

فصلنامه برنامه‌ریزی منطقه‌ای، سال ۷، شماره پیاپی ۲۷، پاییز ۱۳۹۶

شاپای چاپی: ۶۷۳۵-۲۲۵۱ - شاپای الکترونیکی: ۷۰۵۱-۲۴۲۳

<http://jzpm.miau.ac.ir>

جستاری در ارزیابی اقدامات نوسازی بافت‌های فرسوده شهری ایران (در قیاس با تجارب نوسازی جهانی) در راستای توجه به اهداف توسعه پایدار

طاهره نصر: استادیار گروه شهرسازی و معماری، واحد شیراز، دانشگاه آزاد اسلامی، شیراز، ایران

پذیرش: ۱۳۹۵/۱۰/۱۵

صص ۱۹۸-۱۸۱

دریافت: ۱۳۹۵/۷/۲۰

چکیده

فرسودگی ساختمان‌ها و محله‌ها در نابرابری میان «خدمات عرضه شده توسط بافت و نیاز امروز» نمود می‌یابد. بافت‌های فرسوده شهری که ساکنان بسیاری را نیز در خود جای داده است دارای شرایط بحرانی می‌باشند. بافت‌های فرسوده شهری در فرایند زمانی شکل گرفته و امروزه در محاصره تکنولوژی عصر حاضر و توسعه شهری جدید گرفتار شده‌اند و از لحاظ ساختاری و عملکردی دچار کمبودهایی می‌باشند که نمی‌توانند جوابگوی نیاز ساکنین خود باشند. آسیب‌پذیری خانه‌های بافت‌های فرسوده در برابر زلزله کاملاً جدی است. زیرساخت‌های بافت فرسوده از متوسط شهر بسیار کمتر است و فقر اقتصادی در بافت‌های فرسوده، توان مشارکت و نظارت مردم را سلب کرده است. در توسعه پایدار شهرها، توجه به بافت‌های فرسوده و نوسازی و بهسازی آنها بسیار قابل توجه می‌باشد. هدف اصلی این نوشتار بررسی توانمندسازی بافت‌های فرسوده می‌باشد و در این راستا ضمن مروری بر تعاریف فرسودگی از منظر علمی و حقوقی، نوسازی بافت‌های فرسوده به عنوان یکی از مؤلفه‌های قابل توجه در توسعه پایدار مورد بررسی قرار می‌گیرد. لذا پس از مروری تاریخی بر نوسازی بافت‌های فرسوده جهانی، به بررسی آن در ایران پرداخته و ضمن آسیب‌شناسی آن در تاریخ کشور، به ارائه پیشنهادات این امر در بافت‌های شهری امروز می‌پردازد. این تحقیق بر اساس نوع داده‌ها و متغیرها، تحقیقی کیفی است. روش تحقیق به صورت توصیفی-تحلیلی و جمع‌آوری اطلاعات به صورت میدانی-اسنادی می‌باشد. متغیر مستقل تحقیق با توجه به موضوع پژوهش، بافت‌های فرسوده شهری و متغیر وابسته نیز نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده است. در این راستا توجه به مفهوم نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده به عنوان ابزاری برای توسعه پایدار در نظر گرفته شده است. در مرحله بعد ضمن تحلیل مطالعات صورت گرفته به ارائه مدل پیشنهادی در راستای توجه به توسعه پایدار با استفاده از ابزار پیشنهادی (نوسازی) پرداخته می‌شود. نتایج حاصل حاکی از این است که مشکلاتی در راستای عدم تحقق نوسازی وجود دارد که شاید بتوان آن را در سطوح ساختاری، نهادی، خردی که از اهداف توسعه پایدار می‌باشد، بررسی نمود.

واژه‌های کلیدی: فرسودگی، بافت‌های فرسوده شهری، زیرساخت‌ها، نوسازی و بهسازی، توسعه پایدار.

بیان مسأله:

مرحله اول صنعتی شدن در ایران در دوره پهلوی اول آغاز شد. علاوه بر ساخت کارخانه‌های متعدد و بناهای متأثر از معماری غربی، ورود اتومبیل و به دنبال آن ایجاد خیابان‌های سنگفرش و آسفالت نیز دستاورد این دوره است. در واقع آنچه در شهرهای ایران اتفاق افتاد تعویض به جای ترمیم بود و مداخله به موقع در بافت‌های تاریخی برای هماهنگ کردن آنها با پدیده‌های صنعتی صورت نگرفت (Nasr, 2004: 17). احداث خیابان‌های عرضی که دل شهر قدیم را می‌شکافت و مرزبندی نوینی ایجاد می‌کرد موجب تشکیل دو بافت شهری نامتجانس یعنی بافت قدیم و بخش‌های جدیدی که در امتداد خیابان‌های جدید شکل گرفت، گردید (Nasr, 2004: 31). هنگامی که حیات هر محدوده از شهر به هر علتی رو به رکود می‌رود بافت شهری آن محدوده در روند فرسودگی قرار می‌گیرد و فرسودگی شهری به زدودن خاطرات جمعی، افول حیات شهری واقعه‌ای و شکل گرفتن حیات شهری روزمره‌ای کمک می‌کند (Habibi et al, 2010). بارزهای ارزشمند اجتماعی و کالبدی محلات سنتی، ناکارآمدی ساختاری و از هم‌گسیختگی اجتماعی و به کوتاه سخن «ناپایداری» است (Zarabadi et al, 2007:43). شهرهای قدیمی ایران دارای روند شکل‌گیری خاصی هستند و به صورت جدی تحت تأثیر پدیده‌های اجتماعی- انسانی و محیطی مربوط به بعضی مقاطع از تاریخ خود هستند، بنابراین هر نوع اقدام برای دخل و تصرف در فضای ساخته شده آنها باید در رابطه با این پدیده‌ها باشد (Falamaki, 2005). آنچه قابل توجه است اینکه فضاهای شهری فرسوده می‌تواند موجب بسترسازی ناهنجاری- های اجتماعی گردد که ناامنی نیز در آنها وجود دارد. در سال ۱۳۸۹ در کشور ایران بیش از ۶۷ هزار هکتار بافت فرسوده ناکارآمد در ۳۸۳ شهر شناسایی شده است (Sedaghat Rostami et al, 2011: 103). این موارد متذکر اهمیت موضوع در جوامع امروز است و بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، بیانگر نیاز به تغییر در نقش ظاهری و درونی آن است که در جهت نیل به اهداف توسعه پایدار می‌باشد.

بنابراین می‌توان به مفهوم فرسودگی بافت‌های شهری و به تبع آن ساختمان‌هایی که مردم در آن سکنی گزیده‌اند نگریست. فرسودگی به کالبد منحصر نمی‌شود؛ بلکه معرف وجود شرایطی است که زندگی انسان‌ها را از ابعاد مختلف تهدید می‌کند. در نگاهی کلی به بافت‌های فرسوده، تنها فرسودگی کالبدی قابل رؤیت نیست بلکه فرسودگی امنیتی، اقتصادی، بهداشتی، اجتماعی، فرهنگی نیز قابل رؤیت است. زیرا:

- جرایم در بافت فرسوده بیشتر از نقاط دیگر است.
- آسیب‌پذیری خانه‌های بافت فرسوده در برابر زلزله کاملاً جدی است.
- امداد و خدمات‌رسانی در مواقع بحران با مشکلات جدی روبرو است.
- امکان حفظ حرمت انسان‌ها به حداقل می‌رسد.
- رشد و تربیت در بافت فرسوده با موانع جدی محیطی روبرو است.
- زیرساخت‌های بافت فرسوده از متوسط شهر بسیار کمتر است.
- فقر اقتصادی در بافت فرسوده، توان مشارکت و نظارت مردم را سلب می‌کند.

در واقع می‌توان گفت در بافت‌های فرسوده زندگی سالم شهری جریان ندارد. تجلی مشکلاتی مانند تراکم و تمرکز جمعیت و فعالیت‌ها، افول اقتصادی، افول کیفیت کالبدی، کاهش ارزش‌های محله‌ای و مسکونی، افول کیفیت‌های اجتماعی، شرایط نامطلوب زیست‌محیطی، دشواری‌های دسترسی و مشکلات ترافیکی و انحطاط کیفیت‌های فرهنگی و بصری است که به عنوان یک تهدید جدی برای آینده شهر محسوب می‌شود (Davoudpour et al, 2011: 32). بنابراین اساس یکی از ضرورت‌های مهم شهر و شهرنشینی عصر حاضر بهسازی و نوسازی این بافت‌های شهری است. هدف اصلی تحقیق می‌توان گفت که بررسی اقدامات صورت گرفته برای نوسازی بافت‌های فرسوده شهری در کشور برای توسعه پایدار شهرها لازم است. بنابراین با توجه به ضرورت موضوع، این نوشتار در راستای یکی از اهداف توسعه پایدار که توجه به بافت‌های فرسوده شهری است انجام شده است. مسأله اصلی این است که نوسازی بافت‌های فرسوده چگونه می‌تواند به فراهم‌سازی ابزار توسعه منجر شود؟ مشکل اصلی عدم تحقق نوسازی در سطوح ساختاری، نهادی و خردی کجاست؟ پاسخ این سؤال این است که توجه به نوسازی و بهسازی بافت-

های فرسوده شهری به عنوان ابزاری زیرساختی برای توسعه پایدار شهرها مؤثر خواهد بود. به بیانی دیگر مداخله هدفمند جهت بهسازی و نوسازی کالبدی بافت‌های فرسوده در رسیدن به توسعه پایدار شهری مؤثر است. بر این اساس مقاله حاضر بعد از مروری بر مفهوم فرسودگی، نوسازی و بهسازی، توسعه پایدار به بیان چگونگی اقدامات نوسازی در ایران و جهان پرداخته و ضمن بیان مفهوم نوسازی به ارائه آسیب‌شناسی مفاهیم می‌پردازد.

پیشینه نظری تحقیق:

توجه به توسعه کالبدی و احیاء بافت‌های کهن شهرها در سطح جهان طی دهه‌های اخیر شکل‌های گوناگونی به خود گرفته است و تئوری‌های گوناگون در باب شهر و توسعه شهری بسیار انتشار یافته است. کامیلوسیته خواستار ساماندهی فضاهای شهری بود و به دنبال الفبای شهرسازی کهن به منظور کاربست در شهرسازی جدید بود و در نظریه خود به تداوم شهرسازی و هویت تاریخی شهرها اعتقاد داشت (Habibi et al, 2010: 39-40). ادموند بیکن در نظریه «ساماندهی استخوان‌بندی اصلی شهری» انطباق و هماهنگی سیستم حرکت و تحول شهر را با مختصات جغرافیایی و طبیعی آن لازم دانسته و این اقدام را ابزاری مناسب برای بخشیدن مفهومی جدید به ساختمان‌های عمومی می‌دانست (Asadollahi et al, 2001: 69). کریستوفر الکساندر معتقد است در ساخت و ساز در شهر در حال رشد باید کلیت در تمامی سطح حفظ شود (Alexander, ۱۹۹۴). لذا اقدام بازسازی و نوسازی و بهسازی را مؤثر می‌داند (Habibi et al, 2013: 28). تا قبل از جنگ جهانی دوم هیچگاه بهسازی و مرمت بافت‌های فرسوده شهری به طور مجزا از بناهای تاریخی و به عنوان عنصر شهری زنده و پویا مورد توجه قرار نگرفته بود. در سال ۱۹۶۰ برای اولین بار در کنگره گوینو آشکارا به مرمت، حفاظت و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری توجه شد. همچنین در ۱۹۷۵ تدوین کنندگان منشور آمستردام خواستار تغییرات وسیع در موازین قانونی و مقررات اجرایی مداخله در بافت‌های فرسوده شهری شدند به نحوی که بتوان فضاهای کالبدی قدیمی را با فضاهای زندگی مدرن امروز آشتی داد. به این ترتیب می‌توان گفت بحث مرمت، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری از اواسط قرن ۱۹ میلادی در اروپا از دیدگاه‌های مرمتی، معماری و رشته‌های وابسته مجزا شد (Davoudpour et al, 2011: 34). اوزلم گزی نیز در سال ۲۰۰۹ به بررسی راهکارهای بهسازی و باززنده سازی نواحی مسکونی فرسوده شهر آنکارا پرداخته و معتقد است که باززنده سازی این مناطق، راهبردی فضایی جهت هویت بخشیدن به ساکنین و افزایش تجهیزات مورد نیاز آنهاست (Geuzey, 2009: 27). در ایران نیز حبیبی تئوری رشد شهر از درون را ارائه می‌کند و اعتقاد دارد «رشد شهر از برون سبب شده تا شهر قدیم از نو ساختن خویش باز ماند و معاصر نشود و جریان زمان در کالبد آن راه نیابد» (Habibi, 1996). عزیزی پس از بررسی مبانی نظری و مداخله در بافت‌های کهن شهری اقدامات اجرایی و قانونی در توسعه بافت‌های کهن را در مقاطع مختلف زمانی در ایران بررسی می‌کند (Azizi, 2000). همچنین فلامکی جهت باززنده‌سازی شهرهای تاریخی روش‌هایی چون طرح‌های بازسازی، مرمت فضای محدود و طرح جامع مرمت شهری را ارائه می‌نماید (Falamaki, 1995). باززنده‌سازی شهری علاوه بر احیای مکان‌های متروک، بر بهبود رقابت اقتصادی و کیفیت زندگی، ارتقای شرایط فیزیکی و محلی، تقویت توانمندی‌های جامعه برای خودگردانی و ظرفیت‌سازی جامعه تأثیر دارد (LUDA, E2).

شایان ذکر است که برانت لند، واژه توسعه پایدار (Sustainability Development) را اولین بار به طور رسمی در گزارش «آینده مشترک ما» توسط محیط زیست در سال ۱۹۸۷ به سازمان ملل ارائه کرد و در ژوئن ۱۹۹۲ کنفرانس «اجلاس زمین» برگزار گردید که در آن فعالیت‌های ۲۰ ساله بین‌المللی در زمینه زیست‌محیطی ارزیابی شد که دست آورد این کنفرانس ارائه نظریه «توسعه پایدار» است. در ایران نیز به توسعه پایدار با تأکید بر حفظ محیط‌زیست توجه شده و کمیته ملی توسعه پایدار در راستای دستیابی اهداف حفاظت از محیط زیست و دست‌آوردهای اجلاس زمین در تاریخ ۱۳۷۲/۶/۱۷ تشکیل شد (Davoudpour et al, 2011: 35).

فرسودگی: فرسودگی یا کاهش سودمندی عبارت است از کاهش عمر مفید یک کالای سرمایه‌ای. فرسودگی در اساس پیامد تغییر (پیش‌بینی شده یا پیش‌بینی نشده) و نیز ثبات نسبی بافت ساخته شده و مکان آن است (Andalib, 2010: 194). هر بافت شهری متشکل از دو بخش اصلی کالبد و عملکرد است. بخش‌هایی از بافت‌های شهری که کیفیت کالبدی و کارکردی

آنها کاهش یافته یا منحل گردیده است، بافت فرسوده نامیده می شود. فرسودگی بافت و عناصر درونی آن یا به سبب قدمت و یا فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل گیری آن بافت بوجود می آید. فرسودگی بر دو نوع است: فرسودگی نسبی و کامل. فرسودگی نسبی، فرسودگی است که در یکی از عناصر مهم فضای شهری یعنی کالبد یا فعالیت رخنه می کند و به دنبال خود باعث فرسودگی نسبی فضای شهری می گردد. فرسودگی کامل، در هر دو عنصر فضای شهری یعنی کالبد و فعالیت آن رخنه می کند و به دنبال آن باعث فرسودگی کامل فضا می شود. بنابراین فرسودگی یا در «کالبد» یا «فعالیت» و یا در «کالبد و فعالیت» به طور یکجا رسوخ می کند (Hanachi et al, 2007: 6). از مشخصات فرسایش شهری، پژمردگی بصری-روانشناختی و تأثیرات فیزیکی ناشی از زندگی در این نواحی است (Caves, 2005).

بافت فرسوده شهری: بافت فرسوده، به بافتی از شهر اطلاق می شود که ارزش های پذیرش شهروندی آن کاهش یافته، ساکنان از شرایط زندگی در محل، رضایت و ایمنی خاطر ندارند و نیازهای اساسی آنها برآورده نمی شود (Andalib, 2007: 37). بنابراین فرسودگی به کالبد منحصر نمی شود؛ بلکه معرف وجود شرایطی است که زندگی انسان را از ابعاد مختلف تهدید می کند.

بافت فرسوده شهری به عرصه هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخوردار بودن مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات، خدمات و زیرساخت های شهری آسیب پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند. این بافت ها به دلیل فقر ساکنین و مالکین آنها امکان نوسازی خودبخودی را نداشته و نیز سرمایه گذاران انگیزه ای جهت سرمایه گذاری در آن را ندارند. فرسودگی یکی از مهمترین مسائل مربوط به فضای شهری است که باعث بی سازمانی، عدم تعادل، عدم تناسب و بی قوارگی آن می شود. فرسودگی عاملی است که به زدودن خاطرات جمعی و افول حیات شهری کمک می کند (Habibi et al, 2010: 15). (معیار در این تعریف فرسودگی کالبدی، عدم برخوردار بودن از شبکه دسترسی مناسب، کمبود خدمات و زیرساخت های شهری، مسائل اقتصادی، معضلات اجتماعی و زیست محیطی است).

بهسازی: بهسازی شامل سلسله اقداماتی است که به منظور بهبود کالبد، که در نتیجه فرسایش فعالیت تحقق یافته است، در کوتاه مدت صورت می پذیرد. در واقع بهسازی زمانی صورت می گیرد که فرسودگی نسبی فضا از لحاظ عملکردی حادث شده باشد. بدین ترتیب می توان گفت بهسازی فرایندی است که طی آن می توان به بهبود وضعیت فضا، مجموعه و بناهای نه چندان مطلوب موجود پرداخت و با تغییر عملکرد و معاصر سازی، سازمان فضایی مطلوب را ایجاد کرد (Habibi et al, 2010: 19). بهسازی به مجموعه اقداماتی اطلاق می شود که با اندک تغییراتی در فعالیت، موجبات افزایش عمر اثر را فراهم می آورد و باید توجه داشت که عمل بهسازی در معاصر کردن فضای شهری نهفته است و نه در باز تولید فضای شهری گذشته (Hanachi, 2007: 6). در این نوع مداخله در بافت، اصل بر وفاداری بر گذشته و حفظ آثار هویت بخش در آنهاست. فعالیت بهسازی با هدف استفاده از امکانات بالقوه و بالفعل موجود و تقویت جنبه های مثبت و تضعیف جنبه های منفی صورت می پذیرد (Habibi et al, 2010: 19).

بازسازی: بازسازی به معنای از نوساختن است. بازسازی زمانی صورت می گیرد که در بنا، مجموعه و یا فضای شهری، فرسودگی به صورت کامل ایجاد شده باشد. فرسودگی کامل معمولاً بر اثر (فرسودگی نسبی و کامل) فعالیت و کالبد توأمان صورت می پذیرد. این امر معمولاً برای ایجاد حیات جدید در سازمان فضایی فرسوده به کار می رود. امروز آنچه از آن به عنوان بازسازی مراد می شود ایجاد فضای شهری معاصر یا سازمان فضایی جدید یا موزون است که بتواند گفتگوی خلاق بین گذشته و آینده را نشان دهد (Habibi et al, 2010: 21).

نوسازی: نوسازی دربرگیرنده مجموعه اقداماتی است که با تغییرات برنامه ریزی شده در کالبد، علاوه بر طولانی شدن عمر اثر، به احیای آن نیز مدد می کند. پس نوسازی شهری نیز سر در معاصر سازی دارد و این عمل برخلاف بهسازی، می تواند به ایجاد فضاهای شهری جدیدی منجر شود و به گفتگوی خلاق بین گذشته و آینده مدد رسانند (Hanachi, 2007: 7). نوسازی به معنای تجدید بنای ساختمان ها، عمل یا فرایند از میان بردن نشانه های خرابی، فرسودگی و ویرانی با مفهوم دوباره سازی و تجدید بنای نو مترادف است (Tavasoli, 2000). نوسازی زمانی انجام می شود که فضای شهری، مجموعه و یا بنا از کارکردی مناسب و معاصر برخوردار بوده ولی فرسودگی نسبی کالبدی فضایی سبب کاهش بازدهی و کارایی آن شده است. نوسازی

مجموعه اقداماتی را شامل می‌شود که در عین حفاظت بنا، مجموعه و یا فضای شهری کهن، سازمان فضایی مربوط را معاصر سازی نموده و امکان بازدهی بهینه آن را فراهم آورد (Habibi et al, 2010: 20). از آنجا که نواحی شهری هیچگاه ایستا نیستند، نوسازی شهری در تمام زمان‌ها و در همه جا جریان خواهد داشت (Caves, 2005). تجدید حیات، به‌روز کردن، تبدیل و دگرگونی، حفاظت، نو شدن، احیا و تعمیر اقدامات نوسازی می‌باشند. همچنین مهم‌ترین جنبه‌های ضرورت و اهداف نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده را در راستای توجه به توسعه پایدار شهرها می‌توان در این موارد دانست:

- تأمین کارآیی مطلوب، عدالت، کیفیت محیطی، ایمنی و امنیت، بهداشت، آسایش و زیبایی فضاهای شهری؛* برقراری رابطه تاریخی- فرهنگی مردم با گذشته خویش به نحوی ملموس‌تر؛* راه‌حلی مناسب برای مسأله اسکان غیر رسمی؛* توجه به حفظ هویت فرهنگی و ملی؛* حفظ حیات همه‌جانبه و هویت شهری در نوسازی و بهسازی از لحاظ کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، سیاسی، اداری و فرهنگی؛* توجه به سازماندهی سازمان فضایی- کالبدی شهرها، تأمین معیارهای ساخت‌وساز و مرمت و آسایش زیستی برای سازه‌های شهری متناسب هر منطقه جغرافیایی؛* توجه به هماهنگی و سازگاری با محیط طبیعی و سازمان اجتماعی- فرهنگی جامعه؛* جلوگیری از گسستگی اجتماعی و ناهنجاری‌های رفتاری، روانی، شغلی و ...؛* توجه به تلفیق شیوه‌های جدید با روش‌های سنتی و بومی (Shammai et al, 2010: 37-38).

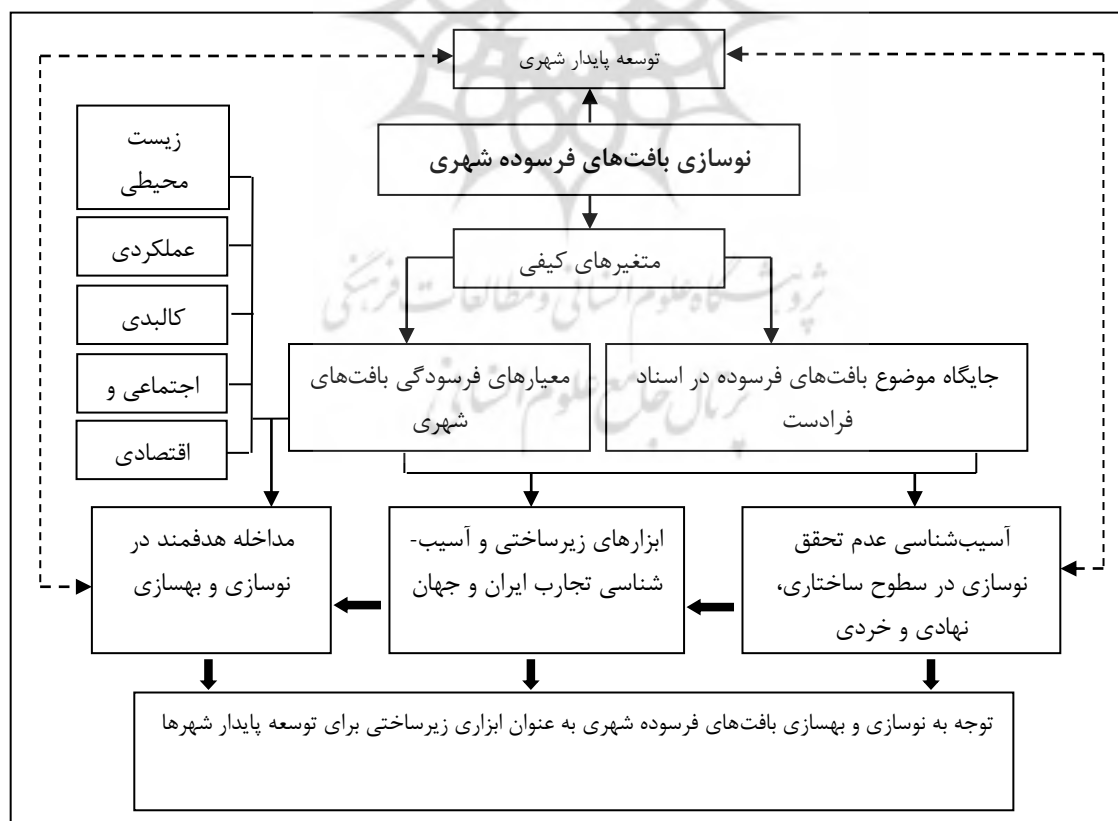
بسیاری از اقداماتی که در دهه‌های اخیر در معاصر سازی و بازآفرینی انجام می‌شود، در گذشته در قالب عناوین و روش‌های دیگر هم صورت گرفته، اما به عنوان یک برنامه عمل در یک بازه زمانی، این روش مجموعه اقدامات هدفمندی را با منابع مالی مشخص و دست‌اندرکاران معین معرفی می‌کند (Bonyadi, 2012: 76). از طرفی توجه به سرمایه اجتماعی در بافت‌های فرسوده بسیار قابل توجه است. زیرا سرمایه اجتماعی مجموعه‌ای از منابع واقعی یا بالقوه‌ای است که در نتیجه «شبکه‌های اجتماعی» در بستر «روابط نهادی شده» به وجود می‌آید که می‌تواند امکان بهبود زندگی شهری و افزایش رضایتمندی شهروندی را به همراه داشته باشد. به زعم بسیاری از اندیشمندان فضاهای عمومی شهر مؤلفه‌ای اساسی در بهبود و افزایش میزان سرمایه اجتماعی در ساختار شهر به شمار می‌رود (Habib et al, 2012: 12).

احیای شهری: احیای شهری به مفهوم تجدید حیات یا باززنده‌سازی بخش‌هایی از نواحی شهری است که فاقد استانداردهای عمومی رایج زندگی شهری هستند. این نواحی در بخش‌های مختلف شهر شکل می‌گیرند؛ اما معمولاً در بخش مرکزی شهرها قرار دارند و با مسائلی از قبیل کمبود مسکن مناسب، تضادهای غیر منطقی کاربری اراضی، مشکلات ترافیک، محدودیت فضایی، مشکلات اجتماعی دست به گریبانند. احیای شهری با تغییر بناهای فرسوده و کهنه و جایگزینی آنها توسط سازه‌ها و کاربری‌های جدید شهری از جمله خیابان‌ها و پارک‌ها همراه است (Button, 1985: 152). احیای شهری فرایندی است که از مراحل متوالی تشکیل شده و با ایجاد زمینه مناسب برای مشارکت شهروندان در برنامه‌های توسعه شهری انجام می‌گیرد (Paym, 1985: 282-287). باززنده سازی شهری جنبه‌ای از مدیریت و برنامه‌ریزی نواحی شهری موجود به جای برنامه‌ریزی و توسعه نواحی کاملاً جدید است (Coach et al, 2005). همچنین می‌توان باززنده‌سازی شهری را بیش از نوسازی دانست، چرا که تلاش برای بازگرداندن سرمایه‌گذاری و افزایش کیفیت زندگی در نواحی شهری است (Coach et al, 2005). فرآیند باززنده-سازی بخشی یکپارچه با برنامه‌ریزی شهری است، هرچند ماهیتی مداخله‌گرا دارد (UNCED).

توسعه پایدار و بافت‌های فرسوده:

بافت‌های فرسوده شهری، محدوده‌های آسیب‌پذیر در برابر مخاطرات طبیعی به شمار می‌آیند که نیازمند برنامه‌ریزی و مداخله هماهنگ برای سامان‌یابی هستند. مشخصه این بافت‌ها، ناپایداری و مجموعه‌ای از نارسایی کالبدی، عملکردی، حرکتی، زیست‌محیطی، اجتماعی، اقتصادی و مدیریتی است (Falamaki, 2005). بنابراین لزوم توجه به بافت‌های فرسوده شهری، رویکردی جدید تحت عنوان توسعه پایدار شهری را نیاز می‌شد که اولین بار به اواسط دهه ۱۹۷۰ در کتاب معروف با عنوان «تنها یک زمین» نسبت داده می‌شود (Sarai et al, 2009: 15). در کنفرانس URBAN 21 توسعه پایدار شهری چنین تعریف شده است: «بهبود کیفیت زندگی در یک شهر شامل اجزای اقتصادی، اجتماعی، سازمانی، سیاسی، زیست‌محیطی بدون تحمیل مشکلات به نسل‌های آینده است؛ مشکلاتی که منجر به کاهش سرمایه طبیعی و افزایش بدهی‌های محلی می‌شود» (OECD).

توسعه پایدار در بافت‌های فرسوده توسعه ای است که از طریق فرآیند پایدار ایجاد شده باشد که شامل جنبه‌های طراحی، ساخت و مشارکت است و مردم و سازمان‌ها را قادر می‌سازد تا در کاربری نهایی نقشی داشته و در مسیر پایداری به ایفای نقش خود بپردازد (Williams et al, 2005). همچنین پایداری مقوله‌ای محصور در زمان و یا چارچوب فضایی نیست بلکه توازن بین تأثیرات کوتاه‌مدت و بلندمدت است (Pahlen et al, 2005). توسعه پایدار، پارادایمی الهام‌بخش است که طی ۲۵ سال گذشته حکومت‌ها، سازمان‌های تجاری و شهروندان نیز آن را به عنوان یک اصل راهنما پذیرفته‌اند و برای رسیدن به اهداف مورد نظر و سنجش آن راهکارهایی اندیشیده‌اند. موضوع توسعه پایدار شهری از جمله مباحث مهم در شهرسازی معاصر است که بخش عمده‌ای از ادبیات علمی توسعه شهری و نیز سیاست‌ها، برنامه‌ها و طرح‌ها را به خود معطوف ساخته است. در شهرها، مفاهیم پایداری و توسعه پایدار شهری بر پایه طرفداری از منطق و ابعاد اکولوژی، اقتصادی، سیاسی، اجتماعی، فرهنگی و فضایی و نیز تقابل این ابعاد است (Ziari et al, 2009: 425). هرچند همواره به مزایای زیست‌محیطی و اجتماعی پایداری توجه شده است اما جنبه‌های سودآوری اقتصادی کمتر مورد توجه واقع شده است (Abdi et al, 2012: 4). اصول مشخص در توسعه پایدار شهری را می‌توان در صرفه‌جویی در مصرف انرژی، کاهش فاصله محل کار و زندگی، کاهش استفاده از ماشین برای سفرهای کاری، توسعه شبکه حمل‌ونقل عمومی و دسترسی پیاده، حفظ تنوع زیستی و فرهنگی شهر، بازیافت صد در صد زباله و فاضلاب و کاهش آلودگی‌های زیست‌محیطی خلاصه کرد. بر این اساس بررسی و تبیین نظریه‌های شهر پایدار و توسعه پایدار شهری در فرآیند نوسازی و بهسازی شهری لازم و ضروری می‌باشد. مفهوم شهر پایدار شهری است که به دلیل استفاده اقتصادی از منابع، اجتناب از تولید بیش از حد ضایعات و بازیافت آن تا حد امکان و پذیرش سیاست‌های مفید در دراز مدت، قادر به ادامه حیات خود باشد (Turner, 1996: 179). بنابراین می‌توان گفت که بهسازی و نوسازی با هدف توسعه پایدار هماهنگی فراوانی دارد و اقدامات نوسازی و بهسازی شهری به دنبال تحقق توسعه پایدار شهری است. می‌توان گفت ایده پایداری، مفهومی است که چهار مؤلفه زیست‌محیطی، اجتماعی، اقتصادی و کالبدی را توأماً مورد توجه قرار می‌دهد. (شکل شماره ۱).



شکل ۱. روند تحلیلی جایگاه «اقدامات نوسازی بافت‌های فرسوده شهری» در راستای توجه به اهداف توسعه پایدار (منبع: نگارنده)

روش تحقیق:

این تحقیق بر اساس نوع داده‌ها و متغیرها، تحقیقی کیفی است. روشی که در این پژوهش به کار گرفته شده با توجه به کنکاش در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و توسعه پایدار به صورت توصیفی-تحلیلی است. این پژوهش در مرحله اول با مطالعات اسنادی و کتابخانه‌ای به بررسی ادبیات موجود و تدوین چارچوب نظری تحقیق می‌پردازد. جمع‌آوری اطلاعات به صورت میدانی-اسنادی می‌باشد. در مطالعات میدانی به نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری در ایران و جهان توجه شده‌است. جایگاه موضوع بافت‌های فرسوده در اسناد فرادست و همچنین معیارهای نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده نیز به عنوان پارامترهای اصلی برای توسعه پایدار مورد بررسی و تحلیل قرار گرفته‌اند. لذا متغیر مستقل تحقیق با توجه به موضوع پژوهش، بافت‌های فرسوده شهری و متغیر وابسته نیز نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده است. در این راستا توجه به مفهوم نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده به عنوان ابزاری برای توسعه پایدار در نظر گرفته شده‌است. در مرحله بعد ضمن تحلیل مطالعات صورت گرفته به ارائه مدل پیشنهادی در راستای توجه به توسعه پایدار با استفاده از ابزار پیشنهادی (نوسازی) پرداخته می‌شود.

بررسی متغیرهای کیفی تحقیق:**متغیر ۱: جایگاه موضوع بافت‌های فرسوده و مسکن در اسناد فرادست**

الف: توجه به بافت فرسوده: پیشینه و ریشه اصلی توجه به موضوع مسکن و در آن چارچوب بافت‌های فرسوده را باید در اسناد فرادست و به‌ویژه قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران جستجو کرد. در این ارتباط اصول ۳۱ و ۴۳ قانون اساسی بطور خاص بر روی موضوع مسکن تمرکز و تأکید کرده است. در اصل ۳۱ قانون اساسی آمده است: «داشتن مسکن متناسب با نیاز حق هر فرد و خانواده ایرانی است...». همچنین در اصل ۴۳ بر روی تأمین نیازهای اساسی شامل مسکن، خوراک، پوشاک، بهداشت، درمان و آموزش برای تشکیل یک خانواده سالم تأکید مکرر شده است.

به موضوع بافت فرسوده و جایگاه آن در قانون اساسی از یک بعد دیگر نیز می‌توان نگریست؛ اگر چه در قانون اساسی بطور خاص از بافت‌های فرسوده سخنی به میان نیامده اما بر اصل مشارکت‌های مردمی و دخالت شوراهای اسلامی در سطوح مختلف ملی تا محلی در زمینه برنامه‌ریزی‌های سکونت‌گاهی - که نوسازی بافت‌های فرسوده شهری از مصادیق آن است- تأکیدات زیادی صورت گرفته است. اصول یکصد تا یکصد و ششم قانون اساسی بطور خاص در این زمینه می‌باشد. قانون برنامه چهارم توسعه نیز دولت را مکلف ساخته تا در راستای اجرای اصل ۳۱ قانون اساسی کشور برای تأمین مسکن مناسب از ایجاد و بهره‌گیری از مشارکت تشکلهای، انجمن‌ها و غیره حمایت کند. لایحه برنامه پنجم توسعه نیز بر ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن با استفاده از رویکردهای مشارکتی تأکید شده است. در سند چشم‌انداز جمهوری اسلامی ایران نیز اگرچه بطور مستقیم به موضوع مورد بررسی اشاره نشده لیکن برخی از بندهای آن بطور خاص در ارتباط با مسکن و شرایط کیفی زیست و سکونت شهروندان تأکید دارد. در برنامه پنج‌ساله شهرداری تهران نیز بافت فرسوده یکی از مسائل اصلی مورد توجه بوده و بر روی ساماندهی‌های مشارکت تشکلهای محلی و صندوق‌های توانمندسازی برای حل بافت فرسوده تأکید شده است.

همانطور که ملاحظه می‌گردد، مسکن و کیفیت محیط زندگی خانواده‌ها در قوانین مختلف کشور از جایگاه ویژه‌ای برخوردار است و بر این اساس ضروری است تا برنامه‌های مناسب برای حل مشکلات مختلف فراروی بخش مسکن در سازمان‌های مختلف با رویکردهای جامع تدوین و طراحی گردد. موضوع بافت‌های فرسوده شهری نیز در همین چارچوب قابل تحلیل است و لذا اتخاذ هر رویکردی مستلزم توجه به رهنمودهای برنامه‌های فرادست و نیز مقتضیات محلی و جوامع ذینفع است که در ادامه مورد بررسی بیشتر قرار خواهد گرفت.

ب: توجه به مقاوم‌سازی: براساس قوانین و راهکارهای اجرایی که توسط دولت جمهوری اسلامی ایران جهت مقاوم‌سازی و یا بازسازی در مقابل زلزله در محدوده‌های شهری انجام پذیرفته است می‌توان به بهسازی بافت‌های فرسوده به عنوان بهترین روش برای جلوگیری از خطرات جانی برای مردم اشاره نمود. بهترین راهکار که نتیجه آن برای مردم بوده بهسازی بافت‌های فرسوده شهری می‌باشد.

از عوامل مهم در تعریف چنین بافتی آسیب‌پذیری ساختمان‌ها در برابر حوادثی مانند زلزله و یا به عبارتی دیگر خطرپذیری آنهاست. شبکه‌گذراندی و دسترسی که فاقد کارایی لازم است، کمبود سطوح فضاهای باز، نحوه دفع فاضلاب‌های خانگی که در چنین بافت‌هایی عمدتاً بطور مستقیم و از طریق جوی معابر به شبکه جمع‌آوری آب‌های سطحی می‌پیوندد و نیز محرومیت از دسترسی به خدمات عمومی، مجموعاً جنبه‌هایی که کیفیت زندگی شهری و بافتی غیرسالم را معرفی می‌کند. با این حال حفاظت و مرمت حتی در ابعاد کالبدی‌اش هزینه بردار است، و معمولاً هزینه آن بیش از تخریب و نوسازی است و بنابراین گرایش به نوسازی در بافت‌های قدیمی بسیار بیشتر است.

متغیر ۲: معیارهای فرسودگی بافت‌های شهری

در حال حاضر با توجه به برخی مصوبات و دستورالعمل‌ها و با عنایت به تجارب گذشته، تعریف انواع بافت‌های فرسوده یا آسیب‌دیده شهری در مصوبه شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران، مبنای شناسایی بافت‌های فرسوده، بلوک‌های شهری است که بیش از ۵۰ درصد قطعات آن باید مشمول سه معیار اصلی ذیل باشند:

ناپایداری: معرف فقدان سیستم سازه‌ای مناسب و غیرمقاوم بودن ابنیه، به ویژه در هنگام وقوع زلزله است؛ که در زمان احداث آنها رعایت موازین فنی و مقررات ملی ساختمان نشده است.

نفوذناپذیری: معرف عدم دسترسی‌های مناسب و عدم وجود معابر با عرض کافی برای حرکت سواره است؛ بطوری‌که عمده عرض معابر در آنها در حال حاضر کمتر از ۶ متر است.

ریزدانگی: معرف فشردگی بافت، کوچکی و کثرت قطعات با مساحت اندک است؛ که طبق ضابطه مذکور، قطعات زیر ۲۰۰ متر مربع را شامل می‌شود. همانطور که ملاحظه می‌شود؛ نگاه و توجه به بافت‌های فرسوده یا آسیب‌پذیر شهری تاکنون، عمدتاً از منظر آسیب‌پذیری آنها در برابر مخاطرات طبیعی (به ویژه زلزله) و به عبارت دیگر کالبدی مطرح بوده است، این نگاه و رویکرد فاقد جامعیت و تک‌بعدی است، چرا که نارسایی‌های عملکردی، زیست‌محیطی، اجتماعی- فرهنگی، اقتصادی از دیگر ابعادی است که باید هماهنگ و همزمان با مسائل کالبدی مورد توجه جدی قرار گیرد. (جدول شماره ۱).

جدول ۱: مدل مفهومی برای نوسازی بافت‌های فرسوده و ضرورت انجام آن (نگارنده)

مدل نوسازی بافت‌های فرسوده و ضرورت انجام آن		ضرورت‌های نوسازی بافت‌های فرسوده
شهر به مثابه موجود زنده	عوامل بستر ساز	
تجدید حیات شهر		
تجدید بافت‌های فرسوده		
کارآمد کردن زیرساخت‌ها و تأسیسات شهری زیربنایی	چگونگی پیشرفت و توسعه شهر و بافت	
پایداری ابنیه و بناهای موجود		
بهبود آلودگی‌ها		
بهبود وضعیت اشتغال	بهبود کیفیت زندگی	
افزایش سرمایه‌گذاری		
تعادل در امور شهری با ارزش اقتصادی منطقه		
بارگذاری متعادل جمعیت و پیشگیری از مهاجرت‌ها		
رفع موانع اداری و قانونی و حقوقی	چشم‌انداز نوسازی	
گردشگری و احیاء مراکز تاریخی و توسعه پایدار شهری		
فرصت برابر در برخورداری از محیط‌زیست مناسب برای زندگی		
ارتقاء بهره‌وری شهری و مدیریت شهری		
کاهش خسارات ناشی از خطر احتمالی زلزله		
استفاده از ظرفیت‌های شهر و بافت		
تحقق عدالت اجتماعی و رفع محرومیت‌های ساکنان بافت‌های فرسوده		
ارتقای کیفیت زندگی ساکنان بافت‌های فرسوده		

منبع: مطالعات نگارنده، ۱۳۹۵.

همچنین در جدول شماره ۲ مشخصه‌های کالبدی بسیاری از بافت‌های فرسوده شهری آورده شده است:

جدول ۲- بررسی شاخص‌های فرسودگی بافت‌های فرسوده شهری

مشخصه‌های فرسودگی بافت‌های فرسوده شهری	
ناپایداری فیزیکی (نوع مصالح)	کالبدی
فقدان فضاهای سبز و عمومی	
نوع بافت (ارگانیک و کوتاه مرتبه)	
شبکه ارتباطی با عرض کم و نفوذپذیری نازل	شبکه ارتباطی
کمبود تجهیزات و تأسیسات ترافیکی	
فقدان سیستم دفع فاضلاب	زیست‌محیطی
آلودگی و فقدان بهداشت عمومی	
نقصان در جمع‌آوری زباله‌های شهری	
پایین بودن ارزش زمین	اقتصادی- اجتماعی
عدم انگیزه سرمایه‌گذاری	
اسکان غیر رسمی	
شیوع ناهنجاری‌های اجتماعی	

یافته‌های تحقیق:

آنچه مسلم است مشکلاتی در راستای عدم تحقق نوسازی وجود دارد که شاید بتوان آن را در سطوح ساختاری، نهادی و خردی جستجو نمود. پرسش مهمی که مطرح است این است که مشکل اصلی عدم تحقق نوسازی در سطوح ساختاری، نهادی و خردی کجاست؟ (جدول شماره ۳).

جدول ۳- چرایی عدم تحقق نوسازی و ابعاد قابل بررسی در مسأله بافت‌های فرسوده

مسأله بافت فرسوده از بُعد روبه‌ای	
ابهام در مفهوم، ضعف شدید دانش	از بعد تعریف
رهاشدگی تاریخی، بی سابقگی و فقدان الگوهای تجربی مناسب	از بعد تجربه
چند وجهی و پیچیدگی موضوع	از حیث ابعاد
گسترده‌گی زیاد	از حیث مقیاس
فقدان رژیم حقوقی نوسازی و ضعف قوانین	از نظر پشتوانه‌های حقوقی
عدم تخصیص منابع پایدار	از بعد مالی
نبود تکنولوژی‌های ساخت سریع، ارزان و مقاوم	از بعد فنی و تکنولوژیک

منبع: مطالعات نگارنده، ۱۳۹۵.

بحث و آزمون فرضیه:

فرضیه اول: شناخت مشکلات اصلی عدم تحقق نوسازی و موانع و محدودیت‌های نوسازی بافت‌های فرسوده برای دستیابی به توسعه پایدار شهرها ضروری است.

مشکلات اصلی عدم تحقق نوسازی و موانع و محدودیت‌های نوسازی بافت‌های فرسوده را می‌توان در عدم درک مشترک از ماهیت موضوع (دغدغه، مسأله، مشکل، معضل، بحران و فاجعه)، دوگانگی‌ها در رویکردها، امکان‌پذیری و سبک مدیریت، شکاف جدی بین برنامه‌ریزی توسعه ملی و توسعه شهری و فقدان احساس نیاز استراتژیک، وجود ابهام در موضوعات اساسی و مبنایی نوسازی، بی‌اعتمادی مردم به طرح‌ها و متولیان امر و شکاف بین جامعه ذی‌نفعان و ذی‌نفوذان، انباشت مسائل و معضلات حل‌نشده در گذشته، فقدان اهداف مشخص و راهبردهای عملی، ضعف برنامه‌ریزی اجرایی و ناکارآمدی روش‌ها و شیوه‌های جاری، فاصله جدی بین اهداف طرح‌های بالادست (جامع و تفصیلی) و نوسازی، بی‌ثباتی مدیریتی، تغییرات زودرس در تصمیم‌گیری‌ها یا عدم تصمیم‌گیری مناسب و به موقع دانست.

همچنین از مهم‌ترین موانع در تحقق نوسازی بافت‌های فرسوده، ناسازگاری در مناسبات ابعاد فوق با یکدیگر و به بیانی ساده‌تر عدم وجود یک تفکر سیستمی می‌باشد. در اکثر موارد مفهوم نوسازی با طرح عمرانی به اشتباه بیان می‌شود. این در حالی است که در جستجوی شناخت مفهوم، باید به تفاوت‌های نوسازی با طرح‌های عمرانی اهمیت داد. زیرا با مدیریت بهتر و هوشمندانه‌تر منابع و زمان امکان تحقق نوسازی بافت با حداکثر بهره‌وری محقق خواهد گردید. (جدول شماره ۴).

جدول ۴- برخی از تفاوت‌های طرح‌های عمرانی و طرح‌های نوسازی محله

برخی از تفاوت‌های طرح‌های عمرانی و طرح‌های نوسازی محله	
طرح‌های عمرانی	طرح‌های نوسازی
<ul style="list-style-type: none"> • روند مشخص و ساده طرح: (از نظر برنامه‌ریزی، تخصیص منابع، طراحی، اجرا، بهره‌برداری و ...) • دارای عناصر و اجزای مشخص: (کارفرما، مشاور، پیمانکار و پیمانکاران جزء، مدیر طرح، عامل چهارم و ...) • تسلط عامل غیر انسانی (مهندسی، نقشه و مقررات انعطاف‌ناپذیر) • عدم امکان تغییر اساسی 	<ul style="list-style-type: none"> • روند پیچیده طرح: (از نظر برنامه‌ریزی، طراحی، اجرا، بهره‌برداری و ...) • حضور عوامل نامشخص و پیش‌بینی نشده: (خیلی زیاد) • تسلط عامل انسانی (نظارت اجتماعی، مردم) • لزوم تغییر در فرآیند اجرا
امکان تدوین برنامه اجرایی قابل پیش‌بینی	عدم امکان تدوین برنامه اجرایی قطعی

منبع: مطالعات نگارنده، ۱۳۹۵.

فرضیه دوم: به نظر می‌رسد بررسی روند نوسازی شهری در جهان در راستای تحقق نوسازی در سطوح ساختاری و خردی ضروری است.

در گذر زمان و عمدتاً بعد از جنگ جهانی دوم رویکردهای گوناگونی در نوسازی بافت‌ها مدنظر قرار گرفت. ذکر تمام این رویکردها از هدف این نوشتار خارج است. اما با دسته‌بندی تاریخی اهم رویکردهای نوسازی و اهداف آن در جهان ذکر می‌گردد. ذکر این مورد به عنوان مقدمه‌ای از چگونگی نوسازی در ایران لازم است. بنابراین به صورت خلاصه در جدول شماره ۵ روند نوسازی شهری در جهان بیان شده است.

جدول ۵- بررسی روند نوسازی شهری در جهان

بررسی روند نوسازی شهری در جهان	
نوسازی فرصت‌طلبانه در بازسازی خرابی جنگ جهانی دوم	دهه ۱۹۵۰: نوسازی با رویکرد بازسازی
تأکید بر ویژگی‌های کالبدی و محیط مصنوع	
به هدف بهبود شرایط سکونتی غیر قابل تحمل	
کاربرد مناسب‌تر اراضی مرکزی شهر	
پاکسازی زاغه‌ها و دور کردن فقرا از انظار عمومی	دهه ۱۹۶۰: نوسازی با رویکرد توانبخشی
باززنده سازی محلات در ابعاد و مسائل اجتماعی	
رویکرد توان‌بخشی و تجدید حیات شهری	
انتقاد به دیدگاه بولدزری	
پیش زمینه رشد اقتصاد عمومی	دهه ۱۹۷۰: نوسازی با رویکرد نوسازی شهری
بهبود خانه‌های مسکونی و محیط زیست	
طرح ضرورت مشارکت	
باززنده‌سازی مراکز شهری با تأکید بر توسعه اقتصادی	
مداخله به منظور احیای بافت‌های رو به زوال (مثل تهران ۱۳۶۸)	دهه ۱۹۸۰: نوسازی با رویکرد بازسازی
نوسازی شبکه‌های زیرساخت‌های شهری و چشم‌اندازهای بزرگ	
توانمندسازی در بافت‌های فرسوده	
توان‌بخشی بافت‌های فرسوده در همه ابعاد اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و فرهنگی در قالب روش‌های جامع مرمت، اما:	

۱- نگرش اقتصادی به بافت‌ها و محله‌های فرسوده در کانون (موتور حرکت)	
۲- نگاه درآمذایی و فراهم‌سازی مکانیزم‌های حقوقی و مالی	
۳- بهبود کیفیت محیط شهری به منظور جلوگیری از زوال محله‌های شهر	
۴- مشارکت گروه‌های ذی‌نفع و ذی‌نفوذ	
۵- کاهش تمایل دولت‌های مرکزی برای مداخله در امور محلی (تاچریزم)	
۶- در هم‌آمیختگی برنامه‌ریزی و مدیریت اجرایی طرح‌ها	
رواج تعابیر:	دهه ۱۹۹۰: نوسازی با رویکرد معاصر سازی
توسعه پایدار، جهانی شدن، معاصر سازی، رنسانس شهری و محله محوری	
۱- حفظ هویت تاریخی و خلق هویت جدید ضمن پاسخ به نیازها	
۲- دادن مفهوم جامعی به مرمت شهری	
۳- توجه به تغییرات ساختاری و عدم تعادل فضایی	
۴- داشتن دید یکپارچه‌نگری و پایدار محوری	
۵- تأکید بر مقیاس محله در نوسازی شهری	دهه ۲۰۰۰: نوسازی با رویکرد رنسانس شهری
۶- تأکید بر مشارکت حداکثری (حوزه نظری و عملی)	
تعریف جدیدی از مرمت شهری	
اصالت‌بخشی به محله شهری با وارد کردن وجوه فرهنگی و هنری در ایجاد محیط پویای شهری (وجه غالب):	
۱- نظریه‌های جدید در نوسازی در خلق محیط سرزنده و پویا	
۲- تأکید بر نوزایی و تجدید حیات شهری	
۳- احیای اقتصادی به همراه سرزندگی اجتماعی	دهه ۲۰۰۰: نوسازی با رویکرد رنسانس شهری
۴- توجه به نوسازی فرهنگی شهر به عنوان سیاست عمومی برای نوسازی شهری	
۵- مرمت شهری بیش از هر چیز، سیاستی فرهنگی (جهت دهنده توسعه)	
محور رنسانس: غلبه تفکرات جهانی‌سازی شهری بر حرکت‌های نوسازی شهری	

منبع: مطالعات نگارنده، ۱۳۹۵.

مسائل قابل توجه و برخی از درس‌های تجارب جهانی را می‌توان به شرح زیر بیان نمود:

- اهمیت توجه به هدف نوسازی: اهداف متفاوت نوسازی، موجب تفاوت در راهبردها و اقدامات اجرایی
- اهمیت توجه به بستر اقدامات نوسازی: تفاوت اقدامات نوسازی متناسب با بستر اقدام
- تأثیر عملکردها بر تدوین استراتژی‌ها: تفاوت نوع کاربری‌ها و فعالیت‌های موجود در بافت و سطح بهره‌مندی از خدمات و زیرساخت‌های شهری
- توجه به تفاوت شیوه نوسازی در بافت تاریخی و بافت فرسوده: تفاوت اصولی در راهکارهای حفاظت و تجدید حیات و یا امکان نوسازی حداکثری
- سیر تحول تفکر نوسازی از دیدگاه کالبدی‌محور به دیدگاه کنش‌های متقابل و یکپارچگی
- وجود قوانین مناسب و کارآمد: تدوین تجارب نوسازی بر پایه تدوین و تصویب قوانین مورد نیاز و بازنگری در قوانین بر اساس مسائل روز
- مشارکت ساکنان و نهادهای محلی: اولویت اقدامات انسانی و اجتماعی بر مداخلات کالبدی در کلیه مراحل از برنامه‌ریزی تا سیاست‌گذاری تا اجرا
- روش تعاملی و برقراری ارتباط دوسویه بین دولت مرکزی و دولت‌های محلی و نهادهای مدنی
- تسهیل‌گری و حمایت: پیش‌بینی تسهیلات ارزان‌قیمت، در نظر گرفتن معافیت‌های مالیاتی و سایر بخشودگی‌ها و اعطای یارانه‌ها

فرضیه سوم: بررسی تجارب مداخله در بافت‌های فرسوده شهری ایران برای آسیب‌شناسی عدم تحقق نوسازی در سطوح ساختاری و نهادی ضروری است.

به صورت خلاصه در جدول شماره ۶ سیر تحول اقدامات نوسازی شهری در ایران بیان شده است.

جدول ۶- بررسی سیر تحول اقدامات نوسازی شهری در ایران

سیر تحول اقدامات نوسازی شهری در ایران			
۱- دوره حکومت رضاشاه: مدرنیزم و اتانورکیزم (کمالیسم)	دوره اول (۱۳۰۰ تا ۱۳۲۰)		
۲- حرکت مدرنیته و ضرورت نوسازی شهرها و به ویژه شهر تهران			
• تخریب دیوار شهر توسط رضاشاه			
• نوسازی شهر تهران (خیابان عریض و مستقیم برای خودرو)			
• حرکت‌های عمرانی بزرگ: راه آهن و ...			
• معماری ایران باستان و مدرنیزم: آندره گدار			
۳- مدرنیزم به همراه بازگشت به ایران قبل از اسلام:			
• ساخت ساختمان‌های دولتی باشکوه در تهران به عنوان حرکت نوسازی: موزه ملی، بانک ملی			
• تأسیس دانشگاه تهران: معماری نوسازی در دانشگاه، آندره گدار در دانشگاه			
• تهیه نقشه خیابان‌های شهر تهران در سال ۱۳۰۹ ه.ش	دوره دوم (۱۳۲۰ تا ۱۳۴۱)		
• تصویب قانون تعریض و توسعه معابر و خیابان‌ها در سال ۱۳۱۲ ه.ش			
• اصلاح قانون تعریض و توسعه معابر در سال ۱۳۲۰ ه.ش			
• ساخت خیابان‌ها و میدان‌ها با ساختاری کاملاً متفاوت با ساختار شهر کهن			
• کاهش کنترل دولت بر ساخت‌وسازهای شهری			
• شکل‌گیری بافت‌های حاشیه‌ای در شهر تهران			
• شکل‌گیری بافت‌های فقیرنشین و فرسوده داخل شهرها (برائو احداث خیابان‌های عریض)			
• برنامه‌های اول و دوم توسعه کشور باعث ایجاد زیرساخت‌های شهری			
• احداث خیابان‌های عریض ماشین‌رو			
• گسست بافت‌های کهن شهری به ویژه در شهر تهران	دوره سوم (۱۳۴۲ تا ۱۳۵۶)		
• بریدن شریان‌های حیاتی بافت‌های شهری و فرسوده کردن آنها (قطع جریان زندگی در کوچه‌ها)			
• لغو قانون گرفتن جواز برای مهاجرت از شهری به شهر دیگر و شروع پدیده زاغه‌نشینی در ۱۳۲۱ ه.ش			
• تصویب لایحه قانونی تشکیل شهرداری و انجمن شهر در ۱۳۲۸ ه.ش			
• شروع طرح‌های جامع شهری در ۱۳۴۴ ه.ش			
• تصویب قانون تملک اراضی برای اجرای برنامه‌های عمران شهری در ۱۳۳۹ ه.ش			
• مهاجرت سرمایه‌ها به شهرهای بزرگ (تهران) و تأسیس کارخانه‌ها			
• مهاجرت گسترده روستائیان به شهرها (شهر تهران)			
• بروز کمبود شدید مسکن برای اسکان مهاجرین جدید			
• شکل‌گیری بافت‌های فقیرنشین خارج و داخل شهرها (تهران)	دوره سوم (۱۳۴۲ تا ۱۳۵۶)		
• سرازیر شدن درآمد نفت به عمران شهرها (تهران)			
• مهاجرت نیروی جویای کار به شهرها (تهران)			
• شکل‌گیری بافت‌های فقیرنشین شهری (تهران)			
• دوره تکوین توجه به نوسازی و عمران شهر (۱۳۴۲ تا ۱۳۵۶)			
• اولویت سرمایه‌گذاری دولت در تهیه خانه‌های ارزان قیمت برای طبقات کم‌درآمد		۱- اجرای اصلاحات ارضی:	
• برنامه‌ریزی نوسازی محله‌های قدیمی و ناسالم در قالب طرح‌های جامع			۲- افزایش قیمت نفت:
• نوسازی و بهسازی محیط			
• ختم‌شی اجرایی برنامه چهارم عمرانی کشور (۱۳۴۷ تا ۱۳۵۱):		تأکید روی موارد ذیل در	
• تأکید روی موارد ذیل در			

برنامه عمرانی پنجم (۱۳۵۱ تا ۱۳۵۶):	<ul style="list-style-type: none"> • توسعه بهداشت عمومی • حفظ بافت تاریخی و توجه به اصالت آن 		
بعد از انقلاب اسلامی (۱۳۵۷ تا ۱۳۶۷)	دوگانگی‌های رویکردی:	<ul style="list-style-type: none"> • تخریب زاغه‌ها (گود عرب‌ها) • واگذاری زمین و خانه‌های ارزان به فقیران (قانون زمین شهری) • ساخت و واگذاری خانه‌های ارزان به فقیران در شهر تهران • سیل مهاجرین به شهرهای بزرگ و شکل‌گیری بافت‌های فقیرنشین و حاشیه‌ای • سیل مهاجرت جنگ‌زدگان به شهرهای بزرگ (تهران) 	
	پیش‌بینی اصلاح بخشی از مقررات قانون نوسازی و عمران شهری (۱۳۵۸)		
	تشکیل بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (۱۳۵۸)		
	تصویب لایحه قانونی خرید اراضی و املاک مورد احتیاج دولت و شهرداری‌ها		
	پیش‌بینی خریداری و تملک مستقیم املاک و حقوق اراضی توسط دستگاه‌های دولتی برای اجرای برنامه‌های عمرانی در لایحه قانونی خرید و تملک اراضی		
	تصویب اساسنامه سازمان میراث فرهنگی و گردشگری (۱۳۶۷)		
	تعریف وظایف تهیه و اجرای طرح‌های لازم برای حفاظت، تعمیر و مرمت و احیاء آثار، بناها و مجموعه‌های ارزشمند فرهنگی و تاریخی		
	تأسیس دفتر بهسازی بافت شهری در معاونت امور محلی و عمران شهری (۱۳۶۷)		
	تصویب و اجرای قانون زمین شهری و تشکیل سازمان زمین شهری (۱۳۵۹)		
	دوره پنجم (۱۳۶۷ تا ۱۳۷۶)	۱- شروع دوره سازندگی پس از پایان جنگ تحمیلی:	<ul style="list-style-type: none"> • بازسازی و نوسازی خرابی‌های جنگ تحمیلی • نوسازی به عنوان جبران عقب‌ماندگی‌های دوره جنگ (شهر تهران) • توجه به بافت‌های مسأله‌دار شهری (احیای شهرها و پایان دوران سنتی) • نوسازی بافت‌های شهری تهران به منظور تثبیت نقش پایتخت
۲- دوره سازندگی در شهر تهران:		<ul style="list-style-type: none"> • اجرای طرح‌های بزرگراهی (تهران) • نوسازی بافت‌های فرسوده کنار بزرگراه‌ها (طرح نواب) • نوسازی بافت‌های شهری با مکانیزم تراکم (تهران) 	
دوره ششم (۱۳۷۶ تا ۱۳۸۴)		انتخاب شوراهای اسلامی شهرها	
		انتخاب شوراهای توسط مردم و شهردار توسط شورا	
		شروع دوره مدیریت غیر دولتی (شورا و شوراییاری)	
		گسترش نقش بخش خصوصی (برج سازی)	
نوسازی بافت‌های شهری با مکانیزم تراکم (تهران)			
دوره هفتم (۱۳۸۵ تا ۱۳۸۸)	۱- تثبیت نقش شوراهای و شهرداری‌های منتخب:	<ul style="list-style-type: none"> • سرعت‌دهی دوران سازندگی (شهر تهران) با رویکرد جدید • افزایش مشارکت مردمی در مدیریت شهری (شوراییاری‌ها) 	
	۲- احیای سازمان نوسازی شهر تهران:	<ul style="list-style-type: none"> • توجه به پایه‌های نظری و علمی نوسازی • حرکت جدیدی در نوسازی با جلوداری سازمان نوسازی شهر تهران 	

منبع: مطالعات نگارنده، ۱۳۹۵.

به طور کلی و به رغم وجود قوانین و مقررات مورد اشاره، طرح‌های توسعه شهری فعلی و ساز و کارهای اجرایی آنها به دلیل بی‌توجهی به شرایط ویژه اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و ... بافت‌های آسیب‌دیده شهری، علاوه بر شرایط ویژه کالبدی آنها نتوانسته‌اند تأثیر قابل توجهی در احیاء و نوسازی آنها داشته باشند. در تجارب ایران نیز که همواره بر روش اجرای متمرکز معطوف بوده است، بخش اعظم محدوده طرح هدف تملک قرار گرفته و ساخت و ساز از طریق مدیریت بخش دولتی یا عمومی و تا حدودی با مشارکت بخش خصوصی صورت گرفته است. این بدان معنی است که ساکنان اولیه بافت در هیچ یک از مراحل حضور نداشته و صرفاً ناظر اقدامات صورت گرفته بوده‌اند. لذا منافع طرح اعم از سود اقتصادی و ارتقای کیفیت سکونت نیز

شامل حال آنان نشده و اغلب قریب به اتفاق بهره‌برداران از فضاهای ساخته شده، گروه‌هایی غیر از ساکنان موجود و اولیه بافت بوده‌اند. در بررسی تجارب نوسازی در ایران، موضوعات مهمی وجود دارد که توجه به آنها به شرح زیر ضروری به نظر می‌رسد:

نارسایی قوانین جاری؛ تحقق طرح‌های نوسازی که از یک‌سو با پیچیدگی‌های ناشی از حقوق مالکیت و از سوی دیگر با فعل و انفعالات گسترده مالی مواجه است، به قوانین ویژه‌ای نیاز دارد و این در حالی است که هنوز در کشور قوانین جامع و متناسب با پیچیدگی‌های موضوع تدوین و تصویب نشده است.

عدم توزیع ارزش افزوده ناشی از نوسازی بین ساکنان؛ نوسازی بافت‌های آسیب‌دیده به دلیل ایجاد ظرفیت‌های جدید اقتصادی یا ارتقاء شرایط اقتصادی در بافت، همواره تضمین‌کننده ارزش افزوده مناسبی می‌باشد که به صورت طبیعی و منطقی بایستی بین همه ذی‌نفعان به ویژه بین ساکنان آنها توزیع شود، اما به دلیل رویکرد متمرکز اجرای طرح و تملک کل محدوده، ساکنان موجود تخلیه شده و سود حاصل از اقدامات اجرایی عاید مجریان و سرمایه‌گذاران گردیده است.

وسعت حوزه اقدام طرح؛ در اکثر قریب به اتفاق طرح‌های نوسازی بافت‌ها در ایران، محدوده‌ای بسیار وسیع به وسعت ده‌ها هکتار انتخاب شده و سرمایه‌ای عظیم به تملک بدون برنامه قطعات زمین در بافت ریزدانه اختصاص یافته است. این امر از یک سو توان مالی مجریان را در آغاز راه به شدت کاهش داده و از سوی دیگر تخریب و ویرانی گسترده‌ای را در بافت ناتوان و رو به زوال مراکز شهری برای چندین سال موجب شده است (تجربه اقدام در بافت‌های آسیب‌دیده پیرامون حرم امام رضا(ع) در مشهد و در بخشی از محله عودلاجان در تهران مؤید این امر می‌باشد).

نتیجه‌گیری:

در آسیب‌شناسی پروژه‌های نوسازی شهری در کشور مسائلی قابل توجه است. در بسیاری موارد عوامل مدیریتی در بروز مسائل و مشکلات دخیل بوده است. از جمله این موارد می‌توان به ضعف نگرش در برنامه‌ریزی، فقدان نظام مدیریت، عدم تحقق عدالت فضایی، نگرش بخشی، جریان‌های قدرت‌مدار، سیاست‌زدگی، نگرش کالبدی، فقدان معیارهای ترجیحی و ... اشاره نمود. همچنین عواملی چون فقدان نظریه مبنایی، فقدان برنامه‌های فرادست، عدم سازگاری اسناد، اقتصاد شهری راکد، نقش منفعل نهادهای متولی شهر و ... نیز قابل توجه هستند. متأسفانه آنچه تاکنون در مداخلات انجام گرفته در بافت فرسوده مورد توجه سازمان‌های مسئول و مداخله‌گر بوده مسئله تملک و تعریض معابر بوده است، که این نوع مداخله در بافت به نحوی صورت گرفته که بیشترین میزان جابه‌جایی ساکنان و تخریب بافت را در پی داشته است که طبیعی است هیچ‌گاه نمی‌توان مسئله پیچیده بافت‌های فرسوده را در تملک و تعریض معابر خلاصه نمود.

بنابراین می‌توان اذعان داشت ماهیت پیچیده نوسازی بافت‌های فرسوده شهری به دلایل ماهیت چندبُعدی مسأله و عواملی همچون تنوع حوزه‌های نوسازی، عدم وجود الگو، فقدان نظام مدون برنامه‌ریزی، فقدان مبانی حقوقی و اجتماعی، عدم توجه به ساکنان و ... همراه است. همچنین فقر دانش و نبود پشتوانه‌های نظری و عملی (فقدان تجارب، نبود مستندات علمی و ادبیات مناسب، عدم توجه به تفاوت‌های بافت فرسوده و بافت معمولی، عدم تأثیرگذاری طرح‌های موجود، ساز و کارهای اجرایی نامتناسب و ...)، عدم حضور مردم در طرح‌های نوسازی (ضرورت توجه به ویژگی‌های بومی، تمایلات اجتماعی، شیوه سکونت، توان اقتصادی و مطالبات مردم) از عواملی است که متأسفانه در نوسازی بافت‌های فرسوده کمتر مورد توجه قرار گرفته است. باید توجه نمود که هدف اصلی در توسعه پایدار و همچنین در نوسازی بافت‌های فرسوده، مردم هستند. بنابراین اقداماتی که باید در حوزه‌های مختلف برای نوسازی در راستای توسعه پایدار صورت گیرد را می‌توان به صورت زیر بیان نمود:

جدول ۷- اقدامات حوزه‌های مختلف برای نوسازی

اقدامات حوزه‌های مختلف برای نوسازی بافت‌های فرسوده شهری	
حوزه اجتماعی	توجه به تظاهر حضور افراد در محیط و تقویت حیات اجتماعی آنان
	تقویت حیات اجتماعی شهر قدیم و توجه به جریان زندگی در بافت
	ابقای ساکنان بومی در بافت و افزایش تراکم جمعیت در بافت
حوزه اقتصادی	توجه به مشارکت عمومی در تمامی پروژه‌های مرمتی
	ساماندهی و ایجاد فضاهای تجاری با سوددهی بالا، همچنین درآمدزایی محله به وسیله گردشگر
	ایجاد بسترهای لازم برای ایفای نقشی عمده در اقتصاد شهری
حوزه فرهنگی	خارج کردن محله از رکود اقتصادی
	توجه به برگزاری مراسم مذهبی به گونه‌ای که موضوعی هویت‌بخش برای محله باشد.
	ایجاد فضای فرهنگی با حضور کارکردهای مناسب برای پویایی فرهنگی محله
حوزه راهکارهای دسترسی	ایجاد ساختاری در بدنه برنامه‌ریزی و اجرایی بافت تاریخی در بیان سابقه حیات تاریخی شهر
	به منظور جذب بیشتر گردشگر
	روان‌بخشی حرکت در محله
	تقویت دسترسی
راهکارهای کالبدی-فضایی	تقویت شریان‌های پیاده
	احداث توقفگاه در داخل بافت
	توجه ویژه به وسیله نقلیه
	باززنده سازی کارکردی
در حوزه شهرسازی	بهبود کالبدی
	وحدت کامل و پایبندی به معماری اصیل ایرانی
	ایجاد فضاهای جدید به منظور ایجاد جذابیت
در حوزه شهرسازی	توجه به طرح‌های بالاسری
	پرداخت وام به مردم در جهت احیاء توسط نهادهای ذیربط
	نظارت دقیق بر ساخت و ساز در بافت‌های فرسوده
	لزوم بازنگری در بسیاری از طرح‌های ناکارآمد در محدوده بافت‌های تاریخی
	توجه به تقویت زیرساخت‌های شهری
	تجهیز بافت و تقویت امکانات آن به منظور جذب بیشتر گردشگر
توجه به نورپردازی مناسب در بافت	

منبع: مطالعات نگارنده، ۱۳۹۵.

با توجه به آنچه در نوشتار فوق پیرامون فرسودگی، نوسازی، سیر تاریخی چگونگی نوسازی در جهان و ایران بیان گردید امروزه در راستای توجه به توسعه پایدار شهری، می‌توان مشکلات زیر را در روند نوسازی در بافت‌های فرسوده مشاهده نمود:

نگاه موضعی و بخشی در سازماندهی و اقدام، چیرگی اهداف کمی بر اهداف کیفی، تعدد سازمان‌های متولی موضوع و عدم هماهنگی بین آنها، ارائه تعریف نامناسب از حجم اقدامات و توان لازم اجرایی، عدم توجه به اصل حضور مردم در ساختار نوسازی و عدم مشارکت شهروندان، نبود و نارسایی قوانین جاری برای تحقق طرح‌های پیچیده نوسازی و پراکندگی قوانین موجود و عدم ارتباط نظام‌مند آنها، ضعف دستگاه‌های برنامه‌ریز و هدایت‌کننده موضوعات، فقدان مبانی روشن در رویکرد به مسائل، عدم پیگیری و کنترل فرآیند و چگونگی حصول به نتایج تصمیمات اخذ شده، ناکارآمدی طرح‌های تهیه شده به دلیل شهرسازی آمرانه و اراده‌گرایانه بدون حضور مردم، عدم توزیع ارزش افزوده بین ساکنان به دلیل رویکرد متمرکز طرح و تملک کل محدوده، وسعت حوزه مداخله طرح و در نتیجه کاهش توان مالی مجری از یک سو و تخریب گسترده بافت از سوی دیگر،

شرایط ناپایداری اقتصادی حاصل از افزایش قیمت زمین و تورم و نبود منابع پایدار جهت نوسازی، نظام مدیریتی ناآشنا و ضعف در سیستم برنامه‌ریزی در سطح ملی، تحقق‌ناپذیری یا دوره زمانی بسیار طولانی در نتیجه موانع ذکر شده. این مسأله قابل توجه است که اهداف کلان نوسازی بافتهای فرسوده شهری شامل موارد زیر می‌باشد:

- ۱- ایمن‌سازی: ارتقاء ضریب ایمنی شهر و کاهش سطح آسیب‌پذیری بافتهای فرسوده در برابر زلزله
- ۲- تعادل‌بخشی: ایجاد فرصت برابر رشد، خروج از نابرابری، ورود در چرخه اقتصادی - اجتماعی شهر، ارتقاء کیفیت زندگی و فعالیت
- ۳- حیات‌بخشی: تقویت حس شهروندی و تعلق به محله و تقویت ویژگی‌های هویت‌بخشی
- ۴- ظرفیت‌سازی: بهره‌گیری از امکانات و فرصت‌های نوسازی در جهت ارتقاء نقش‌های مختلف شهر (ملی، منطقه ای و جهان شهری)

هریک از موارد فوق به عنوان زیرساختی در جهت توسعه پایدار شهری است. بنابراین اصول و چارچوب‌های نظری نوسازی را که در توسعه پایدار هم قابل اهمیت است، می‌توان در موارد زیر خلاصه نمود:

- ۱- مردم‌محوری: ذی‌نفعان اصلی نوسازی
 - ۲- همه‌جانبه‌نگری: توجه به همه ابعاد نوسازی
 - ۳- جامع‌نگری: اقدام در چارچوب یک برنامه راهبردی - اجرایی
 - ۴- فرآیندمحوری: تعریف بازیگران نقش‌ها و سهم‌ها
 - ۵- مشارکت‌برانگیزی: ایجاد تعادل میان اقدامات متمرکز و غیرمتمرکز
 - ۶- نوآوری: تحول در شیوه‌ها و روش‌های جاری
 - ۷- الگوسازی: تولید طرح، زمین و سرمایه و فضا
 - ۸- فرصت‌محوری: درک نقش و اهمیت مدیریت زمان
 - ۹- اطمینان‌بخشی: تأمین پشتوانه‌های لازم (اداری، مالی، حقوقی، فنی و ...)
 - ۱۰- نهادینه‌سازی: طی فرآیند نمادینه، ستادینه و نهادینه نوسازی
- لذا در حوزه اسناد فنی نیز باید تجدیدنظر در طرح‌ها صورت گیرد. در این راستا توجه به موارد زیر لازم است:
- ۱- طرح تفصیلی سندی قطعی است که توسط دولت یا شهرداری تهیه می‌شود و تغییرات آن مشروط به طرح جزء به جزء آنها در کمیسیون ماده ۵ است. این کمیسیون نیز دولتی - شهرداری است.
 - ۲- طرح‌های مداخله رایج مکلف به رعایت شرایط ویژه بافتهای فرسوده و از جمله ارزیابی توان ساکنان برای اقدام در چارچوب طرح نمی‌باشد.
 - ۳- احکام طرح تفصیلی عمومی است و در بافتهای ریزدانه فاقد کارآیی است.

همچنین اسناد خروجی طرح‌های تفصیلی رایج مؤید مسایلی از قبیل عدم تحقق کاربری‌های پیشنهادی به دلال ضرورت تجمیع در هنگام نوسازی و ساخت و ساز، عدم تحقق تعریض پیش‌بینی شده به دلیل ریزدانه بودن پلاک‌ها، عدم هماهنگی ضوابط ارائه شده و واقعیت‌های زمینه‌شناختی بافت، غیر اقتصادی بودن ساخت و ساز به دلیل تراکم پایه غیر واقعی، عدم تولید ارزش افزوده به دلیل عدم پیش‌بینی کاربری‌های ارزش‌آفرین اقتصادی، اجتماعی و ... می‌باشد. بنابراین فهم نادرست از مشارکت و عدم اعتقاد به آن موجب تداوم رویه‌های ناکارآمد در حوزه «اسناد فنی» و «مدیریت» طرح‌های نوسازی در ایران است. همچنین «مردم‌گریزی» در سیاست‌های نوسازی دولتی در ایران موجب عدم تحقق نوسازی و در نتیجه حقوق و خواسته ساکنان بافتهای فرسوده می‌باشد. لذا با تهیه طرح‌های تفصیلی نوسازی می‌توان به موارد طراحی سازمان فضایی ناحیه، پهنه - بندی کاربری‌ها، شبکه معابر اصلی ناحیه، سقف جمعیتی ناحیه وابسته به میزان خدمات، تراکم متوسط در ناحیه (پهنه)، ضوابط ساخت و ساز در طرح منظر شهری با ویژگی‌های طراحی سازمان فضایی محله، طراحی سیمای بافت، طراحی فضاهای جمعی، تعریف پلاک‌های جدید حاصل از طرح تجمیع، تدقیق کاربری‌ها و تراکم‌ها در مقیاس پلاک و تعیین همه دسترسی‌ها اندیشید.

به یاد داشته باشیم که ایران کشوری است که بر خط زلزله قرار گرفته و خطر هر لحظه در کمین است.

References:

1. Abdi, M., S., Mehdizadegan, Jalalvandi, M., (2012): *Experiences of Urban Renewal and Rehabilitation in Some Countries*, Road, Housing and Urban Development Research Center, Tehran. (in Persian).
2. Alexander, Ch., (1994): *A new theory of urban design*, Tosee Press, Tehran. (in Persian).
۳. Andalib, A. (2007): *Renovation Process for Tehran City Deteriorated Areas*, Renovation Organization of Tehran Publications, Tehran. (in Persian).
۴. Andalib, A. (2010): *Principles for Urban Renovation (a New Approach to Deteriorated Areas)*, Azarakhsh Publications, Tehran. (in Persian).
5. Asadollahi, SH., M., Habibi, (2001): *The Plan of Urban Restoration in the Historic Texture of Kermanshah*, Haft Shahr (Journal of Urban Development and Organization), Volume 1, Issue 4: :: 88-99. (in Persian).
6. Azizi, M., (2000): *The evolution of intervention policies in ancient urban textures in Iran*, Honar-haye-Ziba (Journal of Tehran University), Volume 7, Issue 0, pp: 37-46((is ssss s)) .
۷. Bonyadi, N. (2012): *Developments in the Idea of Urban Restoration*, Hoviatshahr Journal, 10, pp: 67-78. (in Persian).
۸. Button, B. (1985): *Urban Economics*, Macmillan Publisher, London.
9. Caves, R. (2005): *Encyclopedia of the City*, Taylor & Francis, London and New York.
10. Coach, C., C., Fraser, S., Percy, (2003): *Urban Regeneration in Europe*, Blackwell Science LTD, London.
۱۱. Davoodpour, Z. and M. Niknia, (2011): *Rehabilitation & Renovation of Urban Distressed Areas as a Strategy to Achieve the Physical Dimensions of Urban Sustainable Development*, Journal of Management System, 15, pp: 31-59. (in Persian).
22. Falamaki, M., (1995): *Revitalization of Historical Monuments & Cities*, Tehran University Publications, Tehran. (in Persian).
۱۳. Falamaki, M. (2005): *An Essay on Urban Conservation "from Venice to Shiraz"*, 2nd edition, Faza Publications, Tehran. (in Persian).
۱۴. Geuzey, O. (2009): *Urban Regeneration and Increased Competitive Power: Ankara in an era of Globalization*, Cities, Volume 26, pp: 27-37.
۱۵. Habib, F., S. M. Naderi, L. Jahanshahloo, and H. Forouzangohar, (2012): *A Research on Delivering the Analysis Framework of Social Capital in Urban Structure, Focusing on Public Urban Spaces Role*, Hoviatshahr Journal, 12, pp: 5-14. (in Persian).
66. Habibi, K., A., Pourahmad, A., Meshkini, (2013): *Urban Rehabilitation & Renovation in the Old Textures*, 4th edition, Entekhab Press, Tehran. (in Persian).
77. Habibi, M., (1996): *De la cite a la ville: analyse historique de la conception urbaine et son aspect physique*, Tehran University Publications, Tehran. (in Persian).
۱۸. Habibi, M. and M. Maghsoudi, (2010): *Urban Renovation: international definitions, theories, experiences, charters & declarations, urban methods and operations*, 4th edition, University of Tehran Press, Tehran. (in Persian).
۱۹. Hanachi, P., H. Shayan, H. Kamelnia and J. Mahdavinejad, (2007): *A comparative study of the experiences of urban restoration in Iran and the world with a special look at the historical context in Yazd*, Sobhan-e-noor Publications, Tehran. (in Persian).
۲۰. Mosharzadeh Mehrabi, Z., S., Sabri and S. Sabri, (2010): *Comparative Study of Administrative Parks Perspective and the Perspective of Sustainable Urban Development*, Hoviatshahr Journal, 5, pp: 111-122. (in Persian).
۲۱. Nasr, T. (2004): *Architecture and Urbanism of Shiraz in the Pahlavi Period*, Rowzaneh Kar publish, Tehran. (in Persian).
22. OECD, (1998): *Integrating Distressed Urban Areas. Organization for Economic Cooperation and Development In Improving the Quality of Life in Large Urban Distressed Areas*. LUDA

- E-compendium: Handbook E2 Understanding Large Urban Distressed Areas. Retrieved from, <http://www.luda-project.net/compendium/pdf/hbe2-150206.pdf>.*
33. Pahlen, G. and M., Franz, (2005): *Sustainable Regeneration of European Brownfield Sites: Criteria for Future Funding Decisions In BASKAYA, A. (2010). Ways to Sustainable brown field regeneration in Istanbul. Retrieved from, <http://www.az.itu.edu.tr/issue-vol.07-02-files/00-sssyyya-7-2ddd>.*
۲۴. Paym, N. (1985): *Urban Geography, John Wiley and Sons, U.S.A.*
۲۵. Saraei, M. H. and A. H. Zaree Farshad, (2009): *The Ecological Footprint (EF) as the Indicator of Societies Sustainability, Journal of Environmental Studies, 50, pp: 15-2۶.*
۲۶. Sedaghat Rostami, K., G., Etemad, R., Bidram and J. Molaz, (2011): *Drawing up Some Indexes to Recognizing Blighted Fabrics, Journal of Spatial Planning, 1, pp: 103-120.*
۲۷. Shammai, A. and A. Pourahmad, (2010): *Urban Rehabilitation and Renovation (A Geographic Perspective), University of Tehran Press, Tehran. (in Persian).*
۲۸. Tavassoli, M. (2000): *Terminology of Urban Rehabilitation and Renovation, Haft Shahr Journal, 2, pp: 85-87. (in Persian).*
۲۹. Turner, T. (1996): *City as Landscape (a Post-Post Modern View of Design and Planning), Translated by F. Nourian, Pardazesh Publications, Tehran. (in Persian).*
00. UNCED (United Nations Conference on Environment and Development), (1992): *Earth Summit 92 (Agenda 21) In LUDA E-compendium: Handbook E2, Understanding Large Urban Distressed Areas. Retrieved from, <http://www.luda-project.net/compendium/pdf/hbe2-6666666666>.*
11. Williams, K. and C., Dair, (2005): *A Conceptual Model of Sustainable Development, Working Paper 3: Oxford Institute for Sustainable Development in BASKAYA, A. (2010). Ways to Sustainable brown field regeneration in Istanbul. Retrieved from, <http://www.az.itu.edu.tr/issue-vol.07-02-files/10-baskaya-7-2.pdf>.*
۳۲. Zarabadi, Z. and Z. Khazayi, (2007): *from Stable Neighborhood to Sustainable Neighborhood, Building and Computer Journal, 18, pp: 43-46. (in Persian).*
۳۳. Ziari, K., H., Mahdnejad and F. Parhiz, (2009): *Fundamental and Techniques of Urban Planning, Chabahr International University Publications, Chabahr. (in Persian).*