

پایش بررسی تجارب بازار آفرینی

در محدوده و محدوده های
پداف ایران

با تأکید بر تجربه های سبزواری

تحلیلی مفهومی بر چپستی باز آفرینی شهری و جایگاه آن در احیای بافت های شهری

یونس غلامی بیمرغ: استادیار گروه جغرافیا و اکوتوریسم دانشگاه کاشان

کامران دولتیاریان*: کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری

چکیده

دیدگاه های بهسازی و نوسازی شهری به ویژه از قرن نوزدهم تا به امروز، دوره ها و مراحل مختلفی را پشت سر گذاشته و هر دوره ای رویکرد و نوع نگاه خاصی را بر مبنای شرایط زمانه خود مدنظر داشته است و دست اندرکاران در هر مقطع زمانی با وقوف بر نقاط ضعف هر رویکرد سعی در اصلاح آن داشته و بدون رد کامل رویکرد قبلی، در راستای تکمیل آن تلاش کرده اند. در چند سال اخیر رویکرد بازآفرینی شهری باهدف در نظر گرفتن ارزش های مختلف و متفاوت بافت های تاریخی، مناسب ترین راه برای مداخله در آنها شناخته شده است لذا توجه به بافت های فرسوده و قدیمی و رفع ناپایداری آن ها، به موضوعی جدی و محوری تبدیل شده به گونه ای که سازمان های ذیربط را به تکاپوی ساماندهی و بازآفرینی بافت های مذکور سوق داده و لزوم مداخله در این بافت ها را در دوره های مختلف زمانی مطرح نموده است، مرمت و بهسازی شهری به صورت فعالیتی یکپارچه و همه جانبه نگر درآمده که جنبه های اجتماعی، اقتصادی زیست محیطی و کالبدی و ایجاد شرایط مناسب جهت دستیابی به توسعه های همراه با پایداری و توسعه پایدار در آن لحاظ می گردد. بازآفرینی شهری، یک اصطلاح عام است که مفاهیم دیگری نظیر بهسازی، نوسازی، بازسازی و روانبخشی شهری را دربرمی گیرد. بازآفرینی شهری به مفهوم احیا، تجدید حیات و نوزایی شهری و به عبارتی دوباره زنده شدن شهرها می باشد تحقیق حاضر به اهمیت بازآفرینی شهری و اهمیت آن در احیای بافت های شهری پرداخته روش تحقیق این مقاله توصیفی تحلیلی بوده و از نوع کاربردی است و روش جمع آوری اطلاعات اسنادی - کتابخانه ای می باشد.

واژگان کلیدی: بازآفرینی شهری، نظریه های بازآفرینی، سیاست های بازآفرینی، بازآفرینی پایدار

مقدمه

از دهه 1970 میلادی، بسیاری از شهرهای اروپایی، شاهد نوعی تجدید ساختار ناخواسته شدند که دلایل آن را جابه جایی صنایع و به تبع آن اشتغال، مهاجرت طبقه متوسط شهری به حومه ها، تغییر الگوی اشتغال توسعه مراکز خرید در خارج از شهرها و افزایش مالکیت و وابستگی به خودروی شخصی دانسته اند (لطفی، 1390). با در نظر گرفتن این واقعیت جدید بسیاری از شهرها مجبور شدند با یکدیگر در تلاش برای منحصربه فرد بودن در زمینه های فرهنگی، انسانی و کالبدی رقابت کرده تا بر مزیت های خود نسبت به سایر شهرها تأکید نمایند. این رقابت بین شهری در راستای تلاش آنها در دو زمینه جذب و استقرار صنایع با فناوری بالا، همچنین جذب

پایش بررسی تجارب بازارآفرینی

در محدوده و محدوده های
مدف ایران

با تأکید بر تجربه های سبزوار

سرمایه های بخش خصوصی و تبدیل به مرکز گردشگری و فرهنگی در عرصه های ملی و بین المللی انعکاس یافت (کریم زاده و همکاران، 1394: 106-95). مطابق آمارهای موجود، نزدیک به نیمی از مردم جهان، ساکن شهرها می باشند و انتظار افزایش آن در دهه های آینده نیز وجود دارد. در حالت کلی این موضوع را می توان ناشی از تلاش مردم برای ارضای نیازهای خود و وجود امکانات زندگی شهری در شهرها دانست (Royuela and Surinach, 2004)؛ اما همگام با افزایش جمعیت، شهرنشینی و تمرکز صنایع سرمایه ها، امکانات و خدمات شهری رشد کرده و شهرهای بزرگ به کلان شهرهای کنونی تبدیل شده و مشکلات جبران ناپذیری برای بشر پدید آورده است (موسوی و باقری کشکولی، 1391: 96). چراکه از یک سو نرخ شهرنشینی در آنها بیشتر از نرخ شهرنشینی کشورهای پیشرفته در دوران اوج شهرنشینی است و از سوی دیگر اکثر قریب به اتفاق چنین کشورهایی با شدید منابع مالی مواجه اند. این امر با توجه به هزینه بر بودن طرح های معمول توسعه شهری این کشورها را با مشکل اساسی مواجه کرده است (McDonald, 2009: 51-73). از مهم ترین پیامدهای چنین روند شهرنشینی در کنار عدم تأمین زیرساخت های مناسب شهری برای ساکنان و مهاجران شهرها به وجود آمدن بافت های نامنظم و فرسوده پیرامون شهری و درون شهری است که معضلات متعدد اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی را به دنبال خواهد داشت مسئله در کنار تبدیل شدن زمین به یک منبع کمیاب اجتماعی، در دهه های اخیر باعث شده که استفاده بهینه از بافت های فرسوده که یکی از منابع اصلی تأمین زمین درون شهری است، اهمیت ویژه ای پیدا کند (Enemark, 2004: 26-27). امروزه، بازارآفرینی شهری، موضوعی جهانی است و به شکلی گسترده، داشتن یک برنامه بازارآفرینی شهری مؤثر، به یکی از مهم ترین راهکارها برای تمام شهرهای جهان تبدیل شده است که می خواهند از توسعه افقی و گسترده، دست بکشند و توسعه درونی و متراکم را ایجاد کنند (Leary & McCarthy, 2013). توجه به بافت های بازمانده از توسعه شهر (که بخش مهمی از آنها در کشور ما بافت فرسوده نام گذاری شده اند) و حل مشکل عقب ماندگی آنها، یکی از مهم ترین معضلات پیش روی کل شهرهای جهان و با لاص کشورها در حال توسعه است و بازارآفرینی شهری، به عنوان بخشی از راه حل جبران این عقب ماندگی، در نظر گرفته می شود (دستجردی، بروجردی، 1394: 138). سیاست بازارآفرینی شهری، رویکرد جدیدی در روند سیر تحول نوسازی بافت های مسئله دار شهری است که در دهه های پایانی قرن بیستم میلادی و ابتدایی قرن حاضر از سوی مراجع علمی، حرفه ای و اجرایی در اروپای غربی و آمریکای شمالی مورد توجه و تحلیل واقع شده است. از جمله ویژگی ها و نقاط قوت جریان بازارآفرینی شهری، نسبت به رویکردهای قبلی نوسازی می توان به جامع نگری آن اشاره کرد (Porter and Shaw, 2009). بدین ترتیب در فرآیند بازارآفرینی شهری، توجه به اقتصاد محلی در بازار رقابت جذب سرمایه همچنین توجه به داشته های میراث فرهنگی ملموس و ناملموس و در نهایت اجتماع توانمند شده برای مشارکت در امر بازارآفرینی، از اهم مسائل برنامه ریزی و مدیریت شهری می باشند (Roberts and Sykes, 2000: 135)؛ بنابراین مهم ترین هدف پژوهش حاضر تحلیلی بر مفهوم بازارآفرینی شهری و اهمیت آن در احیای بافت های فرسوده است.

تعریف بازارآفرینی شهری

پایش بررسی تجارب بازارآفرینی

در محدوده و محدوده های
پداف ایران

با تأکید بر تجربه های سبزوار

سه دهه آخر قرن بیستم، با جریانی در مرمت، حفاظت شهری همراه است که آن را در وهله اول می توان تجدید نسل شهرها نام نهاد. باید گفت که تجدید نسل شهرها قبل از آنکه تبدیل به شعاری در دست شهر سازان نسل نو بشود، ریشه در عوض شدن خود نسل شهروندان و به تبع آن شهر سازان دارد (لطفی، 1392). اصطلاح «بازآفرینی شهری» یک اصطلاح عام است که مفاهیم دیگری نظیر بهسازی، نوسازی، بازسازی، توانمندسازی و روا بخشی شهری را دربرمی گیرد. بازآفرینی شهری به مفهوم احیا، تجدید حیات و نوزایی شهری و به عبارتی دوباره زنده شدن شهر است (حبیبی و مقصودی، 1381: 5). در حالت کلی بازآفرینی سعی دارد با بررسی موقعیت، شرایط محیطی، اجتماعی فرهنگی - و اقتصادی به تجدید حیات مکان های پیردازد که به مرور زمان فرسوده شده و کارایی لازم را ندارند، همچنین به نحوی که احیای کالبدی و عملکردی توأمان به وقوع بپیوندد، باعث افزایش کیفیت های محیطی گردد (عندلیب و دیگران، 1392: 87). بازآفرینی شهری در بسیاری کشورهای توسعه یافته در پاسخ به مسائل مرتبط با فرسودگی و افت شهری، به عنوان یک روش یا رهیافت مداخله معرفی و اجرا شده است. مفهوم بازآفرینی شهری، بسته به سطح توسعه یافتگی هر کشور، به شیوه های مختلف تفسیر شده و مورد استفاده قرار گرفته است. در بسیاری کشورهای توسعه یافته، هدف از آن، ارتقای «توجه به شهر» به معنی تجدید حیات شهری بازگرداندن فعالیت جهت فراهم ساختن امکان رقابت در عرصه بین المللی و ارائه ابتکارات برای ارتقای کیفیت عملکرد محیط در معانی گسترده است تا همگی در راستای یک رشد قابل توجه قرار گیرد. به طور خلاصه، رهیافت بازآفرینی شهری به منظور معکوس نمودن جریان فرایند تغییر و افت شهری اتخاذ می گردد (Batey, 2000).

انواع بازآفرینی شهری:

- 1) بازآفرینی تحمیلی: این نوع بازآفرینی پس از متروک ماندن طولانی مدت یک زمین رها شده و یا از بین رفتن شدید شرایط زندگی در یک منطقه انجام می شود (مانند: داکلند لندن).
- 2) بازآفرینی فرصت طلبانه: این نوع بازآفرینی درجایی که سرمایه گذاران خصوصی و دولتی زمین های در دسترس را برای پروژه های بزرگ تحت نظر دارند، انجام می شود (مانند: بارسلونا، آتن).
- 3) بازآفرینی پیشگیرانه یا آینده مدار: این نوع بازآفرینی در مناطقی که ساختارهای اقتصادی و اجتماعی روبه زوال نهاده اند، انجام می شود (مانند: استانبول، آلیو، الکساندریا) (UNEP, 2004: 7).

اهداف بازآفرینی شهری:

اهداف اقتصادی: جذب سرمایه گذاری، ایجاد اشتغال، نو شدن اقتصاد شهر، بهبود توزیع ثروت (Noon et al, 2000: 62). اهداف اجتماعی: جذب نهادها و سازمان های آموزشی و پژوهشی، رسیدن به ارزش ها و ترجیحات جامعه و گروه های مختلف اجتماعی، سازمان دهی مجدد سازوکارهای انطباق تصمیم با مردم سالاری، افزایش میزان فضای همکاري و مشارکت، توجه به تعاملات میان سازمان ها و نهادها و روابط درونی آنها (Lang, 2003: 12). اهداف محیطی: ارتقای

پایش بررسی تجارب بازآفرینی

در محدوده محدود ملی
پداف ایران
با تأکید بر تجربه‌ی سبزوار

محیط‌زیست، مبارزه با آلودگی‌ها؛ اهداف کالبدی: حل مشکل فرسودگی کالبدی، گسترش امکانات سکونت در شهر و توسعه زیرساخت‌های محلی، ارتقای میراث معماری در هسته‌های تاریخی و گردشگری شهر (نوریان، آریانا، 1391: 17).

سیاست‌های بازآفرینی شهری:

سیاست‌های اصلی یک پروژه بازآفرینی را می‌توان به دودسته تقسیم کرد: الف) دسته‌بندی سیاست‌ها تا با توجه به سطح مقیاس و بستر مداخله ب) دسته‌بندی سیاست‌ها با توجه به نوع مشکلات بافت فرسوده (نصیری، 1392).

1- سیاست‌های بازآفرینی کالبدی: هدف اصلی این سیاست، جذاب ساختن نواحی فرسوده برای مردمی است که انتخاب‌های دیگری دارند. ارتقای کیفیت کالبدی، تنوع در انتخاب اندازه و نوع مسکن، محصور کردن اراضی بایر و رهاشده، ایجاد تسهیلات خرده‌فروشی، خرید و فراغت، انتقال کاربری‌های ناسازگار و غیره، از مهم‌ترین اقدامات بازآفرینی کالبدی هستند (رهنما، 1388).

2- سیاست‌های بازآفرینی محیطی: این رهیافت بر پایداری منابع محیطی، تأکید خاصی دارد و این امر را از طریق ایجاد پایداری در ابعاد مختل سیستم شهری، به انجام می‌رساند. روش حصول پایداری در ابعاد مختلف عناصر شهری عبارتند از: مسکن پایدار، شکل شهر پایدار حمل‌ونقل پایدار و اقتصادی پایدار (رهنما، 1388، توپچی و همکاران، 1389).

3- سیاست‌های بازآفرینی اجتماعی: این سیاست‌ها به منظور درگیر کردن ساکنان در پیش‌قدمی‌های محلی و تثبیت جمعیت موجود، تلاش می‌کنند. هدف چنین سیاست‌هایی پایداری اجتماعی، دگرگون کردن برخی از ویژگی‌های جمعیتی و تجربه‌های جدید در ناحیه می‌باشد. آموزش‌های مدنی و حرفه‌ای (بالا بردن سطح مهارت‌های فردی)، یکی از جنبه‌های بسیار مهم سیاست‌های بازآفرینی اجتماعی است (Tallon, 2010).

4 - سیاست‌های بازآفرینی اقتصادی: دستیابی به اقتصادی پایدار، ضرورتی غیرقابل‌انکار برای خروج از چرخه افت، محسوب می‌شود. به اعتقاد تالون پیش‌قدمی‌ها و ابتکارات اقتصادی، نقش مهمی در تحریک توسعه اقتصادی دارند. یاری‌رساندن به ساکنان در دسترسی به کار، تغییر مهارت‌های ساکنان با توجه به نیاز بازار، پیروز شدن بر گرفتاری‌های جستجوی کار از قبیل اعتماد به نفس، مشکلات حمل‌ونقل، مراقبت از کودکان و ...، از جمله سیاست‌های بازآفرینی اقتصادی هستند (Tallon, 2010).

جدول 1- دیدگاه‌های مؤثر در باز آفرینی شهری

دیدگاه	نکات مورد تأکید در هر مکتب
مکتب فرهنگ گرایی	توجه - به میراث فرهنگی و جلوگیری از نابودی تاریخ گذشته توجه - به فرهنگ ملی و سنت‌های قدیمی در توسعه شهری و بهسازی و مرمت تکمیل - بناها به سبک گذشته و کاربری موزه‌های و مرمت بافت و بناهای شهری.

پایش بررسی تجارب بازآفرینی شهری

در محدوده و محدوده های
پداف ایران

با تأکید بر تجربه های سبزوار

توجه - به طبیعت و فرهنگ، توجه - به حرکت انسان در فضاهای شهری، الهام - از شالوده های پنهان و بارز کردن آنها در بهسازی و نوسازی شهری، بهبود - محیط شهری و شرایط زیستی ساکنان با مشارکت شهروندان، مطرح - نمودن طرح های مرمتی با طرح های آمایش و شناخت محیط جغرافیایی، انجام - بهسازی و نوسازی بر اساس بافت ارگانیک و سلسله مراتب عملکردی شهر قدیم و انطباق مکان و زمان در بنا یا مجموعه های شهری با حضور مطالعه های برنامه ریزی شهری.	مکتب انسان گرایی
معتقد-است که کلیتی که از آن به عنوان بافت قدیمی یاد می شود مجموعه های همگن و هم ارزش نیست، بلکه طیف وسیعی از ارزشمندترین عرصه ها و مجموعه های تاریخی تا بخش بسیار فرسوده بافت شهری، که در برخی موارد حتی فاقد ارزش نگهداری را دربرمی گیرد.	دیدگاه بینابینی یا واقع گرا

منبع: غفاری و صابری (1396: 7)

اصول یک برنامه بازآفرینی مؤثر و کارآمد در قرن 21

1- شکل جامع تری از راهبرد و عمل، 2- تأکید بیشتر بر رویکردهای یکپارچه؛ دگرگونی کالبدی، 3- همراه با بهبود وضعیت اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست محیطی یک ناحیه در کنار دو هدف اصلی کارآمدی؛ اقتصادی و عدالت اجتماعی، 4- مشارکت چندبخشی با تأکید بر نقش جوامع محلی، معرفی مجدد یک چشم انداز راهبردی درازمدت، قبول این احتمال که برنامه های اجرایی اولیه باید هم سو با تغییر شرایط اقتصادی، اجتماعی، زیست محیطی و مدیریتی، جرح و تعدیل یابند، 5- قبول منحصربه فرد بودن مکان، چارچوب های سازمانی و فضایی برای بازآفرینی هم در طی زمان و هم به لحاظ مکانی تفاوت می کند 6- تعادل و موازنه میان سرمایه گذاری دولتی خصوصی و داوطلبانه، 7- معرفی ایده جامع تری از پایداری زیست محیطی (Olzam, 2009).

نظریه های بازآفرینی شهری

نظریه های بهسازی و بازآفرینی بافت های کهن و قدیمی شهرها را در تفکرات اندیشمندانی نظیر جان راسکین، فردریش انگلس، کامیلوزیته، لوکوربوزیه، ابنزر هاوارد، لوئیز مامفورد، کوئین لینچ و برخی دیگر می توان دید.

- حدود چهار دهه طول کشید تا کشورهای توسعه یافته به مداخله در مراکز ارزشمند قدیمی و تاریخی باهدف تجدید حیات بازآفرینی و (روان بخشی¹) پردازند که این چهار دهه از منشور آتن (1933) تا منشور آمستردام (1975) را شامل می شد. الکساندر تامسون در سال 1868 پیشنهاد اسکان ده هزار نفر خانواده کارگری را در بافت شطرنجی فشرده مرکز گلاسکو مطرح ساخت که معتقد بود که تراکم زیاد برای احیاء واحدهای تجاری و فضاهای عمومی و بازیابی ارزش اقتصادی املاک مرکز شهری، حیاتی است. به نظر می رسد که طرح پیشنهادی تامسون یکی از نخستین بیانیه های بازآفرینی و نوزایی شهری محسوب می شود (Farrukh Zonouzi, 2001: 17).

پایه علمی بررسی تجارب بازاریابی شهری

در محدوده و محدوده های
پداف ایران

با تأکید بر تجربه های سبزواری

- کامیلوزیته (1903-1843) خواستار ساماندهی فضاهای شهری بود و درصدد زنده کردن بافت‌های کهن شهری برآمد و راه‌حل‌های تزئینی شهری را عنوان کرد (Habibi et al., 2007: 24). کرپر (1922) پیوستگی کامل میان فضاهای جدید و قدیم را ضروری دانسته و معتقد است که کارکردهای شهری را نباید از هم جدا کرد. لیچفیلد به ضرورت درک بهتر فرآیند فرسودگی و توافق بر روی چیزهایی که فرد سعی دارد به آن برسد تمرکز کرده و دانیسون در زمینه نحوه مواجهه با راه‌حل‌های جدید حل مسائل بافت‌های قدیم، معتقد است که باید بر روی نواحی که مشکل‌های آنها به هم مرتبط بوده و هماهنگ و هم‌سنخ هستند تمرکز کنیم (Roberts, 2001: 17).
- کوین لینچ و جین جیکوبز از جمله اندیشمندان دیگری هستند که در زمینه بهسازی و نوسازی شهری در قرن بیستم بر اساس شهرسازی انسان‌گرا اظهار نظر کرده‌اند. به اعتقاد آنان باید در جریان بهسازی و نوسازی شهری، برنامه‌ریزی با مشارکت مردم و مشاوره با متخصصان و هماهنگی مسئولان و مردم شهر صورت گیرد (Shamaei, 2006: 195).
- همچنین جیکوبز (1961) با بیان اصطلاح «بافت‌های مسئله‌دار مزمن» به اصل روابط انسانی همسایگی و موضوع خود ترمیمی و مشارکت مردم در امر بهسازی و بازاریابی تأکید داشت (Pakzad, 2007: 187).
- کریستوفر الکساندر (1936) نیز در رابطه با بافت‌های فرسوده شهر و محوطه‌های تاریخی، بر ایجاد نظم ارگانیک، اندام‌واره یا سازماندهی، استفاده گسترده از مشارکت مردم تأکید می‌کرد (Pourjaafar, 2009: 15)؛ و معتقد به اصولی همچون تعادل پایدار و هماهنگی با سازمان اقتصادی، اجتماعی و محیطی بود (Habibi and Maghsoodi, 2007: 50).

انواع طرح‌های بازاریابی بافت فرسوده شهری:

- الف) طرح‌های راهبردی ساختاری: این طرح بافت قدیم را با توجه به نقش و جایگاه آن در کل شهر مطالعه می‌کند. طرح راهبردی- ساختاری با بررسی قابلیت‌ها، توان‌های بالقوه، مسائل و مشکل‌ها و نیازهای منطقه، سیاست‌ها و راهبردهایی را به منظور توسعه درمقیاس کلان، ارائه می‌دهد. این طرح از ورود به مسائل جزئی پرهیز دارد.
- ب) طرح‌های ویژه موضعی: این طرح ضمن ارائه پیشنهادی کلی در زمینه کاربری، دسترسی و تراکم، محدوده‌های همگن را شناسایی و حوزه‌های مختلف مداخله را اعم از بهسازی، نوسازی و تعیین ضوابط و مقررات کلی مداخله در هر حوزه را پیشنهاد می‌کند.
- ج) طرح‌های طراحی شهری: این طرح در محدوده‌هایی تهیه می‌شود که قبلاً در طرح‌های بهسازی تعیین شده‌اند پروژه‌های طراحی شهری، پیشنهادهایی را به منظور ساماندهی سیما، منظر و فضای شهری ارائه می‌کند.
- د) طرح‌های مرمت: طرح‌هایی هستند که به منظور مرمت و احیای ابنیه تاریخی تهیه می‌شوند. این طرح‌ها ضمن ترمیم خرابی‌های گذشته و آسیب‌های وارد بر بنا، موضوع احیاء و عملکرد جدید به این بناها را متناسب با نیازهای زندگی روزمره در نظر دارند.

پایش بررسی تجارب بازار آفرینی

در محدوده و محدوده های
پداف ایران

با تأکید بر تجربه های سبزواری

طرح های معماری: طرح هایی هستند که می توانند در هر دو حوزه بهسازی و نوسازی تهیه و به اجرا درآیند که مهم ترین ویژگی این طرح ها، استفاده از ارزش های معماری گذشته است. (زنگی آبادی و مؤید فر، 1390: 297-314).

جدول 2- سیر تکاملی بازار آفرینی شهری

نوع سیاست هر دوره	دهه 1950 بازسازی	دهه 1960 باز زنده سازی	دهه 1970 نوسازی	دهه 1980 توسعه مجدد	دهه 1990 بازآفرینی
راهبرد اصلی و جهت گیری	بازسازی و گسترش مناطق قدیمی تر شهرها و شهرک ها اغلب بر اساس یک طرح جامع، رشد حومه نشینی	تداوم راهبردهای دهه، 1950 رشد حومه ای و حاشیه ای؛ برخی تلاش های اولیه در توانمندسازی	تمرکز بر روی نوسازی در جای اولیه خود و طرح های واحد همسایگی؛ کماکان توسعه در حاشیه شهر	طرح های متعدد بزرگ برای توسعه و توسعه مجدد پروژه های کلان مقیاس پرهزینه پروژه های خارج از شهر	حرکت به سوی شکل جامع تری از سیاست گذار و اعمال تمرکز بر روی راه حل های یکپارچه
دست اندرکاران با نفوذ و گروه های ذینفع	دولت ملی و محل، پیمان کاران و توسعه دهندگان خصوصی زمین و املاک	حرکت به سوی توازن بیشتر میان بخش های عمومی و خصوصی	نقش رو به افزایش بخش خصوص و تمرکززدایی با واگذاری قدرت بیشتر به دولت محلی	تأکید بر نقش بخش خصوصی و کارگزاران خاص افزایش شرکت	شرکت به عنوان رویکرد غالب
قانون اقتصادی	سرمایه گذاری بخش عمومی با مداخله نسبی بخش خصوصی	ادامه روند دهه، 1950 با افزایش اثر سرمایه گذاری بخش خصوصی	محدودیت منابع بخش عمومی و رشد سرمایه گذاری بخش خصوصی	تسلط بخش خصوصی با تأمین گزینه های بودجه از سوی بخش عمومی	توازن بیشتر میان بودجه تأمین شده از سوی بخش عمومی، خصوصی و داوطلبانه
محتوای اجتماعی	بهبود معیارهای زندگی و ساخت مسکن	بهبود اجتماعی و رفاه	اقدام اجتماع مدار و اختیار بیشتر	گروه های اجتماعی خودیار یا حمایت بسیار گزینشی دولت	تأکید بر نقش گروه های اجتماعی
تأکید فیزیکی	جایگزینی نواحی درونی و توسعه حاشیه ای	تداوم برخی رویکردهای دهه، 1950 موازی با توانمندسازی نواحی	نوسازی های گسترده بیشتر در مناطق شهری قدیمی تر	طرح های بزرگ جایگزینی و توسعه جدید، طرح های کلان مقیاس پرهزینه	میان روتر از دهه، 1980 توجه به میراث و نگاهداشت ابنیه
رویکرد	منظر سازی و تا حدودی گسترش	بهسازی های	بهسازی محیطی همراه با برخی	افزایش توجه به رویکردی	معرفی ایده گسترده تری از

پایگاه بررسی تجارب بازارآفرینی

در محدوده و محدوده های
پداف ایران

با تأکید بر تجربه های سبزوار

پایداری محیط	گسترده تر نسبت به محیط	ابتکارات	گزینه های	فضای سبز	محیطی
--------------	---------------------------	----------	-----------	----------	-------

منبع: پورا احمد و همکاران (1389، 81)

باز آفرینی شهری پایدار

از دهه 90 میلادی به این سو، دگرگونی هایی در رویکرد بازآفرینی در ابعاد مختلف صورت پذیرفتند که در هم سویی با بحث های توسعه پایدار نیز مورد توجه قرار گرفتند: ساده ترین درس های گرفته شده از بازآفرینی دهه های 70 و 80 میلادی این بود که بازآفرینی چیزی بیش از بحث آجر و ملات بوده است. در ادغام با این فرآیند تغییر، ظهور بحث پایداری بوده است و همچنین ادراک این مقوله که شهرها به طرز فزاینده ای ناپایدار می گردند و کیفیت زیست محیطی برای نسل های آینده به شدت کاهش و تنزل می یابد (Blackman, 1996). هاپکینز و دیگران (1996) پارادایم نوینی را معرفی می نمایند که هرگونه طرح بازآفرینی می بایست به تمایلات و سیاست های اقتصادی اجتماعی پایدار و واقعی، مرتبط با مسائل گسترده تری توجه داشته باشند (Hopkins et al, 1997). این دیدگاه توسط "بلک من" نیز حمایت می گردد؛ چنانچه اذعان می دارد که: "هرگونه تلاشی برای ادغام بازآفرینی شهری و توسعه اهداف «پایداری» را در برداشته باشد (Blackman, 1995). به این ترتیب از دهه 1990 به مرور، نظریه شهرهای پایدار با رویکرد بازآفرینی مرتبط شده است؛ بنابراین تعاریفی از بازآفرینی شکل می گیرند که به اهداف پایداری نزدیک شده اند. بازآفرینی شهری یک رویکرد جامع، یکپارچه و کلنگر است که سه هدف (اقتصاد، برابری و محیط) را دربرمی گیرد با حفظ رقابت اقتصادی، کاهش نابرابری، حفاظت و نگهداری محیط زیست که حاکی از نسل جدیدی از مشارکت ها برای توسعه سیاست ها شامل شک های نوآوران های از بخش های خصوصی عمومی و سازمان های غیردولتی می باشد (Gibson and Kocabas, 2001). بازآفرینی شهری پایدار (SUR) توسعه مجددی است که تأثیرات بلندمدت پایدار ایجاد نماید و در عین حال به مسائل اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی توجه داشته باشد. این مسئله چشم انداز بلندمدت سه ستون پایداری را دربر می گیرد که در قلب و هسته اصلی بحث قرار گرفته است (Hemphill et al, 2002). بازآفرینی شهری می تواند ابزاری مؤثر برای ارتقای پایداری و تقویت سطح کیفیت زندگی باشد؛ چنانچه اصول «تشویق به مشارکت»، ساخت شخصیت اجتماعی، پیشرفت عدالت، ارتقای محیط، حیات بخشی و تقویت رشد اقتصادی متعاقب آن قابل مشاهده باشند (Ng. M.K. 2005). در بازآفرینی پایدار شهری، گونه های جدید نهادی شکل می گیرند که تلاش می کنند برنامه های بازآفرینی اجتماع مدار را به شکل یکپارچه و از پایین به بالا به صورتی که همه افراد ذینفع را شامل گردد، بسط و توسعه دهند. رویکرد بازآفرینی پایدار شهری، یک راهبرد یکپارچه از فرآیند تصمیم سازی را ارائه می دهد که فراگیر، رقابت آمیز و از لحاظ محیطی پایدار است (LUDA, 2003).

بازآفرینی با رویکرد محرک توسعه

یکی از سیاست های نوین در توسعه شهری به طور عام و در بازآفرینی بافت های نابسامان شهری به طور خاص، به کارگیری اقدامات و پروژه های محرک توسعه با اهداف تسريع و تسهيل فرآیند تحول در این بافت ها با بهره گیری از مشارکت و توان اجتماعی ساکنان و استفاده از

پایش بررسی تجارب بازارآفرینی

در محله‌ها و محدوده‌های
هدف ایران

با تأکید بر تجربه‌ی سبزوار

ظرفیت‌های محلی می‌باشد. در واقع محرک‌های شهری، استراتژی‌های نوین توسعه مجدد شهری هستند که غالباً پروژه‌هایی هستند شامل مناظر یا ساختمان‌هایی که هدایت توسعه شهری و افزایش تعداد استفاده‌کنندگان در یک ناحیه را در پی خواهند داشت. محرک‌های توسعه را می‌بایست تعدادی پروژه بیان کرد که احیای بافت شهری را منجر می‌گردند (Bohannon, 2004:10). محرک‌های توسعه به‌عنوان بستر کارکردهای اجتماعی و اقتصادی، منزلت اجتماعی اقتصادی در این بافت‌ها را ارتقاء داده و انگیزه مشارکت در فرآیند بهسازی و نوسازی را در جامعه محلی افزایش داده و همچنین سبب ایجاد تمایل در بخش خصوصی به سرمایه‌گذاری در بافت می‌گردد (دفتر مطالعات کاربردی و امور ترویجی، 1393). استرنبرگ (2002) اشاره می‌کند که پروژه‌های محرک توسعه‌ای موفق هستند که: 1- فعالیت‌های اجتماعی و اقتصادی را بازتولید کند و تسهیل‌کننده توسعه شهری باشند. 2- در نزدیکی مؤسسات تجاری (تک عملکردی و چند عملکردی) واقع شوند. برنامه‌ریزی استراتژیک برای نقاط ابتدایی و انتهایی که الگو حرکتی پیاده‌روها را شکل (sternberg, 2002). محرک توسعه و بازآفرینی شهری، انواع و مقیاس‌های متنوعی دارند. به کلی فعالیت محرک در بافت‌های هدف اقدامات بهسازی و نوسازی، در 4 دسته زیر قابل طبقه‌بندی می‌باشند.

1- ارتقاء و توسعه زیرساخت‌ها، شبکه معابر و تجهیز و گسترش فضاهای عمومی: تجهیز قلمرو عمومی، توسعه و ارتقاء زیرساخت‌های شهری، بهبود شبکه معابر و توسعه و ارتقاء فضاهای عمومی درمقیاس شهری و محله‌ای به‌عنوان یکی از مهم‌ترین اقدامات محرک نوسازی به شمار می‌رود. با اجرای این سیاست، ضمن تحکیم ساختار و استخوان‌بندی بافت، عاملی وحدت دهنده و انسجام بخش در محدوده هدف احیاء و تقویت می‌گردد.

2- توسعه و تأمین خدمات شهری محله‌ای: مجموعه برنامه‌های عملیاتی که باهدف تأمین - خدمات موردنیاز محدوده درمقیاس شهری و محله‌ای عرصه‌های مشخصی را منطبق با طرح‌های مصوب بالادست و یافته‌های طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت فرسوده به خدمات موردنیاز محله و محدوده اختصاص می‌دهد.

3- الگوسازی: به مجموعه‌ای از طرح‌ها و برنامه‌های عملیاتی اطلاق می‌گردد که باهدف ارائه یک مدل یا نمونه‌ای مناسب، زمینه‌های اجرای کمی و کیفی برنامه‌های بهسازی و نوسازی را فراهم نموده و فرایند اجرای اقدامات توسط مردم، سرمایه‌گذاران، محققین، سازندگان و سایر نهادها و سازمان‌های ذی‌مدخل را تسریع و تسهیل نماید.

4- باز زنده سازی مجموعه‌ها و فضاهای شهری تاریخی: به طرح‌ها و برنامه‌های عملیاتی اطلاق می‌گردد که بر اساس آن محدوده‌ای از قلمرو عمومی بافت در چارچوب طرح‌های مصوب بالادست مورد برنامه‌ریزی بهسازی و نوسازی قرارگرفته و با مکانیزم معین و مشارکت بخش خصوصی، برنامه بهسازی و نوسازی این مجموعه‌ها اجرا می‌گردند (ایزدی، 1389: 25).

جدول 3- رویکردهای بازآفرینی موفق

ویژگی‌ها	رویکردها
بازآفرینی شهری آزمایشگاهی برای توسعه شراکت فراهم آورده است. توسعه تدریجی، شراکت	

پایش بررسی تجارب بازاریابی شهری

در محدوده های
هدف ایران

با تأکید بر تجربه های سبزوار

شراکت های اجتماع محلی و کمک های سازمان های بخش داوطلبی و درک کلی از این موضوع است که شرکات پاسخ معتبری به کمبود منابع یا فقدان قدرت ارائه می دهد.	
بازآفرینی شهری یک رویکرد راهبردی را ارائه می دهد، به جای آنکه مجموعه ای از مداخلات و اقدامات غیر منسجم را ارائه دهد. این نقش راهبردی، گستره های از سایر مزایا، شامل تدوین چارچوبی که بتوان در برنامه های اقدام مربوطه به کار گرفت، ایجاد پایه ای برای تعریف بیشتر نقش ها و تعهدات توسعه یافته بینا شرکاتی، معرفی رویکردی که بتواند به برنامه ریزی تک تک پروژه ها کمک کند و تدوین روشی که بتواند به تضمین استفاده کارا و کارآمد منابع کمک کند را تولید کرده است."	راهبرد
بازآفرینی شهری پایدار می بایست تا کید خاصی بر ترویج فعالیت های اقتصادی و مشاغل جدید داشته باشد که کیفیت محیطی را ارتقا می بخشند. این امر می تواند از طریق در پیش گرفتن رویکرد مدرنیزه کردن اکولوژیکی محقق شود."	پایداری

منبع: (بحرینی و همکاران، 1393: 23)

نوزایی شهری، شکلی نو از بازآفرینی شهری

میان نظریه های مرمتی رایج، نوزایی شهری از جمله نظریات متأخری است که با تأکید بر مفاهیمی چون پایداری ایجاد اختلاط اجتماعی و «مشارکت مردم و حکومت محلی» شکلی نو از معاصر سازی شهری اجتماعی است را ارائه نموده. واژه نوزایی، فارسی شده کلمه Renaissance است این واژه در سال های اولیه قرن نوزدهم به فرهنگ لغات فرانسه و انگلیسی راه یافت و برخلاف آنچه ممکن است به ذهن خطور کند، برای نامیدن مقطع تاریخی پس از قرون وسطی که از ایتالیا آغاز شده بود، به مدت بیش از سه قرن، واژه ایتالیایی Rinascimento به کار گرفته می شده است (Pavoni, 1997: 4). طرح عنوان نوزایی، بیانگر دوره ای است که در آن شهر در کالبد و محتوای خود از نو زاده می شود و مفهوم آن با ماهیت نوگرایی نیز عجین است. در عین حال، نوعی آغاز، شروع دوباره و بازگشت به اصل را نشان می دهد. این اشاره نمایانگر آغاز قرن بیست و یکم همراه با تغییر و تبدیلی در ساختار اجتماعی و کالبدی شهر می باشد (Frampton, 1999: 15). این واژه اولین بار در سال 1997 توسط ریچارد راجرز مطرح شد. در آوریل 1998، نخست وزیر بریتانیا از ریچارد راجرز معمار بنام و نظریه پرداز یک کارگروه را خواستار شد نتیجه فعالیت یک ساله این گروه کارگزارشی است به نام به سوی نوزایی شهری که طیف گسترده از پیشنهاد های آینده نگرایانه را ارائه کرده و تحرکی بی سابقه را در محیط تصمیم گیری بریتانیا و جهان موجب شده است. این گزارش بیش از 100 راهکار در زمینه طراحی شهری، حمل و نقل، مدیریت، تجدید حیات مراکز تاریخی و قدیمی، مهارت های فنی و سرمایه گذاری مورد نیاز را به صورت لوایح پیشنهادی به دولت شامل می شود (فرخ زنوزی، 1380: 8). طی تحقیقات دامنه دار و مفصل این گروه، علل و عوامل زوال شهری شهرهای انگلستان با خالی شدن هسته های شهری از جمعیت مترادف شناخته شد. در این دوره به تدریج واژه نوزایی شهری جایگزین دو عنوان متقدم برخورد یعنی نوسازی و بازآفرینی شهری می شود. از جمله سرفصل های مهم نوزایی شهری از نظر پتر هال عبارتند از: اشاعه شهر گرایی پایدار، توجه به کیفیت محیط طبیعی، حمایت از بخش خدمات، وارد کردن کارکردها و فعالیت های جدید در ساختار بافت قدیمی شهر تزریق دوباره یا بازگرداندن مجدد جمعیت به شهرها، بازیافت اراضی درون شهری. تعریف دیگری برای نوزایی شهری وجود دارد که آن را شکلی تکامل یافته از بازآفرینی شهری می داند و هدف دیگری به نام بازگرداندن جمعیت، یا باز زنده سازی محتوای محیط کالبدی شهرها به آن اضافه شده است (Neal, 2003: 47). نوزایی شهری بیشتر بر مجموعه ای

پایش بررسی تجارب بازارآفرینی

در محدوده و محدوده های
پداف ایران

با تأکید بر تجربه های سبزوار

از فرآیندهای تغییر و انطباق دلالت دارد. بر این اساس، نوزایی شهری فراتر از راه حل ها و اهداف زیست محیطی و کالبدی دربرگیرنده مباحثی از قبیل محرومیت اجتماعی، تولید ثروت، حکمروایی شهری سلامتی و رفاه، جلوگیری از وقوع جرم، فرصت های آموزشی، آزادی عمل، کیفیت محیط زیست و طراحی مناسب خواهد بود. گزارش (گروه کار) چنین استدلال می کند که تغییر شکل نوزایی شهری در اصول ذیل جست و جو می شوند امتیاز طراحی، قدرت اقتصادی، رفاه اجتماعی و حکمروایی خوب (Cowan, 2005: 489).

نتیجه گیری:

عدم توجه به ویژگی های خاص مکانی و فرهنگی و ارزش های بومی و محلی در فرآیندهای توسعه شهری منجر به یکنواختی سیما و ظاهر شهرها شده است و محلات شهری به عنوان مکان تبلور فرهنگ جایگاه و هویت خود را از دست داده و همچنین جذابیت های ناشی از تمایزات مکانی و فرهنگی در این راستا کمرنگ شده است. در این راستا لزوم بازنگری در اقدامات مربوط به بازآفرینی در بافت های تاریخی به منظور استفاده از امکانات و پتانسیل ها و ارتقاء حس تعلق و در نتیجه هویت مندی محلات احساس می گردد دیدگاه نوسازی و بهسازی شهری به صورت کلی به معنای تغییر محیط شهری در ابعاد مختلف به منظور ساماندهی و توانمندسازی مشکلات و کمبودهای محیط زندگی شهری است. از جمله این مشکلات شهری می توان فرسودگی بافت های باارزش شهری و بی هویت ماندن آن ها و پژمردگی محیط های شهری است. رویکرد بازآفرینی شهری، بسته ای کامل از رویکردهای گوناگون «مرمت و حفاظت شهری» بوده است که در طی دوره های مختلف سیر تکاملی خود را طی کرده است و هریک از گروه های شهری از جمله شهر سازان، برنامه ریزان شهری، معماران و مهندسان دیدگاه خاص خود را نسبت به آن دارند؛ بنابراین می توان گفت که با اجرای ناموفق طرح های نوسازی و بهسازی شهری باعث توجه به پدیده جدیدی به نام پایداری برنامه ریزی شهری شده است. که از عمده ترین رویکردها در زمینه پایداری، تجدید حیات بافت تاریخی شهری و تأکید بر رویکرد بازآفرینی است. این روش احیاء، به بحث مشارکت شهروندان توجه بیشتری می نماید. مرور مبانی نظری و تجارب جهانی بازآفرینی شهری نشان می دهد که مشارکت یکی از مهم ترین الزامات برای موفقیت دران جام بازآفرینی شهری است مشارکت ابعاد مختلفی دارد و برحسب عاملین مشارکت و زمینه های مشارکت قابل طبقه بندی است. برحسب عاملین مشارکت، می توان از مشارکت بخش عمومی و بخش خصوصی، مشارکت شهروندان، مراجع تصمیم گیری و سیاستمداران و مشارکت بین شهروندان، بخش عمومی و بخش خصوصی نام برد، بنابراین هم مدیریت شهری و هم کارشناسان باید بپذیرند که شهروند وجود دارد و باید با او گفت و گو کنند. بنابراین بحث مشارکت منوط می شود به اینکه مدیریت شهری و کارشناس وجود و تأثیر شهروند را قبول داشته باشند، فردیت او را بپذیرند، با او وارد مذاکره شوند و از او طلب مشارکت کنند. این رابطه مدیریت شهری با شهروندان به یک قرارداد اجتماعی نیاز دارد و آن قانون است، قانونی که روی آن توافق شود و حق به شهر به رسمیت شناخته شود. شکی نیست که این کار زمان می خواهد و مستلزم درک صحیح مدیریت شهری از فرآیند انجام کار و تغییرات است.

منابع



پایش بررسی تجارب بازآفرینی



در محله‌ها و محدوده‌های
بافت ایران

با تأکید بر تجربه‌ی سبزوار

ایزدی، محمد سعید (1389) پروژه‌های محرک توسعه، راهکاری برای تحقق برنامه‌های بازآفرینی محلات و مراکز شهری. فصلنامه جستارهای معماری و شهرسازی، دوره 9، شماره 32، صص 22-28

حبیبی، سید محسن و مقصودی، ملیحه (1381) مرمت شهری، انتشارات دانشگاه تهران، تهران. دفتر مطالعات کاربردی و امور ترویجی (1393) فعالیت‌های محرک برنامه‌های بازآفرینی در مقیاس محله و شهر. وزارت راه و شهرسازی، شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران. صفحه 4

فرخ زنوزی، عباس (1380) ضرورت نوزایی شهری، فصلنامه هفت شهر، سال دوم، شماره چهارم، صص 6-15

عندلیب، علیرضا، بیات، اشکان، رسولی لایلا، (1392). مقایسه و تطبیق بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری بلوک خیام تهران (ایران) و پروژه لیورپول (بریتانیا)، فصلنامه آمایش و محیط، دوره 6، شماره 23، صص 79-104

رهنما، محمدرحیم (1388) برنامه مناطق مرکزی شهرها (اصول، مبانی، تئوری‌ها، تجربیات و تکنیک‌ها)، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد.

زنگی‌آبادی، علی، مؤید فر، سعیده (1390) رویکرد بازآفرینی شهری در بافت‌های فرسوده برزن شش بادگیری شهر یزد، نشریه معماری طراحی و برنامه‌ریزی شهری آرمان‌شهر، دوره 5، شماره 9، صص 297-314

شفیعی دستجردی، مرادیان بروجنی، پیمان (1394) مدل‌سازی روش مکان‌گزینی در بازآفرینی محلات فرسوده شهری (مطالعه موردی: محدوده زینیه اصفهان)، فصلنامه علمی پژوهشی اقتصاد و مدیریت شهری، سال سوم، شماره دوازدهم، صص 137-154

لطفی سهند (1390) بازآفرینی شهری فرهنگ مینا: تأملی بر بنمایه‌های فرهنگی و کنش بازآفرینی، نشریه هنرهای زیبا - معماری و شهرسازی، 45، صص 47-60

لطفی، سهند (1390) تبارشناسی بازآفرینی شهری، چاپ اول انتشارات آذرخش، صفحه 299

کریم زاده علی، شهریاری، سید کمال‌الدین، اردشیری، مهیار (1394) تبیین سیاست‌های فرهنگی تأثیرگذار بر بازآفرینی شهری فرهنگ محور، با تأکید بر تجارب بازآفرینی شهری استانبول ترکیه، هویت شهر، شماره بیست نهم، سال یازدهم، بهار 1396، صص 95-106

نوریان، فرشاد، آریانا، اندیشه، (1391) تحلیل چگونگی حمایت قانون از مشارکت عمومی در بازآفرینی شهری مطالعه موردی: میدان امام علی (عتیق) اصفهان، نشریه هنرهای زیبا - معماری و شهرسازی دوره 17 شماره 2، صص 15-27

نصیری، اسماعیل، (1392) تحلیل ناپایداری مکانی- فضایی بافت‌های فرسوده شهری مطالعه متوری: منطقه 10 شهر تهران، فصلنامه مدیریت شهری، دوره 11، شماره 31، 269-280



Batey, P. (2000), Urban Regeneration in Britain: Progress, Principles and Prospects, International Symposium on Regeneration of City Down Town.

Bohannon, L.) 2004(.the urban catalyst concept: toward successful urban revitalization . Master Thesis of Landscape Architecture, VIRGINIA.

Blackman, T. (1995) ,Urban Policy in Practice ,London, Routledge

Cowan, Robert.(2005). «The Dictionary of Urbanism», Great Britain: Streetwise press.

Enemark, J. (2004). Urban Social Planning, Australia, Vilz University, Australia Press.

Farrukh Zonouzi, A. (2001). The Necessity for urban renaissance . seven cities Journal, 2(4).

Frampton, K.(1999). Seven Points for the Mhlleuniun: An Untmely Manifesto, Architectural Record. P15

Gibson, Micheal and Kocabaş, Arzu (2001) "London: Sustainable Regeneration- Challenge andResponse". Paper presented to the Rendez-vous Istanbul: 1.International Urban Design Meeting, Mimar Sinan University, Istanbul, Turkey.

Habibi, S., Maghsoodi, M. (2007). Urban Restoration (6nd Ed.). Tehran: Tehran University Press.

Habibi, K. (2007). Rehabilitation and reconstruction of old urban tissues (1nd Ed.). Urban Construction Organization and Kurdistan University Press

Hemphill L, McGreal S & Berry J (2004) An Indicator Regeneration Performance: Part 2, Empirical Evaluation and Case Study Analysis Urban Studies 41: 757-772

Hopkins. C . Benjamin. C. and Carter. A. (1997) Regeneration - Some Legal and Practical Issues BURA London

Mousavi , Mir Ali Bagheri Najaf and Kashkouli,)2012(. To evaluate the spatial distribution of quality of life in this city of Sardasht, Research and urban planning, Vol.III, No.IX.

McDonald, S., Naglis, M., and Vida, M (2009). Urban Regeneration For Sustainable Communités: A Case Study. Baltic Journal on Sustainability. 15(1): 49-59

Noon et al (2000), Economic Regeneration and Funding, in: Roberts, Peter; Sykes, Hugh (eds.): Urban Regeneration. A Handbook, London.

Neal, P. (2003). Urban Villages and the Making of Communities, London: Spon Press. 25

Ng ,M.K. (2005) Quality of life perceptions and directions for urban regeneration in Hong Kong Social Indicator Research 71: 441-465.

Ozlem, G.(2009). Urban Regeneration and increased comparative power: Ankara in an era of globalization. Cities Vol.26.P:27-37



Lang, T. (2005), Insights in the British Debate about Urban Decline and Urban Regeneration, Working Paper Erkner, Leibniz-Institute for Regional Development and Structural Planning.

LUDA .(2003) Appraisal of Urban Rehabilitation Literature and Projects, Including a Glossary of Terms and a Preliminary Set of Indicators Characterising LUDA. Large Scale Urban Distressed Areas (LUDA), Dresden.

Porter, L. and Shaw, K.,(2009). Whose Urban Regeneration?: An international comparison of Urban Regeneration Strategies, Translated by Manouchehr Tabibian (2012), Tehran University Publication [in Persian].

Pavoni, R. (1997). Reviving the Renaissance: The Use and Abuse of the Past in Nineteenth-Century Italian Art and Decoration, Cambridge University Press.

Pakzad, J. (2007). History of ideas in urban planning. (new towns publication).

Pourjaafar, M.R. (2009). Principles of rehabilitation and renovation of the historic fabric of cities Tehran: Payam publication.

Roberts P. & Sykes H. (eds.), (2000). Urban Regeneration: A Handbook, London. Sage.

Vicente, Royuela and Jordi, Suriñach (2004). Constituents of Quality of Life and Urban Size,

Social Indicators Research, December 2005, 74(3): 549-572.

Sternberg, E.)2002(. what makes building catalyst? How culture facilities can be designed to spur surrounding development . Journal of Architecture and planning research, vol 19(1), 30-42.

Tallon, Andrew. (2010). Urban Regeneration in the UK. NewYork: Routledge.

UNEP (2004), Guidelines for Urban Regeneration in the Mediterranean Region, Priority Actions Programme Regional Activity Centre, Split.