

## تدوین سازوکار به‌کارگیری بازآفرینی شهری در مواجهه با بافت‌های فرسوده شهری مطالعه موردی: محله جولان شهر همدان

عاطفه صباغی \*

تاریخ دریافت مقاله: ۹۱/۱۲/۷

تاریخ پذیرش نهایی: ۹۲/۵/۲

### چکیده

نواحی فرسوده شهری، بنا به سرشت خود با انواع عوارض و مشکلات مواجه هستند. از این‌رو معضل آن‌ها چندوجهی و چندبعدی است که در هر مورد، به شکل خاصی بروز می‌نماید در طی سالهای اخیر سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان شهری در صدد ارائه راهبردها و راهکارهای نوینی در مواجهه با مسائل و مشکلات بافت‌های فرسوده شهری می‌باشند. افت منزلت اجتماعی و اقتصادی و نابسامانی‌های کارکردی و کالبدی این بافت‌ها به همراه افت بسیار شدید کیفیت محیط شهری، ضرورت توجه به این مناطق را دوچندان کرده است. سیاست‌ها و برنامه‌های متعددی برای ارتقاء کیفی و ساماندهی این عرصه‌های شهری به اجرا گذاشته شده است. اجرای ناموفق طرح‌های بهسازی و نوسازی شهری باعث توجه به پدیده جدیدی به نام پایداری در پروژه‌های شهری شده است که از عمده‌ترین رویکردها در زمینه پایداری، احیای بافت‌های شهری و تأکید بر رویکرد بازآفرینی است. رویکردهای مرمت و بهسازی شهری در سیر تحول و تکامل خود از بازسازی، باز زنده سازی، نوسازی و توسعه مجدد به بازآفرینی و نوزایی شهری تکامل یافته و در این مسیر، گذاری را از حوزه توجه صرف به کالبد به عرصه تأکید بر ملاحظات اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و هنری تجربه کرده اند. در پژوهش حاضر برای دستیابی به هدف پژوهش که همانا معرفی رویکرد بازآفرینی پایدار و تحلیل میزان پایداری بافت‌های فرسوده و استفاده از این رویکرد، برای حل پایدار مشکلات این مناطق است با روش تحلیلی - توصیفی و بر اساس مطالعات صورت گرفته از طریق برداشت‌های میدانی، اسناد فرادست و مصاحبه با ساکنین، بر اساس متغیرهای اثرگذار بر پایداری در ابعاد اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی و همچنین متغیرهای مربوط به کیفیت زندگی سعی شده است چگونگی بازآفرینی پایدار محله جولان همدان را در قالب برنامه‌ای جامع و یکپارچه ارائه نماید.

### واژگان کلیدی

بافت فرسوده، بازآفرینی، بازآفرینی پایدار

## مقدمه

نگاه کالبدی - کارکردی برنامه‌ریزی‌ها به ابعاد و جنبه‌های مختلف زندگی در گذشته سبب شد که از اواخر دهه ۱۹۶۰، تحت تأثیر نیازها و آگاهی‌های جدید مفاهیم اجتماعی نوینی مثل رفاه اجتماعی، کیفیت زندگی و عدالت اجتماعی در قلمرو برنامه‌ریزی و توسعه عمومی مطرح شود (مهدی زاده و همکاران، ۱۳۸۵: ۳۰۱). بافت کهن و قدیمی شهرها به واسطه قدمت تاریخی و وجود عناصر بارزش تاریخی، موقعیت مناسب ارتباطی، دربرگیری بازار اصلی شهر و قلب تپنده اقتصادی آن دارای ارزش و جایگاه منحصر به فردی در ساختار فضایی و کارکردی شهر است. این بافت‌ها با مشکلات و موانع ساختاری و عملکردی خاصی در ابعاد مختلف همچون ناهمخوانی کالبد و فعالیت، وجود عناصر ناهمخوان شهری، کمی سرانه برخی از کاربری‌ها مانند فضاهای فراغتی، فرهنگی و پارکینگ، فقدان سلسله‌مراتب مناسب در شبکه ارتباطی وجود فضاهای بی‌دفاع و رهاسده، کمبود فضاهای عمومی مناسب جهت شکل‌گیری تعاملات اجتماعی و غیره مواجه می‌باشند. همزمان با بروز مسائل فوق و تأثیرات آن‌ها بر حوزه‌های مختلف، توجه به بافت‌های فرسوده و قدیمی و رفع مسائل و تلاش برای پایدار ساختن آن‌ها، به موضوعی جدی در شهرها تبدیل شده است. در بافت فرسوده شهرها مراحل هجوم و توالی اکولوژی به‌طور کامل به وقوع پیوسته و قشری که در محدوده بافت فرسوده زندگی می‌کند، دارای پایگاه اقتصادی یکسانی هستند، این افراد فقط در پی کسب درآمد برای گذران زندگی خود هستند و به همین دلیل وقت و حتی حوصله کافی برای حفاظت از محیط زندگی خود را ندارند و از طرف دیگر توان مالی چنین کاری را نیز ندارند و در واقع «چگونه زنده ماندن» را به «چگونه زیستن» ترجیح می‌دهند و در مقابل ابعاد فرهنگی و اجتماعی محله، احساس مسئولیتی نمی‌کنند (همایونی، ۱۳۸۵: ۱۷۷ و ۱۷۸). در واقع اجرای ناموفق طرح‌های بهسازی و نوسازی شهری باعث توجه به پدیده جدیدی به نام پایداری در پروژه‌های شهری شده است که از عمده‌ترین رویکردها در زمینه پایداری، احیای بافت‌های شهری و تأکید بر سیاست بازآفرینی است (حیبی و مقصودی، ۱۳۸۶: ۵). رویکرد بازآفرینی پایدار شهری یکی از جدیدترین رویکردهای پذیرفته شده جهانی در مواجهه با بافت‌های فرسوده شهری است. زمینه ظهور این رویکرد را باید توجه به اصول مطرح شده در توسعه پایدار و اهمیت یافتن نقش مشارکت گروه‌های ذی‌نفع در فرایند برنامه‌ریزی شهری دانست. دهه ۱۹۹۱ چارچوب جدیدی را برای فرایند بازآفرینی شهری به ارمغان آورد. مباحث اجتماعی به دستورالعمل‌های برنامه‌ریزی بازگشتند و توجه خاصی به کیفیت زندگی بخصوص در محلات محروم شد. در نتیجه راهبردهای بازآفرینی شهری رویکرد وسیع‌تری را شامل شد (Vilaplana, 1998, 1). بر اساس برآورد مسئولان وزارت مسکن و شهرسازی در بیش از ۱۰۰ شهر ایران حدود ۵۰۰۰۰ هکتار بافت فرسوده شهری وجود دارد (Amine, 2007). تنها دولت قادر به تأمین حدود ۱۱.۲٪ از اعتبار نوسازی این بافت‌های فرسوده است و بقیه بایستی از طریق مشارکت شهروندان تأمین شود. این مسئله در کنار تبدیل شدن زمین به یک منبع کمیاب اجتماعی، در دهه‌های اخیر باعث شده است که استفاده بهینه از بافت‌های فرسوده که یکی از منابع اصلی تأمین زمین درون شهری است، اهمیت ویژه‌ای بیابد (Enemark, 2004, 26-27). بنابراین اهمیت توجه به مسئله بافت‌های فرسوده شهری به لحاظ وسعت و گستردگی از یک طرف و ضرورت بازآفرینی در فرایند احیای آن‌ها به دلیل توان مالی محدود دولت از طرف دیگر است، که انجام آن می‌تواند ضمن دستیابی به رویکرد توسعه پایدار در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری، در دیدگاه‌های موجود در زمینه برنامه مداخله در بافت‌های فرسوده تغییر مثبتی ایجاد نماید. دستیابی به این هدف مستلزم انجام مطالعات گسترده جهت نیل به شاخص‌های بافت شهری پایدار و شیوه‌های شهرسازانه تحقق توسعه پایدار است که با نظر گرفتن فرصت‌ها و تهدیدهای موجود در این بافت‌ها و ملزومات فنی حقوقی آن‌ها، ضوابط و معیارها و الگوهای سازمان‌دهی شهر می‌تواند به دست آید و جهت اعمال در برنامه‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده و هدایت فعالیت‌های عمرانی و ساخت‌وساز در آن‌ها مورد استفاده متولیان، برنامه ریزان و مدیران اجرایی قرار بگیرد.

رویکرد بازآفرینی به بهبود وضعیت اقتصادی، اجتماعی و محیطی شهر توجه دارد و طیف وسیعی از فعالیت‌ها را بیان می‌دارد که قابلیت زیست جدیدی به مناطق مضمحل، ساختمان‌های پاک‌سازی شده، زیرساخت‌ها و ساختن آن‌ها تحت بازسازی که به پایان عمر مفیدشان رسیده‌اند، می‌دهد. یک نگرش کلیدی در بازآفرینی به معنای عامش این است که وضعیت کلی شهر و مردمش را بهبود بخشد (Hull, 2000, 77). بازآفرینی شهری به دنبال یافتن نشانه‌های مشکلات شهری از طریق بهبود مناطق فرسوده است. این رویکرد تنها به دنبال احیای مناطق متروکه نیست بلکه با مباحث گسترده‌تری همچون اقتصاد رقابتی و کیفیت زندگی بخصوص برای کسانی که در محلات فقیرنشین زندگی می‌کنند، سروکار دارد (ایزدی، ۱۳۸۹). در طی دهه‌های گذشته رویکردهای گوناگونی جهت ساماندهی مناطق فرسوده اتخاذ شده است که بیشتر آن‌ها به بعد کالبدی مناطق بیش از سایر ابعاد توجه داشته‌اند. اما با مطرح شدن توسعه پایدار و لزوم توجه به همه ابعاد وجودی شهر اعم از زیست‌محیطی، اقتصادی، فرهنگی و کالبدی به‌عنوان پایه‌های توسعه پایدار شهری، لزوم توجه به دیدگاهی که ابعاد گوناگون پایداری را در برداشته و به‌تمامی این ابعاد به یک اندازه اهمیت دهد بیش‌ازپیش احساس شود. تنوع تجارب جهانی باکارهای هوسمان در پاریس و نوشته‌های راسکین و موریس در انگلستان و اقدامات سیت در اتریش آغاز شد. پس از جنگ جهانی

دوم خصوصاً بعد از دهه ۱۹۶۰ اتفاقات مهمی رخ داد که سبب تغییر جهت روند مرمت شهری در جهان شد (حبیبی و دیگران، ۱۳۸۱، ۷۱). در ایران نیز تا قبل از دوره ۱۲۸۵-۱۲۶۷ شمسی اقدام قابل‌توجهی به‌عنوان مداخله در بافت کهن وجود نداشته و اصولاً به دلیل تغییرات بسیار جزئی و ساختاری در شهرها، بافت تاریخی و کهن معنایی نداشته است. از این دوران به بعد، به تدریج مداخلاتی صورت می‌گیرد که بسیار ناچیز و کم اثر است. اولین نقطه عطف به دوران حکومت رضاخان مربوط می‌شود. وی توانست انگاره‌های موردنظر خود را به مدد اقتدار دولتی جامعه‌ی عمل ببوشاند. نقطه عطف بعدی، دوران پس از پیروزی انقلاب اسلامی، شامل دوران جنگ تحمیلی است که به دلیل شرایط خاص اقتصادی، اجتماعی و سیاسی حاکم، فضاهای کهن تاریخی نه‌تنها به فراموشی سپرده شدند، بلکه در این دوران و در برخی از شهرها، بافت‌های فوق هر چه بیشتر به‌سوی زوال و تخریب پیش رفتند. با پایان جنگ و بروز مشکلات بافت مرکزی شهرها، بار دیگر توجه سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان به این مناطق جلب گردید و بدین ترتیب در دوران تدوین و اجرای برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور، نقطه عطف جدیدی به وجود آمد (عزیزی، ۱۳۷۹، ۷). از جمله تجارب محدود موجود در کشور نیز می‌توان به کارهای افرادی چون، محمد سعید ایزدی، ۱۳۸۹، در مقاله‌ای با عنوان ایجاد سرزندگی اجتماعی و اقتصادی از طریق تجهیز و توسعه فضای عمومی، راهکاری برای تحقق برنامه‌های بازآفرینی محلات و مراکز شهری اشاره کرد. این مقاله با تشریح ابعاد پروژه‌های محرک توسعه به معرفی چند تجربه‌ی اجرا شده طی دهه گذشته در کشورهای انگلستان و اسپانیا می‌پردازد. سهند لطفی (۱۳۹۱)، در کتابی تحت عنوان، تبارشناسی بازآفرینی شهری از بازسازی تا نوزایی، به بررسی ابعاد ویژه بافت‌های فرسوده و رویکرد بازآفرینی شهری می‌پردازد. وجه تمایز این کتاب با پژوهش‌هایی که تاکنون درباره موضوعات مرمت و بازآفرینی شهری انجام شده این است که رویکرد نسبتاً متفاوتی به "مرمت و حفاظت شهری" پذیرفته است. نویسنده معتقد است که اگر شهرسازی امروز بخواهد دغدغه شکل یا سروسامان دادن به شهر زمان حال را داشته باشد، ناگزیر است که قواعد و ظرایف وارد شدن در چنین عرصه‌ای را بداند و با درک صحیح از روح زمانه و شرایط شهری، خود را به‌سوی حفاظت و بازآفرینی شهری سوق دهد.

## مفاهیم، دیدگاه‌ها

**فرسودگی:** فرسودگی بافت و عناصر درونی آن یا به سبب قدمت و یا به سبب فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل‌گیری آن بافت به وجود می‌آید، پیامد فرسودگی بافت که در نهایت به از بین بردن منزلت آن در اذهان شهروندان منجر می‌شود، در اشکال گوناگون از جمله کاهش و یا فقدان شرایط زیست پذیری و ایمنی و نیز نابسامانی‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و تأسیساتی قابل دریافت و شناسایی است (ادیبی، ۱۳۸۹، ۶).

**بافت فرسوده شهری:** بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، برخوردار نبودن از خدمات شهری آسیب‌پذیر شده‌اند و ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی دارند. این بافت‌ها به دلیل فقر ساکنان و مالکان آن‌ها، امکان نوسازی خود به خودی ندارند. بافت‌های آسیب‌پذیر بر اساس بلوک آسیب‌پذیر تعریف شده که حداقل یکی از شرایط زیر را داشته باشد: ناپایداری؛ معرف فقدان سیستم سازه‌ای نامناسب و غیر مقاوم بودن ابنیه، به‌ویژه در هنگام وقوع زلزله؛ نفوذناپذیری؛ معرف عدم دسترسی‌های مناسب و عدم وجود معابر با عرض کافی برای حرکت سواره (بطوریکه عمده عرض معابر کمتر از ۶ متر است). ریزدانی؛ معرف فشردگی بافت و کوچکی و کثرت قطعات با مساحت اندک (بطوریکه این قطعات زیر ۲۰۰ متر را شامل می‌شود). (سازمان نوسازی شهر تهران، فروردین، ۱۳۸۸).

دیدگاه‌های مداخله در بافت‌های فرسوده شهری را می‌توان از سه دیدگاه کالبدی، اجتماعی و اقتصادی بررسی نمود. مداخله در بافت‌های فرسوده شهری از دیدگاه کالبدی عبارت است از: ۱- تغییر الگوی سکونت در بافت (آزادسازی سطوح بیشتر برای فضاهای خدماتی، افزایش سرانه خدماتی، سرانه مسکونی و غیره)؛ ۲- اصلاح و تقویت دسترسی‌ها؛ ۳- افزایش سطح سرانه فضای باز به‌منظور تسهیل امداد رسانی هنگام وقوع حادثه؛ ۴- تغییر کاربری و ایجاد کاربری‌های لازم جهت رفع کمبود خدمات ۵- ساخت و سازهای جدید باهدف مقاوم‌سازی؛ ۶- حفظ یکپارچگی بافت. مداخله در بافت‌های فرسوده شهری از دیدگاه اجتماعی را می‌توان شامل موارد ذیل دانست: ۱- ارتقای شأن سکونتی بافت؛ ۲- گذر کردن بافت از حاشیه به متن شهر؛ ۳- اعتمادسازی متقابل بین ساکنان و متولیان امر؛ ۴- تأمین حق امنیت سکونت (حق اقامت و مالکیت)؛ ۵- مشارکت ساکنان در فرایند تصمیم‌گیری و تصمیم‌گیری؛ ۶- ایجاد مراکز سرزنده، فعال و با هویت در بافت جهت افزایش تعاملات اجتماعی (فرجی، ۱۳۸۹، ۱۱). در مداخله در بافت‌های فرسوده شهری از دیدگاه اقتصادی ارتباط متقابل میان ساختار کالبدی شهرها و مؤلفه‌های اقتصادی موجب می‌شود تا اغلب مداخلات در بافت کالبدی شهرها با بازتاب اقتصادی همراه باشد. این بازتاب بر روی ساخت کالبدی شهرها منعکس شده و تغییرات دوره‌ای را در پی خواهد داشت. در زیر به‌صورت اجمال برخی از بازتاب‌های اقتصادی مداخله در بافت مورد بررسی قرار می‌گیرد: ۱- تغییر در قیمت زمین؛ ۲- تغییر در هزینه حمل‌ونقل؛ ۳- تغییر در برتری نسبی نواحی شهری؛ ۴- تغییر در تمرکز فعالیت‌های شهری (اردشیری، ۱۳۸۳، ۷۱).

بافت‌های تاریخی و فرسوده شهری جهت ارائه شرایط زیست معاصر نیاز به مداخله دارند. تاکنون انواع مختلفی از روش‌های مداخله و برخورد در بافت‌های فرسوده شهری تجربه شده که می‌توان در سه رویکرد کلی زیر دسته‌بندی کرد: ۱- ساماندهی بافت فرسوده؛ ۲- حفاظت از بافت فرسوده؛ ۳- دخالت در بافت فرسوده.

جدول ۱. اهداف و شیوه‌های اقدام در انواع مداخله. مأخذ: فرشیدی، ۱۳۸۹.

نوع مداخله	هدف مداخله	شیوه‌های اقدام (یا نوع برنامه)
ساماندهی	هدایت و کنترل توسعه	تدوین اسناد هدایت‌گر (ضوابط و مقررات)
حفاظت	حفاظت (مطلق)	تدوین اسناد هدایت‌گر (ضوابط و مقررات) و اقدام لازم توسط سازمان مسئول
مداخله (سازنده)	بهسازی، بازسازی، اصلاح یا احیای فضای شهری حفاظت (فعال)	تهیه طرح، اسناد هدایت‌گر و برنامه سازمان‌دهی و سرمایه‌گذاری
مداخله (بنیادی)	نوسازی، حفاظت (فعال) ایجاد فضا و ساختارهای نوین شهری	تهیه طرح و برنامه (اقدام) سازمان‌دهی و سرمایه‌گذاری

### رویکرد بازآفرینی پایدار شهری

در ادبیات اخیر دنیا، واژه «بازآفرینی شهری»، به‌عنوان یک واژه عام که مفاهیم دیگری نظیر بهسازی، نوسازی، بازسازی، توانمندسازی و روان بخشی را دربرمی‌گیرد، به کار می‌رود. بازآفرینی شهری فرایندی است که به خلق فضای شهری جدید با حفظ ویژگی‌های اصلی فضایی (کالبدی و فعالیتی) منجر می‌گردد. در این اقدام فضای شهری جدیدی حادث می‌شوند که ضمن شباهت‌های اساسی با فضای شهری قدیم، تفاوت‌های ماهوی و معنایی را با فضای قدیم به نمایش می‌گذارند (حیبی، مقصودی، ۱۳۸۶: ۵). بازآفرینی شهری تلاشی است یکپارچه برای به زندگی برگرداندن مناطق رو به نابودی. عملکرد بازآفرینی شهری، توقف افت در ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، محیطی و خارج کردن بافت از چرخه تنزل است (توپچی، ۱۳۸۹: ۳). این رویکرد بر اساس دو اصل اهمیت برابر مسائل اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، محیطی و توانمندسازی گروه‌های ذی‌نفع، برای شرکت در فرایند تصمیم‌گیری، از طریق توسعه چشم‌انداز همگانی قرار دارد که دانش و تجربه‌های متخصصان مختلف شهری و نیازها و خواسته‌های اجتماعات محله‌ای را در هم می‌آمیزد (LUDA E – compendium, hand book E 4,5). 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 (حنای، ۱۳۸۶: ۱۳). بازآفرینی شهری در بسیاری کشورهای توسعه‌یافته در پاسخ به مسائل مرتبط با فرسودگی و افت شهری، به‌عنوان یک روش یا رهیافت مداخله معرفی و اجرا شده است. در بسیاری کشورهای توسعه‌یافته، هدف از آن، ارتقای «توجه به شهر» به معنی تجدید حیات شهری و بازگرداندن فعالیت جهت فراهم ساختن امکان رقابت در عرصه بین‌المللی و ارائه ابتکارات برای ارتقای کیفیت عملکرد محیط در معانی گسترده است تا همگی در راستای یک رشد قابل توجه قرار گیرد. به‌طور خلاصه، بازآفرینی شهری به‌منظور معکوس نمودن جریان فرایند تغییر و افت شهری اتخاذ می‌گردد (Batey, 2000). بازآفرینی شهری در ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و محیطی رخ داده و در هر یک از ابعاد بر موضوعات متعددی تأکید کرده است (ضیاء خواه، ۱۳۸۳، ۴۹۲).

بازآفرینی کالبدی: بازآفرینی کالبدی در راستای ارزیابی عناصر کالبدی به جست‌وجوی محدودیت‌ها و توان‌های بالقوه کالبدی می‌پردازد و کالبد شهر را با دگرگونی‌های سریع اقتصادی و اجتماعی هماهنگ می‌کند (Roberts and Sykes, 2000: 7). بازآفرینی اقتصادی: به‌طور کل بازآفرینی پایدار اقتصادی، سیاست‌ها و اهدافی را همچون، جذب سرمایه‌های داخلی، تشویق به خوداشتغالی، ایجاد شغل‌های موقت و پاره وقت، بهبود آموزش و افزایش مهارت‌های حرفه‌ای، کاهش هزینه‌های زندگی را در بر می‌گیرد (seo, 2002: 117).

بازآفرینی اجتماعی و فرهنگی: به حداقل رساندن جرائم و خشونت، فراهم کردن خدمات بهداشتی و درمانی مناسب، کاهش کج روی‌های فرهنگی، تقویت اجتماعات خرد، تأکید بر توانمندسازی اجتماعات، توجه به نیازهای گروه‌های مختلف از اهداف این بعد بازآفرینی است (Seo, 2002: 118).

پایداری به حفاظت و بهبود رفاه نسل‌های آینده و کنونی برمی‌گردد (Chiu, 2003). یک پروژه شهری زمانی می‌تواند گویای پایداری شهری باشد که یک توازن در محیط زندگی ایجاد کند و عدم تعادل اجتماعی و شکاف اجتماعی کاهش بیابد و کیفیت زندگی در کل بهبود

بیابد(Enyedi,2002). یکی از ابعاد بازآفرینی شهری بعد پایداری آن است. رویکرد بازآفرینی پایدار شهری یکی از جدیدترین رویکردهای پذیرفته‌شده جهانی در مواجهه با بافت‌های فرسوده شهری است. زمینه ظهور این رویکرد را باید توجه به اصول مطرح‌شده در توسعه پایدار و اهمیت یافتن نقش مشارکت گروه‌های ذی‌نفع در فرایند برنامه‌ریزی شهری دانست. دهه ۱۹۹۰ چارچوب جدیدی را برای فرایند بازآفرینی شهری به ارمغان آورد. مباحث اجتماعی به دستورالعمل‌های برنامه‌ریزی بازگشتند و توجه خاصی به کیفیت زندگی بخصوص در محلات محروم شد. در نتیجه راهبردهای بازآفرینی شهری رویکرد وسیع‌تری را شامل شد. توافق فرایندهای وجود دارد که رویکردهای قبلی بازآفرینی پاسخ موقتی به مسائل بوده و راه‌حل پایداری ایجاد نکرده‌اند(Vilaplana,1998,1). لازمه بازآفرینی پایدار شهری همکاری اجتماعات محله‌ای و رسیدن به توافق عمومی است. در بازآفرینی پایدار شهری گونه‌های جدید نهادی شکل می‌گیرد که تلاش می‌کنند برنامه‌های بازآفرینی اجتماع مدار را به شکل یکپارچه و از پایین به بالا به صورتی که همه افراد ذی‌نفع را شامل گردد، بسط و توسعه دهند(فرجی، ۱۳۸۹، ۱۵). بازآفرینی پایدار شهری در تلاش برای ایجاد فرایندی پایدار در توسعه شهری از یک‌سو سعی در استفاده بهینه از امکانات بالقوه درون شهری برای تأمین نیازهای جدید دارد و از سوی دیگر الویت را برای احیا بافت قدیم و بازگرداندن حیات اجتماعی و رونق اقتصادی قائل است(شاهوی و سلطانی، ۱۳۸۷، ۶۶۵).

جدول ۲. سیر تکاملی نظریه بازآفرینی شهری (ایزدی، صحتی‌زاده، ۱۳۸۳)

نوع سیاست هر دوره	دهه ۱۹۵۰ بازسازی	دهه ۱۹۶۰ باززنده سازی	دهه ۱۹۷۰ نوسازی	دهه ۱۹۸۰ توسعه مجدد	دهه ۱۹۹۰ بازآفرینی
راهبرد اصلی و جهت‌گیری	بازسازی و گسترش مناطق قدیمی‌تر شهرها و شهرک‌ها بر مبنای طرح‌های جامع و رشد حومه‌نشینی	تداوم راهبردهای دهه ۱۹۵۰، رشد حاشیه‌ای، برخی تلاش‌های اولیه درباره تجدید اسکان	تمرکز بر روی نوسازی در جای اولیه خود و طرح‌های واحد همسایگی، کماکان توسعه در حاشیه شهر	طرح‌های متعدد بزرگ برای توسعه و توسعه مجدد، پروژه‌های بزرگ مقیاس پرهزینه، پروژه‌های خارج از شهر	حرکت به سوی شکل بسیار جامعی از سیاست‌گذاری و اعمال تمرکز بر روی راه‌حل‌های یکپارچه
متصدیان بانفوذ و گروه‌های ذینفع	دولت ملی و محلی، پیمانکاران و توسعه‌دهندگان بخش خصوصی	حرکت به سوی توازن بیشتر میان بخش‌های دولتی و خصوصی	نقش در حال افزایش بخش خصوصی و تمرکززدایی از طریق دولت محلی	تأکید بر نقش بخش خصوصی و کارگزاران خاص، افزایش مشارکت	مشارکت به‌عنوان رهیافت غالب
کانون اقتصادی	سرمایه‌گذاری بخش دولتی با مداخله نسبی بخش خصوصی	ادامه روند دهه ۱۹۵۰ با افزایش سرمایه‌گذاری بخش خصوصی	محدودیت منابع بخش دولتی و رشد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی	تسلط بخش خصوصی با تأمین گزینشی بودجه از سوی بخش دولتی	توازن بیشتر میان بودجه تأمین‌شده از سوی بخش دولتی، خصوصی و داوطلبانه
محتوای اجتماعی	بهبود معیارهای زندگی و ساخت	بهبود اجتماعی و رفاه	اقدام اجتماع مدار و توانمندسازی بیشتر	خودیاری اجتماعی با حمایت بسیار گزینشی دولت	تأکید بر نقش جامعه
تأکید فیزیکی	جایگزینی نواحی درونی و توسعه حاشیه‌ای	تداوم برخی رویکردهای دهه ۱۹۵۰ موازی با توانمندسازی نواحی	نوسازی گسترده بیشتر در مناطق شهری قدیمی‌تر	طرح‌های بزرگ جایگزینی و توسعه جدید، طرح‌های کلان‌مقیاس پرهزینه	میان‌روتر از دهه ۱۹۸۰، توجه به میراث و نگاهداشت ابنیه
رویکرد محیطی	منظرسازی و تا حدودی گسترش فضای سبز	بهبودی‌های گزینشی	بهبودی محیطی همراه با برخی ابتکارات	افزایش توجه به رویکردی گسترده‌تر نسبت به محیط	معرفی ایده گستره تری از پایداری محیط

## اصول و فرایند بازآفرینی شهری

بازآفرینی شهری شامل ابعاد اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی در مقیاس‌های شهری، منطقه‌ای و ملی و مشتمل بر اصول زیر است: *تعبیر 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.

*تعبیر و تحولات اجتماعی*: بهبود کیفیت زندگی و روابط اجتماعی، کاهش جرم و جنایت، غلبه بر بدنام‌سازی و محرومیت اجتماعی. *حکمرانی*: سازمان‌دهی مجدد سازوکارهای 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. *تعبیر و تحولات کالبدی*: حل مسائل مرتبط با فرسودگی کالبدی همراه با اراضی جدید و ضروریات متناسب. *کیفیت محیط‌زیست و توسعه پایدار*: بازآفرینی شهری باید سبب ارتقاء توسعه متوازن و مدیریت اقتصاد جامعه و محیط‌زیست گردد. البته دستیابی به چنین رویکرد یکپارچه‌ای، مستلزم احیاء خلاقیت‌های جامعه و به‌کارگیری آن در بازآفرینی است (کشاورز، ۱۳۸۹، ۱۳).

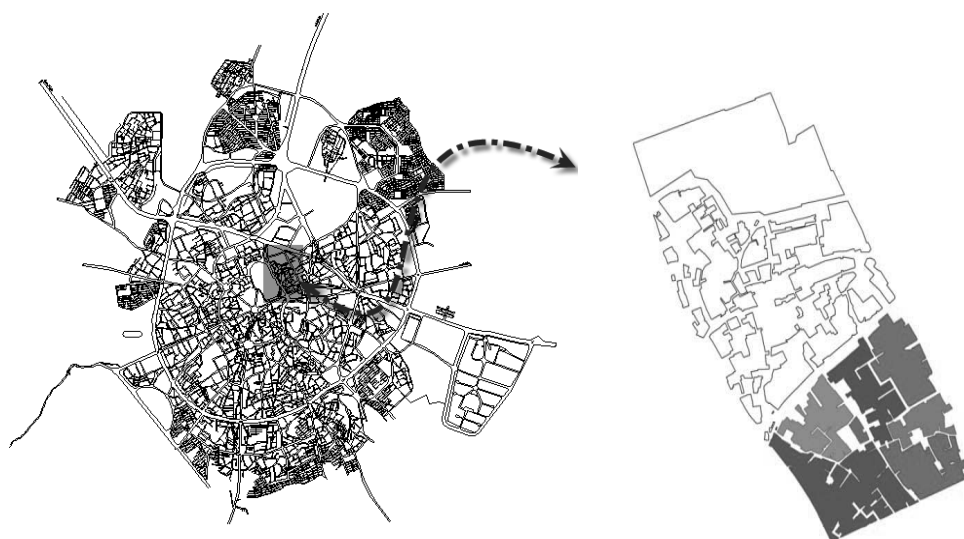
### روش تحقیق

با توجه به مؤلفه‌های موردبررسی، رویکرد حاکم بر این پژوهش توصیفی - تحلیلی است. اطلاعات موردنیاز بر پایه رجوع به اسناد معتبر علمی، برداشت‌های میدانی و مصاحبه با ساکنین محله جولان شهر همدان جمع‌آوری شده است. در پژوهش حاضر انجام مطالعات و بررسی‌ها به‌صورت منظم و در قالب یک رهیافت هدف محور صورت گرفته و شناخت تحلیلی محیط به لحاظ اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی حاصل شده است. درنهایت به تدوین راهبردهای اجرایی بازآفرینی پایدار محله جولان همدان پرداخته شده است.

### منطقه مورد مطالعه

محدوده موردبررسی در این پژوهش، محدوده‌ای تحت عنوان محله مسکونی جولان است که در منطقه ۳ شهر همدان واقع شده است. مساحت این محدوده در حدود ۱۰ هکتار است که در نیمه جنوبی محله ۲۵ هکتاری جولان قرار گرفته و در حال حاضر درصد زیادی از اراضی بایر و مخروبه را به‌واسطه قدمت زیاد این منطقه در خود جای داده است. محله جولان که بی‌تردید در گذشته فضایی پویا و پاسخگو به زندگی اجتماعی ساکنان محله بوده است، امروزه به دلیل عدم برخورداری از کاربری‌های مناسب و جذاب در مقیاس محلی و بی‌بهره بودن از عناصر چشم‌نواز بصری، کارایی خود را به‌عنوان یک فضای شهری زنده از دست داده است. همچنین این محدوده با قرارگیری در مرکزی‌ترین بخش شهر همدان و مجاورت با پهنه‌های هویت و محورهای اصلی شهر ویژگی‌های هویتی و مصنوعی بارزی را در خود رقم زده است که توجه به آن در تدوین سیاست‌های توسعه امری ضروری است. کمبود امکانات خدماتی، ساخت‌وسازهای بی‌کیفیت و ناهمگون با هویت طبیعی منطقه، عدم یکپارچگی بافت اجتماعی ساکن و اغتشاش در سیما و منظر شهری موجب گردیده در کنار فرسودگی و قدمت بافت از کارایی و مطلوبیت این محله کاسته شود. با جمع‌بندی نظرات ساکنین و در راستای رسیدن به اهداف پژوهش، سعی بر آن است که چگونگی استفاده از شاخص‌های توسعه پایدار در بازآفرینی بافت فرسوده محله جولان (بازآفرینی پایدار) به‌منظور تدوین ساختار انتظام یافته‌ای از اصول و شیوه برخورد با بافت‌های فرسوده بررسی و امکان‌سنجی شود.

شکل شماره ۱. نقشه منطقه مورد مطالعه



برای تحلیل سطح پایداری در محله جولان همدان به بررسی شاخص‌های منتخب در چهار بعد پایداری اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی پرداخته‌ایم. اطلاعات حاصله از طریق مصاحبه با ساکنین محله جولان همدان و برداشت‌های میدانی جمع‌آوری شده است. بررسی شاخص‌های پایداری اقتصادی: در بررسی پایداری اقتصادی محله، شاخص‌هایی چون جمعیت فعال، شاغل، بار تکفل، نوع شغل و درآمد ماهانه ساکنان بررسی شده است. بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۰ از کل جمعیت ۱۵۹۴ نفری محله جولان همدان (جولان جنوبی)، ۸۸٫۷ درصد را جمعیت ۱۰ ساله و بیشتر تشکیل می‌دهند. درآمد خانوار یکی از شاخص‌های مهم وضعیت اقتصادی ساکنان است. بر اساس اطلاعات به‌دست‌آمده از بین ساکنین محله جولان جنوبی بیشتر افراد ساکن در این محله از لحاظ وضعیت اقتصادی و درآمد ماهیانه خانوار در سطح پایینی قرار دارند.

بررسی شاخص‌های پایداری اجتماعی: شاخص‌های منتخب در این بعد از پایداری عبارت‌اند از: درصد باسوادان، میزان امنیت و هویت محله که در زیر به هر یک از این شاخص‌ها پرداخته شده است.

الف) میزان امنیت محله: از آنجائی که رفتار در فضا و محیط شکل می‌گیرد، شکل و فرم آن تأثیرگذار بر نوع رفتار است. تا جائیکه برخی از فضاها استطاعت پذیرش رفتارهای نامطلوب و ناپهنجاری اجتماعی را دارند. بر همین اساس امنیت به‌عنوان مسئله و دغدغه جدی محله‌های مسکونی در این مطالعه نیز موردتوجه قرار گرفت. در قالب ابعاد مختلف امنیت، چهار سؤال در مصاحبه مطرح شد که شامل شدت بزهکاری‌ها در محله، آگاهی از ورود غریبه به محله، امنیت در ساعات پایانی شب برای اهالی و ذکر مکان‌های ناامن بود. بر اساس نظر مصاحبه‌شوندگان، بیشترین نوع بزهکاری در محله مربوط به وجود معتادین، ولگردی و اراذل محله است. پس از بزهکاری، اراضی بایر و مخروبه در سطح حوزه محلی به‌عنوان نقاط نامطلوب و ناامن شناخته شده‌اند و تعداد آن‌ها در محدوده، زمینه‌های بروز رفتارهای ناپهنجار اجتماعی را افزایش داده است.

ب) هویت: در محله جولان جنوبی از دیدگاه پاسخ‌دهندگان، قدیمی بودن محله، فرهنگ اهالی قدیمی و وجود بناهای مذهبی در سطح محله که در بسیاری از مراسم، جمعیت زیادی را به خود جذب می‌نمایند از جمله عواملی برای ایجاد هویت و حس تعلق خاطر و افزایش تمایل به ماندگاری در بین ساکنین بیان شده است.

بررسی شاخص‌های پایداری کالبدی: در این پژوهش شاخص‌های کالبدی مانند سرانه کاربری‌ها، کیفیت ابنیه، طبقات ساختمانی، نوع مصالح ساختمانی، مالکیت و شبکه دسترسی محله موردبررسی قرار گرفته است.

الف) سرانه کاربری‌ها: با توجه به نقش اصلی محله جولان جنوبی که همواره سکونت در آن بخش غالب فعالیت را به خود اختصاص داده است، خدمات پشتیبانی سکونت درصد کمی از بافت را شامل می‌شود که این اراضی عمدتاً در لبه محورهای پیرامونی بافت قرار گرفته‌اند. فعالیت مذهبی که با حضور مساجد و حسینیه‌ها در درون محله متجلی شده است در نقاط متعددی هم در درون و هم پیرامون محله استقرار یافته‌اند. بر این اساس جدول زیر سطوح و زیربنای کاربری‌های موجود در حوزه محلی را نشان می‌دهد.



شکل ۲. کاربری اراضی وضع موجود محله جولان همدان

جدول ۳. کاربری اراضی وضع موجود محله جولان همدان

نوع کاربری	مساحت	درصد از مساحت	سرانه
مسکونی	۷۳۲۶۸.۳	۶۸.۴۰	۴۵.۹۶
تجاری	۲۴۸۶.۰۹	۲.۳۲	۱.۵۶
آموزشی	۵۰۲.۰۵	۰.۴۷	۰.۳۱
اداری	۹۲.۸۶	۰.۰۹	۰.۰۶
فرهنگی	۳۹۱۰.۳۵	۳.۷۱	۲.۴۸
بهداشتی	۸۰۱.۱۵	۰.۷۵	۰.۵۰
معايير	۱۴۶۹۳.۶۴	۱۳.۷۲	۹.۲۲
باير	۷۴۲۰.۶۷	۶.۹۳	۴.۶۵
در حال ساخت	۱۵۴۸.۳۷	۱.۴۴	۰.۹۷
جمع کل	۱۰۷۱۱۴.۷۴	۱۰۰	-

ب) کیفیت ابنیه: در شناسایی بعد کیفیت ایستایی، ابنیه در ۵ گروه مشتمل بر نوساز، قابل قبول، مرمتی، تخریبی و فاقد بنا تقسیم‌بندی شده‌اند. بر اساس این تقسیم‌بندی درصد بسیاری از اراضی این محدوده از کیفیت ایستایی پایین برخوردارند که این امر به دنبال قدمت زیاد ابنیه و به‌طور کلی قدمت تاریخی این بافت ایجاد شده است.

ج) بررسی قدمت ابنیه: عمر بالای ساختمان‌ها از مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار بر جنبه‌های کالبدی و کیفیتی فضاها است. در محله جولان جنوبی بر اساس مطالعات میدانی محقق، بیشتر ساختمان‌ها از قدمت بالایی برخوردار می‌باشند.

د) طبقات ساختمانی: همان‌طور که مشخص است ارتفاع اصلی‌ترین عامل شکل‌گیری کالبدی بافت است. از این‌رو در سطح حوزه محلی با توجه به تعدد اراضی باير و فاقد بنا بیشتر ساختمان‌ها ارتفاعی در حدود یک الی دوطبقه دارند. بنابراین بافت محله جولان از نظام ارتفاعی کوتاه مرتبه پیروی می‌کند. همچنین در سطح محله ساختمان‌هایی به‌صورت محدود با ارتفاع ۴ طبقه حضور دارند.

ه) مالکیت: در بررسی مالکیت اراضی در محدوده حوزه محلی به‌واسطه غلبه کاربری‌های مسکونی که در این محله استقرار یافته عمده بافت، دارای مالکیت خصوصی است که واحدهای مسکونی و تجاری خرد درون و بیرون محله را در بر گرفته است. در این محله تعدادی حسینیه و مسجد وجود دارد که مالکیت وقفی داشته و در نقاط مختلفی در کل محله پراکنده شده‌اند. علاوه بر آن مجموعه آموزشی که در لبه محور مفتوح استقرار نیز دارای مالکیت اداری است.

و) نظام حرکت و دسترسی: شکل‌گیری شبکه دسترسی در محله جولان، به‌صورت ارگانیک بوده و در طراحی آن اصول شهرسازی رعایت نشده است. در این محله حداقل فضا به شبکه ارتباطی اختصاص داده شده است که این موضوع، سبب ایجاد شبکه دسترسی با عرض کم و غیر هندسی و پیچ‌دار شده است. همچنین بر اساس مصاحبه با ساکنین بیشتر افراد از آسفالته نامناسب و عرض کم معابر ناراضی بودند. بررسی شاخص‌های پایداری زیست‌محیطی: در این بخش پایداری زیست‌محیطی با دو شاخص سرانه فضای سبز و سامانه جمع‌آوری زباله و فاضلاب خانگی بررسی شده است.

الف) سطح و سرانه فضای سبز: محله جولان جنوبی فاقد هرگونه فضای سبز است. و از این نظر دارای کمبود است. بر طبق مصاحبه‌های انجام‌شده با ساکنین بیشتر افراد خواستار احداث و ایجاد فضای سبز مکانی برای گذران اوقات فراغت بوده و کمبود فضای سبز را به‌عنوان یکی از نقاط ضعف این محله یاد کردند.

ب) سامانه جمع‌آوری زباله و فاضلاب خانگی: شبکه فاضلاب در محله جولان با توجه به پیچیدگی‌های بافت و شبکه معابر تقریباً در تمامی معابر بافت وجود داشته و هدایت تمامی مسیر این شبکه به اصلی‌ترین منبع خود در محور نظریک منتهی می‌گردد. آنچه در بررسی شبکه تأسیسات و تجهیزات در محله جولان جنوبی مطرح است نحوه ارتباط این شبکه با جولان شمالی است چراکه اساساً این دو بخش یک ساختار کلی را تشکیل داده و به‌عنوان یک محله مسکونی می‌بایست در نظر گرفته شوند.

### چگونگی بازآفرینی پایدار در محله جولان

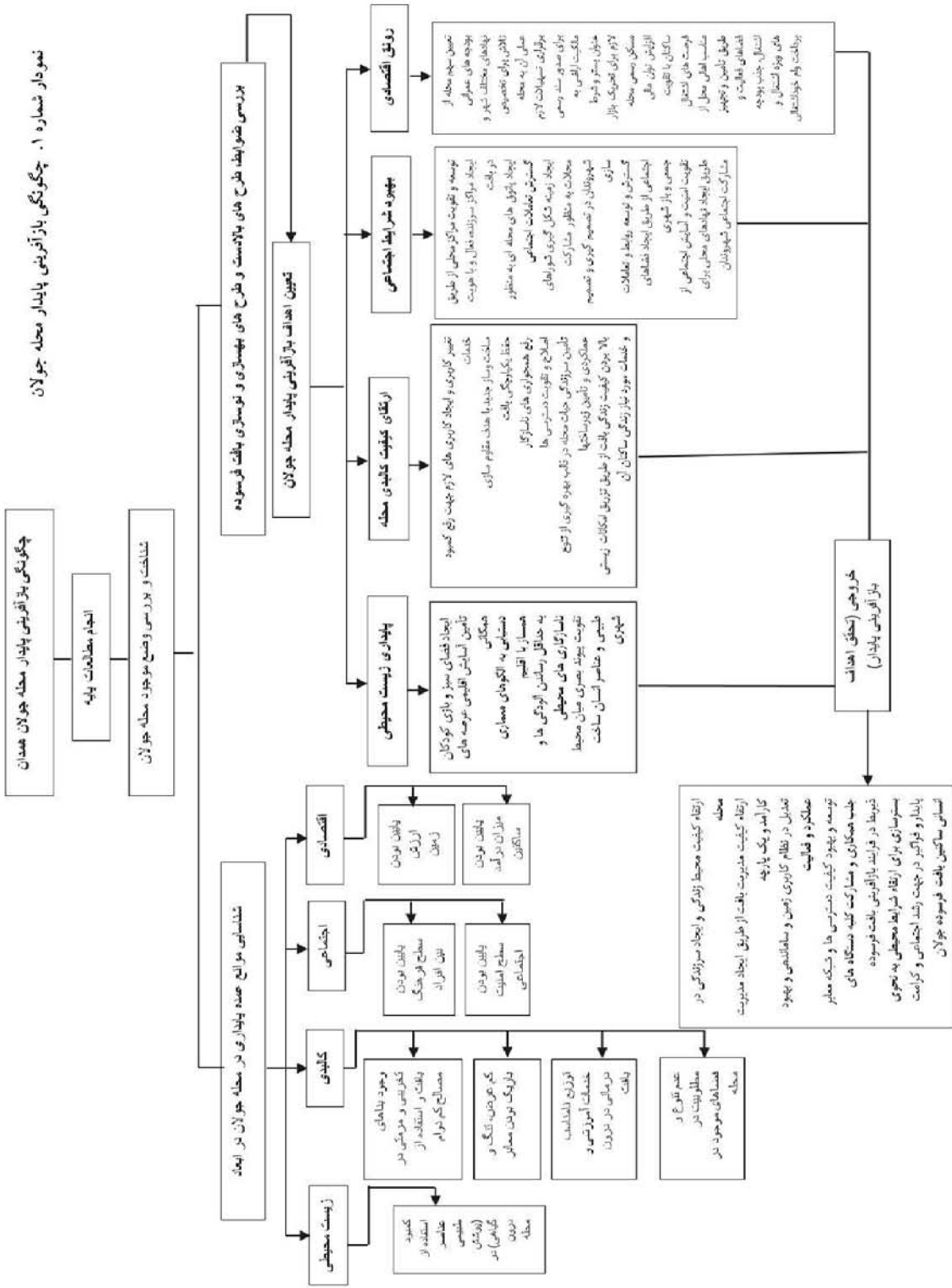
اصولاً هدف مداخله در بافت‌های شهری، یافتن راه‌حل‌های بهینه برای حل مسائل و مشکلات زیستی شهروندان است. مداخله جامع در بافت‌های فرسوده شهری زمانی اتفاق می‌افتد که ضمن سامان‌دهی اوضاع کالبدی، به ساختارهای اقتصادی و اجتماعی شهر نیز توجه شود. به‌عبارت‌دیگر، هرگاه در نوسازی شهری شرایط و زمینه‌های توسعه اقتصادی و اجتماعی فراهم شود، روند کار سریع‌تر و محصول آن



پایدارتر خواهد بود. بر اساس این نوع نگرش است که تهیه و اجرای طرح‌ها، همگام و همزمان با توسعه اقتصادی - اجتماعی و فرهنگی در سطح شهر صورت می‌گیرد. تلفیق برنامه‌های توسعه فیزیکی - کالبدی با برنامه‌های توسعه اقتصادی - اجتماعی توسعه پایدار شهری را فراهم می‌آورد. امروزه بیشتر توصیه می‌شود که با توجه به ویژگی‌ها و مسائل هر نوع بافت، برنامه‌ای جامع، چندبعدی و هماهنگ با ویژگی‌های آن تدوین گردد. سیاست بازآفرینی شهری تلاش و عملی است جامع و یکپارچه برای به زندگی برگرداندن بافت‌ها و مناطق روبه‌زوال. این فرآیند از متوقف نمودن فرآیند فرسودگی آغاز می‌گردد و به بازآفرینی فضا و مکان می‌انجامد. از این‌رو عملکرد سیاست بازآفرینی شهری توقف افت در ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی، خارج نمودن بافت از چرخه تنزل و ارتقاء کیفیت زندگی در آن است. بنابر آنچه گفته شد در این پژوهش در جهت بازگشت حیات مجدد به محله جولان الگوی بازآفرینی پایدار را پیشنهاد نموده‌ایم. از آنجاکه در سطح محلات مسکونی متغیرهای اثرگذار بر پایداری در ابعاد اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی خلاصه می‌شود بر اساس این ابعاد، ۴ هدف (پایداری زیست‌محیطی، ارتقای کیفیت کالبدی، بهبود شرایط اجتماعی و رونق اقتصادی) برای بازآفرینی محله جولان همدان در این الگو در نظر گرفته شده که برای هر یک از این اهداف راهبردهای موردنظر برای از بین بردن ناپایداری‌های اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست‌محیطی در محله جولان همدان ارائه شده است. این الگو در یک فرآیند به‌هم‌پیوسته و منسجم، مسائل اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست‌محیطی را باهم و برای هم می‌بیند و تلاش می‌کند که ضمن تحلیل ویژگی‌ها و اثرات آن بر یکدیگر، پیوندی میان آن‌ها برقرار کرده و در نهایت سعی شده چگونگی دستیابی به رویکرد بازآفرینی پایدار محله جولان همدان را در قالب برنامه‌ای جامع و یکپارچه که هدف اصلی آن ارتقای کیفیت زندگی در این محله است ارائه شود. به‌طور کلی در جهت بهبود شرایط کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی و دستیابی به رویکرد بازآفرینی پایدار در محله جولان دودسته مجموعه اقدامات مدنظر قرار می‌گیرد:

الف) اقدامات غیر کالبدی به مجموع برنامه‌ها و فعالیت‌هایی در جهت فرهنگ‌سازی، ظرفیت‌سازی، نهادسازی و ابزارسازی اطلاق می‌گردد که از طریق آموزش، اطلاع‌رسانی، مستندسازی، ترویج، برنامه‌ریزی و تهیه طرح، بستر لازم برای تحقق برنامه‌های بازآفرینی پایدار را در محله جولان همدان با حضور حداکثری مردم فراهم می‌نماید. از جمله این اقدامات می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

- ◀ آگاه نمودن ساکنان محلی به ارزش‌های کالبدی موجود در بافت
- ◀ شناسایی عناصر ارزشمند موجود در بافت؛ به‌منظور زنده کردن تصویر ذهنی گذشته و اعاده هویت تاریخی و فرهنگی بافت
- ◀ تعیین ضوابط و الگوهای مناسب برای ساخت‌وسازهای جدید و همچنین نظارت دقیق بر نوسازی‌هایی که توسط مالکین خانه‌ها در این بافت انجام می‌گیرد.
- ◀ اعمال سیاست‌گذاری‌های تشویقی برای جذب هر چه بیشتر مشارکت‌های مردمی در امر بازآفرینی در مقیاس محلی
- ◀ اصلاح قوانین و یا ایجاد تغییر در ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و تفصیلی، با توجه به امکانات و فرصت‌های موجود در بافت.
- ◀ اطلاع‌رسانی و آگاهی به ساکنان و مشارکت‌کنندگان در ساخت‌وساز بناها از قوانین پایداری و استحکام بناها و اهمیت آن‌ها
- ب) اقدامات کالبدی که باهدف ایجاد تحریک توسعه زمینه‌های لازم برای حضور ساکنان و مالکان، انبوه‌سازان و سرمایه‌گذاران و سایرین را در فرآیند بازآفرینی پایدار بافت فرسوده محله جولان فراهم می‌نمایند. از جمله این اقدامات عبارت‌اند از:
  - ◀ ارتقاء و توسعه زیرساخت‌ها و شبکه معابر
  - ◀ توسعه و تأمین خدمات محله‌ای
  - ◀ ارتقاء قلمرو عمومی و توسعه فضاهای شهری متناسب با خواست مردم
  - ◀ هماهنگ نمودن ظرفیت معابر با تراکم‌ها و تعداد طبقات ساختمان‌ها
  - ◀ خدمات‌رسانی و تزریق و تعبیر کاربری‌ها در سطح بافت و به‌ویژه در مرکز محله
  - ◀ احداث و ایجاد فضاهای خدماتی جدید در پهنه‌های بازسازی شده
  - ◀ ایجاد طیف گسترده‌ای از کاربری‌ها احیاء زندگی شبانه
  - ◀ تأمین فضاهای باز، سبز و ایجاد فضاهای همگانی جدید شهری جهت افزایش حضور شهروندان در بافت



## نتیجه‌گیری

مروری بر آنچه گذشت نشان می‌دهد سیر تحول سیاست‌های بهسازی و نوسازی شهری به‌ویژه تا به امروز دوره‌ها و مراحل مختلفی را پشت سر گذاشته و هر دوره‌ای رویکرد و نوع نگاه خاصی را بر مبنای شرایط زمانه خود مدنظر داشته است. در واقع توجه به بافت‌های تاریخی و قدیمی شهرها طی چند دهه اخیر شکل‌های گوناگونی به خود گرفته است. این توجه از پرداختن به ویژگی‌های صرفاً کالبدی آغاز شده و به ابعاد پدیده‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی ارتقاء یافته است. از دهه ۱۹۹۰ به بعد، مرمت و بهسازی شهری با نگرش بازآفرینی به‌عنوان رویکرد جدید مطرح گردید و مفهومی جامع به خود گرفت، به‌گونه‌ای که به معنای بهبود وضعیت بافت‌های تاریخی و قدیمی و نواحی محروم در جنبه‌های کالبدی، اقتصادی، اجتماعی، زیست‌محیطی و فرهنگی است. این نوع نگاه به مرمت و بهسازی، واکنشی در مقابل چالش‌های نوظهوری همچون جهانی‌شدن، تغییرات ساختاری و عدم تعادل‌های فضایی ناشی از رشد گسترده شهرها، که امکان رویکردی جامع، یکپارچه و عمل‌گرا برای پاسخ به مسائل شهری را فراهم آورده است. بازآفرینی شهری به ابزاری برای جامه عمل پوشاندن به راهبردهای پایداری، توسعه متوازن، حفاظت از میراث، ارتقاء کیفیت محیط شهری، جلوگیری از آسیب‌های اجتماعی تبدیل شده است که آن را به‌سوی ابعاد و مقیاس‌های برنامه‌ریزی، طراحی و مدیریت شهری هدایت می‌نماید.

حاصل کلام این‌که در فرآیند بازآفرینی شهری، باید نکات ذیل را مدنظر قرار گیرد:

◀ یکی از اصول رویکرد بازآفرینی توجه به نقش فرهنگ و اجتماع، همچنین توجه به گذران اوقات فراغت مردم و استفاده از ارزش‌های تاریخی و فرهنگی به‌عنوان منابعی برای توسعه است.

◀ یک پیش‌شرط برای بازآفرینی موفق مناطق فرسوده شهری، ادغام و یکپارچه‌سازی رویکردهای بخشی است. گرچه رویکردهای بخشی ممکن است در کوتاه‌مدت به تسکین مشکلات حاد کمک کند، باوجود این راه‌حلی که بدون توجه به مسائل اجتماعی، تنها به تغییر ساختار فیزیکی منجر می‌شوند، به احتمال زیاد موجب فرسودی بیشتر می‌گردند.

◀ در بازآفرینی بافت‌های فرسوده باید به این نکته توجه داشت که توسعه‌های جدید در یک محیط با ارزش باید ضمن درک ویژگی‌های مکان به نیازهای مربوط به زمان معاصر پاسخگو باشند و همچنین سبب ارتقاء کیفیت وضع موجود گردند.

◀ هماهنگی، همکاری و توافق استراتژیک مهم‌ترین عوامل در ارتقاء کیفیت زندگی مناطق فرسوده است. مسائل اصلی، توانمندسازی و مشارکت دهی اجتماعی و ایجاد توافقات دوسویه میان ساکنین، بهره‌برداران، سرمایه‌گذاران و شهرداری‌هاست.

در نهایت در زمینه رویکرد بازآفرینی شهری می‌توان گفت بازآفرینی شهری از پنجره‌های یکپارچه و منسجم به شهر و مسائل آن می‌نگرد. از سوی دیگر پایداری به‌عنوان اصلی‌ترین پارادایم حاکم بر روابط میان انسان با محیط در هزاره سوم مطرح است؛ به همین سبب موفقیت بازآفرینی در گرو پایدار بودن آن است. در همین راستا اگر رویکرد به بازآفرینی، اجتماع مدار، یکپارچه، جامع و استراتژیک باشد، آنگاه به‌خودی‌خود رویکرد بازآفرینی پایدار حاصل خواهد شد.

## فهرست منابع

۱. ادیبی سعدی نژاد، فاطمه (۱۳۸۹)، مفهوم بافت فرسوده و ویژگی‌های آن، *ماهنامه اطلاع‌رسانی، آموزشی و پژوهشی سوراها*، شماره ۵۴.
۲. اردشیری، محمد (۱۳۸۳)، بررسی بازتاب‌های اقتصادی مداخله در بافت کالبدی شهرها، *فصل‌نامه هفت شهر*، شماره ۱۵، صفحات ۶۸-۷۱.
۳. ایزدی، محمد سعید، صحنی زاده، مهشید (۱۳۸۳)، حفاظت و توسعه: دو رویکرد مکمل یا مغایر، *مجله آبادی*، شماره ۱۴، صفحات ۲۱-۱۲.
۴. ایزدی، محمد سعید (۱۳۸۹)، بازآفرینی شهری کنش و بینشی جامع و یکپارچه در ساماندهی محدوده‌های هدف برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری، *هفت شهر، فصلنامه عمران و بهسازی شهری*، شماره ۳۳-۳۴، صفحات ۸۰-۷۳.
۵. توسلی، محمود (۱۳۷۹)، *اصطلاح‌شناسی نوسازی و بهسازی شهری*، انتشارات دانشگاه تهران.
۶. توپچی ثانی، علی (۱۳۸۹)، *بازآفرینی شهری پایدار، رهیافت نوین مداخله در بافت‌های فرسوده شهر*، محمود محمدی، دانشگاه هنر اصفهان.
۷. حبیبی، سید محسن و مقصودی، ملیحه (۱۳۸۴)، *مرمت شهری، تعاریف، نظریه‌ها، تجارب، منشورها و قطعه‌نامه‌های جهانی*، تهران: انتشارات دانشگاه تهران، چاپ اول.
۸. حبیبی، کیومرث، پوراحمد، احمد و مشکینی، ابوالفضل (۱۳۸۶)، *بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری*، تهران: نشر انتخاب، چاپ اول.
۹. حناچی، پیروز و دیگران (۱۳۸۶)، *بررسی تطبیقی مرمت شهری در ایران و جهان (با نگاه ویژه به بافت تاریخی شهر یزد)*، انتشارات سبحان نور، سازمان میراث فرهنگی و گردشگری پایگاه میراث فرهنگی شهر تاریخی یزد، تهران.

۱۰. شاهوی، سیروان و سلطانی، علی (۱۳۸۷)، مداخله در بافت‌های فرسوده شهری با بهره‌گیری از رویکرد بازآفرینی شهری، *اولین همایش بافت‌های فرسوده شهری، چشم‌انداز توسعه پایدار، ارزش‌ها و چالش‌ها، اهواز، ص ۶۵۹ - ۶۶۸*.
۱۱. ضیاءخواه، سیما (۱۳۸۳)، به‌کارگیری رهیافت تجدید حیات شهری، *مجموعه مقالات همایش مسائل شهرسازی ایران، جلد ۱، دانشکده هنر و معماری شیراز، ص ۵۱۰ - ۴۸۷*.
۱۲. - عزیزی، محمدمهدی (۱۳۷۹)، سیر تحول سیاست‌های مداخله در بافت‌های کهن شهری در ایران، *نشریه هنرهای زیبا، شماره ۷، صفحات ۳۷-۴۶*.
۱۳. - فرجی ملائی، امین (۱۳۸۹)، انواع روش‌های مداخله در بهسازی و نوسازی شهری، *ماهنامه اطلاع‌رسانی، آموزشی، پژوهشی شوراها، شماره ۵۴*.
۱۴. - پوراحمد، احمد، حبیبی، کیومرث و کشاورز، مهناز (۱۳۸۹)، سیر تحول مفهوم شناسی بازآفرینی شهری به‌عنوان رویکردی نو در بافت‌های فرسوده شهری، *فصلنامه علمی - پژوهشی شهر ایرانی اسلامی، شماره اول، صفحات ۷۳ - ۹۲*.
۱۵. سازمان نوسازی شهر تهران (۱۳۹۰)، *دفترچه توسعه محلات تهران*.
۱۶. مهدی زاده، جواد (۱۳۸۵)، *برنامه‌ریزی راهبردی توسعه شهری (تجربیات اخیر جهانی و جایگاه آن در ایران)*، معاونت معماری و شهرسازی، وزارت مسکن و شهرسازی، تهران.
۱۷. مهندسین مشاور آتک (۱۳۷۱)، *طرح حفظ و ساماندهی تهران*. خلاصه گزارش، تهران، وزارت راه و شهرسازی.
۱۸. مرکز آمار ایران (۱۳۹۱)، *سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۰*.
19. Amine, mohammadi(2007) *urban Dilapidated Texture and Effects of Elements on them*, [http:// www.udro.org.ir/news/fullstory.asp?n=2543](http://www.udro.org.ir/news/fullstory.asp?n=2543).
20. Batey, P. (2000), *Urban Regeneration in Britain: Progress, Principles and Prospects, International symposium on Regeneration of City Down Town*.
21. Enemark, J, 2004, *Urban Social Planning*, Australia, Vilz University, Australia Press.
22. Hull city council, *Urbanregeneration, to promote urban regeneration and anti-poverty strategies*, may 2000.
23. Roberts, P. and Sykes, H., 2000, *Urban Regeneration*, Sage Publication, Uk, London.
24. School of Build Environment, 2006, Napier University and Institution of Ecological and Regional Development, Dresden, *E-compendium Handbook E4, a Integrating Assessment into Urban Regeneration*, LUDA Project.
25. Seo, J.K., 2002, *Re-urbanization in Regenerated Areas of Manchester and Glasgow: New Residents and the Problems of Sustainability*, Elsevier, Vol. 19, No. 2, PP. 113-121.
26. Vilaplana, Begona, *partnership and networks as new mechanisms towards sustainable urban regeneration, development planning unit, university college London*, 1998.