

# باززنده‌سازی شهری

(رویکردی به محله‌های تاریخی)

تألیف:

استیون تایسدل - نرآک - تیم هیث

برگردان:

دکتر کرامت‌اله زیاری

(استاد دانشگاه تهران)

قهرمان رستمی

(کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری)

آراد کتاب

سرشناسه	: تایدسل، استیون، Tiedell, Steven
عنوان و نام پدیدآور	: باززنده‌سازی شهرها (رویکردی به محله‌های تاریخی) / تألیف استیون تایدسل، تراک، تیم هیث؛ برگردان کرامت‌اله زیاری؛ قهرمان رستمی.
مشخصات نشر	: تهران: آراد کتاب: کهکشان دانش، ۱۳۹۰.
مشخصات ظاهری	: ۴۰۸ ص: مصور.
شابک	: 978-600-186-045-4
وضعیت فهرست نویسی: فیبا	
یادداشت	: عنوان اصلی: Revitalizing historic urban quarters
یادداشت	: کتاب حاضر اولین بار تحت عنوان «احیای محله‌های تاریخی شهرها» توسط انتشارات نوید شیراز منتشر شده است.
یادداشت	: چاپ دوم
یادداشت	: چاپ قبلی: نوید شیراز، ۱۳۸۸.
عنوان دیگر	: احیای محله‌های تاریخی شهرها.
موضوع	: مناطق تاریخی - نگهداری و مرمت
موضوع	: نوسازی شهرها
موضوع	: شهرسازی
شناسه افزوده	: اوگن، تانر، ۱۹۴۴ م. - Ox. Taner
شناسه افزوده	: هیث، تیم، ۱۹۵۹ م. - Heath, Tim
شناسه افزوده	: زیاری، کرامت‌الله، ۱۳۳۳ - مترجم
شناسه افزوده	: رستمی، شایان، ۱۳۵۸ - مترجم
رده بندی کنگره	: ۱۳۹۰ : ۳۲۴/۶۹۰۹۱۷۳۲ : ۸۸۹۰۵۳/۸
رده بندی دیویی	: ۳۶۴/۶۹۰۹۱۷۳۲
شماره کتابشناسی ملی	: ۲۴۵۶۰۱۱

## باززنده‌سازی شهری

ترجمه: دکتر کرامت‌اله زیاری - قهرمان رستمی	ناشر: آراد کتاب
ناشر همکار: کهکشان دانش	نوبت چاپ: اول ۱۳۹۰
تیراژ: ۱۰۰۰ جلد	چاپ: رهنما
صحافی: کیمیا	قیمت: ۱۲۰۰۰۰ ریال
شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۱۸۶-۰۴۵-۴	ISBN: 978-600-186-045-4

حق چاپ برای ناشر محفوظ است. کلیه حقوق و حق چاپ متن، طرح روی جلد و عنوان کتاب با نکرش به قانون حمایت از حقوق مؤلفان، مصنفان و هنرمندان مصوب ۱۳۴۸ برای انتشارات آراد کتاب محفوظ است و متخلفین تحت پیگرد قانونی قرار می‌گیرند.

مرکز پخش و فروش:

آراد کتاب: تلفن: ۶۶۴۸۲۲۲۶ - ۶۶۹۷۵۲۸۵ - ۰۹۱۲۳۰۶۲۲۵۸

www.aradbook.com

## فهرست مطالب

برگ	عنوان
۱۳	دیاچه
۱۵	سرآغاز
۱۹	فصل یکم: باززنده‌سازی محله‌های تاریخی شهری
۱۹	سرآغاز
۲۷	کاونت گاردن
۳۰	محله‌های تاریخی شهری
۳۵	تعریف محله‌های شهری
۳۷	الف) مرزها
۳۸	ب) ساختار و هویت
۳۸	پ) پیوندهای کارکردی و اقتصادی
۳۸	مراقبت تاریخی
۳۹	۱) ارزش زیبایی‌شناسی
۴۱	۲- ارزش تنوع معماری
۴۲	۳- ارزش تنوع محیطی
۴۳	۴- ارزش تنوع کارکردی
۴۴	۵- ارزش منابع
۴۵	۶- ارزش توالی حافظه‌ی فرهنگی (ارزش میراث)
۴۶	۷- ارزش اقتصادی و تجاری
۴۸	باززنده‌سازی محله‌های تاریخی شهری

۵۳	فصل دوم: چالش‌های اقتصادی محله‌های تاریخی شهری
۵۳	سرآغاز
۵۴	تغییر اقتصادی
۵۶	فرسوده‌گی
۵۸	۱. فرسوده‌گی کالبدی (ساختاری)
۵۸	۲. فرسوده‌گی کارکردی
۵۹	۳. فرسوده‌گی نما
۶۰	۴. فرسوده‌گی قانونی و اداری
۶۰	۵. فرسوده‌گی مکانی
۶۲	۶. فرسوده‌گی مالی
۶۳	۷. فرسوده‌گی نسبی یا اقتصادی
۶۳	۸. ابزارهای نظارتی مراقبت و حفاظت
۶۶	قدرت پلیس
۷۰	باززنده‌سازی محله‌های تاریخی شهری
۷۱	باززنده‌سازی کالبدی محله‌های تاریخی شهری
۷۲	تخریب بناهای تاریخی
۷۶	زنده‌سازی بناهای تاریخی
۸۱	نوسازی ناحیه‌مبنا
۸۶	محدودیت‌های اندازه‌ی ملک
۸۸	باززنده‌سازی اقتصادی محله‌های تاریخی شهری
۹۰	ایجاد رشد

۹۴	نتیجه‌گیری
۹۵	فصل سوم: ارزیابی دوباره‌ی کیفیت محله‌های تاریخی شهری
۹۵	سرآغاز
۹۶	مدرنیسم؛ عصری جدید
۹۸	فضا و شکل مدرنیستی شهر
۱۰۳	عمل مدرنیستی
۱۰۸	واکنش حفاظت‌گرایان
۱۱۲	واکنش‌های پسا‌مدرن
۱۱۲	طراحی فضای شهری مدرنیستی
۱۱۹	حفاظت و به‌سازی
۱۲۲	پژوهش‌های موردی
۱۲۳	پیونیر اسکوار در سیاتل
۱۲۹	پسچرس در آلبانی
۱۳۱	نتیجه‌گیری
۱۳۵	فصل چهارم: باززنده‌سازی گردشگری مبنا و فرهنگ مبنا
۱۳۵	سرآغاز
۱۳۶	گردش‌گری در محله‌های تاریخی شهری
۱۳۸	مقصد، سیما و بازاریابی مکان
۱۴۲	پژوهش‌های موردی
۱۴۳	لاول در ماساچوست
۱۴۴	زوال و حفاظت از لاول

- ۱۴۷.....باززنده‌سازی لاول
- ۱۵۵.....کسلفیلد در منچستر
- ۱۵۷.....زوال و حفاظت کسلفیلد
- ۱۵۸.....باززنده‌سازی کسلفیلد
- ۱۶۵.....شرکت مدیریت کسلفیلد
- ۱۶۶.....تأثیر گردش‌گری بر کسلفیلد
- ۱۶۸.....جمع‌بندی
- ۱۶۹.....تمپل بار در دوبلین
- ۱۷۰.....افول و پیدایش دوباره‌ی تمپل بار
- ۱۷۲.....نوآوری‌های جدید برای «مجله‌ی فرهنگی» تمپل بار
- ۱۷۶.....برنامه‌ی توسعه‌ی فرهنگی
- ۱۷۹.....جمع‌بندی
- ۱۸۰.....نتیجه‌گیری
- ۱۸۵.....فصل پنجم: باززنده‌سازی مسکن‌مبنا
- ۱۸۵.....سراغاز
- ۱۸۶.....حیات مرکز شهر
- ۱۹۰.....پژوهش‌های موردی
- ۱۹۲.....قری در پاریس
- ۱۹۷.....حفاظت و باززنده‌سازی قری
- ۲۰۰.....جمع‌بندی
- ۲۰۱.....ستترال بولونا

۲۰۵	جمع‌بندی
۲۰۵	سوهو در نیویورک
۲۱۶	جمع‌بندی
۲۱۸	مرچنت سیتی در گلاسگو
۲۲۱	زوال مرچنت سیتی
۲۲۲	حفاظت از مرچنت سیتی
۲۲۳	باززنده‌سازی مرچنت سیتی
۲۲۵	توسعه‌ی اینگرام اسکوار
۲۲۸	جمع‌بندی
۲۲۹	شاد تایمز در لندن
۲۳۳	باززنده‌سازی شاد تایمز
۲۳۸	جمع‌بندی
۲۳۹	نتیجه‌گیری
۲۴۳	فصل ششم: باززنده‌سازی محله‌های صنعتی و تجاری
۲۴۳	سرآغاز
۲۴۸	حفاظت لیس مارکت
۲۵۰	بازآفرینی کارکردی لیس مارکت
۲۵۲	تنوع کارکردی لیس مارکت
۲۵۹	آینده‌ی لیس مارکت
۲۶۰	جولری کوارتر در بیرمنگام
۲۶۹	بازآفرینی کارکردی جولری کوارتر

- ۲۷۵..... آینده‌ی جولری کوارتر.....
- ۲۷۸..... لیتل جرمنی در برادفورد.....
- ۲۸۲..... حفاظت لیتل جرمنی.....
- ۲۸۵..... باززنده‌سازی لیتل جرمنی.....
- ۲۹۳..... آینده‌ی لیتل جرمنی.....
- ۲۹۴..... لاور داون تاون (لودو) در دنور.....
- ۳۰۰..... آینده‌ی لودو.....
- ۳۰۱..... نتیجه‌گیری.....
- ۳۰۷..... فصل هفتم: طراحی در محله‌های تاریخی شهری.....
- ۳۰۷..... سرآغاز.....
- ۳۱۳..... تداوم بصری در محله‌های تاریخی شهری.....
- ۳۱۶..... به‌سازی در محله‌های تاریخی شهری.....
- ۳۱۹..... یک پارچگی زیبایی‌شناختی و مسأله‌ی «نماگرایی».....
- ۳۳۴..... توسعه‌های جدید در محله‌های تاریخی شهری.....
- ۳۳۶..... توجه به هویت فضایی محله‌های تاریخی شهری.....
- ۳۴۲..... توجه به هویت معماری محله‌های تاریخی شهری.....
- ۳۴۳..... دست‌یابی به تناسب بافتی.....
- ۳۴۴..... هم‌شکلی بافتی.....
- ۳۴۶..... مقایسه‌ی بافتی.....
- ۳۵۳..... تداوم بافتی.....
- ۳۵۹..... جمع‌بندی.....

۳۶۰	..... نظارت‌های طراحی معماری
۳۶۲	..... نتیجه‌گیری
۳۶۳	..... فصل هشتم: به سوی باززنده‌سازی موفق محله‌های تاریخی شهری
۳۶۳	..... سرآغاز
۳۶۶	..... دست‌یابی به باززنده‌سازی
۳۷۰	..... منابع
۳۷۳	..... شناسایی فرصت‌ها
۳۷۷	..... باززنده‌سازی موفق
۳۷۸	..... باززنده‌سازی کالبدی
۳۸۰	..... باززنده‌سازی اقتصادی
۳۸۰	..... باززنده‌سازی اجتماعی
۳۸۴	..... نتیجه‌گیری
۷۳۸۴	..... واژه‌نامه
۳۹۵	..... منابع

www.ketab.ir

## دیباچه

بسیاری از شهرها دارای محله‌هایی هستند که به پاس پیوندها و رابطه‌های تاریخی و فرهنگی، به یک «حس مکان» و هویت دست یافته‌اند. این نواحی، در بیشتر موارد، بخشی یک‌پارچه از جذابیت شهری‌اند و کیفیت‌های بصری و کارکردی آن‌ها، عناصری مهم از سیما و هویت شهر به شمار می‌روند. از آن جایی که محله‌های تاریخی در بخش مرکزی شهرها قرار دارند، از این رو، باززنده‌سازی آن‌ها بخشی مستقل از باززنده‌سازی عمومی شهرهاست. جلب کارگران، مغازه‌داران، گردش‌گران و از همه مهم‌تر مردم، برای زنده‌گی در این نواحی و تحریک بخشی به آن‌ها، نماند بهبودبخشی دوباره‌ی شهرها و شهری بودن معاصر است.

با وجود این، هم‌واره ارزش کیفی این محله‌ها درک نشده است. آن‌ها تا دهه‌ی ۱۹۶۰ به عنوان محله‌هایی فرسوده با وضع «فرسوده‌گی» و هدف طرح‌های پاک‌سازی و بازتوسعه‌های جامع، مورد توجه بوده‌اند، ولی در دهه‌ی ۱۹۷۰ با تغییر ارزش‌ها، چنین مکان‌هایی مورد حمایت و مراقبت قرار گرفتند. از آن جایی که همه‌ی این ناحیه‌ها نمی‌توانند تبدیل به موزه یا فضاهای موزه‌یی شوند، بنابراین به مثابه‌ی بخش‌هایی کارکردی از شهر، به باززنده‌سازی نیاز دارند. بنابراین، سیاست‌های پیشین حفاظت، از یک توجه ساده و حفاظت‌گرا، به یک توجه کامل برای باززنده‌سازی و بهبودبخشی تغییر یافته‌اند. باززنده‌سازی، روی تلاش‌هایی برای توسعه‌ی اقتصادی که بتوانند نیاز مالی برای حفاظت، نگه‌داری و بهبود محله را برآورده سازند، انگشت می‌گذارد. معمولاً این عمل یا به معنای بازآفرینی بومی فعالیت‌های سنتی مکان یا به مفهوم بازساخت

مبنای اقتصادی محله است. این بازساخت، تمایز میان حفاظت کارکردی و کالبدی را ضروری می‌سازد.

تلاش‌های باززنده‌سازی، ناچار بوده‌اند در چارچوب یک بافت و محیط حساس که هم‌زمان در نقش خطر و فرصت عمل می‌کنند، انجام شوند. در این جریان، همه‌ی نواحی شهری دست‌خوش تغییر قرار می‌گیرند، اما محله‌های تاریخی شهری ناچارند با تغییر در فرصت‌های اقتصادی‌شان هم‌گام شوند. این در حالی است که تغییر در چشم‌اندازهای کالبدی این محله‌ها در اثر انجام حفاظت، محدود و زیر کنترل است. این تغییر، بیشتر به کیفیت طراحی واحدهای جدید توسعه و نیز کیفیت فضاهای میان بناها می‌پردازد. در این محله‌ها، ضرورت سازگاری الزام‌های اساسی حفاظت و باززنده‌سازی و ضرورت تعادل توسعه‌ی اقتصادی، ضمن توجه به کیفیت محیطی، به‌طور ویژه، چالش‌انگیز است. در این کتاب، این فصل مشترک میان طراحی شهری و بازآفرینی شهری مورد کنکاش قرار گرفته است. همان‌طور که طراحی شهری معاصر در راستای ایجاد حس مکان و مکان‌سازی است، محله‌های شهری خوب نیز، نمونه‌های طراحی شهری هستند.

بنابراین کتاب حاضر سعی دارد تا از طریق بررسی باززنده‌سازی تعدادی از محله‌های تاریخی شهری، طراحی شهری و باززنده‌سازی شهری را در هم آمیزد. در این راستا، محله‌هایی از امریکای شمالی و اروپا، برای انجام پژوهش موردی انتخاب شده‌اند تا رویکردهای متفاوتی را برای باززنده‌سازی و پی‌آمدهای ناشی از آن، به نمایش گذارند. یافته‌های ناشی از تجربه‌ی باززنده‌سازی این محله‌ها، کانون توجه و نقطه‌ی ثقل این کتاب است. تمرکز کتاب حاضر، روی نواحی و محله‌هایی است که در آن‌ها تعداد زیادی بنای تاریخی در یک فضای کوچک، گرد آمده‌اند. این تأکید، بیشتر با توجه به رویکردهای مکانی و ناحیه‌یی طراحی و برنامه‌ریزی شهری است تا بناهای خصوصی و معماری.

## سرآغاز

توجه به شهرها؛ به عنوان مهم‌ترین مراکز زیست انسان، امری بنیادی است. از جمله مراکز و بخش‌های ارزش‌مند شهرها، بافت‌های تاریخی است که نقشی پایه‌یی در حفظ هویت، فرهنگ و میراث تاریخی و جذب گردش‌گر و سرمایه و در نتیجه، ایجاد سرزنده‌گی و تکاپوی مستمر در شهر دارند. بافت تاریخی، بخشی از شهر مرکزی یا منطقه‌ی مرکزی شهر است که آثار، یادمان‌ها و مانده‌هایی از گذشته‌های دور و نزدیک را که از ارزش و اعتبار تاریخی و زیبایی‌شناختی برخوردارند، در خود دارد. به عبارت دیگر، بافت تاریخی شهر، فضای است برای وجود حیات مدنی که در عرصه‌های ناهم‌سان تاریخ شکل گرفته و در هم تنیده شده است. این بافت، بخش اصلی شخصیت شهر را تشکیل می‌دهد؛ بنابراین زنده‌سازی و احیای آن، به گونه‌یی که بتوان نشانه‌های زنده‌گی را به آن بازگرداند، امری گریزناپذیر است. حفاظت و مراقبت از این بافت ارزش‌مند، دهنتم‌کم برای تحقق دو هدف بایسته است: یکی نجات آن از خطر تخریب و نابودی و دیگری سامان‌دهی آن توسط آن دسته از طرح‌های شهرسازی که با دخالت‌های کم و پردیز از هر گونه تخریب، امری حفظ وضع و کیفیت بافت هستند. مهم‌ترین طرح‌های مزبور عبارت‌اند از: تعمیر، مرمت، زنده‌سازی، مراقبت، نگهداری، حفاظت و باززنده‌سازی (به‌سازی، نوسازی و بازسازی).

امروزه بافت‌های تاریخی بیشتر شهرهای جهان، با اجرای این برنامه‌ها، به ویژه باززنده‌سازی، از گزند تخریب و فرسوده‌گی بیشتر در امان مانده‌اند. این بافت‌ها در روند رو به گسترش شهرها، از گذشته تا حال، دربردارنده‌ی تاریخ مستند هر دوره هستند. در راستای باززنده‌سازی بافت تاریخی و نیز استحکام‌بخشی بناهای فرسوده‌ی آنها، راهکارهایی متفاوت ارائه شده است. از آن جا که عامل اقتصادی، مهم‌ترین عامل مؤثر در نوسازی بافت‌هاست. راهکارهایی که سبب ارتقای سطح اقتصادی بافت‌های تاریخی گردد، بیشتر مورد توجه است. با توجه به این که بیشتر بناهایی که از نظر جذب گردش‌گر اهمیت دارند، در این بافت‌ها جای گرفته‌اند، بایستی تدابیری اندیشید تا با بسترسازی برای ورود گردش‌گران به آنها، بافت‌های تاریخی را به سوی باززنده‌سازی راند. بنابراین، جلوگیری از

فرسوده‌گی مراکز تاریخی شهری و باززنده‌سازی آن‌ها با هدف رفع آشفته‌گی‌های اجتماعی- فرهنگی و کالبدی- بصری، ضرورت و اهمیت بررسی موضوع را بیشتر می‌نمایاند.

مجموعه‌ی مراکزها، بناها، محوطه‌ها و عرصه‌های تاریخی در قالب محله‌ها و ناحیه‌های ناهم‌سان هسته‌ی تاریخی شهر، بافت تاریخی شهرها را می‌آفرینند. باززنده‌سازی این محله‌ها و ناحیه‌های تاریخی شهری، از مفهومی‌هایی است که امروزه در دانش شهرسازی نقش بنیادی یافته و بر حسب نیاز، در سه قالب به‌سازی، نوسازی و بازسازی انجام می‌گیرد. باززنده‌سازی محله‌ها و ناحیه‌های تاریخی، به پاس دارا بودن غنی‌ترین ارزش‌های کالبدی، فرهنگی، اداری، سیاسی، اقتصادی، تاریخی و توریستی، ضرورتی گریزناپذیر است. این مراکز، هنوز هم در بسیاری از شهرها، قلب تپنده‌ی اقتصاد شهری و محل زندگی و سکونت شهروندان‌اند. بنابراین، نخستین و ضروری‌ترین کنش در رویارویی با موضوع بافت تاریخی شهر، درک اهمیت و ضرورت باززنده‌سازی آن و بهره‌گیری از روی‌کردی، مؤثر برای هدایت تغییرها و دگرگونی‌های آن است.

نویسنده‌ی این کتاب، بررسی و مقایسه‌ی نمونه‌هایی موردی از تجربه‌های باززنده‌سازی محله‌های تاریخی شهری در جهان (اروپا و آمریکا) را در راستای ارتقای سطح کیفی زنده‌گی شهری، از طریق باززنده‌سازی کالبد، هویت، فرهنگ و کارکرد که جمعی به جذب گردشگر و سرمایه می‌انجامند، در دستور کار پژوهشی خود قرار داده است. کتاب حاضر، شامل هشت فصل متفاوت است که روی هم رفته، ماهیت، چستی، هدف، ضرورت و سودمندی باززنده‌سازی را مورد بحث، بررسی و تبیین قرار می‌دهد. بر این اساس، فصل یکم، به تعریف محله‌های تاریخی شهری، ساختار، هویت و رابطه‌های کارکردی و ارزش‌های محله‌ها در حوزه‌های مختلف زیبایی‌شناختی، معماری، محیطی، کارکردی، منبع و میراث می‌پردازد. دشواری‌های ویژه‌ی اقتصادی محله‌های تاریخی شهری و موضوع‌های مربوط به جذب سرمایه‌گذاری داخلی و تشویق رشد در نواحی ویژه، در فصل دوم بررسی شده‌اند. فصل سوم، به کاوش گذار از ایده‌های مدرنیستی به پسامدرنیستی در مورد طراحی فضا و شکل شهری می‌پردازد. سپس ایده‌های مزبور را از طریق انجام چند پژوهش موردی که باززنده‌سازی تعدادی از محله‌های داخلی شهری را می‌نمایانند، بسط می‌دهد. این پژوهش‌های موردی، به علت ارزش تاریخی و حفاظتی و هم‌گونی نسبی آن‌ها با محله‌های صنعتی قرن نوزدهمی برگزیده شده‌اند. فصل چهارم، تلاش‌های انجام گرفته در حوزه‌ی باززنده‌سازی گردش‌گری‌منا و فرهنگ‌مناهی محله‌های تاریخی را که در پی ایجاد مشروعیت هویت تاریخی محله و حس مکان هستند، مورد کنکاش قرار می‌دهد. فصل پنجم، تلاش‌ها و تجربه‌های وابسته به باززنده‌سازی محله‌ها را بر اساس تغییر کاربری‌های مسکونی و ترکیبی، مورد بررسی قرار می‌دهد. فصل ششم، تلاش‌های انجام گرفته در زمینه‌ی باززنده‌سازی محله‌ها را

می‌نمایاند. در این فصل آشکار می‌شود که بیشتر محله‌ها دارای باززنده‌سازی عمده‌یی هستند که همه‌ی حالت‌ها و درجه‌های مختلف این روی‌کردها و مضمون‌ها را در بر دارد. فصل هفتم، موضوع‌های طراحی مربوط به سامان‌دهی و توسعه‌های ساختاری جدید را با توجه به شکل شهری و زبان و ساختار معماری محله، بررسی می‌کند. فصل هشتم نیز به تبیین موضوع‌های کلیدی باززنده‌سازی محله‌های تاریخی شهری می‌پردازد.

ضمن پذیرش نظرها و ایده‌های خواننده‌گان عزیز، امید می‌رود نوشته‌های این کتاب بتواند در پیچه‌یی نو به روی ذهن‌های کاوش‌گرانه‌ی پژوهش‌گران تلاش‌گر بگشاید: «از استادها، دانش‌جویان، برنامه‌ریزان شهری؛ به ویژه شهرسازان و معماران گرفته تا مسؤلان و دست‌اندرکاران مختلف حوزه‌های وابسته به شهر و شهرسازی، برنامه‌ریزان و طراحان محیط زیست و مهندسان مشاور نقش‌آفرین در توسعه و عمران شهری». در نهایت، از بزرگوارانی که در روند چاپ و نشر این اثر هم‌کاری نموده‌اند، به ویژه از مسؤلان و دست‌اندرکاران محترم «انتشارات آراه» تشکر به عمل می‌آید. هم‌چنین از سرکار خانم مرجان شاهرخیان، بابت برابر نهادن پاره‌یی واژه‌گان تخصصی شهرسازی و معماری، قدردانی می‌شود.

کرامت‌اله زیاری - قهرمان رستمی

تابستان ۱۳۹۰