چیستی و چرایی مفهوم تجدید حیات شهری

محمد اکبرپور سراسکانرود*/ صابر محمدپور**/ رضا یعقوبی***

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۸۸/۰۱/۲٤
تاریخ پذیرش مقاله: ۱۳۸۸/۰۹/۰۱

چکیده:

نواحی مرکزی شهر نقش مهمی در تأمین نیازهای حیات عمومی شهر بر عهده دارند. در این نواحی فعالیت‌های تجاری و غیر تجاری تمرکز می‌یابد و شبکه حمل و نقل از هر جانب شهر به آنجا منتهی می‌شود. تنوع کاربرد و کارکردهای این محدوده از شهر سبب می‌شود، روزانه افراد زیادی برای تأمین نیازهای خود به آنجا مراجعه کنند. به همین دلیل این محدوده‌ها توانایی تبدیل شدن به فضایی بسیار جذاب و یا برعکس به فضایی بحرانی را در خود دارند. وجود نواحی مرکزی دچار افت شهری و تفاوت شرایط زیست افراد ساکن در نواحی دچار افت با سایر نواحی شهری و مشخصاً محدوده‌های مجاور مشکلاتی را در نیمه دوم قرن بیستم میلادی دنیا ایجاد کرده است، که این امر نیاز به برخورد برنامه‌ریزی شده با نواحی دچار افت شهری را امری اجتناب ناپذیر می نماید. در این میان اغلب کشورهای بیشتر توسعه یافته و تعدادی از کشورهای کمتر توسعه یافته، رویکردهای قابل اجرای برخورد با مقوله افت شهری را در پیش گرفتند و سعی کرده‌اند با اتخاذ راهکارهایی نواحی مرکزی را به فضایی مطلوب در ساختار شهر تبدیل نمایند تا از طریق ارائه روشها و راهکارهایی، افت شهری را با در نظر گرفتن تفاوت کیفیت زیست محلات دچار افت شهری، از طریق ساز و کار مطرح شده در این زمینه کاهش دهند. رهیافت تجدید حیات شهری یکی از رهیافتهایی است که در دو دهه آخر قرن بیستم به عنوان گزینه ای جهت برون رفت از افت شهری نواحی قدیمی شهرها مورد توجه تصمیم گیران و برنامه‌ریزان شهری قرار گرفته است.

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

واژگان کلیدی: تجدید حیات شهری، مشارکت، برنامه‌ریزی راهبردی، پایداری.

* دانشجوی دکترای جغرافیای دانشگاه تهران
** دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیای دانشگاه تهران
*** دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیای دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی

[Downloaded from jhre.ir on 2026-09-05]

مقدمه

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

حال با بیان این مساله به دنبال رسیدن به این سوالات هستیم: ۱- ابعاد اصلی رهیافت تجدید حیات شهری در یک شهر کدامند؟ ۲- ضرورت برنامه‌ریزی تجدید حیات شهری در چیست؟ ۳- هدف از تجدید حیات شهری چیست؟

مفهوم رهیافت تجدید حیات شهری

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

اهمیت و ضرورت برنامه‌ریزی تجدید حیات شهری

در طول تاریخ تحول شهرهای جهان، می‌توان عواملی را که موجب دخالت برنامه‌ریزی در جهت نوگردانی شهرها بوده، به صورت زیر شناسایی نمود: ۱- وجود نواحی کهنه و فقیر نشین در شهرهای کشورهایی با سابقه طولانی شکل گیری شهر؛ ۲- اختیار (و ضرورت اختیار) هدف اصلاح شرایط مسکونی گروههای کم درآمد شهری؛ ۳- آزادسازی فضاهایی از شهر برای توسعه فعالیت‌ها و کاربردهایی با سوددهی بیشتر ٤- تامین فضا برای جادهی فعالیت‌ها و

[Downloaded from jhre.ir on 2026-09-05]

کاربردهای کانونی/ مرکزی چون فضاهای مرتبط با حمل و نقل(دانشپور، ۱۳۸۳ب: ۳). با پیدایش نگرش‌های جدید به نواحی و بخش‌های قدیمی شهر رهیافت‌های تازه‌ای همانند تجدید حیات شهری در مباحث شهرسازی مطرح گردید. ممکن است سه دلیل برای وقوع تجدید حیات شهری وجود داشته باشد که با توجه به آنها سه نوع تجدیدحیات مطرح شده است:

- **تجدید حیات تحمیلی**[۱]: این نوع تجدید حیات مدتی طولانی پس از رها شدن اراضی متروک (برای مثال داکلند لندن[۲])، یا به دلیل وخیم شدن شرایط زندگی در یک منطقه، اجرا می شود.

- **تجدید حیات فرصت طلبانه**[۳]: این گونه از تجدید حیات زمانی رخ می‌دهد که سرمایه گذاران خصوصی و دولتی در صدد تصاحب زمین های موجود جهت اجرای پروژه‌های بزرگ (مثلاً بارسلونا[۴] و آتن[۵]) هستند.

- **تجدید حیات شهری پیشگیرانه یا آینده نگرانه**[۶]: این گونه از تجدید حیات در مناطقی که با افت اجتماعی و اقتصادی رو به تنزل نهاده دارند، رخ می‌دهد (مانند استانبول[۷]، حلب[۸]، اسکندریه[۹]) (UNEP, 2004: 7).

هدف برنامه‌ریزی تجدید حیات شهری

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

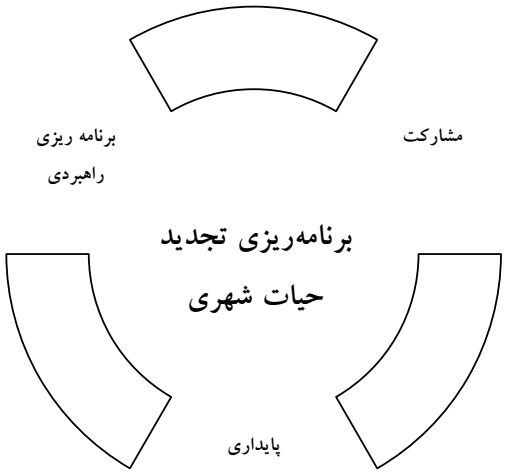
۱- اقتصادی: جذب سرمایه گذاران، ایجاد اشتغال، بازسازی اقتصاد شهری۲- اجتماعی- فرهنگی: افزایش مسکن شهری و توسعه زیرساخت‌های محلی، تقویت میراث معماری (هسته تاریخی) و گردشگری شهری، یا جذب موسسات تحقیقاتی و دانشگاهی۳- کالبدی: ساماندهی سازمان فضایی- کالبدی شهرها، نحوه استفاده از زمین، ضوابط منطقه‌بندی، ضوابط ساختمان سازی، تامین معیارهای ساخت و ساز و مرمت و آسایش زیستی برای سازه‌های شهری متناسب با هر منطقه جغرافیایی٤-زیست محیطی: مبارزه با آلودگی و بهبود شرایط زندگی در عین حالی که ارزش‌ها و خواسته‌های جامعه و هر گروه اجتماعی نیز در نظر گرفته شود (UNEP,2004:8).

[Downloaded from jhre.ir on 2026-09-05]

ارکان اصلی برنامه‌ریزی تجدید حیات شهری

مشارکت، راهبرد و پایداری سه رکن اصلی تجدید حیات شهری را تشکیل می دهند. این سه رکن، پایه ای را برای اقدام جامع و تفصیلی ارائه می‌نمایند و هریک نقش ویژه‌ای را در رهیافت تجدید حیات شهری ایفاء می‌کنند (شکل شماره ۱). در ادامه این سه رکن مورد بررسی قرار می‌گیرد

شکل شماره ۱: ارکان اصلی برنامه‌ریزی تجدید حیات شهری



ماخذ: UNEP,2004 , 10

رکن نخست: مشارکت و جایگاه آن در تجدید حیات شهری

یکی از ارکان مهم تجدید حیات شهری، مشارکت است. در مشارکت، افراد از روند امور آگاه هستند و در این زمینه دارای نگرش می‌باشند. همچنین در تصمیم سازی‌ها و تصمیم گیری‌ها به نحوی مداخله می‌کنند (خانیکی، ۱۳۷۷: ۸۰). مشارکت به معنای عام آن از دیر باز با زندگی انسان پیوند داشته و از ابتدای حیات انسان با او همراه بوده است، ولی به معنای جدید در عرصه سیاست و پس از جنگ جهانی دوم آغاز شد (هیلد، ۱۳۷۰: ۲۵). علی رغم شکل گیری اندیشه مشارکت در تمام ابعاد زندگی، این نگرش هنوز به صورت علمی دیده نمی‌شود و تا زمانی که از پشتوانه فلسفی کارساز و راهگشا برخوردار نگردد، نمی‌تواند به صورت جزوی از فرهنگ مردم درآمده و گسترش یابد (الشوکی، ۱۳۸۳: ۳٤). وجود حوزه گسترده برای فعالیت شهروندان موجب انباشت تجربه می‌گردد که این امر باعث پیشرفت سریع جامعه شهری می‌شود. شرایط محلی، ملی و خط مشی‌های متفاوت در هر یک از سطوح، سازمان‌های مشارکتی مختلفی را شکل می‌دهد. با توجه به این امر انواع مختلفی از مشارکت در سطوح جغرافیایی مختلف شکل می‌گیرد و در این رابطه مشارکت جویان متعددی به فعالیت می‌پردازند. مشارکت هدفمند مردم به عنوان پایه و اساس همه پروژه‌های تجدید حیات تلقی می‌شود که این مشارکت به تضمین شایستگی مردم محلی، تملک و حمایت محلی، کمک می‌کند و منفعت مردم محلی را به حداکثر می‌رساند.

مردم ساکن در هر محلی می‌توانند در بطن فرایند تجدید حیات باقی بمانند و به تجدید حیات کمک کنند. قرار دادن مردم محلی در قلب فرایند تجدید حیات، بعنوان شرکت کنندگان فعال به منظور مبارزه با محرومیت اجتماعی و تقویت جوامع در کنار توسعه اقتصادی عادلانه با مشکلات توسعه اجتماعی و نظام برنامه ریزی مواجه است (جدول شماره ۲).

رکن دوم: برنامه‌ریزی راهبردی

برنامه‌ریزی راهبردی، چارچوبی جهت توسعه سیاست‌ها، زمینه های جدید نظری و ابزارهای تجربی برای برنامه‌ریزی شهری فراهم ساخته است (مرادی

[Downloaded from jhre.ir on 2026-09-05]

جدول شماره ۱ : انواع مشارکت در رهیافت تجدید حیات شهری

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

ماخذ: **Roberts and Sykes,2000, 46**

مسیحی، ۱۳۸٤: ٦٤). این امر در برنامه‌های تجدید حیات شهری نیز جایگاه ویژه‌ای یافته است. برنامهریزی راهبردی در تجدید حیات شهری دارای سه نقش زیر است:

- افت شهری در اثر پدیده‌های متعدد و پیچیده ای بوجود می‌آید. درک این پدیده‌ها نیاز به بینش جامع دارد.
- رهیافت تجدید حیات شهری یک راه حل تفصیلی و همه جانبه برای مشکلات ارائه می‌کند. برنامه ریزی راهبردی با توجه به بینش جامعی که ارائه می‌دهد، می‌تواند نقش مهمی در ارائه راه‌حل‌های تفصیلی داشته باشد.
- رهیافت تجدید حیات شهری، انواع سازمانها، گروه‌های غیر رسمی مردم و دیگر قدرت‌ها را با اهداف و فرهنگ های متفاوت در بر می‌گیرد. هماهنگی و متشکل نمودن این فعالان از جمله موضوعات مهم در تجدید حیات شهری است. برنامه‌ریزی راهبردی نقش اساسی در این رابطه ایفاء می کند (ضیاء خواه، ۱۳۸۰: ۲۲).

اتخاذ یک رویکرد منسجم و بلند مدت که بتواند تشخیص دهد که مشکلات محله‌ها دلایل اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی مرتبط با هم دارند، امر

[Downloaded from jhre.ir on 2026-09-05]

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

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

ماخذ: Pindoria,2003,16

مشکلی است و برنامه ریزان و تصمیم‌گیران با مشکلاتی روبرو هستند (جدول شماره۳).

رکن سوم: پایداری

پایداری یعنی فضای اقتصادی، اجتماعی و سیاسی که تضمین کننده کیفیت مطلوب زیستی باشد و بتواند مسایلی مانند بهداشت، آموزش، رفاه، آزادی بیان، حقوق و ... را به صورت پایدار و ماندگار حفظ کند (حسین زاده دلیر، ۱۳۸۰: ۹۳) به گونه‌ای که نسل‌های آتی بتوانند از آن منابع استفاده نمایند. این مفاهیم دارای خصوصیات ویژه‌ای نظیر پایداری اجتماعی، عدالت اجتماعی، چارچوب اخلاقی جدید، همگرایی جمعی و ارزیابی می‌باشد (بحرینی، ۱۳۷۸: ۱۰). از دیدگاه توسعه پایدار زمین و فضا فقط عنصری طبیعی برای تأمین نیازهای

[Downloaded from jhre.ir on 2026-09-05]

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

حوزه‌ها	زیرحوزه‌ها	مشکلات
مشکلات مربوط به سیاست پیرامون توسعه پایدار	مسایل سازمانی پیرامون منسجم سازی	– دشواری پیوند دادن پروژه های تجدید حیات با سایر برنامه ها و راهبردها ـ عدم مسئولیت پذیری منسجم افراد در دفاع از توسعه پایدار
	انسجام و شفافیت سیاست	ـ عدم انسجام و شفافیت در سیاست ها به دلیل ابتکارات بسیار زیاد ـ تغییر سیاست دولت در طول زمان
	چرخه ها و انتظارات سیاسی کوتاه مدت	ـ بی صبری سیاسی و شتاب برای نتایج سریع جهت اثبات سیاست ـ ایجاد مشکلاتی به دلیل چرخه سیاسی ۳ـ۵ سال
تعادل اولویت های زیست محیطی، اجتماعی و اقتصادی	عمومی	ـ نادیده گرفتن تمامی جنبه های توسعه پایدار به واسطه نیاز به شغل ـ تحت الشعاع قرار دادن بحث در مورد پایداری با بحث و گفتگو در مورد هزینه ها (در صنعت ساخت وساز)
منابع لازم برای یک رویکرد پایدار منسجم تر	ضمانت اجتماع موجب شکست نمی شود	ـ شکست برنامه های تجدید حیات به واسطه اغراق آمیز شدن این برنامه ها ـ عملکرد ضعیف پروژه های موفق در دستیابی به پایداری زیست محیطی در موضوعات مربوط به پایداری اجتماعی
	از دست رفتن اولویت محیط زیست یا پایین تر رفتن اولویت آن	ـ تاکید معماران بر نقشه و توجه ناکافی به کارآمدی انرژی
	کوتاه مدت بودن	ـ ترغیب برنامه های تجدید حیات به کوتاه مدت بودن توسط برنامه های تامین بودجه
	منابع برای پروژه های کامل منسجم	ـ رویارویی پروژه های جامع نگر با موانعی در دسترسی به بودجه (عدم تناسب منابع مالی با پروژه های جامع نگر)
	فراهم بودن بودجه برای پروژه های پایدار	ـ پایین بودن وجوه اختصاص یافته به پروژه های اجتماعی یا زیست محیطی ـ مخالفت تامین کنندگان سرمایه در اقدام به ریسک کردن و حمایت از پروژه های پایداری و نوآورانه
	فقدان تامین مالی درآمد	ـ تامین مالی درآمد به ندرت فراهم است.
درک تجدید حیات پایدار و حمایت از آن	درک و حمایت از توسعه و تجدید حیات پایدار	ـ عدم درک مجریان مشاغل از چیستی تجدید حیات پایدار درکی ندارند. ـ ضرورت درک بهتر از توسعه پایدار و معنی عملی آن ـ تنوع گسترده بین موسسات مسکن در مورد چگونگی دید آنها از پایداری
	ضرورت مهارت‌ها و تخصص‌ها	ـ نیازمندی به آموزش های سطح بالا به استفاده کنندگان به منظور توانمندسازی این افراد جهت عبور از موانع شغلی و دستیابی به تجدید حیات پایدار

اقتصادی و کالبدی شهری نیست، بلکه بستر اصلی تمام فعالیت‌های شهروندان و ابزار لازم برای تحقق خواست‌ها و آرزوهای انسانی است. از این نظر زمین و فضای شهری شاید مهمترین ثروت همگانی است، که نقش عمیق‌تر و گسترده‌تر از یک کالای اقتصادی درحیات عمومی شهروزندگی شهروندان به عهده دارد (مهدی‌زاده، ۱۳۷۹: ۷۷). یکی از رویکردهای موثر در جهت تجدید حیات شهری، مطرح شدن مفهوم کیفیت زندگی و دخالت

[Downloaded from jhre.ir on 2026-09-05]

است. در تعریف کیفیت زندگی می‌توان گفت هم جنبه‌های عینی و کمی مانند چگونگی توزیع کالاها و خدمات و هم جنبه‌های ذهنی و کیفی مانند روابط اجتماعی، رضایت از زندگی، مشارکت و احساس همبستگی اجتماعی را در بر می‌گیرد. در این خصوص معیارهای کیفی مانند رفاه، آسایش، حفاظت محیط، مشارکت اجتماعی، زیبایی منظر، بهبود گذران اوقات فراغت، کیفیت فضا و مواردی از این قبیل اهمیت بیشتری در تجدید حیات شهری دارند (نیک پور، ۱۳۸٤: ۱۸). با توجه به رشد سریع و بدون برنامه شهرها، محیط زندگی شهری به محیطی رنج‌آور، نازیبا، تنش‌زا و آلوده تبدیل شده است و مشکلات اجتماعی- روانی جدید مثل عدم هویت، عدم تعلق، احساس ناشناختگی و تنهایی، فردیت، رقابت شدید، اضطراب، نارضایتی در آن به صورت همه‌گیر در آمده است که بخش عمده‌ای از آنها به ساختار کالبدی شهرها و کمی شدن معیارهای شهرسازی بر می‌گردد، در این میان مراکز شهرها به عنوان منطقهٔ ثقل شهری بازتاب روشنی از این معضلات است. پایداری در رهیافت تجدید حیات شهری دارای چند نقشی است که عبارتنداز: ارائه یک راه حل پایدار؛

جدول شماره ٤ : مشکلات مرتبط با پایداری در فرایند تجدید حیات شهری

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

ماخذ: Pindoria,2003, 20

[Downloaded from jhre.ir on 2026-09-05]

توسعه مدیریت متعادل اقتصادی، اجتماعی و محیطی؛ حمایت از نسل آتی و توزیع متعادل هزینه منفعت و ارتقاء فعالیت های اقتصادی به منظور افزایش کیفیت محیطی (ضیاء خواه، ۱۳۸۰: ۲٤). اصول توسعه پایدار می‌تواند در قلب سیاست و عملیات تجدید حیات قرار گیرند تا بدین ترتیب تضمین شود که فرایند تجدید حیات نتایج زیست محیطی و همینطور نتایج اقتصادی و عدالت اجتماعی را در بر دارد. بهبود کیفیت محیط زیست محلی و در عین حال کاهش اثرات منفی استفاده از منابع می‌تواند بخشی از اهداف راهبردی هر برنامه تجدید حیاتی باشد. با این وجود، مشکلات فراوانی در این زمینه بر سر راه تحقق پایداری در پروژه های تجدید حیات وجود دارد (جدول شماره٤).

ابعاد رهیافت تجدید حیات شهری

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

تجدید حیات اقتصادی

تجدید حیات اقتصادی متعاقب با بروز افت اقتصادی در شهرها که با کاهش عظیم اشتغال و عدم جذب سرمایه‌های داخلی و خارجی مواجه شدند، مطرح گردید. بطور کلی اقتصاد نواحی دچار افت اقتصادی ویژگی‌هایی از قبیل عدم یا کاهش اشتغال، کاهش صنایع تولیدی و فرصت‌های شغلی پایین را دارا می‌باشند (Home, 1982: 61). تجدید حیات اقتصادی موفق شهری دارای دو وجه عمده تقاضا و عرضه است. تقاضا توسط توانایی شهر برای بازگشت هزینه‌های محلی و جذب هزینه‌های صرف شده در خارج از نواحی شهری تعیین می‌گردد و عرضه بهبود زیرساخت هایی از قبیل ساخت دسترسی های جدید یا بهبود دسترسی های کنونی و دیگر مسیرهای ارتباطی با استفاده از سرمایه‌گذاری در آن بخش‌هاست (Roberts and Sykes, 2000: 61-63). تجدید حیات اقتصادی سیاست‌ها و اهداف زیر را پی گیری می‌کند: جلب سرمایه‌های داخلی, تشویق به خود اشتغالی؛ ایجاد شغل‌های موقت و پاره وقت؛ بهبود آموزش و افزایش مهارت‌های حرفه‌ای؛ تاکید بر پایداری اقتصادی؛ کاهش هزینه‌های زندگی؛ ایجاد تسهیلات خرید مناسب (Seo, 2002: 117).

تجدید حیات کالبدی

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

بهبودبخشی[10]، بازگردانی[11] و تجمیع[12] زمین و ساختمان؛ بهبود تاسیسات زیربنایی؛ بهبود حمل و نقل (Roberts and Sykes, 2000: 77).

تجدید حیات اجتماعی و فرهنگی

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

[Downloaded from jhre.ir on 2026-09-05]

به حداقل رساندن جرایم و خشونت، فراهم نمودن خدمات بهداشتی و درمانی مناسب؛ کاهش انحرافات فرهنگی

- تقویت اجتماعات خرد؛ گسترش بینش اجتماعی مشترک؛ تاکید بر توانمند سازی اجتماعات خرد ،تاکید بر هیات‌های نمایندگی؛ توجه به نیازهای گروه های مختلف اجتماعی(Seo, 2002: 117).

تجدید حیات محیطی

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

کاهش میزان آلودگی‌ها؛ مسکن پایدار؛ شکل شهری پایدار؛ حمل و نقل پایدار؛ اقتصاد پایدار(Ibid,117).

نقش رهیافت تجدید حیات شهری

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

- تمهید چارچوبی برای تحلیل مشکلات شهری و شناسایی توان بالقوه توسعه
- تدوین راهبردی همه جانبه برای یک ناحیه و تهیه طرح های تفصیلی اجرایی و اقدام به آنها
- شناسایی محدودیت‌ها، فرصت‌ها و منابع مورد نیاز برای اجرای پیشنهادها
- ایجاد چارچوبی برای اقداماتی مانند مدیریت، تقسیم وظایف و شناسایی منابع
- ارزیابی و مرور تمامی عملکردهای فوق (Roberts and Sykes, 2000:25).

پیش نیازهای تجدید حیات شهری

بدون توجه به انگیزه شروع فرایند تجدید حیات شهری، برای شروع آن چند عامل یا پیش شرط کلیدی وجود دارد. بدین معنی که ترکیبی از عواملی که در نهایت موجب ایجاد شرایط مطلوب برای عملی شدن برنامه‌ها در قالب یک برنامه مداخله‌ای و اجرایی[۱۳] موفق می‌شوند، موجود باشد. از میان این عوامل، مهم ترین آنها را می‌توان به صورت زیر بیان نمود: فرایند تجدید حیات با شناسایی عمیق وضعیت حاکم بر نواحی دچار افت، شناخت تمایلات آتی، تشخیص مشکلات و فرصت‌های موجود شروع می‌گردد. شناخت وضع موجود پایه و اساس شناسایی اهداف بلندمدت و کوتاه مدت و نیز دیگر ویژگی‌های اصلی آن پروژه خواهد بود. تجدید حیات شهری نیازمند یک پیشرفت تدریجی در قالب مراحل پیوسته است، بدون اینکه این حرکت یک حرکت خطی صرف از مرحله‌ای به مرحله دیگر داشته باشد (UNEP, 2004:11).

عاملان[۱۴] درگیر در فرایند برنامه‌ریزی تجدید حیات شهری

دستیابی به عمل پیچیده و عظیم تجدید حیات شهری نیازمند مشارکت عاملان درگیر در این فرایند

[Downloaded from jhre.ir on 2026-09-05]

است. شناسایی عوامل اصلی مشارکت در تجدید حیات از اهمیت بالایی برخوردار است. بخش عمومی (دولتهای مرکزی و دولت‌های محلی یا شهرداری‌ها)، بخش خصوصی و گروه‌های داوطلب عمده ترین عاملان درگیر در تجدید حیات شهری به شمار می آیند.

بخش عمومی

این بخش شامل دولت‌های مرکزی و دولت‌های محلی یا شهرداری‌ها است. دولت‌های مرکزی نقش مستقیمی در تجدید حیات شهری ایفاء می‌کنند (Home, 1982: 18). آنها با اتخاذ سیاست‌ها و راهبردهای کلان در پی عملی نمودن تجدید حیات شهری بوده و ابزارهای قانونی و مالی را در اختیار سازمان‌های محلی جهت تسریع این امر قرار می‌دهند.

قوانین، سیاست‌ها و راهبردهای تدوین شده توسط دولت‌های مرکزی توسط متولیان محلی امور شهری (شهرداری‌ها) با برنامه‌های اجرایی و عملیاتی رهگیری می‌گردد (Laurini, 2002:15). این متولیان در پی یافتن مسائل و مشکلات موجود در شهرها و بخصوص بخش قدیمی شهر جهت تدوین برنامه تجدید حیات شهری هستند.

بخش خصوصی

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

گروه‌های داوطلب و سازمان‌های غیر دولتی[۱۵]

نقطه شروع برای ظهور رهیافت تجدید حیات شهری, وجود نیازهای قانونی برای افراد است. اطمینان عموم افراد از محترم شمردن عقاید و ایده های آنها و استفاده از آنها در تصمیم گیری ها یکی از مهمترین نکات در این رهیافت به شمار می آید. رهیافت تجدید حیات شهری نیاز به این دارد که اعتماد در بین مردم، سازمان های غیر دولتی و شرکت‌های تجاری را ایجاد نماید و یا بصورت بخشی از یک راهبرد بلند مدت بین حکومت و مردم ارتباط برقرار نماید (Ibid,34).

چشم انداز بلند مدت[۱۶]

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

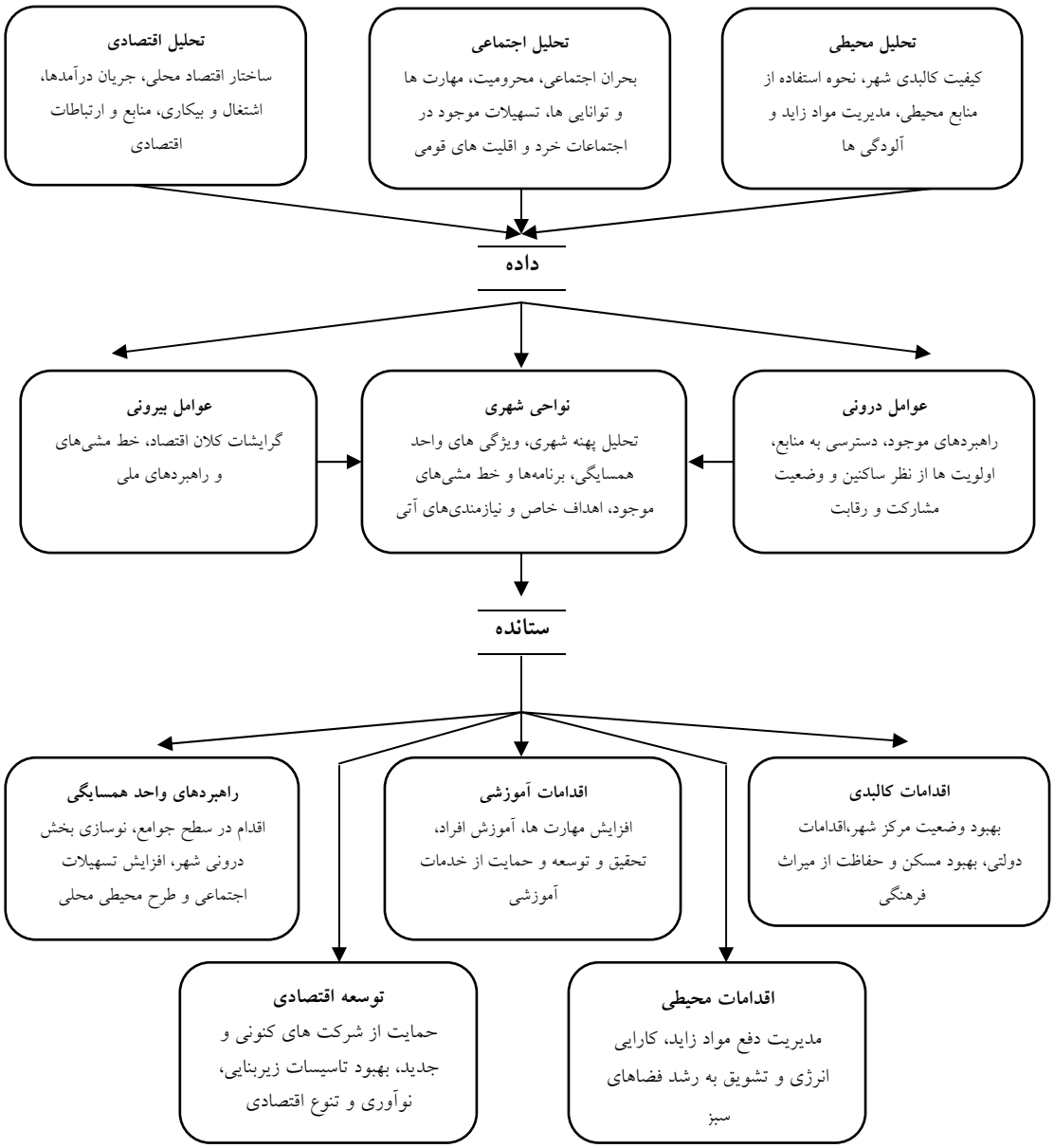
اراده و تعهد سیاسی[۱۷]

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

مشارکت چند عاملی/ سرمایه گذاران[۱۸]

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

[Downloaded from jhre.ir on 2026-09-05]



شکل شماره ۲

چارچوب سازمانی/ حقوقی[۱۹]

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

[Downloaded from jhre.ir on 2026-09-05]

تأمین بودجه[۲۰]

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

حفظ فرایند[۲۱]

حفظ فرایند محور اصلی برای فعالیت تجدید حیاتی شهری را بوجود می‌آورد و موجب سازمان بخشیدن به همه عوامل بالا در حول یک محور می‌شود.

حال با توجه به اطلاعات بیان شده درصدد هستیم برای نتیجه‌گیری فرایند تجدید حیات شهری، آن را در قالب یک فلوچارت بیان کنیم که شامل "شکل شماره ۲" می‌شود.

نتیجه‌گیری

جابجایی قابل توجه جمعیت و تغییرات در نحوه شکل‌گیری خانوارها از یک سو باعث فشار بر زمینها، زیرساخت‌ها و جوامع موجود و از سوی دیگر باعث به وقوع پیوستن افت شهری می‌شوند. چنین افتی با بیکاری، محرومیت اجتماعی، فرسودگی بناها و طبعات زیست محیطی منفی همراه می شود. باوجود این که برنامه ریزان به دنبال مدیریت و توقف افت هستند، تا بدین ترتیب بتوانند مناطق شهری دچار افت را جذابتر و کارآمدتر کنند، گاهی اوقات با مسایل پیچیده و چالش برانگیزی روبرو می‌شوند و گاهی نیز شکست می‌خورند. مناطق شهری وجود دارند که پروژه‌هایی به منظور از میان برداشتن افت شهری بر روی آنها صورت پذیرفته است و مجموعه‌ای از این پروژه‌ها را در طول سالیان تجربه کرده‌اند، اما هنوز محرومیت شدید و غیرقابل قبولی را به نمایش می‌گذارند. دلیل این امر را می‌توان در وجود موانع ساختاری مانند عدم سازماندهی مناسب افراد درگیر در چنین پروژه هایی، ضعف فنی مسئولان محلی در سیاست گذاری، منابع مالی بسیار محدود و ساختارهای سازمانی کاملاً انعطاف ناپذیر جهت از میان برداشتن افت شهری دانست. از طرفی ابعاد مختلف افت به صورت متقابل بر یکدیگر تاثیرگذاشته و باعث شدت یکدیگر می‌شوند. بنابرین تک نگری درباره ابعاد افت نمی‌تواند نتیجه بخش باشد. این امر ضرورت نگرشی یکپارچه و جامع به تمامی ابعاد افت شهری را نشان می دهد. رهیافت تجدید حیات شهری به واسطه دارا بودن نگرش یکپارچه و همچنین افق زمانی بلند مدت می‌تواند به عنوان گزینه‌ای جهت رفع افت شهری مطرح گردد. هدف اساسی تجدید حیات شهری توسعه محیط زندگی دچار افت برای انسان هاست. مردم ساکن در هر محلی می‌توانند در بطن فرایند تجدید حیات باقی بمانند و به تجدید حیات کمک کنند. قرار دادن مردم محلی در قلب فرایند تجدید حیات، بعنوان شرکت کنندگان فعال به منظور مبارزه با محرومیت اجتماعی و تقویت جوامع در کنار توسعه اقتصادی عادلانه با مشکلات توسعه اجتماعی و نظام برنامه ریزی مواجه است. یکی از رویکردهای موثر در جهت تجدید حیات شهری، مطرح شدن مفهوم کیفیت زندگی و دخالت است. همان طور که بیان شد تجدید حیات شهری دارای چهار بعد اصلی اقتصادی، اجتماعی-فرهنگی، کالبدی و محیطی است. که در رابطه با آن نقش تجدید حیات شهری در قالب هدف اصلی تجدید حیات شهری (کشف نیروها و عواملی که افت

[Downloaded from jhre.ir on 2026-09-05]

شهری را به وجود آورده اند و اتخـاذ واکـنش مثبـت و پایداری است که به بهبود مستمر و کیفی حیات شـهری منجر می‌گردد) تعریف می شود. تجدیـد حیـات شـهری نیازمند یک پیشرفت تـدریجی در قالـب مراحـل پیوسـته است، بدون اینکه این حرکت یک مسیر خطـی صـرف از مرحله‌ای به مرحله دیگر داشته باشد.

پی نوشت

1- Imposed regeneration
2- London Docklands
3- Opportunistic regeneration
4- Barcelona
5- Athens
6- Preventive or prospective urban regeneration
7- Istanbul
8- Aleppo
9- Alexandria
10- Recuperation
11- Restoration
12- Reintegration
13- Intervention program
14- Actors
15- NGOs
16- Long Term Perspective
17- Political will and commitmen.
18- Multi-actor/stakeholder participation
19- Institutional/legal framework
20- Financing
21- Maintaining the process

منابع و ماخذ

– الشوکی، سـید یحیـی، بررسـی عوامـل مـوثر برمـشارکت اجتمـاعی«مـشارکت اجتمـاعی شـهروندان در اداره امـور شـهر»، دانشگاه تهران، دانشکده علوم اجتماعی، ۱۳۸۳.

– بحرینی، سـید حـسین، تجـدد، فراتجـدد و پـس از آن در شهرسازی، انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۷۸.

– حسین زاده دلیر، کریم، برنامه‌ریزی ناحیه‌ای، انتـشارات سمت، تهران، ۱۳۸۰.

– خانیکی، هادی، فرهنگ مـشارکت و راهکارهـای آن در دانشگاهها، فصلنامه پژوهش و برنامه‌ریـزی در آمـوزش عـالی، شماره ۱۷، ۱۳۷۷.

– دانشپور، زهره، الف، برنامـه‌ریـزی بهـسازی و نوسـازی شـهری، جـزوه شـماره۱۰ (رهیافـت تجدیـد حیـات شـهری)، دانشگاه شهیدبهشتی، ۱۳۸۳.

– ضیاء خواه، سیما، بکـارگیری رهیافـت تجدیـد حیـات شهری: نمونه موردی شهرک کیانـشهر، پایـان نامـه کارشناسـی ارشد، دانشگاه شهید بهشتی، ۱۳۸۰.

– مرادی مسیحی، واراز، برنامه‌ریزی استراتژیک و کـاربرد آن در شهرسـازی ایـران: نمونـه مـوردی کـلان شـهر تهـران، انتشارات پردازش و برنامه‌ریزی شهری، ۱۳۸٤.

– مهدی‌زاده، جواد، برنامه‌ریزی کـاربرد زمـین، تحـول در دیدگاهها و روش‌ها، فصلنامه مدیریت شهری، شماره ٤، ۱۳۷۹.

– نیک پور، عامر، بررسی کاربری اراضی در بخش مرکزی شهر آمل، پایان نامه کارشناسـی ارشـد جغرافیـا وبرنامـه ریـزی شهری، دانشگاه تهران، ۱۳۸٤.

– هیلد، دیوید، مدل های دموکراسی، ترجمه: عباس مخبر، تهران، روشنگران، ۱۳۷۰.

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

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

- Laurini, Robert (2002), Information Systems for Urban Planning: A Hypermedia Co

Operative Approach, Rutledge, London.

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

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

[Downloaded from jhre.ir on 2026-09-05]