

Strategic planning for regeneration of inefficient urban fabric

Arefeh Mahmoodi *

MSc student in Urban Planning, Faculty of Architecture and Urbanism, Imam Khomeini International University (IKIU), Qazvin, Iran,

*Corresponding author's email address:
arefeh.mahmoodi@edu.ikiu.ac.ir

How to cite this article:

Arefeh Mahmoodi, Strategic planning for regeneration of inefficient urban fabric, *Journal of Engineering and Construction Management (JECM)* 2021; 6(3):8-14.

Abstract

Strategic planning of urban development is a new approach in urban planning and management, which relies on the principles of sustainable urban development, drawing a vision, formulating development goals, comprehensive and systematic confrontation with the basic problems of the city, and one of the strategies to achieve urban development is the sustainable regeneration of the fabric. Planning in worn-out urban areas has always been the most important issue of urban planning, and one of the strategies to achieve urban development is the sustainable regeneration of worn-out urban tissues. Strategic planning is used in order to properly deal with the future and solve the current complex problems. Urban development strategy focusing on strengthening economic competitiveness and reducing poverty and various environmental aspects of the city, urban spatial structure, infrastructure structures, cultural and social aspects, etc. It is the best option to achieve sustainable urban development. So far, the plans and programs that have been implemented to intervene in inefficient structures. Most of them have physical goals and they have ignored the main assets of these tissues in which the people live. Therefore, in order to solve the problems of the inefficient texture of the cities in the economic, social, cultural and physical fields, it is necessary to use effective approaches in this field, in order to take effective steps in order to preserve their identity and promote them, and by using a planning in a coherent manner and with the participation of all interested groups, he paid for the comprehensive improvement of these inefficient tissues.

Keywords

Strategic planning, worn texture, regeneration

برنامه‌ریزی استراتژیک بازآفرینی بافت ناکارآمد شهری

عارفه محمودی *

دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه بین المللی امام خمینی (ره)، قزوین، ایران

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۶/۰۱، تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۶/۲۱

ارجاع به مقاله:

عارفه محمودی، برنامه ریزی استراتژیک بازآفرینی بافت ناکارآمد شهری، *مهندسی و مدیریت ساخت*، ۱۴۰۰، ۶(۳): ۸-۱۴.

چکیده

برنامه ریزی استراتژیک توسعه شهری رویکرد نوینی در برنامه‌ریزی و مدیریت شهری است که با اتکا به اصول توسعه پایدار شهری به ترسیم چشم انداز تدوین اهداف توسعه رویاروی همه جانبه و سیستماتیک با مسائل اساسی شهر استوار است یکی از استراتژی‌های دستیابی به توسعه شهری بازآفرینی پایدار بافت‌های فرسوده شهری است. برنامه ریزی در نواحی فرسوده شهری همواره مهمترین موضوع برنامه‌ریزی شهری بوده یکی از استراتژی‌های دستیابی به توسعه شهری بازآفرینی پایدار بافت‌های فرسوده شهری می باشد. برنامه ریزی راهبردی به منظور برخورد صحیح با آینده و رفع مشکلات پیچیده فعلی به کار گرفته می شود استراتژی توسعه شهری با تمرکز بر تقویت رقابت جوی اقتصادی و کاهش فقر و جنبه‌های مختلف زیست‌محیطی شهر ساختار فضایی شهری ساختارهای زیربنایی جنبه های فرهنگی و اجتماعی و غیره می‌تواند بهترین گزینه برای رسیدن به توسعه پایدار شهری باشد. تاکنون طرح‌ها و برنامه‌هایی که جهت مداخله در بافت‌های ناکارآمد مورد اجرا قرار گرفته است. بیشتر اهداف کلیدی داشته و سرمایه‌های اصلی این بافت‌ها که مردم ساکن در آن می باشد، را نادیده انگاشته اند. بنابراین برای رفع مشکلات بافت ناکارآمدشهرها در زمینه‌های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی، لازم است با استفاده از رویکردهای موثر در این زمینه، اقدام شود تا از این طریق گام‌های موثری در جهت حفظ هویت و ترفیع آنها برداشته با استفاده از یک برنامه ریزی منسجم و با مشارکت تمامی گروه‌های ذی نفع نسبت به بهبود همه جانبه این بافت‌های ناکارآمد پرداخت.

کلمات کلیدی

برنامه ریزی استراتژیک، بافت فرسوده، بازآفرینی

دچار ناکارآمدی و فرسودگی شده اند. لیکن بخشی مهمی از فضاهای شهر را به خود اختصاص می دهند. انسان‌هایی زیادی را در درون خود جای داده و امکانات بالقوه‌ای برای رشد و توسعه شهرها از درون را دارا می باشد و معمولا ساکنان آن‌ها بدلائیل مختلفی احساس تعلق خاطر ویژه‌ای به این فضاها دارند. نقش برنامه ریزی شهری همواره برای حفظ این احساس تعلق و حضور پذیری ساکنین در شهرها بوده است. در کشور ما همچون سایر کشورها بافت‌های ناکارآمد شهری با مسائل چند بعدی و گاه بسیار پیچیده مواجه اند. طرح‌های زیادی

۱- مقدمه

در تمامی دنیا به خصوص در کشورهایی که دارای سابقه طولانی شهرنشینی هستند بخش‌هایی در شهرها وجود دارند که با بواسطه قدیمی بودن و یا به دلیل ساخت و سازهای بی برنامه و یا به صورت خودرو در شهرها و حاشیه شهرها به وجود آمده اند و در معرض آسیب‌های جدی هستند. این نوع محلات که معمولا از آن‌ها با عنوان بافت‌های ناکارآمد شهری یاد می شود اگرچه در حال حاضر



6 (3) , 2021

دوره ۶، شماره ۳

پاییز ۱۴۰۰

فصلنامه پژوهشی



در رابطه با بهبود بافت های قدیم شهری انجام شده که متأسفانه اکثرًا موفق نبوده اند؛ و دلیل عدم موفقیت این پروژه ها و نارضایتی شهروندان از آن ها، عدم شناخت صحیح و دقیق تهیه کنندگان طرح ها از عوامل و پتانسیل های بالقوه و نیز عدم اعمال و انطباق اهداف، علایق تمایلات و نیازهای کسانی است که طرح برای آن ها تهیه شده است. و کمبودها و نواقص طرح های رایج در ساماندهی موضوعات شهری از جمله بافت ناکارآمد با نگاه به برنامه ریزی استراتژیک ضمن شناسایی مهمترین مشکلات بافت ناکارآمد میانی برای حل و بهبود این مشکلات است. امروزه برنامه ریزی استراتژیک یکی از پرطرفدارترین روش های برنامه ریزی در تمامی کشورها و حتی شهرها است.

بافت های ناکارآمد شهری که در بسیاری از مواقع ترکیبی تنگاتنگ با بافت تاریخی و ارزشمند شهرها دارد و وسعت آنها نیز گاه کم نیست، یکی از فرصت های شهر جهت بهره گیری از راهکارها و سیاست های توسعه از درون و نیز تامین فضا جهت توسعه دورن زای مورد نیاز شهر با استفاده از اراضی بایر و بافت های فرسوده و ناکارآمد به جای توسعه افقی شهر می باشد. لیکن به دلیل برخی مشکلات و مسائل اساسی که در حال حاضر در این محدوده ها وجود دارند از جمله فرسودگی کالبدی، مشکلات شبکه معابر و ... ساکنین آن را اکثریت قسری اقتصاد ضعیف شهر تشکیل می دهند این امر بر چرخه ناکارآمدی بافت دامن زده است و در صورتیکه به این بافت ها توجه نشود در آینده ای نه چندان دور مشکلات عدیده ای پیش خواهیم داشت که گاه حل نشدنی می باشد.

شهرها مانند موجود زنده، رشد و زوال را تجربه می کنند. امروزه بخشی از بافت شهرهای ایران به دلیل عدم تطبیق و همخوانی بافت قدیم شهرها با الگوی جدید شهرنشینی پویایی خود را از دست داده اند. مسائلی از قبیل کم توجهی مسئولین شهری به این مناطق، وجود تشکیلات متعدد و موازی در زمینه مدیریت بافت فرسوده و نیز امکان سرمایه گذاری و توسعه در حاشیه شهرها به سبب ارزانی قیمت زمین باعث شده این مناطق از توسعه شهری عقب بمانند. این فرآیند باعث نزول کیفیت زندگی در این بافت های فرسوده گردیده است. بافت فرسوده در شهرها را می توان بخشی از فضای شهری دانست که نظام زیستی آن هم از حیث ساختار و هم از حیث کارکرد اجزاء حیاتی خود دچار اختلال و ناکارآمدی شده است [۱].

۲- مبانی نظری

نظریه های بهسازی و بازآفرینی بافت های کهن و قدیمی شهرها را در تفکرات اندیشمندان نظیر جان راسکین، فردریش، انگلس، کامیلوزیته، لوکوربوزیه ابنزر هاوارد، لوئیز مامفورد، کوئین لینچ و برخی دیگر می توان دید. حدود چهار دهه طول کشید تا کشورهای توسعه یافته به مداخله در مراکز ارزشمند قدیمی و تاریخی با هدف تجدید حیات (بازآفرینی) و روان بخشی بپردازند که این چهار دهه از منشور آتن (۱۹۳۳) تا منشور آمستردام (۱۹۷۵) را شامل می شد.

کوین لینچ و جین جیکوبز از جمله اندیشمندان دیگری هستند که در زمینه بهسازی و نوسازی شهری در قرن بیستم بر اساس شهرسازی انسانگرا اظهار نظر کرده اند. به اعتقاد آنان باید در جریان بهسازی و نوسازی شهری، برنامه ریزی با مشارکت مردم و مشاوره با متخصصان

و هماهنگی مسئولان و مردم شهر صورت گیرد. هچنین جیکوبز (۱۹۶۱) با بیان اصطلاح "بافت های مسأله دار مزمن" به اصل روابط انسانی همسایگی و موضوع خود ترمیمی و مشارکت مردم در امر بهسازی و بازآفرینی تأکید داشت. کریستوفر الکساندر (۱۹۳۶) نیز در رابطه با بافت های فرسوده شهر و محوطه های تاریخی، بر ایجاد نظم ارگانیک، اندام وارِه یا سازماند، استفاده گسترده از مشارکت مردم تأکید می کرد و معتقد به اصولی همچون تعادل پایدار و هماهنگی با سازمان اقتصادی، اجتماعی و محیطی بود [۲].

به منظور ساماندهی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری با رویکرد برنامه ریزی استراتژیک و فرآیند برنامه ریزی استراتژیک و فرایند تهیه و اجرای طرح های مبتنی بر برنامه ریزی استراتژیک مورد توجه قرار گرفته شده است. طرح استراتژیک توسعه شهری فرایند تهیه چشم انداز بلندمدت از آینده شهر است که بر اساس آن برنامه اجرایی (Action plan) کوتاه مدت تهیه می شود. این طرح ها بر تقویت رشد اقتصادی شهر تأکید داشته و در عین حال به جوانب زیست محیطی، ساختار شهری، زیرساخت ها، کاهش فقر مالی شهر نیز می پردازد. به علاوه فرایند تهیه طرح استراتژی توسعه شهری یک فرایند مشارکتی است که با مشارکت فعال به رهبران و دست اندرکاران اصلی جامعه تهیه می شود. طرح های استراتژی توسعه شهری به دنبال ایجاد شهری قابل زندگی است که در آن همه ساکنین از فرصت های یکسان برای مشارکت و بهره مندی از زندگی اقتصادی و سیاسی شهر برخوردار باشند. طرح استراتژی توسعه شهری متشکل از سه عنصر اصلی سازماندهی و ارزیابی چشم انداز و راهبرد اجرا و نظارت (پایش) می باشند. عنصر نخست به دنبال ایجاد تشکیلات سازمانی لازم برای فرایند CDS ارزیابی وضعیت شهر (وضع موجود) است. تنظیم چشم انداز بلندمدت و تعیین استراتژی ها، گام دوم در تهیه طرح استراتژی توسعه شهری است. مهمترین جزء این طرح ها اجرای برنامه عمل (Action plan) نهادینه کردن فرآیند CDS نظارت بر آن و مرور بر استراتژی های تدوین شده در مرحله دوم است. فرآیند تهیه طرح ساماندهی بافت فرسوده شهری با رویکرد برنامه ریزی استراتژیک مشابه تهیه برنامه های فضایی راهبردی است و نحوه اجرای آن دو رویکرد راهبردی بودن و مشارکتی بودن رعایت می شود برنامه ریزی راهبردی از ایده ها و تفکرات مرتبط با علوم نظامی و عرصه های مدیریتی و پس از آن برنامه ریزی شهری و شهرسازی نفوذ کرده است [۳].

۲-۱- محله

جایی برای نمود عینی آنهاست. در زبان انگلیسی نیز محله در مفاهیم مختلفی مورد توجه قرار گرفته است محدوده هایی را که ساکنان آن در ارتباط رودررو با یکدیگر زندگی کرده و در ارزش ها و هدف های ویژه مشترک بوده و در علاقه ها و خواسته ها هماهنگی دارند، یک مرکز اجتماعی گویند که مرکز استقرار شماری از ساختمان ها بوده و علاوه بر خانه ها دارای تأسیسات مورد نیاز عموم مانند مدرسه، مرکز خرید، تالار اجتماعات و تأسیساتی برای بهره گیری همگانی باشد [۴]. در سلسله مراتب تقسیمات شهری نیز محله یکی از بخش های کوچک شهر به شمار می رود و از خانه های مجاور هم یک فضای جغرافیایی خاص تشکیل می شود.

محلات شهری به عنوان یکی از ارکان اصلی شهرها دارای درونمایه های عظیم اجتماعی و فرهنگی هستند بدون شک بخش مهمی از زندگی هر شهروند در سطح محلات شهری سپری می شود از این رو توجه به آنها می تواند راهگشای پیاده کردن اصول توسعه پایدار در مقیاس شهر قلمداد شود.

۲-۲- بافت فرسوده شهری

بافت فرسوده شهری به عرصه هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تاسیسات و خدمات و زیرساخت های شهری آسیب پذیرتر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند این بافت ها به دلیل فقر ساکنان و مالکین آنها امکان نوسازی خود به خودی را نداشته و سرمایه گذاران نیز انگیزه جهت سرمایه گذاری در آن را ندارند [۵].

بافت فرسوده که در داخل محدوده شهر و یا روستاها یا حاشیه آنها شکل گرفته اند و به دلیل قدمت شان و یا فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل گیری آنها و نبود شرایط زیستی و ایمنی و نیز نابسامانی های کالبدی و اجتماعی و اقتصادی فرسوده شده اند و به کمبود ایمنی و استحکام و خدمات شهری دچارند. امکان تغییر (فقر اقتصادی ساکنان) متراکم شده و به دلیل (فقر خدماتی) و (فقر کالبدی) در این محدوده ها فقر شهری اعم از خود به خودی و ارتقای محیط زندگی مناسب تقریباً از بین رفته است [۶].

فرسودگی کارکردی

عدم تناسب استفاده جاری از بنا با کارکرد طراحی شده؛ فرسودگی در تصویر ذهنی و تلقی برداشت منفی شهروندان از کیفیت بافت فرسودگی قانونی و رسمی، کمبود یا فقدان استانداردهای تدوین شده به وسیله مراجع قانونی و رسمی در بافت؛

فرسودگی مکانی

عدم تطابق ویژگی- های فعالیت های جاری در بناها و با کارکرد بافت؛

فرسودگی مالی

«استهلاک تحلیل رفتن ارزش مالی ساختمان ها و فرسودگی نسبی با اقتصادی- طرح مسئله فرسودگی به گونه ای مرتبط با دیگر ساختمان ها و همچنین گستره بافت.

۲-۳- بافت فرسوده (مسأله دار)

عبارت از بافت های شهری است که وجود عوامل و عناصر مختلف در آن، کاهش ارزش های کیفی محیط زیست انسان را (از جنبه های کالبدی، عملکردی، زیست محیطی، اقتصادی و اجتماعی) در آن فراهم آورده و با کاهش ارزش های سکونتی، نوسازی در بافت متوقف می شود و میل به مهاجرت در جماعت ساکن افزایش می یابد [۷]. بافت فرسوده یا مسأله دار شهری عبارت است از بافت های شهری که مسائل و مشکلات مختلف در آن (کالبدی، اجتماعی اقتصادی، فرهنگی و...) فرسودگی شدید سازه ای، کالبدی، مکانی قانونی، مالی و به طور کلی کاهش ارزش های کیفی محیط زیست انسان را فراهم می آورد و با نزول ارزش های سکونتی، میل به مهاجرت در جماعت

ساکن (دارای حس تعلق به مکان) فزونی می یابد. بر این اساس جریان نوسازی در بافت، متوقف و یا بدون ضابطه می شود. به طور کلی خصوصیات یک بافت مسأله دار شهری به قرار زیر است [۶]. نزول ارزش های سکونتی - توقف جریان نوسازی و حتی بهسازی در درون بافت - کاهش ارزش های کیفی محیط زیست بر اثر وجود مسائل و مشکلات مختلف درون بافت - افزایش میل و رغبت ساکنین محله به مهاجرت به مکان های دیگر (پدیده انتقال جایگزینی و جابجایی جمعیت) - کارا نبودن سلسله مراتب دسترسی و شبکه گذراندی - کمبود سطح فضای باز و سبز عمومی محرومیت از دسترسی به خدمات مناسب - مشکلات حاصل از دفع نامناسب فاضلاب ها - وجود مشکلات اجتماعی در درون بافت - انزوای ساکنان بافت نسبت به بافت های همجوار و... مصوبه کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به منظور شناسایی بافت های فرسوده شهر تهران این بافت ها را محدوده های آسیب پذیر شهر در برابر مخاطرات طبیعی (به ویژه زلزله) تعریف می نماید که نیازمند برنامه ریزی و مداخله هماهنگ به منظور ساماندهی می باشند. فرسودگی در این تعریف شامل ساختمان های کم دوام و ناپایدار معابر کم عرض و پلاک های ریزدانه ای باشد. بافت هایی که در مواقع بروز بلایای طبیعی و غیرطبیعی امکان خدمات رسانی به آنها کمتر بوده و ویژگی های این بافت ها تاثیرات مخرب این نوع بلایا را چندین برابر می کند [۶].

در یک بیان کلی می توان بافت فرسوده و مسأله دار شهری را بافتی شمرد که جریان حیات و زندگی در آن به مخاطره افتاده باشد و روند طبیعی زندگی در آن وجود نداشته باشد. با توجه به تعبیر حیات شهری به کالبد مناسب توأم با فعالیت ساکنان، بروز مسأله در بافت می تواند ناشی از نقصان در کالبد و یا فعالیت باشد. بروز مسأله می تواند ناشی از قدمت بافت و یا کمبود طرح های توسعه شهری و یا ناکارآمدی بافت در ارائه تسهیلات و خدمات شهری مناسب باشد [۲]. با توجه به اهمیت بافت های فرسوده شهری تا به امروز دیدگاه های بسیاری در زمینه ساماندهی آنها ارائه گردیده است که می توان به موارد زیر اشاره نمود:

بهسازی

شامل سلسله اقداماتی است که به منظور بهبود کالبد که در فرسایش، فعالیت تحقق یافته است و در کوتاه مدت صورت می پذیرد.

نوسازی

مجموعه اقداماتی را شامل می شود که در عین حفاظت بنا مجموعه و یا فضای شهری کهن، سازمان فضایی مربوط معاصر سازی نموده و امکان، بازدهی بهینه آن را فراهم آورد. نوسازی هفت دسته از اقدامات را شامل می شود که عبارتند از:

(۱) تجدید حیات (۲) انطباق، به روز کردن (۳) تبدیل، دگرگونی (۴) حفاظت (۵) نوشدن (۶) احیاء (۷) تعمیر

بازسازی

به معنای از نوساختن است. بازسازی زمانی صورت می گیرد که در بنا مجموعه و یا فضای شهری فرسودگی به صورت کامل ایجاد شاه



6 (3), 2021

دوره ۶، شماره ۳

پاییز ۱۴۰۰

فصلنامه پژوهشی

مهندسی عمران

باشد. فرسودگی کامل معمولاً بر اثر فرسودگی (نسبی یا کامل) فعالیت و کالبد توأمان صورت می‌پذیرد.

۴-۲- بازآفرینی

عبارت است از فرآیند توسعه همه جانبه در عرصه های اقتصادی، اجتماعی، محیطی و کالبدی به منظور ارتقای کیفیت زندگی در محدوده ها و محله های هدف در پیوند با باقی شهر [۸]. ساختارها و بافت‌های تاریخی امانتی است که از گذشتگان به ما تحویل داده شده و به منظور حفظ آن باید رویکردهای احیا متناسب با بافت را در نظر گرفت. رویکردهای احیای بافت تاریخی هرکدام اهداف مشخصی را دنبال می‌کند اما روش ورود در هر بافت تاریخی متفاوت است. بافت‌های تاریخی در هر نقطه از شهر ویژگی‌های منحصر به فردی دارد که آن را با سایر بافت‌های تاریخی متمایز می‌کند گاه‌ها ممکن است دو بافت تاریخی هم مرز با یکدیگر از نظر کالبدی، فرهنگی و اجتماعی شرایط متفاوتی را داشته باشند که حتماً باید در فرآیند احیا مدنظر باشد.

شناسایی ظرفیت‌های بافت تاریخی و افراد ساکن در آن در فرآیند بازآفرینی اهمیت زیادی دارد و چنانچه توجهی به آن نشود. طی فرآیند احیا صرفاً کالبد بافت بازسازی می‌شود اما زندگی در آن جریان نخواهد داشت. زندگی در بافت‌های تاریخی، باید جاری و ساری باشد و زیست پذیری این بافت‌ها، همچنین حق بهره‌مندی از خدمات شهری و امکانات شهر باید به صورت عادلانه برای ساکنان، و شهروندان فراهم شود.

واژه "Regeneration" از ریشه "Regenerate" به معنای احیا کردن، جان دوباره بخشیدن، احیا شدن، از نو رشد کردن بوده و همچنین در تعریف این عبارت گفته می‌شود که به معنای تولید طبیعی، بخشی از یک تمامیت زنده می‌باشد که در معرض نابودی قرار گرفته است [۹].

بازآفرینی شهری فرایندی است که به خلق فضاهای شهری جدید با حفظ ویژگی‌های اصلی فضایی (کالبدی و فعالیتی) منجر می‌گردد

بازآفرینی شهری، عبارت است از دید جامع و یک پارچه و مجموعه اقداماتی که به حل مسائل شهری بینجامد، به طوری که بهبود دائمی در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست محیطی، بافتی که دستخوش غییر شده را به وجود آورد [۱۰].

بازآفرینی شهری برخورد با علل و علائم فرسایش شهری از طریق بهبود نواحی رو به زوال و محروم در شهرک‌ها و شهرها می‌باشد. بازآفرینی شهری عیناً تجدید حیات و بهبود کیفیت زندگی به ویژه برای آن کسانی هست که در واحدهای همسایگی محروم زندگی می‌کنند [۱۱].

سیاست‌ها و برنامه‌های مداخله در بافت‌های ناکارآمدی شهری در هر دوره متناسب با رویکردهای غالب. نیروهای موثر و هدایتگر (اقتصادی، سیاسی و اجتماعی) و همچنین شرایط و ویژگی‌های محیطی، اقتصادی و اجتماعی شهرها دارای مشخصه‌ها و ابعادی هستند، که معرف دوره و براساس سیاست قالب بر آن مطرح شده اند، در حال حاضر متاخرترین رویکرد مداخله در بافت‌های ناکارآمد شهری رویکرد «بازآفرینی شهری» است.

به طور کلی سه نوع بازآفرینی شهری برای مداخله در بافت‌های ناکارآمد شهری می‌توان معرفی نمود [۱۲]:

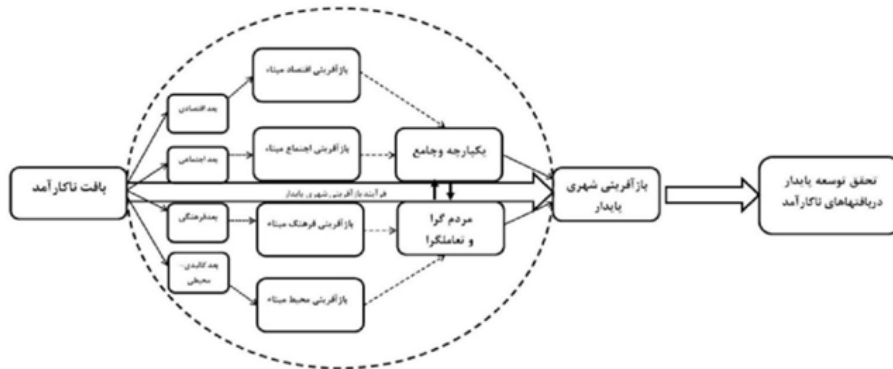
۱- **بازآفرینی تحمیلی:** این نوع بازآفرینی پس از متروک ماندن طولانی مدت یک زمین رها شده و یا از بین رفتن شدید شرایط زندگی در یک منطقه انجام می‌شود.

۲- **بازآفرینی فرصت طلبانه:** این نوع بازآفرینی درجایی که سرمایه‌گذاران خصوصی و دولتی زمین‌های در دسترس را برای پروژه‌های بزرگ تحت نظر دارند انجام می‌شود.

۳- **بازآفرینی پیشگیرانه یا آینده مدار:** این نوع بازآفرینی در مناطقی که ساختارهای اقتصادی و اجتماعی رو به زوال نهاده اند. برنامه‌ریزی در نواحی فرسوده شهری همواره مهمترین موضوع برنامه‌ریزی شهری بوده است.

جدول ۱ سیر تکاملی سیاست‌های مداخله در بافت‌های ناکارآمد شهری [۱۳]

بازه زمانی	۱۹۵۰-۱۹۴۰ (بازسازی)	۱۹۶۰-۱۹۷۰ (نوسازی)	۱۹۸۰-۲۰۰۰ (بازآفرینی)
تلفیق طرح با پروژه‌های شاخص	توسعه پیرامونی با نوسازی شهری محله‌ها	توسعه پیرامونی با نوسازی شهری محله‌ها	توسعه پیرامونی با نوسازی شهری محله‌ها
سطح ناحیه	سطح ناحیه ای و محلی	سطح محلی	سطح محلی
مشارکت عمومی خصوصی	دولت محلی، مردم و بخش‌های خصوصی	دولت مرکزی و توسعه دهندگان خصوصی	دولت مرکزی و توسعه دهندگان خصوصی
حفاظت از میراث فرهنگی با توسعه‌های نوین	رشد پیرامونی و نوسازی نواحی قدیمی	جابه جایی بافت شهری	جابه جایی بافت شهری
تعادل میان سرمایه‌گذاری عمومی و خصوصی	رشد سرمایه گذاری خصوصی	سرمایه گذاری دولت	سرمایه گذاری دولت
توسعه اجتماعی	افزایش رفاه اجتماعی	بهبود محیط زندگی	بهبود محیط زندگی
طرح ایده پایداری محیطی	زیبا سازی و ایجاد فضای سبز	ایجاد فضای سبز	ایجاد فضای سبز



شکل ۱ مدل مفهومی بازآفرینی شهری پایدار

اساس پایداری از آن را بر مبنای عواملی چون رشد اقتصادی پایدار، بهبود فرصت‌های زندگی، کاهش فقر، ارتقاء شرایط محیطی و بهداشت عمومی، بهبود سکونتگاه‌های غیررسمی و اقشار کم‌درآمد مورد بررسی و سنجش قرار می‌دهد [۱۶].

۲-۸- برنامه ریزی استراتژیک شهری

برنامه ریزی استراتژیک در عرصه برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای در دهه ۸۰ و ۹۰ با کاربری نظریات دموکراتیک در امر برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای در قالب نظریات برنامه‌ریزی ارتباطی، برنامه ریزی مشارکتی، نظریه‌های پست مدرن، گرایش‌های زیست محیطی در قالب برنامه ریزی استراتژیک انعطاف پذیر مورد توجه قرار گرفته است. در حقیقت برنامه‌ریزی استراتژیک نوعی از برنامه‌ریزی است که بیشتر از برنامه ریزی جامع با عمل و عوامل اجرایی و فرایند تصمیم سازی در ارتباط است. در این شیوه حداقل سه مرحله به مراحل سنتی برنامه‌ریزی (برداشت، تحلیل و طرح) افزوده شده است. این سه مرحله عبارتند از:

- تعریف اهداف مشخص
- ارزیابی گزینه‌ها
- اجرا و نظارت

برنامه‌ریزی استراتژیک سعی در بیان معرفی وجود بیرونی شهردار و با توجه به تعیین جایگاه نقش شهر در آینده به بررسی ساختارهای درونی می‌پردازد به طور کلی طرح‌های ساختاری-راهبردی بنا به ماهیت نگرشی سیستمی خود، در درجه اول به حفظ کلیت شهر و ایجاد تعادل پویا میان روندهای اصلی توسعه کالبدی و روندهای اقتصادی-اجتماعی در درازمدت نظر دارد و برنامه‌ریزی برای عرصه فرعی و ایجاد تعادل پویا میان روندهای اصلی توسعه کالبدی روند اقتصادی اجتماعی درازمدت نظر دارد و برنامه‌ریزی برای عرصه‌های فرعی و جزئی را به عهده طرح‌های مشخص و شرایط خاص زمانی و مکانی آنها و اجرای تدریجی و آگزار می‌کند [۱۷].

۲-۵- برنامه ریزی شهری

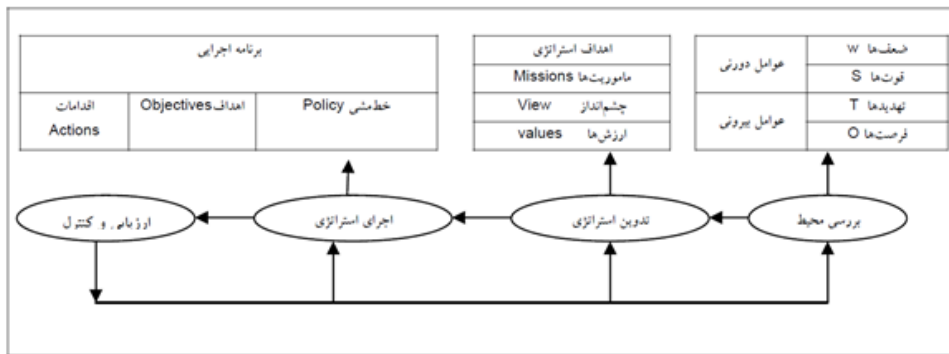
یک فرآیند پویا و گویاست که رابط انسانی ویژگی‌های پویایی آن را تضمین می‌کند بنابراین برای تامین نیازهای خدمات شهری در نظر گرفتن عوامل مختلف اقتصادی، اجتماعی در یک نظام برنامه ریزی شهری جامعه و پویا مشخص کردن اهداف سیاست‌ها و برنامه‌های توسعه شهری هماهنگ کردن آنها با سایر برنامه‌های عمرانی در سطح منطقه ای کشوری و تنظیم برنامه‌ها و طرح‌ها در دوره‌های زمانی معین از اولویت‌های ویژه‌ای برخوردار است [۱۴].

۲-۶- برنامه ریزی توسعه پایدار شهری

فرایندی است که هدف آن ایجاد یا تقویت ویژگی‌های پایداری در زندگی اقتصادی اجتماعی فرهنگی و زیست محیطی شهری پیچیدگی فوق‌العاده محیط‌زیست طبیعی و مصنوع در رابطه با فعالیت‌های انسانی پیش‌بینی آثار توسعه را مشکل نموده و مدل‌های از پیش تعیین شده و غیر قابل انعطافی را به وجود می‌آورد ضروری است در برنامه ریزی شهری و منطقه ای انطباق لازم بین اهداف شهرسازی در روش پیشرفته و قابل انعطاف صورت گیرد و برای سازگاری بیشتر این علم با مسائل و ضرورت‌های جدید نوع متفاوتی از روش‌های تدابیر، تعابیر، تکنیک‌ها و ابزارها به کار گرفته شود [۱۵].

۲-۷- برنامه ریزی راهبردی

برای پاسخگویی به شرایط نامطمئن آینده، ناکارآمدی مدیریتی و کاهش زندگی در شهرها، از سال ۱۹۹۹ میلادی رویکرد نوینی در ادبیات برنامه‌ریزی تحت عنوان استراتژیک توسعه شهری توسعه ائتلاف شهر را به وجود آمد از اهداف «استراتژی توسعه شهر» افزایش رقابت‌پذیری، کارایی، ارتقای کیفیت سکونت و بهبود مدیریت شهری است. استراتژی توسعه شهری به دنبال بهبود عملکرد شهر بر پایه و



شکل ۲ عناصر اصلی فرآیند برنامه ریزی استراتژیک و مراحل تهیه تا اجرا [۱۷]

۳- نتیجه گیری و پیشنهادات

در نتیجه با نگرشی ترکیبی بر اجتماع و فضاء به عنوان بنیان های محوری در رویکرد جدید بازآفرینی پایدار و درون زا قابلیت های این نوع از بافت ها بر حسب ویژگی های آنها به عنوان فضای تحت تأثیر ارزش های قدیم و جدید مورد بررسی قرار گیرند؛ تا زمینه تعریف راهبردها و ارائه طرحی برای برخورد منطقی در راستای رسیدن به این مهم اهدافی مد نظر است عبارتند از:

۱. بازشناسی قابلیت های اجتماعی و فضایی موجود در بافت های ناکارآمد شهری و به کارگیری آنها جهت بهبود روند بازآفرینی
۲. ارائه راهکارهای کالبدی - فضایی با استفاده از قابلیت های شناسایی شده جهت ساماندهی این بافت ها به کارگیری روشی منطقی و اصولی جهت مداخله در بافت های ناکارآمد به منظور ساماندهی فضایی - کالبدی آنها با تکیه بر مطالعات هدفمند و منطبق بر خصوصیات موجود و مختص این بافت ها (برنامه ریزی راهبردی) می توان مهمترین مولفه های فرهنگی و اجتماعی موثر در مدیریت بافت تاریخی و به تبع آن حفاظت و مرمت آنها را زیر مشاهده کرد:

مولفه های فرهنگی و اجتماعی موثر در مدیریت بافت تاریخی [۱۸]

مولفه ها و ایجاب های فرهنگی موثر در حفاظت و مدیریت بافت تاریخی	مولفه ها و ایجاب های اجتماعی موثر در حفاظت و مدیریت بافت تاریخی
زمینه های تاریخی - فرهنگی موجود (ارزشهای تاریخی)	مشاوره های اجتماعی (مردم، صاحبان و متولیان مشارکت)
چشم انداز فرهنگی	ارزش های اجتماعی مکان
تنوع فرهنگی	حضور پذیری دائمی
سیر فرهنگی	خاطره جمعی (پیوند خاطره ها با اشیا و مکان)
تنوع میراث	هویت شخصی و هویت مکانی
اصالت	حس تعلق
گردشگری فرهنگی	حس مکان
میزان سطح دانش جامعه نسبت به ارزش ها	انسجام اجتماعی
هویت شهر	سرمایه اجتماعی

بنابراین و به عنوان یک نتیجه گیری اولیه می توان عنوان داشت که مدیریت بافت تاریخی نیازمند رویکرد اجتماعی - فرهنگی به بافت

تاریخی در کنار سایر رویکردهاست به گونه ای که به کمک این عوامل، می توان به توانمندی بافت ها کمک نمود. به عبارتی دیگر مدیریت بافت تاریخی به تمهیداتی نیاز دارد که نه از جنس کالبد است و نه اقتصاد. باید منطقه را به مکانی مناسب برای زندگی و حرکت تبدیل کرد و با تزریق کاربری های مورد نیاز که زمینه ساز گردهمایی و مبادلات فرهنگی است، مردم را در بافت نگه داشت که این موضوع خود نیز مجدد اهمیت ویژگی های اجتماعی - فرهنگی در مدیریت، بافت تاریخی را به خوبی منعکس میکند.

برنامه ریزی های راهبردی در بافت های ناکارآمد شهری می تواند به ارزیابی سیاست هارته بندی مکان ها، تدوین استراتژی های مدیریت و برنامه ریزی شهری کمک کرده و درک و اولویت بندی مسائل اجتماع برای برنامه ریزان و مدیران شهری به منظور ارتقای کیفیت زندگی شهروندان را تسهیل سازد. همچنین یافته های تحلیل بر مبنای رابطه دو سویه مردم و مدیریت شهری و نزدیکی به شهروندان و نگاه پایین به بالا که از طریق برنامه ریزی راهبردی محقق می شود؛ می تواند برای بازشناسی استراتژی های قبلی و طراحی سیاست های جدید و برنامه ریزی آینده استفاده شوند. این مطالعات همچنین می تواند به شناسایی نواحی مسأله دار، علل نارضایتی مردم، اولویت های شهروندان در زندگی، تأثیر فاکتورهای اجتماعی - جمعیتی بر ساماندهی بافت های ناکارآمد و پایش و ارزیابی کارایی سیاست ها و استراتژی ها در زمینه ساماندهی بافت شهری کمک کند. درک بهتر اولویت های عمومی مستلزم انجام تحقیقات در زمینه های مختلف و با توجه به نگرانی ها و رضایت مندی های عمومی مردم است. این شاخص ها هم از نظر مفهوم و هم در اندازه گیری ها می توانند راهنمای مدیران و برنامه ریزان شهری باشند. همین مسأله لزوم توجه هر چه بیشتر به سنجش وضعیت بافت های ناکارآمد شهری و ضرورت برنامه ریزی ها در راستای شناسایی عوامل موثر در ارتقای آنها و در نهایت ساماندهی بافت بر مبنای فرایند راهبردی ضرورت پیدا می کند. برنامه ریزی استراتژیک چشم اندازه زیست پذیری محدوده های ناکارآمد را ارتباط با چشم اندازه توسعه شهر ترسیم و بتعیین سیاست ها و پروژه های راهبردی، مسیردستیابی به اهداف و غلبه بر مشکلات و چالش های موجود را در تمام جوانب مشخص می کند. در نظر گرفتن رویکرد برنامه ریزی استراتژیک در سیاست های بهسازی و نوسازی و بازآفرینی شهری الزامی می باشد.

برای بهبود شرایط بافت های ناکارآمد شهرهای حال حاضر ایران پیشنهاداتی برگرفته از نظرات کارشناسان و تجربیات موفق انجام شده در برنامه ریزی شهری را مطرح می کنیم :

اصول و مبانی بازآفرینی شهری می بایست؛ در پی اصلاح چندجانبه بافت کالبدی، ساختار اجتماعی، پایه های اقتصادی و شرایط محیطی آن منطقه باشد و از یک استراتژی جامع و کامل استفاده کند، که در مسیر اهداف توسعه ی پایدار قرار دارند؛ دارای اهداف عملیاتی واضح و مشخص، قابل بسط به مکان های مختلف و دارای کیفیت مطلوب باشد؛ از منابع طبیعی، اقتصادی، انسانی و غیره بهترین استفاده ی ممکن را کند؛ این یقین حاصل شود که مشارکت حداکثری ممکن و همراهی تمامی ذینفعان، برای دستیابی به منافع مشروع آنان در بازآفرینی منطقه شهری به دست آمده است؛ بر اهمیت سنجش میزان پیشرفت اجرایی راهبرد اجرا شده، از طریق رصد میزان اهداف محقق شده و نظارت بر تغییرات بنیادین حاصل از طرح تأثیرات نیروهای خارجی و داخلی تحمیلی بر منطقه ی شهری وقوف حاصل شود؛ امکان تجدیدنظر برخی برنامه های تصویب شده ی اولیه، در مرحله اجرا و در پی برخی تغییرات و رخدادهای پیشبینی نشده در نظر گرفته شود؛ پذیرای این حقیقت باشد که بخش های مختلف یک استراتژی، با سرعت های مختلف به نتیجه خواهند رسید و ممکن است برای ایجاد توازن منطقی میان اهداف مختلف یک برنامه ی بازآفرینی شهری وبه منظور دستیابی به تمام اهداف استراتژیک آن، در نحوه ی مدیریت منابع و یا تدارک منابع اضافی به بازنگری نیاز باشد . برنامه های بازآفرینی شهری طیف متنوعی از متخصصان، کنشگران، تاثیرگذاران و تاثیرپذیران را در سطوح مختلف درگیر می کنند. برنامه ریزی مشارکتی روشی در برنامه ریزی است که توافق جمعی را میان ساکنان و کنشگران ایجاد و چشم اندازی از محله و محدوده های ناکارآمد را که همه گروه های اجتماعی در آن شریک باشند بدست میدهد به گونه ای که منافع تمامی گروه های درگیر را تضمین نماید. در این روش ابزارهای مختلفی به کار گرفته می شوند تا با دخیل کردن و مشارکت بخش های مختلف عمومی، خصوصی، مدیریت شهری، سازمانهای انتفاعی و مردم نهاد و اعضای اجتماعی محلی در تمامی مراحل از تعریف تا اجرای برنامه ها، کیفیت سیاست ها، تصمیم ها و اقدامات بازآفرینی را بهبود بخشیده و اجرای موثرتر برنامه ها را تضمین نمایند . در برنامه ریزی مشارکتی شناسایی مسائل و چالش ها در محدوده های ناکارآمد با مشارکت

تمامی کنشگران به انجام می رسد.وچشم اندازها و راه حل ها نیز با مشورت و مشارکت به وقوع می پیوندد .

۴- مراجع

- [1] حجت، حسین. (۱۳۹۴) «اهمیت استراتژیکی خلیج فارس و جزایر سه گانهی ایرانی». کنفرانس بین المللی نقش مدیریت انقلاب اسلامی در هندسهی قدرت جهانی. ۷
- [2] Khademi, Amirhossein & Jokersarhang, Esa (2012) Evaluation of urban quality of life (case study: Amol city wasting texture), Geography and Environmental Studies
- [3] پوراحمد، حبیبی، کشاورز، سیر تحول مفهوم شناسی بازآفرینی شهری به عنوان رویکردی نو در بافت های فرسوده شهری، ۱۳۸۹. فصلنامه مطالعات شهر ایرانی اسلامی، ص ۳-۲
- [4] براتی ن، سرداری م، ۱۳۸۸. برنامه توسعه راهبردی شهر قزوین تا ۱۴۱۰. انتشارات آرتابابا.
- [5] رضازاده راضیه، علی سلهله. ۱۳۸۹. مروری بر سیاست های توسعه پایدار محله ای با رویکرد دارای مبنا و تاکید بر سرمایه های اجتماعی و کالبدی، فصلنامه دانشگاه هنر شماره ۴، صص ۱۲۱-۱۳۹
- [6] Rostami, Shah Bakhti & Nazari, Narges (2013) Spatial Analysis of Urban Worn Texture with Emphasis on Physical-Cultural Organization (Case Study: Islamabad, West), Journal of Spatial Planning Scientific Research (Geography) of Urban Management Studies
- [7] عدلیب ع، بیات ا، رسولی ل. ۱۳۹۲. مقایسه و تطبیق بازآفرینی بافت های فرسوده ی شهری بلوک خیام تهران (ایران) و پروژه لیورپول (بریتانیا). فصل نامه آمایش محیط، ۲۳: صص ۷۹-۱۰۴.
- [8] Daviran, Esmail & Mehkini, Abolfazl & Kazemian, Gholamreza & Ali Abadi, Zeinab (2011) Investigation of intervention in the management of urban worn texture and inefficient tissues with a combined approach (Case study: Zeinabieh Zanjan neighborhood), Urban Planning Research Journal
- [9] وزارت راه و شهرسازی، شرکت عمران و بهسازی شهری ایران، (۱۳۹۴): ۹.
- [10] لطفی، سهند (۱۳۹۰). بازآفرینی شهری و باز تعریف معیارهای فرسودگی، آغازی بر مرمت شهری پایدار، شهرنگار، دومهانه، شماره ۵۸
- [11] Roberts, P. and Sykes, H. (eds.) (2000) Urban Regeneration: A Handbook, London: Sage.
- [12] زیویار، پ، عظیمی، آ، فرجی ملایی، ا. ۱۳۹۳. برنامه ریزی و مدیریت و نوسازی و بهسازی بافت فرسوده شهری. چاپ اول، دانشگاه آزاد اسلامی واحد یادگار امام خمینی (ره)، ۱۶
- [13] UNDP (2004) Guidelines for urban regeneration in the Mediterranean region, Priority Actions Program Regional Activity Centre.
- [14] Cheuk Man Ho, Edmond, (2012), Renewing the urban regeneration approach in Hong Kong, Discovery-ss student E-journal, College of Liberal Arts and Social Sciences, Hong Kong
- [15] شیعه ا. ۱۳۹۰. مقدمه ای بر برنامه ریزی شهری. تهران: انتشارات دانشگاه علم و صنعت.
- [16] حمیدی، م. ۱۳۹۲. برنامه ریزی شهری و منطقه برهیاقت توسعه پایدار. هشتمین دوره سمپوزیومهای پیشرفت های علوم و تکنولوژی تحت عنوان: معماری، شهرسازی و توسعه پایدار، با محوریت از معماری بومی تا شهر پایدار، مشهد، موسسه آموزش عالی خاوران.
- [17] رضایی م، ر، کریمی ب. ۱۳۹۵. اولویت بندی و تعیین استراتژیهای توسعه شهر (CDSs) شیراز با استفاده از AHP. نشریه پژوهش و برنامه ریزی شهری، ۱۸: صص ۴۳-۶۰.
- [18] حاتمی نژاد ح، فرجی ملایی ا. ۱۳۹۰. امکان سنجی اجرای طرح های استراتژی توسعه شهری (CDS) در ایران. پژوهش های شهری و منطقه ای، ۲۲: صص ۷۶-۵۵.
- [19] ICOMOS OF assembly general the by adopted Chapters (2008)



6 (3) 2021

دوره ۶، شماره ۳

پاییز ۱۴۰۰

فصلنامه پژوهشی

مهندسی و مدیریت ساخت