

## الگوها و فنون برنامه‌ریزی مرمت بافت تاریخی شهرها

مهندس حسین کلانتری خلیل‌آباد

عضو هیأت علمی جهاد دانشگاهی و دانشجوی دکتری برنامه‌ریزی شهری دانشگاه تهران

دکتر احمد پوراحمد

دانشیار دانشگاه تهران



### چکیده

بافت تاریخی شهرها به دلیل بافت سنتی، فرسودگی واحدهای مسکونی، عدم سهولت دسترسی، ضعف زیرساخت‌ها، مشکلات زیست‌محیطی و .. مسیر رکود و عقب ماندگی را طی می‌کنند. برای رفع مشکلات بافت تاریخی شهرها در زمینه‌های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی طرح‌هایی در قالب مرمت، بازسازی، نوسازی، احیا و به‌سازی در کشورهای مختلف تهیه و اجرا شده است. شیوه برخورد با این بافت‌ها متأثر از دیدگاه‌های فلسفی در شهرسازی متفاوت بوده است. در سال‌های شروع انقلاب صنعتی تا سال ۱۹۶۰ بافت تاریخی شهرها مورد بی‌توجهی برنامه‌ریزان شهری قرار گرفت و برنامه‌ریزان عمدتاً به ایجاد شهرهای جدید روی آوردند. در این دوران دخالت‌ها در اکثر مواقع کالبدی، مقطعی و بدون در نظر گرفتن شرایط اجتماعی - اقتصادی شهر، بافت و محله انجام گرفته است. در دهه ۱۹۶۰، احیای بافت تاریخی شهرها و اعیان‌سازی به همراه حفظ و احیای شهر قدیمی و ساخت شهرهای جدید شبیه به شهرهای قدیمی با تأکید بر هنجارها و ارزش‌های اجتماعی مورد توجه قرار گرفت. در این دوران طرح‌های به‌سازی، نوسازی، احیای محلات مسکونی بافت‌های تاریخی براساس مطالعات اقتصادی، اجتماعی و کالبدی با بهره‌گیری از نظریات و الگوهای مختلف تهیه شد. که در این مقاله مروری بر الگوها و تکنیک‌های<sup>۱</sup> مختلف مرمت<sup>۲</sup> بافت تاریخی<sup>۳</sup> شهرها شده است.<sup>۴</sup>

واژگان کلیدی: بافت تاریخی، برنامه‌ریزی مرمت، تئوری، تکنیک، اعیان‌سازی، پالایش شهری.

## مقدمه

نظریه‌ها، راهبردها، مدل‌ها<sup>۵</sup> و تئوری‌های<sup>۶</sup> مختلفی برای احیا و مرمت بافت تاریخی شهرها و محلات مسکونی وجود دارد. اهمیت این نظریه‌ها، مدل‌ها و تئوری‌ها در فرآیند پژوهش تا آن حد است که چنانچه تحقیقی فاقد تئوری و یا مدل باشد اعتبار علمی آن در معرض شک و تردید قرار می‌گیرد و تحقق نتایج آن امکان‌پذیر نخواهد بود، بنابراین، تکیه بر تجربه و مشاهده محدود و فاقد نظم و انسجام منطقی در بیشتر موارد باعث عدم دستیابی به اهداف، سرخوردگی، اتلاف وقت، انرژی و منابع مالی می‌شود.

در شهرشناسی و برنامه‌ریزی مانند بیشتر علوم، تئوری‌های مختلفی در خصوص ساخت شهرها (تئوری قطعی، دوایر متحدالمرکز، چند هسته‌ای و ...) نقش شهرها و احیای مراکز شهری ارائه شده است. مراکز شهرها یا به عبارتی بافت تاریخی شهرها زیر سیستم‌هایی<sup>۷</sup> از سیستم شهری متشکل از عناصر کالبدی، موقعیتی، اجتماعی، اقتصادی و محیطی با کارکردهای مشخص‌اند که از تعامل آن‌ها هویت محله‌ای شکل می‌گیرد. این محلات علیرغم مجاورت با بخش تجارت مرکزی که موتور محرک سیستم شهری است، کمتر از آن بهره‌برده و دچار تحول می‌شوند. (John, 1984, P, 175).

بنابراین، شناخت علل رکود و عقب ماندگی بافت تاریخی شهرها توجه بسیاری از متخصصان را جلب نموده و براین اساس الگوها، تئوری‌ها و مدل‌هایی ارائه شده است (برای اطلاع بیشتر مراجعه شود به حبیبی، ۱۳۸۱، صفحه ۱۷۲-۱۶۹) که هدف این مقاله بررسی این الگوها و فنون در برنامه‌ریزی مرمت بافت تاریخی شهرهاست.

## ۱- طرح مسأله

بافت تاریخی شهرها آثار گران‌بهایی است که فرهنگ و دانش شهرسازی و معماری بومی کشور را در خود دارد. امروزه بخش قدیمی شهرهای ما در آستانه حذف شدن از زمینه و سیمای شهرها قرار دارد و با انهدام و فرسودگی آن‌ها شهرهای جدید و فرهنگ جدید شهرسازی با تمام مشکلات خود جایگزین آن می‌گردند. بافت تاریخی شهرها در بر دارنده ظرافت و زیبایی و نیز روح خلاق مردمی است که طی سالیان دراز آن‌ها را طبق سنت، فرهنگ و نوع معیشت خود به وجود آورده‌اند. متأسفانه اینک توجه به آن‌ها فقط در حد نوشتارها، سخنرانی‌ها و به عبارتی شعار خلاصه می‌شود.

بافت تاریخی شهرها دارای نکات ظریف و مهمی است که موضوع احیای آن‌ها بر سر دو راهی تخریب و مرمت قرار گرفته است. آنچه مهم است یافتن تعادل بین این دو گزینه است که بیانگر نوگرایی و سنت‌گرایی است.

برای یافتن تعادل، باید نارسایی‌ها و کاستی‌های ریشه‌ای را در زمینه‌های اجتماعی، اقتصادی، عملکردی و کالبدی بررسی کرد. مسلماً هر فعالیت برنامه‌ریزی شده و تصمیم‌عقلانه باید بر مبنای الگوها و فنونی باشد که در چارچوب هدف‌مند صورت می‌گیرد.

## ۲- روش کار

برای مطالعه و بررسی تکنیک‌های مرمت بافت تاریخی شهرها اقدامات زیر انجام شده است:

- بررسی گزارش‌ها، منابع فارسی و پایان‌نامه‌های دانشجویی

- بررسی منابع و مقاله‌های انگلیسی

- جستجوی اطلاعات از طریق اینترنت

- مصاحبه و مذاکره با اساتید گروه شهرسازی دانشگاه‌های تهران

### ۳- الگوهای مرمت

بعد از جنگ جهانی دوم چند الگوی عمده در کشورهای غربی به ویژه انگلستان به منظور مرمت بافت قدیم شهرها و خصوصاً بافت تاریخی آن‌ها به کار گرفته شد. "روش‌های مرمت شهری در مورد هر شهر از مجموعه شرایط موجود و از امکاناتی بر می‌خیزد که حاصل تلاش همه کسانی است که دست‌اندرکار مرمت شهری می‌شوند" (فلامکی، ۱۳۸۰، صفحه ۱۸۲). بنابراین الگوها و روش‌های متفاوتی با توجه به زمینه‌های فکری، شرایط تاریخی، فرهنگ شهرسازی، امکانات و شرایط موجود و ... در مرمت بافت تاریخی شهرها به کار گرفته شده که در زیر ارائه می‌گردد.

#### ۳-۱. پالایش شهری

این الگو متکی بر کوچ ساکنان و اشتغال به خارج از شهر است که از طریق پاکسازی و توسعه مجدد مکان‌های تخلیه شده دنبال می‌شود. کوچ به بیرون شهر هم از تمرکززدایی برنامه‌ریزی شده و هم از نیروهای بازار تأثیر پذیرفت. در طی دوره ۱۹۴۶-۶۶ تحت قانون شهرهای جدید، حدود ۲۱ شهر جدید در بریتانیا طراحی شد، پیش‌بینی شده بود که شهرهای جدید بایستی "سرریز" جمعیتی و اشتغال شهرهای عمده را جذب کنند و از نظر جغرافیایی از طریق تمرکز، اشتغال مشکلات سفر به محل کار را از بین ببرند. از سال ۱۹۶۷ تا سال ۱۹۷۷ هفت شهر جدید طراحی شدند. فعالیت‌های اقتصادی، بهره‌برداری از صرفه‌جویی‌های ناشی از مقیاس در توسعه و اجرا و مواجهه با نیازهای اجتماعی عمل کنند. از زمان طراحی تا سال ۱۹۸۵ جمعیت شهرهای جدید از ۹۴۵۹۰۰ نفر به ۲۰۹۴۶۰۰ نفر افزایش یافت.

در طی سال‌های تمرکززدایی برنامه‌ریزی شده، طرح‌های پاک‌سازی زاغه‌ها و انبوه‌سازی مسکن اجتماعی در داخل شهرها اجرا شد. در دوره زمانی ۱۹۴۵-۷۶ حدود یک میلیون مسکن در انگلستان و ولز تخریب شد اما در مراکز شهرها، پاکسازی اغلب از طریق توسعه مسکن‌های با ارزش در تراکم پایین‌تری دنبال شد، پاکسازی هم‌چنین تأثیر شدیدی بر اشتغال محلی داشت. کارخانه‌ها، کارگاه‌ها، خرده‌فروشی و غیره وقف تسهیل توسعه دوباره مسکن و اصلاح زیرساخت‌ها گردید. (Paul, 1988, P68)

#### ۳-۲. برنامه‌ریزی اجتماعی

این الگو در اواخر دهه ۱۹۶۰ و اوایل دهه ۱۹۷۰ به وسیله دولت‌ها به عنوان راه‌حلی برای برنامه‌ریزی اقتصادی و فیزیکی در نظر گرفته شد. برنامه‌ریزی اجتماعی، بر روی مسائل اجتماعی به ویژه "مردم" به جای فضاها و بناهای شهری متمرکز می‌شود. در نتیجه از طریق تحلیل علت‌های اساسی "محرومیت و فقر شهری" مقدمات لازم برای اجرای سیاست‌ها با جهت‌گیری رفع نیازهای اساسی فراهم می‌شود. این الگو ابتدا در آمریکا (۱۹۶۰) و سپس در انگلیس تحت عنوان "آسیب‌شناسی اجتماعی محرومیت شهری" ظهور یافت و در سال ۱۹۶۸ در پاسخ به رشد ملاحظاتی فزاینده در زمینه ارتباطات نژادی، فقر و محرومیت شهری معرفی شد. اعطای وام‌های ویژه و تشکیل تیم‌های تحقیقاتی در اوایل دهه ۱۹۷۰ در انگلیس به منظور تجزیه و تحلیل دقیق مشکلات درون شهری در بافت‌های جغرافیایی و شناسایی راه‌حل‌های مربوط از فعالیت‌های این راهبرد بود. نتیجه بررسی تیم‌های تحقیقاتی در سال ۱۹۷۷ به این مسئله منجر شد که "محرومیت شهری" نتیجه بیکاری، کاهش درآمد، مسکن فرسوده و محیط فرسوده است. بنابراین، به جای تکیه بر راه‌حل‌های فیزیکی از قبیل تخریب، مرمت، پاکسازی، تعریض معابر به منظور توسعه بافت تاریخی و کنترل فرسودگی،

جلوگیری از گسترده شدن فرسودگی یک مسئله اجتماعی است. در غیر این صورت به کارگیری سیاست‌های مرمت و نوسازی باعث انتقال فقر و محرومیت به یک نقطه شهر خواهد شد. لذا فرسودگی معلول فقر و محرومیت شهری است و باید از طریق زدودن فقر و محرومیت با فرسودگی مبارزه کرد. یعنی با بهبود وضعیت اقتصادی خانوارهای فقیر امکان بهبود شرایط مسکن وجود دارد. در غیر این صورت کنترل فرسودگی غیر ممکن است (Paul, 1988, P. 191). به عبارتی نوگرایان در مواجهه با مسائل و ناهنجاری‌های اجتماعی، فعالیت خود را بر محور رفع محرومیت اجتماعی استوار کردند و با اجرای پروژه‌های توسعه گروه‌های اجتماعی و توجه به رویکرد آسیب شناسی اجتماعی تلاش نمودند تا از طریق توجه به ارزش‌ها و منافع اجتماعی، انگیزه‌های ساکنان را برای تداوم زندگی در این مناطق افزایش دهند. (Roberts and sykes, 2003)

### ۳-۳. برنامه‌ریزی اقتصادی

دیدگاه غالب در برنامه‌ریزی اقتصادی بر این فرض استوار است که اجاره زمین با دو مسئله ارتباط پیدا می‌کند. یکی کیفیت زمین و دیگری دسترسی، بنابراین، اراضی با ارزش و با کیفیت و دسترسی بالاتر، ظرفیت کاربری بالاتری داشته و اجاره زمین بالایی تولید می‌کند. در حالی که در اراضی با ارزش زمین کمتر با دسترسی پایین‌تر، اجاره زمین به دلیل ظرفیت پایین، کاهش می‌یابد. این ارتباط نزدیک بین کیفیت زمین، ابعاد دسترسی، ظرفیت کاربری و اجاره زمین اراضی را به سمت کاربری‌های خاص هدایت می‌نماید. بنابراین، بالاترین اجاره‌های زمین در بافت‌ها با بالاترین ظرفیت کاربری به وجود می‌آیند.

رقابت بین فعالیت‌های مختلف در تصاحب اراضی منجر به "جدایی گزینی مکانی" فعالیت‌ها و استقرار آن‌ها در مناطق مختلف و به وجود آمدن الگوهای کاربری اراضی می‌گردد.

در مناطق شهری، اراضی بخش مرکزی به دلیل کیفیت زمین بالاتر و سهولت دسترسی برای گروه‌های اقتصادی و اجتماعی، اکثر اوقات به کاربری‌های تجاری که توانایی پرداخت میزان اجاره بالاتری دارند، اختصاص می‌یابد. به تدریج با فاصله گرفتن از مرکز شهر به دلیل کاهش ظرفیت کاربری اراضی، نوع کاربری‌ها تغییر می‌کند و فعالیت‌هایی که قادر به رقابت با سایر فعالیت‌ها در مناطق مرکزی نیستند، به سایر مناطق و حاشیه شهری به منظور رقابت موفقیت‌آمیزتر با دیگر کاربری‌ها منتقل می‌گردند. در این الگو با فاصله از مرکز شهر نوع کاربری‌ها تغییر می‌کند. ولی تغییر کاربری فعالیت‌های مختلف با فاصله از مرکز شهر یکسان نیست. در برخی کاربری‌ها شدت تغییر سریع‌تر و در برخی ملایم‌تر است (Relegh, 1985, P. 188).

با توجه به الگوی کاربری فوق‌الذکر، منطقه مرکزی شهر به دلیل دسترسی بالا و کیفیت زمین بالا و توانایی پرداخت اجاره بهای بالا به دلیل استقرار فعالیت‌های با ارزش تولیدی و درآمد بیشتر، به کاربری‌های مسکونی، صنعتی و کشاورزی جایگزین و کاربری تجاری به گوشه‌ها و به ویژه در مسیر خیابان‌های اصلی و تقاطع‌ها محدود خواهد شد. علاوه بر الگوی فوق در بخش مرکزی و بافت تاریخی شهرها، صرف نظر از بناهای با ارزش تاریخی، مستغلات شهری دارای دو نوع ارزش اساسی (Paul, 1988, P. 68) به شرح زیر هستند:

- ۱- ارزش سرمایه‌ای ساختمان و محل قرارگیری در وضع موجود کاربری اراضی.
  - ۲- ارزش سرمایه‌ای مکان پاکسازی شده در بهترین کاربری انتخابی در دوره ثبات قیمت.
- ارزش سرمایه‌ای ساختمان‌ها و محل قرارگیری در کاربری موجود در طول زمان به دلیل فرسودگی ساختمان‌ها کاهش می‌یابد، اما ارزش مکان‌های پاکسازی شده در بهترین کاربری انتخابی ثابت می‌ماند. در طی دوره تورم، ارزش سرمایه‌ای ساختمان و مکان در کاربری موجود و ارزش سرمایه‌ای ساختمان و

مکان پاکسازی شده در بهترین کاربری افزایش می‌یابد. گر چه ارزش آینده آن به‌طور یکنواخت کاهش خواهد یافت. در نتیجه مکان‌ها و ساختمان‌ها از طریق فروش یا اجاره به مکان جدیدی که توانایی پرداخت اجاره بهای بیشتری را برای کاربری داشته باشند، منتقل خواهد شد. لذا امکان خرید مستغلات قدیمی با مصالح کم دوام جهت بهترین کاربری وجود دارد. در این مدل به‌طور طبیعی واحدهای فرسوده و کم ارزش از نظر ساختمانی به واحدهای با ارزش مستغلاتی و بهترین کاربری تبدیل خواهند شد (Releigh, 1985, P.68).

#### ۳-۴. الگوهای جایگزینی

در ایالات متحده الگوی جایگزینی توسط دو دولت<sup>۸</sup> به عنوان یکی از "نوآوری‌های اجتماعی بزرگ" برای پیگیری آشوب‌های گتوها در دهه ۱۹۶۰ معرفی شد. دولت فدرال بخش توسعه مسکن و شهر را در سال ۱۹۶۵ تأسیس کرد که به نوبه خود "مدل طرح‌ریزی شهری" را در سال ۱۹۶۶ معرفی کرد. هدف برنامه ایجاد و هماهنگی تأمین منابع مالی تخصیص یافته به بافت‌های شهری و درگیر نمودن اجتماعات محلی در بهبود محیط فیزیکی‌شان بود.

برنامه توسعه به زودی به سرمایه‌گذاری‌های بخش خصوصی وابسته و تا حدی به وسیله تشکیلات نهادی، پشتیبانی مالی شد. (Paul, 1988, P.195-198).

در انگلستان الگوی جایگزینی در پاسخ به مطالعات بافت‌های داخلی و مرکزی شهرها<sup>۹</sup> که به وسیله دپارتمان محیط در سال ۱۹۷۲ به کار گرفته شد، به وجود آمد. دپارتمان محیط پیشنهاد کرد که علت‌های اقتصادی محرومیت شهری نیازمند یک سیاست جدید هستند برای هدایت سرمایه‌های اضافی به بافت‌های داخلی شهرها.

براساس گزارش سفید<sup>۱۰</sup> سیاست داخلی شهرها در سال ۱۹۷۷ و قانون بافت قدیم شهرها در سال ۱۹۸۷، افزایشی را در هزینه‌های عمومی برنامه‌های شهری از ۳۰ میلیون پوند در سال (۱۹۷۶-۷۷) به ۱۶۵ میلیون پوند سالانه در سال (۱۹۷۹-۸۰) به وجود آورد. براساس قانون سال ۱۹۷۸ در انگلستان هفت شرکت، ۱۵ برنامه محلی و ۱۴ برنامه بخشی تهیه کردند و هر یک از مؤسسات قدرت داشتند ۹۰٪ وام‌ها را برای تحصیل زمین با آماده کردن سایت‌ها، و یا احداث شرکت‌های تعاونی و یا مالکیت عمومی و یا به قصد توسعه صنعتی بافت‌ها صرف کنند. توسعه صنعتی بافت‌ها به‌طور ویژه‌ای از عناصر قانون سال ۱۹۷۸ بود. از طرف دولت‌های محلی اعلام شد که این وام‌ها و اعانات برای اصلاح محیط، قابل دسترسی است و اعانات می‌توانست برای اصلاح یا تبدیل املاک تجاری و صنعتی کهنه به دست آید. (Paul, 1988, P.195-198).

#### ۳-۵. الگوی خود تنظیمی

این الگو "مرمت" را آشکار می‌کند و اساساً گفته می‌شود که این الگو از الگوی نوسازی کم هزینه‌تر است. این الگو از فرض‌های اساسی<sup>۱۱</sup> و صرفه‌جویی‌های مقایسه‌ای نوسازی و مرمت پیروی کرده و به مسائلی مانند نرخ بهره، طول عمر آینده املاک به‌سازی شده و تفاضل مابین هزینه‌های جاری املاک به‌سازی شده و نوسازی شده بستگی دارد.

به‌طور طبیعی "مرمت" بایستی با ارزش باشد. زمانی که هزینه‌های جاری نوسازی کمتر از مرمت باشد، نوسازی مناسب‌تر خواهد بود و مرمت زمانی ارزش دارد که اقتصادی‌تر از نوسازی باشد.<sup>۱۲</sup>

$$b > m + b(1+i)^{-\lambda} + \frac{r}{i} \left[ -(1+i)^{-\lambda} \right]$$

b = هزینه تخریب و نوسازی

m = هزینه مرمت

$i$  = نرخ بهره

$\lambda$  = عمر مفید املاک مرمت شده به سال

$r$  = تفاضل هزینه‌های تعمیر سالانه

هم‌چنین شخص دیگری<sup>۱۳</sup> پیشنهاد کرد که مرمت باید با ارزش باشد.

$$b > m + b(1+i)^{-\lambda} + \frac{r+P+a}{i} [1 - (1+i)^{-\lambda}]$$

$b$  = هزینه تخریب و نوسازی

$m$  = هزینه مرمت

$i$  = نرخ بهره

$\lambda$  = عمر مفید املاک مرمت شده به سال

$r$  = افزایش اجاره املاک تجدید توسعه شده (کیفیت بالاتر)

$a$  = صرفه‌جویی در هزینه‌های سالانه خانوارها در نتیجه نوسازی املاک (تراکم پایین)

فرمول اول در وزارت مسکن و در طی دوره‌های ۱۹۶۵-۶۹ صورت قانونی به خود گرفت ولی پیشنهاد شد که برنامه ریزان فرمول‌های جزئی‌تری را به کار گیرند که در محاسبه آسان باشد. در دهه ۱۹۷۰، تعداد محدودی شواهد تجربی در آمریکا و بریتانیا نشان داد که "مرمت" از "نوسازی" ارزان‌تر است. گرچه در بریتانیا شاهد قاطعی نبود که مرمت و نوسازی یک بافت را به طور کامل با مرمت تعداد نسبتاً کمی املاک غالباً پراکنده مقایسه شود. با این وجود دولت مرمت را یک راه حل و تقدم عمده قرار داد. (Paul, 1988, P.P. 201-203).

### ۳-۶. الگوی هدایت رشد شهری با سرمایه‌گذاری

این الگو، الگوی جایگزینی را با نیروهای بازار با هم ترکیب می‌کند. در بافت‌ها که به طور ابتدایی براساس نیروی بالقوه طبقه بندی شده‌اند، زیر ساخت‌های مربوط نیز بایستی اصلاح شود و سرمایه‌های خصوصی نیز جذب گردد. این الگو در دوره ۱۹۶۸-۷۶ در ایالات متحده معرفی شد<sup>۱۴</sup> و مشارکت مستقیمی را بین دولت فدرال و سرمایه‌گذاران خصوصی آشکار کرد. دولت فدرال کمک‌های بزرگ را به منظور سرمایه‌گذاری خصوصی تکمیلی به کار گرفت و قانون توسعه اجتماع و مسکن در سال ۱۹۷۷ وام‌های اجرایی توسعه شهری را برای استحصال منابع مالی از بخش خصوصی به منظور پیوند طرح‌های خصوصی و عمومی معرفی کرد. براساس قانون سال ۱۹۷۷، مؤسسات شهری فقط می‌توانستند کمک‌های توسعه را در صورتی دریافت نمایند که بافت‌ها تحت پوشش آن‌ها از درصد بالایی از محرومیت رنج ببرند. مشخصه اساسی وام‌های اجرایی توسعه شهری این است که کمک‌ها، بایستی توانایی سرمایه‌گذاران خصوصی و توسعه دهندگان را بالا برده و از سطحی از منافع، حداقل برابر آنچه که در جاهای دیگر قابل دسترسی است، بهره‌مند گردند. علاوه بر تدارکات فوق، دولت فدرال براساس قانون توسعه اجتماع و رشد شهری سال ۱۹۷۷، تضمین‌های ضروری را برای تشویق نهادهای مالی که "سرمایه رهنی" را برای منابع مالی پروژه‌های توسعه شهری مورد استفاده قرار دادند، تدارک نمود.

در انگلستان با بازگشت دولت محافظه‌کار، شرکت‌های توسعه شهری براساس قانون زمین، برنامه‌ریزی شدند و دولت‌های محلی در سال ۱۹۸۰ تشکیل شدند و در بافت تحت پوشش خود مسکن جدید را به طور گسترده‌ای توسعه دادند. در کوششی برای تحریک نیروهای بازار امتیازهایی مثل معافیت مالیاتی، ساده‌سازی

و ... در نظر گرفته شد که براساس آن اقداماتی اساسی مانند فعالیت پاکسازی در ۱۳ منطقه و ساخت‌وساز در ۱۴ منطقه جدید تا سال ۱۹۸۴ آغاز شد.

زمانی که شرکت‌های توسعه شهری و مناطق تحت فعالیت آن‌ها اصول و اهداف آژانس‌های نوسازی شهری را پیش گرفتند، توازن قدرت را از حکومت‌های محلی به دولت مرکزی از طریق برنامه‌ریزی معمولی و برداشتن موانع فیزیکی تغییر دادند. این آژانس‌ها همراه با فروش عمومی زمین به سودآوری خصوصی تأکید کردند و تصمیمات بخش خصوصی و عمومی براساس استراتژی محافظه‌کاران، نه تنها در زمینه ایجاد اشتغال شکست خورد، بلکه ملاحظه هزینه - فایده وسیع را نادیده گرفت. (Paul, 1988, P.205).

### ۳-۷-۳. الگوی اعیان‌سازی مرکز شهر

این الگو بر مبنای تئوری اعیان‌سازی<sup>۱۵</sup> شکل گرفته و عبارت است از مجموعه فعالیت‌هایی که به منظور اصلاح و بهبود مسکن و محیط مسکونی به همراه تغییر در ترکیب واحدهای همسایگی و جایگزینی گروه‌های کم درآمد به وسیله ساکنان با درآمد متوسط و بالا در بخش مرکزی شهرها، به ویژه در محلات مسکونی انجام می‌گیرد و مبتنی بر مراحل زیر است:

- حومه‌نشینی
- عدم سرمایه‌گذاری نهادی
- ترک املاک
- نقطه چرخش از عدم سرمایه‌گذاری به سرمایه‌گذاری مجدد
- سرمایه‌گذاران ثانوی
- کمک‌های مالی و نهادی
- چشم‌انداز همگام با اعیان‌سازی

### ۳-۷-۳-۱. حومه‌نشینی

حومه‌نشینی یک عامل مهم عدم سرمایه‌گذاری در بخش مرکزی شهرها بوده است. توسعه حومه در هر شهر منجر به انتقال مردم و سرمایه از بافت مرکزی شهرها شده است. در آمریکا حدود ۳/۲۴ درصد جمعیت در سال ۱۹۵۰ در حومه‌ها ساکن بودند ولی با گذشت ۲۵ سال حومه‌نشینی به ۱/۳۹ درصد افزایش یافت. در طی این دوره هم‌زمان از درصد جمعیت مرکز شهرها کاسته شد. به طوری که از ۶/۳۴ درصد به ۶/۲۹ درصد تنزل نموده است. (Rubestine, and Becon, 1985, P.145).

حومه‌نشینی در لندن در اواخر قرن ۱۹ اتفاق افتاد و در طی دهه ۱۹۳۰-۱۹۲۰ از طریق توسعه راه‌آهن تسریع گردید.

### ۳-۷-۳-۲. عدم سرمایه‌گذاری نهادی

کاهش سرمایه‌گذاری که به دنبال ایجاد هسته‌های فرعی تجاری، مسکونی و صنعتی حومه‌ای پدید آمد، باعث افزایش سرمایه‌گذاری در این مناطق و خروج سرمایه از بخش مرکزی شهرها و کاهش رونق این بخش از شهر گردید. به طوری که در شهرهای بزرگ، فروش بخش تجاری شهر بین ۱۵-۱۰ درصد کاهش داشته در حالی که در حومه‌ها فروش و سرمایه‌گذاری بین ۳۰-۲۵ درصد افزایش یافته است. (John. 1984, P, 175).

در مواردی نیز خروج سرمایه از طریق خودداری وام‌دهندگان از پرداخت وام و اعتبار به املاک واقع در بافت‌های معینی در بخش مرکزی شهر صورت می‌گیرد. در شهرهای آمریکا بیشتر این روند اتفاق افتاده است.

### ۳-۷-۳-۳. ترک

یک شاخص عدم سرمایه‌گذاری و رکود فعالیت در بخش مرکزی شهرها ترک املاک است. این عامل

فرآیند بسیار مهمی در بخش مرکزی شهر نیویورک<sup>۱۶</sup> بوده است.

### ۳-۷-۴. نقطه چرخش از عدم سرمایه‌گذاری به سرمایه‌گذاری مجدد

برای این که اعیان‌سازی اتفاق افتد بایستی برگشتی از عدم سرمایه‌گذاری به سرمایه‌گذاری مجدد وجود داشته باشد، بررسی نقطه‌ای که در آن چرخش در هر شهر اتفاق می‌افتد، بررسی جالبی است. فرمول‌بندی تئوریک "شکاف اجاره" و "شکاف قیمت" علی‌رغم این که برخی اختلاف‌های بین نیویورک، لندن و پاریس را منعکس می‌نماید، تأکید می‌کند که هر دو "شکاف اجاره" و "شکاف قیمت" مقایسه مداومی در زمینه گذار از عدم سرمایه‌گذاری به سرمایه‌گذاری مجدد در فرآیند اعیان‌سازی هستند.

### ۳-۷-۵. سرمایه‌گذاری ثانوی

سرمایه‌گذاران ثانوی یک نقش اساسی در فرآیند اعیان‌سازی ایفا می‌نمایند. سرمایه‌گذاری ثانوی در برخی موارد توسط اشخاص یا توسعه دهندگان املاک و مؤسسات عام‌المنفعه انجام گرفته<sup>۱۷</sup> و در برخی دیگر از موارد سرمایه‌گذاری مجدد محصول "افراد" و "توسعه دهندگان املاک" است و گاه طرح‌های عمومی و خصوصی به هم پیوند خورده و توسعه دهندگان املاک، کمپانی‌های تجاری و افراد خصوصی<sup>۱۸</sup> در بافت سرمایه‌گذاری کرده‌اند. (Journal of Regional and Urban Research. Vol. 17.P. 199)

### ۳-۷-۶. کمک‌های مالی نهادی

اعیان‌سازی در بافت‌ها توسط نهادهای مختلفی از نظر مالی حمایت شد و برنامه‌های فدرالی و دولتی در عرضه خدمات یا اهدای جوایز به اعیان‌سازان مهم بودند. برنامه‌های فدرالی شامل اعانات به بخش توسعه اجتماع محلی بود که وام‌های کم بهره را از بخش مسکن و توسعه شهری تأمین کرد. وام‌های ۲۰ ساله برای مرمت با بهره پایین بین سال‌های ۱۹۷۰-۱۹۸۰ در پارک اسلپ تحت این برنامه مرمت قرار داشتند.

### ۳-۷-۷. چشم‌انداز همگام با اعیان‌سازی

بر اساس برنامه‌های مختلف اعیان‌سازی هر سه بافت<sup>۱۹</sup> تحت تغییرات مهمی قرار گرفته‌اند. در هر سه واحد همسایگی الگوهای مصرف تغییر کرده، ساخت و سازها فرم خاصی به خود گرفته و تغییراتی در فرم و نوع تجارت به وجود آمده است. (Journal of Regional and Urban Research. Vol. 17.P. 203, and 204)

### ۳-۸. بازآفرینی<sup>۲۰</sup>

در دهه ۱۹۸۰ سیاست‌های بازآفرینی در کشورهای غربی شکل گرفت. کشور انگلستان پیشرو در این سیاست بود و این سیاست را در طول دهه ۸۰ پیگیری نمود. در این کشور دولت با تشکیل شرکت‌های توسعه و عمران شهری و گسترش حمایت از بخش خصوصی از طریق قوانین مالیاتی، تعریف مناطق ویژه و لحاظ سایر امتیازهای کشور نیز سعی بر احیای مناطق متروکه نمود. این اقدامات نوسازی با گرایش صرف کالبدی به تدریج مورد انتقاد دولت‌های محلی و تغییر رویه دولت مرکزی در تعدیل اقدامات شد و در دهه ۱۹۹۰ سیاست جدید تحت عنوان "چالش شهرها"<sup>۲۱</sup> شکل گرفت (Bianchini et al. 1992, pp245-255) بر اساس این سیاست از دولت‌های محلی خواسته شد تا با مشارکت بخش خصوصی، بخش دولتی و داوطلبان پیشنهادهایی برای انجام پروژه بازآفرینی در ناحیه خود به دولت مرکزی ارائه دهند. این طرح‌ها به جای مناطق متروکه قدیمی در نواحی رو به فرسایش که مردم ساکن در آنها از کیفیت نازل محیط و زندگی شهری رنج می‌بردند، اجرا شد.

این عمل مسیری بود برای حمایت بخش خصوصی و منافع آنان و هم‌چنین کیفیت بخشی به محیط



شهری و توجه به مردم ساکن در آن که در سال ۱۹۹۴ دولت با تعیین "بودجه واحد برای بازآفرینی" و ایجاد "دفاتر منطقه‌ای همگن" این مهم را تقویت کرده است (ایزدی و صحنی زاده، سال ۱۳۸۳، ص ۱۷). بدین ترتیب دولت مرکزی تلاش کرد تا با سیاست هماهنگ‌سازی در فرآیند طولی مداخلات شهری و همچنین بسط و توسعه این فرآیند در مقیاس عرضی مدلی ویژه در مسائل شهری ارائه کند.

**۳-۹. بازآفرینی با رویکرد حفاظت**

در دهه ۱۹۹۰ باز آفرینی تقویت شد و حفاظت بناهای تاریخی با دید اقتصادی مورد توجه بیشتر قرار گرفت و اغلب بناهای تاریخی در انگلستان ملزم بودند فعالیت‌هایی در خور شخصیت و نیازهای کارکرد آثار تاریخی و سکونتگاه‌های پیرامونی‌شان انجام دهند که درآمد اقتصادی کافی برای نگهداری خود و بافت پیرامونی‌شان را در دراز مدت تأمین نماید.

بدین ترتیب، دو فرآیند حفاظت شهری و بازآفرینی تقویت کننده یکدیگر قلمداد شدند و نهادهای برنامه‌ریزی بازآفرینی با رویکرد و حفاظت شکل گرفتند. شرکت ناحیه حفاظتی<sup>۲۲</sup>، برنامه بازآفرینی میراث<sup>۲۳</sup>، صندوق حفاظت میراث ملی<sup>۲۴</sup> و صندوق<sup>۲۵</sup> HLF از ارگان‌های اصلی برای این امر بودند.

در سال ۱۹۹۹ میراث انگلستان اعلام کرد: "توسعه میراث تاریخی در صورتی جایز است که ضوابط صریح را رعایت نماید و منجر به حقیر جلوه دادن ثروت تاریخی و محیط پیرامون آن نشود و باید ثابت شود که آنچه انجام می‌شود برای تضمین حفظ ثروت‌های تاریخی است" (Culling worth and nadin 2002p.242)

## ۴- فنون مرمت

در این قسمت به تشریح فنون مرمت بافت تاریخی پرداخته می‌شود، همچنین اقدامات عملی و برخوردهای موضعی و مرمت یک محله یا بافت که در نهایت پس از چند بار تکرار و تجربه به صورت راهبردهای عملی و اجرایی تنظیم گردیده، جنبه عینی به خود گرفته و به صورت یک فرآیند علمی تنظیم گردیده است.

### ۴-۱. اعیان‌سازی

اعیان‌سازی مجموعه فعالیت‌هایی است که به منظور "اصلاح و بهبود مسکن" و "محیط مسکونی" و تغییر در ترکیب واحدهای همسایگی و جای‌گزینی گروه‌های کم درآمد به وسیله ساکنان با درآمد متوسط و بالا در بخش مرکزی شهرها انجام می‌گیرد. (J.Button. 1985. P.125) این عمل مبتنی بر دو فرض اساسی است:

#### ۴-۱-۱. شکاف اجاره املاک

با سرمایه‌گذاری در حومه شهرها، مراکز شهرها از اهمیت باز می‌ماند و هزینه حفظ ساختمان‌ها بالا می‌رود و در نتیجه ساختمان‌ها رها شده یا این که به طبقه کم درآمد اجاره داده می‌شود. این فرآیند باعث افزایش "شکاف اجاره املاک" در مرکز شهر می‌شود یعنی اختلاف بین اجاره زمین به سرمایه تبدیل شده و تحت کاربری موجود و نرخ زمین بالقوه تحت یک کارکرد سودمندانه‌تر به حداکثر می‌رسد. بنابراین، عده‌ای که در جستجوی موقعیت‌های مناسب سرمایه‌گذاری هستند با "شکاف اجاره املاک" به املاک مراکز شهری باز می‌گردند و به سرمایه‌گذاری مجدد اقدام می‌نمایند.

#### ۴-۱-۲. شکاف قیمت

در اعیان‌سازی استدلال اساسی این است که واحدهای همسایگی مرکز شهرهای غربی پیرامون بخش

تجارت مرکزی (C.B.D) به دلایلی مثل حومه نشینی جمعیت و گروه‌های ثروتمند و انتقال فعالیت‌ها به بخش‌های تازه ساخته شده شهری، سرمایه‌گذاری در این محلات کاهش یافته و سرمایه‌ها به حومه منتقل می‌شوند. لذا به تدریج املاک پیرامون بخش مرکزی ترک و رها می‌شوند و مسائلی از قبیل فرسودگی و مشکلات زیست محیطی، فضای سکونتی را تحت تأثیر قرار می‌دهند. در نتیجه ارزش محله کاهش یافته و به دلیل پایین بودن میزان اجاره، گروه‌های کم درآمد، طبقه کارگر، مهاجران غیر سفید پوست، اقلیت‌های نژادی و افراد مسن محلات را اشغال می‌کنند. پس از آن که جایگزینی کامل شد، "شکاف قیمت و اجاره" املاک پیرامونی مرکز شهر در شرایط موجود و مطلوب در آینده به حداکثر می‌رسد در این مرحله که نقطه چرخش از عدم سرمایه‌گذاری و بهره‌گیری از منافع حاصل، فراهم می‌شود. نوسازی محلات باعث تعلق ارزش افزوده به مستغلات می‌شود، هزینه‌ها افزایش و محیط بهبود می‌یابد، لذا فقط طبقات درآمدی بالا و متوسط که از توان پرداخت اجاره و هزینه‌های بالا برخوردارند مجدداً جایگزین طبقات کم درآمد می‌گردند. (John 1984, P.P. 220-225)

اجرای این فن با توجه به آثار تاریخی و شرایط حاکم بر محلات مسکونی به خصوص ویژگی‌های اقتصادی - اجتماعی آن امکان‌پذیر نیست.

#### ۴-۲. نوسازی - ترک اجباری

فن نوسازی - ترک اجباری از فرانسه نشأت گرفته<sup>۲۶</sup> و بر این اصل استوار است که ساکنان مراکز شهری به حومه انتقال داده می‌شوند و مراکز شهری برای ساختمان‌های اداری جدید و آپارتمان‌های لوکس تجدید بنا می‌شوند. این فرآیند به منافع شرکت‌های تجاری بزرگ به چند طریق خدمت می‌کند: اولاً از طریق توسعه درون شهری جدید با مقیاس بزرگ، ثانیاً از طریق تقاضا برای مسکن در حومه‌های جدید.

این تئوری در عمل برای بیان واقعیت در بسیاری از بخش‌های اروپای غربی و به‌ویژه فرانسه به دلیل پیچیدگی‌های هم پیوسته شرکت‌های برنامه‌ریز و توسعه‌چندان کارآیی ندارد. این تئوری در شهرهایی قابل اجراست که قدرت به میزان زیادی در اختیار تعداد محدودی شرکت بزرگ باشد<sup>۲۷</sup>.

با توجه به این که برای اجرای چنین تئوری، ساختار قدرت یک‌پارچه مورد نیاز است؛ اجرای آن با توجه به ساختار برنامه‌ریزی در کشور و هم‌چنین وجود آثار ارزشمند و ابنیه تاریخی امکان‌پذیر نیست. (ره‌نما، ۱۳۷۵)

#### ۴-۳. مکان‌گزینی مسکونی

با این فن، مکان‌گزینی مجدد در مراکز شهری با توجه به اشتغال و فعالیت‌های اجتماعی - تفریحی جهت داده می‌شود. خانوارها در مکان‌گزینی سکونتی تحت تأثیر دو نیرو قرار می‌گیرند: یکی نیروی داخلی که به وسیله خود خانوارها خلق شده و برحسب نیازشان تعریف شده است و دیگری نیروی خارجی که به وسیله مشخصه‌های محلی تعریف شده‌اند. این دو دسته در خلق یک مکان سودمند دارای تعامل هستند. اگر مطلوبیت محل مسکونی فعلی به مقدار کافی از نیازهای بلافاصله اش جدا شود، افراد مکان جدیدی را مد نظر قرار خواهند داد.

تعامل و واگرایی بین مکان موجود در مکان‌های جدید، ممکن است به علل زیر ایجاد شود: فشارهای مادی، افزایش بعد خانوار، ساخت یا خرید مسکن مجاور به وسیله مردم با منشأ نژادی مختلف و احداث راه ارتباطی.

خانوارها با دو مسأله مواجه هستند: یکی تعریف کیفیت‌های مورد انتظار در مکان جدید و دیگری تحقیق پیرامون یافتن چنین مکانی است. در تحقیقاتی که در ایالات متحده آمریکا به عمل آمده است،<sup>۲۸</sup> نشان

می‌دهند که خانوارها بیش‌تر موارد زیر را ترجیح می‌دهند:

- واحدهای همسایگی با کیفیت بهتر
- دسترسی به مدارس بهتر و با کیفیت بالاتر
- شیوه معماری جدید با ترکیب سنتی
- واحدهای مسکونی یک طبقه
- قطعات بزرگ به جای قطعات کوچک
- همسایگی با بچه‌های کمتر

تحقیق و بررسی دیگری پیرامون انتخاب بافت‌های مسکونی<sup>۲۹</sup> به "بافت کالبدی" تکیه دارد که به سن ساختمان و "کیفیت محلی" مرتبط است. این مدل بر اهمیت "زیست محیطی" فضای محلات مسکونی یعنی همان عواملی که در تئوری اعیان‌سازی با عنوان "بهبود مسکن" به همراه بهبود "کیفیت محیط مسکونی" ذکر شد، تکیه دارد. به‌طور کلی این مدل به بهبود شاخص‌های زیست محیطی از جمله فضای سبز، فضای ورزشی، رفع مشکلات آلودگی و فرسودگی واحدها و ... تکیه دارد. (Harlord, 1982, P.272-277)

### پی‌نوشت

- ۱- تکنیک (Technic) عبارت‌است از رویه‌های اساسی که طراحان و برنامه‌ریزان شهری به نحو متعارف به کار می‌گیرند. شامل دو گونه رویه مبتنی بر برنامه (Program) و یا مسأله‌گشایی (Problem-Solving) و رویه پارادایماتیک یا گونه‌شناختی هستند.
- ۲- برنامه‌ریزی مرمت (Renewal Planning) عبارت است از اقدامات مبتنی بر برنامه‌ریزی که برای بهبود فعالیت‌های اجتماعی - اقتصادی و کالبدی یک بافت تاریخی یا شهر که عملکرد اصلی خود را از دست داده است، بکار می‌رود.
- ۳- بافت تاریخی (Historical Region) عبارت است از محدوده‌ای از بخش مرکزی شهر شامل اصلی‌ترین محلات قدیمی که دارای ارزش هویتی فرهنگی بوده و از بخش‌های دیگر شهر متمایز است.
- ۴- گزارش نهایی تحت عنوان "برنامه‌ریزی مرمت بافت تاریخی شهرها، مطالعه موردی شهر یزد"، به راهنمایی دکتر زهره عبدی دانشپور و دکتر علی غفاری و با مشاوره دکتر محمد صادق مهدوی توسط نگارنده تهیه شده که در کتاب‌خانه مرکزی و کتاب‌خانه دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه شهید بهشتی موجود است.
- ۵- مدل (Model) عبارت است از شیوه‌ای از فهم واقعیت که با تحمیل ساختار خاصی بر آن واقعیت همراه است. اشاره داشته باشد.
- ۶- تئوری از واژه یونانی "تئوروس" (Theoros)، به معنای "تماشاگر و ناظر" است و از نظر لغوی واژه تئوری به معنای "نگاه اجمالی" (Overview) است. برخی دیگر از مولفین نیز ریشه لغوی واژه تئوری را به واژه یونانی "تئوریا" (Theoria) نسبت می‌دهند که به معنی "ملاحظه کردن" و "بررسی و تحقیق کردن" است. برخی افراد، تئوری را به معنای سیستمی از ایده‌ها و گزاره‌ها می‌دانند، یعنی طرح واره‌ای ذهنی که از طریق آن به‌توان پدیده‌ها یا مجموعه‌ای از پدیده‌ها را وصف یا تفسیر نمود.

7- Sub system

8- Kenedy and Johnson

9- Bearmengam, Londen, liverpual

## 10- With Paper.

۱۱- فرض‌های اساسی آقای ندلمن (Needle man)

۱۲- نظریه ندلمن (Needle man)

۱۳- مریت (Merrett)

۱۴- توسط Wilson and Ford

## 15-Gentrification.

۱۶- محله پارک اسلوپ در بخش مرکزی نیویورک

۱۷- به عنوان نمونه در پارک اسلوپ

۱۸- به عنوان نمونه در مارایز

۱۹- پارک اسلوپ، بارانزی و مارایز

## 20- Regeneration

## 21- City challenge

## 22-Conservation Area Partnerships

## 23- Regenerative Potential

## 24- National Heritage Memorial Fund

## 25- Heritage Lottery Fund

۲۶- این تئوری توسط کاستل (Kastel) ارائه شده است.

۲۷- مسئله شهر دانکیرک (Dankirk) که آزمایش این تئوری را تجربه کرده است.

۲۸- این تحقیق توسط بولنز (Bulter) و چاپین (Chapin) انجام شده است.

۲۹- این تحقیق توسط پترسن (Petrecen) انجام شده است.

## منابع

- ۱- حبیبی. سیدمحسن، مقصودی، ملیحه. مرمت شهری، مؤسسه انتشارات و چاپ دانشگاه تهران، سال ۱۳۸۱
- ۲- رهنما، رحیم. مطالعه بافت قدیم محله سرشور مشهد، پایان‌نامه دکتری دانشگاه تربیت مدرس، سال ۱۳۷۲
- ۳- فلامکی، محمد منصور. باز زنده‌سازی بناها و شهرهای تاریخی، مؤسسه انتشارات و چاپ دانشگاه تهران، بهار ۱۳۸۰
- ۴- صحرای زاده، مهشید وایزدی، محمد سعید، مقاله حفاظت و توسعه شهری، فصل‌نامه شهرسازی و معماری آبادی، سال ۱۳۸۳
- 5- Bianchini et al. quoted in Healy, 1992
- 6- Cullingworth, J.B and Vincent Nadin. town and country planning in the uk. NEWYORK :Routledge-2002
- 7- Harold carter, The study of urban Geography, Edward, Aynold, U.K. 1982.
- 8- John R. Short, an introduction to urban Geography Routledge and Kegan Paul Ltd U.K. 1984.
- 9- J. Button, urban Economics, Macmillan Publisher, 1985.
- 10- Journal of Regional and Urban Research. Vol17.
- 11- Paul N. Balchin, and Soon, urban Landeconomic, Macmillan Ltd, U.K, 1988.
- 12- Releigh Barlowe, Land Resource, Prentice-Hall U.S.A, 1985.
- 13- Rubenstein, and Becon, The cultural land Scape, Uest, Pablisheirgeography U.S.A, 1985.
- 14- Roberts, Peter.w.and Hugh sykes. Urban regeneration: a hand book. London: sagc. 2003.