

محرك توسعه شهری: مفاهيم و الزامات^۱

ناهید نعمتی‌کوتنایی^۲، رحیم سرور^۳ و فریده اسدیان^۴
تاریخ وصول: ۱۳۹۶/۴/۱۶، تاریخ تایید: ۱۳۹۶/۹/۲۹

چکیده

امروزه به دلیل افزایش حساسیت‌ها بر رفاه انسانی و محیطی، تحولات شهری به سمت تغییرات عمومی سوق پیدا کرده‌اند. رویکردهای زیادی برای تحول شهری تا به حال ظهور کرده‌اند که مهمترین آنها تجدید حیات شهری، توسعه مجدد و بازآفرینی بوده‌اند. رویکرد بازآفرینی دیدی جامع‌تر و یکپارچه‌تر به حل مشکلات شهری به‌خصوص زمین‌های متروکه صنعتی (Brownfield) دارد که این زمین‌ها فرصت‌های زیادی برای تحول شهری و بهبود کیفیت زندگی مردم به همراه دارند. اما بازآفرینی آنها با چالش‌هایی در پاکسازی و توسعه مجدد نیز روبروست که برای برون‌رفت از این چالش‌ها از استراتژی محرك توسعه شهری می‌توان مدد جست که ابزاری است در درون استراتژی‌های تحول شهری که از دل‌بافت بیرون‌آمده و به احیا همان بافت می‌پردازد.

این تحقیق، مفاهیم و الزامات اساسی پروژه‌های محرك توسعه شهری و مولفه‌های برنامه‌ریزی (سیاسی، مدیریتی و رهبری، قانونی، اقتصادی، اجتماعی و محیط‌زیستی)، طراحی (عوامل زمینه‌ای، حس مکان و هویت) و اجرای این پروژه‌ها (مدل 4ps یا مشارکت عمومی - خصوصی - مردم) در جهت تحریک توسعه در شهرها را بررسی می‌کند. در انتها، با علم به اینکه هر شهری دارای ویژگی‌های منحصر به فردی است و نمی‌توان دستورالعملی واحد برای تمامی شهرها اتخاذ نمود، با این‌حال با توجه به تجربیات جهانی، درخصوص فرایند بازآفرینی زمین‌های قهوه‌ای با کمک پروژه‌های محرك توسعه شهری اشتراکاتی وجود دارد که مدل پیشنهادی آن در این تحقیق ارائه می‌شود. اگر پروژه‌ها مطابق با آنچه که شهر نیازمند آن است، درک شوند و توسعه یابند می‌توانند عمیقاً بر روی بازآفرینی فضاهای ناکارآمد شهری به‌خصوصی زمین‌های قهوه‌ای تأثیرگذار باشند.

کلیدواژگان: بازآفرینی شهری، زمین‌های متروکه صنعتی، محرك توسعه شهری، مشارکت عمومی - خصوصی - مردم یا مدل 4Ps

۱. این مقاله برگرفته از رساله دکتری نویسنده اول با عنوان امکان‌سنجی پروژه‌های محرك توسعه شهری در بازآفرینی مناطق متروکه صنعتی مطالعه موردی: ضلع شمال‌غربی محور فدائیان اسلام تهران به‌راهنمایی نویسنده مسئول و مشاوره نویسنده‌سوم در دانشکده علوم انسانی و اجتماعی گروه جغرافیا- برنامه‌ریزی شهری دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات تهران می‌باشد.

۲. دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم و تحقیقات تهران، ایران.

۳. استاد رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم و تحقیقات تهران، ایران، نویسنده مسئول، sarvarh83@gmail.com

۴. استادیار رشته جغرافیای طبیعی - ژئومورفولوژی، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم و تحقیقات تهران، ایران.

جهانی‌شدن، تغییر در اقتصاد، مهاجرت‌ها و تغییر جمعیت شهرها، تغییرات بی‌سابقه‌ای را در شهرها از دهه ۱۹۸۰ به بعد ایجاد کرده‌است. تحولات شهری به سمت توسعه پایدار جهت‌گیری کرده، حساسیت‌ها روی رفاه انسانی و محیطی بیشتر شده و تحولات شهری را به سمت تغییرات عمومی سوق داده‌است. عبارات زیادی برای تحولات شهری به کار گرفته شده‌است که تفاوت میان آنها به راحتی آشکار نیست. مانند نوسازی، نوشدن، توسعه مجدد، توانبخشی، مرمت، تجدید حیات، بازسازی، بازآفرینی، رنسانس و غیره (Francin, 2015:12) که مرسوم‌ترین آنها توسعه مجدد، تجدیدحیات و بازآفرینی شهری هستند. توسعه مجدد برای زمین‌هایی به کار می‌رود که بلااستفاده بوده، ساختمان‌ها و زیرساخت‌های فرسوده دارند و در عین حال فرصت‌های محدود اقتصادی در آنها موجود است. تجدید حیات شهری مخصوص مناطقی است که بحران اقتصادی را تجربه می‌کنند و به لحاظ کالبدی فرسودگی قابل توجه دارند (Caves, 2005:200). اما در این میان، بازآفرینی دیدی جامع‌تر و یکپارچه‌تر نسبت به حل مشکلات شهری جهت بهبود شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست‌محیطی دارد و در واقع خود شهر و موجودیت آن را هدف قرار می‌دهد. بازآفرینی نوعی نگاه مداخله‌ای است و نگاه به گذشته دارد و هویت جدیدی متناسب با شرایط زندگی مردم عصر جدید خلق می‌کند بدون اینکه هویت‌های تاریخی پیشین را پاک‌سازی نماید (حاجی‌پور، ۱۳۸۶: ۱۶). یکی از کاربردهای استراتژی‌های تحول شهری از دهه ۱۹۶۰ به بعد، اقدامات پراکنده درخصوص توسعه مجدد، احیاء و بازآفرینی مناطق متروکه صنعتی^۱ در شهرها بوده است (آژانس حفاظت از محیط‌زیست آمریکا، ۲۰۰۶: ۷). مناطق متروکه صنعتی عبارتی است که در برنامه‌ریزی شهری از آن استفاده می‌شود و به زمین‌هایی اطلاق می‌گردد که سابقاً کاربری تجاری یا صنعتی داشتند و خطر وجود مواد زائد خطرناک یا آلودگی و یا ترس به وجود آمدن این موارد در آنها وجود دارد. بازآفرینی زمین‌های قهوه‌ای با چالشهایی در پاکسازی و توسعه مجدد روبروست (Pennsylvania, 2014: 2) که جهت برونرفت از چالشهای مذکور می‌توان از استراتژی کاتالیزور یا محرک توسعه شهری استفاده نمود. محرک توسعه شهری، استراتژی جدید توسعه است که به‌عنوان ابزاری در درون استراتژی‌های تحول شهری (توسعه مجدد، تجدیدحیات و بازآفرینی شهری) به کار می‌رود (Francin, 2015:17). کاتالیزور شهری ابزاری است که دستیابی به اهدافی مانند سرمایه‌گذاری، طراحی، سیاست‌گذاری و... را تسریع می‌کند. این کاتالیزور در واقع یک استراتژی جایگزین است که به استفاده کمتر از سرمایه‌گذاری، انرژی، ساخت‌وساز و فرایندها کمک می‌کند. از همکاری حمایت‌گرانه و مشارکتی برای دستیابی به اهداف استفاده می‌کند، براساس بافت‌شهری (محیط شهری) تعریف می‌شود و عوامل بیرونی در فرایند و نتایج آن تأثیر می‌گذارند (Kongsombat, 2010).

در این تحقیق، پس از تشریح بازآفرینی شهری، مناطق متروکه صنعتی و مفهوم پروژه‌های محرک توسعه شهری به بررسی مولفه‌های برنامه‌ریزی، طراحی و اجرای پروژه‌های محرک توسعه شهری می‌پردازیم. و الزامات اجرایی آن درمدلی تشریح خواهد شد. در انتها با علم به اینکه هر شهری ویژگی‌های منحصر به فردی دارد و نمی‌توان دستورالعملی واحد

1. Brownfield

برای انجام این پروژه‌ها ذکر نمود، با این حال محلی که می‌تواند در انجام این پروژه‌ها کارساز باشد ارائه می‌گردد.

استراتژی‌های تحول شهری

جدول ۱: مقایسه سه مورد از متداول‌ترین استراتژی‌های تحول شهری. منبع: (Francin, 2015: 16)

نوع توسعه	توصیحات
توسعه مجدد شهری	<ul style="list-style-type: none"> ✓ هدف آن احیاء مناطق بلااستفاده و متروکه است. ✓ مناطقی را مورد هدف قرار می‌دهد که زیرساختهای فرسوده دارند و در عین حال دارای یک فرصت اقتصادی هستند. ✓ ترکیبی از انواع توسعه را دربر می‌گیرد. ✓ یک رسالت عمده دارد اما کمتر به آن پرداخته شده است.
تجدید حیات شهری	<ul style="list-style-type: none"> ✓ هدف آن سرزندگی اجتماعی و فرهنگی است. ✓ جزئی‌تر است. ✓ استراتژی‌هایی را دربرمی‌گیرد که روی زمینهای زیادی متمرکز هستند. ✓ متد مشخصی برای تحقیق ندارد.
بازآفرینی شهری	<ul style="list-style-type: none"> ✓ باعث بازگرداندن رشد اقتصادی یک منطقه می‌شود. ✓ ساخت‌وسازهای کالبدی را بهبود می‌بخشد و طرح‌هایی با دیدگاه‌های خاص ارائه می‌دهد. ✓ یک فرایند رو به رشد است. ✓ روی سرمایه انسانی تمرکز دارد. ✓ طراحی شهری نقش بازآفرینی جنبه‌های کالبدی و اجتماعی را بازی می‌کند.

بازآفرینی یا Regeneration نوعی نگاه مداخله‌ای است، نگاه به گذشته دارد و هویت جدیدی متناسب با شرایط زندگی مردم عصر جدید خلق می‌کند، بدون اینکه هویت‌های تاریخی پیشین را پاکسازی نماید (حاجی‌پور، ۱۳۸۶: ۱۶). در واقع بازآفرینی شهری یک دید جامع و یکپارچه است و مجموعه اقداماتی است که به حل مسائل شهری منجر می‌شود، به طوری که در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و محیط‌زیستی ناحیه (منطقه) ای که دستخوش تغییر شده است بهبود دائمی فراهم می‌آورد (Roberts, 2000: 17). بازآفرینی به شراکت عمومی و خصوصی جهت تأمین سرمایه و پیشبرد اهداف پروژه بها می‌دهد و توجه بیشتری به نگهداشت ابنیه تاریخی و باارزش در داخل بافت‌ها از خود نشان می‌دهد و رویکرد محیطی پایدار دارد (پوراحمد و دیگران، ۱۳۸۹).

بازآفرینی شهری در ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و محیطی رخ می‌دهد و در هر یک از ابعاد بر موضوعات متعددی تأکید دارد:

- ✓ بازآفرینی کالبدی- فضایی: بازآفرینی کالبدی در راستای ارزیابی عناصر کالبدی به جست‌وجوی محدودیت‌ها و توان‌های بالقوه کالبدی می‌پردازد و کالبد شهر را با دگرگونی‌های سریع اقتصادی و اجتماعی هماهنگ می‌کند (صباغی، ۱۳۹۲: ۴۸).
- همچنین توجه به ساختار، هویت، تراکم و نظام حمل و نقل در محدوده هدف الزامی است (سجادزاده و زلفی، ۱۳۹۳)
- ✓ بازآفرینی اقتصادی: به‌طورکلی بازآفرینی پایدار اقتصادی، سیاست‌ها و اهدافی را همچون، جذب سرمایه‌های داخلی، تشویق به خوداشتغالی، ایجاد شغل‌های موقت و پاره‌وقت، بهبود آموزش و افزایش مهارت‌های حرفه‌ای، کاهش هزینه‌های زندگی (صباغی، ۱۳۹۲: ۴۸)، ارزیابی قیمت زمین و تبدیل عملکردها (سجادزاده و زلفی، ۱۳۹۳) دربرمی‌گیرد.
- ✓ بازآفرینی اجتماعی و فرهنگی: به حداقل رساندن جرائم و خشونت، فراهم کردن خدمات بهداشتی و درمانی مناسب، کاهش

کج‌روی‌های فرهنگی، تقویت اجتماعات خرد، تأکید بر توانمندسازی اجتماعات، توجه به نیازهای گروه‌های مختلف (صباغی، ۱۳۹۲: ۴۸) و مشارکت حداکثری (سجادزاده و زلفی، ۱۳۹۳) از اهداف این بعد بازآفرینی است.

✓ بازآفرینی زیست محیطی: در مورد این بعد بازآفرینی عواملی نظیر درختان و فضای سبز، کاهش آلودگی و احیاء چشمه‌ها را می‌توان نام برد (سجادزاده و زلفی، ۱۳۹۳).

یکی از کاربردهای استراتژی‌های تحول شهری از دهه ۱۹۶۰ به بعد، اقدامات پراکنده در خصوص توسعه مجدد، احیاء و بازآفرینی مناطق متروکه صنعتی یا **Brownfield** در شهرها بوده است (آژانس حفاظت از محیط‌زیست آمریکا، ۲۰۰۶) که رویکرد غالب آن از سال ۲۰۱۰ به بعد بازآفرینی جامع یکپارچه یا بازآفرینی پایدار این زمین‌ها می‌باشد (بحرینی و دیگران، ۱۳۹۳: ۲۰). در این رویکرد هر گونه طرح بازآفرینی زمین‌های قهوه‌ای می‌بایست به تمایلات و سیاست‌های اقتصادی-اجتماعی پایدار و واقعی مرتبط با مسائل گسترده‌تری توجه داشته باشد (Hopkins et al, 1997).

مناطق متروکه صنعتی عبارتی است که در برنامه‌ریزی شهری از آن استفاده می‌شود و به زمین‌هایی اطلاق می‌گردد که سابقاً کاربری تجاری یا صنعتی داشتند و خطر وجود مواد زائد خطرناک یا آلودگی و یا ترس به‌وجود آمدن این موارد در آنها وجود دارد (Pennsylvania, 2014: 2). اصطلاح زمین‌های قهوه‌ای اولین بار در تاریخ ۲۲ ژوئن ۱۹۹۲، در جلسه ایالت متحده آمریکا به میزبانی کنگره ائتلاف شمال شرقی میانه غرب برگزار شد، به‌کار گرفته شد. در سال ۱۹۹۴ دول کلیتون، مالیات تشویقی برای زمین‌های قهوه‌ای را در راستای سرعت‌بخشیدن به پاکسازی و توسعه شهر تثبیت کرد. آژانس محافظت از محیط‌زیست^۱ در این سال، زمین‌های قهوه‌ای را زمین‌های رها، متروک، آزاد یا تحت استفاده صنعتی و تسهیلات تجاری دانست که توسعه یا دوباره‌سازی آنها به‌دلیل عدم همخوانی کاربری موجود با کاربری‌های شهری یا آلودگی‌های زیست‌محیطی مشکل است. این زمین‌ها بیشتر در شهرهای بزرگ و مراکز صنعتی حومه‌ای یافت می‌شود که دارای یک سابقه تاریخی در زمینه کاری‌شان می‌باشند. اندازه این زمین‌ها متغیر است و لزوماً فضاهای بزرگ مدنظر نمی‌باشد. بعضی از آنها تنها دارای سطوح کم تا متوسطی از آلودگی‌های غیرخطرناک مانند زباله‌های معمولی هستند (McCathy, 2002:287). این زمین‌ها فرصت‌های زیادی برای تحول شهری، بهبود فضای ساخته شده شهر، کیفیت زندگی مردم و تصویر شهر دارند. با طراحی شهری درست و معنادار می‌توان آنها را توسعه مجدد داد و در جنبه‌های اجتماعی، محیطی، اقتصادی و معماری شهری تأثیر مطلوب گذاشت چرا که امروزه این زمین‌ها تبدیل به دارایی‌هایی ارزشمند برای شهرها شده‌اند (Francin, 2015). از طرفی، رهانمودن این زمین‌ها باعث بروز مشکلات عدیده‌ی زیست‌محیطی، اجتماعی و اقتصادی می‌شود و به‌مرور زمان، موجب ضررهای جبران‌ناپذیری در شهرها می‌شود. در صورتی‌که توسعه مجدد آنها علاوه بر ارتقای کیفیات فضایی و کالبدی شهرها، عنصری کلیدی در حرکت به سوی اجتماعات پایدار به‌شمار می‌آید (نوفل، کلبادی، ۱۳۹۲: ۱۳۳). اما توسعه مجدد این زمین‌ها می‌تواند مزایای زیادی نظیر حفاظت از سلامت و محیط‌زیست عمومی، توسعه اقتصادی شهر بر پایه مالیات و عوارض، افزایش قدرت نفوذ سرمایه‌گذاری در شهر، کاهش پراکندگی و جلوگیری از گسترش بی‌رویه شهر، افزایش عدالت در جامعه (Bartsch, et al., 2001)، ایجاد اشتغال در حین بازسازی و پس از آن، پاکسازی محلات

1. The Environmental Protection Agency.(EPA)

از چهره زشت زمین‌های متروک و ارتقاء سیمای محلات، استفاده از تأسیسات و زیرساخت‌های موجود به جای ایجاد تأسیسات و زیرساخت‌های جدید، جلوگیری از جرم و جنایت و ارتقاء رفاه در جامعه (Thornton, 2007:117) داشته باشد. پتانسیل‌هایی برای احیاء مجدد این زمین‌ها وجود دارد که شامل موارد زیر می‌شود: ۱. اقتصادی: به دلیل وجود زیرساخت‌ها، هزینه‌های توسعه کاهش می‌یابد؛ ۲. اجتماعی: مردم را درگیر پروژه می‌کند، فضای عمومی جدید ایجاد می‌کند و تعاملات اجتماعی را تشویق می‌نماید؛ ۳. اکولوژیکی: زمین شهری توانایی حمایت از رشد اکولوژیکی و مدیریت موثر بر محیط شهری با مدیریت آب باران و کاستن از جزایر گرمایی شهری بدست می‌آورد و ۴. معماری: باعث افزایش حس مکان، مداخله در طرح‌های آینده و ایجاد فضاهای سرزنده می‌شود (Francin, 2015: 6-12).

بازآفرینی زمین‌های قهوه‌ای به دلیل مشکلاتی در تأمین مالی (زمین‌خواری، عدم حمایت موسسات مالی، بیمه و...)، مشکلات قانونی و سازمانی موجود، مشکلات کالبدی (اندازه، شکل و شرایط سایت و زیرساخت‌های فرسوده)، باورها، دیدگاه‌ها و ادراک افراد ساکن در محدوده (عدم تمایل افراد از فروش زمین‌های‌شان)، مشکلات سیاسی (چنانچه پروژه برای ساکنان نیازمندی‌های اجتماعی را مرتفع نسازد) و غیره (Francin, 2015: 6-12) با چالش‌هایی در پاکسازی و توسعه مجدد روبروست که عبارتند از: ۱. دلواپسی در ارتباط با عدم بازگشت سرمایه برای بساز و بفروش‌ها یا توسعه‌دهندگان؛ ۲. نگرانی در مورد صاحبان اموال آتی؛ ۳. نگرانی‌های فنی بیش از اقدامات پاکسازی و اهداف استفاده از زمین و ۴. نگرانی‌های زمان و مسائل مالی افزون بر فعالیتهای پاکسازی موردنیاز در سایت و برنامه‌ریزی با توجه به اجتماعات محلی (Pennsylvania, 2014: 2). جهت برون رفت از چالش‌های مذکور می‌توان از استراتژی کاتالیزور یا محرك توسعه شهری استفاده نمود.

پروژه‌های محرك توسعه شهری^۱ یک رویکرد یا استراتژی جدید با مشکل هستند که نگاهی راهبردی داشته و به پتانسیل‌های اقتصادی، اجتماعی، اکولوژیکی و معماری فضاهای متروکه یا ناکارآمد شهری بها می‌دهند و عناصر موجود را بدون اینکه اساساً تغییر دهند احیاء می‌کنند. برخی از این پروژه‌ها فرصتی برای پایداری بیشتر و حمایت از طبیعت نیز ارائه می‌دهند (Walkowiak & Frazier, 2000). محرك توسعه شهری استراتژی‌هایی را دربرمی‌گیرد که نسبت به استراتژی‌های سابق جامع‌تر و یکپارچه‌تر است و شامل: ایجاد تغییرات رو به بهبود، تحریک زندگی جدید، هدایت توسعه بیشتر (Attoe & Logan, 1989)، ایجاد ارتباط با جامعه، ایجاد یک کنش فرهنگی و اجتماعی، ایجاد فعالیت در درون و بیرون، ایجاد منفعت عمومی (Sternberg, 2000: 34)، استفاده از مزیت شرایط بازار، درک نیاز جامعه، تجلیل از منابع موجود، هماهنگی با پروژه‌های اطراف، ایجاد مشارکت موثر، راهنمای توسعه آینده (Walkowiak & Frazier, 2000)، کم‌کردن موانع ابتدایی و از بین بردن موانع، ایجاد چارچوبی برای مشارکت ذی‌نفعان، مطالبه و خلق فضای عمومی جدید، ایجاد یک شبکه برای آموزش، تقویت و خود-سازماندهی کاربران و کاربری‌ها و ایجاد، استحکام و مدیریت ساختارهای قانونی (Oswalt et al., 2013) است. کاتالیزور شهری ابزاری است که دستیابی به اهدافی مانند سرمایه‌گذاری، طراحی، سیاست‌گذاری و... را تسریع می‌کند. این کاتالیزور در واقع یک استراتژی جایگزین است که به استفاده کمتر از سرمایه‌گذاری، انرژی، ساخت و ساز و فرایندها کمک می‌کند. از

1. Urban catalyst projects

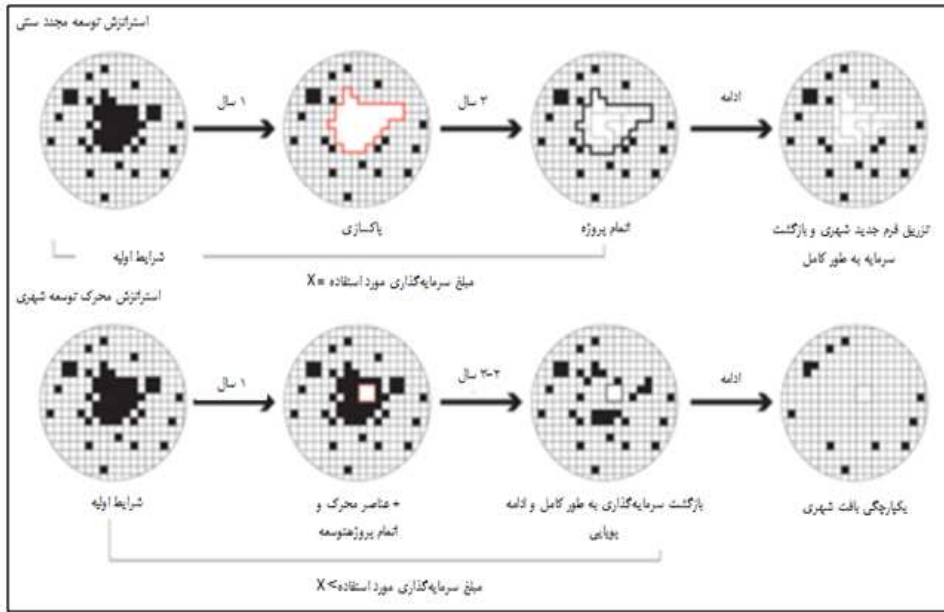
همکاری حمایت‌گرانه و مشارکتی برای دستیابی به اهداف استفاده می‌کند، بر اساس بافت شهری (محیط شهری) تعریف می‌شود و عوامل بیرونی در فرایند و نتایج آن تأثیر می‌گذارند (Kongsombat, 2010). توسعه شهری نیازمند ارتباط مفهومی موثر با محیط اطراف خود است و باید به لحاظ محتوایی با مکان خود مرتبط باشد و به تمام روابط متقابل و پویایی که از بافت معماری، فرهنگی و مکانی موجود در بافت مشتق می‌شود، پاسخ دهد. پروژه‌های محرک توسعه شهری به لحاظ فرهنگی، اجتماعی، کالبدی و مکانی به درستی در مکان خود می‌نشینند و در آن ریشه می‌دانند (Bohannon, 2004: 10). شرایط کالبدی بافت شهری فضای بلافصل اطراف خود را بهبود بخشیده و علاوه بر کالبد، بافت اقتصادی و اجتماعی را نیز دچار تغییرات مثبت می‌کنند. این پروژه‌ها در دامنه خود محدود بوده به همین دلیل به بافت آسیب نمی‌رسانند بلکه، کیفیت موجود و ویژگی یک محیط شهری را با توجه به توسعه مجدد، تجدید حیات یا بازآفرینی آن بهبود می‌بخشند (Attoe & Logan, 1989).



نمودار ۱: مفهوم اصلی محرک توسعه در ۸ ویژگی. منبع: (Kongsombat, 2010)

محرک توسعه شهری چشم‌انداز متوسطی را پیشنهاد می‌دهد اما تأثیر آن باید پایدار باشد و بافت شهری موجود را یکپارچه نماید (شکل شماره ۱). پروژه‌های محرک توسعه شهری می‌توانند بزرگ‌مقیاس و یا کوچک‌مقیاس باشند. در جایی که منابع مالی برگشت‌پذیر و حمایت عمومی قوی وجود دارد می‌توان از مگا پروژه‌ها به‌عنوان کاتالیزور شهری استفاده کرد (Sternberg, 2002) مانند یک مرکز خرید، توسعه اسکله، یا یک منطقه تاریخی جوان‌سازی شده می‌تواند باعث توسعه مجدد و بازگرداندن شکوفایی به محیط شهری شود (Bohannon, 2004: 13). با این یک محرک توسعه شهری کوچکتر یا یک گروهی از عناصر مثل یک ساختمان و فضای اطراف آن یا شروع مثبت فعالیتهای توسعه مجدد اقتصادی و

اجتماعی (Sternberg, 2002:34) مانند دستفروشی‌های خیابانی یا یک شاهراه عابر پیاده نیز می‌تواند برای پروژه‌های محرك توسعه، عناصر طراحی فراهم نمایند (Bohannon, 2004:13).



شکل ۱: نمودار مفهومی مقایسه توسعه مجدد سستی و استراتژی محرك توسعه شهری منبع (Kongsombat, ۲۰۱۰)

پروژه‌های محرك توسعه شهری در دو گروه مطابق با دوام پروژه به‌عنوان پروژه‌های دائمی و موقتی تقسیم‌بندی می‌شوند. عنصر دائمی، ساختمان‌ها و ساخت‌وسازها هستند و عنصر موقت به معنای فعالیتها و یا استفاده خاص در یک زمان مشخص است. در ارتباط با موارد دائمی هر پروژه به افزایش جذب کاربران و سرمایه‌گذاری می‌پردازد و علاوه بر آن، از یک لندمارک یا نشان اختصاصی (مانند یک ساختمان) برای اینکه تصویر بهتری از منطقه موردنظر ارائه دهد، استفاده می‌کند. موارد موقتی نیز موارد سستی و رویدادهایی هستند که به‌شکل سالیانه برگزار می‌شوند مانند: رویدادهای تجاری، هنر، موسیقی و غیره. پروژه‌های محرك توسعه شهری باعث توسعه درآمدی یک شهر می‌شوند چرا که می‌توانند مردم را جذب کنند، سود محلی را بهبود بخشند و یکپارچگی اجتماعی را ارتقاء دهند و همچنین در تغییر بافت شهری یا توسعه‌های محیطی تأثیر بگذارند. (Kongsombat, 2010).

مولفه‌های برنامه‌ریزی، طراحی و اجرای پروژه‌های محرك توسعه شهری

۱. مولفه‌های برنامه‌ریزی یا بسترسازهای پروژه‌های محرك توسعه: شامل مولفه‌های سیاسی، مدیریت و رهبری، قانونی، اقتصادی، اجتماعی و محیط‌زیستی است. ویژگی‌هایی که برای بسترسازی این پروژه‌ها الزامی است در جدول زیر ذکر شده و در ستون انتهایی جدول راهکار رسیدن به این مهم آورده شده است.

جدول ۲: مولفه‌های بستر ساز اجرای پروژه‌های محرک توسعه شهری

مؤلفه	ویژگی‌های الزامی برنامه‌ریزی، طراحی و اجرای پروژه‌های محرک توسعه شهری	راهکار
دینا سید علی زاد نور محمد پور	ایجاد دموکراسی نهادی، نهادسازی مدنی، ارتقاء سطوح مشارکت، پاسخگو بودن، توجه به منافع و خرد جمعی، کاهش نرخ بیکاری و تورم و شکاف طبقاتی، افزایش اقتصاد سالانه و میزان تولید ناخالص کشور، رفاه عمومی و ارزش پولی، بها دادن به محصولات داخلی و داشتن حداقل واردات. بالا بردن میزان اعتبار بانک‌ها و موسسات در عرصه بین‌المللی و تسهیل تجارت خارجی، دادن آزادی‌های مشروع در ابعاد اجتماعی، فرهنگی و سیاسی، افزایش رفاقت با کشورهای دیگر در سطوح بین‌المللی، جریان آزاد اطلاعات، عدالت اجتماعی، پیشرو بودن در زمینه علم و صنعت پیشرو، ارتقاء ارزش پاسپورت کشور، تقویت نشاط عمومی و امید به زندگی در مردم، کنترل وضعیت مهاجرت نخبگان از کشور و اجتناب از روزمرگی.	گذر از دولت حداکثری به دولت کارآمد
	مواجهه با چالش‌های جهانی در عصر جهانی شدن بخصوص در بخش اقتصاد، نزدیک کردن کشورهای جهان برای همکاری نزدیکتر، فراهم کردن فضای مناسب برای تعامل، افزایش نفوذ شهرهای کوچک در کنار دیگر شهرهای جهان، اطلاع‌رسانی و تولید و توزیع دانش تخصصی، هنجارسازی حکومت محلی، حل بحران و دستیابی به صلح و ایجاد امنیت برای شهروندان همگام به مشارکت شهروندان، آشنایی با الگوهای توسعه دیگر کشورها، جذب سرمایه‌گذار خارجی، پایه‌گذاری شرکتهای فراملیتی، ایجاد دفاتر مرکزی شرکتهای خارجی، ورود به سازمان تجارت جهانی (WTO) جهت ارتقاء سرمایه‌گذاری داخلی و خارجی و تجارت، بازاریابی گردشگری، آزادی بیان، باورهای دینی، خانوادگی، روابط خویشاوندی، غلبه بر ناآگاهی‌های فرهنگی، شناخت مشترکات موجود در فرهنگ‌ها، قابلیت پذیرش دستاوردهای فرهنگی مانند زبان، فهم، تصدیق و رعایت آداب و رسوم، برگزاری جشنواره‌ها، نمایشگاه‌ها و برنامه‌های فرهنگی و هنری و ایجاد شبکه همکاری شهرها در سه سطح ملی، منطقه‌ای و بین‌المللی و پرندسازی شهری.	دیپلماسی شهری
	تصمیم‌گیری نزدیکتر به مردم، ایجاد دموکراسی محلی، افزایش کارایی دولتها و گسترش تعادل و توازن منطقه‌ای در زمینه اقتصاد، برابری توزیع منابع بین مناطق، ثبات کلان اقتصادی و تقویت حکومت دموکراتیک محلی برای رشد اقتصادی، ارتباط بیشتر دولتهای محلی با منافع مناطق جغرافیایی، تشخیص بهتر نیازها و سلاقی مناطق، ایجاد رقابت در قلمرو دولت محلی که موجب انگیزه آنها در نوآوری، خلاقیت و پاسخگویی به جایگاه قانونی خود خواهد شد.	گذر از مدیریت مونوپولی به مدیریت حداکثری با تمرکززدایی، تقویت حکومتهای محلی، رویکرد نهادی و تقویت سمن‌ها
	ایجاد حلقه اتصال بین حکومت مرکزی با مردم، قدرت مشروع دادن به حکومتهای محلی از طریق اراده شهروندان، تأمین رفاه عموم و نظم‌بخشی به زندگی مردم.	
	بسترسازی مشارکت مردم برای توانمندسازی اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و آموزشی و... در ارتقاء حقوق شهروندی و کیفیت زندگی و ایجاد فرصت‌های شغلی برای شهروندان، توسعه مدنی و مشارکت اجتماعی، گسترش فضای عمومی جامعه، کوچک شدن دولت محلی (شهرداری)، کمک به چالش‌های زیست‌محیطی، همسو کردن مردم با شهرداری برای اجرای برنامه‌ها متناسب با نیاز شهروندان و ایجاد ساختار نهادی دموکراتیک و مشارکتی.	
شفافیت، پاسخگویی، مشارکت‌طلبی، قانون‌مداری، کارآمدی و اجتماع‌گرایی در مدیریت شهری، توجه به اقلیت‌ها و آسیب‌پذیرها، حاکمیت قانون، لحاظ کردن برابری، کم شدن فساد، پاسخ به تمامی نیازهای گروه‌های ذی‌نفع و ذی‌نفوذ و داشتن حکومتی غیرمتمرکز.	حکمرانی خوب شهری	
انطلاق رشد جمعیت با دسترسی به زیرساخت‌های پایه‌ای مانند مسکن و اشتغال، یکپارچگی در مدیریت تمامی عملکردهای اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، کالبدی و زیست‌محیطی و تمام فضای شهر، هماهنگی در سیاست‌گذاری‌ها، برنامه‌ریزی‌ها و اجرای آنها به صورت یکپارچه، ایجاد یک استراتژی منسجم، تمرکز در مدیریت سازمانی، رویکرد مدیریتی کل‌گرا به شهر، پیش‌بینی مداخلات سایر بخش‌ها، تفکیک رهبری سیاسی از مدیریت، اصلاح قوانین، فعالیت علمی و تخصصی، قدرت مالی سازمانی، تقویت شوراهای شهری، شناخت ابزارها و تجارب موجود و مشارکت هماهنگ کنشگران.	مدیریت یکپارچه شهری	

مؤلفه	ویژگی‌های الزامی برنامه‌ریزی، طراحی و اجرای پروژه‌های محرك توسعه شهري	راهکار
	خروج از انزوای کلاشهرها و گسترش ارتباطات جهانی، پیوستن به شبکه کلاشهری، درک ویژگی‌های هر مکان در بستر زمان و ایفای نقش مناسب در بازآفرینی ظرفیت‌های بالقوه با نشانه‌های تاریخی- طبیعی برای تقویت پیوندها، حفظ و توسعه بهداشت انسان و رسیدگی به مشکلات بهداشت شهري، کنترل بیماری‌های مسری، حفاظت از گروه‌های آسیب‌پذیر، بررسی راه‌های مبارزه با فقر شهروندان، تهیه منابع مالی مکفی برای اداره شهر، رفع چالش‌های اجتماعی، بحران زیست‌محیطی و آلودگی هوا، ایجاد تدارکات سرپناه و بهبود مدیریت اسکان شهروندان، تسهیل حمل و نقل عمومی و درون شهري، مدیریت و توسعه هماهنگ منابع آب، تغییر الگوی مصرف شهري، سیستم روان و فنی حمل و نقل درون شهري و پایاداری کالبدی- اقتصادی- اجتماعی و حمل و نقل.	حمایت دولت از کلاشهرها در عصر جهانی شدن
	ایجاد تحولات پایدار شهري، اتصال به جریان سیاسی، جذب ذینفعان و هماهنگی و تبادل نظر بین صاحبان منافع مختلف، سازماندهی چارچوب‌های متغیر تصمیم‌گیری‌های محلی و اقدام به عنوان کارآفرین در محیطی رقابتی و رو به رشد، داشتن تفکر برنده-برنده در تمامی سطوح و در تمامی افراد یک اجتماع جهت مدیریت اجتماع محور و استفاده از مشارکت مردم.	بسترسازی برای کارآفرینی
توسعه	استفاده درست از اراضی شهري، توسعه فضایی و کالبدی شهري برای حفظ منافع عمومی، منطقه‌بندی زمین برای رشد و توسعه بهداشت، امنیت و رفاه جامعه، ایجاد سرزندگی، معنا و تناسب در محیط شهري، دسترسی مطلوب، گسترش نظارت و اختیار، افزایش کارایی، تأمین عدالت، انطباق با وضعیت طبیعی و جغرافیایی، انطباق با محیط اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی شهري، انطباق با خواسته‌های مطلوب شهروندان، انطباق با ساختار و توان مدیریت اجرایی و نظارتی شهر، ایجاد شرایط مناسب برای جذب سرمایه داخلی و خارجی، تعیین محدوده مجاز فعالیت کسب و کار، اهدای بسته‌های تشویقی به جذب مشارکت مردم در احیاء فضاهای ناکارآمد شهري.	وضع قوانین منسجم و جامع به همراه هماهنگی عمودی (سلسله‌مراتبی) و افقی (بین قوانین متعدد)
اقتصادی	اقتصاد قوی مبتنی بر مشارکت مردم، خصوصی‌سازی اقتصاد و تکیه بر بازار آزاد، گسترش فضای رقابتی، ایجاد انگیزه در مردم برای فعالیت‌های اقتصادی، عدم وابستگی یک کشور به اقتصاد تک محصولی، ورود به سازمان تجارت جهانی، تعیین نرخ سود متناسب با نرخ تورم و مدیریت نرخ تورم، جذب منابع مالی مردم از طریق بازار بورس، شفافیت مالی و درآمد پایدار، وجود طرح کسب و کار مناسب، تأمین اعتبار مالی برای سرمایه‌گذاری کسب و کار خانگی، سازگار بودن الگوی مصرف بر الگوی تولید جامعه، افزایش قدرت خرید و پس‌انداز مردم	گذر از اقتصاد دولت مینا به اقتصاد اجتماع محور، مدیریت مالی، حمایت از کسب و کارهای کوچک محلی و خانگی
اجتماعی	افزایش مسئولیت اجتماعی، آگاهی محیط‌زیستی و پاسخگویی بخش خصوصی در قبال عموم مردم، کارآمدی مدیریتی، اطمینان از تجهیز موثرتر منابع، قدرت حمایت بیشتر با تکیه بر نکات قوی شرکای مختلف، پرداختن به مشکلات شهري در یک روش همه‌جانبه‌تر، تضمین ارائه خدمات منصفانه به افراد مختلف ذی‌مدخل، دستیابی به هماهنگی در برنامه‌ها و پروژه‌های متفاوت و جزء به جزء شده، ارائه خدمات و رفاه عمومی بهتر، ساخت جوامع محلی به کمک مردم همان محل. افزایش میزان رضایت شهروندان، اعتمادسازی، ارتقاء هویت از طریق افزایش حس تعلق و مکان در شهروندان، ایجاد اجتماعی سالم، ارتباط دوسویه مدیریت شهري و رسانه در زمینه تخصص محور بودن رسانه‌ها در تربیت مدیرانی بهتر و فراهم کردن محتوا برای رسانه از طرف مدیران کارآمد.	استفاده از رسانه تخصصی برای آگاهی دادن به مردم و مطالبه‌محور نمودن آنها
محیط‌زیستی	به حداکثر رساندن رفاه مردم، ایجاد عدالت بین‌نسلی و درون نسلی، افزایش مسئولیت‌پذیری محیطی، توسعه اقتصادی و پیشرفت اجتماعی، احترام به محیط‌زیست، مردم محور بودن برنامه‌ها، استفاده عاقلانه از منابع، ورودی انرژی و مصالح کمتر، در نتیجه خروجی ضایعات و آلودگی کمتر، قابل زیست‌بودن، برخورداری از مدیریت محلی کارآمد، رقابت‌پذیری، برخورداری از نظام اعتبار در ارتقاء زندگی و شهرسازی پایدار، استفاده از منابع انرژی تجدیدپذیر، طراحی سبز، اهمیت تنوع زیستی گونه‌ها، استفاده از زمین‌های بایر و رها شده شهري برای کشاورزی شهري و فضاهای سبز جهت مدیریت آب باران و روان آب و کاهش جزایر گرمایی شهري، پیاده‌مداری و کاهش وابستگی به اتومبیل برای ایمنی، امنیت، تعاملات اجتماعی، افزایش حس تعلق و... در محله.	توسعه پایدار، ایجاد شهر پایدار و طراحی شهري پایدار، طراحی اکولوژیکی، ایجاد شهرهایی برای مردم

مأخذ: (نگارندگان)

۲. مؤلفه‌های طراحی پروژه‌های محرك توسعه: برای طراحی شهري بافتهای ناکارآمد، بجای تقلید از دیگر قالب‌های تصویری شهر و تزریق طرح جامع، استفاده از ابزارهای متعدد در دسترس در طول فرایند چیدمان واکنش محرك توسعه بسیار مناسب‌تر است چرا که نسبت به فوریت‌ها و تغییرات انعطاف دارد. در طراحی پروژه‌های محرك توسعه

شهری باید به مواردی توجه نمود نظیر، ایجاد ترافیک عابر پیاده که به شکل موثری می‌تواند توسعه را تشویق نماید. همچنین توسعه باید به درستی طراحی و به محیط اطراف خود به صورت بصری و کالبدی و موقعیت مکانی اش متصل باشد. در جدول شماره ۳ عواملی که در طراحی پروژه‌های محرک توسعه موثر هستند لیست شده است.

جدول ۳: عوامل موثر در طراحی پروژه‌های محرک توسعه.

دراکی	موفولوژیکی	درک درست از طرح بلوک و خیابان باید به رسمیت شناخته شود و در صورت نیاز ارتقاء داده شود تا مطمئن شویم که چارچوب گردشی به درستی عمل می‌کند.
اجتماعی	اجتماعی	باید یک برداشت کلی از منطقه صورت گیرد تا تغییرات ادراکی که نیاز به ایجاد دارند، درک شود. پروژه‌های محرک توسعه باید فضاهای عمومی برای کاربران ایجاد نمایند.
بصری	بصری	کاتالیزور شهری باید تجربه بصری جذاب برای منطقه توسعه داده شده با استفاده از معماری بومی محلی فراهم نماید.
عملکردی	عملکردی	کاتالیزور شهری باید قابلیت‌های یک منطقه را افزایش دهد، نه اینکه مانع آن بشود.
زمانی	زمانی	کاتالیزور باید همچنین به لحاظ "زمانی" پاسخگوی یک مکان باشد یعنی هنگامی که مکان، کاتالیزور را تغییر می‌دهد به لحاظ زمانی باید قادر به انطباق با این تغییر باشد.
حس مکان و هویت		<ul style="list-style-type: none"> ✓ کاتالیزور شهری باید با موفقیت حس قوی از مکان و هویت را انتقال دهد. یک کاتالیزور لازم است که در محیط زیست خود ریشه داشته باشد و به بافت خود پاسخ دهد. ✓ کاتالیزورها نباید تنظیمات خود را خراب کنند بلکه باید آن را تقویت نمایند. ✓ کاتالیزورها علاوه بر رفع نیازهای کالبدی باید ویژگی‌های اجتماعی را نیز دخیل کنند. این روابط متقابل بین کالبد و اجتماع نقش حیاتی در «حس» مکان بازی می‌کند. ✓ کاتالیزور شهری باید به تأییراتی که در پیرامونش رخ می‌دهد نیز پاسخگو باشد، طوری که معنا و عملکردش از مکانی استنتاج گردد که فراهم آوردنده هویتی باشد که از یک مکان واقعی مشتق شده است.

مأخذ: (Bohannon, 2004: 97-100)

۳. مولفه‌های اجرای پروژه‌های محرک توسعه شهری: محرک‌های توسعه به لحاظ اقتصادی باعث تحریک بهبود مناطقی می‌شوند که در آن توسعه یافته‌اند. برای موفقیت به لحاظ اقتصادی نیاز است تا یک همکاری قوی بین بخش‌های کسب و کار دولتی و خصوصی شکل بگیرد و به اقتصاد محلی مملو از کسب و کارهای کوچک توجه شود (Bohannon, 2004: 24). لازمه این امر استفاده از مدل 4Ps^۱ یا مشارکت عمومی - خصوصی - مردم است. سابقاً از مدل مشارکت خصوصی - عمومی^۲ یا مدل 3Ps که طیف وسیعی از روابط ممکن میان نهادهای دولتی و خصوصی در زمینه زیرساخت‌ها و سایر خدمات بود استفاده می‌شد. این نوع مشارکت یک چارچوب برای اذعان و ساختار نقش دولت در تضمین تعهدات اجتماعی فراهم می‌کند؛ در حالیکه بخش خصوصی نیز در آن درگیر است و موجب جذب سرمایه‌گذاری عمومی و اصلاحات می‌شود (ADB, 2006). به دلیل تغییراتی که در برنامه‌ریزی پدید آمد و برنامه‌ریزی استراتژیک یا راهبردی جایگزین برنامه‌ریزی کاربری اراضی شد و نقش بازیگران بخش عمومی و خصوصی و ساکنان و دست‌اندرکاران در دوره‌ای که حکومت به حکمروایی تغییر مسیر داد پررنگ‌تر شدند تا منابع

1. Public-Private-People Partnerships
2. Public-Private Partnerships

عمومی و خصوصی درهم آمیخته شده و کالای عمومی تولید گردد (Pierre, 2011) سبب شد تا فقدان شفافیت و عدم پاسخگویی دموکراسی این مدل را با شکست مواجه سازد. به همین دلیل یک p دیگر یعنی people یا مردم به مدل 3Ps اضافه شد که هدف آن افزودن مردم (مانند شهروندان و NGOها) به مدل 3Ps برای افزایش شفافیت، دموکراسی، پاسخگویی و کارایی بیشتر بود تا دانش شهروندان را در فرایندها دخیل نموده و به خلق محیطها و خدماتی بپردازد که بهتر به نیاز شهروندان پاسخ دهد و مغایرتها و اعتراضها را به حداقل برساند. مدل 4Ps یک مفهوم توسعه یافته جدید برای ارتقاء سطح ورود بازیگران بیرونی بخش عمومی به درون فرایند برنامه ریزی برای ساخت برنامه هایی کارا تر و دربرگیرنده تر است. همچنین این مدل راهی برای پاسخ به چالش های مدل 3Ps از طریق قدرت بخشیدن به جایگاه عموم مردم در برنامه ریزی فراهم می کند (Perjo, et al., 2016: 8).

مدل 4Ps در بازآفرینی مناطق متروکه صنعتی

سابقاً از مدل 3Ps در بازآفرینی مناطق متروکه صنعتی استفاده می شد به این دلیل که منابع مالی بخش عمومی اندک بود و لازم بود تا بخش خصوصی نیز در این امر درگیر شود (Glumac et al., 2015)، همچنین برای شهرداریها مدیریت توسعه زمین های قهوه ای بدون مشارکت دیگر بخش های عمومی و بازیگران خصوصی چالشی بزرگ بود (Blokhuys et al., 2008). با پدید آمدن مدل 4Ps یا اضافه شدن بخش مردم به مدل قبلی سبب شد تا رویکردی اجتماع محور در خصوص توسعه مجدد زمین های قهوه ای مدنظر قرار گیرد (Solitarie and Lowrie, 2012). مردم به عنوان مهمترین منبع اطلاعات هستند و می توان از طریق خود مردم جهت درک استفاده آتی بالقوه از این فضاها و خدمات شان از تغییرات سبک زندگی ساکنان بالقوه آن مناطق مطلع گردید. به این منظور لازم است دیدگاه ساکنان در مورد زندگی آینده شهر پرسیده شود. رسانه نیز نقش موثری در تأثیرگذاری بر روی فرایند تصمیم سازی و توسعه زمین های قهوه ای به خصوص در توسعه های مجدد بزرگ مقیاس بازی می کند. چرا که مردم به رسانه به عنوان عاملی تأثیرگذار در پروژه می نگرند (Ng et al., 2013). البته نیاز است که در کنار بازآفرینی کالبدی فضای مورد مطالعه، دموکراسی و برابری نیز در فضا بهبود بخشیده شود تا در مردم انگیزه مشارکت تقویت گردد.

طراحی و اجرای مدل 4Ps در بازآفرینی زمین های قهوه ای چالش های زیر را داراست:

- چالش های میان ادغام مشارکت های رسمی و مشارکت های غیررسمی و همچنین چالش های عمومی برآمده از سطوح متفاوت قدرت و نفوذ در میان بازیگران.
 - چالش های ترکیب ملاحظاتی اقتصادی و کارایی با اهداف مشارکت کنندگان گسترده و پاسخگویی دموکراتیک.
 - چالش هایی خلق دیدگاه مشترک و مدیریت اهداف متضاد (Perjo, et al., 2016: 9).
 - چالش در مورد پذیرش نقشها در فرایند از طرف بازیگران (Blokhuys et al., 2008).
- برای رفع این چالشها و رسیدن به مشارکت برون گروهی میان هر سه گروه و درون گروهی میان خود گروه های شرکت کننده در مدل لازم است تا بین ارزشها و اهداف متفاوت تعادلی برقرار شود. برای مثال در توسعه زمین های قهوه ای تعداد مالکان و توسعه دهندگان و علاوه بر آنها بازیگران متعدد در بخش عمومی ممکن است بی شمار باشد. به همان نسبت منابع بازیگران متفاوت و اهداف و ارزشهایشان نیز متنوع است. به همین دلیل انواع

متفاوتی از خطوط‌مشی‌های همکاری در هسته مرکزی مدل 4Ps قرار می‌گیرند. یکی از این خطی‌ومشی‌ها شامل روش‌های متفاوت بهبود همکاری بین شهرداری و بازیگرانی نظیر مشاورین املاک یا بساز و بفروش‌ها، مالکان تجارت، کارفرمایان، تولیدکنندگان خدمات و NGOها و همچنین میان شهرداری و ساکنان است. این موارد همان‌طور که در جدول شماره ۴ دیده می‌شود در برخی جاها باهم همپوشانی دارند تا از همکاری میان تمامی بازیگران اطمینان حاصل شود.

جدول ۴: مدل تشریک‌مسانی در بازآفرینی شهری

ابزارها	پلت فرم همکاری	عوامل تأثیرگذار	نیازمندی‌های اولیه
سطح تأثیر این ابزار برای سنجش میزان تأثیرگذاری هر یک از بازیگران در فرایند بازآفرینی بکار می‌رود. در ارتباط با میزان نفوذ در ارتباط با سطح تأثیرگذاری، تصمیم‌گیری می‌شود. نردبان مشارکت به صورت داخلی برای اطمینان از یک دیدگاه مشترک روی سطح واقعی تأثیر هر یک از رویدادهای مشارکت	<p>همه‌انگهی داخلی شهرداری</p> <p>تحت تأثیر عواملی نظیر ساختار و فرهنگ سازمان است، درجه باز بودن به روی فرم‌های جدید کار</p> <p>همکاری بازیگر</p> <p>می‌تواند به شیوه‌های متعددی سازماندهی شود به هم پیوستگی و محدوده زمانی می‌تواند بر علایق شهروندان تأثیر بگذارد.</p>	<p>تجزیه و تحلیل شرایط تجلیل سهامداران: چه بازیگرانی موجودند؟ چه کسانی دارای مجوز و منابع برای برنامه‌ریزی شهری هستند؟ تجزیه و تحلیل برنامه‌ها و توسعه‌های جاری. انجام یک مطالعه انتقادی با مآخذ قانونی از سایت. تضمین صلاحیت تضمین کردن صلاحیت‌ها در مدیریت پروژه، ارتباطات، همکاری، مدیریت فرایندهای دموکراسی و درگیری‌ها درک معمول از فرایند بازآفرینی وجود یک درک از ابتدای فرایند از داخل و توسط دیگر بازیگران اهمیت دارد. تجزیه و تحلیل ساختار سازمانی و فرهنگ جاری تشخیص فعالیت‌های توأم بین بازیگران و نقش‌ها و کمیسیون‌های متفاوت</p>	<p>مسئولیت‌پذیری یک یا تعداد بیشتری از بازیگران مسئولیت، اختیار و مشروعیت مشخصی جهت پیشبرد فرایند دارند. بازآفرینی کالبدی تغییرات کالبدی یک منطقه در هسته مرکزی فرایندی قرار دارد که با همکاری میان بازیگران متعدد به انجام خواهد رسید. ساکنان و سهامداران محلی دیگری برای همکاری وجود دارند. ارزش افزوده بازیگر پیشروانی که در جستجوی فعالیت‌های توأم امکان‌پذیر می‌باشند.</p>

منبع: City of Malmo, 2013 & Nordergio's own elaboration

برای تجزیه و تحلیل و حمایت از این فرایند مشارکتی عوامل زیر باید مدنظر قرار گیرد:

- نیاز است تا شرایط فعلی ارزیابی شود یعنی سهامداران مرتبط و ویژگی‌های جغرافیایی محدوده مورد بررسی قرار گیرند.
- از در دسترس بودن تبحر کافی در سازمان شهرداری و تجزیه و تحلیل فرهنگ سازمانی رسمی و غیررسمی بازیگران مسئول (معمولاً در شهرداری) اطمینان حاصل آید.
- اینکه سازمان در مقابل همکاری و جذب توانایی‌های بالقوه باز است، اطمینان ایجاد شود.

• علاوه بر آن تجزيه و تحليل و اطمینان از دسترسی به منابع مالی قبل از درگیر کردن بازیگران جهت اجتناب از وعده‌های دروغینی که نمی‌توان آنها را به دلیل فقدان منابع مالی به ثمر رساند، اهمیت دارد (Perjo, et al., 2016: 10-11).

اجتماعات تجاری موجود نیز مانند مستأجران و مالکان اموال واقع در سایت مناطق متروکه صنعتی نقشی اساسی در احیا این فضاها به‌عنوان سهامداران درگیر در فرایند برنامه‌ریزی دارند. این‌که چطور شهرداری می‌تواند زمین‌های قهوه‌ای را بازآفرینی کند بستگی به ساختار مالکیت زمین در سایت دارد و اینکه چه مقدار از این زمین متعلق به بخش عمومی و چه تعداد از آن مالک خصوصی دارد نیز، مهم است. اگر شهرداری مالک بخش زیادی از این زمین‌ها باشد می‌تواند نقش حکمران را داشته باشد و شانس زیادی در استفاده از سیاست اختصاص زمین به بخش خصوصی علاقمند به توسعه این زمین‌ها خواهد داشت، اما اگر درصد زیادی از این زمین‌ها مالکیت خصوصی داشته باشند، شهرداری ممکن است بیشتر نقش تسهیلگر برای جلب همکاری بخش خصوصی داشته باشد و وابستگی آن به بخش خصوصی برای اطمینان از اجرای پروژه بیشتر خواهد بود (Perjo, et al., 2016).

بررسی تجربیات جهانی پروژه‌های محرك توسعه در بازآفرینی زمین‌های قهوه‌ای نشان می‌دهد که هیچ دستورالعمل واحدی برای توسعه این سایت‌ها وجود ندارد. با این حال می‌توان نکات مشترک زیر را در خصوص برنامه‌ریزی، طراحی و اجرای این پروژه‌ها استخراج نمود:

جدول ۵: مشترکات تجربیات جهانی بازآفرینی زمین‌های قهوه‌ای

الزامات	مشترکات تجربیات جهانی بازآفرینی زمین‌های قهوه‌ای
	<ul style="list-style-type: none"> ✓ آموزش عمومی به ساکنان سایت، سیاست‌گذاران، مالکان زمین، بساز و بفروش‌ها در مورد منافع موجود در استفاده مجدد از زمین‌های قهوه‌ای و ایجاد درک درستی در آنها از بازآفرینی پایدار این زمین‌ها. ✓ لحاظ بازآفرینی پایدار با جایگزینی توسعه زمین‌های قهوه‌ای به جای استفاده از زمین‌های سبز (Green Field). ✓ رفع مشکلات در چارچوب‌های قانونی و بازبینی قانونی برای استفاده مجدد از ضایعات موجود در این زمین‌ها. ✓ لحاظ مشوق‌های قانونی برای ایجاد انگیزه و تشویق به توسعه این زمین‌ها. ✓ حفظ بخشی از ساختمانها و زیرساختهای موجود و استفاده از مواد بازیافتی و نوآورانه در سایت برای صرفه‌جویی در منابع و بازسازی برخی از ساختمان‌ها به جای جایگزینی آنها. ✓ حفظ ساختمانهای ارزشمند تاریخی در سایت برای جذب بازدیدکنندگان و درآمدزایی. ✓ لحاظ کردن کاربری‌های اراضی پایدار در سایت. ✓ برنامه‌ریزی جهت ایجاد شغل در سایت مثل بازارهای هفتگی و استفاده‌های موقتی. ✓ اصلاح گزینه‌های حمل و نقل ✓ سیستم حفاظت از سیل، استفاده از آب باران، کاهش انتشار کربن، استفاده از انرژی‌های تجدیدپذیر جهت دریافت اعتبارنامه سبز. ✓ ...
شیوه‌های جذب سرمایه	<ul style="list-style-type: none"> ✓ تأمین بودجه از طریق اعتبارات دولتی ✓ تأمین‌های مالی بانک و سایر اعتبارات. ✓ اعتبار مالیات جدید بازار ✓ سرمایه‌گذاری بخش خصوصی ✓ تعیین اولویت‌های بودجه‌بندی و منابع سرمایه‌گذاری پروژه‌ها توسط خود شهروندان
موارد استفاده	سایت‌های صنعتی، تجاری، مسکونی، استفاده‌های مختلط مانند دفاتر کار، انبارها و مراکز توزیع، ساختمانهای تولیدی، خرده‌فروشی، بازارهای هفتگی، اوقات فراغت و فضاهای جمعی و عمومی، موزه، پارک ماشین و...

ماخذ: نگارندگان

نتیجه‌گیری

محرك توسعه شهری جایگزینی برای استراتژی‌های قبلی نیست بلکه ابزاری است در درون استراتژی‌های تغییر شکل شهری مانند تجدید حیات شهری، توسعه مجدد و بازآفرینی شهری که می‌تواند با استراتژی‌های قبلی ترکیب شود و باعث توسعه فضاهای اطراف بلافضل خود گردد. برای اعمال پروژه‌های محرك توسعه شهری نیاز به سیاست‌گذاری منطقه‌بندی، کاربری‌های مختلف، برنامه‌ریزی حمل و نقل، جذاب کردن سایت برای جذب کاربران و توریست‌ها و سرمایه‌گذاری عمومی است. این پروژه‌ها با مفاهیمی مانند توسعه‌یابدار، مشارکت مردم، طراحی شهری پایدار، برنامه‌ریزی محلی، تغییر فضاهای کالبدی برای تغییر چشم‌انداز و افزایش تراکم ترافیک پیاده، رشد و تغییر همراه هستند. اگر این پروژه‌ها خوب اندیشیده و به درستی طراحی شوند می‌توانند توسعه اقتصادی و اجتماعی به ارمغان آورند، دیگر پروژه‌ها را تشویق و ترغیب نمایند، به توسعه مجدد یک منطقه از طریق مشارکت محلی، فراهم سازی کارکنانی برای کار طولانی مدت، جذب سرمایه‌گذاری به مناطق محروم و افزایش کسب و کار و درآمدهای مالیاتی کمک نمایند. به منظور جمع‌بندی مطالب ذکر شده مدل پیشنهادی زیر برای مراحل انجام پروژه‌های محرك توسعه شهری در بازآفرینی زمین‌های قهوه‌ای ارائه می‌شود:

مدل پیشنهادی پروژه‌های محرك توسعه در بازآفرینی مناطق متروکه صنعتی

۱. فرایند بازآفرینی زمین‌های قهوه‌ای

<p>شناسایی ویژگی‌های منحصر به فرد محدوده مطالعاتی به لحاظ تاریخی، فرهنگی، تفریحی، شناسایی بخش‌هایی از سایت که نیاز با بازآفرینی دارند با توجه به ابعاد بازآفرینی شهری:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ بعد کالبدی فضایی (ساختار، هویت، تراکم و حمل و نقل) ✓ بعد اجتماعی-فرهنگی (مشارکت عمومی، آموزش، امنیت) ✓ بعد اقتصادی (قیمت زمین، تبدیل عملکردها، جذب سرمایه‌گذاری) ✓ بعد محیط‌زیستی (درختان و فضای سبز، کاهش آلودگی و احیاء چشمه‌ها) <p>شناسایی متغیرهای بسترساز پروژه‌های محرك توسعه شهری و اولویت‌بندی آنها: (سیاسی، مدیریت و رهبری، قانونی، اقتصادی، اجتماعی و محیط‌زیستی)</p>	۱- شناسایی مکان‌سنجی
<p>۱-۱- تحلیل سایت یا تعریف نوع پروژه محرك توسعه شهری اعم از استفاده دائمی یا موقتی و جانمایی درست پروژه یا پروژه‌های محرك توسعه در محدوده مطالعاتی:</p> <p>متناسب با نیاز و خواست جامعه محلی و ویژگی‌های پروژه‌های محرك توسعه شهری نظیر: (تحریک توسعه، جوانسازی شهری، شکل‌گیری توسط بافت، گنجانده شدن در سبک بافت شهری)</p>	۱-۱- تحلیل و ارزیابی
<p>طراحی شهری با کمک عوامل تجزیه و تحلیل زمینه‌ای: (ریخت‌شناسی، اجتماعی، عملکردی، ادراکی، بصری و زمانی) حس مکان (بافت، قرارگاه، ادراک و معنا) و اصالت یا ریشه‌داری پروژه</p>	۱-۲- طراحی محلی
<p>مشارکت ساکنان و نظرسنجی از آنها برای به اشتراک‌گذاری اطلاعات موجود در محدوده مطالعاتی.</p> <p>مباحث مالی و حقوقی و تعریف بسته‌های سرمایه‌گذاری از طریق مشارکت خصوصی، عمومی و مردم</p> <p>اجرای پروژه‌های طراحی شده</p>	۱-۳- مجریزها و اجرا
<p>(ارزش‌گذاری) برای ارتقاء کمی و کیفی فضاهای شهری محدوده مطالعاتی</p>	۱-۴- فروش و تحویل

۲. نظارت یا دیدبانی

جهت بهبود برنامه‌ریزی و اجرای پروژه‌های محرك توسعه شهری ضروری است تا برنامه‌ها و سیاست‌ها بررسی و اثرات آنها ارزیابی شود. به این دلیل که پروژه‌های محرك توسعه شهری در فرم، عملکرد و گرایش متنوع هستند، قضاوت بر روی کارایی این پروژه‌ها دشوار است. لازم است تا ارزیابی درخصوص موفقیت یا عدم‌موفقیت آنها صورت گیرد تا چنانچه نیاز به تغییرات اضافه‌تر دارند لحاظ گردد. پاسخ به این سئوالات که آیا پروژه:

- با بافت و محیط اطراف همخوانی دارد؟
 - آیا دارای یک روح منحصربه‌فرد است یا خیر؟
 - آیا به نیازهای شهر پاسخ می‌دهد؟
 - آیا در آن مکان، فضا و میراث فرهنگی به‌خوبی درهم ادغام می‌شوند یا خیر؟
- سپس ارزیاب‌های زیر جهت دیدبانی این پروژه‌ها باید بررسی شود شامل:
- میزان زمین و ساختمانهای خالی، متروک و رها شده و بلااستفاده‌ای که بازسازی، تکمیل و استفاده مجدد شده‌اند.
 - میزان توسعه فضای کف
 - میزان شغل ایجاد شده در طول و یا بعد از تکمیل پروژه محرك توسعه شهری
 - تنوع استفاده از کاربری
 - تأثیر این پروژه‌ها بر ظاهر کالبدی بافت اطرافشان
 - تأثیر آنها به عنوان برانگیزاننده پروژه‌های آتی
 - افزایش در جذب بازار
 - بهبود شرایط زیبایی‌شناسی
 - ارتباط بهینه میان محیط‌های ساخته شده و طبیعی
 - توانایی مدیریت سازمانی
 - ادراک کاربری که به کرات به محیط اطراف آن رفت و آمد می‌کند.

اگر پروژه‌ها مطابق با آنچه که شهر نیازمند آن است، درک شوند و توسعه یابند می‌توانند عمیقاً بر روی تلاش‌های بازآفرینی فضاهای نارکارآمد شهری به‌خصوص زمین‌های قهوه‌ای تأثیرگذار باشند.

کتابشناسی

۱. آژانس حفاظت از محیط‌زیست آمریکا (۲۰۰۶). <https://www.epa.gov/> | [United States Environmental Protection Agency | US EPA](https://www.epa.gov/)
۲. بحرینی، سیدحسین؛ محمدسعید ایزدیمهر؛ انوش مفیدی (۱۳۹۳)، رویکردها و سیاست‌های نوسازی شهری (از بازسازی تا بازآفرینی شهری پایدار). فصلنامه علمی و پژوهشی مطالعات شهری. شماره نهم. زمستان ۱۳۹۲؛
۳. پورا احمد، احمد؛ کیومرث حبیبی؛ مهناز کشاورز (۱۳۸۹)، سیر تحول مفهوم‌شناسی بازآفرینی شهری به‌عنوان رویکردی نو در بافت‌های فرسوده شهری. فصلنامه مطالعات شهری ایرانی اسلامی؛
۴. حاجی‌پور، خلیل (۱۳۸۶)، مقدمه‌ای بر سیر تحول و تکوین رویکردهای مرمت شهری (دوره زمانی بعد از جنگ جهانی اول تا آغاز هزاره سوم)، اندیشه ایرانشهر، فصلنامه‌ای در زمینه شهرشناسی. سال دوم. شماره نهم و دهم؛
۵. سجاده‌زاده، حسن؛ سجاد زلفی‌گل (۱۳۹۳)، طراحی شهری در بازآفرینی محلات سنتی با رویکرد محرك توسعه نمونه موردی: محله کلبا همدان. فصلنامه آمایش محیط شماره ۳۱. صص ۱۴۷-۱۷۱؛

۶. صباغی، عاطفه. (۱۳۹۲)، تدوین ساز و کار به‌کارگیری بازآفرینی شهری در مواجهه با بافت‌های فرسوده شهری مطالعه موردی: محله جولان شهر همدان. پژوهش‌های شهری هفت‌حصار. شماره چهارم. سال اول. تابستان ۱۳۹۲؛
۷. نوفل، سیدعلیرضا؛ پارین کلبادی (۱۳۹۲). بازتوسعه زمین‌های قهوه‌ای، رهیافتی به سوی توسعه محلی پایدار. نشریه علمی-پژوهشی انجمن علمی معماری و شهرسازی ایران. شماره ۵ تابستان ۱۳۹۲؛
8. ADB (Asian Development Bank). (2006), *Public-Private partnership handbook*;
9. Attoe, Wayne and Donn Logan. (1989), *American Urban Architecture: Catalysts in the Design of Cities*. Berkeley: University of California Press;
10. Bartsch, C., Deane, R., and Dorfman, B. (2001), *Brownfields State of the States: An End-of-Session Review of Initiatives and Program Impacts in the 50 States*. Washington: Northeast-Midwest Institute;
11. Blokhuis, E.G.J., Schaefer, W.F., van Gogh, N. & Kleine, A.J. (2008), choosing competence based governance role in Brownfield development. *Brownfields IV*, 243-253;
12. Bohannon L, Cermetrius. (2004), the urban catalyst concept. Wendy Jacobson. Blacksburg, Virginia. April 27;
13. Caves, R. W. (Ed.) (2005a), *Encyclopedia of the City*. New York, NY: Routledge. 471-473, 483-486, 491-493;
14. Francin, Kate Issima. (2015), URBAN CATALYST. Supervised Research Project Submitted to Prof. Raphaël Fichler. School of Urban Planning. McGill University. May;
15. Glumac, B., Han, Q., Schaefer, W. & Van der Karbben, E. (2015). Negotiation issues in forming Public private partnerships for brownfield regeneration: applying a game theoretical experiment. *Land Use Policy*, 47, 66-77;
16. Hopkins. C. Benjamin.C. And Carter. A (1997), *Regeneration some legal and practical issues BURA*. London;
17. Kongsombat, Prin (2010), Study on urban catalyst for sustainable urban development case study of IMS/Solaria Plaza Hotel II Palazzo;
18. MacCarthy. j (2002), "The Brownfield Dual Land-Use Policy Challenge: Reducing Barriers To riveted Redevelopment While Connecting Reuse to Broader Community Goals". Land use policy. Available at 10TUwww.Elsvier.com;
19. Ng, S.T., Wong, J.M.W. & Wong, K.K.W (2013), A public private partnership (P4) process framework for infrastructure development in Hong Kong. *Cities* 31 (2013), 370-381;
20. Oswalt, P., Overmeyer, K., & Misselwitz, P. (2013), *urban catalyst: the power of temporary use*. Berlin: DOM;
21. Pennsylvania, (2014), "Brownfield development guide", department of environmental protection;
22. Perjo, Lissa. Chritian Fredricson. Sandra Oliveria e Costa. (2016), *Public Private People Partnerships in Urban Planning. Integrated Planning and Partnership Modle for Brownfield Regeneration*. Baltic Urban Lab. Working Paper;
23. Pierre, J (2011), *the Politics of Urban Governance*. New York: Palgrave Macmillan;
24. Roberts, Peter W. Sykes Hugh. (2000), *urban regeneration: a handbook*. London; Thousand Oaks, Calif.: SAGE;
25. Solitare, L. & Lowrie, K. (2012), Increasing the capacity of community development corporations for brownfield development: an inside-out approach. *Local Environment*, 17(4), 461-479;
26. Sternberg, E. (2000), An Integrative Theory of Urban Design. *Journal of the American Planning Association*, 66(3), 265-278. Sternfeld, J. (2001), Portfolio—the High Line. *Places*, 14(2), 56;
27. Sternberg, Ernest Spring (2002), "What Makes Buildings Catalytic? How Cultural Facilities Can Be Designed To Spur Surrounding Development" *Journal of Architecture and Planning Research* pgs 42-30 Chicago: Locke Science Publishing;
28. Thornton.g ,and Martin Franz,and David Edwards,(2007), "The Challenge Of Sustainability:Incentives For Brownfield Regeneration In Europe". *Environmental Science & policy*. Available at 10TUwww.Elsvier.com;
29. Walkowiak, E., & Frazier, D. (2000), *Brownfields redevelopment as a catalyst for creating sustainable cities*. (pp. 113-122).