

بررسی بازآفرینی شهری در بافت های ناکارآمد شهری

محسن کریمی

کارشناس مهندسی عمران، موسسه آموزش عالی غیر انتفاعی نجف آباد

چکیده

این پژوهش با هدف بررسی بازآفرینی شهری در بافت های ناکارآمد شهری انجام شد. روش تحقیق کتابخانه ای با استفاده از کتب، مقالات و پایان نامه ها و... انجام گرفت. در این پژوهش ضمن تعریف بازآفرینی شهری ابعاد آن شامل بعد کالبدی فضایی، زیست محیطی و اقتصادی - اجتماعی ارائه گردید. سپس انواع بازآفرینی شهری در دو قسمت بازآفرینی اجتماع مدار و باز آفرینی اقتصاد مدار معرفی شدند. در ادامه نیز سیر تحول سیاست های مداخله در بافت های ناکارآمد شهری به همراه آسیب شناسی طرح های توسعه شهری در مواجهه با بافت های ناکارآمد شهری و جایگاه و نقش دولت در برنامه ریزی برای بافت های ناکارآمد به طور مفصل توضیح داده شد.

واژه های کلیدی: بازآفرینی، بازآفرینی شهری، بافت، ناکارآمد، شهر

مقدمه

بازآفرینی شهری به عنوان یک رویکرد جامع و چندوجهی، به فرآیند بهبود و نوسازی بافت‌های ناکارآمد شهری اشاره دارد که به دلایل مختلفی از جمله رشد سریع جمعیت، تغییرات اقتصادی، و عدم برنامه‌ریزی مناسب دچار افت کیفیت و کارایی شده‌اند. بافت‌های ناکارآمد شهری معمولاً با مشکلاتی نظیر کمبود زیرساخت‌ها، افت کیفیت زندگی، افزایش جرم و جنایت، و عدم دسترسی به خدمات عمومی مواجه هستند. این وضعیت نه تنها بر زندگی ساکنان این مناطق تأثیر منفی می‌گذارد، بلکه به طور کلی بر تصویر و هویت شهری نیز اثر می‌گذارد. در دهه‌های اخیر، بسیاری از کشورها و شهرها به اهمیت بازآفرینی شهری پی برده و برنامه‌هایی را برای بهبود این بافت‌ها اجرا کرده‌اند. این فرآیند شامل شناسایی نقاط ضعف و قوت بافت‌های ناکارآمد، مشارکت فعال ساکنان، و همکاری میان نهادهای دولتی و خصوصی است. هدف اصلی بازآفرینی شهری، ایجاد فضایی پایدار و قابل زندگی است که به ارتقاء کیفیت زندگی ساکنان، بهبود زیرساخت‌ها، و تقویت هویت محلی کمک کند. لذا در این پژوهش به بررسی بازآفرینی شهری در بافت‌های ناکارآمد شهری پرداخته می‌شود. این بررسی می‌تواند به درک بهتر نیازها و خواسته‌های ساکنان، شناسایی فرصت‌ها و تهدیدها، و ارائه راهکارهای عملی برای ایجاد تغییرات مثبت در این بافت‌ها کمک کند. در این راستا، توجه به ابعاد اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی بازآفرینی شهری می‌تواند به عنوان یک راهنمای مؤثر در طراحی و اجرای پروژه‌های بازآفرینی عمل کند و به تحقق اهداف توسعه پایدار شهری کمک نماید.

ماهیت بازآفرینی شهری

بازآفرینی شهری در ذات خود یک فعالیت مداخله‌گرایانه است. بازآفرینی شهری یک بینش جامع و یکپارچه و عملیاتی است که به حل نهایی مشکلات شهری منتهی می‌شود. بازآفرینی شهری برخورد با علل و علائم فرسایش شهری از طریق بهبود نواحی رو به زوال و محروم در شهرک‌ها و شهرها می‌باشد. بازآفرینی شهری عیناً تجدید حیات و بهبود کیفیت زندگی به ویژه برای آن کسانی هست که در واحدهای همسایگی محروم زندگی می‌کنند. (زویار و همکاران، ۱۳۹۳)

ماهیت بازآفرینی شهری را در شش مقوله مجزا می‌توان به طور خلاصه مطرح نمود:

- ۱- باز آفرینی شهری یک فعالیت مداخله گراست.
- ۲- عملیات بازآفرینی شهری با فعالیت مشترک بخش‌های مختلف اجتماعی عمومی و خصوصی صورت می‌گیرد.
- ۳- 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.
- ۴- بازآفرینی شهری به بسیج تلاش جمعی می‌پردازد و پایه‌ای برای مذاکرات جهت اتخاذ راه‌حلهای مناسب برای ارائه می‌دهد.

۵- فرآیند بازآفرینی شهری مبتنی بر عملکرد عناصر مختلف سیستم شهری (اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و محیطی) است.

۶- بازآفرینی شهری مستلزم یکپارچگی در مدیریت تغییر در نواحی شهری است. (نوریان، آریانا، ۱۳۹۱)

بر اساس ماهیت بازآفرینی شهری اهداف آن را می‌توان به شرح زیر بیان نمود:

- ۱- اهداف اقتصادی: جذب سرمایه‌گذاری ایجاد اشتغال نو شدن اقتصاد شهر، بهبود توزیع ثروت

۲- اهداف اجتماعی جذب نهادها و سازمان‌های آموزشی و پژوهشی رسیدن به ارزش‌ها و ترجیحات جامعه و گروه‌های مختلف اجتماعی سازماندهی مجدد سازوکارهای انطباق تصمیم با مردم سالاری افزایش میزان فضای همکاری و مشارکت توجه به تعاملات میان سازمان‌ها و نهادها و روابط درونی آنها

۳- اهداف کالبدی ساماندهی سازمان فضایی کالبدی شهرها حل مشکل فرسودگی کالبدی، نحوه استفاده از زمین ضوابط منطقه بندی ضوابط ساختمان سازی تامین معیارهای ساخت و ساز و مرمت و آسایش زیستی برای سازه‌های شهری متناسب با هر منطقه جغرافیایی گسترش امکانات سکونت در شهر و توسعه زیر ساخت‌های محلی ارتقای میراث معماری در هسته‌های تاریخی و گردشگری شهر

۴- اهداف محیطی ارتقای محیط زیست مبارزه با آلودگی و بهبود شرایط زندگی در عین حالی که ارزش‌ها و خواسته‌های جامعه و هر گروه اجتماعی نیز در نظر گرفته می‌شود؛

بازآفرینی شهری همه ابعاد مختلف مشکلات اقتصادی اجتماعی کالبدی، فرهنگی زیست محیطی منطقه شهری را موضوع عملکرد خود می‌داند. با توجه به ابعاد مختلف بازآفرینی گستردگی موضوعات مورد بررسی در این رویکرد گسترده است بنابراین به منظور تحقق بازآفرینی شهری پایدار ضروری است که همه ابعاد بازآفرینی اقتصادی، کالبدی فضایی فرهنگی اجتماعی و بازآفرینی زیست محیطی بایستی در تعادل و یکپارچگی با یکدیگر قرار گیرند.

ابعاد بازآفرینی شهری

الف: بعد کالبدی فضایی

بازآفرینی کالبدی شامل عناصر گسترده بهسازی محیطی با هدف جذب سرمایه گذاری بخش خصوصی بوده است. این فعالیت‌ها شامل بهبود منظر مانند محوطه سازی و درختکاری بهبود زمین مانند تجمع زمین پاکسازی و فروش و بهبود دسترسی و خدمات منطقه می‌باشند. (رابرتز، سایکس ۱۳۹۳) به طور کلی بازآفرینی در بعد کالبدی فضایی به دنبال ارتقاء هویت و منزلت مکانی و حفاظت ارزش‌ها در محدوده‌ها و محله‌های هدف ارتقاء تاب‌آوری شهری تجهیز و مقاوم سازی محدوده‌های و محلات هدف در برابر سوانح طبیعی است. (شرکت عمران و بهسازی شهری ایران ۱۳۹۳) باز آفرینی کالبدی- فضایی می‌تواند از طریق انواع مختلف نوسازی تحقق یابد نوسازی می‌تواند از طریق باز زنده سازی انطباق پذیری و استفاده دوباره از مکان تخریب و توسعه مجدد صورت پذیرد از این رو مهمترین راهبردهای باز آفرینی کالبدی فضایی در بافت‌های ناکارآمد شهری عبارت است از: ۱ ساماندهی و استفاده بهینه از پتانسیل‌های کالبدی و فیزیکی بافت ۲ - ارتقاء زیست محیطی ۳ - استفاده از تکنولوژی و فناوری معاصر ۴ - بازسازی کارکردی یا تنوع بخشی کارکردی ۵- توجه به کیفیت و خلاقیت در طراحی ۶- تجهیز زیر ساخت‌ها و توسعه خدمات ۷ - بالا بردن سطح کیفی و کمی تاسیسات.

ب: بعد زیست محیطی

باز آفرینی محیطی با طرح مفهوم پایداری و واژه توسعه پایدار، محیط زیست به صورت سرفصلی از نگاه یکپارچه نگر بازآفرینی شهری در آمد از این پس بخش مستقلی از طرح‌های بازآفرینی به جنبه‌های زیست محیطی و تدارک لوازم رسیدن به توسعه همگام با پایداری محیطی، اختصاص پیدا کرده است شاید به همین علت باشد که توسعه پایدار را، یکی از نظریه‌های جدی مرتبط با مداخله دریافت‌های ناکارآمد شهری امروزین می‌پندارند. مهم‌ترین موفقیت حاصله از این رویکرد پذیرفتن لزوم اجرای کار مطابق با اهداف زیست محیطی و کالبدی توسعه پایدار بوده است. از این رو می‌توان راهبردهای اصلی باز آفرینی

زیست محیطی را به عوامل زیر تقسیم بندی نمود: ۱- تغییرات اقلیمی منطبق با بوم ۲- کاهش آلاینده های محیطی ۳- حفظ و افزایش فضای سبز ۴- ارتقاء شبکه های زیر ساخت و فاضلاب ۵- توزیع متعادل منابع و هزینه ۶- ارتقاء منابع اقتصادی به منظور افزایش کیفیت محیطی ۷- حمایت از نسل های آینده.

به طور کلی چالش جدید بازآفرینی شهری دستیابی به توسعه پایدار است نواحی شهری نقش مهمی در مواجهه با چنین موضوعات جهانی و حرکت کردن به سمت شکل پایدارتر توسعه بازی می کنند. تفکر شهر فشرده به عنوان فرم پایدار شهری به صورت فزاینده ای در بین سیاستگذاران مورد توجه واقع گردیده است که شامل ترویج باززنده سازی مناطق مرکزی تراکم های شهری بالاتر و توسعه کاربری های مختلط می باشد که کلیه این فعالیت ها با هدف کاهش سفرهای شهری انجام می شود. (ایزدی و حناچی، ۱۳۹۳)

ج: بعد اقتصادی - اجتماعی

باز آفرینی اجتماعی می تواند منجر به کاهش فقر شهری با رویکرد توانمندسازی ساکنان محدوده های هدف و پیشگیری از باز تولید فقر در این محدوده ها گردد. (شرکت عمران و بهسازی شهری ایران ۱۳۹۳) در این رویکرد جنبه توانمندسازی اجتماع محلی مدنظر بوده که از سوی دولتهای محلی و ملی برای هماهنگی و تسهیل کوشش های سازمان های اجتماع محلی و محله محور برای نوآوری برنامه ریزی و اجرای طرح های آن از راه اصولی همچون تعیین هدف و مسیر توسط خود اجتماع سازماندهی توسط خود اجتماع و مدیریت فرآیند توسط خود اجتماع دنبال می شود. در این مفهوم بازآفرینی صرفاً به جنبه کالبدی و فیزیکی محدود نمی شود و بلکه محور توسعه شهری بعد توسعه انسانی است که نیازمند شناخت ساکنان و شهر آن هاست. این بدین مفهوم است که فقهای شهری باید در راستای به عهده گرفتن نقشی اساسی در راهبردهای توسعه شهری توانمند شوند. حاصل این نوع توانمند سازی، توسعه اجتماع محلی است که نوعی نگرش به توسعه از پایین است و از طریق سازمان های غیر دولتی قابل تحقق است. زیربنای این امر نیز سازماندهی اجتماع محلی است و نیازمند بسیج قابلیت های درون زای اجتماع است. در این مورد بهره گیری از سرمایه اجتماعی و مشارکت های مردمی جامعه مورد توجه قرار می گیرد. رویکرد توانمند سازی ضمن توجه به مسئله اقتصاد و ایجاد اشتغال پایدار راهکارهای عملی را در خصوص تامین امنیت سکونت و... دسترسی به خدمات دسترسی به اعتبارات یادگیری فرهنگ شهروندی و... ارائه و به اجرا در آورده است تا از توان درونی این اجتماعات نهایت استفاده را ببرد. (زیویار، ۱۳۹۳)

باز آفرینی اقتصادی ضمن ایجاد امکان بهره برداری اقتصادی از مکان به گونه ای می باشد که ارزش کافی به منظور پوشش هزینه های بازآفرینی و نوسازی را ایجاد کند؛ بازگشت سرمایه را برای مالکان یا توسعه گران فراهم نماید.

بنابراین می توان مهمترین راهبردهای بازآفرینی اقتصادی را به صورت زیر بیان کرد :

(۱) استفاده بهینه از زمینهای شهری (۲) استفاده مجدد از ابنیه و آثار تاریخی (۳) اشتغال زایی (۴) استفاده از منابع خرد محلی (۵) ترغیب بخش خصوصی به سرمایه گذاری و پرهیز از دخالت مستقیم دولت در امر توسعه (۶) اختلاط و تنوع بخشی کارکردی.

باز آفرینی 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. باز آفرینی اقتصادی موفق شهری دارای دو وجه عمده تقاضا و عرضه است و 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 زیر ساخت‌هایی از قبیل ساخت دسترسیهای جدید یا بهبود دسترسی های کنونی و دیگر مسیرهای ارتباطی با استفاده از سرمایه گذاری در آن بخش هاست. باز آفرینی اقتصادی سیاست ها و اهداف زیر را پیگیری 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 (نیک زاد و احمدی، ۱۳۹۸)

انواع بازآفرینی شهری

در بازآفرینی شهری توسعه شهری به مفهوم رشد کمی عناصر کالبدی شهر برای اسکان جمعیت و ارتقای زندگی در قالب طرح های توسعه شهری رخ نخواهد داد. باز آفرینی به معنای تولید سازمان فضایی جدید منطبق بر شرایط تازه و ویژگی های نو است که همگی در ایجاد روابط شهری جدید و یا تعریف دوباره روابط شهری گذشته یا موجود موثر هستند. بازآفرینی شهری در بسیاری از کشورهای توسعه یافته در پاسخ به مسائل مرتبط با فرسودگی و افت شهری به عنوان یک روش یا رهیافت مداخله معرفی و اجرا شده است. مفهوم بازآفرینی شهری بسته به سطح توسعه یافتگی هر کشور به شیوه های مختلف تفسیر شده و مورد استفاده قرار گرفته است. در بسیاری کشورهای توسعه یافته هدف از آن ارتقای توجه به شهرها به معنای بازآفرینی شهری بازگرداندن فعالیت جهت فراهم ساختن امکان رقابت در عرصه بین المللی و ارائه ابتکارات برای ارتقا کیفیت عملکرد محیط در معانی گسترده است تا همگی در راستای یک رشد قابل توجه قرار گیرد. به طور خلاصه، رهیافت بازآفرینی شهری به منظور معکوس نمودن جریان فرآیند تغییر و افت شهری اتخاذ گردید. بر این اساس سه نوع کلی بازآفرینی شهری را می توان معرفی نمود:

۱- **باز آفرینی تحمیلی:** این نوع بازآفرینی پس از متروک ماندن طولانی مدت یک زمین رها شده و یا از بین رفتن شدید شرایط زندگی در یک منطقه انجام می شود. (مانند: داکلند لندن)

۲- **باز آفرینی فرصت:** طلبانه این نوع بازآفرینی در جایی که سرمایه گذاران خصوصی و دولتی زمین های در دسترس را برای پروژه های بزرگ تحت نظر دارند انجام می شود. (مانند: بارسلونا، آتن)

۳- **باز آفرینی پیشگیرانه یا آینده مدار:** این نوع بازآفرینی در مناطقی که ساختارهای اقتصادی و اجتماعی رو به زوال نهاده اند انجام می شود. (مانند: استانبول، آلیو، الکساندریا) (نوریان، آریانا، ۱۳۹۱)

بنابراین در متون جدید بحث این نیست که آیا به دنبال باز آفرینی برویم؟ بلکه هدف چگونگی تامین بلند مدت برنامه های اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و محیطی است به طوری که منافع آن به طور یکسان به همه افراد و ساکنان برسد. رسیدن به یک نتیجه عادلانه و پایدار از برنامه های بازآفرینی نه تنها به یک دستور العمل و هدف وسیع تر بلکه به توسعه مکانیسم بازآفرینی نیز نیاز دارد. رویکرد بازآفرینی شهری پایدار در تلاش برای ایجاد فرآیندی پایدار در توسعه شهری از یک سو سعی در استفاده بهینه از امکانات بالقوه درون شهری برای تامین نیازهای جدید دارد از سوی دیگر اولویت را برای احیای بافت قدیم و باز گرداندن حیات گسترده از مشارکت مردمی با صرف کمترین بودجه از بیشترین قابلیت اجرا برخوردار است. ایجاد برنامه های یکپارچه احتیاج به تفکر در مورد شهرها و محلات به گونه ای ارگانیک و تمامیتی و شناخت روابط میان مشکلات و فرصت های مختلف دارد بنابراین موفقیت تنها نباید به صورت بهبود محیطی سنجیده شود، بلکه موفقیت در فرصت های ایجاد شده برای توانمندسازی افراد توسعه دیدگاه عمومی و تقویت سرمایه گذاری اجتماعی، اقتصادی قرار دارد. این مهم احتیاج به یک اتحاد

وسیع تر میان تصمیم گیرندگان مختلف دارد. در این زمینه باید سیاستگذاران برنامه ریزان توسعه دهندگان طراحان معماران و مهندسان خود را به عنوان مسئولان تحول ببینند. آنها باید به دنبال راه حل‌های خلاقانه و بازآفرینی شهرها و محلات و در عین حال حمایت از یک شکل پایدار تر از زندگی باشند. اگر رویکرد بازآفرینی اجتماع مدار یکپارچه، جامع و استراتژیک باشد، آنگاه به خودی خود رویکردی پایدار به بازآفرینی خواهد بود. (صفری و همکاران، ۱۴۰۱)

۱) بازآفرینی اجتماع مدار

تحقق بازآفرینی شهری پایدار از طریق توسعه اجتماع محور مشارکت مردمی شهر نگر، تقاضا محور و زمینه گرا در تمامی مراحل و اقدامات با تاکید بر نقش حمایتگر و تسهیل گر دولت و با رعایت اولویت بندی محله ها و محدوده های هدف دنبال می‌شود. (شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، ۱۳۹۳:۹) محله و توسعه محله ای، مشارکت سرمایه اجتماعی و برنامه ریزی راهبردی ارکان اصلی در تحقق برنامه ریزی بازآفرینی شهری است. این ارکان هر کدام پایه ای را برای اقدامی جامع و یکپارچه بازآفرینی شهری ارائه می نمایند و هر کدام نقش ویژه ای را در تحقق بازآفرینی شهری ایفا می نمایند. باز آفرینی اجتماع مدار به جای نوسازی املاک، برنامه ریزی جهت مسائل و مشکلات اقتصادی و اجتماعی مردم را مورد توجه قرار می دهد. در این رویکرد به جای تکیه بر راه حل‌های صرفا کالبدی از قبیل بهسازی و نوسازی کالبدی شهر توجه به محرومیت زدایی و برنامه ریزی در ارتقای کیفیت‌ها و شاخص‌ها اجتماعی ساکنان اهمیت خاصی دارد. در غیر اینصورت بکارگیری سیاست‌های صرفا کالبدی موجب انتقال فقر و محرومیت از یک نقطه شهر به نقطه دیگر خواهد شد. بنابراین می‌توان نتیجه گرفت فرسودگی کالبدی و ناکارآمدی این بافت‌ها ناشی از فقر و محرومیت اقتصادی و فرهنگی است.

۲) باز آفرینی اقتصاد مدار

در حال حاضر از مهمترین عوامل در تشدید روند ناکارآمدی بافت‌ها، رکود فعالیت‌ها، وضعیت نامطلوب اشتغال و درآمد ساکنین سکونت اقشار کم درآمد پایین بودن ارزش اقتصادی زمین و افت قیمت زمین و مسکن، توقف ساخت و ساز در سرمایه گذاری ناموزون و نامتعادل در این مناطق است. (عندلیب ۱۳۸۹:۵۸) بنابراین یکی از سیاست های نوین در توسعه شهری به طور عام و در بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری به طور خاص، به کارگیری اقدامات و پروژه های محرک توسعه با اهداف تسریع و تسهیل فرآیند تحول اقتصادی در این بافت ها با بهره گیری از مشارکت و توان اجتماعی ساکنان و استفاده از ظرفیتهای محلی می باشد. در واقع محرک های شهری استراتژیهای نوین توسعه مجدد شهری هستند که غالبا شامل پروژه هایی همچون مناظر یا ساختمان هایی می‌شوند که منجر به توسعه شهری و افزایش تعداد استفاده کنندگان در یک ناحیه را در پی خواهند داشت محرکهای توسعه را می‌توان به عبارتی تعدادی پروژه بیان کرد که منجر به احیای بافت شهری را می گردند. محرکهای توسعه به عنوان بستر کار کردهای اجتماعی و اقتصادی، منزلت اجتماعی اقتصادی در این بافت‌ها را ارتقاء داده و انگیزه مشارکت در فرآیند بهسازی و نوسازی را در جامعه محلی افزایش داده و همچنین سبب ایجاد تمایل در بخش خصوصی به سرمایه گذاری در بافت می‌گردد. (عمران و بهسازی شهری ایران، ۱۳۹۳) پروژه های محرک توسعه به پروژه های پرچم نیز معروف هستند. پروژه های محرک و پرچم به عنوان پروژه هایی تأثیر گذار در بافت‌های درون شهری و به ویژه بافت های ناکارآمد به لحاظ کالبدی - محیطی و اقتصادی - اجتماعی به کار گرفته می‌شوند. هدف اصلی استفاده از این پروژه ها به کارگیری آنها به عنوان محرک توسعه اقتصادی اجتماعی و محیطی در فضاهای شهری بحران زده است به نحوی که بتوان از نفوذ تأثیرات مثبت این پروژه ها در چنین فضاهایی استفاده نمود. مزایای پروژه های محرک توسعه شامل :

۱- قابلیت جذب سرمایه خلق و ارتقای تصاویر و مناظر شهری تازه و مشوق بودن برای بهسازی و نوسازی بافت اطراف از طریق افزایش ارزش و قیمت زمین و مسکن

۲- تاثیر گذاری بر سرمایه گذاران بخش خصوصی و تغییر سلیقه تصمیم گیرندگان و تصمیم سازان اقتصادی از محلات نوبه درون بافت‌های قدیمی و ناکارآمد در جهت ایجاد فرصت‌های اشتغال و افزایش درآمد و بهبود کیفیت زندگی، افزایش غرور مدنی، ارتقای ارزش املاک و تقویت شرایط اقتصادی

۳- ابزار مهمی در رقابت جهانی میان شهرها و یا محله های شهری و ارتقای آنها حتی در جوامع بین المللی ه ایجاد زمینه های اقتصادی متنوع و نو و جایگزین برای صنایع و فعالیت‌های اقتصادی در بافت‌های ناکارآمد.

بازآفرینی شهری محرک توسعه محور، انواع و مقیاس‌های متنوعی دارند به طور کلی فعالیت محرک توسعه در بافت های ناکارآمد در چهار نوع زیر قابل طبقه بندی می باشند:

۱- پروژه های محرک توسعه از نوع مراکز و محورهای محله ای

۲- پروژه های محرک توسعه از نوع مجموعه های مسکونی

۳- پروژه های محرک توسعه چند عملکردی

۴- پروژه های محرک توسعه از نوع بهره برداری مجدد

۵- پروژه های محرک توسعه از نوع نوسازی مراکز خدمات محله ای

۶- پروژه های محرک توسعه از نوع محورهای شهری.

در رویکرد محرک توسعه بدون نیاز به مداخلات و سرمایه گذاری‌های وسیع قابلیت تاثیر بر اجزای موجود امکان پذیر است. در این فرایند ایجاد تحول میبایست تغییرات اساسی ایجاد نکند و با تاثیر گذاری بر عناصر موجود زندگی معاصر را در بافت قدیم به جریان اندازد. بازآفرینی شهری متاثر از این رویکرد کاملاً زمینه محور بوده و به دور از هر گونه پیش فرض و با شناخت کامل زمینه عنصر محرک مناسب از جنس سخت افزاری یا نرم افزاری متناسب با اهداف اصلی و خواست جامعه محلی اتخاذ گردد. توجه به مشارکت حداکثری ساکنین و دستگاههای ذی ربط را داشته باشد و پاسخگویی به نیازهای برآمده از خواست و تقاضای مردم در بازآفرینی شهری محرک توسعه از اهمیت ویژه ای برخوردار است. (عمران و بهسازی شهری ایران، ۱۳۹۳)

در رویکرد محرک توسعه بدون نیاز به مداخلات و سرمایه گذاری‌های وسیع قابلیت تاثیر بر اجزای موجود امکان پذیر است. در این فرایند ایجاد تحول می بایست تغییرات اساسی ایجاد نکند و با تاثیر گذاری بر عناصر موجود زندگی معاصر را در بافت قدیم به جریان اندازد بازآفرینی شهری متاثر از این رویکرد کاملاً زمینه محور بوده و به دور از هر گونه پیش فرض و با شناخت کامل زمینه عنصر محرک مناسب از جنس سخت افزاری یا نرم افزاری متناسب با اهداف اصلی و خواست جامعه محلی اتخاذ گردد. توجه به مشارکت حداکثری ساکنین و دستگاه های ذی ربط را داشته باشد و پاسخگویی به نیازهای برآمده از خواست و تقاضای مردم در بازآفرینی شهری محرک توسعه از اهمیت ویژه ای برخوردار است.

پروژه های محرک توسعه شهری باید باعث ارتقای شرایط فیزیکی و کیفیت کالبدی بافت از طریق طراحی مجدد و یا ساماندهی کیفیات آن گردد. از سوی دیگر این محرک نه تنها باعث ارتقای شرایط کالبدی می گردد، بلکه تحولات اجتماعی و اقتصادی را نیز در پی خواهد داشت. برنامه های محرک توسعه شامل موارد زیر می گردد:

۱- بهسازی محیطی ارتقای کیفی قلمرو عمومی

۲- استفاده مجدد از ساختمانها

۳- توسعه و تامین خدمات شهری

۴- توسعه زیر ساخت‌ها و شبکه معابر.

سیر تحول سیاست‌های مداخله در بافت‌های ناکارآمد شهری

مداخله در بافت‌های ناکارآمد بر اساس ویژگی‌های خاص بافت و نیازهای مختلف آن انجام می‌گیرد اما برخی از اهداف مهم مداخله در بافت‌های ناکارآمد صرف نظر از نوع بافت عبارت است از:

- ایجاد فضای سالم برای تامین رفاه اقتصادی و اجتماعی جامعه

- تامین ابعاد زیبایی شناسی شهری

- تامین نظم و ترتیب کاربری اراضی شهری

- ارائه ابزار مناسب جهت کنترل رشد آینده شهر با روندی هماهنگ (سازمان نوسازی شهر تهران، ۱۳۹۴: ۶۸)

به طور کلی گام‌های اولیه فعالیت‌های مربوط به احیاء بافت قدیم و ناکارآمد شهرها را باید در اروپای غربی بویژه در کشورهای فرانسه انگلیس به دلیل آغاز اولیه انقلاب صنعتی در آنها (دوره ۱۸۳۰-۱۷۶۰) جستجو کرد. زیرا انقلاب صنعتی باعث اختراع هزاران ماشین بهره‌گیری از نیروی بی‌جان مادی استقرار هزاران کارخانه در محدوده شهرها جابه‌جایی مراکز تولید از نواحی روستایی به نواحی شهری پیشرفتهای پزشکی رشد سریع جمعیت، مبارزه با بیماریهای واگیر مهاجرت‌های روستا شهری و در نتیجه تراکم و انبوهی جمعیت در شهرها بویژه بخش قدیمی شهرها که مبتنی بر تکنولوژی حمل و قبل صنعتی بود گردید در نتیجه مشکلات فراوانی برای سکونت در شهرها از لحاظ زیست محیطی بوجود آمد. لذا از این زمان ساماندهی شهرها به طور دائم و بافت‌های قدیمی به طور اخص از دو جهت یکی احترام به حفظ میراث گذشته و دیگری دفع تنگناهای ناشی از مشکلات فرسودگی و دسترسی سواره مورد توجه قرار گرفت. این روند بیشتر مبتنی بر دیدگاه اصلاح‌گرایانه بهسازی بود همزمان با توسعه شهری و مبانی تئوری مربوط به احیاء بافت قدیم در اوایل قرن بیستم، دیدگاه‌های رادیکالی مبتنی بر تخریب بخش‌های قدیمی شهرها به ویژه بعد از جنگ جهانی اول بردیدگاه بهسازی بافت قدیم غلبه و دیدگاه نوسازی مطرح گردید که نمایندگان جنبش نوگرایی معماری و شهرسازی در دهه ۱۹۳۰، ۱۹۲۰ هوادار از میان برداشتن محله‌های قدیمی بسیار بودند که در این میان متنفذترین این‌ها لوکوبورزیه بود که در طرح شهر درخشان خود خواهان فدا کردن بخش عمده‌ای از پاریس کهن بجای مجموعه‌ای از آسمان خراشها بود این پیشنهاد خطرناک گرچه به مرحله عمل نرسید اما اندیشه‌ای که آنها را تغذیه می‌کرد، وسیعاً به نابودی تعداد فراوانی از محله‌های قدیمی اروپا کمک کرد.

سیاست‌ها و برنامه‌های مداخله در بافت‌های شهری در هر دوره متناسب با رویکردهای غالب نیروهای مؤثر و هدایتگر (اقتصادی، سیاسی و اجتماعی) و همچنین شرایط و ویژگی‌های محیطی اقتصادی و اجتماعی شهرها دارای مشخصه‌ها و ابعادی هستند که معرف دوره و بر اساس سیاست قالب بر آن مطرح شده‌اند، در ادامه هر یک از این رویکردها به ترتیب توالی زمانی و سیر تکامل بیان گردیده است.

آسیب شناسی طرح‌های توسعه شهری در مواجهه با بافت‌های ناکارآمد شهری

حدود ۴ دهه است که از تهیه طرح‌های توسعه شهری از جمله طرح‌های جامع تفصیلی و هادی در ایران می‌گذرد. مبانی فکری این طرح‌ها نشأت گرفته از الگوهای شهری غرب بوده و مربوط به زمانی می‌شود که اساس نظریه تهیه طرح‌های جامع لزوم و فایده آن در جوامع غربی مورد تردید واقع شده بود و اغلب این طرح‌ها در اجرا و کنترل و توسعه شهرها ناموفق بودند. (عندلیب، ۱۳۸۹، ۳۴۳) این در حالی است که وضعیت موجود شهرهای ایران موید این امر است که تهیه طرح‌های توسعه شهری با رویکردها و مبانی نظری گذشته و چارچوبهای سنتی نمی‌تواند پاسخگوی نیازهای بشری امروز باشد. این طرح‌ها بر مبنای الگویی خطی و هدف‌گرا به سمت هدف خاصی حرکت می‌کنند که در بیشتر موارد هم به آن هدف دست نمی‌یابند. در ایران برنامه ریزی شهری سنتی بوده و برنامه‌های شهری عمدتاً از طریق آرایش‌های فیزیکی محیط شهری دنبال می‌شود و مردم شهر در حاشیه برنامه‌ها قرار می‌گیرند. طرح‌های شهری کلان به تصویب می‌رسند و اجرا می‌شوند ولی تاسیسات و خدمات محلات شهری فراموش می‌شود. از این نمونه طرح‌ها می‌توان به طرح نواب بزرگ برای نوسازی منطقه ۱۰ و ۱۱ شهر تهران اشاره کرد. تکنوکرات‌های کشورهای جهان سوم سخت به این نوع برنامه ریزی وابسته اند این نوع برنامه ریزی از مدافعان منافع طبقه اول و متوسط جامعه شهری محسوب می‌شوند و از این روست که از دهه ۶۰ به بعد در کشورهای غربی اعتبار علمی خود را از دست داده و جای خود را به برنامه ریزی دموکراتیک سپرده است. این نوع برنامه ریزی با تأکید بر مفاهیم برنامه ریزی مشارکتی بر اساس نیازها، تقاضاها و اهداف شهروندان پدید می‌آید. موضوعی که حلقه مفقوده طرح‌های توسعه شهری با لاکس طرح‌های نوسازی بافت‌های ناکارآمد شهری در ایران است. ایستایی غیر قابل انعطاف بودن و از همه مهمتر دخالت ندادن مشارکت مردم و سازمان‌های غیر دولتی از جمله دلایل شکست طرح‌های شهری برای بافت‌های ناکارآمد شهری است. طرح‌های توسعه شهری به عنوان ابزار کنترل و نظارت بر توسعه شهری تلقی می‌شوند لذا این ابزار باید با دقت و با در نظر گرفتن همه شرایط اقتصادی اجتماعی، زیست محیطی و سیاسی و منطبق بر نیازهای روز جامعه و مردم باشد. اما عوامل زیر باعث گردیده طرح‌های توسعه شهری برای نوسازی بافت‌های ناکارآمد عملیاتی نگردد:

- ۱- عدم پیش بینی نقش مشارکت برای مردم در تهیه و اجرای طرح‌ها
- ۲- عدم تناسب مقیاس طرح و امکان تجزیه و تحلیل تغییرات شهری و پرداخت کیفی به فضاها
- ۳- فقدان انعطاف پذیری
- ۴- عدم پیش بینی ساختار و سازمان مدیریتی و اجرایی مناسب برای طرح‌های نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده
- ۵- فقدان جایگاه مناسب در نظام برنامه ریزی کشور برای طرح‌های نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده (ایزدفر و همکران، ۱۳۹۹).

جایگاه و نقش دولت در برنامه ریزی برای بافت‌های ناکارآمد

با یک نگاه ساده می‌توان گفت به طور کلی نظام برنامه ریزی در ایران شامل دولت به عنوان نهاد برنامه ریز پیشتر سازمان مدیریت و برنامه ریزی و معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی فعلی، مجلس شورای اسلامی به عنوان مرجع تصویب برنامه و دولت به عنوان مجری برنامه مصوب است. البته دولت ضمن اجراء نقش نظارت داخلی بر اجرای برنامه توسط بخش‌های زیر مجموعه خود را هم دارد و مجلس همزمان پس از تصویب نقش ناظر اصلی بر آن را دارد. ضمن اینکه مجمع تشخیص مصلحت نظام سیاست‌های کلی برنامه را تعیین کرده و به مقام معظم رهبری برای تأیید و ابلاغ به دولت ارائه می‌کند. بر این اساس

نظام برنامه ریزی در ایران یک نظام تعاملی است که شامل قوه مجریه و قوه مقننه و سایر دستگاه های حاکمیتی است. در حال حاضر شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران زیر نظر وزارت راه و شهرسازی به عنوان تنها نهاد رسمی دولتی در زمینه بهسازی و نوسازی بافت های ناکارآمد شهری فعالیت رسمی خود را از سال ۱۳۶۷ آغاز کرده است و تاکنون تنها متولی دولتی در امر برنامه ریزی برای بافت های ناکارآمد شهری محسوب می شود. در این میان ضعف نهادهای اجرایی محلی و محدودیت اختیارات و مسئولیت آنها خصوصاً شهرداری در روند برنامه ریزی برای بافت های ناکارآمد نشان از وجود برنامه ریزی آمرانه و متمرکز از سوی دولت برای بافت های ناکارآمد گردیده است و نهایتاً نیز چنین روندی مانع جلب همکاری و مشارکت نهادها و نیروهای محلی و ساکنین بافت در امر برنامه ریزی برای این بافت های شهری گردیده و هرگونه برنامه ریزی برای این بافت های تا به امروز در عمل با شکست مواجه شده است. این در حالی است که مهمترین سرمایه اجتماعی یک نهاد اجتماعی مانند شهرداری اعتماد مردم است. جلب اعتماد مردم و ایجاد رضایتمندی تاثیر بسزایی در درک مردم از سازمان دارد. شهرداری با استفاده از مشارکت افراد و استفاده از نقطه نظرات آنها می تواند به تشویق و ترغیب شهروندان به مشارکت در اداره امور شهری از طریق اجرای برنامه های مختلف دست یازد. این مهم با شناسایی نیازهای مردم محلی و دیگر دست اندرکاران و بازشناخت جایگاه سلسله مراتبی آنان در راستای مشارکت موثر تحقق می پذیرد. مشارکت مردمی برابر با رفع یا کاهش تنگناها و معضلات مدیریت شهری است. مشارکت شهروندی باعث صرف انرژی زمان هزینه و امکانات کمتر و انجام فعالیت های عمرانی بیشتر در شهر می شود مداخله شهروندان در اداره امور باعث آشنایی مستقیم آنان با مسایل شهر شده و این خود منجر به تصحیح نظر و تصور مردم از مدیریت شهری می شود مشارکت شهروندی باعث ایجاد حس اعتماد شهروندان نسبت به مدیران می شود و متقابلاً مدیران شهری نیز باید با ایجاد رابطه مستقیم با مردم این حس را تقویت کنند تلاش برای مشارکت در اداره شهر باعث افزایش حس تعلق خاطر به محله و شهر می شود (صفری و همکاران، ۱۴۰۱).

منابع و مأخذ

۱. صفری؛ زهرا، ترابی فر؛ صفا (۱۴۰۱) ارزیابی بازآفرینی بافت های ناکارآمد شهری مبتنی بر توسعه پایدار، هفتمین کنفرانس بین المللی پژوهش در علوم و مهندسی و چهارمین کنگره بین المللی عمران، معماری و شهرسازی آسیا.
۲. ایزدفر؛ نجمه، رضایی؛ محمدرضا، محمدی؛ حمید (۱۳۹۹) ارزیابی بافت های ناکارآمد شهری براساس رویکرد بازآفرینی پایدار (مطالعه موردی: بافت ناکارآمد شهر یزد). پژوهش های جغرافیای برنامه ریزی شهری ۸ (۲) ۳۲۷-۳۴۵.
۳. نیکزاد؛ آرش، احمدی؛ فرشته (۱۳۹۸) بازآفرینی بافت ناکارآمد و فرسوده شهری بر مبنای شهر سالم و پایداری شهری نمونه موردی: محله درب امامزاده شهرکرد، چهارمین همایش بین المللی افق های نوین در مهندسی عمران، معماری و شهرسازی.
۴. رابرتز، پیتر (۲۰۰۳) بازآفرینی شهری یک کتاب راهنما ترجمه محمد سعید ایزدی و پیروز حناچی (۱۳۹۳)، انتشارات دانشگاه تهران
۵. زیویار؛ پروانه، عظیمی؛ آزاد، فرجی ملایی، امین (۱۳۹۳) برنامه ریزی و مدیریت نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده شهری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد یادگار امام خمینی (ره).
۶. شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران (۱۳۹۳) چارچوب جامع بازآفرینی شهری پایدار، وزارت راه و شهرسازی، تهران.
۷. شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران (۱۳۹۳) شیوه نامه تعیین محله ها و محدوده های هدف بازآفرینی شهری و راه کارهای اجرایی آن، وزارت راه و شهرسازی تهران.
۸. شهرداری تهران سازمان نوسازی شهر تهران (۱۳۹۴) مستند نگاری پروژه های شاخص شهر تهران نوسازی بافت های فرسوده شهر تهران، موسسه نشر شهر.
۹. عندلیب، علیرضا (۱۳۸۹) اصول نوسازی شهری رویکردی نو به بافت های فرسوده، انتشارات آذرخش.
۱۰. نوریان؛ فرشاد، آریانا؛ اندیشه (۱۳۹۱) تحلیل چگونگی حمایت قانون از مشارکت عمومی در بازآفرینی شهری (مطالعه موردی میدان امام علی (عتیق اصفهان))، نشریه هنرهای زیبا، دوره ۱۷، شماره ۲، تابستان.