

به سوی رهیافت تجدید حیات شهری

■ دکتر حسین حاتمی نژاد

عضو هیات علمی گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه تهران

■ محمد اکبرپور سراسکانرود

کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه تهران

■ رضا یعقوبی

دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی

چکیده

به دنبال حادث شدن مشکلات نواحی قدیمی (فرسوده) شهر، بخصوص نواحی مرکزی شهرها که ابعاد مختلف زندگی شهری را تحت تأثیر قرار داده اند، دولت‌ها توجه ویژه‌ای را نسبت به نواحی قدیمی شهر میزود داشته‌اند. این نیاز به طرح رهیافت تجدید حیات شهری که ماهیت پویا و بلندمدتی را انعکاس می‌داد، منجر گردید. تجدید حیات شهری برخلاف فعالیت‌های توسعه شهری و یا ایجاد شهرک‌های جدید، فرایندی است که باید از یک پیشرفت تدریجی برخوردار باشد. در این مقاله سعی شده با بررسی ارکان اصلی و ابعاد رهیافت تجدید حیات شهری به ارزیابی این مسأله پرداخته شود تا حداقل راه حل مفیدی برای ساماندهی با بافت‌های قدیمی (فرسوده) شهری ارائه گردد.



مقدمه

میزان بالای رشد جمعیت، مهاجرت به شهرهای بزرگ، فقدان انسجام اجتماعی، عدم توازن در الگوی درآمد و مصرف، فقدان احترام به آیین های سنتی، خشونت فزاینده، ایجاد تضادهای فزاینده اجتماعی و مواردی از این دست از جمله عواقب منفی گسترش بدون برنامه شهرها به شمار می آیند. رهیافت تجدید حیات شهری به دنبال حل مشکلات موجود در نواحی دچار افت شهری خصوصاً بخش مرکزی شهرهاست. این رهیافت با رویکردی منسجم و یکپارچه، مسائل موجود در نواحی دچار افت را از چندین زاویه مورد بررسی قرار می دهد. به دنبال حل شدن مشکلات نواحی قدیمی (فرسوده) شهر، بخصوص نواحی مرکزی شهرها که ابعاد مختلف زندگی شهری را تحت تأثیر قرار داده اند، دولت‌ها توجه ویژه‌ای را نسبت به نواحی قدیمی شهر مبذول داشته‌اند. همچنین با حاکم شدن نگرش جدید در برنامه‌ریزی شهری که بر محورها و تقویت معیارها و ارزش‌های اجتماعی و فرهنگی، تقویت و توسعه فضاهای شهری و امکانات عمومی فراغت، تعدیل حرکت سواره و گسترش فضاهای پیاده در مراکز استوار بود، موجب شد تا مراکز شهرها یکی پس از دیگری به سمت پویایی گام بردارند و با اقداماتی موثر از مشکلات خود بکاهند. این نیاز به طرح رهیافت تجدیدحیات شهری که ماهیت پویا و بلند مدتی را انعکاس می داد، منجر گردید (Carley, 1995: 107).

- آزادسازی فضاهایی از شهر برای توسعه فعالیت ها و کاربردهایی با سوددهی بیشتر
- تامین فضا برای جاده‌های فعالیت ها و کاربردهای کانونی / مرکزی چون فضاهای مرتبط با حمل و نقل (دانشپور، ۱۳۸۳: ۳)
- با پیدایش نگرش های جدید به نواحی و بخش های قدیمی شهر رهیافت های تازه ای همانند تجدید حیات شهری در مباحث شهرسازی مطرح گردید. ممکن است سه دلیل برای وقوع تجدید حیات شهری وجود داشته باشد که با توجه به آنها سه نوع تجدیدحیات مطرح شده است:
- تجدید حیات تحمیلی . این نوع تجدید حیات مدتی طولانی پس از رها شدن اراضی متروک (برای مثال داکلند لندن)، یا به دلیل وخیم شدن شرایط زندگی در یک منطقه، اجرا می شود.
- تجدید حیات فرصت طلبانه . این گونه از تجدید حیات زمانی رخ می دهد که سرمایه گذاران خصوصی و دولتی در صدد تصاحب زمین های موجود جهت اجرای پروژه های بزرگ (مثلاً بارسلونا و آتن) هستند.
- تجدید حیات شهری پیشگیرانه یا آینده نگرانه . این گونه از تجدید حیات در مناطقی که با افت اجتماعی و اقتصادی رو به تنزل نهاده دارند، رخ می دهد (مانند استانبول ، حلب ، اسکندریه

هدف برنامه ریزی تجدید حیات شهری

هدف اساسی تجدید حیات شهری توسعه محیط زندگی دچار افت برای انسان هاست. بیش از یک قرن است که نوگردانی شهری تبدیل به موضوعی مهم و جدال آمیز در بسیاری از کشورهای جهان و به ویژه در اروپا شده است. نسل های متمادی از یک سو با مشکل فرسودگی نواحی شهری و پیامدهای کوشش های پیشین در جهت گشودن مشکلات و از سوی دیگر، با گسترش (عمدتاً خودروی) شهرها، تشکیل سکونتگاه های غیر رسمی و شکل گیری نواحی کهنه و فقیرنشین (مخروبه) با درجه کیفیت محیطی پایین و فارغ از سازوکار هدایت کنترل شهری، روبرو بوده اند (دانشپور، ۱۳۸۳ الف: ۱). در دهه ۹۰ قرن بیست و سال های ابتدایی قرن بیست و یک میلادی تجدید حیات شهری در صدد رفع نه تنها مشکلات کالبدی، بلکه در صدد تجدید حیات اجتماعی - فرهنگی، اقتصادی و محیطی برآمد. اهداف این رهیافت در قالب اهداف کلان و خرد جای می گیرد که اهداف کلان در اغلب طرح های تجدید حیات شهری وجود دارد و اهداف خرد با توجه به موضوعیت آن با محدوده مورد نظر تدوین می گردد. بطور کلی اهداف زیر را برای رهیافت تجدید حیات شهری مدنظر قرار داده اند:

- اقتصادی: جذب سرمایه گذاران، ایجاد اشتغال، بازسازی اقتصاد شهری
- اجتماعی - فرهنگی: افزایش مسکن شهری و توسعه زیرساخت های محلی، تقویت میراث معماری (هسته تاریخی) و گردشگری شهری، یا جذب موسسات تحقیقاتی و دانشگاهی
- کالبدی: ساماندهی سازمان فضایی - کالبدی شهرها، نحوه استفاده از زمین، ضوابط منطقه بندی، ضوابط ساختمان سازی،

مفهوم رهیافت تجدید حیات شهری

تجدید حیات شهری را می توان براساس میزان توسعه کشورها تفسیر و تعریف کرد. در اغلب اقتصادهای توسعه یافته، هدف، بخشیدن حیات دوباره ای به مرکز شهرها است که در اقتصادهای کمتر توسعه یافته به برنامه های کیفی نیز توجه کرده و آنها را لزوماً با احتیاجات کمی پیوند می دهند (UNEP, 2004: 7). تجدید حیات شهری بینش و عملی جامع و یکپارچه است، که تمایل به بهبود مداوم در شرایط اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و محیطی را دارد که در معرض تغییر قرار گرفته است (Roberts and Sykes, 2000: 17). تجدید حیات شهری برخلاف فعالیت های توسعه شهری و یا ایجاد شهرک های جدید، فرایندی است که باید از یک پیشرفت تدریجی برخوردار باشد. نکته دیگر این که تغییرات در نظام های سیاسی ملی می تواند خود مختاری بیشتری به مسئولان شهرداری اعطا کند (UNEP, 2004: 10).

اهمیت و ضرورت برنامه ریزی تجدید حیات شهری

در طول تاریخ تحول شهرهای جهان، می توان عواملی را که موجب دخالت برنامه ریزی در جهت نوگردانی شهرها بوده، به صورت زیر شناسایی نمود:

- وجود نواحی کهنه و فقیرنشین در شهرهای کشورهای با سابقه طولانی شکل گیری شهر
- اختیار (و ضرورت اختیار) هدف اصلاح شرایط مسکونی گروه های کم درآمد شهری



ماخذ: UNEP، ۲۰۰۴ - ۱۰

تامین معیارهای ساخت و ساز و مرمت و آسایش زیستی برای سازه های شهری متناسب با هر منطقه جغرافیایی

- زیست محیطی: مبارزه با آلودگی و بهبود شرایط زندگی در عین حالی که ارزش ها و خواسته های جامعه و هر گروه اجتماعی نیز در نظر گرفته شود (UNEP، ۲۰۰۴: ۸).

ارکان اصلی برنامه ریزی تجدید حیات شهری

مشارکت، راهبرد و پایداری سه رکن اصلی تجدید حیات شهری را تشکیل می دهند. این سه رکن، پایه ای را برای اقدام جامع و تفصیلی ارائه می نمایند و هر یک نقش ویژه ای را در رهیافت تجدید حیات شهری ایفاء می کنند (شکل شماره ۱). در ادامه این سه رکن مورد بررسی قرار می گیرد.

■ رکن نخست: مشارکت و جایگاه آن در تجدید حیات شهری

یکی از ارکان مهم تجدید حیات شهری، مشارکت است. در مشارکت، افراد از روند امور آگاه هستند و در این زمینه دارای نگرش می باشند. همچنین در تصمیم سازی ها و تصمیم گیری ها به نحوی مداخله می کنند (خانیک، ۱۳۷۷: ۸۰). مشارکت به معنای عام آن از دیر باز با زندگی انسان پیوند داشته و از ابتدای حیات انسان با او همراه بوده است، ولی به معنای

جدید در عرصه سیاست و پس از جنگ جهانی دوم آغاز شد (هیلد، ۱۳۷۰: ۲۵).

علی رغم شکل گیری اندیشه مشارکت در تمام ابعاد زندگی، این نگرش هنوز به صورت علمی دیده نمی شود و تا زمانیکه از پشتوانه فلسفی کارساز و راهگشا برخوردار نگردد، نمی تواند به صورت جزئی از فرهنگ مردم درآمده و گسترش یابد (الشوکی، ۱۳۸۳: ۳۴). وجود حوزه گسترده برای فعالیت شهروندان موجب انباشت تجربه می گردد که این امر باعث پیشرفت سریع جامعه شهری می شود.

جدول شماره ۱: انواع مشارکت در رهیافت تجدید حیات شهری

نوع مشارکت	ناحیه تحت پوشش	انواع مشارکت جویان	فعالیت ها
مشارکت در عمران و قراردادهای مشترک	یک مکان یا ناحیه کوچک برای مثال مرکز شهر	توسعه دهندگان بخش خصوصی، انجمن مسکن، ادارات محلی	توسعه تجاری بدون انگیزه سود که منافع تجاری متقابلی را ایجاد می کند.
مشارکت از طریق هیات های توسعه و عمران	نواحی مشخص برای تجدید حیات، برای مثال واحدهای همسایگی یا مستغلات	اجتماعات خرد مخصوصاً اجتماعات مستقل از هیات های عمومی و ادارات محلی	تجدید حیات مبتنی بر اجتماعات مخصوصاً در رابطه با ایجاد و گسترش منافع اجتماعی، از آنجا که اجتماعات خرد منفعتی را در نظر نمی گیرند، تمامی مازاد در داخل هیات به گردش در می آید.
مشارکت از طریق سازمان های غیر رسمی	بخش یا گستره شهر	بخش خصوصی	جستجوی مکانی جهت استقرار کاربرد، ارتقاء رشد و سرمایه گذاری، توجه به مشکلات، اتخاذ راهبردهایی که منافع متقابلی را برای گروه های ذینفع بوجود می آورد.
مشارکت از طریق دفاتر شهری و زیر منطقهای	شهر یا زیر منطقه	دفاتر از یک تیم ثانویه متشکل از مشارکت جویان یا از شرکت های تضامنی عمران و توسعه مستقل از مشارکت جویان تشکیل می گردد.	تقبل وظایف متعدد در یک چارچوب زمانی مشخص.
مشارکت راهبردی	زیرمنطقه، متروپلیتین	تمامی بخش ها	اقدام به عنوان یک سازمان دهنده اولیه برای فعالیت، اقدام به عنوان یک راهنما برای توسعه، اجرا بواسطه شخص ثالث، اقدام به عنوان یک سازمان هدایت کننده دیگر سازمان ها به علاوه شرکت های توسعه.

ماخذ: Roberts and Sykes، ۲۰۰۰، ۴۶

شرایط محلی، ملی و خط مشی های متفاوت در هر یک از سطوح، سازمان های مشارکتی مختلفی را شکل می دهد. با توجه به این امر انواع مختلفی از مشارکت در سطوح جغرافیایی مختلف شکل می گیرد و در این رابطه مشارکت جوینان متعددی به فعالیت می پردازند.

مشارکت هدفمند مردم به عنوان پایه و اساس همه پروژه های تجدید حیات تلقی می شود که این مشارکت به تضمین شایستگی مردم محلی، تملک و حمایت محلی، کمک می کند و منفعت مردم محلی را به حداکثر می رساند.



مردم ساکن در هر محلی می توانند در بطن فرایند تجدید حیات باقی بمانند و به تجدید حیات کمک کنند. قرار دادن مردم محلی در قلب فرایند تجدید حیات، بعنوان شرکت کنندگان

فعال به منظور مبارزه با محرومیت اجتماعی و تقویت جوامع در کنار توسعه اقتصادی عادلانه با مشکلات توسعه اجتماعی و نظام برنامه ریزی مواجه است (جدول شماره ۲).

جدول ۲: مشکلات مرتبط با مشارکت مردم محلی در فرایند تجدید حیات شهری

حوزه ها	زیر حوزه ها	مشکلات
مسائل مربوط به توسعه اجتماع	دستیابی به نمایندگی در امر شهری	- نیاز به تضمین نمایندگی از طرف کل جامعه.
	مشارکت حقیقی در تمام مراحل	- مشارکت کامل در تصمیم گیری و نه اقدام نمایشی
	جدی گرفتن جوامع	- عدم موفقیت گروه های بزرگ سرمایه گذاری در تشخیص اینکه مردم محلی می توانند بصورت مستقل به اهداف دست یابند.
	نیاز به حمایت	- نیاز به حمایت مردم کم درآمد تا بتوانند یک درونداد هدفمند داشته باشند و در جلسات آموزشی و گردهمایی ها حضور یابند.
	مقیاس زمانی	- نیاز به زمان در مشاوره، گفتگو و ایجاد اطمینان میباشد. - نیازمندی به زمان در مشارکت های اجتماعی
	قدرت	- رویارویی سازمان های کوچک با موانع و چالش های بزرگی در جایی که سازمان های بزرگ موفق هستند.
	ظرفیت	- نیاز به فعالیت های اقتصادی بیشتر و مهارت های رهبری جامعه و نیز تجربه آن برای کمک به «خود پشتیبان شدن» پروژه های تجدید حیات.
مسائل مربوط به نظام برنامه ریزی	حفظ افراد در طول زمان	- مشکل از دست دادن افراد کلیدی.
	نظام برنامه ریزی	- وجود فرصت های بسیار محدود برای جامعه (مردم) جهت اعتراض به برنامه ریزی صورت گرفته. - فقدان مهارت ها و منابع در درون واحدهای برنامه ریزی جهت تشویق مشارکت عمومی بیشتر

ماخذ: Pindoria, ۱۶, ۲۰۰۳

رکن دوم: برنامه ریزی راهبردی

برنامه ریزی راهبردی، چارچوبی جهت توسعه سیاست ها، زمینه های جدید نظری و ابزارهای تجربی برای برنامه ریزی شهری فراهم ساخته است (مرادی مسیحی، ۱۳۸۴: ۶۴). این امر

در برنامه های تجدید حیات شهری نیز جایگاه ویژه ای یافته است. برنامه ریزی راهبردی در تجدید حیات شهری دارای سه نقش زیر است:

- آفت شهری در اثر پدیده های متعدد و پیچیده ای بوجود

می آید. درک این پدیده ها نیاز به بینش جامع دارد.

• رهیافت تجدید حیات شهری یک راه حل تفصیلی و همه جانبه برای مشکلات ارائه می کند. برنامه ریزی راهبردی با توجه به بینش جامعی که ارائه می دهد، می تواند نقش مهمی در ارائه راه حل های تفصیلی داشته باشد.

• رهیافت تجدید حیات شهری، انواع سازمان ها، گروه های غیر رسمی مردم و دیگر قدرت ها را با اهداف و فرهنگ های

متفاوت در بر می گیرد. هماهنگی و متشکل نمودن این فعالان از جمله موضوعات مهم در تجدید حیات شهری است. برنامه ریزی راهبردی نقش اساسی در این رابطه ایفاء می کند(ضیاء خواه، ۱۳۸۰: ۲۲).

انتخاژ یک رویکرد منسجم و بلند مدت که بتواند تشخیص دهد که مشکلات محله ها دلایل اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی مرتبط با هم دارند، امر مشکلی است و برنامه ریزان و تصمیم گیران با مشکلاتی روبرو هستند(جدول شماره ۳).

جدول شماره ۳: مشکلات مرتبط با رهیافت بلند مدت و راهبردی در فرایند تجدید حیات شهری

مشکلات	زیرحوزه ها	حوزه ها
- دشواری پیوند دادن پروژه های تجدید حیات با سایر برنامه ها و راهبردها - عدم مسئولیت پذیری منسجم افراد در دفاع از توسعه پایدار	مسائل سازمانی پیرامون منسجم سازی	مشکلات مربوط به سیاست پیرامون توسعه پایدار
- عدم انسجام و شفافیت در سیاست ها به دلیل ابتکارات بسیار زیاد - تغییر سیاست دولت در طول زمان	انسجام و شفافیت سیاست	
- بی صبری سیاسی و شتاب برای نتایج سریع جهت اثبات سیاست - ایجاد مشکلاتی به دلیل چرخه سیاسی ۵-۳ سال	چرخه ها و انتظارات سیاسی کوتاه مدت	
- نادیده گرفتن تمامی جنبه های توسعه پایدار به واسطه نیاز به شغل - تحت الشعاع قرار دادن بحث در مورد پایداری با بحث و گفتگو در مورد هزینه ها (در صنعت ساخت و ساز)	عمومی	تعادل اولویت های زیست محیطی، اجتماعی و اقتصادی
- شکست برنامه های تجدید حیات به واسطه اغراق آمیز شدن این برنامه ها - عملکرد ضعیف پروژه های موفق در دستیابی به پایداری زیست محیطی در موضوعات مربوط به پایداری اجتماعی	ضمانت اجتماع موجب شکست نمی شود	منابع لازم برای یک رویکرد پایدار منسجم تر
- تاکید معماران بر نقشه و توجه ناکافی به کارآمدی انرژی	از دست رفتن اولویت محیط زیست یا پایین تر رفتن اولویت آن	
- ترغیب برنامه های تجدید حیات به کوتاه مدت بودن توسط برنامه های تامین بودجه - رویارویی پروژه های جامع نگر با موانعی در دسترسی به بودجه (عدم تناسب منابع مالی با پروژه های جامع نگر)	کوتاه مدت بودن منابع برای پروژه های کامل منسجم	
- پایین بودن وجوه اختصاص یافته به پروژه های اجتماعی یا زیست محیطی - مخالفت تامین کنندگان سرمایه در اقدام به ریسک کردن و حمایت از پروژه های پایداری و نوآورانه	فراهم بودن بودجه برای پروژه های پایدار	فقدان تامین مالی درآمد
- تامین مالی درآمد بندرت فراهم است.		
- عدم درک مجریان مشاغل از چیستی تجدید حیات پایدار درکی ندارند. - ضرورت درک بهتر از توسعه پایدار و معنی عملی آن - تنوع گسترده بین موسسات مسکن در مورد چگونگی دید آنها از پایداری	درک و حمایت از توسعه و تجدید حیات پایدار	درک تجدید حیات پایدار و حمایت از آن
- نیازمندی به آموزش های سطح بالا به استفاده کنندگان به منظور توانمندسازی این افراد جهت عبور از موانع شغلی و دستیابی به تجدید حیات پایدار	ضرورت مهارت ها و تخصص ها	

ماخذ: Pindoria, ۲۰۰۳, ۲۵-۲۶)

■ رکن سوم: پایداری

پایداری یعنی فضای اقتصادی، اجتماعی و سیاسی که تضمین کننده کیفیت مطلوب زیستی باشد و بتواند مسائلی مانند بهداشت، آموزش، رفاه، آزادی بیان، حقوق و ... را به صورت پایدار و ماندگار حفظ کند (حسین زاده دلیر، ۱۳۸۰: ۹۳) به گونه ای که نسل های آتی بتوانند از آن منابع استفاده نمایند. این مفاهیم دارای خصوصیات ویژه ای نظیر پایداری اجتماعی، عدالت اجتماعی، چارچوب اخلاقی جدید، همگرایی جمعی و ارزیابی می باشد (بحرینی، ۱۳۷۸: ۱۰).

از دیدگاه توسعه پایدار زمین و فضا فقط عنصری طبیعی برای تأمین نیازهای اقتصادی و کالبدی شهری نیست، بلکه بستر اصلی تمام فعالیت های شهروندان و ابزار لازم برای تحقق خواست ها و آرزوهای انسانی است. از این نظر زمین و فضای شهری شاید مهمترین ثروت همگانی است، که نقش عمیق تر و گسترده تر از یک کالای اقتصادی در حیات عمومی شهروندی شهروندان به عهده دارد (مهدی زاده، ۱۳۷۹: ۷۷).

یکی از رویکردهای موثر در جهت تجدید حیات شهری، مطرح شدن مفهوم کیفیت زندگی و دخالت است. در تعریف کیفیت زندگی می توان گفت هم جنبه های عینی و کمی مانند چگونگی توزیع کالاها و خدمات و هم جنبه های ذهنی و کیفی مانند روابط اجتماعی، رضایت از زندگی، مشارکت و احساس همبستگی اجتماعی را در بر می گیرد.

در این خصوص معیارهای کیفی مانند رفاه، آسایش، حفاظت محیط، مشارکت اجتماعی، زیبایی منظر، بهبود گذران اوقات فراغت، کیفیت فضا و مواردی از این قبیل اهمیت

بیشتری در تجدید حیات شهری دارند (نیک پور، ۱۳۸۴: ۱۸). با توجه به رشد سریع و بدون برنامه شهرها، محیط زندگی شهری به محیطی رنج آور، نازیبا، تنش زا و آلوده تبدیل شده است و مشکلات اجتماعی - روانی جدید مثل عدم هویت، عدم تعلق، احساس ناشناختگی و تنهایی، فردیت، رقابت شدید، اضطراب، نارضایتی در آن به صورت همه گیر در آمده است که بخش عمده ای از آنها به ساختار کالبدی شهرها و کمی شدن معیارهای شهرسازی بر می گردد، در این میان مراکز شهرها به عنوان منطقه نقل شهری بازتاب روشنی از این معضلات است. پایداری در رهیافت تجدید حیات شهری دارای چند نقشی است که عبارتند از:

- ارائه یک راه حل پایدار
- توسعه مدیریت متعادل اقتصادی، اجتماعی و محیطی
- حمایت از نسل آتی و توزیع متعادل هزینه منفعت و ارتقاء فعالیت های اقتصادی به منظور افزایش کیفیت محیطی (ضیاء خواه، ۱۳۸۰: ۲۴).

اصول توسعه پایدار می تواند در قلب سیاست و عملیات تجدید حیات قرار گیرند تا بدین ترتیب تضمین شود که فرایند تجدید حیات نتایج زیست محیطی و همبستری نتایج اقتصادی و عدالت اجتماعی را در بر دارد. بهبود کیفیت محیط زیست محلی و در عین حال کاهش اثرات منفی استفاده از منابع می تواند بخشی از اهداف راهبردی هر برنامه تجدید حیاتی باشد. با این وجود، مشکلات فراوانی در این زمینه بر سر راه تحقق پایداری در پروژه های تجدید حیات وجود دارد (جدول شماره ۴).



جدول شماره ۴: مشکلات مرتبط با پایداری در فرایند تجدید حیات شهری

مشکلات	زیرحوزه ها	حوزه ها
عکس العمل منفی به برنامه های غیرسنجی کم اهمیت شدن تجدید حیات به واسطه عدم توجه ساکنان به موضوعاتی مانند بازیافت، استفاده از اتومبیل و غیره	مباحث عمومی	حمایت از اثرات زیست محیطی و پیشرفت های زیست محیطی محلی
هزینه بالا برای پروژه های تجدید حیات فقدان احساس نیاز به مسکن سازی پایدار	استفاده کنندگان	
وجود موانع فراوان برنامه ریزی در برنامه های تجدید حیات کوچک مقیاس تاکید بسیاری بر جنبه های زیباشناختی طراحان و عدم توجه آنان به منافع زیست محیطی و به هنگام تهیه نقشه ساختمان ها	نظام برنامه ریزی	
نیاز به هزینه های بالای اصلاحات محیط زیستی به دلیل فقدان تقسیم فعالیتهای مناسب فقدان دانش و آگاهی از مزایای پایداری در میان ساکنین، عاقدین قرارداد و مقاطعه کاران به علت ماهیت کوتاه مدت بودن قراردادها	تقسیم فعالیتهای مناسب	اتخاذ یک رویکرد کارآمد
سهولت شکست مالی پروژه های تجدید حیات فراهم نبودن منابع موردنیاز در اغلب کشورها	سازمان های درگیر	
حمایت پایین از تدوین برنامه های آموزشی جدید در مورد سازندگی یا تجدید حیات پایدار و فناوریهای زیست محیطی	مهارت ها یا تخصص ها	
عدم وجود رهبری شفاف دولت در رابطه با مقررات ساخت و ساز	هدایت و نظارت	
دلسردی توسعه دهندگان به واسطه وجود پارانه ها به مصرف کنندگان	پارانه ها	سیاست های لازم برای یک رویکرد کارآمد
عدم امکان استفاده از منابع مختلف به دلیل ضرورت رفع موانع قانون گذاری و مقرراتی	قانون گذاری و مقرراتی	

ماخذ: (Pindoria, 2003, 20)

جدید یا بهبود دسترسی های کنونی و دیگر مسیرهای ارتباطی با استفاده از سرمایه گذاری در آن بخش هاست (Roberts and Sykes, 2000: 61-63). تجدید حیات اقتصادی سیاست ها و اهداف زیر را پی گیری می کند:

- جلب سرمایه های داخلی
- تشویق به خود اشتغالی
- ایجاد شغل های موقت و پاره وقت
- بهبود آموزش و افزایش مهارت های حرفه ای
- تاکید بر پایداری اقتصادی
- کاهش هزینه های زندگی
- ایجاد تسهیلات خرید مناسب (Seo, 2002: 117).

تجدید حیات کالبدی در راستای ارزیابی عناصر کالبدی به جستجوی محدودیت ها و توان های بالقوه کالبدی می پردازد و کالبد شهر را با تحولات سریع اقتصادی و اجتماعی تطبیق می دهد

- بهبودبخشی، بازگردانی و تجمیع زمین و ساختمان
- بهبود تاسیسات زیربنایی

■ ابعاد رهیافت تجدید حیات شهری

تجدید حیات شهری را دارای چهار بعد اصلی اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی، کالبدی و محیطی دانسته اند (Roberts and Sykes, 2000: 15-31). بررسی این ابعاد از این جهت اهمیت دارد که اهداف، سیاست ها و راهبردهای تجدید حیات پایدار شهری بر مبنای این ابعاد تدوین می گردد.

■ تجدید حیات اقتصادی

تجدید حیات اقتصادی متعاقب با بروز افت اقتصادی در شهرها که با کاهش عظیم اشتغال و عدم جذب سرمایه های داخلی و خارجی مواجه شدند، مطرح گردید. بطور کلی اقتصاد نواحی دچار افت اقتصادی ویژگی هایی از قبیل عدم یا کاهش اشتغال، کاهش صنایع تولیدی و فرصت های شغلی پایین را دارا می باشند (Home, 1982: 61). تجدید حیات اقتصادی موفق شهری دارای دو وجه عمده تقاضا و عرضه است. تقاضا توسط توانایی شهر برای بازگشت هزینه های محلی و جذب هزینه های صرف شده در خارج از نواحی شهری تعیین می گردد و عرضه بهبود زیرساخت هایی از قبیل ساخت دسترسی های



• بهبود حمل و نقل (Roberts and Sykes, 2000: 77).

■ **تجدید حیات اجتماعی و فرهنگی**

در نواحی دچار افت شهری و بخصوص بخش مرکزی شهرها، بواسطه ویژگی های خاص شان، گروه های قومی اقلیت، اقشار کم درآمد، خانوارهای تک والدینی و افراد بیکار و فاقد شغل ساکن هستند (Home, 1982: 97-98). از طریق تجدید حیات شهری، هویت اجتماعی و زمینه های مشارکت در ناحیه تحت پوشش برنامه های تجدید حیات شهری ایجاد می گردد. اهداف تجدید حیات اجتماعی و فرهنگی بطور خلاصه در زیر ارائه گردیده است:

- به حداقل رساندن جرایم و خشونت
- فراهم نمودن خدمات بهداشتی و درمانی مناسب
- کاهش انحرافات فرهنگی
- تقویت اجتماعات خرد
- گسترش بینش اجتماعی مشترک
- تاکید بر توانمند سازی اجتماعات خرد
- تاکید بر هیات های نمایندگی
- توجه به نیازهای گروه های مختلف اجتماعی (Seo, 2002: 117).

■ **تجدید حیات محیطی**

تجدید حیات محیط شهری گام های مثبتی به سوی توسعه پایدار بر می دارد. این رهیافت بر پایداری منابع محیطی تاکید خاصی دارد و این امر را از طریق پایداری در ابعاد مختلف سیستم شهری به انجام می رساند. شیوه حصول به پایداری در

ابعاد مختلف عناصر شهری عبارتند از :

- کاهش میزان آلودگی ها
- مسکن پایدار
- شکل شهری پایدار
- حمل و نقل پایدار
- اقتصاد پایدار (Ibid, 117).

نقش رهیافت تجدید حیات شهری

نقش تجدید حیات شهری در قالب هدف اصلی تجدید حیات شهری (کشف نیروها و عواملی که افت شهری را به وجود آورده اند و اتخاذ واکنش مثبت و پایداری است که به بهبود مستمر و کیفی حیات شهری منجر می گردد) تعریف می شود. بنابراین تجدید حیات شهری کارکردها و نقش های متعددی را ایفاء می نماید که در زیر به آنها اشاره می شود:

- تمهید چارچوبی برای تحلیل مشکلات شهری و شناسایی توان بالقوه توسعه
- تدوین راهبردی همه جانبه برای یک ناحیه و تهیه طرح های تفصیلی اجرایی و اقدام به آنها
- شناسایی محدودیت ها، فرصت ها و منابع مورد نیاز برای اجرای پیشنهادها
- ایجاد چارچوبی برای اقداماتی مانند مدیریت، تقسیم وظایف و شناسایی منابع
- ارزیابی و مرور تمامی عملکردهای فوق

■ **پیش نیازهای تجدید حیات شهری**

بدون توجه به انگیزه شروع فرایند تجدید حیات شهری، برای

مردم، سازمان های غیر دولتی و شرکت های تجاری را ایجاد نماید و یا بصورت بخشی از یک راهبرد بلند مدت بین حکومت و مردم ارتباط برقرار نماید (Ibid, 34).

■ چشم انداز بلند مدت

تغییرات شهری مدت زمان زیادی می برند و از این نظر یک دیدگاه راهبردی برای هدایت فرایند تجدید حیات شهری ضروری است. این دیدگاه به حفظ انگیزه و تعهد عوامل کلیدی جهت رسیدن به اتفاق نظر، کمک می کند.

■ اراده و تعهد سیاسی

حمایت سیاسی، برای بسیج عوامل کلیدی و جامعه به منظور مداخله پیچیده ای مانند تجدید حیات شهری، لازم است. هر مداخله بلند مدتی ملزم به مقابله با نوسانات اقتصادی - مالی، سیاسی یا انواع دیگر نوسانات می باشد. این نوسانات به علت تغییرات در ساختار سیاست خارجی یا داخلی بوجود می آیند. از این نظر تعهد اجتماعی برای ادامه دادن فرایند ضروری است.

■ مشارکت چند عاملی / سرمایه گذاران

مقیاس و پیچیدگی تجدید حیات شهری اغلب از توانمندی و ظرفیت مسئولان محلی، منطقه ای یا ملی برای ایجاد تغییر فراتر است. اگر چه در بعضی مواقع، نمی توان توانمندی مسئولین را بعنوان یک گزینه نادیده گرفت، اما در اغلب موارد بسیج تعداد زیادی از عوامل امری لازم برای تجدید حیات به شمار می رود.

■ چارچوب سازمانی / حقوقی

این چارچوب برای پیگیری مداخلات تجدید حیات نیازمند وجود یک ساختار توانمند است و یکی از مشکل ترین عوامل به شمار می رود. زیرا تعداد زیادی از مسئولیت های از هم گسیخته و موازی وجود دارند که باعث مداخلات پیچیده و بزرگ مقیاس می شوند و چارچوب سازمانی، وظیفه ساماندهی این مسئولیت ها را بر عهده دارد.

■ تأمین بودجه

با توجه به مقیاس و پیچیدگی مداخلات شهری تأمین بودجه یکی از مهمترین عوامل به شمار می رود. به این معنی که عدم تأمین بودجه می تواند موجب به تأخیر افتادن مداخلات شهری شود.

■ حفظ فرایند

حفظ فرایند محور اصلی برای فعالیت تجدید حیات شهری را بوجود می آورد و موجب سازمان بخشیدن به همه عوامل بالا در حول یک محور می شود.

■ نتیجه گیری

هدف اساسی تجدید حیات شهری توسعه محیط زندگی دچار افت برای انسان هاست. مردم ساکن در هر محلی می

شروع آن چند عامل یا پیش شرط کلیدی وجود دارد. بدین معنی که ترکیبی از عواملی که در نهایت موجب ایجاد شرایط مطلوب برای عملی شدن برنامه ها در قالب یک برنامه مداخله ای و اجرایی موفق می شوند، موجود باشد. از میان این عوامل، مهم ترین آنها را می توان به صورت زیر بیان نمود:

فرایند تجدید حیات با شناسایی عمیق وضعیت حاکم بر نواحی دچار افت، شناخت تمایلات آتی، تشخیص مشکلات و فرصت های موجود شروع می گردد. شناخت وضع موجود پایه و اساس شناسایی اهداف بلندمدت و کوتاه مدت و نیز دیگر ویژگی های اصلی آن پروژه خواهد بود. تجدید حیات شهری نیازمند یک پیشرفت تدریجی در قالب مراحل پیوسته است، بدون اینکه این حرکت یک حرکت خطی صرف از مرحله ای به مرحله دیگر داشته باشد (UNEP, 2004:11).

عاملان درگیر در فرایند برنامه ریزی تجدید حیات شهری دستیابی به عمل پیچیده و عظیم تجدید حیات شهری نیازمند مشارکت عاملان درگیر در این فرایند است. شناسایی عوامل اصلی مشارکت در تجدید حیات از اهمیت بالایی برخوردار است. بخش عمومی (دولت های مرکزی و دولت های محلی یا شهرداری ها)، بخش خصوصی و گروه های داوطلب عمده ترین عاملان درگیر در تجدید حیات شهری به شمار می آیند.

■ بخش عمومی

این بخش شامل دولت های مرکزی و دولت های محلی یا شهرداری ها است. دولت های مرکزی نقش مستقیمی در تجدید حیات شهری ایفاء می کنند (Home, 1982: 18). آنها با اتخاذ سیاست ها و راهبردهای کلان در پی عملی نمودن تجدید حیات شهری بوده و ابزارهای قانونی و مالی را در اختیار سازمان های محلی جهت تسریع این امر قرار می دهند. قوانین، سیاست ها و راهبردهای تدوین شده توسط دولت های مرکزی توسط متولیان محلی امور شهری (شهرداری ها) با برنامه های اجرایی و عملیاتی رهگیری می گردد (Laurini, 2002: 15). این متولیان در پی یافتن مسائل و مشکلات موجود در شهرها و بخصوص بخش قدیمی شهر جهت تدوین برنامه تجدید حیات شهری هستند.

■ بخش خصوصی

این بخش دربرگیرنده شرکت هایی است که با امر تجدید حیات شهری در ارتباط بوده و قادر به بازگشت سرمایه به قسمت های دچار افت اقتصادی هستند. این شرکت ها شامل صنایع، خرده فروشی، توزیع کنندگان کالا و شرکت های خدماتی و مالی اند (Home, 1982: 29).

■ گروه های داوطلب و سازمان های غیر دولتی

نقطه شروع برای ظهور رهیافت تجدید حیات شهری، وجود نیازهای قانونی برای افراد است. اطمینان عموم افراد از محترم شمردن عقاید و ایده های آنها و استفاده از آنها در تصمیم گیری ها یکی از مهمترین نکات در این رهیافت به شمار می آید. رهیافت تجدید حیات شهری نیاز به این دارد که اعتماد در بین



11 - Carley, M. (1995), Using Information for Sustainable Urban Regeneration. Innovation Study No 4, Centre for Human Ecology, University of Edinburgh, July.

12 - Home, Robert K. (1982), inner city regeneration, E. & F. N. Spon, London, UK

13 - Laurini, Robert (2002), Information Systems For Urban Planning: A Hypermedia Co operative Approach, Rutledge, London.

14 - Seo, J-K (2002), Re-urbanization in Regenerated Areas of Manchester and Glasgow : New Residents and the Problems of Sustainability, <http://www.elsevier.com/locate/cities>

15 - UNDP (2004) Guidelines for urban regeneration in the Mediterranean region, Priority Actions Program Regional Activity Centre.

۳- حسین زاده دلیر، کریم، ۱۳۸۰، برنامه ریزی ناحیه ای، انتشارات سمت، تهران.

۴- خانیکی، هادی، ۱۳۷۷، فرهنگ مشارکت و راهکارهای آن در دانشگاهها، فصلنامه پژوهش و برنامه ریزی در آموزش عالی، شماره ۱۷.

۵- دانشپور، زهره، ۱۳۸۳ الف، برنامه ریزی بهسازی و نوسازی شهری، جزوه شماره ۱۰ (رهیافت تجدید حیات شهری)، دانشگاه شهیدبهبشتی.

۶- ضیاء خواه، سیما، بکارگیری رهیافت تجدید حیات شهری: نمونه موردی شهرک کیانشهر، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه شهید بهشتی، ۱۳۸۰.

۷- مرادی مسیحی، وراز، ۱۳۸۴، برنامه ریزی استراتژیک و کاربرد آن در شهرسازی ایران: نمونه موردی کلان شهر تهران، انتشارات پردازش و برنامه ریزی شهری.

۸- مهدی زاده، جواد، ۱۳۷۹، برنامه ریزی کاربرد زمین، تحول در دیدگاهها و روش ها، فصلنامه مدیریت شهری، شماره ۴.

۹- نیک پور، عامر، ۱۳۸۴، بررسی کاربری اراضی در بخش مرکزی شهر امل، پایان نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه تهران.

۱۰- هیلد، دیوید، ۱۳۷۰، مدل های دموکراسی، ترجمه: عباس مخبر، تهران، روشنگران

توانند در بطن فرایند تجدید حیات باقی بمانند و به تجدید حیات کمک کنند. قرار دادن مردم محلی در قلب فرایند تجدید حیات، بعنوان شرکت کنندگان فعال به منظور مبارزه با محرومیت اجتماعی و تقویت جوامع در کنار توسعه اقتصادی عادلانه با مشکلات توسعه اجتماعی و نظام برنامه ریزی مواجه است. یکی از رویکردهای موثر در جهت تجدید حیات شهری، مطرح شدن مفهوم کیفیت زندگی و دخالت است. همان طور که بیان شد تجدید حیات شهری دارای چهار بعد اصلی اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی، کالبدی و محیطی است. که در رابطه با آن نقش تجدید حیات شهری در قالب هدف اصلی تجدید حیات شهری (کشف نیروها و عواملی که افت شهری را به وجود آورده اند و اتخاذ واکنش مثبت و پایداری است که به بهبود مستمر و کیفی حیات شهری منجر می گردد) تعریف می شود. تجدید حیات شهری نیازمند یک پیشرفت تدریجی در قالب مراحل پیوسته است، بدون اینکه این حرکت یک مسیر خطی صرف از مرحله ای به مرحله دیگر داشته باشد.

منابع وماخذ:

۱- الشوکی، سید یحیی، ۱۳۸۳، بررسی عوامل موثر بر مشارکت اجتماعی «مشارکت اجتماعی شهروندان در اداره امور شهر»، دانشگاه تهران، دانشکده علوم اجتماعی.

۲- بحرینی، سید حسین، ۱۳۷۸، تجدد، فراتجدد و پس از آن در شهرسازی، انتشارات دانشگاه تهران.