



کاربست روش تحلیل محتوا به منظور سنجش و شناسایی فرآیند توسعه مجدد اراضی قهوه‌ای در کشورهای پیشرو^۱

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۳/۳/۱۵ | تاریخ پذیرش مقاله: ۱۳۹۳/۶/۲۰

فرشاد نوریان

دانشیار، دانشکده شهرسازی، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران fnoorian@ut.ac.ir

کاظم افرادی

کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری، پردیس هنرهای زیبا،
دانشگاه تهران kazem55@gmail.com (مسئول مکاتبات)

چکیده

مقدمه: اراضی قهوه‌ای به اراضی دارای عملکردهای فرسوده و آلاینده محیط‌زیست گفته می‌شود. توسعه مجدد یکی از بهترین راه‌ها به منظور مقابله با اثرات منفی این گونه اراضی است. از سویی پیشبرد توسعه مجدد این اراضی بدون نگاه علمی و خردگرایانه امکان‌پذیر نبوده و این خود لزوم تعریف و شناسایی فرآیندی مبتنی بر تجارب سایر کشورها را به وجود می‌آورد.

هدف پژوهش: هدف نوشتار حاضر با تمرکز بر نیاز مذکور، تدوین فرآیندی مشتمل بر مراحل اصلی و فرعی برای توسعه مجدد اراضی قهوه‌ای می‌باشد.

روش پژوهش: روش پژوهش توصیفی-تحلیلی است. در این نوشتار ابتدا به شناسایی نمونه‌های مختلف ارائه شده برای توسعه مجدد اراضی قهوه‌ای در میان کشورهای پیشرو پرداخته می‌شود و سپس، مراحل مختلف فرآیندهای ارائه شده با روش «تحلیل محتوا» مورد ارزیابی قرار می‌گیرد.

یافته‌ها: نتیجه ارزیابی نشان داد که وجه مشترک تمام فرآیندهای ارائه شده چهار مرحله اصلی به نام «آغاز»، «پاکسازی»، «طراحی و برنامه‌ریزی» و «اجرا» می‌باشد. در زیر مجموعه هر کدام از این مراحل اصلی، تعدادی مراحل فرعی به همراه گام‌های مختص به هر کدام نیز قرار می‌گیرد. این مراحل فرعی با توجه به شرایط خاص هر کشور، شهر و سایت، ضرورت و موضوعیت می‌یابند و به عبارتی از لحاظ اجرایی منعطف هستند.

نتیجه: فرآیند توسعه مجدد اراضی قهوه‌ای در ایران با نگاه بالا می‌تواند از وضعیت شعاری و سلیقه‌ای به علمی و خردگرایانه تبدیل شود و در عین حال، مراحل فرعی و غیرثابت فرآیند، برگرفته از شرایط خاص بومی، اجتماعی، زیست‌محیطی و اقتصادی کشورمان باشد.

واژگان کلیدی: اراضی قهوه‌ای، فرآیند توسعه مجدد، روش تحلیل محتوا، مراحل اصلی و فرعی

^۱ مقاله حاضر مستخرج از پایان نامه کاظم افرادی با راهنمایی دکتر فرشاد نوریان با موضوع برنامه ریزی برای توسعه مجدد اراضی قهوه ای» در

دانشکده شهرسازی دانشگاه تهران می باشد.

مقدمه

- ارزیابی پروژه‌های توسعه مجدد را در ابعاد گوناگون امکان‌پذیر می‌کند.
- پیش‌بینی مالی و میزان سودآوری پروژه توسعه مجدد را که امری مهم برای سرمایه‌گذاران است، تسهیل می‌کند.
- به توسعه مجدد پایدار کمک می‌نماید؛ زیرا بر مبنای روش علمی به پیش می‌رود.

روش پژوهش

در این پژوهش ابتدا به‌منظور درک و شناسایی مراحل اصلی و مشترک فرآیند توسعه مجدد اراضی قهوه‌ای، مطالعات گسترده‌ای در میان گزارش‌ها و پروژه‌های مختلف کشورهای پیشرو در زمینه توسعه مجدد اراضی قهوه‌ای صورت گرفت. سپس فرآیندهای شناسایی شده بر اساس «مدل نمونه‌گیری کوکران^۱» و با روش «تحلیل محتوا»^۲ بررسی و در قالب یک جدول چهارگانه تحلیل، تفکیک و ساماندهی گردید. می‌توان شیوه این پژوهش را «توصیفی-تحلیلی با روش تحلیل محتوا» دانست.

منابع تحلیل محتوای پروژه‌های توسعه مجدد منتخب در اینجا شامل بحث‌های توصیفی، تحلیلی، انتقادی و همچنین نقشه‌های تولید شده در پروژه‌ها، آیین‌نامه‌ها و قوانینی بود که جمع‌آوری گردید. محاسبه تعداد نمونه‌ها برای بررسی با روش کوکران محاسبه شد. در این فرمول درجه اطمینان مطلوب (d) معادل ۰/۹۵، در صد خطای معیار ضریب اطمینان قابل قبول (t) معادل ۱/۹۶ و مقادیر p (صحت نمونه‌ها) و q (جامعیت نمونه‌ها) نیز هر کدام معادل ۰/۵ و حجم جامعه $N=n$ تعداد نمونه‌ها نیز n در نظر گرفته شده است. بر اساس جامعه آماری ۱۴ مورد که به دست آمده بود، تعداد نمونه‌های قابل بررسی ۱۳ عدد به دست آمد:

$$n = (N \times t^2 \times p \times q) \div (N \times d^2 + t^2 \times p \times q)$$

جزئیات مراحل مختلف تحلیل محتوای منابع به تفصیل در زیر آمده است.

مبانی نظری پژوهش

توسعه مجدد اراضی قهوه‌ای در کشورهای مختلف مبتنی بر نیازها، نظام برنامه‌ریزی، نظام مدیریت و سطح توسعه به روش‌های مختلفی صورت می‌گیرد. در برخی کشورها ممکن است به علت ضعف نظام برنامه‌ریزی، عدم نیاز و یا عدم توجه به مسائل زیست‌محیطی اصلاً مفهومی به نام اراضی قهوه‌ای وجود نداشته باشد و یا

واژه اراضی قهوه‌ای^۱ در اوایل دهه ۱۹۹۰ میلادی زمانی که اندیشمندان به دنبال چگونگی کنترل و مقابله با خسارت زیست‌محیطی سایت‌های آلوده صنعتی و تجاری بودند، ابداع شد (Hollander et al. 2010, 12). اراضی قهوه‌ای املاکی متروک، مهجور و بی‌استفاده صنعتی هستند که ممکن است دچار آلودگی زیست-محیطی باشند (Brownfield Research Institute, 2000, 45). امکان ظهور اراضی قهوه‌ای در هر کشوری وجود دارد؛ کشور ایران نیز از این قاعده مستثنی نبوده و نیست. اراضی صنعتی و نظامی دو دسته عمده اراضی قهوه‌ای را شامل می‌شوند (Caves 2005, 63) و تاکنون نمونه‌هایی از این دو نوع اراضی قهوه‌ای در کشور ما وجود داشته است. یکی از مسائل مطرح در موضوع توسعه مجدد اراضی قهوه‌ای^۲ چگونگی پیشبرد منظم، اندیشمندانه، صحیح و علمی آن بدون اعمال سلیقه شخصی است؛ بدین صورت که امر توسعه مجدد با داشتن یک فرآیند مشخص، مراحل خاصی را طی نموده و به توسعه مجدد پایدار ختم گردد.

نوشتار حاضر نتیجه پژوهشی را ارائه می‌کند که در آن هدف «شناسایی فرآیند کلی و معمول توسعه مجدد اراضی قهوه‌ای در کشورهای پیشرو در این زمینه» دنبال شده و به سؤالات زیر پاسخ دهد:

- مراحل اصلی فرآیند توسعه مجدد اراضی قهوه‌ای چیست؟
- مراحل فرعی و غیر ساختاری فرآیند توسعه مجدد اراضی قهوه‌ای چیست؟

تاکنون مصوبه سال ۶۴ شورای عالی معماری و شهرسازی مبنی بر لزوم انتقال پادگان‌های نظامی از محدوده شهرها (شورای عالی معماری و شهرسازی ۱۳۸۸، ۶) و همچنین تصویب «قانون فروش و انتقال پادگان‌ها و سایر اماکن نیروهای مسلح به خارج از حریم شهرها» در سال ۸۸/۶/۱۱ توسط مجلس شورای اسلامی شرایط را برای توسعه مجدد اراضی قهوه‌ای نظامی فراهم ساخته است. شناسایی فرآیند توسعه مجدد اراضی قهوه‌ای علاوه بر تسهیل اجرای مصوبات مذکور، مزایای زیر را نیز به دنبال دارد:

- متخصصان شهری و دست‌اندرکاران توسعه مجدد اراضی قهوه‌ای را از سردرگمی، تشویش و خودسری نجات می‌دهد.

کسیداً و دیگران معتقدند که فرآیندهای توسعه مجدد اراضی قهوه‌ای نیازمند ترکیبی از اقدامات مالی شامل ارزش‌یابی دولتی، پاکسازی^۷، همکاری بین تمام افراد و گروه‌هایی که سرنوشت شان با طرح توسعه گره خورده، است. از این منظر وی مراحل را ارائه می‌دهد (Kissida et al 2006, 11): ۱- شمول عمومی -۲- اطمینان از سلامتی و ایمنی سایت برای سکونت -۲- کنترل اثرات زیست‌محیطی سایت -۳- اخذ مجوزها و توافق‌نامه‌ها -۴- شناسایی هزینه‌ها و نیازهای مالی -۵- چشم‌انداز سازی.

در پژوهش بروفی و وی^۸ نیز ده گام به‌منظور اصلاح مجدد زمین شهری به‌صورت زیر ارائه شده است (Brophy & Vey 2002, 24):

- شناخت محدوده
 - ایجاد یک خط‌مشی توسعه مجدد در مقیاس شهر
 - اجرای برنامه‌های همسایگی با مشارکت اعضا و شرکای محله
 - کمک گرفتن از نیروهای دولتی
 - ایجاد چارچوب قانونی برای کل فرآیند توسعه مجدد
 - ایجاد فرصت‌های بازاری و فروش
 - برنامه‌ریزی توسعه مجدد مالی
 - ساخت بر روی سرمایه‌های طبیعی و تاریخی
 - حساس بودن (بی‌رغبت بودن) به جابجایی جمعیت (اعیان سازی)^۹
 - سازماندهی برنامه برای موفقیت.
- از سوی دیگر انجمن برنامه‌ریزی آمریکا^{۱۰} شش گام اصلی برای توسعه مجدد اراضی قهوه‌ای به کار می‌گیرد (APA (Error! Unknown switch argument.)) (2011, 5):

- در طی این فرآیند نکات زیر نیز باید مدنظر قرار گیرند:
- ایجاد چشم‌انداز^{۱۱} محله با پاسخ‌گویی به این سؤالات که «ما کجاییم؟ به کجا می‌رویم؟ می‌خواهیم کجا باشیم؟ چگونه به آنجا برسیم؟» صورت می‌گیرد.

حداقل سازوکاری روشن و مشخص برای توسعه مجدد این‌گونه اراضی تدوین نشده باشد. از سویی در کشورهای با سابقه در زمینه توسعه اراضی قهوه‌ای نظیر ایالات‌متحده، انگلستان و کانادا متناسب با نوع تعریف و مفهوم اراضی قهوه‌ای و جایگاه آن در نظام برنامه‌ریزی شهری، فرآیندهای تقریباً واضح و مشخصی مصوب، موجود و رایج است. از سویی نهادهای بین‌المللی و فراملیتی بالأخص نهادهای زیست‌محیطی با توجه به حوزه عملکردی‌شان فرآیندهایی را بدین منظور ارائه کرده‌اند. بر این اساس، در نوشتار حاضر نمونه‌های مختلف معرفی و با روش تحلیل محتوا به بررسی مراحل اصلی و فرعی فرآیند توسعه مجدد پرداخته شده است.

الف- شناسایی منابع

همان‌طور که در بخش روش در بالا مطرح شد، منابع تحلیل محتوای پروژه‌های توسعه مجدد منتخب در اینجا شامل بحث‌های توصیفی، تحلیلی، انتقادی و همچنین نقشه‌های تولید شده در پروژه‌ها، آیین‌نامه‌ها و قوانینی می‌شد که با استفاده از مدل کوکران، ۱۳ نمونه بکار گرفته شد.

ب- شناسایی مقوله‌های تحلیل

مقوله‌ها همان فرآیندهای توسعه مجددند که در منابع ذکر شده اند. این فرآیندها در متون یا به‌طور مستقیم اشاره شده بودند یا توسط نگارندگان شناسایی و استخراج گردیدند.

د- شناسایی واحدهای ثبت^۵

در تحلیل محتوا آنچه را محقق برای سنجش می‌پذیرد، واحدهای ثبت می‌نامند. واحدهای ثبت برای این تحلیل همان «مراحل اصلی فرآیندهای شناسایی شده برای توسعه مجدد» است که در نهایت با یکدیگر مقایسه می‌شوند. در ادامه، مراحل اصلی فرآیندهای پیشنهادی در منابع مختلف ذکر می‌گردد:



شکل (۱): شش گام اصلی برای توسعه مجدد اراضی قهوه‌ای

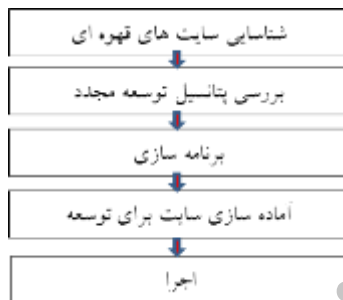
منبع: APA 2011

- شناسایی سایت قهوه‌ای شامل جمع‌آوری پیشینه‌ای در مورد عملکرد سایت، میزان و نوع آلودگی‌های آن با کمک ساکنین محلی باشد.
- تعیین گزینه‌های کاربری شامل یک ارزیابی مبنی بر اینکه کدام سناریوی توسعه با شرایط سایت همخوان تر است، می‌باشد. این ارزیابی بهتر است با توجه به شرایط بازار، نیازهای اهالی محله، فرصت‌های همکاری یا سرمایه‌گذاری و چالش‌های اجرایی صورت گیرد.
- همچنین مراحل توسعه مجدد اراضی قهوه‌ای در گزارش «راهبردهای توسعه مجدد در آمریکا» به شرح زیر بیان شده است (US Redevelopment Solution 2006, 98):
- شناسایی زمین؛ از جمله شناسایی میزان و نوع آلودگی سایت
- چشم‌انداز سازی
- شناسایی شرایط و نیازهای محله: در این مرحله خریدار یا سازنده به دنبال شناسایی ویژگی‌هایی از سایت و اهالی محله در ابعاد فیزیکی، زیست‌محیطی و اقتصادی می‌رود؛ بدین صورت که آیا این ویژگی‌ها در تحقق طرح جدید سایت کمک خواهند کرد یا بالعکس مانعی بر سر راه خواهند بود. این ویژگی‌ها شامل مالیات، ارزش زمین و املاک مجاور، محاسبات زیست‌محیطی، ریسک زمانی و مالی، مقررات، منطقه بندی، سطح آلودگی سایت، کاربری‌ها، تراکم مجاز، تأمین زیرساخت‌ها، مقاومت خاک، پتانسیل وقوع زلزله و ... می‌شود.
- تعیین «کاربری احتمالی»^{۱۲} بعد از سبک و سنگین کردن سه مرحله قبل
- مدیریت زیست‌محیطی: در این مرحله با توجه به استانداردهای تعریف شده در قوانین مختلف زیست‌محیطی مصوب آزمایش وجود مواد سمی و میزان آن‌ها در سایت بررسی می‌شود.
- تصویب نهایی کاربری زمین
- عقد قرارداد و شروع مرحله تأمین مالی طرح به نقل از کاسیچ، آژانس حفاظت محیط‌زیست اوهایو^{۱۳} مراحل چهارگانه زیر را برای توسعه اراضی قهوه‌ای پیشنهاد می‌کند (Kasich 2007, 11):
- شناسایی سایت و برنامه‌ریزی پروژه: شامل تشکیل تیم احیا، با توجه به نیازها و آمال اهالی محله و سپس مشخص ساختن برنامه توسعه؛ آنگاه انجام پاکسازی متناسب با نوع توسعه‌ای که مدنظر است.
- نحوه عمل در صورت آلوده بودن سایت: شامل میزان و نوع آلودگی موجود در سایت و انتخاب روش پاکسازی و تعیین هزینه آن
- پاکسازی سایت: شامل عقد قرارداد با شرکت‌های فنی و متخصص در امور زیست‌محیطی و پاکسازی، جمع‌آوری زباله‌ها، تسطیح اراضی و تصفیه خاک
- اجرای طرح توسعه: شامل ترغیب و شناسایی سرمایه‌گذاران و حمایت‌کنندگان مالی اعم از بخش خصوصی یا دولتی به اجرای طرح
- مراحل توسعه مجدد اراضی قهوه‌ای توسط انستیتو تکنولوژی و کمک‌های فنی نیوجرسی به شرح زیر تبیین شده است (New Jersey Institute of Technology 2009, 6):
- برقراری ارتباط پروژه با طرح‌های فرادست شامل برنامه‌های توسعه محلی، برنامه جامع کاربری زمین، برنامه فضاهای باز
- شناسایی فرصت‌های توسعه مجدد شامل شناسایی نیازمندی‌ها در زمینه تجاری، تفریحی، اشتغال، مسکونی و ...
- بررسی مسائل زیست‌محیطی شامل شناسایی بخش‌های آلوده در سایت و کاربری پیشین سایت
- اتخاذ خط‌مشی منطقه‌ای در زمینه شاخص‌های استفاده مجدد، تأسیسات و محرک‌های زیست‌محیطی: شامل شناسایی این نکات که نقش اقتصادی سایت در منطقه چه خواهد بود؟ چه صنایعی برای سایت در مقیاس منطقه مفید است؟ شرایط بازار منطقه ای توسعه در کدام بخش اقتصادی را می‌طلبد؟ همچنین آگاهی از این که زیرساخت‌های حمل‌ونقلی در محل چگونه است؟ چه نیازمندی‌هایی برای ارتقای ارتباط سایت با سایر نقاط منطقه وجود دارد؟ خطر آلودگی سایت برای کل منطقه چه اندازه جدی است؟
- تهیه سیاهه‌ای از اراضی قهوه‌ای یک منطقه به‌منظور شناسایی سایت‌های اولویت‌دار برای توسعه مجدد، سایت‌های خطرناک‌تر برای منطقه و فرصت‌ها برای جذب تسهیلات موردنیاز برای یک منطقه
- در پیشنهادی که معاونت محیط‌زیست و حفاظت سازمان دره تنسی برای توسعه مجدد اراضی قهوه‌ای ارائه می‌دهد پنج گام به شرح زیر به چشم می‌خورد (TDEC 2006, 83):
- شناسایی سایت و برنامه‌ریزی پروژه
- چگونگی اقدام در صورت آلوده بودن سایت



شکل (۲): فرآیندی برای توسعه مجدد اراضی قهوه ای
منبع: Chilton et al 2008

انجمن برنامه ریزی آمریکا در گزارشی دیگر فرآیند پنج مرحله ای را برای توسعه مجدد اراضی قهوه ای در (شکل ۳) ارائه می دهد (APA 2011, 52):



شکل (۳): فرآیندی برای توسعه مجدد اراضی قهوه ای
منبع: APA 2011

در راهنمای عواملان اجرایی برای توسعه مجدد اراضی قهوه ای (PDL) در انگلستان که توسط آژانس احیای ملی ارائه شده، چهار مرحله به صورت زیر آمده است (The National Regeneration Agency Error! Unknown switch (2006, 52): fargument):



شکل (۴): فرآیندی برای توسعه مجدد اراضی قهوه ای
منبع: The National Regeneration Agency 2006
در پژوهشی که لنی درباره فرآیند توسعه مجدد اراضی قهوه ای انجام می دهد به این نتیجه می رسد که

- پاکسازی سایت
- چگونگی کمک گرفتن برای پاکسازی سایت از مقامات دولتی و محلی
- اجرای طرح توسعه

به اعتقاد هولاندر^{۱۴} و دیگران نیز مراحل توسعه مجدد شامل چهار گام است (Hollander et al 2010, 51):

- شناسایی اینکه چه افراد یا نهادهایی در توسعه مجدد سایت مشارکت خواهند کرد.
- تهیه برنامه توسعه محله به منظور آگاهسازی ساکنان از اینکه بالاخره قرار است چه چیزی در سایت رخ دهد و بتوانند نگرانی ها و علایق خود را بیان نمایند.
- جستجو برای یافتن منابع و خدمات کمکی
- پاکسازی سایت از مواد سمی، زباله ها و اشیاء فرسوده با اتخاذ شیوه فنی مناسب
- سازمان حفاظت محیط زیست آمریکا برنامه «برنامه ریزی گسترده اراضی قهوه ای (BF AWP)»^{۱۵} را برای کمک به محلات به منظور مواجهه با چالش های پیش روی توسعه مجدد اراضی قهوه ای در بعد محلی ارائه داده است. این مراحل را می توان به صورت زیر برشمرد (EPA 2012, 14):

- جمع آوری اطلاعات و شناسایی اولویت های اهالی محله نسبت به پاکسازی سایت و احیای^{۱۶} کوتاه مدت و بلندمدت آن.
- ارزیابی شرایط زیست محیطی موجود، پتانسیل بازار محلی و حمایت های زیرساختی لازم
- اتخاذ راهبردهایی به منظور پاکسازی و استفاده مجدد اراضی قهوه ای
- شناسایی منابع و یا سطح بندی فرصت ها به منظور اجرای برنامه ها شامل استراتژی های ویژه به منظور سرمایه گذاری بخش خصوصی و عمومی و اقدامات لازم برای کمک به احیای منطقه
- چیلتون و دیگران (۲۰۰۱) هم مفهوم کلی توسعه اراضی قهوه ای را در قالب (شکل ۲) ارائه می دهد (Chilton et al 2008, 73):

پروژه‌های توسعه مجدد اراضی قهوه‌ای چهار مرحله اصلی دارند (Loney 2008, 271):

- **آغاز:** این مرحله هنگامی که یک سهام‌دار تصمیم به توسعه یک سایت قهوه‌ای می‌گیرد، آغاز می‌شود.
- **شخصیت‌سازی، برنامه‌ریزی و طراحی:** این مرحله شمایی را به‌منظور دستیابی به اهداف پروژه با توجه به محدودیت‌های آن در نظر می‌گیرد. بدین منظور مداخله‌کنندگان در سایت به دنبال شناسایی شرایط سایت، محدودیت‌های آن و فرصت‌های توسعه در آن می‌روند. این کار برنامه‌ریزی کلی توسعه که شامل انتخاب گزینه‌های توسعه و طراحی جزئی که لازم است تا کاربری آینده را به تصویر بکشد، می‌شود.
- **اجرا:** مرحله اجرا شامل به تصویر کشیدن اقداماتی است که به‌منظور رسیدن به توسعه سایت قهوه‌ای لازم است انجام شود. این کار شامل جمع‌آوری مواد و اشیاء آلوده از سایت، پاکسازی، کارهای ژئوتکنیکی، ساخت‌وساز، منظرسازی و کار به‌منظور خطرات بالقوه مانند سیل و احداث راه و زیرساخت‌ها است.
- **تکمیل توسعه مجدد سایت قهوه‌ای:** طی این مرحله توسعه کامل شده به کاربران نهایی تحویل داده می‌شود. این مرحله به‌طور رسمی زمانی به پایان خواهد رسید که کارمندان به محل کار خود بروند، مردم در خانه‌های خود ساکن شوند، مغازه‌ها باز شوند و استفاده از تسهیلات و تجهیزات فراهم آمده آغاز گردد.

وی بیان می‌کند که درون هر مرحله فرآیندهایی وجود دارد که لازم است صورت پذیرد و تصمیماتی نیز که باید گرفته شود. به‌منظور آسان‌سازی این تصمیمات اطلاعات لازم است و نیازمند مراحل شروع و هویت‌سازی، برنامه‌ریزی و طراحی است. حدود مراحل اغلب مشخص نیست، اما می‌توان گفت که در هر مرحله باید نقاط کلیدی فرآیند به دست آید تا بتوان مرحله بعد را آغاز کرد. در هر صورت، به تناسب ماهیت پیچیده توسعه مجدد اراضی قهوه‌ای ابعاد مختلف فرآیند ممکن است در مراحل گوناگون خودنمایی کنند. اگرچه که سیر حرکتی فرآیند خطی به نظر می‌رسد اما با توجه به ایجاد شرایط و موضوعات جدید این مراحل مجدداً به عقب برمی‌گردند و اصلاح می‌شوند. فرآیندهای درون هر مرحله نیز ممکن است حالت بازخوردی داشته باشند.

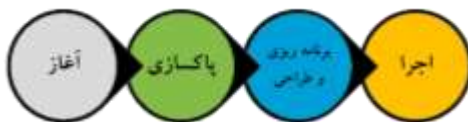
همچنین بررسی *العطار* با مطالعه چهار نمونه موردی در ایالات متحده، انگلستان و کانادا نشان می‌دهد

که در تمام آنها یک فرآیند برنامه‌ریزی که دو گام اصلی دارد، در جریان بوده است. اولین گام، پاکسازی سایت و دومین گام آماده کردن آن برای کاربری و توسعه مجدد است. این دو گام با فرآیند تصویری محیط‌زیست مبنای حمایت می‌شوند. این گام‌ها ممکن است توسط یک توسعه دهنده و یا چند شریک به پیش روند. این مطالعه نشان می‌دهد که متداول‌ترین مسیر توسعه مجدد برای مسئولیت شرکاء، مداخله بخش عمومی در مرحله اول و مسئولیت شرکاء و بخش خصوصی در مرحله دوم است. تحلیل فرآیند کلی برنامه‌ریزی، زیر فرآیندهایی^{۱۸} را که هر کدام در بطن هر یک از اجزا برنامه‌ریزی جریان دارند، مشخص می‌سازد. این زیر فرآیندها شامل زیر فرآیندهای برنامه‌ریزی زیست‌محیطی (تمرکز اولیه بر پاکسازی سایت)، زیر فرآیندهای عملکردی-کالبدی (برنامه‌ریزی کاربری زمین، طراحی شهری، طراحی معماری و ...)، زیر فرآیندهای برنامه‌ریزی اقتصادی (مسائل مربوط به بازار و اقتصاد)، زیر فرآیندهای برنامه‌ریزی اجتماعی (مانند برنامه‌ریزی عدالت اجتماعی و امنیت اجتماعی)، زیر فرآیندهای برنامه‌ریزی سازمانی / سیاسی (برنامه‌ریزی سازمانی شرکاء، برنامه‌ریزی تعاملی / مشارکتی و پتانسیل مشارکتی بهره‌وران) است (Al-Attar 2011, 145). بررسی این چهار نمونه نشان می‌دهد موارد زیر در همه آنها مدنظر بوده است (Al-Attar 2011, 145):

- پشتیبانی مالی پروژه و محرک‌های توسعه مجدد؛
- نقش مقامات دولتی، بخش خصوصی و ساکنان محلی؛
- مشکلات زیست‌محیطی و امکان‌پذیری قانونی پاکسازی اراضی قهوه‌ای؛
- بازاریابی برای پروژه؛
- فرآیند برنامه‌ریزی با چشم‌اندازی روشن

ه- استخراج مراحل مشترک و اصلی

در جدول ۱، مراحل مشترک و اصلی میان منابعی که در بالا مرور شد در قالب چهار مرحله با چهار رنگ متفاوت (بر اساس رنگ‌های شکل ۵) تفکیک شده‌اند.



شکل (۵): مراحل اصلی شناسایی شده برای توسعه

مجدد اراضی قهوه‌ای

منبع: نگارندگان

جدول (۱): تفکیک مراحل در فرآیندهای پیشنهادی ارائه شده در قالب چهار مرحله با استفاده از رنگ‌های شکل ۵

مراحل مختلف فرآیند		منابع
۶- چشم‌انداز سازی	۵- شناسایی هزینه‌های مالی ۴- اخذ مجوزها و توافق‌نامه‌ها ۳- کنترل اثرات زیست‌محیطی سایت	۱- شمول عمومی ۲- اطمینان از سلامتی و ایمنی سایت ۳- کنترل اثرات زیست‌محیطی سایت
۱۰- سازماندهی برای موفقیت	۳- اجرای برنامه‌های همسایگی با مشارکت اعضا و شرکای جامعه محلی ۴- کمک گرفتن از نیروهای دولتی ۵- ایجاد چارچوب قانونی برای کل فرآیند ۶- ایجاد فرصت‌های بازاری ۷- توسعه مجدد مالی ۸- ساخت بر روی سرمایه‌های طبیعی و تاریخی ۹- حساس بودن به جابجایی جمعیت	۱- شناخت محدوده ۲- ایجاد یک خط‌مشی توسعه مجدد در حد شهر
۶- اجرای برنامه توسعه مجدد سایت	۴- تعیین گزینه‌های کاربری مجدد ۵- ارزیابی گزینه‌های پاکسازی	۱- ایجاد چشم‌انداز محله ۲- شناسایی سایت‌های قهوه‌ای
۷- عقد قرارداد و شروع مرحله تأمین مالی طرح	۳- شناسایی شرایط و نیازهای محله ۴- تعیین کاربری احتمالی ۵- مدیریت زیست‌محیطی ۶- تصویب نهایی کاربری زمین	۱- شناسایی زمین ۲- چشم‌انداز سازی
۴- اجرای طرح توسعه	۲- نحوه عمل در صورت آلوده بودن سایت ۳- پاکسازی سایت	۱- شناسایی سایت و برنامه‌ریزی پروژه
۵- تهیه سياهه‌ای از اراضی قهوه‌ای	۴- اتخاذ خط‌مشی منطقه ای در زمینه شاخص‌های کاربری مجدد، تأسیسات و محرک‌های زیست‌محیطی	۱- برقراری ارتباط پروژه با طرح‌های فرادست ۲- شناسایی فرصت‌های توسعه مجدد
۵- اجرای طرح توسعه	۲- چگونگی اقدام در صورت آلوده بودن سایت ۳- پاکسازی سایت ۴- چگونگی کمک گرفتن برای پاکسازی سایت از مقامات دولتی و محلی	۱- شناسایی سایت و برنامه‌ریزی پروژه
۴- پاکسازی سایت با اتخاذ شیوه فنی مناسب	۳- جستجو برای یافتن منابع و خدمات کمکی	۱- شناسایی افراد یا نهادهای مشارکت کننده ۲- تهیه برنامه توسعه محله به‌منظور آگاه‌سازی ساکنان
۴- شناسایی منابع یا سطح‌بندی فرصت‌ها	۳- اتخاذ راهبردهایی به‌منظور پاکسازی و کاربری مجدد	۱- جمع‌آوری اطلاعات و شناسایی اولویت‌های جامعه محلی نسبت به پاکسازی
۷- عملیاتی نمودن توسعه مجدد سایت	۶- برنامه‌ریزی و اجرای پاکسازی	۱- شناسایی سایت ۲- ارزیابی اولیه سایت ۳- ارزیابی اقتصادی ۴- ارزیابی دقیق سایت ۵- تأمین مالی پروژه
۴- آماده‌سازی سایت برای توسعه اجرا	۳- برنامه‌سازی	۱- شناسایی سایت‌های قهوه‌ای ۲- بررسی پتانسیل توسعه مجدد
۴- ساخت و ساز	۲- برنامه‌ریزی ۳- طراحی	۱- آغاز
۴- اجرا	۲- شخصیت‌سازی ۳- برنامه‌ریزی و طراحی	۱- آغاز

منبع: مطالعات نگارندگان

جدول (۲): چهار مرحله اصلی شناسایی شده در فرآیند توسعه مجدد اراضی قهوه‌ای در جهان به همراه مراحل فرعی و گام‌های مشتمل بر هر کدام

مرحله اول: آغاز	۱	شناسایی و بررسی دقیق	<ul style="list-style-type: none"> سایت و شرایط آن در شهر و بافت پیرامونی بررسی نیازهای شهر و بافت پیرامون بهره‌وران خصوصی و عمومی
	۲	همه‌نگی با طرح‌های فرادست نظیر طرح جامع، طرح تفصیلی و ...	
	۳	ارزیابی اولیه از سایت	<ul style="list-style-type: none"> ارزیابی اقتصادی ارزیابی اجتماعی ارزیابی قابلیت‌های سایت در زمینه ساختمان‌ها و تأسیسات موجود، موقعیت در شهر و هویت‌مندی آن در خاطره جمعی شهروندان ارزیابی زیست‌محیطی پتانسیل بازار محلی و حمایت‌های زیرساختی لازم
	۴	تهیه چشم‌انداز اولیه یا برنامه راه یا خط‌مشی توسعه با کمک مردم	
مرحله دوم: پاکسازی سایت	۱	تشخیص و سنجش	<ul style="list-style-type: none"> سطح آلودگی موقعیت آلودگی نوع آلودگی
	۲	اصلاح سایت و رفع آلودگی	<ul style="list-style-type: none"> شناسایی روش پاکسازی تهیه برنامه نحوه پاکسازی کمک گرفتن از نهادهای زیست‌محیطی ارزیابی برنامه پاکسازی
مرحله سوم: برنامه‌ریزی و طراحی طرح توسعه مجدد	۳	مشارکت با	<ul style="list-style-type: none"> مردم محلات مجاور مردم کل شهر مسئولان نهادهای خصوصی مسئولان نهادهای عمومی
	۴	تعیین گزینه‌های کاربری	<ul style="list-style-type: none"> تهیه چند آلترناتیو در قالب ارائه اهداف، تم اصلی و برنامه کاربری زمین تشریح و تبیین و ارزیابی مزایا و معایب اقتصادی، اجتماعی، زیست‌محیطی و کالبدی هر گزینه در سطح محلی و منطقه ای برای مردم و بهره‌وران برگزاری کارگروه‌های تصمیم‌سازی تحلیل گزینه‌ها و تعیین گزینه برتر با مشارکت عموم
	۵	تهیه سیاست‌ها، اقدامات و اصول طراحی گزینه برتر، تعریف کاربری‌های مجاز، ممنوع و مشروط و اعلان عمومی آن در سطح شهر	
	۱	شناسایی منابع و یا سطح‌بندی فرصت‌ها به‌منظور اجرای برنامه‌ها	
	۲	کمک گرفتن از نهادهای حامی در سطح ملی، منطقه ای و محلی در زمینه	<ul style="list-style-type: none"> حمایت مالی حمایت قانونی حمایت خدماتی و تأسیساتی
مرحله چهارم: اجرای طرح توسعه مجدد	۳	سازماندهی برای عملیاتی نمودن طرح	<ul style="list-style-type: none"> عقد قرارداد با نهادهای مسئول و دست‌اندرکار اخذ مجوزها و توافق‌نامه‌ها بازاریابی پروژه شروع ساخت و ساز
	۴	نظارت و کنترل بر اجرا	

منبع: مطالعات نگارندگان

نتیجه‌گیری

تجلی خاصی می‌یابد؛ بدین معنی که این فرآیندها ماهیتاً شبیه یکدیگرند اما مراحل آنها در زمینه تعداد، نام‌گذاری، تقدم و تأخر و زمان‌بری متفاوت است. به صورتی که می‌توان مراحل مختلف این فرآیندها را با کمی اغماض در قالب چهار مرحله خلاصه نمود. این

بررسی مراحل مختلف فرآیندهای توسعه مجدد در منابع گوناگون نشان می‌دهد که فرآیند توسعه مجدد ماهیتی ثابت و خاص دارد که با توجه شرایط هر کشور و دغدغه‌های هر نهادی که به ارائه آن می‌پردازد، نمود و



سال پنجم

شماره شانزدهم

زمستان ۱۳۹۲



و اجرا به پیش برد. از سویی هر کدام از مراحل اصلی مشتمل بر مراحل فرعی و غیر ساختاری و گام‌های مشتمل بر آن است که با توجه به شرایط توسعه‌ای هر کشور، وضعیت سایت، حساسیت‌های زیست‌محیطی، مشارکت عمومی و ... تنها برخی از آنها موضوعیت می‌یابند و به ندرت اجرای تمام مراحل فرعی و گام‌های آن ضرورت می‌یابند. به عبارتی فرآیند توسعه مجدد اراضی قهوه‌ای، ساختاری با چهار مرحله اصلی و اجزای فرعی است که ضمن دارا بودن انعطاف اجرایی بالا، دارای روابط رفت و برگشتی می‌باشد.

منابع و مآخذ

۱. شورای عالی معماری و شهرسازی. (۱۳۸۸). مقررات شورای عالی شهرسازی و معماری. چاپ اول: نشر توسعه ایران.
۲. محمدی فر، غلامرضا. (۱۳۸۷). روش تحلیل محتوا؛ راهنمای عملی تحقیق. چاپ اول: گنجینه علوم انسانی.
3. American planning Association (APA). (2011). Reuse; Creating community-based brownfield redevelopment strategies. US.
4. Brophy, Paul and Vey, Jennifer. (2002). Seizing City Assets: Ten Steps to Urban Land Reform. Center on Urban & Metropolitan Policy. The Brookings Institution.
5. Brownfield Redevelopment Solutions: Recovering a Community's Hidden Assets. (2006). ENVISION UTAH.
6. Caves, Roger W. (2005). Encyclopedia of the City. Routledge; London and New York.
7. Chilton, Kenneth; Schwarz, Peter and Godwin, Kenneth. (2008). Verifying the Social, Environmental, and Economic Promise of Brownfield Programs. Brownfields Training, Research, and Technical assistant Grants and Cooperative.
8. EPA Victoria. (2012). Purpose and role of EPA in land-use planning matters. Carlton.
9. Hollander, Justin; Kirkwood, Niall and Gold, Julia. (2010). Principles of Brownfields Regeneration; Cleanup, Design, and Reuse of Derelict Land. US.
10. Kasich, John. (2007). A Guide to Assist Small and Rural Communities in Redeveloping Ohio's Brownfields. Ohio Environmental Protection Agency.

مراحل کلی عبارت‌اند از مرحله آغاز، مرحله پاکسازی، مرحله برنامه‌ریزی و طراحی و مرحله اجرا.

مراحل فرعی و غیر ساختاری فرآیند توسعه مجدد اراضی قهوه‌ای: در میان فرآیندهای ارائه شده مراحل فرعی یا غیر ساختاری فراوانی وجود داشت که با توجه به شرایط هر کشور، تعریف هر متخصص و مسئولیت نهاد ارائه دهنده فرآیند کمیت و کیفیت متفاوتی داشتند. این مراحل فرعی عبارت بودند از:

- آغاز (شناسایی و بررسی سایت/ هماهنگی با طرح‌های فرادست / ارزیابی اولیه از شرایط سایت / تهیه چشم‌انداز اولیه یا برنامه راه)
 - پاکسازی (تشخیص و سنجش آلودگی / اصلاح سایت و رفع آلودگی)
 - طراحی و برنامه‌ریزی (مشارکت با مردم و نهادهای مختلف/ تعیین گزینه‌های کاربری مجدد / تهیه سیاست‌ها، اقدامات و اصول طراحی گزینه برتر و ...)
 - اجرا (شناسایی منابع و یا سطح‌بندی فرصت‌ها به‌منظور اجرای برنامه‌ها / کمک گرفتن از نهادهای حمایتی / سازماندهی برای عملیاتی نمودن طرح / نظارت و کنترل بر اجرا)
- گرچه وجود تمام مراحل فرعی در فرآیند توسعه‌ی سایت قهوه‌ای به ندرت ضرورت می‌یابد، اما می‌توان در جدول چهارگانه (جدول ۲) این مراحل و گام‌های مشتمل بر آن را در زیر مجموعه‌ای از مراحل اصلی مشاهده نمود. از آنجایی که مراحل یاد شده غیر ساختاری هستند انعطاف‌پذیری بیشتری را نیز از لحاظ نام‌گذاری، زمان مورد نیاز برای اجرا، تقدم و تأخر آن مراحل و گام‌ها خواهند داشت.

این تحقیق مشخص ساخت که توسعه مجدد بخش‌هایی از اراضی شهری مبتلا به فرسودگی عملکردی و آلودگی زیست‌محیطی را که اصطلاحاً اراضی قهوه‌ای نامیده می‌شوند را می‌توان با رویه و فرآیند مشخصی به پیش برد. این فرآیند که بر اساس تحلیل محتوای فرآیندهای پیشنهادی برای توسعه مجدد از میان منابع مختلف در کشورهای پیشرو در زمینه اراضی قهوه‌ای به دست آمد، نشان داد تمام این فرآیندها قابل تفکیک و دسته‌بندی در قالب مراحل اصلی و فرعی هستند. بدین صورت که کلیت فرآیند توسعه مجدد اراضی قهوه‌ای در هر جایی از جهان از جمله ایران را می‌توان بر اساس چهار مرحله اصلی آغاز، پاکسازی، طراحی و برنامه‌ریزی

11. Kissida, John; Spieler, Richard. (2006). Case Studies in Successful Landfill Reuse. Cambridge, Massachusetts.
12. New Jersey Institute of Technology, Technical Assistance for Brownfields, Brownfield Redevelopment Solutions, Inc. (2009). Removing Barriers to Brownfields Redevelopment. Portsmouth, Virginia.
13. Supperfund / Brownfield Research Institute. (2000). Brownfields Redevelopment: A Guidebook for Local Governments and Communities. US.
14. Tennessee Department of Environment and Conservation (TDEC). (2006). Tennessee Brownfields Redevelopment Toolbox. US.
15. The National Regeneration Agency, English partnerships. (2006). The economic impact of recycling brownfield land. London. www.englishpartnership.co.uk.
16. Al-Attar, Akram. (2011). Planning for Reuse and Redevelopment of Inner City Blighted Contaminated Industrial Sites. University of Waterloo. Thesis requirement for the degree of Doctor of Philosophy in Planning.
17. Loney, Anthony. (2008). A System Approach to Assess the Redevelopment Options for Urban Brownfield Sites. Thesis for the degree of Doctor of Philosophy. University of Nottingham.

یادداشت‌ها

¹ Brownfields

² Brownfields Redevelopment

³ Cochran

⁴ Content Analysis

⁵ عناصری از محتوای که در فرایند کدگذاری طبقه بندی می‌شوند. یک واحد ثبت، جزئی از محتوای که توسط کدگذاران شناسایی، ارزشیابی و در طبقه مورد نظر قرار داده می‌شود (محمدی فر ۱۳۸۷: ۸).

⁶ Kissida

⁷ Clean up

⁸ Brophy & Vey

⁹ Gentrification

¹⁰ American planning Association (APA)

¹¹ visioning

¹² Prospective eventual Land-Use

¹³ Ohio

¹⁴ Hollander

¹⁵ Brownfields Area-Wide Planning Program

¹⁶ Revitalization

¹⁷ Previous Developed Lands

¹⁸ Sub-Processes