

فرمانده معظم کل قوا: « پژوهش بایستی هم برای رسیدن به اوج قله‌ی علم و ایجاد مرجعیت علمی باشد - که ما در آینده حتماً باید به این نقطه برسیم که مرجع علمی در دنیا به حساب بیاییم - هم باید برای حل مسائل جاری کشور باشد. دو دلیل اساسی یعنی «آمادگی کشور برای جهش» و «فشار اقتصادی دشمنان»، ثابت می‌کند که ایران، بیش از هر دوره دیگر به کار و کارآفرینی احتیاج دارد. ».

شناسایی، تبیین و اولویت‌بندی راهبردهای بازآفرینی اراضی مراکز نظامی درون شهری (مطالعه موردی: پادگان ۰۶ تهران)

سیدعلی اکبر احمدی^۱، حسن مختاری گلپایگانی^۲، محمدهاشم کمیلی^۳

تاریخ ارسال: ۱۴۰۲/۰۳/۱۰

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۰۶/۱۷

۲۰,۱۰۰۱,۱,۱۷۳۵۱۷۲۳,۱۴۰۲,۲۱,۸۲,۶,۹

چکیده

با گسترش شهرنشینی در چند دهه گذشته بسیاری از اراضی مراکز نظامی در داخل یا محدوده اصلی شهرها قرار گرفته‌اند و در برخی موارد هم به مناطقی متروک تبدیل شده‌اند که بیشتر آن‌ها دارای پهنه‌هایی وسیع و با پیشینه‌ای تاریخی می‌باشند، اینگونه اراضی با توجه به ظرفیت‌های بسیار، می‌توانند به شرط اجرای صحیح طرح‌های بازآفرینی، زمینه‌ساز رشد و توسعه پایدار محلی، منطقه‌ای و حتی ملی گردند. این پژوهش با هدف شناسایی و اولویت‌بندی راهبردهای بازآفرینی اینگونه اراضی در سه بخش: اول به شناسایی راهبردهای بازآفرینی و معیارهای اثرگذار از طریق مرور بر پژوهش‌های پیشین می‌پردازد، دوم با مطالعه موردی پادگان ۰۶ ارتش در خیابان پاسداران به تعیین راهبردهای بازآفرینی و معیارهای ارزیابی با کمک تحلیل SWOT و قضاوت خبرگان پرداخته و در بخش سوم از طریق توزیع پرسشنامه مقایسه‌های زوجی و با استفاده از روش تحلیل سلسله مراتبی (AHP) نسبت به اولویت‌بندی و وزن‌دهی به راهبردها و معیارها اقدام می‌نماید. نتایج نشان می‌دهد که راهبرد "بازآفرینی مبتنی بر نوآوری" بطور معناداری پوشش‌دهنده معیارهای کیفیت‌سنجی بوده و می‌تواند به عنوان راهبرد برتر در بازآفرینی اینگونه اراضی مورد توجه تصمیم‌گیران قرار گیرد، راهبردهای بعدی شامل بازآفرینی ترکیبی، سودمحور و میراث‌محور می‌باشد. معیارهای "توسعه اقتصادی پایدار" و "سودرسانی به شهر و بافت پیرامونی" نیز بیشترین وزن را بر مبنای مقایسه‌های زوجی پاسخ‌دهندگان کسب نمودند. همچنین وزن معیارهای "تقویت دارایی‌های مشهود"، "برنامه‌ریزی یکپارچه" و "تقویت دارایی‌های نامشهود" نیز نشان می‌دهد که راهبردهای بازآفرینی می‌بایستی تامین‌کننده جوانب گوناگون توسعه در اینگونه اراضی شامل حفظ و ارتقای منابع طبیعی و ابنیه تاریخی، ترکیب مناسب عملکردها و یکپارچگی طرح، ارتقای هویت مکانی، سرمایه اجتماعی و میراث فرهنگی باشند.

^۱ . عضو هیئت علمی دانشگاه پیام نور - aliakbarahmadi@pnu.ac.ir

^۲ . کارشناس ارشد مدیریت فناوری اطلاعات گرایش سیستم‌های اطلاعاتی پیشرفته دانشگاه پیام نور - hmgholpayegani@iran.ir

^۳ . دانش آموخته کارشناسی ارشد مهندسی و مدیریت ساخت، دانشگاه صنعتی امیرکبیر، (نویسنده مسئول) - mhkomeili@iran.ir

واژگان کلیدی: راهبردهای بازآفرینی، اراضی مراکز نظامی درون‌شهری، تحلیل سلسله مراتبی، نوآوری

مقدمه

برای شناسایی راهبردهای بازآفرینی و توسعه مجدد اراضی مراکز نظامی می‌بایستی به عوامل اثرگذار در تعیین این راهبردها و کاربری‌های پس از بازآفرینی و همچنین به مطالعه و بررسی نمونه‌های مشابه صورت گرفته در سایر کشورها پرداخت و از مرور تحقیقات قبلی در این زمینه بهره برد.

در پروژه‌های کاربرد مجدد و بازآفرینی پهنه‌های متروکه که بیشتر در مناطق توسعه‌یافته شهری انجام می‌شوند، ابعاد گوناگونی اثرگذار است و روابط پیچیده‌ای میان بخش‌ها و نهادهای مختلف درگیر آن وجود دارد (افزادی و همکاران، ۱۳۹۴: ۹۱). به این ترتیب بازآفرینی اراضی مراکز نظامی به عنوان گونه‌ای از پهنه‌های متروکه شهری مستلزم به‌کارگیری راهبردهای بهینه و در تناسب با سابقه تاریخی پهنه، الزامات توسعه شهری و با در نظرگیری منافع جمعی و نهادهای درگیر خواهد بود.

جستجو و تحقق آینده‌ای پایدار برای املاک و زمین‌هایی که در گذشته به نیروهای مسلح و کاربری‌های نظامی اختصاص داده شده بود و اکنون به سبب تغییرات قوانین و انتقال پادگان‌ها به خارج از شهرها به صورت پهنه‌های متروکه و دفع شده درآمده است و درانتظار بازآفرینی و توسعه مجدد به سر می‌برند، دارای اهمیت راهبردی خواهد بود. تبدیل کاربری نظامی به غیرنظامی برای این مکان‌های پیچیده، آلوده، منزوی، مملو از میراث و اغلب مورد مناقشه در مکان‌های مختلف از شهری تا دورافتاده، چندان آسان نیست. تجزیه و تحلیل نظام‌مند بسیار کمی از آنچه پس از تعطیلی پایگاه‌ها رخ می‌دهد، وجود دارد که جوامع، دولت‌ها، نهادهای متولی، توسعه‌دهندگان و برنامه‌ریزان را مجبور به کاربرد پیکربندی‌های آزمایش‌نشده استفاده از زمین، ساختارهای مشارکت و راهبردهای تامین مالی می‌کند (Bagaen, et.al, 2016: 1-10).

با قرار گرفتن در مکان‌های بسیار سودآور و مطلوب، سایت‌های نظامی سابق به‌ویژه پادگان‌های درون‌شهری را می‌توان به فضاهای سودمحور یا مناسب کاربری‌های عمومی شهری توسعه داد (Camerin, 2021: 497).

بازآفرینی اراضی مراکز نظامی با معیارهای ساخت و ساز نوآورانه و بازسازی املاک نظامی می‌تواند به تقویت ارتباط بین فضاهای محصورشده نظامی و پهنه‌های محلی منجر شود. این اراضی جدید با بنیان مدیریت‌های کاربردی و با هدف ارتقای کاربری‌های اجتماعی و ایجاد فضاهای رفاهی و ورزشی و

بازآفرینی شده می‌توانند نمایانگر اتحاد بین نیروهای مسلح و عموم جامعه باشند (Balletto, et.al, ۲۰۲۲: ۱-۳).

برنامه توسعه مجدد و بازآفرینی اراضی مراکز نظامی شهرها می‌بایستی تامین‌کننده نیازها و اهداف این مکان‌ها و حافظ ارزش‌های تاریخی آن باشد و همچنین شهروندان بتوانند به‌گونه محسوسی در فرآیند توسعه مشارکت نموده و از مزایای آن بهره‌مند شوند. خلاصه آنکه اینگونه اراضی در جهت توسعه دانش، خلاقیت و نوآوری می‌توانند مورد بهره‌برداری قرار گیرند (Schliemann, et.al, 2017: 216-۲۱۸).

مطابق ماده ۱ قانون فروش و انتقال پادگانها و سایر اماکن نیروهای مسلح به خارج از حریم شهرها (مصوب ۱۳۸۸/۰۶/۰۱)، مراکز با کاربری های علمی، پژوهشی، درمانی و رفاهی از فروش و انتقال به خارج حریم شهرها مستثنی شده و می‌توانند جزو راهبردهای بازآفرینی اراضی مراکز نظامی در عین حفظ مالکیت برای نهاد مربوطه قرار گیرند (قانون فروش و انتقال پادگانها، ۱۳۸۸: ۱).

۱. کلیات

۱-۱. بیان مسئله

با افزایش جمعیت و گسترش شهرنشینی بسیاری از پادگان‌ها و مراکز نظامی در محدوده اصلی شهرها قرار گرفته و به‌سبب ماهیت نظامی خود و قوانین بالادستی به خارج از شهرها انتقال پیدا می‌کنند، بنابراین این اراضی متروکه، که دارای پهنه‌هایی وسیع با پیشینه تاریخی و منابع طبیعی می‌باشند، نیاز به کاربری‌هایی جدید پیدا کرده‌اند. تعریف راهبردهای بازآفرینی اراضی مراکز نظامی به‌ویژه در پهنه‌های متروکه درون‌شهری ناشی از انتقال پادگان‌ها از اهمیت خاصی برخوردار است و این امر بدون در نظرگیری ابعاد مختلف بازآفرینی و معیارهای اثرگذار در ارائه راهبردهای مناسب امکان‌پذیر نیست. نظر به اینکه تعریف "منفعت" و "ارزش" از نقطه نظرهای مختلف برای هر یک از راهبردهای تغییر کاربری و بازآفرینی در مقاطع زمانی کوتاه‌مدت، میان‌مدت و بلندمدت تفاوت‌های معناداری داشته بنابراین بسته به نیاز می‌بایستی پیش از هر تصمیمی، نسبت به شناسایی و اولویت‌بندی راهبردهای منتخب اقدام نمود. همچنین شناسایی معیارهایی برای ارزیابی و سنجش کیفیت و مقایسه راهبردها می‌تواند در امر تصمیم‌گیری راهگشا باشد.

۱-۲. اهمیت و ضرورت تحقیق

در بسیاری از کشورها با گسترش شهرها به دنبال رشد سریع شهرنشینی، بسیاری از اراضی مراکز نظامی در مناطق کلیدی شهرها و با مساحت زیاد قرار گرفته‌اند. در سرتاسر جهان به‌کارگیری مجدد این مناطق نظامی غیرفعال، همواره یک موضوع مهم مورد بحث بوده است. در عین حال نیاز به فضای سبز و

عمومی برای توسعه پایدار شهر موجب ضرورت حذف پادگان‌های نظامی درون‌شهری و اعمال کاربری‌های مرتبط با شهرداری گردیده است (Brikou, et.al, 2021: 1-2). با توجه به شرایط کشور ایران و با در نظرگیری پهنه‌های متروکه متعدد ناشی از انتقال اراضی مراکز نظامی به بیرون از شهرها، تعیین راهبردهای مناسب بازآفرینی این اراضی از اهمیت بالایی برخوردار است. همچنین با توجه به وضع قوانین در خصوص انتقال پادگان‌ها به خارج از شهرها و متروکه ماندن بسیاری از این پهنه‌ها پس از انتقال، تحلیل و ارائه راهبردها و معیارهایی جهت تصمیم‌گیری در زمینه بازآفرینی این اراضی می‌تواند راهگشا بوده و تصمیم‌گیران در این زمینه و نهادهای مربوطه شامل دولت، نهادهای نظامی و شهرداری‌ها را به در نظرگیری عوامل اثرگذار و اجرایی کردن طرح‌های بازآفرینی با حداکثر بهره‌وری و سودرسانی ترغیب نماید.

انجام تحقیق حاضر از بعد نوآوری دارای مزایای زیر می‌باشد:

- (۱) این تحقیق به ارائه راهبردهای مختلط و مبتنی بر نوآوری و کارآفرینی و با در نظرگیری معیارهای مختلف بازآفرینی اراضی نظامی درون‌شهری می‌پردازد.
- (۲) این تحقیق به ارزیابی راهبردها و وزن‌دهی معیارهای انتخابی در خصوص یک پادگان مشخص و ارائه مدلی جهت ارزیابی‌های آتی می‌پردازد.
- (۳) این تحقیق به جمع‌آوری راهبردها و معیارهای بازآفرینی در تحقیقات سایر کشورها و ارائه معیارهای مطلوب با هدف بومی‌سازی جهت اعمال در بازآفرینی پادگان‌های درون‌شهری ایران می‌پردازد.

۳-۱. پیشینه تحقیق

روش پیشینه‌یابی در تحقیق حاضر با استفاده از جستجوی واژگان کلیدی تحقیق و مضامین مرتبط در منابع در دسترس از جمله مقاله‌ها، کتاب‌ها، گزارش‌ها، بانک‌های اطلاعاتی و موتورهای جستجو (از جمله گوگل اسکولار)، قوانین و تارنماها صورت می‌پذیرد. در بررسی‌ها بیشتر آن‌دسته مقاله‌ها که دارای رویکرد عمقی و مروری بر ادبیات تحقیق بوده‌اند مورد توجه بوده است که در ادامه به تشریح برخی از این تحقیقات پرداخته و در بخش یافته‌های تحقیق راهبردها و معیارهای بازآفرینی مستخرج از پیشینه تحقیق با درج منع آمده است.

(۱) پژوهشی که (Camerin, et.al, 2021: 1-25) انجام داده است، اول یک تحقیق عمقی و مرور بر کارهای پیشین به جهت چگونگی استفاده از میراث نظامی و توسعه مجدد پادگان‌ها بوده است، دوم مطالعه و بررسی پروژه‌های بازآفرینی پادگان‌های نظامی در کشور ایتالیا می‌باشد و سوم ارزش‌های مشهود و نامشهود حاصل از بازیابی پادگان‌های نظامی (ساخت قبل از سال ۱۹۰۰ و بین سال‌های ۱۹۵۰-۱۹۰۰ میلادی) را در مقایسه با بهترین نمونه‌های بین‌المللی می‌سنجد. ارزش‌های مشهود شامل ساختمان‌ها و اماکن به‌جامانده از پادگان و ارزش‌های نامشهود حاصل موضوعیت اجتماعی و مکانی سایت و پیوند عمومی آن با فرهنگ و تاریخ محلی می‌باشد. در این تعریف استفاده و تبدیل این اراضی می‌بایستی در راستای نیازهای اجتماعی و جامعه و خدمت به شهروندان صورت پذیرد. در این خصوص پادگان‌های با قدمت بالا بیشتر به عنوان میراث فرهنگی و در جهت توسعه غیر سودمحور و با کاربرهای علمی، فرهنگی و دانشگاهی مورد استفاده مجدد قرار گرفته‌اند. به این جهت در جدول شماره (۱) برخی برنامه‌های بازآفرینی جهت توسعه مجدد پادگان‌ها در کشور ایتالیا مورد بررسی قرار گرفته است.

جدول شماره (۱) - مطالعه موردی بازآفرینی پادگان‌های کشور ایتالیا (Camerin, et.al, 2021: 7-16)

ردیف	پهنه مورد بررسی	تاریخ (سال میلادی)	برنامه توسعه مجدد
۱	پادگان کاوالی (فلورانس) ^۱	۲۰۲۰	تبدیل به قطب دیجیتال در سه فضای اصلی: فضای آموزشی، مرکز رشد کسب و کارهای نوپا و نوآور با هدف جذب ۵۰ شرکت و فضاهای باز عمومی مشتمل بر کافه اجتماعی و رستوران.
۲	پادگان توسکان (فلورانس) ^۲	۲۰۱۸	توسعه کاربری مسکونی ساختمان‌ها، کاربری تجاری، صنایع دستی و کاربری‌های اجتماعی و عمومی.
۳	پادگان اولیولی (رم) ^۳	۲۰۱۷	توسعه مجدد محافظه‌کارانه جهت نگهداری تجهیزات عمومی و بازسازی و نوسازی ساختمان‌ها جهت ایجاد شهرک مسکونی.
۴	پادگان گوئیدو رنی (رم) ^۴	۲۰۱۵	ایجاد شهر علم با فضاهای فرهنگی و هنری، فضاهای مسکونی خصوصی و اجتماعی و کاربری‌های گردشگری و تجاری.
۵	پادگان مارمورا (تورین) ^۵	۲۰۱۷	ایجاد فضاهای مسکونی، خدمات شهروندی و فضای کار و موزه مقاومت.

^۱The Cavalli Barracks (Florence)

^۲The Lupi di Toscan –or Gonzaga–Barracks (Florence)

^۳The Ulivelli Barracks (Rome)

^۴The Guido Reni Barracks (Rome)

^۵The La Marmora Barracks (Turin)

نظر نویسندگان در این پژوهش بیان کننده کمبود برنامه‌ریزی راهبردی جامع جهت بازآفرینی سایت‌های نظامی متروکه و عدم رفع نیازهای عموم و عدم تحقق بازآفرینی پایدار تاکنون در پی برنامه‌های اجرایی منجر به بازآفرینی می‌باشد. توسعه مجدد این اراضی می‌بایستی در جهت کارآفرینی فرهنگی و گردشگری صورت پذیرد.

(۲) (Rudnicka-Bogusz, 2022: 1-8) تحقیقی را با هدف بررسی مجموعه‌های نظامی در کشور لهستان صورت داده است. در این پژوهش به مطالعه و بررسی مواردی از طرح‌های توسعه مجدد پادگان‌های شهری پرداخته شده و ویژگی‌هایی را که چنین طرح‌هایی می‌بایستی داشته باشند، از جمله حفظ نمایه‌های اصلی و مرکزی مجموعه، مورد هدف قرار داده است. نویسنده بیان می‌کند اگر هویت مکانی این اراضی به درستی مورد بهره‌برداری قرار گیرد می‌تواند به ارائه راه‌حلی جهت توسعه پایدار اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی منتج گردد. بازآفرینی موفق مجموعه‌های پادگان نظامی درون شهرها نه تنها موجب احیاء پهنه موردنظر، مستحدثات، ساختمان‌ها، بناها و استفاده مجدد از آنها می‌گردد، بلکه می‌تواند موجب بازیابی هویت مکانی و معرفی و بازگشت دوباره آن به چرخه زندگی جوامع گردد. این در حالی است که یک انطباق و توسعه ناصحیح در این اراضی اگرچه منجر به نوسازی و بازسازی ساختمان‌ها گردد اما می‌تواند ارزش‌های تاریخی و بنیادین چنین مکان‌هایی را از بین ببرد.

(۳) در جدول شماره (۲) نمونه‌هایی از بازآفرینی پادگان‌ها و اراضی مراکز نظامی درون شهری در سایر کشورها که طی تحقیق در منابع اینترنتی به دست آمده، ارائه گردیده است.

جدول شماره (۲) - نمونه‌های بازآفرینی اراضی مراکز نظامی در منابع اینترنتی

ردیف	منبع	تاریخ (سال میلادی)	پهنه مورد بررسی	چگونگی بازآفرینی
۱	worldarchitecture.org	۲۰۲۱	پادگان گیبرالتار (انگلستان)	تبدیل به دفاتر اداری و دفتر مرکزی بانکداری الکترونیک، ایجاد فضای عمومی جهت رویدادهای فرهنگی و هنری.
۲	archdaily.com	۲۰۱۷	پادگان فرانکلین میت (مانهایم - آلمان)	ایجاد پهنه مختلط با برج‌های مسکونی، فضای عمومی سناریو محور و تپه سبز و پارکینگ.
۳	ec.europa.eu	۲۰۱۹	پادگان کارلواچ (کرواسی)	ایجاد پارک کسب و کار با هدف ایجاد اشتغال و رشد اقتصادی.

ردیف	منبع	تاریخ (سال میلادی)	پهنه مورد بررسی	چگونگی بازآفرینی
۴	columbbarrac (ksproject.ie)	۲۰۲۱	پادگان کلامب (مولینگار-ایرلند)	ایجاد فضای شهری پایدار شامل توسعه فضاهای کسب و کار و نوآوری، آموزش، فضاهای عمومی، میراث فرهنگی و تاریخی و خانه‌های سبز.
۵	(archello.com)	۲۰۱۹	پادگان باتلر (ایسلند)	تبدیل به رستوران، اتاق کنفرانس و فضاهای اداری کارآفرینی.

تحلیل و بررسی بازسازی و بازآفرینی پهنه‌های بزرگ در شهرسازی اروپایی از اواخر قرن نوزدهم به این سو نشان می‌دهد که این موضوع در ارتباط تنگاتنگ با بازار املاک و نرخ ساختمان می‌باشد. با این تحلیل برخی اثرات حالت شهر سرمایه‌داری با نگاه شهر به‌عنوان یک محصول و با هدف ایجاد فضاهای سودمحور (بطور مثال پادگان نظامی جیری پودبرادی^۱ پشین که امروزه به‌عنوان مرکز خرید مورد بازآفرینی قرار گرفته) در قبال بازآفرینی با هدف بازتولید فضاهای اجتماعی برای شهروندان (بطور مثال پادگان کاسارنا کارلین^۲ پشین در پراگ که امروز به‌عنوان یک فضای فرهنگی مورد استفاده مجدد قرار گرفته) قابل بررسی می‌باشد (Camerin, 2023: 176-177).

با توجه به تغییرات چشمگیر در فناوری، سیاست، بازسازی نظامی، محدودیت‌های اقتصادی در هزینه‌های عمومی و علاقه دولت‌ها به جذب سرمایه‌های مالی به شهرها، تمایل جهانی به توسعه مجدد سایت‌های نظامی وجود دارد. در سیستم کنونی اقتصاد جهانی، عوامل مختلفی جذابیت مناطق نظامی را برای سرمایه‌گذاری افزایش می‌دهد، مانند موقعیت درون شهری، پهنه وسیع و ترکیب‌های فیزیکی متنوع محیطی شامل فضای سبز و ابنیه موجود. با وجود دید رو به رشد عمومی، بازآفرینی مکان‌های نظامی موضوعی است که کمتر مورد مطالعه در ادبیات بازآفرینی شهری قرار گرفته است. بیشتر این پروژه‌ها بدون مشارکت عمومی انجام می‌شوند و تصمیمات با نفع اقتصادی نسبت به سایر ملاحظات صورت می‌گیرد. بازآفرینی پایدار سایت‌های نظامی یک مشکل چالش‌برانگیز است که نیاز به مشارکت ذینفعان مختلف دارد، با این حال، در بسیاری از نقاط جهان، در این فرآیند مردم از تصمیم‌گیری محروم می‌شوند. نتایج نشان‌دهنده عدم تطابق بین علاقه عموم مردم عادی به حفاظت از فضاهای باز سبز و دستور کار دولت برای تبدیل مکان‌های نظامی به شهرک‌های مسکونی است (Ural, et.al, 2022: 1-2).

راضی متروکه بخش قابل توجهی از مساحت زمین در شهرهای صنعتی را تشکیل می‌دهند. بسیاری از این اراضی برای استفاده‌های مختلف بازآفرینی شده‌اند و به طیف وسیعی از مشکلات موجود در مناطق

^۱ Jiří of Poděbrady

^۲ Kasárna Karlín

شهری رسیدگی می‌کند. با این حال، طرح‌های بازآفرینی فعلی بر اساس تقاضای بازار و اولویت‌بندی بخش عمومی انجام می‌شود و همیشه نیازهای ساکنان و بازدیدکنندگان محلی را برآورده نمی‌کند (Martinat, et.al, 2018: 1-2).

اراضی متروکه به‌ویژه در مراکز قدیمی شهر، داستان رها شدن و پنهان‌کاری را آشکار می‌کند و هویت و حافظه جمعی مناطق شهری را شکل می‌دهد. بنابراین برنامه‌های بازآفرینی باید هم استفاده مجدد و هم ارزش‌های میراث را در اولویت قرار دهد. در بازآفرینی اراضی متروک تاریخی در تهران، بر اساس ادراکات عمومی و استفاده‌کنندگان و همسایگان این اراضی، زنان مؤلفه غیراقتصادی را که شامل ابعاد محیطی، اجتماعی، میراثی و زیبایی شناختی است ترجیح می‌دهند، در حالی که مردان و افراد مسن تر و با تحصیلات عالی، بعد اقتصادی را در رابطه با اراضی متروکه ترجیح می‌دهند. با وجود نگرش مثبت نسبت به بازآفرینی اراضی متروک شهری، ابعاد محیطی و میراث، به ویژه میراث ناملموس (دارایی نامشهود)، کمتر شناخته شده است. میراث بازآفرینی این اراضی را توجیه و تعیین می‌کند. افزایش تعهد به حفظ میراث در طول بازآفرینی این اراضی تأثیر مثبتی بر ادراک عمومی دارد (Ghabouli, et.al, 2023: 4451-4452).

۴-۱. سؤال‌های تحقیق

۴-۱-۱. سوال اصلی

راهبردهای بازآفرینی و تغییر کاربری اراضی مراکز نظامی درون‌شهری و معیارهای ارزیابی آنها چیست؟

۴-۱-۲. سوال‌های فرعی

- (۱) چه راهبردهایی را برای بازآفرینی و تغییر کاربری اراضی مراکز نظامی می‌توان به‌کار گرفت؟
- (۲) عوامل اثرگذار در انتخاب راهبردها چیست و چه معیارهایی را برای بازآفرینی اراضی مراکز نظامی و پادگان ۰۶ تهران می‌بایستی در نظر گرفت؟
- (۳) اولویت‌بندی و وزن معیارهای ارزیابی راهبردهای بازآفرینی چگونه است؟
- (۴) اولویت‌بندی راهبردهای بازآفرینی در اراضی پادگان ۰۶ تهران چگونه است؟

۵-۱. هدف‌های تحقیق

۵-۱-۱. هدف اصلی

معرفی راهبردهای بازآفرینی اراضی مراکز نظامی درون‌شهری و معیارهای ارزیابی آنها.

۵-۱-۲. هدف‌های فرعی

- (۱) شناسایی و اولویت‌بندی راهبردهای بازآفرینی و تغییر کاربری اراضی مراکز نظامی درون‌شهری.

- (۲) شناسایی معیارهای کیفیت‌سنجی راهبردهای بازآفرینی.
- (۳) اولویت‌بندی و وزن‌دهی معیارهای ارزیابی راهبردهای بازآفرینی.
- (۴) اولویت‌بندی راهبردهای بازآفرینی در اراضی پادگان ۰۶ تهران.

۱-۶. روش شناسی تحقیق

پژوهش حاضر به شکل کاربردی و از نوع توصیفی-تحلیلی-پیمایشی است. در این تحقیق انواع راهبردهای بازآفرینی اراضی درون‌شهری و معیارهای ارزیابی آنها شناسایی، دسته‌بندی و تحلیل می‌گردد. در نهایت راهبرد منتخب جهت توسعه مجدد و بازآفرینی اراضی مراکز نظامی درون‌شهری و برای پادگان ۰۶ ارتش واقع در محله پاسداران شهر تهران معرفی می‌گردد.

به این منظور ابتدا با مرور منابع پژوهشی و مقاله‌های مرتبط که بیشتر رویکرد تحقیق عمقی و مروری در حوزه بازآفرینی اراضی مراکز نظامی (در کشورهای مختلف از جمله ایران، ایتالیا، لهستان، انگلستان و آمریکا) داشته‌اند نسبت به شناسایی انواع راهبردهای بازآفرینی و همچنین معیارهای ارزیابی و کیفیت‌سنجی آنها اقدام گردید.

در مرحله دوم با شناخت و مطالعه شرایط و ویژگی‌های پادگان ۰۶ تهران متعلق به ارتش و تحلیل SWOT نسبت به تعیین راهبردهای بازآفرینی این اراضی و معیارهای ارزیابی در این محدوده از طریق قضاوت خبرگان و برگزاری جلسات طوفان فکری اقدام شد.

جامعه آماری تحقیق شامل خبرگان در حوزه مدیریت، نوآوری، برنامه‌ریزی و مطالعات شهری و آشنا به موضوع تحقیق می‌باشد.

در مرحله بعد با تشکیل پرسشنامه مقایسه‌های زوجی معیارها و گزینه‌ها (راهبردهای بازآفرینی) با استفاده از روش نمونه‌گیری هدفمند تا رسیدن به اشباع نظری به وسیله دریافت ۳۲ پاسخ از خبرگان اطلاعات گردآوری گردید، سپس با استفاده از میانگین هندسی داده‌ها و روش تحلیل سلسله مراتبی^۱ (AHP)، که از تکنیک‌های شاخص تصمیم‌گیری چندمعیاره (MCDM) می‌باشد، وزن راهبردها و معیارها و اولویت آنها تعیین شد. جامعه آماری پاسخ‌دهندگان دارای میانگین سنی ۴۰ سال و میانگین سابقه شغلی ۱۷ سال در حوزه‌های مدیریت، مشاوره سرمایه‌گذاری و نوآوری، برنامه‌ریزی و مطالعات شهری، مدیریت ساخت و فناوری اطلاعات می‌باشند، ۱۶٪ از پاسخ‌دهندگان دارای مدرک دکتری، ۶۲٪ کارشناسی ارشد و ۲۲٪ کارشناسی بودند.

^۱ Analytical Hierarchy Process

^۲ Multi Criteria Decision Making

روایی^۱ پرسشنامه نیز به روش اعتبار محتوا و با استفاده از قضاوت خبرگان شامل استاد دانشگاه، پژوهشگر باتجربه در مقایسه‌های زوجی و دکتری معماری و پس از دو مرحله بازبینی طی زمان طراحی سوال‌ها مورد تایید قرار گرفت.

در روش تحلیل سلسله مراتبی و پرسشنامه مقایسه‌های زوجی که در تحقیق حاضر به منظور تحلیل و گردآوری داده‌ها استفاده می‌شود، برای سنجش پایایی از نرخ ناسازگاری ماتریس‌ها و سیستم که توسط نرم‌افزار (Expert Choice) و با روش شرح داده شده محاسبه می‌شود استفاده می‌گردد که باید این عدد کمتر از ۰/۱ باشد.

قلمرو موضوعی تحقیق در حوزه مطالعات شهری، برنامه‌ریزی راهبردی و مدیریت نوآوری می‌باشد. این تحقیق در سال ۱۴۰۱ انجام شده و قلمرو سازمانی آن نیروهای مسلح کشور، دولت، شهرداری‌ها و صندوق نوآوری و شکوفایی ریاست جمهوری می‌باشد.

۲. ادبیات و مبانی نظری تحقیق

۲-۱. مفهوم راهبردهای بازآفرینی

راهبردهای بازآفرینی به منظور ایجاد کاربری جدید و طرح‌های توسعه مجدد در پادگان‌ها و اراضی مراکز نظامی درون‌شهری موردنظر می‌باشد.

۲-۲. مفهوم معیارهای ارزیابی

معیارهای ارزیابی به منظور کیفیت‌سنجی طرح‌های بازآفرینی و تعیین اثرگذاری در ابعاد مختلف محلی، شهری و ملی و در جنبه‌های گوناگون اقتصادی، فرهنگی و برنامه‌ریزی شهری کاربرد دارند.

۲-۳. پهنه‌های متروکه و اراضی مراکز نظامی درون‌شهری

واژه پهنه متروکه مربوط به املاکی متروک، مهجور و بی‌استفاده می‌باشد که در لفافه‌ای از مسائل گوناگون اجتماعی، اقتصادی و فنی قرار دارد و دارای ماهیتی پیچیده و چندبعدی می‌باشند (افرادی و همکاران، ۱۳۹۴: ۹۲). پادگان‌ها و اراضی مراکز نظامی فاقد استفاده درون‌شهری گونه‌ای از پهنه‌های متروکه می‌باشند.

۲-۴. مفهوم سرمایه اجتماعی

سرمایه اجتماعی اولین بار در سال ۱۹۹۰ میلادی از سوی جامعه‌شنا سان فرانزوسی و آمریکایی مطرح شد که در کنار سرمایه جسمی، مالی و انسانی به عنوان سرمایه چهارم شناخته می‌شود و

^۱ Validity

^۲ Reliability

میراثی تاریخی برای بسیج افراد، حل بسیاری از معضلات جامعه و حرکت به سوی رشد و توسعه اقتصادی، سیاسی و فرهنگی می‌باشد که پیامدهای مثبتی را برای رفاه جامعه خواهد داشت. از این رو اهمیت به سرمایه اجتماعی در سازمان‌ها و جوامع مورد توجه بوده و می‌بایستی برای ارتقای آن برنامه‌ریزی صورت پذیرد (گل‌افشانی و همکاران، ۱۴۰۰: ۱۲۴-۱۲۵).

۲-۵. مفهوم نوآوری

نوآوری هر سیاست، ساختار یا فرآیند شناسایی مشکلات و حل آنها با عملی سازی ایده‌هایی نو می‌باشد، منبعی کلیدی برای داشتن مزیت رقابتی و در ارتباط تنگاتنگ با رشد اقتصادی است. نوآوری دفاعی نوعی رویکرد راهبردی است که از طریق جست‌وجوی فرصت‌های جدید به جای بهره‌گیری صرف از توانایی‌ها و موقعیت‌های موجود می‌تواند به تحقق اهداف راهبردی، موفقیت بلند مدت، توسعه پایدار و ایجاد مزیت رقابتی منجر گردد (دهقانی پوده و همکاران، ۱۳۹۶: ۱۳-۱۵).

۳. یافته‌های تحقیق و تجزیه و تحلیل آن‌ها

۳-۱. شناسایی راهبردهای بازآفرینی

راهبردها همان طرح‌ها و برنامه‌ریزی‌های کلان جهت توسعه مجدد و تغییر کاربری پادگان‌ها و اراضی مراکز نظامی درون شهری می‌باشند، به منظور شناسایی این راهبردها با جستجو در منابع علمی و بیشتر مقاله‌های پژوهشی معتبر و مروری در این حوزه، راهبردهای بازآفرینی استخراج گردید که در جدول شماره (۳) گردآوری و تبیین گردیده است.

فراوانی راهبردهای بازآفرینی در منابع مختلف نشان می‌دهد که بازآفرینی اراضی مراکز نظامی بیشتر با رویکردهای زیر صورت می‌پذیرد:

- ✓ رویکرد سودمحور و تعیین حداکثر تراکم کاربری‌های قابل بهره‌برداری شامل مسکونی، اداری و تجاری و توسعه املاک و مستغلات در این اراضی.
- ✓ رویکرد توسعه فضاهای عمومی مانند پارک، موزه و گردشگری.
- ✓ رویکرد حفظ منابع طبیعی و میراث تاریخی و فرهنگی اراضی.
- ✓ رویکرد توسعه مختلط با تعریف کاربری‌های متنوع در پهنه.
- ✓ رویکرد ایجاد پارک‌های علم و فناوری، توسعه نوآوری و مراکز رشد کسب و کارهای نوپا.

جدول شماره (۳) - راهبردهای بازآفرینی اراضی مراکز نظامی در منابع مختلف

ردیف	منبع	راهبردها و کاربری‌های بازآفرینی اراضی مراکز نظامی
۱	(ایزدی و همکاران، ۱۳۹۳: ۴۳)	<ol style="list-style-type: none"> ۱. کاربری فرهنگی و آموزشی ۲. هنر و صنعت ۳. تفریح و سرگرمی، ورزشی ۴. پارک علوم ۵. فعالیت‌های اجتماعی ۶. کاربری عمومی و گردشگری ۷. کاربری تجاری و اداری و مسکونی
۲	(عزیزی و همکاران، ۱۳۹۱: ۱۱۲)	<ol style="list-style-type: none"> ۱. تجمیع فضاها و ساخت واحدهای مسکونی پایدار و قابل استطاعت ۲. پاکسازی و تبدیل به فضاهای عمومی ۳. تامین دسترسی و پارکینگ جمعی ۴. ایجاد سازمان عمرانی جهت مدیریت یکپارچه
۳	(افرادی و همکاران، ۱۳۹۴: ۹۳-۹۵)	<ol style="list-style-type: none"> ۱. ارتقای خدمات و تسهیلات اداری، اجتماعی، عمومی و تفریحی ۲. توسعه چند عملکردی و مختلط و هم‌سنخ با همسایگی‌های مجاور ۳. توسعه فضای سبز و اصول توسعه پایدار ۴. توسعه مختلط شامل کاربری مسکونی، تجاری و اداری ۵. کاربری توریسم، پارک و گردشگری ۶. پارک‌های کسب و کار و علم و فناوری
۴	Rudnicka-Bogusz,) (۲۰۲۲: ۱۲-۱۳ Rudnicka-Bogusz,) (۲۰۱۹: ۲-۶ M. Rudnicka-) (Bogusz, 2018: 611 M. M. Rudnicka-) (Bogusz, 2018: 5-9	<ol style="list-style-type: none"> ۱. مجتمع مسکونی ۲. کاربری مدارس آموزشی ۳. کاربری مسکونی، آموزشی و خدماتی ۴. توسعه مختلط کاربری‌های شهری در عین حفظ مزیت تاریخی مجموعه ۵. کاربری اداری، آموزشی ۶. موزه و کلیسا ۷. کاربری مختلط مسکونی تجاری و گردشگری ۸. هتل و گردشگری و استقرار شرکت‌های نوپا ۹. کاربری مختلط مسکونی پایدار با استفاده از صفحات خورشیدی و مراکز رشد و کارآفرینی ۱۰. توسعه اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی با هدف حفظ میراث تاریخی مجموعه

ردیف	منبع	راهبردها و کاربری‌های بازآفرینی اراضی مراکز نظامی
۵	(Schliemann, et.al,) (۲۰۱۷: ۲۲۳-۲۲۴)	۱. توسعه دانش، خلاقیت و نوآوری ۲. کاربری آموزشی و پزشکی ۳. مراکز علمی و پرورش شغلی و فنی ۴. کاربری توسعه صنعتی، تجاری و مسکونی ۵. توسعه فضاهای حفاظت شده شهری، پارک‌ها و منابع طبیعی ۶. توسعه اقتصادی و تشکیل پارک‌های صنعتی، علم و فناوری
۶	(Maknea & Georgi,) (۲۰۱۹: ۲-۸)	۱. توسعه کشاورزی شهری ۲. کاربری مختلط باغ خوراکی، فضای سبز و پارک تفریحی ۳. حفظ منابع طبیعی و ارزش‌های تاریخی و محیط زیستی
۷	(Sirko, et.al, 2019:) (۱-۲) (Camerin, 2021:) (۴۹۸) (Camerin, et.al,) (۲۰۲۱: ۱۸-۲۵)	۱. توسعه پایدار پیوندهای اقتصادی، اجتماعی و محیط‌زیستی با جامعه محلی ۲. توسعه املاک و مستغلات با ریسک سرمایه‌گذاری بالا و متوسط ۳. توسعه مجدد با رویکرد سودمحوری ۴. توسعه مجدد با رویکرد حفاظت ۵. تحصیل درآمد مالی از طریق شناسایی به عنوان دارایی ۶. توسعه الگوی کارآفرینی و جذب صنایع و کسب و کارهای نوآور ۷. گالری هنر و موزه ۸. تبدیل به شبکه محلی مجموعه‌های فرهنگی و خلاقانه ۹. کاربری مختلط آموزشی، مرکز رشد کسب و کارهای نوپا و فضاهای عمومی و رستوران

همچنین جهت امکان اولویت‌بندی و کیفیت‌سنجی راهبردهای بازآفرینی، معیارهایی برای ارزیابی آنها مورد نیاز است که معیارهای مستخرج از منابع علمی با درج منبع در جدول شماره (۴) گردآوری شده است. عمده معیارهای اشاره شده در مقاله‌ها نشان می‌دهد که عوامل اثرگذار در این حوزه قابل تعریف در دسته بندی‌های زیر می‌باشد:

(۱) معیارهای نرم از جمله تقویت دارایی‌های نامشهود، تقویت هویت مکانی و شناخت اجتماعی، ایجاد سرزندگی اجتماعی، تقویت هویت ملی و میهن پرستانه، توسعه خلاقیت و نوآوری، ارزشگذاری میراث فرهنگی.

(۲) معیارهای فیزیکی از جمله تقویت دارایی‌های مشهود، حفظ ساختمان‌های تاریخی، تامین و ارتقای زیرساخت‌ها، بهره‌برداری مجدد از ساختمان‌های موجود، محیط زیست و منابع طبیعی اراضی.

- (۳) معیارهای تاثیر بر پیرامون از جمله سودرسانی پایدار به شهر و بافت پیرامون، سازگاری کاربرد مجدد با بافت پیرامون، تسهیل جابجایی و حمل و نقل، کمک به توسعه درونی و ارتقای زندگی شهری، تاثیر بر بازار املاک منطقه، تقویت رضایت و حس امنیت ساکنین محلی.
- (۴) معیارهای اقتصادی از جمله رونق اقتصادی و آفرینش زمینه‌های اشتغال، جذب سرمایه بخش خصوصی، ایجاد اشتغال، بازار کار محلی و جذب سرمایه‌گذاری، ترغیب بخش عمومی و خصوصی.
- (۵) معیارهای برنامه‌ریزی از جمله برنامه‌ریزی یکپارچه و پایدار، ترکیب مناسب عملکردها و کاربری‌های نهایی، اولویت‌بندی کاربرد مجدد پهنه‌های متروکه.

جدول شماره (۴) - معیارهای ارزیابی طرح‌های بازآفرینی

معیارهای ارزیابی و کیفیت‌سنجی راهبردها	منبع	ردیف
(۱) تقویت دارایی‌های مشهود (۲) تقویت دارایی‌های نامشهود (۳) ارزشگذاری میراث فرهنگی (۴) ایجاد توسعه پایدار (اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی) (۵) ایجاد کاربری‌های متمرکز محلی	Camerin, et.al,) (۲۰۲۱: ۲-۷)	۱
(۱) سودرسانی پایدار به شهر و بافت پیرامون (۲) سازگاری کاربرد مجدد با بافت پیرامون (۳) عدم تولید مجدد پهنه‌های متروکه (۴) توجه به وضعیت اجتماعی و اقتصادی بافت (۵) تسهیل جابجایی و حمل و نقل (۶) برنامه‌ریزی یکپارچه و پایدار (۷) ترکیب مناسب عملکردها و کاربری‌های نهایی (۸) توسعه خلاقیت و نوآوری (۹) اولویت‌بندی کاربرد مجدد پهنه‌های متروکه (۱۰) بهره‌برداری مجدد از ساختمان‌های موجود (۱۱) ترغیب بخش عمومی و خصوصی (۱۲) حفظ ساختمان‌های تاریخی	(افراد و همکاران، ۱۳۹۴: ۹۶)	۲
(۱) حفظ و ارتقای هویت مکانی (۲) حفظ و ارتقای شناخت اجتماعی	Rudnicka-Bogusz,) (۲۰۲۲: ۲۸-۳۰)	۳
(۱) تاثیرگذاری بر بافت پیرامونی (۲) حضور و مشارکت نهادهای عمومی و خصوصی (۳) کمک به توسعه درونی و ارتقای زندگی شهری (۴) رونق اقتصادی و آفرینش زمینه‌های اشتغال	(ایزدی و همکاران، ۱۳۹۳: ۴۲-۴۵)	۴

معیارهای ارزیابی و کیفیت‌سنجی راهبردها	منبع	ردیف
(۵) حفظ منافع محلی، مدیریت شهری، نهاد نظامی و بخش خصوصی (۶) جذب سرمایه بخش خصوصی (۷) ایجاد سرزندگی اجتماعی		
(۱) بهبود کیفیت معماری منطقه (۲) کمک به بازآفرینی شهری و مشارکت عمومی-خصوصی در برنامه‌ریزی شهری (۳) بهبود برنامه شهری پایدار و موثر	Balletto, et.al,) ۱-۳: ۲۰۲۲)	۵
(۱) سطح خدمات ارائه شده و دسترسی جامعه محلی (۲) ایجاد اشتغال، بازار کار محلی و جذب سرمایه‌گذاری (۳) تقویت هویت ملی و میهن‌پرستانه میان جوانان (۴) تاثیر بر محیط زیست و منابع طبیعی (۵) تقویت رضایت و حس امنیت ساکنین محلی (۶) تاثیر بر بازار املاک منطقه (۷) تاثیرگذاری بر محیط اجتماعی (۸) تامین و ارتقای زیرساخت‌ها	Sirko, et.al, 2019:) ۵-۶)	۶

۳-۲. شناسایی راهبردها و معیارهای بازآفرینی اراضی پادگان ۰۶ خیابان پاسداران تهران

اراضی پادگان ۰۶ خیابان پاسداران در شهر تهران، محله پاسداران و در منطقه ۴ شهرداری قرار گرفته است و محدود به خیابان پاسداران در غرب، بزرگراه صیاد شیرازی در شرق، خیابان مغان (بطحائی) در شمال و خیابان گلستان در جنوب می‌باشد. این اراضی به وسعت تقریبی ۴۹/۵ هکتار زمانی به عنوان باغ قاجاری سلطنت‌آباد مورد استفاده بوده، از اوایل قرن حاضر و توسط رضاخان به عنوان پادگان نظامی کارکرد داشته و دارای فضای سبز غنی و ابنیه‌های مختلفی از دوره پهلوی اول، پهلوی دوم و از انقلاب اسلامی تاکنون می‌باشد که مجموع مساحت زیربنای آنها نزدیک به ۹۰ هزار مترمربع می‌باشد. این اراضی پس از تصویب قانون فروش و انتقال پادگان‌ها مورد هدف طرح‌ها و برنامه‌های مختلفی جهت بازآفرینی بوده اما تاکنون بطور مطلوب مورد بهره‌برداری قرار نگرفته است. پادگان ۰۶ در اختیار ارتش جمهوری اسلامی ایران است.

به منظور تبیین راهبردهای بازآفرینی این اراضی با استفاده از راهبردهای شناسایی شده از منابع علمی و مقاله‌های پیشین و با استفاده از تحلیل نقاط قوت و ضعف و فرصت‌ها و تهدیدات پیش روی این اراضی اقدام می‌گردد.

در این مرحله از تحقیق با برگزاری جلسات مشترک با ۱۵ نفر از افراد خبره و ایجاد جلسات طوفان فکری، ماتریس SWOT تشکیل گردید که در جدول شماره (۵) آمده است.

جدول شماره (۵) - ماتریس SWOT پادگان ۰۶ خیابان پاسداران تهران

ردیف	عوامل داخلی ^۱
نقاط قوت (S)	(۱) محدوده جغرافیایی در منطقه پاسداران
	(۲) فضای سبز غنی و گسترده
	(۳) زیربنای موجود ساختمان‌ها
	(۴) دسترسی‌های موجود داخل پادگان
	(۵) میراث تاریخی به‌جامانده
	(۶) وجود سیستم‌های ایمنی و امنیتی
نقاط ضعف (W)	(۱) فرسودگی ابنیه موجود
	(۲) عدم وجود مدیریت یکپارچه بر مجموعه
	(۳) عدم وجود انشعابات شهری
	(۴) محصور بودن فضا و عدم ارتباط با محله
ردیف	عوامل خارجی ^۲
فرصت‌ها (O)	(۱) ظرفیت‌های قابل توجه در مدل‌های بازآفرینی روزآمد
	(۲) افزایش ارزش‌های معنوی و تقویت سرمایه‌های اجتماعی با تمرکز روی بازآفرینی‌های سناریومحور و تلفیقی (کاربری‌های فرهنگی، خدمات شهری، کسب و کار، علم و فناوری، اقتصادی و ...)
	(۳) پیوند با محله و بازگشایی محوطه پادگان
	(۴) ایجاد منافع و ارزش‌های مادی از راه بازآفرینی و احیا
	(۵) وجود فرصت‌های سرمایه‌گذاری با مشارکت سایر نهادها و نقش‌آفرینان بخش دولتی و خصوصی
تهدیدها (T)	(۱) افزایش هزینه‌های بازسازی به علت تطویل در تصمیم‌گیری و خسارات ناشی از فرسودگی
	(۲) ایجاد نارضایتی‌های محلی و اجتماعی در صورت ایجاد کاربری‌های متراکم و سودمحور
	(۳) پاکسازی هویت مکانی
	(۴) مخاطرات بناهای تاریخی با رویکردهای فقط اقتصادی
	(۵) موانع قانونی جهت توسعه مجدد
	(۶) افزایش دغدغه‌های سرمایه‌گذاری ناشی از عدم تمرکز اختیارات و ابهام در ساختار تصمیم‌گیری
	(۷) بروز مشکلات اقتصادی و بودجه‌ای در میان‌مدت در صورت اتخاذ رویکردهای فقط تاریخی و میراث‌محور در بازآفرینی
	(۸) عدم شکل‌گیری یک هویت یکپارچه با تصمیم‌گیری‌های جزئی‌نگر در خصوص بخش‌های مختلف فضا
	(۹) کم توجهی به نیاز روز جامعه در بازآفرینی و تعریف کاربری
	(۱۰) ایجاد نارضایتی و افت جایگاه اجتماعی با طولانی شدن دوره بلاتکلیفی

در نهایت با تجمیع نظرهای خبرگان، مرور تحقیقات پیشین و با در نظرگیری تحلیل SWOT پهنه پادگان ۰۶ خیابان پاسداران، به جهت استفاده بهینه و گسترش نقاط قوت، پوشش و اصلاح نقاط ضعف، دستیابی و تحقق فرصت‌ها و دفع تهدیدهای پیش روی این اراضی، راهبردهای زیر جهت بررسی و مقایسه استخراج گردید:

^۱ Internal Factors^۲ External Factors

- A. **بازآفرینی سودمحور:** در این راهبرد، بازآفرینی با هدف حصول حداکثری منافع مادی و تراکم ساختمانی با کاربری‌های مسکونی، اداری و تجاری در پهنه صورت گرفته و یا با همین هدف توسط ارتش به بهره‌برداران دیگر به فروش می‌رسد و با تکیه بر وسعت پهنه و زیربنای موجود به حصول حداکثر ارزش‌های مادی از راه بازسازی ابنیه موجود و نوسازی می‌پردازد.
- B. **بازآفرینی میراث محور:** در این راهبرد نهاد نظامی متولی نسبت به حفظ حداکثری و ارزشگذاری منابع طبیعی و تاریخی موجود در کل پهنه پادگان اقدام نموده، تنها کاربری‌های عمومی مربوطه در آن گسترش یافته و توسعه جدیدی صورت نمی‌پذیرد. بدین ترتیب با استفاده از فضای سبز غنی و میراث تاریخی پهنه پادگان نسبت به بازآفرینی با هدف پیوند با محله و بازگشایی پادگان، تقویت و استفاده از منابع طبیعی و تعریف کاربری‌های موزه و تاریخی و حفظ ارزش‌های معنوی اقدام می‌گردد.
- C. **بازآفرینی ترکیبی:** در این راهبرد به‌طور مشخص در تفاهم با شهرداری و نهادهای متولی بخشی از مساحت عرصه پادگان به فضای عمومی با هدف حفظ فضای سبز و میراث تاریخی به کاربری پارک و فضای عمومی اختصاص داده شده و در باقی عرصه نسبت به ایجاد تراکم ساختمانی با کاربری‌های بیشتر مسکونی/تجاری اقدام می‌گردد. بنابراین در این راهبرد با هدف توازن در کسب ارزش‌های معنوی و مادی پهنه موجود به دوبرخس با کاربری عمومی و فرهنگی (پارک، موزه و خدمات شهری) و کاربری تراکم‌محور (مسکونی، اداری و تجاری) تقسیم می‌گردد.
- D. **بازآفرینی مبتنی بر نوآوری:** این راهبرد نوع خاصی از بازآفرینی ترکیبی است که در آن در کنار توجه به بافت طبیعی و تاریخی، فضای عمومی ترکیبی از پارک و زیرساخت‌های ایجاد و حمایت از اشتغال خواهد بود. به گونه‌ای که با تفاهم با شهرداری در بخشی از فضا، سبک جدیدی از پارک‌های عمومی سناریو محور ارائه خواهد شد. این فضا اضافه بر بخش‌های رفاهی و تفریحی، در راستای پاسخگویی به نیازهای اشتغال به‌خصوص برای جوانان در قالب فضاهای کار اشتراکی، فضاهای آموزشی و فرهنگی، دفاتر کار استارت‌آپ‌ها و شرکت‌های دانش بنیان با ترکیبی از نمایه‌های میراث محور و مدرن را شامل می‌گردد. بنابراین در این راهبرد با هدف یکپارچگی پهنه علاوه بر تعریف کاربری‌های عمومی و حفظ ارزش‌های معنوی، میراث تاریخی و منابع

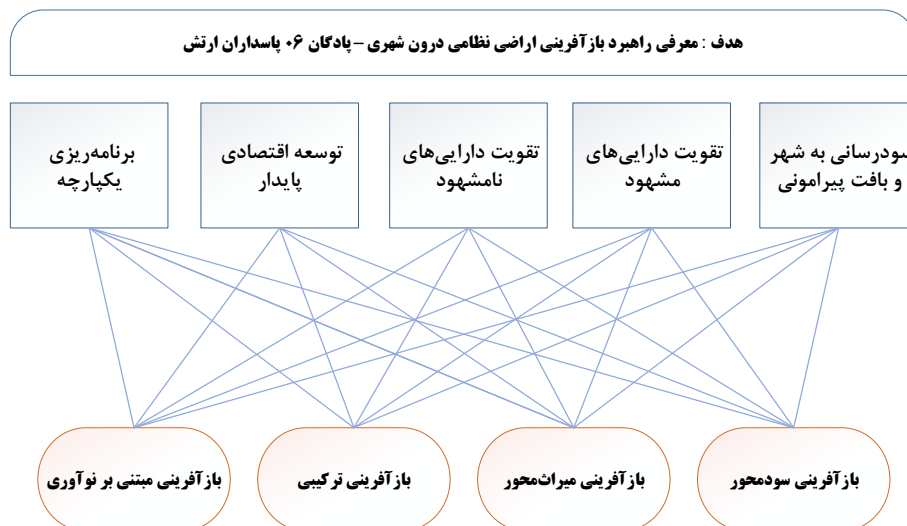
طبیعی پادگان، نسبت به مولدسازی، کارآفرینی و درآمدزایی از طریق توسعه کسب و کارهای نوآور و شرکت‌های نوپا و دانش‌بنیان اقدام می‌گردد.

همچنین معیارهای زیر جهت ارزیابی راهبردها و مبنای تصمیم‌گیری پاسخ دهندگان در نظر گرفته شد:

- (۱) سودرسانی به شهر و بافت پیرامون: ایجاد منافع پایدار برای منطقه پیرامون و شهر شامل تسهیل جابجایی و ترافیک، بهبود بازار املاک، ارتقای زندگی شهری و رضایت ساکنین محله.
- (۲) تقویت دارایی‌های مشهود: شامل حفظ و ارزشگذاری بر منابع طبیعی، فضای سبز، ساختمان‌های تاریخی و ابنیه موجود در پادگان.
- (۳) تقویت دارایی‌های نامشهود: شامل حفظ و ارتقای هویت مکانی، تقویت سرمایه اجتماعی و هویت ملی و میهن‌پرستانه.
- (۴) توسعه اقتصادی پایدار: ایجاد رونق اقتصادی، آفرینش زمینه‌های اشتغال و جذابیت اقتصادی جهت مشارکت عمومی و خصوصی.
- (۵) برنامه ریزی یکپارچه: شامل ترکیب مناسب عملکردها و کاربری‌های نهایی طرح و حفظ یکپارچگی پهنه.

۳-۳. اولویت بندی و وزندهی راهبردها و معیارهای بازآفرینی پادگان ۰۶ خیابان پاسداران

جهت ایجاد الگوی سلسله مراتبی و انتخاب طرح بازآفرینی منتخب در پادگان ۰۶ خیابان پاسداران سلسله مراتب معیارها و راهبردها مطابق شکل شماره (۱) نمایش داده شده است.



شکل شماره (۱) - نمودار سلسله مراتبی راهبردها و معیارهای بازآفرینی

در این مرحله با استفاده از مبانی روش تحلیل سلسله مراتبی نسبت به طراحی پرسشنامه مقایسه‌های زوجی و ایجاد ۴۰ مقایسه زوجی برای تعیین ارجحیت معیارها و راهبردها اقدام گردید. به این منظور جهت گردآوری داده‌ها، پرسشنامه به دو روش حضوری و آنلاین به پاسخ‌دهندگان در میان افراد آگاه با حوزه تحقیق و در بخش‌های مختلف ارتش، ساکنین و شاغلین محله پاسداران، فعالان حوزه نوآوری و فناوری ارائه گردید.

داده‌های پاسخ‌دهندگان با استفاده از نرم افزار Expert Choice و با روش AHP مورد تحلیل قرار گرفت که نتایج و خروجی‌ها در ادامه قرار گرفته است.

شکل شماره (۲) وزن معیارهای ارزیابی راهبردهای بازآفرینی در اراضی پادگان ۰۶ خیابان پاسداران را نشان می‌دهد که در آن معیارهای توسعه اقتصادی پایدار با وزن ۳۱/۲٪ در رتبه اول و معیار سودرسانی به شهر و بافت پیرامونی با وزن ۱۹/۲٪ در رتبه دوم قرار گرفته است، همچنین معیارهای تقویت دارایی‌های مشهود، برنامه‌ریزی یکپارچه و تقویت دارایی‌های نامشهود به ترتیب با اوزان ۱۷/۵٪، ۱۶/۲٪ و ۱۶٪ در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند.



شکل شماره (۲) - وزن معیارهای ارزیابی

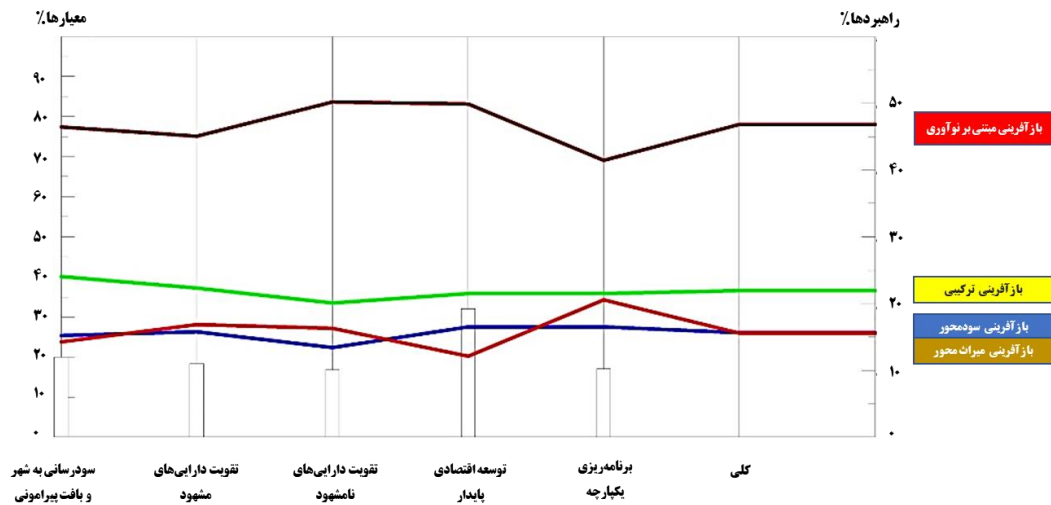
شکل شماره (۳) وزن راهبردهای بازآفرینی در اراضی پادگان ۰۶ خیابان پاسداران را نشان می‌دهد که در آن راهبرد بازآفرینی مبتنی بر نوآوری با وزن ۴۶/۸٪ در رتبه اول و بازآفرینی ترکیبی با وزن ۲۱/۹٪ در رتبه دوم قرار گرفته است، همچنین راهبردهای بازآفرینی سودمحور و میراث‌محور به ترتیب با اوزان ۱۵/۷٪ و ۱۵/۶٪ در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند.

نرخ ناسازگاری کلی به دست آمده از نرم افزار برای مقایسه‌های عدد ۰/۰۱ می‌باشد که کم‌تر از ۰/۱ بوده، همچنین نرخ ناسازگاری هرکدام از ماتریس‌های مقایسه‌های زوجی به دست آمده نیز کم‌تر از ۰/۱ می‌باشد که نشان‌دهنده پایایی داده‌ها و درجه اعتماد بالا در سنجش موضوع می‌باشد.



شکل شماره (۳) - وزن راهبردهای بازآفرینی (گزینه‌ها)

تحلیل حساسیت عناصر تحقیق که نمودار آن در شکل شماره (۴) قرار گرفته است، نشان می‌دهد که راهبردهای بازآفرینی مبتنی بر نوآوری و بازآفرینی ترکیبی در تمامی معیارهای ارزیابی در رتبه اول و دوم قرار گرفته‌اند، اولویت راهبردهای بازآفرینی سودمحور و میراث‌محور اما دارای حساسیت به وزن معیارها در تصمیم‌گیری بوده و به‌عنوان مثال در معیار توسعه اقتصادی بازآفرینی سودمحور و در معیار برنامه‌ریزی یکپارچه بازآفرینی میراث‌محور دارای ارجحیت می‌باشد.



شکل شماره (۴) - تحلیل حساسیت عناصر تحقیق

۴. نتیجه‌گیری

۴-۱. جمع‌بندی

با توجه به فرضیه اصلی پژوهش که به تعیین راهبردهای مناسب جهت بازآفرینی اراضی مراکز نظامی درون‌شهری می‌پردازد، در این تحقیق ابتدا با مرور بر مقاله‌های پیشین راهبردهای بازآفرینی و معیارهای ارزیابی آنها شناسایی گردید، سپس با استفاده از نظرهای خبرگان و تحلیل قوت، ضعف، تهدید و فرصت

نسبت به انتخاب ۴ راهبرد بازآفرینی و ۵ معیار ارزیابی برای طرح بازآفرینی اراضی پادگان ۰۶ خیابان پاسداران اقدام شد، در آخر با استفاده از روش تحلیل سلسله مراتبی و توزیع پرسشنامه وزن هریک از معیارهای مورد بررسی و راهبردهای بازآفرینی تعیین گردید. نتایج به دست آمده نشان می‌دهد:

(۱) مرور تحقیقات پیشین نشان می‌دهد عمده راهبردها با رویکرد سودمحوری و تراکم کاربری‌های مسکونی، اداری و تجاری، رویکرد توسعه فضاهای عمومی، رویکرد حفظ منابع طبیعی و ابنیه تاریخی، رویکرد توسعه مختلط و رویکرد ایجاد پارک‌های علم و فناوری می‌باشد. تاکید بر راهبردهایی به جهت ارزش نهادن به میراث فرهنگی و حفظ و ارتقای هویت مکانی در بازآفرینی اینگونه اراضی نشان‌دهنده نقش تعیین کننده دارایی‌های نامشهود و نرم در کنار معیارهایی همچون تقویت دارایی‌های مشهود و فیزیکی، معیارهای توسعه اقتصادی، تاثیرگذاری بر بافت پیرامون و برنامه‌ریزی می‌باشد.

(۲) تحلیل پادگان ۰۶ خیابان پاسداران نشان می‌دهد که اینگونه اراضی مراکز نظامی متروک درون‌شهری دارای وسعت پهنه وسیع، فضای سبز غنی، ابنیه و ساختمان‌های قابل استفاده و میراث تاریخی و فرهنگی در دل خود بوده که می‌توان با بازآفرینی صحیح از تهدیدات پیش‌روی آن از جمله پاکسازی هویت مکانی، از بین رفتن منابع طبیعی، فرسودگی ساختمان‌ها و ایجاد نارضایتی و افت جایگاه اجتماعی آن جلوگیری نمود و تحقق فرصت‌هایی همچون جذب سرمایه‌گذاری، پیوند با محله، تقویت سرمایه اجتماعی و کسب منافع و ارزش‌های مادی و اقتصادی را حاصل نمود.

(۳) نتایج نشان می‌دهد بازآفرینی در اینگونه اراضی دارای جوانب متنوع بوده که بی‌توجهی به هرکدام از آنها می‌تواند به یک ضایعه یا عدم‌النفع در بلندمدت یا حتی کوتاه مدت منجر گردد و تصمیم‌گیران می‌توانند با در نظرگیری شاخص‌هایی همچون توسعه اقتصادی پایدار و سودرسانی به شهر و بافت پیرامونی که دارای وزن مجموعی بیش از ۵۰ درصد در میان معیارهای تحقیق بوده‌اند نسبت به توسعه طرح‌های بازآفرینی اقدام نمایند، همچنین که نتایج نشان داد سه معیار تقویت دارایی‌های مشهود، برنامه‌ریزی یکپارچه و تقویت دارایی‌های نامشهود نیز با وزنی نزدیک به هم در اثرگذاری راهبردهای بازآفرینی موثر خواهند بود.

(۴) نتایج اولویت‌بندی راهبردهای بازآفرینی نیز نشان می‌دهد که الگوی بازآفرینی مبتنی بر نوآوری به‌طور محسوسی در میان راهبردها دارای ارجحیت بوده و می‌تواند به عنوان راهبرد برتر در بازآفرینی اینگونه اراضی مورد نظر قرار گیرد در این راهبرد نوعی توسعه مختلط در جهت استقرار اجزای زیست بوم علم و فناوری، شرکت‌های نوپا و دانش‌بنیان، حفظ و ارتقای عناصر تاریخی،

میراث فرهنگی و منابع طبیعی صورت می‌پذیرد و نوع جدیدی از فضاهاى عمومی سناریومحور شکل خواهد گرفت. در رتبه بعدی می‌توان به راهبرد بازآفرینی ترکیبی اشاره کرد که در آن پهنه موردنظر به دویخش عمومی و تراکم‌محور تقسیم می‌گردد. قرارگیری راهبردهای بازآفرینی سودمحور و میراث‌محور با اوزان مشابه در رتبه‌های بعدی نیز نشان می‌دهد که امر بازآفرینی در اینگونه اراضی نمی‌تواند تک‌بعدی و یکسویه صورت پذیرد و می‌بایستی طرح‌هایی جامع و دارای جوانب توسعه مختلط به جهت دستیابی حداکثری منافع مادی و غیرمادی که در معیارهای ارزیابی نمود پیدا کرده‌اند مورد توجه قرار گیرد.

۲-۴. پیشنهادها جهت تحقیقات آتی

- (۱) شناسایی و اولویت‌بندی الگوی تامین مالی و چگونگی واگذاری در بازآفرینی اراضی مراکز نظامی درون‌شهری با توجه به قوانین موجود.
- (۲) شناسایی ارگان‌های اثرگذار و چگونگی تعامل در بازآفرینی و استفاده مجدد از پادگان‌های نظامی درون‌شهری.
- (۳) ارائه الگوهای کسب و کار و حوزه‌های دانش قابل پیاده‌سازی در طرح‌های بازآفرینی اراضی مراکز نظامی با رویکرد کارآفرینی و نوآوری.
- (۴) بازآفرینی نشان تجاری نهاد مربوطه در کاربری جدید و حفظ عناصر اصلی و هویت مکانی.
- (۵) وزن‌دهی معیارهای ارزیابی و راهبردهای بازآفرینی اراضی مراکز نظامی درون‌شهری بر مبنای قضاوت جوامع آماری مختلف از جمله ساکنین محله، تصمیم‌گیران نهاد نظامی، شهرداری، دولت، فعالان زیست بوم علم و فناوری و سایر جوامع اثرگذار.

فهرست منابع

الف. منابع فارسی

۱. افرادی، نوریان و فرشاد. (۱۳۹۴). معرفی ملاحظات کیفی مهم در کاربرد مجدد پهنه‌های متروکه و ساماندهی آنها در قالب یک چارچوب کیفیت سنجی؛ مطالعه موردی: پادگان دوشان تپه. مطالعات شهری، ۱۵(۴)، ۹۱-۱۰۳.
۲. ایزدی، محمد سعید وامیری، نگین. (۱۳۹۳). توسعه درونی، الگویی متوازن، متعادل و پایدار برای توسعه و ارتقای کیفی شهر؛ برنامه‌ریزی برای توسعه مجدد اراضی مراکز نظامی درون‌شهری. باغ نظر، ۱۳(۴۱)، ۳۵-۴۶.
۳. قانون فروش و انتقال پادگان‌ها و سایر اماکن نیروهای مسلح به خارج از حریم شهرها مصوب ۱۳۸۸، ۰۶، ۰۱ با اصلاحات و الحاقات بعدی (۱۳۸۸).
۴. حسینی گل افشانی، رازانی، امین و محمدی فاتح. (۱۴۰۰). ارائه الگوی بومی سرمایه اجتماعی در ارتش ج.ا. ایران. راهبرد دفاعی، ۱۹(۴)، ۱۴۸-۱۲۳.
۵. دهقانی‌پوده، حسین و پاشایی‌هولاسو، امین. (۱۳۹۶). طراحی الگوی توسعه نوآوری سازمان‌های دفاعی با رویکرد راهبردی. راهبرد دفاعی، ۱۵(۱۵)، ۴۲-۱.
۶. عزیزی، محمد مهدی و آراسته، مجتبی. (۱۳۹۱). ارائه راهبردهای توسعه فضاهای رها شده شهری نمونه موردی: بافت تاریخی شهر یزد. هفت شهر، ۳(شماره ۴۱ و ۴۲)، ۱۱۸-۱۰۴.

ب. منابع انگلیسی

1. Bagaeeen, S., & Clark, C. (2016). Sustainable regeneration of former military sites. Routledge.
2. Balletto, G., Ladu, M., Milesi, A., Camerin, F., & Borruso, G. (2022). Walkable City and Military Enclaves: Analysis and Decision-Making Approach to Support the Proximity Connection in Urban Regeneration. *Sustainability*, 14(1), 457.
3. Brikou, A., Zavraka, D., & Vitopoulou, A. (2021). The reuse of military campgrounds following the interventions of environmental design and the grant of their use to the contemporary city. The case study of "the Velissario military campground in Ioannina". IOP Conference Series: Earth and Environmental Science,
4. Camerin, F. (2021). Regenerating Former Military Sites in Italy. The Dichotomy between 'Profit-Driven Spaces' and 'Urban Commons'. *Global Jurist*, 21(3), 497-523.
5. Camerin, F., Camatti, N., & Gastaldi, F. (2021). Military barracks as cultural heritage in Italy: A comparison between before-1900-and 1900-to-1950-built barracks. *Sustainability*, 13(2), 782.
6. Maknea, K., & Georgi, N. T.-J. (2019). Integration of urban agriculture in public areas. The case of the ex-military camp "Karatassiou" in Thessaloniki. IOP Conference Series: Earth and Environmental Science,

7. Rudnicka-Bogusz, M. (2018). INNOVATIVE USE IN ADAPTATION OF POST MILITARY BARRACK COMPLEXES. *International Multidisciplinary Scientific GeoConference: SGEM*, 18(6.3), 611-618.
8. Rudnicka-Bogusz, M. (2022). The Genius loci Issue in the Revalorization of Post-Military Complexes: Selected Case Studies in Legnica (Poland). *Buildings*, 12(2), 232.
9. Rudnicka-Bogusz, M. M. (2018). Mix-use adaptations in sustainable regeneration of barrack complexes. *E3S Web of Conferences*,
10. Rudnicka-Bogusz, M. M. (2019). Maintaining the ambiance of regenerated postmilitary complexes- current and emerging possibilities. *SHS Web of Conferences*,
11. Schliemann, B., Mullin, J., KOTVAL-K, Z., & Kotval, Z. (2017). THE ADAPTIVE REUSE OF CLOSED MILITARY BASES IN NEW ENGLAND. *International Journal of Heritage Architecture*, 1(2), 216-225.
12. Sirko, S., Kozuba, J., & Piotrowska-Trybull, M. (2019). The Military's Links with Local Communities in the Context of Sustainable Development. *Sustainability*, 11(16), 4427.
13. Camerin, F. (2023). Contemporary European City-Making Process: Materialization-Emptying-Regeneration on Large Land Properties. In *European Planning History in the 20th Century* (pp. 175-185). Routledge.
14. Ural, E., & Severcan, Y. C. (2022). Assessing user preferences regarding military site regeneration: The case of the Fourth Corps Command in Ankara. *Cities*, 129, 103807.
15. Martinat, Standa & Navrátil, Josef & Hollander, Justin & Trojan, Jakub & Klapka, Pavel & Klusáček, Petr & Kalok, David. (2018). Re-reuse of regenerated brownfields: Lessons from an Eastern European post-industrial city. *Journal of Cleaner Production*. 188. 10.1016/j.jclepro.2018.03.313.
16. Ghabouli E, Soltani A, Ranjbar E. Heritage and the Regeneration of Urban Brownfields: Insights on Public Perception in Tehran, Iran. *Heritage*. 2023; 6(5):4451-4471. <https://doi.org/10.3390/heritage6050235>

ج. تارنماها

1. archdaily.com. *MVRDV's 'H-O-M-E' Converts Former Army Barracks into Mixed-Use District in Mannheim*. Retrieved October 20, 2022 from <https://www.archdaily.com/806685/mvrdvs-h-o-m-e-converts-former-army-barracks-into-mixed-use-district-in-mannheim>
2. archello.com. *Bragginn (Renovation of a Butler barrack)*. Retrieved October 20, 2022 from <https://archello.com/project/bragginn>
3. columbbarracksproject.ie. *A LDA Project on the Dept of Defence Columb Barracks site*. Retrieved October 20, 2022 from <https://columbbarracksproject.ie/>
4. ec.europa.eu. *From barracks to business park in Karlovac, Croatia*. Retrieved October 20, 2022 from https://ec.europa.eu/regional_policy/en/newsroom/news/2019/07/07-10-2019-from-barracks-to-business-park-in-karlovac-croatia
5. worldarchitecture.org. *Lagranja Design Converts Old Barracks Into Physical HQ Of XAPO In Gibraltar*. Retrieved October 20,2022 from <https://worldarchitecture.org/article-links/evpv/lagranja-design-converts-old-barracks-into-physical-hq-of-xapo-in-gibraltar.html>