

مقایسه و تطبیق بازآفرینی بافت های فرسوده‌ی شهری بلوک خیام تهران (ایران) و پروژه لیورپول^۱ (بریتانیا)

تاریخ پذیرش نهایی مقاله: ۹۲/۰۴/۲۰

تاریخ دریافت مقاله: ۹۱/۰۴/۲۸

علیرضا عندلیب (استادیار گروه شهرسازی دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات تهران)
اشکان بیات* (کارشناسی ارشد طراحی شهری و مدرس گروه معماری دانشگاه آزاد اسلامی واحد اراک)
لیلا رسولی (دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی)

چکیده:

دهه ۱۹۹۰ میلادی با بازنگری در همه‌ی زمینه‌های علمی، فلسفی و هنری همراه است، به همین علت نگاه نوسازی و مرمت شهری نسبت به دهه‌های پیش که نگاه جزئی نسبت به مسائل مرمت شهری داشته‌اند، تغییر کرده و با در نظر گرفتن گذشته و هویت تاریخی دوره‌های متفاوت، هویت جدید متناسب با شرایط زندگی امروز را در دستور کار خود قرار داده است. بر این اساس مرمت شهری مفهومی جامع پیدا می‌کند، مفهومی که بهبود و توان بخشی بافت‌های کهن، در تمام ابعاد اقتصادی، کالبدی، اجتماعی-فرهنگی را مدنظر قرار می‌دهد و چارچوبی نو در فرآیند دگرگونی شهری تدارک می‌کند. این پژوهش به مقایسه‌ی تطبیقی بازآفرینی بافت خیام تهران و لیورپول^۱ بریتانیا پرداخته است، چرا که هر دو نمونه در بافت مرکزی شهری قرار داشته و بافت پیرامونشان هویت‌مند و واجد ارزش می‌باشد. برنامه بازآفرینی پروژه لیورپول^۱ در سال ۲۰۰۸ به عنوان بهترین برنامه و طرح بازآفرینی اروپا شناخته شده است و طرح توسعه مجدد بلوک خیام تهران نیز بزرگ‌ترین برنامه و طرح بازآفرینی شهرداری تهران پس از پیروزی انقلاب ایران محسوب می‌شود. هدف از این مقایسه، بررسی اهداف و اقدامات در دو برنامه، دلایل موفقیت لیورپول^۱، عدم تحقق‌پذیری اهداف از پیش تعیین شده در بازآفرینی خیام و در نهایت، ارائه راهکارهایی برای تحقق‌پذیری اهداف از پیش تعیین شده بافت خیام است. نتیجه اینکه اتخاذ سیاست‌های کوتاه مدت و مقطعی، بدون برنامه ریزی منسجم و از پیش تنظیم شده، عدم مشارکت مردم از ابتدای طرح تا پایان و در نظر نگرفتن هویت تاریخی و موقعیت بافت خیام باعث شکست و عدم موفقیت در بازآفرینی خیام شده است. روش تحقیق توصیفی-تحلیلی

¹ Liverpool- one

* نویسنده رابط: ashkan_bayat2001@ymail.com

و مقایسه ای و روش گردآوری اطلاعات در این پژوهش اسنادی، کتابخانه ای و مشاهده میدانی می باشد.

واژه های کلیدی:

مرمت شهری، بازآفرینی شهری، بلوک شهری خیام تهران، پروژه لیورپول بریتانیا، هویت تاریخی

مقدمه:

انقلاب صنعتی تغییرات بسیار زیادی، بر پیکره شهرها تحمیل کرد، این تغییرات همراه با غلبه تفکر مدرنیستی، باعث کنار گذاشتن و بی توجهی به مظاهر سنتی شهرها شد. نتیجه این تفکر رها کردن بافت و محله های مرکزی شهرها که به نوعی هویت و شناسنامه شهرها به حساب می آیند، بوده است. از نیمه دوم قرن بیستم رویکردهای مختلف و متفاوتی برای بهبود و سامان دهی به وضعیت شهرها و محله ها در دستور کار قرار گرفت (دهه ۱۹۵۰ رویکرد بازسازی، ۱۹۶۰ باززنده سازی، ۱۹۷۰ نوسازی، ۱۹۸۰ تجدید حیات، ۱۹۹۰ بازآفرینی و ۲۰۰۰ نوزایی شهری)، نگاهی اجمالی به این رویکردها، گواه بر سیر تکاملی آن ها می باشد. در ادامه ی تحولاتی که از دهه ۱۹۶۰ آغاز گردیده بود، مقوله جدید و تأثیرگذاری تحت عنوان نظریه ی بازآفرینی به عرصه اقدامات شهری وارد گردید. با توجه به تعریف بازآفرینی می توان گفت که طرح های بازآفرینی سعی در استفاده از پتانسیل های موجود در مناطق فرسوده را دارند و بنابراین سعی دارند با بهره گیری از مشارکت گسترده عمومی با صرف کم ترین بودجه، حیات اجتماعی و رونق اقتصادی را به بافت بازگردانند. رویکرد حاکم در مقایسه تطبیقی موجود در پژوهش حاضر نیز بر اساس بازآفرینی شهری و هدف اصلی تحقیق بررسی اهداف و اقدامات در دو برنامه بازآفرینی بلوک خیام و پروژه لیورپول ۱، دلایل موفقیت پروژه لیورپول ۱، عدم تحقق پذیری اهداف از پیش تعیین شده در بازآفرینی بلوک خیام و در نهایت، ارائه راهکارهایی برای تحقق پذیری اهداف از پیش تعیین شده بلوک خیام می باشد. در طول تحقیق سعی می گردد به دو سوال شامل: چرا طرح بازآفرینی خیام به اهداف مورد نظر از پیش تعیین شده دست نیافته است و چگونه میتوان از عوامل موفقیت طرح لیورپول ۱، در اجرای طرح خیام بهره برد، پاسخ داده شود و بر این اساس فرضیات تحقیق شامل موارد ذیل است: به نظر می رسد در طرح خیام به مشارکت مردمی و بخش خصوصی به عنوان یکی از مهم ترین عوامل بازآفرینی توجه نشده است و به نظر می رسد میتوان با مقایسه تطبیقی ۲ طرح و استخراج زمینه های مشترک، از برخی اقدامات مورد استفاده در طرح لیورپول، در طرح خیام بهره برد.

۱-روش تحقیق: روش تحقیق پژوهش حاضر توصیفی- تحلیلی و تطبیقی می باشد؛ بر اساس داده و اطلاعات حاصل از مطالعه کتابخانه ای، اسناد و مشاهدات میدانی سعی گردیده با استفاده از روش توصیفی-تحلیلی و تطبیقی داده ها و اطلاعات گردآوری شده، بررسی و تحلیل گردد.

۲- مبانی نظری: مبانی نظری این پژوهش مبتنی بر دو بخش می باشد. در بخش اول تعاریفی از بافت های فرسوده، عوامل و زمینه های تأثیرگذار بر بافت های فرسوده شهری، انواع بافت های فرسوده و معیارهای تبیین فرآیند فرسودگی بافت های فرسوده شهری و در بخش دوم تاریخچه بازآفرینی شهری، معرفی واژه بازآفرینی، تعاریف مختلف بازآفرینی و اصول بازآفرینی شهری بیان می شود.

۲-۱- بافت فرسوده:

۲-۱-۱- تعریف بافت فرسوده:

فرسودگی یکی از مهم ترین مسائل مربوط به بافت شهری است که باعث بی سازمانی، عدم تعادل، عدم تناسب و بی قوارگی آن می شود. طبق تعریف شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در مصوبه مورخ ۱۳۸۸/۲/۱۱، بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، برخوردار نبودن از خدمات شهری آسیب پذیر شده اند و ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی دارند. این بافت ها به دلیل فقر ساکنان و مالکان آنها، امکان نوسازی خود به خودی ندارند. به عبارتی، بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می شود که یکی از سه مشخصه زیر را دارا باشد:

- بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد ابنیه آن ناپایدار و فرسوده باشد؛

- بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد معابر آن کم تر از ۶ متر باشد؛

- بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد ابنیه آن کم تر از ۲۰۰ مترمربع باشد (شورای عالی

شهرسازی و معماری، ۱۳۸۴: ۱۱).

تعاریف دیگری از بافت فرسوده وجود دارد که تعدادی از آن تعاریف در جدول ذیل ارائه شده است (جدول شماره ۱):

جدول ۱- تعاریف بافت فرسوده

نام	تعاریف
زبردست حاتمی نژاد و شمعی	فرسودگی عبارت است از خارج شدن اجزای کالبدی شهر از شکل اصلی و حرکت به سوی نابودی کالبدی- عملکردی شهر (زبردست، ۱۳۸۴: ۱۳ و حاتمی نژاد و شمعی، ۱۳۸۳: ۱۲).
امین زاده	فرسودگی بافت شهری فرآیندی است که طی آن کالبد و فعالیت و در مجموع فضای شهری دچار دگرگونی، بی سازمانی، بی تعادلی، بی تناسبی، بی قوارگی و در نهایت

عامل زدودن خاطرات جمعی و افول حیات شهری می شود (امین زاده، ۱۳۸۵: ۳۲).	
بافت فرسوده بافتی است که ارزش های شهروندی در آن کاهش یافته و ساکنان آن از شرایط زندگی در محل خود رضایت و ایمنی خاطر نداشته و نیازهای اساسی آن ها برآورده نمی شود (شماعی، ۱۳۸۴۰: ۲۰).	شماعی
بافت فرسوده شهری به عرصه هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می شود که به دلیل فرسودگی کالبدی و برخوردار نبودن از خدمات شهری آسیب پذیر شده و ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی دارند (سرور، ۱۳۹۰).	سرور

(منبع: نگارندگان)

در مجموع بافت فرسوده به نقاطی از شهر اطلاق می شود که کارایی لازم را نداشته، قادر به تأمین نیازهای ساکنین خود نیستند و ساختار نامناسب و ناهمگنی نسبت به سایر بافت های شهری دارند. بر این اساس ساکنان این بافت ها تمایلی به سکونت در این مناطق نداشته و تصمیم به مهاجرت و اسکان در دیگر نقاط شهری می گیرند.

۲-۱-۲- عوامل و زمینه های تأثیر گذار بر بافت های فرسوده شهری:

الف-عوامل و زمینه های اقتصادی- مالی ب-عوامل و زمینه های سیاسی، اجتماعی، فرهنگی ج-عوامل و زمینه های کالبدی و فنی د-عوامل و زمینه های محیط زیستی و-عوامل و زمینه های سیاسی، قانونی و حقوقی ه-عوامل و زمینه های مدیریتی، ساختاری و اجرایی (عندلیب، ۱۳۸۹).

۲-۱-۳- انواع بافت های فرسوده شهری:

الف-بافت های دارای میراث شهری ب-بافت های شهری فاقد میراث فرهنگی ج- بافت های حاشیه ای یا سکونتگاه های غیر رسمی (حبیبی و دیگران، ۱۳۸۶: ۶۱-۶۲).
براساس تصویری که از شهر در هر جامعه وجود دارد، بعضی فضاها به عنوان "بیمار" یا موجودی که تعادل زیستی خود را از دست داده است، به دست مرمت کنندگان شهر سپرده می شود. در چنین شرایطی تشخیص آنچه باید در یک شهر و یا در یک محله انجام داد، مساله ای است که به تفسیر و تعریف شهر بستگی پیدا می کند (فلامکی، ۱۳۷۴). مهم ترین اهداف تدوین یافته در حوزه ی سازماندهی، نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری شامل استفاده بهتر و بیش تر از سطح زمین برای اسکان جمعیت، تأمین فضای باز در جهت بهبود محیط زیست، رفع

نیازهای خدماتی، بهبود ساختار حمل و نقل بافت فرسوده و محدوده اطراف و ارتقا الگوی سکونت و مسکن می باشد (شورای عالی شهرسازی و معماری، ۱۳۷۹: ۵۴-۴۸).

شاید در نگاه نخست، تنوع و تعداد بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری و مولفه های گوناگون و موثر بر فرآیند تصمیم سازی در محدوده های مذکور به مثابه مانعی بر سر راه سامان دهی جلوه گر شود، اما با توجه به ویژگی های هر یک از بافت های مذکور این مساله تضمین کننده برجستگی، منحصر به فرد بودن سیمای شهر و فعالیت های مورد نظر خواهد بود که از ارکان هر شهر زنده، پویا و با ارزش است. بنابراین شاید بتوان بهبود کیفیت زندگی شهروندان و ارتقای منظر شهری بافت های فرسوده و ناکارآمد را مهم ترین پتانسیل تغییر و مداخله در شهرهای ایران با هدف توسعه درونزا و رویکرد بازآفرینی دانست و از آنجایی که شیوه مواجهه با بافت های فرسوده مورد اقدام از لحاظ کالبد بنا، ارزش های اجتماعی- فرهنگی و اقتصادی نمی تواند یکسان باشد، از این رو لازم است با برنامه ها و طرح های مناسب و تعامل با گروه های ذی نفع و ذی نفوذ برای هر یک از بافت های مورد مطالعه، راه حل های مختص به آن تهیه و تدوین گردد.

۲-۲- باز آفرینی شهری:

۲-۲-۱- تاریخچه باز آفرینی شهری:

دهه ۱۹۹۰ میلادی با بازنگری در همه زمینه های علمی، فلسفی و هنری همراه است. به همین سبب نگاه به نوسازی و مرمت شهری نیز با بازنگری در مورد آنچه در دهه های پیش رخ داده است همراه می گردد. مداخله ناشی از این نگاه با در نظر داشتن گذشته و با لحاظ کردن هویت تاریخی دوره های متفاوت، تولید هویتی جدید متناسب با شرایط زندگی امروزی را در دستور کار خود قرار داده است. مفهوم مرکزی مرمت شهری در این دوره، معاصر سازی شهر یا بازآفرینی شهری، چارچوبی نو در فرآیند دگرگونی شهری تدارک می کند. بر این اساس مرمت شهری مفهومی جامع پیدا می کند. مفهومی که بهبود و توان بخشی بافت های کهن، در همه ابعاد اقتصادی، کالبدی، اجتماعی- فرهنگی را مدنظر قرار می دهد (حبیبی، ۱۳۸۴).

به بیانی دیگر دهه ۱۹۹۰، مرمت شهری نوعی رویکرد مداخله ای که با نگاه به گذشته و بدون پاکسازی هویت های تاریخی دوره های مختلف، به خلق هویت جدید متناسب با شرایط زندگی مردمان حاضر می پردازد را در دستور کار خود قرار داد (حاجی پور، ۱۳۸۶: ۱۸).

مرمت شهری در این تفکر به درک این واقعیت نایل شده است که نوسازی و مرمت صرفاً کالبدی، پاسخگوی حل بحران شهری نیست و به طور توأمان باید مرمت فرهنگی-اجتماعی و اقتصادی را نیز در دستور کار قرار داد. به تعبیر دیگری همان گونه که مرمت شهری از مداخله در ساخت کالبدی-فضایی شهر آغاز شده است، باید به مداخله در ساخت فرهنگی-اجتماعی جامعه نیز بیانجامد. (جدول شماره ۲).

جدول شماره ۲- سیر تکامل مرمت شهری

نوع سیاست هر دوره	دهه ۱۹۵۰ بازسازی	دهه ۱۹۶۰ باز زنده سازی	دهه ۱۹۷۰ نوسازی	دهه ۱۹۸۰ تجدید حیات	۱۹۹۰ بازآفرینی
راهبرد اصلی و جهت گیری	- بازسازی و گسترش مناطق قدیمی تر شهرها و شهرکها اغلب بر اساس طرح جامع	- تداوم راهبرد دهه ۱۹۵۰، - رشد حومه ای و حاشیه نشینی - برخی تلاشها اولیه در توانمندسازی	- تمرکز بر روی نوسازی در جای اولیه خود و طرحهای واحد همسایگی، - کماکان توسعه در حاشیه شهر	- طرحهای توسعه بزرگ برای توسعه - توسعه مجدد پروژه کلان مقیاس	- حرکت به سوی شکل جامعه تری از سیاست گذاری - اعمال تمرکز بر روی راه حل‌های یکپارچه سیاست گذاری
دست اندازدگان بانفوذ و گروههای ذینفع	دولت ملی، محلی پیمانکاران و توسعه دهندگان خصوصی زمین و ملک	حرکت به سوی توازن بیش تر میان بخش عمومی و خصوصی	افزایش سرمایه گذاری بخش خصوصی و تمرکز زادایی با واگذاری قدرت بیش تر به دولت محلی	تأکید بر بخش خصوصی و کارگزاران خاص، افزایش شراکت	شراکت به عنوان رویکرد غالب
سطح فضایی فعالیت	تأکید بر سطوح محلی و قطعات معین زمین	ظهور سطح منطقه ای فعالیت	سطوح محلی و منطقه ای در ابتدای امر، بعدها تأکید محلی بشر	در اوایل دهه تمرکز بر قطعات معین، بعدها تأکید بر سطح محلی	معرفی مجدد دورنمای راهبردی افزایش فعالیت منطقه ای
کانون اقتصادی	سرمایه گذاری بخش عمومی با مداخله نسبی بخش خصوصی	ادامه روند دهه ۱۹۵۰ با افزایش اثر سرمایه گذاری بخش خصوصی	محدودیت منابع بخش عمومی و رشد سرمایه گذاری بخش خصوصی	تسلط بخش خصوصی با تأمین گزینش بودجه از سوی بخش عمومی	توازن بیش تر میان بودجه بخش عمومی با بخش خصوصی و داوطلب

تأکید بر نقش گروه‌های اجتماعی	گروه‌های اجتماعی خود یار با حمایت بسیار گزینشی دولت	اقدام اجتماعی مدار و اختیار بیش تر	بهبود اجتماعی و رفاه	بهبود معیارهای زندگی و ساخت مسکن	محتوای اجتماعی
میان‌رو تر از دهه ۱۹۸۰، توجه به میراث و نگاهداشت تاریخی	طرح‌های بزرگ، جایگزین توسعه جدید	نوسازی گسترده در مناطق شهری قدیمی تر	تداوم برخی رویکردها دهه ۱۹۵۰ موازی با توانمندسازی نواحی	جایگزینی نواحی درونی و توسعه حاشیه‌ای	تأکید فیزیکی
معرفی ایده گسترده تری از پایداری محیطی	افزایش توجه به رویکرد گسترده تر نسبت به محیط	همسازی محیطی همراه با برخی ابتکارات	بهسازی	منظرسازی و تا حدودی گسترش فضای سبز	رویکرد محیطی

(منبع: صحتی زاده و ایزدی، ۱۳۸۳)

۲-۲-۲- تعریف واژه بازآفرینی:

در حوزه «مرمت و حفاظت شهری» ابتدا واژه Regeneration تا حدودی به عنوان معادلی جدید برای Renewal به کار می‌رفت و خود واژه تازه‌ای نبود (Donnison and Middleton, 1987). ولی به تدریج، این واژه در مقابل مختصات و تبعات منفی نوسازی شهری، بار معنایی مثبتی پیدا کرد (Cowan, 2005). بازآفرینی به معنای باز تولید یا ترمیم طبیعی بخشی از یک تمامیت زنده است که در معرض نابودی قرار گرفته است (جدول شماره ۳) (لطفی، ۱۳۸۶).

جدول شماره ۳- واژه بازآفرینی^۱ به تفکیک معنای لغوی، معنای مفهومی، هدف، اصول و زمان اقدام

واژه	بازآفرینی (Regeneration)
معنای لغوی (معادل)	- بازآفرینی و معاصر سازی - تمدیدسازی و از نو سر برآوردن - نو شدن و به روز شدن
معنای مفهومی (تعریف)	- خلق فضای شهری جدید با حفظ ویژگی های فضایی (کالبدی و فعالیتی) قدیم - ارائه شخصیت و هویت متفاوت

¹ regeneration

- بازآفرینی فضا با ویژگیها و ارزش های کهن فضا - بهسازی، نوسازی و بازسازی - شخصیت و هویت مستقل یافتن	هدف
- حفظ ویژگی های با ارزش بافت کهن (در صورتیکه برنامه بازآفرینی شهری در عرصه بافت های تاریخی اتفاق بیافتد) - خلق فضاهای جدید متناسب با نیاز روز - بازآفرینی و تعریف مجدد ارزش های بهتر برای پاسخ گویی به نیازهای معاصر	اصول
- مستمر، مقطعی و بلند مدت	زمان اقدام

(منبع: Robert, 2000: 12)

بازآفرینی از طریق بهبود حیات محیطی، اقتصادی و اجتماعی شهر به دست می آید و طیف وسیعی از فعالیت ها را توصیف می کند که زندگی جدیدی به مناطق فرسوده و کهن شهر می بخشند و بدین لحاظ باعث تجدید حیات ساختمان ها، زیرساخت ها، تاسیسات شهری و محیط ساخته شده می شود و منجر به توسعهی مجدد ساختارهایی می گردد که پایان عمر مفیدشان فرا رسیده است (Galdini, 2005).

مفهوم بازآفرینی شهری، بسته به سطح توسعهی کشور می تواند به طرق مختلفی تعریف شود. در اقتصادهای بسیار توسعه یافته، هدف "بازگشت به شهر" می باشد، که به وسیله باززنده سازی مرکز شهر، بازگرداندن فعالیت در چهار چوب رقابت سریع جهانی و اجرای طرح های بهبود کیفیت محیط زیست، با دیدی گسترده جهت تمرکز در مرکز شهر انجام می شود (دیزجی، ۱۳۹۰: ۱۵).

بازآفرینی شهری در تعریف کلی، پس از اصلاحات بسیاری که بر روی فرآیند نوسازی شهری صورت گرفت، به عنوان رویکردی یکپارچه و متضمن ملاحظات کالبدی و کارکردی، در چند روایت و رهیافت فرعی مورد توجه و استفاده قرار گرفت (Landry, 1995). در حالت کلی بازآفرینی سعی دارد با بررسی موقعیت، شرایط محیطی، اجتماعی-فرهنگی و اقتصادی به تجدید حیات مکان هایی بپردازد 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 می گردد.

¹ Return to the city

۲-۲-۳- اصول بازآفرینی:

بازآفرینی شهری مبتنی بر اصولی است که اجرای موفق طرح های بازآفرینی شهری در گروهی در نظر گرفتن این اصول می باشد:

- توجه به حفظ ارزش های فرهنگی، ثروت های بومی و تاریخی و حفاظت بافت تاریخی
 - شرکت دادن گروه های اجتماعی در فرآیند بازآفرینی
 - انتقاد از ساخت و سازهای دارای یک نوع کاربری به جای کاربری متعدد
 - انتقاد از درگیری بیش از اندازه و مستقیم دولت در امر توسعه
 - توجه به اقدامات کیفی به موازات اقدامات کمی
 - تأکید بر اشتغال، کاهش فقر و افتراق اجتماعی، تأمین امکانات اجتماعی و آموزش به جای نوسازی صرفاً فیزیکی
 - توجه به مدیریت در امر حفاظت شهری
 - توجه به بستر اجتماعی از طریق تحقق ظرفیت های آموزشی افراد
 - تأکید بر متغیرهای گوناگون جهت تحقق توسعه پایدار (صحی زاده و ایزدی، ۱۳۸۳)
 - مشارکت چند بخشی با تأکید بر نقش جوامع محلی
 - قبول منحصر به فرد بودن مکان، چارچوب های سازمانی و فضایی برای بازآفرینی، هم به لحاظ مکانی و هم در طی زمان
 - قبول این موضوع که برنامه های اجرایی باید همسو با شرایط اقتصادی، اجتماعی، زیست محیطی و مدیریتی جرح و تعدیل یابند
- معرفی یک چشم انداز راهبردی دراز مدت (پور احمد و دیگران، ۱۳۸۹).
- در این پژوهش بیش ترین تأکید بر یافتن راهکارهایی برای مشارکت بیش تر مردم در طرح های بازآفرینی، همراه با حفظ ارزش های فرهنگی و تاریخی، افزایش اشتغال و مشارکت هرچه بیش تر بخش خصوصی در طرح های بازآفرینی می باشد.

۳- نمونه های مورد مطالعه:

همان طور که قبلاً بیان شد، بدلیل وجود اشتراک مابین بلوک شهری خیام و پروژه لیورپول ۱ از جمله واقع شدن در بافت مرکزی شهری، واجد ارزش بودن و هویتمند بودن بافت پیرامون، به عنوان نمونه های مورد بررسی انتخاب گردیده اند. معیارهایی که نمونه های فوق را قابل مقایسه میگردانند شامل: الف) مقیاس، ب) عرصه رخدادهای (اهداف برنامه می باشند).

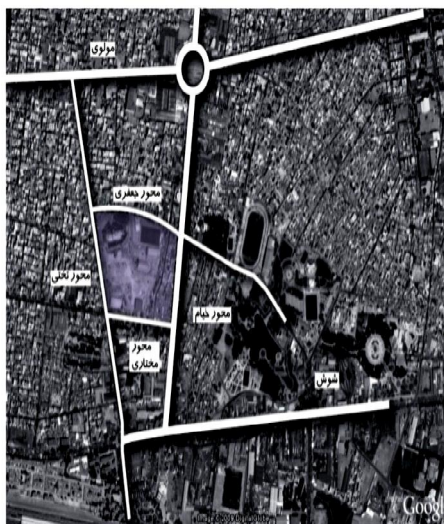
۳-۱- بافت خیام تهران:

۳-۱-۱- پیشینه و سابقه تاریخی:

پیشینه تاریخی زمین، آن را در زمره گودهایی معرفی می کند که از فعالیت کوره های آجرپزی پدید آمدند و اقشار تهی دست، ابتدا در همان گودها و سپس آلونک های ساخته شده بر روی آن گودها ساکن شدند. این گودها در جنوب غربی تهران صفوی واقع بود.

۳-۱-۲- موقعیت قرارگیری و مشخصات محدوده:

محدوده، در جنوب غربی منطقه ۱۲ تهران، ناحیه ۴ و حد فاصل خیابان های خیام، جعفری، تختی و مختاری قرار دارد. منطقه ۱۲ از مناطق مهم تهران چه از لحاظ تاریخی، سیاسی، اجتماعی و ... به شمار می رود که بسیاری از بناها و بافت های مهم را در خود جای داده است. این منطقه که روزگاری محل سکونت اقشار توانمند جامع بوده است در وضعیت فعلی در شرایط مناسبی به سر نمی برد و رو به فرسودگی نهاده است و از لحاظ کیفیات فضایی و محیطی به شدت تقلیل یافته است که لزوم برنامه های منسجم، یکپارچه برای احیا و بازآفرینی منطقه را دو چندان می نماید (تصویر ۱ و ۲).



تصویر ۲- مشخصات مرز محدوده خیام (منبع: نوسازان، ۱۳۸۸)



تصویر ۱- محدوده پروژه خیام (منبع: نوسازان، ۱۳۸۸)

۳-۱-۳- میزان فرسودگی و ساختار خدمات رسانی:

در منطقه ۱۲، تعداد ۵۷۵ بلوک شهری با مساحتی بالغ بر ۵۹۳ هکتار و سه شرط ناپایداری، نفوذناپذیری و ریزدانی وجود دارد که از این میزان تعداد ۱۵۶ بلوک شهری (۲۷ درصد بلوک های منطقه) با مساحتی بالغ بر ۱۳۷ هکتار (۲۳ درصد مساحت های منطقه) در ناحیه ۴ می باشند.

در بخش های شمالی، غربی و جنوبی زمین، محلات عمدتاً مسکونی و در بخش شرقی آن فعالیت های تجاری و کارگاهی مرتبط با آهن فروشی استقرار دارند. کمبود شدید خدمات و امکانات آموزشی، فرهنگی، تفریحی، فضاهای سبز، پذیرایی و بهداشتی مشهود است. یکی از عوامل محرومیت ساکنان محلات اطرف، کمبود خدمات شهری در آنهاست. با توجه به کمبود امکانات و تسهیلات مناسب در محلات همجوار این طرح، نیازمندی های مربوط به آن در ۲ مقیاس محله و ناحیه مطرح است.

۳-۱-۴- اهداف طرح

از جمله اهداف طرح عبارتند از:

- شکل گیری بافت شهری با عملکرد دو گانه مسکونی و خدماتی (با کارکرد شبانه روزی)

- ایجاد محدوده قابل قبول شهری در جنوب منطقه در راستای اهداف کلان توسعه‌ی پایدار منطقه

- ایجاد زمینه ارتباط کارکردی-کالبدی در حد فاصل مجموعه پیشنهادی

- ایجاد پیوند میان بلوک های شهری فرسوده در حال اضمحلال که به سبب نبود فضاهای جمعی به صورت محدوده های منفصل در حال تخریب می باشند.

- مقیاس کاربری های ایجاد شده در دو رده منطقه ای-فرا منطقه ای و محله ای-ناحیه ای قرار دارد (نوسازان، ۱۳۸۸).

۳-۱-۵- طرح ارائه شده

"طرح مجموعه چند منظوره خیام" با اتکا به فرصت وجود زمین یکپارچه و وسیع (۹۲۸۶۰ مترمربع)، در موقعیتی بسیار خوب، از طرح های پراولویت منطقه ۱۲ شهرداری تهران، با کمیت هایی به شرح زیر محسوب می شود (جدول ۴):

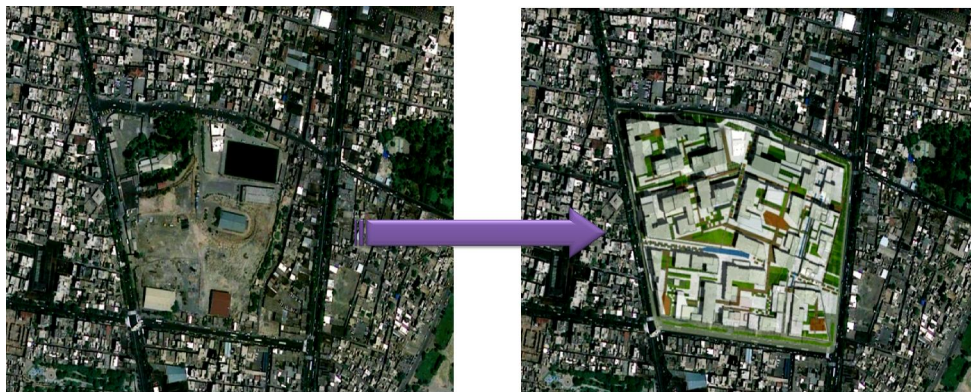
جدول شماره ۴- مشخصات کلی طرح چند منظوره خیام

مساحت (مترمربع)				کاربری	
زمین	حیاط	همکف	زیر بنا		
۹۲۸۶۰	۳۰۰۰۰	۴۵۰۰۰	۳۱۵۰۰۰	۱۱۵۰۰۰	مسکونی
				۴۰۰۰۰	تجاری
				۱۰۰۰۰	اداری
				۲۵۰۰۰	رفاهی جنبی
					پارکینگ، انبار، تاسیسات

(منبع: مهندسان مشاور باوند، ۱۳۸۸)

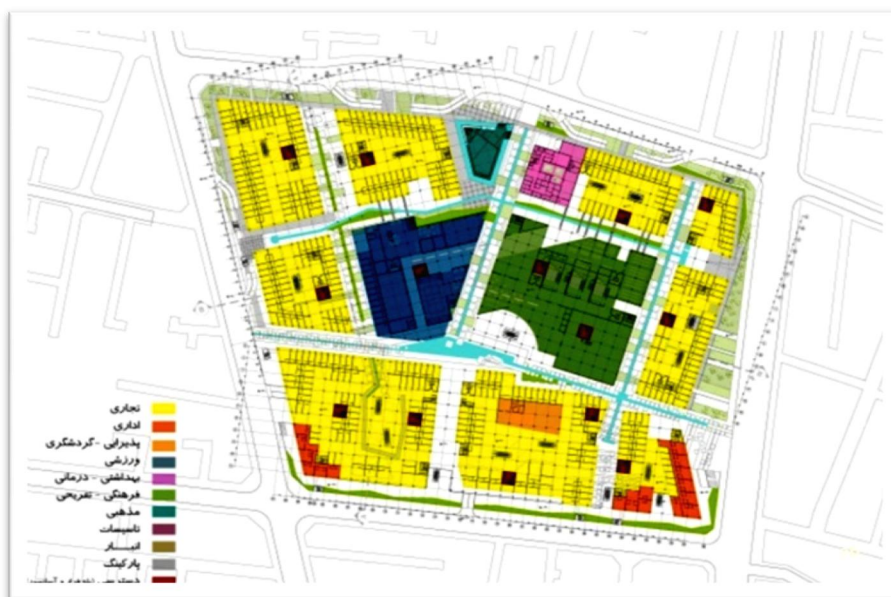
عمده ترین ویژگی های زمین این طرح عبارت است از: ۱-وسعت و یکپارچگی

۲-دسترسی مناسب (تصویر شماره ۳)

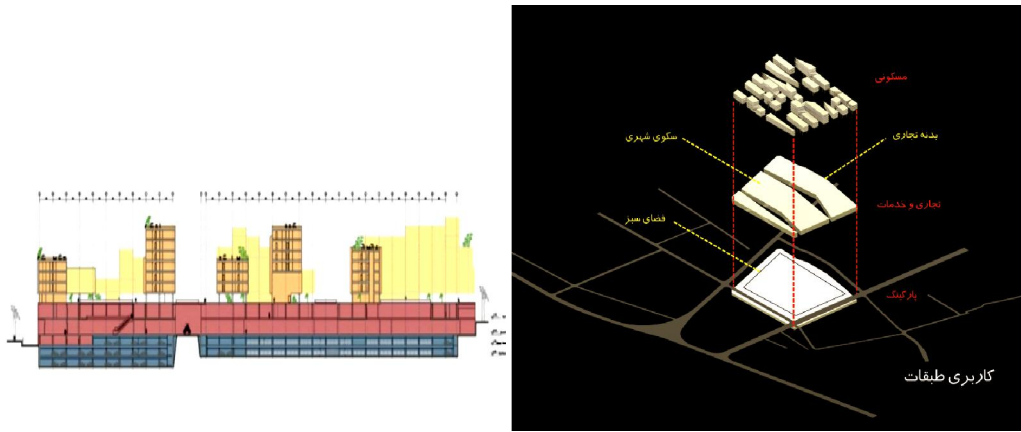


تصویر ۳- سایت پلان محدوده قبل و پس از اجرای طرح (منبع: نوسازان، ۱۳۸۸)

در این مجموعه دو نوع تفکیک، یکی عمودی و دیگری افقی، کار تقسیم عناصر را به خوبی سامان داده است. تفکیک عمودی، نحوه‌ی قرار گرفتن عناصر به روی یکدیگر است. اما تفکیک افقی از نفوذ دادن خیابان‌ها به داخل قطعه‌ی اصلی به دست می‌آید (نقشه شماره ۱ و تصویر شماره ۴).



نقشه ۱- کاربری جدید محدوده (منبع: مهندسين مشاور باوند، ۱۳۸۸)



تصویر ۴- کاربری طبقات (منبع: نوسازان، ۱۳۸۸)

در مجموعه حاضر، ۴ عنصر فضای سکونت، کار، فضای عمومی (بناهای فرهنگی، ورزشی، گذران اوقات فراغت) و فضاهای پشتیبانی (پارکینگ، تاسیسات، محوطه های سبز، انبارها و راه های ارتباطی عمودی و افقی) در مجموعه واحد طراحی شده که هر یک بنا بر طبع و عملکرد خود از استقلال کافی برخوردارند (تصاویر ۵ و ۶).



تصویر ۵- سیلوئت محدوده (منبع: نوسازان، ۱۳۸۸) تصویر ۶- نمایی پس از اتمام پروژه (منبع: نوسازان، ۱۳۸۸)

۳-۱-۶- اثرات کالبدی-فضایی:

کاربری های طرح مورد نظر در سه مقیاس فعالیت پیش بینی شده اند:

الف) مقیاس مجموعه: جمعیت ساکن در حریم مسکونی این پروژه حدود ۴۳۸۰ نفر محاسبه شده است که نزدیک به یک محله را تشکیل خواهد داد. لذا با توجه به کمبود امکانات و تسهیلات مناسب در محلات همجوار این طرح، در برنامه ریزی حریم مسکونی نیازمندی هایی نظیر اجتماعات خصوصی، ورزشی اختصاصی و مهدکودک لحاظ گردیده اند.

ب) مقیاس محله: جهت تقویت و ارتقای خدمات محلی موجود پیش بینی می گردند تا باعث احیای فعالیت های بافت همجوار شوند.

پ) مقیاس ناحیه: طرح فوق، فرصت تأمین تسهیلات مناسب و رفع محرومیت های فراوان در محلات و ناحیه شهری همجوار طرح را فراهم می آورد.

بر این اساس، اثرات فضایی و کالبدی طرح مذکور به قرار ذیل است:

- شکل گیری بافت شهری با عملکرد دو گانه مسکونی-خدماتی که در طول شبانه روز شاهد حضور مردم خواهد بود، وجهه مناسبی را به محدوده های مجاور خواهد بخشید

- ایجاد یک محدوده قابل قبول شهری در جنوب منطقه در راستای اهداف کلان توسعه پایدار منطقه

- ایجاد زمینه ارتباط کارکردی-کالبدی در حد فاصل مجموعه پیشنهادی در میدان هرندی

- ایجاد پیوند میان بلوک های شهری فرسوده در حال اضمحلال که به سبب نبود فضاهای جمعی به صورت محدوده های منفصل در حال تخریب می باشند.

۳-۲- پروژه لیورپول ۱

۳-۲-۱- سابقه تاریخی:

این محدوده سابقاً به عنوان بهشت^۱ (باغ بسیار بزرگ) شناخته می شد که به مرور زمان و تحولات مختلف رو به فرسایش رفته و به عنوان زمینی فاقد کاربری در مرکز شهر قرار گرفته است. محدوده بازآفرینی شده بالغ بر ۱۷۰۰۰۰ مترمربع (شامل فضای شهری مختلط، مرکب از

^۱ Paradise

۳ کاربری تجاری، مسکونی و تفریحی در شهر لیورپول است)، محسوب می شود (غضنفری، ۱۳۸۹). کمیت های کلی پروژه به شرح زیر می باشد (جدول ۵):

جدول شماره ۵- مشخصات کلی پروژه لیورپول ۱

Liverpool, England, United Kingdom	موقعیت
۲۹ می ۲۰۰۸	تاریخ افتتاح پروژه
شرکت Grosvenor Group	سرمایه گذار
Joanne Jennings, CEO	مدیریت پروژه
۱۷۰ هزار مترمربع	کل مساحت
۱۳۰ هزار مترمربع	زیربنا
۳۰۰۰ عدد	پارکینگ
۲۶ عدد به عنوان بهترین پروژه بازآفرینی مرکز شهری	جوایز کسب شده

(منبع: <http://www.liverpool-one.com/>)

۳-۲-۲- میزان فرسودگی:

این محدوده در مرکز شهر شامل بخش عظیمی از اراضی فاقد کاربری بود که بعضاً به عنوان پارکینگ مورد استفاده قرار می گرفت. فرسودگی روزافزون این بافت و رها کردن آن چه از سوی مردم و چه از سوی مسؤولین شهر عملاً به خالی شدن آن منجر گردیده بود. با توجه به اینکه فرسودگی در کالبد و عملگرد توامان رخنه کرده، به فرسودگی کامل بافت انجامیده و بنابراین تخریب و بازسازی در دستور کار شهرداری قرار گرفته بود. با نظر به اینکه میزان فرسودگی بافت از نوع فرسودگی کامل بوده، اقدامات بلند مدت، طرح های برنامه ریزانه و تنظیم کاربری و تعریف شکل در نحوه استفاده از زمین و ابنیه در دستور کار قرار گرفت.

۳-۲-۳- اهداف پروژه لیورپول:

- ارتقای کیفیت فضای شهر و فضای پیرامونی
- توجه به سرمایه گذاری بخش خصوصی
- رسیدن به اهداف مورد نظر در افق بلند مدت
- رونق اقتصادی، ایجاد اشتغال و افزایش درآمد ساکنین
- توجه به توسعه پایدار و تکنولوژی های سبز

- حفظ هویت کالبدی و جلوگیری از اغتشاش بصری
- مشارکت مردم از ابتدای طرح
- طراحی با بهره گیری از محیط پیرامون (همان).

۳-۲-۳- طرح ارائه شده:

طرح نهایی برای محدوده ای با وسعت ۱۷ هکتار می باشد که طبق برآوردهای انجام شده کاربری های در نظر گرفته شده برای آن به ترتیب ذیل می باشد:

کاربری تجاری خرد: ۱۵۴۰۰۰ مترمربع، کاربری تفریحی: ۲۱۵۰۰ مترمربع

کاربری مسکونی: بالغ بر ۶۰۰ واحد و پارکینگ ۳۰۰ واحد (نقشه ۲ و تصاویر ۷ و ۸)



نقشه ۲- پهنه بندی جدید پروژه لیورپول ۱ (منبع: BDP.com)



تصویر ۷ - نمایی از فضاهای پیش بینی شده در طرح (منبع: www.liverpool.gov.uk)



تصویر ۸ - فضاهای عمومی پروژه پس از اتمام (منبع: www.liverpool-one.com)

۳-۲-۴- تأثیرات اقتصادی و اجتماعی پروژه:

پروژه لیورپول ۱ تأثیر قابل توجهی بر افزایش قدرت اقتصادی در محدوده داشت، به طوری که مرکز تجاری شهر که در حال افول و زوال بود پس از اجرای طرح (که تأکید آن بر مراکز تجاری خرد بود) توانست موجبات رونق مرکز شهر لیورپول را فراهم کند به طوری که در رده بندی شهرهای برتر تجاری انگلیس شهر لیورپول با ۱۰ پله صعود در مکان پنجم قرار گرفت. پروژه همچنین فرصت های قابل توجهی برای کار و اشتغال و همچنین آموزش و تحصیل فراهم

کرد. به طوری که در طول اجرای پروژه نزدیک به ۳۰۰۰ فرصت شغلی و بعد از اتمام آن بالغ بر ۵۰۰۰ فرصت دائمی شغلی فراهم شد.

توسعه مجدد، تصویر جدیدی از لیورپول خلق کرد بطوری که امروزه گروه های حرفه ای ملی و بین المللی را جهت برخورداری از آموزه های حاصل از این پروژه به خود جذب می کند. در حال حاضر حس اشتیاق و غرور بعد از اجرای پروژه در میان مردم شکل گرفته است. گزارش های هیئت داورى حاکی از نظر مردم است که می گویند توسعه مرکز لیورپول آن چیزی است که ما امروزه به آن افتخار می کنیم. جلسات ذینفعان پروژه به صورت عمومی و هر ۱۲ هفته یکبار در طول اجرای پروژه برگزار می شد. طرح تهیه شده از طریق مشورت با طیف وسیعی از کاربران تهیه گردید. در سال ۲۰۰۴ یک مرکز اطلاع رسانی با ۲ کارمند دائمی در محل پروژه تاسیس شد. این دفتر تا سال ۲۰۰۸ یعنی سال اتمام پروژه کماکان دایر بود و امکان بازدید از سایت را فراهم مینمود. همچنین جلسات منظمی به منظور اطلاع رسانی و ترغیب بخش عمومی در خصوص آنچه برای شهرشان در شرف وقوع است، برگزار می نمود.

۳-۲-۵- تأثیرات فضایی-کالبدی پروژه:

پروژه در سال ۲۰۰۸ و پس از ۹ سال کار مداوم اتمام یافت و با ایجاد تأثیرات اقتصادی، اجتماعی و کالبدی و فضایی توانست ضمن تلفیق مرکز تجاری و تاریخی شهر با اسکله و در نظر گرفتن کاربریهای مختلط (البته با غلبه بر کاربری تجاری) نقش قابل توجهی در باززنده سازی مرکز شهر لیورپول ایفا نماید. پروژه مذکور به عنوان یکی از بهترین و آموزنده ترین پروژه های مرتبط در حوزه بازآفرینی شهری است که توانست علیرغم بحران های اقتصادی حال حاضر اروپا به بهره برداری برسد. در قسمت کالبدی و فضایی، هدف توجه به سیما و منظر شهری لیورپول و حفظ هویت کالبدی شهر و جلوگیری از هرگونه ایجاد اغتشاش بود. لذا فضاهای طراحی شده مراکز متعدد تجاری بود که در عین حال سعی شده بود تا از طراحی محیط های کنترل شده به گونه ای که دارای ساعات کاری خاص بوده و فاقد امکان گشت و گذار و عبور و مرور در هر ساعت از شبانه روز باشند، پرهیز شود. استفاده از تکنولوژی های سبز و توجه به ویژگی های معماری و شهرسازی پایدار در توسعه این محدوده از اهمیت بسزایی برخوردار بود. همچنین در پروژه طرح های معماری چشم اندازهای گوناگونی را علیرغم مقیاس بزرگ بلوکهای قطعه بندی شده در معرض چشمان بیننده قرار می دهد. فضای کالبدی طرح فوق به قرار ذیل است (جدول ۶):

جدول ۶- فضای کالبدی پروژه لیورپول ۱

محدوده سایت	۱۷ هکتار
فضای توسعه یافته	۲۳۴۰۰۰ مترمربع
کاربری تفریحی	۲۱۵۰۰ مترمربع
کاربری مسکونی	بالغ بر ۶۰۰ واحد
فضای باز عمومی	۲.۲ هکتار
هتل هیلتون	۲۷۰ اتاقه
هتل ناواتل	۱۰۷ اتاقه
کاربری تجاری خرد	۱۵۴۰۰۰ مترمربع
پارکینگ	۳۰۰۰ عدد
فروشگاه بزرگ	۲ عدد در مجموع با ۳۲۵۰۰ مترمربع

(منبع: <http://www.liverpool-one.com/>)

۴- مقایسه طرح های بازآفرینی خیام تهران و لیورپول ۱ انگلستان بر اساس اصول مطرح شده بازآفرینی شهری:

بر اساس مطالب عنوان شده در بخش نمونه مطالعاتی، در این بخش به سنجش برخی اصول بازآفرینی در دو پروژه مذکور خواهیم پرداخت:

- طرح لیورپول ۱ با در نظر گرفتن ارزش های تاریخی و بهره گیری از مصادیق بومی در طراحی، باعث نزدیک شدن اهداف طرح با خواسته های مردم شده است. بر همین اساس مردم به راحتی آنرا درک کرده و پذیرفته اند، این در حالی است که استفاده از مصالح و مصادیق غیر بومی باعث عدم پذیرش و استقبال مردم از طرح خیام شده است.

- در طرح لیورپول به مشارکت افراد در طرح اهمیت زیاد شده، در حالی که در طرح خیام با حصار کشیدن در اطراف طرح مانع از مشارکت و اظهار نظر مردم در طرح شده اند که نشان دهنده برنامه ریزی از بالا به پایین می باشد.

- در نظر گرفتن موقعیت و طبیعت اطراف با ایجاد فضاهای منعطف، نشان از اهمیت به ارزش های بومی در طرح لیورپول ۱ و ایجاد ساختمان ها و فضاهای مدرن بدون هیچ سنخیتی با

ماهیت بافت پیرامون خیام نشان از عدم آگاهی طراحان از تأثیرات محیط بر طراحی در بافت خیام می باشد.

- در طرح لیورپول ۱ با نظر خواهی از مردم و لحاظ کردن علایق آن ها در طراحی طرح، سبب ایجاد احساس تعلق خاطر در افراد شده است، زیرا مردم آن چیزی را که خودشان انتخاب می کنند بهتر می پذیرند. در صورتی که عدم نظرخواهی از مردم در طرح خیام باعث عدم تعلق خاطر افراد به طرح شده است که نتیجه آن ایجاد فضاهای بیروح و فاقد سرزندگی می باشد.

- در هردو طرح بازآفرینی کاربری های متعددی برای افزایش سرزندگی و حضور مردم در نظر گرفته شده است؛ که تنها نقطه اشتراک دو برنامه بازآفرینی است، البته در عمل در بافت خیام تحقق نیافته و فقط به عنوان شعاری در قالب اهداف گنجانده شده است (جدول شماره ۷).

جدول شماره ۷- مقایسه دو پروژه بر اساس اصول بازآفرینی و اهداف

اصول بازآفرینی شهری	پروژه خیام	پروژه لیورپول ۱
۱- شرکت دادن گروه های اجتماعی در فرآیند بازآفرینی	○	●
۲- در نظر گرفتن کاربری های مختلف به جای یک نوع کاربری	●	●
۳- انتقاد از درگیری بیش از اندازه و مستقیم دولت در امر توسعه و توجه به سرمایه گذاری بخش خصوصی	○	●
۴- توجه به اقدامات کیفی به موازات اقدامات کمی	○	⊙
۵- تأکید بر ایجاد اشتغال، کاهش فقر و افزایش درآمد ساکنین	○	●
۶- توجه به بستر اجتماعی از طریق تحقق ظرفیت های آموزشی افراد	○	⊙
۷- معرفی یک چشم انداز راهبردی دراز مدت	⊙	●

○ عملکرد ضعیف، ⊙ عملکرد متوسط، ● عملکرد خوب، ● عملکرد مطلوب

(منبع نگارندگان)

همان طور که در جدول فوق مشاهده می شود، در بلوک خیام به بحث مشارکت واقعی هیچ توجهی نشده است و مردم در هیچ یک از مراحل طراحی و اجرا مشارکت داده نمی شوند. از سوی دیگر در پروژه بلوک خیام برای تأمین بودجه برای اجرا، هیچ گونه تسهیلاتی برای سرمایه گذاری بخش خصوصی و یا راهبرد قابل اجرایی انجام نپذیرفته است، از این رو از حیث ضمانت اجرایی ضعیف می باشد. از عوامل موفقیت پروژه لیورپول توجه به اقدامات کیفی و ارائه

اقدامات راهبردی مرحله به مرحله و توجه واقعی به ذینفعان پروژه و مشارکت دادن بخش خصوصی و عوامل اجتماعی و اقتصادی تأثیرگذار است.

۵- یافته ها و راهکارها:

در این بخش ابتدا به سوالات پژوهش پاسخ داده و فرضیات را مرور می نماییم، سپس در راستای هدف پژوهش به ارائه راهکاری می پردازیم. یکی از اصول مهم در بازآفرینی مشارکت ساکنان و سهام بودن بخش خصوصی در اجرای طرح می باشد، بنابراین می توان نادیده گرفتن این اصول مهم را از دلایل اصلی عدم دستیابی به اهداف مورد نظر در طرح خیام به شمار آورد. با توجه به زمینه های مشترک موجود در دو بافت مورد مطالعه، با مقایسه دو طرح می توان راهبردهای نظری و راهکارهای اجرایی در راستای اصول مطرح شده برای تحقق پذیری طرح بازآفرینی خیام ارائه کرد که بشرح ذیل است:

۵-۱- راهبرد های نظری:

- تدوین برنامه توسعه تدریجی و انعطاف پذیر
- تدوین الگوهای مشارکتی
- انعکاس برنامه و اجرا و بهره برداری تدریجی در طراحی سازمان فضایی
- تنظیم برنامه و اولویت های اجرایی در ترکیب فضایی مجموعه
- ایجاد یک کانون تحریک توسعه در بخش جنوبی تهران تاریخی به منظور ارتقای ارزش زمین در بافت پیرامونی

۵-۲- راهکار های اجرایی:

- ایجاد سامانه اطلاع رسانی و ترویجی برای آگاهی یافتن مردم از حقوق و منافع خود
- تخفیف عوارض نوسازی و دادن سوبسیدها و معافیت های مالیاتی به منظور افزایش تمایل بخش خصوصی به مشارکت در پروژه
- تدوین قوانین و آیین نامه هایی به منظور رعایت و در نظر گرفتن هویت بومی در ساخت و سازها به منظور بالابردن حس تعلق ساکنان به پروژه
- در نظر گرفتن کاربری ها و عملکردهایی متناسب با ماهیت و موقعیت پروژه که سبب تحرک اقتصادی و افزایش مشارکت در طرح شود

- حمایت و برنامه ریزی برای ایجاد نهادها و انجمن های اجتماعی مرتبط با مباحث بازآفرینی شهری در کلیه گروه ها و طبقات اجتماعی
- تدوین برنامه های مشترک به منظور دست یابی به جزئیات بیش تر در نحوه همکاری های بین بخشی، میان بخشی و فرابخشی

۶- نتیجه گیری:

عدم مشارکت مردم و بخش خصوصی در بازآفرینی و تجدید حیات بافت خیام از ابتدا تا اجرای طرح یکی از مهم ترین دلایل شکست و ناموفق بودن آن می باشد زیرا مردم به عنوان بهره بردار و استفاده کننده اصلی طرح باید از ابتدا طرح در تمام امور مشارکت داشته باشند. در نظر نگرفتن محیط پیرامون در طرح خیام و عدم درک درست طراحان از هویت، پیشینه و ساختار پیرامونی محل قرارگیری طرح، ساختار ناهمگنی را پدید آورده است که باعث عدم رغبت به سکونت در محدوده شده است. بر همین اساس مشارکت اهالی و در نظر گرفتن محیط و بافت پیرامون همراه با شناخت درست موقعیت از جمله دلایل موفقیت طرح های بازآفرینی شهری محسوب می شود. همچنین باید این نکته مهم را مد نظر قرار داد که نمی توان یک نسخه واحد برای همه بافت ها در نظر گرفت زیرا ممکن است نحوه شکل گیری، هویت و ارزش های بافت های پیرامون با یکدیگر تفاوت بسیار زیادی داشته باشند که سبب تغییر سیاست ها، راهبردها و راهکارهای اجرایی در آن ها می شود.

منابع و مآخذ:

- ۱- پور احمد، ا. حبیبی، ک. کشاورز م. ۱۳۸۹. سیر تحول بازآفرینی شهری به عنوان رویکردی نو در بافت های فرسوده شهری، فصلنامه علمی پژوهشی شهر ایرانی اسلامی. ۱(۱): ۳۵-۵۵
- ۲- حاجی پور، خ. ۱۳۸۶. مقدمه ای بر سیر تحول و تکوین رویکردهای مرمت شهری (دوره زمانی بعد از جنگ جهانی اول تا آغاز هزاره سوم)، فصلنامه اندیشه ایرانشهر، ۴(۴): ۴۳-۶۰
- ۳- حبیبی، م. ۱۳۸۴. مرمت شهری: تعاریف نظریه ها، تجارب، منشور ها، قطع نامه ها، ارزش ها و اقدامات شهری، چاپ دوم. انتشارات دانشگاه تهران، ۲۱۸ صفحه.
- ۴- حبیبی، ک. پور احمد، ا. مشکینی ا. ۱۳۸۶. بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری، چاپ اول. انتشارات انتخاب. ۲۲۵ صفحه.
- ۴- دیزجی، آ. ۱۳۹۰. رهنمودهایی برای بازآفرینی شهری در منطقه مدیترانه، چاپ اول. انتشارات گنج هنر. ۱۱۰ صفحه.
- ۵- سرور، ر. ۱۳۹۰. بررسی ظرفیت های بافت فرسوده و توانمندسازی آن (مطالعه موردی شهر بافق)، فصلنامه علمی - پژوهشی انجمن جغرافیای ایران، ۹(۳): ۶۵-۸۰
- ۶- شرکت نوسازان منطقه ۱۲ شهر تهران. ۱۳۸۹. پروژه خیام
- ۷- شماعی، ع. پور احمد، ا. ۱۳۸۴. بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، چاپ اول. انتشارات دانشگاه تهران. ۲۵۰ صفحه.
- ۸- صحنی زاده، م. ایزدی، م. ۱۳۸۳. حفاظت و توسعه شهری: دو رویکرد مکمل یا مغایر، مجله آبادی. ۵۴(۲): ۷۳-۹۵.
- ۹- عندلیب، ع. ۱۳۸۹. اصول نوسازی شهری رویکردی نو به بافت های فرسوده، چاپ اول. انتشارات آذرخش. ۶۳۸ صفحه.
- ۱۰- غضنفری، پ. ۱۳۸۹. مجمع بازآفرینی شهری انگلستان و معرفی بهترین تجربه نوسازی شهری در این کشور (۲۰۰۹). نشریه نوسازی شهر تهران. ۲(۱): ۱۱۰-۱۳۰.
- ۱۱- فلامکی، م. ۱۳۷۴. بازنده سازی بناها و شهرهای تاریخی، چاپ سوم. انتشارات دانشگاه تهران. ۱۷۰ صفحه.
- ۱۲- لطفی، س. ۱۳۸۶. بازآفرینی شهری: به سوی زبانی مشترک برای مرمت و حفاظت شهری ایران، دومین همایش ملی بهسازی و بازآفرینی شهری، شیراز. ۲۵ اردیبهشت. ۱۵۰-۱۸۰.
- 13- Aminzade, B. 2007. THE problem of increase of density in obliterated fabrics, sedigh publication. 214P.
- 14- Cowan, R. 2005. The Dictionary of Urbanism. Streetwise Press. 342p.

- 15- Donnison, R . Middleton A (eds) .1987. Regeneration the Inner city: Glas.oxford Press. 510P.
- 16-Galdini,R. 2005. urban regeneration process the case of geneve, an example of integrated urban development approach. genova: department of sociology and social science Press. 152P.
- 17-Landry, C.1995. The Art of Regeneration : Urban Renewal Through Cultural Activity .Demos Press.170P.
- 18- Roberts,P. 2003. urban regeneration: a handbook. sage Press. 180 P.
- 19- Shamaii, A.2003. THE Effect of physical Development on old fabric of yazd, architectural and urban planning publication ,190P.
- 20- Zebardast, E .2002. AHP in urban planning, Journal of art fine. 20(2): 1-25
- 21- www.liverpool.gov.uk
- 22- www.liverpool-one.com