

نسبت درآمدهای نفتی با هویت شهر

# ارزیابی روند تخریب و نوسازی بافت‌های شهری

**چکیده** | بناها و ساختمان‌ها به عنوان اجزای تشکیل دهنده بافت‌های شهری در روند تحولات بطنی شهر دچار دگرگونی‌های مختلف می‌شوند که ممکن است مرمت، بازسازی، تخریب یا نوسازی شوند. متعاقب این تحولات، بافت‌ها و محلات شهری نیز از نظر کالبد و محتوا دچار دگرگونی شده و هویت آنها تحکیم یا بازتعریف می‌شوند. ورود و دخالت متغیرهای غیر منطقی و برون‌زا در روند بطنی مذکور، بافت‌ها را از سیر تکوینی تحولات مداوم و پایدار خارج ساخته و منجر به محصولی در تحول فضا می‌شود که نسبت مشخص و منطقی با ضرورت‌ها، الزامات و قواعد منطقی تحولات ندارند. از جمله تحولات فضایی تأمل‌انگیز که نیاز به بررسی دقیق ابعاد و دلایل آن وجود دارد، روند گسترده و سوداگرانه تخریب و نوسازی ساختمان‌ها در تهران است که یکی از پیامدهای جدی آن هویت‌زدایی از بافت‌ها در سیر تکوین فضاهای شهری است. در این مقاله دو وجه اصلی روند گسترده و سودجویانه تخریب و نوسازی ساختمان‌ها در شهر تهران در دهه‌های ۷۰ و ۸۰ شمسی بررسی می‌شود.

ابتدا حجم عظیم و میزان گسترده این تخریب‌ها و نوسازی ساختمان‌ها در تهران و پشتوانه‌های مالی و اقتصادی در مقیاس کلان بررسی می‌شود. این پژوهش در تلاش است به این سؤال پاسخ دهد که تولید فضای کالبدی گسترده در تهران متکی به کدام درآمدها و تولیدات اقتصادی شهر است؟ برای پاسخ به این پرسش رابطه تغییرات درآمدهای نفتی کشور و تغییرات و میزان ساخت‌وسازها مورد بررسی قرار می‌گیرد. سپس تصمیمات و اقدامات مدیریت شهری در تشدید یا تعدیل روند تخریب گسترده و نوسازی ساختمان‌ها در شهر تهران با این سؤال که مدیریت شهری نسبت به این روند سوداگرانه فعال است یا منفعل، تحلیل می‌شود.

با بررسی دو وجه فوق و ویژگی‌های روند سوداگرانه تخریب و نوسازی ساختمان‌ها مشاهده می‌شود که تخریب ساختمان‌ها و تولید بناهای جدید حاصل این روند رابطه مستقیمی با تغییرات قیمت نفت داشته و بافت‌های حاصل از روند تخریب و نوسازی‌های گسترده در تهران نه تنها واجد شخصیت و هویت نیستند، بلکه هویت‌زدایی از محلات یکی از ویژگی‌های اجتناب‌ناپذیر روند ساخت‌وسازهای سوداگرانه اخیر است که نباید از آن غافل و نسبت به برخورد با ریشه‌های آن منفعل بود. غفلت از شناسایی و بررسی ریشه‌های اصلی این روند، علاوه بر نابودی ثروت ملی به نزول کیفیت کالبدی و هویتی فضاها می‌انجامد.

**واژگان کلیدی** | تخریب و نوسازی، تهران، درآمد نفتی، مدیریت شهری، هویت فضایی.



رضا خیرالدین  
دکتری شهرسازی، استادیار  
گروه شهرسازی، دانشگاه  
علم و صنعت ایران

Reza\_kheiraldin@iust.ac.ir



کیوان گلریز  
کارشناس معماری، دانشگاه  
آزاد اسلامی زنجان

keyvan.golriz1374@gmail.com

تصویر ۲: نماهای مد روز حاصل تخریب و نوسازی که الگو و هویت مشخصی را بیان نمی‌کنند، کوی نصر، تهران، عکس: کیوان گلریز، ۱۳۹۳.

Pic2: Fashionable facades caused by destruction and renewal do not express a certain identity, Nasr neighborhood, Tehran, Iran. Photo: Keyvan Golriz, 2014.



## ویژه نامه

### روش بررسی و تحلیل موضوع

نوشتار حاضر ضمن شناسایی نیروهای ویران‌گر اصالت و هویت فضاها به ریشه‌یابی دلایل و پیامدهای سوداگرانه تولید فضا با تأکید بر متغیرهای اقتصاد کلان در تهران می‌پردازد. در این راستا رابطه و هم‌تغییری درآمد اصلی کشور، یعنی درآمد نفت و مسیر هزینه شدن آن برای تولید ساختمان با رویکردهای سوداگرانه و بدون اصالت مورد بررسی قرار می‌گیرد. سپس این پرسش مطرح می‌شود که آیا بافت جدید حاصل از روند تخریب و نوسازی سودجویانه حاکم بر محلات مختلف، ویژگی‌های محلی و مستقلی برای بافت‌ها و محلات است؟ برای پاسخ به این پرسش به پیمایشی مختصر در یکی از محلات تهران (کوی نصر-در شمال مرکزی تهران) صورت گرفته و روند هویت‌زایی و هویت‌زدایی در فرایند تخریب و نوسازی ساختمان‌ها در محلات ارزبایی و نقد شده است. مشاهدات اولیه از روندی یکسان و شکل‌گیری الگوهای فضایی و معماری در محلات حکایت دارد که به ایجاد هویت در محلات منجر نشده است. روند تخریب و نوسازی ساختمان‌ها و فضاهای شهری در محلات نه تنها رویکردهای سودجویانه و سوداگرانه را دنبال می‌کند، بلکه هویت و ارزش محلات موجود را زودوده و هویت‌زایی مستقل برای محلات ایجاد نمی‌کند.

### نیروشناسی روند سوداگرانه تخریب و نوسازی در تهران

برای نیروشناسی متغیرهای کلان روند تخریب و نوسازی بناها و بافت‌ها در تهران به ذهنیتی از نظام داده. ستانده اقتصادی تهران نیاز است. البته هدف، تحلیل داده و ستانده بخش‌های مختلف در تهران نیست بلکه درک مناسبات حاکم بر اقتصاد پایه و عملکرد بخش‌های اقتصادی در تهران است. لذا می‌توان پرسید که آورده‌های شهر تهران کدام‌اند؟ کدام فعالیت‌های تخصصی در تهران (حتی سایر کلان‌شهرهای کشور) در حال انجام است که می‌تواند درآمد قابل ملاحظه‌ای را ایجاد کند و حجم ساخت‌وساز گسترده موجود به ویژه از دو دهه اخیر را ضروری و اقتصادی کند. لذا اینکه که تهران کدام صادرات و درآمدهای ارزی را برای کشور ایجاد می‌کند، مورد سؤال قرار گرفته است. بدیهی است در تهران فعالیت‌های خاص و برتر تخصصی مانند صدور نرم‌افزارها، خدمات تخصصی پزشکی به خارجی‌ان، جذب درآمدهای گسترده توریست‌های خارجی، صادرات محصولات صنعتی سبک و سنگین و حتی صدور محصول سنتی مانند فرش را به خارج صورت نمی‌گیرد. اگر درآمدها و گردش سرمایه در تهران ناشی از درآمد حاصل از چنین فعالیت‌هایی، آیا سود و پس‌انداز حاصل این فعالیت‌ها می‌توانست حجم ساخت‌وسازهای

### موجود در تهران را ضروری و توجیه کند؟

بر اساس پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط مدیریت شهری، میزان ساخت‌وساز و تولید فضای ساختمانی در مدت کمتر از دو دهه (یعنی از ۱۳۷۲ تا ۱۳۹۱) بالغ بر بیش از ۲۸۰ میلیون متر مربع است. برای درک بهتر این میزان از ساخت‌وساز گسترده می‌توان آن را معادل حجم فضایی حداقل ۶ مرکز استان بزرگ کشور دانست. چنین حجم عظیمی از ساخت‌وسازها در سایه کدام درآمدها و فعالیت‌های اقتصادی و برای پاسخ به کدام نیازهای مبتنی بر تولید و عملکرد شهرها بوده است؟ با درکی که از وضعیت کلان اقتصادی و درآمدهای کشور وجود دارد، می‌دانیم درآمد عمده کشور از محل فروش نفت خام است که اغلب بخش‌ها، فعالیت‌ها، واردات و مصارف متکی بر آن هستند. ساخت‌وسازهایی با این مقیاس در شهری که فعالیت اقتصادی تولیدی واقعی ندارد، بدون ارتباط و اتکا به درآمدهای نجومی متکی بر پول حاصل از نفت ممکن نیست. بنابراین می‌توان وابسته بودن روند تخریب و نوسازی در تهران و سایر کلان‌شهرها را در همبستگی نزدیک و مستقیم به پول نفت دانست. صحت این مدعا در بررسی منحنی تغییرات مطلق مساحت پروانه‌های ساختمانی در تهران در کنار میزان تغییرات قیمت نفت روشن می‌شود. هم‌تغییری و کوریانس این دو متغیر به خوبی نشان می‌دهد روند تخریب و نوسازی در تهران هم‌ساز و هم‌نوا با افزایش و کاهش درآمدهای نفتی است (تصویر ۱).

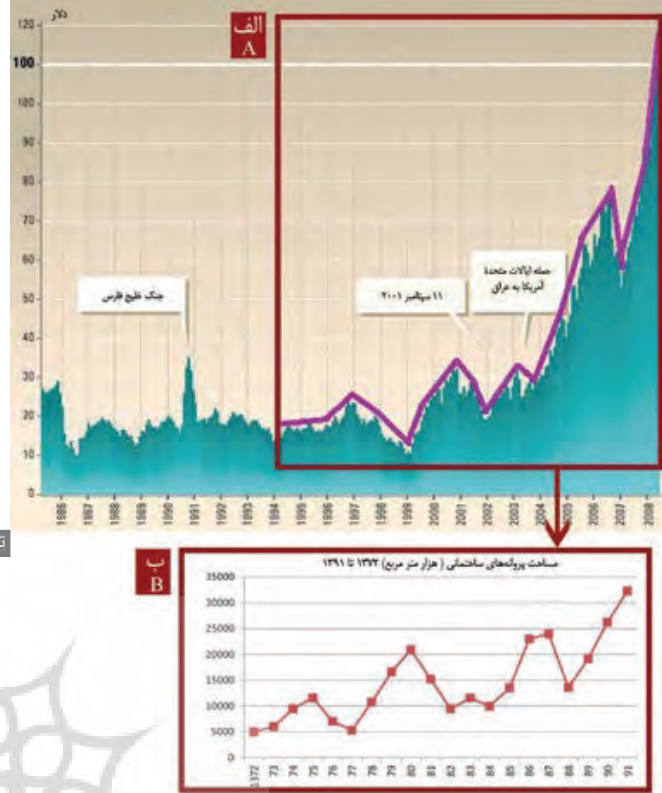
تحلیل کوریانس تغییرات قیمت نفت در فاصله زمانی دو دهه گذشته با افزایش و کاهش ساخت‌وساز در تهران و سایر کلان‌شهرها (مانند تبریز) نیز ناظر بر تأیید همین موضوع است (خیرالدین، تقوایی و ایمانی، ۱۳۹۲). پرداختن به این موضوع صرفاً جهت رفع این سوءتفاهم است که برخی می‌گویند تهران کلان‌شهری با فعالیت‌های برتر و خدمات تخصصی و درآمدها و ارزش افزوده بالا است و باید در زمره شهرهای جهانی قرار گیرد. هدف نوشته حاضر نقد دیدگاه واقعیت توسعه درون‌زای تهران نیست چراکه خود نیازمند مجالی دیگر است، بلکه هدف آن پاسخ به این پرسش است که آیا در روند تخریب و نوسازی شهری، تولید فضا و ساختمان در تهران مشخصه و هویتی غیر از سوداگری مبتنی بر جریان پول نفت دارد؟ در این روند گسترده ساخت‌وسازهای سوداگرانه و تولید فضای سودجویانه، آیا شهر تهران می‌تواند واجد هویت فضایی برای خود باشد؟ روند سوداگرانه و هویت‌زدا در تخریب و نوسازی ساختمان‌ها و بافت‌ها در تهران؛ مدیریت شهری فعال یا منفعل؟ روند جاری تخریب و نوسازی ساختمان‌ها در نواحی محلات مختلف تهران چند مشخصه اصلی دارد. امواج

**مقدمه** | نوسازی ساختمان‌ها و بافت‌های شهری از مؤلفه‌های مهمی است که باعث دگرگونی و تحول فضایی محلات شهری می‌شود. فرایند نوسازی کالبدی با وجود اهداف تعیین شده معمولاً دارای پیامدها و عواقبی بوده که بعضاً در تضاد با اهداف قبلی آن است (Pirron, 2004: 26). اخراج ساکنین اصلی یک محله، اعیان‌سازی محلات از طریق تغییر ساکنان (Bourdin, 2008: 31)، هویت‌زدایی از محلات با تغییر و نابودی ساختارهای کهن فضایی و عناصر و اشکال معماری با اصالت محلات، از جمله پیامدهای منفی نوسازی ساختمان‌ها و فضاهای شهر است.

مدیریت شهری تهران هدف نوسازی در بافت‌های مرکزی و قدیمی تهران را استحکام بخشی به بناها، بهسازی و بازسازی تأسیسات و زیرساخت‌ها، تعویض و بهبود دسترسی‌های باریک در بافت‌های قدیمی شهر جهت کاهش آسیب‌پذیری این بافت‌ها در شرایط خطرات طبیعی مختلف می‌داند. در این راستا برای تأمین انگیزه‌های لازم برای نوسازی توسط ساکنین از روش‌هایی نظیر اعطای مجوز ساخت‌وساز با تراکم بیشتر جهت تأمین سود اقتصادی آنها استفاده کرده است. اما این سیاست عملاً بافت‌های کم‌تراکم و محلات شمالی شهر را که ضرورتی برای نوسازی و استحکام بخشی آنها نیست هدف می‌گیرد. چون بازگشت سرمایه و افزایش سود ناشی از ساخت‌وساز در تخریب و نوسازی ساختمان‌های این بخش بیشتر از بافت‌های مرکزی و قدیمی شهر است. لذا روند تخریب و نوسازی ساختمان‌ها و بافت‌ها صورت سوداگرانه‌ای پیدا کرده و اغلب ساختمان‌های در حال تخریب و بازسازی محلات با هویت و دارای ارزش‌های معماری و شهرسازی را نابود کرده است.

تصویر ۱: رابطه معنادار و تأمل برانگیز تغییرات قیمت نفت با میزان ساخت و ساز در کلان شهر تهران.  
الف) تغییرات قیمت نفت از ۱۹۸۵ تا ۲۰۰۸ (با نگاه ویژه بر دهه ۷۰ و ۸۰ شمسی)، مأخذ: www.tonto.eia.doe.gov  
ب) مساحت پروانه‌های ساختمانی صادره توسط شهرداری تهران، مأخذ: www.sci.org.ir

Pic1: the significant and contemplative relation of oil price fluctuations with massive constructions in metropolises.  
A) Fluctuation in oil prices from 1985 to 2008 (with a special focus on the 90s and 2000s), source: www.tonto.eia.doe.gov  
B) The area of licensed construction issued by Tehran Municipality, Source: www.sci.org.ir



- استفاده از مصالح مد روز در نماها، سقف‌های کاذب در داخل، ورودی‌های پارکینگ با کنترل از راه دور
- الگوهای یکنواخت و بدون سبک مشخص، سنگ‌نمای اجرا شده توسط بناها و سنگ‌کاران براساس ابزار، سرعت و قیمت اجرای آنها
- بزرگ‌کاری در نماها و نورپردازی‌های غیر ضروری و بدون کیفیت

• نداشتن طرح معماری با هویت و الگوی مشخص برای نماها و بدنه شهری و ناهماهنگی و بی‌ارتباطی نمای ساختمان‌ها نسبت به یکدیگر در مقیاس طراحی شهری

- فقدان ضوابط و الگوهای مدون برای نماها و بدنه‌های شهری و عدم ابلاغ آن از سوی مدیریت شهری برای طراحی نماها و بدنه‌های شهری
- هزینه قابل ملاحظه تهیه و تنظیم نقشه‌های مختلف ساختمانی توسط مهندسین نظام مهندسی ساختمان از جمله رشته معماری بدون ملاحظات و رعایت الگوهای اصیل و با هویت معماری و طراحی شهری در روند تخریب و نوسازی ساختمان‌ها و بافت‌ها
- با توجه به مشخصات فوق، تعیین الگو و هویت مشخص برای بدنه‌های ساختمان‌ها و نماهای شهری دشوار می‌شود، این در حالی است که روند تخریب، نوسازی جاری برخی هویت‌های فضایی موجود در ساختمان‌های قبلی را نیز نابود می‌کند. دقت در هریک از محلات تهران برای اثبات این مدعا کافی خواهد بود که ویژگی‌های هویتی و فضایی این ساخت‌وسازها چگونه‌اند. برای مثال به پیمایش تصویری از ساخت‌وسازهای محله گیشا اشاره می‌شود (تصاویر ۲ و ۳).

تصاویری از محله کوی نصر (گیشا) نشان از الگوهای بی‌هویتی دارد که علی‌رغم هزینه‌های گران مصالح در طراحی ساختمان‌ها و بافت‌های جدید به کار رفته است. در انتها به یکی دیگر از پیامدهای معکوس روند تخریب و نوسازی در تهران که در تعارض جدی با اهداف مورد ادعای مدیریت شهری بوده، اشاره می‌شود. یکی از اهداف عمده در تخریب و نوسازی ساختمان‌ها و بافت‌ها توسط مدیریت شهری، نوسازی و استحکام‌بخشی به

شهرداری به همان پاشنه می‌چرخد. روی علل وابستگی مدیریت شهری به چنین درآمدهایی و بررسی پیامدهای ویران‌گر آن قبلاً بحث شده<sup>۲</sup> و هدف نوشته حاضر نیست. اما یکی از پیامدهای مهم روال جاری تخریب و نوسازی ساختمان‌ها (با اعطای جواز ساختمانی با تراکم بالا توسط مدیریت شهری برای کسب درآمد) هویت زدایی از فضاها ساختمان‌ها و بافت‌های شهری در تهران است.

روند حاضر باعث شده است که امروزه فقط ساختمان‌های دو طبقه هدف تخریب و ساخت و ساز نباشند، بلکه در اغلب محلات مختلف تهران ساختمان‌های چهار طبقه با عمری کمتر از ۱۵ تا ۱۰ سال نیز هدف تخریب و نوسازی با ۵ طبقه باشند. صرف‌نظر از نابودی ثروت ملی ساختمان‌های مقاوم زیر ۱۵ سال فقط به خاطر افزایش یک طبقه روی آن معضل دیگر در تولید انبوه ساختمان‌های جدید بزرگ‌کرده و گران قیمت در محلات است. این روند تولید فضا از لحاظ مشخصات شکلی، عملکردی در نما، سبک معماری به ندرت دارای الگوی مشخص و اصیل هستند. بررسی، تحلیل و تعمیم ادعای بی‌هویتی الگوها و فرم‌های معماری ساخت‌وسازهای جدید نیازمند بررسی روشمند و تعمیم نتایج حاصل از نمونه‌گیری، تحلیل نتایج آن با آزمون‌های آماری مبتنی بر میزان اعتماد مربوطه است. اما پایش اجمالی و برداشت شکلی از نماها و الگوهای تولید شده در ساختمان‌های محصول روند تخریب و نوسازی ساختمان‌ها حاکی از ویژگی‌های عمومی زیر است:

- مشتری‌پسند بودن، صرفاً به اعتبار و ادعای بنگاه‌های معاملات ملکی

جدی این روند از سال‌های آغازین دهه ۷۰ با اعطای اجازه ساخت و ساز با تراکم بیشتر از تراکم ساختمانی پیشنهادی (مندرج در طرح جامع نخست تهران و طرح ساماندهی تهران، مصوب ۱۳۷۱) شروع و ساخت‌های بیشتر از حد مجاز با پرداخت هزینه مالی به شهرداری ممکن شد که به فروش تراکم ساختمانی معروف است (Kheyroddin, 2008a: 15).

درآمدهای مالی مدیریت شهری از این طریق به حدی سهل الوصول و گسترده بود که ساختار هزینه و درآمد شهرداری، به شدت به آن وابسته شد و نظام هزینه‌کرد در ساختار مدیریت شهری راعماً با نظام‌های بودجه‌ای مرسوم غیر قابل کنترل کرد. مدیریت شهری هدف اصلی این کار را کسب درآمد از خود شهر با فروش تراکم و استقلال مالی شهرداری از دریافت کمک‌های بودجه عمومی دولت اعلام می‌کرد که اغواءکننده نیز بود (Kheyroddin, 2008b). اما هزینه‌هایی که روی دوش شهر تهران (به خاطر کسب درآمد از خود شهر و این افزایش تراکم ساختمانی و جمعیتی) تحمیل شد، عملاً بخش‌های عمده‌ای از اعتبارات ملی و حتی ارزی کشور را به هزینه‌هایی مانند اولویت توسعه مترو و واردات اتوبوس و مصرف بنزین وارداتی نیز اختصاص داد.

با این حال درآمدهای هنگفت ناشی از فروش تراکم ساختمانی و نیز آسانی هزینه‌کرد آن باعث جا افتادن این روال به عنوان یکی از روش‌های تأمین درآمد شهرداری شد که حتی با تغییر مدیریت‌های شهری در انتخابات شوراهای شهر اول، دوم، سوم و چهارم نیز برای تأمین درآمد، درب

هویت بخشی و بالابردن ارزش های کیفی محلات یکی از اهداف تخریب و نوسازی بافت های شهری است. هماهنگی نوسانات قیمت نفت و روند ساخت وسازها نشان می دهد مجوزهای تشویقی دولت عملاً به روند سوداگرانه تخریب، نوسازی با اهداف کاسب کارانه و در نواحی غیر ضروری تبدیل شده است. تمرکز بیش از ۵۲ درصد کل مساحت ساخت وساز در پنج منطقه نیمه شمالی تهران، این نکته را ثابت کرده و نشان می دهد تسهیلات دولتی با نتیجه ای معکوس منجر به هویت زدایی از محلات شده است.



سوداگرانه می شود. مرور اجمالی میزان مساحت ساخت وساز در دو دهه گذشته در مناطق مختلف تهران نشان می دهد همواره بیش از ۵۲ درصد کل مساحت ساخت وساز در تهران فقط در پنج منطقه نیمه شمالی تهران متمرکز شده است (Kheyroddin, 2008c).

مواردی که به آنها پرداخته شد نه تنها روندی هویت زا برای تخریب و نوسازی به ساختمان ها دنبال کرده بلکه مشخصه ای سوداگرانه را بیان می کند که هویت زدایی کالبدی و فضایی از پیامدهای اجتناب ناپذیر آن است. لذا روند تخریب و نوسازی ساختمان ها و فضاهای شهری در محلات نه تنها رویکردهای سودجویانه و سوداگرانه را دنبال می کند، بلکه هویت و ارزش محلات موجود را تهدید می کند و هویتی مستقل برای محلات ایجاد نخواهد کرد.

بافت های فرسوده و آسیب پذیر است که بیشتر آنها به دلیل کوچکی قطعات و تنگ و باریک بودن دسترسی ها در بافت های مرکزی و جنوبی شهر واقع شده اند. اما میزان سود و بازگشت سرمایه در بافت های آسیب پذیر در مقایسه با محلات و نواحی شمالی شهر به طور قابل توجهی کمتر است. لذا ساختمان های جدید و سرپا و اغلب زیر ۲۰ سال توسط نوسازان (و به اصطلاح بسازبفروشان و مشارکت چپ ها) در نواحی غیر فرسوده و شمالی شهر هدف گذاری و تخریب و نوسازی می شوند.

لذا عملاً هدف رسمی اعلام شده برای نوسازی بافت های آسیب پذیر فرسوده و مجوزهای تشویقی ساخت وساز با تراکم بیشتر عملاً تبدیل به روند سوداگرانه تخریب، نوسازی در نواحی غیر ضروری، آن هم با اهداف کاسب کارانه و

تصویر ۳: ساخت وسازهای جدید ناهماهنگ و بدون تناسب در محله کوی نصر تهران، عکس: کیوان گلریز، ۱۳۹۳.

Pic3: New disparate and incongruent construction in Nasr neighborhood of Tehran, Iran. Photo: Keyvan Golriz, 2014.

**جمع بندی |** اخیراً در معرفی بسته اقتصادی دولت و پیش از آن گفته شده که نقطه آغاز بحث در زمینه ریشه یابی روند سوداگرانه تولید فضا در تهران و برخی پیامدهای آن است. "رونق ساخت و ساز در بخش مسکن در کشور می تواند باعث رونق سایر فعالیت های وابسته و ایجاد اشتغال باشد". در حالی که عملاً پول و درآمدهای نفتی کشور در این بخش به صورت سنگ، آهن و آجر روری هم انباشته می شوند، بدون اینکه اشتغال، فعالیت پایدار و درآمدی برای کشور ایجاد کند. این اتفاق منجر به تورم و گسترش سوداگری و سودجویی در بخش تولید مسکن غیر ضروری و با هدف سرمایه گذاری سودجویانه شده است. مدیریت شهری کلان شهرها با هدف کسب درآمد برای شهر و مدیریت شهری نه تنها نسبت به پیامدهای هویت زدا و مخرب این ساخت وسازها اقدامی نکرده اند، بلکه بسترساز سوداگری و تشدید مشکلات روزافزون ناشی از تخریب و نوسازی ساختمان های جدید مانند افزایش تراکم ساختمانی و جمعیتی، راه بندان ها، کاهش سرانه ها و کیفیت های زیستی و هویتی محلات می شوند. پیامدهای خطرناک این روند هشدار جدی به متخصصین، تصمیم گیران و ذی نفعان این حوزه است.

#### پی نوشت

۱. این عدد تنها حاصل جمع کل پروانه های ساختمانی صادره اعلام شده توسط خود شهرداری تهران در سال های ۱۳۷۲ تا ۱۳۹۱ است که نشان از هزینه های نجومی انجام شده در شهر دارد.
۲. رک به خیرالدین، ۱۳۸۹.

#### فهرست منابع

- خیرالدین، رضا. (۱۳۸۹). تحلیل زمین مرجع اقدامات مدیریت شهری تهران در دوره ۱۳۸۶-۱۳۷۲ به سوی یکپارچگی شهری یا تشدید شکاف فضایی؟ مجله هنرهای زیبا، ۴۲: ۸۲-۷۱.
- خیرالدین، رضا، تقوایی، علی اکبر و ایمانی، جواد. (۱۳۹۲). بررسی تحولات فضایی شهرهای ایران در بستر اقتصاد نفتی، نمونه موردی: کلانشهر تبریز. مجله انجمن علمی معماری و شهرسازی، ۶: ۳۶-۱۷.

# Assessment of Urban Texture Demolition and Renewal Process

## The proportion of oil revenue to city identity

Reza Kheyroddin, Ph.D in urbanism, Assistant Professor, Science and Technology University, Iran. Reza\_kheyroddin@iust.ac.ir

Keyvan Golriz, B.A in Architecture, Islamic Azad University of Zanjan, Iran. keyvan.golriz1374@gmail.com

**Abstract** | In the gradual evolution process of the cities, buildings as the components of urban textures undergo multiple changes including repairing and regeneration or demolition and renewal. Subsequently, the textures will go through changes in terms of their physical configuration and contents and their identity will be either consolidated or redefined. The interference of exogenous and irrational variables in the evolution process would throw off the sustainable trajectory of changes and result in a spatial product which has no sensible relation to the necessities, requirements or logical order of changes. The widespread and speculative process of demolition and renewal of buildings in Tehran which consequently has resulted in a loss of identity in the urban textures, is an example of such spatial evolutions which calls for a precise study of the dimensions and reasons contributing to this phenomenon. This article reviews two main dimensions of this spatial process in the city of Tehran in the 90s and the 2000s. Firstly the significant number of demolitions and renewals in Tehran and its economic and financial forces are analyzed in a macro scale. In other words this question is queried that the abundance of production of physical space is relying on what incomes or financial revenues produced in the city of Tehran? In this regard the relation between the national oil revenue and the fluctuations in the scale of constructions is pointed out. Moreover, the effects of urban governance decisions on intensifying or balancing the widespread process of demolition and renewal will be analyzed, through questioning whether the urban governance takes an active or passive stance toward this process. Reviewing these two dimensions and considering the characteristics of this speculative trend demonstrates that the demolition and renewal of buildings and construction of new ones has a direct relation with the fluctuations in oil prices. Furthermore the textures resulted from this ongoing process not only do not possess a new characteristic or identity but also have lost the identity they had carried through time. Neglecting the identification of the causes and roots of this speculative process will result in dissipation of national capital along with a reduction in the quality of spaces both in terms of physical dimensions and identity.

**Keywords** | Demolitions and Renewals, Tehran, Oil Revenue, Urban Governance, Spatial Identity.

### Reference list

- Bourdin, A. (2008). Gentrification : un concept à déconstruire, *Espaces et sociétés: La gentrification urbaine*, 1(2): 23-37.
- Kheyroddin, R. (2008a). "Spatial Justice" or "Social Polarization" in North and South of Tehran? By *Urban Renovation Policies in Tehran metropolis during 1992-2007*. Conference proceedings of the 48th Congress of the European Regional Science Association (ERSA), Cohesion and Competitiveness: Regional Perspectives. Liverpool: University of Liverpool 27 – 31
- Kheyroddin, R. (2008b). *Du modèle « nord-Sud polarisé » au modèle « Centre-Périphérie, Transformation urbaine à Téhéran métropole*». Colloque international de l'Association de Science Régionale de Langue Française (ASRDLF), Territoires et action publique territoriale : nouvelles ressources pour le développement régional. Québec: Université du Québec à Rimouski, 25-26-27
- Kheyroddin, R. (2008c). *Téhéran, peut-elle se renouveler dans le contexte des plan globaux ? Bilan des politiques urbaines pour déterminer le cadre pertinent du renouvellement urbain à l'échelle d'une métropole*. In : Colloque international de l'Association de Science Régionale de Langue Française (ASRDLF), Territoires et action publique territoriale : nouvelles ressources pour le développement régional, Université du Québec à Rimouski, Canada, 25-26-27.
- Kheyroddin, R. (2010). A Geo-referencial analysis on urban governance policies in Tehran metropolis ( the year 1993-2007) toward urban integration or spatial segregation? *Journal of Honarh-ye ziba*, 42: 71-82
- Kheyroddin, R., Taghvayi, A.A & Imani, J. (2012). Spatial Evolution Analysis of Metropolises Associated with Changes in Oil Prices (Case Study: Tabriz Metropolis). *Journal of scientific society of architecture and urbanism*. 6: 17-36.
- Piron, O. (2004). *Renouvellement urbain, Analyse systémique*. Paris-La Défense : PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture), Coll. « Recherche »,