A black and white photograph of a hand holding a miniature house. The house is a two-story structure with a gabled roof, a front porch with columns, and several windows with shutters. A large, vibrant green splatter effect is overlaid on the top half of the image, partially obscuring the text. The splatter consists of various sized dots and streaks, creating a dynamic, artistic background.

بازآفرینی شهری کنش و بینشی جامع و  
یکپارچه در ساماندهی محدوده های هدف  
برنامه های بهسازی و نوسازی شهری

محمد سعید ایزدی

(دکترای معماری / مرمت شهری - عضو هیات علمی دانشکده هنر و معماری دانشگاه بوعلی سینا)

رضا فیضی (دانشجوی کارشناسی ارشد مرمت بافت و بناهای تاریخی دانشگاه تهران)

[saeidizadi@gmail.com](mailto:saeidizadi@gmail.com)

### چکیده:

از اواخر دهه ۱۹۷۰ و اوایل دهه ۸۰ میلادی، "بازآفرینی شهری" به عنوان یکی از سیاست‌های اصلی دولت‌های اروپای غربی و آمریکای شمالی در مواجهه با مسایل و مشکلات مناطق نابسامان و ناکارآمد شهری مورد توجه قرار گرفته است. اگر چه واژه بازآفرینی شهری از این دوره در ادبیات توسعه شهری متداول شده، ولی معرف رویکردی نوین، یکپارچه و جامع از سیاست‌های توسعه و نوسازی شهری است که در دوره‌های پیش با ادبیات، مدل و مکانیزم متفاوتی مورد عمل بوده است. این سیاست معرف رویکردی جدید به برنامه‌های نوسازی شهری است که با تشکیل شرکت‌های توسعه شهری در انگلستان آغاز و به تدریج روند تکاملی خود را طی نموده است. در مناطق تاریخی و مرکزی شهرها که سهم عمده‌ای از عرصه‌های نابسامان شهرها را تشکیل می‌دهند، با سیاست و برنامه‌های دیگری نیز روبه‌رو هستیم که با گرایش و تمایل به حفظ و نگهداری از بافت و عناصر ارزشمند آن، سعی در حفاظت و باززنده‌سازی این عرصه‌ها را دارد. این سیاست و برنامه‌های اجرایی آن نیز همگام با سیاست‌های نوسازی، مسیر تکاملی خود را پیموده است. این مقاله ضمن مروری بر روند تحولات دو سیاست فوق به تحلیل ابعاد بازآفرینی شهری به عنوان سیاستی جامع در مواجهه با چالش‌های روبروی مدیران و برنامه‌ریزان شهری می‌پردازد. این مطالعه نشان می‌دهد که در رویکرد نوین حفاظت، جامع‌نگری در توجه به ارزش‌ها و همچنین توجه به محیط تاریخی به عنوان یک ثروت اقتصادی و اجتماعی و نیز یک منبع فرهنگی عظیم بعنوان اصول محوری مطرح است. از سوی دیگر در این رویکرد نوین، واژه حفاظت که عموماً بر نگهداشت صرف و ارتقاء ساختارهای تاریخی تاکید داشت با مفهوم مدیریت تغییر در محیط‌های تاریخی مورد استفاده قرار گرفته است. این خود نشانگر این مهم است که امروزه حفاظت و نوسازی به مثابه دو جریان مکمل مورد توجه برنامه‌ریزان و سیاست‌گذاران شهری قرار گرفته و متولیان امر برای تحقق برنامه‌های خود به تدوین سیاست‌های مشترک بر پایه رویکردی متعادل، همه‌جانبه‌نگر و یکپارچه در ارزش‌گذاری بافتهای شهری پرداخته و برنامه‌های خود را بر این مبنا استوار ساخته‌اند.

**واژگان کلیدی:** بازآفرینی شهری، نوسازی، حفاظت، بافت‌های نابسامان و ناکارآمد، مدیریت تغییر، ارزش‌گذاری، سیاست‌های یکپارچه



## روند تکامل سیاست ها و برنامه های نوسازی و بهسازی شهری:

سیاستها و برنامه های حفاظت، از مجموعه ای از دستورالعمل های محدود به منظور تقویت و نگهداری از ساختمان های منفرد تاریخی، به عرصه ای گسترده برای باز زنده سازی شهری و توسعه اقتصادی مبدل گردیده اند. تحول در سیاست ها و رویکردهای حفاظت، فضای جدیدی را برای فعالیت های این نهضت فراهم نموده است. توسعه قلمرو و فعالیت حفاظت از بناهای منفرد به تمامیت بافت از یکسو و توجه توأمان به میراث فرهنگی و طبیعی از سوی دیگر، تحول رویکردی در استفاده مجدد از ابنیه و آثار تاریخی و گرایش به تجدید حیات کارکردی و نیز استفاده های اقتصادی موثرتر از بناهای تاریخی و همچنین توجه به صنعت توریسم به عنوان فرصتی برای توسعه و رشد اقتصادی ساکنین و یا مجاورین مناطق تاریخی از مهمترین این تحولات بشمار می روند. از اواسط دهه هفتاد میلادی رویکرد حفاظت یکپارچه مورد تاکید قرار گرفته که در آن ضمن توجه همه جانبه به طیف متنوعی از ارزش ها اعم از اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی به تعمیم قلمرو حفاظت در بسترهای سیاسی، برنامه ریزی و آموزشی پرداخته می شود. توجه به اقتصاد حفاظت و ایفای نقش محوری توسعه در سیاست ها و رویکرد های حفاظتی به عنوان رویکرد متاخر حفاظت یکپارچه، موج جدیدی در سیاست ها و برنامه های این نهضت بوجود آورده است.

گرایشات اقتصادی در رویکرد اوایل قرن بیست و یکمی جنبش حفاظت، نقش جدیدی را برای ساختارهای تاریخی تبیین نمود. از این پس محیط تاریخی به منبعی مهم در فرآیند بازآفرینی شهری مبدل می گردد. در دهه های اخیر، گسترش صنعت گردشگری به عنوان نیروی مولد اشتغال و توسعه صنایع وابسته در محیط های تاریخی و همچنین استفاده مجدد از ساختارهای تاریخی و خلق فضاهای جدید به عنوان مهمترین محرک توسعه مورد توجه برنامه ریزان و سیاست گذاران حفاظت شهری قرار گرفته است. در آخرین سند منتشره توسط میراث انگلستان تحت عنوان "اصول حفاظت: سیاست ها و قواعد راهنما برای مدیریت پایدار محیط های تاریخی" مفهوم حفاظت به شکل گسترده ای به شکل زیر معرفی می شود:

"حفاظت فرایند مدیریت تغییر یک مکان با اهمیت در بستر و بافت شهری که در آن واقع شده است به نحوی که ارزش های میراثی آن به بهترین شکل پایدار بماند، در حالی که فرصتها تشخیص داده می شوند تا آشکار کنند یا تقویت کنند ارزش های این اثر را برای نسل های حال و آینده"

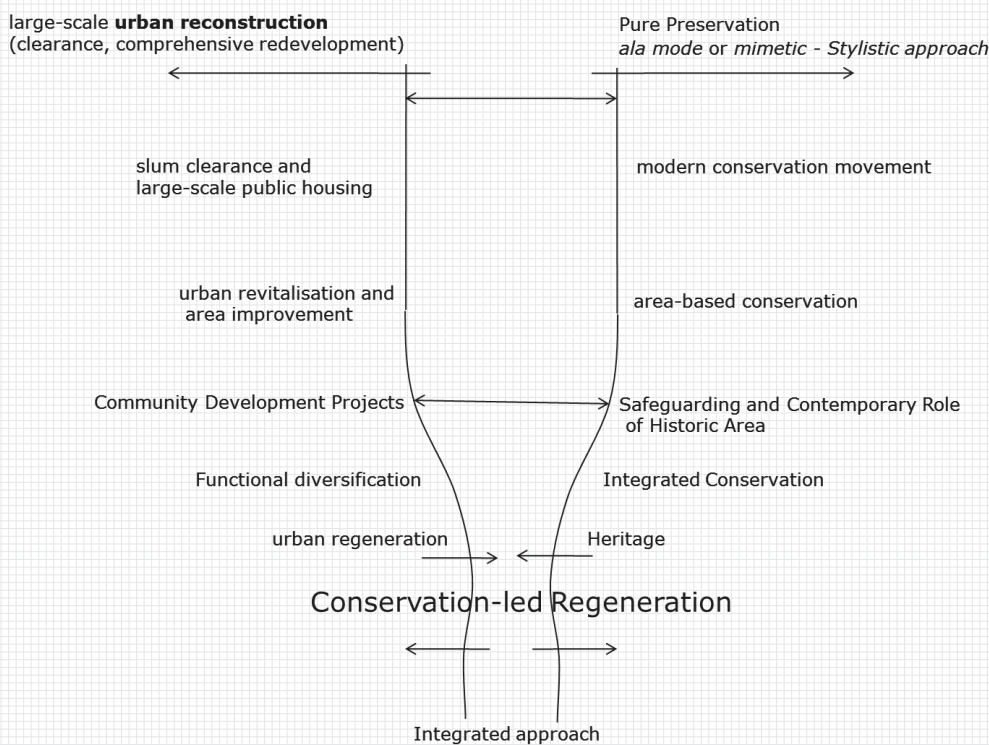
اصول، سیاستها و قواعد راهنما در این سند بر رویکردی استوار است که طیف وسیعی از ارزش ها را در حفاظت یک مکان مورد توجه قرار می دهد (ارزش شهودی - ارزش تاریخی - ارزش زیبایی شناختی و ارزش اشتراکی). محیط تاریخی در این سند به عنوان یک ثروت اقتصادی و اجتماعی و نیز یک منبع فرهنگی عظیم برای آموزش مورد توجه است.

همزمان با روند تکاملی اندیشه ها و سیاستهای حفاظت، تفکرات و برنامه های نوسازی نیز روز به روز منعطف تر و کامل تر شده اند. سیاست متاخر نوسازی شهری که با واژه باز آفرینی شهری متداول شده است بیانگر رویکرد تکامل یافته ای در نوسازی شهری است که به ورای اهداف، آرمان ها و دست یافته های بازسازی های کلان مقیاس دهه پنجاه، باز زنده سازی و بهسازی های دهه هفتاد و توسعه های مجدد دهه هشتاد میلادی با تاکید بر توسعه املاک و مراکز تجاری رسیده است (روبرت، ۲۰۰۰). باز آفرینی شهری سیاستی جامع، در برگیرنده برنامه های ارتقای کیفی بافت های شهری با اهداف یکپارچه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی است. اگر چه برنامه باز آفرینی شهری دهه هشتاد عمدتاً بر پایه توسعه زمین و مستغلات، در یک چارچوب برنامه ریزی فیزیکی و متمرکز در نواحی صنعتی رها شده و متروک بود، ولی به تدریج علاوه بر توسعه قلمرو فعالیت به ویژه در مراکز شهری به رویکردی جامع نگر مبدل گردید که علاوه بر توجه به ویژگی

1. Urban Regeneration
2. large-scale urban reconstruction (clearance, comprehensive redevelopment)
3. urban revitalisation and area improvement
4. urban redevelopment with focus on commercial and property development
5. Land and Property Development
6. John Blewitt

های فیزیکی محیط و ارتقاء آن، به تحول در ساختارهای اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی پای بند است. جان بلوویت (۲۰۰۵) معتقد است که بازآفرینی با دخیل نمودن اجزاء مرتبط متعدد در این فرایند و با روشی کل نگر تاثیر شگرفی را به دنبال داشته است. پارکینسون (۱۹۸۹) بر ضرورت وجود نگاهی گسترده تر، تدوین بسته های برنامه ریزی جامع تر برای تامین منابع، آموزش، بسترسازی، توسعه سرمایه گذاری و ملزومات اجتماعی تاکید دارد.

از اواخر دهه نود میلادی به این سو سیاستهای شهری در کشورهای توسعه یافته به ویژه در اروپا و آمریکای شمالی بر موضوع بازآفرینی شهری از طریق ارتقاء کیفی فضاها و بافت های شهری استوار شده است. سند برنامه ریزی منتشره در سال ۲۰۰۰ میلادی توسط دولت فرانسه، "برنامه شهرهای اجتماعی" در آلمان، سند "بسوی یک رنسانس شهری" در انگلستان و "برنامه شهرهای بزرگ" در هلند از سیاستها و برنامه های مرتبط در این زمینه اند (کوچ و دیگران، ۲۰۰۳). کشورهای اروپای غربی هر یک با توجه به ساختار سیاسی و نظام برنامه ریزی شهری خود بدین امر مبادرت ورزیده اند ولی علی رغم تفاوت ها در قوانین، برنامه ها و مدل های مواجهه بین کشورها، اسناد و قوانین فوق نشان از توجه ویژه آنها به موضوع ارتقاء محیطی، توسعه اقتصادی و شمول اجتماعی است که هر سه پایه های اساسی سیاست باز آفرینی شهری را تشکیل می دهند. دیاگرام زیر به شکل خلاصه ای تحولات و سیر تکاملی سیاست ها و رویکردها به حفاظت (محور سمت راست نمودار) و نوسازی یا به عبارتی بازآفرینی شهری (محور سمت چپ نمودار) را روشن می سازد.



**دیاگرام شماره ۱:** سیر تکامل رویکردها، سیاست ها و برنامه های حفاظت و نوسازی (بازآفرینی) از اواسط قرن نوزدهم تاکنون

همانگونه که در دیاگرام شماره ۱ نشان داده شده است در دو دهه اخیر نوعی همگرایی و همپوندی میان اقدامات حفاظت و بازآفرینی تحت عنوان «سیاست بازآفرینی حفاظت مینا» بوجود آمده است. از اواخر دهه

- 7.Planning Act-SRU (Solidarite et au Renouvellement Urbains)-France, 2000
- 8.Social Cities programme in Germany
- 9.Towards an Urban Renaissance-Urban White Paper
- 10.Major Cities programme in the Netherlands
- 11.Social inclusion

۱۹۹۰ م به بعد نیز رویکرد یکپارچه مورد تاکید قرار گرفته که در چارچوبی استراتژیک یکپارچه سازی اهداف اجتماعی، اقتصادی و محیطی مورد توجه قرار می گیرد. بر این اساس، رویکرد یکپارچه بازآفرینی ضمن حفاظت، بهسازی و استفاده دوباره از ساختمان های تاریخی، توجه به وقایع و رویدادهای فرهنگی - هنری و ورزشی و انواع فعالیت های گذران اوقات فراغت، توجه به کیفیت و عامل خلاقیت در طراحی های جدید، تاکید بر افزایش همکاری و تعاون میان کلیه کنشگران دخیل، بر افزایش اشتغال، کاهش فقر، محرومیت های اجتماعی و همچنین مشارکت اجتماعی به عنوان بخشی مهم در فرآیند بازآفرینی تاکید ویژه دارد.

## بازآفرینی شهری رویکردی جامع و یکپارچه:

در طی دو دهه گذشته، تغییرات سریعی به وقوع پیوسته است که به شکل فزاینده ای، بازآفرینی شهری را به عنوان سیاست کلیدی در ایجاد تحولات اجتماعی و اقتصادی نه تنها بریتانیا، بلکه سرتاسر اروپا معرفی کرده است. از زمان تاسیس «سازمان بازآفرینی شهری بریتانیا» (BURA) در سال ۱۹۹۰، بر اهمیت و گستردگی موضوعات پیرامونی و ادراکی بازآفرینی شهری افزوده شده است. بازآفرینی، بخش های مختلف اعم از خصوصی، دولتی و داوطلبانه را به کار می گیرد که به هدف نهایی خود، که بهبود کیفیت زندگی همگان است، دست پیدا کند (روبرت، ۲۰۰۰). بازآفرینی شهری سیاستی جامع و در برگیرنده ابعاد کلیدی پنج گانه زیر است:

- موضوعات مالی و اقتصادی،

- دیدگاه های فیزیکی و محیطی بازآفرینی،

- موضوعات اجتماعی و وابسته به مردم،

- اشتغال، آموزش و تربیت و

- مسکن

روبرت (۲۰۰۰) پس از بررسی سیر تحول دیدگاه ها و برنامه های نوسازی شهری، تعریفی جامع از بازآفرینی شهری به شرح زیر ارائه می کند.

"بازآفرینی شهری نگرش و کنشی است جامع و مانع برای حل مشکلات شهری منطقه ای هدف عملیات، که در نهایت به یک پیشرفت پایدار اقتصادی، فیزیکی، اجتماعی و محیطی خواهد انجامید"

این تعریف حاوی تمام ویژگی های اساسی بازآفرینی شهری است. بر اساس این تعریف می توان اصول و مبانی بازآفرینی شهری که منعکس کننده چالش های تغییر و تحولات شهری و نتایج آن باشد را بشرح زیر معرفی نمود:

- مبتنی بر یک تحلیل کامل از منطقه ای شهری مورد نظر بوده و در پی اصلاح همزمان ساختار فضایی کالبدی یافت، ساختار اجتماعی، پایه های اقتصادی و شرایط محیطی آن منطقه باشد

- در جهت رسیدن به اصلاح همزمان، از یک استراتژی جامع و کامل استفاده کند، و با راه حل های دقیق و از پیش معلوم شده، قطعی و علمی با مشکلات روبه رو شود

- اطمینان حاصل کند که استراتژی و برنامه های اجرایی طرح شده، در مسیر اهداف «توسعه پایدار» قرار دارند



- دارای اهداف عملیاتی واضح و مشخص، قابل بسط به مکان مختلف و دارای کیفیت مطلوب باشد.
  - بهترین استفاده‌ی ممکن را از منابع طبیعی، اقتصادی، انسانی و غیره کرده باشد.
  - در پی مشارکت حداکثری ممکن و همراهی تمامی ذی‌نفعان باشد.
  - بر اهمیت سنجش میزان پیشرفت اجرایی استراتژی اجرا شده، از طریق رصد میزان اهداف محقق شده، و دیده‌بانی تغییرات بنیادین حاصله، و تخمین تاثیرات نیروهای خارجی و داخلی تحمیلی بر منطقه‌ی شهری، تاکید داشته باشد.
  - به ضرورت تجدید نظر در برخی برنامه‌های تصویب‌شده‌ی اولیه، در مرحله‌ی اجرا و در پی برخی تغییرات و رخدادهای پیش‌بینی نشده واقف باشد.
  - متوجه این حقیقت باشد که بخش‌های مختلف یک استراتژی، با سرعت‌های مختلف به نتیجه خواهند رسید. و ممکن است برای ایجاد توازن منطقی، میان مقاصد یک برنامه‌ی بازآفرینی شهری و دستیابی به تمام اهداف استراتژیک آن، در نحوه‌ی مدیریت منابع و یا تدارک منابع اضافی به بازنگری نیاز داشته باشد. (روبرت، ۲۰۰۰)
- بر این اساس بازآفرینی شهری حرکتی سازمان یافته برای مدیریت تغییرات شهری است که از ابعاد موضوعی زیر قابل توجه است:

- فعالیتی است که بخش‌های مختلف را را درگیر می‌کند، از دولتی گرفته تا خصوصی و مردمی،
- فعالیتی که توانایی اعمال تغییرات اساسی را در ساختار سازمانی خود داشته باشد، تا بتواند در مقابل تغییرات اقتصادی، اجتماعی، محیطی و سیاسی واکنش نشان دهد،
- روشی برای بسیج تلاش‌های جمعی و زمینه‌سازی برای توافق بر روی راه‌حل‌های مناسب است،
- روشی برای تعیین سیاست‌ها و فعالیت‌های طراحی شده به قصد بهبود شرایط مناطق شهری، و توسعه‌ی ساختارهای سازمانی لازم، برای پشتیبانی به جهت نیل به اهداف تعریف شده است.

محورهای موضوعی مورد تاکید این سیاست عبارتند از:

- تاکید بر همکاری نیروهای محلی با بخش خصوصی و گروه‌های داوطلب
- توجه بیشتر به حفاظت از محیط‌های تاریخی و نقش ساختارهای تاریخی در باز آفرینی شهری
- استفاده از هنر، فرهنگ و گذران اوقات فراغت به عنوان محرک‌های برنامه‌های تجدید حیات شهری
- تاکید بر مشارکت گروه‌های اجتماعی در این فرآیند
- ایجاد همبستگی و یکپارچگی میان کلیه نقش آفرینان شهری و سایر گروه‌های ذی نفع بر مبنای شراکت
- پرهیز از ساخت و سازهای تک عملکردی و تشویق ساخت پروژه‌ها با کاربری‌های متعدد و مختلط
- توجه به اقدامات و برنامه‌های کیفی به موازات اقدامات کمی
- تاکید بر افزایش اشتغال، کاهش فقر و افتراق اجتماعی، تامین امکانات اجتماعی و آموزش به جای نوسازی‌های صرفاً فیزیکی
- انتقاد از درگیری بیش از اندازه و مستقیم دولت در امر توسعه
- توجه به تنظیم مجدد طرح‌ها و برنامه‌ها بر اساس اصول توسعه پایدار

#### جمع‌بندی:

- به طور خلاصه اهم نکات کلیدی مطرح در تعریف و تشریح سیاست بازآفرینی شهری را می‌توان در محورهای زیر تشریح نماییم:
- شناخت سابقه‌ی فعالیت‌های مرتبط با بازآفرینی شهری، ایجاد یک پس‌زمینه‌ی تاریخی، شناخت سیر تکاملی دیدگاه‌ها موجود در منطقه و همچنین بررسی نتایج اجرایی هر کدام از سیاست‌های مرتبط ضرورت دارد
  - هر شهر یا عرصه‌ی خاصی از شهر نشان‌دهنده‌ی ترکیب پیچیده‌ای از مشکلات و فرصت‌ها است - این ترکیب، محل ظهور همزمان تاثیرات خارجی و خصوصیات داخلی است
  - شکل رویکرد به بازآفرینی در طول سالیان تغییر کرده است. سیاست‌ها و روند عملی اجرای بازآفرینی، نشان‌دهنده‌ی گرایش‌های غالب اجتماعی و سیاسی است
  - توفیق در بازآفرینی مناطق شهری، می‌تواند به عنوان یکی از عوامل مهم موفقیت منطقه‌ای و حتی ملی محسوب شود
  - بازآفرینی شهری یک بینش جامع و یکپارچه، و عملیاتی است که به حل نهایی مشکلات شهری منتهی می‌شود. بازآفرینی شهری در پی این است که با ایجاد تغییرات مثبت و پایدار، مسبب بهبودی شرایط فیزیکی، اجتماعی، اقتصادی و محیطی منطقه‌ی عملیات شود.

## منابع و ماخذ:

- یوکا یوکیلهتو (۲۰۰۰)، "تاریخ حفاظت معماری" ترجمه محمد حسن طالبیان و خشایار بهاری - ۱۳۸۷، انتشارات روزنه، تهران

- PICKARD, R. (1996) Conservation in the built environment, Harlow, Essex, Addison Wesley
- ASHWORTH, G. J. & HOWARD, P. (1999) European Heritage, Planning and Management, Exeter, Intellect Books
- JOKILEHTO, J. (1999) A Century of Heritage Conservation, Journal of Architectural Conservation, 14-33
- JOKILEHTO, J. (1996) International standards, principles and charters of conservation, IN MARKS, S. (Ed.) Concerning Buildings. Oxford, Architectural Press.
- DELAFONS, J. (1997) Politics and Preservation: A Policy History of the Built Heritage, 1882-1996, London, E & FN Spon
- ASHWORTH, G. J. & TUNBRIDGE, J. E. (1994) The tourist-historic city, Chichester; New York, John Wiley & Sons
- PICKARD, R. (2002) A Comparative Review of Policy for the Protection of the Architectural Heritage of Europe. International Journal of Heritage Studies, 8, 349-363.
- LARKHAM, P. J. (1999) Preservation, Conservation and Heritage: Developing Concepts and Applications. IN CULLINGWORTH, J. B. (Ed.) British planning: 50 years of urban and regional policy. New Brunswick, N.J., Athlone Press.
- STRANGE, I. & WHITNEY, D. (2003) The changing roles and purposes of heritage conservation in the UK. Planning Practice and Research, 18, 219-229.
- PENDLEBURY, J. (2000) Conservation, Conservatives and Consensus: The Success of Conservation under the Thatcher and Major Governments, 1979-1997. Planning Theory & Practice, 1, 31-52
- ASHWORTH, G. J. & LARKHAM, P. J. (1994) Building a new heritage: tourism, culture, and identity in the new Europe, London; New York, Routledge
- LARKHAM, P. J. (1996) Conservation and the city, London, Routledge
- HEREC (HISTORIC ENVIRONMENT REVIEW EXECUTIVE COMMITTEE) (2006) HERITAGE COUNTS. English Heritage
- Roberts, Peter W. and Hugh Sykes, 2000. Urban regeneration: a handbook. London: Sage.