



## An overview of the experiences of large-scale urban regeneration interventions and lessons learned to reduce vulnerabilities

H.kargar<sup>1</sup>, Z. Hosseini Nejad<sup>2</sup>, M. askandari<sup>3</sup>, M.A.nekooei<sup>4</sup>

1. Master of Crisis Management, Faculty of Passive Defense, Malek - Ashtar University, Tehran, Iran Hamidkargar31@gmail.com
2. M.A. in Post Disaster Reconstruction, Researcher, Faculty of passive Defense ,Malek Ashtar University of Technology, Tehran, Iran zilahosseini@mut.ac.ir
3. Assistant Professor, Faculty of passive Defense ,Malek Ashtar University of Technology, Tehran, Iran Eskandarim@ut.ac.ir
4. Assistant Professor, Faculty of passive Defense, Malek Ashtar University of Technology, Tehran, Iran Ali.nekooei@gmail.com

### Abstract

**Background and objective:** Due to the physical vulnerability of large areas of worn-out tissues in the central and middle areas of cities against earthquakes and the priority of saving the lives of residents, urban regeneration process can be considered as the most important way to increase physical resilience in crisis management cycle. The use of large-scale urban regeneration interventions is a vital necessity given the speed of renewal in worn-out structures.

**Method:** This research is qualitative in terms of review and practical purpose and qualitative in terms of data type. In this research, the required data are systematically collected from library resources, news sites and open and semi-structured interviews with some experts and managers active in urban affairs, and by comparing and combining the obtained data, the research results The meta-analysis method has been analyzed.

**Findings:** the Renewal of worn-out structures should have been completed in 1994, while the executive operations of worn-out structures not only did not end, but in 1399 the area of worn-out urban structures increased by about 7,000. Hectare has increased to 148 thousand hectares. On the other hand, due to the physical vulnerability of worn and dysfunctional tissues in central and central cities to the possibility of earthquakes, this article seeks to investigate the reasons for not using large-scale interventions to accelerate the process of regeneration of worn tissues and reduce existing vulnerabilities. In order to achieve this, while examining the common concept of urban regeneration in the world, it has made a brief comparison of some large-scale interventions of urban regeneration at home and abroad.

**Conclusion:** In this study, while examining the history of urban regeneration, the importance of recognizing the concepts and goals of urban regeneration and using the experiences of successful cities in the world in eliminating physical vulnerabilities and using large-scale interventions. Based on the assumptions of urban regeneration research. It is an interventionist process and a strategic plan with a forward-looking vision that considers all economic, social, physical, and environmental dimensions of the target area.

**Keywords:** Urban regeneration, Urban deteriorated fabrics, Disaster risk management, Urban intervention, Large-scale intervention

► **Citation (APA 6th ed.):** Kargar H, Hosseini Nejad Z, Askandari J, Nekooei MA. (2021, Autumn). An overview of the experiences of large-scale urban regeneration interventions and lessons learned to reduce vulnerabilities. *Disaster Prevention and Management Knowledge Quarterly (DPMK)*, 11(3),221-237.

## مروری بر تجربه‌های مداخلات بزرگ مقیاس بازآفرینی شهری و درس آموزی برای کاهش آسیب‌پذیری‌ها

حمید کارگر<sup>۱</sup>، ژیلا حسینی‌نژاد<sup>۲</sup>، محمد اسکندری<sup>۳</sup> و محمدعلی نکویی<sup>۴</sup>

۱. کارشناس ارشد مدیریت بحران، دانشکده پدافند غیرعامل، دانشگاه صنعتی مالک‌اشتر تهران (نویسنده مسئول) Hamidkargar31@gmail.com
۲. کارشناسی ارشد معماری گرایش بازسازی پس از سانحه، پژوهشگر، مجتمع پدافند غیرعامل، دانشگاه صنعتی مالک اشتر، تهران، ایران zilahosseini@mut.ac.ir
۳. استادیار دانشکده پدافند غیرعامل، دانشگاه صنعتی مالک‌اشتر تهران، ایران. Eskandarim@ut.ac.ir
۴. استادیار مجتمع دانشگاهی پدافند غیرعامل، دانشگاه صنعتی مالک اشتر، تهران، ایران Ali.nekooei@gmail.com

### چکیده

**زمینه و هدف:** با توجه به آسیب‌پذیری کالبدی پهنه‌های وسیعی از بافت‌های فرسوده مناطق مرکزی و میانی شهرها در برابر زلزله و اولویت حفظ جان ساکنان و شاغلان و حاضرین در این مناطق، فرآیند بازآفرینی شهری می‌تواند به عنوان یکی از مؤثرترین شیوه‌ها جهت افزایش تاب‌آوری کالبدی به عنوان بخشی از مراحل پیشگیری، آمادگی و مقابله از چرخه مدیریت بحران، در این نواحی مطرح گردد. استفاده از شیوه مداخلات بزرگ مقیاس بازآفرینی شهری با توجه به سرعت کم نوسازی بافت‌های فرسوده، ضرورتی حیاتی می‌باشد.

**روش:** این پژوهش از نظر هدف، مروری و کاربردی بوده و از نظر نوع داده‌ها، کیفی است. در این تحقیق به صورت نظام‌مند، داده‌های مورد نیاز از منابع کتابخانه‌ای، سایت‌های خبری و مصاحبه‌های باز و نیمه‌ساختاریافته با برخی از کارشناسان و مدیران فعال در امور شهری، گردآوری شده و با مقایسه و ترکیب داده‌های به دست آمده، نتایج پژوهش به روش فراتحلیل، مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است.

**یافته‌ها:** نوسازی بافت‌های فرسوده می‌بایست در سال ۱۳۹۴ پایان می‌یافت؛ این در حالی است که عملیات اجرایی بافت‌های فرسوده نه تنها خاتمه پیدا نکرده است بلکه در سال ۱۳۹۹ مساحت بافت‌های فرسوده شهری با افزایش حدود ۷ هزار هکتاری به ۱۴۸ هزار هکتار افزایش یافته است. از طرفی با توجه به آسیب‌پذیری کالبدی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد مناطق مرکزی و میانی شهرها در برابر احتمال وقوع زلزله، این مقاله به دنبال بررسی چگونگی انجام مداخلات بزرگ مقیاس جهت تسریع در فرآیند نوسازی بافت‌های فرسوده و کاهش آسیب‌پذیری‌های موجود می‌باشد. در راستای تحقق این هدف، ضمن بررسی مفهوم رایج بازآفرینی شهری در دنیا، مقایسه‌ای اجمالی از انجام برخی از مداخلات بزرگ مقیاس بازآفرینی شهری در داخل و خارج از کشور انجام داده است.

**نتیجه‌گیری:** در این پژوهش ضمن بررسی تاریخچه شکل‌گیری بازآفرینی شهری بر اهمیت بازساخت مفاهیم و اهداف بازآفرینی شهری و استفاده از تجارب مداخلات شهرهای موفق دنیا در زمینه رفع آسیب‌پذیری‌های کالبدی و استفاده از روش مداخلات بزرگ مقیاس تأکید شده است. بر اساس مفروضات پژوهش، بازآفرینی شهری فرآیندی مداخله‌گر و یک برنامه راهبردی با دیدی آینده‌نگر می‌باشد که همه ابعاد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، محیطی محدوده هدف را مورد توجه قرار می‌دهد.

**واژگان کلیدی:** بازآفرینی شهری، بافت فرسوده شهری، مدیریت بحران، مداخله شهری، مداخله بزرگ مقیاس

◀ **استناد فارسی (شیوه APA، ویرایش ششم ۲۰۱۰):** کارگر، حمید؛ حسینی‌نژاد، ژیلا؛ اسکندری، محمد؛ نکویی، محمدعلی. (پاییز، ۱۴۰۰)، مروری بر تجربه‌های مداخلات بزرگ مقیاس بازآفرینی شهری و درس آموزی برای کاهش آسیب‌پذیری‌ها. *فصلنامه دانش پیشگیری و مدیریت بحران*، ۱۱ (۳)، ۲۲۱-۲۳۷.

## مقدمه

اجتماعی، محیطی و سیاسی، تغییرات قابل ملاحظه‌ای در ساختارهای اداری به وجود می‌آورد. چهارم، بازآفرینی شهری به بسیج تلاش جمعی می‌پردازد و پایه‌ای برای مذاکرات جهت اتخاذ راه‌حل‌های مناسب ارائه می‌دهد. پنجم، فرآیند بازآفرینی شهری مبتنی بر عملکرد عناصر مختلف سیستم شهری (اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و محیطی) است. ششم، بازآفرینی شهری، مستلزم یکپارچگی در مدیریت تغییر در نواحی شهری می‌باشد (راجرز، ۱۳۹۳). بازآفرینی شهری دارای سه رکن اصلی برنامه‌ریزی راهبردی، مشارکت و تاب‌آوری است. همچنین بازآفرینی شهری دارای اهداف چهارگانه کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و محیطی است (برنامه محیط‌زیست سازمان ملل متحد، ۲۰۰۴).

رویکرد بازآفرینی شهری در تاریخ ۱۳۹۳/۷/۲ زیرمجموعه سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، بیان شده است (دفتر مطالعات کاربردی و امور ترویجی شرکت عمران و بهسازی شهری ایران، ۱۳۹۳). برخی از انواع مداخلات شهری در سند فوق عبارت‌اند از:

۱. بازسازی که دگرگونی کامل پیشینه و ایجاد شرایط جدید در بافت و یا عناصر آن را با برچیدن آثار گذشته و بنا نهادن ساخت و سازهای جدید دنبال می‌کند. بازسازی به معنای از نو ساختن می‌باشد. بازسازی زمانی صورت می‌گیرد که در بنا، مجموعه یا فضای شهری، فرسودگی کامل ایجاد شده باشد.

۲. احیاء (باز زنده‌سازی) که فرآیندی است هدفمند از مجموعه اقدامات به منظور محافظت و ارتقای کیفی با حفظ اصالت و یکپارچگی در محدوده‌ها و محله‌های هدف؛

۳. نوسازی<sup>۱</sup> فرآیندی جامع‌نگر است که بر مبنای ارتباطاتی نو و با هدف رساندن محله‌ها و محدوده‌های هدف، به تعادلی پویا، برای بازگرداندن شرایط مناسب زندگی صورت می‌پذیرد. نوسازی زمانی انجام می‌شود که فضای موجود، از کارکردی مناسب و مؤثر برخوردار باشد، این در حالیست که فرسودگی نسبی "کالبد" سبب کاهش بازدهی و کارایی آن شده باشد. فعالیت نوسازی با هدف افزایش کارایی و بهره‌وری، بازگرداندن حیات شهری به بافت می‌باشد.

فقدان نگاه جامع و کل‌نگر به امر توسعه شهری، انباشتگی طیف گسترده‌ای از ناکارآمدی‌ها در ابعاد محیطی، اجتماعی و اقتصادی از گذشته تا امروز، در کنار عدم هماهنگی ارکان توسعه، تصدی‌گری نهادها [انجام اقدامات مقطعی و شتاب‌زده و در برخی موارد متداخل] با یکدیگر، موجب شده تا شهرهای ایران با چالش‌های فراوانی مواجه گردند. از این رو، در صورت تغییر نیافتن رویکردها و رویه‌های حاضر به راهکارهای بهینه و مؤثر، بدون شک شهرهای ایران با آینده‌پرمخاطره‌ای مواجه خواهند بود (شفاهی، ۱۳۹۷).

بازآفرینی<sup>۱</sup> در مطالعات شهری به معنای احیا کردن، جان دوباره بخشیدن و از نو نوشتن می‌باشد. مداخلات بازآفرینی با اجرای ناموفق طرح‌های بهسازی و نوسازی شهری و به دنبال پایداری در برنامه‌ریزی شهری مورد توجه قرار گرفت. در چنین توسعه‌ای به جای رشد افقی، می‌توان گزینه‌هایی چون رشد عمودی، احیای بافت‌های قدیمی و فرسوده و ناکارآمد، استفاده بهینه از اراضی بایر و رها شده درون شهر، تغییر کاربری‌های نامناسب با زندگی امروزی نظیر زندان‌ها، پادگان‌ها، کارخانه‌ها، صنایع مزاحم و ... را مطرح نمود. بازآفرینی در بخش‌های مرکزی و فرسوده شهر، تلاش و عملی جامع و یکپارچه برای به زندگی برگرداندن بافت‌ها و مناطق رو به زوال است. این فرآیند از متوقف کردن پروسه فرسودگی آغاز و به بازآفرینی فضا و مکان و در کل به خلق هویتی جدید و امروزی متناسب با وضعیت زندگی مردمان عصر حاضر می‌انجامد (حاجی‌پور و خلیلی، ۱۳۸۷). بازآفرینی شهری اقداماتی جامع و یکپارچه برای حل مشکلات شهری در منطقه هدف می‌باشد که در نهایت به پیشرفت و بهبود پایدار اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و محیطی منتهی می‌گردد (رابرتز<sup>۲</sup> و سایکس<sup>۳</sup>، ۱۳۹۳).

ماهیت بازآفرینی شهری<sup>۴</sup> را در شش مقوله مجزا می‌توان به طور خلاصه مطرح نمود. نخست، بازآفرینی شهری یک فعالیت مداخله‌گر می‌باشد. دوم، عملیات بازآفرینی شهری با فعالیت مشترک بخش‌های مختلف اجتماعی، عمومی و خصوصی صورت می‌گیرد. سوم، بازآفرینی شهری فعالیتی است که در طول زمان همراه با تحولات اقتصادی،

1. Regeneration
2. Piter Roberts
3. Hugh Sykes
4. Urban Regeneration

۵. در بسیاری از نشریات و مقالات داخلی این سند با مخفف (UNEP, ۲۰۰۴) ترجمه و شناخته می‌شود.

این‌گونه‌اند. در طول تاریخ، شکل‌گیری مراکز جمعیتی در جوار چنین عارضه‌های طبیعی صورت گرفته است. این عارضه‌ها نیز در مرز میان کوه و دشت قرار دارند. یعنی گسل باعث این مورفولوژی شده است. شهرسازی ایران به لحاظ تکتونیکی به دلیل همین عارضه طبیعی در اکثر ارتفاعات و نزدیک گسل‌ها به وجود آمده است (مصاحبه عمیق با علی بیت الهی، ۱۳۹۹).

فرم شهر تاب‌آور نیز از دو جنبه با تاب‌آوری در ارتباط است، از یک طرف، مؤلفه‌ها و اجزاء فرم شهری مانند راه‌ها، فعالیت‌های عمده، ساختمان‌ها، فضای باز و سبز، ساختار اصلی شهرها را شکل می‌دهند و تاب‌آوری شهر در مواجهه با سوانح به فرم شهری وابسته است. به بیان دیگر در هنگام رویداد و یا سانحه، فرم شهری می‌تواند نقش مؤثری در فروپاشی و یا بازیابی سیستم در مواجهه با آن داشته باشد؛ لذا نوع فرم شهری اثر مثبت و یا منفی بر تاب‌آوری دارد. از طرف دیگر، فرم شهری خود بستر و زمینه‌ای برای ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی تاب‌آوری است؛ لذا فرم شهری به عنوان بستر کالبدی تعاملات اجتماعی و اقتصادی شهرها می‌تواند بر جنبه‌های مختلف تاب‌آوری تأثیر بگذارد. درحالی‌که تاب‌آوری زیرساختی بیشترین ارتباط را با مؤلفه‌های فرم شهری داشته است، تاب‌آوری جامعه هیچ تأثیری از مؤلفه‌های فرم شهری نمی‌گیرد و در حقیقت ارتباطی میان آن‌ها برقرار نمی‌شود و این، مسأله مهمی در فرآیند بازآفرینی و مداخلات شهری است (زبردست و همکاران، ۱۳۹۹).

هدف از نگارش این مقاله بررسی چرایی عدم انجام مداخلات بزرگ مقیاس جهت تسریع در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری و کاهش آسیب‌پذیری‌های موجود ناشی از شکل‌گیری و فرم شهرها در جوار گسل‌های زلزله می‌باشد که با توجه به هدف پژوهش می‌توان دو سؤال را مطرح نمود: ۱. آیا در فرآیند بازآفرینی رایج در دنیا از مداخلات بزرگ مقیاس استفاده می‌شود؟ ۲. مجموعه اقدامات نوسازی فعلی کشور به لحاظ مفهومی تا چه میزان منطبق با فرآیند بازآفرینی شهری رایج در دنیا است؟

مفروضات پژوهش عبارت است از ۱. بازآفرینی شهری فرآیندی مداخله‌گر است ۲. بازآفرینی شهری یک برنامه راهبردی با دیدی آینده‌نگر می‌باشد. ۳. در بازآفرینی شهری همه ابعاد اقتصادی،

مدیریت بحران به‌عنوان نظام حاکم بر راهبردها، رویکردها، برنامه‌ها و اقدامات با هدف پیش‌بینی، پیشگیری و کاهش خطر، آمادگی و پاسخ کارآمد، بازتوانی و بازسازی پس از وقوع حوادث و سوانح می‌باشد که به‌صورت چرخه‌ای صورت می‌پذیرد. برخلاف تصور رایج و غلط، مدیریت بحران، تنها معطوف به زمان وقوع حادثه نیست، لذا جهت برخورد سازمان‌یافته با خطرات و تهدیدات طبیعی و انسان‌ساخت می‌بایست بیشتر بر روی مراحل پیشگیری و کاهش اثرات و آمادگی که مربوط به زمان پیش از وقوع بحران است، تمرکز یافت. از طرفی با توجه به وجود پهنه‌های وسیعی از بافت‌های فرسوده در مناطق مرکزی و میانی شهرها و زلزله‌خیز بودن کشور، در چرخه مدیریت بحران، بازآفرینی شهری مهم‌ترین عامل پیشگیری از بروز خسارت‌های جانی و مالی محسوب می‌گردد. مجموعه اقدامات و مداخلات بازآفرینی شهری، ضمن حفظ جان انسان‌ها - که هدف اصلی مدیریت بحران بوده است -، در افزایش پایداری و تاب‌آوری شهری نیز مؤثر می‌باشد.

فرم و شکل شهر، تأثیر فراوانی در آسیب‌پذیری سکونت‌گاه شهری در برابر زلزله دارد. کشور ما چهار اقلیم اصلی دارد که اقلیم غالب آن گرم و خشک است. شکل‌گیری زندگی روستایی و شهری در مجاورت رودخانه‌ها و منابع آبی بوده است. در غالب کشورهای اروپایی که لرزه‌خیزی کمی دارند یا کشورهای جنوب شرق آسیا که منابع آبی فراوانی داشته و میزان بارش زیاد است، این حوزه‌های حاشیه رودخانه‌ها در شکل‌گیری شهرها مؤثر بوده است. در کشور ایران که به علت وجود اقلیم گرم و خشک، منابع آبی کمی وجود دارد، قنات‌ها و چشمه‌ها نقش مهمی در شکل‌گیری شهرها ایفاء نموده‌اند. گسل‌های زلزله مسیر همواری برای انتقال آب‌های زیرزمینی محسوب شده و در بعضی از مناطق، به‌صورت چشمه آب ظهور نموده‌اند. معمولاً یک لایه آهکی محکم بر اثر گسلش خورده شده و به مرور زمان در طول ده‌ها کیلومتر، برف و باران در این گسل‌ها نفوذ نموده است. این مسیرها بعضاً از کوهستان‌های برفی تا حاشیه کویر کشیده شده‌اند. پس مظاهر آب در کشور ما با عوامل تکتونیکی بحران‌زا در ارتباط است؛ بنابراین اکثر شهرهای ایران در جوار گسل‌های زلزله‌خیز شکل گرفته‌اند. به عنوان نمونه گسل‌های شمال تهران، شمال تبریز، شمال مشهد، شمال شیراز

تحول کامل شهر بارسلونا<sup>۵</sup> از طریق بازسازی زمین‌های خالی و انجام فعالیت‌های متنوع در آنها شد. در دهه ۱۹۹۰، بازآفرینی شهری در بسیاری از بافت‌های فرسوده و ناکارآمد مناطق شهری دنیا که غالباً متراکم و پرجمعیت بودند، آغاز گردید (برنامه محیط زیست سازمان ملل متحد، ۲۰۰۴).

فرآیند بازآفرینی شهری در ایران با تأخیر فراوان نسبت به دیگر نقاط دنیا از سال ۱۳۹۳ آغاز گردیده است. در این فرآیند، سازمان عمران و بهسازی ایران به شرکت بازآفرینی شهری تغییر نام داده و به دنبال آن ستاد ملی بازآفرینی به ریاست رئیس‌جمهور و نمایندگانی از ۱۸ وزارتخانه و ۱۲ سازمان و نهاد دولتی و حاکمیتی تشکیل شده است. علاوه بر ستاد ملی بازآفرینی، در استان‌ها نیز ستاد بازآفرینی استانی با مدیریت استانداران و در شهرستان‌ها نیز ستاد بازآفرینی شهرستانی با مسئولیت فرمانداران و دبیری شهرداران ایجاد گردیده است. جدول شماره یک، سیر تکامل مداخلات شهری را ارائه می‌دهد که مرجع اکثر پژوهش‌های داخلی انجام شده در دو دهه اخیر است. این جدول برگرفته از نسخه ۲۰۱۷ "کتاب بازآفرینی شهری یک کتاب راهنما" (رابرتز و سایکس، ۱۳۹۳) می‌باشد.

رویکرد بازآفرینی کشورهای غربی از دهه ۲۰۰۰ میلادی به بعد، در جهت غلبه بر بحران رکود اقتصادی تغییر نموده است، این در حالی است که این کشورها با مخاطرات طبیعی به خصوص زلزله مواجه نیستند.

### یافته‌ها

مداخلات بزرگ مقیاس فراوانی در خصوص بازآفرینی بافت‌های فرسوده مناطق مرکزی شهرها در دنیا انجام شده است که در ادامه به تعدادی از آنها اشاره می‌شود:

#### مداخلات بزرگ مقیاس در نقاط مختلف دنیا

اجرای پروژه بزرگ مقیاس با عنوان " طرح تحول شهری برای مرکز سنول" در سال ۲۰۱۵:

شهر سنول با جمعیت ۱۰٫۴ میلیون نفر یک‌چهارم جمعیت کره جنوبی را در خود جای داده است. سنول با توسعه گسترده ۴۰

اجتماعی، کالبدی، محیطی محدوده هدف مورد توجه قرار می‌گیرد ۴. بازآفرینی در مراکز جمعیتی و پرتراکم اجرا می‌گردد.

### روش

روش تحقیق از نظر هدف، مروری و کاربردی است و از نظر ماهیت داده‌ها، تحقیق، کیفی می‌باشد. تحقیق مروری است زیرا به صورت نظام‌مند داده‌های مربوط به مداخلات بزرگ مقیاس را به وسیله روش مطالعه کتابخانه‌ای و انجام مصاحبه‌های نیمه‌ساختاریافته (عمیق) با برخی از خبرگان مدیریت شهری و بررسی مقالات و سایت‌های معتبر خبری به دست آورده است. همچنین تحقیق کاربردی است زیرا به دنبال یافتن چرایی عدم موفقیت نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد به روش فراتحلیل، با مقایسه و ترکیب یافته‌های مرور شده، یک سبک مداخله به نام مداخله بزرگ مقیاس را به عنوان راه کار جهت تسریع در نوسازی بافت‌های فرسوده معرفی می‌کند. می‌توان با درس‌آموزی از شیوه مداخلات در شهرهای موفق و الگوبرداری از روش‌ها و نوع تعاملات در مداخلات بزرگ مقیاس بازآفرینی شهری، ضمن افزایش تاب‌آوری کالبدی در مواجهه با تهدیدات طبیعی از جمله زلزله و سیل (با نوسازی بافت‌های فرسوده)، از فرصت به وجود آمده در افزایش پایداری در ابعاد دیگر اقتصادی، اجتماعی و محیطی بهره برد. از طریق مداخلات بزرگ مقیاس با اصلاح و توسعه شبکه معابر عمومی، نوسازی و بهینه‌سازی زیرساخت‌های شهری و افزایش سرانه‌های عمومی مناطق دارای بافت فرسوده می‌توان بر بحران‌هایی نظیر ترافیک، آلودگی هوا و مصرف بی‌رویه انرژی، غلبه نمود.

### پیشینه

بازآفرینی شهری اولین بار در ایالات متحده آمریکا در دهه ۱۹۶۰ در فرآیند جابه‌جایی بندرهای متروکه، مورد استفاده قرار گرفت. شهرداری‌های بوستون<sup>۱</sup>، بالتیمور<sup>۲</sup>، نیواورلئان<sup>۳</sup> زمین‌های خالی را تعیین تکلیف نموده و در آنها نوعی فعالیت تجاری جایگزین می‌نمودند. در دهه ۱۹۸۰ و در مرحله دوم، بازآفرینی شهری در داکلندز لندن<sup>۴</sup> شروع گردید. در ادامه، بازآفرینی شهری منتهی به

1. boston
2. baltimore
3. neworleans
4. Docklands london

5. barcelona

جدول ۱. سیر تکامل مداخلات شهری، ترجمه اصلاحی از نگارندگان

نوع سیاست هر دوره	دهه ۱۹۵۰ بازسازی	دهه ۱۹۶۰ بازنده سازی	دهه ۱۹۷۰ نوسازی	دهه ۱۹۸۰ توسعه مجدد	دهه ۱۹۹۰ بازآفرینی	دهه ۲۰۰۰ بازآفرینی در بحران اقتصادی
راهبردهای اصلی و جهت‌گیری	بازسازی و گسترش مناطق قدیمی‌تر شهرها و شهرک‌ها اغلب بر اساس یک طرح جامع، رشد حومه‌نشینی	تداوم راهبردهای دهه ۱۹۵۰، رشد حومه‌های و حاشیه‌ای، برخی تلاش‌های اولیه در توانمندسازی	تمرکز بر روی نوسازی در جای اولیه خود و طرح‌های واحد همسایگی؛ کماکان توسعه در حاشیه شهر	طرح‌های متعدد و بزرگ، توسعه مجدد پروژه‌های بزرگ مقیاس، پروژه‌های خارج از شهر	حرکت جامع‌تری از سیاست و شیوه اجرا، تأکید بیشتر بر سیاست‌گذاری و مداخله یکپارچه	انحصار در همه فعالیت‌ها و در برخی موارد کاهش رشد نواحی
دست‌اندرکاران بانفوذ و گروه ذی‌نفع	دولت ملی و محلی، پیمانکاران و توسعه دهندگان خصوصی زمین و املاک	حرکت به طرف توازن بیشتر میان بخش‌های عمومی و خصوصی	نقش رو به افزایش بخش خصوصی و تمرکززدایی با واگذاری قدرت بیشتر به دولت محلی	تأکید بر بخش خصوصی و کارگزاران خاص، افزایش شراکت	مشارکت به‌عنوان رویکرد غالب با تعداد فزاینده‌ای از سازمان‌های دولتی	تأکید بیشتر بر سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و تلاش در جهت جلب رضایت داوطلبانه
فعالیت فضای کالبدی	اهمیت محلی و سطح محل احداث بنا	ظهور فعالیت سطح منطقه‌ای	اولویت سطح منطقه‌ای و محلی، تأکید بعدی بیشتر محلی است	در اوایل ۱۹۸۰ تمرکز بیشتر بر روی موقعیت محل احداث بنا بوده و تأکید بعدی بر سطح محلی استوار شده است	استراتژی بازآفرینی شهری، چشم‌انداز رشد فعالیت‌های منطقه‌ای	توسعه فعالیت‌های فرمانطقه‌ای، اولویت بومی‌گرایی بیشتری صورت می‌پذیرد
قانون اقتصادی	سرمایه‌گذاری بخش عمومی با مداخله نسبی بخش خصوصی	ادامه روند رویکردهای ۱۹۵۰ با افزایش اثر سرمایه‌گذاری بخش خصوصی	محدودیت منابع بخش عمومی و رشد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی	تسلط بخش خصوصی با تأمین‌گزینش بودجه از سوی بخش عمومی	توازن بیشتر میان بودجه تأمین شده از سوی بخش عمومی و داوطلبانه	بخش خصوصی مقتدر با گزینش تأمین بودجه دولتی
محتوای اجتماعی	بهبود معیارهای زندگی و ساخت مسکن	بهبود اجتماعی و رفاه	اقدام اجتماع مدار و اختیار بیشتر	گروه‌های اجتماعی خودیار با حمایت بسیار گزینشی دولت	تأکید بر نقش گروه‌های اجتماعی	تأکید بر ابتکارات محلی، تشویق بخش ثالث
تأکید فیزیکی	جایگزینی نواحی درونی و توسعه حاشیه‌ای	تداوم برخی رویکردهای دهه ۱۹۵۰ موازی با توانمندسازی نواحی	نوسازی گسترده بیشتر در مناطق شهری قدیمی‌تر	طرح‌های بزرگ جایگزینی و توسعه مجدد، طرح‌های توسعه بزرگ مقیاس	میان‌روتر از دهه ۱۹۸۰، افزایش مقیاس، اهمیت دادن به میراث گذشته	به طور کلی طرح‌های کوچک‌مقیاس‌تر، اما در غالب پروژه‌های بزرگ‌تر
رویکرد محیطی	منظرسازی و تا حدودی گسترش فضای سبز	بهبود معیارهای گزینشی	بهبود محیطی همراه با برخی ابتکارات	افزایش توجه به رویکردی گسترده‌تر نسبت به محیط	معرفی ایده گسترده‌تری از پایداری محیط	پذیرش عمومی مدل توسعه پایدار

سال اخیر به شهری چند مرکزی که عملکردهای اقتصادی مهمی در شبکه‌های ملی، بین‌المللی، تولیدات و بازار دارد، به یک شهر موفق جهانی تبدیل شده است. از اوایل ۱۹۸۰ و به دنبال سیاست تمرکززدایی و انتقال مناطق صنعتی و تجاری به خارج از شهر؛ مرکز شهر شاهد ایجاد معضلات اقتصادی و کاهش فعالیت‌های تجاری شده بود. در دهه گذشته مگا پروژه‌ها و برنامه‌های بازآفرینی موفق شهری سعی در تغییر کیفیت محیط‌زیست و عملکردهای

عمومی در مناطق تاریخی داشته‌اند. طرح جامع رنسانس شهری برای مرکز شهر سنول از سال ۱۹۹۵، به دنبال تخریب ساختمان سنون سانگ، بارها توسط شورای شهر و شهرداران مورد بحث و جدال قرار گرفته است. این طرح توسعه مساحتی در حدود ۷٫۲ کیلومترمربع، جمعیت ۳۰۳،۴۰۰ نفر و با ایجاد ۲۲۴۱ ساختمان جدید و جریان ترافیک

و نقل ریلی دولتی و وزارت توسعه مطرح گردید و با مخالفت صاحبان زمین با سلب مالکیت خود در دادگاه مواجه شد. پروژه بزرگ بازآفرینی در ایستگاه قدیمی راه آهن چامارتین<sup>۳</sup> منطقه نوئو شهر مادرید پس از ۲۷ سال بن بست سیاسی، با مصوبه شورای شهر توسط دولت محلی، در حال اجرا می باشد. این طرح ۷۳ میلیارد یورویی بیش از ۲۴۰،۰۰۰ شغل ایجاد نموده و اقتصاد شهر را احیا می کند. اقدام برای شروع این پروژه از سال ۲۰۲۰ آغاز شده است و اجرای کامل پروژه ۲۴ سال طول خواهد کشید. ساختمان های این طرح در طی چند فاز ساخته خواهد شد. تأثیر اجرای این طرح راهبردی بر افزایش تولید ناخالص داخلی جامعه مادرید بیش از ۲۳۰ میلیارد یورو برآورد شده است.<sup>۴</sup> این پروژه منطقه ای به وسعت ۳۰۳ میلیون مترمربع را در برگرفته و توسط یک شرکت خصوصی به نام دسرتیو کاستلانا شمالی<sup>۵</sup> اجرا می گردد. بر اساس این طرح، ایستگاه قطار چامارتین به زیرزمین منتقل می گردد و یک پارک بزرگ ۱۲ هکتاری جای آن را می گیرد. این ایستگاه به طور کامل بازسازی شده و گره اصلی حمل و نقل عمومی شهر را مرتفع نموده است. ایستگاه جدید چامارتین محله های فراموش شده شمالی را با یکدیگر و مرکز شهر پیوند داده است. در شکل شماره دو نقشه طراحی سه بعدی رایانه ای از طرح فوق ارائه گردیده است.



شکل ۲: طرح مداخله بزرگ مقیاس بازآفرینی منطقه نوئو مادرید<sup>۶</sup>

روزانه، بیش از یک میلیون وسیله نقلیه را تحت تأثیر قرار داده است. طبق طرح جامع رنسانس شهری در مرکز سئول، چهار محور شمال به جنوب به شرح ذیل ایجاد می شود.<sup>۱</sup> در شکل شماره یک مسیر محورهای شمالی-جنوبی بازآفرینی شده به نام های راهروی تاریخی، راهروی رسانه دیجیتال، راهروی سبز و راهروی خلاق مشخص گردیده است. در این شکل، نقشه طرح کلی و شکل اولیه مداخله بزرگ مقیاس بازآفرینی مرکز شهر سئول ارائه شده است.



شکل ۱: طرح کلی، شکل اولیه، طراحی سه بعدی، مداخله بزرگ مقیاس بازآفرینی شهر سئول

این طرح نتیجه یک فرآیند مشارکتی طولانی مدت، متشکل از ۱۴ کارگاه آموزشی، مشاوره های تخصصی، مشارکت و هم اندیشی شهروندان و گفتگوی مستقیم چهره به چهره با ساکنان محلی می باشد. برخلاف چشم اندازهای برنامه ریزی مبتنی بر پروژه های بزرگ مقیاس، طرح جامع رنسانس شهری برای مرکز شهر سئول، ویژگی های خاص منطقه سون و مناطق اطراف آن را تقویت نموده است.

۱-۲ بزرگ ترین پروژه بازآفرینی شهری اروپا در منطقه نوئو مادرید<sup>۲</sup>

این پروژه در واقع برای اولین بار در سال ۱۹۹۳ توسط شرکت حمل

3. Chamartín

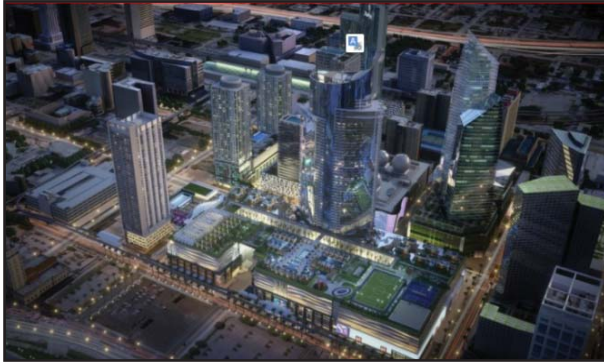
4. <https://thecorner.eu/spain-economy/madrid-to-build-the-largest-urban-project-in-europe-over-the-next-decade/88191/>

5. Distrito Castellana Norte

6. Madrid Nuevo Norte is the largest urban regeneration scheme in Europe

1. <https://www.mdpi.com/2071-1050/8/1/33/htm>

2. Madrid Nuevo



شکل ۳: مداخله بزرگ مقیاس بازآفرینی مرکز جهانی میامی در منطقه مرکزی شهر<sup>۴</sup>

نیوتون موتوانی<sup>۵</sup> سرمایه‌گذار اصلی این پروژه در مصاحبه با نشریه اخبار املاک ریل<sup>۶</sup> در ۲۲ نوامبر ۲۰۱۷ اعلام نمود؛ خرید و تملک و تجمیع املاک از سال ۲۰۰۰ آغاز شده و حدود یک دهه زمان برده است و جمعیت مرکز شهر، ۱۵۰ درصد افزایش یافته است. مرکز جهانی میامی شامل ۲۷ هکتار خرده فروشی، واحد مسکونی، دفاتر و کاربری‌های هتل به‌عنوان یک پروژه توسعه شهری در میامی با هزینه حدود ۳ میلیارد دلار در میان بزرگ‌ترین پروژه‌های ایالات متحده قرار دارد. این پروژه در قلب میامی به یک موتور اقتصادی تبدیل شده و مرکز شهر را به‌عنوان یک مقصد بین‌المللی و یک محله پر جنب‌وجوش تبدیل نموده است. این طرح توسعه، ۱۰ بلوک را شامل می‌گردد و در مرحله اول ۳۰۰۰۰۰ مترمربع فضای خرده‌فروشی تحویل شده است.

مادرید نوئو مدلی از یک شهر فشرده با ایجاد کاربری‌های مسکونی، فروشگاه‌ها و دفاتر اداری گوناگون به صورت مختلط می‌باشد. نمای معماری آن که تصویری نمادین از مادرید به عنوان یک شهر قرن بیست و یکمی را به نمایش می‌گذارد نماد شهری متعادل می‌باشد که با احترام و هماهنگی با محیط پیرامون خود ادغام شده است.<sup>۱</sup> این کار مهندسی، یک منطقه بافت فرسوده را به یکی از مهم‌ترین فضاهای سبز مادرید تبدیل نموده است. در این طرح مجموعه‌ای از پل‌ها، گذرگاه‌ها و تونل‌ها برای اتصال محله‌های تاریخی فراموش شده، طراحی شده است. محله‌ها گرد هم می‌آیند و با هم ادغام می‌گردند و سیستم‌های حمل و نقل، اتصالات، امکانات و خدمات خود را بهبود می‌بخشند.

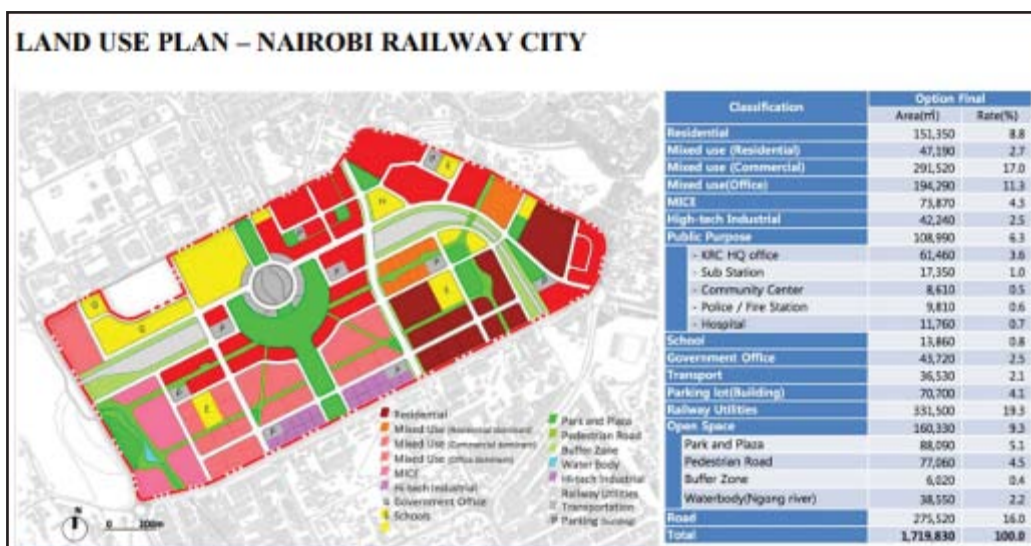
انجمن‌های محلی، گروه‌های زیست‌محیطی و سایر فعالان با ۳۲۰۰ مورد شکایت از شهرداری از مخالفان این طرح بودند و آن را یک عملیات سوداگرانه می‌دانستند. در طرح مصوب شده سال ۲۰۱۹ با انجام برخی اصلاحات، مدلی ایجاد شده است که ۸۰ درصد جابه‌جایی‌ها به جای خودروی شخصی با حمل و نقل عمومی انجام گردد. ایجاد کمربند سبز مسکونی برابر برنامه جدید از ۱۰ درصد به ۲۰ درصد افزایش یافته است (نظر مردم و فعالان در پروژه بازآفرینی مورد احترام قرار گرفته و رضایت مالکان پس از کشمکش‌های فراوان تأمین شده است).

### ۱-۳ پروژه بزرگ مقیاس بازآفرینی مرکز جهانی در منطقه مرکزی شهر میامی<sup>۲</sup>

شهر میامی امریکا بیشترین رشد جمعیت را داشته و در طی یک دهه جمعیت مرکز شهر به دو برابر افزایش یافته است.<sup>۳</sup> برخی برای استفاده از شرایط ویژه بدون مالیات ایالت فلوریدا و برخی از مهاجرین نیز (بیشتر آفریقایی‌تبار) به منظور فرار از فقر و خطرات وطن خود به آن‌جا مهاجرت کرده‌اند. بر اساس همایش بزرگ بازدیدکنندگان میامی، سالانه بیش از ۵٫۴ میلیون گردشگر از مرکز شهر میامی بازدید می‌کنند. شکل ۳ مدل‌سازی سه بعدی رایانه‌ای و پروژه فوق پس از اجرا را به تصویر کشیده است.

4. Miami Worldcenter The largest urban development  
5. Nitin Motwani  
6. rial estate news

1. <https://www.artchitectours.com/madrid-nuevo-norte-project/>  
2. Miami  
3. <https://www.cladglobal.com/architecture-design-features?codeid=30357>



شکل ۴: نقشه کاربری‌های جدید در طرح بازآفرینی منطقه راه آهن شهر نایروبی

را با هدف دستیابی به سیستم حمل و نقل شهری پایدار در مرکز تجاری پایتخت<sup>۳</sup> از طریق بهبود دسترسی‌ها و همچنین اتصال مرکز تجاری به مناطق دیگر در داخل و خارج از شهر طراحی کرده است. پیش‌بینی می‌گردد اجرای کامل این طرح ۲۰ سال به طول انجامد و به سه مرحله تقسیم شود. فاز یک شامل توسعه زیرساخت‌های اساسی است، فاز دو برای فعال‌سازی اقتصاد شهر و فاز سه به دنبال برنامه‌ریزی و توسعه پایدار می‌باشد. در شکل ۴، نقشه کاربری‌های جدید طرح فوق به تصویر کشیده شده است.

#### ۱-۵ بازآفرینی بازار تاریخی کوروین<sup>۴</sup> شهر بوداپست<sup>۵</sup> (مجارستان)

مداخله بزرگ مقیاس منطقه کوروین، در مرکز شهر بوداپست به مساحت ۲۲ هکتار انجام شده و بزرگ‌ترین پروژه درحال توسعه بوداپست می‌باشد که تاکنون شناخته شده است. در این پروژه از منابع خصوصی و همچنین بودجه اتحادیه اروپا (برای توسعه زیرساخت‌ها، فضاهای عمومی جدید، برنامه‌های مسکن اجتماعی) استفاده شده و با همکاری نزدیک شهرداری و شورای شهر بوداپست ساخته شده است. در این پروژه ساختار فیزیکی و اجتماعی منطقه تغییر یافت. از ۲۵۰۰ ساختمان فقط ۱۴۰۰ واحد باقی ماند و بقیه، تخریب و بازسازی کامل گردید. یک مدرسه، دو زیرگذر و

#### ۱-۴ درخواست دولت کنیا برای مناقصه<sup>۱</sup> بازآفرینی<sup>۲</sup> شهر راه آهن نایروبی

دولت کنیا از طریق وزارت مسکن و شهرسازی در مناقصه‌ای برای ساخت شهر راه آهن نایروبی دعوت می‌کند که هدف آن توسعه بخش تجاری مرکز شهر می‌باشد. این مناقصه یک مداخله بزرگ مقیاس در زمینی به مساحت ۴۲۵ هکتار است که بخشی از استراتژی اصلی بازآفرینی شهر نایروبی را تشکیل می‌دهد. اهداف دولت کنیا در این مناقصه بین‌المللی عبارت‌اند از: ارتقاء شهر نایروبی در رقابت جهانی، فراهم نمودن چهارچوبی برای هماهنگی سرمایه‌گذاری دولتی و خصوصی، مهار ارزش زمین برای بازآفرینی شهری پایدار، ایجاد شبکه حمل و نقل ریلی یکپارچه، توسعه امکانات اجتماعی، افزایش امکانات عمومی با توجه به نیازهای یک شبکه راه آهن، اتصال به مراکز شهری اطراف، یک پروژه مهم و ابتکاری برای مقابله با پیامدهای بیماری کووید ۱۹ [احتمالاً مقابله با پیامدهای بیکاری ناشی از آن].

این مداخله بزرگ مقیاس شامل ایجاد امکاناتی برای جلسات، کنفرانس‌های تشویقی و نمایشگاهی خواهد بود. هدف بعدی ایجاد یک منطقه اقتصادی متشکل از صنایع پیشرفته و شرکت‌های کوچک و متوسط است که به دنبال آن بیش از ۲۰۰،۰۰۰ فرصت شغلی جدید ایجاد می‌گردد. دولت، راه آهن مدرن فوق

3. CBD: Central Business District  
4. Corvin  
5. Budapest

1. DEVELOPMENT OF NAIROBI RAILWAY CITY EOI Release Date: 20th July,2020  
2. Nairobi



۶-۱ انتقال فرودگاه اورالیل<sup>۲</sup> در شهر لیل<sup>۳</sup> فرانسه به خارج از شهر (در سال ۱۹۸۵)



شکل ۶: نقشه منطقه اورالیل بعد از انجام مداخله بزرگ مقیاس بازآفرینی و انتقال فرودگاه به خارج از شهر<sup>۴</sup>

در این جابه‌جایی که در منطقه اورالیل به وسعت ۸۰۰,۰۰۰ مترمربع انجام گرفته است، در قالب یک مداخله بزرگ مقیاس بازآفرینی مجموعه اقداماتی از جمله، ایجاد شبکه‌هایی از تقاطع‌های غیرهمسطح، ساخت یک ایستگاه راه‌آهن در ۱۹۹۴، دو مسیر قطار سریع‌السیار، یک آزادراه اصلی و یک اتصال راه زیرزمینی به مرکز شهر، یک مرکز تجارت بین‌المللی، یک هتل، یک مرکز خرید، یک مرکز همایش و نمایشگاهی، یک پارک شهری و مراکز اداری جدید ایجاد شده است.

۷-۱ مداخله بزرگ مقیاس بازآفرینی رودخانه و خلیج مارینا سنگاپور

سنگاپور به‌عنوان یک دولت‌شهر، دارای یک سیستم مدیریتی متمرکز و هماهنگ می‌باشد. سیاست‌های برنامه‌ریزی شهری معمولاً در سطح ملی اتخاذ می‌گردد. برخلاف اکثر دولت‌شهرها، زیرساخت‌های شهری و برنامه‌های توسعه‌ای فقط از طریق فروش زمین یا هزینه‌های نوسازی تأمین نمی‌شوند. در عوض، آنها از طیف وسیعی از درآمد عملیاتی موسوم به صندوق تلفیقی حاصل می‌گردند که شامل مالیات‌های مستقیم و غیرمستقیم، صدور مجوزها، و همچنین سایر هزینه‌های کاربری‌ها می‌باشد.

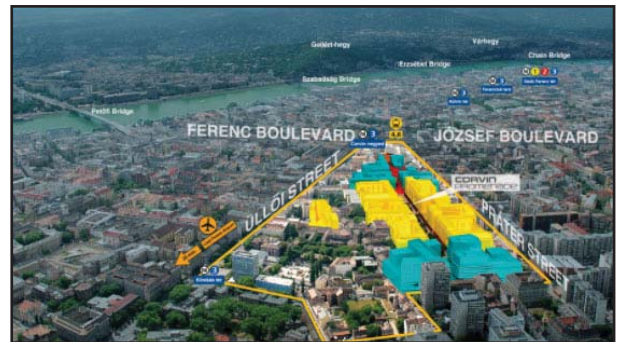
با تهیه یک طرح جامع مداخله بزرگ مقیاس بازآفرینی شهری،

2. Euralille

3. Lille

4. HSR and Cities: regeneration in Lille and Bordeaux

ساختمان‌های خدمات عمومی نیز نوسازی شدند. بازآفرینی شهری را می‌توان به ریشه‌های مختلف اجرا کرد. پروژه کوروین یک نمونه از مداخله‌ای است که در آن کل منطقه تخریب می‌گردد و الگوی جدید شهری برای شهروندان با موقعیت اجتماعی بالاتر ایجاد می‌شود. یکی از موارد چالش برانگیز، توان‌بخشی اجتماعی شهری می‌باشد. منطقه مورد نظر از نظر فیزیکی بسیار بد منظر است، ساکنان فقیر هستند و از نظر ذهنی قادر به جلوگیری از فرسودگی نمی‌باشند. توان‌بخشی سعی در جلوگیری از محرومیت بیشتر و تلاش برای بهبود کمی و کیفی زندگی ساکنان دارد. بسیاری از مناطق شهری و املاک و مستغلات در مجارستان به چنین مداخلاتی نیاز دارند.



شکل ۵: نقشه هوایی پروژه بازآفرینی شده بازار تاریخی کوروین شهر بوداپست پس از اجرا

بازآفرینی این منطقه شامل توسعه خرده‌فروشی‌های پایتخت، با ترکیب مختلط بی‌نظیری از مکان‌هایی جهت خرید، ایجاد سرگرمی، گذران اوقات فراغت، ورزش و فضای باز و سرپوشیده است. تفرجگاه و بازار کوروین مکانی شناخته شده و برنده جایزه بین‌المللی املاک بهترین کاربری ترکیبی در اروپا شده است و جایزه توسعه املاک برای ارتقای فضای کالبدی شهرهای مجارستان<sup>۱</sup> را در سال ۲۰۱۴ کسب نموده است.

1. FIABCI



شکل ۷: تصویر سمت چپ وضعیت سبک زندگی سنتی در جوار رودخانه آلوده سنگاپور در سال ۱۹۸۳ است و تصاویر سمت راست وضعیت موجود رودخانه سنگاپور و خلیج مارینا پس از مجموعه مداخلات بزرگ مقیاس بازآفرینی شهری را نشان می‌دهد.

بودن اجرای طرح مواجه گردید. آژانس بازآفرینی روش‌های مختلفی را برای تشویق مشارکت مالکان مغازه‌ها، از جمله برگزاری کارگاه‌های آموزشی، گفتگوهای عمومی (چهره به چهره) و برگزاری سمینارهای تخصصی با حضور صاحبان مشاغل را آزمایش کرد. مناقصه موفقیت‌آمیز و اعلام برنامه‌های توسعه مجدد در اسکله کلارک<sup>۱</sup> به متقاعد کردن صاحبان املاک اسکله قایق برای واگذاری املاک خود کمک نمود. آنچه نظام برنامه‌ریزی یکپارچه سنگاپور را از سایر شهرها متمایز می‌کند این است که؛ برنامه‌های آن فقط روی کاغذ وجود ندارد. برنامه‌های بازآفرینی سنگاپور از طریق آژانس‌های دولتی منسجم و با حضور کارشناسان متخصص و تأمین منابع کافی، هماهنگ و اجرا می‌گردند.

## ۲. مداخلات بزرگ مقیاس بازآفرینی شهری در ایران

با بررسی‌های انجام شده، پس از راه‌اندازی فرآیند بازآفرینی شهری در سال ۹۳ تاکنون هیچ‌گونه خروجی مشخص و قابل قبولی از مداخلات بازآفرینی شهری وجود ندارد. اقدامات فعلی وزارت مسکن و شهرسازی در واقع منطبق بر سیاست‌های نوسازی دهه

پاک‌سازی رودخانه سنگاپور، سامان‌دهی اسکاتلندی‌ها، کشاورزان، تاجران و انتقال منازل و صنایع و همچنین دست‌فروشان خیابانی در مسیر کل حوضه آبریز رودخانه‌های سنگاپور و کالنگ<sup>۱</sup> آغاز گردید. این پاک‌سازی شامل اقدامات گسترده و هماهنگ چند آژانس برای جابه‌جایی فعالیت‌ها و افراد آسیب‌دیده بود. بستر رودخانه‌ها نیز برای پاک‌سازی لایروبی گردید. زیرساخت‌های لازم مانند جاده‌ها، پل‌ها و مسیرهای پیاده‌روی برای پشتیبانی از توسعه جدید، برنامه‌ریزی و ایجاد شدند. این پاک‌سازی شامل حفظ میراث تاریخی در امتداد رودخانه بود. طرح مفهومی بازآفرینی رودخانه سنگاپور در سال ۱۹۸۵ مطابق با رویکرد کلی حفاظت که ترکیبی اقتصادی با حفظ میراث تاریخی داشت، تهیه شد. دولت تأثیر منفی شرایط نامناسب زیست‌محیطی رود سنگاپور بر وجهه شهری و همچنین اهمیت تاریخی و پتانسیل رودخانه سنگاپور برای توسعه مجدد را تشخیص داد (شکل ۷).

اجرای برنامه بازآفرینی در امتداد رودخانه سنگاپور بدون مشکل نبود. اعلام فاز اول برنامه احیای ۱۰۸ مغازه در اسکله قایق<sup>۲</sup>، با مقاومت صاحبان خصوصی به دلیل تردید در نتیجه‌بخش

1. Kallang River  
2. Boat Quay

3. Clarke Quay

دهد. مدل دوم مشارکتی است که بودجه‌های دولتی نقش اهرمی دارد. طبق برآورد ما برای اجرای اولویت‌های درجه یک نوسازی شهر تهران ۱۰۰۰ میلیارد تومان بودجه نیاز است. اولین دریافتی ستاد بازآفرینی شهر تهران برای اجرای ۳۰ درصد پروژه‌های محیطی مبلغ ۱۲ میلیارد تومان در سال ۱۳۹۸ بود. این بودجه به جای سال ۹۸ در اواسط سال ۹۹ پرداخت گردید، این در حالی بود که پیمانکار طلب خود را با یک سال تأخیر دریافت نمود. در مجموع بازآفرینی شهری جزء اولویت‌های کشور نیست».

شکل ۸ یک نمونه از پروژه‌های اجرا شده با عنوان "مراسم افتتاح از پروژه‌های بازآفرینی در شهر اردبیل" را که با حضور مسئولان عالی استانی و کشوری در تاریخ ۹۹/۷/۲۳ به بهره‌برداری رسیده است، نشان می‌دهد. همان‌طور که در تصویر مشخص می‌باشد، ناپایداری و فرسودگی ابنیه کاملاً مشخص است و اقداماتی از این دست از جمله جدول‌گذاری، کف‌سازی و ترمیم آسفالت معابر، وظایف شهرداری مناطق بوده و به هیچ وجه با تعاریف رایج در دنیا با کلیدواژه بازآفرینی شهری همخوانی ندارد. به عبارت دیگر خروجی مجموعه فعالیت‌های ستاد ملی بازآفرینی در ایران، اساساً بازآفرینی محسوب نمی‌گردد.



شکل ۸: یک نمونه از پروژه‌های بازآفرینی شهری پس از راه‌اندازی شرکت بازآفرینی ایران در سال ۱۳۹۳

در این بخش سه مداخله بزرگ مقیاس داخلی که قبل از سال ۱۳۹۳ انجام شده است، مورد بررسی قرار می‌گیرد:

۱۹۷۰ غرب می‌باشد. طبق جدول شماره یک، راهبردهای اصلی این دهه متمرکز بر نوسازی در جای اولیه خود بوده است و توسعه، بیشتر در حاشیه شهرها صورت می‌پذیرد. توسعه افقی و مرکزگرای عوارض و پیامدهای فراوانی از جمله ترافیک، آلودگی هوا، مصرف بی‌رویه انرژی و افزایش هزینه‌های عمومی را در پی داشته است. آسیب‌پذیری کالبدی در برابر احتمال وقوع زلزله نتیجه عدم مداخله جدی در بافت‌های فرسوده مرکزی و میانی شهرها می‌باشد.

محمد آیینی عضو هیئت‌مدیره شرکت بازآفرینی شهری ایران در مصاحبه باز و نیمه‌ساختاریافته در رابطه با چرایی عدم انجام پروژه‌های بازآفرینی شهری این‌چنین بیان نمود: «من معتقد هستم ایران هنوز به مرحله بازآفرینی و بلکه حتی مرحله توانمندسازی نیز نرسیده است. در حال حاضر در مباحث شهرسازی، بیشتر، ادبیات بهسازی جاری می‌باشد. در اروپا بستر بازآفرینی خیلی مناسب‌تر است. جایی که زلزله وجود ندارد جان آدم‌ها در خطر نیست، سوانح طبیعی نامساعد وجود ندارد، لذا اولویت‌ها فرق می‌کند. منظور این است که نیازها در کشورهای غربی این موارد است که، در دل بازآفرینی شهری مطرح می‌گردد. به عنوان نمونه، توسعه قلمرو عمومی، توسعه فضاهای میدان گاهی، پاتوق‌هایی که مردم کنار یکدیگر بنشینند و با هم صحبت کنند و نیازهای عاطفی خود را برطرف کنند، سبب می‌گردد که مسائل اجتماعی بهبود یابد و مردم مهربان‌تر و سرزنده‌تر و با عاطفه‌تر باشند».

محمد رضا ابراهیمی دبیر ستاد بازآفرینی شهر تهران در مصاحبه باز و نیمه‌ساختاریافته در رابطه با چرایی عدم وجود خروجی موفق و قابل‌قبول بازآفرینی در بافت‌های فرسوده این‌چنین بیان نمود: «جهت انجام مداخلات در ساختار موجود به دو روش می‌توان عمل نمود. در مدل اول، کل مداخله نیازمند اعتبارات مستقیم و مالی می‌باشد، یعنی بدون واسطه باید بودجه داده شود تا کار انجام گردد، زیرا در ساختار فعلی کسی حق نزدیک شدن به زیرساخت‌های شهر را ندارد چه برسد به اینکه به فرض مثال پیمانکاری که یک پروژه را اجرا می‌کند، تیر برق را هم خودش جابه‌جا کند، شبکه معابر رو هم خود او اصلاح و تعریض نماید. در کشور چین کل یک پروژه برای مثال یک استادیوم ورزشی به یک توسعه دهنده واگذار می‌شود، یعنی حتی فضای سبز اطراف آن را نیز پیمانکار باید انجام و تحویل

## ۱-۲ اجرای مداخله بزرگ مقیاس بازآفرینی (تجاری، اقامتی نرجس) در مرکز شهر مشهد

مجموعه اقدامات شهرداری و شرکت عمران و بهسازی شهری مشهد (وابسته به وزارت مسکن و شهرسازی) به عنوان متولی احیاء بافت‌های شهری با عنوان پروژه بزرگ تجاری، اقامتی نرجس را می‌توان به‌عنوان یک اقدام موفق بازآفرینی شهری در نظر گرفت. این پروژه همه ابعاد بازآفرینی شهری را مد نظر دارد و علاوه بر رفع آسیب‌پذیری ابنیه فرسوده بافت مرکزی شهر مشهد، به منظور افزایش تاب‌آوری اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، یک ظرفیت عظیم ملی و حتی فراملی ایجاد نموده است.

این پروژه راهبردی دید آینده‌نگر دارد و ضمن توسعه و تعریض شبکه معابر، سرانه‌های باز و سبز منطقه مرکزی شهر مشهد، سبب کاهش ترافیک و آلودگی‌های زیست‌محیطی، کاهش مصرف انرژی، ایجاد اشتغال، افزایش و بهبود فضای کسب و کار و افزایش ظرفیت و توان گردشگری شده است؛ که در یک جمله می‌توان گفت این مداخله بزرگ مقیاس دید آینده‌نگر داشته و در افزایش تاب‌آوری و پایداری شهری مؤثر واقع شده است.

طرح بهسازی و نوسازی مرکز شهر مشهد یک طرح بزرگ ملی می‌باشد که مناطق اطراف حرم مطهر حضرت رضا را در برمی‌گیرد. در این طرح بافت پیرامون حرم مطهر، به چهار ناحیه با مشخصات زیر تقسیم شده است:

قطعه یک؛ محدوده خیابان‌های امام رضا (ع)، شهید اندرزگو، آزادی، آیت‌الله شیرازی تا حرم مطهر را شامل می‌گردد. این ناحیه، «بازار بزرگ» نامیده می‌شود و وسعت آن حدود ۳۲ هکتار می‌باشد. قطعه دو؛ محدوده خیابان‌های آیت‌الله شیرازی، آزادی، بلوار راه‌آهن، طبرسی تا حرم مطهر را شامل می‌گردد. این ناحیه «محله نوغان» نام دارد و وسعت آن حدود ۱۰۱ هکتار می‌باشد.

قطعه سه؛ محدوده خیابان‌های طبرسی، بلوار وحدت، نواب صفوی تا حرم مطهر را شامل می‌گردد. این منطقه، «محله طبرسی» نام‌گذاری شده است و وسعت آن حدود ۹۲ هکتار می‌باشد.

قطعه چهار؛ محدوده خیابان‌های نواب صفوی، ۱۷ شهریور، بازار رضا تا حرم مطهر را شامل می‌گردد. این منطقه، «عیدگاه یا چهنو» نام دارد و وسعت آن حدود ۴۳ هکتار است.

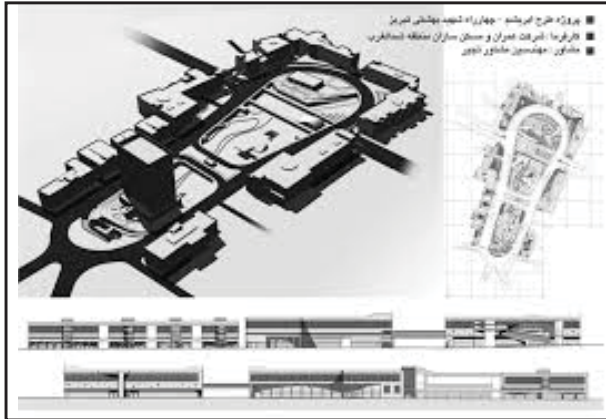
بر اساس طرح مصوب قرار است خیابان‌های موجود منتهی به حرم مطهر تعریض و علاوه بر آنها تعداد چهار خیابان دیگر به سمت حرم مطهر بازگشایی گردند. طرح بازآفرینی مرکز شهر مشهد با مرکزیت حرم مطهر حضرت رضا (ع) با مطالعات و بررسی‌های کارشناسان از دیدگاه‌های شهرسازی، اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی در اوایل سال ۱۳۷۴ به مرجع قانونی تصویب طرح‌های تفصیلی کمیسیون ماده پنج شورای عالی شهرسازی و معماری استان خراسان، ارائه گردیده است. این پروژه هنوز به صورت کامل اجرا نشده است.

## ۲-۲ طرح نوسازی بزرگراه شهید نواب صفوی در شهر تهران

اجرای پروژه نوسازی بزرگراه شهید نواب را نمی‌توان به‌عنوان یک اقدام بازآفرینی در نظر گرفت، زیرا در این پروژه دید آینده‌نگر و ابعاد اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی منطقه در نظر گرفته نشده است. اما به دلیل تعداد کم مداخلات بزرگ مقیاس در کشور، به ناچار به این طرح نوسازی پرداخته می‌شود. این طرح ناموفق، بهانه‌ای برای عدم انجام مداخلات شهری محسوب شده و انتقادات بسیاری را به دنبال داشته است. خیابان نواب، بر اساس شبکه پیشنهادی بزرگراه‌های شهری در زمره بزرگراه‌های شمالی-جنوبی تهران قرار دارد و به طول ۶ کیلومتر و حداقل عرض مفید معبر سواره ۵۰ متر می‌باشد.

از جمله اهداف و راهبردهای اولیه این طرح می‌توان به تکمیل شبکه بزرگراهی شهر و افزایش ظرفیت ترافیکی آن، کاهش هزینه‌های اجرایی طرح تعریض شبکه با تملک اراضی پیرامونی، ایجاد ظرفیت‌های جدید در حوزه مسکن و تأکید بر تولید انبوه مسکن ارزان قیمت از طریق افزایش تراکم، توجه به معاصر کردن بافت‌های فرسوده به منظور ایجاد انگیزه برای ماندگار کردن اقشار جوان و جلوگیری از جابه‌جایی جمعیت با تکیه بر ایجاد لبه‌های شهری قوی و کارآمد، سازمان‌دهی نظام خدماتی در فرم خطی با شعاع عملکرد ناحیه‌ای، منطقه‌ای و شهری، در زیرمجموعه‌های مسکونی شکل‌گرفته در لبه، توجه نسبی به بازسازی بافت‌های فرسوده با تأکید بر کاهش اثرات مخاطرات طبیعی و در راستای کاهش حوادث انسان‌ساخت، اشاره نمود. (عندلیب و همکاران، ۱۳۸۹).

طرح نواب که نوسازی بافت‌های اطراف این بزرگراه هم‌زمان

شکل ۹: نوسازی میدان شهید بهشتی تبریز<sup>۱</sup>

مقایسه و درس‌آموزی از مداخلات مرور شده برای کاهش آسیب‌پذیری‌ها

توسعه سریع شهرنشینی و افزایش جمعیت مناطق شهری در دهه‌های اخیر و مسیر توسعه افقی و مرکزگرایز، عوارض و پیامدهای فراوان و مشابهی را برای اکثر شهرها و کلان‌شهرهای دنیا در پی داشته است. ترافیک، آلودگی‌های زیست‌محیطی از جمله آلودگی هوا، افزایش مصرف انرژی و افزایش هزینه‌های عمومی از جمله بحران‌های موجود در اکثر مناطق مرکزی شهرها می‌باشد. مجموعه اقدامات بازآفرینی شهری در غالب مداخلات بزرگ مقیاس از جمله، اصلاح، توسعه و تعریض شبکه معابر عمومی، افزایش سرانه‌های عمومی از جمله فضای سبز و باز و سرانه‌های خدماتی، آموزشی، رفاهی و فرهنگی و ... از طریق فشرده‌سازی جمعیت مناطق مرکزی و میانی شهرها به‌وسیله بلندمرتبه‌سازی در این نواحی، استفاده از الگوی کاربری‌های مختلط و ترکیبی، مسکونی، تجاری، خدماتی در غالب یک مجتمع، استفاده از فناوری‌های نوین در ساخت بنا جهت کاهش هزینه‌ها و

با ساخت آن انجام گرفت، به دلیل برخی مشکلات مانند نادیده گرفتن نیازهای اجتماعی و خدماتی در زمان انجام تغییرات در آن، کاهش ده درصدی عرض این بزرگراه و برخی موارد دیگر، نتوانست به تمام اهداف خود برسد و سبب گردید تا کارشناسان از این بزرگراه به عنوان یک کانال آلوده‌کننده بسیار بزرگ و سرباز یاد کنند. اجرای این طرح نوسازی برخلاف موفقیتی که در کاهش مشکل ترافیک داشت، به لحاظ شهری پیامدهای بسیاری برای بافت پیرامون ایجاد کرد که گسستگی در بافت مسکونی مانند محله بریانک - که از محلات قدیمی و هویت‌دار شهری است - یکی از پیامدهای منفی این پروژه است. همچنین ساخت‌وساز با حداقل فاصله از لبه بزرگراه، عدم انطباق آپارتمان‌های بلندمرتبه ساخته شده با ویژگی‌های فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی ساکنان اصیل محل، تعداد زیاد واحدهای مسکونی در هر بلوک، عدم وجود فضاهای سبز و پارکینگ مورد نیاز ساکنان، آلودگی هوا و آلودگی صوتی به علت مجاورت با بزرگراه از دیگر علل ناکارآمدی این طرح ذکر شده است (ایمانی، ۱۳۸۶).

۲-۳ طرح نوسازی و توسعه میدان شهید بهشتی تبریز  
این مجموعه به عنوان یکی از پروژه‌های شاخص در زمینه ارتقای کیفیت زندگی شهری و نوسازی بافت‌های فرسوده کشور در شهر تبریز با هدف الگوسازی و توسعه درون‌شهری در محدوده بافت‌های فرسوده شهری، طراحی و اجرا شده است. این مجموعه علاوه بر آسان‌سازی ترافیک در این منطقه به یکی از مراکز مهم اجتماعی و اقتصادی مردم شهر تبریز تبدیل شده است. این مجموعه اولین مجموعه مدرن به مفهوم فضای شهری است که در هسته مرکزی شهر و در بافت قدیمی کلان‌شهر تبریز در زمینی به مساحت هفت هکتار، بهسازی و ساماندهی شده است. مجموعه شهید بهشتی تبریز در فضای شهری در ترکیب با مسجد و ایستگاه مترو و فضاهای پیرامونی و در مسیر جاده تاریخی ابریشم همراه با مجموعه بزرگ پارکینگ‌های طبقاتی و مراکز تجاری، یکی از مراکز شهری شاخص شهری را شکل می‌دهد که در نوع خود کم‌نظیر می‌باشد. این مداخله بزرگ مقیاس دارای مراکز تجاری و تفریحی در مسیر جاده ابریشم است.

1. <https://sharestan.com/%d8%af%d8%b1%d8%a8%d8%a7%d8%b1%d9%87-%d9%85%d8%a7/>

مداخلات بزرگ‌مقیاس، تغییر و تحولات عظیمی را در پی دارد و در کل دنیا از طرف برخی از ساکنان محلی و برخی اجتماعات و گروه‌ها به دلایل مختلفی از جمله کسب منافع بیشتر مورد مخالفت قرار می‌گیرد. بررسی‌ها و مطالعات این پژوهش نشان می‌دهد دولت‌شهرهای موفق، در انجام مداخلات درون‌شهری جدی بوده‌اند و به هر نحوی از جمله برگزاری صدها جلسه چهره به چهره با ساکنان و ذی‌نفعان متأثر از مداخلات در نهایت رضایت همگان به طرق مختلف کسب کرده‌اند. حتی کشورهای اروپایی برخلاف رویکردهای دموکراتیک رایج و احترام فراوانی که برای حریم خصوصی شهروندان خود قائل می‌باشند، صرفاً جهت غلبه بر رکود و بحران‌های اقتصادی دست به انجام مداخلات گسترده در نواحی مرکزی شهرهای تاریخی به ویژه از دهه ۲۰۰۰ به بعد زده‌اند. البته چگونگی کسب رضایت ساکنان محلات هدف بازآفرینی شهری بسیار مهم و حائز اهمیت می‌باشد. به تازگی برخی از شرکت‌های بین‌المللی بازآفرینی شهری از طریق فضای تعاملی مجازی، سامانه‌های هوشمندی را جهت برقراری ارتباط و تبادل اطلاعات میان ساکنان محلی و مدیران و تصمیم‌سازان امور بازآفرینی راه‌اندازی نموده‌اند.

عوامل مختلفی در رابطه با چرایی عدم وجود خروجی قابل توجه و مشخص بازآفرینی شهری در کشور نقش دارند. از جمله عدم وجود انسجام و توافق بر روی مفهوم بازآفرینی شهری را می‌توان نام برد. کلیدواژه بازآفرینی شهری حتی برای فعالان امور ساخت و ساز و نخبگان سیاسی و علمی نیز ناشناخته می‌باشد. اتفاق نظر بر روی مفهوم بازآفرینی شهری نیز وجود ندارد و بنابراین بازآفرینی و مداخلات شهری در اولویت برنامه‌های کشور نمی‌باشد. ساختار فعلی وزارت راه و شهرسازی توان انجام مداخلات بزرگ‌مقیاس را ندارد. در شهرهای موفق، مجموعه تأسیسات و زیرساخت‌های عمومی به‌صورت یکپارچه و تحت مدیریت یک سازمان و نهاد عمل می‌کنند، این در حالی است که در برخی از کشورها از جمله چین و آمریکا، سازمان‌ها و نهادهای خدمات عمومی بیشتر جنبه نظارتی دارند و کل فعالیت‌های اجرایی مداخله، به یک سرمایه‌گذار و یا یک شرکت بزرگ در قالب یک قرارداد واگذار می‌شود. در کشور ما به دلیل عدم وجود دولت‌شهرها، همچنان هرکدام از زیرساخت‌ها از جمله برق، آب، گاز، تلفن و... نهاد

مصرف انرژی، عامل موفقیت شهرهای موفق در غلبه بر بحران‌های موجود شهری می‌باشد.

مداخلات بازآفرینی شهری علاوه بر رفع آسیب‌پذیری کالبدی از ابنیه فرسوده، منجر به افزایش سرمایه اجتماعی و مشارکت مدنی ساکنان این مناطق می‌گردد، ظرفیت‌ها و قابلیت‌های میراث فرهنگی و تاریخی بافت‌های مرکزی را ارتقاء می‌دهد و از طریق افزایش رضایت‌مندی ساکنان محلی، امنیت اجتماعی محلات هدف بازآفرینی نیز ارتقاء می‌یابد. با انجام مداخلات برنامه‌ریزی شده و رفع تبعیض در سرانه‌های عمومی مناطق، آسیب‌پذیری اجتماعی بافت‌های مرکزی و میانی نیز کاهش می‌یابد.

مداخلات بزرگ‌مقیاس بازآفرینی شهری با نوسازی و ارتقای کالبد فضایی مناطق مرکزی، سبب استفاده مجدد از ساختمان‌های مخروبه و رها شده، افزایش سرمایه‌گذاری، اشتغال‌زایی با توسعه کاربری‌ها، ایجاد فرصت‌های شغلی متنوع‌تر، افزایش کاربری‌های سرگرمی و اوقات فراغت، درگیر نمودن اصناف و شرکت‌ها و کسب و کارها در اقتصاد محلی، افزایش مشارکت بخش‌های عمومی و خصوصی و داوطلبانه محلی، افزایش درآمد حاصل از گردشگری، تشویق و حمایت از ایجاد کسب و کارهای خلاق و محلی، خلق فرصت برای مهارت‌ها و کسب و کارهای کوچک محلی، حفظ نیروی کار تحصیل‌کرده، هنرمند و خلاق در ناحیه، افزایش درآمدهای حاصل از جشنواره‌ها و رویدادهای فرهنگی و هنری و افزایش ارزش زمین و املاک، می‌گردد و بنابراین، آسیب‌پذیری اقتصادی بافت‌های فرسوده تبدیل به فرصت و ظرفیتی جهت افزایش پایداری و تاب‌آوری کل شهر می‌شود.

یکی از عوامل بروز و تشدید بحران در شرایط اضطراری، عدم وجود مسیرهای تخلیه امن اضطراری و مسیرهای جایگزین برای انجام عملیات امداد و نجات و آواربرداری می‌باشد. ایجاد مسیرهای تخلیه امن در نواحی مرکزی شهرها تنها از طریق طراحی و برنامه‌ریزی و مداخلات بزرگ‌مقیاس انجام پذیر است. همچنین با اصلاح و توسعه شبکه معابر عمومی و افزایش جمعیت مناطق مرکزی از طریق فشرده‌سازی و بلندمرتبه‌سازی، آمد و شدهای درون‌شهری و به تبع آن، ترافیک و آلودگی هوا و مصرف انرژی نیز کاهش می‌یابد.

سرعت نوسازی بافت‌های فرسوده مؤثر واقع شود. پیشنهاد می‌گردد با حضور اساتید و نخبگان با تجربه و فعال در مداخلات بزرگ مقیاس بین‌المللی، کارگاه‌های آموزش تخصصی جهت ارتقاء توان علمی و عملیاتی متخصصان داخلی فعال در حوزه بازآفرینی شهری برگزار گردد.

### نتیجه‌گیری

سرعت نوسازی فعلی کمتر از سرعت رشد فرسودگی ابنیه در کشور می‌باشد. در حال حاضر ۱۴۸ هزار هکتار بافت فرسوده شامل ۲۷۰۰ محله شهری در ۵۴۳ شهر شامل پنج میلیون و هفتصد هزار واحد مسکونی فرسوده شناسایی شده است.<sup>۱</sup> بر اساس بند الف و ب از ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه کشور، دولت موظف بوده است که به منظور احیای بافت‌های فرسوده و نامناسب شهری و منع گسترش محدوده شهرها، بازسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی شهرها و روستاها و مقاوم‌سازی بناهای موجود در مقابل زلزله را با استفاده از منابع داخلی و خارجی مذکور آغاز کند، به گونه‌ای که حداکثر ظرف مدت ۱۰ سال، عملیات اجرایی مربوط به این کار در کشور خاتمه یابد. همچنین طبق بند «د» ماده ۱۷۱ قانون برنامه پنجم نیز، وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری‌ها موظف می‌باشند که هر سال در طول برنامه، دست کم ۱۰ درصد از بافت‌های فرسوده شهری را احیا و بازسازی کنند. سال ۱۳۸۴ شروع برنامه چهارم توسعه کشور بوده است و طبق قانون، برنامه توسعه چهارم نوسازی بافت‌های فرسوده می‌بایست در سال ۱۳۹۴ پایان می‌یافت. این در حالی است که عملیات اجرایی بافت‌های فرسوده نه تنها خاتمه پیدا نکرده است، بلکه حدود ۷ هزار هکتار مساحت بافت‌های فرسوده افزایش هم یافته است. با توجه به یافته‌های پژوهش، استفاده از شیوه مداخلات بزرگ مقیاس می‌تواند جهت تسریع در بازآفرینی بافت‌های فرسوده مؤثر واقع شود.

برداشت رایج مجموعه دولتی از کلیدواژه بازآفرینی شهری<sup>۲</sup> در واقع تعریف کلیدواژه بازآفرینی فرهنگی<sup>۳</sup> می‌باشد. این در حالیست که بازآفرینی فرهنگی تنها یکی از ابعاد چهارگانه

۱. مهدی عبوری، مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری ایران، ۱۳۹۹، ۱۰/۲۸ سایت خبری بازار، کد خبر ۶۸،۰۸۰

2. Urban Regeneration

3. Urban Cultural Regeneration

مجازی داشته که مستقل از دیگری عمل می‌کنند و بنابراین، مداخله در چنین شرایطی بسیار پیچیده و زمان‌بر می‌باشد. از طرفی برخی از مالکان بافت‌های فرسوده، نهادها و سازمان‌هایی هستند که هیچ‌گونه همکاری با شهرداری‌ها ندارند (مصاحبه نیمه‌ساختاریافته با محمدرضا ابراهیمی، ۱۳۹۹).

توسعه شهری به دو صورت عمده انجام می‌شود. نخست، توسعه افقی و مرکزگریز که عوارض و پیامدهای فراوانی از جمله تخریب خاک‌های حاصلخیز، تخریب آب، تخریب مراتع و جنگل‌ها، افزایش مسافت سفرهای درون‌شهری و به تبع آن، آلودگی‌های زیست‌محیطی و... را دارا می‌باشد. دوم، توسعه عمودی و استفاده از ظرفیت‌های بافت‌های فرسوده و ناکارآمد مرکزی و میانی را می‌توان نام برد. تفکیک و برنامه‌ریزی توسعه افقی شهر به دلیل خرید و تملک زمین‌های خالی حاشیه شهرها بسیار آسان است. ولی مداخله در بافت‌های فرسوده مرکزی که زندگی در آن‌ها در جریان است و خرید و تملک قطعات ریزدانه و تجمیع آن‌ها بسیار پیچیده و زمان‌بر می‌باشد. مداخله در بافت‌های فرسوده علاوه بر افزایش تاب‌آوری شهر، سبب رفع فقر و محرومیت از ساکنان این مناطق می‌گردد و توسعه پایدار را به همراه دارد. مدیریت و مداخلات بزرگ مقیاس شهری می‌تواند توسعه و رفاه شهروندان کشورهایی که هیچ‌گونه منابعی ندارند، را به همراه داشته باشد و مسیر توسعه افقی و عدم مداخله در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری می‌تواند سبب فقر و فلاکت روزافزون شهروندان یک کشور غنی و ثروتمند شود.

چند نکته مهم از نوع فعالیت بازآفرینی شهر میامی استخراج می‌گردد؛ اول اینکه علاوه بر منطقه‌بندی تراکم، مناطق شهری امریکا به لحاظ تجاری نیز رتبه‌بندی شده است و این مسأله با اقدامات مداخله‌ای قابل ارتقاء می‌باشد و دوم اینکه افراد با تابعیت‌های مختلف می‌توانند در پروژه‌های بازآفرینی شهری امریکا مشارکت داشته و سرمایه‌گذاری کنند. این مسأله را در کشور کنیا از یک قاره آفریقایی نیز شاهد می‌باشیم. امروزه رقابت شدیدی جهت جذب سرمایه و سرمایه‌گذار در مداخلات شهری میان کشورها به وجود آمده است؛ لذا جهت تأمین منابع مالی مداخلات شهری، هموارسازی مشارکت سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی می‌تواند در افزایش

گرفته است، اما تاب‌آوری جامعه هیچ تأثیری از مؤلفه‌های فرم شهری نمی‌گیرند و در حقیقت ارتباطی میان آن‌ها برقرار نمی‌شود. این موضوع، مسأله مهمی در فرآیند بازآفرینی و مداخلات شهری می‌باشد و می‌تواند نگرانی‌های ناشی از مداخلات بزرگ‌مقیاس -که ممکن است منتهی به جابه‌جایی برخی از همسایگی‌ها در بعد جامعه‌ای شود- را مرتفع نماید.

از آن‌جایی که شهرهای ایران بر اساس نیاز به منابع آبی در کنار گسل‌های زلزله شکل گرفته‌اند، می‌توان از طریق فرآیند بازآفرینی شهری و برنامه‌ریزی‌های راهبردی بلندمدت -که یکی از ابزار آن تجدید کالبد شهری است-، نسبت به اصلاح فرم شهرها در جهت افزایش پایداری و تاب‌آوری اقدام نمود.

### منابع

- آیینی، محمد؛ ابراهیمی، محمد رضا؛ بیت الهی، علی؛ (۱۳۹۹)، انجام مصاحبه باز و نیمه ساختار یافته توسط حمید کارگر، مدیریت بحران بافت‌های ناکارآمد شهری و ضرورت بازآفرینی آنها (مطالعه موردی بازار بزرگ شهر تهران)، تهران، پایان‌نامه کارشناسی ارشد مدیریت بحران، دانشکده پدافند غیرعامل، دانشگاه صنعتی مالک‌اشتر
- ایزدی، محمد سعید (۱۳۹۷)؛ رویکرد بازآفرینی شهری: به سوی یک دستور کار شهری جدید، نشریه هفت شهر ویژه‌نامه سیاست بازآفرینی شهری، شماره ۶۲ صفحه ۸-۱۵. بازیابی از: [http://www.haftshahrjournal.ir/article\\_32853\\_ae622ea10574cd7affdf3174e13e7cca.pdf](http://www.haftshahrjournal.ir/article_32853_ae622ea10574cd7affdf3174e13e7cca.pdf)
- ایمانی، معصومه؛ (۱۳۸۶)، مقاله خطای بزرگ در آزمون بزرگراه نواب، روزنامه ایران، ۱۷/۹/۸۶، شماره ۳۸۰۶، بازیابی از: <https://www.magiran.com/article/15339>
- پوراحمد، احمد؛ حبیبی، کیومرث؛ کشاورز، مهناز؛ (۱۳۸۹). سیر تحول مفهوم‌شناسی بازآفرینی شهری به‌عنوان رویکردی نو در بافت‌های فرسوده شهری. فصلنامه مطالعات شهر ایرانی اسلامی، شماره اول، پاییز ۱۳۸۹، صفحه ۷۳-۹۲. بازیابی از: <file:///C:/Users/hamid/Downloads/24213890106.pdf>
- حاجی‌پور، خلیل؛ خلیلی، احمد؛ (۱۳۸۷)، رهیافتی بر پیوستارهای سیاسی - محتوایی در مفهوم مرمت شهری، اهواز، همایش بافت‌های فرسوده شهری، چشم‌انداز توسعه پایدار ارزش‌ها و چالش‌ها، دوره اول، صفحه ۳۴۲-۳۵۴، بازیابی از: <https://www.sid.ir/fa/journal/ViewPaper.aspx?ID=165629>
- رابرتز، پیترو؛ سایکس، هیو؛ (۱۳۹۳)، کتاب بازآفرینی شهری یک کتاب راهنما، ترجمه محمد سعید ایزدی و پیروز حناچی، مؤسسه انتشارات دانشگاه تهران، بازیابی از: <https://lib1.ut.ac.ir:8443/site/catalogue/675168>
- راجرز، لرد؛ (۱۳۹۳)، کتاب به‌سوی یک رنسانس شهری، ترجمه محمد سعید

بازآفرینی است، ضمن آنکه نیازها و ملزومات فعلی کشور بسیار فراتر از بازآفرینی فرهنگی می‌باشد. به‌عبارت دیگر، تا زمانی که جان انسان‌ها در خطر باشد و آسیب‌پذیری کالبدی و ناپایداری ابنیه، خسارت‌ها و پیامدهای سنگین مالی و جانی را به‌صورت مکرر بر کشور وارد کند، بازآفرینی فرهنگی نمی‌تواند جزء اولویت‌ها محسوب گردد. بازآفرینی شهری، یک برنامه راهبردی آینده‌نگر می‌باشد که از طریق اقدام یکپارچه و با مشارکت کلیه ذی‌نفعان در یک افق زمانی مشخص و با هدف افزایش پایداری، برنامه‌ریزی و اجرا می‌شود. از آنجایی که درک درستی از مفهوم بازآفرینی شهری نشده است، لذا مجموعه اقدامات و فعالیت‌های بازآفرینی در کشور به مبلمان شهری، زیباسازی محیطی و سامان‌دهی معابر و پوشش کف خیابان‌ها تقلیل پیدا نموده است. این در حالی است که آسیب‌پذیری‌های موجود در مناطق مرکزی و میانی شهرها بسیار فراتر از موارد فوق می‌باشد و این موارد را شهرداری مناطق، قبل از ایجاد ساختار و راه‌اندازی فرآیند بازآفرینی شهری در سال ۱۳۹۳ نیز به نحو شایسته انجام می‌دادند.

در کشورهای اروپایی، احتمال وقوع زلزله بسیار کم است. مداخلات شهری برای آن‌ها به‌خاطر رفع رکود و بحران اقتصادی می‌باشد، ولی در کشور ما که دارای آسیب‌پذیری‌های گسترده کالبدی است، یک الزام حیاتی است. به‌عنوان نمونه، ممکن است در اروپا برخی از ابنیه با قدمت چند صدساله از طریق بهسازی حفظ گردد، لیکن این موضوع در کشور زلزله‌خیز ایران می‌بایست به‌صورت دیگر و پس از اطمینان از رفع آسیب‌پذیری کالبدی و حفظ جان ساکنان و مراجعان انجام شود؛ لذا جهت الگوبرداری از مداخلات شهری پیشنهاد می‌گردد از منابع آموزشی و پژوهشی و شیوه‌ها و روش‌های بازآفرینی شهری کشورهای جنوب شرق آسیا یا کشورهای که مخاطرات طبیعی مشابه ایران دارند، استفاده شود. شاید یکی از نگرانی‌هایی که سبب عدم استفاده از شیوه‌های مداخلات بزرگ‌مقیاس در کشور شده است، مباحث اجتماعی از جمله تغییر همسایگی و جابه‌جایی جمعیت بومی ساکن در مناطق و محدوده‌های هدف بازآفرینی شهری و نگرانی از تغییر هویت محدوده فوق باشد. بر اساس مطالب مرور شده، تاب‌آوری زیرساختی بیشترین ارتباط را با مؤلفه فرم شهری یعنی مترام بودن





کارگر، حمید؛ (۱۳۹۹)، مدیریت بحران بافت‌های ناکارآمد شهری و ضرورت بازآفرینی آنها (مطالعه موردی بازار بزرگ شهر تهران)، تهران، پایان‌نامه کارشناسی ارشد مدیریت بحران، دانشکده پدافند غیرعامل، دانشگاه صنعتی مالک‌اشتر

15. Lorenzo Chilleri and Thoresten Schuetze "Urban Sustainability Versus Green-Washing—Fallacy and Reality of Urban Regeneration in Downtown Seoul" Received: 24 November 2015; Accepted: 24 December 2015; Published: 30 December 2015, from:file:///C:/Users/hamid/Downloads/Schuetze\_Chelleri\_GreenWashing\_Seoul\_Sust\_2015.pdf
16. Thorsten Schuetze and Lorenzo Chelleri "Fallacy and Reality of Urban Regeneration in Downtown Seoul" Urban Sustainability Versus Green-Washing 30 December 2015, from:file:///C:/Users/hamid/Downloads/sustainability-08-00033.pdf
17. Roberts, p.& Sykes, H. (2017). Urban Regeneration: Handbook, London. Sage Publications from: restriction on all activities with some easing in area of growth
18. Development of Nairobi rial way city, (2020), Mtihudpw/sdhud/metro from: http://kenyaembassyberlin.de/fileadmin/user\_upload/documents/EOI.pdf
19. United Nations Environment Programme, (2004), guidelines for urban regeneration in the mediteranean region from:https://iczmplatform.org/storage/documents/XCmLirwA3zfA07EMzZtS7c69qMOWyCAsjJPY0Odb.pdf

ایزیدی، انتشارات دانشگاه تهران، بازیابی از: <https://nosazi.tehran.ir/default.aspx?tabid=622&ArticleId=4442>

زبردست، اسفندیار؛ عزیزی، محمدعلی؛ باقر نژاد، التاز؛ (۱۳۹۹)، تبیین ارتباط فرم شهری با تاب‌آوری در برابر سوانح در سطح محلات کلان‌شهر تهران، نشریه مسکن و محیط روستا، سال ۳۹، صفحه ۱۵ تا ۲۹. بازیابی از: <http://jhre.ir/article-1-2015-fa.html>

سند ملی راهبردی احیاء بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، (۱۳۹۳)، دفتر مطالعات کاربردی و امور ترویجی شرکت عمران و بهسازی شهری ایران. بازیابی از: <http://rahbari.irantvto.ir/uploads/2-19>

شفاهی، سپیده (۱۳۹۷)؛ ناکارآمدی محدوده‌ها و محلات هدف بازآفرینی شهری، نشریه هفت شهر ویژه‌نامه سیاست بازآفرینی شهری، شماره ۶۲ صفحه ۶۷-۷۷. بازیابی از: [http://www.haftshahrjournal.ir/article\\_32859\\_af8c889c86525758303f35b55f356ec3.pdf](http://www.haftshahrjournal.ir/article_32859_af8c889c86525758303f35b55f356ec3.pdf)

عندلیب، علیرضا؛ نیکراه، حدیث؛ ادیب، علی؛ (۱۳۸۹)، مقایسه تطبیقی الگوهای نوسازی خارجی و داخلی و راهکارگزینی برای بافت‌های فرسوده ایران، نشریه هفت شهر چاپ ۴۰ صفحه ۵۵-۶۷. بازیابی از: [http://www.haftshahrjournal.ir/article\\_20390\\_59e75da847cf533cf9631be3b03f89e3.pdf](http://www.haftshahrjournal.ir/article_20390_59e75da847cf533cf9631be3b03f89e3.pdf)

قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی جمهوری اسلامی، (۱۳۸۳)، ماده ۳۰، بند الف و ب، مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی <https://rc.majlis.ir/fa/law/show/94202>

مجموعه برنامه پنج ساله توسعه جمهوری اسلامی، (۱۳۸۹)، بند «د» از ماده ۱۷۱، معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رییس جمهور [http://www.satba.gov.ir/suna\\_content/media\\_/2016/06/4668\\_orig.pdf](http://www.satba.gov.ir/suna_content/media_/2016/06/4668_orig.pdf)