

# چیستی و چرایی مفهوم تجدید حیات شهری

محمد اکبر پور سراسکانرود\* / صابر محمدپور\*\* / رضا یعقوبی\*\*\*

تاریخ دریافت مقاله:

۱۳۸۸/۰۱/۲۴

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 می‌نماید. 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 گزینه‌ای جهت برون رفت از افت شهری نواحی قدیمی شهرها مورد توجه تصمیم‌گیران و برنامه‌ریزان شهری قرار گرفته است.

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

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 می آیند. 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 می دهد. به دنبال حاد شدن مشکلات نواحی قدیمی (فرسوده) شهر، بخصوص نواحی مرکزی شهرها که ابعاد مختلف زندگی شهری را تحت تأثیر قرار داده اند، دولت ها توجه ویژه ای را نسبت به نواحی قدیمی شهر مبذول داشته اند. همچنین با حاکم شدن نگرش جدید در برنامه ریزی شهری که بر محورهای تقویت معیارها و ارزش های 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 تجدید حیات شهری که ماهیت پویا و بلند مدتی را انعکاس می داد، 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 برنامه ریزی تجدید حیات شهری در چیست؟ ۳- هدف از تجدید حیات شهری چیست؟

تجدید حیات شهری را می توان براساس میزان توسعه کشورها تفسیر و تعریف کرد. در اغلب اقتصادهای توسعه یافته، هدف، بخشیدن حیات دوباره ای به مرکز شهرها است که در اقتصادهای کمتر توسعه 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 قرار گرفته است (Roberts and Sykes, 2000: 17). تجدید حیات شهری برخلاف فعالیت های توسعه شهری و یا ایجاد شهرک های جدید، فرایندی است که باید از یک پیشرفت تدریجی برخوردار باشد. نکته دیگر این که تغییرات در نظام های سیاسی ملی می تواند خود مختاری بیشتری به مسئولان شهرداری اعطا کند (UNEP, 2004: 10).

### اهمیت و ضرورت برنامه ریزی تجدید

#### حیات شهری

در طول تاریخ تحول شهرهای جهان، می توان عواملی را که موجب دخالت برنامه ریزی در جهت نوگردانی شهرها بوده، به صورت زیر شناسایی نمود: ۱- وجود نواحی کهنه و فقیر نشین در شهرهای کشورهای با سابقه طولانی شکل گیری شهر؛ ۲- اختیار (و ضرورت اختیار) هدف اصلاح شرایط مسکونی گروه های کم درآمد شهری؛ ۳- آزادسازی فضاهایی از شهر برای توسعه فعالیت ها و کاربردهایی با سوددهی بیشتر؛ ۴- تامین فضا برای جاده های فعالیت ها و

کاربردهای کانونی / مرکزی چون فضاهای مرتبط با حمل و نقل (دانشپور، ۱۳۸۳: 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 تجدید حیات مطرح شده است:

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

- **تجدید حیات فرصت طلبانه<sup>۳</sup>**: این گونه از تجدید حیات زمانی رخ می‌دهد که سرمایه‌گذاران خصوصی و دولتی در صدد تصاحب زمین‌های موجود جهت اجرای پروژه‌های بزرگ (مثلاً بارسلونا<sup>۴</sup> و آتن<sup>۵</sup>) هستند.

- **تجدید حیات شهری پیشگیرانه یا آینده نگرانه<sup>۶</sup>**: این گونه از تجدید حیات در مناطقی که با افت اجتماعی و اقتصادی رو به تنزل نهاده دارند، رخ می‌دهد (مانند استانبول<sup>۷</sup>، حلب<sup>۸</sup>، اسکندریه<sup>۹</sup>) (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 سکونتگاه‌های غیر رسمی و شکل‌گیری نواحی کهنه و فقیرنشین (مخروبه) با درجه کیفیت محیطی پایین و فارغ از سازوکار هدایت کنترل شهری، روبرو بوده‌اند (دانشپور، ۱۳۸۳: الف: ۱). در دهه ۹۰ قرن بیست و سال‌های ابتدایی قرن بیست و یک میلادی تجدید حیات شهری در صدد 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 می‌گیرد که اهداف کلان در اغلب طرح‌های 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 سرمایه‌گذاران، ایجاد اشتغال، بازسازی اقتصاد شهری ۲- اجتماعی- فرهنگی: افزایش مسکن شهری و توسعه زیرساخت‌های محلی، تقویت میراث معماری (هسته تاریخی) و گردشگری شهری، یا جذب موسسات تحقیقاتی و دانشگاهی ۳- 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 جغرافیایی ۴- 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).

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 نمی شود و تا زمانی که از پشتوانه فلسفی کارساز و راهگشا برخوردار نگردد، نمی تواند به صورت جزوی از فرهنگ مردم درآمده و گسترش یابد (الشوکی، ۱۳۸۳: ۳۴). وجود حوزه گسترده برای فعالیت شهروندان موجب انباشت تجربه می گردد که این امر باعث پیشرفت سریع جامعه شهری می شود. شرایط محلی، ملی و خط مشی های متفاوت در هر یک از سطوح، سازمان های مشارکتی مختلفی را شکل می دهد. با توجه به این امر انواع مختلفی از مشارکت در سطوح جغرافیایی مختلف شکل می گیرد و در این رابطه مشارکت جویان متعددی به فعالیت می پردازند. مشارکت هدفمند مردم به عنوان پایه و اساس همه پروژه های تجدید حیات تلقی می شود که این مشارکت به تضمین شایستگی مردم محلی، تملک و حمایت محلی، کمک می کند و منفعت مردم محلی را به حداکثر می رساند.

مردم ساکن در هر محلی می توانند 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: برنامه ریزی راهبردی

برنامه ریزی راهبردی، چارچوبی جهت توسعه سیاست ها، زمینه های جدید نظری و ابزارهای تجربی برای برنامه ریزی شهری فراهم ساخته است (مرادی

## ارکان اصلی برنامه ریزی 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 می نمایند و هریک نقش ویژه ای را در رهیافت تجدید حیات شهری ایفاء می کنند (شکل شماره ۱). در ادامه این سه رکن مورد بررسی قرار می گیرد

شکل شماره ۱: ارکان اصلی برنامه ریزی تجدید حیات شهری



مأخذ: 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 می باشند. همچنین در تصمیم سازی ها و تصمیم گیری ها به نحوی مداخله می کنند (خانیک، 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

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 می‌کند.
مشارکت از طریق هیات‌های 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 سازمان‌های غیر رسمی	بخش یا گستره شهر	بخش خصوصی	جستجوی مکانی جهت استقرار کاربرد، ارتقاء رشد و سرمایه‌گذاری، توجه به مشکلات، اتخاذ راهبردهایی که منافع متقابلی را برای گروه‌های ذینفع بوجود می‌آورد.
مشارکت از طریق دفاتر شهری و وزیر منطقه‌ای	شهر یا زیر منطقه	دفا تر از یک تیم ثانویه متشکل از مشارکت جویان یا از شرکت‌های تضامنی عمران و توسعه مستقل از مشارکت جویان تشکیل می‌گردد.	تقبل وظایف متعدد در یک چارچوب زمانی مشخص.
مشارکت راهبردی	زیر منطقه، متروپلیتین	تمامی بخش‌ها	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 هدایت‌کننده دیگر سازمان‌ها به علاوه شرکت‌های توسعه.

ماخذ: Roberts and Sykes, 2000, 46

• رهیافت تجدید حیات شهری، انواع سازمانها، گروه‌های غیر رسمی مردم و دیگر قدرت‌ها را با اهداف و فرهنگ‌های 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 می‌کند (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

مسیحی، ۱۳۸۴: ۶۴). 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 پیچیده‌ای 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. برنامه‌ریزی راهبردی با توجه به بینش جامعی که ارائه می‌دهد، می‌تواند نقش مهمی در ارائه راه‌حل‌های تفصیلی داشته باشد.

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

مشکلات	زیرحوزه ها	حوزه ها
- نیاز به تضمین نمایندگی از طرف کل جامعه.	دستیابی به نمایندگی در امر شهری	مسائل مربوط به توسعه اجتماع
- مشارکت کامل در تصمیم گیری و نه اقدام نمایشی	مشارکت حقیقی در تمام مراحل	
- عدم موفقیت گروه های بزرگ سرمایه گذاری در تشخیص اینکه مردم محلی می توانند بصورت مستقل به اهداف دست یابند.	جدی گرفتن جوامع	
- نیاز به حمایت مردم کم درآمد تا بتوانند یک درونداد هدفمند داشته باشند و در جلسات آموزشی و گردهمایی ها حضور یابند.	نیاز به حمایت	
- نیاز به زمان در مشاوره، گفتگو و ایجاد اطمینان می باشد.	مقیاس زمانی	
- رویارویی سازمان های کوچک با موانع و چالش های بزرگی در جایی که سازمان های بزرگ موفق هستند.	قدرت	
- 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.	ظرفیت	
- مشکل از دست دادن افراد کلیدی.	حفظ افراد در طول زمان	مسائل مربوط به 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	نظام برنامه ریزی	

ماخذ: Pindoria, 2003, 16

به صورت پایدار و ماندگار حفظ کند (حسین زاده دلیر، ۱۳۸۰: ۹۳) به گونه ای که نسل های آتی بتوانند از آن منابع استفاده نمایند. این مفاهیم دارای خصوصیات ویژه ای نظیر پایداری اجتماعی، عدالت اجتماعی، چارچوب اخلاقی جدید، همگرایی جمعی و ارزیابی می باشد (بحرینی، ۱۳۷۸: ۱۰). از دیدگاه توسعه پایدار زمین و فضا فقط عنصری طبیعی برای تأمین نیازهای

مشکلی است و برنامه ریزان و تصمیم گیران با مشکلاتی روبرو هستند (جدول شماره ۳).

### 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

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

مشکلات	زیرحوزه‌ها	حوزه‌ها
- دشواری پیوند دادن پروژه های تجدید حیات با سایر برنامه ها و راهبردها - عدم مسئولیت پذیری منسجم افراد در دفاع از توسعه پایدار	مسائل سازمانی پیرامون منسجم سازی	مشکلات مربوط به سیاست پیرامون توسعه پایدار
- عدم انسجام و شفافیت در سیاست ها به دلیل ابتکارات بسیار زیاد - تغییر سیاست دولت در طول زمان	انسجام و شفافیت سیاست	
- بی صبری سیاسی و شتاب برای نتایج سریع جهت اثبات سیاست - ایجاد مشکلاتی به دلیل چرخه سیاسی ۵-۳ سال	چرخه ها و انتظارات سیاسی کوتاه مدت	
- نادیده گرفتن تمامی جنبه های توسعه پایدار به واسطه نیاز به شغل - تحت الشعاع قرار دادن بحث در مورد پایداری با بحث و گفتگو در مورد هزینه ها (در صنعت ساخت و ساز)	عمومی	تعادل اولویت های زیست محیطی، اجتماعی و اقتصادی
- شکست برنامه های تجدید حیات به واسطه اغراق آمیز شدن این برنامه ها - عملکرد ضعیف پروژه های موفق در دستیابی به پایداری زیست محیطی در موضوعات مربوط به پایداری اجتماعی	ضمانت اجتماع موجب شکست نمی شود	منابع لازم برای یک رویکرد پایدار منسجم تر
- تاکید معماران بر نقشه و توجه ناکافی به کارآمدی انرژی	از دست رفتن اولویت محیط زیست یا پایین تر رفتن اولویت آن	
- ترغیب برنامه های تجدید حیات به کوتاه مدت بودن توسط برنامه های تامین بودجه	کوتاه مدت بودن	
- رویارویی پروژه های جامع نگر با موانعی در دسترسی به بودجه (عدم تناسب منابع مالی با پروژه های جامع نگر)	منابع برای پروژه های کامل منسجم	
- پایین بودن وجوه اختصاص یافته به پروژه های اجتماعی یا زیست محیطی - مخالفت تامین کنندگان سرمایه در اقدام به ریسک کردن و حمایت از پروژه های پایداری و نوآورانه	فراهم بودن بودجه برای پروژه های پایدار	
- تامین مالی درآمد به ندرت فراهم است.	فقدان تامین مالی درآمد	
- عدم درک مجریان مشاغل از چیستی تجدید حیات پایدار درکی ندارند. - ضرورت درک بهتر از توسعه پایدار و معنی عملی آن - تنوع گسترده بین موسسات مسکن در مورد چگونگی دید آنها از پایداری	درک و حمایت از توسعه و تجدید حیات پایدار	درک تجدید حیات پایدار و حمایت از آن
- 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	ضرورت مهارت‌ها و تخصص‌ها	

گسترده تر از یک کالای اقتصادی درحیات عمومی شهروندگی شهروندان به عهده دارد (مهدی زاده، ۱۳۷۹: ۷۷). یکی از رویکردهای موثر در جهت تجدید حیات شهری، مطرح شدن مفهوم کیفیت زندگی و دخالت

اقتصادی و کالبدی شهری نیست، بلکه بستر اصلی تمام فعالیت های شهروندان و ابزار لازم برای تحقق خواست ها و آرزوهای انسانی است. از این نظر زمین و فضای شهری شاید مهمترین ثروت همگانی است، که نقش عمیق تر و

شهری به محیطی رنج‌آور، نازیبا، تنش‌زا و آلوده تبدیل شده است و مشکلات اجتماعی - روانی جدید مثل عدم هوبت، 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 عبارتند از: ارائه یک راه حل پایدار؛

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، ۱۳۸۴: ۱۸). با توجه به رشد سریع و بدون برنامه شهرها، محیط زندگی

جدول شماره ۴: مشکلات مرتبط با پایداری در فرایند تجدید حیات شهری

مشکلات	زیرحوزه‌ها	حوزه‌ها
<ul style="list-style-type: none"> <li>عکس‌العمل منفی به برنامه‌های غیرسنجی</li> <li>کم‌اهمیت شدن تجدید حیات به واسطه عدم توجه ساکنان به موضوعاتی مانند بازیافت، استفاده از اتومبیل و غیره</li> </ul>	مباحث عمومی	حمایت از اثرات زیست محیطی و پیشرفت‌های زیست محیطی محلی
<ul style="list-style-type: none"> <li>هزینه بالا برای پروژه‌های تجدید حیات</li> <li>فقدان احساس نیاز به مسکن سازی پایدار</li> </ul>	استفاده‌کنندگان	
<ul style="list-style-type: none"> <li>وجود موانع فراوان برنامه ریزی در برنامه‌های تجدید حیات کوچک مقیاس</li> <li>تاکید بسیاری بر جنبه‌های زیباشناختی طراحان و عدم توجه آنان به منافع زیست محیطی و به هنگام تهیه نقشه ساختمان‌ها</li> </ul>	نظام برنامه ریزی	
<ul style="list-style-type: none"> <li>نیاز به هزینه‌های بالای اصلاحات محیط زیستی به دلیل فقدان تقسیم‌فعالیت‌های مناسب</li> <li>فقدان دانش و آگاهی از مزایای پایداری در میان ساکنین، عاقدین قرارداد و مقاطعه‌کاران به علت ماهیت کوتاه مدت بودن قراردادها</li> </ul>	تقسیم‌فعالیت‌های مناسب	اتخاذ یک رویکرد کارآمد
<ul style="list-style-type: none"> <li>سهولت شکست مالی پروژه‌های تجدید حیات</li> <li>فراهم نبودن منابع موردنیاز در اغلب کشورها</li> </ul>	سازمان‌های درگیر	
<ul style="list-style-type: none"> <li>حمایت پایین از تدوین برنامه‌های آموزشی جدید در مورد سازندگی یا تجدید حیات پایدار و فناوری‌های زیست محیطی</li> </ul>	مهارت‌ها یا تخصص‌ها	
<ul style="list-style-type: none"> <li>عدم وجود رهبری شفاف دولت در رابطه با مقررات ساخت و ساز</li> </ul>	هدایت و نظارت	
<ul style="list-style-type: none"> <li>دلسردی توسعه دهندگان به واسطه وجود یارانه‌ها به مصرف‌کنندگان</li> </ul>	یارانه‌ها	سیاست‌های لازم برای یک رویکرد کارآمد
<ul style="list-style-type: none"> <li>عدم امکان استفاده از منابع مختلف به دلیل ضرورت رفع موانع قانون گذاری و مقرراتی</li> </ul>	قانون گذاری و مقررات	

ماخذ: Pindoria, 2003, 20

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: ۲۴). اصول توسعه پایدار می تواند 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 می تواند 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 شماره ۴).

### ابعاد رهیافت تجدید حیات شهری

تجدید حیات شهری را دارای چهار بعد اصلی اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی، کالبدی و محیطی دانسته اند (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 می گردد.

#### تجدید حیات اقتصادی

تجدید حیات 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 (Home, 1982: 61). تجدید حیات اقتصادی موفق شهری دارای دو وجه عمده تقاضا و عرضه است. 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 زیرساخت هایی از قبیل ساخت دسترسی های جدید یا بهبود دسترسی های کنونی و دیگر مسیرهای ارتباطی با استفاده از سرمایه گذاری در آن بخش هاست (Roberts and Sykes, 2000: 61-63). تجدید حیات اقتصادی سیاستها و اهداف زیر را پی گیری 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 (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. بهبود بخشی<sup>۱</sup>، بازگردانی<sup>۱۱</sup> و تجمیع<sup>۱۲</sup> 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، گروه های 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 برنامه های تجدید حیات شهری ایجاد می گردد. اهداف تجدید حیات اجتماعی و فرهنگی بطور خلاصه در زیر ارائه گردیده است:

- 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<sup>۱۳</sup> موفق می‌شوند، موجود باشد. از میان این عوامل، مهم‌ترین 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).

### عواملان<sup>۱۴</sup> درگیر در فرایند برنامه‌ریزی

#### تجدید حیات شهری

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

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 گروه‌های مختلف اجتماعی (Seo, 2002: 117).

### تجدید حیات محیطی

تجدید حیات محیط شهری گام‌های 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 نقش‌های 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 طرح‌های تفصیلی اجرایی و اقدام به آنها

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 عمده‌ترین عاملان درگیر در تجدید حیات شهری به شمار می‌آیند.

### 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 شرکت‌هایی است که با امر تجدید حیات شهری در ارتباط بوده و قادر به بازگشت سرمایه به قسمت‌های دچار افت اقتصادی هستند. این شرکت‌ها شامل صنایع، خرده‌فروشی، توزیع‌کنندگان کالا و شرکت‌های خدماتی و مالی اند (Home, 1982: 29).

### گروه‌های داوطلب و سازمان‌های غیر دولتی<sup>۱۵</sup>

نقطه شروع برای ظهور رهیافت تجدید حیات شهری، وجود نیازهای قانونی برای افراد است. اطمینان عموم افراد

از محترم شمردن عقاید و ایده‌های آنها و استفاده از آنها در تصمیم‌گیری‌ها یکی از مهمترین نکات در این رهیافت به شمار می‌آید. رهیافت تجدید حیات شهری نیاز به این دارد که اعتماد در بین مردم، سازمان‌های 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<sup>۱۶</sup>

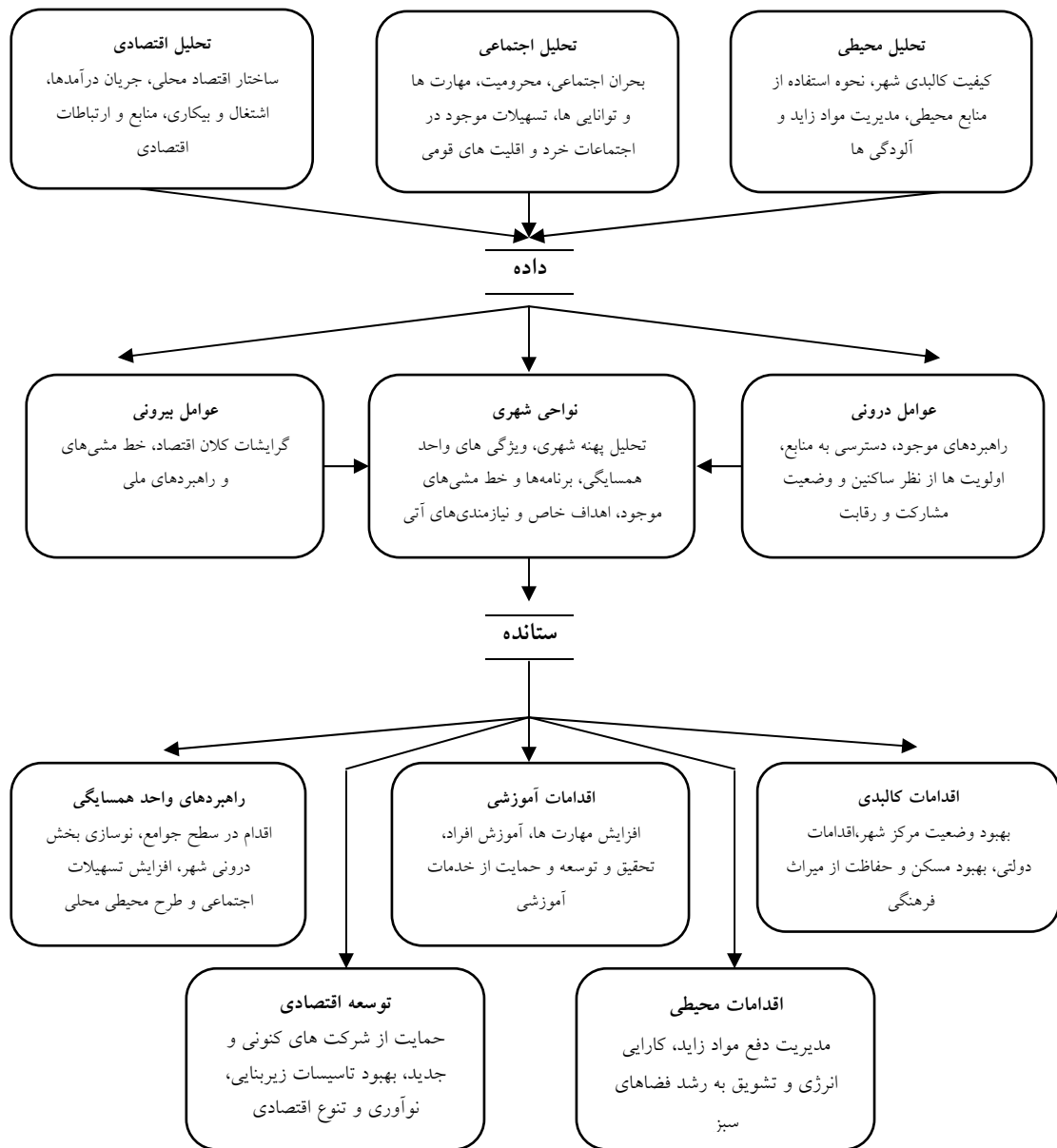
تغییرات شهری مدت زمان زیادی می‌برند و از این نظر یک دیدگاه راهبردی برای هدایت فرایند تجدید حیات شهری ضروری است. این دیدگاه به حفظ انگیزه و تعهد عوامل کلیدی جهت رسیدن به اتفاق نظر، کمک می‌کند.

### اراده و تعهد سیاسی<sup>۱۷</sup>

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

### مشارکت چند عاملی / سرمایه گذاران<sup>۱۸</sup>

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



شكل شماره ۲

### چارچوب سازماني / حقوقي<sup>۱۹</sup>

مسئولیت‌های از هم گسیخته و موازی وجود دارند که باعث مداخلات پیچیده و بزرگ مقیاس می شوند و چارچوب سازمانی، وظیفه ساماندهی این مسئولیت‌ها را بر عهده دارد.

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

## تأمین بودجه<sup>۲۰</sup>

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

## حفظ فرایند<sup>۲۱</sup>

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

حال با توجه به اطلاعات بیان شده درصدد هستیم برای نتیجه گیری فرایند تجدید حیات شهری، آن را در قالب یک فلوجارت بیان کنیم که شامل "شکل شماره ۲" می شود.

## نتیجه گیری

جابجایی قابل توجه جمعیت و تغییرات در نحوه شکل گیری خانوارها از یک سو باعث فشار بر زمینها، زیرساختها و جوامع موجود و از سوی دیگر باعث به وقوع پیوستن افت شهری می شوند. چنین افتی با بیکاری، محرومیت اجتماعی، فرسودگی بناها و طبقات 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 می شوند و گاهی نیز شکست می خورند. مناطق شهری وجود دارند که پروژه هایی به منظور از میان برداشتن افت شهری بر روی آنها صورت پذیرفته است و مجموعه ای از این پروژه ها را در طول

سالیان تجربه کرده اند، اما هنوز محرومیت شدید و غیرقابل قبولی را به نمایش می گذارند. دلیل این امر را می توان 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 سازرمانی کاملاً انعطاف ناپذیر جهت از میان برداشتن افت شهری دانست. از طرفی ابعاد مختلف افت به صورت متقابل بر یکدیگر تاثیر گذاشته و باعث شدت یکدیگر می شوند. بنابراین تک نگرایی درباره ابعاد افت نمی تواند 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 می تواند به عنوان گزینه ای جهت رفع افت شهری مطرح گردد. هدف اساسی تجدید حیات شهری توسعه محیط زندگی دچار افت برای انسان هاست. مردم ساکن در هر محلی می توانند 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

- حسین زاده دلیر، کریم، برنامه‌ریزی ناحیه‌ای، انتشارات سمت، تهران، ۱۳۸۰.

- خانیکی، هادی، فرهنگ مشارکت و راهکارهای آن در دانشگاهها، فصلنامه پژوهش و برنامه‌ریزی در آموزش عالی، شماره ۱۷، ۱۳۷۷.

- دانشپور، زهره، الف، برنامه‌ریزی بهسازی و نوسازی شهری، جزوه شماره ۱۰ (رهیافت تجدید حیات شهری)، دانشگاه شهیدبهشتی، ۱۳۸۳.

- ضیاء خواه، سیما، بکارگیری رهیافت تجدید حیات شهری: نمونه موردی شهرک کیان‌شهر، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه شهید بهشتی، ۱۳۸۰.

- مرادی مسیحی، وراز، برنامه‌ریزی استراتژیک و کاربرد آن در شهرسازی ایران: نمونه موردی کلان شهر تهران، انتشارات پردازش و برنامه‌ریزی شهری، ۱۳۸۴.

- مهدی‌زاده، جواد، برنامه‌ریزی کاربرد زمین، تحول در دیدگاهها و روش‌ها، فصلنامه مدیریت شهری، شماره ۴، ۱۳۷۹.

- نیک پور، عامر، بررسی کاربری اراضی در بخش مرکزی شهر آمل، پایان نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تهران، ۱۳۸۴.

- 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.

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. تجدید حیات شهری نیازمند یک پیشرفت تدریجی در قالب مراحل پیوسته است، بدون اینکه این حرکت یک مسیر خطی صرف 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، سید یحیی، بررسی عوامل موثر بر مشارکت اجتماعی «مشارکت اجتماعی شهروندان در اداره امور شهر»، دانشگاه تهران، دانشکده علوم اجتماعی، ۱۳۸۳.
- بحرینی، سید حسین، تجدد، فراتجدد و پس از آن در شهرسازی، انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۷۸.