

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**به سوی یک رنسانس شهری
گزارش پایانی کارگروه ویژه به مدیریت لرد راجرز**

ترجمه: محمد سعید ایزدی

ویرایش: ندا مضافیان



شماره مسلسل ۷۶۳۴

شماره ۳۳۹۴

انتشارات دانشگاه تهران

سرشناسه	: انگلستان، گروه ضربت شهری Great Britain. Urban Task Force
عنوان و نام پدیدآور	: به‌سوی یک رنسانس شهری / گزارش پایانی کارگروه ویژه به مدیریت لرد راجرز؛ ترجمه محمد سعید ایزدی.
مشخصات نشر	: تهران: دانشگاه تهران، مؤسسه انتشارات، ۱۳۹۲.
مشخصات ظاهری	: ۴۵۲ ص.
فروست	: مؤسسه انتشارات دانشگاه تهران؛ ۳۳۹۴.
شابک	: 978-964-03-6510-6
وضعیت فهرست‌نویسی	: فیپا.
یادداشت	: عنوان اصلی: Towards and Urban Renaissance
یادداشت	: واژه‌نامه. کتابنامه.
موضوع	: شهرسازی -- انگلستان.
موضوع	: نوسازی شهری -- انگلستان.
موضوع	: سیاست شهری -- انگلستان.
شناسه افزوده	: راجرز، ریچارد جورج، ۱۹۳۳ - م.
شناسه افزوده	: Rogers, Richard George
شناسه افزوده	: ایزدی، محمد سعید.
شناسه افزوده	: دانشگاه تهران، مؤسسه انتشارات.
رده‌بندی کنگره	: ۱۳۹۳ الف ۸ / الف ۸ / الف ۱۶۹ HT
رده‌بندی دیویی	: ۳۶۱/۶۰۹۴۱
شماره کتابشناسی ملی	: ۳۱۶۷۴۴۸

این کتاب مشمول قانون حمایت از حقوق مؤلفان و مصنفان است. تکثیر کتاب به هر روش اعم از فتوکپی، ریسوگرافی، تهیه فایل‌های pdf، لوح فشرده، بازنویسی در وبلاگ‌ها، سایت‌ها، مجله‌ها و کتاب، بدون اجازه کتبی ناشر مجاز نیست و موجب پیگرد قانونی می‌شود.

ISBN:978-964-03-6510-6



9 789640 365106

عنوان: به‌سوی یک رنسانس شهری؛ گزارش پایانی کارگروه ویژه به مدیریت لرد راجرز

ترجمه: دکتر محمدسعید ایزدی

نوبت چاپ: اول

تاریخ انتشار: ۱۳۹۳

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

ناشر: مؤسسه انتشارات دانشگاه تهران

چاپ و صحافی: مؤسسه انتشارات دانشگاه تهران

«مسئولیت صحت مطالب کتاب با مترجم است»

«کلیه حقوق برای ناشر محفوظ است»

بها: ۲۲۰۰۰۰ ریال

خیابان کارگر شمالی - خیابان شهید فرش مقدم - مؤسسه انتشارات دانشگاه تهران

پست الکترونیک: press@ut.ac.ir - تارنما: <http://press.ut.ac.ir>

پخش و فروش: تلفکس ۸۸۳۳۸۷۱۲

فهرست مطالب

مقدمه مترجم

بخش اول: شهر پایدار

۳	۱- زمانی برای تغییر
۴	- میراث شهری
۶	- محرک‌های تغییر
۶	- عصر اطلاعات
۷	- ضرورت بوم‌شناختی
۸	- تغییر شیوه زندگی
۹	- درک زمینه‌های اقتصادی - اجتماعی و زیست‌محیطی انگلستان (درک زمینه انگلستان)
۲۱	- ایجاد شرایطی برای تغییر
۲۱	- دستیابی به کیفیت طراحی
۲۶	- ایجاد توان اقتصادی
۲۷	- برعهده‌گرفتن مسئولیت زیست‌محیطی
۲۹	- سرمایه‌گذاری در دولت شهری
۳۲	- اولویت‌بندی رفاه اجتماعی
۳۴	- خلاصه بخش

۲- طراحی محیط شهری

۳۸	- دستیابی مجدد به سنت شهری
۳۸	- روند تکه تکه شدن شهرها (فرآیند چند پاره شدن شهرها)
۳۹	- معماری و طراحی شهری
۴۱	- شهر فشرده و بهم پیوسته
۴۶	- قلمرو عمومی: یک مسئولیت عمومی (عرضه عمومی : مسئولیت عمومی)
	- ایجاد شبکه ای از فضاهای عمومی
۴۷	- دستیابی به یکپارچگی شهری
۵۰	- به سوی راهبرد قلمرو عمومی
۵۲	- تراکم و افزون‌سازی
۵۲	- تعریف تراکم
۵۳	- تراکم و طراحی
	- به سوی راهبرد قلمرو عمومی
۵۷	- دستیابی به اختلاط صحیح

- ۶۱ - افزایش کیفیت خانه‌سازی جدید.....
- ۶۱ - طول عمر، محل ساختمان، ساختمان‌های کم انرژی (ساختمان‌های با طول عمر طولانی، مصرف پایین انرژی و انعطاف‌پذیر).
- ۶۴ - ارتقای کارایی محیطی.....
- ۶۵ - تعریف موفقیت: اصول کلی طراحی شهریض.....
- ۷۰ - بهبود فرایند طراحی : طرح جامع فضایی.....
- ۷۳ - دستیابی به برتری در طراحی شهری.....
- ۷۳ - راهنماهای توسعه.....
- ۷۴ - رقابت‌های طراحی.....
- ۷۹ - توسعه یک چارچوب طراحی شهری ملی.....
- ۷۹ - نقش دولت.....
- ۸۱ - ترویج مشارکت عمومی.....
- ۸۳ - خلاصه بخش.....

- ۳- ایجاد پیوندها.....**
- ۸۷.....
 - ۸۸ - ایجاد الگوهای جابه‌جایی پایدار.....
 - ۸۸ - سیستم برنامه‌ریزی: (سیستم برنامه‌ریزی).....
 - ۹۱ - دستیابی به اتصالات مطلوب.....
 - خیابان‌ها و مکان‌ها
 - ۹۷ - ایجاد مجموعه‌ای جدید از فرصت‌های سفر.....
 - ۹۷ - اولویت‌دهی به پیاده‌روی و دوچرخه‌سواری.....
 - ۱۰۲ - بهبود حمل‌ونقل عمومی.....
 - ۱۱۰ - کاهش استفاده از خودرو.....
 - ۱۱۳ - پارکینگ.....
 - ۱۱۴ - برنامه ریزی تدارک پارکینگ مسکونی.....
 - ۱۱۵ - برنامه ریزی تدارک پارکینگ‌های غیر مسکونی.....
 - ۱۱۸ - خلاصه بخش.....

بخش دوم: وادار به کار کردن شهرها

- ۴- مدیریت محیط شهری.....**
- ۱۲۳.....
 - ۱۲۴ - وضعیت محیط شهرهای ما.....
 - ۱۲۷ - مدیریت شهری: بررسی مسائل و پیشنهاد راه‌حل‌ها.....
 - ۱۲۷ - خدمات مدیریت و نگهداری: یک مورد تحت سرمایه‌گذاری.....

۱۲۹	- تأمین مسئولیت راهبردی
۱۳۰	- نیاز به مدیریت شفاف و روشن
۱۳۳	- مراکز شهرهای کوچک: یک اولویت مدیریت
۱۳۶	- ایالت‌های شورای شهر و مدیریت شهری
۱۳۸	- مدیریت محلات اجتماع محور
۱۴۱	- توسعه راه‌حل‌های بالادستی
۱۴۴	- پیشگیری از جرم و ایمنی جامعه
۱۴۶	- نیاز به شناخت اینکه آیا مدیریت موجب ایجاد تمایز می‌شود
۱۴۷	- خلاصه بخش

۵- تحویل بازآفرینی شهری

۱۵۰	- آموزه‌هایی از تجارب گذشته
۱۵۴	- توسعه یک سیاست بازآفرینی شهری منسجم
۱۵۴	- یکپارچه کردن اهداف سیاست ملی و منطقه‌ای
۱۵۶	- ارتقا و تحکیم نقش راهبردی دولت محلی
	- تمرکز دادن به تلاش‌های بازآفرینی شهری (متمرکز کردن تلاش‌های بازآفرینی)
۱۵۷	- مثالی برای یک رهیافت مورد هدف
۱۵۷	- نیاز به یک رهیافت راهبردی
۱۶۱	- مثالی برای انتخاب نواحی اولویت شهری (مثالی برای انتخاب نواحی شهری اولویت‌دار)
۱۶۲	- انتخاب نواحی چگونه است؟
۱۶۴	- نیازهای خاص بازآفرینی نواحی مسکن شورای شهر
۱۶۶	- اولویت‌بندی کردن مراقبت و نگهداری
۱۶۸	- همکاری
۱۶۸	- شرکت‌های بازآفرینی شهری
۱۷۳	- شرکت‌های بازآفرینی مسکن
۱۷۵	- کمیته‌های بازآفرینی منطقه
۱۷۵	- خلاصه بخش

۶- سرمایه‌گذاری در مهارت‌ها، خلاقیت‌ها و نوآوری‌ها

	- گسترش مهارت‌های توسعه
۱۷۹	- مهارت‌های پایه و نیازهای اشتغال (نیازهای اشتغال و مهارت‌های پایه)
۱۸۱	- تقویت نقش توانمندسازی دولت

ح □ بسوی یک رنسانس شهری

- ۱۸۲ - نیازهای در حال تغییر صنعت توسعه
- ۱۸۳ - ظرفیت سازی به منظور توانمند ساختن مشارکت اجتماع
- پیش بینی مهارت های موجود
- ۱۸۵ - مهارت های حرفه ای و دانشگاهی
- ۱۸۷ - توسعه حرفه ای مستمر
- ۱۸۸ - خلق استراتژی ارتقای مهارت ها (ایجاد راهبرد افزایش مهارت ها)
- ۱۸۸ - نقش مؤسسات آموزشی و حرفه ای
- ۱۸۹ - مراکز منابع منطقه ای برای توسعه شهری
- ۱۹۳ - بعد بین المللی
- ۱۹۴ - خلاصه بخش

بخش سوم: به وجود آوردن دارایی های شهری بیشتر (حداکثر استفاده از سرمایه ها و دارایی های شهری خود)

۷- رسیدگی به موجودیت لازم برای خانه سازی (استفاده از سرمایه های مورد نیاز ساخت

- ۱۹۹ - مسکن)
- ۲۰۰ - اهداف ملی برای خانه سازی در اراضی بازیافتی (هدف ملی برای مسکن در اراضی بازیافتی)
- ۲۰۰ - پلایش هدف
- ۲۰۲ - جمع آوری اسناد و مدارک
- استفاده از اراضی از پیش توسعه یافته و ساختمان های متروکه
- ۲۰۷ - ذخیره موجود زمین و ساختمان
- ۲۱۱ - عرضه پیش بینی شده زمین و ساختمان (واگذاری پیش بینی شده زمین و ساختمان)
- واگذاری اراضی و ساختمان ها برای خانه سازی جدید (عرضه زمین و ساختمان برای خانه سازی
- ۲۱۳ - ساختمان برای خانه سازی
- (جدید)
- ۲۱۴ - الگوهای ساخت مسکن
- ۲۱۵ - فضاهای سبز شهری
- ۲۱۶ - تخصیص اراضی سبز موجود
- ۲۱۷ - تراکم توسعه مسکونی جدید
- ۲۱۹ - خلاصه نتایج

۸- برنامه ریزی برای تغییر

- ۲۲۲ - برنامه ریزی برای یک نوزایی شهری

فهرست □ خ

۲۲۴	- راهنمای برنامه‌ریزی ملی (راهنمای برای واژگان برنامه‌ریزی)
۲۲۶	- راهنمای برنامه‌ریزی منطقه‌ای
۲۳۰	- کارآمدسازی سیستم برنامه‌ریزی
	- حرکت به طرح‌های توسعه راهبردی
	- ساده‌سازی تصمیمات برنامه‌ریزی
۲۳۴	- تیم‌های اجرا
۲۳۴	- کاهش ضوابط برنامه‌ریزی
۲۳۵	- فراهم آوردن زمینه وقوع تغییر
۲۳۵	- اجرای برنامه‌ریزی منطقه (بخش برنامه‌ریزی اجرایی)
۲۳۸	- مواجهه با منطقه‌بندی‌های منسوخ
۲۴۰	- تسهیل کاربری‌های مختلط
۲۴۲	- استفاده بهتر از الزامات برنامه‌ریزی و فواید آن
۲۴۳	- تأمین مسکن برای گروه‌های درآمدی مختلط
۲۴۵	- حمایت‌شدن از سوی مقامات بالا
۲۴۶	- خلاصه بخش

۹- مدیریت استفاده از زمین

۲۵۰	- برنامه‌ریزی پیشرو
۲۵۰	- کار هیئت‌های برنامه‌ریزی منطقه‌ای
۲۵۱	- برنامه‌ریزی، نظارت و مدیریت در عمل چگونه باید باشند؟
۲۵۲	- مطالعات ظرفیت شهری
۲۵۴	- رویکرد ترتیبی و مرحله‌بندی آزادسازی زمین
۲۵۴	- رویکرد ترتیبی برای توسعه مسکن
۲۵۸	- رویکرد ترتیبی برای توسعه خرده‌فروشی‌ها و دیگر کاربری‌های مرکز شهر
۲۶۰	- کمربند سبز و پیوند دادن توسعه‌ها
۲۶۱	- آزادسازی دارایی‌های تحت استفاده عمومی
۲۶۴	- به‌کارگیری ابزارهای اقتصادی
۲۶۴	- مالیات اراضی سبز
۲۶۵	- سیستم هزینه‌های اثرات زیست محیطی
۲۶۷	- تجمع زمین: تقویت فرصت‌ها
۲۶۷	- انعکاس هزینه‌های در اختیار داشتن ساختمان‌ها و اراضی خالی
۲۷۱	- تسهیل توسعه خصوصی
۲۷۳	- تسهیل مالکیت‌های عمومی مذاکره شده

- ۲۷۴.....افزایش منابع مالی.....
- ۲۷۵.....خرید اجباری: مشکلات و راه حل ها.....
- ۲۷۵.....بوروکراسی.....
- ۲۷۶.....قدرت ها.....
- ۲۷۸.....مهارت ها.....
- ۲۷۸.....غرامت.....
- ۲۷۹.....خلاصه بخش.....

۱۰- پاکسازی زمین

- ۲۸۴.....درک مسایل.....
- ۲۸۴.....مانعی برای توسعه.....
- ۲۸۵.....آموختن از دیگر کشورها.....
- ۲۸۸.....مدیریت خطر کردن.....
- ۲۸۸.....تدوین اولویت ها.....
- ۲۸۸.....وضع مقررات حفاظت از محیط زیست در رابطه با سایت های آلوده.....
- ۲۹۰.....مدیریت خطرپذیری توسعه: موقعیتی برای یک چارچوب ملی جدید.....
- ۲۹۲.....پوشش دادن خطرپذیری توسعه.....
- ۲۹۴.....ارتقای امکانات.....
- ۲۹۴.....آموزش.....
- ۲۹۴.....پژوهش.....
- ۲۹۵.....پیشگیری.....
- ۲۹۶.....خلاصه بخش.....

۱۱- بازیافت ساختمان ها

- ۳۰۰.....به کارگیری فرصت های راهبردی (استفاده از فرمت های راهبردی).....
-راهبرد املاک خالی
- ۳۰۱.....نواحی بدنام و تقاضای پایین مسکن.....
- ۳۰۲.....محلات و ساختمان های تاریخی.....
- ۳۰۵.....طبقات فوقانی.....
- ۳۰۸.....اشاره به محدودیت ها (شناخت قیود و محدودیت ها).....
- ۳۰۸.....ارزش افزوده مالیاتی (مالیات بر ارزش افزوده ها).....
- ۳۱۰.....مالیات بندی محلی.....
- ۳۱۰.....وام های رنسانس.....

۳۱۲ - خلاصه بخش

بخش چهارم: سرمایه گذاری

۱۲- جذب سرمایه‌های بخش خصوصی

۳۱۸	- سرمایه‌گذاری در املاک شهری
۳۱۸	- درک الگوهای موجود
۳۲۰	- چشم‌اندازی برای تغییر
۳۲۲	- معیاری برای مداخله
۳۲۳	- ساختارهای جدید تأمین منابع مالی
۳۲۳	- صندوق‌های سرمایه‌گذاری بلندمدت عمومی - خصوصی مشترک
۳۲۵	- شرکت‌های منطقه‌ای و مسائل مربوط به سهام قرضه
۳۲۶	- برنامه‌های مالی بخش خصوصی به منظور تهیه پروژه‌های توسعه مختلط
۳۲۷	- مسکن استیجاری بخش خصوصی: معرفی REIT-petite
۳۳۱	- محاسبات مالی
۳۳۳	- محرک عرضه
۳۳۵	- محرک تقاضا
۳۳۷	- آزمون اقدامات: همکاری بالقوه
۳۳۸	- خلاصه بخش

۱۳- نقش سرمایه‌گذاری عمومی

۳۴۰	- سخت‌کردن مصرف هزینه‌ها و دارایی‌های عمومی
۳۴۳	- تأمین مالی دولت محلی (منابع مالی دولت محلی)
۳۴۳	- هزینه مخارج [مورد نیاز]
۳۴۶	- تأمین بودجه سرمایه‌گذاری
۳۴۸	- افزایش درآمد محلی مازاد
۳۴۹	- برنامه‌های بازآفرینی دولت
۳۴۹	- اعداد بزرگ
۳۵۰	- مدیریت برنامه‌ها
	- ابعاد اروپا
۳۵۹	- اثر بخت‌آزمایی ملی
۳۶۱	- سرمایه‌گذاری در بخش مسکن دولتی (سرمایه‌گذاری در بخش مسکن عمومی)
۳۶۱	- میراث تحت سرمایه‌گذاری

۳۶۲	..... سرمایه‌گذاری آتی در مسکن اجتماعی
۳۶۵	..... نوسازی بخش خصوصی
۳۶۶	..... غلبه بر تفکیک اجتماعی (غلبه بر تبعیض و جدایی اجتماعی)
۳۶۸	..... خلاصه بخش

بخش پنجم: پایدار کردن رنسانس

۱۴- پایداری نوزایی

۳۷۴	..... زمین بازیافت شده: فرصت‌های شهری
۳۷۸	..... یک چارچوب سیاسی جدید
۳۷۸	..... گزارش شهری
۳۷۸	..... انجمن سیاست‌گذاری شهری
۳۷۹	..... دستگاه منطقه‌ای و محلی
۳۸۰	..... نقش‌ها و مسئولیت‌های جدید
۳۸۰	..... گزارش "وضعیت شهرهای بزرگ و کوچک"
۳۸۱	..... پاسخ‌گویی پارلمانی
۳۸۲	..... موفقیت در ایجاد ارتباط
۳۸۳	..... نگاهی به آینده
۳۸۸	..... ACKNOWLEDGEMENTS
۳۹۳	..... پیوست

پیشگفتار

در سده‌های اخیر با گسترش روزافزون علوم و فنون و توسعه صنعتی، شهرهای ایران، بیش از پیش، تحت تأثیر عوامل متأثر از این پدیده قرار گرفته‌اند. این شهرها، در گذشته، در حقیقت مجموعه‌های همگنی بوده‌اند که توسعه کالبدی و فضایی آنها متأثر از روابط تولیدی و مناسبات اقتصادی محدوده‌شان بوده و به علت سرعت کم تغییر این مناسبات، تعادل شهر تا حدود زیادی حفظ می‌شده است. اما انقلاب صنعتی، عوامل به وجود آمده بعد از رنسانس، افزایش روزافزون جمعیت شهری و استقرار مناسبات نوین اقتصادی، باعث به هم خوردن تعادل شهر قدیمی شده‌اند.

شهرهای قدیمی از یک طرف به دلیل داشتن ارزش‌های فضایی و از طرف دیگر به دلیل داشتن همبستگی و همگنی خاص خود، باید از این عدم تعادل و تأثیرات ناشی از آن، مورد حفاظت و صیانت قرار گرفته و در مقابل تغییرات تند و ناگهانی مورد مراقبت قرار گیرند. همچنین باید گفت، بر اثر توسعه سریع و بی‌برنامه، محدوده‌هایی از شهر، از توسعه جامانده و دچار فرسودگی‌های گوناگون شده و بالطبع آن از نظر اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی نیز به بیماری مبتلا شده‌اند.

علی‌رغم آنکه در اکثر شهرهای ماندگار جهان روند پیوسته تغییر و نو شدن شهرها از دوران کهن به دوره معاصر، با حفظ اصول و ارزش‌های گذشته به چشم می‌خورد، کشور ایران با سابقه طولانی و تجربیات فراوان تاریخی و قدمت بسیار در پدیده شهر و شهرنشینی، از این جریان دور مانده است. اقداماتی نیز که در دوره معاصر به صورت شتابزده برای نجات این بیمار صورت پذیرفته نیز گاه روند این حرکت را تسهیل نموده است و گاه به صورت مسکن موضعی، این روند را به تعویق انداخته است.

بنابراین باید برای ایجاد تعادل و رفع مشکلات و فرسودگی‌ها چاره‌ای اندیشید. یکی از مسیرهای سریع و صحیح در این جهت استفاده از تجربیات موفق جهانی است که می‌تواند کمک‌رسان تصمیم‌گیران و تصمیم‌سازان شهری در ایران برای برنامه‌ریزی‌های مداخله در بافت‌ها باشد. در این راستا، برای آشنایی هرچه بیشتر نهادهای حرفه‌ای شهری از تجربیات جهانی، سازمان نوسازی شهر تهران، به‌عنوان نهادی عمومی و شهری و مؤسسه پژوهشی فرهنگ و هنر دانشگاه تهران به‌عنوان نهاد علمی و دانشگاهی، تصمیم به کاری متداوم بر پایه علمی جهت بر گرداندن متون علمی تخصصی کشورهای موفق در امر دخالت در امور شهری گرفته‌اند.

مجموعه پیش‌رو، مقدمه‌ای بر این کار ارزشمند خواهد بود که امیدواریم تأثیر مناسب خود را بر جهت‌گیری دیدگاه‌ها و تصمیم‌ها به‌سوی صحیح خود بگذارد و قوت قلبی ادامه این مسیر و سرعت بخشیدن به آن باشد.

دکتر پیروز حناچی

رئیس مؤسسه پژوهشی فرهنگ و هنر

مقدمه سازمان

وجود بالغ بر ۷۵ هزار هکتار بافت مسئله‌دار در شهرهای کشورمان و گسترش روزافزون آنها و مشکلات متعددی که در این‌گونه از محدوده‌های شهری وجود دارد، سبب شده است که نوسازی بافت‌های فرسوده جزء مهم‌ترین دغدغه‌های مدیران و برنامه‌ریزان کشورمان باشد. همچنین توجه به اهداف چشم‌انداز ایران در ۱۴۰۴ ه.ش و حفظ هویت اسلامی- ایرانی در بازآفرینی شهری، ضرورت اقدام برای رفع معضلات موجود در بافت‌های فرسوده شهری را دوچندان می‌کند. با وجود آنکه تجارب موجود را نمی‌توان عیناً در بستر و فرهنگ دیگری اجرا نمود؛ اما می‌توان برای تدقیق راهبردها و نیز آشنایی با ابزارها و روش‌ها و در راستای هم‌افزایی دانشی، از این تجارب بهره جست و در نتیجه به رفع معضلات بافت‌های فرسوده سرعت بخشید.

در این میان سازمان نوسازی شهر تهران که فعالیت‌های خود را فراتر از بعد کالبدی نوسازی شهری تعریف نموده و اقدامات مختلفی را در راستای دستیابی به بازآفرینی جامع انجام داده است، اهتمام جدی بر امور پژوهشی، ترجمه و نشر کتب تخصصی روز در حوزه بازآفرینی را نیز در دستور کار خود قرار داده است؛ تا با بهره‌گیری از دانش صاحب‌نظران و متخصصان عرصه علمی و اجرایی، با کمک به ارتقای دانش موضوعی، نقش هر چند اندکی در پشتیبانی از فضای فکری نقش‌آفرینان این حوزه ایفاء نماید.

سیاست بازآفرینی شهری، رویکرد جدیدی در روند سیر تحول نوسازی بافت‌های مسئله‌دار شهری است که در دهه‌های اخیر از سوی مراجع علمی، حرفه‌ای و اجرایی اروپای غربی مورد توجه واقع شده است. از جمله ویژگی‌ها و نقاط قوت جریان بازآفرینی شهری، نسبت به سایر رویکردهای قبلی نوسازی می‌توان به جامع‌نگری و یکپارچگی این رویکرد نسبت به رویکردهای قبلی اشاره نمود. رویکردهای پیشین بهسازی، نوسازی و بازسازی، بر دیدگاه‌های کالبدی و یا اقتصادی تکیه داشته که این امر نتیجه‌ای جز عدم موفقیت بسیاری از طرح‌ها و پروژه‌های نوسازی بافت‌های فرسوده و مسئله‌دار شهری را نداشته است. در این اثر علمی، بررسی مجموعه تجارب مربوط به بازآفرینی شهری در انگلستان، آلمان، اسپانیا، هلند و آمریکا، مورد توجه قرار گرفته که البته تمرکز این مطالعه بیشتر معطوف به تجارب شهرهای مختلف در کشور انگلستان است. کارگروه این مطالعه، دلایل تنزل کیفیت زندگی در بخشی از بافت‌های شهری انگلستان و شکل‌گیری بافت‌های فرسوده شهری را مورد بررسی قرار داده و راهکارهایی را برای اسکان مجدد مردم به این مناطق ارائه نموده‌است. در حال حاضر با توجه به نیاز مبرم کشورمان به تولید مسکن شهری برای نسل جوان، این کتاب می‌تواند راهنمای مناسبی برای

مقدمه سازمان □ ش

برنامه‌ریزان و مدیران بخش مسکن و شهرسازی در بخش دولتی و نیز شهرداری باشد. زیرا در تجربه جدید نظام برنامه‌ریزی انگلستان، ۶۰ درصد از نیاز به مسکن جدید در طی ۲۵ سال آینده، از طریق ساخت خانه‌های جدید در اراضی از پیش توسعه یافته و یا تبدیل ساختمان‌های موجود تحقق خواهد یافت. همچنین بررسی جوانب مختلف بازآفرینی، شامل شناخت بوم‌شناختی محدوده‌های مورد مطالعه، ارتقای توان اقتصادی ساکنان محلات، کیفیت طراحی فضاهای عمومی شهری، خلق قلمروهای عمومی شهری، برنامه‌ریزی راهبردی، حمل‌ونقل پایدار، سرمایه‌گذاری و منابع مالی، استفاده از زمین‌ها و اراضی شهری، تأکید ویژه بر جلب مشارکت‌های مردمی و بخش خصوصی، نه تنها برای اجرا و تحقق برنامه‌های بازآفرینی شهری بلکه در سلسله‌مراتب بالاتر برای تصویب این برنامه‌ها جزء ویژگی‌های مثبت این نوشتار هستند که آن را از سایر متون علمی موجود در ادبیات شهرسازی در موضوع بازآفرینی بافت‌های مسئله‌دار شهری متمایز می‌کند.

لازم است از جناب آقای دکتر محمدسعید ایزدی که از صاحب‌نظران مطرح و با تجربه دانشکده معماری دانشگاه تهران در عرصه بازآفرینی بافت‌های مسئله‌دار شهری هستند و اهتمام ویژه‌ای برای ترجمه و ارائه مطالب موردنظر به دانشجویان و علاقه‌مندان این حوزه مطالعاتی داشته‌اند، کمال تشکر و قدردانی را داشته باشیم.

امید است که این کتاب بتواند راهنمای مناسبی برای محققان، مدیران و برنامه‌ریزان حوزه شهری به ویژه بازآفرینی بافت‌های فرسوده جهت در نظر گرفتن رویکردی همه‌جانبه و منسجم برای رفع و یا کاهش مسائل این بافت‌های مسئله‌دار شهری باشد.

و من... توفیق

عبادالله فتح‌اللهی

مدیرعامل سازمان نوسازی شهر تهران

به سوی یک رنسانس شهری

کارگروه شهری تدوینکننده این کتاب، علل رکود و تنزل شهری را در انگلستان تشخیص داده و راه‌حل‌های عملی به منظور بازگرداندن مردم به محلات، مناطق و شهرهایشان پیشنهاد کرده‌اند. این کتاب چشم‌انداز جدیدی را برای بازآفرینی شهری بر پایه اصول متعالی، رفاه اجتماعی و مسئولیت محیطی که در چارچوب اقتصاد و قوانین پایا بنا نهاده شده است، ترسیم می‌کند.

مقدمه مترجم:

از اوایل دهه هشتاد میلادی، دولت‌های اروپای غربی سیاست جدیدی را در نوسازی شهری^۱ مطرح کرده و برنامه‌هایی را در چارچوب این سیاست به اجرا گذاشته‌اند. این سیاست جدید با عنوان بازآفرینی شهری^۲ معرف رویکردی نوین به برنامه‌های نوسازی شهری بود که با تشکیل شرکت‌های توسعه شهری^۳ در انگلستان آغاز شده و به تدریج روند تکاملی خود را طی کرده است.

اگرچه واژه بازآفرینی شهری از این دوره در ادبیات توسعه شهری متداول شد، ولی معرف رویکردی نوین، یکپارچه و جامع از سیاست‌های توسعه و نوسازی شهری است که در دوره‌های پیش با ادبیات، مدل و مکانیزم متفاوتی به کار رفته است. بازآفرینی شهری رویکرد تکامل یافته‌ای در نوسازی شهری است که به ورای اهداف، آرمان‌ها و دست‌یافته‌های بازسازی‌های کلان مقیاس دهه پنجاه، بازنده‌سازی^۴ و بهسازی^۵ های دهه هفتاد و توسعه‌های مجدد^۶ دهه هشتاد میلادی با تأکید بر توسعه املاک^۷ و مراکز تجاری رسیده است (استور، ۱۹۸۹، لچ فیلد، ۱۹۹۲ و روبرت، ۲۰۰۰). از اواخر دهه نود میلادی به این سو، سیاست‌های شهری در کشورهای توسعه‌یافته، به‌ویژه در اروپا و آمریکای شمالی بر موضوع بازآفرینی شهری از طریق ارتقای کیفی فضاها و بافت‌های شهری استوار شده است. کتاب برنامه‌ریزی منتشر شده در سال ۲۰۰۰ میلادی توسط دولت فرانسه^۸، "برنامه شهرهای اجتماعی در آلمان"^۹ و "برنامه شهرهای بزرگ در هلند"^{۱۰} از سیاست‌ها و برنامه‌های مرتبط در این زمینه هستند (کوچ و دیگران، ۲۰۰۳). در آوریل ۱۹۹۸ دولت انگلستان با تشکیل کارگروه ویژه، پژوهش جامعی را آغاز کرد تا براساس آن علاوه بر شناسایی نقاط ضعف سیاست‌ها و برنامه‌های پیشین، راه‌حل‌های کارآمدی را برای شروع دوره جدیدی از توسعه، تدوین و معرفی کند. کتاب پیش‌رو به معرفی نتایج حاصل از این مطالعه پرداخته و در بخش پایانی نیز، نتیجه حاصل را که در سال ۲۰۰۴ میلادی منتشر شد تشریح می‌کند. هدف از انتشار این کتاب که با همّت سازمان نوسازی شهر تهران فراهم شد، معرفی اقدامی جسورانه از سوی سیاست‌گذاران شهری است که با تکیه بر نتایج بررسی‌ها و مطالعات گروه‌های کارشناسی و حرفه‌ای، به دنبال پذیرش نقاط ضعف و نارسایی‌های برنامه‌ها و اقدامات گذشته، به تدوین سیاستی پرداختند که به تحولی شگرف در فرایند توسعه شهری منجر می‌شود.

-
- 1- Urban renewal
 - 2- Urban regeneration
 - 3- UDCs
 - 4- Revitalisation
 - 5- Improvement
 - 6- Redevelopment
 - 7- Property-led Regeneration
 - 8- Planning Act-SRU (Solidarite et au Renouveau Urbains)-France
 - 9- Social Cities programme in Germany
 - 10- Major Cities programme in the Netherlands

در حال حاضر سیاست‌های شهری ما نیازمند چنین رنسانسی هستند. عدم کارایی برنامه‌ها، ناهماهنگی سیاست‌ها و تداخل وظایف دستگاه‌ها، همگی از مسائلی هستند که باید مورد توجه قرار گیرند و متخصصان و کارشناسان مرتبط علاوه بر ارزیابی سیاست‌ها و برنامه‌های پیشین و توجه به توان‌ها و فرصت‌های موجود، به ارایه راه‌حل‌های کارآمد در رفع این مسایل بپردازند. امید است این کتاب بتواند زمینه‌ساز چنین تحولی شود.

محمد سعید ایزدی

منابع:

- COUCH, C. & FRASER, C.** (2003) Introduction: the European Context and Theoretical Framework. IN **COUCH, C., FRASER, C. & PERCY, S.** (Eds.) Urban regeneration in Europe. Oxford; Malden, MA, Blackwell Science.
- LICHFIELD, N.** (1992) Urban Regeneration for the 1990s, London Planning Advisory Committee, London
- ROBERTS, P.** (2000) The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration. IN **ROBERTS, P. W. & SYKES, H.** (Eds.) Urban regeneration: a handbook. London, Sage.
- Stohr, W.B.** (1992) Global Challenge and Local Responses: Initiatives for Economic Regeneration in Contemporary Europe. The UN University, Tokyo.

مقدمه کتاب:

سند پیشرو ترجمه کتابی با عنوان "به سوی یک رنسانس شهری"^۱ است که در سال ۱۹۹۹ میلادی به شکل بیانیه‌ای توسط کارگروه شهری به رهبری "لرد راجرز"^۲ منتشر گردید و همچنین نتایج حاصل از اجرای سیاست‌های آن که در سال ۲۰۰۵ میلادی به شکل سند مکمل با عنوان "به سوی یک رنسانس شهری قدرتمند"^۳ منتشر گردید. این بیانیه حاوی جمع‌بندی از بررسی و ارزیابی پیشین این گروه از سیاست‌ها و راهکارهای پیشنهادی در سند "به سوی یک رنسانس شهری" است. این کتاب معرف رویکردی نوین، یکپارچه و جامع از سیاست‌های توسعه و نوسازی شهری است. کتاب "به سوی یک رنسانس شهری" در انگلستان از سیاست‌ها و برنامه‌های مرتبط در این زمینه است که در پنج فصل تنظیم شده و در هر بخش روند کار، چالش‌ها، دیدگاه و پیشنهاد گروه در قالب راهکارهایی ارایه شده است.

این مقدمه به مختصری از دلایل ایجاد این گروه شهری و روند کار آنها می‌پردازد. در آوریل سال ۱۹۹۸ میلادی، ریچارد راجرز^۴ (معمار و نظریه‌پرداز مشهور انگلیسی) از سوی دولت بریتانیا مأموریت یافت تا با تشکیل یک کارگروه ویژه، علت افت کیفیت محیط شهری آن کشور را در چند دهه گذشته ارزیابی کرده؛ و راهکارهایی را به منظور گذر از این بحران و تبدیل شهرها به محیط مطلوبی برای زندگی امروزی پیشنهاد کند. این کارگروه متشکل از ۱۲۰ نفر از صاحب‌نظران علوم اجتماعی، توسعه پایدار، طراحی شهری، مرمت و بازآفرینی شهری بودند. مأموریت آنها براساس بررسی و ارزیابی وضعیت سازمان‌ها و مکان‌ها و اطلاعات تمامی طرح‌های سراسر بریتانیا و نیز تجارب آلمان، هلند، اسپانیا و آمریکا بود؛ که حاصل این بررسی یک‌ساله، به انتشار گزارشی با نام "به سوی یک رنسانس شهری" منجر شد. این گزارش طیف گسترده‌ای از پیشنهادها و آینده‌نگرانه‌ای را ارایه و تحول چشم‌گیری در محیط تصمیم‌گیری بریتانیا و جهان ایجاد کرد. براساس همین بررسی و مقایسه‌های انجام‌گرفته، راجرز اعتراف می‌کند که شهرهای انگلستان در عرصه برنامه‌ریزی راهبردی و طراحی شهری ۲۰ سال عقب‌تر از آمستردام و بارسلون هستند. این گزارش شامل راهکارهای بنیادینی در زمینه طراحی شهری، حمل‌ونقل، مدیریت، بازآفرینی مراکز تاریخی و قدیمی، مهارت‌های فنی و سرمایه‌گذاری به صورت لوایح پیشنهادی به دولت است. به گفته راجرز، این گزارش در پی پاسخ به این

1- Towards an Urban Renaissance

2- Lord Rogers

3- Towards a Strong Urban Renaissance

4- Richard Rogers

پرسش است که "چگونه می‌توان کیفیت شهرها و روستاها را بهبود بخشید و درعین حال، در یک دوره ۲۵ ساله، چهار میلیون واحد مسکونی در انگلستان احداث کرد؟"

درنهایت این کارگروه تصمیم گرفت که ۶۰ درصد از چهار میلیون واحد مسکونی موردنیاز ۲۵ سال آینده در محدوده موجود و اراضی بازیافتی^۱ درون شهرها احداث شوند، یا از طریق تبدیل بناهای موجود به دست آیند. لزوم تغییر شرایط غیربهداشتی محیط شهری در قرن گذشته و دگرگونی ساختاری در اقتصاد جوامع پیشرفته، اجرای طرح‌های بازآفرینی شهری را ضرورت بخشید؛ از این رو، اراضی وسیعی درون شهرها، که پیش از این در اشغال انبارها، باراندازها و کارخانجات بودند، در چارچوب طرح‌های بهسازی و نوسازی به مجموعه‌های خدماتی، فرهنگی، تجاری، مسکونی و تولید امروزی تبدیل شدند. این مهم در دستور کار دولت قرار گرفت تا شرایط تحقق آن فراهم شود.

در این جریان، به دنبال چند تجربه موردی در هر کشور، تمامی تلاش مدیریت شهری به جلب سرمایه‌های بخش خصوصی معطوف شده و فعالیت بخش‌های دولتی و عمومی - به‌طور عمده - نیز به هدایت، سیاست‌گذاری، برنامه‌ریزی و فراهم‌سازی شرایط مناسب برای اجرای طرح‌های بهسازی و نوسازی توسط مؤسسات و شرکت‌های مذکور محدود شد.

مسئله دیگر اینکه رویکردهای بعد از جنگ جهانی دوم در برنامه‌های نوسازی و بهسازی محیط شهری از قبیل تعهد جدی به حفظ ویژگی‌ها و ارزش‌های بافت تاریخی همراه با حفاظت از بناها و فضاهای شاخص و رسمیت یافتن نقش واقعی مشارکت‌های مردمی به‌عنوان جایگزین مداخلات گسترده بخش دولتی در برنامه‌های توسعه شهری، به محور اصلی این برنامه تبدیل شده است. بر همین اساس، مشارکت بخش‌های خصوصی و عمومی، شرط لازم برای تصویب این‌گونه طرح‌ها در مراجع مربوطه محسوب می‌شود. در جریان این تحولات، انتظارات از کیفیت برنامه‌های بازآفرینی نیز افزایش یافت. حوزه اقدامات و مداخلات به نوسازی کالبدی محدود نشده و نتایج دیگری چون اشتغال‌زایی، کاهش فقر و جدانشینی اجتماعی، تدارک تسهیلات عمومی و رفاهی و برنامه‌های آموزش حرفه‌ای نیز مورد توجه قرار گرفته است.

از اواخر دهه نود میلادی تاکنون سیاست‌های شهری در کشورهای توسعه‌یافته، به‌ویژه اروپا، بر پایه بازآفرینی شهری و تجدید حیات بافت شهرها شکل گرفته که با هدف ارتقای محیطی، توسعه اقتصادی و تأکید بر نقش اجتماعی پی‌ریزی شده است.

مقدمه

جان پرس کات^۱ - معاون نخست‌وزیر



در طی چند دهه گذشته، تعداد زیادی از مناطق شهری ما از فرسودگی، بی‌توجهی و تنزل محیطی رنج برده‌اند. در این میان محلات پیرامون مراکز شهری با مجموعه‌ای از مشکلات از قبیل وضعیت نامناسب مدارس، ترس از جرم، محیط ناسالم و خانه‌سازی بی‌کیفیت روبه‌رو بوده‌اند. این وضعیت برای مردم ناخوشایند و برای کیفیت زندگی، اقتصاد و جامعه ما نیز نامطلوب است. یکی از چالش‌های سیاسی کلیدی در عصر جدید، ساختن شهرهای کوچک و بزرگ بریتانیا، نه فقط برای سکونت بلکه به‌عنوان مراکزی برای شکوفایی فعالیت‌های انسانی است. در این زمینه راه‌حل خاصی وجود ندارد و باید، فعالیت‌ها را بر پایه اصول مشترک در حوزه‌های طراحی متعالی، اقتصاد قوی، مسئولیت‌های محیطی، حکومت خوب و رفاه اجتماعی پیگیری کنیم. در آوریل سال ۱۹۹۸، از لرد راجرز درخواست شد تا کارگروه ویژه شهری را راه‌اندازی کند؛ او نه تنها به‌عنوان یک معمار با شهرت جهانی و خالق نظریه رنسانس شهری، بلکه با تجارب ارزنده و هوش و درایتش الهام‌بخش کارگروه بوده است.

اعضای پیشنهادی برای این کارگروه بر پایه تجاربشان در حوزه‌های کلیدی متعدد که برای یک رنسانس شهری ضروری بوده، از جمله تبعیض اجتماعی، توسعه پایدار، طراحی و بازآفرینی شهری انتخاب شدند. این کارگروه شهری دلایل تنزل و فرسودگی شهری را در انگلستان جست‌وجو کرده و راه‌حل‌های عملی را برای برگرداندن وضعیت محلات و شهرهای کوچک و بزرگ به مکانی که در آن مردم فعالانه خواستار کار، زندگی و اوقات فراغت هستند، ارائه کرده‌اند.

در حال حاضر ما چندین گام از این پیشنهادات را پیموده‌ایم؛ به‌روز و مدرنیزه کردن نظام برنامه‌ریزی، به‌گونه‌ای که ۶۰ درصد از هدف اصلی برای تأمین مسکن مورد نیاز جدیدمان را در این نظام مدرن از طریق ساخت خانه‌های جدید در اراضی از پیش توسعه یافته یا تبدیل کردن ساختمان‌های موجود و هدایت کردن راهنمای برنامه‌ریزی برای تهیه مسکن به‌سوی رویکردی نوین برآورده ساخته‌ایم. گام بعدی ارایه بسته جامع جدیدی است به‌منظور باززنده‌سازی مناطق شهری در مواجهه با تبعیض اجتماعی که مشتمل بر یک پیشنهاد جدید برای گروه‌های اجتماعی در تغییر و تبدیل محرومیت‌ها، میزان‌هایی برای پیشگیری از جرم به‌منظور دستیابی گروه‌های اجتماعی به محیطی امن و همچنین "محدوده‌های عملیاتی سلامت"^۱ برای مواجهه با وضعیت نامناسب سلامت در مناطق محروم است. همچنین پنج میلیارد پوند برای مسکن اجتماعی، بازآفرینی شهری و ارتقا و افزایش "بودجه بازآفرینی منفرد"^۲ اختصاص داده‌ایم. از دیگر اقدامات، اصلاح مردم‌سالاری محلی به‌منظور اطمینان از فراهم کردن بهترین کیفیت در خدمت‌رسانی به مناطق محلی و همچنین شکل دادن سیاست حمل‌ونقل یکپارچه برای به‌کاراندازی مناطق روستایی و شهری بوده‌است. اگرچه تعداد محدودی از اقدامات آغازین به مرحله اجرا رسیده‌اند، اما هنوز می‌توانیم دامنه اقدامات را افزایش دهیم.

ما از ارایه این گزارش که فراهم‌کننده طیف گسترده‌ای از پیشنهادات جالب و آینده‌نگر برای فعالیت‌های دولت و محورهای وابسته به آن است، استقبال می‌کنیم. اکنون دولت می‌تواند پیشنهاداتی را با جزئیات کامل مورد توجه قرار دهد. این گزارش پس از ۲۰ سال ما را در تهیه سیاست شهری در قالب یک چارچوب روشن آماده می‌کند. از آنجایی که نتیجه این گزارش منجر به باززنده‌سازی شهرهایمان شده و کاهش فشار بر مناطق روستایی را به‌دنبال دارد، یک سند مکمل در حوزه سیاست‌های روستایی محسوب می‌شود. این سند چارچوبی را فراهم می‌کند که دولت در آن متعهد به توسعه است، به‌گونه‌ای که این اطمینان را حاصل کند که شهرها نه تنها رقابتی و ثروتمندند، بلکه کیفیت مناسبی از زندگی را برای مردمان فراهم می‌کنند. همچنان که لرد راجرز بیان کرده‌است شهرها شهروندان را می‌سازند و شهروندان سازنده شهرها هستند. من ضمن استقبال از نگاه و رویکرد این گزارش، معتقدم که همه ما توانایی ایجاد تفاوت و تغییر را دارا هستیم.

جان پرس کارت



پیش‌گفتار

پاسکیوال ماراگال^۱ - شهردار سابق بارسلونا



نوزایی و بازآفرینی شهری حس معوّق طولانی، قابل‌حصول، لازم و مطلوب است که امکان درخواست راهنمایی‌هایی برای آغاز تلاش در جهت توصیف راه‌ها و روش‌های ارتقای کیفیت شهرهای انگلیسی را فراهم می‌آورد. اگر تجربه و سابقه بارسلونا کمکی در تهیه این گزارش باشد، نه تنها به‌عنوان شهردار وقت این شهر، بلکه به‌عنوان یک شهروند اروپایی خوشحال می‌شوم که در این زمینه اطلاعاتی را ارائه کنم. دفاع از عنوان محلی در یک دنیای جهانی نیازمند شهادت است؛ و گزارش حاضر نشان می‌دهد که این کار در انگلستان انجام شده است. نه به این علت که محلی بودن آسان‌تر است، بلکه چون ریشه‌های بدبختی و انکار حقوق شهروندی مسائلی محلی هستند و ایجاد محله‌های سالم و ایمن، زمینه ایجاد شهرهای کوچک و بزرگ هستند، که در نهایت اروپا را آن چیزی خواهند کرد که در سال ۱۹۴۵ تصمیم گرفته شده بود، یعنی سرزمین صلح و عدالت. با ایجاد ارتباطی هوشمندانه و کارآمد که در گرو درک فضای انسانی به‌عنوان شبکه‌ای از مراکز با تراکم‌ها و اندازه‌های مختلف است، به ما کمک می‌کند تا با دستیابی به راه‌حلهایی برای مشکلات واقعی، به رفاه شهرها تا حومه‌ها دست‌یابیم. درک ارتقای آن فضای عمومی در گرو حل مشکلات اقتصادی و اجتماعی جامعه است. بازآفرینی و رنسانس بارسلونا تا حد زیادی با این واقعیت که این شهر پایتخت دولت ملی نیست، بلکه یک سرمایه، شهر گرگه‌گامی و دارای فرهنگ غنی است، سروکار دارد. امروزه در اروپا، در صورت استقرار روی خط شهری

1- Pasqual Maragall

ک □ بسوی یک رنسانس شهری

جاری از جنوب شرقی انگلستان تا رودخانه راین و سپس به طرف دانوب یا رون، زمینه‌های زیادی برای موفقیت وجود دارد. بارسلونا این فرصت‌ها را نداشت، بنابراین شانس خود را در دو مسیر جست-وجو کرده‌است: از طریق یک پروژه کامل و تقریباً ملی، به‌عنوان پایتخت کاتالان^۱ و از طریق ارتقای کیفیت شهری و اعتبار بین‌المللی خود. رویکرد بارسلونا در ابتدا کیفیت محور و سپس کمیت محور است. در قلب این رنسانس، پیوندی شاد و قوی بین تالار شهر- مجموعه شهرداری و شورای شهر- و مدرسه معماری، شکل گرفته است. مقامات شهری در این فرایند نقش برجسته‌ای در اتحاد با بازیگران بخش خصوصی و عمومی ایفا کردند.

بازی‌های المپیک ۱۹۹۲، علت شهرت طراحی بارسلونا نبوده؛ برای مثال، جایزه معتبر دانشگاه هاروارد به طور خاص به دلیل کیفیت طراحی شهری تا ۱۹۸۷ به این شهر داده شد. تعهد در جهت توسعه شبکه‌های مراکز جدید خرید، پارک‌ها و بناها علت موفقیت ما بود. بازی‌های المپیک کمک کرد که کارهای خوب چند برابر شوند و امسال مؤسسه سلطنتی معماران بریتانیایی مدال با کلاس‌ترین شهر را به آن اعطا کند. عامل دیگر در موفقیت ما، اهمیت دادن به اتفاق نظر در ساختمان‌سازی بود. در واقع بارسلونا با کارهای بزرگ آغاز نکرد، (به دلیل کمبودهای مالی)، پایه نیرومند همبستگی بین مجموعه تالار شهر و شهر هم‌زمان با شرکت در فعالیتهای بزرگ‌تر ایجاد شد. پروژه‌های بارسلونا، در حومه یا مراکز شهر با کیفیتی یکسان افزایش یافتند. این مسئله یکی دیگر از عوامل مقبولیت اجتماعی تغییر شهری بود. آرزو می‌کنیم شهرهای کوچک و بزرگ انگلیسی به‌دنبال ترجمه و اعمال اصول مهم گنجانده شده در این گزارش در پی تغییر شرایط خود باشند. امری که به رهبری و تعهد قوی در دموکراسی مشارکتی و همچنین جسارت و پیش‌نگری نیاز خواهد داشت. اما درس بارسلونا آن است که ریسک‌هایی را باید پذیرفت، چراکه پاداش می‌تواند بزرگ باشد.

پاسکیوال ماراگال



دیباچه لرد راجرز



ما چگونه می‌توانیم کیفیت شهرها و نواحی پیرامون آن‌ها را ارتقا دهیم، درحالی که هم‌زمان با آن مشغول فراهم کردن مسکن برای حدود چهار میلیون خانوار اضافه شده به انگلستان در یک دوره ۲۵ ساله هستیم؟

ما محاسبه کردیم که براساس فرض سیاست‌های جاری، دولت می‌تواند ۶۰ درصد خانه‌های جدیدی را که در هدف برنامه خود قرار داده از محل اراضی از پیش توسعه یافته و قابل بازیافت فراهم کند. تحقق چنین هدفی برای سلامت جامعه اساسی است. ساخت بیش از ۴۰ درصد ساختمان‌های جدید در اراضی پیرامونی موجود در درجه اول ناپایدار و غیرقابل قبول است و در درجه دوم این سیاست موجب تخریب و نابودی بیشتر نواحی پیرامون شهرها می‌شود. این اقدام همچنین ترافیک و آلودگی هوا را افزایش داده، استفاده از منابع طبیعی را سرعت می‌دهد، تنوع محیط طبیعی را تخریب می‌کند و فقر اجتماعی را در بین شهرهای بزرگ و کوچک افزایش می‌دهد.

اما دستیابی به یک رنسانس شهری نه تنها کمیت و درصدها را تحت تأثیر خود قرار می‌دهد، بلکه کیفیت زندگی را ارتقا داده و موجب سرزندگی می‌شود، که خود شرایط مطلوبی را برای زندگی شهری فراهم می‌کند.

به‌منظور رهایی از یک دوره زمانی طولانی فرسودگی و تنزل، بدبینی نسبت به سرمایه‌گذاری، باید در نگاهمان به شهر تغییری ایجادکنیم تا از این طریق، بار دیگر شهرهایمان به مکان‌های جذاب برای کار، زندگی و روابط اجتماعی تبدیل شوند.

این گزارش حاصل یک سال تلاش سخت و مستمر را نشان می‌دهد. ما اسناد و شواهد زیادی از سازمان‌ها و مکان‌ها جمع‌آوری کرده، پروژه‌هایی را در نقاط مختلف انگلستان مشاهده کردیم و تجارب آلمان، اسپانیا و ایالات متحده آمریکا را مورد توجه قرار دادیم. کیفیت طراحی شهری و برنامه‌ریزی استراتژیک ما در مقایسه با نمونه‌های مشابه خود در آمستردام و بارسلونا ۲۰ سال عقب مانده است. آنچه از مشاهدات و بررسی‌های صورت گرفته حاصل شده، ضرورت بازآفرینی با تأکید بر مؤلفه طراحی است؛ اما برای رسیدن به پایداری، بازآفرینی باید در زمینه‌های اجتماعی و اقتصادی نیز صورت گیرد؛ در این حوزه مسائل اساسی چون آموزش، سلامت، بهداشت، رفاه و امنیت وجود دارد که در این گزارش قرار نگرفته‌اند. مسئله مهم این است که سند شهری که در آینده منتشر می‌شود، باید سیاست‌های ترکیبی نهادها و دفاتر تخصصی و بخش‌های دولتی، قدرت‌ها و منابع مهارت‌ها، مسائل مالیاتی، رهنمودها و تعهدات برنامه‌ریزی را دربرگیرد. ما گزارش‌ها و مدارک کاری زیادی را که توسط کارگروه و دیگران در طی دوازده ماه گذشته به دست آمدند، به دولت ارائه کرده‌ایم. قدرت کاری کارگروه در عضویت‌های گوناگون، وسعت برنامه‌های شهری را منعکس می‌کند، این تعهدی است نسبت به دریافت ما از لزوم ارائه مجموعه‌ای واضح و بدون ابهام از پیشنهادات، درحالی که به تأیید تمام اعضای کارگروه رسیده است.

حدود ۹۰ درصد ما در نواحی شهری زندگی می‌کنیم. تصدیق می‌کنیم که به راه‌حل‌های زیاد و متنوعی برای تغییر دادن خیابان‌های شهرها، از املاک محروم بخش داخلی شهر تا محله‌های حومه‌ای شهر نیاز داریم. پیچیدگی گزارش و پیشنهادات آن، پیچیدگی وضعیت شهری را در انگلستان منعکس می‌کنند. از زمان انقلاب صنعتی، مالکیت شهرهای خود را از دست دادیم، که این موضوع موجب شده شهرها با طراحی ضعیف، قطبی شدگی و پراکندگی اجتماعی، تخریب شوند. شروع قرن بیست و یکم لحظه تغییر است.

سه محرک اصلی وجود دارد:

- انقلاب صنعتی - مبتنی بر فناوری اطلاعات و مبادله آن؛
- تهدید زیستی - مبتنی بر درک بیشتر مفاهیم مصرف سریع منابع طبیعی و اهمیت توسعه پایدار؛

• تغییر شکل اجتماعی - مبتنی بر افزایش امید به زندگی و سبک‌های جدید زندگی. علاوه بر آن، ما به چشم‌اندازی^۱ نیاز داریم که رنسانس شهری را پیش ببرد و معتقدیم که شهرها باید به خوبی طراحی شوند، مترکم‌تر و مرتبط‌تر باشند و دامنه‌ای از کاربردهای مختلف را-که به افراد امکان زندگی، کار و لذت از زندگی را بدهد- در یک محیط پایدار شهری که با تغییرشکل عمومی

دیبچه □ ن

هماهنگ و سازگار است، پشتیبانی کند. محلات شهری باید مکان‌هایی شوند که افراد در تمام سنین و شرایط بتوانند در آن زندگی کنند. ما مجبوریم سرمایه‌گذاری را در نواحی شهری خود با استفاده از مشوق‌ها و بودجه‌های عمومی افزایش دهیم، تا بازار را به سوی فرصت‌هایی برای ادامه بازآفرینی سوق دهیم. همچنین ما باید تمام مسئولیت فرایند تغییر و ترکیب رهبری محلی دمکراتیک را با تعهد مالی به مشارکت عمومی ادغام کنیم. برای اثربخشی بیشتر، این پیشنهادات نیازمند توجه به کیفیت حکومت شهری است. لازم است به نقش‌ها، مسئولیت‌ها و ساختار دولت در نواحی شهری خود بیندیشیم. شهرهای بزرگ و کوچک ما به رهبری و ساختارهای دمکراتیک نیرومندی نیاز دارند که برای شهروندان معنادار و دردسترس باشند. مقامات محلی باید قدرت هدایت برنامه‌های بازآفرینی شهری را داشته - باشند.

در تهیه این گزارش از وقت و تجربه صدها مدیر کمک گرفته شده است. لازم می‌دانم از جان روس^۱، میلفا سالتر^۲ و دیگر اعضای هیئت کارمندان دفتری به خاطر تلاش‌هایشان قدردانی کنم. رنسانس شهری مطلوب، ضروری، دست‌یافتنی و بسیار دیر شده است.

لرد راجرز از ریورساید



1- Jon Rouse
2- Miffa Salter

پیشنهادات کلیدی

گزارش پیش‌رو از پنج بخش زیر تشکیل می‌شود:

بخش اول: شهر پایدار

اهمیت ایجاد یک محصول با کیفیت بالا، توسعه شهری را بر پایه برقراری توسعه مترکم مبتنی بر تعهد کامل در طراحی شهری و خلق سیستم‌های حمل‌ونقل شهری یکپارچه بنیان می‌نهد که نیازهای عابران پیاده، دوچرخه‌سواران و مسافران حمل‌ونقل عمومی را در اولویت قرار می‌دهد.

- ایجاد چارچوب ملی طراحی شهری، انتشار اصول کلیدی طراحی از طریق برنامه‌ریزی کاربری اراضی و هدایت بودجه عمومی؛

- قبول مسئولیت پروژه‌های نمایشی^۱ منطقه که منافع رویکرد طراحی محور را در فرایند بازآفرینی شهری شرح می‌دهد؛

- صدور مجوزهای برنامه‌ریزی و بودجه‌بندی برای طرح‌های بازآفرینی منطقه، به شرط ارائه طرح جامع فضایی^۲؛

- تعهد به پرداخت حداقل ۶۵ درصد هزینه‌های حمل‌ونقل عمومی در برنامه‌ها و پروژه‌هایی که پیاده‌روی، دوچرخه‌سواری و حمل‌ونقل عمومی را در طی ده سال آتی در اولویت قرار می‌دهند؛

- قراردادن طرح‌های حمل‌ونقل محلی در جایگاهی قانونی. این نقشه‌ها باید شامل اهداف روشن در جهت کاهش مسافرت با ماشین‌های شخصی و افزایش سال به سال نسبت مسافرت‌ها به صورت پیاده، با دوچرخه یا وسایل حمل‌ونقل عمومی باشند؛

- معرفی مناطق مسکونی همراه با جوامع محلی ساکن در آنها، که به نواحی مسکونی حالت قانونی ویژه‌ای در کنترل حرکت ترافیک از طریق محله و همجواری خانه‌ها می‌دهد.

بخش دوم: بهره‌برداری از شهرهای کوچک و بزرگ

بهبود مدیریت محیط زیست شهری، هدف‌گیری منابع در بازآفرینی نواحی که دچار رکود اقتصادی و اجتماعی شدند و سرمایه‌گذاری در مهارت‌ها و ظرفیت‌های نوآورانه.

- تهیه نقشه راهبردی در مدیریت تمام محیط‌زیست شهری برای مقامات محلی، تا تضمین کنیم که دارایی‌ها و اراضی آنها را در حد استاندارد قابل قبولی حفظ می‌کنیم؛

- ایجاد نواحی تعیین شده اولویت‌دار شهری، که اقدامات بازآفرینی ویژه شامل فرایند برنامه‌ریزی کارآمد، مشوق‌های مالی و شتاب‌دهنده قدرت خرید اجباری را اعمال می‌کند؛

1- Demonstration Projects

2- Spatial Master Plan

پیشنهادات کلیدی □ و

• توسعه شبکه مراکز منابع منطقه‌ای در توسعه شهری، ترویج نوآوری‌های منطقه‌ای و اقدامات خوب، توسعه شهری هماهنگ و همراه باهم و ترغیب مشارکت جامعه در فرایند بازآفرینی.

بخش سوم: حداکثر استفاده از سرمایه‌ها و دارایی‌های شهری خود

توسعه در اراضی صنعتی رهاشده^۱ و باززنده‌سازی بناهای موجود باید مهم‌تر از ساخت‌وساز در اراضی توسعه‌نیافته و بکر^۲ تلقی شود. اولویت ساخت یک سیستم برنامه‌ریزی این است که در تأمین اهداف رنسانس شهری همگام با افراد محلی منعطف‌تر عمل کند.

• طرح‌های قانونی توسعه را به‌صورت راهبردی‌تر و انعطاف‌پذیرتر در این حیطه ایجاد کنید و به تفویض سیاست‌های برنامه‌ریزی دقیق برای بازسازی محله‌ها در طرح‌های مناطق موردنظر پردازید؛

• به ایجاد راهنمای سیاست برنامه‌ریزی^۳ ویژه برای حمایت از حرکت به‌سوی دوره رنسانس شهری پردازید؛

• یک رویکرد پیوسته را برای اختصاص زمین و ساختمان به خانه‌سازی انتخاب کنید؛ همان‌گونه که زمین‌ها و ساختمان‌های پیشین برای اولین بار مورد استفاده قرار گرفته‌اند؛

• زمانی که تخصیص منابع دیگر با اهداف سیاست برنامه‌ریزی هماهنگی ندارد، به تخصیص اراضی بکر محلی برای ایجاد فضای سبز و خانه‌سازی در طرح‌های توسعه نیاز است؛

• یک چارچوب ملی را برای مقابله با مخاطراتی ایجاد کنید که در طول زمان ارزیابی شده و رخ داده‌اند و برطرف کردن مشکل قسمت‌های آلوده؛

• به‌منظور حفظ یک استراتژی ملک خالی که اهداف مشخصی را برای کاهش سطح سهام‌های بدون‌جایگزین دارد، به هر یک از مقامات محلی نیاز است؛

• به ایجاد یک بودجه رنسانس پردازید که در آنها گروه‌های جامعه و سازمان‌های داوطلب می‌توانند به منابع موردنیاز دسترسی پیدا کنند تا تدارکات لازم را برای ساخت ساختمان‌های بدون‌مالک ومناطق فراموش‌شده شهری آنها را خراب می‌کنند.

بخش چهارم: سرمایه‌گذاری کردن

باید از سرمایه‌گذاری عمومی کافی و مقیاس‌های آماری به‌منظور تقسیم‌بندی میزان‌های بیشتر سرمایه‌گذاری‌های خصوصی برای پروژه‌های بازسازی شهری استفاده شود.

1- Brownfield Land
2- Greenfield Land
3- Planning Policy Guidance

ی □ بسوی یک رنسانس شهری

- به منظور جذب بودجه‌های بیشتر برای پروژه‌های بازسازی، مناطق به ایجاد بودجه‌های سرمایه‌گذاری خصوصی و دولتی و شرکت‌های سرمایه‌گذاری منطقه‌ای پردازید؛
- یک ابزار مالی جدید را برای جذب سرمایه‌گذاری سازمانی در بخش‌های خصوصی استیجاری ارائه دهید؛

- مجموعه‌ای از مقیاس‌های مالیاتی را ارائه دهید که انگیزه‌هایی را برای توسعه‌دهندگان کار، سرمایه‌گذاران، مالکان، مستأجران و افراد اشغال‌کننده املاک به وجود می‌آورند تا به بازسازی زمین‌ها و ساختمان‌های شهری کمک کنند؛

- اهداف دوره رنسانس شهری را در برنامه‌های بررسی هزینه‌های دولت وارد کنید که تعیین‌کننده اولویت‌بندی تخصیص بودجه‌های دولت در سال‌های اول هزاره جدید هستند؛
- فرمول مصرف هزینه‌های دولت محلی را بررسی کنید که تعیین‌کننده تخصیص منابع دولت مرکزی و بنابراین بازتاب‌دهنده نیازهای مالی مقامات شهری در مدیریت و حفظ مناطقشان است .

بخش پنجم : حفظ دوره رنسانس

به ابزارهای جدیدی نیاز است تا این اطمینان حاصل شود که هدف رنسانس شهری با یک اولویت سیاسی در طول ۲۵ سال طرح‌های خانوار حفظ می‌شود.

- در روزنامه‌ای که دارای اهداف بلندپروازانه است، به چاپ مطالبی پردازید که ملزومات اقتصادی، اجتماعی و سیاست محیطی را مورد بررسی قرار می‌دهد و در ارتباط با تمامی بخش‌ها و مؤسسات دولتی قرار دارد؛

- یک هیئت سیاست شهری را ایجاد کنید که به ترکیب مدیریت ملی، منطقه‌ای و محلی برای تحریک رنسانس در تمام سطوح دولت می‌پردازد؛

- به منظور بررسی پیشرفت‌ها براساس شاخص‌های کلیدی، به ارائه یک گزارش سالانه از وضعیت شهرها پردازید؛

- یک کمیته ویژه بررسی، پارلمانی را به منظور اطمینان از مسئولیت دولت در ارائه اهداف سیاست شهری، ایجاد کنید.

به‌سوی یک رنسانس شهری:
گزارش نهایی گروه ویژه شهری با مدیریت لرد راجرز
دپارتمان محیط، حمل‌ونقل و مناطق ۱۹۹۹ - لندن

بخش اول
شهر پایدار