

تاریخ دریافت : ۹۶/۰۶/۱۵

تاریخ پذیرش : ۹۶/۰۹/۲۶

ترجمه انگلیسی این مقاله نیز تحت عنوان :  
Developing a Conceptual Model for Urban Texture Sustainability:  
an Integrated Revitalization Approach  
در همین شماره مجله به چاپ رسیده است.

## تدوین مدل مفهومی تحقق پایداری بافت‌های تاریخی با رویکرد راهبردی برنامه‌ریزی بازآفرینی

مهرنوش حسن‌زاده\*

حسین سلطان‌زاده\*\*

### چکیده

بافت‌های تاریخی به واسطه ویژگی‌های بارزش خود از سایر بافت‌های شهری متمایز هستند؛ اما اغلب به دلیل عدم انطباق با سرعت تغییر نیازهای ساکنین وارد فرایند «فرسودگی» می‌شوند. همین امر لزوم برنامه‌ریزی و حفاظت را در بافت‌های تاریخی تأیید می‌کند. سؤال مطرح در این پژوهش آن است که چگونه می‌توان رویکردی مناسب برای مداخله هدفمند و تحقق پایداری در بافت‌های تاریخی اتخاذ کرد؟ پاسخ به این پرسش دو مرحله دارد: نخست آنچه بافت تاریخی باید باشد تا آن را «پایدار» دانست و دوم، فرایندی که برای رسیدن به پایداری باید اتخاذ شود. فرضیه این پژوهش عبارت است از استفاده از رویکرد راهبردی در برنامه‌ریزی بازآفرینی می‌تواند پایداری بافت‌های تاریخی را تحقق بخشد. بر همین اساس چارچوب مفهومی از نحوه مداخله در شرایط مختلف تدوین شده است. این پژوهش با رویکرد کیفی و با استفاده از روش تحلیل محتوا مورد بررسی قرار گرفته است.

مطالعات مستخرج از نظریات مرتبط نشان می‌دهد محتوای پایداری بافت‌های تاریخی در ابعاد کالبدی، عملکردی، اقتصادی و اجتماعی بر معیارهای کلی منظرسازی، حفاظت، کیفیت محیطی، ثبات و سرزندگی اقتصادی، کیفیت زندگی و انسجام اجتماعی استوار است. همچنین فرایند مداخله در بافت برای نیل به محتوای پایدار براساس رویکرد راهبردی به ارایه مدل پیشنهادی انجامیده است که بررسی‌ها نتایج نشان می‌دهد پنج حالت برای مداخله در بافت تاریخی وجود دارد: وجود شرایط کالبدی ناپایدار، پایداری نسبی کالبدی و اقتصادی، پایداری نسبی کالبدی و اجتماعی، پایداری کالبدی و ناپایداری در ابعاد اقتصادی-اجتماعی، و وضعیت کاملاً ناپایدار در تمام مختلف. هر یک از وضعیت‌های فوق براساس فرایند برنامه‌ریزی بازآفرینی به راهبردهای مختلفی نیازمند هستند که به آنها پرداخته شده است.

### واژگان کلیدی

بافت تاریخی، فرسودگی، برنامه‌ریزی بازآفرینی، مدل مفهومی.

\*. دکتری شهرسازی، گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، واحد قزوین، دانشگاه آزاد اسلامی، قزوین، ایران.. mehrmah@chmail.ir  
\*\*. دانشیار دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد تهران مرکزی، گروه معماری، تهران، ایران. نویسنده مسئول ۰۹۱۲۲۰۹۳۲۰۳  
hos.soltanzadeh@iauctb.ac.ir

## مقدمه

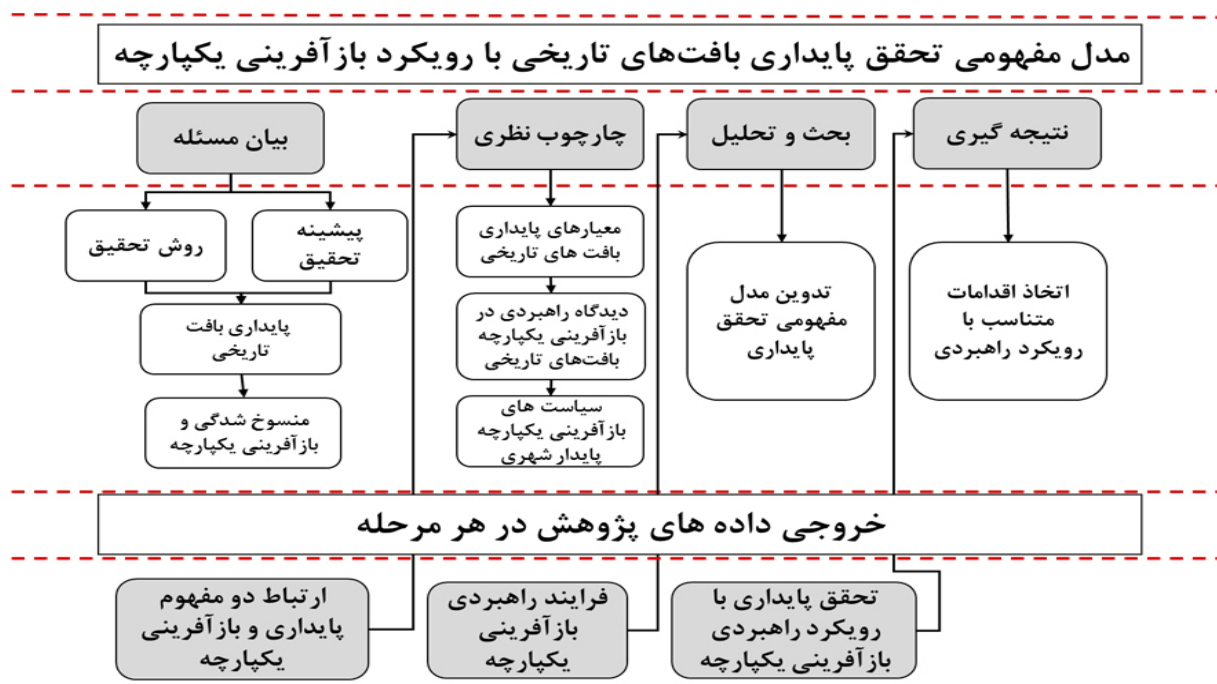
محلات تاریخی واجد ویژگی‌های ارزشمند و منحصر به فردی هستند که آنها را از سایر بافت‌های شهری متمایز می‌سازد. در عین حال این محلات برای رفع نیازهای ساکنان خود ناچار به پذیرش تغییراتی هستند که سرعت آن باید متناسب با طرح نیازهای شهروندان در آن جامعه داشته باشد. بدیهی است محیطی که نتواند خود را با نیازهای شهروندان تطبیق دهد، به تدریج وارد فرایندی شده که فرسودگی را به همراه خواهد داشت. همین امر لزوم برنامه‌ریزی و حفاظت را در بافت‌های تاریخی تأیید می‌کند. در دوران صنعتی شدن جوامع، شیفتگی در استفاده بی‌حدومرز از فناوری نوین بسیاری از بافت‌های تاریخی جهان را در معرض تهدید و آسیب‌های جدی قرار داد؛ حتی برخی از آنها در جریان تأثیرات توسعه شهری، از بین رفتند. پس از آن - به خصوص پس از جنگ جهانی دوم - تلاش برای حفاظت و برنامه‌ریزی بافت‌های تاریخی جایگاهی ویژه در سازوکارهای توسعه شهری یافت. رایینز به این نکته اشاره می‌کند که: «[...] برنامه‌ریزی مدرنیستی با گرایش‌های انتزاعی و جهانی‌سازی سروکار داشت، در حالی که پست‌مدرنیسم، بیشتر بر مفاهیم حس مکان، بازآفرینی و باززنده‌سازی مکانی سروکار داشت» (Robins, 1991: 34). پس از دهه ۱۹۷۰ م. و هم‌زمان با طرح مفهوم «پایداری» و مباحث پیرامون محدودیت در رشد شهرنشینی، تلاش‌ها برای برنامه‌ریزی شهری با رویکرد پایداری آغاز شد. در محلات تاریخی این مفهوم باهدف ایجاد تعادل میان حفاظت از ارزش‌های تاریخی و توسعه شهری همراه شد (Pendelbery, 2005: 296-270).

سؤالی که در اینجا مطرح می‌شود آن است که با توجه به لزوم مداخله در بافت‌های تاریخی - به دلیل تطابق با نیازهای عصر حاضر - و ویژگی‌های منحصر به فرد آنها چگونه می‌توان رویکردی مناسب برای تحقق پایداری بافت‌های تاریخی اتخاذ کرد؟ پژوهش حاضر سعی دارد تا پاسخ به این پرسش را در دو مرحله اساسی بیاید: نخست آنچه بافت تاریخی باید باشد تا آن را «پایدار» دانست (محتوای بافت تاریخی) و دوم، فرایندی که برای رسیدن به پایداری باید اتخاذ شود (رویه مداخله در بافت تاریخی). بر همین اساس پژوهش حاضر بر چهار بخش اصلی مرتبط با این مفهوم تأکید می‌کند. نخست، مروری بر مفهوم فرسودگی و بازآفرینی پایداری در بافت‌های تاریخی؛ و دوم، محتوای پایداری به‌منظور ارایه معیارهای پایداری و فرایند راهبردی برنامه‌ریزی بازآفرینی در بافت‌های تاریخی تجزیه و تحلیل می‌شود. با تلفیق مسئله پژوهش (مرحله ۱) و چارچوب نظری (مرحله ۲)، مدل مفهومی تحقق پایداری با رویکرد راهبردی بازآفرینی ارایه شده و در نهایت، سازوکاری برای تصمیم‌سازی پیرامون انتخاب نوع رویکرد

جهت تحقق پایداری صورت می‌گیرد (نمودار ۱).

## ادبیات موضوع

در طی سالیان گذشته مطالعات نظری و عملی متعددی پیرامون برنامه‌ریزی بافت‌های تاریخی انجام پذیرفته است. از اوایل قرن بیستم، نظریات مرمت شهری، منجر به پدیداری رویکردها و سبک‌های جدیدی در مواجهه با میراث معماری و شهری شد که پژوهش‌های بسیاری را در نقاط مختلف جهان در پی داشت (پورسراجیان، ۱۳۹۴: ۴۱). مفاهیمی چون باززنده‌سازی، بازآفرینی، احیا و پایداری بافت‌های تاریخی در دهه‌های اخیر مطرح و مبنای بسیاری از پژوهش‌های موردی و مختلف بود. یکی از مهم‌ترین مطالعات توسط تیزدل و همکاران<sup>۱</sup> (۱۹۹۶)، در کتابی تحت عنوان «باززنده‌سازی محله‌های تاریخی شهری» انجام پذیرفته است. آنها در مطالعات خود به انواع مداخلات در بافت‌های تاریخی با توجه به نوع مسئله بافت و مدت‌زمان موردنیاز برای رفع آنها اشاره کردند و سه رویکرد حفاظت، بازآفرینی و تخریب و بازسازی را متناسب با مسایل کالبدی، عملکردی و اقتصادی-اجتماعی لازم و ضروری می‌داند. نوها ناصر<sup>۲</sup> (۲۰۰۳) در طرح پژوهشی خود با عنوان «برنامه‌ریزی برای مکان‌های تاریخی شهری: بازسازماندهی، حفاظت، توریسم و توسعه پایدار» با تأکید بر دوگانگی موجود میان حفاظت و تغییر در بافت‌های تاریخی به ارایه معیارها و شاخص‌های فرهنگ‌مدار در حفاظت بافت‌های تاریخی مبتنی بر توسعه پایدار برای حضور گردشگران و سرزندگی اقتصادی در این مکان‌ها می‌پردازد. نتایج تحقیقات وی ضمن ارایه برخی معیارهای مؤثر در پایداری بافت‌های تاریخی، بیان‌گر ارتباط متقابل بازآفرینی و توسعه پایدار است. استابس<sup>۳</sup> (۲۰۰۴) در پژوهشی تحت عنوان «پایداری بافت‌های تاریخی: ارایه روشی برای ارزیابی پایداری در محیط تاریخی» در مطالعات نظری وسیع به ارایه مسایل بافت‌های تاریخی در سه بعد اجتماعی-فرهنگی، اقتصادی و عمومی کرده‌اند و متناسب با هریک از مسایل معیار موردنیاز برای ارزیابی سطح پایداری نیز مدنظر قرار گرفته است. بر همین اساس داویدسون و همکاران<sup>۴</sup> (۲۰۱۱) به بررسی روش ارزیابی پایداری با استفاده از رویکرد اجتماعی فرهنگی پرداختند. آنها اگرچه به این مهم اذعان دارند که عوامل مؤثر بر سطح پایداری مختص مکان باید تعیین شود و نمی‌توان یک فرمول ثابت را برای تمام مکان‌ها لحاظ کرد؛ اما نتایج تحقیق آنها به عوامل سازگاری، دسترسی، عدالت و کارایی محیطی برای حفاظت از منابع به‌عنوان فوق معیار تأکید می‌کند این عوامل در ابعاد اجتماعی، اقتصادی و محیطی قابل بررسی است. سایر پژوهش‌ها مانند (Doratli & Onal, 2000; Oktay, 2005; Pendlebury, 2005, 2009) نیز با بررسی نمونه‌های



نمودار ۱. فرایند پژوهش و مکانیزم استخراج. مأخذ: نگارندگان.

موردی مختلف به دنبال ارایه دستورالعمل‌هایی برای مداخله موفق در بافت‌های تاریخی هستند. در ادامه برای آشنایی با ادبیات موضوع مفهوم فرسودگی، پایداری در بافت‌های تاریخی و بازآفرینی یکپارچه به‌منظور تدوین معیارها و فرایند دستیابی به پایداری در بافت‌های تاریخی بررسی شده است.

### فرسودگی بافت‌های تاریخی

در طی سالیان، شکل گرفتن بافت‌های تاریخی در طول زمان متناسب با نیازها و شرایط اقتصادی-اجتماعی، فرهنگی و سیاسی در هر برهه زمانی بوده است. سرعت و میزان تغییرات در گسترش و تنوع نیازها در دهه‌های جاری به عدم هماهنگی میان ظرفیت بافت و تأمین نیاز منجر شده است. این عدم تطابق با نیازهای شهروندان به اصطلاح «فرسودگی» خوانده می‌شود (امین‌زاده، ۱۳۸۳: ۸۶). آنچه روزانه در بافت‌های تاریخی با آن مواجه می‌شویم، نشانه‌هایی از این فرایند محسوب می‌شود که اغلب به‌عنوان مسایل بافت شناخته می‌شود. مسایلی چون: بناهای تخریبی، وضعیت بهداشتی ضعیف، پارکینگ ناکافی، معابر کم‌عرض، استفاده نامناسب از بناهای بافت، تغییر الگوی مالکیتی و ترکیب اجتماعی، کاهش جذابیت، تعداد زیاد فعالیت‌های ناسازگار، افزایش تعداد ساختمان‌های خالی از سکنه و مسایلی از این قبیل

نشان‌دهنده فرسودگی است.

با این مفهوم فرسودگی فرایندی است که به دلیل عدم توانایی در رفع نیازهای شهروندان شکل گرفته و باعث زوال بافت تاریخی می‌شود. آنچه در این راستا از اهمیت فراوانی برخوردار است. شناخت نوع و میزان فرسودگی برای تعیین راهبردهای مرتبط با بازآفرینی بافت‌های تاریخی است؛ چراکه مسایل مختلف به راهبردهای متفاوتی نیازمند است. تیزدل (۱۹۹۶) انواع فرسودگی را در حالات زیر عنوان می‌کند: کالبدی/ساختاری، عملکردی، اجتماعی/تصویر ذهنی، حقوقی/تأمین مالی و حقوقی/قانونی (Tiesdell, et al., 1996)؛ (جدول ۱).

### بازآفرینی پایداری در بافت تاریخی

پیش از بررسی ابعاد و مصادیق پایداری در بافت‌های تاریخی، در ابتدا به‌مرور اجمالی مفهوم «پایداری» در طول زمان می‌پردازیم. 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» (Meadows, et al, 1972) و «اقتصاد سبز» (Pearce, 1989) برانگیزد. در سال ۱۹۸۷ م. تعریف پایه‌ای از توسعه پایدار ارایه شد که تا به امروز نیز مورد استفاده قرار می‌گیرد: «توسعه‌ای که نیازهای نسل حاضر را برطرف سازد بدون آنکه بر نسل

جدول ۱. بررسی انواع فرسودگی و عوامل مربوط به آن. مأخذ: نگارندگان براساس Doratli, 2005 ; Tiesdell et al., 1996.

انواع فرسودگی	عوامل فرسودگی
کالبدی / ساختاری	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.
عملکردی	ناکارآمد بودن بافت می‌تواند در طیفی از مسایل 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 می‌شود.
اجتماعی/تصویر ذهنی	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.
حقوقی / تأمین مالی	این نوع فرسودگی در حقیقت ارتباط مستقیمی با مسایل 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.

نیز مورد توجه قرار گیرند» (Tiesdell, et al., 1996:12). در ادامه در دهه ۱۹۹۰ م. در واکنش به انتقادات ایجاد شده پیرامون طرح‌های توسعه مستغلات به منظور باززنده‌سازی عملکردی، تلاش‌هایی به منظور صیانت از مکان‌های تاریخی صورت می‌گیرد و مشارکت اجتماع محلی و شهروندان در فرایند بازآفرینی، به رسمیت شناخته می‌شود (پورا احمد و دیگران، ۱۳۸۹).

به صورت خلاصه دهه هفتاد را می‌توان تأکید مشخصی بر ارزش‌های کالبدی، دهه هشتاد بر پتانسیل‌های اقتصادی و دهه نود را متمرکز بر موضوع یکپارچگی در حوزه برنامه‌ریزی بافت‌های تاریخی دانست (Pendelbery, 2009). در همین زمان و با تأسیس بسیاری گروه‌ها و نهادهای بین‌المللی پیرامون حفاظت و توسعه در بافت‌های تاریخی، صدها پروژه با مضامین پایداری در بافت‌های تاریخی در نقاط مختلف جهان آغاز شد. فعالیت‌های روشنگرانه‌ای در اروپا به نام‌های «توسعه مجدد»، «رنسانس شهری»، «بازآفرینی فرهنگ‌مدار» و «توسعه درون‌زا» مؤید رویکردی نوین در برخورد با بافت‌های تاریخی بود (McDonald, 2009: 52; Doratli, 2005). در واقع بازآفرینی شهری در حقیقت نوعی رویکرد مداخله‌ای است که با نگاه به گذشته و بدون پاک‌سازی هویت‌های تاریخی به مداخله هدفمند در بافت‌های تاریخی فرهنگی می‌پردازد.

آینده اثری منفی برجای گذارد» (UN, 1996). به عبارت بهتر «پایداری» نقطه‌ای در روش‌های برنامه‌ریزی برای رسیدن نیست، بلکه فرایندی است پویا که هدفش ارتقاء کیفیت زندگی همه نسل‌هاست.

پایداری با این مفهوم در بافت‌های تاریخی در پی یافتن این مهم است که چگونه حفاظت از ارزش‌های تاریخی می‌تواند با توسعه همراه شود. در ابتدا این نوع توسعه صرفاً اقتصادی و مبنای عمل در برخی از شهرهای اروپایی مانند بث، چستر، چی‌چستر و یورک قرار گرفت؛ این شهرها در رده نخستین شهرهای مجری برنامه‌های مرمت شهری موضوع حفاظت را به‌عنوان محرک‌های اقتصادی در برنامه‌ریزی بازآفرینی خود مورد توجه قرار دادند (حبیبی، ۱۳۸۶). علی‌رغم وجود تفاوت‌ها، همه این طرح‌ها برای ایجاد تعادل میان حفاظت از ویژگی‌ها و ارزش‌های تاریخی شهر با هدف تجدد و توسعه به دنبال راهکارهای باززنده‌سازی عملکردی و ارتقاء سرزندگی بافت‌های تاریخی بودند (Pendelbery, 2005: 270-296). تیزدل نیز مفهوم بازآفرینی شهری را عمدتاً با سرزندگی اقتصادی پیوند می‌دهد: «مراکز تاریخی شهری باید به‌عنوان بخشی پویا از اقتصاد شهر مورد توجه قرار گیرند؛ آنها مناطقی مستقل از نظر کارکردی نبوده و نوعی رابطه همزیستی با سایر مناطق شهر دارند. [...] همچنین مراکز تاریخی نه تنها به‌منظور اقدامات حفاظتی، بلکه باید برای بازآفرینی اقتصادی

جدول ۲. بررسی دیدگاه صاحب‌نظران حوزه شهرسازی در ارتباط با موضوع با ذکر منابع مورد استناد. مأخذ: نگارندگان.

مؤلفه	ویژگی پایداری بافت تاریخی	معیار خرد	معیار کلان
کالبدی	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ایجاد تعادل میان حفاظت از ویژگی‌ها و ارزش‌های تاریخی شهر با تجدد و توسعه؛ ( Pendelbery, 2005: 270-296)</li> <li>- ساخت بناهای جدید با احترام به بافت کالبدی موجود (Conzen, 1966)</li> <li>- تاکید بر ایجاد نظم اندامواره، ارگانیک و سازمند در بافت‌های تاریخی (الکساندر، ۱۹۳۶)</li> <li>- زنده کردن بافت کهن و الهام‌گیری از آن‌ها در ساخت بافت پیرامون (زیتنه، ۱۳۸۵)</li> <li>- استفاده از شیوه‌های هنری غنی گذشته برای طراحی مجدد فضا (زیتنه، ۱۳۸۵)</li> <li>- تاکید بر اهمیت اصالت طرح، مواد و مصالح، کاربری و مکان (Ashworth, 1991)</li> <li>- همجواری محوطه تاریخی و بافت پیرامون با حفظ تفاوت در کالبد (Larkham, 1996)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>معماری درخور</li> <li>خوانایی</li> <li>تداوم کالبدی</li> <li>نظم اندامواره</li> <li>هویت منحصر به فرد</li> </ul>	منظر سازی
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- استفاده از فرهنگ و هویت تاریخی در مرمت بافت تاریخی برای ایجاد تشخیص و اعتبار ( Bianchini and Parkinson, 1993)</li> <li>- حفاظت از میراث تاریخی بر مبنای احترام به ارزش‌های تاریخی (Larkham, 1996: 13)</li> <li>- شناخت و به‌کارگیری ارزش‌های زیبایی‌شناسی، تاریخی و علمی بافت تاریخی (Jokilehto, 1999)</li> <li>- معرفی هسته‌های تاریخی در محیط‌های شهری سنتی به عنوان موفق‌ترین واحدهای معماری، نظم و پیوستگی؛ (Doratli et al., 2004: 331)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>اصالت</li> <li>نمادین بودن</li> <li>نقش انگیزی</li> <li>بصری</li> </ul>	حفاظت
عملکردی	<ul style="list-style-type: none"> <li>- لزوم ایجاد تطابق میان خدمات قابل ارائه محدوده با نیازهای دوران معاصر؛ (Lichfield, 1988)</li> <li>- پیوستگی کامل میان فضای قدیم و فضای جدید (گل، ۱۳۸۷)</li> <li>- ارتقاء کیفیت زیست‌محیطی در بافت‌های تاریخی (شولتز، ۱۳۸۴)</li> <li>- توجه به ساختارهای حرکت و دسترسی اندامواره، فضاهای شهری سرزنده با عملکردهای متنوع به عنوان بخشی از ساختارهای شکل‌دهنده به بافت‌های تاریخی (Vehbi &amp; Hoskara, 2009)</li> <li>- تاکید بر اینکه هرگونه دستکاری در بافت‌های تاریخی بدون توجه به حفاظت محیطی، ساختار عملکردی و سازگاری فعالیتی عملاً با شکست مواجه خواهد شد (Oktay, 2005)</li> <li>- توجه، حفاظت و استفاده حداقل از منابع زیست‌محیطی در بازآفرینی شهری (Vehbi &amp; Hoskara, 2009)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>پویایی و</li> <li>سازگاری</li> <li>اختلاط کاربری‌ها</li> <li>پایداری زیست-محیطی</li> </ul>	کیفیت محیطی
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ایجاد امکان بهره‌برداری اقتصادی از مکان به منظور هزینه‌های بلند مدت نگهداری و حفاظت از بناها و بافت‌های تاریخی را تامین نماید (English Heritage, 2008).</li> <li>- تاکید بر "محصول" بودن میراث فرهنگی و ارزش‌گذاری بر مبنای فرایندهای تاریخی (Schouten, 1995)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>خودکفایی</li> <li>درآمد دهی</li> </ul>	ثبات اقتصادی
اقتصادی	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ایجاد فرصت‌های شغلی متناسب با روحیه فرهنگی (Doratli, 2000; 2005)</li> <li>- تاکید بر مراکز تاریخی شهری به عنوان بخشی از پویایی اقتصاد شهر (Tiesdell et al., 1996)</li> <li>- تاکید بر استفاده اقتصادی از ارزش‌های تاریخی (Ashworth and Tunbridge, 1990)</li> <li>- مرمت شهری با توجه به نیازهای تجاری دوران معاصر (Ashworth and Larkham, 1994)</li> <li>- تاکید بر احترام به گردشگر و تیزهای وی چراکه مصرف‌کننده -گردشگر- به بافت تاریخی اعتبار و اهمیت می‌بخشد (Wilsmore, 1994)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>سودآوری</li> <li>جذابیت اقتصادی</li> </ul>	سرزندگی اقتصادی
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- اولویت‌های طراحی: نخست توجه به زندگی، بعد فضا و سپس ساختمان. (گل، ۱۳۸۷)</li> <li>- در نظر گرفتن بعد اجتماعی به عنوان مهم‌ترین بعد مرمت شهری (Orbasli, 2000)</li> <li>- درک حس زمان و مکان از بافت تاریخی با استفاده از تنوع ساختاری متناسب با دوره تاریخی (Larkham, 1996)</li> <li>- ارتقاء شان اجتماعی برای حفظ ساکنین اصلی بافت (Tiesdell et al., 1996)</li> <li>- ایجاد سرزندگی و شان اجتماعی در طراحی براساس زمان میسر می‌شود (Montgomery, 2004)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>امنیت</li> <li>حس مکان</li> <li>روحیه زندگی</li> </ul>	کیفیت زندگی
اجتماعی	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تاکید بر استفاده از مشارکت اجتماعی پیش از طراحی در بافت‌های تاریخی (الکساندر، ۱۹۳۶؛ گل، ۱۳۸۷؛ شولتز، ۱۳۸۴؛ Robert, 2000; Halprin, 1972)</li> <li>- استفاده از مشارکت فرهنگی برای بازآفرینی کالبدی، اقتصادی و اجتماعی (ایوانز و شو به نقل از پورا احمد و همکاران، ۱۳۸۹)</li> <li>- توجه به نقش فرهنگ و استفاده از ارزش‌های تاریخی در طراحی مجدد (Kerns &amp; Philo, 1993)</li> <li>- به کارگیری از بستر تاریخی شهر به عنوان فرصتی برای فرهنگ‌سازی و نمایشی از فعالیت اجتماعی (مامفورد، ۱۳۸۵)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>عدالت اجتماعی</li> <li>هویت مشخص</li> <li>سرزندگی</li> <li>مشارکت جمعی</li> </ul>	انسجام اجتماعی

راهبردی و نحوه مواجهه با بافت تاریخی پرداخته شده است. در نهایت براساس فرایند برنامه‌ریزی راهبردی و الزامات تحقق پایداری به‌دست‌آمده در مرحله قبل، با استفاده از روش تحلیلی مدل مفهومی تحقق پایداری در بافت‌های تاریخی استخراج شد.

### چارچوب نظری پژوهش

● محتوای پایداری بافت تاریخی: تدوین معیارهای پایداری دستیابی به نحوه ارتباط میان پایداری بافت تاریخی، بازآفرینی و رویکرد راهبردی نیازمند استخراج ویژگی‌ها و معیارهای مشابه است تا به‌عنوان ثابت‌هایی برای تدوین مدل پیشنهادی در نظر گرفته شود. با توجه به موضوع پژوهش، تحقق پایداری هدف اصلی بازآفرینی است که این امر، نیازمند بررسی نظریه‌های اندیشمندان حوزه‌های مرتبط با موضوع و استخراج هنجارهای کیفی مطرح‌شده توسط آنان در ارتباط با پایداری بافت تاریخی است. همان‌طور که پیش‌ازین نیز بحث شد، بازآفرینی در بافت‌های تاریخی باید در ابعاد کالبدی، عملکردی، اقتصادی و اجتماعی همراه باشد تا پایداری نیز حاصل شود. به همین دلیل بررسی هنجارهای کیفی مرتبط با موضوع نیز در ارتباط با این عناصر مورد بررسی قرار گرفته است.

### مؤلفه کالبدی

دیدگاه‌های این بعد یا به اصول و ویژگی‌های ساخت‌وساز جدید و یا به حفظ ارزش‌های معماری و زیبایی‌شناختی موجود در بافت تاریخی معطوف می‌شود. در زمینه ایجاد یک بنا یا فضای جدید در بافت، مهم‌ترین اصل، احترام به بافت تاریخی است (Conzen, 1966). این اصل می‌تواند مبنای سایر دستورالعمل‌های لازم در این زمینه باشد مانند 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)، زنده کردن بافت کهن و الهام‌گیری از آنها در ساخت بافت پیرامون و استفاده از شیوه‌های هنری غنی گذشته برای طراحی مجدد فضا (زیتنه، ۱۳۸۵)؛ به عبارت بهتر در این دسته از نظریات تلاش برای ایجاد سازوکاری است که هویت کالبدی بافت تاریخی در جریان توسعه شهری دستخوش مشکلات نشود. در زمینه حفاظت از ارزش‌های موجود در بافت کالبدی، نگهداری پویا از بافت کالبدی به معنای حفظ فرم و استفاده پویا از عملکرد به‌منظور معرفی آن به گردشگران است (Pendelbery, 2005: 296-270). در این رویکرد، هدف ایجاد تعادل میان حفاظت و توسعه شهری است. رویکردهای فرهنگی و استفاده از هویت تاریخی برای ایجاد تشخیص و اعتبار (Bianchini and Parkinson, 1993)،

برنامه‌ریزی در بافت‌های تاریخی تا به امروز با همان هدف تأمین نیازهای نسل حاضر و حفاظت از میراث تاریخی برای آیندگان ادامه دارد و مفهوم «حفاظت و بازآفرینی یکپارچه» نیز بر همین امر استوار است. با این تفاوت که در بازآفرینی یکپارچه توقعات نسبت به کیفیت برنامه‌ریزی بافت‌های تاریخی ارتقاء می‌یابد؛ دیگر نوسازی کالبدی کافی نیست، بلکه جنبه‌های دیگری همچون اقتصاد، موضوعات اجتماعی، فرهنگی و آموزشی مورد توجه قرار می‌گیرد. این رویکرد مفهوم پایداری را از مقیاس کلان به مقیاس‌های کوچک و قابل اجرا تبدیل کرده است. تصویر زیر مفهوم بازآفرینی را در گذر زمان نشان می‌دهد (نمودار ۲).

### روش‌شناسی پژوهش

این پژوهش با رویکرد کیفی انجام پذیرفته است. با توجه به آنکه هدف اصلی آن، تحقق پایداری در محلات تاریخی است و همان‌گونه که در مقدمه بیان شد، این امر در دو گام صورت می‌پذیرد؛ نخست، ایجاد چشم‌انداز مطلوب با ارایه معیارها و روش‌های مداخله در بافت‌های تاریخی و دوم، تهیه فرایند راهبردی برای تحقق معیارهای پایداری، که روش تحقیق در مورد هر کدام به تفکیک اشاره می‌شود:

۱. تدوین معیارهای پایداری: با بررسی اسناد و مطالعات نظری پیرامون مفهوم پایداری در بافت‌های تاریخی از دیدگاه صاحب‌نظران انجام پذیرفته است. سپس با استفاده از روش تحلیل محتوا معیارهای پایداری از اصول به‌دست‌آمده استخراج شده است.
۲. رویکرد راهبردی در بازآفرینی یکپارچه: در این مرحله نیز با استفاده از روش تحلیل محتوا به تهیه فرایند برنامه‌ریزی



نمودار ۲. سیر تکامل بازآفرینی یکپارچه. مأخذ: حناچی و دیگران، ۱۳۹۰.

### مؤلفه اجتماعی

این مؤلفه به صورت عمومی با ارتقاء «سرمایه اجتماعی» در بافت تاریخی به منظور بهبود شأن اجتماعی (Tiesdell, et al., 1996) و افزایش روحیه برای ساکنین سروکار دارد که ارتباط مستقیمی با میزان مشارکت و مسئولیت‌پذیری آنها در قبال محله تاریخی خود دارد. هرچه میزان مشارکت شهروندان در فرایند پایداری بیشتر باشد، پذیرش تغییرات برای آنها بالاتر می‌رود. بنابراین استفاده از مشارکت اجتماعی پیش از طراحی در بافت‌های تاریخی برای بازآفرینی الزامی است. نکته حائز اهمیت در استفاده از تکنیک‌های مشارکت توجه به خرده‌فرهنگ‌ها و بستر تاریخی برای استفاده از ارزش‌های تاریخی در طراحی مجدد و نمایشی از فعالیت‌های اجتماعی موجود است (Kerns & Philo, 1993؛ مامفورد، ۱۳۸۵؛ پورسراجیان، ۱۳۹۴: ۴۴).

بررسی دیدگاه‌های صاحب‌نظران در مسئله بافت‌های تاریخی و مضامین پایداری بیان‌کننده دو نکته مهم است: نخست آنکه توجه به مقوله پایداری در بسیاری از نظرات توجه توأمان به ابعاد کالبدی، عملکردی، اقتصادی و اجتماعی است؛ و این خود بیان مفهوم بازآفرینی است. دوم آنکه هریک از ابعاد دارای هنجارهای مشترکی است که می‌تواند به عنوان مبنای بازآفرینی یکپارچه مورد استفاده قرار گیرد. مهم‌ترین هنجارهای کیفی پایداری مستخرج از صاحب‌نظران مداخله در بافت تاریخی در جدول ۲ نشان داده شده است. همچنین راهکارهای ارایه شده، سیاست‌ها و اقدامات اجرایی متفاوتی را در نمونه‌های موردی مختلف به همراه داشته است که در ادامه بدان اشاره شده است.

### سیاست‌ها و اقدامات اجرایی برنامه‌ریزی بازآفرینی

در این بخش تعدادی از مهم‌ترین منابع و اسناد منتشره در دو دهه اخیر در ارتباط با طرح‌ها، سیاست‌ها و اقدامات اجرایی مورد نیاز برای بازآفرینی یکپارچه بافت‌های تاریخی مورد بررسی قرار گرفته است. از جمله منابع مورد استفاده می‌توان به گزارش سکونت‌گاه‌های پایدار (۱۹۹۵)، سند کمیسیون ملل متحد در ارتباط با نظارت بر سکونت‌گاه‌های انسانی - استانبول (۱۹۹۶)، بیانیه مکزیکوسیتی (۱۹۹۹)، OECD (۱۹۹۷)، کنوانسیون حفاظت از میراث فرهنگی (۲۰۰۳)، منشور ایکوموس پیرامون سیر فرهنگی (۲۰۰۸)، گزارش سازمان میراث انگلستان (۲۰۰۸) و پیشنهادهای عملیاتی صاحب‌نظران حوزه‌های مربوطه نظیر کارهای صورت پذیرفته توسط اوبوک و دینیل (۱۹۹۴)، تیزدل و همکاران، (۱۹۹۶)، روبرتز (۲۰۰۰)، دوراتلی (۲۰۰۷، ۲۰۰۵، ۲۰۰۴، ۲۰۰۰)، دوراتلی و اونال (۲۰۰۰)، جولیتو (۲۰۰۷)، پندلبری (۲۰۰۹)، وحبی و اوسکارا (۲۰۰۹) اشاره کرد که هریک مباحث نوینی

حفاظت از میراث تاریخی و احترام به ارزش‌های تاریخی (Larkham, 1996: 13)، معرفی هسته‌های تاریخی در محیط‌های شهری سنتی به عنوان موفق‌ترین واحدهای معرف نظم و پیوستگی (Doratli, et al., 2004: 331) از جمله راهکارهای پیشنهادی در این زمینه است.

### مؤلفه عملکردی

این مؤلفه مربوط به تأمین نیازهای دوران معاصر از نظر دسترسی به خدمات، بهبود شبکه حرکت و دسترسی و ارتقاء کیفیت زیست‌محیطی است (Lichfield, 1988). از نظر کاربری، بافت‌های تاریخی در دوره‌های مختلف زمانی، بیشتر کاربری مسکونی را در خود جای داده است؛ اما امروزه با سرعت رشد جوامع شهری و در نتیجه تغییر در نیازها و همچنین ایجاد شرایط رقابتی میان این بافت‌ها با سایر بافت‌های جدید شهری، برای ایجاد نقش مناسب و تضمین‌کننده حیات خود، باید حداقل به رفع کمبودهای خدماتی بپردازد (پورسراجیان، ۱۳۹۴: ۴۴). بنابراین 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 اینکه هرگونه دست‌کاری در بافت‌های تاریخی بدون توجه به حفاظت محیطی، ساختار عملکردی و سازگاری فعالیتی عملاً با شکست مواجه خواهد شد (Oktay, 2005) و توجه، حفاظت و استفاده حداقل از منابع زیست‌محیطی در بازآفرینی شهری (Vehbi & Hoskara, 2009) از اصلی‌ترین راهکارهای بازآفرینی عملکردی است.

### مؤلفه اقتصادی

بافت‌های تاریخی به جهت وجود سرمایه‌های ارزشمند معماری و فضایی، پتانسیل‌های عظیمی را برای جذب گردشگران و درآمدهای اقتصادی فراهم می‌آورند. رویکرد بهبود سازوکارهای اقتصادی در بافت‌های تاریخی اغلب در دو مرحله صورت می‌پذیرد: نخست استفاده از ظرفیت‌های داخلی برای ایجاد خودکفایی اقتصادی به منظور تأمین هزینه‌های بلندمدت نگهداری و حفاظت از بناها و فضاهای تاریخی (English Heritage, 2008). دوم، ایجاد جذابیت‌های اقتصادی به عنوان بخشی از مراکز فعال سودآوری در شهرها که اغلب با جذب گردشگران و ایجاد فرصت‌های شغلی متناسب با روحیه فرهنگی، بر ارزش‌های اقتصادی می‌افزاید (Ashworth and Tunbridge, 1990; Doratli, 2000; 2005). این امر باید به صورتی انجام شود که به صورت مستقیم و یا غیرمستقیم در ارتقای سطح اقتصادی بافت مؤثر باشد؛ یعنی یا باید خود فعالیتی اقتصادی را ایجاد کند و یا به صورت غیرمستقیم و با تزریق کاتالیزورهای درآمدی گردش سرمایه را ایجاد کند.

صرفاً نسبت نظری با بحث دارند. به همین دلیل تلاش شده تا سیاست‌ها و اقدامات اجرایی براساس ابعاد بازآفرینی، مدت زمان و معیارهای پایداری تفکیک شوند تا انتخاب هدفمند سیاست‌ها براساس مدل پیشنهادی صورت پذیرد. جدول زیر طرح‌ها، سیاست‌ها و اقدامات اجرایی را براساس رویکردهای مطرح در پژوهش دسته‌بندی کرده است (جدول ۳).

را در ارتباط با سیاست‌ها و اقدامات اجرایی بازآفرینی یکپارچه ارائه می‌دهند. البته ذکر این نکته لازم است که موضوعات و سیاست‌های ارائه شده به لحاظ سطح، محتوا و زمینه‌های کارایی ویژگی یکسانی ندارد. برخی دارای سطح اهمیت بین‌المللی و برخی ملی و منطقه‌ای هستند؛ برخی افراد به عنوان مدیر پروژه‌های گسترده و متعدد و برخی رویکردهای

جدول ۳. بررسی سیاست‌ها و اقدامات اجرایی بازآفرینی براساس معیارهای پایداری. مأخذ: نگارندگان براساس حناجی، ۱۳۹۰.

معیارهای پایداری	طرح‌ها، سیاست‌ها و اقدامات اجرایی	صاحب‌نظران/منشور/بیانیه
بازآفرینی کالبدی	<ul style="list-style-type: none"> <li>- توسعه مجدد زمین‌های خالی</li> <li>- ارتقاء کیفیت منظر محیط تاریخی - طبیعی</li> <li>- استفاده از مصالح بومی، سبک‌های معماری بومی</li> <li>- نظارت دقیق بر ساخت و سازهای موجود</li> <li>- ایجاد فضاهای ورودی به بافت تاریخی</li> <li>- نوسازی و بازسازی بافت‌های پرکننده</li> </ul>	[1].Vehbi & Hoskara, 2009; [2].Roberts, 2000; [3]. Tiesdel et al., 1996; [4]. Doratli & Onal,2000; [5]. Doratli, 2000,2004,2005; [6]. Pendelbery, 2009; [7]. Jokilehto,1999; [8].OECD, 1997;
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مرمت و مقاوم‌سازی بناهای تاریخی و جداره‌سازی خیابان‌های اصلی تاریخی</li> <li>- حفاظت و ارتقاء کیفیت محیطی</li> <li>- اصلاح و بازسازی ساختارهای تاسیسات شهری</li> <li>- حفظ استخوان‌بندی و پیوستگی فضایی در کل بافت تاریخی</li> <li>- معرفی جاذبه‌های ارزشمند گردشگری و به جریان انداختن پتانسیل‌های بافت</li> <li>- ثبت میراث فرهنگی بناهای باارزش</li> <li>- ایجاد مکان‌های مناسب برای احداث تابلوهای معرفی محدوده تاریخی</li> </ul>	[۹]. بیانیه مکزیکوسیتی، ۱۹۹۹؛
بازآفرینی عملکردی	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تشویق و استفاده از کاربری مختلط</li> <li>- استفاده حداقل از منابع تجدیدشدنی و تجدید ناشدنی و بازیافت منابع</li> <li>- ارائه عملکردهای متناسب با شان بافت تاریخی (کاربری‌های فرهنگی)</li> <li>- معاصرسازی عملکردهای تجاری برای افزایش اعتبار زمینهای</li> <li>- استفاده از تنوع عملکردی برای افزایش سرزندگی در بافت</li> <li>- برگزاری رویدادهای فرهنگی برای کودکان و نوجوانان</li> <li>- تامین دسترسی برای ورود وسایل نقلیه گردشگران و حمل و نقل عمومی</li> <li>- اولویت حرکت پیاده در برابر سواره</li> <li>- باززنده‌سازی گره‌ها و کانون‌های خدماتی</li> <li>- استفاده مجدد از ابنیه خالی</li> <li>- ترکیب متعادل کاربری‌ها و تسهیلات ویژه گردشگران</li> <li>- حذف کاربری‌های ناسازگار</li> <li>- ارائه خدمات نوین و منحصر به فرد متناسب با بافت تاریخی ویژه گردشگران</li> </ul>	[1]. Tiesdel et al., 1996; [2]. Doratli & Onal,2000; [3]. Doratli, 2000,2004,2005; [5]. English Heritage, 2008; [6]. سند کمیسیون ملل متحد نظارت بر سکونت‌گاه‌های انسانی، ۱۹۹۶؛ [۷]. سکونت‌گاه پایداری، ۱۹۹۵؛
بازآفرینی اقتصادی	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ارائه خدمات محلی به صورت کاتالیزور جهت افزایش سطح درآمدزایی</li> <li>- حذف اشتغال کاذب درون بافت</li> <li>- استفاده از بودجه‌های داخلی و خارجی برای احیای ساختارهای اقتصادی</li> <li>- اعطای سیاست‌های تشویقی به گروه‌هایی از اصناف برای فرصت‌های اقتصادی</li> </ul>	[1]. C, tubuk & Dinc,er, 1994; [2]. Tiesdell, 1996; [3]. Doratli & Onal,2000; [4]. Doratli, 2000, 2004, 2005; [5]. English Heritage, 2008; [6]. Vehbi & Hoskara, 2009; [7]. Pendelbery, 2009;
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- افزایش جذابیت‌های اقتصادی در بافت</li> <li>- ایجاد مراکز خرده فروشی و تفریحی جدید</li> <li>- سرمایه‌گذاری درونی (نیروهای بخش خصوصی - عمومی)</li> <li>- ایجاد فرصت‌های شغلی مستقیم و غیرمستقیم</li> <li>- تهیه امکانات برای نیازهای گردشگران</li> </ul>	[۸]. بیانیه مکزیکوسیتی، ۱۹۹۹؛ [۹]. منشور حفظ میراث کشورهای اسلامی ۲۰۰۴؛ [۱۰]. منشور ایکوموس پیرامون سیر فرهنگی، ۲۰۰۸.
بازآفرینی اجتماعی	<ul style="list-style-type: none"> <li>- عدالت و برابری اجتماعی، آزادی</li> <li>- افزایش اعتماد ساکنین به فعالیت مسئولین</li> <li>- احیای هویت تاریخی</li> <li>- تقویت اعتماد به نفس و اشتیاق در افراد</li> <li>- افزایش نظارت اجتماعی و امنیت شهروندی</li> <li>- تشویق شهروندان بومی به زندگی در بافت تاریخی</li> <li>- جلوگیری از قشری شدن فضا</li> </ul>	[1]. Roberts, 2000; [2]. Doratli & Onal,2000; [3]. Doratli, 2000,2004,2005; [4]. Oc et al,2007; [5]. Vehbi & Hoskara, 2009; [۶]. بیانیه مکزیکوسیتی، ۱۹۹۹؛ [۷]. کنوانسیون حفاظت از میراث فرهنگی، ۲۰۰۳؛ [۸]. منشور ایکوموس پیرامون سیر فرهنگی، ۲۰۰۸.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مشارکت شهروندی</li> <li>- خلق فضاها و عرصه‌های عمومی فعالیت</li> <li>- ابراز صریح ایده‌ها و نظرات شهروندان</li> <li>- افزایش فعالیت‌های داوطلبانه</li> </ul>	



## فرایند پایداری بافت تاریخی: دیدگاه راهبردی در برنامه‌ریزی بازآفرینی

بافت‌های تاریخی به جهت سازوکارهای منحصربه‌فرد خود علاوه بر تهیه محتوای پایدار نیازمند تهیه فرایندی هدفمند هستند تا در جریان توسعه و تغییر و تحولات شهری دچار آسیب‌های غیرقابل جبرانی نشوند. در این پژوهش، همان‌طور که در بیان مسئله مطرح شد - اغلب در پژوهش‌ها مورد غفلت واقع شده - در مرحله دوم نیاز به فرایند برنامه‌ریزی در بافت‌های تاریخی با توجه به نوع فرسودگی در آنها وجود دارد. این امر لزوم دیدگاه راهبردی را در بافت‌های تاریخی بیش از پیش می‌سازد. دیدگاه راهبردی فرایندی چرخه‌ای و مداوم است که با بررسی مسایل، نیازها و اولویت‌های طراحی به تعیین اهداف و انتخاب عرصه‌های تصمیم‌گیری می‌پردازد (APA, 2006). برنامه‌ریزی راهبردی، رویکردی نوین از برنامه‌ریزی است که شیوه‌ای نظام‌یافته برای اخذ تصمیم‌ها و اجرای فعالیت‌ها در خصوص شکل‌دهی و رهنمود هر سیستم، کارکرد و شناخت علل آن محسوب می‌شود (مراد مسیحی، ۱۳۸۱: ۸ به نقل از زنگی‌آبادی و همکاران، ۱۹: ۱۳۹۱).

در حوزه بافت‌های تاریخی نیز رویکرد راهبردی با بررسی علل اختلال عملکردها و «فرسودگی» و نیز فرصت‌های بافت به هدف‌گذاری و اتخاذ تصمیم بهینه می‌پردازد. با توجه به فرایند حتمی زوال اغلب بافت‌های تاریخی، این نکته لازم به ذکر است که فرسودگی فرایندهای به‌کاررفته جهت رفع مسایل، خود در زوال و از بین رفتن بافت‌های تاریخی دخیل هستند. در بسیاری از موارد بافت تاریخی ظاهری مناسب دارد اما استفاده از روش‌های نامناسب برای رفع نیازهای دوران معاصر باعث انزوا، عقب‌ماندگی و افول کیفیت زندگی می‌شود (Lichfield, 1988). بر همین اساس، شاید چندان هم غیرمعقول نباشد تا فرایند فرسودگی را به‌عنوان اساسی‌ترین مسئله بافت‌های تاریخی در نظر آوریم. همان‌طور که پیش‌ازاین نیز عنوان شد، بافت‌های تاریخی می‌توانند از چند جهت دچار فرسودگی باشند: کالبدی/ساختاری، عملکردی، اجتماعی/تصویر ذهنی، حقوقی/قانونی (Tiesdel, et al., 2000; Doratli, 2000: 22-26). درعین حال فرصت‌های موجود در بافت تاریخی با مفهوم «پویایی توسعه» معنا می‌یابد که اغلب رابطه دو طرفه‌ای میان نوع فرسودگی بافت تاریخی و پویایی توسعه آن مکان از سویی دیگر وجود دارد. این مفهوم با وجود پتانسیل‌ها و شرایط متفاوت برای رشد و توسعه در ابعاد اقتصادی و اجتماعی سروکار دارد. بسته به میزان فشارهای توسعه اقتصادی در یک مکان، بافت تاریخی می‌تواند با روندهای «پویایی توسعه» مختلفی مواجه شود: توسعه صعودی، ثابت و یا نزولی (C, ubuk & Dinc, 1994, p. 227; Doratli, 2000; Oktay, 2005). براساس نتایج

تحلیل‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و ارزش‌ها، می‌توان نوع و سطح فرسودگی و نیز روندهای توسعه بافت‌های تاریخی را شناسایی و متناسب با آن رویکردهای راهبردی برای بازآفرینی اتخاذ کرد.

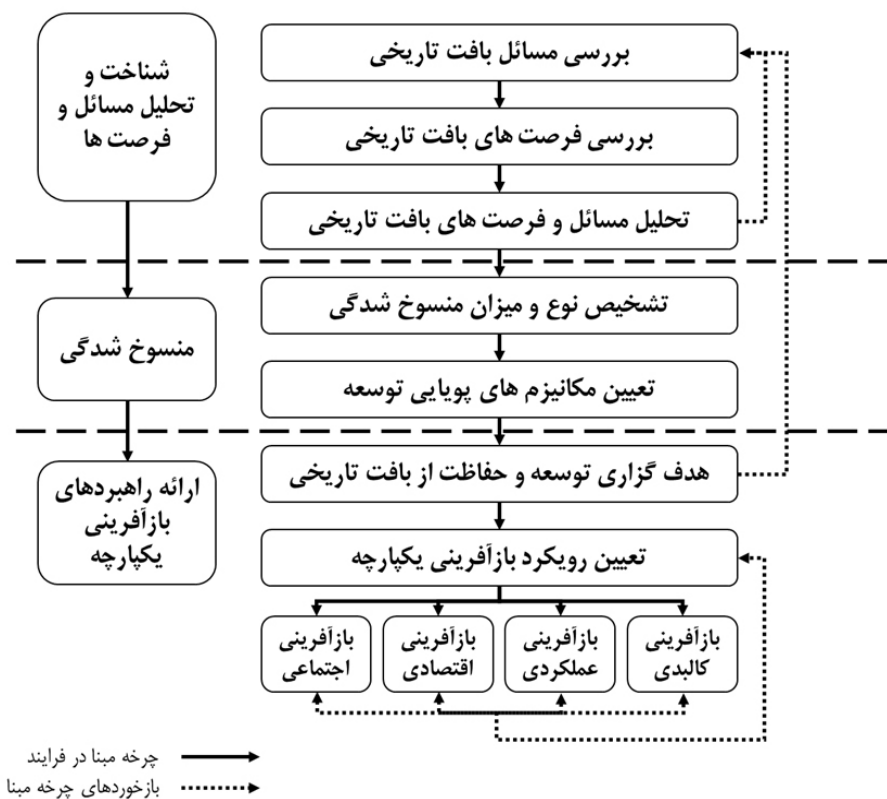
از آنجایی که بازآفرینی پایدار نیازمند زمان برای اجراست، یک راهبرد کوتاه‌مدت - بازآفرینی کالبدی - نمی‌تواند به تنهایی برای اجرای بازآفرینی پایدار کافی باشد. همان‌طور که تیزدل و همکاران (۱۹۹۶) بحث می‌کنند، بازآفرینی کالبدی در یک محدوده می‌تواند به افزایش اعتمادبه‌نفس آن بافت با توجه به سه حالت بازسازی بیانجامد که شامل: ۱- معاصرسازی (احیای بناهای فرسوده با عملکرد به‌روز)، ۲- حفاظت (به‌روز کردن و تطابق کالبد برای عملکرد نوین) و ۳- تخریب و بازسازی -مربوط به فرسودگی ساختارهای کالبدی در ابعاد مختلف- (صعودی، ثابت و نزولی). ذکر این نکته ضروری است که ایجاد روحیه در بافت تاریخی نیازمند بازآفرینی اجتماعی و اقتصادی نیز است. بنابراین انواع مختلف فرسودگی و میزان آن مستلزم به‌کارگیری رویکردهای مختلف بازآفرینی است (Tiesdel, et al., 1996; Doratli, 2000; Oktay, 2005). در ادامه روند برنامه‌ریزی راهبردی در بازآفرینی یکپارچه بافت تاریخی نشان داده شده است (نمودار ۳).

### بحث و جمع‌بندی

#### • مدل مفهومی تحقق پایداری در بافت‌های تاریخی

در این پژوهش انواع بازآفرینی کالبدی، اجتماعی و اقتصادی برای مداخله در مسایل محیطی، عملکردی و موقعیتی با توجه به سطح و نوع ناپایداری مورد بررسی قرار گرفت. در جمع‌بندی به ارایه مدلی برای تلفیق ارایه محصول پایدار (محتوای پایدار بافت تاریخی) و فرایند برنامه‌ریزی راهبردی (رویه پایداری در بافت تاریخی) ارایه شده است. برای این منظور دو نکته حائز اهمیت وجود دارد: نخست آنکه معیارهای پایداری در بافت‌های تاریخی در دو زمینه عمومی به معنای معیارهای قابل‌تعمیم در سایر بافت‌های تاریخی و معیارهای ویژه محدود موردنظر به معنای خاص شرایط زمینه‌ای، فرهنگی، حقوقی و قانونی تقسیم می‌شوند. لذا ارایه مدلی که بتواند فارغ از نوع ورودی در بیان نحوه ارتباطات مفهوم پایداری با سطح بازآفرینی مؤثر باشد از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. دوم آنکه مدل حاضر می‌تواند فارغ از زمان در بررسی پایداری بافت‌های تاریخی کارایی ویژه‌ای داشته باشد. این مدل دارای شش گام اساسی به شرح زیر است:

۱. نخستین گام شامل شناخت مسایل و مشکلات بافت تاریخی و تطبیق آن با نشانه‌های فرسودگی برای تشخیص نوع فرسودگی است. این گام در فرایند راهبردی برنامه‌ریزی باید طی چند مرحله و به‌صورت رفت و برگشتی انجام شود



نمودار ۳. رویکرد راهبردی در برنامه‌ریزی بازآفرینی. مأخذ: با اقتباس از Doratli, 2007.

و اجتماعی در حوزه پایداری بررسی و انتخاب می‌شوند. بدیهی است در این مرحله از معیارهای به‌دست‌آمده در بخش نظری، متناسب با مسئله انتخاب می‌شود.

۵. گام پنجم هماهنگ‌سازی خروجی‌های ممکن در حوزه بازآفرینی شهری و شاخص‌های پایداری برای تعیین عوامل کلیدی بازآفرینی شهری پایدار و یا دریافت ارتباط میان بازآفرینی شهری و پایداری و درنهایت تعیین سطح پایداری است.

۶. گام نهایی تعیین رویکرد بازآفرینی شهری در ابعاد کالبدی، عملکردی، اقتصادی و اجتماعی متناسب با سطح پایداری و اتخاذ سیاست‌ها و اقدامات اجرایی برای آن است.

نکته حائز اهمیت در ارتباط با مدل پیشنهادی مذکور برای تعیین سطح پایداری و انتخاب رویکرد بازآفرینی متناسب آن است که مراحل ۱، ۲ و ۳ دارای مسیرهای بازخورد چرخه مینا هستند و در طی فرایند چرخه‌ای نیازها، مسایل و اولویت‌ها مرتباً تعریف و بازتعریف می‌شود. این مدل در نمودار زیر نشان داده شده است (نمودار ۴).

تا مسایل اصلی بافت مشخص شود. در این مرحله استفاده از انواع روش‌های شناختی شامل بازدید میدانی، مصاحبه، مطالعه توسعه تاریخی، نمونه‌برداری و ... مؤثر است.

۲. گام دوم شناخت فرصت‌های موجود در بافت برای بازآفرینی شهری است. از آنجا که هدف این پژوهش برقراری ارتباط میان بازآفرینی شهری و پایداری است، شناخت فرصت‌ها در ابعاد مختلف کالبدی، عملکردی، اقتصادی و اجتماعی می‌تواند به تعیین روند موجود و آینده آن بافت در شرایط کنونی کمک کند. خطی‌های مشی‌های اساسی با استفاده از مرور ادبیات و نمونه‌های حفاظت در کشورهای مختلف به دست می‌آیند.

۳. گام سوم جمع‌بندی گام ۱ و ۲ برای تعیین نوع و میزان فرسودگی از یکسو و تعیین مکانیسم‌های توسعه (صعودی، ایستا، نزولی) از سوی دیگر برای شناخت نیازها، اولویت‌ها و فرصت‌های وضع موجود است.

۴. گام چهارم مبتنی بر برنامه‌ریزی براساس معیارهای پایداری است که با شناخت معیارهای پایداری آغاز می‌شود. معیارهای مناسب، قابل اندازه‌گیری و قابل دسترس اقتصادی، محیطی

مدل تحقق پایداری در بافت‌های تاریخی با رویکرد راهبردی بازآفرینی یکپارچه			
بررسی مسائل و فرصت‌های بافت تاریخی			
کالبدی	عملکردی	اقتصادی	اجتماعی
بررسی خروجی‌های ممکن از بازآفرینی یکپارچه در وضع موجود			
بازآفرینی کالبدی	بازآفرینی عملکردی	بازآفرینی اقتصادی	بازآفرینی اجتماعی
شناخت خروجی‌های ممکن از بازآفرینی کالبدی	شناخت خروجی‌های ممکن از بازآفرینی عملکردی	شناخت خروجی‌های ممکن از بازآفرینی اقتصادی	شناخت خروجی‌های ممکن از بازآفرینی اجتماعی
تشخیص نوع و میزان منسوخ‌شدگی بافت تاریخی			
+			
تعیین مکانیزم‌های پویایی توسعه			
صعودی		ثابت	
نزولی			
تعیین معیارهای پایداری بافت تاریخی			
پایداری کالبدی	پایداری عملکردی	پایداری اقتصادی	پایداری اجتماعی
شناخت معیارهای پایداری کالبدی	شناخت معیارهای پایداری عملکردی	شناخت معیارهای پایداری اقتصادی	شناخت معیارهای پایداری اجتماعی
هماهنگی خروجی‌های ممکن بازآفرینی یکپارچه و شاخص‌های پایداری			
تعیین عوامل کلیدی			
عوامل کلیدی بازآفرینی کالبدی پایدار	عوامل کلیدی بازآفرینی عملکردی پایدار	عوامل کلیدی بازآفرینی اقتصادی پایدار	عوامل کلیدی بازآفرینی اجتماعی پایدار
تعیین رویکرد بازآفرینی یکپارچه			
تعیین اقدامات مرتبط با بازآفرینی کالبدی	تعیین اقدامات مرتبط با بازآفرینی عملکردی	تعیین اقدامات مرتبط با بازآفرینی اقتصادی	تعیین اقدامات مرتبط با بازآفرینی اجتماعی

نمودار ۴. مدل تحقق پایداری در بافت‌های تاریخی با رویکرد راهبردی بازآفرینی. مأخذ: نگارندگان.

### نتیجه‌گیری

با توجه به شاخص‌های پایداری مستخرج از محدوده موردنظر می‌توان به تحلیل نظامی پرداخت که نوع، زمان و نحوه مداخله را در بافت مشخص خواهد ساخت. براساس مباحث فوق‌الذکر، پنج رویکرد اساسی در فرایند بازآفرینی شهری وجود دارد؛ بنابراین پنج پیشنهاد مطابق با سطح و نوع فرسودگی و پویایی‌های توسعه برای دستیابی به بافت‌های شهری پایدارتر وجود دارد. نخستین رویکرد راهبردی زمانی حاصل می‌شود که محدوده واجد منابع غنی عملکردی و پویایی‌های توسعه همراه بوده اما با مشکلات کالبدی مواجه است. سازه‌های ناپایدار بناهای تاریخی و ارزشمند، عدم رعایت استانداردهای ساختمانی در بافت‌های پرکننده، ساختارهای نامناسب معابر، زیرساخت‌های شکننده، سیستم‌های بهداشتی ناکارآمد، کاهش کیفیت‌های زیست‌محیطی، وجود عملکردهای نسبتاً فعال در بافت، ترجیح ساکنین برای اقامت در محله، وجود فعالیت‌های مناسب برای استفاده معاصر و/یا قابلیت تطبیق‌پذیری برای استفاده‌های پیشنهادی از نشانه‌های محله‌های تاریخی نیازمند بازآفرینی کالبدی است. بافت مذکور دارای پایداری نسبی بوده و با توجه به این نتایج، یک بافت تاریخی با پویایی‌های بالای توسعه‌ای و مشکلات کالبدی باید بتواند از راهبرد بازآفرینی کالبدی در کوتاه‌مدت استفاده کند.

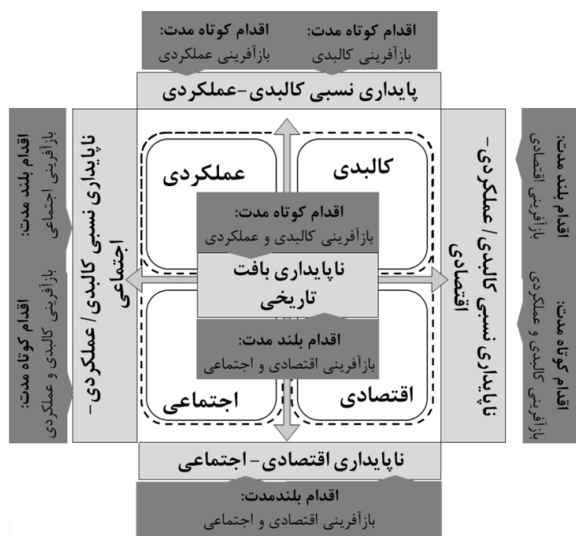
در حالت دوم و سوم، یک رویکرد راهبردی زمانی حاصل می‌شود که یک محله در بافت تاریخی دارای ناپایداری نسبی به دلیل وجود نواقصی در ابعاد کالبدی و عملکردی و دارای مشکلاتی در ساختار اقتصادی-اجتماعی است. در این صورت اگر بافت تاریخی مشکلات کالبدی و عملکردی داشته باشد، موقعیت‌های ساختاری ضعیف دارد. وجود فضاهای خالی در بافت،

ساختمان‌های بسیار قدیمی، افزایش استفاده‌های ناسازگار، نبود نگهداری، سیستم‌های بهداشتی از کار افتاده، کاهش مالکیت بومی در محله، وجود شواهدی از تغییرات در ترکیب اجتماعی و مهاجرت از محدوده نشان‌دهنده این وضعیت در بافت تاریخی است. براساس این نتایج، باید به بازآفرینی کالبدی و تنوع عملکردی به‌عنوان یک راهبرد کوتاه‌مدت و بازآفرینی اقتصادی یا اجتماعی در بلندمدت برای افزایش جذابیت و سطح پایداری محله‌های تاریخی شهری پرداخت.

حالت چهارم، زمانی است که بافت باوجود مشکلات -چه بسا اندک- کالبدی، به جهت وجود ساختارهای نامناسب و نامتعارف 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، عدم وجود روحیه درون بافت و عدم مشارکت شهروندی در تحول و بهبود مسایل محله‌ای موجب شده است تا بافت تاریخی باوجود ارزش‌های غنی و قابل‌استفاده کارکردهای نامناسب داشته باشد. در چنین شرایطی نیاز به اتخاذ راهبرد بازآفرینی کالبدی در کوتاه‌مدت و افزایش سرزندگی اقتصادی و انسجام اجتماعی در بلندمدت است.

حالت پنجم زمانی به کار گرفته می‌شود که بافت تاریخی شهری در وضعیت ناپایدار قرار دارد و نواقص گسترده‌ای در ابعاد کالبدی، 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، یک 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 مسایل در بافت‌های تاریخی، اینک زمان به‌کارگیری مناسب‌ترین رویکرد راهبردی برای ایجاد ماهیت پایداری در بازآفرینی شهری است. به عبارت بهتر تزریق محتوای جدید در اشکال قدیم مورد نظر قرار می‌گیرد. همان‌طور که در نمودار ۳ نیز نشان داده شد، بازآفرینی کالبدی و عملکردی در کنار بازآفرینی اقتصادی و اجتماعی مورد نیاز است و در چنین شرایطی تطابق بافت با استانداردهای معاصر و نیازهای شهروندان و در نتیجه ایجاد پایداری بیشتر در بافت مورد نیاز است. مدل زیر براساس مطالعات نظری و رویکرد راهبردی اقدامات در بافت‌های تاریخی ارائه شده است (نمودار ۵).

بازآفرینی بافت‌های تاریخی نیازمند اقدامات مؤثر و متناسب با شرایطی است که بافت با آن مواجه است. براساس مدل ارائه‌شده بافت‌های تاریخی از وضعیت پایدار و نسبتاً پایدار تا کاملاً ناپایدار باید اقدامات متناسب با خود را داشته باشند. مجموعه این اقدامات را می‌توان از سیاست‌ها و اقدامات اجرایی ارائه شده در بخش پیشین استخراج کرد.



پی‌نوشت‌ها

Tiesdell et, al. ۱

Noha Nasser. ۲

Michael Stubbs. ۳

Davidson et, al. ۴

نمودار ۵. انواع ناپایداری در بافت‌های تاریخی و رویکردهای بازآفرینی مرتبط با آن. مأخذ: نگارندگان.

## فهرست منابع

- الکساندر، کریستوفر. ۱۳۸۱. معماری و راز جاودانگی: راه بی‌زمان ساختن. ت: مهرداد قیومی بیدهندی. تهران: انتشارات دانشگاه شهید بهشتی.
- امین‌زاده، بهناز. ۱۳۸۳. معضلات افزایش تراکم در بافت‌های فرسوده شهری. مجموعه مقالات اولین سمینار ساخت‌وساز در پایتخت. تهران: سابقون.
- پوراحمد، احمد، حبیبی، کیومرث و کشاورز، مهناز. ۱۳۸۹. سیر تحول مفهوم بازآفرینی شهری به‌عنوان رویکردی نو در بافت‌های فرسوده شهری، فصلنامه مطالعات شهر ایرانی اسلامی، (۱): ۹۲-۷۳.
- پورسراجیان، محمود. ۱۳۹۴. ارزش‌های محله تاریخی و معیارهای تغییر در آن از نظر ساکنین. مجله باغ نظر، (۳۵): ۵۲-۳۹.
- حبیبی، سید محسن و مقصودی، ملیحه. ۱۳۸۶. مرمت شهری. چاپ سوم. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- حناچی، پیروز، فدایی‌نژاد، سمیه. تدوین چارچوب مفهومی حفاظت و بازآفرینی یکپارچه در بافت‌های فرهنگی-تاریخی. نشریه هنرهای زیبا، (۴۶): ۲۶-۱۵.
- گل، یان. ۱۳۸۷. زندگی در فضای میان ساختمان‌ها. ت: شیما شصتی. تهران: سازمان انتشارات جهاد دانشگاهی.
- زندگی‌آبادی، علی،، علیزاده، جابر و رنجبرنیا، بهزاد. ۱۳۹۱. برنامه‌ریزی راهبردی برای سامان‌دهی بازارهای سنتی ایران. فصلنامه مطالعات شهر ایرانی-اسلامی، (۷): ۲۶-۱۳.
- Ashworth, G. J. & Tunbridge, J. E. (1990). *The tourist-historic city*. London: Belhaven.
- Ashworth, G. J. (1991). Can places be sold for tourism? In *Marketing tourism places*, G. J. Ashworth and B. Goodall (eds). London: Routledge.
- 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). London: Routledge.
- American Planning Association. (2006). *Plans and Plan Making*. New York: Routledge.
- Bianchini, F. & Parkinson, M. (1993). *Cultural Policy and Urban Regeneration: The Western European Experience*. Manchester: Manchester University Press.
- 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)*. Newcastle upon Tyne, UK: Oriol.
- Dasgupta, P., (1993). *An Inquiry into Well-Being and Destitution*. Oxford: Clarendon Press.
- Davidson, K. M., Kellett, J., Wilson, L. & Pullen, S. (2011). Assessing urban sustainability from a social democratic perspective: a thematic approach, *Local Environment. The International Journal of Justice and Sustainability*, 17 (1): 57-73.
- 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, 2000*, Istanbul: Turkey.
- Doratli, N. (2000). *A model for conservation and revitalization of historic urban quarters in Northern Cyprus*. Unpublished Ph. D. thesis. Eastern Mediterranean University.
- 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): 329-348.
- Doratli, N. (2005). Revitalizing historic urban quarters: A model for determining the most relevant strategic approach. *European Planning Studies*, 13 (5): 749-772.
- 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): 65-88.
- Dresner, S. (2002). *The principles of sustainability*. London: Earthscan.
- English Heritage. (2008). *Conservation Principles: Policies and Guidance for the Sustainable Management of The Historic Environment*. London: English Heritage.
- Jokilehto, J. (1999). *A history of architectural conservation*. Oxford, UK: Butterworth-Heinemann.
- Stubbs, M (2004). Heritage-sustainability: developing a methodology for the sustainable appraisal of the historic environment. *Planning Practice & Research*, 19 (3): 285-305.
- Koruma Planlaması ve Uygulaması. (1993). Su`recinde bir Model ve Eles, tirisi. In *Parsel O`lc, eg`inde Denetim ve Danis, manlık Sistemi*, in: M. C, ubuk (Ed.). Nisan 7-8, 1993. I stanbul: Mimar Sinan Universitesi.
- Kearns, G. & Philo, C. (1993). *Selling Places: The past as Cultural Capital Past and Present*. Oxford: Pergamon Press
- Larkham, Peter J. (1996). *Conservation and the city*. London: Routledge.
- Lichfield, N. (1988). *Economics in Urban Conservation*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Oc, T., Tiesdell, S. & Heath, T. (2007). Design in historic environments, in: S. O. Gur (Ed.) *Proceedings of Liven*

arch III: conceptualism In *Architecture, 3rd International Congress—Livable Environments & Architecture*, July 5–7, Turkey.

- OECD. (1997). *Indicators for Urban Policies*. Paris: OECD.
- 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*. Ph. D. thesis. Famagusta, North Cyprus: Eastern Mediterranean University.
- Orbasli, A. (2000). *Tourists in historic towns: Urban conservation and heritage management*. London and New York: E & FN Spon.
- Pendlebury, J. (2005). The Modern Historic City: Evolving Ideas in Mid-20th-century Britain. *Journal of Urban Design*, 10 (2): 253-273.
- Pendlebury, J. (2009). *Conservation in the age of consensus*. London: Routledge.
- McDonald, S., Naglis, M. & Vida, M. (2009). Urban Regeneration for Sustainable Communities: A Case Study. *Baltic Journal on Sustainability*, 15 (1): 49-59.
- Meadows, D., Randers, J. & Behrens, W.W. (1972). *The limits to growth*. New York: Universe Books.
- Nasser, N. (2003). Planning for Urban Heritage Places: Reconciling Conservation, Tourism, and Sustainable Development. *Journal of Planning Literature*, (17): 467-479.
- Pearce, D. (1989). *Blueprint for a green economy*. London: Earthscan.
- Roberts, P.W & Sykes, H. (2000). *Urban Regeneration: A Hand Book*. London: Sage.
- Salama, A. M. A. (2000). Cultural sustainability of historic cities: Notes on conservation projects in Old Cairo. In: *IAPS-16, IAPS 2000 Conference, METROPOLIS 21st Century, Cities, Social Life, and Sustainable Development*.
- Schouten, F. J. (1995). Heritage as historical reality. In *Heritage, tourism and society, D. T. Herbert, (ed)*. London: Mansell.
- Stubbs, M. (2004). Heritage-sustainability: developing a methodology for the sustainable appraisal of the historic environment. *Planning Practice & Research*, 19 (3): 285-305.
- Tiesdell, S., Taner, O. & Tim, H. (1996). *Revitalizing Historic Urban Quarters*. London: Architectural Press.
- *United Nations Conference on Human Settlements*. (1996). Habitat II, World Assembly of Cities and Local Authorities, May 30–31, Istanbul.
- Vehbi, B. O. & Hoskara, S. Ö. (2009). A Model for Measuring the Sustainability Level of Historic Urban Quarters. *European Planning Studies*. Available from: [www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/09654310902778201](http://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/09654310902778201).
- W. Caves, R. (2005). *Encyclopedia of the city*. New York: Routledge.
- Wilsmore, S. (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.