

# تئوری منظر و نوسازی شهری

## طرح منظر شهری محله، راهکار تداوم هویت در روند نوسازی

این بافت‌ها محقق نشده و باعث افزایش بیهوده سطح معابر و کاهش عرصه‌های قابل سکونت شده است (تصویر ۱). تجربه طرح‌های توسعه شهری نشان داده که رویکردهای رایج در طرح تفصیلی به دلایل ذیل نتوانسته به عملیاتی شدن مباحث نوسازی برنامه‌ها و طرح‌های فرادست در بافت‌های فرسوده کمک کند (منصوری، ۱۳۸۷: ۲۴):

- مشارکتی نبودن این طرح‌ها (مردم در این طرح‌ها نقشی ندارند).
- مقیاس طرح، امکان بازنمود و سنتز واقعیت‌های زمینه‌شناختی و تغییرات شهری و پرداخت کیفی به فضاها را نمی‌دهد.
- فقدان انعطاف‌پذیری که با طبیعت پویای شهری و مسایل اجرایی قابل جمع نیست.
- ضوابط و تراکم ارایه‌شده ضمن اینکه انگیزه و صرفه اقتصادی مناسب برای نوسازی بلوک فراهم نمی‌کند، به کیفیت فضایی و سیمای کالبدی بافت‌ها نیز توجهی ندارد.
- عدم توجه به هویت و ویژگی‌های فضایی-اجتماعی محلات و بافت فرسوده که معمولاً محله‌هایی اصیل هستند؛ در حالی که حفظ هویت و منظر محله نقش مؤثری در نوسازی دارد.
- نگرش دوبعدی و کالبدمحور به بافت‌ها و ارایه ویژگی‌های یکنواخت، کلیشه‌ای، تکراری و عاری از هویت و زیباشناسی شهری که نابسامانی‌های موجود در منظر شهری را تشدید می‌نماید (تصویر ۲). همه این معضلات منتهی به تحقق‌ناپذیری انواع توسعه در بافت‌های شهری و تشدید و تداوم معضلات پیچیده شهری شده است.

### تجربه طرح منظر شهری محله

باتوجه به نقاط ضعف طرح‌های تفصیلی در بافت‌های فرسوده و استفاده از نظریه‌ها و رویکردهای روزآمد و منطقی نسبت به شهر، شرح خدمات طرح منظر شهری محله شکل گرفت. تجربیات اول این طرح

سال‌ها است که طرح‌های معمول توسعه شهری یعنی طرح جامع و طرح تفصیلی به‌علت نقایص متعدد در زمینه‌های مختلف از تئوری و مبانی نظری گرفته تا روش‌شناسی، تکنیک‌ها، عدم پیش‌بینی ساز و کارهای اجرا و تحقق‌پذیری در کشورهای مبدع آنها، از دستور کار خارج شده است. ولی در کشور، به دلیل گوناگونی هنوز به قوت و قدرت خود از جایگاه مستحکم قانونی و ویژه‌ای برخوردار است. از جمله موارد ملموس ناکارآمدی طرح‌های جامع و تفصیلی بحث نوسازی بافت‌های فرسوده است؛ به‌طوری‌که ساز و کارهای معمول این طرح‌ها که برای بافت‌های متوسط شهری با شرایط خاصی قابل اجرا است، در بافت‌های فرسوده و تاریخی که شرایط کالبدی، اجتماعی و اقتصادی ویژه و پیچیده‌تری دارد، غیرقابل استفاده است. این ناکارآمدی از یک‌سو و لزوم تهیه طرح‌های قابل تحقق در بخش وسیعی از بافت‌های شهری کشور که تحت عنوان بافت فرسوده شناسایی شده بودند، از سوی دیگر، سبب شد تا با استفاده از بومی‌سازی تئوری «منظر» و نگرش سیستمی به شهر، «شرح خدمات منظر شهری محله» به‌عنوان طرح‌های موضعی نوسازی و احیای بافت‌های تاریخی و فرسوده تهیه و تدوین شود. این نوشتار به معرفی و بررسی ظهور «طرح منظر شهری محله» در ادبیات طرح‌های توسعه شهری، به‌ویژه طرح‌های نوسازی بافت‌های فرسوده می‌پردازد.



محمود تیموری  
کارشناس ارشد معماری

ntteimoury@gmail.com

**واژگان کلیدی:** منظر شهری، محله، نوسازی، بافت فرسوده، طرح جامع، طرح تفصیلی.

### آسیب‌شناسی طرح‌های تفصیلی در نوسازی

طرح‌های جامع و طرح‌های تفصیلی در ذیل آن، از چهار دهه قبل تاکنون هدایت شهرهای ایران را به‌دست گرفته است؛ پیش‌فرض‌های اصلی طرح جامع، امکان شناخت قطعی از شهر (اگرچه موجودی سیال است)، اصالت شهرساز در روند برنامه‌ریزی، مشارکت و دادن راه‌حل‌های قطعی و جزئی برای آینده وقوع نیافتاده شهر است. واکنش سنتی طرح جامع و به تبع آن طرح‌های تفصیلی به بافت‌های فرسوده نادیده انگاشتن آن بوده است. «تعریض معبر» به‌عنوان راهکار «همیشگی و همه‌جایی» طرح تفصیلی در مواجهه با معضلات شهری، به دلیل قطعات کوچک

۱: «تعریض معبر» به‌عنوان راهکار «همیشگی و همه‌جایی» طرح تفصیلی در مواجهه با معضلات شهری، به دلیل قطعات کوچک بافت‌های فرسوده محقق نشده و باعث افزایش بیهوده سطح معابر و کاهش عرصه‌های قابل سکونت شده است، محله یافت‌آباد تهران، عکس: علی عاشوری، ۱۳۸۸.



قسمت‌های مختلف شرح خدمات طرح منظر شهری محله خوب‌بخت عبارت بود از: مطالعه پایه، مطالعات اجتماعی و اقتصادی، مطالعات سیما و منظر شهری، مطالعات سازمان فضایی، نظرسنجی، طراحی سازمان فضایی، طراحی سیمای بافت و فضاهای جمعی محله، تهیه شناسنامه‌های معماری و برآورد اقتصادی طرح. پس از الگوسازی در ۹ محله، بعد از تکمیل شرح خدمات، طرح‌های منظر شهری برای ۳۰ محله تحت عنوان گام‌های اول و دوم در سال ۸۶ و برای ۳۳ محله گام سوم در سال ۸۷ تهیه شده است.\*

## ویژگی‌های اصلی طرح منظر شهری محله

### ۱ مقیاس محله‌ای

محله به‌عنوان واحد اصلی شهر- چه در شهرهای تاریخی و چه در شهرسازی معاصر- دارای هویت مستقل و در عین حال تأثیرگذار و تأثیرپذیر مجموعه شهر بوده است. طرح منظر شهری برخلاف طرح‌های دیگر توسعه شهری که به علت غلبه نگرش کالبدی، بیشتر بلوک‌های شهری را به‌عنوان مقیاس طراحی و اجزای شکل‌دهنده شهر مدنظر قرار می‌دهد، با لحاظ ابعاد اجتماعی و اقتصادی شهر در کنار ویژگی‌های کالبدی - فضایی آن، «محله» را به‌عنوان مقیاس تصمیم‌گیری و برنامه‌ریزی مورد توجه قرار داد.

مفهوم محله با توجه به حضور پررنگ آن در سیر تاریخ شهر ایرانی و همه ملزومات و نتایج مترتب بر آن، از جمله فراهم‌نمودن امکان مشارکت عموم مردم در اداره شهر در قالب محلات می‌تواند به‌عنوان ایده‌ای قوی در حل معضلات شهری امروز مدنظر گیرد. امروزه موضوع اجتماعات محلی و نحوه ساماندهی آنها جایگاه مهمی در شهرسازی یافته و وسیله‌ای برای پیشبرد نوسازی اجتماعی- کالبدی شهرها محسوب می‌شود (منصوری، ۱۳۸۷: ۳۳).

به این ترتیب در طرح منظر شهری محله ضمن اینکه مداخله، مقیاس مناسبی پیدا می‌کرد، عمق و زمینه مناسبی برای مطالعه، برنامه‌ریزی و اقدام فراهم شد و امکان تأمل بر ابعاد اجتماعی - فرهنگی بافت و فضاهای معنی‌دار شهری به لحاظ کارکردی و کالبدی به‌وجود آمد.

### ۲ مطالعات هدفمند و توجه به ابعاد غیر کالبدی

در طرح منظر شهری محله، عرض و عمق مطالعات با محوریت مسئله «توسعه و نوسازی همه‌جانبه محلات» تنظیم شد. به این ترتیب در مواردی، مطالعات معمول طرح‌ها خلاصه و محدود شد و در موارد

دیگر از جمله ویژگی‌های مؤثر اجتماعی و اقتصادی به عمق و کیفیت مطالعات افزوده شد. اطلاعات کمی و شناخت کتابخانه‌ای معمول در سایر طرح‌ها با استفاده از شناخت میدانی و مطالعه کیفیت‌های درگیر در حل مسئله تکمیل و قابل بهره‌برداری می‌شود.

در کل مجموعه اطلاعات بر پایه نظریه و الگوی منظم و برای رسیدن به ماهیت ساختارها و کارکردهای سیستم مورد مطالعه هر یک در تدوین اهداف و برنامه و اقدامات مؤثر است و هیچ بخش از مطالعات بی‌هدف و بدون نتیجه‌گیری مؤثر انجام نمی‌پذیرد. مشارکت دادن مردم و ساکنین به عنوان ذی‌نفعان اصلی توسعه محلات از اساسی‌ترین مراحل فرایند برنامه‌ریزی و طراحی مشارکتی است که این موضوع در طرح‌های منظر شهری از سه طریق پیگیری شده است:

الف) برداشت‌های آماری بر پایه واحدهای انسانی و جغرافیای انسانی، متغیرهای اقتصادی عینی شامل فعالیت‌ها، سرمایه‌گذاری‌ها، واقعیت‌های زندگی اجتماعی و هم‌کنشی‌ها (تصویر ۳).

ب) نظرخواهی از جامعه آماری برگزیده، براساس پرسشنامه و معطوف به اهداف طرح.

ج) انجام مصاحبه عمیق از نمایندگان گروه‌های مختلف مردمی به صورت گروه کانونی (معتدین مردم، مدیران، اصناف، سرمایه‌گذاران و گروه‌های دیگر موجود در محله)

### ۳ نگرش سیستمی و نظریه سازمان فضایی شهر

نگرش سیستمی و نظریه سازمان فضایی منتج از آن، از جمله تئوری‌های پشتیبانی‌کننده مبنای نظری طرح‌های منظر شهری است. سازمان فضایی، برابند شرایط طبیعی، نظام استوار جمعیت و فعالیت، ساختارهای اجتماعی و اقتصادی، نظام حرکت و غیره است که ارتباط و انتظام بین عناصر اصلی شهر مانند حوزه‌های سکونت و فعالیت محورهای عملکردی و ارتباطی و انواع پهنه‌ها و مراکز را نشان می‌دهد. سازمان فضایی یک محله یا شهر، در طول تاریخ آن شکل گرفته و شاخصه اصلی هویت محله یا شهر است. در طرح منظر شهری محله، مؤلفه‌های اصلی کارکردی و کالبدی، مبتنی بر ویژگی‌های اساسی اقتصادی و اجتماعی و با توجه به سازمان فضایی موجود محله پیشنهاد می‌شود و به دلیل استحصال توان موجود و واقعیت‌های مهم اجرایی در قلمروهای مختلف ساده‌تر می‌شود و دامنه و نحوه مداخلات، سمت و سوی روشنی پیدا می‌کند. همچنین امکان، نحوه تملک و اولویت‌های آن مشخص شده و با اعمال نگرش سیستمی از طریق تعیین نقش



کیفیت‌های کالبدی فضایی متناسب با واقعیت‌های زمینه‌شناختی فراهم شود. در این سیر می‌توان علاوه بر وجوه فنی و زیبایی‌شناسی تجسمی به ابعاد معنایی و هویتی جنبه‌های مختلف تاریخی، اجتماعی، زیست‌محیطی و ... توجه نمود و با عمق و غنای معنایی حاصل از آن به محله‌های مختلف، کیفیتی انسانی و یگانه بخشید.

علاوه بر هویت محله، فضاهاى جمعی محله نیز از جمله شاخص‌هایی است که در طراحی منظر مورد توجه ویژه قرار می‌گیرد. در طرح منظر محله به سه بعد اصلی فضاهاى جمعی اعم از مقیاس، کارکرد و زیبایی‌شناسی کالبدی توجه کامل می‌شود و به این طریق حیات مدنی و احساس تعلق و در پی آن مشارکت مردم و تحقق‌پذیری طرح‌های نوسازی تقویت می‌شود (تیموری، ۱۳۸۸: ۸۱).

طرح منظر شهری محله با ویژگی‌های اصلی فوق‌الذکر بعد از تفصیل و تدقیق بخش‌های مختلف مطالعه و طراحی، به عنوان شرح خدمات طرح‌های منظر شهری گام اول در ابتدای سال ۱۳۸۶ و سپس طرح‌های منظر شهری گام دوم در اواخر سال ۸۶ مبنای اقدام سازمان نوسازی شهر تهران برای تهیه طرح نوسازی حدود چهل محله قرار گرفت. در سال ۸۷ نسخه سوم طرح منظر شهری محله تحت عنوان گام سوم طرح‌های منظر شهری تدوین شد که غیر از تدقیق و اضافه‌نمودن بندهای مختصری به شرح خدمات گام‌های قبلی بحث «دفاتر محلی

یافت‌های فرسوده در سازمان فضایی سطوح مختلف شهری، این یافت‌ها از حالت منزوی خارج شده و با تعریف ارتباط آنها با قسمت‌های دیگر این محلات از حالت نواحی بسته و منزوی خارج شده و جایگاه مناسبی در مجموعه شهر پیدا می‌کند (منصوری، ۱۳۸۵: ۵).

نگرش سازمان فضایی با تعیین اولویت‌های اقدامات و مداخلات، در کنار اتخاذ شیوه‌های مناسب آن، به تحقق‌پذیری نظام و مدیریت اجرای طرح‌های شهری کمک شایانی می‌کند. به‌عنوان نمونه در نوسازی یافت فرسوده، گزینش درست کانون‌های اصلی و محرک توسعه برای اولویت‌های اصلی مداخله از طریق سازمان فضایی به روشنی امکان‌پذیر می‌شود.

متأسفانه در طرح‌های معمول توسعه شهری؛ یا سازمان فضایی، مطالعه و طراحی نمی‌شود یا به مفاهیمی مثل استخوان‌بندی شهر یا ساختار فضایی تقلیل می‌یابد که با مفهوم سیستمی سازمان فضایی تفاوت بنیادی دارد و در میان شاخص‌های چهارگانه نشان‌دهنده سازمان فضایی فقط به «ساختار» و «مرکز» اکتفا می‌نماید. در برخی موارد نیز فقدان نگرش سیستمی در ارایه راه‌حل‌ها منتهی به ارایه لیست بلندی از راهبردها، راهکارها، سیاست‌ها و اقدامات می‌شود که خود باعث سردرگمی مدیریت اجرایی طرح‌ها می‌شود.

#### ۴ مدیریت منظر شهری

نظریه منظر در کنار نظریه سازمان فضایی، مبنای نظری طرح منظر محله را کامل می‌نماید. در تعریف نظریه منظر، منظر شهری پدیده‌ای عینی-ذهنی است که محصول تعامل پویای انسان با محیط و جامعه با تاریخ برشمرده می‌شود. منظر شهری هم ادراکات محسوس و هم ذهنیت انسانی از محیط شهر است؛ به عبارتی، ویژگی‌های ملموس کالبدی و هم ویژگی‌های نادیدنی فرهنگی - اجتماعی را توأم مورد شناسایی قرار می‌دهد. از این‌رو منظر شهری در جریان طرح‌های توسعه شهری و از جمله نوسازی می‌تواند ضامن حفظ هویت به‌عنوان کلیتی چند لایه-محلی شده و روند توسعه و نوسازی را تقویت نماید.

با استفاده از نظریه منظر، شرح خدمات منظر شهری محله به گونه‌ای تدوین می‌شود که هم در مرحله شناخت و هم در مرحله طراحی، امکان شکل‌دهی کمیت‌های برنامه‌ای طرح‌های بالادست به صورت

با استفاده از نظریه منظر، شرح خدمات منظر شهری محله به گونه‌ای تدوین می‌شود که هم در مرحله شناخت و هم در مرحله طراحی، امکان شکل‌دهی کمیت‌های برنامه‌ای طرح‌های بالادست به صورت کیفیت‌های کالبدی-فضایی متناسب با واقعیت‌های زمینه‌شناختی فراهم باشد. در این روند می‌توان علاوه بر وجوه فنی و زیبایی‌شناسی به ابعاد معنایی و هویتی و جنبه‌های مختلف تاریخی، اجتماعی، زیست‌محیطی و ... توجه نمود و با عمق و غنای معنایی حاصل از آن، به محله‌های مختلف، کیفیتی انسانی و یگانه بخشید.

نوسازی» به آن اضافه شد.

هدف اصلی از تأسیس دفتر محلی فراهم کردن شرایط و زمینه مناسب برای حضور مردم و جلب مشارکت آنها در همه مراحل نوسازی از طراحی تا اجرا بوده است؛ چراکه برحسب تجربه، این حضور و مشارکت شرط اصلی نوسازی است. در شرح خدمات دفتر محلی پس از راه‌اندازی دفتر نوسازی محله، وظایف مشاور در دو بند بسترسازی برای مشارکت ساکنان و گروه‌های ذی‌نفع و برنامه‌ریزی مشارکتی احصا شده است. در موضوع بسترسازی مشارکت، مشاور ضمن تکمیل و تدوین بانک اطلاعات محله به امر آگاهی‌سازی و اطلاع‌رسانی به مردم درباره ضرورت‌های نوسازی، تهدیدات زلزله و شیوه‌های نوسازی از طریق شیوه‌های مختلف رسانه‌ای و تبلیغاتی و سپس تعریف اقدامات زودبازده در جهت اعتمادسازی می‌پردازد (تصویر ۴). تشکیل کمیته نوسازی و



تدوین برنامه راهبری کمیته با توجه به شرایط اجتماعی محله، اقدام دیگر مشاور در این مرحله است.

برای دستیابی به برنامه‌ریزی مشارکتی، برگزاری کارگاه‌های آموزشی، جمع‌بندی بازخوردها و واکنش‌های عمومی نسبت به طرح، تدقیق نوع و شیوه مداخله در پهنه‌ها و تعریف پروژه‌های مختلف تجمیع خدماتی، ارزش‌افزا و یافتن شیوه مشارکت اقتصادی مردم در نظر گرفته شده است.

### جمع‌بندی

«طرح منظر شهری محله» بدون شک یکی از تجربیات مؤثر در طرح‌های توسعه چندسال اخیر کشور ما به شمار می‌رود که ضمن برخورداری از مبنای نظری روزآمد و محلی، به تحقق‌پذیری و اجرای طرح‌ها که از نقاط ضعف جدی «طرح‌های شهری» ایران است، توجه نموده است. وجوه مثبت و قابلیت‌های مناسب طرح‌های منظر شهری، تهیه این نوع از طرح‌ها را به عنوان طرح توسعه شهری در مقیاس‌ها و مواضع مختلف شهری از قبیل محورهای تاریخی، مرکز شهر، ورودی‌های شهر، محلات جدید و لبه‌های طبیعی داخل شهر امکان‌پذیر نموده است.

با این وصف، لازمه به ثمر نشستن طرح‌های منظر شهری قبل از هر چیز تغییر و اصلاح مفهوم «منظر شهری» نزد مدیران و متخصصان شهری است. نگاه غالب فعلی به منظر شهری نه به عنوان مفهومی چندبعدی و پویا از حیات اجتماعی و کالبدی شهر، بلکه به مثابه پوسته و نمای تزئین‌کننده شهر است که باید با مصالح و فرم‌های یکنواخت و مشابه ساماندهی شود.



۴: هدف اصلی از تأسیس دفتر محلی فراهم‌کردن شرایط و زمینه مناسب برای حضور مردم و جلب مشارکت آنها در همه مراحل نوسازی از طراحی تا اجرا بوده است، نمایندگان محله یافت‌آباد در مسجد، عکس: نگارنده، ۱۳۸۹.

### پی‌نوشت

• برای دریافت و مقایسه شرح خدمات گام‌های مختلف طرح منظر شهری محله و سایر طرح‌های نوسازی مراجعه کنید به: سرویس نوسازی شهری سایت نظر آنلاین به نشانی اینترنتی: [www.nazaronline.ir](http://www.nazaronline.ir)

### منابع

- تیموری، محمود (۱۳۸۸) *تئوری منظر*، راه حل تداوم هویت محله در روند نوسازی شهری، ماهنامه منظر، شماره ۳.
- منصور، سید امیر و خانی، علی (۱۳۸۷) *طرح ویژه نوسازی بافت‌های فرسوده*، دفاتر نوسازی، جلد ۶، سازمان نوسازی شهر تهران، تهران.
- منصور، سید امیر (۱۳۸۷) *نگاه نو طرح ویژه نوسازی بافت‌های فرسوده دومین سمینار ساخت و ساز در پایتخت*، تهران.