



## تبیین ساختار فضایی بافت های ناکارآمد و فرسوده شهری با رویکرد بازآفرینی پایدار شهری

ابوذر وفايي<sup>۱</sup>

۱- استادیار گروه جغرافیا و اکتوتوریسم دانشگاه کاشان، vafaei@kashanu.ac.ir

### چکیده:

امروزه بافت‌های ناکارآمد و فرسوده شهری پهنه‌هایی از شهر هستند که با انواع مخاطرات و نابسامانی در ابعاد مختلف مواجه می‌باشند و رهیافت‌های سنتی همچون بهسازی و نوسازی شهری نتوانسته پاسخگوی مسایل و مشکلات موجود در بافت‌ها باشد، لذا نیاز به راهبرد نوینی از جمله بازآفرینی پایدار شهری در این زمینه است. بنابراین این پژوهش بر آن است ضمن تشریح مسایل و مشکلات موجود در بافت‌های ناکارآمد و فرسوده شهری به تبیین ساختار فضایی این نوع بافت‌ها با رویکرد بازآفرینی پایدار شهری به عنوان تأثیرگذارترین رویکرد معاصر در این زمینه بپردازد. روش پژوهش توصیفی-تحلیلی است و یافته‌های مورد نیاز در این پژوهش به روش اسنادی گردآوری شده‌اند. نتایج پژوهش نشان می‌دهد، رویکرد بازآفرینی پایدار شهری در ارتباط با بافت‌های فرسوده یک رویکردی جامع و یکپارچه است که ضمن شناسایی مشکلات موجود در ابعاد کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی به تدوین راهبرد‌های پایداری جهت بهبود ساختار فضایی بافت می‌پردازد.

**واژه‌های کلیدی:** بافت ناکارآمد، ساختار فضایی، پایداری، بازآفرینی شهری.

### ۱- مقدمه :

#### ۱-۱- طرح مسأله :

بافت‌های ناکارآمد شهری پهنه‌هایی از شهر هستند که در مقایسه با سایر پهنه‌های شهر از جریان توسعه عقب افتاده، از چرخه تکاملی حیات جدا گشته و به کانون مشکلات و نارسایی‌ها درآمده‌اند [۱]. همزمان با بروز مسائل متعدد ناشی از ابعاد متفاوت فرسودگی (کالبدی، زیربنایی، اقتصادی و ...) در بافتهای فرسوده و رفع ناپایداری در آنها، دست اندرکاران، در هر مقطع زمانی رویکردها و سیاستهای متفاوتی را برای مداخله در بافتهای فرسوده انتخاب کردند که هرکدام سعی در اصلاح ضعف رویکردها و سیاستهای قبلی داشتند. یکی از این سیاست‌ها بازآفرینی شهری است. بازآفرینی شهری به مفهوم احیاء، تجدید حیات و نوزایی شهری و به عبارتی دوباره زنده شدن شهری است [۲]. نظریه بازآفرینی پایدار شهری در تلاش برای ایجاد فرایندی پایدار در توسعه شهری از یکسو سعی در استفاده بهینه از امکانات بالقوه درونشهری برای تأمین نیازهای جدید دارد و از سوی دیگر اولویت را برای احیای بافت قدیم و بازگرداندن حیات اجتماعی و رونق اقتصادی قائل است [۳]. بنابراین پژوهش حاضر بر آن است ضمن تشریح مسایل و مشکلات موجود در بافت ناکارآمد و فرسوده شهری به تبیین ساختار فضایی این بافت‌ها با رویکرد بازآفرینی پایدار شهری بپردازد.



## ۱-۲- اهداف پژوهش:

با عنایت به اینکه بازآفرینی شهری، به نوعی به نوسازی و بهسازی بافت‌های شهری اشاره می‌کند که تغییرات تدریجی و آرام، اما موثر و مثبت کالبدی را به عنوان هدف خود دارد و در کنار آن، به دنبال احیای فرآیندهای رو به زوال اقتصادی، اجتماعی و کالبدی در یک محدوده شهری می‌باشد [۴]. لذا با این مقدمه پژوهش حاضر اهداف ذیل را دنبال می‌نماید.

الف) بررسی مشکلات پیش روی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری،  
ب) تبیین ساختار فضایی بافت های ناکارآمد و فرسوده با رویکرد بازآفرینی پایدار شهری .

## ۱-۳- روش پژوهش :

در این پژوهش با توجه به ماهیت موضوع ترکیبی از روش های توصیفی- تحلیلی مورد استفاده قرار می گیرد ، بدین صورت که ابتدا از طریق بررسی متون و منابع ، مبادرت به تدوین چارچوب نظری گردیده و در ادامه با توجه به اهداف مطروحه با رویکردی تحلیلی ضمن بررسی مشکلات پیش رو در بافت های فرسوده ، به تبیین ساختار فضایی بافت های ناکارآمد و فرسوده با رویکرد بازآفرینی پایدار شهری پرداخته و نکاتی از آن استنباط و تحلیل می گردد.

## ۲- مبانی نظری پژوهش :

امروزه یکی از مشکلات عمده شهرها وجود بافتهای فرسوده در آنها است که خود سرآغاز بسیاری از مشکلات شهری شده و مسائل مختلف شهری را در پی داشته و زمینه ناپایداری را در بسیاری از شهرها فراهم کرده است [۵]. به گونه ای که امروزه این بافتها از هر لحاظ به خصوص ساختاری و عملکردی دچار کمبودهایی شده و آن گونه که باید جوابگوی نیاز ساکنین خود نمی توانند باشند چراکه زندگی سالم و باکیفیت شهری در این بافتها جریان ندارد، عدم توجه به این بافتها باعث عقب افتادن آنها از مسیر توسعه پایدار خواهد شد [۶]. این محدوده های کالبدی در شهرها، ارزش های متعدد تاریخی ، فرهنگی، اجتماعی، شهرسازی و معماری دارد که نیازمند ساماندهی و برخوردی متناسب با واقعیت های امروزی آنهاست [۷]. بافت فرسوده تظاهر نوعی بیماری در ساختار مجموعه های زیستی و عموماً مناطق شهری محسوب می گردند و عوامل چندی در بروز و شکل گیری آنها دخیل اند که از میان می توان به عوامل کالبدی، عملکردی، زیست محیطی، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی اشاره کرد. تأثیر مخرب هر یک از عوامل فوق سبب کاهش ارزشهای کمی و کیفی محیط زیست، در محدوده هایی از شهر می شود و با نزول ارزشهای سکونتی -عملکردی در این قبیل محدوده ها امر نوسازی، بازسازی و بهسازی در آنها متوقف می گردند و میل به عدم تغییر و تحول در آنها فزونی می یابد و حالت فرسودگی و ناکارآمدی در آنها مستولی می شود و بدین ترتیب بافت فرسوده شهری به عنوان بازتابی از تأثیر عوامل مخرب شکل می گیرد و به صورت فضایی که به تدریج متعلق به همه افراد و غیرقابل سکونت برای هر فردی باشد به حیات خود ادامه می دهد [۸]. عدم توجه به این بافت ها، سبب گسترش شهرها به سمت اطراف شده و هزینه های هنگفتی را در بر خواهد داشت. لذا به منظور پیشگیری از عواقب نامطلوب و گاه غیر قابل جبران این معضل فراگیر، مداخله صحیح در بافت های فرسوده شهری و نوسازی آن ها ضروری است [۹]. یکی از این سیاستهای نوین و مناسب رویکرد بازآفرینی شهری می باشد که اکنون بیش از پیش مورد توجه قرار می گیرد .مزیت این رویکرد در این است که فرسودگی را چنان که به وسیله مردم درک می شود، نشان می دهد برای این کار لازم است که اجتماع محله، چشم اندازی از محله و مشکلات آن داشته باشند تا بتوان منطقه بازآفرینی شده را توسط آنان بسط و توسعه داد [۱۰]. واژه بازآفرینی در زبان انگلیسی "Regeneration" از ریشه فعل Regenerate به معنای احیا کردن، جان دوباره بخشیدن، احیا شدن، از نو رشد کردن بوده است [۱۱]. رویکرد بازآفرینی، به بهبود وضعیت اقتصادی، اجتماعی و محیطی شهر



توجه دارد و طیف وسیعی از فعالیت‌ها را بیان می‌دارد که قابلیت زیست جدیدی به مناطق مضمحل، ساختمانهای پاکسازی شده، زیرساخت‌ها و ساختمان‌های تحت بازسازی که به پایان عمر مفید خود رسیده‌اند، می‌دهد. یک نگرش کلی در بازآفرینی به معنای عام این است که وضعیت کلی شهر و مردمش را بهبود بخشد [۱۲]. بازآفرینی به دنبال حل مشکلات فرسودگی بافت‌های فرسوده شهری از طریق بهسازی به وسیله مشارکت‌های مردمی است. این رویکرد تنها به دنبال باز زنده سازی مناطق متروکه نیست بلکه با مباحث گسترده تری همچون اقتصاد رقابتی، کیفیت زندگی به خصوص برای کسانی که در محلات فقیرنشین زندگی می‌کنند سروکار دارد [۱۳]. بازآفرینی مجموعه اقداماتی است که به حل مسایل شهری منجر شود، به طوری که بهبود دائمی در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و محیطی را فراهم کند [۱۴]. از دهه ۱۹۹۰، الگوهای تأثیرگذاری که به عنوان رویکرد یکپارچه در ابعاد اقتصادی، زیست محیطی، فرهنگی و اجتماعی شناخته شده‌اند "پایداری شهری" و "توسعه پایدار" هستند. این دو مفهوم به دنبال پاسخگویی به چالش‌های شهری، بحران‌های زیست محیطی و مسائل توسعه برای ارتقای کیفیت زندگی و ایجاد توازن بین رشد، توسعه و حفاظت هستند [۱۵]. این رویکرد جامع‌نگرانه در ساخت شهر پایدار دو مفهوم "توسعه پایدار" "بازآفرینی شهری" را کنار یکدیگر قرار داد. همچنین مهم‌ترین نوع مداخله در بافت‌های ناکارآمد شهری در دهه‌های اخیر به شمار می‌آید که مناطق شهری را هدف قرار داده است. این دو رویکرد نوعی فرایند حل مسئله شهر را دنبال می‌کنند که در آن هم نسل‌های حاضر و هم آینده برای دستیابی به استانداردهای کیفیت زندگی مدنظر قرار می‌گیرند [۱۶]. بنابراین "می‌توان گفت، از دهه ۱۹۹۰ به مرور، نظریه‌های شهرهای پایدار با رویکرد بازآفرینی مرتبط شده است. در نتیجه، تعاریف بازآفرینی نیز در طول زمان تکامل یافته‌اند و در حال حاضر به شدت تحت تأثیر مفاهیم پایداری قرار دارند [۱۷].

### ۳- یافته‌ها و بحث :

#### ۳-۱- بررسی مشکلات ساختار فضایی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری:

در کشور ایران بخش عمده‌ای از سطح شهرها دچار فرسودگی و ناکارآمدی است. در این محدوده‌ها سرمایه انسانی، مالی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور در معرض خطر ناشی از حوادث غیرمترقبه و کجروی‌ها می‌باشد [۱۸]. در این محدوده‌ها فقر شهری اعم از فقر کالبدی، فقر خدماتی، مترکم شده و فقر اقتصادی ساکنان، امکان تغییر خود به خودی و ارتقاء محل زندگی مناسب تقریباً از بین رفته است [۱۹]. ساکنان بافت‌های فرسوده با مشکلات متعدد اقتصادی و اجتماعی چون ناهمخوانی کالبد و فعالیت، وجود عناصر ناهمخوان شهری، کمبود سرانه برخی کاربریها مانند فضاهای فراغت، فرهنگی و پارکینگ، فقدان سلسله مراتب مناسب در شبکه ارتباطی و عدم امکان نفوذپذیری به داخل بافت [۲۰]. تراکم و تمرکز جمعیت و فعالیتهای افول اقتصادی، افول کیفیت کالبدی، کاهش ارزش‌های محله‌ای و مسکونی، افول کیفیت‌های اجتماعی، شرای نامطلوب زیست محیطی، دشواریهای دسترسی و مشکلات ترافیکی و انحطاط کیفیت‌های فرهنگی و بصری [۲۱]. دست به گریبان هستند. این معضلات از علل ایجاد توسعه بافت فرسوده بوده و بدون شناخت چاره‌اندیشی برای کاهش و یا رفع آنها نمی‌توان اقدامات مفیدی را برای توسعه پایدار محلات صورت داد. با توجه به مشکلات متعدد برای بافت‌های فرسوده، این مسئله تبدیل به تهدیدی انسانی، اجتماعی و اقتصادی برای شهرها شده است [۲۲]. زمینه‌های فرسودگی و بررسی فرایند ایجاد بافت‌های فرسوده شهری در ابعاد کالبدی، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی، زیست محیطی و حقوقی - مدیریتی است. این زمینه‌ها و ابعاد، تأثیرات شگرفی را در ایجاد فرسودگی محله‌های شهری به دنبال داشته است [۲۳]. در ادامه به تشریح انواع مختلف فرسودگی در ساختار فضایی بافت‌های ناکارآمد شهری پرداخته می‌شود.

### ۳-۱-۱- فرسودگی اقتصادی :

رسوخ فرسودگی اقتصادی مهم‌ترین عامل تخریب بناهای تاریخی و در نتیجه بافت تاریخی است و می‌توان آن را سر منشأ ایجاد سایر فرسودگی‌ها، اعم از اجتماعی، فرهنگی و حتی کالبدی در بافت با ارزش دانست و یا می‌توان اذعان کرد که مفهوم فرسودگی چه در ساختمان‌ها و چه در مناطق، مستلزم ابعاد گوناگونی است. مهم‌ترین بعد در این میان، فرسودگی نسبی یا اقتصادی است [۲۴]. به عبارتی دیگر " رکود فعالیت‌های اقتصادی در بافت تاریخی، موجب کاهش استفاده از بناهای موجود در بافت شده، عدم استفاده از این بناها و بی‌توجهی به آنها، فرسایش کالبدی را موجب می‌شود، فرسایش کالبدی بناها و رکود فعالیت‌های اقتصادی و درآمد افراد ساکن در بافت، رفته‌رفته خروج ساکنان اصیل، جایگزین شدن افراد بزهکار و بی‌بضاعت و در نتیجه، زوال و فرسودگی اجتماعی و فرهنگی در بافت تاریخی را در پی خواهد داشت و تمامی این عوامل در کنار خصوصیات بافت تاریخی مانند مشکلات زیرساخت‌ها و مسیرهای تردد وسایل نقلیه، دست به دست یکدیگر داده و سبب می‌شود که امروز، کمتر کسی تمایل به مراجعه به بافت تاریخی و مهم‌تر از آن، سرمایه‌گذاری در این بافت را داشته باشد. می‌توان گفت که فرسایش اقتصادی، کاهش بازده اقتصادی در محله‌های قدیمی و فرسایش را در پی خواهد داشت [۲۵].

### ۳-۱-۲- فرسودگی اجتماعی:

فرسودگی اجتماعی در پی پدیده افول جمعیت به وقوع می‌پیوندد و با مهاجرت خانوارها به خارج از نواحی مبتلا به فرسودگی به منصف ظهور می‌رسد. مروری عمیق تر بر مهاجرت خانوارها نشان می‌دهد که این پدیده می‌تواند در اثر سلسله جریان‌ات برنامه ریزی شده از جمله توسعه شهرکهای جدید یا برنامه ریزی نشده در کنار افول صنعت و بیکاری انجام شود. در اثر این روند، افراد محروم و ناسالم اجتماعی و اقلیت‌های قومی و نژادی و نظایر آن در نواحی مرکزی شهر متمرکز می‌شوند و این جایگزینی گروه‌های جمعیتی همراه با یک نیروی محرک، یعنی عدم وجود حس تعلق به تسریع و تسهیل روند فرسودگی شهری کمک می‌کند [۲۶].

### ۳-۱-۳- فرسودگی کالبدی :

فرسودگی کالبدی در رابطه با نتایج حاصل از فرسودگی اقتصادی و اجتماعی و تا حدودی در اثر ناتوانی کالبد شهر یا محله در تطبیق با تحولات اقتصادی پدیدار می‌شود و به صورت واحدهای مسکونی فرسوده، قطعات زمین متروکه و خالی، تاسیسات زیربنایی ناکافی و مواردی از این دست تبلور می‌یابد. یکی از جنبه‌های آشکار فرسودگی شهری، فرسودگی کالبدی نواحی شهری است. جنبه‌های کالبدی فرسودگی شهری دربرگیرنده این موارد است

- ✓ فرسودگی کالبدی و کارکردی ساختمانها؛
- ✓ ساختار ناهمگون و بی ثبات کاربرد زمین و فضا؛
- ✓ زیرساخت‌های ناکافی و یا قدیمی؛
- ✓ دسترسی اندک و نامناسب به تسهیلات رفاهی؛
- ✓ وجود سایت های متروکه [۲۶].
- ✓ ریزدانگی: بلوک‌هایی که بیش از ۵۰٪ پلاک های آنها مساحت کمتر از ۲۰۰ مترمربع دارند؛
- ✓ ناپایداری: بلوک‌هایی که بیش از ۵۰٪ بناهای آن ناپایدار و فاقد سیستم سازه است؛
- ✓ نفوذناپذیری: بلوک‌هایی که بیش از ۵۰٪ معابر آن عرض کمتر از ۶ متر دارند [۸].

### ۳-۱-۴- فرسودگی زیست محیطی :

بسیاری از نظریات فرسودگی محیط زیستی شهری بر اساس نظریه فرسودگی محله ای پای گرفته اند که در نظریه بوم شناختی شهری ریشه دارد و چرخه حیات محیط های شهری را رقابت، تهاجم، توالی و جدایی گزینی و مشابه با زیست بوم های طبیعی می‌داند [۲۷]. اما با گسترده شدن مفهوم محیط و مرتبط شدن آن با منابع طبیعی و نواحی ارزشمند طبیعی، تمرکز مشکلات ناشی از تاثیر تغییرات شهری بر محیط طبیعی به عنوان یکی از جنبه های فرسودگی شهری مورد توجه

بیشتری قرار گرفته است. شهرها در ضمن تغییرات کالبدی، اقتصادی و جمعیتی، منابع طبیعی را مصرف می کنند و با توجه به الگوهای مصرف خود، ردپای بوم شناختی خاصی از خود بر جای می گذارند. نواحی شهری از بسیاری جهات هزینه های محیطی تولید می کنند که با منافع حاصل از آنها همخوانی ندارد. این هزینه های محیطی عبارت اند از [۲۸].

- ✓ پیشروی و گسترش نواحی شهری به سمت زمین های استفاده نشده پیرامون شهر؛
- ✓ آسیب به نواحی طبیعی دارای ارزشهای ویژه و زیباییهای طبیعی؛
- ✓ نابودی فضاهای باز درون شهرها؛
- ✓ استفاده ناکارآمد و هدررفت منابع طبیعی؛
- ✓ آلوده شدن خاک، آب و هوا و ایجاد آلودگی صوتی؛
- ✓ اصولاً شرایط محیط زیست محلات فقیرنشین به واسطه عواملی همچون فقر اقتصادی، اجتماعی و فرهنگ خاص حاکم بر این محلات و عدم خدمات رسانی شهری به این محلات و... همواره از کیفیت قابل قبولی برخوردار نمی باشد.

#### ۴- تبیین ساختار فضایی بافت ناکارآمد و فرسوده با رویکرد بازآفرینی پایدار شهری:

با عنایت به اینکه بازآفرینی پایدار شهری به تمامی ابعاد توسعه پایدار شامل ابعاد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست محیطی توجه ویژه ای دارد، لذا در ادامه متناسب با نوع فرسودگی های شناسایی شده در بافت های ناکارآمد و فرسوده شهری ، به تبیین پایداری ساختار فضایی بافت با رویکرد بازآفرینی یکپارچه شهری پرداخت شده است.

##### ۴-۱- بازآفرینی اقتصادی :

نگاهی گذرا به تجارب زندگی در شهرهای مختلف مؤید این نکته است که اقتصاد پویا به شهر سرزندگی خواهد بخشید و زندگی مردمان را تحت تأثیر قرار خواهد داد [۲۹]. زیرساخت های اقتصادی، بر عوامل دیگر مانند عوامل فرهنگی درون بافت، تأثیر مستقیم داشته و اگر بتوان از راهبردهایی برای ورود جریان اقتصادی به بافت های فرسوده بهره جست، می توان به یافتن راه حل مسائل دیگر امیدوار بود. همچنین در تهیه طرح های مرمت شهری، فراهم ساختن بستر مناسب برای جذب سرمایه های اقتصادی مبتنی بر الگوهای بومی، از نکات مورد تأکید است [۳۰]. بنابراین لزوم در نظر گرفتن روش هایی برای ایجاد انگیزه و ورود سرمایه به بافت فرسوده خواهد توانست در ایجاد پویایی در آن یاری رسان باشد [۲۹]. لزوم احیای اقتصادی در فرایند رشد و توسعه شهر، آن زمان ضروری تر به نظر می رسد که بدانیم احیای اقتصادی بافت کهن، عمده ترین محور و کارسازترین اهرم احیای شهر به شمار می آید [۳۱]. به طور کلی، می توان گفت: به منظور درمان فرسودگی مکانی و بازگرداندن موقعیت های اقتصادی هر منطقه، برقراری امتیازهای رقابتی و ایجاد سرزندگی در بافت از مهم ترین عوامل است و دستیابی به این مهم از طریق مولفه هایی به دست می آید که می توان با ارزش ترین آنها را ایجاد اشتغال، تغییر کاربری نامناسب بناها، ایجاد پویایی و سرزندگی اقتصادی در فعالیت ها و کاربری ها، لزوم توجه به ایجاد اقتصاد فرهنگی به منظور جذب گردشگران و پرهیز از به کار بردن فرهنگ اقتصادی و در نهایت، ایجاد اقتصاد پایدار در بافت و بناهای تاریخی با ارزش آن دانست [۳۲]. تحلیل اقتصادی بازآفرینی اقتصادی فرایندی محوری در بازآفرینی شهری است. بازآفرینی شهری به دنبال جذب و انگیزش سرمایه گذاری، اشتغال زایی و ایجاد فرصت های شغلی و تنوع عملکردها در شهرها است؛ اما آشکار است که بازآفرینی اقتصادی صرفاً تغییر کاربری اراضی شهری به کاربریهای تجاری، اقامتی و صنعتی و اقتصادی تر نیست، بلکه باید علاوه بر اینها تأکید بیشتری به پاسخگویی نیازهای جوامع محلی و وارد شونده به شهرهای جدید شود و بسیاری از پروژه های باید امکانات تفریح و فراغت را در نظر گرفته و تسهیلات لازم را برای جذب بازدیدکننده های شب و روز فراهم نمایند و به عبارت دیگر، بایستی نیازهای جوامع محلی و غیر محلی برای بهره گیری از ظرفیت اقتصادی آنها تأمین شود [۳۳].



#### ۴-۲- بازآفرینی اجتماعی :

در سیر تطور تاریخی مبحث بازآفرینی، دیدگاه غالب و متاخر، مقوله پایداری اجتماعی است که در مکان پایدار تجلی می یابد. پایداری اجتماعی قطعیت توسعه است، درحالی که پایداری های زیست محیطی و اقتصادی اهداف توسعه پایدار و ابزارهای رسیدن به آن می باشند [۳۴]. بنابراین مفهوم اعتبار بخش و ضامن پایداری در فرآیند بازآفرینی شهری، مقوله اجتماع است. با تأکید بر ویژگیهای مکان "بازآفرینی شهری" در جوهره و ذات خود بر آن است تا با شرکت دادن ساکنان و دیگر ذینفعان و ذینفوذان با دربرگرفتن اهداف و فعالیتها و با کار مشترک بین تمامی دست اندرکاران، طبیعت مکان را تغییر دهند [۳۵]. همچنین رویکرد بازآفرینی شهری به این نتیجه رسیده است که برای اجرای موفق پروژه های بازآفرینی به مهارت ها و به کار بستن نیروها، منابع و ذخایر انرژی، ابتکار عمل جوامع محلی، رویکرد از پایین به بالا به قصد بنا نهادن سرمایه اجتماعی و مشارکت جوامع محلی به صورت خودیاری در توسعه نیاز می باشد [۳۶]. بنابراین لازمه بازآفرینی شهری پایدار، همکاری اجتماعات محله ای و رسیدن به توافق عمومی است. لازم است یک اتحاد و ائتلاف راهبردی تشکیل شود و ظرفیت گروههای ذینفع برای مشارکت و رهبری فرآیند بازآفرینی شهری توسعه یابد. هر موضوعی که حس مکان و آگاهیهای مردم را نسبت به محله خودشان تصریح می نماید جزو مقولات بازآفرینی شهری پایدار به حساب می آید [۳۷]. بنابراین "نکته ای که در مداخله در بافتهای شهری حائز اهمیت است، امر مشارکت مردمی است. موضوعی که بیشترین تأکید در ادبیات پایداری اجتماعی نیز بر آن بوده است. هر گونه مداخله در بافتهای زنده شهری، بدون مشارکت ساکنان به نتیجه نمی رسد. پیامدهای اجتماعی این نوع مداخله در بافت های فرسوده شهری شامل: ارتقای شأن سکونتی بافت، اعتمادسازی متقابل بین ساکنان و متولیان امر، تأمین حق امنیت سکونت، مشارکت ساکنان در فرایند تصمیم سازی و تصمیم گیری، ایجاد مراکز فعال برای افزایش تعاملات اجتماعی، کاهش بیکاری و جرم، تشکیل سازمانهای غیردولتی داوطلبانه برای حمایت از فرایند توسعه، توجه خاص به گروه های آسیب پذیر به ویژه زنان و جوانان و پرورش قابلیت های متناسب با توانایی، مهارت و دانش می باشد" [۳۸].

#### ۴-۳- بازآفرینی کالبدی :

تنوع عملکردی، هم پیوندی ساختاری، تعدیل تراکم و تسهیل دسترسی از عوامل تأثیرگذار بر کیفیت های کالبدی فضای شهری می باشند [۳۹]. دیدگاه های این بعد یا به اصول و ویژگیهای ساخت و ساز جدید و یا به حفظ ارزشهای معماری و زیبایی شناختی موجود در بافت تاریخی معطوف می شود. در زمینه ایجاد یک بنا یا فضای جدید در بافت، مهمترین اصل، احترام به بافت تاریخی است [۴۰]. این اصل می تواند مبنای سایر دستورالعمل های لازم در این زمینه باشد. مانند تأکید بر اهمیت اصالت طرح، مواد و مصالح، کاربری و مکان [۴۱]. شناخت و به کارگیری ارزش های زیبایی شناسی، تاریخی و علمی بافت تاریخی [۴۲]. زنده کردن بافت کهن و الهام گیری از آنها در ساخت بافت پیرامون و استفاده از شیوه های هنری غنی گذشته برای طراحی مجدد فضا [۴۳]. به عبارت بهتر در این دسته از نظریات تلاش برای ایجاد سازوکاری است که هویت کالبدی بافت تاریخی در جریان توسعه شهری دستخوش مشکلات نشود. در زمینه حفاظت از ارزش های موجود در بافت کالبدی، نگهداری پویا از بافت کالبدی به معنای حفظ فرم و استفاده پویا از عملکرد به منظور معرفی آن به گردشگران است [۴۴]. در این رویکرد، هدف ایجاد تعادل میان حفاظت و توسعه شهری است. رویکردهای فرهنگی و استفاده از هویت تاریخی برای ایجاد تشخیص و اعتبار [۴۵]. حفاظت از میراث تاریخی و احترام به ارزش های تاریخی [۴۶]. معرفی هسته های تاریخی در محیط های شهری سنتی به عنوان موفق ترین واحدهای معرف نظم و پیوستگی [۴۷]. از جمله راهکارهای پیشنهادی در این زمینه است. در مجموع در حوزه بازآفرینی کالبدی می توان به طرح ها، سیاست ها و اقدامات اجرایی ذیل اشاره نمود

- ✓ توسعه مجدد زمین های خالی؛
- ✓ ارتقاء کیفیت منظر محیط تاریخی - طبیعی؛
- ✓ استفاده از مصالح بومی، سبک های معماری بوم؛



✓ نظارت دقیق بر ساخت و سازه های موجود؛

✓ ایجاد فضاهای ورودی به بافت تاریخی؛

✓ نوسازی و بازسازی بافت های پراکنده؛

✓ حفظ استخوان بندی و پیوستگی فضایی در کل بافت تاریخی [۴۸].

#### ۴-۴- بازآفرینی زیست محیطی :

هر بحثی درباره توسعه بدون توجه به مفهوم پایداری زیست محیطی، ناتمام تلقی می شود [۴۹]. به این ترتیب توجه جدی به امور زیست محیطی با طرح مفهوم پایداری و واژه توسعه پایدار آغاز شد و محیط زیست به صورت سرفصلی اساسی در مباحث مرمت و بازآفرینی شهری درآمد [۵۰]. پرداختن به شکل های شهر پایدار [۵۱]. کاستن از آلودگی های زیست محیطی، کاهش و هدر رفتن انرژی چه در مرحله ساخت و چه به هنگام بهره برداری، کاهش حجم سفرهای شهری، ایجاد بهترین شرایط برای حمل و نقل عمومی، جلوگیری از تخریب فضای باز شهری و طبیعی، حفظ منابع آب و اراضی تالابی، حل مشکل ترافیک و آلودگی های ناشی از آن و غیره نشان از این امر دارد که از این پس، بخش مستقلی از طرح های مرمت و بازآفرینی به جنبه های زیست محیطی و کالبدی و ایجاد شرایط مناسب جهت دستیابی به توسعه های همراه با پایداری و توسعه پایدار، اختصاص پیدا کرده است [۵۲]. "به عبارت دیگر" حفاظت از انرژی و محیط زیست باید در طراحی شهری و پروژه های نوسازی و بازسازی در اولویت باشد، چرا که منابع انرژی، آلودگی محیطی و تأثیر بر زندگی انسان به حدی رسیده است که منجر به فاجعه ای جبران ناپذیر خواهد شد که هم اکنون آغاز شده است. مصرف روزافزون سوخت های فسیلی، آسیب به لایه اوزون، آلودگی زمین و منابع آبی و اثر گلخانه ای تنها برخی از این عوامل هستند. سکونت انسان قبل از دوران صنعتی مستقیماً به زمین وابسته بود. در نتیجه هر ساختی در شهرها و روستاها هویت و تصویری مشخص داشت. اما تخریب رودخانه ها، دریاچه ها و خاک حین رشد صنعتی در دوره صنعتی رخ داد. این تخریب ها زمین را غیر قابل سکونت می سازد، که بازسازی یکی از راه حل های موثر می باشد [۵۳].

بنابراین در حوزه بازآفرینی زیست محیطی می توان به مولفه های ذیل اشاره نمود

✓ کاهش میزان تولید زباله و فاضلابی و افزایش از پسماند ها [۵۴].

✓ تاکید بر حفظ و ارتقاء کیفیت اکولوژی منظر [۵۵].

✓ وضع مقررات انرژی برای ساختمان ها [۵۶].

✓ جمع آوری رواناب حاصل از بارش [۵۷].

#### ۵- نتیجه گیری :

امروزه ساختار فضایی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری با مشکلات و ناپایداری در ابعاد مختلف مواجه می باشد. بررسی ها نشان داد این ناپایداری در قالب انواع فرسودگی های ایجاد شده در بافت قابل شناسایی است که شامل فرسودگی اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست محیطی می باشد. از سوی دیگر مطالعات نظری نشان داد که حل مسایل و مشکلات رسیدن به پایداری در ساختار فضایی بافت های فرسوده نیازمند رویکرد نوینی تحت عنوان بازآفرینی پایدار شهری است که این رویکرد جامع می تواند مشکلات موجود کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی را بطور همزمان با هدف بهبود ساختار فضایی بافت مورد توجه قرار دهد. لذا با عنایت به اینکه بازآفرینی پایدار شهری به تمامی ابعاد توسعه پایدار شامل ابعاد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست محیطی توجه ویژه ای دارد، لذا در این پژوهش متناسب با نوع مشکلات شناسایی شده در بافت های ناکارآمد و فرسوده شهری به بازآفرینی پایدار ساختار فضایی بافت با رویکردی جامع پرداخت شد و بدین ترتیب راه برون رفت از ناپایداری در ساختار فضایی بافت های فرسوده در قالب راهبرد های کلی بازآفرینی در هر حوزه بیان گردید.

#### مراجع :

- [۱] پوراحمد، ا؛ کشاورز، م؛ علی اکبری، ا، هادوی، ف، بازآفرینی پایدار بافت های ناکارآمدی شهری مورد مطالعه (منطقه ۱۰ شهر تهران)، فصلنامه آمایش محیط. شماره ۳۷، صص ۱۹۴-۱۶۷، ۱۳۹۶.



National Conference on Architecture, Civil Engineering,  
Urban Development and Horizons of Islamic Art  
in the Second Step Statement of the Revolution

Tabriz Islamic Art University / 20 May. 2021



- [۲] زنگی آبادی، ع، غلامی، ی، موسوی، س ع، بررسی رویکرد بازآفرینی شهری با استفاده از مدل سوات؛ نمونه موردی بافت مرکزی شهر مشهد، فصلنامه انجمن جغرافیای ایران، سال ۹، شماره ۳۰، صص ۷۷-۵۷، ۱۳۹۰.
- [۳] Izadi, M.S. . Astudy on citycenter Regeneration: A comparative analysis of two different approaches to the revitalization of historic city centers in Iran, Newcastle University, 2006.
- [۴] Cowan, Robert. The dictionary of urbanism London; streetwise press, 2005.
- [۵] ابراهیم زاده، ع، ملکی، گ، تحلیلی بر ساماندهی و مداخله در بافت فرسوده شهری، مطالعه موردی شهر خرم آباد، فصلنامه پژوهشهای جغرافیای انسانی، دوره ۴۴، شماره ۳، صص ۲۳۴-۲۱۷، ۱۳۹۱.
- [۶] - یعقوبی، م، شمس، م، بازآفرینی بافت فرسوده با رویکرد توسعه پایدار: مطالعه موردی شهر ایلام، فصلنامه شهر پایدار، دوره ۲، شماره ۱، صص ۷۷-۶۳، ۱۳۹۸.
- [۷] صفایی پور، م، علیزاده، ه، تحلیلی بر شاخصهای کالبدی بافت فرسوده مرکزی اهواز با استفاده از مدل برازش رگرسیونی و تحلیل سلسله مراتبی فازی FAHP، فصل نامه مطالعات جغرافیایی مناطق خشک، شماره ۱۱، صص ۱۱۱ - ۹۳، ۱۳۹۲.
- [۸] سرور، ه، شناسایی بافت‌های فرسوده شهری بر اساس شاخص‌های کالبدی مطالعه موردی: منطقه یک شهر تبریز، فصلنامه شهر پایدار، دوره ۲، شماره ۱، صص ۱۴-۱، ۱۳۹۸.
- [۹] بمانیان، م، رضایی راد، ه، بررسی تطبیقی مدل‌های تحلیل عاملی و دلفی با استفاده از GIS در تشخیص فرسودگی بافت‌های شهری، نشریه هویت شهر، شماره ۱۱، صص ۱۶-۵، ۱۳۹۰.
- [۱۰] European Commission. LUDA E- Compendium: Handbook E2, A Community-\ based Approach to Sustainable Urban Regeneration: The Key Role of Participation and Futures Workshops, (<http://www.luda-Project-net/>), 2006.
- [۱۱]-Robert, S. urban Regeneration, Hand book, London, 2008.
- [۱۲] Hull city council . Urban regeneration, to promote urban regeneration and anti-poverty strategies. Development Plans Team, Kingston Upon Hull, 2000.
- [۱۳] McDonald, S., Malys, N., & Maliene, V. Urban Regeneration for Sustainable Communities: A Case Study. Technological and economic development OF ECONOMY, Baltic Journal on Sustainability, 15(1), 49-59, 2009.
- [۱۴]-Robert, S. urban Regeneration, Hand book, London, 2008.
- [۱۵] Mehan, A . Urban Regeneration: A Comprehensive Strategy for Achieving Social Sustainability in Historical Squares. International Multidisciplinary Scientific Conference on Social Sciences and Arts, 2, 863-867, 2016.
- [۱۶] Roberts, P & Sykes, H. Urban Regeneration: Handbook. London: Sage Publications, 2000.
- [۱۷] -Colantonio, A., & Dixon, T. Measuring Socially Sustainable Urban Regeneration in Europe. Oxford: Oxford Brookes University: Oxford Institute for Sustainable Development (OISD), 2009.
- [۱۸] فیروزی، م، ع؛ امانپور، س؛ زارعی، ج، تحلیل مناسبات میان نهادی در مدیریت بازآفرینی شهری پایدار بافت‌های فرسوده (مطالعه موردی: کلانشهر اهواز)، فصلنامه مطالعات شهری، دوره ۸، شماره ۲۹، صص ۳۰-۱۹، ۱۳۹۶.
- [۱۹] لطیفی، غ، صفری چاب، ن، بازآفرینی مفهوم محله در شهرهای ایرانی اسلامی بر پایه اصول نوشهر گرایی، فصلنامه مطالعات شهری، سال ۲، شماره ۷، صص ۱۳-۲، ۱۳۹۳.
- [۲۰] خانی، ع، بافت‌های فرسوده شهر تهران، مسائل و راهبردها، نشریه اینترنتی نوسازی، شماره ۱۰، ۱۳۸۹.
- [۲۱] داوودپور، ز، نیک نیا، م، بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری راهبردی به سوی دستیابی به ابعاد کالبدی توسعه پایدار شهری (مطالعه موردی: بافت فرسوده کوی سجاده)، فصلنامه آمایش محیط، دوره ۴، شماره ۱۵، صص ۵۷-۳۱، ۱۳۹۰.
- [۲۲] محمد صالحی، ز؛ شیخی، ح؛ رحیمیون، ع. ا، بهسازی کالبدی - محیطی بافت مرکزی شهر با رویکرد توسعه شهری پایدار، مجله مطالعات شهری، دوره ۲، شماره ۷، صص ۷۳-۸۸، ۱۳۹۲.
- [۲۳] مشکینی، ا؛ موحد، ع؛ احمدی فرد، ن، بررسی سیاست بازآفرینی در بافت‌های فرسوده شهری با استفاده از ماتریس SWOT و QSPM مطالعه موردی: منطقه ۱۲ کلانشهر تهران، مجله پژوهش‌های جغرافیای برنامه ریزی شهری، دوره ۴، شماره ۴، صص ۵۶۸-۵۴۹، ۱۳۹۵.





National Conference on Architecture, Civil Engineering,  
Urban Development and Horizons of Islamic Art  
in the Second Step Statement of the Revolution

Tabriz Islamic Art University / 20 May. 2021



- [۲۴] تیزدل، ا، اک، ت، هیث، ت، محله‌های تاریخی شهر، نشریه هفت شهر، ترجمه حمید خادمی، سال اول، شماره یک، صص ۱۷-۸، ۱۳۷۹
- [۲۵] چینی‌چیان، م، تحلیل‌های اقتصادی فرسایش محلات شهری و سیاست‌های مناسب برای مبارزه با آن، نشریه هفت شهر، شماره ۴، صص ۲۷-۱۶، ۱۳۸۰.
- [۲۶] حاجی علی اکبری، ک، چارچوب‌های توسعه محله‌ای در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهر تهران و سازوکارهای تحقق آن، مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران، ۱۳۹۶.
- [۲۷] Lee, Sugie. Metropolitan growth patterns' impact on intra-regional spatial differentiation and inner-ring suburban decline: inSights for smart growth. *Georgia Institute of Technology*, 2005
- [۲۸] Bier, Thomas. Urban Sprawl and Decline Prospects for Change. *Public works management & policy*, 83 - 87, 2001.
- [۲۹] عیسی‌خانی، و؛ بمانیان، م، کشمیری، ه، بررسی تأثیر ایجاد کاربری مناسب در بهبود کارکرد اقتصادی بناهای با ارزش فرهنگی-تاریخی و جلوگیری از تخریب و فرسودگی بافت تاریخی شهر شیراز؛ نمونه موردی: مجموعه پاکبازی، مجله معماری و شهرسازی آرمان شهر، شماره ۱۹، صص ۱۵۲-۱۴۳، ۱۳۹۶.
- [۳۰] مهدی نژاد، ج؛ کامل نیا، ح؛ خادم زاده، م. ح؛ شایان، ح. ر، حناچی، پ، بررسی تطبیقی تجارب مرمت شهری در ایران و جهان با نگاهی ویژه به بافت تاریخی شهر یزد، چاپ اول، ناشران پایگاه میراث فرهنگی یزد، سبحان نور، ۱۳۸۶.
- [۳۱] ارجمند نیا، ا، احیای اقتصادی بافت قدیم شهری - دستاوردهای دو تجربه، نشریه هفت شهر، شماره ۱۴، صص ۸۸-۷۶، ۱۳۸۲.
- [۳۲] عیسی‌خانی، و، احیای اقتصادی، ضرورتی حیاتی در جهت جلوگیری از فرسودگی و تخریب بافت تاریخی، فصلنامه گزارش. شماره ۹۷، صص ۴۹-۴۴، ۱۳۹۷.
- [۳۳] آئینی، م، موضوعات اقتصادی، مالی و مدیریتی بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری «، انتشارات سازمان مسکن و شهرسازی، تهران، ۱۳۸۶.
- [۳۴] Assefa, G., & Frostell, B. Social sustainability and social acceptance in technology assessment: A case study of energy technologies. *Technology in society*, 29(1), 63-78, 2007.
- [۳۵] Turok, I. Urban regeneration: What can be done and what should be avoided. In Istanbul 2004 International Urban Regeneration Symposium: Workshop of Kucukcekmece District, 57-62, 2005.
- [۳۶] McDonald, S., Malys, N., & Maliene, V. Urban regeneration for sustainable communities: A case study. *Technological and Economic Development of Economy*, 15(1), 49-59, 2009.
- [۳۷] Calthorpe, P. Fulton, W. *The Regional City*. Island: Island Press, 2001.
- [۳۸] فرجی ملاتی، ا، انواع روش‌های مداخله در بهسازی و نوسازی شهری. ماهنامه اطلاع‌رسانی، آموزشی، پژوهشی شوراها، شماره ۵۴، ۱۳۴-۱۱۷، ۱۳۸۹.
- [۳۹] سجاذزاده، ح، دالوند، رض، حمیدی‌نیا، م، نقش بازآفرینی با رویکرد محرک توسعه در محلات سنتی (نمونه موردی: محله حاجی شهر همدان)، نشریه شهرسازی و معماری هفت شهر، دوره ۴، شماره ۵۳ و ۵۴، صص ۷۶-۵۴، ۱۳۹۵.
- [۴۰] Conzen, Michael R. G. Historical townscapes in Britain: A problem in applied geography. In Northern geographical essays in honor of G. H. J. Daysh, J. House (ed). Newcastle upon Tyne, UK: Oriel, 1966.
- [۴۱] Ashworth, G. J. Can places be sold for tourism? In Marketing tourism places, G. J. Ashworth and B. Goodall (eds). London: Routledge, 1991.
- [۴۲] Jokilehto, J. A history of architectural conservation. Oxford, UK: Butterworth-einemann. Kerens, G., selling palaces, Oxford: programs press, 1999.
- [۴۳] زیتنه، ک، ساخت شهر براساس مبانی هنری، ترجمه فریدون قریب، انتشارات دانشگاه تهران، تهران، ۱۳۸۵.
- [۴۴] Pendlebury, J. Conservation in the age of consensus. London: Rutledge, 2009
- [۴۵] Bianchini, F. & Parkinson, M. Cultural Policy and Urban Regeneration: The Western European Experience. Manchester: Manchester University Press, 1993.
- [۴۶] Larkham, Peter J. Conservation and the city. London: Routledge, 1996.
- [۴۷] Doratli, N.; Hoskara, S. O. & Fasli, M. An analytical methodology for revitalization strategies in historic urban quarters: A case study of the walled city of Nicosia. *North Cyprus*, 21(4), 329-348, 2004.



**National Conference on Architecture, Civil Engineering,  
Urban Development and Horizons of Islamic Art  
in the Second Step Statement of the Revolution**

**Tabriz Islamic Art University / 20 May. 2021**



- [۴۸] حسن زاده، م، سلطان زاده، ح، طبقه بندی راهبرد های برنامه ریزی بازآفرینی بر اساس سطح پایداری بافت های تاریخی، فصلنامه فصلنامه مطالعات شهرهای ایرانی-اسلامی، شماره بیست سوم، صص ۲۹-۱۹، ۱۳۹۵.
- [۴۹] حسین زاده، س ر؛ خسروی بیگی، ر؛ ایستگلدی، م، شمس الدینی، ر، ارزیابی پایداری زیست محیطی در نواحی شهری با استفاده از فن تصمیم گیری چند معیاره تخصیص خطی (مطالعه موردی: شهر بندرترکمن)، مطالعات برنامه ریزی سکونتگاه های انسانی، دوره ۶، شماره ۱۶، صص ۵۱-۳۱، ۱۳۹۰.
- [۵۰] صحنی زاده، م، ایزدی، م، س، حفاظت و توسعه شهری: دو رویکرد مکمل یا مغایر. مجله آبادی، دوره ۱۴، شماره ۴۳، صص ۲۲-۱۲، ۱۳۸۳.
- [۵۱] فری، ه ب، طراحی شهری به سوی یک شکل پایدارتر شهر؛ مترجم: بحرینی، سید حسین، تهران، شرکت پردازش و برنامه ریزی شهری، ۱۳۸۷.
- [۵۲] پوراحمد، ا؛ حبیبی، ک، کشاورز، م، سیر تحول مفهوم شناسی بازآفرینی شهری به عنوان رویکردی نو در بافت های فرسوده شهری، فصلنامه مطالعات شهرهای ایرانی اسلامی. شماره اول، صص ۹۲-۷۳، ۱۳۸۹.
- [۵۳] خاک زند، م، آقابرگی، ک، تحلیلی بر مولفه های زیست محیطی توسعه پایدار در راستای بازسازی فضاهای شهری، کنفرانس بین المللی انسان، معماری، عمران و شهر، تبریز، ۱۳۹۴.
- [۵۴] عزیزی، م.م، توسعه شهری پایدار. برداشت و تحلیلی از دیدگاه های جهانی، مجله صفا، سال یازدهم، شمار ۲۳، ۱۳۸۰.
- [۵۵] مثنوی، م، ر، توسعه پایدار و پارادایم های جدید توسعه شهری: شهر فشرده و شهر گسترده. مجله محیط شناسی، شماره ۳۱، صص ۱۰۴-۸۹، ۱۳۸۳.
- [۵۶] پورجعفر، مح؛ خدائی، ز، پورخیری، ع، رهیافتی تحلیلی در شناخت مؤلفه ها، شاخص ها و بارزه های توسعه پایدار شهری، مجله مطالعات توسعه اجتماعی ایران، سال سوم، شماره سوم، ۱۳۹۰.
- [۵۷] Longjun Ci, X.Y. Desertification and Its Control in China.: Springer, 2010.