

تاریخ دریافت : ۹۳/۰۵/۱۱

تاریخ پذیرش : ۹۳/۱۱/۱۲

توسعه درونی، الگویی متوازن، متعادل و پایدار برای توسعه و ارتقاء کیفی شهر برنامه‌ریزی برای توسعه مجدد اراضی نظامی درون شهری

محمد سعید ایزدی*

نگین امیری**

چکیده

گسترش بی‌رویه، شتابان و ناموزون کالبدی شهرها یکی از عوامل اصلی در بروز مسایل شهری به ویژه افت منزلت اجتماعی، عملکردی، زیست‌محیطی و کالبدی آنهاست. در مواجهه با این معضلات، توسعه درونی به عنوان پایدارترین الگوی توسعه برای شهرها معرفی شده است. توسعه درونی، سیاستی است که باهدف دستیابی به توسعه موزون، متعادل و پایدار شهری به شناسایی و برنامه‌ریزی برای استفاده بهینه از ظرفیت‌های موجود توسعه در درون محدوده شهر می‌پردازد. در این میان تأسیسات و اراضی نظامی درونی شهرها با پهنه‌های وسیع خود در شهرها، به عنوان یکی از مهم‌ترین ظرفیت‌های توسعه درونی می‌توانند فرصتی برای تجدید حیات شهرها باشند. هدف این نوشتار دستیابی به برنامه تجدید حیات پایدار اراضی نظامی درون شهری در قالب چارچوبی جامع است. در راستای دستیابی به این هدف، در مرحله اول با مروری بر ادبیات توسعه درونی و نظریات موجود و سابقه این سیاست در ایران و جهان، همچنین بازخوانی مفهوم توسعه مجدد اراضی نظامی و رویکردها به آن، اهمیت این موضوع در توسعه شهری تبیین شده است، سپس در مرحله دوم با مستندسازی دو تجربه داخلی و خارجی و بررسی نقاط ضعف و قوت برنامه‌های اجرا شده، زمینه ارتقاء دانش نظری در عرصه توسعه درونی و توسعه مجدد اراضی نظامی فراهم آمده تا با تکیه بر این دانش بتوان سیاست‌های کارآمدتری را اتخاذ کرد. روش تحقیق، از نوع تحلیلی- تفسیری بر پایه مطالعات و ارزیابی نمونه‌های موردی است و تلاش شده به کمک اسناد کتابخانه‌ای و اینترنتی به بررسی موضوع مورد نظر پرداخته شود. نتایج حاصل از این پژوهش نشان می‌دهد توسعه مجدد اراضی نظامی درون شهری یکی از مهم‌ترین فرصت‌های توسعه درونی است که علاوه بر کیفیت‌بخشی در عرصه پروژه، با تأثیرگذاری بر بافت پیرامونی به عنوان محرک برنامه‌های بازآفرینی شهری عمل می‌کنند. همچنین نتایج نشان می‌دهد رابطه معناداری بین حضور و مشارکت دولت، شهرداری‌ها، نهادهای محلی و بخش خصوصی با تحقق تجدید حیات موفق اراضی نظامی وجود دارد. مطالعات، بیانگر این امر است که مهم‌ترین اصل در فرایند تجدید حیات اراضی نظامی، برنامه‌ریزی و مشخص کردن جایگاه و نقش سازمان‌ها و نهادهای مربوطه و مشارکت و هماهنگی‌های بین آنهاست.

واژگان کلیدی

توسعه مجدد، توسعه درونی، اراضی نظامی. بازآفرینی شهری.

.....

*. دکتری معماری، مرمت شهری. استادیار شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه بوعلی سینا، همدان، ایران. saeidizadi@gmail.com

** کارشناس ارشد طراحی شهری دانشگاه بوعلی سینا همدان. نویسنده مسئول ۰۹۲۱۲۷۶۴۱۲۴

neginamiri0001@gmail.com

مقدمه

تنگناها و مسایل امروزی شهر ضرورت اقدام عاجل برای بهبود بخشیدن به کیفیت زندگی در شهر و آثار زیست محیطی آن را در تعداد روزافزونی از نشریات، کنفرانس‌های جهانی و پروژه‌های تحقیقاتی مطرح ساخته است (خصوصاً گزارش WCDE برانلند در سال ۱۹۸۷، گزارش سبز CEC در سال ۱۹۹۰، دستور کار ۲۱ سران در سال ۱۹۹۳). بسیاری از این گزارش‌ها بخش‌هایی را به بحث مربوط به شکل و ساخت پایدارتر شهر اختصاص داده‌اند (برند فری، ۱۳۷۸: ۳۹). پیش‌بینی کرده‌اند که در دهه‌های نخست سده بیست و یکم عمل برنامه‌ریزی کاربرد زمین شهری نیاز به دگرگون و سازگار کردن خود با شرایط در پیش رو دارد تا بتواند تقاضاهای هزاره و سده جدید و دل‌نگرانی‌های رو به رشد موضوع‌های محیطی را برآورده سازد. ماهیت و شکل این دگرگونی‌ها و چگونگی اجرای آنها به طور آشکار پیامدهای قابل توجهی برای محیط‌های طبیعی و انسان‌ساخت در آینده خواهد داشت (عبدی دانشپور، ۱۳۸۷: ۴۲۶). با توجه به اینکه اکثریت جمعیت رو به افزایش کره زمین در مناطق شهری زندگی می‌کنند نمی‌توان شهر را به سادگی رها کرد. در شهر تلاش‌های گسترده‌ای صورت گرفته، مبالغ زیادی سرمایه‌گذاری شده که نمی‌توان اینها را به سادگی نادیده گرفت. در همین راستا توسعه پایدار شهری به صورت راه‌حلی برای معماری توسعه شهر در شرایط متحول سال‌های پایانی قرن بیستم مورد توجه قرار گرفت. در شهر پایدار هدف این است که قبل از مصرف یا تخریب اراضی مهم طبیعی یا اراضی بایر در اطراف شهر، از زمین‌های موجود در داخل شهر استفاده به عمل آید (برند فری، ۱۳۷۸: ۳۲). استفاده مؤثرتر از زمین‌های تحت پوشش توسعه شهری و استقرار بخش اعظم رشد آینده جمعیت از طریق پرکردن بافت موجود شهر، افزایش متعادل تراکم، نوسازی و بازسازی مناطق فرسوده و احیاء و تغییر کاربری بناهای قدیمی در توسعه درونی شهر به شدت مورد تأکید است (حبیبی، ۱۳۸۸). نوسازی بافت شهری این امکان را به وجود می‌آورد که شهرسازی به معنای واقعی آن شکل گیرد. از طرف دیگر به جای سرمایه‌گذاری‌های هنگفت در عرصه‌های خارج از شهر و رشد پراکنده و از هم گسیخته آن، سرمایه‌گذاری در درون شهر انجام گیرد (شماعی و پورا احمد، ۱۳۸۴: ۲۴). در واقع از طریق توسعه درونی، ضمن نوسازی، از گسترش بی‌رویه کالبد شهر نیز جلوگیری شده و پایداری شهری تحقق می‌یابد. تأملی در تجربیات جهانی و داخلی و بررسی نتایج آنها می‌تواند به تحقق اهداف توسعه درونی در کشور کمک کرده و همچنین تأکیدی بر اهمیت موضوع و ضرورت توجه دو چندان به این حوزه‌ها باشد. هدف این است که با مستندسازی تجارب

جهانی و داخلی در زمینه استفاده مجدد از اراضی نظامی به عنوان یکی از این حوزه‌های مؤثر، بتوان عوامل مهمی که بر فرایند تأثیرگذار هستند را شناسایی کرد. نتیجه این پژوهش ارایه چارچوبی است که فرایند موفق توسعه مجدد اراضی نظامی را سازماندهی می‌کند. اهمیت این موضوع آن است که ضعف مبانی نظری در این عرصه منجر به ضعف اقدامات عملی شده و تحقیق حاضر تلاش در پرکردن این جایگاه خالی در ادبیات توسعه درونی دارد.

سابقه پژوهش

ادبیات موجود در زمینه توسعه مجدد و احیاء زمین‌های دارای کارکرد پیشین نظامی در مقایسه با ادبیات موجود در زمینه ساخت و سازها در اراضی جدید شهری، یعنی جایی که توسعه واقعی در حال وقوع است، بسیار اندک است. تلاش‌های اخیر در این زمینه از سیاست‌های کشور امریکا آغاز شده است (Ghaleb Bagaen, 2006). به عنوان مثال مک‌کی از معدود کسانی است که در زمینه معماری و برنامه‌ریزی در توسعه مجدد این اراضی به بررسی مسئولیت معماران در این فرایند پرداخته است (McKee, 1994). اما می‌توان گفت بخش عمده اطلاعات موجود در این حوزه، از طریق وبسایت‌های سازمان‌های دخیل در توسعه مجدد این اراضی قابل دسترس است (Ghaleb Bagaen, 2006).

سؤالات و فرضیه پژوهش

در راستای مباحث مسایل ذکر شده این سؤال در ذهن پدید می‌آید که «توسعه درونی چیست، دارای چه راهکارهایی است و چرا به عنوان پایدارترین الگوی توسعه شهری معرفی می‌شود؟» همچنین پرسش دیگر اینکه «توسعه مجدد اراضی نظامی درون شهری چیست و الگوی موفق آن دارای چه ویژگی‌هایی است که می‌تواند زمینه‌ساز توسعه درونی شود؟». بنابراین می‌توان فرضیه پژوهش را این‌گونه عنوان کرد که توسعه مجدد اراضی نظامی درون شهری، یکی از فرصت‌های بسیار مناسب برای تحقق سیاست توسعه درونی است.

مبانی نظری تحقیق

- توسعه درونی

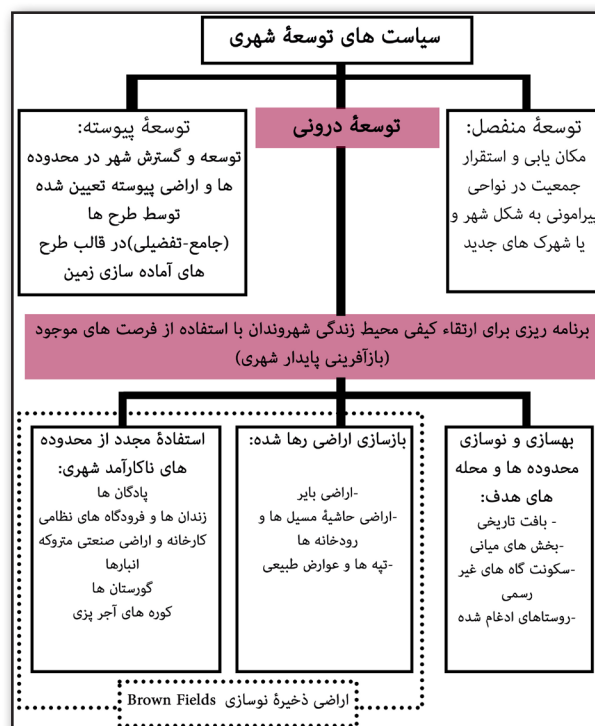
توسعه درونی به مجموعه برنامه‌ها و اقداماتی هدفمند اطلاق می‌شود که به بازیابی خلاقانه زمین‌هایی می‌پردازد که در حال حاضر درون شهرها به صورت خالی رها شده یا قبلاً مورد استفاده قرار گرفته‌اند و در حال حاضر از کارآمدی لازم برخوردار نیستند (Cabernet, 2006: 60). این سیاست نوعی محدودیت گسترش افقی شهر است، تا توسعه بی‌رویه را متوقف یا حتی معکوس کند. این کار را می‌توان به کمک

براساس نمودار ۱ در میان سیاست‌های عمده توسعه شهری (توسعه پیوسته، توسعه منفصل، توسعه درونی)، توسعه درونی، به عنوان برترین سیاست در راستای پایداری مطرح بوده و همچنین راهکارهای آن شامل بهسازی و نوسازی محدوده‌ها و محله‌های هدف، بازسازی اراضی رها شده و استفاده مجدد از محدوده‌های ناکارآمد شهری می‌شود که عرصه‌های متعددی از جمله بافت‌های تاریخی، اراضی بایر و پادگان‌ها و اراضی نظامی را هدف قرار می‌دهند.

- توسعه مجدد اراضی نظامی
تخلیه بخش نظامی در یک منطقه شهری در واقع کناره‌گیری و انزوای بخشی از شهر در درون خود آن است. بسیاری از این سایت‌ها در درون خود دارای ساختمان‌های تاریخی نظامی‌اند که بخشی از تاریخ هر کشور را در خود نهفته‌اند و در واقع اموال حیاتی فرهنگی و تاریخی کشورها محسوب می‌شوند اما چالش اصلی در این‌گونه مواضع، چگونگی تبدیل این میراث‌ها به منابعی مطلوب برای فعالیت‌های اقتصادی، اشتغال و همچنین دستیابی به انسجام اجتماعی و تحقق حس مکان و هویت در اراضی گسترده‌ای است که متولیان و مقامات نظامی کشورها آنها را رها کرده‌اند (Urbact, 2011). توسعه مجدد، بیانگر فرآیند توسعه اراضی است که به منظور تجدید حیات کالبدی، اقتصادی و اجتماعی بافت شهر به کار می‌رود. این مفهوم اکنون در سراسر جهان به عنوان مفهومی شناخته شده برای استفاده از فرصت‌های ناشی از توسعه اراضی فاقد کاربری مطلوب، در حال تغییر کاربری و فرسوده، زمین‌های متروکه و دربرگیرنده بناهای رها شده و فرسوده شناخته شده است که پیگیری آن می‌تواند علاوه بر ایجاد ارزش افزوده اقتصادی، ضمن جلوگیری از توسعه پراکنده و رشد شهری ناموزون، سبب پیگیری توسعه درون بافت و تداوم در مرزهای شهر شود (Roger, 2005: 222). اما به دلیل عدم در اختیار بودن این عرصه‌ها در برنامه‌های توسعه و مسایل و مشکلات در دستیابی به اطلاعات این محدوده‌ها بعید است که تا کنون روش ثبت شده‌ای برای توسعه مجدد این‌گونه اراضی وجود داشته باشد، با این وجود تبادل ایده‌ها و تجارب در میان متخصصان، فرصت‌های مناسبی را برای یادگیری از پروژه‌هایی که تا به حال در این حوزه صورت گرفته، میسر می‌سازد. اما ویژگی‌های فردی متفاوت هر یک از سایت‌های نظامی نیز، سبب می‌شود که توجه به طیف وسیعی از عوامل مؤثر بر روند توسعه مجدد که در تصویر ۱ نمایش داده شده، ضروری جلوه کند (Federal Ministry for the Environment, 1977).
- پیشینه توسعه مجدد اراضی نظامی در اروپا و آمریکا در سال‌های اخیر در دنیا شاهد توجه گسترده‌ای از عملیات احیا و توان بخشی مناطق نظامی نسبت به گذشته هستیم.

استفاده مجدد از کاربری‌های کم استفاده - بلا استفاده و اراضی آلوده، استفاده مجدد از زیرساخت‌ها و اراضی توسعه‌یافته قبلی، تجدید حیات مناطق موجود شهر و ارتقای زندگی شهری انجام داد (برند فری، ۱۳۷۸: ۵۱). به طور کلی راهبردها و برنامه‌های مربوط به Brownfield ها به منزله کمک به شهرهای پایدار و فشرده تلقی می‌شود (Izadi, 2006; 17). براساس سند بازآفرینی شهری در ایران، توسعه درونی گونه‌ای از توسعه شهری است که با هدف دستیابی به توسعه موزون، متعادل و پایدار شهری با شناسایی و برنامه‌ریزی برای استفاده بهینه از ظرفیت‌های موجود توسعه در درون محدوده شهر بر اصل فراهم کردن شرایط زندگی سالم، ایمن و استاندارد و توانمندسازی ساکنان و ارتقاء شرایط کیفی زندگی شهروندان استوار است (عمران و بهسازی شهری، ۱۳۹۳: ۳).

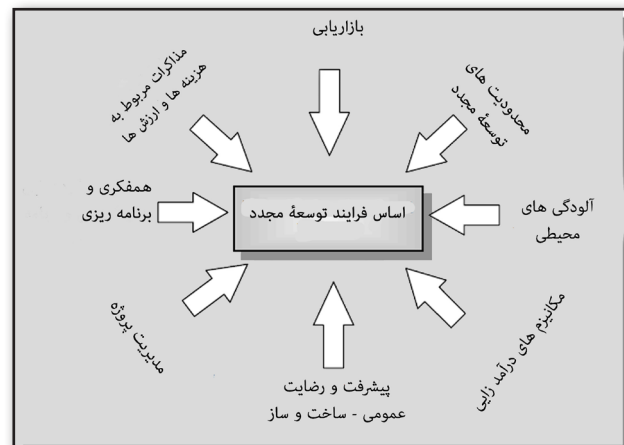
توسعه درونی می‌تواند به گونه‌های متعددی از اقدامات معطوف شود به عنوان مثال: اعطای کارکرد جدید به ساختمان‌های خالی و بلا استفاده، استفاده مجدد از زمین‌های درون شهری که قبلاً مورد استفاده قرار گرفته‌اند و در حال حاضر از کارایی و کارآمدی لازم برخوردار نیستند مانند فرودگاه‌ها، انبارها، کارگاه‌های صنعتی، احیا و بازسازی ساختمان‌های موجود در شهر و اعمال کاربری‌های جدید به آنها و... (Stephen, 2009: 9). براساس بازخوانی تعاریف ذکر شده در باب توسعه درونی، عرصه‌های دارای پتانسیل توسعه درونی به صورت نمودار ۱ تدوین شده‌اند.



نمودار ۱. فرصت‌های توسعه درونی شهرها. مأخذ: نگارندگان.

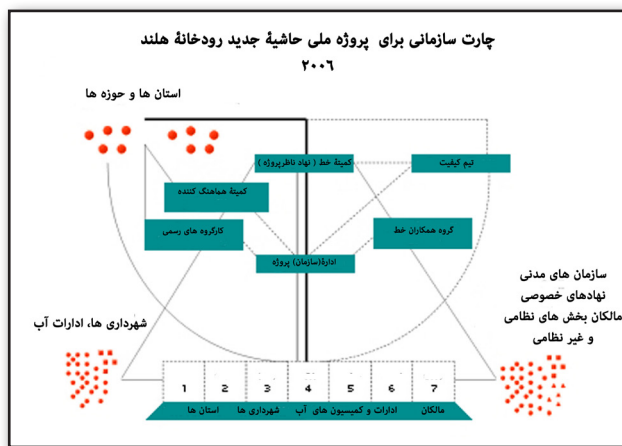
تعطیل شده و بیش از ۴۰ هزار هکتار زمین برای توسعه مجدد مراکز شهرها آزاد شد و درصدها پایگاه نظامی سابق، توسعه مجدد به صورت ایجاد کاربری‌های تجاری، مسکونی و صنعتی صورت گرفته است (Ghaleb Bagaeen, 2006).

- پیشینه توسعه مجدد اراضی نظامی در ایران در سال‌های اخیر در ایران نیز به توسعه درونی و توسعه مجدد اراضی با کاربری ناکارآمد توجه شده است. چنانکه در برخی از اسناد ملی می‌توان سیر توجه به این موضوع را دنبال کرد. در این ارتباط اصل ۱۲۳ قانون اساسی: قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری و بند ۵ مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در تاریخ ۱۳۶۳/۱۲/۲۳ در باب منع احداث و توسعه و ضرورت خروج تدریجی تأسیسات نظامی از محدوده و حریم استحقاقی شهرها اشاره دارد. این مصوبه بر لزوم خروج تدریجی این کاربری‌ها از محدوده و حریم شهرها و ضرورت تبدیل اراضی و ساختمان‌های باقیمانده از آنها به مصارف عمومی با عملکرد شهری اشاره دارد (مقررات شهرسازی و معماری مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۸۸: ۶). تأسیس شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری در سال ۱۳۷۶ توسط وزارت مسکن و شهرسازی نیز با هدف راهبری و ساماندهی فعالیت‌های تصدی دولت در زمینه احیاء بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی، فرسوده و ناکارآمد شهری و همچنین مدیریت استفاده بهینه از امکانات مذکور در جهت توسعه درونی شهرها و ارتقای محیط زندگی شهری در چارچوب سیاست‌های وزارت مسکن و شهرسازی و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (عمران و بهسازی شهری، ۱۳۸۳)، اقدامی جدی در راستای ارتقاء سیاست توسعه درونی در کشور بود، چنان‌که یکی از خط‌مشی‌های اصلی این شرکت: مسئله یابی و مشخص کردن و تعیین تکلیف اراضی با کاربری‌های ناکارآمد شهری که تناسبی با عملکردهای درون‌شهری ندارند و تبدیل این نقاط به مناطق مطلوب شهری و تأمین فضاهای کسری مناطق شهری از طریق این نقاط (وزارت راه و شهرسازی: ۱۳۷۶)، به روشنی بیانگر این ادعاست. از جمله اقدامات صورت گرفته و تجارب موجود در این زمینه در کشور می‌توان به توسعه مجدد کشتارگاه تهران (فرهنگسرای بهمن)، کارخانه جوراب‌بافی (موزه حیات وحش هفت‌چنار)، کارخانه چرم خسروی تبریز (دانشکده هنر)، پادگان صفر شش بیرجند، پادگان جی تهران (سابقه طراحی)، زندان قصر (باغ موزه قصر) و پادگان ایرانشهر تهران (پارک هنرمندان) اشاره داشت. بررسی تجربه خارجی: محدوده خطی، دفاعی - نظامی حاشیه رودخانه هلند^۱ محدوده خطی حاشیه رودخانه هلند، سابقاً یک خط



تصویر ۱. عوامل تاثیر گذار بر فرایند توسعه مجدد اراضی نظامی. مأخذ: FME, 1977.

در این راستا توسعه مجدد این اراضی و تغییر کاربری و تبدیل آنها به عرصه‌های عمومی درون‌شهری در مقابله با آثار سوء و منفی که فن‌آوری ارتباطات بر جوامع گذاشته و موجب تنزل روابط و زندگی اجتماعی شده، در دستور کار قرار گرفته است. هم‌اکنون در اروپا بازسازی و احیاء قلمروهای عمومی به عنوان یک اصل کلیدی و همچنین به عنوان ((عامل پیونددهنده‌ای)) شناخته شده که عناصر پراکنده شهری و جوامع از خود بیگانه و جوامع محلی از بین رفته را به یکدیگر پیوند می‌دهد. در اروپا پس از جنگ جهانی دوم و جنگ سرد، به جای ماندن بسیاری از اراضی نظامی درون شهرها ضربه‌های بزرگی را بر اقتصاد و حیات جمعی شهرها وارد کرد، با این وجود اراضی نظامی تخلیه شده و غالباً تاریخی که اکثراً در مناطق استراتژیک شهرها واقع بودند، با ارزیابی‌های صحیح اهمیت خود را در حیات مناطق شهری بازیافتند. این سایت‌ها با دارا بودن پتانسیل‌های مختلف از جمله منظر و بافت زمینه‌ای که در آن قرار گرفته بودند، نه تنها با ایجاد کاربری‌های جدید بر حس مکان و ارزش‌های موجود افزودند بلکه به عنوان محرک‌های جدید اقتصادی - اجتماعی و فضاهایی برای گردشگری، اوقات فراغت، ورزش، تفریح و سرگرمی باعث ارتقاء کیفیت زندگی جوامع محلی شده‌اند. اتحادیه اروپا در طول دهه‌های گذشته، به طور جدی به حل و فصل آثار منفی رشد شهری و تنظیم پارامترهای توسعه پایدار شهری پرداخته، از جمله این اقدامات بریتانیا در سال ۱۹۹۸ با راه‌اندازی کمیته طرح‌های ابتکاری تبدالی شهری، اصول کلیدی برای سیاست‌های توسعه شهری ارایه داد که از جمله آنها که به طور گسترده تفسیر شده است، توسعه مناطق با سابقه نظامی است که در داخل مرزهای شهر واقع شده‌اند (Urbact, 2011). در ایالات متحده آمریکا نیز از اوایل ۱۹۹۰ در سه موج عملیاتی، پایگاه‌های نظامی



تصویر ۲. چهارچوب سازمانی پروژه ملی حاشیه رودخانه هلند. مأخذ: URB ACT:2011.

پاسخگویی به نیازهای زمان حال در عین احترام گذاری به تاریخ و فرهنگ بود یا به عبارت دیگر توسعه با رویکرد حفاظت صورت گرفت.

از اقدامات صورت گرفته در این پروژه می توان به احیاء کالبدی ساختمان های نظامی و تزریق حیات جمعی در آنها، استفاده از زیرساخت ها و فرصت های موجود جهت ایجاد زمینه های اشتغال، اعمال کاربری های جدید به هر یک از قلعه ها یا پادگان ها و واگذاری آنها به بخش خصوصی یا بخش های محلی و تقویت و رشد بخش اشتغال غیرمستقیم (تأمین کنندگان مواد غذایی و خدمات منطقه)، توسعه مسیرهای پیاده روی، تقویت سیستم حمل و نقل عمومی و به حداقل رساندن امکان پارک خودروی شخصی همگی مواردی بودند که تسهیل حضور بازدیدکنندگان را در فضاهای ممنوعه سبب شده و در فضاها ایمنی و امنیت ایجاد کردند (URB ACT,2011). تصویر ۳ نمایانگر وضعیت کنونی منطقه است.

بررسی تجربه داخلی: پادگان ایرانشهر و پارک هنرمندان منطقه ای که خانه و باغ هنرمندان در آن قرار دارد تنها تا نیم قرن پیش از این، محدوده خارج از شهر به شمار می رفت اما هم اکنون این مجموعه با کارکردی متفاوت در ناحیه مرکزی شهر تهران قرار دارد. پارک هنرمندان در ناحیه ۶ منطقه ۶ قرار دارد. منطقه ۶ به لحاظ موقعیت جغرافیایی در حوزه مرکزی شهر تهران واقع شده که از سمت شمال به منطقه ۳، از شرق به منطقه ۷، از جنوب به مناطق ۱۰، ۱۱، ۱۲ و از غرب به منطقه ۲ محدود می شود. از عمده ترین ویژگی کالبدی منطقه ۶ می توان به موقعیت قرارگیری آن در مرکز شهر تهران (تصاویر ۴ و ۵) از یک سو و از سوی دیگر استقرار مهم ترین کاربری های اداری - خدماتی با مقیاس عملکردی فرمانطقه ای، شهری و حتی ملی در آن اشاره کرد. پارک

نظامی-دفاعی بوده که در قلب اقتصادی-اداری هلند واقع شده است و در حال حاضر، بازآفرینی آن یکی از بزرگترین پروژه هایی است که در کشور هلند تا به حال انجام شده است (Unesco&wor heritage,2013). این منطقه از ناحیه هلند شمالی تا Biesbosch (یکی از بزرگترین پارک های ملی هلند در منطقه هلند جنوبی) توسعه یافته. این محدوده خطی در گذشته به عنوان یک حلقه محافظ به طول تقریباً ۸۵ کیلومتر و عرض ۳ تا ۵ کیلومتر در اطراف شهرهای کشور هلند (Muiden, Vreeswijk, Gorinchem, Utre-) (cht) احداث شده است. امروزه این منطقه چشم انداز و ثروتی ملی محسوب می شود و دارای یک سازمان پروژه ملی است. اکنون که پس از توسعه مجدد درب های این منطقه به روی عموم باز شده، به صورت ناگهانی چشم اندازها و مناظر سبز رمزآلود و هیجان انگیزی درون شهرها پدیدار شده که مردم به جاذبه های توریستی بدل شده است (URBACT,2011).

مشکلات منطقه پیش از توسعه مجدد در قرن ۱۹ این منطقه به لحاظ موقعیتی در حاشیه شهرها واقع بود و در واقع مرز شهرها به حساب می آمد. تا سال ۲۰۰۳ نیز با وجود اینکه بر اثر رشد شهرها، برخی نقاط آن درون شهر قرار گرفته بود، از آنجا که همچنان توسط وزارت دفاع جهت مقاصد نظامی مورد استفاده قرار می گرفت، منطقه ای ممنوعه به شمار می آمد و واقع شدن تعداد ۲۵ پادگان و استحکام نظامی در درون شهرها به مشکلات ناسازگاری دامن می زد. دسامبر سال ۲۰۰۵ تصمیم سازی برای پروژه توسعه مجدد منطقه خطی، دفاعی- نظامی حاشیه رودخانه هلند آغاز شد. این پروژه یک پروژه میان گروهی بود، اجرای آن از پنج بخش و ارگان های استانی تشکیل می شد. که با یکدیگر همکاری می کردند. این پنج بخش عبارت بودند از شهرداری ها، سازمان های ساحلی، سازمان های مدنی، احزاب، مالکان و شهروندان خصوصی که به اجرای پروژه می پرداختند. اجرای پروژه و اتمام آن تا سال ۲۰۲۰ ادامه خواهد داشت همچنین اداره، نظارت، هماهنگی و کنترل کیفیت آن بر عهده کمیته ای به نام کمیته خط، متشکل از نمایندگان وزارتخانه های: دفاع، کشاورزی، آموزش و پرورش، مسکن و حمل و نقل گذارده شده است. تصویر ۲ نمایانگر چهارچوب سازمانی و تمامی نهادهای مربوط به پروژه است (URBACT,2011).

اهداف و اجرای پروژه

این پروژه براساس توسعه مجدد یک محدوده تاریخی- نظامی بنا شد که دارای سازمان فضایی ۸۵ کیلومتری بود. اهداف پروژه، توسعه مجدد فضاها و ساختارها موجود در راستای ارتقاء کیفیت های فضایی، زیست محیطی در منطقه بود. اصل اساسی در این پروژه توسعه ساختارها و فضاها در راستای



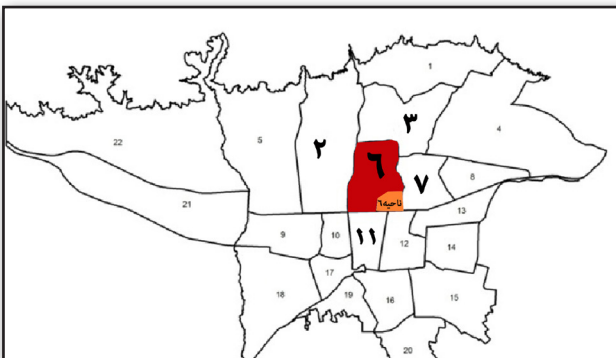
تصویر ۳. مرمت و احیای پادگان ها و قلعه های قدیمی و استقرار کاربری های جدید فرهنگی و تجاری و اداری در آنها. مأخذ: Urbact, 2011.

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 محسوسی کاهش داده بود. چرا که رفت و آمد و حمل و نقل، سر و صدا و تمهیدات حراستی و فعالیت‌هایی که جزیی از

هنرمندان در خیابان ایرانشهر واقع شده و ۵۵۰۰۰ مترمربع وسعت دارد. بنای کنونی خانه و باغ هنرمندان در نقشه تهران سال ۱۳۱۰ در محوطه‌ای محصور و در محلی به نام فیش‌آباد قرار داشت. 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 آرد و ملزومات این اداره در نظر گرفته شد. همچنین بنای فعلی خانه هنرمندان محل دفتر فرماندهی و خوابگاه سربازان سررشته داری ارتش بود (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 احیاء 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

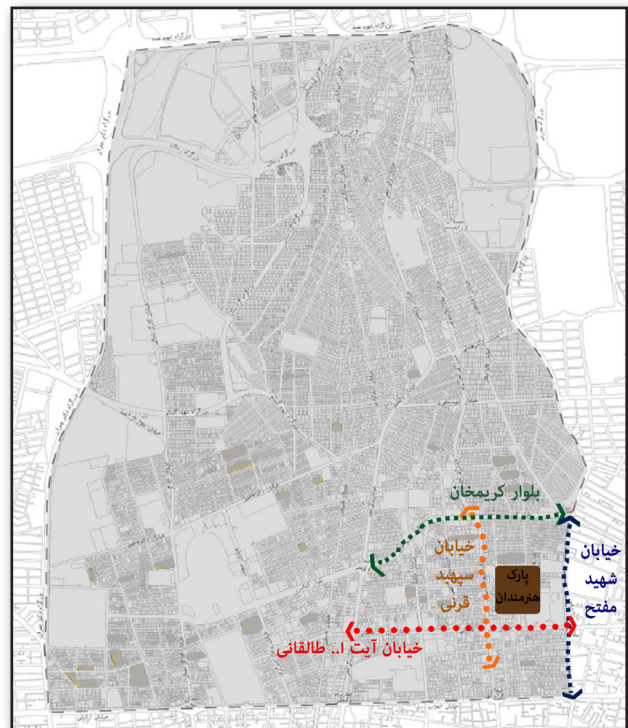


تصویر ۴. موقعیت سیاسی ناحیه قرارگیری پارک هنرمندان. مأخذ: نگارندگان.

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 هنرمندان و باغ تهران در دستور کار قرار گرفت و سازمان پارک‌ها و فضای سبز شهر تهران به عنوان کارفرمای طرح باغ تهران و وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی به عنوان کارفرمای پروژه خانه هنرمندان برگزیده شدند. 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 نزا در آنجا قرار دارد. اختلافات موجود میان بخش دولتی (کارفرما) و بخش خصوصی (پیمانکار) و نبود مدیریت کارآمد و همچنین وجود اختلاف‌های مالی میان نهادهای مسئول و تأمین منابع مالی پروژه تنها توسط بخش دولتی (سازمان پارک‌ها و شهرداری تهران) از دیگر مشکلات این پروژه به حساب می‌آید (صفا منش به نقل از بدیعی و پورخلیلی، ۱۳۹۱).

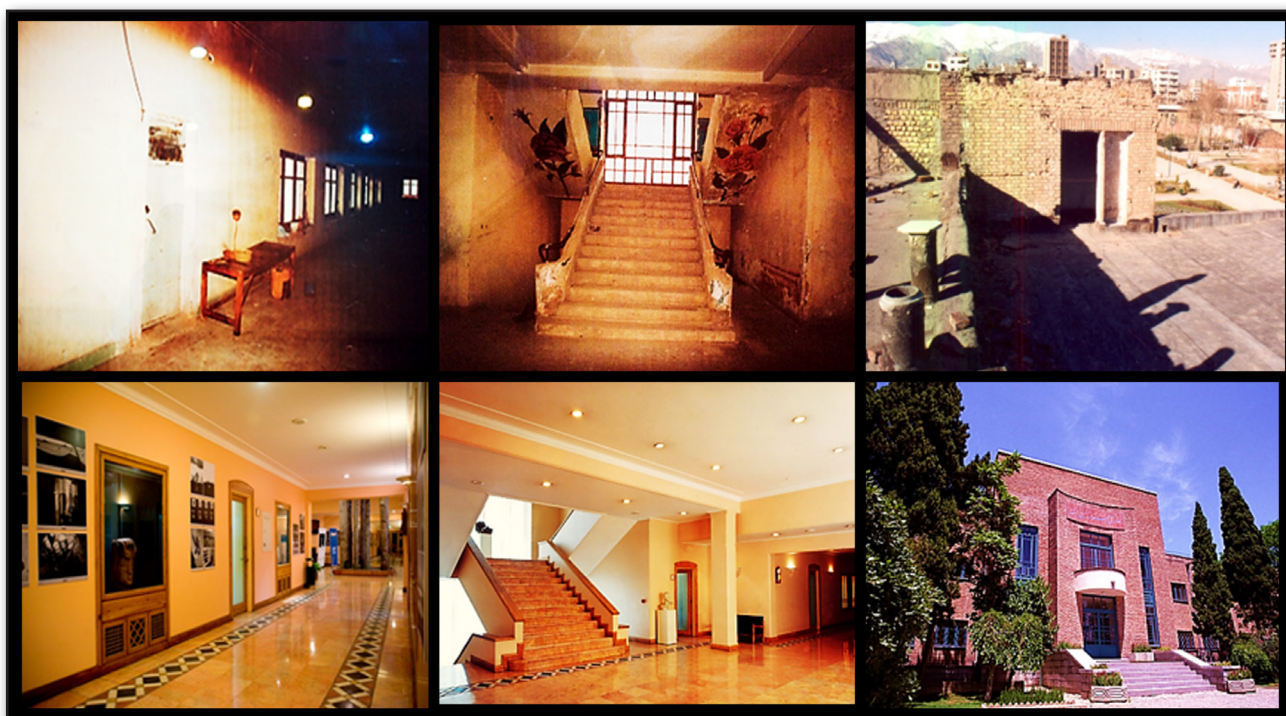
اهداف و اجرای طرح - بازیابی اعتبار بافت شهری پیرامونی پادگان ایرانشهر - حیاء فضاها و ساختمان‌های فرسوده و اعمال کاربری و عملکردهای جدید فراغتی - تفریحی - زنده کردن حیات منطقه پس از ساعات کار اداری - تقویت هویت منطقه و تأمین بخشی از نیاز کمبود فضاهای سبز و تنفسی در آن - اعتلا و حفظ ارزش‌های فرهنگی و تاریخی 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 (باغ تهران) و اجرای بنای خانه هنرمندان، مرمت و احیای پادگان قدیمی و مقاوم‌سازی آن توسط مهندسیین مشاور گزینه صورت گرفت (مرادی، ۱۳۷۹). تصویر ۶ نمایانگر تغییرات کالبدی صورت گرفته در بنای قدیمی پادگان است. طراحی و اجرای فضای سبز این پارک بنا به سفارش شهرداری تهران توسط مهندسیین مشاور صفا منش به صورت ضربتی و در زمانی کوتاه با حداکثر استفاده از پتانسیل‌های موجود در این اراضی از جمله به کارگیری سوله‌ها، انبارها



تصویر ۵. موقعیت پارک هنرمندان در منطقه ۶ تهران. ماخذ: نگارندگان.

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 موذی 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 استحقاقی شهرها در سال ۶۳، این محدوده توسط شهرداری تهران خریداری شد. شاید بتوان گفت مزاحمت کاربری نظامی پادگان قدیمی برای بافت مسکونی و کمبود فضای باز شهری و فضای سبز در منطقه، مهم‌ترین مواردی بودند که احیاء و ساماندهی این فضای شهری را اولویت بخشیدند. در سال ۱۳۸۶ به دنبال آرایه طرح احیاء فرهنگی مرکز تاریخی تهران توسط گروه پژوهشی و تخصصی مطالعات شهرشناسی و معماری صفا منش و همکاران، 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 از قبیل معاونت معماری و شهرسازی شهرداری تهران، مرکز کنترل ترافیک تهران و ... در آن، پتانسیل مناسبی را برای ایجاد فضاهای فراغتی و تفریحی دارا بود. استقرار خانه هنرمندان با کاربری فرهنگی فراغتی شهری بهترین راه‌حل برای جبران لطماتی بود که



تصویر ۶. تصاویر قبل و بعد از مرمت و احیای پادگان ایران شهر و استقرار کاربری جدید خانه هنرمندان در آن. ماخذ: شافعی، ۱۳۷۹.

مفاهیم پایه و درس آموزی از تجارب پیشین، جهت شروع به مداخله در این عرصه‌ها است.

جمع‌بندی و آرایه چهارچوب نظری

براساس ماهیت سیاست توسعه درونی می‌توان گفت که این سیاست گزینه‌های مختلفی چون بافت فرسوده شهری، اراضی نظامی و ... را به عنوان مشکلات عرصه شهرها نشناخته و با معکوس کردن چرخه زوال، آنها را به ابزارهایی مؤثر جهت تحقق پایداری شهرها بدل می‌سازد. همچنین رویکرد توسعه مجدد اراضی نظامی به عنوان یکی از گزینه‌های مورد نظر این سیاست، در پی تحقق اهدافی از قبیل بالابردن کیفیت و مطلوبیت شهرهاست. اما اگر این رویکرد بخواد اهداف مذکور 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 نظامی درون‌شهری امری کاملاً مشارکتی است و حمایت جدی و مداوم سازمان‌های دولتی و نیروهای متخصص را در طول فرآیند می‌طلبد.

- مهم‌ترین مسئله‌ای که بر سر راه توسعه مجدد اراضی نظامی وجود دارد، نحوه تملک این اراضی است که تنها با همکاری نهادها و سازمان‌های دولتی میسر خواهد بود و در صورت عدم همکاری، ادامه این روند پیامدهای سنگین اجتماعی،

و تبدیل آنها به آب‌نما و زمین بازی صورت گرفت. فضای سبز پارک هنرمندان از الگوی ساده باغ‌های ایرانی با باغچه‌ها و آب‌نما نشأت می‌گیرد البته در ابتدا طرح این باغ، طرح بدیع و ایده‌آل استفاده از نقشه تهران و ترجمان مینیاتوری طرح تهران قدیم را در این پارک مطرح کرد اما در ادامه به دلیل کمبود منابع مالی و زمان کافی در نهایت طرح را به چنین طرح ساده‌ای سوق داد. خانه و باغ هنرمندان از جمله پروژه‌هایی است که در کارنامه بانیان آن، نقطه درخشان خلاقیت و نوآوری است. ایجاد این محیط جدید در وهله نخست ذهنیت ساکنین 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 پر ازدحام شهری به وجود آمد (مرادی، ۱۳۷۹). در ادامه جهت اختصار نمونه‌هایی گوناگون از مداخلات در اراضی نظامی درون بافت‌های شهری در دنیا به صورت جدول ۱ گردآوری شده است :

جدول ۱ نشان می‌دهد که با وجود تفاوت در انواع گونه‌های سایت‌های نظامی، اهداف مورد نظر و عملکردهایی که در جریان توسعه مجدد به این گونه اراضی تعلق می‌گیرند عموماً با یکدیگر همپوشانی دارند و این امر بیانگر لزوم سازماندهی

جدول ۱. نمونه‌هایی گوناگون از مداخلات در اراضی نظامی درون بافت های شهری در دنیا. ماخذ: برگرفته از: URBACT, 2011.

شهر-کشور	گونه اراضی نظامی	برنامه استفاده مجدد از عرصه‌ها	سازمان‌های درگیر و سهامداران
فلورانس - ایتالیا	مجموعه دادگستری و زندان‌های نظامی سابق	آموزش و پرورش، صنعت، هنر، مسکن	مجموعه‌ای متشکل از شهرداری فلورانس، شورای شهر، سازمان‌های مدیریتی استان سازمانی اجتماعی و هماهنگ متشکل از: کمیته اجتماعی سازمان مسکن و بازسازی شهری، جامعه علمی، دانشگاه فلورانس، شوراهای محلی و دادگستری
کائوناس (لیتوانی)	فرودگاه نظامی سابق	تفریح و سرگرمی، ورزش، پارک علوم	شهرداری و شورای شهر به همراه مقامات منطقه‌ای با مسئولیت برنامه‌ریزی در بخش‌های مختلف آموزش و پرورش، رفاه، بهداشت و... همچنین مدیران مسئول با وظیفه اجرای طرح‌های ارایه شده از جانب مشاوران
پائولا (مالتا)	زندان نظامی سابق	گردشگری، آموزش، تفریح، ورزش، فعالیت های اجتماعی	شورای محلی پائولا با داشتن شخصیت حقوقی مجزا و نهادسازی های متعدد از جمله دفاتر و نهادهای اجرایی جهت هدایت و اجرای پروژه‌های توسعه مجدد اراضی نظامی به همراه شرکت Hibernianse ASC شرکتی که به نمایندگی از طرف دولت مرکزی جهت رسیدگی به اراضی نظامی و به منظور توسعه در راه سازگاری با محیط زیست منطقه‌ای تأسیس شده بود.
روستوک (آلمان)	برج و باروهای قرون وسطی	قلمروی عمومی، گردشگری	شهرداری، شورای شهر روستوک با مشارکت سازمان نوسازی شهری
کارلسکرونا (سوئد)	سربازخانه نیروی دریایی	آموزش و پرورش، مسکن، تجاری، اداری	شهرداری و شورای شهر (در کشور سوئد شهرداری‌ها دارای نقش بسیار قوی بوده و به صورت انحصاری دارای اختیارات وسیعی در سازماندهی پروژه‌های شهری هستند. از جمله تهیه چارچوب های قانونی، تعیین و تدقیق مالیتن‌ها، برنامه‌ریزی و مشارکت با جامعه محلی) با مشارکت کمپانی بین‌المللی ساختمان
اوپاوا (جمهوری چک)	پادگان‌های نظامی تأسیس شده در زمان امپراطوری اتریش	آموزش، تفریح، ورزش	شهرداری و شورای شهر به همراه اتاق بازرگانی (مجموعه‌ای متشکل از موسسات سرمایه گذاری و تجاری در اوپاوا) و مشارکت با نهادهای اجتماعی اوپاوا به منظور سرمایه‌گذاری‌های فرهنگی در پروژه
میدوی (منطقه تحت نفوذ روچستر، انگلستان)	بارانداز تاریخی، سایت متعلق به شرکت کشتی سازی نیروی دریایی سابق، پارک‌های نظامی رها شده، فضاهای باز و برج و بارو و استحکامات نظامی	مسکونی، اداری، تجاری، فراغت و تفریحی، توریستی، گردشگری، فرهنگی و آموزشی	شورای منطقه‌ای میدوی به همراه سازمان زیباسازی میدوی و همکاری آژانس توسعه جنوب شرق انگلستان و مشارکت شرکت‌های خصوصی از قبیل: کمپانی کشتی‌سازی تاریخی، سازمان حمل و نقل میدوی

اقتصادی، زیست‌محیطی را برای شهرها خواهد داشت.

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

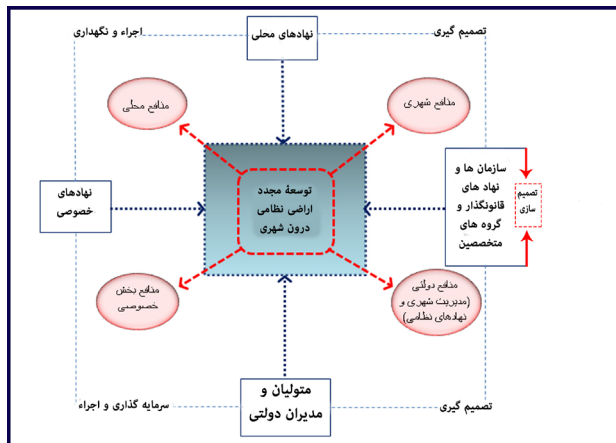
- اهمیت تأمین سرمایه برای اقدامات مرمتی و ایجاد انگیزه در ارایه خدمات بهینه از جانب مجریان غیر قابل انکار است

چرا که عدم تأمین منابع مالی مکفی سبب ایجاد تحولاتی در راستای به حداقل رساندن هزینه‌ها و کاهش کیفیت و در برخی موارد عدم توان به کارگیری نیروهای خلاق می‌شود و این امر مستقیماً سبب نزول کیفیت قلمروهای عمومی به وجود آمده، خواهد شد. البته تأمین این منابع تنها توسط بخش دولتی و بدون مشارکت بخش خصوصی امری غیرممکن است و به کارگیری راهکارهای درآمدزایی مانند: ارایه مشوق‌های مالیاتی، فروش حقوق توسعه، دریافت

در امر تصمیم‌گیری سبب می‌شود که : این سازمان‌ها که قرار است سرمایه‌های بزرگی را در اختیار شهرها قرار دهند برای ادامه همکاری‌ها با نهادهای دیگر انگیزه پیدا کرده و از منافع این توسعه بی‌بهره نمانند (به عنوان مثال مکان‌یابی فرصت‌های کاربری تجاری تشویقی در این اراضی برای نهادهای نظامی) و در نتیجه این اعتمادسازی سبب می‌شود که مدت زمان مرحله تملک اراضی نظامی در این فرایند به حداقل ممکن تقلیل یابد.

در بحث اجرا و سرمایه‌گذاری اعتمادسازی توسط نهادهای مدیریتی و جلب سرمایه بخش خصوصی سبب می‌شود که از مسئولیت سنگین تأمین منابع مالی جهت اقدامات مرمتی و اجرای پروژه‌ها که تنها بر 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 بر عهده نهادهای محلی و خصوصی گذاشته شود، شاهد حفظ و ارتقاء کیفیت فضاهای ایجادشده خواهیم بود به علاوه اینکه نگهداری توسط نهاد و نیروهای محلی سبب افزایش حس تعلق به مکان خواهد شد.



تصویر ۷. چهارچوب پیشنهادی جهت توسعه مجدد اراضی نظامی درون شهری. ماخذ : نگارندگان.

مالیات بر درآمد و ... می‌توانند 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.

در صورت وجود میراث فرهنگی در این گونه اراضی، توجه و حفاظت از آنها در فرآیند توسعه مجدد عاملی مهم در ارتقاء هویت و حس تعلق مردم به آن مکان و در نتیجه مقبولیت اجتماعی و حضور بیشتر مردم در آن فضاها خواهد شد.

مطالعات دقیق اقتصادی - اجتماعی و اعمال کاربری‌های جدید در کالبدهای احیاء شده، عاملی مهم در رونق اقتصادی منطقه و آفرینش زمینه‌های اشتغال خواهد بود.

در پایان به استناد تجارب فوق و با وقوف به شرایط خاص زمینهای کشورمان در امر توسعه مجدد اراضی نظامی، چارچوب پیشنهادی جهت نیل به شرایط مطلوب‌تر در فرایند تصمیم‌سازی، تصمیم‌گیری، اجرا و پایدار ماندن پروژه‌ها در تصویر ۷ به نمایش در آمده است.

بر مبنای این چارچوب، طی فرایند توسعه مجدد اراضی نظامی درون شهرها :

- مشارکت دادن متخصصین حوزه شهری (دانشگاهیان و جوامع علمی) در امر تصمیم‌سازی سبب می‌شود که قانون‌گذاری در این زمینه و تدبیر اندیشی برای اخذ سیاست‌های توسعه در راستای منافع شهری و در نیل به رفع نیازمندی‌های شهروندان صورت گیرد.

در مرحله تصمیم‌گیری، مشارکت دادن نهادهای محلی سبب می‌شود که نیازهای محلات در تصمیمات انعکاس یافته و محلات شهر ایرانی فرصتی دوباره برای افزایش حس تعلق ساکنین، افزایش امنیت، سرزندگی محلات و در نتیجه ارتقاء هویت محله یابند. مشارکت مدیران و متولیان شهرها نیز در اخذ تصمیم‌ها، سبب می‌شود که پیوند محلات با شهر همچون مجموعه‌ای واحد نادیده انگاشته نشده و مناطق شهری نیز از این فرصت‌های مناسب بی‌بهره نمانند (مثلاً فضای سبز در محلات شهر تهران، نقش ریه‌های تنفسی کل شهر تهران را ایفا می‌کنند). همچنین حضور نهادهای نظامی

نتیجه‌گیری

برنامه‌ریزی به منظور استفاده مجدد از فرصت‌ها و ظرفیت‌های موجود درون شهرها سیاستی کارآمد در دستیابی به توسعه پایدار شهر است. گستره‌های وسیعی از شهرهای ایران به دلیل شهرنشینی شتابان دهه‌های گذشته به عنوان ظرفیت‌های توسعه قابل شناسایی‌اند. اراضی بایر رها شده، انبارها، مراکز صنعتی متروکه، پادگان‌ها، زندان‌ها آرامستان‌ها و بسیاری دیگر از اراضی

با کاربری‌های ناهمگون فرصت‌های به جا مانده برای استفاده مجدد هستند. در کلان‌شهر تهران بالغ بر ۵۴۰۰ هکتار از این محدوده‌ها به عنوان اراضی ذخیره نوسازی شناسایی و در طرح جامع تهران مشخص شده‌اند. برنامه‌ریزی برای بهره‌برداری از این ظرفیت‌های توسعه باید در اولویت برنامه‌ریزان و سیاستگذاران شهری قرار گیرد. در این میان اراضی نظامی سهم قابل توجهی از این ظرفیت‌ها را به خود اختصاص داده‌اند. به ویژه در کلان‌شهرها و شهرهای بزرگ نظیر کرمانشاه، ارومیه، بیرجند، اهواز و سایر شهرهای بزرگ کشور. برنامه‌ریزی برای توسعه مجدد این محدوده‌ها باید با ظرفیت‌سنجی از نیازها و کمبودهای خدماتی-کارکردی بافت پیرامون و حوزه 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 عمدتاً میراث معاصر کشور قلمداد می‌شوند نیز حایز اهمیت است. تجارب پیشین کشور در این زمینه می‌تواند راهگشای بسیاری اقدامات بعدی شود. توسعه مجدد اراضی ناکارآمد علاوه بر منافع اقتصادی، به بالا رفتن کیفیت زندگی و در نتیجه منافع اجتماعی، نیز منافع محیطی تأثیرگذار خواهد بود. شش مولفه اصلی در اجرای این سیاست عبارتند از: مدیریت هماهنگ، مشارکت شهروندان، تلاش برای ایجاد سرزندگی اجتماعی، تأثیرگذاری بر محیط پیرامون، برنامه‌ریزی از پایین به بالا و اصل تحقق‌پذیری.

پی‌نوشت‌ها

۱. New Holland's Waterline, military line of defense

فهرست منابع

- برند فری، هیلد. ۱۳۷۸. طراحی شهری به سوی یک شکل پایدارتر شهر. ت: بحرینی، سید حسین. تهران: شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهر تهران.
- پوراحمد، احمد و شمعی، علی. ۱۳۸۴. بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم و جغرافیا. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- خواجه‌وند بدیعی، رفیه و قاسمیان پورخیلی، نصیبه. ۱۳۹۱. پارک هنرمندان تهران (باغ تهران). تهران: دانشگاه علامه طباطبائی.
- دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران. ۱۳۸۸. مقررات شهرسازی و معماری و طرح‌های توسعه و عمران مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (از تاریخ تأسیس تا پایان شهریور سال ۱۳۸۸). آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور (مصوب ۷۸/۱۰/۱۲ هیئت وزیران) ... تهران: نشر توسعه ایران.
- شافعی، بیژن. ۱۳۷۹. بررسی وضع موجود و طرح بازسازی خانه هنرمندان. تهران: خانه هنرمندان.
- شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران. ۱۳۹۳. سند ملی راهبردی بازآفرینی پایدار محدوده‌ها و محله‌های هدف برنامه‌های احیاء بهسازی و نوسازی شهری، ویرایش یازدهم. تهران: دبیرخانه شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران.
- عبدی دانشپور، زهره. ۱۳۸۷. درآمدی بر نظریه‌های برنامه‌ریزی با تأکید ویژه بر برنامه‌ریزی شهری. تهران: انتشارات دانشگاه شهید بهشتی.
- مرادی، نازیلا. ۱۳۷۹. باغ و خانه هنرمندان. تجدید حیات یک فضای شهری. شهرداری‌ها، (۱۹) : ۵۹-۵۵.
- نقش جهان پارس، مهندسین مشاور. ۱۳۸۴. الگوی توسعه منطقه شش. تهران: وزارت مسکن و شهرسازی.
- وزارت مسکن و شهرسازی. ۱۳۷۶. سند ابلاغیه خط مشی کلی شرکت عمران و بهسازی شهری. تهران: دبیرخانه شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران.

Reference list

- CABERNET Network Report. (2006). *Sustainable Brownfield Regeneration*. Nottingham: University of Nottingham. Federal Ministry for the Environment, Nature Conservation and Nuclear Energy. 1997. Study on the Re-use of Former Military Lands. Available from: www.bicc.de. (Accessed 27 June 2014)
- Ghaleb Bagaeen, S. (2006). Redeveloping former military sites: Competitiveness, urban sustainability and public participation. *cities*, (32): 339-352.
- Izadi, M. S. (2006). *A study on city center Regeneration: A comparative analysis of two different approaches to the revitalization of historic city centers in Iran*. Newcastle: Newcastle University.
- McKee, B. (1994). Military base conversions: architects are responding to the large-scale urban design opportunities offered by the transformation of dozens of closed military bases into new civilian uses. *Architecture* (Journal of the American Institute of Architects), (8): 83-99.
- Roger, W. (2005). Encyclopedia of the City. Published in the Taylor & Francis e-Library. Available from: http://www.trudo.ir/tdrt_content/media/image/2013/12/2995_orig.pdf. (Accessed 27 June 2014)
- Stephen, M. & Wheeler, S. (2009). *Smart Infill: Creating More Livable Communities in the Bay Area, Greenbelt Alliance*. Available from: www.greenbelt.org. (Accessed 27 June 2014)
- URBACT. (2011). *Realizing the Potential of Abandoned military sites as an Integral Part of sustainable urban community Regeneration, Successful planning in line with EU Sustainable Development Strategy*. Available from: www.Urbact.eu/repair. (Accessed 29 June 2014)
- United nations educational scientific and cultural organization, world heritage convention. (2013). *World Heritage Volunteers, 2013 – Patrimony Voluntary Action - Inspiring change*. Available from: www.whc.unesco.org. (Accessed 27 June 2014)