

## ارزیابی الگوی‌های اجتماعی و اقتصادی در بازآفرینی شهری بافت‌های روبه‌زوال، در جستجوی راه حل (بررسی نظریات جهانی در مواجهه با زوال شهری) نغمه وهابزاده

دکتری شهرسازی، گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

علیرضا عندلیب<sup>۱</sup>

دکتری شهرسازی، استاد دانشکده هنر و معماری، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

حمید ماجدی

دکتری شهرسازی، استاد دانشکده هنر و معماری، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۸/۰۴/۱۴ تاریخ صدور پذیرش: ۱۳۹۸/۰۹/۱۷

### چکیده

در دوره معاصر موضوع مداخله و نوسازی در بافت‌های شهری روبه‌زوال از یک اقدام فنی و مهندسی به یک پدیده پیچیده‌تر منبث از زمینه و ترکیب آن با موضوع اجتماع، اقتصاد، کالبد و محیط تبدیل شده و در فرآیندی چند وجهی امروزه به نام بازآفرینی شهری و تجدید حیات بافت‌های روبه‌زوال نام گرفته است. مدیریت هوشمندانه در تلفیق با مشارکت نقش‌آفرینان و توجه به ویژگی‌های زمینه از دلایل اصلی موفقیت این طرح‌ها است. تجربیات مبتنی بر سه دهه اخیر در ایران بیانگر این نکته است که اهمیت مداخله در پهنه‌های روبه‌زوال شهری با نظر به سیر تحولات این نگرش تاکنون یکی از چالش‌های جدی پیش روی دست‌اندرکاران شهری است. چنانچه فقدان وجود رویکردی یکپارچه مبتنی بر امر مداخله با هدف ایجاد تحرک، پویایی و ثروت در پهنه‌های روبه‌زوال، از جمله مهم‌ترین دلایل عدم موفقیت این طرح‌ها به نظر می‌رسد. با توجه به موارد فوق هدف از این نوشتار شناسایی علل زوال و عوامل ناکارآمدی و در بافت‌های شهری است. به جهت دستیابی به این هدف، در مرحله اول با مرور نظریات و دیدگاه‌های صاحب‌نظران این امر با استناد به تجربیات اروپای غربی در امر احیاء و بازآفرینی شهری، به بررسی مفهوم زوال و علل فرسودگی در بافت‌های شهری خواهیم پرداخت. در مرحله دوم با تحلیل رویکرد بازآفرینی به عنوان رویکردی نوین و یکپارچه و نقش‌پذیری ابعاد اجتماعی، اقتصادی به عنوان ارکان حیاتی در مداخلات پهنه‌های روبه‌زوال پرداخته شده است. در مرحله سوم الگوی اقتصادی و اجتماعی و مفاهیم فراگیری چون مشارکت و مدیریت خردمندانه بررسی شده تا زمینه ارتقاء دانش نظری در عرصه مداخلات شهری فراهم آمده و با تکیه بر این دانش نظری بتوان به سیاست‌های کارآمدتری در جهت دستیابی به رویکردی یکپارچه در امر مداخله در شهرهای ایران دست یافت. در بخش نهایی اشکالات و نواقص این رویکرد جهت ارزیابی نقاط ضعف ابعاد مداخله در ایران در قالب سه عامل برنامه، قوانین و نظام مدیریت تدوین می‌گردد. نتیجه کلیدی در این مقاله ایفای نقش مؤثر ابعاد اقتصادی، اجتماعی در رویکرد بازآفرینی است که مدیریت بخردانه و تقویت مشارکت‌پذیری در کلیه سطوح تضمین‌کننده تحقق آن می‌باشد.

واژگان کلیدی: بازآفرینی، زوال شهری، بازآفرینی اقتصادی و اجتماعی، مشارکت، حکمروایی شهری.

## مقدمه

سوابق تحولات در جریان مداخلات شهری در جهان از بازسازی و ساخت مجدد و سپس به‌کارگیری مفاهیمی چون نوسازی و در نهایت رسیدن به بازآفرینی و تجدید حیات شهری نشان از پدیدار شدن و مورد اهمیت واقع شدن مجموعه‌ای از عواملی است که در دوره‌های گوناگون تجربه و در سیر تحولات آن به تکامل رسیده است. این تحول مبین جوششی درونی است که در هر دوره با توجه به اقدامات و جوانب لازم واژگانی مختص به آن در نظر گرفته شده و بیانگر عرصه محتوایی و کیفی مداخلات در آن دوره می‌باشد. بازآفرینی شهری یکی از بارزترین رویکردهای امروزین مداخله در بافت‌های شهری روبه‌زوال است که به نوعی به تمام عرصه‌های زندگی و فضاهای شهری مرتبط بوده و آن را مورد تحول از جنبه‌های مختلف قرار داده است. اهمیت بازآفرینی شهری با استناد به تجربیات جهانی، خصوصاً در مراکز شهرها، نشان از همه شمول بودن این رویکرد مرکب از چهار بعد اصلی اجتماع، اقتصاد، کالبد و محیط است که هدف آن پیوند بافت ناکارآمد با روند توسعه‌های شهری است. از طرفی تغییر در فرآیند شهرنشینی، افزایش جمعیت، مسئله تداوم حیات در شهرها و توجه به موضوعاتی چون اسکان جمعیت، تأمین اشتغال، ارتقای سطح دانش و موضوع آموزش توجه به امر نوسازی و تجدید حیات پهنه‌های روبه‌زوال را امری اجتناب‌ناپذیر کرده است. به دلیل اهمیت این مسئله، گسترده‌ای از رویکردها، نظریات و مفاهیم و رویه‌های اجرایی در این مورد مطرح شده است که در مجموع خرد جهانی مورد نظر در این حوزه را شکل می‌دهد.

امروزه تجربیات کنونی کشور حاکی از آن است که نوسازی پهنه‌های روبه‌زوال با چالش‌های جدی روبرو است و ضرورت دستیابی به راه حلی صحیح و همه‌جانبه‌نگر از دغدغه‌های جدی مدیریت شهری محسوب می‌گردد. اقداماتی که در این زمینه تاکنون صورت گرفته است نیز عموماً به صورت شتاب‌زده و بدون برنامه‌ریزی از پیش تعیین‌شده‌ای صورت پذیرفته و تنها به شکلی موضعی آن هم صرفاً در کالبد روند زوال را تا حدودی به تعویق انداخته است (حناچی، ۱۳۹۳: ۷). نظر به وجود طیف گسترده اقدامات مدیریت شهری به منظور تحقق تجدید حیات در پهنه‌های شهری، تحقق برنامه‌ها و طرح‌ها از سرعت و کیفیت لازم برخوردار نبوده که از جمله موانع این امر را می‌توان غفلت از جنبه‌های اجتماعی و اقتصادی و وجود نگرش صرف عمرانی به بافت را تلقی کرد (جعفری، ۱۳۹۱). توجه به موضوع مدیریت خردمندان شهر و تشویق در امر مشارکت از دیگر موضوعات مداخله است که عدم موفقیت در این بخش نیز ضرورت توجه به راه‌حل‌های جدی و اجرایی را مطرح کرده است. یکی از دلایل این امر چند پارگی مدیریت در عرصه سیاست‌گذاری، تصمیم‌سازی و برنامه‌ریزی و هدایت و نظارت و نیز کامل نبودن حلقه‌های مدیریت از سطح ملی تا سطوح محلی (آیینی، ۱۳۹۰) و مهم‌تر از آن فقدان امر مشارکت مؤثر و تعامل در کلیه این سطوح می‌باشد. چنانچه وجود یکپارچگی و انسجام در ساختار مدیریت، امکان تحقق مشارکت را در کلیه سطوح بهبود بخشیده و زمینه را برای تحقق اهداف بازآفرینی فراهم می‌سازد.

در زمینه مورد بحث، پژوهش‌هایی صورت گرفته که می‌توان به مواردی مانند حفاظت و توسعه شهری: دو رویکرد مکمل یا مغایر توسط مهشید صبحی زاده و محمد سعید ایزدی در سال ۱۳۸۳ که در فصلنامه علمی-تخصصی آبادی به چاپ رسیده است. رساله دکتری که توسط محمد سعید ایزدی در سال ۲۰۰۸ در دانشگاه نیوکاسل انگلستان ارائه شده است و همچنین رساله دکتری با عنوان «حفاظت و بازآفرینی شهری، مفاهیم و شرایط، با تأکید بر سال‌های دهه

۱۹۹۰ میلادی تاکنون» که توسط سه‌پند لطفی در سال ۱۳۸۷ در پردیس هنرهای زیبای دانشگاه تهران ارائه شده است و بازآفرینی شهری محلات قدیمی با تأکید بر شرایط اقتصادی اجتماعی نمونه موردی محله عودلاجان تهران (۱۳۹۱) توسط اشکان بیات و رساله دکتری با عنوان "بازتعریف شاخص‌های فضایی مؤثر بر ارتقاء پایداری اجتماعی در فرآیند بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری" (۱۳۹۳) توسط مریم روستا اشاره کرد. اکثر این پژوهش‌ها به تحلیل سیر تحول دیدگاه‌ها در بازه زمانی قرن بیستم به بعد پرداخته‌اند و بر ماهیت بازآفرینی پایدار بافت‌های شهری که توسعه همه جانبه اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، تاریخی، کالبدی، زیست‌محیطی، حقوقی و مدیریتی را به منظور ارتقای کیفیت زندگی در محله‌های هدف دنبال خواهد کرد تأکید دارند.

بی‌تردید جستجوی راه حلی مبنی بر کاربست آن در فرآیند مداخله و تجدید حیات در شهرهای کنونی آسان نخواهد بود و نیازمند مطالعه و بررسی دقیق‌تری از شرایط موجود و بهره‌برداری از دانش و خرد جهانی است. این مقاله با هدف دستیابی به این امر به بررسی و تحلیل دیدگاه‌ها و نظرات اروپا حاصل از تجربیات گسترده‌ای بازآفرینی شهری با تمرکز بر الگوی اقتصادی و اجتماعی در ساختار مدیریت خردمندان و مشارکت کلیه نقش‌پذیران پرداخته و در انتها با توجه به دانش حاصله موانع و مشکلات بازآفرینی در وضعیت کنونی کشور بررسی خواهد شد. رویکرد مداخله در بافت‌های روبه‌زوال شهری با مرور تجربیات کنونی کشور از آغاز نگاهی کالبد گرا داشته و با شاخص‌هایی نظیر، نفوذپذیری، ریزدانگی و فرسودگی بناها ارزیابی می‌شود. با مرور روند تحولات تاکنون می‌توان پی برد که هرچند برای انجام مطالعات علاوه بر بررسی‌های کالبدی به موضوع‌های اقتصادی، اجتماعی و محیطی نیز به تفصیل پرداخته می‌شود و گاه مسئولین امر و متخصصین نسبت به انجام کار با استفاده از روش‌های علمی روز در انجام کلیه موضوع‌های مرتبط با محیط و جامعه با تعهد عمل می‌کنند، لیکن نتیجه نهائی حاصل از این مطالعات و طرح‌ها با تأکید بر ابعاد کالبدی، فنی و مهندسی و متأثر از اقدامات شتاب‌زده و آمرانه بوده، لذا به جرئت می‌توان گفت که تاکنون کمتر نمونه‌های موفق اجرائی از میان آنچه مطالعه و طراحی شده، حاصل آمده است.

بیشترین دلیل این عدم موفقیت در آن است که نگرش کالبدی، با وجود تغییر شرح خدمات یا انجام مطالعات و تهیه طرح‌ها، همچنان تسلط دارد و موضوع‌های دیگر به‌ویژه اجتماعی و اقتصادی تاکنون راهی برای نفوذ به اقدامات اجرائی نیافته‌اند. این پدیده خود ناشی از علت‌های فراوانی است، که کوشش می‌شود با بازخوانی و تحلیل اسناد خارجی بررسی نقطه نظرات صاحب‌نظران در امر بازآفرینی به شناسایی ریشه‌های اصلی این عدم موفقیت به شکلی توصیفی و تحلیل رسید. در انتهای پژوهش دلایل اصلی و علت‌های محوری و کلیدی گزینش و مورد بررسی قرار گیرند.

بر این مبنا سؤال‌های اصلی این پژوهش به شرح زیر قابل بیان است:

- فرسودگی یا زوال شهرها چه نشانه‌هایی دارد و علل آن چیست؟
- رویکردهای مداخله در احیاء بافت‌های روبه‌زوال چیست؟
- مباحث اجتماعی - اقتصادی در احیاء و باز زنده‌سازی شهری چه نقشی دارند؟
- چه کسانی و چگونه شهرها را می‌سازند؟ (بازیگران اصلی و نقش‌های مؤثر در توسعه شهری)

با توجه به این سؤالات تلاش شده است که در قالب الگویی مستند مبتنی بر تجربیات و نظریات جمع آوری شده از تجربیات اروپا در خصوص رویکرد بازآفرینی شهری به سؤالات پاسخ داده شود. پژوهش حاضر ماهیتی تحلیلی-توصیفی داشته و داده‌های مورد نیاز بر پایه مطالعات موردی و اسناد کتابخانه‌ای و اینترنتی به بررسی موضوع مورد نظر پرداخته است.

## رویکرد نظری

### زوال شهری و روند تغییرات

هر شهری، کوچک<sup>۲</sup> یا بزرگ<sup>۳</sup> در بستر زمان تغییر می‌کند، برخی پهنه‌های شهری ممکن است بدون مواجهه با مسائل و مشکلات حاد با روند توسعه انطباق یابند و برخی دیگر ممکن است زیر بار مشکلات حاد، با از دست دادن جمعیت، تجربه غم‌انگیزی در ویرانی آنچه به آن تعلق داشته‌اند را شاهد باشند، لذا تحولات ساختاری معلول بحران‌های متنوع و پیچیده‌ای است که در تمام جنبه‌های توسعه نمود می‌یابد (Cheshire, 1989).

هنگام زوال، توسعه شهری دستخوش تغییرات ناخوش‌آیندی می‌گردد که با عوارضی همانند رشد بیکاری و از دست دادن شغل، محرومیت اجتماعی، پوسیدگی کالبدی و بدتر شدن شرایط زندگی نمود می‌یابد. از ۱۹۶۰ بسیاری از شهرهای کوچک و بزرگ اروپائی با یک دوره طولانی زوال مواجه می‌شوند، که مشخصات آن به‌ویژه با کاهش شغل و جمعیت در اثر مهاجرت مردم، کاهش فعالیت‌ها و شرکت‌ها نمود می‌یابد، که حاصل در دو شاخص اصلی کالبدی و زوال اجتماعی انعکاس می‌یابد.

جسوپ (Jessop, 1998) معتقد است که بسیاری از مسائل اجتماعی ریشه در زوال اقتصادی دارد. در جامعه مدرن بهره‌مندی از شغل، برای پایداری فردی، امنیت و اعتبار شخص اهمیت دارد. کار معرف شخصیت و نقش اجتماعی او است که از بدو ورود به سن کار به آن نیازمند است. اشخاص در ارتباط با کارشان تعریف می‌شوند و هویت می‌یابند. چشم‌انداز مزد و حقوق، سطح فعالیت در مقایسه با پیوندهای پیرامونی و محلی، روابط اجتماعی در زندگی روزمره شاخص‌های اصلی پایداری در هر سطحی از شهر است؛ بنابراین می‌توان گفت که اهمیت هر پهنه شهری بستگی به نوع و میزان شغلی دارد که در خود تدارک دیده است، چنانچه هر سطح یا ناحیه به‌واسطه نوع فعالیت اقتصادی آن شاخص می‌شود و در توسعه شهر اثرگذار خواهد بود.

بیوریگارد زوال شهری را به عنوان موضوعی اجتماعی می‌داند، که با صفاتی نظیر سرزندگی یا افسردگی، مطلوب و نامطلوب، همبستگی یا تشتت در بررسی‌های شهری سنجیده می‌شود. وی می‌نویسد: تنها پائین رفتن جمعیت ساکن و کاهش تعداد شغل در شهر نشان روند زوال آن نیست، بلکه ملاک تغییر در سرانه درآمد و قدرت خرید است (Beauregard, 1993).

به بیانی دیگر روند کاهش اشتغال و تداوم کاهش جمعیت، بارزترین نشان شروع زوال هر پهنه شهری است. هر دو در روند تعامل و اثر متقابل با یکدیگر، سبب بروز مشکلات و مسائل اجتماعی و کالبدی می‌شوند.

روند زوال در همه شهرها از یک عامل مشترک پیروی نمی‌کند. الزامات ناشی از طبیعت و زمینه متفاوت شهرها در روند زوال یا جریان توسعه اثرگذار است. اغلب بررسی‌ها یا مطالعات درباره تغییر و جهت‌گیری پهنه‌های شهری به سوی تباهی یا زوال به معلول یا نتایج حاصل از آن به‌ویژه نشانه‌های کالبدی توجه دارند تا علت‌ها.

رابرتز (Roberts, 2000) دلایل اصلی زوال را در شهرهای کوچک و بزرگ و پهنه‌های شهری، ناشی از تغییرات ساختاری متفاوتی می‌داند که در سه زمینه زیر قابل طبقه‌بندی است:

- صنعت زدائی<sup>۴</sup> به مفهوم پرهیز از همه عوارض منفی صنعتی شدن در گذشته
- جهانی شدن و نمود مناسبات جدید اقتصادی

- مشکل انطباق مناسبات و فعالیت‌های جدید اقتصادی با مسئله زمین و ساختمان (کالبد و فضا)

عوامل تاثیرگذار بر روند تغییرات مناطق مختلف شهری تابع شرایط متفاوتی است. بیوریگارد (Beuregard, 1993) در تجربیات شهرهای اروپایی علل اصلی زوال را به این‌گونه توصیف می‌کند: عامل زوال در پهنه‌های شهری به‌واسطه فروپاشی صنعت و از هم پاشیدگی کارخانه‌هاست که آسیب جدی را به نواحی شهری که حیات اقتصادی آن‌ها به نواحی صنعتی در هم آمیخته بود وارد کرد.

هم‌زمان با افول صنعت و انتقال فعالیت‌های اقتصادی با بخش خدمات، ناحیه‌های شهری که عموماً موقعیت مرکز شهری داشتند رها شده و قادر به ادامه حیات نبودند لذا نمود زوال در افول ابعاد اجتماعی و اقتصادی در این نواحی برجسته می‌گردد. لیکن به طور کلی شهرهای مرتبط با صنایع سنگین و حجم بالای کارگر، در معرض بزرگ‌ترین ریسک‌های اقتصادی قرار می‌گیرند. بنابراین شهرهای صنعتی قدیمی در اثر صنعت زدائی<sup>۵</sup> سبب تهدید به زوال می‌شوند. طبق نظریه چرخه - حیات - تولید<sup>۶</sup>، توالی تولید شامل: توسعه آغازین، رشد، بلوغ، زوال و منسوخ شدن است. در مراحل اولیه تولید: چرخه حیات، توسعه و رشد آغازین، با توسعه و شهری شدن منطقه پیوند نزدیک دارد، "به‌ویژه که در آغاز وجه نوآوری توسعه و تولید، نیازمند کارکنان کیفی و سرمایه‌داران مبتکر است. در انتهای چرخه - حیات (همراه با تولید انبوه و رقابت گسترده) روند تولید در جهت کاستن از روند توسعه مناطق با کاهش نیروی کار و سرمایه حرکت می‌کند (Malizia & Feser, 2003).

#### مفهوم بازآفرینی شهری و سیر تحول آن<sup>۷</sup>

بازآفرینی شهری در ادبیات اخیر به عنوان یک واژه عام که مفاهیم دیگری نظیر بهسازی، نوسازی، بازسازی، توانمندسازی و روان بخشی را در برمی‌گیرد، به کار می‌رود. بازآفرینی شهری فرآیندی است که به خلق فضای شهری جدید با حفظ ویژگی‌های اصلی فضایی (کالبدی و فعالیتی) منجر می‌گردد. در این اقدام، فضای شهری جدیدی حادث می‌شود که ضمن شباهت‌های اساسی با فضای شهری قدیم، تفاوت‌های ماهوی و معنایی را با فضای قدیم به نمایش می‌گذارد؛ به عبارت دیگر بازآفرینی شهری نگرش و اقداماتی جامع و یکپارچه برای حل مشکلات شهری منطقه هدف عملیات است که در نهایت به یک پیشرفت پایداری اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و محیطی خواهد انجامید. هدف از اجرای سیاست‌های بازآفرینی شهری و برنامه‌های تجدید حیات شهری، ارتقا شرایط کیفی زندگی در سکونت‌گاه‌ها از طریق ایمن‌سازی و مقاوم‌سازی ساختمان‌های توسعه و بهبود زیرساخت‌های شهری، تأمین خدمات شهری موردنیاز، آموزش ساکنان، ایجاد فرصت‌های شغلی، تقویت نهادهای مدیریت محلی و دفاتر

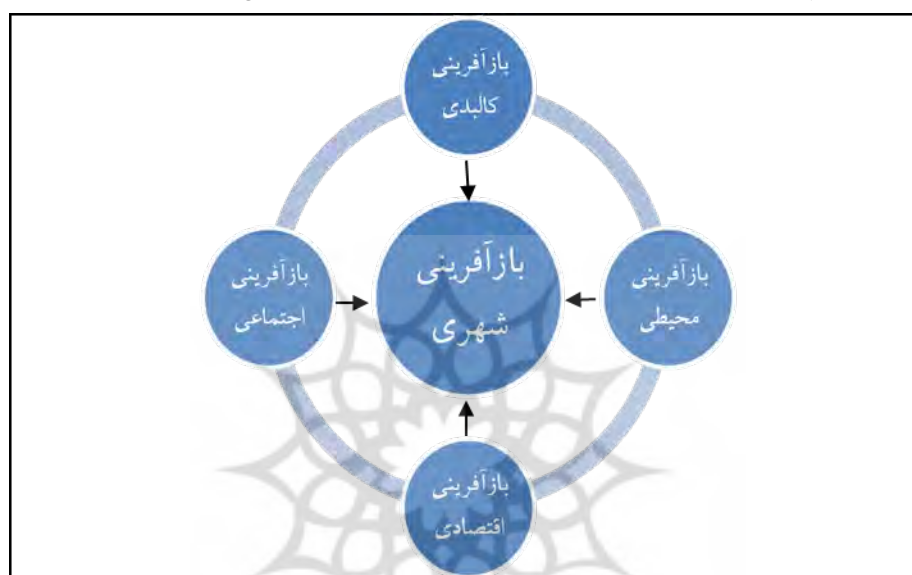
خدمات محل‌های مردم نهاد، الگوسازی و ترویج قواعد و دستورالعمل‌های کیفی ساخت و ساز است. علاوه بر این، بازآفرینی شهری بر این مطلب تأکید دارد که طرح و اجرای هرگونه روش برای مقابله با مشکلات شهرهای بزرگ و کوچک، باید دارای اهداف بلندمرتبه و راهبردی باشد.

بافت قدیمی و کهن شهرها به واسطه قدمت تاریخی و وجود عناصر با ارزش تاریخی، موقعیت مناسب ارتباطی، قرارگیری بازار اصلی شهر و قلب تپنده اقتصادی آن و غیره دارای ارزش و جایگاه منحصر به فردی در ساختار فضایی و کارکردی شهر می‌باشد. در حالی که این‌گونه بافت‌ها علیرغم دارا بودن پتانسیل‌ها و نقاط قوت، در طول زمان با تحولات متعددی مواجه شده و به تدریج دچار نارسایی و اختلال در ابعاد مختلف کارکردی، اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، ارتباطی و زیست‌محیطی گردیده‌اند. واژه بازآفرینی شهری، به عنوان یک واژه عام که مفاهیم دیگری نظیر بهسازی، نوسازی، بازسازی، توانمندسازی و روان بخشی را در برمی‌گیرد، 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. بازآفرینی معاصر سازی یعنی تولید سازمان فضایی جدید منطبق بر شرایط تازه و ویژگی‌های نو که همگی در ایجاد روابط شهری جدید و با تعریف دوباره روابط شهری کهن یا موجود مؤثر می‌افتد. در این رویکرد توجه به حفظ ارزش‌های فرهنگی و حفظ ثروت‌های بومی و تاریخی، انتقاد از ساخت‌وسازهای دارای یک نوع کاربری به جای کاربری‌های متعدده توجه به اقدامات کیفی به موازات اقدامات کمی، مشارکت گروه‌های اجتماعی در فرایند بازآفرینی و غیره مشهود می‌باشد. سیاست‌های توسعه شهری در کشورهای توسعه یافته به‌ویژه در اروپای غربی و آمریکای شمالی، در طی دو دهه گذشته، عمدتاً بر برنامه‌های بهسازی، بازآفرینی و توانمندسازی شهری متمرکز بوده است. هدف از اجرای سیاست‌های بازآفرینی شهری و برنامه‌های تجدید حیات شهری، ارتقاء شرایط کیفی زندگی در سکونتگاه‌ها از طریق ایمن‌سازی و مقاوم‌سازی ساختمان‌ها، توسعه و بهبود زیرساخت‌های شهری، تأمین خدمات شهری مورد نیاز، آموزش ساکنان ایجاد فرصت‌های شغلی، تقویت نهادهای مدیریت محلی و دفاتر خدمات محل‌های مردم نهاد، الگوسازی و ترویج قواعد و دستورالعمل‌های کیفی ساخت و ساز است. در تعریف کلی از بازآفرینی به عنوان رویکردی است جامع و یک پارچه که به موضوع‌های اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و محیطی پرداخته و با طرح مسائل شهری برای دستیابی به راه‌حل‌های ممکن به منظور اصلاح و تغییر شرایط در جهت افزایش کیفیت زندگی کوشش می‌کند. باز زنده سازی شهری، دلالت بر آن رویکردی دارد که بایستی در طول زمان و متکی بر اهداف راهبردی شکل گیرد. از این‌رو نیاز به یک دستورکار یکپارچه مبتنی بر راهبرد (استراتژی) عمومی دارد (Carter, 2000).

در تبیین مفهوم بازآفرینی لنگ این‌گونه بیان می‌دارد: مجموعه راهبردها و سیاست‌های محلی که به موضوع فرسودگی، زوال یا تحولات شهر می‌پردازد، روند "بازآفرینی" یا "تجدید حیات شهری" نام گرفته است. بازآفرینی شهری بر فرایند شناخت مسائل و ظرفیت‌ها و ارائه راهبردها، طرح‌ها و اقداماتی می‌پردازد که در پیوند با شرایط معین محیطی، اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی در طول تاریخ شکل می‌گیرد (Lang, 2005).

با توجه به برجسته بودن نگرشی راهبردی، بازآفرینی شهری حاصل جامع‌نگری و تحلیل یکپارچه‌ای است که با هدایت اقدامات اجرایی، منجر به تحول و اصلاحات اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و محیطی یک پهنه شهری (ناحیه یا منطقه ...) می‌شود (Pierre. 1999).

بنابراین بازآفرینی شهری روند تحولات و تغییراتی، فراتر از نوسازی<sup>۸</sup> یا مأموریت عمومی برای توسعه شهری<sup>۹</sup> یا بازسازی و احیا<sup>۱۰</sup> است. چنانچه می‌توان آن را به عنوان رویکردی هدفمند و راهبردی بر شمرده که در طول زمان تحقق می‌یابد و اهداف کلان و راهبردی آن راهنمای عبور از مراحل است که در هر گام ارتباط موضوع‌ها و اشکال مختلف تحول در یک نظام هماهنگ و یکپارچه با سمت‌گیری به سوی هدف در مرکز توجه قرار می‌گیرند.



نمودار ۱: نمودار بازآفرینی شهری

منبع: (یافته‌های پژوهش)

هدف اصلی یا جوهر حیاتی بازآفرینی تلاش برای، مناسب‌سازی شرایط برای رشد دوباره فعالیت‌های اقتصادی است، در زمانی که در یک پهنه کاهش یافته یا از میان رفته است؛ و به معنایی دیگر بازگرداندن کارایی اجتماعی است، به مکانی که ناکارآمد شده است. یا گسترش فعالیت‌های اجتماعی است، زمانی که محدود شده یا عقیم مانده است، همچنین بازگرداندن کیفیت مکان و تعادل‌های زیستی است در جایی که از دست رفته است (Couch, 2003). بنابراین بازآفرینی مجموعه اقداماتی است که در برابر از هم پاشیدگی و زوال پهنه‌های شهری، همانند مناطق و نواحی روستایی، با درک عوامل و مسائلی که اسباب زوال را فراهم نموده‌اند، تغییرات بنیادی را هدف می‌گیرد نه آنکه صرفاً به اقدامات ناچیز در عرضه تولید مسکن و خانه‌سازی اکتفا کند.

بازآفرینی طبق برنامه و انضباط مدون، با تمرکز بر اهداف همه‌سوی و ایجاد فرصت‌های شغلی و کاری جدید برای ساکنین، به مفهوم رفح‌بیشترین موارد نابرابری، اعم از فضا یا موقعیت مکانی، مشارکت‌ها یا ارتقاء سطح کیفیت و خدماتی است که مردم دریافت می‌کنند. به این ترتیب اهداف نوسازی دامنه وسیعی از جستجوی مسائل، اصلاح و ارتقاء شرایط کیفی زندگی و ایجاد فرصت‌های کاری، اشتغال و جذابیت‌های سکونتی و خدمات عمومی است.

پارکینسون (Parkinson, 1988) معتقد است که بازآفرینی شهری به عنوان گامی به جلو در سیاست‌گذاری توسعه مجدد شهری متکی بر نظام اقتصاد بازار است. وی در تشریح سیاست‌های جوامع غربی سیر روند تحولات مداخلات را به این شکل زیر بیان می‌کند:

- ۱۹۵۰: سیاست بازسازی تأکید بر ترمیم خرابی‌ها و خسارت‌های ناشی از جنگ و ریشه کن کردن مشکلات مبتنی بر مسائل کالبدی

- ۱۹۶۰: سیاست احیاء که در ادامه همان سیاست‌های قبلی است با این تفاوت که به سرمایه‌گذاری بخش خصوصی اهمیت بیشتری داده شده و به فعالیت‌های منطقه‌ای توجه می‌شود.

- ۱۹۷۰: سیاست نوسازی بر پهنه‌های ویژه متمرکز می‌شود، درحالی‌که نمی‌تواند توسعه‌های پیرامونی را متوقف کند.

- ۱۹۹۰: سیاست بازآفرینی

در دهه اخیر این نتیجه حاصل می‌شود که تمرکز بر سرمایه‌گذاری برای خانه‌سازی و توسعه فعالیت‌های تجاری کافی نیست، بلکه دخالت‌ها در هر بخش از چارچوب توسعه باید از راهبردهای همه جانبه پیروی کند که شامل: "سلامتی و بهداشت، توجه به کودکان، امنیت، تحصیلات، آموزش و تربیت، پایداری محیط، فرهنگ و هنرها و کلیه کیفیت‌هایی که زندگی را بنیان گذاشته‌اند."

رابرتز (Roberts, 2000) اظهار می‌دارد، از این منظر "بازآفرینی شهری" را باید به مثابه رویکردی یکپارچه متشکل از اقتصاد، جامعه، کالبد و محیط دانست. وی شش شاخص مدون را از سال‌های ۱۹۹۰ مبنای تحلیل و سنجش توسعه در بازآفرینی شهری قرار می‌دهد که به شرح زیر است:

۱- رابطه میان شرایط فیزیکی و واکنش جامعه

۲- نیاز مداوم به تغییرات در بافت شهری

۳- اهمیت سرزندگی و پویایی اقتصادی به عنوان اساس شکوفایی شهر و کیفیت زندگی

۴- امکان‌سازی برای بهترین استفاده از زمین و پرهیز از استفاده بی‌رویه

۵- اهمیت انعکاس و نفوذ میثاق‌های اجتماعی، انجمن‌ها و نیروهای سیاسی روز در سیاست‌گذاری‌های شهری؛ و زمینه ششم اضافه شده عبارت است از:

۶- عرصه نوین در توسعه پایدار

### اصول بازآفرینی شهری

با وارد شدن مفاهیم اقتصادی و اجتماعی و محیطی در بازآفرینی می‌توان دریافت که هر پهنه شهری تحت تأثیر انبوهی از جریان‌های متفاوت دارای محتوای گسترده و پیچیده‌ای ناشی از موقعیت و مکانی است که در آن واقع شده است و می‌توان اذعان داشت که به دلیل ویژگی‌های خاص هر مکان، راهنمای واحدی برای هدایت توسعه در فرآیند بازآفرینی وجود ندارد.

رابرتز (Roberts, 2000) با اشاره به اینکه هر الگوی تجدید حیات شهری می‌بایست منطبق با مجموعه شرایطی زمینه و مکانی باشد که موضوع اقدام قرار گرفته است، رویکرد بازآفرینی شهری را با تأکید بر ابعاد کلیدی و محوری به



پنج مقوله برای اقدام طبقه‌بندی می‌کند: "راهبردهای محلی و همسایگی"، "توسعه اقتصادی و تحصیلات"، "آموزش و تربیت"، "بهسازی کالبدی" و "اقدامات محیطی". بنابراین باز زنده سازی می‌تواند بیشتر به مثابه مداخله فعال برای پیشرفت و بهبود وضعیت پهنه‌های شهری و ضرورت توسعه ساختارهای بنیادی بکار آید.

وی در ادامه دستور کار مشخص در روند بازآفرینی شهری را تابع عوامل زیر می‌داند:

• اتخاذ تصمیمات روشن با توجه به خروجی‌های حاصل از بازآفرینی

• تهیه چارچوب توسعه از برنامه‌ها و طرح‌ها

• ایجاد نهاد پشتیبان برای پیوند میان نظام‌های سیاسی ذینفع

• تعیین نقش‌ها و مسئولیت‌های بازیگران ذینفع

• گسترش احساس همکاری در اهداف مشترک

نقش‌پذیری طیف وسیعی از بازیگران و ذینفعان و به خصوص پررنگ شدن نقش بخش خصوصی در توسعه مجدد و تحرک پهنه‌های شهری، سبب دمیدن جان تازه به وضع نامساعد اقتصادی و کاهش محرومیت اجتماعی است و به‌خوبی جدائی‌ها و نابرابری‌ها را تنزل می‌دهد (Carter, 2000).

به منظور حصول اطمینان از موفقیت رویکرد بازآفرینی، دستیابی به اصول سنجش آن ضرورتی است که در فرآیند مداخله و اقدام در پهنه‌های شهری بدین گونه مشخص می‌گردد:

• دستیابی به نتایج حاصل از شناخت و تحلیل شرایط موجود هر پهنه شهری

• انطباق دادن هم‌زمان ساختار کالبدی با ساختارهای اجتماعی، مبانی اقتصادی و شرایط محیطی در هر پهنه شهری

• کوشش جهت دستیابی به راهبرد جامع و همگرا متکی بر چشم‌انداز روشنی به منظور پرداختن به حل مسائل برای دستیابی انعطاف‌پذیری و تحقق برنامه‌ها

• حصول اطمینان از انطباق راهبرد و برنامه‌ها و سیاست‌های منتج از آن بر توسعه پایدار

• تعیین اهداف مشخص و قابل اندازه‌گیری تا حد ممکن انسانی و مطالعات فرهنگی

• اطمینان از بهترین کاربرد منابع طبیعی، انسانی، اقتصادی و منابع دیگر نظیر زمین و عوارض شکل‌گرفته در محیط

• اطمینان از موافقت عمومی برای بیشترین امکان مشارکت و تعاون

• پایش میزان پیشرفت روند در دستیابی به اهداف و هدایت تحولات طبیعی در جهت تأثیر بر نیروهای داخلی و خارجی که در پهنه‌های شهری اثرگذارند (Roberts, 2000).

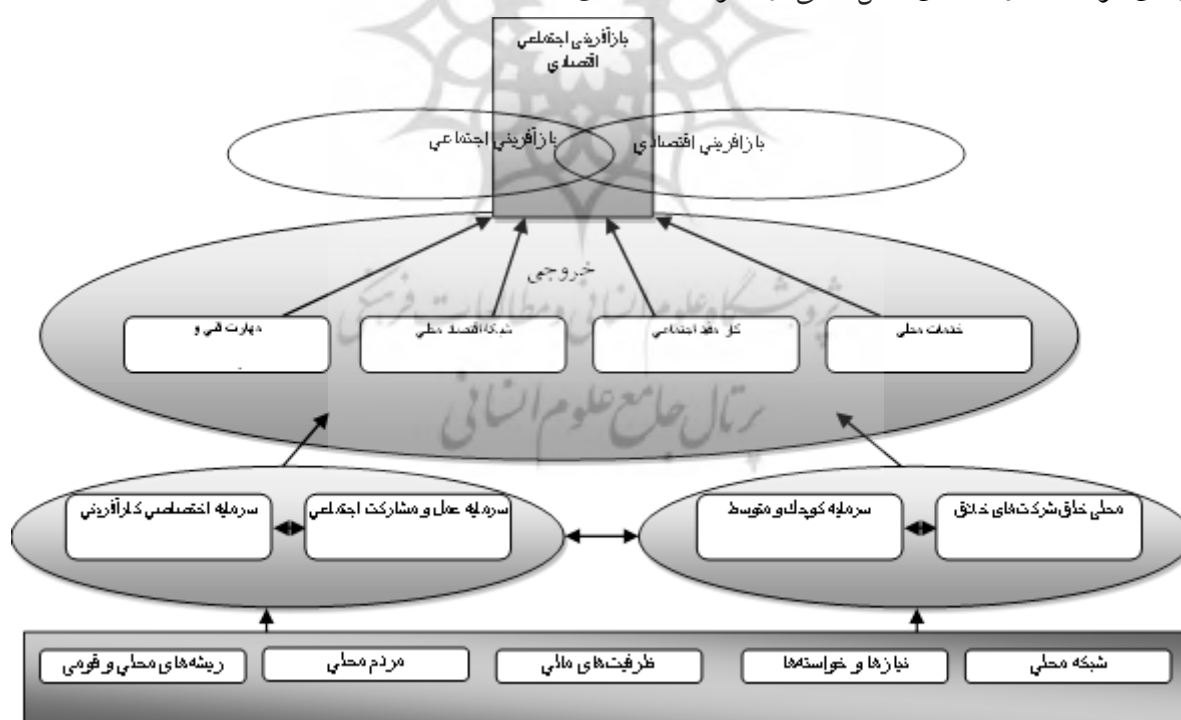
با مروری بر اتخاذ رویکردهای شهرهای اروپایی در مواجهه به زوال پهنه‌های شهری تاکنون می‌توان دریافت که نگرش جامع‌نگر و یکپارچه از سال‌های ۱۹۹۰ با تغییر رویکرد از برنامه‌ریزی فنی-کالبدی و کاربری زمین به تمرکز برهمگرایی و تلفیق برآمده از سیاست‌های اقتصادی، اجتماعی و محیطی، در چالش با بنیان‌های پیچیده و متنوع ناشی از این هماهنگی، درون جامعیت شهر، شکل متفاوتی از برنامه‌ریزی شهری را تجربه و عمل می‌کند. به تعبیری از این مقطع به بعد، بازآفرینی هدف اصلی خود را در همگرا نمودن بعد اقتصاد، اجتماع و محیط می‌داند. از این پس نقش و اهمیت این ابعاد به رهیافتی اساسی در حوزه مداخلات و تجدید حیات شهری در اروپای غربی خصوصاً در آلمان تبدیل می‌گردد (Scott & Storper, 2003).

## الگوهای اثرگذار اقتصادی و اجتماعی در بازآفرینی شهری

ارتقای ادراک برنامه‌ریزی فضایی در اروپا با توجه به تجربیات دو دهه اخیر در مداخلات شهری از تمرکز بر روی موضوع‌های کالبدی و همچنین کاربری زمین به رویکرد همگرایی اقتصادی، سیاسی، اجتماعی، محیطی، نهادها و نیروهای سیاسی نشان از موفقیت بازآفرینی به عنوان یک رویکرد چند وجهی و چند بعدی دارد. چنانچه بررسی‌های تطبیقی در اروپا نشانگر آن است که موفقیت در امر توسعه و تحرک بافت‌های روبه‌زوال عموماً با محوریت دستیابی به موفقیت‌های اجتماعی و محیطی با تکیه بر نقش هدایت‌گری و تحقق راهبردهای اقتصادی است. (Malizia, Feser 2003)

رهیافت‌های اجتماعی به عنوان کانون توجه رویکرد بازآفرینی نشان از ضرورت توجه به کاهش محرومیت‌های اجتماعی و بازسازی اقتصادی دارد. چنانچه گرانووتر (Granovetter, 2005) اقتصاد را به عنوان یک ساختار اجتماعی که توسط انسان شکل می‌گیرد تعریف کرده و فعالیت‌های افراد در سازمان‌های کار و توسعه‌های اقتصادی را حاصل روابط بین افراد و فعل و انفعالات اجتماعی می‌داند. وی اقتصاد را بنا بر دو دلیل اصلی زیر بخشی از ساختار اجتماعی تعریف می‌کند:

- ۱- نهاد و فعالیت اقتصادی مخلوق اراده و عمل انسانی است. محدودیت نهاد و فعالیت اقتصادی در شکل رسمی یا غیررسمی یک ساختار سازمانی و شبکه‌ای بدان معنی است که اقتصاد یک پدیده اجتماعی است.
- ۲- تغییر و تحول اقتصادی تنها بر روند فن، منافع یا محصول اثرگذار نیست بلکه دارای اثرات اجتماعی، مانند نیازهای مؤسسات و تقاضای شغل ناشی از تحولات اقتصادی است.



نمودار ۲: رویکرد بازآفرینی با الگوی اجتماعی - اقتصادی

منبع: (Lang, 2005)

بنا بر نظریه لانگ (Lang, 2005) بازآفرینی اقتصادی، با هدف اقتصاد پایدار و توسعه اجتماعی، با کوشش در حفاظت از ساختارهای ریشه‌ای در اقتصاد محلی، پرورش جامعه پایدار (در فضای همبستگی اجتماعی و اقتصادی ناشی از مشارکت

محلی) سبب کاهش نابرابری های اجتماعی و اقتصادی می گردد. لذا بر مبنای این نظریه (شکل ۲)، با سرمایه گذاری در دارایی های اجتماعی و بنگاه های اقتصادی، زمینه دستیابی به اهداف هم پیوند به ویژه توسعه اقتصادی پهنه شهری، نیروی انسانی کارآمد و ماهر جهت ثبات در اشتغال محلی فراهم می گردد.

### مشارکت و حکمروایی اساس رویکرد بازآفرینی اقتصادی و اجتماعی

با استناد به تجربیات سه دهه اخیر شیوه های اداره شهرهای اروپایی غربی به ویژه شهرهای بزرگتر در آلمان و انگلستان، تشویق و پرورش جامعه مدنی به تعاون و مشارکت جهت موفقیت در امر بازآفرینی شهری به عنوان یکی از ضرورت های سیاسی نمود یافته است. از طرف دیگر اشکال سنتی حکومت محلی و تصمیم سازی در یک نظام سلسله مراتبی، بیشتر و بیشتر، جای خود را به رویکرد تعدد نقش ها و شرکت بازیگران مختلف در مدیریت شهری می دهد (Elander, 2002).

افزایش نقش بخش خصوصی و دیگر بازیگران محلی در تصمیم سازی ها، که در گذشته با مدیریت شهری بی ارتباط بودند، به معنی کاهش اهمیت نقش دولت نیست بلکه می توان گفت در سطح کشور نقش دولت در دموکراسی محلی بیش از پیش مشخص شده است (DiGaetano, Storm 2003). چنین رویکرد جدیدی از مدیریت، اداره مردمی به شکل خردمندانه ای است که مفاهیم مشارکت، روابط قدرت و مسئولیت ها را در سطوح مختلف متحول ساخته است. مرکز تحقیقات مشارکت در بازآفرینی انگلستان موضوع مشارکت را رویکرد نوین و ویژه ای در ساختار حکمروایی تعریف می کند که به عنوان یک امکان تحول و تغییر شرایط در توسعه شهری مورد نظر است (Davies, 2001). آنچه بیشتر قابل تأکید و توجه است محتوای راهبردی این موضوع در تلقی مشارکت در ارتباط با نقش پذیری و تعامل کلیه بازیگران در امر بازآفرینی در ساختار حکمروایی و به معنایی دیگر مدیریت خردمندانه است. بدین ترتیب می توان چنین برداشت کرد که اهمیت و موفقیت حکمروایی در گرو مشارکت و توانایی هدایت و رهبری نقش آفرینان و بازیگران امر بازآفرینی در سطوح مختلف است.

درک پیر (Pierre, 1999) از حکمروایی به مانند یک فرآیند ترکیب کننده و تعادل بخش در دو بخش عمومی و خصوصی است، که در ترکیب متنوعی از جلوه ها و وجوه مختلف، در کنار یکدیگر و در یک نظام مرکب و پیچیده قرار گرفته اند. مطابق جدول ۱ او تنوع حکمروایی را در بازآفرینی به چهار مقوله کلی خلاصه می کند: مدیریت، تعاون، تکامل دانش و رفاه.

جدول ۱: مدل مفهومی مشارکت و مدیریت شهری

مدیریتی	صنفی	رشد دانش محور	خدماتی
اهداف	افزایش ظرفیت خدمات	توزیع خدمات و سیاست های رشد اقتصادی	باز توزیع و چگونگی سرمایه گذاری
ابزار	قراردادها	مذاکرات	شبکه ارتباطی
شرکاء کلیدی	مدیران خدمات عمومی و سازمان ها	رهبران مدنی و سیاستمداران	نخبگان اقتصادی و مقامات ادارات دولتی و بوروکرات ها
ماهیت مبادلات عمومی و رقابت خصوصی	هم آهنگی	تعامل	محدود
دولت محلی و روابط شهروندی	فراگیری	انحصاری	فراگیر
کلید ارزیابی نهایی	مشارکت	پیشرفت	برابری

منبع: (Pierre, 1999)

توسعه اقتصاد به هدف افزایش تحرک و سرزندگی فضای شهری در امر بازآفرینی، دو عامل بنگاه‌های محلی و مدیریت محلی را مطرح کرده و در این امر مشارکت به عنوان ضامن ارتقاء محیط و بهتر شدن عملکرد و نظام اقتصادی در قالبی یکپارچه برجسته می‌گردد.

مشارکت و همکاری در رویکرد بازآفرینی با چشم‌انداز و هدف دستیابی به شرایط برد-برد برای همه دست‌اندرکاران است. هریک از اجزاء مشارکت با صرفه‌جویی در زمان و پرهیز از هدر رفتن منابع در کسب منافع مستقل خود جهت ارتقاء کارائی بهتر نظام تلاش می‌کند. به نظر می‌رسد بازتاب مشارکت‌ها بین بازیگران بخش‌های خصوصی و عمومی به‌ویژه در عرصه توسعه اقتصادی در مبادی، اصول و قوانین همکاری انعکاس می‌یابد (Dabinet, 2005).

نگرش راهبردی در امر مشارکت امکان موفقیت در چندین عرصه را فراهم می‌کند که از نظر دابینت به شرح زیر است:

- امکان خلاقیت حاصل از همکاری میان طرفین مشارکت
- امکان تسهیم و ریسک پروژه حامیان طرفین مشارکت
- امکان دستیابی به سایر منابع سرمایه
- امکان کاهش برخورد منافع در فضای مبتنی بر رضایت طرفین
- امکان کاهش مطالبات اضافه از مدیریت شهری

نتایج حاصل از دست‌مایه‌های نظری و عملی کشورهای اروپایی بیانگر این نکته است که مشارکت در امر بازآفرینی نقش مؤثری در ایجاد اشتغال و محرومیت‌زدایی در پهنه‌های روبه‌زوال را داشته که این امر با اتکاء به منابع دانش و مهارت بازیگران مختلف در ساختار مدیریت خردمندانه میسر می‌گردد. همچنین بررسی‌ها بیانگر این است که در جائیکه حاصل کار شرکت‌ها یا مشارکت محلی اثربخش است، می‌تواند در ایجاد شغل، آموزش و تربیت، سرمایه‌گذاری‌های محلی و خدمات عمومی مؤثر باشد.

#### در جستجوی راه حل مواجه با بافت‌های روبه‌زوال و ناکارآمد شهری

با نگاهی به رویکردهای جوامع غربی در امر مداخلات شهری در پهنه‌های روبه‌زوال و توجه به بومی‌نگری و شناخت امکانات و ویژگی‌های محیطی باید در جستجوی نظریه و راهکارهایی برآمد که با توجه به شرایط جامعه و کشور بتوان با بیرون آمدن از آن به کمک تجربه همراه با آزمون و خطاها، راه سعادت اجتماعی و سرزندگی شهری را پیدا کرد و همواره برای ارتقاء و بهتر شدن آن کوشید. مفهوم بومی‌نگری نه به آن معنی است که از تجارب و دست‌آوردهای دیگران نیاموزیم و بهره‌نگیریم، بلکه تأکید بر آن است که با توجه به تجارب دیگران راه خود را بر مبنای تفاوت‌ها و ویژگی‌های خود بیابیم و همراه با آزمون، بازنگری و اصلاح هر گام پس از گام دیگر برای دستیابی به اهداف و بهتر شدن به راه خود ادامه دهیم و پی‌گیریم.

با شناخت نسبت به آن چیزی که خود هستیم و با مروری بر تجارب اروپای غربی درمی‌یابیم که ضرورت نیاز به بازنگری در رویکردها در جهت دستیابی به اقدامات اجرایی صحیح و تضمین امر تحقق‌پذیری در بازآفرینی از

اهمیت ویژه‌ای در وضعیت کنونی کشور برخوردار است. با این نگاه اشکالات و نواقصی که به نظر می‌رسد به شرح زیر قابل بیان است:

#### ۱- رویکرد یا کمبودها و مشکلات برنامه‌ای (برنامه‌ها و طرح‌های فرادست)

با توجه به گفتگوها و طرح نظرات در خصوص تغییرات رویکردی از طرح‌های جامع به راهبردی هنوز اتفاق نظر میان دست‌اندرکاران یعنی: دولت، شهرداری‌ها و گروه‌های متخصص به وجود نیامده است و برداشت‌های متفاوتی در رد یا قبول رویکرد برنامه‌ریزی راهبردی ارائه می‌شود، به طوری که مانع از آن شده است تا رویکرد جدید مراحل قانونی خود را طی کند و با رفع نارسائی‌های گذشته در جستجوی راه نو و انطباق آن با شرایط مشخص شهرهای کشور راه بهبود و اثربخشی برنامه‌ها و طرح‌ها را بیابد.

عمده‌ترین اشکال و نقدی که به طرح‌های فرادست چه با رویکرد طرح‌های جامع و چه تحت عنوان برنامه طرح‌های راهبردی می‌شود، فقدان یا ناکافی بودن مطالعات اجتماعی و اقتصادی است. فقدان این مطالعات و شناخت شرایط مشخص اجتماعی و اقتصادی شهرها در هر سطح از مطالعه هرگز منجر به تعیین استراتژی یا اهداف و راهبردهای لازم برای هدایت اقدامات اجرایی نخواهد شد. از همین دریچه نگاه، بیشترین اشکالی که به طرح‌های تهیه شده تحت عنوان بافت‌های روبه‌زوال می‌توان داشت و علت اصلی عدم موفقیت این طرح‌ها دانست، در سه عرصه یا محور اصلی قابل بیان است:

یک: فقدان یا ضعف اهداف و راهبردهای دقیق توسعه در طرح‌های فرادست به‌ویژه نقش اقتصادی پهنه مورد مطالعه و پیوند آن با کل شهر

دوم: کم رنگ بودن مطالعات اجتماعی-اقتصادی هم در ارتباط با طرح‌های فرادست و هم پهنه مورد مطالعه

سوم: غلبه رویکرد صرفاً کالبدی هم در قوانین، هم در افکار مسئولین و تهیه‌کنندگان طرح‌ها و برنامه‌ها

همان‌طور که اشاره شد اساساً در تشخیص بافت‌های آسیب دیده و روبه‌زوال صرفاً اتکا به شاخص‌های کالبدی شده است و شاخص‌های اجتماعی، اقتصادی، محیطی در آن جایی ندارند. در حالی که طبق نظرات جهانی اساس بازآفرینی شهری تحریک اقتصادی و اجتماعی بافت است که در روند تجدید حیات به نو شدن و سرزندگی محیط و کالبد منجر می‌گردد.

#### ۲- قوانین و نظام قانون‌گذاری

فقدان قانون و گاه قوانین دست و پا گیر هم در عرصه برنامه‌ریزی و هم در عرصه اجراء، دشواری مکانیزه‌ای اصلاح و بازنگری، عامل دوم ناکارآمدی و عقیم ماندن طرح‌ها است. مشکل دیگر تشکیل سازمان‌های محلی بوده است و شکل همکاری با مردم، شهرداری و دولت همچنین نهادها و سازمان‌های دخیل دیگر از جمله سازمان‌های مربوط به زیر ساخت یا ثبت و اوقاف و دادگستری، زمانی میسر است که:

یکم: پیشنهادها از سوی سازمان‌های دست‌اندرکار و اجرایی به‌طور منظم ارائه شود.

دوم: اختیارات سازمان‌ها یا نهادهای درگیر دقیق و معین شود و قانون‌گذاری در یک نظام شبکه‌ای و هم پیوند با رعایت سلسله‌مراتب از سطح ملی تا محلی امکان‌پذیر گردد.

#### ۳- نظام مدیریتی و مشارکت

به جرئت می‌توان گفت این موضوع بزرگ‌ترین مشکل اجرایی و اجتماعی در کشور ماست. فقدان شرح وظایف مشخص و شفاف از کلیه نقش‌آفرینان اعم از مردم، دستگاه‌های اجرایی، جامعه سیاست‌گذاری، جامعه حرفه‌ای و نخبگان، نقش شورای شهر،

شوراهای محلی و شهرداری‌های مناطق و نواحی، بخش خصوصی و سرمایه‌گذاران، سازمان‌ها و نهادهای مردمی، همگی در ترکیب با ضعف در مشارکت نقش‌آفرینان نظام مدیریت را با چالش‌های جدی روبرو کرده است که ضرورت تدوین الگوی خردمندانانه مدیریتی یکی از ضرورت‌های اصلی در بازآفرینی شهری محسوب می‌گردد.

### نتیجه‌گیری و دستاورد علمی پژوهشی

از نیمه دوم قرن بیستم رویکردهای مختلف و متفاوتی برای بهبود و سامان‌دهی به وضعیت شهرها و محله‌ها در دستور کار قرار گرفت (دهه ۱۹۵۰ رویکرد بازسازی، دهه ۱۹۶۰ رویکرد باز زنده سازی، دهه ۱۹۷۰ رویکرد نوسازی، دهه ۱۹۸۰ رویکرد تجدید حیات، دهه ۱۹۹۰ رویکرد بازآفرینی و دهه ۲۰۰۰ رویکرد نوزایی شهری). تا دهه ۱۹۸۰ اکثر این رویکردها بر جنبه کالبدی نوسازی بافت‌های هدف تأکید کرده و دیگر جنبه‌های نوسازی و بهسازی بافت فرسوده نادیده گرفته شد. در دهه ۱۹۹۰ سیاست جدیدی تحت عنوان "چالش شهرها" نوعی رویکرد مداخله‌ای که با نگاه به گذشته و بدون پاک‌سازی هویت‌های تاریخی مختلف، به خلق هویتی جدید متناسب با شرایط زندگی ساکنان عصر حاضر با اهداف اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی، محیطی و کالبدی شکل گرفت؛ که از آن به عنوان بازآفرینی پایدار یاد می‌شود؛ بنابراین اهمیت توجه به بازآفرینی شهری با ناکارآمدی و تک‌بعدی بودن رویکردهای قبلی نسبت به بافت‌های شهری از اواسط دهه ۱۹۹۰ میلادی مطرح شده است.

بازآفرینی شهری، رویکردی برای توسعه درون‌زای شهری است و در حقیقت به کارگیری توان‌های بالقوه و بالفعل موجود در برنامه‌ریزی‌های شهری، تلاش در جهت ایجاد تعادل در نحوه توزیع کیفی و کمی جمعیت، هماهنگی میان بنیان‌های زندگی اجتماعی و گریز از فقر شهری و در نهایت استفاده از مشارکت و پویای اجتماعی مردم است. در واقع بازآفرینی شهری باید سعی در پاسخگویی به شرایط تازه شهرها در وهله اول داشته باشد و سپس برآورده کننده خواسته‌ها و نیازهای افراد نسل جدید باشد.

بازآفرینی شهری به مفهوم احیاء، تجدید حیات و نوزایی شهری و به عبارتی دوباره زنده شدن شهر است. موضوعی با ابعاد کالبدی و غیر کالبدی که ابعاد اجتماعی و فرهنگی را نیز شامل می‌شود. از این رو یک وجه در بازآفرینی شهری و توسعه درون‌زای بافت‌های فرسوده، تلاش در جهت ایجاد تعادل و هماهنگی میان بنیان‌های زندگی اجتماعی در این بافت‌ها آن‌ها با استفاده از پویای اجتماعی مردم و مشارکت آن‌هاست. بازآفرینی شهری ابزاری است که شهرها با استفاده از آن کمبودها و نقص‌های موجود در شهر را به چالش می‌کشاند، فرایند برنامه‌ریزی‌ای که در مسیر اشتباهی قرار گرفته باشد را اصلاح می‌کنند. از طریق بازآفرینی شهری، یک شهر می‌تواند با پتانسیل‌های موجود زندگی کاملی را برای شهروندان مهیا سازد.

به طور کلی بازآفرینی شهری را می‌باید اصلی‌ترین رویکرد مرمت و حفاظت شهری دوران معاصر تلقی نمود. این رویکرد، به گواه تجربیات و رویدادهای سال‌های اخیر، چند راهبرد اصلی را در دستور کار خود داشته است. در ابتدای راه، با توجه به تجدید ساختار اقتصادی ناشی از تغییرات اقتصاد جهانی، با حمایت از گسترش نقش بخش خصوصی در فرایند توسعه مجدد مناطق فرسوده شهری، از طریق قوانین حمایتی و تعریف مناطق ویژه با ضوابط خاص مالیاتی و امتیازهای تشویقی، سعی بر احیای مناطق متروکه داشت. در واقع بسیاری از طرح‌های بازآفرینی

شهری، برای تبدیل کردن پهنه‌هایی از شهر که روزگاری در خدمت تجارت «ستی» و اقتصاد نوع اول و دوم قرار داشته است، به مراکزی برای ارائه خدمات عمومی و تخصصی در سطوح ملی و بین‌المللی، به انجام می‌رسیدند. مفهوم بازآفرینی شهری، بسته به سطح توسعه کشور می‌تواند به طرق مختلفی تعریف شود. در اقتصادهای بسیار توسعه‌یافته، هدف بازگشت به شهر می‌باشد که به وسیله باززنده سازی مرکز شهر، بازگرداندن فعالیت در چهارچوب رقابت سریع جهانی و اجرای طرح‌های بهبود کیفیت محیط زیست، با دیدی گسترده جهت تمرکز در مرکز شهر انجام می‌شود.

ماهیت بازآفرینی شهری را در شش مقوله مجزا می‌توان به طور خلاصه مطرح نمود. نخست، بازآفرینی شهری یک فعالیت مداخله‌گر است. دوم، عملیات بازآفرینی شهری با فعالیت مشترک بخش‌های مختلف اجتماعی، عمومی و خصوصی صورت می‌گیرد. سوم، بازآفرینی شهری فعالیتی است که در طول زمان همراه با تحولات اقتصادی، اجتماعی، محیطی و سیاسی، تغییرات قابل ملاحظه‌ای در ساختارهای اداری به وجود می‌آورد. چهارم، بازآفرینی شهری به بسیج تلاش جمعی می‌پردازد و پایه‌ای برای مذاکرات جهت اتخاذ راه-حل‌های مناسب ارائه می‌دهد. پنجم، فرایند بازآفرینی شهر مبتنی بر عملکرد عناصر مختلف سیستم شهری (اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و محیطی) است. ششم، بازآفرینی شهری، مستلزم یکپارچگی در مدیریت تغییر در نواحی شهری است.

شاخص‌های زیست‌محیطی به جهت آنکه برای تدوین استراتژی‌های مختلف به کار می‌آیند، در سطح ملی قابل تقسیم‌بندی و ارائه می‌باشند. به عنوان مثال در سطح ملی، شاخص‌های محیطی مانند مناطق تحت حفاظت، میزان مصرف منابع کلیدی مثل آب و انرژی، ظرفیت زیرساخت‌ها، برنامه‌های زیست‌محیطی و فرآیندهای پایش اثرات زیست‌محیطی را می‌توان نام برد.

عمده‌ترین شاخص‌های زیست‌محیطی مورد استفاده در بازآفرینی پایدار شهری: منابع طبیعی، تغییرات در حیات‌وحش و گیاهان، میزان حیات‌وحش بومی و توزیع آن، وضعیت خاک، کیفیت آب، وضعیت آب‌وهوا، نگهداری از ارزش‌های طبیعی، پایش مسائل زیست‌محیطی، جاذبه‌های زمین‌شناسی، شرایط مسیرهای دسترسی و پیاده‌روی و وجود و قدرت قوانین و مقررات موردنیاز در حفظ محیط‌زیست می‌باشد.

از دیگر شاخص‌های مرتبط با بعد زیست‌محیطی، حفاظت از گونه‌های ارزشمند، وجود مدیریت آب، مدیریت فاضلاب، مدیریت پسماند (زباله‌ی جامد)، اثرات بصری خدمات و زیرساخت‌ها، حفاظت از منظر طبیعی، تغییرات اقلیمی منطبق با بوم، حفظ و افزایش فضای سبز، ارتقاء شبکه‌های زیرساخت و فاضلاب، توزیع متعادل منابع و هزینه و ارتقاء منابع اقتصادی به منظور افزایش کیفیت محیطی و حمایت از نسل‌های آینده می‌توان برشمرد.

همچنین می‌بایست به تعارضات بین انسان و حیات وحش، بیماری‌های حاصل از حیات‌وحش، جذابیت پارک‌ها، میراث طبیعی، بهره‌برداری از گیاهان برای انرژی، استفاده هر چه بیشتر از سرزمین‌های پارک برای ایجاد سکونتگاه‌های انسانی را از دیگر مجموعه شاخص‌های مورد توجه محیطی بازآفرینی پایدار شهری دانست.

رهیافت بازآفرینی شهری تلاشی است یکپارچه برای به زندگی برگرداندن مناطق رو به نابودی. عملکرد رهیافت بازآفرینی شهری، توقف افت در ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، محیطی و خارج کردن بافت از چرخه‌ی تنزل است این رویکرد بر اساس دو اصل اهمیت برابر مسائل اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، محیطی و توانمندسازی

گروه‌های ذینفع، برای شرکت در فرایند تصمیم‌گیری، از طریق توسعه‌ی چشم‌انداز همگانی قرار دارد که دانش و تجربه‌های متخصصان مختلف شهری و نیازها و خواسته‌های اجتماعات محلّه‌های را درهم می‌آمیزد.

سیاست‌های توسعه شهری در کشورهای توسعه‌یافته به‌ویژه در اروپای غربی و آمریکای شمالی، در طی دو دهه گذشته، عمدتاً بر برنامه‌های بهسازی، بازآفرینی و توانمندسازی شهری متمرکز بوده است. هدف از اجرای سیاست‌های بازآفرینی شهری و برنامه‌های تجدید حیات شهری، ارتقاء شرایط کیفی زندگی در سکونتگاه‌ها از طریق ایمن‌سازی و مقاوم‌سازی ساختمان‌ها، توسعه و بهبود زیرساخت‌های شهری، تأمین خدمات شهری موردنیاز، آموزش ساکنان، ایجاد فرصت‌های شغلی، تقویت نهادهای مدیریتی محلی و دفاتر خدمات محل‌های مردم نهاد، الگوسازی و ترویج قواعد و دستورالعمل‌های کیفی ساخت و ساز است. سند برنامه‌ریزی منتشره در سال ۲۰۰۰ میلادی توسط دولت فرانسه، برنامه شهرهای اجتماعی در آلمان، سند به‌سوی یک نوزایی شهری، در انگلستان و برنامه شهرهای بزرگ در هلند از سیاست‌ها و برنامه‌های مرتبط در این زمینه‌اند. کشورهای اروپای غربی هر یک با توجه به ساختار سیاسی و نظام برنامه‌ریزی شهری خود بدین امر مبادرت ورزیده‌اند، ولی علی‌رغم تفاوت‌ها در قوانین، برنامه‌ها و مدل‌های مواجهه بین کشورها، اسناد و قوانین فوق نشان از توجه ویژه آن‌ها به موضوع ارتقاء محیطی، توسعه اقتصادی و شمول اجتماعی است که پایه‌های اساسی سیاست‌باز آفرینی شهری را تشکیل می‌دهند.

فرسودگی به عنوان مهم‌ترین مسائل مربوط به فضای شهری، باعث بی‌سازمانی، عدم تعادل و عدم تناسب آن می‌شود. کاهش فرسایش ارتباط مستقیمی با مسئله پایداری دارد و بالا بردن پایداری شهری نیازمند مرمت شهری به طور مستمر و باز زنده سازی است. بازآفرینی (معاصر سازی) یعنی تولید سازمان فضایی جدید منطبق بر شرایط تازه که در ایجاد روابط شهری جدید و یا تعریف دوباره روابط شهری کهن یا موجود مؤثر می‌افتد.

در بازآفرینی شهری، توسعه شهری به مفهوم رشد کمی عناصر کالبدی شهر برای اسکان جمعیت و ارتقاء کیفیت زندگی، در قالب طرح‌های توسعه شهری رخ خواهد داد. توسعه درونی شهری در حقیقت به‌کارگیری توان‌های بالقوه و بالفعل موجود در برنامه‌ریزی‌های شهری، تلاش در جهت ایجاد تعادل در نحوه توزیع کیفی و کمی جمعیت، هماهنگی میان بنیان‌های زندگی شهری و استفاده از مشارکت و پویای اجتماعی مردم و غیره است.

بازآفرینی به عنوان یک جریان همه سو نگر در جهت رفع نابرابری گامی است به جلو در سیاست‌گذاری، توسعه مجدد بافت و متکی بر الگوهای اقتصادی و اجتماعی متناسب با زمینه. در این رویکرد تحکیم روابط اجتماعی نقش‌آفرینان در قالب مشارکت و ایفای نقشی همه سو نگر از اهمیت زیادی برخوردار است. با ورود به مفاهیم اقتصادی و اجتماعی در بازآفرینی می‌توان دریافت که هر پهنه شهری به‌واسطه جریان‌های متفاوتی از زمینه دارای ویژگی‌های منحصر به خود است. لذا نمی‌توان راهنمای واحدی برای هدایت و توسعه در فرآیند بازآفرینی در نظر گرفت؛ اما با مرور تجربیات جهان غرب می‌آموزیم که بازآفرینی شهری با الگوی اقتصادی و اجتماعی آن را از رویکردهای پیشین متمایز می‌کند. استفاده از مفهوم فراگیر مشارکت و مدیریت خردمندان به عنوان تسهیل‌کننده‌های اصلی این جریان دلیل اصلی تحرک اقتصادی به‌واسطه تقویت ظرفیت‌های اجتماعی، پیوند بافت با توسعه شهر و درنهایت دستیابی به توسعه پایدار است. هدف از مرور این تجربیات انطباق و یا الگوی سازی و به‌کارگیری آن در کشور نیست بلکه در قیاس با آنچه که تاکنون در تجربیات داخلی در امر مداخله در بافت‌های روبه‌زوال شکل‌گرفته



می‌توان درس‌ها و آموزه‌های مؤثری را دریافت کرد. با شناخت از خود و با مرور تجارب غرب می‌آموزیم که ضرورت بازنگری جدی در رویکردها، قوانین، نظام مدیریت و برنامه‌های مطالعاتی از مهم‌ترین موارد در جهت تحقق‌پذیری بازآفرینی شهری است.

## منابع

- حناچی، پیروز و ایزدی، محمد سعید (۱۳۹۳)، بازآفرینی شهری، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ اول، تهران.
- دیوید، فردآر (۱۳۸۸)، مدیریت استراتژیک محمد اعرابی و علی پارساین، دفتر پژوهش‌های فرهنگی، چاپ سیزدهم، تهران.
- سازمان نوسازی شهر تهران (۱۳۹۳)، ضرورت تغییر رویکرد در مدیریت و احیاء نوسازی و بهسازی بافت فرسوده شهر تهران، معاونت هماهنگی و برنامه‌ریزی، تهران.
- صحی زاده، م. ایزدی، م (۱۳۸۳)، حفاظت و توسعه شهری: دو رویکرد مکمل یا مغایر مجله آبادی، سال ۱۴، شماره ۴۳، تهران، صص ۳۷-۵۹.
- عندلیب، ع (۱۳۸۹)، اصول نوسازی شهری رویکردی نو به بافت‌های فرسوده چاپ اول. انتشارات آذرخش، تهران.
- غضنفری، پ. (۱۳۸۹)، مجمع بازآفرینی شهری انگلستان و معرفی بهترین تجربه نوسازی شهری در این کشور (۲۰۰۹)، نشریه نوسازی شهر تهران، تهران.
- لطفی، سهند (۱۳۸۷)، حفاظت و بازآفرینی شهری: مفاهیم و شرایط رساله دکتری شهرسازی، دانشکده شهرسازی، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، تهران.
- عظیمی آملی، جلال، جمع‌دار، اکبر (۱۳۹۵)، بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری باتاکید بر الگوی حکمروایی خوب (نمونه موردی: محله ده ونک، منطقه ۳ تهران)، فصلنامه جغرافیا (برنامه ریزی منطقه‌ای)، ۷ (۱)، ۸۵-۹۹.
- عظیمی آملی، جلال، ارشادی وهرام، سمر (۱۳۹۶)، مدیریت شهری محله محور با رویکرد برنامه‌ریزی مشارکتی (نمونه: محله‌های شهری منطقه ۱ شهرداری تهران)، فصلنامه جغرافیا (برنامه ریزی منطقه‌ای)، ۷ (۲)، ۲۱-۴۰.
- لطفی، صدیقه، پریزادی، طاهر، نجاتی، ارغوان (۱۳۹۷)، تحلیل فضایی زیست‌پذیری محلات شهری (مطالعه موردی منطقه ۱۰ تهران)، فصلنامه جغرافیا (برنامه ریزی منطقه‌ای)، ۸ (۴)، ۷-۲۲.
- Beauregard. and Robert A. (1993): *Voices of Decline*. Blackwell, Cambridge .
- Cheshire, Paul. and Hay, Dennis. (1989): *Urban Problems in Western Europe, an economic analysis*, London
- Cowan, R. (2005): *The Dictionary of Urbanism*, Streetwise Press, Tilbury .
- Carter, Andrew. (2000): *Strategy and Partnership in Urban Regeneration. A handbook*, London .
- Couch, Chris. Fraser, Charles. (2003): *Introduction: the European Context and Theoretical Framework in Urban Regeneration*. Blackwell, Cambridge .
- Carter, Andrew. (2000): *Strategy and Partnership in Urban Regeneration. A handbook*, London .
- DiGaetano, Alan. Storm, Elizabeth. (2003): *Comparative Urban Governance. An Integrated Urban Affaires Review*, Vol 38. No 4. London .
- Davis, Jonathan. (2004): *Conjuncture or Disjuncture? Institutional Analysis of Local Regeneration Partnership in the UK*, in *International Journal of Urban and Regional Research*, 28. 3. Iondin .
- Dabinett, Gordon. (2005): *Partnership and Transformation of the State in Urban Britain*, Aldershot .
- Elander, Ingemar. (2002): *Partnership and Governance*. *International Social Journal*, 172/2002, London .
- Hall, Petter. and Ward, Colin. (1998): *Sociable Cities, the 21st-Century Reinvention of the Garden City, USA* .
- Lang, Thilo. (2005): *Urban Decline and Urban Regeneration. Working Paper*, Leibniz, Institute for regional Development and Structural Planning, London .
- Malizia, Emil. Feser, Edward. (2003): *Understanding Local economic Development: Urban Studies*, USA, Vol 37, No5 .

- Pierre, Jon. (2005): Comprehensive Urban Governance. Urban Affairs Review, London, Vol. 40, No. 4
- Pierre, Jon. (1999): Models of Urban Governance. The Institutional Dimension of Urban Policies. Urban Affairs Review, London, Vol 34, No 3 .
- Parkinson, Micheal. (1988): Urban Revitalization in America and UK. Handbook, Manchester .
- Roberts, Peter. (2000): The evolution Definition and Purpose of Urban regeneration. A Handbook, London .
- Roberts, Peter. (2000): The Evolution Definition and Purpose of Urban regeneration. A Handbook, London .
- Scott, Allen. and Stroper, Micheal. (2003): Region, Globalization, Development. Regional Studies, USA, Vol 37, No 6 & 7 .

