

# نگاهی به توسعه درونزای بافتهای فرسوده شهری (با تأکید بر باززنده‌سازی، بهسازی، نوسازی، بازسازی) و چالش‌های پیش روی آن

دکتر جمال محمدی

استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه اصفهان

سید محمد زواره بیدگلی

کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه اصفهان

## چکیده

شهرها به مثابه موجودات زنده همواره در سیر تکاملی خود، یک سیکل حیات فیزیکی را پشت سر می‌گذارند؛ بدین صورت که متولد می‌شوند، رشد می‌کنند و کمیت‌شان افزایش می‌یابد، بزرگ شده و تغییر نقش می‌دهند؛ پیر شده و دچار فرسودگی می‌شوند. در این میان؛ انسان برای حفظ هویت و اصالت شهر در تلاش برای پایداری و زنده نگه داشتن شهر، بافت شهر و بالاخص بافتهای فرسوده دست به اقداماتی می‌زند که توسعه درونزای شهر (رشد درونی) از جمله این راهها است.

اصطلاح توسعه درونی (توسعه درونزا) بر اساس تعریف خود؛ نوسازی، بهسازی و به نوعی دوباره قابل استفاده نمودن مناطق شهری موجود است، که معمولاً این امر در مناطقی انجام می‌گیرد که یکپارچگی و انسجام خود را از دست داده و در حال متلاشی شدن است.

در واقع توسعه درونزای شهر استفاده بهینه از امکانات بالقوه شهر و دیدی تازه نسبت به زندگی در شهر به ویژه بافتهای فرسوده است. هدف از این مقاله بررسی و شناسایی راههای رسیدن به توسعه درونزای بافت فرسوده از طریق باززنده‌سازی، نوسازی، بازسازی و موانع در سر راه آن است.

در این مقاله با رویکردی توصیفی و تحلیلی و به روش اسنادی، به بررسی و شناسایی راههای توسعه درونزای بافتهای فرسوده و چالش‌های پیش روی آنها می‌پردازیم.

نتایج حاصل از این تحقیق نشان دهنده این است که اعمال روشهایی همانند باززنده‌سازی، بهسازی، نوسازی و بازسازی با توجه به شناخت مردم و مسائل اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی و غیره و تشریح مسائل می‌تواند در توسعه درونزای بافتهای فرسوده و جلوگیری از جمعیت‌گریزی در بافتهای فرسوده مشرثر باشد.

واژه‌های کلیدی: توسعه درونزا، بافت فرسوده، باززنده‌سازی، بهسازی، نوسازی، بازسازی.

## ۱- مقدمه

### ۱-۱- طرح مسأله

شهرها در واقع جزء نهادهای اجتماعی پویا هستند و از این حیث می‌توان آنها را با موجودات زنده شبیه دانست که همواره در سیر تکاملی خود، سیکل حیات فیزیکی خود را پشت سر می‌گذارند؛ به وجود می‌آیند؛ رشد می‌کنند؛ بزرگ شده؛ تکامل می‌یابند.

تجدید مکرر این سیکل نشانگر پویایی فضای کالبدی شهری می‌باشد.

همزمان با تداوم سیکل حیات شهرها، عناصر شهری نیز دچار تحول می‌شوند؛ پدید می‌آیند؛ کمیت‌شان افزایش می‌یابد؛ تغییر نقش می‌دهند؛ بعضی‌ها پیر شده؛ دچار فرسودگی می‌شوند. این تحولات در مورد همه عناصر شهری حتی بافتها و محلات مسکونی مصداق دارد (زنگی آبادی، ۱۳۷۰: ۶۹) اما همان گونه که در موجودات زنده با تجدید سلولی از مرگ بافتهای زنده جلوگیری می‌شود برای جلوگیری از مرگ بافتهای شهری باید بر تجدید سلولهای آن و احیای بافتهای فرسوده آن تکیه کرد. (مطوف، ۱۳۸۵)

بدین ترتیب طی سالهای اخیر باززنده‌سازی، بهسازی، نوسازی و بازسازی بافتهای فرسوده به منظور استفاده از زمین و فراهم ساختن امکان توسعه درونزای شهرها در دستور کار وزارت مسکن و شهرسازی قرار گرفته است.

هدف از این پژوهش بررسی و شناسایی راههای توسعه درونزای بافتهای فرسوده شهری و چالش‌های پیش روی آنها است. بر این اساس پژوهش انجام شده بر این فرض استوار است: که با توسل به روشهایی چون طرحهای باززنده‌سازی، بهسازی، نوسازی و بازسازی شهری می‌توان از چالش‌های پیش روی بافتهای فرسوده کاست و روند زندگی در این گونه

هدف از این پژوهش بررسی و شناسایی راههای توسعه درونزای بافتهای فرسوده شهری و چالش‌های پیش روی آنها است. بر این اساس پژوهش انجام شده بر این فرض استوار است: که با توسل به روشهایی چون طرحهای باززنده‌سازی، بهسازی، نوسازی و بازسازی شهری می‌توان از چالش‌های پیش روی بافتهای فرسوده کاست و روند زندگی در این گونه

بافتها را به حالت عادی برگرداند.

به ثبت آثار ملی رسیده‌اند و یا در لیست میراث‌های با ارزش سازمان میراث فرهنگی و گردشگری قرار می‌گیرند.

## ۱-۲- اهمیت و ضرورت پژوهش

با توجه به سیاست توسعه درونی شهرها و جلوگیری از گسترش بی‌رویه و افقی شهرها و انجام هزینه‌های آماده‌سازی اراضی واقع در حاشیه شهرها و ارائه خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی و نیز جلوگیری از نابود کردن اراضی کشاورزی و باغات، طرحهای بازسازی و نوسازی، بهسازی و باززنده سازی بافت‌های شهری مورد اهمیت قرار می‌گیرد.

در همین راستا تاکنون ۴۰ هزار بافت فرسوده شهری شناسایی شده است که با توجه به مشکلات متعددی که این بافتها دارند تنها راه خروج بسیاری از معضلات کلان شهرها احیاء بهینه و توسعه درونزای بافت‌های فرسوده است که می‌توان این مسئله را فرصتی ارزشمند قلمداد کرد، فرصتی که در صورت اعمال سیاست‌های صحیح شهری می‌تواند تحولی اساسی در جهت توسعه پایدار شهری در پی داشته باشد. (عباسی و رضوی، ۱۳۸۵)

با توجه به این ضرورت، ابتدا به بررسی تعاریف و مفاهیم در این زمینه و سپس مسائل و مشکلات مربوط به بافت‌های فرسوده و مسائل جانبی آن مانند اهمیت مسکن و نقش مشارکت مردمی در باززنده سازی و احیای این گونه بافتها به صورت نظری می‌پردازیم.

## ۲-۳- توسعه درونی

سیاست توسعه درونی یا درونزای شهری، یکی از سیاست‌های سه گانه توسعه شهری است که در کنار دو سیاست توسعه شهری متصل یا پیوسته (ایجاد شهرک‌های متصل به شهر و در محدوده رسمی شهر) و سیاست توسعه شهری منفصل یا ناپیوسته (ایجاد شهرهای جدید با فاصله از شهر مادر) مطرح می‌شود.

توسعه درونی شهری برخلاف سایر سیاست‌های توسعه شهری، با توجه به این که در بستر شهر موجود و با حضور ساکنان و شهروندان و واحدهای همسایگی صورت می‌پذیرد موضوعی پیچیده، چندوجهی، میان بخشی و حتی فرابخشی است که نه فقط یک کار فیزیکی، کالبدی و شهرسازی است بلکه دارای ابعاد قوی اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و زیست محیطی است. اراضی بایر و رها شده شهری بکار گرفته می‌شود. کاربری‌های نامناسب و نامتناسب با زندگی امروزین شهری نظیر زندانها، پادگان‌های نظامی، کارخانجات و صنایع مزاحم در درون شهر اصلاح می‌شود. سطح معابر و شبکه‌های دسترسی، سطح فضای سبز و... به استانداردهای شهرسازی نزدیک می‌شود. (آئینی، ۱۳۸۶)

در واقع اصطلاح توسعه درونی (توسعه درونزای) بافت‌های فرسوده، نوسازی، بهسازی و به نوعی دوباره قابل استفاده نمودن مناطق شهری موجود (بهادری، ۱۳۷۶: ۵)، توزیع عادلانه و برابر بناها و امکانات شهری در تمامی نقاط و سطوح آن، تأمین و امکان بازسازی و سازماندهی مجدد کالبد شهر است. (وارثی، ۱۳۸۳: ۶۹) و این امر در مناطقی انجام می‌گیرد که یکپارچگی و انسجام خود را از دست داده و در حال فروپاشی و متلاشی شدن است. بدین معنی، بخشی از توسعه درونزای شهری در جهت به کارگیری توان‌های بالقوه و بالفعل موجود در برنامه‌ریزی شهری، تلاش در جهت ایجاد تعامل و هماهنگی بین بنیان‌های زندگی اجتماعی - اقتصادی، گریز از فقر شهری و توزیعی کمی و کیفی زندگی جمعیت و ارتقاء سطح دسترسی ساکنان بافت قدیمی و فرسوده شهری است. بنابراین در توسعه درونی شهرها، به جای گسترش افقی، شهر به صورت عمودی گسترش می‌یابد، بافت‌های قدیمی، فرسوده و ناکارآمد شهری، احیاء، بهسازی و

## ۲- تعاریف و مفاهیم

### ۲-۱- بافت شهری

گستره‌ای هم پیوند از بناها، راهها، مجموعه‌ها، فضاها، تأسیسات و تجهیزات شهری و یاترکیبی از آنها است. (خادمی، ۱۳۷۹: ۶۶) که دارای کمیتی پویا و در حال تغییر است و وضع کالبدی شهر و چگونگی شکل‌گیری آن در طول زمان را نمایان می‌سازد. (سلطانزاده، ۱۳۶۵: ۲۲۹)

### ۲-۲- بافت فرسوده شهری

به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌گردد که به دلیل فرسودگی کالبدی و برخوردار نبودن از خدمات شهری آسیب‌پذیر شده‌اند و ارزش مکانی - محیطی و اقتصادی نازلی دارند. (موسوی، ۱۳۸۵) و دارای سه مشخصه اصلی زیر است:

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

۲- بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد معابر آن کمتر از ۶ متر باشد.

۳- بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد ابنیه آن کمتر از ۲۰۰ متر مربع باشد.

(حبیبی و همکاران، ۱۳۸۶: ۶۷ و ۶۸)

بافت‌های فرسوده شهری به سه دسته تقسیم می‌شوند:

■ بافت‌های دارای میراث شهری: بافت‌هایی هستند که دربرگیرنده آثار به جای مانده از گذشته و جایگزین‌ناپذیری هستند که می‌توانند در آگاهی جوامع از ارزشهای فرهنگی و گذشته خود کمک کنند. حفظ آنها علاوه بر برانگیختن غرور ملی و ایجاد حس هویت، بر کیفیت زندگی نیز می‌افزایند. این آثار که به یکی از سه دوره باستان، دوره تاریخی و یا معاصر تعلق دارد، یا

نوسازی می‌شود.

### ۳- روشهای کلی مداخله در بافتهای فرسوده

۳-۱- **باززنده سازی**<sup>(۱)</sup>: اقداماتی که موضوع کارشان کندوکاو در چارچوب زندگی در حال استمرار است؛ به این معنا که به کاوشی نظم یافته که روی عناصر و اجراء بناها و شهرهای تاریخی صورت می‌گیرد چشم می‌دوزد، عاملها و متغیرهای گونه‌گون را در وضعیت کارایی‌شان ارزیابی می‌کند و برای تضمین استمرار زندگی آن‌ها که در وضعت افول و نزول توان‌شان قرار دارند چاره‌جویی می‌کند: آنها را تعویض می‌کند، تقویت موضعی می‌کند، کاربری مکانیکی‌شان را کاهش می‌دهد و... تا آنجا که هنوز زنده ماندن تمامی عناصر تشکیل دهنده بنا یا شهر مورد نظر محقق شود (فلامکی، ۱۳۸۶: ۷۹). در واقع باززنده سازی شهری را می‌توان استراتژی جلوگیری از فرسودگی و زوال شهری و تجدید حیات بخش‌های رو به انحطاط شهر تعریف کرد.

۳-۲- **بهبودی**<sup>(۲)</sup>: به سلسله اقداماتی گفته می‌شود که به منظور ابقاء و بهبود کالبد و فضای شهر در کوتاه مدت صورت می‌گیرد (حیبی و مقصودی، ۱۳۸۱: ۱۸). در واقع بهسازی کمک به بهبود وضع شهرها از جمله وضع کالبدی، اقتصادی، اجتماعی آنها و افزایش بنیه اقتصادی و اجتماعی در بافتهای قدیم و جدید است. (شیعه، ۱۳۷۸: ۱۲۰ و ۱۲۱) که مستلزم رعایت ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی می‌باشد.

۳-۳- **نوسازی**<sup>(۳)</sup>: بازگرداندن حیات مجدد به بنا یا فضا و احیاء با تأکید بر تغییر شکل فضا یا مجموعه شهری است. نوسازی انطباق و به‌روزرکردن سازمان کالبدی - فضایی با نیازهای روز است. (شعاعی و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۵۰)

۳-۴- **بازسازی**<sup>(۴)</sup>: در این نوع مداخله هیچ نوع الزامی به حفظ بافت گذشته وجود ندارد بلکه با هدف ایجاد شرایط جدید زیستی و کالبدی - فضایی است و از طریق تخریب، پاکسازی و دوباره‌سازی صورت می‌پذیرد. (عباسی و رضوی، ۱۳۸۵) در واقع بازسازی به معنای تخریب و نوسازی ساختمانها و بافتهای کهن و فرسوده شهری است، در حالی که باززنده سازی در تلاش برای حفظ و اساس و ساختار اصلی ساختمانها، و به‌طور کلی بافتهای قدیمی و در عین حال ارائه کارکردهای مثبت اجتماعی و اقتصادی به آنها است.

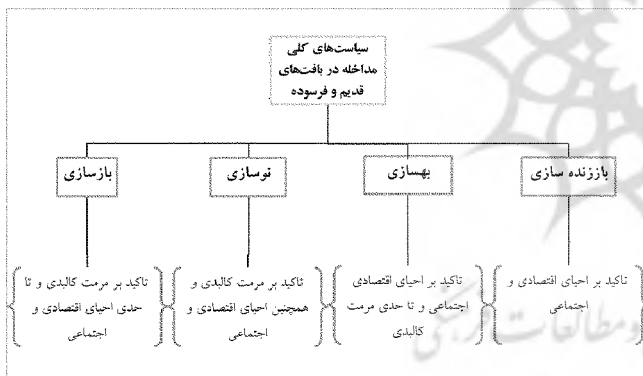
۳-۵- **راههای تلفیقی یا اقتضایی**: این راهکارها از تلفیق دو یا چند مداخله فوق، متناسب با ارزش‌های موجود در بافت تاریخی و فرسوده به دست می‌آیند که مجموعه یا تعدادی از اقدامات حفاظتی، اعطای نقش در مقیاس‌های ملی و محلی، احیاء و نوسازی را، به اقتضای شرایط، اهداف و سیاستهای مواجهه با بافت، مورد نظر قرار می‌دهند. (ملکی، ۱۳۸۳: ۲۳)

در نمودار ۱، مشاهده می‌کنیم که به منظور احیاء و مرمت شهری چهار راهکار مستقل و یا ترکیبی قابل اجراست. در این راهکارها، علیرغم این که این هدف، احیاء و مرمت شهری است، اما تأکید هر راهکار نمایانگر بینش کارشناسان و مسئولان امور شهری است، به طوری که وقتی از راست نمودار به چپ آن حرکت می‌کنیم، تأکید از جنبه‌های اقتصادی - اجتماعی احیاء و

مرمت به جنبه‌های کالبدی آن تغییر می‌کند. حال این که کدام راهکار و مجموعه‌ای از راهکارها برگزیده شود، به عوامل زیادی مانند: وضعیت اجتماعی - اقتصادی و کالبدی، سیاستگذاری‌های کلان شهرسازی و اندیشه دست‌اندرکاران، چه مسئولان و چه کارشناسان شهری است. (خاکساری، ۱۳۸۳: ۱۲۷)

هر یک از این راهکارها درجه‌ای از مداخله و دستکاری در بافت موجود شهری را دربر می‌گیرد. بهسازی و باززنده سازی حداقل مداخله و دستکاری در وضعیت کالبدی موجود و نوسازی درجه بیشتری از مداخله و دستکاری و نهایتاً بازسازی بیشترین دستکاری در وضعیت کالبدی بافت فرسوده و کهن شهری را به عمل می‌آورد.

نکته مهم عبارت است از اهدافی که در این راهکارها وجود داشته و یا مطرح می‌شود. معمولاً یکی از عمده‌ترین اهداف این راهکارها بهبود شرایط زندگی، هم از لحاظ اقتصادی - اجتماعی و هم از زاویه کالبدی است. از سوی دیگر، ممکن است ترکیبی از این راهکارها مورد نظر بوده و به مرحله اجرا درآید. (همان: ۱۲۸) نمودار زیر وضعیت و پیوندهای احیای بافتهای کهن مراکز شهری را با راهکارهای مختلف نشان می‌دهد:

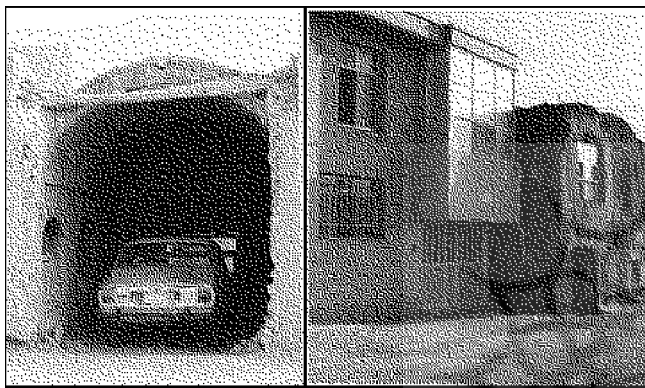


منبع: (خاکساری، ۱۳۸۳: ۱۲۸)

#### نمودار ۱: سیاستهای کلی مداخله و احیاء بافتهای قدیم و فرسوده شهری

گرچه این اندیشه‌ها در جهت چاره‌اندیشی برای احیاء اقتصادی این مناطق مطرح می‌شود، اما اندیشه احیای اقتصادی بافتهای کهن و قدیمی با ید متضمن حفظ آثار و ابنیه تاریخی باشد که شناسنامه یک شهر محسوب می‌شوند. در حالی که، وقتی اندیشه‌های صرف اقتصادی مورد نظر باشد، نتیجه‌ای جز نابودی هویت شهری را در پی نخواهد داشت. امر قطعی آن است که بافتهای کهن و تاریخی نیازمند حفاظت‌اند و سیاستگذاری و تصمیم‌گیری در جهت راهکارهای مرتبط با حفاظت در نوع احیاء نقش تعیین‌کننده‌ای دارد. در این مورد، در حالی که انواع حفاظت از بافتهای قدیم شهری به چهار دسته تقسیم می‌شوند، می‌توان این چهار نوع حفاظت را به راهکاری مطرح شده در این نوشتار ارتباط داد. این چهار دسته حفاظت از بافتهای کهن شهری عبارتند از: (محمدی، ۱۳۷۶: ۶۷-۸۷) ۱- دخالت مطلق ۲- حفاظت فعال ۳- دخالت سازنده ۴- دخالت رادیکال.

کمتر از ۶ متر می‌باشند. این گونه بافتها بدون طرح و نقشه قبلی شکل گرفته و تغییر و تحول یافته و توان جوابگویی به نیازهای زندگی امروزی را ندارند. معابر این گونه بافتها با توجه به مقیاس انسان (و احیاناً چهارپایان برای حمل بار) شکل گرفته‌اند و تحمیل شدن ماشین، که جزء لاینفک زندگی امروزی می‌باشد، سبب شکل‌گیری تعارض‌های اساسی گشته است. مشکل عدم دسترسی مناسب ساکنین به محل سکونت خود، شبکه معابر این بافتها امکان دسترسی خدمات شهری مناسب نظیر جمع‌آوری بهداشتی زباله، آتش‌نشانی، اورژانس و... بسیار سخت می‌سازد. (حیبی و همکاران، ۱۳۸۶: ۱۷)

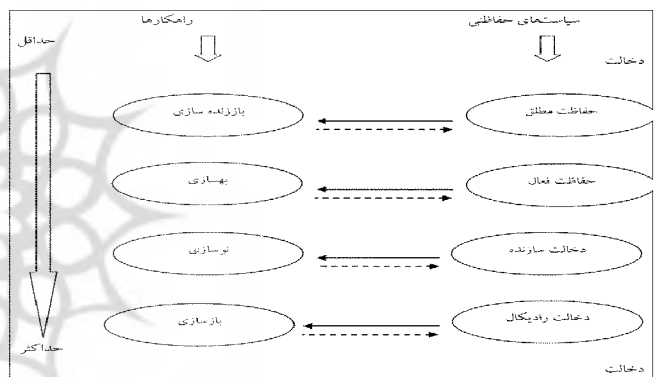


● **میزان بهره‌مندی از خدمات شهری:** بافتهای فرسوده شهری از فقدان برخی خدمات فرهنگی، آموزشی و شهری به لحاظ کمی و کیفی رنج می‌برد و در برخی خدمات نیز دچار نقص است. در محدوده بافتهای فرسوده، بندرت شاهد وجود مراکز فرهنگی و عمومی نظیر کتابخانه‌های عمومی، فرهنگسراها و مراکز بهداشتی، درمانی، امداد و نجات، فضاهای سبز و عمومی لازم و کافی، مهدکودک‌ها و امثال آن هستیم.

● **ویژگی مالی، اقتصادی و سرمایه‌گذاری:** عمده محدوده بافتهای فرسوده شهری به ویژه در لایه‌های مرکزی شهرها از چرخه و حیات اقتصادی شهر خارج شده‌اند و به عبارت ساده‌تر، از بین رفتن توجیه اقتصادی و مالی موجب فرار سرمایه‌ها از این مناطق و عدم سرمایه‌گذاری در آنها گردیده است.

● **ویژگی اجتماعی و فرهنگی:** توسعه فرسودگی و از بین رفتن مرغوبیت محدوده بافتهای شهری و به عبارت دیگر تنزل رتبه اجتماعی محدوده‌های مزبور در نگاه شهروندان، باعث افزایش میزان مهاجرت افراد اصیل و بومی با توان اقتصادی مطلوب و جایگزین شدن آنان با افراد با توان اقتصادی پایین‌تر، اقشار مبتلا به آسیب اجتماعی نظیر معتادین و مهاجرین بیگانه شده است. در واقع هنجارهای اجتماعی و فرهنگی محدوده‌های بافت فرسوده به ناهنجاری بدل گردیده و ملاحظه برخی آمارها نشان می‌دهد، سهم مستأجرین به مالکین ساکن در محدوده‌های مذکور به شدت بیشتر شده است. از سوی دیگر، به دلیل پایین بودن میزان مقاومت واحدهای فرسوده در برابر سوانح طبیعی - حتی برخی واحدها، با بارش یک باران فرو

بین این نوع دسته‌بندی حفاظت از بافتهای شهری با راهکارهای احیاء و مرمت می‌توان به خوبی رابطه برقرار کرد؛ در نمودار شماره ۲ مشاهده می‌کنیم که بین سیاستهای حفاظت از بافتهای فرسوده و قدیمی و راهکارهای اجرایی برای نوع خاصی از حفاظت رابطه‌ای با معنا برقرار است. از این رو، احیاء اقتصادی بافتهای قدیمی شهری باید در چارچوب این سیاستها و راهکارها، متناسب با وضعیت و موقعیت مرکز شهری مورد نظر صورت پذیرد. به هر حال، عامل اجرا و تحقق این سیاستها و راهکارها، بروز مسائل و مشکلات در بافتهای قدیمی و فرسوده است و مسئولان و کارشناسان شهری را وامی‌دارد تا با برنامه‌ریزی‌های هدفمند و اصولی، مشکلات و مسائل فعلی را از بین ببرند و از بروز مسائل و مشکلات در آینده جلوگیری کنند.



منبع: (خاکساری، ۱۳۸۳: ۱۲۹)

نمودار ۲: ارتباط سیاستهای حفاظت و راهکارهای احیاء و مرمت

#### ۴- آسیب‌شناسی بافتهای فرسوده

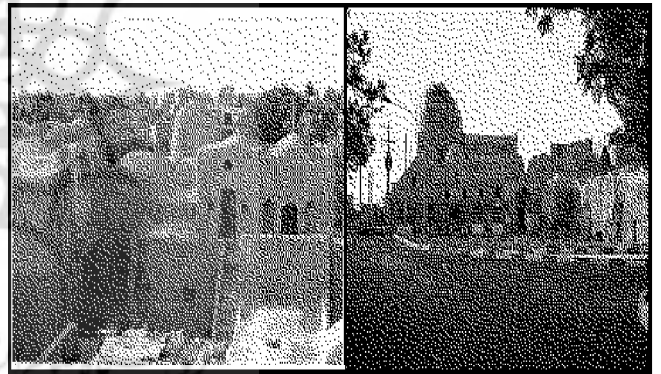
بافتهای فرسوده به دلیل قدمت زیاد یا کیفیت ناپایدار و نامناسب مصالح، غبار فرسودگی و تخریب در طول زمان بر چهره آن نمایان می‌شود که علاوه بر ایجاد مسائل کالبدی و فیزیکی باعث مشکلات دیگری در زمینه زیست محیطی، فرهنگی - اجتماعی، اقتصادی، بهداشتی می‌شود. حال با توجه به این مسأله به بررسی مهمترین ویژگیها و آسیبهای مختص بافتهای فرسوده شهری می‌پردازیم که به شرح زیر است:

● **ویژگی‌های کالبدی، سیما و منظر شهری:** اغلب واحدهای ساختمانی در بافتهای فرسوده شهری فاقد سیستم سازه‌ای و فاقد هرگونه محاسبات فنی برای مقاومت در برابر سوانح طبیعی از جمله زلزله می‌باشند و واحدهای فرسوده مزبور، به لحاظ زیبایی بصری، دچار ناهنجاری‌های متعدد بوده و روح جستجوگر زیبایی شهروندان را متناسب با سلیقه‌های امروزی سیراب نمی‌کند و باعث رویگردانی آنها می‌شود.

● **میزان برخورداری از شبکه‌های دسترسی، زیرساختها و تأسیسات شهری:** بافتهای فرسوده شهری از کمبود و ناکافی بودن سطح شبکه‌ها و معابر دسترسی به خدمات شهری رنج می‌برد و اغلب معابر آن دارای عرض

می‌ریزند - به میزان قابل توجهی، سطح امنیت روانی ساکنان را کاهش داده است. (عندلیب، ۱۳۸۵)

● **هویت در بافتهای فرسوده:** بافتهای فرسوده و قدیمی بنا به دلایل اقتصادی - اجتماعی و فرهنگی شکل گرفته و به دلیل آمیختگی نادرست با فرهنگ جدید به تدریج هویت خود را از دست می‌دهند. از مسائل عمده‌ای که در بی‌هویتی بافتهای فرسوده مؤثر است می‌توان به عدم وجود نظمی ساختاری که دست ساکنین را در سیمای محل سکونت خود باز می‌گذارد، اشاره نمود. این امر چهره‌ای بی‌هویت به بافتهای فرسوده بخشیده است. لازمه نظم ساختاری و کالبدی هر منطقه، هویت تاریخی آن است که منطقه را از گزند آسیب‌ها دور نگه داشته و باعث زنده ماندن و پویایی چنین بافتی می‌گردد. ولی عمدتاً به خاطر برخی مشکلات و رویکردها، این مناطق با خلاء هویتی و معنایی روبرو گردیده‌اند که از جمله می‌توان به عدم تمایل مردم به زندگی در این بافتها و... اشاره نمود که برای هویت بخشی دوباره به این مناطق نوسازی، بازسازی و ساماندهی بافت فرسوده از شرایط لازم و ضروری آن می‌باشد. (حیبی و همکاران، ۱۳۸۶: ۱۷)



## ۵- اهداف کلان در توسعه درونزای بافتهای فرسوده از طریق باززنده‌سازی، بهسازی، نوسازی و بازسازی

■ عدالت اجتماعی: خارج کردن بافتهای فرسوده از چرخه فقر و ایجاد فرصتهای برابر رشد و بالندگی ساکنان این مناطق جهت تحقق حقوق شهروندی.

■ ایمنی: کاهش سطح آسیب‌پذیری مناطق ساختمانهای فرسوده در برابر حوادث غیرمترقبه.

■ امنیت: کاهش سطح آسیب‌پذیریهای اجتماعی.

■ رفاه: بهبود شاخص‌های کیفیت زندگی و محیط زیست انسانی بافتهای فرسوده.

■ هم‌پوندی بافت با فضاها و عملکردهای شهری: ارتقاء پویای بافت در کل شهر با تنظیم روابط عملکردی فضاها.

■ احیاء هویت محله‌ای: احیاء نقش و هویت محله‌ای با به‌کارگیری اصول و مبانی طراحی ایرانی - اسلامی با ارائه سیمای زیبا و روح نواز.

■ افزایش ثروت شهری: تبدیل میراث شهری موجود در بافتهای فرسوده

به ثروت شهری قابل بهره‌برداری در جهت حیات شهری (عندلیب، ۱۳۸۵)

■ به‌هنجار درآوردن سیمای شهر.

■ جلوگیری از توسعه افقی و بی‌رویه شهری.

## ۶- موانع و مشکلات در زمینه اجرای طرح‌های باززنده‌سازی، بهسازی، نوسازی و بازسازی بافتهای فرسوده شهری

● گستردگی و پیچیدگی بافتها، هم‌زمان با رشد جمعیت و مهاجرت.

● پیچیدگی خصوصیات و عوامل فرسودگی.

● اصلاح نگرشهای دوگانه (بخشی - جامع‌نگری)، در برنامه‌ریزی مداخله در بافتهای فرسوده.

● وسعت نیاز به منابع و مصالح برای ساخت و ساز انبوه و گسترده.

● مقاومت ساکنین بافتها در برابر تغییرات به دلایل مختلف (همان).

● عدم وجود طرح جامع در این زمینه.

● نبود هماهنگی بین دستگاههای مربوطه در این زمینه (وزارت مسکن و شهرسازی، میراث فرهنگی، شهرداریها و...)

● بی‌ثباتی مدیریتی و تغییرات زودرس آن.

● اعمال مدیریت سلیقه‌ای و شخصی.

● عدم وجود مدیریت ویژه برای این مناطق

● ناتوانی دولت در تأمین اعتبار هزینه‌های باززنده‌سازی، بهسازی و نوسازی و نقش کم‌رنگ سرمایه‌گذارهای خصوصی و مشارکت‌های مردمی.

## ۷- بافتهای فرسوده و نیاز به مسکن

در کشور ما، تأکید و توجه به طرح‌های جامع بر محورهای توسعه و گسترش شهر باعث گردیده که به مناطق مرکزی توجه کمتری مبذول گردد. بدین ترتیب برای اسکان رشد شهر و سرریز جمعیت آینده شهر ۳ عرصه متفاوت قابل تصور است.

۱- محدوده شهر موجود

۲- اراضی پیوسته به محدوده فعلی.

۳- اراضی اطراف شهر (جعفرزاده، ۱۳۷۶: ۴۹)

بنابراین سیاست توسعه درون شهری نسبت به سایر سیاستهای توسعه شهری از مزیت نسبی، به خاطر کاهش هزینه‌های آماده‌سازی، نگهداری، امنیتی و انتظامی شهر و دسترسی سهل تر به خدمات شهری برخوردار است و به عبارت دیگر، به لحاظ اقتصادی به صرفه خواهد بود. از این رو بافتهای فرسوده شهری - به خصوص در شهرهای بزرگ - با ویژگی‌هایی چون: برخوردار بودن از موقعیت مناسب شهری، خدمات زیربنایی و محیط اجتماعی ریشه‌دار پتانسیل‌های بالقوه‌ای هستند که در صورت رسیدگی به وضعیت آنها قادر خواهند بود با کمترین هزینه لازم بخش قابل توجهی از فضاهای سکونتی مورد نیاز فعلی و آتی شهرها را تأمین نمایند. بدون تردید بزرگترین معضل این بافتها، فرسودگی ساختار کالبدی آنها است که به هیچ وجه پاسخگوی نیازهای امروزی ساکنین نبوده و مشکلات متعددی را

برای آنها ایجاد نموده است. از طرف دیگر رسیدگی یک جابه‌امور این گونه بافتها از عهده و توان مالی و اجرایی دستگاههای دولتی خارج بوده و مشارکت فعالانه ساکنین در بازسازی و احیاء این بافتها را طلب می‌نماید. (صنیع‌زاده، ۱۳۷۴: ۱۲۴)

فرایند باززنده‌سازی، بهسازی، نوسازی و بازسازی بافتهای فرسوده شهری چند وجهی بوده و دارای تولیدات و محصولات گوناگونی است. یکی از تولیدات مزبور، تولید واحدهای مسکونی و در نتیجه جمعیت‌پذیری است که نقش انکارناپذیری دارد و بی‌توجهی به آن منجر به هدر دادن سرمایه‌های ملی و منابع طبیعی که آیندگان باید از آن بهره‌مند شوند خواهد شد. در توسعه درون شهری، بیشترین توجه معطوف به استفاده مؤثرتر از زمین‌هایی است که تحت پوشش توسعه شهری درآمده است. بخش اعظم رشد آینده جمعیت و نیاز مسکن در منطقه یا شهر را می‌توان از طریق پر کردن بافت موجود شهر، افزایش متعادل تراکم، نوسازی و بازسازی مناطق متروکه و فرسوده احیاء و تغییر کاربری بناهای قدیمی موجود برآورده ساخت. در واقع هر چه از مقدار بناها با مقاومت کم و قدیمی کاسته شود و شاخص روند نزولی به خود بگیرد، توسعه درون‌زنا دارای روند مثبت است. البته این شاخص، ارزیابی اولیه از وضعیت اقتصادی و الگوهای فرهنگی ساکنان را نیز به دست می‌دهد.

## ۸- مشارکت مردمی

در مسأله بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیم توجه به نقش مردم برای پیشبرد اهداف بسیار مهم است و مطلق کردن نقش مردم در شرایط کنونی به همان اندازه زیان‌آور است که آنها را نادیده گیرند.

با عنایت به سطوح وسیع بافتها و قبول این‌که دولت و شهرداری به تنهایی توان تصدی و اجرای عملیات نوسازی و بهسازی بافتها را ندارند، و همچنین با توجه به اهمیت و لزوم توجه به سیاست توسعه درونی شهرها و جلوگیری از گسترش بی‌رویه و افقی شهرها و انجام هزینه‌های آماده‌سازی اراضی واقع در حاشیه شهرها و ارائه خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی و نیز جلوگیری از نابود کردن اراضی کشاورزی و باغات از یک سو و عظمت و ابعاد وسیع باززنده‌سازی، بازسازی و نوسازی بافتهای شهری (انواع مختلف آن) و سرمایه‌گذاری هنگفت مورد نیاز تحقق سیاست توسعه درونی از سوی دیگر، نیاز به مشارکت گسترده مردمی و خصوصاً مالکان و ساکنان بافتهای شهری را بیش از پیش ضروری می‌نماید.

بدین معنی مشارکت مردمی در مفهوم عام و فراگیر خود، گردهمایی و تشکیل آگاهانه و خودجوش جمعی از مردم ساکن در یک محدوده برای وضعیت مسکن و محیط مسکونی به شیوه‌ای غیرانتفاعی و براساس گزینش آگاهانه و ارادی است که شمول و درگیری تمام عیار مردم را در کلیه مراحل تهیه طرح، نظارت و اجرا می‌طلبد. به نحوی که این درگیری داوطلبانه منجر به آزادسازی ظرفیت‌های نهفته مردمی شده، آنها را با امکانات و محدودیتها در هر مرحله آشنا می‌سازند و به تقویت اعتماد به نفس، افزایش روحیه تعاون و همکاری می‌انجامد؛ همچنین موجب تحکیم همبستگی و وفاء

جمعی شده قدرت رویارویی با مسائل و مشکلات زندگی شهری و برخورد با ساخت‌های پیچیده تکنولوژیک و بوروکراسی موجود را افزایش داده، به افزایش روحیه مسئولیت‌پذیری مردم منجر خواهد شد.

علیرغم منافع و ضرورت‌های آشکار و نهان، مشارکت مردمی، نتوانسته نقش جایگاه تعیین‌کننده‌ای در طرح‌های باززنده‌سازی، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری - جایی که محمل‌های مناسبی برای دخالت دادن مردم در طرح و اجرا دارد - به دست آورد. دلایلی چون:

- برتری طلبی متخصصان و تحصیل‌کردگان و فاصله گرفتن از مردم.
- وجود چارچوب‌های خشک و بوروکراسی فلج اداری.
- طرح مسائل در قالبی نامفهوم و ناآشنا برای مردم.
- فرسایش تدریجی حساسیت مردم نسبت به مسائل فراتر از چارچوب خانوار.

- مشکلات سازمانی و نهادی مشارکت مردمی.
- مسائلی چون تفرق و ناهمگونی ساکنین در این بافتها.
- توان پائین درآمدی.

- و نیز فقدان نهادهای مشارکتی و پشتوانه‌های حقوقی برای آن، باعث شده تا راهکارهای مشارکتی در نوسازی و بهسازی بافتهای فرسوده ناشناخته مانده و یا به دلیل شناخت نادرست آنها ضمن تصور به کارگیری راهکارهای مشارکتی، پایه‌های اساسی آن را تخریب کرده و یا لاقبل زمینه‌های لازم برای مشارکت مردمی فراهم نشده باشد. بنابراین با بهره‌گیری از نظام‌های مشارکت مردمی، دخالت مستقیم در این گونه بافتها با کنترل صحیح اهداف از پیش تدوین شده، می‌تواند گامی در جهت سامانبخشی بافتهای فرسوده و قدیم شهری باشد. (شیخی، ۱۳۷۶: ۴۳)

## ۸- جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

- فرایند باززنده‌سازی، بهسازی، نوسازی و بازسازی بافتهای فرسوده شهری چند وجهی بوده و دارای تولیدات و محصولات گوناگونی است. یکی از تولیدات مزبور، تولید واحدهای مسکونی و در نتیجه جمعیت‌پذیری است که نقش انکارناپذیری دارد و بی‌توجهی به آن منجر به هدر دادن سرمایه‌های ملی و منابع طبیعی که آیندگان باید از آن بهره‌مند شوند خواهد شد.

- سیاست توسعه درون شهری نسبت به سایر سیاستهای توسعه شهری از مزیت نسبی، به خاطر کاهش هزینه‌های آماده‌سازی، نگهداری، امنیتی و انتظامی شهر و دسترسی سهل‌تر به خدمات شهری برخوردار است و به عبارت دیگر به لحاظ اقتصادی به صرفه خواهد بود.

- توجه به باززنده‌سازی، بهسازی، نوسازی و بازسازی از طریق توسعه درونی به معنای محوریت قرار گرفتن توسعه و عمران شهری در نوسازی بافتهای فرسوده است.

- مسئولان به موضوع باززنده‌سازی، بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده نه به عنوان تهدید و معضل، بلکه به عنوان یک فرصت بنگرند، فرصتی که حاصل برخی از برنامه‌ریزی‌های شهری نادرست قبلی است. با

توجه به مطالب ارائه شده؛ اعمال روشهایی همانند باززنده سازی، نوسازی، بهسازی و بازسازی با توجه به شناخت مردم و مسائل اقتصادی، اجتماعی - فرهنگی و غیره و تشریح مسائل می تواند در توسعه درونزای بافتهای فرسوده و جلوگیری از جمعیت گریزی در این بافتها مثرتر باشد.

## منابع

- ۱- آئینی، محمد (۱۳۸۶)؛ ارتقاء بهره وری زمین شهری، ره آورد بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده شهری، برگرفته از سایت: [www.udro.org.ir](http://www.udro.org.ir).
- ۲- آئینی، محمد (۱۳۸۶)؛ توسعه درونی شهرها و شاخص های اندازه گیری آن، برگرفته از سایت: [www.udro.org.ir](http://www.udro.org.ir).
- ۳- آئینی، محمد (۱۳۸۶)؛ ظرفیت بالقوه سرمایه گذاری و خلاق ارزش افزوده در محلات شهری؛ عوامل تسریع در روند نوسازی آنها، برگرفته از سایت: [www.udro.org.ir](http://www.udro.org.ir).
- ۴- بهادری، لیدا (۱۳۷۶)؛ گزارش توجیهی طرح توسعه شهری از طریق احیاء و زنده سازی بافت فرسوده شهری شهر بیرجند، به راهنمایی: غفاری، پایان نامه کارشناسی ارشد طراحی شهری، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه شهید بهشتی.
- ۵- جعفرزاده، رضا ظفر (۱۳۷۶)؛ مطالعاتی در زمینه احیاء بافت قدیم و ساختمان های فرسوده درون آن، خلاصه مقالات همایش تخصصی بافت های شهری، مشهد، سازمان ملی زمین و مسکن، وزارت مسکن و شهرسازی.
- ۶- حبیبی، سید محسن و مقصودی، ملیحه (۱۳۸۱)؛ اصطلاحات و واژه شناسی مرمت، فصلنامه هفت شهر، شماره ۱۱ و ۱۲، تهران.
- ۷- حبیبی، کیومرث و همکاران (۱۳۸۶)؛ بهسازی و نوسازی بافتهای کهن شهری، نشر انتخاب و انتشارات دانشگاه کردستان.
- ۸- خادمی، حمید (۱۳۷۹)؛ محله تاریخی شهری، فصلنامه هفت شهر، شماره اول، تهران.
- ۹- خاکساری، علی (۱۳۸۳)؛ احیای اقتصادی مراکز شهرها و بافت های قدیمی، فصلنامه هفت شهر، سال پنجم، شماره ۱۵ و ۱۶، تهران.
- ۱۰- زنگی آبادی، علی (۱۳۷۰)؛ جغرافیا و برنامه ریزی شهری کرمان، جلد اول و دوم، انتشارات مرکز کرمان شناسی.
- ۱۱- سلطان زاده، حسین (۱۳۶۵)؛ مقدمه ای بر تاریخ شهر و شهرنشینی در ایران، نشر آبی.
- ۱۲- شماعی، علی و پورا محمد، احمد (۱۳۸۴)؛ بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، انتشارات دانشگاه تهران.
- ۱۳- شیخی، محمد (۱۳۷۶)؛ تحلیل نقش و جایگاه مشارکت مردمی در بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده شهری با تکیه بر شرایط ایران، خلاصه مقالات همایش تخصصی بافتهای شهری، مشهد، سازمان ملی زمین و مسکن، وزارت مسکن و شهرسازی.
- ۱۴- شیعه، اسماعیل (۱۳۷۸)؛ با شهر و منطقه در ایران، انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران.
- ۱۵- صنیع زاده، عباس (۱۳۷۴)؛ احیاء بافتهای فرسوده شهری از دیدگاه ساکنین آنها،

خلاصه مقالات دومین سمینار سیاستهای توسعه مسکن در ایران، تهران، وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن.

۱۶- عباسی، هادی و رضوی، روحا... (۱۳۸۵)؛ طراحی مدل مفهومی اقتصادی برای احیاء و بازسازی بافتهای فرسوده، دومین سمینار ساخت و ساز در پایتخت، انتشارات دانشگاه تهران، ۱-۳ خردادماه.

۱۷- عندلیب، علیرضا (۱۳۸۵)؛ توسعه نوسازی بافتهای فرسوده شهر تهران؛ ضرورتها و راهبردها؛ دومین سمینار ساخت و ساز در پایتخت، انتشارات دانشگاه تهران، ۱-۳ خردادماه.

۱۸- فلامکی، محمد منصور (۱۳۸۶)؛ نوسازی و بهسازی شهری، انتشارات سمت، چاپ دوم، تهران.

۱۹- محمدی، جمال (۱۳۷۶)؛ نگرش تئوریک بر ضرورت توجه علمی و منطقی به بافتهای کهن و فرسوده شهری، خلاصه مقالات همایش تخصصی بافتهای شهری، مشهد، سازمان ملی زمین و مسکن، وزارت مسکن و شهرسازی.

۲۰- مطوف، شریف (۱۳۸۵)؛ برنامه جامع احیاء و توسعه بافتهای فرسوده شهر تهران ضرورتی است تأخیر ناپذیر، دومین سمینار ساخت و ساز در پایتخت، انتشارات دانشگاه تهران، ۱-۳ خردادماه.

۲۱- ملکی، قاسم (۱۳۸۳)؛ اقتصاد مهندسی، ابزار طراحی نظام انگیزش نوسازی، فصلنامه هفت شهر، سال پنجم، شماره ۱۵ و ۱۶، تهران.

۲۲- موسوی، حمیدرضا (۱۳۸۵)؛ ضرورت به کارگیری الگوی فرآیند طراحی شهری با تمرکز بر مشارکت مردم در برنامه ریزی و طراحی بافتهای فرسوده و ناکارآمد شهری، دومین سمینار ساخت و ساز در پایتخت، انتشارات دانشگاه تهران، ۱-۳ خردادماه.

۲۳- وارثی، حمیدرضا (۱۳۸۳)؛ تحلیلی از وضعیت بافت تاریخی اصفهان، فصلنامه فرهنگ اصفهان، شماره ۲۷ و ۲۸، بهار و تابستان.

## پی نوشت

- 1) Revitalization
- 2) Rehabilitation
- 3) Renovation
- 4) Reconstruction