

راهبرد بازآفرینی شهری با تکیه بر توسعه درونی در بهبود ساختار کالبدی-محتوایی مناطق متروک شهری (نمونه مطالعاتی: محدوده سایت کارخانه سیلو کرمانشاه)

سحر فخری*، مهشید صحرزاده** و حمیدرضا نیلی***

تاریخ دریافت مقاله: ۹۳/۷/۱۲

تاریخ پذیرش مقاله: ۹۳/۹/۱

چکیده

در اواخر قرن بیستم، راه‌حل‌های متفاوت و گاه متناقضی برای توسعه‌ی شهرها مطرح شد، بهره‌گیری از این راه‌حل‌ها ضمن آن که باعث رشد پراکنده‌ی شهرها در اراضی و محیط‌زیست اطرافشان شد، زمینه‌ی بازماندن نواحی مرکزی شهرها از جریان توسعه را نیز فراهم آورد، اما با مطرح شدن رویکردهای جدید توسعه‌ی شهری نظیر بازآفرینی، نگرش توسعه‌ی درونی و استفاده از امکانات موجود در دستور کار قرار گرفت. مقاله‌ی حاضر با هدف بهبود وضعیت موجود محدوده‌ی سایت کارخانه سیلوی کرمانشاه، سعی دارد در زمینه‌ی بازآفرینی آن راهبردهایی را ارائه‌نماید. اطلاعات این پژوهش به صورت اسنادی و کتابخانه‌ای، مصاحبه و مطالعه‌های میدانی فراهم‌شده‌است. با تعیین موقعیت محدوده‌ی مورد مطالعه در ماتریس (SWOT) نقاط قوت، نقاط ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها شناسایی شده و در ادامه با استفاده از ماتریس ارزیابی (EI) راهبردهای قابل قبول برای بازآفرینی محدوده‌ی موردنظر، مشخص‌شده‌اند. نتایج نشان‌می‌دهد، نقش عوامل بیرونی در بازآفرینی این محدوده بیشتر از نقش عوامل درونی آن است. از این رو با بهره‌گیری از ماتریس ارزیابی (EI) استفاده از استراتژی حفظ و نگهداری پیشنهاد می‌شود تا علاوه بر حفظ وضع موجود، تلاش کافی در زمینه‌ی تقویت نقاط قوت و استفاده‌ی بهینه از آنها، کاهش نقاط ضعف و تبدیل آن‌ها به نقاط قوت و استفاده‌ی بهینه از فرصت‌ها و تبدیل تهدیدها به فرصت صورت پذیرد.

واژگان کلیدی

بازآفرینی شهری، توسعه‌ی درونی، مناطق متروک شهری

sahar_fakhri۲۰۰۷@yahoo.com

mahsehi@gmail.com

niliarch۴۵@yahoo.com

* کارشناسی ارشد طراحی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی، همدان

** استادیار گروه شهرسازی، دانشگاه بوعلی سینا، همدان

*** عضو هیئت علمی گروه معماری، دانشگاه آزاد اسلامی، همدان

مقدمه

روند تغییرات صنعتی باعث ایجاد اراضی متروکه در شهرها شده است. در اکثر موارد این سایتها بخش مهمی از ساختار شهر بوده‌اند و بر کیفیت زندگی شهری تاثیر زیادی داشته‌اند. مشکلاتی که به واسطه‌ی سایتهای متروکه ایجاد می‌گردند، متنوعند. در بسیاری موارد آلودگیهای زیست‌محیطی دارند که برچگونگی زندگی شهری تاثیرات مخربی می‌گذارند. آنها متروکه رها شده‌اند و نیازمند مداخله‌ی بیرونی هستند تا دوباره به چرخه‌ی اقتصادی بازگردند. همچنین سایتهای متروکه تاثیرات منفی در موقعیت اقتصادی و اجتماعی مناطق مجاور خود دارند (RESCUE, ۲۰۰۴). علی‌رغم حضور سایتهای متروکه که غالبا در مراکز شهری قرار گرفته‌اند زیرساخت رفتن سایتهای سبز به صورت مداوم در حال انجام است و موجب رشد لجام گسیخته در بسیاری از مناطق شهری شده‌است. مشکلات ناشی از گسترش بی‌رویه‌ی شهرها متنوعند: زمین و سایر منابع محدود طبیعی مصرف می‌شوند، فواصل بین مکانهای کار، خانه و تفریح، حجم ترافیک را افزایش می‌دهد و هسته‌های سنتی شهرها جمعیت، مشاغل و درآمد خود را از دست می‌دهند. بنابراین در چنین موقعیتی استفاده‌ی مجدد از سایتهای متروکه به صورت ساختارهای اقتصادی و فضایی بخشی ضروری از توسعه‌ی شهری پایدار به شمار می‌روند. کلانشهری چون کرمانشاه نیز از قاعده‌ی گسترش بی‌رویه مستثنی نیست. زیرساخت رفتن زمینهای سبز در اطراف شهر و گسترش حومه‌نشینی از معضلات اصلی این شهر به شمار می‌آید. از طرف دیگر فرصتهای توسعه در مرکز شهر کرمانشاه نیز کم نیست. انبارها، صنایع متروکه و غیرفعال، پادگانها و اراضی نظامی... اگر به عنوان پتانسیلهای توسعه شناخته شوند می‌توانند از فشار توسعه به سمت حاشیه‌ی شهر بکاهند. توسعه‌ی میان‌افزا یا توسعه‌ی از درون در حقیقت نوعی از توسعه است که برخلاف سایر سیاستهای توسعه‌ی شهری، در بستر شهر موجود و با حضور ساکنان و شهروندان و واحدهای همسایگی صورت می‌پذیرد. این نوع از توسعه که دارای ابعاد قوی اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و زیست محیطی است، نه فقط یکی از کارهای فیزیکی کالبدی و شهرسازی است، بلکه موضوعی پیچیده و چندوجهی، میان بخشی و حتی فرابخشی است. در توسعه‌ی درونی، شهرها به جای گسترش افقی، به صورت عمودی گسترش می‌یابند، بافت‌های قدیمی، فرسوده و ناکارآمد شهری، مورد احیا و بهسازی و نوسازی قرار می‌گیرند. اراضی بایر و رهاشده‌ی شهری به کار گرفته می‌شوند. کاربری‌های نامناسب و نامتناسب با زندگی امروزی شهری نظیر زندان‌ها، پادگان‌های نظامی، کارخانجات و صنایع مزاحم در درون شهر اصلاح می‌شوند. بدین ترتیب سطح معابر و شبکه‌های دسترسی، سطح فضای سبز و نظایر اینها به استانداردهای شهرسازی نزدیک می‌شوند (آیینی، ۱۳۸۷). سایت کارخانه سیلوی کرمانشاه، دربخش شرقی و در مجاورت مرکز شهر کرمانشاه واقع شده است. این محله در حال حاضر از طرف شمال و شمال‌شرقی به محله‌ی اسکان غیررسمی "شاطرآباد" محدود شده‌است. با توجه به نقشه‌ی تفصیلی شهر کرمانشاه، خدمات مرتبط با کاربری سیلو به خارج از محدوده‌ی شهر انتقال می‌یابد. این سایت تماما در زمان حاضر زمینه و آمادگی برای بازآفرینی و توسعه را دارد. در این پژوهش تلاش شده تا با بررسی نظرات ساکنین اطراف این سایت به بررسی و کشف عوامل اصلی برای بازآفرینی آن پردازیم.

روش تحقیق

این پژوهش از نوع کاربردی-توسعه‌ای بوده که روش انجام آن توصیفی-تحلیلی می‌باشد. در این مطالعه از طریق بررسی‌های میدانی محله‌ی مورد نظر و مدارک موجود، اطلاعات لازم جمع‌آوری شد. سرانجام جهت تحلیل مسائل و مشکلات از مدل (SWOT) استفاده شده‌است، منطق روش مذکور این است که "راهبرد اثربخش" باید قوت‌ها و فرصتهای سیستم را به حداکثر و ضعف‌ها و تهدیدها را به حداقل برساند. در نهایت با استفاده از ماتریس ارزیابی داخلی-خارجی (EI) و استفاده از مفاهیم راهبردی، راهبردهایی برای بازآفرینی این محله ارائه شده‌است.

ادبیات موضوع

نظریات بهسازی و بازآفرینی بافتهای کهن و قدیمی شهرها، گاه به طور صریح و گاه به طور ضمنی در تفکرات برخی اندیشمندان نظیر وژن ویوله لودوک (۱۸۱۴-۱۸۷۹) جان راسکین (۱۸۱۸-۱۹۰۰) کاملیو بویی تو (۱۸۳۶-۱۹۱۴) فردریش انگلس (۱۸۲-۱۸۹۵) امیل زولا (۱۸۴-۱۹۲۰) کامیلو سیته (۱۸۴۳-۱۹۰۳) لوکوبوزیه (۱۸۸۷-۱۹۶۵) ابنزرهاوارد (۱۸۵-۱۹۲۸) لوئیزمفورد (۱۸۹۵-۱۹۹۰) آلدولتوپلو (۱۸۸۷-۱۹۲۸) جین جکوبز (۱۹۱۶-۲۰۰۶) کوین‌لینچ (۱۹۱۸-۱۹۸۴) کریستوفر الکساندر (۱۹۳۶) ریچارد راجرز و برخی دیگر ارائه شده‌است. از منشور آتن (۱۹۳۳) تا منشور آمستردام (۱۹۷۵) بیش از چهار دهه طول کشید تا کشورهای توسعه یافته از پرداختن به تک بنا غافل شوند و به مداخله در مراکز ارزشمند قدیمی و تاریخی با هدف تجدید حیات (بازآفرینی) و روان‌بخشی آنها بیایندیشند. در این فاصله، قانون آندره مالرو (۱۹۶۲) در جلوگیری از تخریب بافتهای قدیمی در فرانسه، تجربه‌ی انگلستان از پنج شهر تاریخی و تعمیم نتایج آن به منظور دستیابی به معیارهای بهسازی و مرمت شهری بولونیا (ایتالیا-۱۹۷۵) در دقیق‌سازی مفاهیم این عرصه‌ی حساس تأثیر اساسی

داشته است. اعمال سیاستها و برنامه‌های بهسازی و بازآفرینی در مراکز شهرها و بافت‌های تاریخی و قدیمی به چند دهه‌ی اخیر محدود نمی‌شود. الکساندر تامسون، در سال ۱۸۶۸ پیشنهاد اسکان ۱۰ هزار نفر خانواده‌ی کارگری را در بافت شطرنجی فشرده‌ی مرکز گلاسکو مطرح ساخت. وی معتقد بود که تراکم زیاد برای احیاء واحدهای تجاری و فضاهای عمومی و بازیابی ارزش اقتصادی املاک مرکز شهری حیاتی است. طرح پیشنهادی تامسون یکی از نخستین بیانیه‌های بازآفرینی و نوزایی شهری محسوب می‌شود. کامیلوسیتته (۱۹۰۳-۱۸۴۳)، خواستار ساماندهی فضاهای شهری بود و درصدد زنده کردن بافت‌های کهن شهری برآمد و راه‌حلهای تزئینی شهری را عنوان کرد. وی اعتقاد داشت نباید میراث و یادگارهای گذشته را با ویژگی والایی که داشته‌اند به سادگی رها کرد، بلکه باید از آنها الهام گرفت و مبانی آن را شناخت. کریبر (۱۹۲۲)، پیوستگی کامل میان فضاهای جدید و قدیم را ضروری دانسته و معتقد است که کارکردهای شهری را نباید از هم جدا کرد. لئوناردو بنه ولو (۱۹۳۳)، بر همجواری محوطه‌ی تاریخی و بافت‌های پیرامونی، با حفظ تفاوت در کالبد و عملکرد تأکید می‌ورزد. همچنین به اهمیت بهبود شرایط زیست ساکنان بافت‌های شهری مجاور آثار تاریخی می‌پردازد. لیچفیلد به ضرورت درک بهتر فرآیند فرسودگی و توافق بر روی چیزهایی که فرد سعی دارد به آن برسد و نحوه‌ی رسیدن به آنها اشاره می‌کند. دانیسون در سخنرانی خود در زمینه‌ی نحوه‌ی مواجهه باره‌حلهای جدید حل مسائل، نظرش این است که باید بر روی مسائل و نواحی که مشکلات آنها با هم مرتبط بوده و هماهنگ و هم‌نسخ هستند، تمرکز کنیم. کوین لینچ و جین جکوبز از جمله اندیشمندان و نظریه پردازان قرن بیستم هستند که در زمینه‌ی بهسازی و نوسازی شهری بر اساس شهرسازی انسانگرا اظهارنظر کرده‌اند. به اعتقاد لینچ باید در جریان بهسازی و نوسازی شهری، برنامه‌ریزی با مشارکت مردم و مشاوره با متخصصان و هماهنگی با مسئولان و مردم شهر صورت گیرد. جین جکوبز (۱۹۶۱)، در زمینه‌ی بافت‌های فرسوده و قدیمی و در اصطلاح وی "بافت‌های مسئله‌دار مزمن" به اصل روابط انسانی همسایگی و موضوع خودترمیمی و مشارکت مردم در امر بهسازی و بازآفرینی تأکید داشت. در سال ۱۹۹۶، استیون تیزدل، همراه با گروه کاری خود "با ارزیابی مجدد کیفیت محله‌های تاریخی شهری" میدان پاپونیر و محله‌ی پاسترز را در شهرهای سیاتل و نیویورک آمریکا مورد بررسی قرار داده و آن را در اثری با همین عنوان منتشر نمود. ریچارد راجرز در سال ۱۹۹۸ با گروه کار خود، مأموریت یافت دلایل زوال شهری را در انگلستان بررسی کند و اصولی را برای ارتقاء کیفیت شهری در انگلستان ارائه دهد. حاصل کار گزارشی است به نام "به سوی نوزایی شهری"، که در آن گزارش، طیف گسترده‌ای از پیشنهادات آینده‌نگرانه را ارائه کرد. گزارش حاوی بیش از ۱۰۰ راهکار در زمینه‌های طراحی شهری، مدیریت، ترابری، بازآفرینی مراکز تاریخی و قدیمی و غیره را شامل می‌شود. وی رمز انعطاف‌پذیری در طرح‌ها را در پایداری آنها می‌داند و معتقد است، پایداری حاصل نمی‌شود، مگر در ارتباط با محیط پیرامون. کریستوفر الکساندر (۱۹۳۶)، در رابطه با بافت‌های فرسوده‌ی شهر و محوطه‌های تاریخی، بر ایجاد نظم ارگانیک، اندامواره یا سازمند، استفاده‌ی گسترده از مشارکت مردم تأکید می‌کند. همچنین به اصولی از قبیل مشارکت مردمی، نظم ارگانیک، تعادل پایدار (با معاصر سازی عناصر فرعی می‌توان به تعادل پایدار رسید) و هماهنگی با سازمان اقتصادی، اجتماعی، محیطی اعتقاد داشت (پوراحمد و دیگران، ۱۳۸۹: ۷۵).

معرفی محدوده‌ی مورد نظر

کرمانشاه یکی از شهرهای قدیمی کشور است که تاریخچه‌ای طولانی در زمینه‌ی شهرنشینی دارد و به همین لحاظ امروزه بخش وسیعی از این شهر را بافت‌های فرسوده در بر گرفته‌است. بیش از ۱۲ درصد از مساحت شهر کرمانشاه را بافت‌های مسئله‌دار از نظر ساختاری تشکیل می‌دهد، که نیازمند احیا و بازسازی هستند. محدوده‌ی سایت کارخانه سیلو در بخش شرقی و در مجاورت مرکز شهر کرمانشاه واقع شده است. این محله در حال حاضر از طرف شمال و شمال شرقی به محله‌ی اسکان غیررسمی "شاطرآباد" محدود شده‌است. وجود ساختمان قدیمی سیلو -یادگار دوران صنعتی شدن- از نکات قابل توجه این سایت است که به عنوان یک نشانه‌ی شهری نقش مهمی در تقویت حس تعلق و خاطره‌انگیزی ساکنان این محدوده از را شهر دارد.

تصویر ۱: نمایی از ساختمان قدیمی کارخانه سیلو کرمانشاه (دید از میدان مرکزی شهر)

منبع: <http://www.panoramio.com/photo/۵۹۱۹۷۵۱۳>



مفاهیم، دیدگاه‌ها و مبانی نظری

مناطق متروک و رهاشده‌ی شهری (بافت ناکارآمد شهری)

به طور کلی، بافت ناکارآمد شهری، بخشی از سطوح شهری مانند اراضی بایر و رهاشده است که از آن بهره‌برداری نمی‌شود و به تعبیری، فاقد کاربری است یا به فعالیت‌های نامناسب و ناسازگار با فعالیت‌های شهری نظیر زندان، پادگان، صنایع مزاحم و آلاینده و سایر کاربری‌های مشابه اختصاص یافته‌است. بافت‌های ناکارآمد از جمله مهم‌ترین توانمندی‌های درونی شهر به منظور ایجاد یا توسعه‌ی عملکردهای مورد نیاز شهر محسوب می‌شوند. تعاریف متعدد و گاه همپوشانی از بافت ناکارآمد و فرسوده ارائه شده است. برای مثال، ردی فضاهای ناکارآمد را فضاهایی می‌داند که دچار رکود یا فرسایش اقتصادی، اجتماعی و کالبدی شده‌اند، فضاهایی که از چرخه‌ی توسعه‌ی بافت‌های شهری خارج شده‌اند و برای توسعه به نیروهای بیرونی نیاز دارند. تعاریف ارائه شده برای بافت‌های فرسوده و ناکارآمد ارتباط نزدیکی با مفهوم زمین‌های قهوه‌ای دارد که معمولاً موضوع اصلی توسعه‌ی مجدد است (برک‌پور و بهرامی، ۱۳۹۰: ۲).

بازآفرینی شهری

بازآفرینی شهری، رویکردی برای توسعه‌ی درونزای شهری است و در حقیقت بکارگیری توانهای بالقوه و بالفعل موجود در برنامه‌ریزی‌های شهری، تلاش در جهت ایجاد تعادل در نحوه‌ی توزیع کیفی و کمی جمعیت، هماهنگی میان بنیانهای زندگی اجتماعی و گریز از فقر شهری و در نهایت استفاده از مشارکت و پویای اجتماعی مردم است.

اصول مهم در بازآفرینی شهری

بازآفرینی شهری شامل ابعاد اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی در مقیاس‌های شهری، منطقه‌ای و ملی و مشتمل بر اصول زیر می‌باشد:

تغییر و تحولات اقتصادی: افزایش فرصت‌های شغلی، بهبود توزیع ثروت، پرورش استعدادها، افزایش مالیات و مستغلات محلی، ارتباط میان عمران و بهسازی محلی، منطقه‌ای و شهری، جذب سرمایه‌گذاری‌های داخلی.

تغییر و تحولات اجتماعی: بهبود کیفیت زندگی و روابط اجتماعی، کاهش جرم و جنایت، غلبه بر بدنام‌سازی محرومیت اجتماعی. حکمروایی: سازماندهی مجدد ساز و کارهای تصمیم‌سازی از طریق تفاهم دموکراتیک، افزایش میزان فضای همکاری و مشارکت، در نظر گرفتن انتظارات مختلف، تأکید بر مشارکت‌های منطقه‌ای گوناگون، توجه به تعاملات میان سازمانها و نهادها و روابط درونی آنها. تغییر و تحولات کالبدی: حل مسائل مرتبط با فرسودگی کالبدی همراه با اراضی جدید و ضروریات متناسب.

کیفیت محیط‌زیست و توسعه‌ی پایدار: بازآفرینی شهری باید سبب ارتقاء توسعه‌ی متوازن و مدیریت اقتصاد جامعه و محیط‌زیست گردد. البته دستیابی به چنین رویکرد یکپارچه‌ای، مستلزم احیاء خلاقیت‌های جامعه و به کارگیری آن در بازآفرینی می‌باشد (پوراحمد و دیگران، ۱۳۸۹: ۸۵).

توسعه‌ی درونی

توسعه‌ی میان‌افزا یا توسعه‌ی از درون یا توسعه‌ی درون‌زا، شکلی از توسعه‌ی شهری است که بر روی زمین‌های متروکه و رها شده و بدون استفاده‌ی داخل محدوده‌ی بافت موجود شهرها شکل می‌گیرد. به عبارت دیگر، توسعه‌ی میان‌افزای شهری، توسعه در قطعاتی است که در طی دوران توسعه‌ی پیوسته‌ی شهر، از فرآیند توسعه به دور افتاده و توسعه در آنها رخ نداده است. طرح جامع گریز بورو، توسعه‌ی میان‌افزا را استفاده اقتصادی از زمین‌های خالی درون نواحی توسعه یافته‌ی شهری تعریف می‌کند. در این نواحی خدمات و تسهیلاتی همچون آب، شبکه فاضلاب، دسترسی، حمل و نقل عمومی یا تعدادی از این تسهیلات وجود دارد (رفیعیان و دیگران، ۱۳۸۹: ۴۹).

مناطق و فضاهای مستعد توسعه و بازآفرینی

برای شناسایی مناطق و فضاهای مستعد توسعه و بازآفرینی متغیرهای چندی دخالت دارند، اما به نظر می‌رسد که سه عامل در همه‌ی شرایط و وضعیت‌ها مشترک باشند:

- ۱: زمین‌های خالی یا زمین‌هایی که در مدتی طولانی، مورد بهره‌برداری قرار نگرفته‌اند (Falconer & Frank, ۱۹۹۰, ۱۳۷).
- ۲: قطعه زمین‌های خالی و کم استفاده که در میان سطوح ساخته شده‌ی شهری محدود و محصور شده‌اند و توسعه نیافته‌اند. بخشی از این سطوح به علت برنامه‌های ناموفق نوسازی شهری و یا تفکیک نامناسب زمین به وجود می‌آیند.
- ۳: زمین‌های بهره‌مند از خدمات و امکانات شهری همچون سیستم شبکه‌های آب، فاضلاب، برق و مانند اینها در محل، لازم به ذکر است که ظرفیت زیرساخت‌ها لزوماً نباید جوابگوی توسعه‌های جدید، مخصوصاً در مقیاس وسیع و در پروژه‌های دارای تراکم بالا باشد. (RERC, ۱۹۸۲, ۷)

از انواع دیگر قطعات با قابلیت توسعهی مجدد، زمین‌هایی موسوم به زمین‌های قهوه‌ای هستند این زمین‌ها به دلیل کاربری‌های پیشین‌شان همچون صنعتی و یا معدنی متروکه مانده‌اند و به آلودگی‌های مختلف آب و خاک دچارند و از نظر زیست‌محیطی تنزل یافته‌اند. زمین قهوه‌ای در واقع محوطه‌ای رها شده، بدون استفاده یا تحت استفاده‌ی صنعتی یا تجاری است (MRSC, ۱۹۹۷, ۱۵). این نوع از سطوح میان‌افزا معمولاً جزء سطوحی به حساب می‌آیند که برای مدت طولانی کم استفاده یا بدون استفاده باقی مانده‌اند و معمولاً دارای اعیانی فرسوده هستند. این سطوح که بر اثر جابه‌جایی صنایع از داخل شهرها و نواحی مرکزی‌شان به خاطر ایجاد تغییرات در فناوری‌ها و شیوه‌های تولید و حمل و نقل در داخل شهرها باقی مانده‌اند، از جمله مهم‌ترین فرصت‌های توسعه‌ی میان‌افزا به شمار می‌آیند.

بحث

امروزه شهرها با رشدی شتابان در حال گسترش و توسعه هستند به طوری که فرآیند توسعه‌ی شهرها در حال حاضر یکی از مهم‌ترین موضوعات پیش‌روی پژوهشگران مسائل شهری است. شکل پراکندگی شهری یا گسترش افقی و ساخت و سازهای جدید در اطراف شهر، باعث آسیب‌های اجتماعی-اقتصادی و تخریب منابع زیست‌محیطی در شهر و اطراف آنها گردیده است (احد نژادروشنی و حسینی، ۱۳۹۰). این گسترش شتابان و افقی مسائل و مشکلات عدیده‌ای را برای سازمان فضایی و کالبدی شهرها ایجاد کرده است. از جمله‌ی این مشکلات محدوده‌هایی را شامل می‌گردد که از فرآیند گسترش ناموزون دهه‌های گذشته در داخل محدوده‌ی شهرها بجا مانده و مشتمل بر پادگان‌ها، زندان‌ها و اراضی بزرگ یا فرودگاه‌هایی هستند که اکنون در درون محدوده‌ی شهرها واقع شده‌اند و کاربری آنها با زندگی فعلی شهر ناسازگار است. محدوده‌هایی با کاربری صنعتی، انبار و یا گستره‌های وسیع متروکه، بایر و بلااستفاده از فرصت‌ها و ظرفیت‌های توسعه‌ی شهری بشمار می‌روند که متأسفانه در وضعیت کنونی نه تنها با زندگی شهر همگونی نداشته بلکه موجب نابسامانی کارکردی شهر نیز شده‌اند (ابزدی، ۱۳۸۹). برای مقابله با این معضلات شهری و در تداوم تحولات جنبش توسعه و نوسازی رویکرد بازآفرینی شهری شکل می‌گیرد. هدف از اجرای سیاست‌های بازآفرینی شهری و برنامه‌های تجدید حیات شهری ارتقاء شرایط کیفی زندگی در سکونت‌گاه‌ها از طریق ایمن‌سازی، مقاوم سازی ساختمانها، توسعه و بهبود زیرساخت‌های شهری، تامین خدمات شهری مورد نیاز، آموزش ساکنان، ایجاد فرصت‌های شغلی، تقویت نهادهای مدیریت محلی و دفاتر خدمات محله‌ای مردم‌نهاد، الگوسازی و ترویج قواعد و دستورالعمل‌های کیفی ساخت و ساز است. تجارب جهانی موجود در خصوص تبدیل کاربری‌های غیرفعال و اراضی متروکه واقع در مراکز شهری و اراضی حاشیه آنها به مراکز مدرن فعالیتی کلانشهرها نظیر لندن، پاریس و برلین و... از مصادیق عینی تبدیل اراضی کم ارزش شهری نظیر خطوط و ایستگاه‌های قدیمی راه‌آهن، انبارها، کارخانجات صنعتی، پادگانها و... به مراکز نوین فعالیتهای شهری است که در عین حال که زمینهای کم ارزش درشت دانه شهری را به کارکردهای مناسب و مدرن تبدیل می‌کند اثرات منفی کارکردهای حاشیه‌ای و نامطلوب را تقلیل داده و تهدیدات مذکور را به فرصت‌های جدیدی بدل می‌سازد. بسیاری از شهرها در سرتاسر جهان دارای بخشهایی هستند که در اکثر موارد متروکه شده‌اند. اکثر این مناطق بسیار وسیع بوده و به مراکز و هسته‌ی شهر نزدیکند و فرصتهای مناسبی را برای توسعه در اختیار شهرها قرار داده‌اند.

یافته‌های تحقیق

تبیین عوامل درونی و بیرونی مؤثر بر بازآفرینی محدوده‌ی سایت کارخانه سیلو کرمانشاه

برای بررسی و تحلیل مشکل‌های محدوده‌ی مورد مطالعه، ابتدا ماتریس عوامل داخلی-خارجی را تشکیل داده و به ارزیابی آن پرداخته می‌شود. در این ارزیابی، پس از مشخص کردن مهم‌ترین نقاط قوت و ضعف به عنوان عوامل درونی و مهم‌ترین فرصت‌ها و تهدیدها به عنوان عوامل بیرونی، ماتریسی تشکیل داده و بر اساس اثر احتمالی آنها بر موقعیت فعلی محدوده، وزنی از ۱ (مهم‌ترین) تا ۰ (بی‌اهمیت) داده می‌شود که هرچه مقدار وزن بیشتر باشد، تاثیر آن عامل بر موقعیت کنونی و آینده مجموعه بیشتر خواهد بود (جمع این وزن‌ها بدون توجه به تعداد عوامل، عدد ۱ است. جهت انجام این کار پیشنهاد می‌شود به هر عامل عددی بین ۱ تا ۵ را اختصاص داده، سپس ستون را نرمالیزه نموده تا وزن‌های بین صفر تا ۱ برای هر عامل به دست آمده م مجموع اوزان نیز ۱ شود). در حقیقت وزن هر عامل معرف آن است که: میزان اهمیت و اثربخشی نسبی هر عامل تا چه اندازه است؟. سپس برای درجه‌بندی عوامل، به هر عامل بر اساس اهمیت و موقعیت کنونی محدوده، امتیازی از ۴ (بسیار خوب) تا ۱ (ضعیف) داده می‌شود که این درجه بندی نشان می‌دهد که این محدوده چگونه به هر یک از عوامل خارجی و داخلی پاسخ می‌دهد. برای محاسبه اوزان به‌هتجارج (امتیازوزنی) عوامل نیز، وزن را در درجه‌ی هر عامل ضرب می‌شود که در نهایت برای هر عامل، یک امتیاز به‌دست می‌آید که جمع نهایی آنها صرف‌نظر از تعداد عوامل، بین یک تا چهار و میانگین آنها ۲/۵ خواهد بود. سرانجام امتیازهای وزنی تمام عوامل خارجی و داخلی را به صورت جداگانه با یکدیگر جمع نموده و امتیاز وزنی کل

محاسبه می‌شود، که این امتیاز نشان‌دهنده‌ی آن است که سیستم چگونه به عوامل و نیروهای موجود و بالقوه در محیط درونی و بیرونی‌اش پاسخ می‌دهد (حکمت‌نیا و موسوی، ۱۳۸۵: ۲۸۷-۲۸۶). در نهایت امتیازهای بدست‌آمده بر روی نمودار چهارخانه‌ای ماتریس داخلی-خارجی منتقل می‌شود که اگر نمره‌ی نهایی عوامل داخلی بر روی محور Xها از ۲/۵ کمتر باشد، بدین معنی است که محدوده از نظر عوامل داخلی دچار ضعف می‌باشد. به همین ترتیب جمع نمره‌های نهایی عوامل خارجی بر روی محور Yها، از ۱ تا ۲/۵ بیانگر میزان تهدید و نمره‌های ۲/۵ تا ۴ بیانگر میزان فرصت است. قرار گرفتن در هریک از خانه‌های ماتریس داخلی و خارجی چهارخانه‌ای، مفاهیم راهبردی خاصی دارد. می‌توان ماتریس داخلی-خارجی را به سه ناحیه عمده تقسیم کرد و برای هریک از آن‌ها از راهبردهای متفاوتی استفاده نمود. انواع راهبردهای مطرح عبارتند از: راهبردهای متمرکز، راهبردهای یکپارچگی، راهبردهای تدافعی. برای بخش‌هایی که در خانه‌های ۱، ۲ یا ۴ قرار می‌گیرند می‌توان استراتژی رشد و ساخت را اجراء نمود. برای واحدهایی که در خانه‌های ۳، ۵ یا ۷ قرار می‌گیرند باید استراتژی‌هایی را به اجراء درآورد که هدفشان حفظ و نگهداری وضع موجود می‌باشد. برای واحدهایی که در خانه‌های ۶، ۸ یا ۹ قرار می‌گیرند باید به استراتژی برداشت محصول یا رها کردن روی آورد (دیوید، ۱۳۹۳).

جدول ۱: عوامل داخلی موثر بر ساکنین بافت مجاور سایت قدیمی کارخانه سیلو کرمانشاه

عوامل داخلی	
نقاط قوت	نقاط ضعف
S۱ امکان بازسازی و ساماندهی فضایی	W۱ کمبود فضای سبز و فقدان فضای باز عمومی
S۲ وجود فضاهای باز و امکان ایجاد حیطه‌های عمومی	W۲ غالب بودن کاربری مسکونی و عدم تنوع کاربری‌های دیگر در محلات همجوار سایت
S۳ وجود عناصر شاخص کالبدی (ساختمان قدیمی)	W۳ مشاغل غیر رسمی و کاذب ساکنین محلات همجوارسایت
S۴ کارخانه سیلو) به عنوان نشانه‌ی شهری	W۴ پایین بودن سطح امنیت اجتماعی
S۵ وجود بافت‌های کم ارزش مسکونی با قابلیت تبدیل شدن به فضاهای مکمل و همخوان در مجاورت سایت	W۵ بالا بودن نرخ بی‌سوادی و کمبود مهارت‌های اجتماعی در میان ساکنین محلات همجوارسایت
S۶ وجود کربدورهای شهری با هویت	W۶ کیفیت پایین چشم‌اندازهای زیبا
S۷ وجود کربدورهای بصری زیبا به کوهپای شمال شهر کرمانشاه	W۷ کمبود خدمات شهری و امکانات زیربنایی
S۸ همجواری با کانون دسترسی به مناطق مختلف شهری (همجواری با میدان مرکزی شهر)	W۸ وجود کاربری‌های ناسازگار در مجاورت سایت
S۹ علاقه‌مند بودن ساکنین برای مشارکت در طرح	W۹ جذب مهاجرین از طبقات پایین‌تر توسط محلات همجوارسایت
S۱۰ امکان افزایش کاربری‌های تجاری	W۱۰ کمبود پارکینگ
S۱۱ مشارکت در فعالیتهای اجتماعی	W۱۱ عدم تمایل افراد جوان برای سکونت در محلات همجوارسایت
	W۱۲ ساخت وساز غیررسمی در مجاورت سایت
	W۱۳ ضعف اقتصادی و بالا بودن نرخ بیکاری ساکنین محلات همجوارسایت
	W۱۴ ترافیک بالا و معضلات ناشی از تداخل سواره و پیاده
	W۱۵ وجود آلودگی‌های زیست محیطی
	W۱۶ ارزش اقتصادی پایین مسکن در محلات همجوارسایت
	W۱۷ سکونت اقشار کم درآمد در محلات همجوارسایت
	W۱۸ تمایل کم بخش خصوصی برای سرمایه‌گذاری
	W۱۹ بالا بودن بعد خانوار و بار تکفل در محلات همجوارسایت

منبع: نگارندگان

جدول ۲: عوامل خارجی موثر بر ساکنین بافت مجاور سایت قدیمی کارخانه سیلو کرمانشاه

عوامل خارجی	
فرصت‌ها	تهدیدها
O۱ ایجاد نظم فضایی	T۱ عدم سرمایه‌گذاری افراد با توان اقتصادی بالا
O۲ حفظ و تاکید بر کربدورهای بصری بویژه در ارتباط با کوهپای واقع در شمال شهر کرمانشاه	T۲ عدم توجه به مشارکت مردم در طرح
O۳ وجود قوانین در ارتباط با ساخت و ساز درون محدوده‌ی شهرها	T۳ تغییر اهداف بازآفرینی از رفاهی به اقتصادی در طرح‌ها
O۴ وجود موارد مشترک فرهنگی، در بین ساکنان	T۴ افزایش حجم سواره‌ی شخصی
O۵ افزایش تمایل بخش خصوصی برای سرمایه‌گذاری در این بخش	T۵ آلودگی زیست‌محیطی
	T۶ کمبود فضای باز و سبز

<p>TV عدم خوانایی مسیر منتهی به سایت</p> <p>T8 افزایش سریع تراکم کالبدی و ساخت و ساز بی‌رویه</p> <p>T9 اشغال حیطةی عمومی پیاده توسط بستر عبوری</p> <p>T10 کمبود پارکینگ</p> <p>T11 عدم توجه به خاطرات جمعی در طراحی‌های آینده</p>	<p>O6 امکان ایجاد مسیرهای پیاده در امتداد عناصر طبیعی</p> <p>O7 وجود نیروی کار نیمه ماهر و جوان در محله</p> <p>O8 وجود ساختمان قدیمی کارخانه (یادگار دوران صنعتی شدن)</p> <p>O9 همجواری با میدان مرکزی شهر</p> <p>O10 ارتقاء حمل و نقل عمومی</p> <p>O11 امکان ایجاد پارکینگهای عمومی مناسب</p> <p>O12 توجه به مسائل زیست‌محیطی در طرح‌های فرادست</p>
---	--

منبع: نگارندگان

جدول ۳: ماتریس ارزیابی عوامل درونی (نقاط قوت و ضعف)

عوامل	نقاط قوت و ضعف	وزن	امتیاز	امتیاز موزون
نقاط قوت	S1 امکان بازسازی و ساماندهی فضایی	۰/۰۴	۳	۰/۱۲
	S2 وجود فضاهای باز و امکان ایجاد حیطةهای عمومی	۰/۰۴	۳	۰/۱۲
	S3 وجود عناصر شاخص کالبدی(ساختمان قدیمی کارخانه سیلو) به عنوان نشانه‌ی شهری	۰/۰۲	۴	۰/۰۸
	S4 وجود بافت‌های کم ارزش مسکونی با قابلیت تبدیل به فضاهای مکمل و همخوان در مجاورت سایت	۰/۰۴	۳	۰/۱۲
	S5 امکان ایجاد فضاهای شهری با هویت	۰/۰۴	۳	۰/۱۲
	S6 وجود کریدورهای بصری زیبا به کوهپای شمال شهر کرمانشاه	۰/۰۳	۳	۰/۰۹
	S7 همجواری با کانون دسترسی به مناطق مختلف شهری (همجواری با میدان مرکزی شهر)	۰/۰۳	۴	۰/۱۲
	S8 علاقه‌مند بودن ساکنین برای مشارکت در طرح	۰/۰۳	۳	۰/۰۹
	S9 امکان افزایش کاربریهای تجاری	۰/۰۴	۳	۰/۱۲
	S10 تمایل بالای ساکنین محلات همجوار سایت به مشارکت در فعالیتهای اجتماعی	۰/۰۴	۳	۰/۱۲
نقاط ضعف	W1 کمبود فضای سبز و فقدان فضای باز عمومی	۰/۰۴	۲	۰/۰۸
	W2 غالب بودن کاربری مسکونی و عدم تنوع کاربری‌های دیگر در محلات همجوار سایت	۰/۰۴	۲	۰/۰۸
	W3 مشاغل غیر رسمی و کاذب ساکنین محلات همجوارسایت	۰/۰۳	۱	۰/۰۳
	W4 پایین بودن سطح امنیت اجتماعی	۰/۰۴	۱	۰/۰۴
	W5 بالا بودن نرخ بی‌سوادی و کمبود مهارت‌های اجتماعی در میان ساکنین محلات همجوارسایت	۰/۰۳	۲	۰/۰۶
	W6 کیفیت پایین چشم اندازهای زیبا	۰/۰۳	۲	۰/۰۶
	W7 کمبود خدمات شهری و امکانات زیربنایی	۰/۰۴	۱	۰/۰۴
	W8 وجود کاربری‌های ناسازگار در مجاورت سایت	۰/۰۴	۲	۰/۰۸
	W9 جذب مهاجرین از طبقات پایین‌تر توسط محلات همجوارسایت	۰/۰۳	۱	۰/۰۳
	W10 کمبود پارکینگ	۰/۰۳	۱	۰/۰۳
	W11 عدم تمایل افراد جوان برای سکونت در محلات همجوارسایت	۰/۰۲	۱	۰/۰۲
	W12 ساخت وساز غیررسمی در مجاورت سایت	۰/۰۴	۱	۰/۰۴
	W13 ضعف اقتصادی و بالا بودن نرخ بیکاری ساکنین محلات همجوارسایت	۰/۰۳	۲	۰/۰۶
	W14 ترافیک بالا ومعضلات ناشی از تداخل سواره و پیاده	۰/۰۳	۱	۰/۰۳
	W15 وجود آلودگی‌های زیست‌محیطی	۰/۰۴	۲	۰/۰۸
	W16 ارزش اقتصادی پایین مسکن در محلات همجوارسایت	۰/۰۳	۲	۰/۰۶
	W17 سکونت اقشارکم درآمد در محلات همجوارسایت	۰/۰۴	۲	۰/۰۸
	W18 تمایل کم بخش خصوصی برای سرمایه گذاری	۰/۰۴	۲	۰/۰۸
	W19 بالا بودن بعد خانوار و بار تکفل در محلات همجوارسایت	۰/۰۳	۱	۰/۰۳
جمع		۱		۲/۱۴

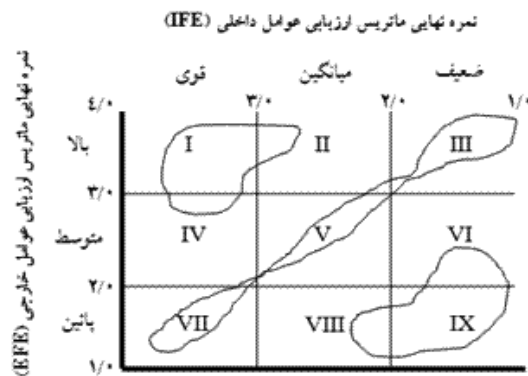
منبع: نگارندگان

جدول ۴: ماتریس ارزیابی عوامل بیرونی (فرصتها و تهدیدها)

عوامل	فرصتها و تهدیدها	وزن	امتیاز	امتیاز موزون	
فرصتها	O۱	ایجاد نظم فضایی	۰/۰۶	۳	۰/۱۸
	O۲	حفظ و تاکید بر کردورهای بصری بویژه در ارتباط با کوههای واقع در شمال شهر کرمانشاه	۰/۰۵	۴	۰/۲
	O۳	وجود قوانین در ارتباط با ساخت و ساز درون محدوده‌ی شهرها	۰/۰۶	۴	۰/۲۴
	O۴	وجود موارد مشترک فرهنگی، در بین ساکنان	۰/۰۳	۳	۰/۰۹
	O۵	افزایش تمایل بخش خصوصی برای سرمایه‌گذاری در این بخش	۰/۰۵	۲	۰/۱
	O۶	امکان ایجاد مسیرهای پیاده در امتداد عناصر طبیعی	۰/۰۲	۳	۰/۰۶
	O۷	وجود نیروی کار نیمه ماهر و جوان در محله	۰/۰۵	۴	۰/۲
	O۸	وجود ساختمان قدیمی کارخانه (یادگار دوران صنعتی شدن)	۰/۰۶	۴	۰/۲۴
	O۹	همجواری با میدان مرکزی شهر	۰/۰۵	۴	۰/۲
	O۱۰	ارتقاء حمل و نقل عمومی	۰/۰۴	۳	۰/۱۲
	O۱۱	امکان ایجاد پارکینگهای عمومی مناسب	۰/۰۶	۳	۰/۱۸
	O۱۲	توجه به مسائل زیست محیطی در طرحهای فرادست	۰/۰۴	۲	۰/۰۸
تهدیدها	T۱	عدم سرمایه‌گذاری افراد با توان اقتصادی بالا	۰/۰۴	۱	۰/۰۴
	T۲	عدم توجه به مشارکت مردم در طرح	۰/۰۵	۲	۰/۱
	T۳	تغییر اهداف بازآفرینی از رفاهی به اقتصادی در طرحها	۰/۰۴	۱	۰/۰۴
	T۴	افزایش حجم سواره شخصی	۰/۰۳	۲	۰/۰۶
	T۵	آلودگی زیست محیطی	۰/۰۴	۲	۰/۰۸
	T۶	کمبود فضای باز و سبز	۰/۰۵	۱	۰/۰۵
	T۷	عدم خوانایی مسیر منتهی به سایت	۰/۰۳	۱	۰/۰۳
	T۸	افزایش سریع تراکم کالبدی و ساخت و ساز بی‌رویه	۰/۰۴	۲	۰/۰۸
	T۹	اشغال حیطةی عمومی پیاده توسط بستر عبوری	۰/۰۳	۱	۰/۰۳
	T۱۰	کمبود پارکینگ	۰/۰۵	۱	۰/۰۵
	T۱۱	عدم توجه به خاطرات جمعی در طراحی‌های آینده	۰/۰۳	۲	۰/۰۶
جمع		۱		۲/۵۱	

منبع: نگارندگان

در نهایت امتیاز عوامل درونی (۲/۱۴) و بیرونی (۲/۵۱) بر روی نمودار چهارخانه‌ای منتقل می‌شود که بر اساس آن می‌توان استراتژی‌هایی را ارائه داد.



تصویر ۲: ماتریس ارزیابی (IE)

منبع: حکمت‌نیا و موسوی، ۱۳۸۵: ۲۸۶.

پس از تحلیل داده‌های گردآوری شده، این نتیجه حاصل می‌شود که وضعیت محدوده‌ی مورد مطالعه، در خانه‌ی ۵ ماتریس عوامل داخلی و خارجی قرار گرفته و باید استراتژی حفظ و نگهداری اتخاذ شود.

راهبردهای بازآفرینی در سایت کارخانه سیلوی کرمانشاه

بر اساس مطالب بیان شده، برای بازآفرینی محدوده‌ی مورد نظر ضمن حفظ بنای تاریخی-صنعتی کارخانه سیلو باید قوت‌ها و فرصت‌های سیستم را به حداکثر و ضعف‌ها و تهدیدها را به حداقل برسانیم؛ از این رو راهبردهای زیر با توجه به تحلیل‌های صورت گرفته پیشنهاد می‌شود:

راهبردهای SO: می‌توان با بهره‌گیری از نقاط قوت حداکثر بهره‌برداری را از فرصت‌ها برد.

راهبرد ۱: بازسازی محدوده‌ی مورد نظر و ساماندهی فضایی آن (S1, O1)

راهبرد ۲: ایجاد مسیرهای پیاده در امتداد کریدورهای بصری زیبا به کوه‌های شمال شهر کرمانشاه و ایجاد فضاهای شهری با هویت (S5, O2, O6)

راهبرد ۳: افزایش کاربریهای تجاری با توجه به مجاورت سایت مورد نظر با میدان مرکزی شهر (قطب فعالیت‌های اقتصادی شهر) و ایجاد انگیزه برای سرمایه‌گذاری توسط بخش خصوصی (S9, O5, O9)

راهبرد ۴: تزریق کاربری جدید به ساختمان تاریخی-صنعتی کارخانه سیلو و بازگرداندن آن به چرخه‌ی حیات، با استفاده از نیروی نیمه ماهر و جوان ساکن در مجاورت سایت با هدف تقویت حس تعلق خاطر به مکان و خاطر انگیزی با در نظر گرفتن موارد مشترک فرهنگی بین ساکنان (S3, O4, O7, O8)

راهبرد ۵: استفاده از فضاهای باز موجود برای ایجاد پارکینگ‌های عمومی مناسب (S2, O11)

راهبردهای ST: می‌توان با استفاده از نقاط قوت اثر تهدیدات را حذف کرد یا کاهش داد.

راهبرد ۶: استقبال از مشارکت ساکنین در طرح (S8, T2)

راهبرد ۷: توجه به امکان انجام فعالیت‌های اجتماعی در طرح و جلوگیری از انجام پروژه‌های صرفاً اقتصادی (S10, T3)

راهبردهای WO: می‌توان با بهره‌گیری از فرصت‌ها نقاط ضعف را تبدیل به نقطه قوت کرد یا از شدت نقاط ضعف کاست.

راهبرد ۸: پیروی از قوانین مربوط به ساخت و ساز درون محدوده‌ی شهرها و جلوگیری از به وجود آمدن سکونتگاه‌های غیر رسمی (که معضلاتی همچون ایجاد مشاغل کاذب، بالا رفتن نرخ بی‌سوادی در محل، تجمع اقشار کم درآمد و کاهش امنیت اجتماعی در محل را به دنبال دارند)... (O3, W3, W4, W5, W7, W12, W17, W19)

راهبرد ۹: ارتقا حمل و نقل عمومی و روانسازی ترافیک و کاهش تداخل سواره و پیاده (O10, W14)

راهبرد ۱۰: استفاده از تمایل بخش خصوصی برای سرمایه‌گذاری و حل مشکلات اقتصادی و بیکاری ساکنین، همچنین جذب مهاجرین سطح بالاتر از لحاظ فرهنگی و درآمد (O5, W9, W11, W13, W16)

راهبرد ۱۱: توجه به مسائل زیست محیطی، افزایش فضای سبز و کاهش آلودگی‌های زیست محیطی (O12, W1, W15)

راهبردهای WT: می‌توان با کاهش دادن نقاط ضعف تاثیر تهدیدات را کاهش داد یا تاثیرشان را حذف نمود

راهبرد ۱۲: برچیدن کاربری‌های ناسازگار و جلوگیری از ورود حجم زیاد سواره‌ی شخصی به درون محدوده (W8, T4)

نتیجه‌گیری

راهبرد بازآفرینی شهری، در شرایطی که با کمبود فضای توسعه در شهرها، به ویژه در کلان شهرها، مواجه هستیم، می‌تواند روشی درخور توجه برای تأمین فضای توسعه با رعایت صرفه‌های اقتصادی و اجتماعی باشد. هدف این مقاله ترویج بهره‌وری از نگرش توسعه‌ی درونی برای جبران کمبود زمین و پیشنهاد راهبردهایی برای بازگرداندن مناطق متروک و رهاشده‌ی شهری به عرصه‌ی حیات بوده است. که با رویکرد بازآفرینی به این اقدام می‌پردازد. مهم‌ترین اهداف بازآفرینی شهری، ارتقای کیفیت زندگی، بهره‌وری اقتصادی از فضاهای موجود، تقویت مشارکت و اختلاط مناسب عملکردی است. فرآیند طی شده در این تحقیق نیز به دنبال تحقق اهداف بازآفرینی شهری در سایتی تاریخی-صنعتی بوده است. انتخاب کاربری‌های متناسب با قابلیت هر سایت، علاوه بر بهره‌وری استفاده از زمین، ارتقای کیفیت زندگی، جداسازی عملکردهای ناسازگار و جذب سرمایه‌های خصوصی و عمومی را در عرصه‌های مختلف فعالیت در پی دارد. اختلاط عملکردی نیز یکی از این اهداف است که در فضاهای دارای قابلیت یکسان برای کاربری‌های مختلف می‌توان به آن پرداخت. در نهایت موضوع مشارکت است که در بازآفرینی شهری جایگاه و اهمیت ویژه‌ای دارد. به طور کلی، نتایج این تحقیق نشان دهنده‌ی آن است که فضاهایی که در حال حاضر و بر اساس معیارهای منطقی، ناکارآمد شناخته می‌شوند توانایی‌های بیش‌تری از آن چه در حال حاضر بهره‌برداری می‌شود، دارند. با توجه به مطالب گفته شده و بررسی‌های انجام شده در رابطه با راهبردهای بازآفرینی در محدوده‌ی مورد مطالعه به نظر

می‌رسد خلق مجموعه‌های چندعملکردی که علاوه بر محل گذراندن اوقات فراغت، غنابخش عملکرد اجتماعی و اوضاع اقتصادی و برطرف کننده‌ی مشکلات و آلودگی‌های زیست‌محیطی نیز باشند، پتانسیل بالقوه و چشم انداز این فضاهای متروک و رها شده می‌باشد.

فهرست مراجع

۱. احدنژادروشنی، م. و حسینی، س.الف. (۱۳۹۰). ارزیابی و پیش بینی تغییرات و پراکنش افقی شهرها با استفاده از تصاویر ماهواره‌ای چند زمانه و سیستم اطلاعات جغرافیایی (نمونه موردی: شهر تبریز در مقطع زمانی ۱۳۸۹-۱۳۶۳. مجله‌ی پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، سال دوم، شماره‌ی چهارم.
۲. ایزدی، م.س. (۱۳۸۹). بازآفرینی حفاظت مداریا بازآفرینی از طریق حفاظت. نشریه‌ی علمی پژوهشی صفا.
۳. آیینی، م. (۱۳۸۷). توسعه درونی شهرها و شاخصهای اندازه‌گیری آن. شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهر ایران.
۴. برک پور، ن.؛ بهرامی، ص. (۱۳۹۰). قابلیت سنجی توسعه‌ی مجدد در بافت های ناکارآمد شهری (مطالعه موردی: محله‌ی انبار نفت منطقه ۱۱ تهران). فصلنامه علمی پژوهشی مطالعات شهر ایرانی-اسلامی، شماره چهارم.
۵. پوراحمد، الف.؛ حبیبی، ک. و کشاورز، م. (۱۳۸۹). مسیر تحول مفهوم شناسی بازآفرینی شهری به عنوان رویکردی نو در بافتهای فرسوده شهری. فصلنامه شهر ایرانی اسلامی، سال اول، شماره ۱.
۶. رفیعیان، م.؛ براتی، ن. و آرام، م. (۱۳۸۹). سنجش ظرفیت توسعه‌ی فضاهای بدون استفاده در مرکز شهر قزوین با تأکید بر رویکرد توسعه‌ی میان افزا. دوفصلنامه دانشگاه هنر، شماره پنجم.
۷. موسوی، م.؛ حکمت‌نیا، ح. (۱۳۸۵). کاربرد مدل در جغرافیا با تأکید بر برنامه‌ریزی شهری و ناحیه‌ای. انتشارات علم نوین، یزد.
۸. Bertram, C (۲۰۰۴). Regeneration of European Sites in Cities & Urban Environments (RESCUE).
۹. Falconer, M; Frank, J (۱۹۹۰). Sufficiency of Infrastructure Capacity for Infill Development. Journal of Urban Planning and Development, Vol. ۱۱۶, No. ۳.
۱۰. RERC (Real Estate Research Corporation) (۱۹۸۲). Infill Development Strategies. USA: Published Jointly by ULI-Urban Land Institute and American Planning Association.
۱۱. MRSC. (Municipal research and Services Center) (۱۹۹۷). Infill Development Strategies for Shaping Livable Neighborhoods. Report No. ۲۸, Retrieved from: [Http://mrsc.org/Publications/infill\pdf\(۲۰۰۸\).](http://mrsc.org/Publications/infill\pdf(۲۰۰۸).)