



همایش ملی معماری و شهرسازی بومی ایران

یزد - بهمن ماه ۱۳۹۴

National conference of native architecture & urbanism of IRAN



همایش ملی معماری و شهرسازی بومی ایران

یزد - بهمن ماه ۱۳۹۴

National conference of native architecture & urbanism of IRAN



(بازآفرینی محلات مرکزی شهر)

میلاد تفنگچی مهبیاری¹

1- دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شهید بهشتی، ایران. m.tofangchi@mail.sbu.ac.ir

چکیده

اگرچه محلات مرکزی شهر در گذشته مرکز تعاملات و فعالیت های اجتماعی و اقتصادی متنوعی بوده اما امروزه به علت مشکلات عدیده که از آن ها تحت عنوان فرسودگی یاد می شود هویت این محلات روز به روز کمرنگ تر شده و به تبع آن کارایی خود را از دست داده است. به همین دلیل، توجه به این گونه محلات و مداخله در آن ها امری ضروری به نظر می رسد. یکی از روش های نوین مداخله در بافت های قدیمی و تاریخی محلات رویکرد بازآفرینی است، در واقع بازآفرینی با توجه توأمان به ابعاد کالبدی، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و زیست محیطی سعی در احیا، تجدید حیات و نوزایی شهری و یا به عبارتی به دنبال دوباره زنده شدن بافت شهر است. این پژوهش با هدف ساماندهی و ارتقاء هویت تاریخی محلات که برخاسته از باور ها و نیاز های ساکنین آن است با توجه به اصول انگاره بازآفرینی و با استفاده از روش های مطالعات کتابخانه ای و مطالعات اسناد فرادست به دنبال بهبود وضعیت محلات است و در راستای رسیدن به این هدف مداخلات کالبدی و غیر کالبدی اعم از باز تعریف مرکز محلات و زیر محلات، ارتقاء نظام دسترسی، افزایش سطح فضای سبز، عطف توجه به عناصر تاریخی و ارزشمند، نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده و ارتقای حس تعلق ساکنین و تشویق به سکونت در این محله و ... پیشنهاد شده است. با دخالت دادن این عوامل در سازمان فضایی محلات می توان به محلاتی دست پیدا کرد که نه تنها با مشکلات بی هویتی و فرسودگی دست و پنجه نرم نمی کند بلکه برخوردار از شرایط سکونتی و فعالیتی متعادل هستند.

واژه‌های کلیدی: بافت تاریخی، بافت فرسوده، بازآفرینی، هویت، محلات مرکز شهر



همایش ملی معماری و شهرسازی بومی ایران

یزد - بهمن ماه ۱۳۹۴

National conference of native architecture & urbanism of IRAN



همایش ملی معماری و شهرسازی بومی ایران

یزد - بهمن ماه ۱۳۹۴

National conference of native architecture & urbanism of IRAN



1-1- مقدمه

رشد جمعیت شهرها و نیاز به عناصر جدید شهری و فضای مناسب با نیازهای روز جامعه و احداث و توسعه فضای فضاهای فرهنگی تجاری و... که همگی نتیجه و برآیند صنعتی شدن جامعه شهری ایران در دهه های اخیر با الگوپذیری از جامعه مدرن غربی بوده است، شهرهای کهن ایران را با بحران مواجه ساخته و هم اکنون این شهرها با معضلی به نام فرسودگی بافت شهر درگیرند که با زندگی جدید شهری و مشخصات شهر امروزی ناسازگار است (حسین زاده دلیر، جوادی اشکلک، 1385). در بافت های فرسوده زندگی سالم شهری در جریان نیست و روز به روز حیات شهری و مدنی آنها با مخاطرات جدید و بیشتر نسبت به گذشته تهدید می شود. از سویی، به دلیل استقرار بیشتر بافت های قدیمی در بخش مرکزی شهرها و مجاورت بازار، نمی توان از این پدیده شهری پیچیده چشم پوشید و برخورداری از امتیازات و مزایای آن را خارج از محدوده برنامه ریزی قرار داد و از آن به عنوان مؤلفه ای اساسی در بازآفرینی این بافت ها بهره نداشت. در نتیجه بهره وری اقتصادی از بافت های تاریخی در کنار سایر برنامه های کالبدی ضمن توجه به برنامه ریزی اجتماعی در این محدوده ها امری بعید و دور از ذهن نیست و الزام آن بر پایه تمام شواهد زنده موجود آشکار است (قربانیان، 1389). این پژوهش متشکل از سه بخش است: در بخش اول به تعاریف و بررسی ابعاد کلی و مفاهیم دقیق بازآفرینی شهر پرداخته شده و در بخش دوم به بررسی تجارب ایران و سایر کشورها در امر بازآفرینی و احیای مرکز شهرها پرداخته شده و نهایتاً در انتهای پژوهش در کنار جمع بندی مباحث ارائه شده، اصول و معیارهای مرتبط با بازآفرینی شهری ارائه شده است.

1-2- ضرورت تحقیق

مراکز شهرها یا به عبارتی بافت تاریخی شهرها، زیرسیستم هایی از سیستم شهری متشکل از عناصر محیطی، اجتماعی، اقتصادی و کالبدی با کارکردهای مشخص هستند که از تعامل آنها هویت محله ای شکل می گیرد (کلانتری، 1384 به نقل از قربانیان، 1389). با توجه به اینکه محلات شهرهای اسلامی، روزگاری محل تبلور پویایی اجتماعی و اقتصادی در حیات شهری بوده اند و اکنون به سبب عدم معاصر سازی کالبد و فعالیت های موجود، با آسیب های متعددی روبرو شده اند؛ نیاز به بازآفرینی مفهوم محله، امری ضروری تلقی می شود (لطیفی و صفری چابک، 1392). اما محلات مرکزی شهر، به عنوان اصیل ترین و قدیمی ترین



همایش ملی معماری و شهرسازی بومی ایران

یزد - بهمن ماه ۱۳۹۴

National conference of native architecture & urbanism of IRAN



همایش ملی معماری و شهرسازی بومی ایران

یزد - بهمن ماه ۱۳۹۴

National conference of native architecture & urbanism of IRAN



مراکز شهر، اکنون به دلیل فرسودگی، هویت آن کمرنگ شده و به تبع آن کارایی خود را از دست داده است.

3-1- روش تحقیق:

این تحقیق از نوع کاربردی است و از جنبه‌ی ماهیت و اهداف درونی از جمله تحقیقات توصیفی-تحلیلی به شمار می‌آید چرا که به تشریح و تبیین دلایل چگونه بودن و چرایی وضعیت مساله می‌پردازد. در این تحقیق، از مطالعه‌ی اسناد کتابخانه‌ای استفاده شده است.

3-2- تعاریف و بررسی ابعاد کلی و مفاهیم بازآفرینی شهر

3-2-1- بازآفرینی شهری¹

بازآفرینی شهری شامل تعاریف مختلفی است اما به طور کلی بازآفرینی (که بر جنبه‌های مختلف بازآفرینی شهری تاکید می‌کند) به عنوان چشم انداز جامع و یکپارچه و اقدامی که منجر به حل مشکلات شهری می‌شود تعریف شده و مسائلی را دنبال می‌کند که در مورد بهبود پایدار شرایط اقتصادی، فیزیکی، اجتماعی و زیست محیطی منطقه است (Roberts, 2000).

حبیبی و مقصودی (1381) معتقد اند بازآفرینی شهری، یک اصطلاح عام است که مفاهیم دیگری نظیر بهسازی، نوسازی، بازسازی، مقتدرسازی و روانبخشی شهری را دربرمی‌گیرد. بازآفرینی شهری به مفهوم احیا، تجدید حیات و نوزایی شهری و به عبارتی دوباره زنده شدن شهر است. لودویکو کوآرونی به عنوان نظریه پرداز مرمت شهری نیز معتقد است بازآفرینی شهری، امری چند وجهی است که همه وجوه اقتصادی، اجتماعی و کالبدی را شامل می‌شود و احیا و نوزایی باید از جنبه‌های گوناگون صورت پذیرد. از نظر وی، پویایی در بافت‌های تاریخی خصوصاً از نظر اقتصادی، بسیار با اهمیت است. همچنین حناچی (1386) اعتقاد دارد در بازآفرینی شهری، توسعه شهری به مفهوم رشد کمی عناصر کالبدی شهر برای اسکان جمعیت و ارتقای کیفیت زندگی، در قالب طرح‌های توسعه شهری رخ خواهد داد. بازآفرینی به معنای تولید سازمان فضایی جدید منطبق بر شرایط تازه و ویژگی‌های نو است که همگی در ایجاد روابط شهری جدید و یا تعریف دوباره روابط شهری گذشته یا موجود، مؤثر هستند.

¹ Regeneration



همایش ملی معماری و شهرسازی بومی ایران

یزد - بهمن ماه ۱۳۹۴

National conference of native architecture & urbanism of IRAN



همایش ملی معماری و شهرسازی بومی ایران

یزد - بهمن ماه ۱۳۹۴

National conference of native architecture & urbanism of IRAN



2-1-2- ماهیت بازآفرینی شهری

مفهوم بازآفرینی محله باید ماهیت جامع داشته و در ارتباط با روش های سکونتی امروز پاسخگو بوده و درعین حال ارتباط خود را با پیشینه ی تاریخی محلات شهری حفظ کند (لطیفی و صفری چابک، 1392). اما به طور کلی می توان گفت بازآفرینی شهری به مفهوم احیاء، تجدید حیات و نوزایی شهری و به عبارتی دوباره زنده شدن شهر است. موضوعی با ابعاد کالبدی و غیرکالبدی که ابعاد اجتماعی و فرهنگی را نیز شامل می شود. از این رو یک وجه در بازآفرینی شهری و توسعه درون زای بافت های فرسوده، تلاش در جهت ایجاد تعادل و هماهنگی میان بنیان های زندگی اجتماعی در این بافت ها آن هم با استفاده از پویای اجتماعی مردم و مشارکت آنهاست (اسمعیل پور، رحیمیان و قربانی، 1390).

ماهیت بازآفرینی شهری را در شش مقوله مجزا می توان به طور خلاصه مطرح نمود:

نخست، بازآفرینی شهری یک فعالیت مداخله گر است. دوم، عملیات بازآفرینی شهری با فعالیت مشترک بخش های مختلف اجتماعی، عمومی و خصوصی صورت می گیرد. سوم، بازآفرینی شهری فعالیتی است که در طول زمان همراه با تحولات اقتصادی، اجتماعی، محیطی و سیاسی، تغییرات قابل ملاحظه ای در ساختارهای اداری به وجود می آورد. چهارم، بازآفرینی شهری به بسیج تلاش جمعی می پردازد و پایه ای برای مذاکرات جهت اتخاذ راه حل های مناسب ارائه می دهد. پنجم، فرایند بازآفرینی شهر مبتنی بر عملکرد عناصر مختلف سیستم شهری (اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و محیطی) است. ششم، بازآفرینی شهری، مستلزم یکپارچگی در مدیریت تغییر در نواحی شهری است (Urban Task Force, 1990) به نقل از نوریان و آریانا، 1391).

2-1-3- پیشینه ی بازآفرینی

از نیمه دوم قرن نوزدهم به بعد، امر دخالت در بافت کالبدی شهرها به دو شکل متفاوت صورت پذیرفت. از یکسو انگلستان با تدوین قوانین خاص توانست به تدریج به پاره ای مسائل هسته های پرجمعیت قدیمی شهرهای صنعتی جوابگویی کند. بسیاری از شهرهای بریتانیایی در اثر بمباران زمان جنگ آسیب های جدی دیده اند و تعداد زیادی از واحدهای مسکونی باقی مانده متعلق به قبل از جنگ جهانی اول می باشند. در طول ۲۰ سال پس از جنگ، با تلاش هماهنگ و جمعی سیاستمداران، برنامه ریزان و معماران، مراکز شهری بازسازی، شهرهای جدید ساخته و واحدهای همسایگی قدیمی از صحنه زدوده شدند و بدین ترتیب محیط شهری منظم تر و ساخت یافته تری که با دوران مدرن و اصلاحات اجتماعی پس از جنگ سازگارتر بود، خلق گردید (Paddison, 2001) به نقل از قربانیان، 1389). از سوی دیگر فرانسه از راه امکانات اجرایی و تصمیم گیری های بی سابقه که در دست "بارون هوسمان" شهردار پایتخت متمرکز کرده بود، توانست دگرگونی های چنان وسیع و پر جنجال بر پا کند (فلامکی، 1374).



همایش ملی معماری و شهرسازی بومی ایران

یزد - بهمن ماه ۱۳۹۴

National conference of native architecture & urbanism of IRAN



همایش ملی معماری و شهرسازی بومی ایران

یزد - بهمن ماه ۱۳۹۴

National conference of native architecture & urbanism of IRAN



به نقل از قربانیان، (1389). اما بازآفرینی شهری به عنوان یکی از رویکردهای مداخله از اواخر دهه 1980 و اوایل دهه 1990 در کشورهای پیشرفته از جمله هلند و آمریکا مطرح و در بهسازی محله های فرسوده و ارتقای کیفیت سکونت در آنها مورد استفاده قرار گرفته است. این رویکرد به دنبال عدم موفقیت اجرای برنامه های صرفاً کالبدی- فضایی اتخاذ شد، چرا که دولت ها دریافتند که سرمایه گذاری در نوسازی شهری بدون روند هم زمان نوسازی اجتماعی- اقتصادی می تواند کاملاً خنثی گردد (حبیبی و مقصودی، 1381). از دهه 1990 م به بعد رویکرد حفاظت و بازآفرینی یکپارچه به عنوان رویکردی غالب در بازآفرینی محیط های فرهنگی- تاریخی مطرح می گردد و از سوی انجمن ها، افراد و موسسات در مقیاس های مختلف محلی، ملی و بین المللی مورد توجه، حمایت و توسعه قرار می گیرد. فعالیت سازمان های مختلف، برگزاری کنفرانس های ملی و بین المللی و صدور قطعنامه ها، توصیه نامه ها و دستورالعمل ها، فضای جدیدی را برای هدایت این جریان فراهم می آورد (Izadi, 2008) به نقل از حناچی و فدایی نژاد، (1390).

4-1-2- سیر تکامل رویکردها، سیاست ها و برنامه های حفاظت و بازآفرینی

دهه هفتاد را می توان تأکید مشخصی بر ارزش های اجتماعی میراث، دهه هشتاد را تأکید بر پتانسیل های اقتصادی میراث و دهه نود را تمرکز بر موضوع یکپارچگی در حوزه حفاظت دانست (delbery,2009) به نقل از حناچی و فدایی نژاد، (1390). در ادامه در دهه 1990 م در واکنش به انتقادات ایجاد شده پیرامون طرح های توسعه مجدد و توسعه مستغلات در دهه 1980 م، تلاش هایی به منظور صیانت از مکان های تاریخی صورت می گیرد و مشارکت اجتماع محلی و شهروندان در فرآیند حفاظت و بازآفرینی، به رسمیت شناخته می شود. همچنین توقعات نسبت به کیفیت برنامه های بازآفرینی ارتقاء می یابد. دیگر نوسازی کالبدی کافی نمی باشد، بلکه جنبه های دیگری همچون افزایش اشتغال، کاهش فقر، محرومیت اجتماعی، پیش بینی تسهیلات اجتماعی و تمهیدات آموزشی، مورد توجه قرار می گیرند. از این رو، از دهه 1990 م به بعد، رویکرد حفاظت و بازآفرینی یکپارچه مورد توجه قرار می گیرد. در این رویکرد ضمن توجه همه جانبه به طیف متنوعی از ارزش ها اعم از تاریخی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی به تعمیم قلمرو حفاظت و بازآفرینی یکپارچه در بسترهای سیاسی، برنامه ریزی و آموزشی پرداخته می شود (Larkham,1999) به نقل از حناچی و فدایی نژاد، (1390).

3-1-5- انواع بازآفرینی

سه نوع کلی بازآفرینی شهری را می توان معرفی نمود (UNEP,2004) به نقل از نوریان و آریانا، (1391):

1. بازآفرینی تحمیلی: این نوع بازآفرینی پس از متروک ماندن طولانی مدت یک زمین رها شده و یا از بین رفتن شدید شرایط زندگی در یک منطقه انجام می شود (مانند: داکلند لندن)
2. بازآفرینی فرصت طلبانه: این نوع بازآفرینی در جایی که سرمایه گذاران خصوصی و دولتی زمین های در دسترس را برای پروژه های بزرگ تحت نظر دارند، انجام می شود (مانند: بارسلونا، آتن)
3. بازآفرینی پیشگیرانه یا آینده مدار: این نوع بازآفرینی در مناطقی که ساختارهای اقتصادی و اجتماعی رو به زوال نهاده اند، انجام می شود (مانند: استانبول، آلیو، الکساندریا)



همایش ملی معماری و شهرسازی بومی ایران

یزد - بهمن ماه ۱۳۹۴

National conference of native architecture & urbanism of IRAN



همایش ملی معماری و شهرسازی بومی ایران

یزد - بهمن ماه ۱۳۹۴

National conference of native architecture & urbanism of IRAN



1-2-6- اهداف و اقدامات بازآفرینی شهری

هدف از اجرای سیاست های بازآفرینی شهری و برنامه های تجدید حیات شهری، ارتقاء شرایط کیفی زندگی در سکونت گاه ها از طریق ایمن سازی و مقاوم سازی ساختمان ها، توسعه و بهبود زیرساخت های شهری، تأمین خدمات شهری مورد نیاز، آموزش ساکنان، ایجاد فرصت های شغلی، تقویت نهادهای مدیریت محلی و دفاتر خدمات محله ای مردم نهاد، الگوسازی و ترویج قواعد و دستورالعمل های کیفی ساخت و ساز است. سند برنامه ریزی منتشره در سال 2000 میلادی توسط دولت فرانسه، برنامه شهرهای اجتماعی در آلمان، سند بسوی یک نوزایی شهری در انگلستان و برنامه شهرهای بزرگ در هلند از سیاست ها و برنامه های مرتبط در این زمینه اند. کشورهای اروپای غربی هر یک با توجه به ساختار سیاسی و نظام برنامه ریزی شهری خود بدین امر مبادرت ورزیده اند، ولی علی رغم تفاوت ها در قوانین، برنامه ها و مدل های مواجهه بین کشورها، اسناد و قوانین فوق نشان از توجه ویژه آن ها به موضوع ارتقاء محیطی، توسعه اقتصادی و شمول اجتماعی است که پایه های اساسی سیاست باز آفرینی شهری را تشکیل می دهند (Izadi, 2006) به نقل از پورا احمد ، حبیبی و کشاورز).

رابرتز² (2000) هدف عمده بازآفرینی شهری را تعیین پنج عنصر زیرمی داند :

1- رابطه بین شرایط فیزیکی فضای شهری و محرومیت های اجتماعی

2- نیاز به حضور به مسائل مربوط به مسکن و بهداشت در مناطق شهری

3- جذابیت ایجاد ارتباط بین بهبود اجتماعی با پیشرفت های اقتصادی

4- مهار رشد شهری

5- نقش در حال تغییر و ماهیت سیاست.

دیگر اهداف بازآفرینی به قرار زیر است (نوریان و آریانا، 1391) :

- اهداف اقتصادی: جذب سرمایه گذاری، ایجاد اشتغال، نو شدن اقتصاد شهر، بهبود توزیع ثروت.
- اهداف اجتماعی: جذب نهادها و سازمان های آموزشی و پژوهشی، رسیدن به ارزش ها و ترجیحات جامعه و گروه های مختلف اجتماعی، سازماندهی مجدد ساز و کارهای انطباق تصمیم با مردم سالاری، افزایش میزان فضای همکاری و مشارکت، توجه به تعاملات میان سازمان ها و نهاد ها و روابط درونی آن ها.
- اهداف محیطی: ارتقای محیط زیست، مبارزه با آلودگی ها.
- اهداف کالبدی: حل مشکل فرسودگی کالبدی، گسترش امکانات سکونت در شهر و توسعه زیر ساخت های محلی، ارتقای میراث معماری (در هسته های تاریخی) و گردشگری شهر. مشارکت (شامل مشارکت مردمی، مشارکت بین سازمانی، مشارکت (بین سازمان ها و مردم و سایر ذینفعان)، برنامه ریزی راهبردی) شامل مقابله با فرسودگی و افت شهری، مشکل گشایی و درگیر ساختن تمام ذینفعان (و توجه به اهداف پایداری (شامل پایداری اقتصادی، اجتماعی و محیطی و پایداری عمل برنامه ریزی) عناصر اصلی رهیافت بازآفرینی شهری را تشکیل می دهند .

² Roberts



همایش ملی معماری و شهرسازی بومی ایران

یزد - بهمن ماه ۱۳۹۴

National conference of native architecture & urbanism of IRAN



همایش ملی معماری و شهرسازی بومی ایران

یزد - بهمن ماه ۱۳۹۴

National conference of native architecture & urbanism of IRAN



اقدامات اصلی به منظور برنامه ریزی در قالب اهدافی که برای بازآفرینی شهری تعریف شده است، را در پنج بخش مجزا می توان معرفی نمود (Batey,2000 به نقل از نوریان و آریانا،1391) :

- نخست، ایجاد چارچوبی برای تحلیل مشکلات شهری و شناسایی توان بالقوه توسعه؛
- دوم، ایجاد یک راهبرد همه جانبه برای یک ناحیه و تهیه پیشنهادات تفصیلی اجرایی و اقدام برای اجرای آن ها؛
- سوم، شناسایی محدودیت ها، فرصت ها و منابع مورد نیاز برای اجرای پیشنهادات؛
- چهارم، ایجاد چارچوبی برای مدیریت، تقسیم وظایف و شناسایی منابع در بازآفرینی شهری؛
- و در بخش پنجم و نهایی، ارزیابی و مرور تمامی عملکردهای فوق مورد توجه قرار می گیرد.

7-1-2- رویکرد بازآفرینی و راهبردهای آن

بازآفرینی شهری به دنبال حل مشکلات فرسودگی شهری از طریق بهسازی مناطق محروم و در حال اضمحلال در شهرهاست. این رویکرد تنها به دنبال باززنده سازی مناطق متروکه نیست، بلکه با مباحث گسترده تری همچون اقتصاد رقابتی و کیفیت زندگی به خصوص برای کسانی که در محلات فقیرنشین زندگی می کنند، سروکار دارد. به صورت ایده آل بازآفرینی شهری مشتمل بر فرموله کردن اهداف سیاسی، اجرای آن از طریق برنامه های اجرایی و بازنمایی مداوم عملکرد است (پوراحمد، حبیبی و کشاورز، 1389). این رویکرد مفهوم جامعی است که به معنای بهبود وضعیت نواحی محروم در جنبه های اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و فرهنگی می باشد. این نوع نگاه به مرمت، پاسخی در مقابل چالش های نوظهوری چون جهانی شدن، تغییرات ساختاری و عدم تعادل های فضایی ناشی از رشد گسترده شهرها می باشد. معاصر سازی تأکید خاص بر مقیاس محلی، تنوع فرهنگی و کنش متقابل میان انسان و مکان زندگی او دارد (حاجی پور، 1386 به نقل از پوراحمد، حبیبی و کشاورز، 1389). در واقع در رویکرد بازآفرینی توجه به حفظ ارزش های فرهنگی و حفظ ثروت های بومی و تاریخی، انتقاد از ساخت و سازهای دارای یک نوع کاربری به جای کاربری های متعدد، توجه به اقدامات کیفی به موازات اقدامات کمی، مشارکت گروه های اجتماعی در فرایند بازآفرینی و غیره مشهود می باشد (پوراحمد، حبیبی و کشاورز، 1389).

بازآفرینی شهری، به مثابه روایتی فراگیر و یکپارچه از مرمت شهری، جریانی است که از یک سو به تمامی وجوه و محدودیت های امر توسعه در بطن شهر موجود توجه می کند و از سوی دیگر، به تدارک فرصت و استفاده از هر فرصتی برای تبدیل ساختن آن به ابزار یا راهی برای رسیدن به توسعه می پردازد. در این میان، بازآفرینی، نیروهای محرکه و دستاویزهای متنوعی را به عنوان محور یا هدف خود برگزیده و یا به تعبیری با استفاده از رویکردهای گوناگون، فرصت های متنوع توسعه ای را فراروی خود قرار داده است. به این ترتیب و طی مدت زمانی که از آغاز تکوین جریان بازآفرینی در شهرها می گذرد، تعداد و فراوانی رویکردهای مرتبط با آن، بسیار گسترده بوده است. رویکردهای اصلی را که تا به امروز برای بازآفرینی شهری وجود داشته است، در شش محور اصلی فرهنگی، محیط زیست، طراحی، اقتصاد، اجتماع و قانون خلاصه کرده است. (لطفی، 1389).

پوراحمد و همکارانش (1389) راهبردهای اصلی زیر را برای رویکرد بازآفرینی تعریف کرده اند:



همایش ملی معماری و شهرسازی بومی ایران

یزد - بهمن ماه ۱۳۹۴

National conference of native architecture & urbanism of IRAN



همایش ملی معماری و شهرسازی بومی ایران

یزد - بهمن ماه ۱۳۹۴

National conference of native architecture & urbanism of IRAN



1- فرهنگ ابزاری در بازآفرینی (بازآفرینی فرهنگ محور):

توجه به نقش فرهنگ، استفاده از ارزش های تاریخی و فرهنگی به عنوان منابعی برای توسعه و همچنین توجه به گذران اوقات فراغت مردم، مهم ترین وجوه این گرایش هستند.

2- مباحث زیست محیطی و کالبدی در بازآفرینی :

از اواخر دهه 1960 و اوایل دهه 1970 به بعد، توجه به محیط زیست و مباحث زیست محیطی، به عاملی تعیین کننده و اساسی در برنامه ریزی شهری تبدیل شد. این برهه زمانی را می توان آغاز توجه جدی به امور زیست محیطی تلقی کرد. با طرح مفهوم پایداری و واژه توسعه پایدار در دهه 1980 و انتشار گزارش برانت لند در سال 1987، محیط زیست بصورت سر فصلی اساسی در مباحث مرمت و بازآفرینی شهری درآمد.

3- صنعت زدایی فرصتی برای بازآفرینی شهری :

از اواخر دهه 1970 و اوایل 1980، دگرگونی کالبدی مناطق ویران شده به خصوص در نواحی قبلاً صنعتی نیمه ویران، گرایشی بین المللی یافته است. حال استدلال می کند که جهانی شدن به موجی از صنعت زدایی در شهرهایی انجامید که انبوهی از صنایع تولیدی قدیمی تر و با قدرت رقابت کمتر را در خود جای داده بودند.

4- خدماتی شدن، تجدید ساختار کارکردی و بازآفرینی شهری:

همزمان با افول صنایع سنگین سنتی، فعالیت های اقتصادی به بخش سوم یا بخش خدمات انتقال یافت. این بازسازی تولید، منابع بسیاری را در درون شهرها خالی شده و ویران رها ساخته است همه مناطق بدون منبع اصلی اشتغال آنها رها شدند و از آنجا که مغازه ها و خدماتی که روزگاری از سوی جمعیت شاغل حمایت می شدند، قادر به ادامه حیات نبودند، موجب تنش های اجتماعی و افول اقتصادی ثانویه گردید. به این ترتیب، بازسازی مناطق صنعتی قدیمی به کانون فعالیت های بازآفرینی تبدیل شد.

5- توسعه از درون، بازآفرینی و بروان فیلد³:

گزارش سال 1997 دولت بریتانیا نشان می دهد که فرسودگی هسته های مرکزی شهرها، نه تنها به دلیل وضعیت اقتصادی خانوارها و ساکنین این مراکز، بلکه به خاطر بحرانی شدن کل مکانیسم اقتصادی بخش های درونی شهرها می باشد. به همین دلیل موضوع احیاء اقتصادی به میان می آید. در انگلستان و ایالت متحده، اهمیت توسعه از درون، با به کارگیری واژه بروان فیلد، به معنای زمین های درون شهرها که قبلاً موضوع ساخت و سازهایی بوده اند.

6- نگرش مشارکتی و تعاملی شرط اساسی بازآفرینی :

فعالیت های شهرسازی دهه 1970، بیشتر از نوع روش تعاملی بوده است. تحقق عملی اختیار دادن به جامعه محلی از طریق فعالیت، سازماندهی، رهبری و ظرفیت سازی در جامعه محلی به تغییرات چشمگیری منجر شده است. نگرش مشارکتی و تعاملی، علاوه بر مورد فوق الذکر، کار مشارکتی چند سازمان را نیز شامل می گردد.

³ Brownfield



2-1-8-1 اصول بازآفرینی

پوراحمد و همکارانش (1389) باز آفرینی شهری را شامل ابعاد اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی در مقیاس های شهری، منطقه ای و ملی و مشتمل بر اصول زیر می دانند:

تغییر و تحولات اقتصادی: افزایش فرصت های شغلی، بهبود توزیع ثروت، پرورش استعداد ها، افزایش مالیات و مستغلات محلی، ارتباط میان عمران و بهسازی محلی، منطقه ای و شهری، جذب سرمایه گذاری های داخلی.

تغییر و تحولات اجتماعی: بهبود کیفیت زندگی و روابط اجتماعی، کاهش جرم و جنایت، غلبه بر بدنام سازی و محرومیت اجتماعی.

حکمرمایی: سازمان دهی مجدد ساز و کارهای تصمیم سازی از طریق تفاهم دموکراتیک، افزایش میزان فضای همکاری و مشارکت، در نظر گرفتن انتظارات مختلف، تأکید بر مشارکت های منطقه ای گوناگون، توجه به تعاملات میان سازمان ها و نهادها و روابط درونی آن ها.

تغییر و تحولات کالبدی: حل مسائل مرتبط با فرسودگی کالبدی همراه با اراضی جدید و ضروریات متناسب. **کیفیت محیط زیست و توسعه پایدار:** بازآفرینی شهری باید سبب ارتقاء توسعه متوازن و مدیریت اقتصاد جامعه و محیط زیست گردد. البته دست یابی به چنین رویکرد یکپارچه ای، مستلزم احیاء خلاقیت های جامعه و به کارگیری آن در بازآفرینی می باشد. رابرتز و سایکز نیز مهمترین اصول بازآفرینی شهری را به قرار زیر تعریف می کنند:

نیاز به ایجاد اهداف روشن و قابل اندازه گیری از فرایند احیا و بازسازی شهری و توجه به اهداف توسعه پایدار و تجزیه و تحلیل کافی از شرایط محلی. نیاز به استفاده مناسب از منابع طبیعی، اقتصادی و انسانی در دسترس، مشارکت و همکاری در میان ذینفعان، که منجر به بهبود وضعیت فیزیکی ساختمان، ساختار اجتماعی، پایگاه اقتصادی و شرایط زیست محیطی می شود.

9-1-2- ضرورت توجه به مرکز شهر:

1. ضرورت استقرار عملکرد ها و فضاهای تازه برای رفع نیاز های شهرنشینی و شهرنشینان جدید
2. ضرورت ارتقای دائم شأن و منزلت مرکز شهر هماهنگ با رشد و توسعه ی کل سیستم شهری
3. ضرورت حفاظت پایدار ارزش ها و میراث فرهنگی-تاریخی موجود در محدوده و مرکز شهر ها (کازمیان 1380 به نقل از حسین زاده دلیر و جوادی، 1385)



همایش ملی معماری و شهرسازی بومی ایران

یزد - بهمن ماه ۱۳۹۴

National conference of native architecture & urbanism of IRAN



همایش ملی معماری و شهرسازی بومی ایران

یزد - بهمن ماه ۱۳۹۴

National conference of native architecture & urbanism of IRAN



2-2- تجارب بازآفرینی و احیای مرکز شهر

1-2-2- تجربه بازآفرینی میدان عتیق اصفهان

مشکلات مطرح شده که موجبات اجرای طرح بازآفرینی شهری را فراهم آورده اند:

- فرسودگی کالبدی میدان و از بین رفتن حدود و ثغور کالبد اولیه
 - از میان رفتن عملکرد تاریخی میدان با انقطاع از محور فرهنگی-تاریخی شهر اصفهان
 - پر شدن فضای داخل میدان با واحدهای تجاری، انبارهای ساده و بی هویت در طول زمان
 - از هم گسیختگی بافت پیرامونی با عبور خیابان های اصلی، عرض کم و نفوذپذیری گذرهای منتهی به میدان
 - انقطاع ارتباط فضایی عناصر ارزشمند تاریخی و معماری با میدان و با یکدیگر، از میان رفتن هویت تاریخی میدان در نحوه جانمایی کاربری ها
 - ناسازگاری کاربری ها و همجواری فعالیت های ناسازگار، کمبود شدید کاربری های خدمات رفاهی و عمومی در بافت اطراف میدان موجود
 - تنزل اجتماعی و فرهنگی این محدوده و خارج شدن از چرخه حیات اقتصادی شهر
- اهداف اقتصادی، اجتماعی، محیطی و کالبدی زیر بر مبنای ماهیت مداخله گر بازآفرینی شهری در نظر گرفته شده است:
- احیای میدان به عنوان نقطه عطف مهمی در بازگردانی هویت تاریخی و فرهنگی محور فرهنگی-تاریخی شهر اصفهان در جهت پاسخگویی به نیازهای امروزی زندگی و فعالیت در سطح مجموعه، بافت پیرامون و شهر اصفهان
 - بهسازی عملکردی مسکونی محله های پیرامون، ضمن رفع نیازهای تاسیساتی، خدماتی و دسترسی بافت و برقراری همجواری مناسب با سایر کاربری ها
 - پیش بینی ساز و کارهای اقتصادی لازم و بهره گیری از منافع حاصل از آن در جهت شکوفایی کل مجموعه، محور تاریخی و شهر اصفهان
 - حفاظت از ارزش های تاریخ و معماری موجود و ایجاد فضاها و محیط مناسب جهت تبلور کالبدی این ارزش ها
 - ایجاد سازمان فضایی جدید متکی بر سلسله مراتب فضایی براساس انتظام بخشی فعالیت ها و عملکردهای شهری
- اقدامات اصلی زیر به منظور برنامه ریزی در غالب اهداف بازآفرینی شهری و مدیریت مداخله انجام شده است:
- اجرای پروژه به فازهای مختلفی تقسیم شده است.
 - فاز اول آن که به اتمام رسیده، شامل احداث زیرگذرها و پارکینگ ها است.
 - فازهای بعدی شامل احیای میدان اصلی و بافت تجاری پیرامون آن و مجموعه شمال جلوخان خواهد بود. در فرآیند اجرا، پروژه با مشکلات زیادی روبرو است که عمده ترین آنها عبارتند از: مشکلات تامین منابع مالی، مشکلات اجتماعی (مانند تخلیه منطقه از ساکنین)، وجود بناهای تاریخی در منطقه و وجود آثار تاریخی پنهان از زمان مغول، آل بویه، سلجوقی، صفویه و ... ، مشکلات جابجایی و رفع معارضات تاسیسات شهری، تملک و آزادسازی. (نوریان و آریانا، 1391)



همایش ملی معماری و شهرسازی بومی ایران

یزد - بهمن ماه ۱۳۹۴

National conference of native artichecture & urbanism of IRAN



همایش ملی معماری و شهرسازی بومی ایران

یزد - بهمن ماه ۱۳۹۴

National conference of native artichecture & urbanism of IRAN



2-2-2- تجربه بازآفرینی در انگلستان

می توان انگلستان را واضع نوعی از « بازآفرینی شهری » دانست که روش های آن مرجع بسیاری از اقدامات « مرمت و حفاظت شهری » در سایر نقاط جهان قرار داشته است. یکی از دلایل این امر، تلفیق هوشمندانه « حفاظت » و « توسعه » و دست یافتن به کیمیایی برای زنده ساختن هسته های شهری، و خودگردان نمودن این هسته ها در قبال انواع فرسودگی هاست. می توان دستاوردهای تجربه انگلستان در « حفاظت و بازآفرینی » را به ترتیب زیر خلاصه نمود: (لطفی، ۱۳۹۱)

1. بازآفرینی شهر در تمام ابعاد آن
2. توسعه از درون به عنوان راهبردی اساسی
3. سرمایه گذاری فعال روی هسته های متروک شهری
4. تکوین برنامه ریزی مشارکتی
5. استفاده مجدد از میراث معماری و ساختمانی
6. طراحی برای دو مقیاس جهانی و محلی
7. تلفیق راهبردهای اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی
8. استفاده موثر از رویدادهای فرهنگی
9. بهره گیری از ویژگیهای طبیعی در طراحی
10. مدیریت یکپارچه شهری

3-2-2- تجربه بازآفرینی در ایالات متحده :

اصولا می توان فرایند « بازآفرینی شهری » در ایالات متحده را حاصل احساس نیاز به عجین کردن روند توسعه سرمایه داری با توسعه های اجتماعی و توجه به حیات مدنی در عرصه شهرها دانست. اصول « بازآفرینی شهری » بنابر تجربه ایالات متحده به قرار زیر است: (لطفی، ۱۳۹۱)

1. بازآفرینی شهری به عنوان راهبردی سیاسی
2. تلفیق راهبردهای اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی
3. استفاده مجدد و تطبیق یافته از ساختار کالبدی موجود
4. بازیافت اراضی درونی شهرها
5. توانمندسازی ساختارهای کالبدی قدیمی
6. مشارکت شهروندان و ارتباط با نهادهای مدیریت شهری
7. ترویج توسعه درونی و مبارزه با « پراکنده رویی »
8. حفاظت از عرصه ها و منابع طبیعی



همایش ملی معماری و شهرسازی بومی ایران

یزد - بهمن ماه ۱۳۹۴

National conference of native architecture & urbanism of IRAN



همایش ملی معماری و شهرسازی بومی ایران

یزد - بهمن ماه ۱۳۹۴

National conference of native architecture & urbanism of IRAN



9. طراحی واحدهای همسایگی با تکیه بر ارزش های زیبایی شناسانه و اجتماع مدارانه
10. ترویج حیات مدنی
11. تاکید بر نظام برنامه ریزی و برنامه ریزی در سطح کلان و منطقه ای
12. بازگشت به شهر

4-2-2- تجربه بازآفرینی در فرانسه:

اصلی ترین رویداد قابل پیگیری، طرح رسمی مفهوم « بازآفرینی شهری » است. تعیین محدوده های اقدام شهرسازانه از طریق تعریف « عملیات بازآفرینی شهری » و یا به تعریف درآوردن کلیت یک شهر به عنوان عرصه عمل شهرسازانه که شامل طیف وسیعی از وجوه کالبدی و غیر کالبدی می باشد و با « طرح های بزرگ شهر » معنا می گردد، نوید ورود به دورانی تازه است. البته پس از سال 2003، مفهوم « عملیات بازآفرینی شهری » عموماً به زیرمجموعه « طرح های بزرگ شهر » پیوسته و جزئی از آن قرار گرفته است. اصول « بازآفرینی شهری » بنا بر تجربه فرانسه به قرار زیر است: (لطفی، 1391)

1. نو کردن شهر برای ورود به « زمانه » ای دیگر
2. حضور رنگ مایه های فلسفی در طراحی های شهری
3. رفع گسست های کالبدی، اجتماعی و فرهنگی
4. توسعه اقتصادی متوازن با توسعه های اجتماعی و حفاظت از میراث تاریخی، شهری و طبیعی
5. نوپادمان گرایی و بازاریابی برای شهرها
6. تثبیت نظام دو سطحی راهبرد - عمل
7. طرح های ساختاری - راهبردی و « بازآفرینی » بر مبنای پروژه های شهری
8. تکوین نظام یکپارچه « بازآفرینی شهری »
9. استفاده مجدد از فضاهای شهری و تلاش در تغییر دادن ترکیب کالبدی در عین حفاظت از میراث
10. تاکید بر ویژگیهای فرهنگی و اجتماعی حیات مدنی و استفاده از رویدادها

3-2- جمع بندی:

بازآفرینی نوعی نگاه مداخله ای که با نگاه به گذشته و بدون پاکسازی هویت های تاریخی دوره های مختلف به خلق هویتی جدید متناسب با شرایط زندگی مردمان عصر حاضر می اندیشد. در واقع دهه ی 1990 به بعد چهارچوبی جدید برای فرآیند تجدید حیات شهری فراهم کرد که بر اساس آن و در تعریفی جدید، مرمت شهری مفهومی جامع است



همایش ملی معماری و شهرسازی بومی ایران

یزد - بهمن ماه ۱۳۹۴

National conference of native architecture & urbanism of IRAN



همایش ملی معماری و شهرسازی بومی ایران

یزد - بهمن ماه ۱۳۹۴

National conference of native architecture & urbanism of IRAN



که به معنای بهبود وضعیت نواحی محروم در جنبه های اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و فرهنگی است. با توجه به مطالب ارائه شده در این پژوهش، به طور کلی اهداف، اصول و راهبردهای بازآفرینی محلات مرکز شهر در جدول 1 جمع آوری گردیده است:

Archive of SID



همایش ملی معماری و شهرسازی بومی ایران

یزد - بهمن ماه ۱۳۹۴

National conference of native architecture & urbanism of IRAN



همایش ملی معماری و شهرسازی بومی ایران

یزد - بهمن ماه ۱۳۹۴

National conference of native architecture & urbanism of IRAN



جدول 1- اهداف، اصول و راهبردهای بازآفرینی محلات مرکز شهر (ماخذ: نگارنده، 1394)

ایمن سازی و مقاوم سازی ساختمان ها، توسعه و بهبود زیرساخت های شهری، تأمین خدمات شهری مورد نیاز، آموزش ساکنان، ایجاد فرصت های شغلی، تقویت نهاد های مدیریت محلی و دفاتر خدمات محله ای مردم نهاد، الگوسازی و ترویج قواعد و دستورالعمل های کیفی ساخت و ساز	ارتقاء شرایط کیفی زندگی	راهبرد های بازآفرینی
جذب سرمایه گذاری، ایجاد اشتغال، نو شدن اقتصاد شهر، بهبود توزیع ثروت، افزایش فرصت های شغلی، بهبود توزیع ثروت، پرورش استعداد ها، افزایش مالیات و مستغلات محلی، ارتباط میان عمران و بهسازی محلی، منطقه ای و شهری، جذب سرمایه گذاری های داخلی، توازن میان بودجه تامین شده از سوی بخش عمومی، خصوصی و داوطلبانه	اقتصادی	
جذب نهادها و سازمان های آموزشی و پژوهشی، رسیدن به ارزش ها و ترجیحات جامعه و گروه های مختلف اجتماعی، سازماندهی مجدد ساز و کارهای انطباق تصمیم با مردم سالاری، افزایش میزان فضای همکاری و مشارکت، توجه به تعاملات میان سازمان ها و نهاد ها و روابط درونی آن ها، بهبود روابط اجتماعی، کاهش جرم و جنایت، غلبه بر بدنام سازی و محرومیت اجتماعی، مشارکت و همکاری در میان ذینفعان، تأکید بر نقش گروه های اجتماعی، رابطه بین شرایط فیزیکی فضای شهری و محرومیت های اجتماعی.	اجتماعی	
ارتقای محیط زیست، مبارزه با آلودگی ها، ارتقاء توسعه متوازن و مدیریت اقتصاد جامعه و محیط زیست، احیاء خلاقیت های جامعه و به کارگیری آن، استفاده مناسب از منابع طبیعی، اقتصادی و انسانی در دسترس	محیطی	
حل مشکل فرسودگی کالبدی، گسترش امکانات سکونت در شهر و توسعه زیر ساخت های محلی، ارتقای میراث در هسته های تاریخی، حل مسائل مرتبط با فرسودگی کالبدی همراه با اراضی جدید و ضروریات متناسب، نیاز به حضور مسائل مربوط به مسکن و بهداشت، مهار رشد شهری، توجه به میراث و نگاهداشت ابنیه	کالبدی	
سازمان دهی مجدد ساز و کارهای تصمیم سازی از طریق تفاهم دموکراتیک، افزایش میزان فضای همکاری و مشارکت، در نظر گرفتن انتظارات مختلف، تأکید بر مشارکت های منطقه ای گوناگون، توجه به تعاملات میان سازمان ها و نهادها و روابط درونی آن ها.	حکروایی	
تغییر نگرش ساکنان از محله سکونت خویش، تقویت اعتماد و اشتیاق در شهروندان، افزایش فعالیت های داوطلبانه، توجه به نقش فرهنگ، استفاده از ارزش های تاریخی و فرهنگی به عنوان منابعی برای توسعه، توجه به گذران اوقات فراغت مردم، صیانت از میراث شهری و حفاظت از ساختارها و کارکردهای تاریخی و هویت آفرین شهری،	اجتماعی و فرهنگ ابزاری	
توسعه شهر فشرده، احداث سامانه های حمل و نقل شهری یکپارچه، کاهش هدر رفت انرژی چه در مرحله ساخت و چه در مرحله بهره برداری، کاهش حجم سفرهای شهری، جلوگیری از تخریب فضای باز شهری	زیست محیطی	
بازسازی مناطق صنعتی قدیمی به عنوان کانون فعالیت های بازآفرینی شهری.	صنعت زدایی و خدماتی شدن	
موضوع احیاء اقتصادی، در انگلستان و ایالت متحده اهمیت توسعه از درون با به کارگیری واژه Brownfield به معنای زمین های درون شهرها که قبلاً موضوع ساخت و سازهایی بوده اند.	توسعه از درون	
به عنوان شرط اساسی بازآفرینی، تحقق عملی اختیار دادن به جامعه محلی از طریق فعالیت، سازماندهی، رهبری و ظرفیت سازی در جامعه محلی، کار مشارکتی چند سازمان.	نگرش مشارکتی و تعاملی	
استفاده عموم از فضا و افزایش امنیت از این ره، توسعه فضای کار- زندگی، ارتباط با پیشینه ی تاریخی محلات شهری، حفظ ارزش های فرهنگی و حفظ ثروت های بومی و تاریخی.	کالبدی	



همایش ملی معماری و شهرسازی بومی ایران

یزد - بهمن ماه ۱۳۹۴

National conference of native architecture & urbanism of IRAN



همایش ملی معماری و شهرسازی بومی ایران

یزد - بهمن ماه ۱۳۹۴

National conference of native architecture & urbanism of IRAN



مراجع

- [1] حسین زاده دلیر، ک، جوادی اشکلک، ا. اهمیت مرکز شهر و ضرورت توجه به آن و احیای آن. تهران: صفه، 1385.
- [2] قربانیان، م، بازسازی بخش مرکزی شهرها؛ الگوی مداخله و دستورالعمل های مرمتی در خرده حوزه های درک پذیر. تهران: نشریه انجمن علمی معماری و شهرسازی ایران، 1389.
- [3] لطیفی، غ، صفری چابک، ن. باز آفرینی مفهوم محله در شهر های ایرانی اسلامی بر پایه اصول نوشهر گرایی. تهران: پرونده مدیریت، 1392.
- [4] Roberts, P. & Sykes, H, Urban Regeneration, 2000.
- [5] حبیبی، م، مقصودی، م، مرمت شهری. تهران: دانشگاه تهران، 1381.
- [6] حناچی، پ، دیبا، د، مهدوی نژاد، م. حفاظت و توسعه در ایران: تجزیه و تحلیل تجارب مرمت در بافت های با ارزش شهر های تاریخی ایران. تهران: هنرهای زیبا، 1386.
- [7] اسمعیل پور، ن، رحیمیان، م، قربانی، س. باز آفرینی بافت های فرسوده شهری با تأکید بر بسیج اجتماعی؛ مطالعه موردی محله کشتارگاه در شهر یزد. تهران: مطالعات و پژوهش های شهری و منطقه ای، 1390.
- [8] نوریان، ف، آریانا، ا. تحلیل چگونگی حمایت قانون از مشارکت عمومی در باز آفرینی شهری: مطالعه موردی میدان امام علی (عتیق) اصفهان. تهران: نشریه هنرهای زیبا، 1391.
- [9] حناچی، پ، فدایی نژاد، س. تدوین چارچوب مفهومی حفاظت و باز آفرینی یکپارچه در بافت های فرهنگی تاریخی. تهران: نشریه هنرهای زیبا، 1390.
- [10] پورا احمد، ا، حبیبی، ک، کشاورز، م. سیر تحول مفهوم شناسی باز آفرینی شهری به عنوان رویکردی نو در بافت های فرسوده شهری. تهران: شهر ایرانی-اسلامی، 1389.
- [11] لطفی، س. باز آفرینی شهری فرهنگ مبنا: تأملی بر بن مایه های فرهنگی و گنش باز آفرینی. تهران: نشریه هنرهای زیبا، 1389.
- [12] لطفی، س. تبارشناسی باز آفرینی شهری؛ از بازسازی تا نوزایی، انتشارات آذرخش، چاپ اول، 1391.