

فصلنامه اقتصاد و برنامه ریزی شهری

سایت نشریه: <http://eghtesadshahr.tehran.ir>

مقاله پژوهشی

بازآفرینی بافت تاریخی مبتنی بر توسعه میان‌افزا؛ راهکاری در پایداری اجتماعی-اقتصادی شهر

محمدحسین بوجانی^۱؛ آذین بهرام پوری^{۲*}؛ سجّاد جهان‌شاهی^۳

۱- دکترای جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شهید بهشتی، مدرس گروه شهرسازی دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران جنوب

۲- پژوهشگر؛ دکترای شهرسازی دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران جنوب، مدرس دانشگاه معماری و هنر پارس

۳- پژوهشگر؛ دکترای معماری دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران جنوب، مدرس دانشگاه معماری و هنر پارس

اطلاعات مقاله

تاریخ‌های مقاله:

تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۱۰/۲۶

تاریخ تصویب: ۱۳۹۹/۱۲/۱۷

چکیده:

در رویکرد توسعه پایدار، برای کنترل رشد افقی شهرها که موجب مشکلات کالبدی و اجتماعی، شکل‌گیری بافت‌های فرسوده و عدم تعادل در سیستم خدمات‌رسانی شهری می‌شود، بهتر است به جای زیر ساخت بردن زمین‌های حاشیه‌ای شهرها، اراضی خالی‌مانده درون شهری، به‌خصوص بافت‌های فرسوده توسعه یابند، مشروط به اینکه با افزایش سرانه خدمات شهری نیز همراه شوند. پژوهش حاضر ابعاد اجتماعی-اقتصادی توسعه میان‌افزا و تأثیر آن بر پایداری شهری را مطابق با آموزه‌هایی که برای بافت تاریخی شهر تهران استخراج شده؛ تحلیل کرده و راهبردها و سیاست‌هایی برای توسعه میان‌افزای محله عودلاجان تهران ارائه می‌کند. با مرور ادبیات این رویکرد در ایران و جهان و بازخوانی مفهوم توسعه مجدد اراضی ره‌اشده و قهوه‌ای، اهمیت این موضوع در توسعه شهری تبیین شده است. سپس، با مستندسازی تجارب داخلی و خارجی و بررسی ضعف‌ها و مزایای برنامه‌های اجراشده، زمینه ارتقای دانش نظری در عرصه توسعه درونی و توسعه مجدد این اراضی فراهم آمده است تا بتوان سیاست‌های کارآمدتری را اتخاذ کرد. روش تحقیق، از نوع تحلیلی-تفسیری بر پایه مطالعات و ارزیابی نمونه‌های موردی است و نتایج آن نشان‌دهنده اهمیت توسعه مجدد اراضی ره‌اشده درون شهری است که علاوه بر کیفیت بخشی در عرصه پروژه، در بافت پیرامونی به عنوان محرک برنامه‌های بازآفرینی شهری عمل می‌کنند. هدف اصلی پژوهش حاضر، شناخت و بررسی پهنه‌های توسعه میان‌افزای محله عودلاجان تهران و اولویت‌ها و ظرفیت‌های آن و پاسخ به پرسش اصلی تدوین شده است: محله عودلاجان تهران چه فرصتهایی برای توسعه میان‌افزا دارد؟

DOI: 10.22034/UE.2021.02.01.03

مقدمه

طی دهه‌های اخیر، در بسیاری از اقتصادهای در حال توسعه، رشد افقی، سیاست اصلی رشد کالبدی شهرها بوده است. این الگوی رشد از عوامل اصلی بروز مسائل اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی و کالبدی است (ایزدی و امیری، ۱۳۹۵) و هزینه‌های کلانی بر شهرها تحمیل می‌کند. در ایران نیز گسترش افقی شهرها به دلایل رشد طبیعی جمعیت، مهاجرت‌های روستایی، تأمین مسکن و پیش‌بینی نیازهای مسکونی در

نویسنده مسئول:

ایمیل: bahrapouri.azin@gmail.com

جدید به ساختمان‌های بی‌استفاده و خالی، استفاده مجدد از زمین‌های رهاشده درون شهری که پیش‌تر مورد استفاده بوده‌اند، ولی در حال حاضر از کارایی لازم برخوردار نیستند و احیای بازسازی ساختمان‌های موجود در شهر (استفن، ۲۰۰۹)، گونه‌های مختلف بهینه‌سازی زمین و املاک درون شهر برای برنامه‌ریزی رشد کالبدی است.

شکل ۱ چارچوب کلی سناریوی کلی توسعه میان‌افزا و برنامه‌های اقدام را نشان می‌دهد.

از دیدگاه پایداری، توسعه مجدد اراضی قهوه‌ای به‌ویژه زمانی که پراکنده‌ویی و سطح فضای شهری رو به کاهش است، تبدیل اراضی بدون استفاده و مخرب محیط زیست به کاربری مولد محسوب می‌شود. همچنین، موجب تجدید حیات و تقویت جوامع شهری، رشد اقتصادی، ارتقای سلامت عمومی و محیط زیست، افزایش اشتغال، مالیات و واحدهای مسکونی می‌شود (روپر^۲، ۲۰۰۶) و مزایایی همچون بهره‌وری انرژی، حداقل‌سازی زباله، حفاظت اکوسیستم، حفظ منابع طبیعی، رفع مشکلات منظر، ارتقای آستانه تراکم جمعیتی زیرساخت‌های شهری و افزایش بازدهی مسکن را به دنبال دارد که همه اصول پایداری هستند و در احیای بنیان‌های روابط اجتماعی تأثیرگذارند (کوپر^۳، ۲۰۱۳).

مبانی نظری پژوهش

مداخلات میان‌افزا^۴

بافت‌های تاریخی همچون دیگر بافت‌های شهری، همواره در معرض قرارگیری ساخت‌وسازهای جدید به عنوان امری ضروری قرار می‌گیرند. این مسئله چه به صورت الحاقات تک‌بنا، مجموعه‌ای و یا بافت شهری، در عین حیات‌بخشی بافت می‌توانند در صورت عدم برنامه‌ریزی‌ها و هدایت‌های لازم، به تهدید جدی و معضلی بزرگ تبدیل شوند.

در واقع، به علت اهمیت بافت کهن به عنوان تاریخ به‌جامانده از ادوار مختلف و شناسنامه فرهنگی و هویت شهر، باید همه اقدامات و به‌خصوص احداث ساختارهای جدید، با حساسیت زیاد صورت پذیرد.

در ایجاد ساختارهای جدید، اقداماتی نظیر استفاده از زمین‌ها و قسمت‌های مخروبه و فرسوده برای طراحی‌های کالبدی، تقویت عملکرد و یا ایجاد کاربری جدید، تصحیح و تعریض خیابان و کوچه‌های قدیمی، طراحی در مرکز شهر، طراحی در مرکز محلات و طراحی دوباره میدانی را شامل می‌شود (قدیری، ۱۳۸۵).

یکی از رویکردهای عصر حاضر، مداخله و توسعه میان‌افزا است که پس از رشد بی‌رویه شهرها در دهه اخیر، به عنوان راهبردی برای توسعه درونی شهر آغاز شد.

مفهوم توسعه میان‌افزا

توسعه درونی (میان‌افزا) موضوعی پیچیده در حوزه مداخلات در بافت شهری است. در این اقدام اراضی بایر و رهاشده شهری، کاربری‌های

مخروبه و رهاشده به این‌گونه اراضی و املاک، بیانگر دیدگاه بیشتر منفی به وجود فضاهای بدون استفاده و یا اراضی نیازمند توسعه جدید و مجدد در نواحی درون شهری است. در ایران، توسعه میان‌افزا که ابتدا به عنوان یک سیاست ممکن و مطرح اما غیرترجیحی در نظام برنامه‌ریزی رشد کالبدی شهرها بود، در سال‌های اخیر نه از وجهی نو بلکه بر مبنای ضرورتی نو، دوباره مورد توجه محافل علمی و اجرایی و مراجع برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری قرار گرفته است. توسعه میان‌افزا، چه به عنوان الگوی پایدار توسعه کالبدی شهر (احدنژاد و همکاران، ۱۳۹۲) و چه به عنوان الگوی بهینه سرمایه‌گذاری توسعه کالبدی شهر و یا شیوه‌ای جایگزین رأی سرمایه‌گذاری در عرصه‌های خارج از شهرها به وسیله سرمایه‌گذاری درون شهر (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴) ضمن نوسازی شهری، از گسترش کالبدی شهر در اراضی پیراشهری جلوگیری کرده و از اراضی سبز و فضاهای کشاورزی پیرامون شهر حفاظت می‌کند. به همین دلیل، با چارچوب پایداری سازگارتر به اهداف پایداری نزدیک‌تر است. پهنه‌بندی ظرفیت‌های میان‌افزا و اولویت برنامه اقدام توسعه بر مبنای رویکرد اقتصادی اجتماعی چگونه خواهند بود. توسعه میان‌افزا، با توجه به اینکه در درون شهر و در تعامل با ساختارهای اجتماعی، اقتصادی و کالبدی شهر انجام می‌شود، موضوعی پیچیده و چندوجهی است.

پیشینه پژوهش

توسعه میان‌افزا مجموعه‌ای از برنامه‌ها و اقدامات هدفمند است که به بازیابی خلاقانه زمین‌های خالی و رهاشده درون شهر که پیش‌تر مورد استفاده بوده ولی اکنون از کارآمدی لازم برخوردار نیست، می‌پردازد (کابرن^۱، ۲۰۰۶). سازمان حفاظت امریکا توسعه درونی را در مقابل رشد پراکنده مطرح کرده و آن را نه تنها لازمه حفاظت از نواحی سبز اطراف شهرها بلکه سبب بهره‌مندی شهروندان از مزایای مجاورت و تنوع گزینه‌های حمل‌ونقل و زیرساخت‌ها می‌داند (صارمی، ۱۳۹۲). در ایران نیز براساس سند بازآفرینی شهری، توسعه درونی گونه‌ای از توسعه شهری است که با هدف دستیابی به توسعه موزون، متعادل و پایدار شهری با شناسایی و برنامه‌ریزی برای استفاده از ظرفیت‌های موجود توسعه درون محدوده شهر بر اصل فراهم کردن شرایط زندگی سالم، ایمن و استاندارد و توانمندسازی ساکنان و ارتقای شرایط کیفی زندگی شهروندان استوار است.

سیاست توسعه درونی از سال ۱۹۸۰ در ایالت متحده اروپا مورد توجه قرار گرفت. ابتدا به عنوان مشوق تجدید حیات محله‌ها، گسترش منابع مالیاتی شهرداری‌ها، کاهش مخاطرات بهداشتی و زدودن آثار منفی، اراضی رهاشده بود (احدنژاد و همکاران، ۱۳۹۲).

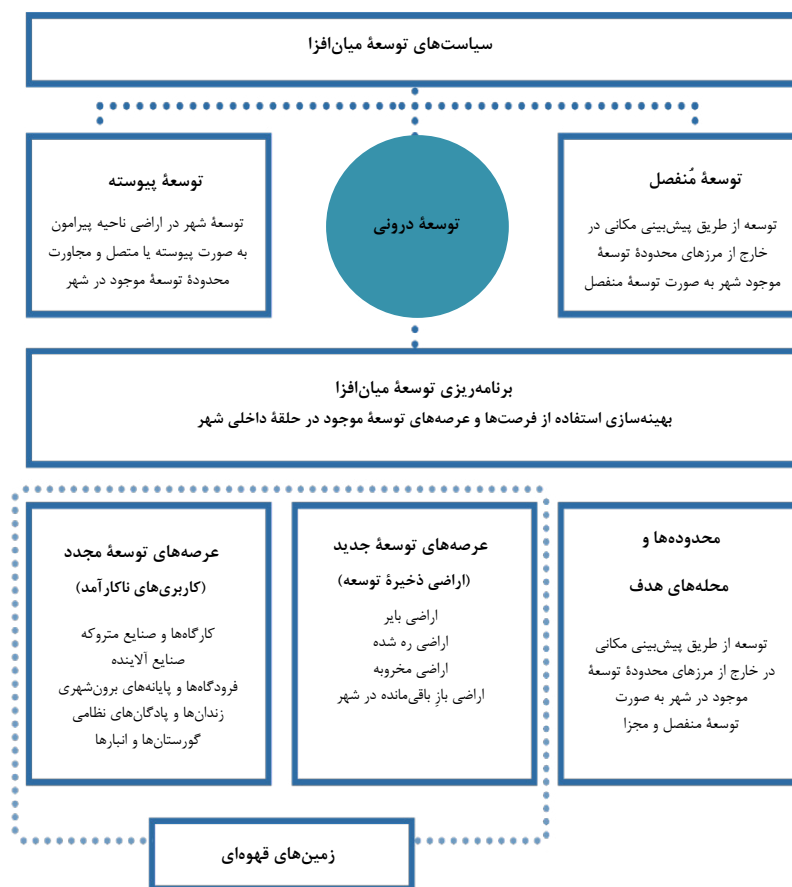
با این توضیحات مشخص شد که سیاست توسعه میان‌افزا، نه تنها درونی کردن رشد و توسعه شهری، بلکه نوعی محدودسازی گسترش افقی شهر است تا رشد پراکنده را متوقف و حتی معکوس کند. سناریوی توسعه درونی می‌تواند با گونه‌های متعددی از برنامه‌های اقدام انجام شود: اعطای کارکرد

2 Roper

3 Cooper

4 Infill Development

1 Cabernet



شکل ۱: سیاست‌های رشد و توسعه میان‌افزا (مأخذ: نگارندگان)

جدید و بافت قدیم شکل گرفته و طی داشتن انعطاف برای تغییرات بعدی در آینده، در زمان حال نیز از مطلوبیت‌های فضایی برخوردار است (EPA، ۲۰۰۴).

مزایای توسعه میان‌افزای شهری در بافت تاریخی

در بررسی مزایای این نوع مداخلات، باید ضمن دسته‌بندی تأثیرات گسترده این اقدامات، در مرحله نخست به تأثیرات حذف و استفاده زمین‌های متروک موجود در بافت تاریخی، که مورد تأکید این رویکرد است، پرداخته شود.

چرا که اراضی بایر و متروک، تهدید جدی برای جنبه‌های اجتماعی، اقتصادی و کالبدی بافت تاریخی هستند. این نقاط پتانسیل لازم برای تبدیل به مکان تخلیه زباله، تجمع زاغه‌نشینان و معتادان و افزایش امکان بروز کارهای خلاف و ضد اجتماعی را دارند.

از طرفی، با تأثیرگذاری این زمین‌های مخروبه در سیما و منظر

نامناسب و نامتناسب با زندگی شهری همچنین پادگان‌های نظامی، کارخانه‌ها و صنایع مزاحم در درون شهرها سوژه مداخله خواهند بود (صامی، ۱۳۹۲).

درخور یادآوری است در این گونه از مداخلات، اقدامات انجام‌گرفته بیشتر تحریک توسعه در بافت را مورد توجه قرار می‌دهد و از مداخله گسترده در بافت‌ها جلوگیری می‌کند.

اثربخش بودن این رویکرد به انتخاب درست کانون‌های مداخله بستگی دارد. عواملی همچون قدمت شهر، هویت تاریخی، ساختار کالبدی، موقعیت سیاسی، زیرساخت‌ها و خدمات شهری، وضعیت حمل‌ونقل شهری و وضعیت اقتصادی و اجتماعی در این انتخاب دخیل هستند. اصلاحات توسعه میان‌افزا، نوسازی، بهسازی و احیای مجدد مناطق شهری و برقراری عدالت شهری در دسترسی به تأسیسات و امکانات شهری در تمام نقاط شهر را برقرار می‌سازد.

در صورت موفقیت این نوع مداخله، پیوند مناسب میان ساختارهای



شکل ۲: مزایای توسعه میان‌افزا (مأخذ: نگارندگان)

مورد توجه قرار دهد. راه حل‌ها و مسائل مربوط به طراحی این گونه بناها، بر اساس ارزش‌ها و سنت‌های فرهنگی خاص منطقه تاریخی مورد نظر، نوع وضعیت ساختارهای موجود، میزان همگونی با محل و غیره متفاوت خواهد بود» (فیلدن و یوکیلتو، ۱۹۹۸).

بررسی تجارب جهانی

تجربه خارجی

در کشورهای توسعه‌یافته با توجه به اهمیت زیاد توسعه پایدار، حفظ محیط زیست و استفاده کارا از منابع مختلف مباحثی همچون رشد هوشمند، توسعه درون‌زای شهری و... بسیار مد نظر است. اما در این پژوهش به لحاظ گستردگی تجارب مرتبط صورت گرفته در آمریکا، به بیان تجارب شهرها در این کشور پرداخته شده است. در آمریکا دولت‌های محلی به طور فعال استفاده از اراضی ناکارآمد را از طریق آگاه‌سازی، تأمین اعتبار و بودجه برای این نوع از توسعه و ایجاد انگیزه و تشویق شهروندان و سرمایه‌گذاران دنبال می‌کنند. شایان یادآوری است اراضی ناکارآمد به نوعی از اراضی گفته می‌شود که در گذشته بیشتر کاربری صنعتی و یا تجاری داشته و در حال حاضر رها شده‌اند. این اراضی باعث به وجود آمدن آلودگی در محیط می‌شوند و در صورت توسعه مجدد این اراضی از شدت آلودگی‌ها کاسته خواهد شد (مرکز تحقیقات و خدمات شهری واشنگتن^۵، ۱۹۹۷). بی‌شک قبل از شروع بازسازی و توسعه مجدد این اراضی، باید به پاکسازی مکان مورد نظر پرداخت. به‌تازگی بیش از ۴۰ شهر در آمریکا برنامه‌های پاکسازی را در این نوع از اراضی انجام داده‌اند. در این میان، راهکارها برای حل مسائل مختلف بازتوسعه اراضی ناکارآمد از شهری به شهر دیگر متفاوت است. مضاف بر اینکه تعدادی از شهرها به‌ویژه شیکاگو و کلیولند، گام‌های بلندی در ترغیب به بازتوسعه اراضی ناکارآمد و یا سایت‌های صنعتی خالی برای تبدیل شدن به کاربری مسکونی برداشته‌اند. گاهی اوقات ایالت‌ها و یا دولت‌های محلی سرمایه‌گذاری کلانی را در پاکسازی سایت‌های هدف برای بازتوسعه انجام می‌دهند، قبل از اینکه این زمین‌ها خالی از سکنه شوند (ساچمن^۶، ۲۰۰۸).

شهری و کاهش ارزش بافت، سرمایه‌گذاران از سرمایه‌گذاری در این حوزه‌ها منصرف خواهند شد.

تمامی موارد یادشده می‌توانند ضرورت استفاده مناسب از این زمین‌ها را بیان کنند، به گونه‌ای که پس از ایجاد ساختاری مناسب با کالبد و کارکرد صحیح، تهدیدهای یادشده می‌توانند فرصت‌های زیر را در پی داشته باشند:

- افزایش امنیت اجتماعی از طریق حضور فعال ساکنان به منظور استفاده از کاربری‌های مختلف در بافت از طریق پیاده‌محور بودن فضای غالب بافت و حضور مستمر افراد.
- بهبود شرایط تأمین مسکن.
- بهبود سیما و منظر شهری،
- افزایش سرمایه‌گذاری اقتصادی.

پس از بررسی تأثیرات گسترده توسعه میان‌افزا، ابعاد اجتماعی-اقتصادی، به عنوان رویکردهای اصلی این پژوهش، تحلیل شدند:

رویکرد اجتماعی: با راهکارهای هدایت‌شده ایجاد ساختارهای جدید، همچنین توسعه میان‌افزا و با در نظر گرفتن امکان پاسخ‌گویی به تمامی نیازهای شهری، مسکن، اجتماعی، اقتصادی و تجاری شهروندان، امکان جذب ساختار مختلط سکونتی در بافت مهیا می‌شود. پس از این زمان، با ورود خانوارهایی با سطوح مختلف درآمدی، فاصله‌های اقتصادی-اجتماعی میان محلات، از طریق برقراری عدالت کاهش می‌یابد. رویکرد اقتصادی: با توجه به شاخصه بنیادی این رویکرد و استفاده مجدد از برخی ابنیه و فضاهای موجود، صرفه اقتصادی قابل توجه برای صاحبان ملک و همچنین، دولت‌های محلی فراهم می‌آید. از طرفی، رویکرد دیگر این قسم از مداخله؛ کاهش استفاده از خودروهای شخصی و سیستم حمل‌ونقل بوده و صرفه اقتصادی دیگری را برای ساکنان فراهم می‌آورد.

آنچه که باید به عنوان یک اصل کلیدی در ایجاد ساختارهای جدید و توسعه میان‌افزا در زمینه‌های تاریخی مورد توجه قرار گیرد این است که «ساخت‌وسازهای جدید باید روح زمان حاضر را القا و بیان کنند، ولی در عین حال طرح آن‌ها باید زمینه تاریخی‌ای که در متن آن قرار گرفته‌اند را

5 Municipal Research & Services Center of Washington

6 Suchman

بررسی تجربه داخلی

پادگان ایرانشهر و پارک هنرمندان، منطقه‌ای که خانه و باغ هنرمندان در آن قرار دارد، تا نیم قرن پیش از این، محدوده خارج از شهر به شمار می‌رفت، اما امروزه این مجموعه با کارکردی متفاوت در ناحیه مرکزی شهر تهران قرار گرفته است. این مکان از اواخر دهه ۳۰ به بعد به پادگان نظامی تبدیل شد.

چند سال پس از تبدیل این محل به پادگان ایرانشهر، اداره سررشته‌داری ارتش-آجودانی فعلی- در آن استقرار یافت و سوله‌ها و انبارهایی که در اطراف ساختمان اصلی قرار داشت، به عنوان محل نگهداری ملزومات این اداره در نظر گرفته شد (نقش جهان پارس، ۱۳۸۶).

- مشکلات منطقه پیش از توسعه مجدد

شاید بتوان گفت مزاحمت کاربری نظامی پادگان قدیمی برای بافت مسکونی و کمبود فضای باز شهری در این منطقه مهم‌ترین مواردی بود که احیا و ساماندهی این فضای شهری را اولویت بخشید. نکته مهمی که درباره گذشته این مکان به چشم می‌خورد، این است که روند میرایی این مکان به قبل از متروک شدن آن و به زمانی باز می‌گردد که در اختیار ارتش بوده است. تأثیر کاربری مزاحم پیشین بر محیط اطراف خود به حدی بود که اعتبار بافت شهری پیرامون خود را به طور محسوس کاهش داده بود. چرا که رفت و آمد و حمل‌ونقل، سروصدا و تمهیدات حراستی و فعالیت‌هایی که جزئی از ماهیت عملکردی پادگان است با پدیده سکونت، سازگاری چندانی ندارد. به هر ترتیب، احیای این فضای فرسوده با توجه به عواملی همچون تجمع ولگردان، معتادان، حیوانات و حشرات موزی در این محل بسیار ضروری به نظر می‌رسید (مرادی، ۱۳۷۹).

-تصمیم‌سازی برای پروژه

بعد از تصویب قانون منع احداث، توسعه و ضرورت خروج تدریجی تأسیسات نظامی از محدوده و حریم استحفاظی شهرها در سال ۱۳۶۳، این محدوده توسط شهرداری تهران خریداری شد. شاید بتوان گفت که مزاحمت کاربری نظامی پادگان قدیمی برای بافت مسکونی و کمبود فضای باز شهری و فضای سبز در منطقه، مهم‌ترین مواردی بودند که احیا و ساماندهی این فضای شهری را اولویت بخشیدند. در سال ۱۳۸۶ به دنبال ارائه طرح احیای فرهنگی مرکز تاریخی تهران، پیشنهاد تبدیل کارخانه‌ها و پادگان‌های نظامی که امکان خروج از شهر را دارند، به پارک و فضای عمومی داده شد. همچنین، این ناحیه به دلیل استقرار نخستین نهادهای جدید شهری مانند معاونت معماری و شهرسازی شهرداری تهران، مرکز کنترل ترافیک تهران و ... در آن، پتانسیل مناسبی را برای ایجاد فضاهای تفریحی داشت. استقرار خانه هنرمندان با کاربری فرهنگی فراغتی شهری بهترین راه حل برای جبران لطماتی بود که از گذشته بر محیط پیرامونی این مجموعه وارد شده بود. با خرید این اراضی توسط شهرداری و مساعدت و مفاهمه‌ای که میان شورای شهر تهران، کمیسیون ماده ۵ و شهرداری تهران ایجاد شد و موضوع تبدیل این محل به خانه

بسیاری از شهرها مانند دنور و نیویورک بعد از اجرای طرح توسعه میان‌افزا حتی شاهد افزایش جمعیت و اشتغال برای اولین بار در دهه‌های اخیر بوده‌اند. این شهرها بعد از اجرای طرح برخوردار از محلاتی سالم، از نظر اقتصادی قوی و از ارتباطات اجتماعی مستحکم بین همسایگی‌ها برخوردار شده‌اند. آن‌ها دارای فضاهای باز و سبز مطلوب بوده و تا حد امکان استفاده از اتومبیل و جاده‌های آسفالتی را کاهش داده‌اند. بخش مسکن رونق درخور توجهی یافته، از میزان جرایم کاسته شده و وضعیت پارک‌ها و مدارس مطلوب شده است.

شهرهایی همچون دالاس و آتلانتا که طی دهه‌های گذشته توسعه مسکونی در حومه‌ها را داشتند، هم‌اکنون به ساخت مسکن در مراکز شهری گرایش پیدا کرده‌اند. در محدوده‌های حومه‌های شهری بوکارتون و فلوریدا مراکز تجاری راکد شده و در حال از بین رفتن‌اند و با محلاتی با کاربری‌های مختلط، پیاده‌مدار و حمل‌ونقل محور در مراکز، جایگزین شده‌اند (مؤسسه شمال شرقی-غرب میانه، ۱۹۹۹).

شهر پورسموس در ویرجینیا در سال‌های اخیر یک پروژه مسکن عمومی آکری را تجربه کرد که ظهور یک واحد همسایگی مختلط اعم از خانه‌های جدید، سنتی، پارک‌ها و فضاهای باز است. این خانه‌های نو در وستباری در حالی که با خانه‌های با کیفیت پایین گذشته، جایگزین شده و با شبکه‌ای از خیابان‌های قدیمی دوباره زنده می‌شود، به ساکنان اجازه خواهد داد تا با پیاده‌روی کوتاه، امن و دلپذیر به مرکز شهر، مراکز خدمات، دبیرستان و مغازه‌های خرده‌فروشی دست یابند (مؤسسه شمال شرقی-غرب میانه، ۱۹۹۹).

همچنین، دانیای بیچ قدیمی‌ترین شهر در بخش براوارد آمریکا بوده و با وسعت تقریباً ۲ هزار هکتار در شمال شهر هالیوود واقع شده است. طبق سرشماری سال ۲۰۰۰، جمعیت آن حدود ۲۰۱۱۹ نفر بوده و بعد از اجرای توسعه میان‌افزا در سال ۲۰۰۱ جمعیت آن تا ۲۸ هزار نفر افزایش پیدا کرده است.

این توسعه بیشترین تمرکز را روی کاربری مسکونی داشته و عمده این توسعه میان‌افزا در نزدیکی راه‌های ارتباطی به‌خصوص در بخش غربی راه آهن شهر که در آن زمین‌های خالی، زمین‌های مخروبه یا بافت‌های فرسوده وجود داشته، اتفاق افتاده است (امور جامعه، بخش فلوریدا، ۲۰۰۳).

به این ترتیب، انتظار می‌رود توسعه میان‌افزا موجب افزایش جمعیت در مرکز شهرها می‌شود. آماری که توسط مؤسسه بروکینگ ۱۷ در سال ۱۹۹۸ در این زمینه تهیه شد، افزایش میزان استفاده از اراضی خالی به میزان ۱۰ برابر در ۲۱ شهر بزرگ را نشان می‌دهد. همچنین، در سال ۱۹۹۷ مجله بیلدر ۱۸، آماری از ۵۱۶ نفر که به‌تازگی خانه خریده بودند، منتشر کرد که از این میان فقط کمتر از یک سوم ترجیح میدادند، در حومه‌ها ساکن شوند بیش از ۸۴ درصد علاقه‌مند بودند تا در مرکز شهر و نزدیک به مغازه‌ها، کافه‌ها و پارک‌های کوچک زندگی کنند.

7 Northeast-Midwest Institute

8 Community Affairs, Florida Department

مجدد اراضی رهاشده و فرسوده بافت تاریخی به عنوان یکی از گزینه‌های مورد نظر این سیاست، در پی تحقق اهدافی مانند بالا بردن سطح کیفیت و مطلوبیت شهرهاست.

اما اگر این رویکرد بخواهد اهداف یادشده را محقق سازد، باید در تمامی مراحل (تصمیم‌سازی، تصمیم‌گیری، اجرا و نگهداری) با برنامه‌ریزی پایین به بالا صورت گیرد. می‌توان این‌گونه بیان کرد که:

- تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری برای توسعه اراضی رهاشده و فرسوده درون شهری امری مشارکتی است و حمایت جدی و مداوم سازمان‌های دولتی و نیروهای متخصص را طی فرایند می‌طلبد.

- شیوه تملک اراضی رهاشده و فرسوده، از مسائل مهمی است که پیش روی توسعه مجدد این اراضی وجود دارد و فقط با همکاری نهادها و سازمان‌های دولتی امکان‌پذیر است و در صورت عدم همکاری، ادامه این روند پیامدهای سنگین اجتماعی-اقتصادی را در بافت خواهد داشت.

- شناسایی و بررسی گروه‌های مختلف ذی‌نفع و ذی‌نفع و تبیین نقش و جایگاه آن‌ها و ایجاد کمیته‌ای متشکل از نمایندگان تمامی گروه‌های ذی‌نفع و ذی‌نفع از ابتدای کار جهت دفاع و حمایت از منافع پروژه و ممانعت از تحریف آن، ضمانتی بر موفقیت و مقبولیت اجتماعی پروژه خواهد بود.

- اهمیت تأمین سرمایه برای اقدامات مرمتی و ایجاد انگیزه در ارائه خدمات بهینه از جانب مجریان انکارناپذیر است، چرا که عدم تأمین منابع مالی مکفی سبب ایجاد تحولاتی برای به حداقل رساندن هزینه‌ها و کاهش کیفیت و در برخی موارد عدم توان به‌کارگیری نیروهای خلاق می‌شود و این امر مستقیم سبب نزول کیفیت قلمروهای اجتماعی-اقتصادی به‌وجودآمده، خواهد شد.

البته، تأمین این منابع فقط توسط بخش دولتی و بدون مشارکت بخش خصوصی امری غیرممکن است و به‌کارگیری راهکارهای درآمدزایی مانند ارائه مشوق‌های مالیاتی، فروش حقوق توسعه، دریافت مالیات بر درآمد و ... می‌تواند بسیار مفید واقع شوند.

- در مرحله طراحی و تصمیم‌گیری برای اعمال کاربری نظرسنجی از ساکنان و مالکان منطقه، سازمان‌های محلی، کاربران آن فضا، نهادهای اجتماعی و ترتیب اثر دادن به نظرات آن‌ها امری ضروری است.

- نظارت میراث فرهنگی و حفاظت این‌گونه اراضی در فرایند توسعه مجدد، عامل مهمی در ارتقای هویت و افزایش حس تعلق و حضورپذیری مردم است.

- مطالعات دقیق اقتصادی-اجتماعی و اعمال کاربری‌های جدید در کالبد‌های احیاشده، عامل مهمی در رونق اقتصادی-اجتماعی منطقه و ایجاد زمینه‌های اشتغال خواهد بود (ایزدی و امیری، ۱۳۹۵).

- قانون‌گذاری و تدبیر اندیشی برای اخذ سیاست‌های توسعه در راستای منافع شهری و در راستای رفع نیازمندی‌های شهروندان، فقط با مشارکت متخصصان حوزه شهری در امر تصمیم‌سازی میسر می‌شود. در مرحله تصمیم‌گیری، مشارکت دادن نهادهای محلی سبب

هنرمندان و باغ تهران در دستور کار قرار گرفت. در نتیجه، پیشنهاد تبدیل پادگان‌ها به فضای مورد استفاده برای عموم، در پادگان ایرانشهر به اجرا درآمد (مرادی، ۱۳۷۹).

- مشکلات طرح

پیش از شروع مراحل اجرا، فرایند بازپس‌گیری زمین از ارتش مشکلات زیادی را به دنبال داشت. ساختمان‌های اصلی در اختیار ارتش بود و در نقل و انتقال مالی و خرید آن مشکلات و مخالفت‌های زیادی وجود داشت. در نهایت، هم شهرداری نتوانست قسمتی از ساختمان را در سمت شمال شرقی باغ خریداری کند که اکنون ساختمان مهندسی نازجا در آنجا قرار دارد.

- اهداف و اجرای طرح

- بازیابی اعتبار بافت شهری پیرامونی پادگان ایرانشهر
- احیای فضاها و ساختمان‌های فرسوده و اعمال کاربری و عملکردهای جدید فراغتی-تفریحی
- زنده کردن حیات منطقه پس از پایان فعالیت ادارات
- تقویت هویت منطقه و تأمین بخشی از نیاز کمبود فضاهای سبز و تنفسی در آن
- اعتلا و حفظ ارزش‌های فرهنگی و تاریخی و رونق و تحرک اقتصادی در منطقه

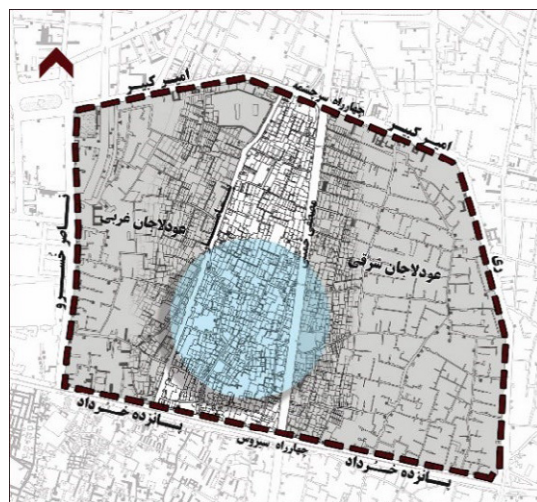
طراحی و اجرای مجموعه هنرمندان از دو بخش خصوصی تشکیل شد. طراحی بنای پادگان نظامی به عنوان خانه هنرمندان و طراحی فضای سبز ضمیمه، به عنوان پارک هنرمندان و اجرای بنای خانه هنرمندان، مرمت و احیای پادگان قدیمی و مقاوم‌سازی آن توسط مهندسان مشاور گزینه صورت گرفت (مرادی، ۱۳۷۹). تغییرات کالبدی صورت‌گرفته در بنای قدیمی پادگان با استفاده از پتانسیل‌های موجود در این اراضی از جمله به‌کارگیری سوله‌ها، انبار و تبدیل آن‌ها به آب‌نما و زمین بازی صورت گرفت. فضای سبز پارک هنرمندان از الگوی ایجاد این محیط جدید در وهله نخست ذهنیت ساکنان منطقه را نسبت به فضای شهری اطراف خود تغییر داد. در واقع، پس از تبدیل این پادگان به کاربری فعلی، یکایک بناهای مسکونی قدیمی و واحدهای تجاری منطقه نیز شروع به نوسازی و مرمت کردند. پیش‌بینی چنین نتیجه‌ای چندان دور از انتظار نیست، چرا که فرصت و امکانی برای تنفس و استفاده از فضای مطلوب در دل یک بافت پرازدحام شهری به وجود آمد (مرادی، ۱۳۷۹).

جمع‌بندی و ارائه چهارچوب نظری

بر اساس ماهیت سیاست توسعه میان‌افزا می‌توان گفت که این سیاست گزینه‌های مختلفی همچون بافت فرسوده شهری، اراضی نظامی و پادگان‌ها، کارگاه و اراضی بایر و رهاشده را به عنوان مشکلات عرصه شهرها نشناخته و با معکوس کردن چرخه زوال، آن‌ها را به ابزارهایی مؤثر برای تحقق پایداری شهرها تبدیل می‌کند. همچنین، رویکرد توسعه



شکل ۴: زمین‌های فرسوده و بایر و رهاشده در محدوده مطالعه‌شده پژوهش (مأخذ: نگارندگان)



شکل ۳: محدوده مطالعه‌شده پژوهش (مأخذ: نگارندگان)

است. محدوده شمالی بافت ترکیبی از کاربری‌های مسکونی/کارگاهی/تجاری است، ولی محدوده جنوبی سایت تسلط عملکرد کارگاهی-صنعتی است و درصد کمی، کاربری مسکونی در آن وجود دارد. کاربری خالص مسکونی فقط ۲۰/۵ درصد از مساحت محله را تشکیل می‌دهد. حدود ۱۰/۴ درصد مساحت آن نیز کاربری‌های مختلط مسکونی، از جمله مسکونی/انبار، مسکونی/کارگاه و مسکونی/تجاری هستند. اگر به طور تقریبی نیمی از این کاربری‌های مختلط را مسکونی در نظر بگیریم، می‌توان گفت که حدود ۲۶ درصد از کل مساحت محله عودلاجان میانی را مسکن تشکیل می‌دهد (بهرام پوری و جهان‌شاهی، ۱۳۹۷). این امر مبین نفوذ و پیشروی فعالیت‌های فرامحله‌ای در بافت مسکونی است که در سال‌های اخیر شتاب فزاینده‌ای یافته است. پژوهش‌ها بیانگر آن است که میزان اراضی بایر و رهاشده، کاربری‌های نامناسب و نامتناسب با زندگی شهری، مؤلفه‌هایی همچون درصد ابنیه تخریبی، اراضی بایر و متروک و مخروبه‌ها، انبارها، کارگاه‌های صنعتی و معابر فرسوده در محدوده مرکزی بافت عودلاجان میانی بسیار زیاد است و بخش غالب آن عناصری با عمر زیاد ۵۱ سال هستند که از نظر ایستایی و کیفیت شرایط مطلوبی را ندارند.

تحلیل یافته‌های پژوهش و پیشنهاد راهکارها

در این پژوهش پس از شناخت اصول توسعه میان‌افزا و تعیین شاخص‌های مرتبط با این اصول در قالب تحلیل تجارب جهانی و بومی ساختن آن‌ها با توجه به شرایط بافت شهری منطقه ۱۲ تهران، به شناخت این شاخص‌ها در محله عودلاجان به عنوان نمونه موردی پژوهش پرداخته و پس از آن با تحلیل اصول توسعه میان‌افزا و تعیین شاخص‌های مرتبط

می‌شود که نیازهای محلات در تصمیمات انعکاس یافته و بافت تاریخی فرصتی دوباره برای افزایش حس تعلق ساکنان، افزایش امنیت، سرزندگی محلات و در نتیجه، ارتقای هویت محله یابند.

مشارکت مدیران و متولیان شهرها نیز در اخذ تصمیم‌ها، سبب می‌شود که پیوند محلات با شهر همچون مجموعه‌ای واحد نادیده انگاشته نشود و مناطق شهری نیز از این فرصت‌های مناسب بی‌بهره نمانند.

- در بحث اجرا و سرمایه‌گذاری، اعتمادسازی توسط نهادهای مدیریتی و جلب سرمایه بخش خصوصی سبب می‌شود که از مسئولیت سنگین تأمین منابع مالی برای اقدامات مرمتی و اجرای پروژه‌ها که فقط به عهده نهادهای دولتی بوده و غالباً سبب کاهش کیفیت یا توقف در اجرا می‌شد، کاسته شده و با حضور سرمایه‌های بخش خصوصی، سرعت عمل و کیفیت در اجرای پروژه‌ها ارتقا می‌یابد.

- در مرحله آخر در صورتی که نگهداری از توسعه‌های جدید پس از اجرای کامل پروژه‌ها به عهده نهادهای محلی و خصوصی گذاشته شود، شاهد حفظ و ارتقای کیفیت فضاهای ایجادشده خواهیم بود؛ علاوه بر اینکه نگهداری توسط نیروهای محلی سبب افزایش حس تعلق به مکان خواهد شد.

شناخت و بررسی نمونه موردی

بر اساس چارچوب نظری توسعه میان‌افزا و با توجه به مفاهیم پایداری، محله عودلاجان، در منطقه ۱۲ تهران مطالعه شد. با استفاده از تحلیل‌های نرم‌افزار GIS و بررسی‌های میدانی انجام‌شده؛ محدوده مرکزی عودلاجان میانی، به عنوان محدوده واجد شرایط توسعه میان‌افزا انتخاب شد.

بافت عودلاجان میانی به دو قطعه شمالی و جنوبی تقسیم شده

دستاوردهای متمایز این پژوهش، در اصل تأکید بر توسعه زیرساخت‌ها با توجه به فضاهای جمعی و تأسیسات زیربنایی به مثابه مهم‌ترین راهکارهای پیشنهاد شده است. در توسعه اقتصادی بازگشت سرمایه به بافت‌های تاریخی متمایز است.

وجه بارز اصل بهبود کاربری تأمین سرانه‌های کاربری‌های شهری مورد نیاز بافت و حفظ تنوع و سرزندگی با افزودن فعالیت‌های فرهنگی است. بر جنبه‌های اجتماعی همانند افزایش ارتباط‌های مردمی و برقراری امنیت اجتماعی نیز تأکید شده است.

راهکارهای گفته‌شده جنبه‌های ملموسی را روشن می‌کنند که در نظر گرفتن آن‌ها برای دستیابی به طراحی سازگار ساختار جدید به مثابه محرک توسعه اجتماعی-اقتصادی، ضروری است. این امر ناگفته نماند که برای رسیدن به اهداف گفته‌شده، جذب مشارکت واقعی مردم از جنبه‌های مختلف مالی، برنامه‌ریزی، فنی و اجرایی نیز امری ضروری است. فضاهای تاریخی و قدیمی بافت‌های کهن، مانند محلهٔ عودلاجان میانی، قابلیت فراوانی برای فعالیت‌های جمعی دارند.

استفاده مجدد از این فضاها با ایجاد ساختارهای میان‌افزا، تأثیرات مطلوب و مثبتی در به‌سازی و نوسازی آن‌ها خواهد داشت. استفاده از تجارب برنامه‌ریزی شهری جهانی، برای توسعه میان‌افزا، جهت برنامه‌ریزی به منظور استفاده مجدد از فرصت‌ها و ظرفیت‌های موجود درون این مناطق، سیاستی کارآمد در دستیابی به توسعه پایدار شهر است. اراضی بایر رهاشده، انبارها، مراکز صنعتی متروکه، پادگان‌ها، زندان‌ها، آرامستان‌ها و بسیاری دیگر از اراضی با کاربری‌های ناهمگون فرصت‌های به‌جامانده برای استفاده مجدد هستند.

برنامه‌ریزی برای توسعه مجدد این محدوده‌ها باید با ظرفیت‌سنجی از نیازها و کمبودهای خدماتی- کارکردی بافت پیرامون و حوزهٔ نفوذ این محدوده‌ها صورت گرفته و تداوم با مشارکت شهروندان و اهالی مناطق پیرامونی باشد.

برنامه‌ریزی از پایین به بالا برای این مناطق میزان موفقیت این برنامه‌ها را دو چندان می‌سازد. از سوی دیگر، توجه به حفاظت از ثروت‌های موجود در این پهنه‌ها که بیشتر میراث معاصر شهر قلمداد می‌شوند نیز حائز اهمیت است. توسعه مجدد اراضی ناکارآمد در بافت تاریخی عودلاجان تهران، علاوه بر منافع اقتصادی، به بالا رفتن سطح کیفیت زندگی و در نتیجه منافع اجتماعی، تأثیرگذار خواهد بود.

منابع

- آیینی، محمد و زهرالسادات اردستانی. (۱۳۸۴). «هرم بازآفرینی و مشارکت مردمی، معیار ارزیابی برنامه‌های توسعه درون‌زای شهری»، نشریه هویت شهر، شماره ۵، احدنژاد، محسن، احمدی، لیلیا، شامی، اصغر، حیدری، تقی. (۱۳۹۲). «بررسی روند توسعه درون‌شهری با تأکید بر تغییرات تراکم و کاربری اراضی»، مجله آمایش جغرافیایی فضا.
- ابزدی، محمد سعید، امیری، نگین. (۱۳۹۵). «توسعه درونی، الگویی متوازن، متعادل و پایدار برای توسعه و ارتقای کیفی شهر؛ برنامه‌ریزی برای توسعه مجدد اراضی نظامی درون‌شهری»، باغ نظر.
- بهرام پوری، آذین و جهان‌شاهی، سجاد. (۱۳۹۷). «بررسی نقش حفاظت و احیای

با این اصول، راهکارهایی برای پایداری اجتماعی-اقتصادی بافت ارائه شد. با مطالعات میدانی و با استفاده از نقشه‌های طرح تفصیلی محدوده برای هر گروه از راهکارها، پیشنهادهایی ارائه شد:

توسعه میان‌افزا با استفاده از ظرفیت‌های موجود، حفظ و ارتقای خصوصیات بافت و تأمین بخشی از نیازهای معاصر ساکنان و کاربران می‌تواند به عنوان تسریع‌کننده جریان توسعه شهری عمل کرده و به تجدید حیات بافت تاریخی کمک کند. راهکارهای مربوط به ابعاد توسعه اجتماعی-اقتصادی توسعه میان‌افزا، به شرح زیر می‌تواند باشد:

اجتماعی

- برقراری ارتباط متقابل بین مردم و فضا از عوامل مهم در طراحی بنای محرک توسعه است.
- ایجاد فضاهای جمعی، برای حضور کاربران با در نظر گرفتن گروه‌های اجتماعی، سنی و جنسی مختلف و در نظر گرفتن امکانی برای برگزاری سنت‌ها و آداب و رسوم مردم بومی حائز اهمیت است.
- تقویت هویت و خاطره جمعی و حس تعلق خاطر در ساکنان جدید محله و ترغیب به ادامه سکونت ساکنان قدیمی و اصیل، از طریق احیا و بازسازی فضاهای رهاشده در بافت و مشارکت ساکنان در این طرح‌ها.
- جلوگیری از به وجود آمدن فضاهای ناامن و گوشه‌های پنهان به منظور افزایش امنیت فضا بسیار مهم بوده و به این منظور نورپردازی بنا در شب حائز اهمیت است.

اقتصادی

- ساختار جدید باید موجب ارتقای سطح زندگی اقتصادی ساکنان شود و از طریق تأمین بخشی از نیازهای ساکنان، به رونق اقتصادی بافت کمک کند.
- با بررسی فرصت‌ها و ظرفیت‌های اقتصادی بافت، گرایش‌های بازار برای جذب سرمایه خارج از بافت مشخص شود. ایجاد محرک‌های فضایی و فعالیتی با هدف افزایش تعامل بین حوزه‌های هم‌جوار با محدوده توسعه و جلوگیری از خروج مازاد سرمایه‌های داخلی از بافت، از طریق امکان سکونت فعالان و شاغلان در درون محدوده است.

بحث و نتیجه‌گیری

امروزه فرایند مداخله در بافت‌های تاریخی که دچار فرسودگی کالبدی یا عملکردی شده‌اند، با هدف توسعه مجدد آن‌ها، دارای ابعاد گسترده‌ای است که با توجه به ویژگی‌های منحصر به فرد، زمینه و محدودیت‌های موجود آن متغیرند. وجه مشترکی که پژوهش‌های پیشین بر آن تأکید دارند، این است که توسعه میان‌افزا در این بافت‌ها باید ضامن حفظ ارزش‌های اصیل آن‌ها باشد.

به این ترتیب، اغلب یافته‌های موجود بر این اصل تأکید دارند که ساختار جدید میان‌افزا باید با زمینه تاریخی و بناهای مجاور سازگار باشد.

- Abedini, A., & Khalili, A. (2019). "Determining the capacity infill development in growing metropolitans: A case study of Urmia city". *Journal of Urban Management*, 8(2), 316-327.
- Aly, S. S. & Attwa, Y. A. (2013) "Infill development as an approach for promoting compactness of urban form", *Sustainable Development and Planning*, Vol.173, pp.4-55.
- CABERNET Network Report. (2006). "Sustainable Brownfield Regeneration". *Nottingham: University of Nottingham*.
- Cooper, M. (2012). "Urban Infill and Brownfields Redevelopment Program". *American Planning Association, Sustainable Cities Institute*.
- EPA: United States environmental Protection Agency (2004), Making way for urban infill and Brown field Redevelopment.
- Florida Department of Community Affairs, City of Dania Beach Urban Infill and Redevelopment Area Plan, march 2003.
- Infill development: Rebuilding our Cities for a Sustainable Future.2002. San Francisco, California, Greenbelt Alliance.
- McConnell, V. & Wiley, K. (2010) "Infill development: Perspectives and evidence from Economics and planning", *Resources for the Future*, Vol.10, pp.1-13.
- Washington, DC Retrieved from <http://www.rff.org/rff/documents/RFF-DP-10-13.pdf>.
- Merlin, L. A. (2018) "The influence of infill development on travel behavior", *Research in Transportation Economics*, Vol.67, pp.54-67.
- Ooi, J. T. & Le, T. T. (2013) "The spillover effects of infill developments on local housing prices". *Regional Science and Urban Economics*, Vol.43, No.6, pp.850-861.
- Puustinen, T. & Pennanen, K. & Falkenbach, H. & Viitanen, K. (2018) "The distribution of perceived advantages and disadvantages of infill development among owners of a commonhold and its' implications", *Land Use Policy*, Vol.75, pp.303-313.
- Stephen, M. & Wheeler, S. (2009). "Smart Infill: Creating More Livable Communities in the Bay Area", Greenbelt Alliance. Available from: www.greenbelt.org
- بافت تاریخی در راستای توسعه اجتماعی (نمونه موردی: عودلاجان)، کنفرانس بین‌المللی عمران، معماری و مدیریت توسعه شهری در ایران، تهران، پورا احمد، احمد و شمعی، علی. (۱۳۸۴). بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم و جغرافیا. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- پورمحمدی، محمدرضا؛ شفاعتی، آرزو؛ ملکی، کیومرث (۱۳۹۲). «ارزیابی پتانسیل میان‌افزایی در محور تاریخی فرهنگی کلان‌شهر تبریز»، نشریه علمی-پژوهشی جغرافیا و برنامه‌ریزی، بهار ۱۳۹۲، دوره ۱۷، شماره ۴۲.
- پورمحمدی، محمدرضا و تقی‌پور، علی‌اکبر (۱۳۹۱). «بازیافت اراضی بایر شهری»، جغرافیا و برنامه‌ریزی، زمستان ۱۳۹۱، دوره ۱۶.
- زیاری، کرمانساله؛ پورا احمد، احمد؛ حمزه‌پور، رزگار (۱۳۹۴). «شناسایی و بررسی پتانسیل‌ها و قابلیت‌های زمین با تأکید بر توسعه میان‌افزا، مورد مطالعه: شهر سردشت»، مطالعات مدیریت شهری، زمستان ۱۳۹۴، دوره ۷، شماره ۲۴.
- سعیدی رضوانی، نوید؛ زهره داودپور؛ قدوی، الهام؛ سرور، رحیم. (۱۳۹۲). «کاربرد اصول توسعه میان‌افزا در بهبود فضایی عملکردی بافت‌های شهری (مطالعه موردی: منطقه ۱۷ شهر تهران)»، جغرافیا، سال ۱۱.
- شهاب‌زاده، مرجان. «راهنمای طراحی فضاهای محکم توسعه در بافت‌های فرسوده»، نشریه داخلی شرکت عمران و بهسازی، شماره ۸.
- صارمی، حمید. (۱۳۹۲). «بررسی توسعه از درون شهر بروجرد»، فصلنامه مدیریت شهری، شماره ۳۲.
- عبدالحامیدی، مهسا؛ جلیلی، سمانه و دولت‌آبادی، فریبرز (۱۳۹۸). «انتخاب الگوهای معماری میان‌افزا، مناسب در بافت تاریخی، با تمرکز بر خوانش ویژگی‌های کالبدی-فضایی؛ نمونه مطالعاتی: بافت تاریخی منطقه قورخانه تهران»، فصلنامه مدیریت شهری، شماره ۵۵.
- عزیزی، محمد مهدی و بهاره، بهرا (۱۳۹۶). «نقش پروژه‌های محکم توسعه در بازآفرینی بافت مرکزی شهرها». نشریه هنرهای زیبا، دوره ۲۲، شماره ۴، صص ۱۶-۵.
- فیلدن، برنارد و یوکا یوکیلتو (۱۹۹۸). راهنمای مدیریت برای محوطه‌های میراث جهانی، ترجمه پیروز حناچی، ۱۳۸۶، مؤسسه انتشارات و چاپ دانشگاه تهران، تهران.
- قدیری، بهرام (۱۳۸۵)، ساختارهای جدید در محیط‌های تاریخی، دفتر پژوهش‌های فرهنگی، تهران.
- مرادی، نازیلا. (۱۳۷۹). «باغ و خانه هنرمندان. تجدید حیات یک فضای شهری». شهرداری‌ها، ۱۹.
- مرکز خدمات و تحقیقات شهرداری واشنگتن (۱۳۹۶). توسعه درونی شهر، راهبردهایی برای ایجاد محله‌های زیست‌پذیر، ترجمه طاهر پریزادی، احمد زنگانه، حمیدرضا تلخایی، آثار معاصر، تهران.
- نقش جهان پارس، مهندسین مشاور. (۱۳۸۴). الگوی توسعه منطقه ۶. تهران. وزارت مسکن و شهرسازی.

Urban Economics and Planning

Homepage: <http://eghtesadeshahr.tehran.ir/>

ORIGINAL RESEARCH PAPER

Regeneration the historical context based on Infill development; A solution to the social -economic sustainability of the city

Mohammad Hossein Boochani¹, Azin Bahrapouri^{2*}, Sadjad Jahanshahi³

¹ PhD in Geography and Urban Planning, Shahid Beheshti University, Lecturer in Urban Planning, Islamic Azad University, South Tehran Branch, Tehran, Iran

² PhD researcher in urban planning, Islamic Azad University, South Tehran Branch, lecturer at Pars University of Architecture and Art, Tehran, Iran

³ PhD researcher in architecture, Islamic Azad University, South Tehran Branch, lecturer at Pars University of Architecture and Art, Tehran, Iran

ARTICLE INFO

Article History:

Received 2021-01-15

Accepted 2021-03-07

Keywords:

Infill Development
Planned experiences
Urban sustainability
Urban Redevelopment
Regeneration

ABSTRACT

In the sustainable development approach, in order to control the horizontal growth of cities, which causes physical and social problems, the formation of worn-out structures and imbalances in the urban service system, it is better to empty vacant lands within the city, especially worn-out structures, instead of infrastructure. To be developed, provided that they are accompanied by an increase in the per capita municipal services. The present study examines the social-economic dimensions of infill development and its impact on urban sustainability in accordance with the teachings extracted from the historical context of Tehran; Analyzes and presents strategies and policies for the infill development of Tehran's outlying neighborhood. By reviewing the literature of this approach in Iran and the world and documenting the concept of redevelopment of abandoned and brown lands, the importance of this issue in urban development has been explained, then by documenting domestic and foreign experiences and examining the strengths and weaknesses of implemented programs, knowledge promotion. A view has been provided in the field of internal development and redevelopment of these lands in order to adopt more effective policies. The research method is analytical-interpretive based on the study and evaluation of case studies and its results indicate the importance of redevelopment of abandoned lands within the city that in addition to improving the quality of the project in the context as an incentive for urban regeneration programs. The main purpose of this study is to identify and study the infill development zones of Tehran outlying neighborhood and its priorities and capacities and to answer the main question: What opportunities does outlying neighborhood of Tehran have for infill development?

DOI: [10.22034/UE.2021.2.01.03](https://doi.org/10.22034/UE.2021.2.01.03)

©2021 Urban Economy. All rights reserved.

COPYRIGHTS

©2021 The author(s). This is an open access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution (CC BY 4.0), which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, as long as the original authors and source are cited. No permission is required from the authors or the publishers.



HOW TO CITE THIS ARTICLE

Boochani, MH.; Bahrapouri, A.; Jahanshahi S. (2021). Regeneration the historical context based on Infill development; A solution to the social -economic sustainability of the city. *Urban Economics and Planning*, 2(1): 19-27.

DOI: [10.22034/UE.2021.02.01.03](https://doi.org/10.22034/UE.2021.02.01.03)

url: http://eghtesadeshahr.tehran.ir/article_***



*Corresponding Author: Email: bahrapouri.azin@gmail.com