

## بازآفرینی شهری بر اساس اصول نوشهرگرایی

ثمین دخت رضائیان نجف آبادی

دانشجوی کارشناسی ارشد پژوهش هنر دانشگاه گیلان

### چکیده

پژوهش حاضر با هدف بررسی بازآفرینی شهری بر اساس اصول نوشهرگرایی به روش توصیفی و از نوع کتابخانه ای انجام شده است. نتایج پژوهش نشان داد مهم ترین اصول نوشهرگرایی قابل استفاده در بازآفرینی شهری مواردی مانند قابلیت پیاده روی، ارتباط پذیری و تدوام، کاربری های مختلط و متنوع، مسکن های مختلط، معماری و طراحی شهری با کیفیت، ساختار سنتی محله ها، تراکم افزایش یافته، حمل و نقل عمومی، پایداری و کیفیت زندگی بوده است. بر همین اساس می توان گفت نوشهرگرایی، انسان و اجتماع را محور طراحی قرار داده و اصول خود را با اولویت مسیرهای پیاده، فضاهای مدنی، اختلاط کاربری ها، توسعه متراکم و محدودیت در استفاده از حمل و نقل خصوصی تدوین می کند که در نتیجه، اصول نوشهرگرایی می تواند در امتداد اصول حاکم بر شکل گیری شهرسازی ایران تلقی گردد؛ چرا که سلسله مراتب شبکه معابر و وجود ابنیه فرهنگی و مذهبی در شهرسازی ایران با اصول نوشهرسازی مطابقت دارد، اما فرسایش کالبدی و نیازهای نوین زندگی، مسئله ساز شده است. همچنین در امکان کاربست اصول نوشهرگرایی در بافت های تاریخی، نکاتی وجود دارد. این اصل را با شرایطی مانند مشارکت مردم، سیاست های مالیاتی برای جذب بخش خصوصی و تدوین برنامه های جامع نوسازی می توان قبول کرد.

واژگان کلیدی: بازآفرینی شهری، نوشهرگرایی، شهر.

## مقدمه

«بازآفرینی شهری» فرآیند زیست پذیر کردن مناطق شهری کم کیفیت با حداکثر مشارکت ذی نفعان شهری و مدیریت یکپارچه در سطح محلی است. استراتژی هدایت گرایش مردم به گذران اوقات فراغت در بافت های تاریخی و قدیمی با تبلیغات و معرفی عناصر و جاذبه های بافت شهری می تواند بیش ترین نقش بازآفرینی در این بافت ها باشد این گرایش می تواند با ایجاد کاربری هایی برای مقاصد خرید، آموزش، تفریح و سرگرمی و ترکیب و تنوع کاربری ها و پیاده مداری یا انسان محوری و طراحی مناسب خیابان و ارتقای شاخص حمل و نقل و دسترسی و اهداف دیگر عملی شود (Lak, ۲۰۲۰).

از دهه ۱۹۹۰ به بعد، نگرش بازآفرینی به عنوان رویکردی جدید مورد توجه قرار گرفت و بهبود بافت های تاریخی و قدیمی به لحاظ کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی را شامل گردید. این رویکرد، واکنشی به مشکلات جدیدی مانند جهانی شدن، تحولات ساختاری و به هم ریختگی های فضایی در اثر رشد گسترده شهرها بوده که رویکردی همه جانبه برای حل مسائل شهری ایجاد نموده است (Toli & Murtag, ۲۰۱۷).

بازآفرینی شهری تاثیر متقابل منابع و محرک های وقوع تغییرات شهری را مد نظر قرار داده و پاسخی به فرصت ها و تهدیدهای یک مکان در حال زوال در یک زمان معین می باشد (Torres, ۲۰۱۸). بازآفرینی شهری، راهکارهای همه جانبه ی حل مشکلات شهری بوده که پیشرفت پایدار اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و محیطی را به دنبال دارد. این تعریف حاوی تمام ویژگی های اساسی بازآفرینی شهری است (Vale, ۲۰۱۸). با این حال، فلسفه شکل گیری بازآفرینی شهری به انقلاب صنعتی، پیشرفت های تکنولوژیکی و افزایش جمعیت شهرها و به دنبال آن پاسخگو نبودن بافت های ناکارآمد شهری به نیاز شهروندان، مرتبط است (Wolfram, ۲۰۱۸) مفهومی که در آن اصولی نظیر نقش حمایتگر و تسهیل گر دولت، توجه به محوریت مدیریت شهری، رویکرد چندوجهی، رویکرد محله محور، رویکرد تقاضا محور، توجه به بستر فعالیت، مشارکت مردمی، تأکید بر توسعه درونی و پایدار، اولویت بندی محلات و همچنین توجه هم زمان به پیشگیری و حل مسئله بر آن حاکم است (کریمی آذری و طورانداز، ۱۳۹۷).

مهم ترین اصول یک برنامه بازآفرینی مواردی مانند چشم انداز راهبردی بلندمدت با تأکید بر پایداری زیست محیطی؛ تأکید بر ارتقای همه ابعاد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و زیست محیطی اجتماع محلی به جای نوسازی کالبدی صرف؛ انعطاف پذیری برنامه های اجرایی اولیه هم سو با تغییر شرایط اقتصادی، اجتماعی، زیست محیطی و مدیریتی؛ قبول منحصر به فرد بودن مکان؛ مشارکت ذینفعان با تأکید بر نقش جوامع محلی؛ وجود تعامل و مشارکت بیشتر میان بازیگران و دستگاه های درگیر؛ تعادل میان سرمایه گذاری دولتی، خصوصی و داوطلبانه می باشد (مبارکی و امیرحسینی، ۱۳۹۹).

با توجه به اینکه در گذشته محلات سنتی و قدیمی در ایران روزگاری محل تبلور و پویایی اقتصادی و اجتماعی در حیات شهرها بوده اند، اما امروزه به دلیل عدم توجه کافی به محلات قدیمی در شهرها این محلات روبه زوال رفته اند و کارکرد اصلی خود را از دست داده اند و دچار آسیب و فرسودگی شده اند (موسی زاده و همکاران، ۱۳۹۹). بازگشت به

محلله های قدیمی در شهرها به راحتی امکان پذیر و عملی نیست اما برگشت به مفهوم و هویت محلات ایرانی و درواقع در نظر گرفتن مفهوم محله با بررسی نیازهای زمانه باعث حفظ نظام اقتصادی و اجتماعی محلات تاریخی در شهرها و عدم نابودی این محلات تاریخی می شود (پورموسوی و همکاران، ۱۴۰۲).

یکی از رویکردهای مهم برای تحقق حفظ کارکرد محلات تاریخی در شهرها و بازآفرینی آنها، نوشهرگرایی است که به عنوان یک رویکرد جدید طراحی و برنامه ریزی شهری در انتقاد به شهرسازی دوران معاصر که دارای الگویی پراکنده، غیر انسانی و ماشینی است، شکل گرفته است (Alexander & Wydeman، ۲۰۲۰). هدف نوشهرگرایی خلق یک محیط مناسب در مقیاس انسانی است که پاسخگوی تحولات و پیشرفت های مدرن شهری و توسعه ای در راستای اهداف توسعه پایدار باشد. ایده های مربوط به اصول طراحی نوشهرگرایی برگرفته از اصول طراحی سنتی متناسب با جایگاه انسانی در شهر است (Cysek-Pawlak & Pabich، ۲۰۲۰). این در حالی است که بسیاری از شیوه های برنامه ریزی امروزی به خصوص در جهان سوم پاسخگوی نیازهای جسمی، روحی و روانی انسانی نبوده و جایگاه و مقیاس انسانی را نادیده گرفته است. بنابراین با توجه به این که بسیاری از مشکلات شهرهای امروز، ناشی از دیدگاه های اتومبیل گرا به جای نگرش انسان گرا در شهرهاست، تغییر نگرش برنامه ریزی و طراحی شهری به سوی نوشهرگرایی انسان گرا ضروری است (Trudeau & Kaplan، ۲۰۱۶). اصول نوشهرگرایی از دیدگاه صاحب نظران متعدد مورد بررسی قرار گرفته است که مهم ترین آنها را می توان مواردی مانند قابلیت پیاده روی، ارتباط پذیری و تداوم، ساختار سنتی محله ها و... تلقی نمود (صفوی و همکاران، ۱۳۹۷).

## روش تحقیق

پژوهش حاضر از نوع کیفی که از نظر هدف، بنیادی و از نظر ماهیت و روش، توصیفی به روش کتابخانه ای بوده است، زیرا در پی بررسی بازآفرینی شهری بر اساس اصول نوشهرگرایی بوده است.

## یافته ها

بازآفرینی شهری راهکاری برای معضلات شهری است که به دنبال تغییرات و نیازهای نسل جدید در شهرها ایجاد شده است و شهر به عنوان یک سیستم زنده، پویا، در حال تغییر و تحولی دائمی و پیچیده اعم از انسان ها، زیست بوم ها، محیط مصنوعی و جریان های اجتماعی، اقتصادی و سیاسی شناخته شده است. به همین دلیل، روش های قدیمی برنامه ریزی توسعه شهرها دیگر کارآیی چندانی ندارند (جاهدقیمی و همکاران، ۱۳۹۹). در بازه ی زمانی از دهه ی ۱۹۵۰ تا ۱۹۹۰ میلادی، پنج دوره مداخله ی «بازسازی، احیا، نوگردانی، توسعه ی مجدد و بازآفرینی» را عنوان نموده (جدول ۱) و ویژگی های هر دوره چنین بیان شده است (کریمی، ۱۳۹۹).

جدول ۱: مداخلات بازسازی در مرکز شهر به تفکیک دهه های زمانی (کریمی، ۱۳۹۹)

دهه و عنوان	نوع سیاست	ملاحظات
-------------	-----------	---------

۱۹۵۰ بازسازی	راهبرد اصلی	بازسازی مراکز شهرها بر پایه ی طرح جامع شهر
	عاملان اصلی	مقامات رسمی و دولتی، توسعه دهندگان خصوصی
	سطح فعالیت	تأکید بر سطح محلی و سایت
	تمرکز اقتصادی	سرمایه گذاری های عمده ی بخش دولتی و برخی سرمایه گذاری های خصوصی
	مضمون اجتماعی	بهبود شرایط مسکن، حمل و نقل و ارتقاء دسترسی به مرکز شهر
	تاکید کالبدی	پاک سازی عرصه های نامطلوب شهر و جایگزینی آنها با پروژه های مسکونی جدید
	رهیافت محیطی	منظرسازی فضاهای عمومی
۱۹۶۰ احیاء	راهبرد اصلی	ادامه ی برنامه های دهه ی پیشین و آغاز برخی کوشش های اولیه درباره ی توانبخشی (برنامه ی بهبود واحدهای همسایگی)
	عاملان اصلی	حرکت به سمت نقش آفرینی بیشتر بخش خصوصی و شهروندان
	سطح فعالیت	آغاز توجه به پروژه های کلان و سطح منطقه ای
	تمرکز اقتصادی	آغاز محدودیت سرمایه گذاری های دولتی و و رشد مشارکت بخش خصوصی
	مضمون اجتماعی	تعریف خدمات اجتماعی
	تاکید کالبدی	ادامه ی فعالیت های دهه ی ۵۰ همراه با احیای محدوده های موجود
	رهیافت محیطی	-
۱۹۷۰	راهبرد اصلی	توانمندسازی اجتماعات محلی، بهبود سطح خدمات و تأکید بر ایجاد مولدهای فعالیتی خاص به عنوان محرکی برای توسعه
	عاملان اصلی	شراکت با تأکید بر نقش توسعه دهندگان بخش خصوصی
	سطح فضایی فعالیت	تاکید بر سطح محلی و سپس منطقه ای

نوگردانی	تمرکز اقتصادی	محدودیت منابع بخش دولتی و رشد سرمایه گذاری بخش خصوصی
	مضمون اجتماعی	فعالیت اجتماع محور و توانمندسازی بیشتر
	تاکید کالبدی	نوگردانی گسترده تر مراکز شهری همراه با ارتقاء محیط قابل پیاده روی
	رهیافت محیطی	ارتقای محیطی، ایجاد فضاهای باز
توسعه مجدد ۱۹۸۰	راهبرد اصلی	برنامه ریزی و سیاست گذاری برای اجرای پروژه های شاخص و پیشرو (مراکز همایش، بازارهای جشنواره ای و ...) محرک توسعه و توسعه ی مجدد در مرکز شهر
	عاملان اصلی	تأکید بر بخش خصوصی در شراکت
	سطح فعالیت	تمرکز بر سایت ها و سطح محلی
	تمرکز اقتصادی	غلبه بخش خصوصی همراه با سرمایه گذاری های گزینشی دولتی
	مضمون اجتماعی	خودپاری اجتماعی همراه با حمایت گزینشی دولت
	تاکید کالبدی	طرح های محرک توسعه مجدد، پیاده راه سازی، حفاظت از مناطق تاریخی
	رهیافت محیطی	افزایش دغدغه های محیطی، حفاظت از فضاهای باز
۱۹۹۰ تا ۲۰۲۲ بازآفرینی شهری	راهبرد اصلی	حرکت به سمت برنامه جامع تر از سیاست و عمل
	عاملان اصلی	شراکت به عنوان رهیافت غالب
	سطح فعالیت	دیدگاه راهبردی، رشد فعالیت منطقه ای
	تمرکز اقتصادی	تعادل میان سرمایه گذاری های عمومی، خصوصی و داوطلبانه
	مضمون اجتماعی	تأکید بر نقش اجتماع محلی
	تاکید کالبدی	میراث و حفاظت
	رهیافت محیطی	پایداری محیطی

مهم ترین ارکان برنامه های بازآفرینی شهری عبارتند از:

الف) ارتقای توانمندی های اقتصادی، اجتماعی و نهادی

توسعه ی توانمندی ها فرایندی است که در آن قدرت و توانایی اعضای اجتماع برای کنترل و هدایت زندگی ارتقاء پیدا می کند (زنگنه و زیرجدیان، ۱۴۰۱).

### ب) ظرفیت سازی

ظرفیت سازی فرایند مستمر حمایت از افراد، گروه ها، نهادها و جوامع محلی در محدوده های هدف بازآفرینی شهری است. در این فرایند با ایجاد فرصت های آموزش، ارتقای آگاهی، دانش و توسعه مهارت های افراد در دستور کار قرار می گیرد، تا از این طریق توانایی افراد در شناسایی و پاسخگویی به نیازهایشان ارتقا یافته و بهبود همه جانبه کیفیت زندگی مردم را در پی داشته باشد. این برنامه ها با هدف تامین خدمات روبنایی مورد نیاز شهروندان در مقیاس شهری و محله ای و منطبق با طرح های مصوب بالادست و طرح های بازآفرینی بافت های ناکارآمد به اجرا می رسند. احداث فرهنگ سرا، خانه بهداشت محله، کتابخانه، بیمارستان و سایر نیازمندی های کارکردی شهر و محله های محروم برخی از مصادیق اقدامات در این برنامه ها به شمار می روند (عابدی، ۱۳۹۸).

### ج) نهادسازی

فرایندی که با هدف توسعه جوامع محلی از طریق مشارکت های مردمی به راه اندازی نهادهای اجتماعی و مدنی در محله های هدف منجر می شود (ابراهیمی، ۱۴۰۱).

### د) ابزارسازی

ابزارسازی مهیا کردن ابزارهای لازم مالی و حقوقی جهت برطرف نمودن موانع و تقویت و تسهیل جریان بازآفرینی شهرهاست (مغمومی نژاد و نورایی، ۱۴۰۱).

### ه) نهادینه سازی

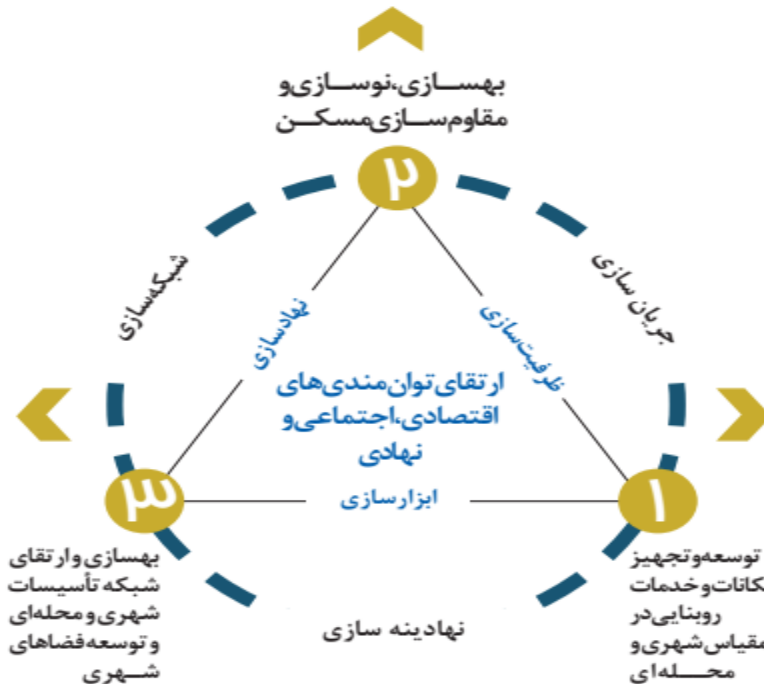
نهادینه سازی فرایندی است که پایدارسازی برنامه ها و اقدامات بازآفرینی شهری به صورت یکپارچه هدف اصلی آن است (دانا و همکاران، ۱۴۰۱).

### و) جریان سازی

برنامه های جریان سازی با هدف ترویج و اطلاع رسانی اهداف و بازآفرینی شهری در سطوح مختلف کنشگران و ایجاد جریانی پایدار از اقدامات تعریف می شوند و دربرگیرنده اقداماتی چون مدیریت و حمایت از برنامه های فرهنگی، برگزاری رویدادها، نشست ها و همایش های تخصصی، تولید مستندات و منابع کاربردی هستند (شاهی، ۱۴۰۱).

### ز) شبکه سازی

برنامه ها و اقدامات شبکه سازی با هدف تقسیم وظایف، هم افزایی و پرهیز از موازی کاری در برنامه های بازآفرینی به اجرا می رسند. در این برنامه ها با ایجاد گروه ها و شبکه های همیاری ملی و محلی، سازوکارهای مشارکت تمامی کنشگران و همکاری عمودی و افقی بین آنها فراهم می شود. نهادهای دولتی، مدیریت شهری، بخش خصوصی، توسعه گران، تسهیل گران، سازمان های مردم نهاد، مردم و شبکه های اجتماع محلی (شکل ۱). اصلی ترین کنشگران شبکه های همکاری بازآفرینی شهرها به شمار می روند (قدکچی و رحیمی، ۱۴۰۱).



شکل ۱: ارکان برنامه های بازآفرینی شهری (قدکچی و رحیمی، ۱۴۰۱)

امروزه از مهم ترین رویکردهای بازآفرینی شهری، استفاده از اصول نوشهرگرایی است. نوشهرگرایی تجدید حیات مکان با نظم دهی محیط انسان ساخت برای تبدیل شدن به شهرهای بزرگ، کوچک، روستاها و واحدهای همسایگی می باشد که اخیراً به عنوان مطرح ترین دیدگاه های شهرسازی انسان گرا در سطح جهان مطرح شده است. اواخر دهه ۱۹۷۰ و ابتدای دهه ۱۹۸۰ شکل گیری آن شروع شد و طی دهه ۱۹۹۰ رشد سریعی نمود. مبدعان این رویکرد در پی زنده کردن هنجارهای شهرسازی قدیم آمریکای شمالی یعنی ایجاد رفتارهای اجتماعی گسترده و تعامل انسان ها با همدیگر بودند (باغبانی و سلیمانی، ۱۳۹۹).

مهم ترین فواید نوشهرگرایی مواردی مانند کیفیت بالای زندگی، مکان بهتر برای زندگی، کار، تفریح، ارزش های پایدارتر دارایی ها، تجمع کمتر ترافیک و رانندگی کمتر، سبک زندگی سالم تر به همراه پیاده روی بیشتر و فشار و اضطراب کمتر می باشد. شهر دوستدار کودکان و سالخوردگان ایجاد شده و تفریح و خدمات بدون نیاز به خودرو و رانندگان تحقق می یابد. فضاهای باز بیشتر برای لذت بردن و ماندگارتر شدن فضاهای عمومی را به همراه دارد. به دلیل ترافیک پیاده بیشتر و مردمی که هزینه کمتری برای ماشین و سوخت آن می پردازند، فروش افزایش می یابد. به دلیل پیاده روی بیشتر و نزدیک بودن به رستوران های سالم تر، سبک زندگی سالم تر می شود. گروه های اجتماعی محلی به وجود می آیند که در مسائل جامعه خود را درگیر می سازند. به علت مشارکت بیشتر در استفاده از فضاها در طول روز و شب، توافق عمومی سریع تر به دست می آید که نتیجه آن صرفه جویی هزینه/زمان خواهد بود. نیاز کمتر به تسهیلات پارکینگ به دلیل ترکیب سکونت و استفاده از خدمات و نیز هزینه کمتر خدمات به دلیل اصل فشردگی در طراحی نوشهرگرایی از فواید آن است. تجمع بناها در بخشی کوچک و قابلیت پیاده روی و ترافیک کمتر. حضور مداوم مردم در طول روز و شب و کاهش جرایم نیز از فواید نوشهرگرایی است (محمدی و همکاران، ۱۴۰۱).

ویژگی بارز نوشهرگرایی، انسان گرا بودن و برجسته کردن نقش انسان در شهر امروزی مانند قدیم است. بر ایجاد بافت شهری با مشخصه اساسی قابلیت پیاده روی و در نتیجه، ایمنی و آسایش تاکید دارد. تعامل مردم با یکدیگر در نوشهرگرایی، نیز مورد تاکید قرار گرفته است. در این رویکرد، خیابان های محلی باریک و متعدد هستند که سرعت اتومبیل ها را کاهش می دهد و عبور و مرور پیاده ها آسان تر می شود. مهم ترین عامل در نوشهرسازی پیاده رو ها هستند که به وسیله یک فضای سبز باریک با عرض ۱/۵ تا ۳ متر از خیابان فاصله می گیرد. همچنین مثل شهرهای قدیمی، تراکم در مرکز شهر بیشتر و در پیرامون شهر کمتر است. چون تراکم بالا، نقش موثری در کاهش هزینه های عمومی جامعه به ویژه هزینه های ساخت بزرگراه ها و مصرف سوخت دارد، بر همین اساس، در نو شهرگرایی ایجاد تراکم بالا در هزینه های ساخت و خدمات دهی بافت شهری صرفه جویی می شود. در این رویکرد، تفاوت هایی با شهرسازی سنتی آمریکا وجود دارد که در قدیم، از چهارراه های معمولی استفاده شده ولی در نوشهرسازی برای ایجاد جذابیت بصری و کم کردن حجم ترافیک از تقاطع های سه راه T شکل، استفاده می گردد (کلانتری و همکاران، ۱۴۰۱).  
مهم ترین اصول نوشهرگرایی که در بازآفرینی شهری مورد تاکید هستند، عبارتند از (جدول ۲):

### - قابلیت پیاده روی<sup>۱</sup>

قرارگیری خدمات و نیازمندی ها در فاصله ۱۰ دقیقه پیاده روی از منزل و محل کار، طراحی خیابان های دوست دار پیاده.

### - ارتباط پذیری و تدوام<sup>۲</sup>

<sup>۱</sup> - Walkability

<sup>۲</sup> - Connectivity





شبکه به هم پیوسته خیابان ها، سلسله مراتبی از خیابان های کم عرض، بلوارها و کوچه ها، قلمرو عمومی و شبکه باکیفیت عابر پیاده.

#### - کاربری های مختلط و متنوع<sup>۳</sup>

مجموعه ای از مغازه ها و دفاتر کار در یک محله، بلوک یا ساختمان و طیف متنوعی از اقشار گوناگون از سنین متنوع با درآمدهای گوناگون و فرهنگ های مختلف.

#### - مسکن های مختلط<sup>۴</sup>

طیف متنوعی از مسکن های گوناگون با مساحت های متنوع و قیمت های متفاوت در کنار هم و در نزدیکی یکدیگر.

#### - معماری و طراحی شهری با کیفیت<sup>۵</sup>

تأکید بر زیبایی، تناسبات، آسایش انسانی، ایجاد حس مکان به ویژه در مکان های عمومی، معماری با مقیاس انسانی و فضاهای زیبا.

#### - ساختار سنتی محله ها<sup>۶</sup>

داشتن لبه و مرکز مشخص، قرارگیری فضاهای عمومی در مرکز، اهمیت کیفیت قلمرو عمومی و شامل شدن طیفی از کاربری ها و تراکم ها در فاصله ۱۰ دقیقه پیاده روی.

#### - تراکم افزایش یافته<sup>۷</sup>

قرارگیری ساختمان های مسکونی کنار یکدیگر، وجود فروشگاه ها و خدمات عمومی برای آسان کردن پیاده روی، اصول طراحی برای طیف کاملی از تراکم ها از شهرهای کوچک تا شهرهای بزرگ.

#### - حمل و نقل عمومی<sup>۸</sup>

شبکه ای از اتوبوس و تاکسی های شهری با کیفیت بالا که شهرهای کوچک، بزرگ و شهرهای همسایه را به یکدیگر متصل می کند، طراحی دوست دار عابر پیاده و استفاده از دوچرخه.

<sup>۳</sup> - Mixed Use and Diversity

<sup>۴</sup> - Mixed Housing

<sup>۵</sup> - Quality Architecture and Urban Design

<sup>۶</sup> - Traditional Neighborhood Structure

<sup>۷</sup> - Increased Density

<sup>۸</sup> - Smart Transportation

## - پایداری<sup>۹</sup>

کاهش آثار توسعه بر محیط، فناوری های دوست دار طبیعت، احترام به محیط زیست و ارزش سیستم های طبیعی، کارایی انرژی و استفاده کمتر از منابع محدود، تولید محلی و پیاده روی بیشتر، رانندگی کمتر.

## - کیفیت زندگی<sup>۱۰</sup>

بهره گیری از موارد فوق که برای رسیدن به زندگی ارزشمند و باکیفیت و خلق مکان هایی که در آنها روح بشر غنی شود و ارتقا یابد (سنایی و پورمرادی، ۱۴۰۱).

جدول ۲: مزایا و راهکارهای اجرای اصول نوشهرگرایی (پورموسوی و همکاران، ۱۴۰۲)

اصل	مزایا	راهکارهای اجرایی
قابلیت پیاده روی	<p>- کاهش سفرهایی که با استفاده از خودرو انجام می شود چه از نظر تعداد چه از نظر مسافت</p> <p>- حفظ انرژی و بهبود کیفیت هوا</p> <p>- بهبود سلامت عمومی بعلت افزایش پیاده روی و دوچرخه سواری</p>	<p>- استقرار مراکز عرضه کننده کالا و خدمات اساسی در فاصله ۱۰ دقیقه ای از بافت مسکونی</p> <p>- پیوستگی و استمرار اندازه های ساختمان ها، جزییات معماری ساختمان ها و کف سازی و مبلمان شهری</p> <p>- ایجاد ارتباط پیاده به دسترسی در فاصله کم</p> <p>- نورپردازی مناسب جهت تامین روشنایی در شب</p>

<sup>۹</sup> - Sustainability

<sup>۱۰</sup> - Quality of Life

<ul style="list-style-type: none"> <li>- استقلال بخشیدن به کسانی که رانندگی نمی کنند به ویژه کهنسالان</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- استقرار کاربری های مختلط و فعالیت های متنوع</li> <li>- ایجاد فضاهایی برای مکث، استراحت و نشستن</li> <li>- تقویت فعالیت های جذاب برای تشویق ساکنین به پیاده روی</li> <li>- ایجاد تسهیلات لازم برای سهولت حرکت معلولان</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- تامین آمد و شد محلی در مقیاس محلی</li> <li>- امکان استفاده از کوتاه ترین فاصله ممکن برای هر سفر</li> <li>- تقویت توسعه مرکز شهر</li> <li>- تامین محیطی ایده آل برای پیاده روی، دوچرخه سواری و حمل و نقل عمومی</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- طراحی شبکه ای از خیابان های پیوسته با اولویت دادن به پیاده</li> <li>- تقویت استخوان بندی اصلی بافت و اتصال آن به ساختار اصلی شهر</li> <li>- پرهیز از ایجاد معابر بن بست و دوربرگردان</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- کاهش وابستگی به اتومبیل</li> <li>- حفظ فضای سبز و منابع طبیعی</li> <li>- افزایش سرزندگی</li> <li>- توسعه اقتصادی و متعادل سازی قیمت مسکن</li> <li>- القای حس مشارکت اجتماعی به ساکنین</li> <li>- ایجاد فرصت هایی برای مراودات اجتماعی بیشتر</li> <li>- خلق تنوع و ارتقای کیفیت محیط</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- اختلاط کاربری مسکونی و خدماتی در محلات مسکونی برای اجاد سرزندگی و پویایی در بافت</li> <li>- تنوع کاربری ها در خدمات</li> <li>- استقرار کاربری های فعال در شب در فضاهای عمومی</li> <li>- رعایت اصل سازگاری درهمجواری کاربری ها</li> </ul>

<p>- احداث طیف وسیعی از گونه های مسکن با قیمت های متفاوت در محلات</p> <p>- رعایت اصل تنوع در معماری ساختمان های جدید</p> <p>- جذب جمعیت از اقشار مختلف درآمدی از طریق ترکیبی از خانه های شخصی و عمومی</p> <p>- طراحی و برنامه ریزی مطلوب توسعه های مسکن عمومی</p>	<p>- کمک به تعامل مثبت اقشار مختلف مردم از هر سن و نژادی و با هر مقیاس درآمدی</p> <p>- تقویت تعهدات و پیوندهای شخصی و اجتماعی لازم در جوامع محلی مطلوب</p> <p>- دستیابی به جامعه ای موفق و پر رونق که نمود عدالت در آن به خوبی آشکار باشد.</p>	<p>مسکن های مختلط</p>
<p>- شناسایی و حفظ بناهای واجد ارزش تاریخی و مرمت و معاصر سازی آنها</p> <p>- پرهیز از تکرار بیهوده سبک های تاریخی و ارائه الگوی مناسب جهت همسازی ابنیه نوساز با معماری تاریخی</p> <p>- احیا سنت های ملی - منطقه ای</p> <p>- توجه به مرزها و محدوده زمینه هر طرح</p> <p>- طراحی به وسیله رجوع به سوابق تاریخی</p> <p>- انسجام و یکپارچگی عناصر کالبدی</p> <p>- طراحی هماهنگ با طبیعت و اقلیم</p>	<p>حفظ و تقویت هویت بافت</p>	<p>معماری و طراحی شهری با کیفیت</p>
<p>- تعیین لبه های مشخص برای محله</p> <p>- تعیین مرکز محله در نزدیکی نقطه ی مرکزی محله</p> <p>- استقرار کاربری های مختلط و تامین کننده ی نیازهای ساکنین در مرکز محله</p> <p>- تقویت مرکز محله از طریق استقرار ساختمان های عمومی و مردم نهاد مانند کتابخانه مسجد فضای سبز</p>	<p>- ارتقای کیفیت محله</p> <p>- حفاظت از هویت و شخصیت محله</p> <p>- ایجاد خوانایی</p>	<p>ساختار سنتی محله ها</p>

<p>- طراحی مرکز محله بر اساس اصول محصوریت ، تناسب و مقیاس</p>	<p>- شکل گیری تصویر ذهنی قوی از ساکنین در بافت</p>	
<p>- افزایش تراکم ساختمانی تا حدی که به سیما و منظر شهری لطمه نزنند.</p> <p>- نوسازی و بهسازی بافت های مسکونی جهت جذب جمعیت و افزایش تراکم ناخالص مسکونی</p> <p>- تدوین قوانین مدیریت <u>زمین شهری</u> در بافت فرسوده و زمین های بایر</p>	<p>- صرفه جویی ناشی از تجمع (تراکم)</p> <p>- جلوگیری از رشد افقی و گسترش هرز و بیش از حد شهر</p> <p>- استفاده بهینه از زمین های داخل بافت</p>	<p>تراکم افزایش یافته</p>
<p>- قرارگیری مراکز عمده فعالیتی در نزدیک ترین فاصله ممکن از ایستگاه ها</p> <p>- استقرار کاربری های سازگار که توسط حمل و نقل عمومی پشتیبانی می شوند.</p> <p>- استقرار مدارس در مجاورت حمل و نقل عمومی</p>	<p>- کاهش وابستگی به استفاده از اتومبیل</p> <p>- صرفه جویی در هزینه های مصرف کننده</p> <p>- کاهش تراکم ترافیک</p> <p>- کاهش مصرف انرژی و بهبود کیفیت هوا</p>	<p>حمل و نقل عمومی</p>
<p>- تشویق ساکنین به پیاده روی به جای رانندگی از نقطه ای به نقطه ی دیگر</p> <p>- استقرار توقفگاه ها در بیرون از مسیر یا معبر اصلی</p> <p>- ایجاد کاربری های چند منظوره بجای محوطه های وسیع توقفگاهی و استقرار توقفگاه ها در طبقات</p> <p>- کاهش تعداد توقفگاه های سطحی با ایجاد امکان پیاده روی و حمل و نقل عمومی</p>	<p>- سرزندگی و زیبایی منظر خیابان</p> <p>- استفاده بهینه از زمین های داخل بافت</p>	<p>پایداری</p>

<p>- ایجاد یک فضای باز عمومی یا یک فضای سبز در فاصله ی ۵ تا ۱۰ دقیقه ای از مرکز محله</p> <p>- ایجاد فضاهای عمومی و فضاهای تجمع در محله</p>	<p>- تامین زیبایی و تعادل</p> <p>- شکل دادن به محله</p> <p>- ارتقای کیفیت زندگی در محله</p>	<p>کیفیت زندگی</p>
--	---	--------------------

### بحث و نتیجه گیری

نتایج پژوهش نشان داد که مهم ترین اصول نوشهرگرایی قابل استفاده در بازآفرینی شهری مواردی مانند قابلیت پیاده روی، ارتباط پذیری و تدوام، کاربری های مختلط و متنوع، مسکن های مختلط، معماری و طراحی شهری با کیفیت، ساختار سنتی محله ها، تراکم افزایش یافته، حمل و نقل عمومی، پایداری و کیفیت زندگی بوده است. یکی از عناصر و اجزای اصلی شهرها محله ها هستند که به مثابه سلول اصلی شهر سنتی در ایران سکونت گاه قوم، نژاد، مذهب یا فرقه ای خاص است؛ بررسی سیر تحول تاریخی مفهوم محله در ایران نشان می دهد که محله دارای پایداری و ماندگاری در طول تاریخ شهرنشینی ایران تا دوره معاصر پهلوی به بعد بوده که با ورود فرهنگ شهرسازی غرب نقش مهم کالبدی و اجتماعی خود را از دست داده است. محله های سنتی ایران بر اساس همبستگی و روابط اجتماعی قوی بین ساکنان ایجاد شده و حمایت آن ها را از شرایط جمعی دارد و باعث ایجاد روحیه تعاون و همکاری بین مردم شده است. چنانچه مفهوم محله به شکلی که در تاریخ ایران مشهود است، تنها منحصر به شهرسازی اسلامی یا ایرانی اطلاق شود، باید ویژگی های آن را نیز در همین شهرسازی جست و جو نمود. آنچه امروزه با اسامی نوشهرسازی، شهر گرایی نوین و شهرسازی جدید نامیده می شود، حاصل چاره اندیشی شهرسازان معاصر آمریکا برای غلبه بر رشد پراکنده و پاشیدگی شهرهای این کشور است. «نوشهرسازی» به عنوان یکی از مهم ترین رویکردهای این قرن، شامل ارتقای کیفیت زندگی و استانداردهای آن است و بازگشتی به هنر ساختن مکان ها و خواستار بازگشت به برنامه ریزی سنتی شهرهاست.

بر همین اساس پیشنهاد می شود که مواردی مانند قرارگیری خدمات و نیازمندی ها در فاصله ۱۰ دقیقه پیاده روی از منزل و محل کار با ارائه مجوزهای لازم به بخش خصوصی در تاسیس مراکز فروشگاهی و خدماتی مورد نیاز؛ تأکید بر زیبایی، تناسب ها و آسایش انسانی در طراحی و معماری اماکن عمومی و خصوصی با استفاده از صاحب نظران این عرصه مانند معماران، گرافیکست ها و برنامه ریزان شهری، معماری با مقیاس انسانی و فضاهای زیبا بر اساس ظرفیت های واحد زیباسازی شهرداری ها و استفاده از تجارب شهرهای دیگر در این زمینه؛ ارتقاء کیفیت قلمرو عمومی و شامل شدن طیفی از کاربری ها و تراکم ها در فاصله ۱۰ دقیقه پیاده روی در محلات بر اساس نیازسنجی از سوی ساکنان، مدیران شهری و صاحب نظران عرصه ی برنامه ریزی شهری؛ برنامه ریزی در جهت قرارگیری ساختمان های مسکونی کنار یکدیگر بر اساس طرح هادی شهر و رعایت حریم آثار تاریخی شهر، تلاش در راه اندازی فروشگاه ها و خدمات عمومی مانند دفاتر خدمات پستی، پلیس +۱۰ و مدارس و مهدهای کودک برای آسان کردن پیاده روی و به کار گیری اصول طراحی برای

طیف کاملی از تراکم های متناسب با محله از سوی واحد عمران و شهرسازی شهرداری ها مانند کاربری های مسکونی، فضای سبز و تجاری و اداری؛ مورد توجه قرار گیرد.

## منابع

- ۱- ابراهیمی، واحد، راهبردهای بازآفرینی پایدار شهری (مطالعه موردی: شهر مهاباد)، دومین کنفرانس بین المللی معماری و شهرسازی طراحی پایدار و فراگیر برای همگان، شیراز، مهر ۱۴۰۱.
- ۲- باغبانی، میمنت و سلیمانی، الهه، بهره گیری از اصول نوشهرگرایی در جهت بهبود ساختاری فضایی محلات سنتی با تأکید بر اصل توسعه پایدار (نمونه موردی: محله باغ خونی مشهد)، نهمین کنفرانس و دومین کنفرانس برنامه ریزی و مدیریت شهری، مشهد، خرداد ۱۳۹۹.
- ۳- پورموسوی، نادر، جمشیدی، آرزو و لرزنگنه، مجتبی، کاربست اصول نوشهرگرایی و حس مکان در بازآفرینی محله ی آبشوران کرمانشاه، فصلنامه مطالعات ساختار و کارکرد شهری، شماره سی و چهارم، بهار ۱۴۰۲، ۲۱۵-۱۷۹.
- ۴- جاهدقدمی، محمد، عندلیب، علیرضا و ماجدی، حمید، واکاوی پیشران های کلیدی موثر بر بازآفرینی محلات ناکارآمد شهری با تأکید بر تامین مسکن مطالعه موردی: منطقه ۱۲ کلان شهر تهران. مطالعات ساختار و کارکرد شهری، شماره بیست و چهارم، پاییز ۱۳۹۹، ۲۰۴-۱۷۹.
- ۵- دانا، احمد، حسینی، سیدهادی و بناییان، جواد، بازآفرینی و بهسازی بافت های فرسوده شهری، دهمین کنفرانس ملی مهندسی عمران، معماری و توسعه شهری پایدار ایران، تهران، آبان ۱۴۰۱.
- ۶- زنگنه، لادن و زبردیان، زهرا، نگاهی به جایگاه مشارکت شهروندان در بازآفرینی و بهسازی بافت های فرسوده شهری، ششمین کنفرانس بین المللی مطالعات جهانی در مهندسی عمران، معماری و شهرسازی، تهران، اردیبهشت ۱۴۰۱.
- ۷- سنایی، مجید و پورمرادی، رحیم، سنجش کالبدی محلات شهر چالوس بر مبنای اصول نوشهرگرایی، دومین کنفرانس بین المللی یافته های پژوهشی در مهندسی عمران، معماری و شهرسازی، تهران، شهریور ۱۴۰۱.
- ۸- شاهی، علی، طرح بهسازی و نوسازی محلات فرسوده شهری با رویکرد بازآفرینی شهری مورد پژوهشی: محله چهارصد دستگاه سمنان، دومین کنفرانس بین المللی معماری، عمران، شهرسازی، محیط زیست و افق های هنر اسلامی در بیانیه گام دوم انقلاب، تبریز، تیر ۱۴۰۱.
- ۹- صفوی، سیدعلی، رضایی، محمود و سعادت‌مندی، مژگان (۱۳۹۷)، کاربست اصول نوشهرگرایی مطابق با شناسه های شهر ایرانی- اسلامی (مطالعه موردی: محله مسکونی و قدیمی رباط کریم، پژوهش های جغرافیای انسانی، شماره صد و ششم، زمستان ۱۳۹۷، ۹۴۴-۹۲۹).
- ۱۰- عابدی، سمانه، تحلیلی بر جایگاه ابزارهای تامین مالی بازآفرینی شهری در اسناد بالادستی و قوانین برنامه های توسعه ایران. رهیافت، شماره هفتاد و چهارم، پاییز ۱۳۹۸، ۵۱-۳۱.
- ۱۱- قدکچی، نوشین و رحیمی، محمود، بازآفرینی شهری در محلات تاریخی با تأکید بر رویکردهای فرهنگی (نمونه موردی: محله سنگلج تهران)، هشتمین کنگره سالانه بین المللی عمران، معماری و توسعه شهری، تهران، آذر ۱۴۰۱.
- ۱۲- کریمی آذری، امیررضا و طورانداز، بهزاد، بازآفرینی میدانی شهری با تأکید بر تعاملات اجتماعی بر اساس اصول نوشهرگرایی (مطالعه موردی: میدان امام(ره)، بندرانزلی)، فصلنامه دانش شهرسازی، شماره سوم، تابستان ۱۳۹۷، ۱۸-۵.
- ۱۳- کریمی، ساجده، بررسی نقش امنیت اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی در بازآفرینی شهری (مطالعه موردی: شهر کاشان)، مطالعات امنیت اجتماعی، شماره شصت و چهارم، بهار ۱۳۹۹، ۲۱۴-۱۹۱.

- ۱۴- کلاتری، محسن، اسلامی، صدیف، مشکینی، ابوالفضل و پیری، عیسی، نوشهرگرایی و حس مکان: مطالعه موردی محله هفت حوض شهر تهران، پژوهش های جغرافیای انسانی، شماره سوم، تابستان ۱۴۰۱، ۴۴-۳۰.
- ۱۵- مبارکی، امید و امیرحسینی، پروانه، ارزیابی شاخص های نوشهرسازی با تأکید بر فشردگی، بازآفرینی بافت قدیم و پیاده مداری (مطالعه موردی شهر مراغه)، فصلنامه جغرافیا، شماره شصت و چهارم، تابستان ۱۳۹۹، ۹۵-۱۰۵.
- ۱۶- محمدی، مهسا، اسدی، ایرج و حق جو، محمدرضا، شهر هوشمند، نوشهرگرایی و توسعه میان افزا، نخستین همایش ملی شهرآینده اندیشه بومی، یزد، مرداد ۱۴۰۱.
- ۱۷- مغمومی نژاد، امیرحسین و نورایی، همایون، برنامه ریزی راهبردی بافت فرسوده شهر زازران بر اساس رویکرد بازآفرینی شهری، هشتمین کنفرانس ملی فناوری های نوین در مهندسی عمران، معماری و شهر سازی، تهران، بهمن ۱۴۰۱.
- ۱۸- موسی زاده، حسین و کیایی، مریم و احسان، عبدالرحمن و جعفری، محمد علی، ارزیابی اصول نوشهرگرایی در جهت احیاء بافت های قدیمی حریم رودخانه ها، فصلنامه جغرافیا و برنامه ریزی منطقه ای، شماره دوم، پاییز ۱۳۹۹، ۲۶-۴.
- ۱۹- Alexander, D & Wydeman, B. (۲۰۲۰). The Intersection and divergence new urbanism and environmental psychology: an Exploration, a saction of the journal frantiers in built environment, ۶۱, ۲-۱۷.
- ۲۰- Cysek-Pawlak, M & Pabich, M. (۲۰۲۰). Walkability – the New Urbanism principle for urban regeneration, Journal of Urbanism, ۴, ۴۰۹-۴۳۳.
- ۲۱- Lak, A., M. Gheitasi, and D. L. Timothy. (۲۰۲۰). Urban Regeneration through Heritage Tourism: Cultural Policies and Strategic Management. Journal of Tourism and Cultural Change ۱۸(۴): ۳۸۶-۴۰۳.
- ۲۲- Toli, M. A., and N. Murtagh. (۲۰۱۷). Environmental Sustainability Indicators in Decision-making Analysis on Urban Regeneration Projects: The Use of Sustainability Assessment Tools. ARCOM Conference, Cambridge, ۱۶۵-۱۷۵.
- ۲۳- Torres, J. (۲۰۱۶). New urbanism, tourism and urban regeneration in Eastern Lisbon, Portugal, [Journal of Urban Regeneration and Renewal](#), ۹, ۲۸۳-۲۹۴.
- ۲۴- Trudeau, D., and J. Kaplan. (۲۰۱۶). Is There Diversity in the New Urbanism? Analyzing the Demographic Characteristics of New Urbanist Neighborhoods in the United States. Urban Geography ۳۷ (۳): ۴۵۸-۴۸۲.
- ۲۵- Vale, L. J. ۲۰۱۸. "Cities of Stars: Urban Renewal, Public Housing Regeneration, and the Community Empowerment Possibility of Governance Constellations. International Journal of Urban Sciences, ۲۲ (۴): ۴۳۱-۴۶۰.
- ۲۶- Wolfram, M. (۲۰۱۹). Assessing Transformative Capacity for Sustainable Urban Regeneration: A Comparative Study of Three South Korean Cities. Ambio ۴۸ (۵): ۴۷۸-۴۹۳.