

طبقه‌بندی راهبردهای برنامه‌ریزی بازآفرینی بر اساس سطح پایداری بافت‌های تاریخی

دکتر مهرنوش حسن‌زاده^۱، دکتر حسین سلطان‌زاده^{۲*}

^۱ دکتری شهرسازی، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد قزوین، دانشکده معماری و شهرسازی، قزوین، ایران
^۲ دانشیار دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد تهران مرکزی، گروه معماری، تهران، ایران

تاریخ پذیرش: ۹۵/۰۲/۲۰

تاریخ دریافت: ۹۴/۱۰/۱۰

چکیده

بافت‌های تاریخی نه تنها به واسطه وجود بناها و فضاهای ارزش‌مند تاریخی، بلکه از آن‌جا که روایت واقع از زندگی و فعالیت انسان‌هایی است که در طول دوران بلندی در آن زیست می‌کرده‌اند، واجد منابع غنی فرهنگی و اجتماعی هستند و بنابراین اهمیت به‌سزایی دارند. نیاز به مداخله در بافت‌های تاریخی از یک سو به دلیل فرایند «فرسودگی» طبیعی در طول زمان و از سوی دیگر به دلیل رفع نیازهای دوران معاصر امری غیرقابل انکار است. از میان انواع رویکردهای مداخله در بافت‌های تاریخی «بازآفرینی» به جهت ملاحظات توأمان کالبدی، عملکردی، اقتصادی و اجتماعی و نیز استفاده از سازوکارهای مرحله‌ای و پیوسته، بیش از سایر روش‌ها به حفظ سرمایه‌ی حال و آینده و به معنای دقیق کلمه «پایداری» تمرکز دارد. هدف پژوهش حاضر هم‌پیوندی میان دو مفهوم پایداری و بازآفرینی یکپارچه در بافت‌های تاریخی با استفاده از روش تحلیلی-تبیینی در استفاده از اسناد و مدارک مرتبط با چارچوب نظری پژوهش است. بر اساس مطالعات حاضر فرسودگی در بافت‌های تاریخی در پنج حالت اتفاق می‌افتد که هر یک از این حالات شرایط خاص خود را دارد و بازآفرینی باید متناسب با آن صورت پذیرد. نتایج پژوهش حاضر نشان می‌دهد در ارائه راهبردها و سیاست‌های مداخله ابتدا باید بر اساس نشانه‌های فرسودگی و زمینه‌های توسعه پویا، نوع فرسودگی را شناسایی کرد و سپس بر اساس تشخیص سطح پایداری به اقدامات و سیاست‌های متناسب با زمینه تاریخی پرداخت. نخست، وجود شرایط کالبدی ناپایدار و وجود زمینه‌های توسعه پویا است. حالت دوم و سوم، زمانی است که بافت تاریخی دارای پایداری نسبی به دلیل وجود نواقصی در ابعاد کالبدی و عملکردی و دارای مشکلاتی در ساختار اقتصادی-اجتماعی است. چهارم، زمانی که بافت ظاهراً مسائل کالبدی و عملکردی چندانی ندارد، اما به جهت ساختارهای اقتصادی و به خصوص اجتماعی دچار نوعی تردشستگی و انزوای درونی است. پنجم، زمانی به کارگرفته می‌شود که بافت تاریخی در وضعیت ناپایدار قرار دارد و نواقص گسترده‌ای در ابعاد کالبدی، عملکردی و موقعیتی وجود دارد. پژوهش حاضر ضمن شرایط ایجاد هر یک از حالات مذکور به ارائه راهبردهای متناسب با آن پرداخته است.

واژگان کلیدی: بافت تاریخی، فرسودگی، بازآفرینی، پایداری.

* E-Mail: hos.soltanzadeh@iauctb.ac.ir

برای آیندگان تجهیز می شوند. در رویکرد پویا، بافت تاریخی توسعه می یابد و بازسازی می شود و به عنوان بخشی از فرایند بازآفرینی یکپارچه محسوب می گردد. پژوهش حاضر تلاش دارد تا با استفاده از رویکرد پویا به بازآفرینی بافت تاریخی بپردازد.

روش تحقیق

پژوهش حاضر با رویکرد روش کیفی و با توجه به هدف آن، از روش تحقیق تحلیلی- توصیفی استفاده نموده و بر دو مرحله استوار است: نخست تحلیل اسناد و مطالعات موجود، که بر این اساس فرایندهای تأثیرگذار بر دو مفهوم «فرسودگی» و «پایداری» در بافت های تاریخی بررسی گردید. در این مرحله تلاش گردید تا با استفاده از نشانه ها و مصادیق نوع فرسودگی شناسایی شد و سپس با استفاده از اسناد و مدارک موجود در نمونه های مشابه اقدامات راهبردی مورد نیاز در فرایند مداخله بافت های تاریخی دسته بندی و در نهایت بر اساس رویکرد راهبردی، اقدامات مربوط به هر یک از انواع فرسودگی استخراج گردید.

مروری بر مفاهیم پایه

پایداری در بافت های تاریخی

توجه به مفهوم «پایداری» همزمان با ظهور جنبش حفاظت از طبیعت در اواخر دهه ۱۹۶۰ م. و ۱۹۷۰ م. و مباحث پیرامون «محدودیت در رشد شهرنشینی» و «اقتصاد سبز» (Dasgupta, 1993; Dresner, 2002) رونق گرفت. در همین زمان شهرهای بث، چستر، چی چستر و یورک در رده نخستین شهرهای مجری برنامه های مرمت شهری موضوع حفاظت را به عنوان محرک های اقتصادی در بازآفرینی در برنامه ریزی شهرهای تاریخی خود مورد توجه قرار دادند (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۶). به رغم وجود تفاوت ها، همه این طرح ها برای ایجاد تعادل میان حفاظت از ویژگی ها و ارزش های تاریخی شهر با هدف تجدید و توسعه به دنبال راهکارهای باززنده سازی عملکردی و ارتقای سرزندگی بافت های تاریخی بودند (Pendlebury, 2005). در گزارش براتلند در سال ۱۹۸۷ م. تعریف پایه ای از توسعه پایدار ارائه گردید که تا به امروز نیز مورد استفاده قرار می گیرد: «توسعه ای که نیازهای نسل حاضر را برطرف سازد بدون آن که بر نسل آینده اثری منفی برجای گذارد» (UN, 1996). در ادامه در دهه ۱۹۹۰ م. در واکنش به انتقادات درباره طرح های توسعه مجدد و توسعه مستغلات در دهه ۱۹۸۰ م. تلاش هایی به منظور صیانت از مکان های تاریخی صورت گرفت و مشارکت اجتماع محلی و شهروندان در فرایند بازآفرینی، به رسمیت شناخته شد. هم چنین توقعات نسبت به کیفیت برنامه های بازآفرینی ارتقا یافت، به گونه ای که دیگر نوسازی کالبدی کافی دانسته نشد، بلکه جنبه های دیگری هم چون اقتصاد، موضوع های اجتماعی، فرهنگی و آموزشی نیز مورد توجه قرار گرفت. این مفهوم، پایداری را از مقیاس کلان به مقیاس های کوچک قابل اجرا تبدیل نمود. از این رو، دهه هفتاد

بناها و ساختمان های تاریخی شاهدانی حقیقی و مطمئن از گذشته هستند که چهره فرهنگی را در بافت های تاریخی نشان می دهند. هر بافت تاریخی نه تنها بناها، فضا سازی و دیگر ساختارهای کالبدی را از گذشته به همراه دارد، بلکه روایت واقع از جوامعی است که روزگاری در آن زیست می کردند؛ از این رو، آن ها را بافت های تاریخی فرهنگی می نامند. در واقع «بافت شهری تاریخی» شامل تمام اسناد زندگی و فعالیت انسان در طول تاریخ شکل گیری آن و مرکز زندگی فرهنگی، اقتصادی و اجتماعی شهرها به شمار می روند (Tiesdel, Taner and Tim, 1996). بناهای تاریخی، الگوی حرکت و دسترسی، بافت و فرم های شهری، ساختارهای کالبدی دوست دار پیاده و فضاهای شهری سرزنده با عملکردهای متنوع بخشی از ساختارهای شکل دهنده به بافت های تاریخی محسوب می شوند.

بسیاری از بافت های تاریخی در جهان در حال تهدید هستند. ساختار کالبدی تضعیف شده دارند، آسیب های جدی دیده اند و یا حتی در جریان تاثیرات توسعه شهری و صنعتی سازی جوامع، از بین رفته اند. در عین حال تغییر در نوع استفاده و نوسازی در بافت های تاریخی ممکن است منجر به خسارات جبرانناپذیری به آن شود و نیز امکان سکونت را برای اقلیت کم درآمد ساکن در آن از بین ببرد. تغییرات در مقیاس های مختلف تاثیرات متفاوتی بر شکل و عملکرد محیط های ساخته شده شهری و خرده فرهنگ های مرتبط با آن برجای می گذارد. اگرچه تغییر جزو انکارناپذیر شهرها محسوب می گردد و محیطی که نتواند تغییر کند محکوم به نابودی است؛ اما میزان و نحوه تغییرات در محیط های تاریخی از آن جهت که نه تنها به نسل حاضر که به آیندگان تعلق دارد، و از سوی دیگر این فضاها منابع عظیمی را برای حضور گردشگران و در نتیجه وارد شدن آن فضا در چرخه تغییرات جهانی فراهم می آورد، از اهمیت ویژه ای برخوردار است. این فضاها ارزش های کالبدی و ساختاری ویژه ای دارند و میزان ارزش آن ها به میراث به جا مانده است. به همین دلیل تلاش برای حفاظت از فضا به معنای کامل کلمه امری بدیهی است. این در حالی است که نیازهای اجتماعی اقتصادی متناسب با روند تغییر زمان در حال تغییر هستند و در اکثر مواقع در قالب تغییرات جهانی تعریف می شوند. برای جلوگیری از این تاثیرات منفی و بهبود ساختار کالبدی و عملکردی، نیاز به اقدامات راهبردی بازآفرینی و حفاظتی برای تحقق «پایداری» امری انکارناپذیر است. اما این مداخله باید با توجه به مسأله موجود و نوع فرسودگی در بافت صورت پذیرد. هدف از این اقدامات در بافت های تاریخی حفظ ساختار و عملکرد آثار، بناها و فضاهای تاریخی، در عین انطباق آن با جامعه مدرن است. از این منظر اقدامات بازآفرینی و حفاظتی بافت های تاریخی با دو رویکرد متفاوت همراه است: رویکرد ایستا و رویکرد پویا (Salama, 2000). در رویکرد ایستا، بناها و کالبد موجود که حائز ارزش های تاریخی هستند حفاظت و در صورت امکان

و کیفیت محیطی پایین باشد، نشانه‌های فرسودگی کالبدی و عملکردی را دارد (Tiesdell, Taner and Tim, 1996; Doratli, 2000). در حالت دیگر، بافت ممکن است دچار مسائلی چون قشر ساکن با درآمد پایین، ارزش پایین دارایی مبنای ساختار اجتماعی ضعیف، نرخ جنایت بالا، نبود زمینه‌های لازم برای توسعه جدید، نرخ بالای ساختمان‌های خالی از سکنه و حضور کارکردهای نامناسب اجتماعی باشد که در چنین شرایطی، بسته به نوع عامل می‌تواند نشانه‌های فرسودگی اقتصادی و اجتماعی باشد (Doratli, 2000). هر چند ترکیبی از مجموعه عوامل فوق و مشابه آن می‌تواند اتفاق بیافتد، اما آن چه مسلم است، رویکرد بازآفرینی شهری باید در ارتباط با نوع فرسودگی و متناسب با هر یک از عوامل اتخاذ گردد. ذکر دو نکته در این بحث لازم است: نخست آن که فرسودگی از نوع اجتماعی - تصویر ذهنی/ تأمین مالی از آن جهت که بستگی شدیدی با شرایط قانون‌گذاری، سیاست‌های کلی شهر و کشور و نیز امکانات مالی برای جذب اعتبارات دارد؛ در حوزه این پژوهش نیست. دوم آن که تعیین میزان و نوع فرسودگی، به شرایط متعددی بستگی دارد، و حتی تشخیص آن نیز به سادگی امکان‌پذیر نیست. در ادامه برخی نمونه‌های موردی در جهان و نوع رویکرد راهبردی برنامه‌ریزی مورد بررسی قرار گرفته است (جدول شماره ۱).

جدول شماره ۱: بررسی نمونه‌های موردی منسوخ‌شدگی باتوجه به رویکرد راهبردی مورد استفاده

منابع	رویکرد راهبردی	نمونه موردی
Report of German Commission for UNESCO, 1980	بازآفرینی کالبدی؛ تنوع عملکردی	بروجس (بلژیک)
Grodach, 2002	باز زنده‌سازی عملکردی	موستار (بوسنی هرزگوین): پیش از جنگ بوسنی ۱۹۹۲-۱۹۹۵
Report of German Commission for UNESCO, 1980	تنوع عملکردی	بافت مرکزی تاریخی (بلغارستان)
Wei, 2000	باززنده‌سازی عملکردی	خیابان سی جیندو، ژنچیانگ (چین)
Tiesdell, Taner and Tim, 1996	بازسازی عملکردی	ماریس، پاریس (فرانسه)
Report of German Commission for UNESCO, 1980	باززنده‌سازی عملکردی	مانوسک (فرانسه)
Report of German Commission for UNESCO, 1980	باززنده‌سازی عملکردی	آتن - پلاکا (یونان)
Kiss, 2002	بازسازی عملکردی	بوداپست (مجارستان)
Akin, 1988: 42	بازسازی عملکردی	خیابان کاله (ترکیه)
Tiesdell, Taner and Tim, 1996	تنوع عملکردی	لیس مارکت - ناتینگهام (انگلستان)

را می‌توان تأکید مشخصی بر ارزش‌های اجتماعی میراث، دهه هشتاد را تأکید بر ظرفیت‌های اقتصادی میراث و دهه نود را متمرکز بر موضوع یکپارچگی در حوزه بازآفرینی دانست (Pendlebury, 2009). در همین زمان و با تأسیس بسیاری از کمیسیون‌ها و نهادهای بین‌المللی پیرامون حفاظت و توسعه در بافت‌های تاریخی، صدها پروژه با مضامین پایداری در بافت‌های تاریخی نقاط مختلف جهان آغاز گردید که این عمل با «جنبش پایداری شهری» همراه شد. این تلاش‌ها تحت‌گرایش استفاده مجدد از ابنیه و آثار تاریخی که از دهه‌های پیش آغاز شده بود، مسیر پایداری بافت تاریخی را به سوی استفاده سودآور (اقتصادی) از آثار و ابنیه تاریخی متمایل نمود (Doratli et al., 2007). فعالیت‌های روشنگرانه‌ای در اروپا به نام‌های «توسعه مجدد»، «رنسانس شهری»، «بازآفرینی فرهنگ‌مدار» و «توسعه درون‌زا» مؤید رویکردی نوین در برخورد با بافت‌های تاریخی بود (Mc Donald, Naglis and Vida, 2009; Caves, 2005; Doratli, 2005). نوع رویکرد مداخله در بافت‌های تاریخی تا به امروز با همان مفهوم تأمین نیازهای نسل حاضر و با هدف حفاظت از میراث تاریخی برای آیندگان ادامه دارد. مفهوم «بازآفرینی یکپارچه» نیز بر همین امر استوار است (نمودار شماره ۱).



نمودار شماره ۱: سیر تکامل بازآفرینی،

مأخذ: حناچی و دیگران، ۱۳۹۰

فرسودگی در بافت‌های تاریخی

یکی از مهم‌ترین دلایل گرایش به تخریب و بازسازی بافت‌ها و قسمت‌های قدیمی شهرها، میل به تجدیدگرایی و دست‌یافتن به ظواهر پیشرفت است. البته انتقادهایی نیز در این زمینه ارائه شده است؛ به عنوان مثال، کوهن معتقد است که «هیچ ساختمانی نباید قبل از آن که برنامه‌ای برای آن و قلمرواش وجود داشته باشد تخریب گردد و از آن به عنوان سیاست تخریب نام می‌برد» (حناچی و همکاران، ۱۳۸۶: ۵۳). این امر باید به گونه‌ای صورت پذیرد که با حداقل تخریب همراه باشد و از زوال بافت‌های تاریخی در آینده نیز جلوگیری کند. زمانی که بافت دارای مشکلاتی چون موقعیت ساختاری ضعیف، ساختمان‌های ناپایدار، نبود نظارت و نگهداری

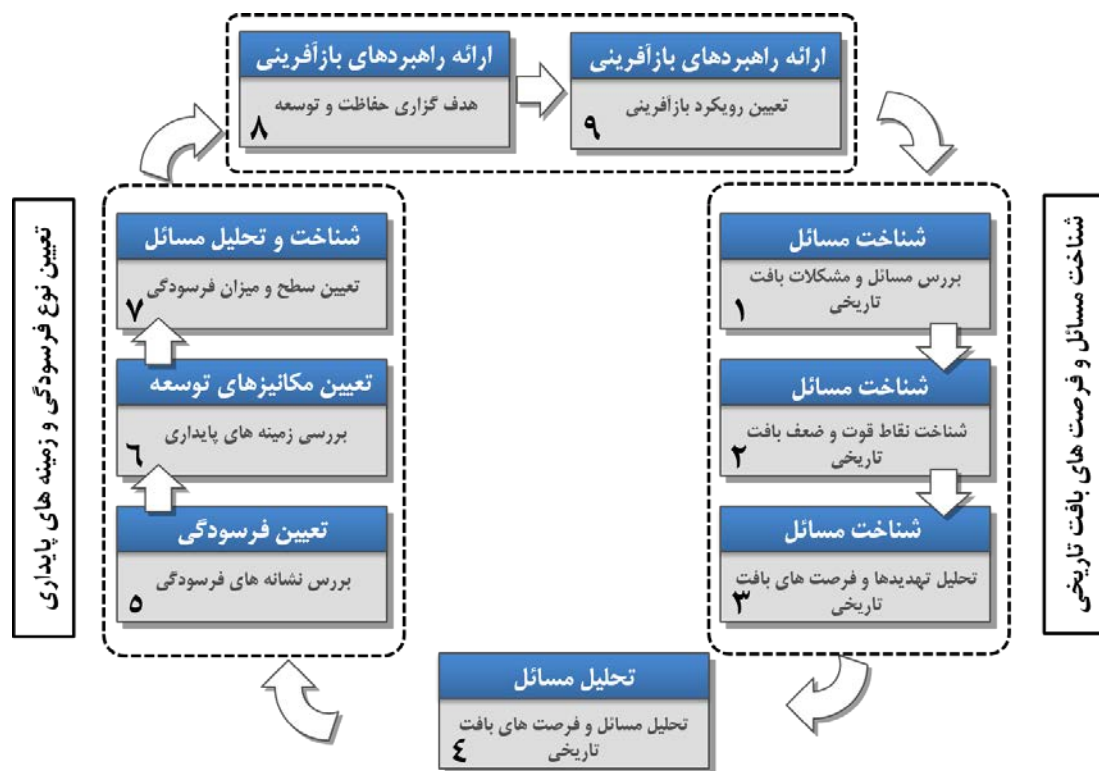
چارچوب نظری پژوهش

دیدگاه راهبردی در بازآفرینی یکپارچه بافت های تاریخی

دیدگاه راهبردی، فرایندی چرخه‌ای مداوم است که با مسائل، نیازها و اولویت های طراحی به تعیین اهداف و انتخاب عرصه های تصمیم گیری می پردازد (APA, 2006). برنامه ریزی راهبردی، رویکردی نوین از برنامه ریزی است که شیوه نظام یافته ای برای اخذ تصمیم ها و اجرای فعالیت ها در خصوص شکل دهی و رهنمود هر سیستم، کارکرد و شناخت علل آن است (زنگی آبادی و همکاران، ۱۳۹۱). در حوزه بافت های تاریخی نیز رویکرد راهبردی با بررسی علل اختلال عملکردهای بافت و «فرسودگی» و نیز فرصت های بافت به هدف گذاری و اتخاذ تصمیم بهینه اشاره دارد. با توجه به فرایند حتمی زوال اغلب بافت های تاریخی، این نکته شایان گفتن است که «فرسودگی» فرایندهای به کار رفته برای رفع مسائل، خود در زوال و از بین رفتن بافت های تاریخی دخیل هستند. در بسیاری از موارد بافت تاریخی، ظاهری مناسب دارد، اما عدم تطابق میان خدمات قابل ارائه در محدوده با نیازهای دوران معاصر باعث انزوا، عقب ماندگی و افول کیفیت زندگی می گردد (Lichfield, 1988). فرایندی که توسط دراتلی^۱ (۲۰۰۷) و برگرفته از رویکرد برنامه ریزی راهبردی و روش های مداخله در بافت توسط تیزدل، تینر و تیم^۲ (۱۹۹۶) ارائه شده، خوانشی دیگر از نوع رویکردهای مواجهه با بافت های تاریخی را روشن می سازد که شامل سه مرحله اصلی شناخت و تحلیل مسائل و فرصت ها، فرسودگی و ارائه راهبردهای

برنامه ریزی بازآفرینی است. این فرایند تلاش دارد که بر مبنای شناخت وضع موجود به تعیین نوع فرسودگی در بافت و از آن دریچه به ارائه راهبردهای برنامه ریزی بازآفرینی اقدام نماید. ذکر این نکته ضروری است که بافت های تاریخی می توانند از چند جهت دچار فرسودگی باشند: کالبدی-ساختاری، عملکردی، اجتماعی-تصویر ذهنی، حقوقی-قانونی (Tiesdell, Taner and Tim, 1996; Doratli, 2000). در عین حال فرصت های موجود در بافت تاریخی با مفهوم «پویایی توسعه» معنا می یابد که اغلب رابطه دو طرفه ای میان نوع فرسودگی بافت تاریخی و پویایی توسعه آن مکان از سوی دیگر وجود دارد. این مفهوم با وجود ظرفیت ها و شرایط متفاوت برای رشد و توسعه در ابعاد اقتصادی و اجتماعی سرورکار دارد. بسته به میزان فشارهای توسعه اقتصادی در مکان مورد نظر، بافت تاریخی می تواند با روندهای متفاوت «پویایی توسعه» مواجه شود: توسعه صعودی، ثابت و یا نزولی (Doratli, 2000; Oktay, 2005). بر اساس نتایج تحلیل های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و ارزش ها، می توان نوع و سطح فرسودگی و نیز روندهای توسعه بافت های تاریخی را شناسایی و متناسب با آن رویکردهای راهبردی برای بازآفرینی اتخاذ نمود.

به نظر می رسد فرایندی که دراتلی در پژوهش خود استفاده نموده است رویکرد راهبردی بر مبنای شناخت ورودی های مؤثر بر بافت کالبدی شهرها و بر اساس سازوکارهای مؤثر در ایجاد توسعه شهری دارد و پژوهش حاضر نیز این فرایند را به عنوان فرایندی قابل قبول در این زمینه می پذیرد. این فرایند کلیتی متناسب با رویکرد



نمودار شماره ۲: رویکرد راهبردی در بازآفرینی یکپارچه،

مأخذ: با اقتباس از Doratli et al., 2007

هنجارهای کیفی مطرح شده توسط آنان در ارتباط با پایداری بافت تاریخی است. همان‌طور که پیش از این نیز بحث شد، بافت‌های تاریخی دچار فرسودگی و زمینه‌های پایداری مختلف هستند که هریک نیازمند نوع بازآفرینی مختص به خود است. جدول زیر ضمن ارائه انواع فرسودگی و نشانه‌های مربوط به آن، زمینه‌های پایداری بافت را نیز معرفی می‌کند.

بررسی دیدگاه‌های صاحب‌نظران در مسأله بافت‌های تاریخی و مضامین پایداری، بیان‌کننده دو نکته مهم است: نخست آن که توجه به مقوله پایداری در بسیاری از دیدگاه‌ها توجه توأمان به ابعاد کالبدی، عملکردی، اقتصادی و اجتماعی است که خود بیان مفهوم بازآفرینی یکپارچه است. دوم آن که هریک از ابعاد، دارای هنجارهای مشترکی است که می‌تواند به عنوان مبنای بازآفرینی یکپارچه مورد استفاده قرار گیرد (جدول شماره ۲).

برنامه‌ریزی بازآفرینی دارد که نیاز دارد تا بر اساس موضوع پژوهش حاضر یعنی بررسی نقش حمل‌ونقل شهری (و یا به عبارت بهتر استفاده از رویکرد پیاده‌مداری در بافت‌های تاریخی) در بافت کالبدی و استفاده از عناصر موجود در آن به بازبینی فرایند و تدقیق آن بر اساس موضوع پژوهش پرداخت (نمودار شماره ۲).

انواع فرسودگی و زمینه‌های پایداری در بافت‌های تاریخی

دست‌یابی به نحوه ارتباط میان پایداری بافت تاریخی، بازآفرینی یکپارچه و رویکرد راهبردی نیازمند استخراج ویژگی‌ها و معیارهای مشابه است، تا به عنوان ثابت‌هایی برای تدوین مدل پیشنهادی در نظر گرفته شود. با توجه به موضوع پژوهش، تحقق پایداری هدف اصلی بازآفرینی یکپارچه است که این امر، نیازمند بررسی نظریه‌های اندیشمندان حوزه‌های مرتبط با موضوع و استخراج

جدول شماره ۲: زمینه‌های فرسودگی و پایداری در بافت‌های تاریخی

زمینه‌های پایداری کالبدی - ساختاری	فرسودگی کالبدی - ساختاری
<ul style="list-style-type: none"> - ایجاد تعادل میان حفاظت از ویژگی‌ها و ارزش‌های تاریخی شهر با تجدید و توسعه (Pendle-bury, 2005)، - ساخت بناهای جدید با احترام به بافت کالبدی موجود (Conzen, 1966)، - معرفی هسته‌های تاریخی در محیط‌های شهری سنتی به عنوان موفق‌ترین واحدهای معماری، نظم و پیوستگی (Doratli, Hoskara and Fasli, 2004)، - تأکید بر ایجاد نظم اندام‌واره، ارگانیک و سازمند در بافت‌های تاریخی (الکساندر، ۱۳۸۱)، - زنده کردن بافت کهن و الهام‌گیری از آن‌ها در ساخت بافت پیرامون (زیت، ۱۳۸۵)، - استفاده از شیوه‌های هنری غنی گذشته برای طراحی مجدد فضا (زیت، ۱۳۸۵)، - همجواری محوطه تاریخی و بافت پیرامون با حفظ تفاوت در کالبد (Larkham, 1996)، - حفاظت از میراث تاریخی بر مبنای احترام به ارزش‌های تاریخی (Larkham, 1996)، - تأکید بر اهمیت اصالت طرح، مواد و مصالح، کاربری و مکان (Ashworth, 1991)، - شناخت و به‌کارگیری ارزش‌های زیبایی‌شناسی، تاریخی و علمی بافت تاریخی (Jokilehto, 1999). 	<ul style="list-style-type: none"> - ساختمان‌ها و به طبع آن بافت‌ها به صورت طبیعی همواره در معرض فرسودگی کالبدی - ساختاری قرار دارند. اصلی‌ترین علل آن عبارت‌اند از: عامل زمان، آب و هوا، عوارض طبیعی، ارتعاشات ترافیکی و عدم نگهداری مناسب. فرسودگی کالبدی - ساختاری حداقل در ابتدای امر فرایندی تدریجی است.
زمینه‌های پایداری عملکردی	فرسودگی عملکردی
<ul style="list-style-type: none"> - لزوم ایجاد تطابق میان خدمات قابل ارائه محدود به نیازهای دوران معاصر (Lichfield, 1988)، - پیوستگی کامل میان فضای قدیم و فضای جدید (Larkham, 1996)، - ارتقای کیفیت محیط زیست در بافت‌های تاریخی (Ashworth and Larkham, 1994)، - توجه به ساختارهای حرکت و دسترسی اندام‌وار، فضاهای شهری سرزنده با عملکردهای متنوع به عنوان بخشی از ساختارهای شکل‌دهنده به بافت‌های تاریخی (Vehbi & Hoskara, 2009)، - تأکید بر این که هرگونه دستکاری در بافت‌های تاریخی بدون توجه به حفاظت محیطی، ساختار عملکردی و سازگاری فعالیت عملی با شکست مواجه خواهد شد (Oktay, 2005)، - توجه، حفاظت و استفاده حداقل از منابع محیط زیستی در بازآفرینی شهری (Vehbi & Hoskara, 2009). 	<ul style="list-style-type: none"> - ناکارآمدبودن بافت می‌تواند در طیفی از مسائل مانند عدم وجود امکانات بهداشتی در فضاهای عمومی، ضعف در ارائه خدمات عمومی، ساختار نامناسب و عرض کم معابر، عدم رسیدگی و نظافت در فضاهای عمومی، کمبود خدمات فضای سبز و اوقات فراغت وجود داشته باشد که این امر باعث شرایط نامناسب برای فعالیت‌های ترافیکی و به طبع آن کاهش سطح خدمات رسانی می‌گردد.
زمینه‌های پایداری اقتصادی	فرسودگی اقتصادی
<ul style="list-style-type: none"> - ایجاد امکان بهره‌برداری اقتصادی از مکان به منظور هزینه‌های بلند مدت نگهداری و حفاظت از بناها و بافت‌های تاریخی را تأمین نماید (English Heritage, 2008)، - تأکید بر «محصول» بودن میراث فرهنگی و ارزش‌گذاری بر مبنای فرایندهای تاریخی (Schouten, 1995)، - ایجاد فرصت‌های شغلی متناسب با روحیه فرهنگی (Doratli, 2000; 2005)، - تأکید بر مراکز تاریخی شهری به عنوان بخشی از پویایی اقتصاد شهر (Tiesdell, Taner and Tim, 1996)، - تأکید بر استفاده اقتصادی از ارزش‌های تاریخی (Ashworth and Tunbridge, 1990)، - مرمت شهری با توجه به نیازهای تجاری دوران معاصر (Ashworth and Larkham, 1994)، - تأکید بر احترام به گردشگر و تیزهای وی، چرا که مصرف‌کننده - گردشگر - به بافت تاریخی اعتبار و اهمیت می‌بخشد (Wilsmore, 1994). 	<ul style="list-style-type: none"> - این نوع فرسودگی در حقیقت ارتباط مستقیمی با مسائل کالبدی و عملکردی بافت دارد. عدم وجود اعتبارات و حمایت‌های مالی مانع از رسیدگی به بناها و فضاهای ارزشمند شده و بافت را وارد فرایند فرسودگی می‌کند. علاوه بر آن اجرای نامناسب برخی قوانین و یا تصویب برخی دیگر باعث صدمات گسترده‌ای به بافت تاریخی می‌شود که فرسودگی در ابعاد مختلف را به همراه دارد.

فرسودگی اجتماعی	زمینه های پایداری اجتماعی
<p>در شرایطی که به واسطه برخی عوامل انسانی و محیطی مانند بوی نامطلوب، صدای نامناسب، گره ترافیکی و حتی مواردی چون حضور اوباش و بدنام شدن بافت تصویر ذهنی نامطلوبی در عموم شهروندان ایجاد شود و به تدریج بافت تاریخی را منزوی کند.</p>	<p>- اولویت های طراحی: نخست توجه به زندگی، بعد فضا و سپس ساختمان (گل، ۱۳۸۷)، - در نظر گرفتن بعد اجتماعی به عنوان مهم ترین بعد مرمت شهری (Orbasli, 2000)، - ارتقای شأن اجتماعی برای حفظ ساکنان اصلی بافت (Tiesdell, Taner and Tim, 1996)، - ایجاد سرزندگی و شان اجتماعی در طراحی براساس زمان میسر می شود (Montgomery, 1998). - تأکید بر استفاده از مشارکت اجتماعی پیش از طراحی در بافت های تاریخی (الکساندر، ۱۹۳۶؛ گل، ۱۳۸۷؛ Roberts and Sykes, 2000)، - استفاده از مشارکت فرهنگی برای بازآفرینی کالبدی، اقتصادی و اجتماعی (ایوانز و شاو به نقل از پوراحمد و همکاران، ۱۳۸۹)، - توجه به نقش فرهنگ و استفاده از ارزش های تاریخی در طراحی مجدد (Keams & Philo, 1993)، - به کارگیری از بستر تاریخی شهر به عنوان فرصتی برای فرهنگ سازی و نمایشی از فعالیت اجتماعی (Orbasli, 2000).</p>

و پیشنهادهای عملیاتی صاحب نظران حوزه های مربوطه نظیر کارهای صورت پذیرفته توسط تیزدل و همکاران، (۱۹۹۶)، روبرتز و سایکس^۷ (۲۰۰۰)، دوراتلی (۲۰۰۰، ۲۰۰۵)، دوراتلی و اونال^۸ (۲۰۰۰)، کولیهتو^۹ (۲۰۰۷)، پندلبری^{۱۰} (۲۰۰۹)، وحبی و اوسکارا^{۱۱} (۲۰۰۹) اشاره نمود، که هر یک مباحث نوینی را در باره سیاست ها و اقدامات اجرایی بازآفرینی یکپارچه ارائه می دهند. البته ذکر این نکته لازم است که موضوع ها و سیاست های ارائه شده به لحاظ سطح، محتوا و زمینه های کارآیی ویژگی یکسانی ندارد. برخی دارای سطح اهمیتی بین المللی و برخی ملی و منطقه ای هستند؛ برخی افراد به عنوان مدیر پروژه های گسترده و متعدّد و برخی رویکردهای نظری نسبت به بحث دارند. به همین دلیل تلاش گردیده تا سیاست ها و اقدامات اجرایی بر اساس ابعاد بازآفرینی، مدت زمان و معیارهای پایداری تفکیک شوند تا انتخاب هدف مند سیاست ها بر اساس مدل پیشنهادی صورت پذیرد. نکته دیگر آن که رویکرد راهبردی نشان داد که اقدامات باید براساس سازوکارهای زمان بندی شده - راهبردهای کوتاه مدت و راهبردهای بلندمدت - دسته بندی شود. از آن جا که ساختارهای کالبدی و عملکردی حوزه های مداخله در بافت تاریخی اغلب محلّه و زیرمجموعه آنان را در برمی گیرد، از رویکرد راهبردهای کوتاه مدت بهره گرفته شده است و اقدامات اقتصادی و اجتماعی، از آن جا که علاوه بر تغییر در ساختارهای کالبدی و عملکردی به اصلاح ساختارهای اقتصادی - اجتماعی نیازمند هستند به راهبردهای بلندمدت اقتصادی و اجتماعی نیاز دارند. جدول زیر طرح ها، سیاست ها و اقدامات اجرایی را بر اساس رویکردهای مطرح در پژوهش دسته بندی کرده است (جدول شماره ۳).

سیاست ها و اقدامات اجرایی بازآفرینی یکپارچه پایدار

اصول پایداری در شهرها و یا بخشی از آن (بافت های تاریخی) در کشورهای توسعه یافته و در حال توسعه شباهت های زیادی با هم دارند، در عین آن که تفاوت های عمیقی نیز با هم دارند. موضوع پایداری در عین آن که مسأله ای حساس و در جایگاه خود بسیار مهم تلقی می شود، اما منابع دقیق مطالعاتی در آن کمتر یافت می شود. این مقوله خود فرصتی را برای پژوهش های دقیق و ارائه الگوهای موفق در مسیر دستیابی به پایداری را در کشورهای درحال توسعه فراهم می سازد. نکته بسیار مهم در این دیدگاه آن است که در این کشورها، بعد اجتماعی حساسیت بسیار بالایی دارد و توسعه از دید شهروندان صورت می گیرد، تا حدی که در نهایت رفتار و انتخاب شهروندان بیانگر موفقیت و یا شکست توسعه پایدار و پایداری است. در حالی که در کشورهای توسعه یافته عمده تمرکز بر ابعاد پایداری اکولوژیکی، جغرافیایی و فضایی است. در معنایی عمیق تر، پایداری حاوی مضامین اخلاقی و فردی است که می تواند گرایش ها و جهت های تصمیم گیری را تحت تأثیر خود قراردهد. بنابراین، موفقیت در پایداری در هر سطحی از محیط های شهری به تک تک شهروندان، گرایش ها، تصویر ذهنی و تمایل آن ها - به صورت کاملاً انتخابی - برای پذیرفتن و یا رد کردن توسعه پایدار بستگی دارد. بنابراین توسعه پایدار زمانی تحقق کامل می یابد که نه تنها نیازهای شهروندان را برطرف سازد، بلکه مغایرتی با ارزش ها، هنجارها و به صورت کلی فرهنگ آن جوامع نداشته باشد.

در این بخش تعدادی از مهم ترین منابع و اسناد منتشره در دو دهه اخیر در ارتباط با طرح ها، سیاست ها و اقدامات اجرایی مورد نیاز برای بازآفرینی یکپارچه بافت های تاریخی مورد بررسی قرار گرفته است؛ از جمله منابع مورد استفاده می توان به گزارش توسعه انسانی^{۱۲} (۱۹۹۵)، سند کمیسیون سازمان ملل متحد در مورد نظارت بر سکونت گاه های انسانی^{۱۳} - استانبول (۱۹۹۶)، OECD (۱۹۹۷)، منشور ایکوموس پیرامون سیر فرهنگی^{۱۴} (۲۰۰۸)

جدول شماره ۳: بررسی طرح‌ها، سیاست‌ها و اقدامات اجرایی بازآفرینی یکپارچه براساس معیارهای پایداری

صاحب نظران/منشور/بیانیه	طرح‌ها، سیاست‌ها و اقدامات اجرایی	
<p>[1]. Vehbi & Hoskara, 2009; [2]. Roberts & Sykes, 2000; [3]. Tiesdell, Taner and Tim, 1996; [4]. Doratli & Onal, 2000; [5]. Doratli, 2000, 2005; [6]. ICOMOS, 2008; [7]. Pendlebury, 2009; [8]. Jokilehto, 1999; [9]. United Nations Conference on Human Settlements, 1996. [10]. OECD, 1997; [11]. Human Development Report, 1995.</p>	<p>- توسعه مجدد زمین‌های خالی، - ارتقای کیفیت منظر محیط تاریخی - طبیعی، - استفاده از مصالح بومی، سبک‌های معماری بومی، - نظارت دقیق بر ساخت و سازهای موجود، - ایجاد فضاهای ورودی به بافت تاریخی، - نوسازی و بازسازی بافت‌های پرکننده.</p>	<p>بازآفرینی کالبدی</p> <p>- مرمت و مقاوم‌سازی بناهای تاریخی و جداره‌سازی خیابان‌های اصلی تاریخی، - اصلاح و بازسازی ساختارهای تأسیسات شهری، - حفظ استخوان‌بندی و پیوستگی فضایی در کل بافت تاریخی، - معرفی جاذبه‌های ارزشمند گردشگری و به جریان انداختن ظرفیت‌های بافت، - ثبت میراث فرهنگی بناهای باارزش، - ایجاد مکان‌های مناسب برای احداث تابلوهای معرفی محدوده تاریخی،</p>
<p>[1]. Tiesdell, Taner and Tim, 1996; [2]. Doratli & Onal, 2000; [3]. Doratli, 2000, 2005; [4]. English Heritage, 2008; [5]. ICOMOS, 2008. [6]. United Nations Conference on Human Settlements, 1996.</p>	<p>- تشویق و استفاده از کاربری مختلط، - استفاده حداقل از منابع تجدیدشدنی و تجدید ناشدنی و بازیافت منابع، - ارائه عملکردهای متناسب با شأن بافت تاریخی (کاربری‌های فرهنگی)، - معاصرسازی عملکردهای تجاری برای افزایش اعتبار زمینه‌ای، - استفاده از تنوع عملکردی برای افزایش سرزندگی در بافت، - برگزاری رویدادهای فرهنگی برای کودکان و نوجوانان، - تأمین دسترسی برای ورود وسایل نقلیه گردشگران و حمل و نقل عمومی، - اولویت حرکت پیاده در برابر سواره، - باززنده‌سازی گروه‌ها و کانون‌های خدماتی، - استفاده مجدد از ابنیه خالی، - ترکیب متعادل کاربری‌ها و تسهیلات ویژه گردشگران و حذف کاربری‌های ناسازگار، - ارائه خدمات نوین و منحصر به فرد متناسب با بافت تاریخی ویژه گردشگران.</p>	<p>بازآفرینی عملکردی</p>
<p>[1]. Pendlebury, 2009; [2]. Tiesdell, Taner and Tim, 1996; [3]. Doratli & Onal, 2000; [4]. Doratli, 2000, 2005; [5]. English Heritage, 2008; [6]. Vehbi & Hoskara, 2009; [7]. Human Development Report, 1995.</p>	<p>- ارائه خدمات محلی به صورت کاتالیزور برای افزایش سطح درآمدزایی، - حذف اشتغال کاذب درون بافت، - استفاده از بودجه‌های داخلی و خارجی برای احیای ساختارهای اقتصادی، - اعطای سیاست‌های تشویقی به گروه‌هایی از اصناف برای فرصت‌های اقتصادی.</p> <p>- افزایش جذابیت‌های اقتصادی در بافت، - ایجاد مراکز خرده‌فروشی و تفریحی جدید، - سرمایه‌گذاری درونی (نیروهای بخش خصوصی - عمومی)، - ایجاد فرصت‌های شغلی مستقیم و غیرمستقیم، - تهیه امکانات برای نیازهای گردشگران.</p>	<p>بازآفرینی اقتصادی</p>
<p>[1]. Roberts and Sykes, 2000; [2]. Doratli & Onal, 2000; [3]. Doratli, 2000, 2005; [4]. Oc, Tiesdell, and Heath, 2007; [5]. Vehbi & Hoskara, 2009; [6]. ICOMOS, 2008. [7]. United Nations Conference on Human Settlements, 1996. [8]. Human Development Report, 1995.</p>	<p>- عدالت و برابری اجتماعی، آزادی، - افزایش اعتماد ساکنان به فعالیت مسئولان، - احیای هویت تاریخی، - تقویت اعتماد به نفس و اشتیاق در افراد، - افزایش نظارت اجتماعی و امنیت شهروندی، - تشویق شهروندان بومی به زندگی در بافت تاریخی، - جلوگیری از قشری شدن فضا.</p> <p>- مشارکت شهروندی، - خلق فضاها و عرصه‌های عمومی فعالیتی، - ابراز صریح ایده‌ها و نظرات شهروندان، - افزایش فعالیت‌های داوطلبانه، - ارائه خدمات عالی آموزشی.</p>	<p>بازآفرینی اجتماعی</p>

جمع بندی

طبقه بندی راهبردهای برنامه ریزی بازآفرینی

براساس مباحث فوق الذکر، پنج رویکرد اساسی در فرایند بازآفرینی شهری وجود دارد. بنابراین پنج پیشنهاد مطابق با سطح و نوع منسوخ شدگی و پویایی های توسعه برای دست یابی به بافت های شهری پایدارتر وجود دارد.

نخستین رویکرد راهبردی زمانی حاصل می شود که محدوده واجد منابع غنی عملکردی و پویایی های توسعه همراه بوده اما با مشکلات کالبدی مواجه است. سازه های ناپایدار بناهای تاریخی و ارزش مند، عدم رعایت استانداردهای ساختمانی در بافت های پرکننده، ساختارهای نامناسب معابر، زیرساخت های شکننده، سیستم های بهداشتی ناکارآمد، کاهش کیفیت های زیست محیطی، وجود عملکردهای نسبتاً فعال در بافت، ترجیح ساکنان برای اقامت در محله، وجود فعالیت های مناسب برای استفاده معاصر و یا قابلیت تطبیق دهی برای استفاده های پیشنهادی از نشانه های محله های تاریخی نیازمند بازآفرینی کالبدی است. بافت مذکور دارای پایداری نسبی است و با توجه به این نتایج، هر بافت تاریخی با پویایی های

بالای توسعه ای و مشکلات کالبدی باید بتواند از راهبرد بازآفرینی کالبدی در کوتاه مدت استفاده نماید.

در حالت دوم و سوم، رویکرد راهبردی زمانی حاصل می شود که هر محله در بافت تاریخی دارای ناپایداری نسبی به دلیل وجود نواقصی در ابعاد کالبدی و عملکردی و دارای مشکلاتی در ساختار اقتصادی-اجتماعی است. در این صورت و اگر بافت تاریخی مشکلات کالبدی و عملکردی داشته باشد، موقعیت های ساختاری ضعیفی دارد. وجود فضاهای خالی در بافت، ساختمان های بسیار قدیمی، افزایش استفاده های ناسازگار، نبود نگهداری، سیستم های بهداشتی از کار افتاده، کاهش مالکیت بومی در محله، وجود شواهدی از تغییرات در ترکیب اجتماعی و مهاجرت از محدوده نشان دهنده این وضعیت در بافت تاریخی است. براساس این نتایج، باید به بازآفرینی کالبدی و تنوع عملکردی به عنوان راهبرد کوتاه مدت و بازآفرینی اقتصادی یا اجتماعی در بلندمدت برای افزایش جذابیت و سطح پایداری محله های تاریخی شهری پرداخت.

حالت چهارم، زمانی است که بافت با وجود مشکلات - چه بسا اندک - کالبدی، به جهت وجود ساختارهای نامناسب و نامتعارف

جدول شماره ۴: بررسی طرح ها، سیاست ها و اقدامات اجرایی بازآفرینی یکپارچه براساس معیارهای پایداری

نوع فرسودگی	کالبدی		عملکردی		اقتصادی		اجتماعی															
	منظر سازی	حفاظت	ارتقاء کیفیت محیطی	ثبات	سرزندگی	کیفیت زندگی	انسجام اجتماعی															
نشانه های فرسودگی	عدم رعایت اصول بهداشتی محیطی	عدم رعایت اصول زیباسازی شهری در بافت	عدم رعایت اصول نماسازی متناسب با روحیه بافت	وجود زمین های خالی در بافت	زیرساخت های شکننده	ساختار نامناسب معابر	سازه های ناپایدار بناهای تاریخی	سیستم های بهداشتی از کار افتاده	عدم نگهداری از ساختارهای زیربنایی	کاهش تنوع عملکردی	استفاده ناسازگار از صلبمردم های موجود در بافت	وجود فعالیت های ناسازگار در بافت	تعداد عملکردهای فعال	افزایش اقتصاد کاذب	رشد اقتصادی و ارائه خدمات درون شهری به بافت	میزان جذب سرمایه به درون بافت	افزایش ساکنان محروم در بافت	فتوری شدن فضاهای شهری	کاهش امنیت اجتماعی	افزایش میزان جرم و جنایت	عدم تمایل شهروندان به مشارکت و کاهش روحیه رفتارهای نامناسب اجتماعی	افزایش مهاجرت و کاهش ساکنان بومی
	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	
	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
صعودی																						
ثابت																						
مکانیزم های توسعه																						
نزولی																						

راهنمای تعیین نوع و سطح فرسودگی

- A: پایداری نسبی کالبدی-عملکردی
- B: ناپایداری نسبی کالبدی/عملکردی - اقتصادی
- C: ناپایداری نسبی کالبدی/عملکردی - اجتماعی
- D: ناپایداری اقتصادی-اجتماعی
- E: کاملاً ناپایدار

استفاده کارکردهای نامناسب داشته باشد. در چنین شرایطی نیاز به اتخاذ راهبرد بازآفرینی کالبدی در کوتاه مدت و افزایش سرزندگی اقتصادی و انسجام اجتماعی در بلند مدت است. حالت پنجم زمانی به کارگرفته می‌شود که بافت تاریخی شهری در وضعیت ناپایدار قرار دارد و نواقص گسترده‌ای در ابعاد کالبدی،

اجتماعی و اقتصادی در ناپایداری اقتصادی و اجتماعی قرار دارد. در چنین بافتی، وجود رفتارهای نامناسب اجتماعی، قشری شدن فضای شهری، اقتصاد کاذب، کاهش امنیت اجتماعی، نبود روحیه درون بافت و عدم مشارکت شهروندی در تحول و بهبود مسائل محله‌ای موجب شده است تا بافت تاریخی با وجود ارزش‌های غنی و قابل

جدول شماره ۵: اقدامات بازآفرینی کالبدی، عملکردی، اجتماعی و اقتصادی متناسب با سطح پیاداری

کاملاً ناپایدار	ناپایداری اقتصادی - اجتماعی	ناپایداری نسبی کالبدی / عملکردی - اجتماعی	ناپایداری نسبی کالبدی / عملکردی - اقتصادی	پایداری نسبی کالبدی - عملکردی	پایداری نسبی کالبدی - اجتماعی	
		<ul style="list-style-type: none"> - مرمت و مقاوم‌سازی بناهای تاریخی، - نوسازی و بازسازی بافت‌های پرکننده، - ثبت میراث فرهنگی بناهای با ارزش، - توسعه زمین‌های خالی با استفاده از الگوهای معماری غالب در بافت تاریخی، - ارتقای کیفیت محیط زیست، - ایجاد مکان‌های مناسب برای احداث تابلوهای اطلاع‌رسانی و معرفی محدوده تاریخی، 	<ul style="list-style-type: none"> - مرمت و مقاوم‌سازی بناهای تاریخی، - نوسازی و بازسازی بافت‌های پرکننده، - اصلاح و بازسازی ساختارهای تأسیسات شهری، - حفظ استخوان‌بندی و پیوستگی فضایی در کل بافت تاریخی، - معرفی جاذبه‌های ارزشمند گردشگری و به جریان انداختن ظرفیت‌های بافت، - توجه به مناظر تاریخی - طبیعی. 	<ul style="list-style-type: none"> - مرمت و مقاوم‌سازی بناهای تاریخی و جداره‌سازی خیابان‌های اصلی تاریخی، - توسعه زمین‌های خالی با استفاده از الگوهای معماری غالب در بافت تاریخی، - نظارت دقیق بر ساخت و سازهای موجود، - بهبود شرایط بهداشتی و ارتقای کیفیت محیط زیست، - ایجاد فضاهای ورودی به بافت تاریخی. 	بازآفرینی کالبدی	
	<ul style="list-style-type: none"> - تنوع‌دهی در ساختارهای عملکردی بافت، - استفاده از کاتالیزورهای عملکردی، - ترکیب متعادل کاربری‌ها و تسهیلات ویژه گردشگران، - حذف کاربری‌های ناسازگار، - ارائه خدمات نوین و منحصر به فرد متناسب با بافت تاریخی ویژه گردشگران. 	<ul style="list-style-type: none"> - توسعه فعالیت‌های مختلط، - اولویت حرکت پیاده در برابر سواره، - ارائه تسهیلات عرضه و فروش محصولات صنایع دستی، - ایجاد کاربری‌های فرهنگی مانند تئاتر، کتابخانه، فرهنگسرا، نمایشگاه و ...، - استفاده مجدد از ابنیه خالی. 	<ul style="list-style-type: none"> - تأمین دسترسی برای ورود وسایل نقلیه گردشگران، - باززنده‌سازی گره‌ها و کانون‌های خدماتی، - استفاده حداقل از منابع تجدید شنی و ناشنی، - بازیافت منابع، - تأمین زیرساخت‌های مورد نیاز برای حضور حمل و نقل عمومی، - احیای مراکز تاریخی محله‌ای. 	<ul style="list-style-type: none"> - ارائه عملکردهای متناسب با شأن بافت تاریخی (کاربری‌های فرهنگی)، - معاصرسازی عملکردهای تجاری برای افزایش اعتبار زمینه‌ای، - استفاده از تنوع عملکردی برای افزایش سرزندگی در بافت، - برگزاری رویدادهای فرهنگی برای کودکان و نوجوانان. 	بازآفرینی عملکردی	
	<ul style="list-style-type: none"> - سرمایه‌گذاری درونی (نیروهای بخش خصوصی - عمومی)، - اشتغال‌زایی مستقیم و غیرمستقیم، - حذف اشتغال کاذب درون بافت، - استفاده از بودجه‌های داخلی و خارجی برای احیای ساختارهای اقتصادی، - اعطای سیاست‌های تشویقی به گروه‌هایی از اصناف و حرفه‌های متناسب با افزایش فرصت‌های اقتصادی. 		<ul style="list-style-type: none"> - افزایش جذابیت‌های اقتصادی در بافت، - اشتغال‌زایی مستقیم و غیرمستقیم، - تنوع مشاغل و نیروی کار، - ارائه خدمات محلی به صورت کاتالیزور برای افزایش سطح درآمدزایی، - ایجاد مراکز خرده‌فروشی و تفریحی جدید. 		بازآفرینی اقتصادی	
	<ul style="list-style-type: none"> - افزایش نظارت اجتماعی و امنیت شهروندی، - استفاده از روش‌هایی برای تغییر نگرش ساکنان از محله خویش، - تشویق شهروندان بومی به زندگی در بافت تاریخی، - ارائه خدمات عالی آموزشی، - استفاده از مشارکت شهروندی برای طراحی شهری، - جلوگیری از قشری شدن فضا. 	<ul style="list-style-type: none"> - خلق فضاها و عرصه‌های عمومی فعالیتی، - احیای هویت تاریخی، - تقویت اعتماد به نفس و اشتیاق در افراد، - ابراز صریح ایده‌ها و نظرهای شهروندان، - افزایش فعالیت‌های داوطلبانه، - بهبود و افزایش سرمایه‌های اجتماعی، - ایجاد همایش‌ها و گردهمایی ویژه ساکنان. 				بازآفرینی اجتماعی

استفاده توانمند از انواع اقدامات کوتاه مدت و بلند مدت متناسب با شرایط محدود

تاریخی پرداخت. این پژوهش تلاش دارد تا نشان دهد گام‌های مداخله در بافت‌های تاریخی باید به صورت هدف‌مند باشد و هر اقدامی در هر زمانی مناسب نیست. چه بسا اقدامات اگر در زمان خود در بافت انجام نپذیرد آن‌را دچار مسائل اساسی و غیرقابل جبران سازد.

پیوست

1. Doratli et al.,
2. Tiesdell, Taner and Tim, 1996
3. Human Development Report
4. United Nations Conference on Human Settlements
5. Organization for Economic Cooperation and Development
6. ICOMOS: Charter for the Interpretation and Presentation of Cultural Heritage Sites
7. Roberts and Sykes
8. Doratli and Onal
9. Jokilehto
10. Pendlebury
11. Vehbi & Hoskara.

فهرست منابع و مراجع

۱. الکساندر، کریستوفر (۱۳۸۱)، **معماری و راز جاودانگی: راه بی‌زمان ساختن**، ترجمه مهرداد قیومی بیدهندی، انتشارات دانشگاه شهید بهشتی، تهران.
۲. پوراحمد، احمد؛ حبیبی، کیومرث و کشاورز، مهناز (۱۳۸۹)، «سیر تحول مفهوم شناسی بازآفرینی شهری به عنوان رویکردی نو در بافت‌های فرسوده شهری»، **فصلنامه مطالعات شهر ایرانی اسلامی**، شماره ۱.
۳. حبیبی، سید محسن و مقصودی، ملیحه (۱۳۸۶)، **مرمت شهری**، چاپ سوم، انتشارات دانشگاه تهران.
۴. حناچی، پیروز و همکاران، (۱۳۸۶)، «حفاظت و توسعه در ایران (تجزیه و تحلیل تجارب مرمت در بافت‌های باارزش شهرهای تاریخی)»، **هنرهای زیبا**، ۸ (۳۲).
۵. حناچی، پیروز؛ فدایی نژاد، سمیه (۱۳۹۰)، «تدوین چارچوب مفهومی حفاظت و بازآفرینی یکپارچه در بافت‌های فرهنگی - تاریخی»، **فصلنامه هنرهای زیبا**، شماره ۴۶.
۶. زندگی آبادی، علی؛ علیزاده، جابر؛ و رنجبرنیا، بهزاد (۱۳۹۱)، «برنامه ریزی راهبردی برای سامان دهی بازارهای سنتی ایران»، **فصلنامه مطالعات شهر ایرانی-اسلامی**، شماره ۷.
۷. زینت، کامیلو (۱۳۸۵)، **ساخت شهر براساس مبانی هنری**، ترجمه فریدون قریب، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.
۸. گل، یان (۱۳۸۷)، **زندگی در فضای میان ساختمان‌ها**، ترجمه شیما شصتی، سازمان انتشارات جهاد دانشگاهی، تهران.
9. Akin, N. (1988), "History of Environmental Protection in Turkey", **Examples and Issues, Arkitekt**, p. 42.
10. Ashworth, G. J. & Tunbridge J. E. (1990), **The tourist-historic city**, Belhaven, London.
11. Ashworth, G. J. (1991), **Can places be sold for tourism? In Marketing tourism places**, G. J. Ashworth and B. Goodall, eds Routledge, London.
12. Ashworth, G. J & Larkham P. J. (1994), **A heritage for Europe: The need, the task, the contribution. In Building a new heritage: Tourism, culture and identity**, G. J. Ashworth and P. J. Larkham, eds. Routledge, London.

عملکردی و موقعیتی وجود دارد. اگر بافتی در سه وضعیت مذکور دچار نواقص باشد، پویایی‌های توسعه در شرایط بسیار وخیم و بحرانی قرار دارد. در چنین شرایطی، بافت تاریخی دارای درصد بناهای ضعیف بالا، میزان بالای سطح ناسازگاری در نوع استفاده از بناها و نرخ فضاهای خالی زیاد است. ساختار اجتماعی در این نوع بافت‌های تاریخی نیز دچار تغییرات اساسی شده‌اند و جمعیت کثیری با محرومیت‌های اقتصادی-فرهنگی در چنین ساختارهایی ساکن می‌شوند. در پی تشخیص این مسائل در بافت‌های تاریخی، اینک زمان به کارگیری مناسب‌ترین رویکرد راهبردی برای ایجاد ماهیت پایداری در بازآفرینی شهری است؛ به عبارت بهتر تزیق محتوای جدید در اشکال قدیم مورد نظر قرار می‌گیرد.

بازآفرینی بافت‌های تاریخی نیازمند اقدامات مؤثر و متناسب با شرایطی است که بافت با آن مواجه است. بر اساس مطالب ارائه شده بافت‌های تاریخی از وضعیت پایدار و نسبتاً پایدار تا کاملاً ناپایدار باید اقدامات متناسب با خود را داشته باشند. جدول زیر بر اساس نوع فرسودگی که خود از نشانه‌های فرسودگی شناخته می‌شود و نوع مکانیزهای توسعه پویا که از نشانه‌های زمینه‌های پایداری در بافت تاریخی قابل شناسایی است به تعیین نوع و سطح ارائه راهبردهای برنامه‌ریزی بازآفرینی می‌پردازد (جدول شماره ۴ و ۵).

نتیجه‌گیری

در فرایند برنامه‌ریزی بازآفرینی آنچه که از اهمیت فراوانی برخوردار است ارائه راهبردهای برنامه‌ریزی بر اساس مسائل و مشکلات موجود در بافت است. فرایند راهبردی برنامه‌ریزی نشان می‌دهد هدف‌گذاری به منظور ارائه اقدامات اصلاحی باید بر مبنای نوع فرسودگی در بافت انجام پذیرد. این امر با استفاده از تعریف و طبقه‌بندی نوع فرسودگی حاصل می‌شود که با استفاده از تطبیق نشانه‌های فرسودگی در ابعاد مختلف کالبدی، عملکردی، اقتصادی و اجتماعی حاصل می‌شود. نکته حائز اهمیت دیگر آن که بافت‌های تاریخی علاوه بر مسائل دارای برخی سازوکارهای توسعه پویا هستند که می‌تواند در فرایندهای صعودی، به معنای افزایش و رونق حضور فعالیت‌های اقتصادی در بافت؛ ثابت، به معنای عدم تغییر ویژگی‌های حضور بارزهای فعالیت‌های فعالیتی و نزولی به معنای کاهش زمینه‌های توسعه در بافت است که هر یک از مفاهیم فوق با درجه تأثیر متفاوت می‌تواند نوع زمینه‌های پایداری در بافت تاریخی و از این دریچه مکانیزم توسعه را مشخص سازد. اقدامات و راهکارهای مواجه با بافت‌های تاریخی در اسناد و منابع مختلف نشان می‌دهد راهبردهای مواجهه با بافت تاریخی اگرچه می‌تواند مفید باشد اما در اولویت نیستند. در ارائه راهبردها و سیاست‌های مداخله ابتدا باید بر اساس نشانه‌های فرسودگی و زمینه‌های پایداری، نوع فرسودگی را شناسایی کرد و سپس بر اساس تشخیص سطح پایداری به اقدامات و سیاست‌های متناسب با زمینه

- tality and urban design", *Journal of Urban Design*, 3(1).
34. Oc, T., Tiesdell, S. & Heath, T. (2007), **Design in historic environments**, in: S. O. Gur (Ed.) Proceedings: Liven arch III: conceptualism In Architecture, 3rd International Congress—Livable Environments & Architecture, July 5–7, Turkey.
 35. OECD (1997), **Indicators for Urban Policies**, (Paris: OECD).
 36. Oktay, B. (2005), **A model for measuring the level of sustainability of historic urban quarters: Comparative case studies of Kyrenia and Famagusta in North Cyprus**, PhD thesis, Eastern Mediterranean University, Famagusta, North Cyprus.
 37. Orbasli, A. (2000), **Tourists in historic towns: Urban conservation and heritage management**. E & FN Spon, London and New York.
 38. Pendlebury, J. (2005), "The Modern Historic City: Evolving Ideas in Mid-20th-century Britain", *Journal of Urban Design* 10, (2).
 39. Pendlebury, J. (2009), **Conservation in the age of consensus**, Rutledge, USA and Canada.
 40. Report of German Commission for UNESCO, (1980), Protection and Cultural Animation of Monuments, **Sites and Historic Towns in Europe**, pp. 39–48, 59–67, 125–132, 207–213 (Bonn: UNESCO).
 41. Roberts, P.W & Sykes, H. (2000), **Urban Regeneration: A Hand Book**, Sage, London.
 42. Salama, A. M. A. (2000), "Cultural sustainability of historic cities: Notes on conservation projects in Old Cairo", IAPS-16, IAPS 2000 Conference, **METROPO-LIS 21st Century, Cities, Social Life, and Sustainable Development**.
 43. Schouten, F. J. (1995), **Heritage as historical reality. In Heritage, tourism and society**, D. T. Herbert, ed. Mansell, London.
 44. Tiesdell, S; Taner, O. & Tim, H. (1996), **Revitalizing Historic Urban Quarters**, Architectural Press, London.
 45. United Nations Conference on Human Settlements, (1996), **Habitat II, World Assembly of Cities and Local Authorities**, May 30–31, Istanbul.
 46. Vehbi, B. O & Hoskara, S. Ö. (2009), A Model for Measuring the Sustainability Level of Historic Urban Quarters, *European Planning Studies*.
 47. Wei, D. (2000), Preservation by revitalization: The case of Xijindu Street, Zhenjiang China. Paper presented at The Economics of Heritage: UNESCO Conference on Adaptive Re-use of Historic Properties in Asia and the Pacific, Available at <http://www.unescobkk.org/culture/archives/t7dongwei.pdf>, accessed March 2003.
 48. Wilsmore, Susan. (1994), **The ethics of restoration—Is it wrong to restore buildings?** Paper presented under the theme "Conservation Philosophy and Practice," November 14-18, at the Institute of Advanced Architectural Studies, University of York, UK.
 13. American Planning Association, (2006), **Plans and Plan Making**, Routledge, New York.
 14. Caves, W. (2005), **Encyclopedia of the city**, Routledge, New York.
 15. Conzen, Michael R. G.(1966), **Historical townscapes in Britain: A problem in applied geography**, In Northern geographical essays in honor of G. H. J. Daysh. J. House, ed., 56-78 Newcastle upon Tyne, UK: Oriel.
 16. Dasgupta, P. (1993), **An Inquiry into Well-Being and Destitution**, Clarendon Press, Oxford.
 17. Doratli, N. & Onal, S. (2000), Urban design strategies in historic environments: evaluation of nicosia arab ahmed quarter revitalization project from a strategic planning approach, **First International Urban Design Week**, Istanbul, Turke.
 18. Doratli, N. (2000), **A model for conservation and revitalization of historic urban quarters in Northern Cyprus**, Unpublished PhD thesis, Eastern Mediterranean University.
 19. Doratli, N., Hoskara, S. O. & Fasli, M. (2004), "An analytical methodology for revitalization strategies in historic urban quarters: A case study of the walled city of Nicosia", *North Cyprus, Cities*, 21(4), pp. 329–348.
 20. Doratli, N. (2005), "Revitalizing historic urban quarters: A model for determining the most relevant strategic approach", *European Planning Studies*, 13(5).
 21. Doratli, N; Hoskara, O.S; Oktay, B. & Fasli, M. (2007), "Revitalizing a declining historic urban quarters The walled city of Famagusta, North Cyprus", *Journal of Architectural and Planning Research*, 24(1).
 22. Dresner, S. (2002), **The principles of sustainability**, Earthscan, London.
 23. English Heritage (2008), **Conservation Principles: Policies and Guidance for the Sustainable Management of The Historic Environment**, English Heritage, London.
 24. Grodach, C. (2002), "Reconstituting identity and history in post-war Mostar, Bosnia-Herzegovina, City: Analysis of Urban Trends", *Culture, Theory, Policy, Action*, 6(1).
 25. Human Development Report (1995), **Published for the United Nations Development Program (UNDP)**, Oxford University Press, New York.
 26. ICOMOS (2008), **Charter for the Interpretation and Presentation of Cultural Heritage Sites**, available from www.enamecharter.org/downloads/ICOMOS_Interpretation_Charter_EN_10-04-07.pdf
 27. Jokilehto, J. (1999), **A history of architectural conservation**, UK: Butterworth-Heinemann, Oxford.
 28. Kearns, G. & Philo, C. (1993), **Selling Places: The past as Cultural Capital Past and Present**, Pergamon Press, Oxford.
 29. Kiss, E. (2002), "Restructuring in the industrial areas of Budapest in the period of transition", *Urban Studies*, 39(1).
 30. Larkham, P. J. (1996), **Conservation and the city**, Routledge, London.
 31. Lichfield, N. (1988), **Economics in Urban Conservation**, p. 25 (Cambridge: Cambridge University Press).
 32. Mc Donald, S. Naglis, M. & Vida, M. (2009), "Urban Regeneration for Sustainable Communities: A Case Study", *Baltic Journal on Sustainability*. 15(1).
 33. Montgomery, J. (1998), "Making a city: Urbanity, vi-

