

# توسعه درونزای شهری و باززنده سازی هویت شهری معماری اسلامی ایران

حامد مظاهریان<sup>۱</sup>، امیرمهدی کی نوش<sup>۲</sup>، آریا کی نوش<sup>۳</sup>

## چکیده

رشد جمعیت شهرهای بزرگ در کشورهای در حال توسعه، دستگاه‌های مسئول در بخش تامین مسکن را برآن داشته تا به دنبال راه حل‌های مطلوب در زمینه تامین مسکن شهری باشند. تجربیات کشورهایی مانند آمریکا بعد از جنگ جهانی دوم از جمله اولین تجربیات از این دست هستند. در ایران طرح شهرک اکباتان و طرح مسکن مهر، هریک در دوران خود در حومه شهرها جانمایی شده‌اند. مسئله اصلی پژوهش پیش رو بررسی پیامدهای نامناسب اجتماعی، فرهنگی و شهری ناشی از این حاشیه گسترده شهری است. هدف اصلی این مقاله بررسی پتانسیل‌های موجود در بافت‌های فرسوده و حائز اهمیت کالبدی در قلب شکل‌گیری شهرها به منظور تامین مسکن و ایجاد سرزندگی فضایی در قالب شریان زندگی اجتماعی و در مقایسه با مناطق حومه شهری است پژوهش با تکیه بر روش استدلالی و توصیفی به مقایسه منطقی عوامل مورد نظر پژوهش با طرح‌های توسعه مسکن مبتنی بر بازآفرینی بافت‌های فرسوده و حائز اهمیت درون شهری پرداخته است. نتایج پژوهش نشان می‌دهد عوامل نامناسب توسعه مسکن حاشیه شهری عبارتند از: ۱- عدم مشارکت جمعی ساکنان ۲- تقابل فرهنگی خانوارها ۳- مشکلات دسترسی به شهرهای مبدأ ۴- هزینه بالای تامین زیرساخت‌ها ۵- صعوبت مدیریت کلان ۶- تقابل الگوهای زندگی ۷- تأثیرات زیست محیطی نامناسب ۸- نا امنی اجتماعی. همچنین عوامل مناسب انتخاب بافت فرسوده و حائز اهمیت درون شهری به منظور تامین مسکن ارزان قیمت عبارتند از: ۱- احیای بافت‌های مولد هسته اولیه شهری ۲- ایجاد تنوع فعالیت‌ها در مراکز تک فعالیتی ۳- بالا بردن سطح امنیت ۴- تقلیل هزینه طرح و امکان ایجاد طرح مکمل موازی ۵- سهولت مدیریت کلان ۶- امکان توسعه طرح ۷- رشد ارزش اقتصادی بافت فرسوده ۸- کنترل رشد نامناسب شهر. نتایج پژوهش نشان می‌دهد که توسعه درونزای شهری در مقابل روش‌های متداول توسعه شهری در شهرهای تاریخی مناسب تر است

**واژه‌های کلیدی:** مسکن شهری، حاشیه گسترده شهری، توسعه مسکن، باززنده سازی، هویت شهری معماری اسلامی



شماره ۱-۷  
بهار ۱۳۹۶

فصلنامه  
علمی-پژوهشی

نقش  
جهان

## ۱. مقدمه

در یک جامعه آرمانی، انسان‌ها دارای کرامت و عزت نفس‌اند و این عزت و کرامت باید حفظ شود و محور تمام تصمیمات و سیاست‌گذار نیز با چنین باشد. چنانچه می‌دانیم، در اندیشه‌ی دینی انسان موجودی، عاقل، مختار، شریف و برخوردار از کرامت، است. کرامت انسانی برترین گوهری است که خداوند تبارک و تعالی به انسان ارزانی داشت و به عین آن - انسان را از دیگر موجودات خود برتر و متمایز ساخت. عنصری که بر اساس آن انسان از سایر موجودات برتری یافت و تمام فرشتگان مأمور شدند که در برابر این کرامت کرنش کنند و او را بزرگوار و خود را خوار نمایند. [۱]

چرا رشد جمعیت و لزوم دست‌یابی به راهکارهای مناسب و بلندمدت در جهت تامین مسکن مهمترین دغدغه‌های سیاست‌گذاری کلان شهری است؟ اقدامات صورت گرفته پیرامون تامین مسکن در تمامی کشورهای جهان و همچنین مدیریت کلان جهانی است. اقداماتی همچون کنفرانس دوم سازمان ملل در مورد مناطق مسکونی که در ژوئن ۱۹۹۶ در استانبول ترکیه، مسائل مربوط به توسعه اسکان بشر و مدیریت آن در قرن ۲۱ را بررسی کرد. این طرح تحت عنوان برنامه اسکان بشر سازمان ملل متحد " که پیش‌تر مرکز سکونت‌گاه‌های انسانی سازمان ملل نامیده میشد از طریق دفاع، تنظیم خط مشی، ظرفیت‌سازی، ایجاد دانش و تقویت و مشارکت‌های دولت‌ها و جامعه مدنی از توسعه پایدار سکونت‌گاه‌های انسانی حمایت می‌کند. [۲] این برنامه همچنین مسئول است تا به جامعه بین‌المللی کمک کند و هدف توسعه هزاره درباره بهبود زندگی حداقل صد میلیون زاغه‌نشین و کاهش نسبت افراد فاقد دسترسی دائمی به آب آشامیدنی سالم به نصف تا سال ۲۰۲۰ را تحقق بخشد. در بخشی از این اعلامیه آمده است "گرد هم آمده‌ایم تا از این فرصت استفاده کرده و براه‌های جهانی "مسکن کافی برای همه" و تبدیل اسکان بشر به محلی امن، بهداشتی‌تر، داشتن قابلیت بیشتر برای زندگی، عادلانه‌تر، پایدار و مؤثرتر صحنه گذاریم. دو موضوع مهم مورد نظر ما در کنفرانس، "سرپناه کافی برای همه" و "توسعه پایدار اسکان بشر در دنیای شهرگرا" ملهم از منشور سازمان ملل است و با هدف تأیید مجدد مشارکت‌های موجود و ایجاد مشارکت‌های جدید جهت عمل در سطوح بین‌المللی، ملی، و محلی برای بهبود محیط زیست زندگی انسان است. بخش مسکن همواره به عنوان بخش کلیدی اقتصاد شهری مطرح بوده است و ده تا سی درصد سرمایه‌گذاری در این بخش بین دو تا هشت درصد تولید ناخالص ملی،

سی درصد تشکیل سرمایه ناخالص را در کشورهای در حال توسعه به خود اختصاص می‌دهد. از سویی دیگر، مسکن به عنوان دارایی از اهمیت خاصی برخوردار است و بیست تا پنجاه درصد ثروت مولد اغلب کشورها را شامل می‌شود. شهرهای حامی عدالت اجتماعی آن دسته از شهرهایی هستند که سهم بیشتری از مسکن با تراکم بالا دارند. با توجه به چنین نیاز روزافزونی آنچه پیش از هر چیز در فرآیند تامین مسکن در شهرها می‌بایست مورد نظر قرار گیرد، توجه به جانمایی صحیح سایت‌های هدف به منظور تامین مسکن و همچنین همسو با برنامه رشد و توسعه شهرها می‌باشد. عدم جانمایی صحیح می‌تواند تبعات جبران‌ناپذیری را به کالبد اجتماعی، فرهنگی و توسعه شهرها و ساکنان آن وارد نماید. رشد فزاینده شهرها در مناطق حومه شهری پس از جنگ جهانی دوم اگرچه در ابتدا موفق به نظر می‌رسید اما در سال‌های بعد به بروز مشکلات عمده‌ای در زمینه‌های گوناگون شهری و اجتماعی منجر شد. از طرفی لزوم باززنده‌سازی بافت‌های فرسوده و تاکید برنامه توسعه در توجه به بافت‌های فرسوده و حائز اهمیت کالبدی در مراکز شهری نیاز به توجه به این مقوله را در بحث تامین مسکن تاکید می‌نماید.

## ۲. فرآیند پژوهش

### ۲-۱. سوال پژوهش

لزوم جایگزینی توسعه درونزای شهری در مقابل روش‌های متداول توسعه شهری در باززنده‌سازی هویت شهری معماری اسلامی ایران؟

### ۲-۲. روش پژوهش

هدف اصلی این مقاله بررسی پتانسیل‌های موجود در بافت‌های فرسوده و حائز اهمیت کالبدی در قلب شکل‌گیری شهرها به منظور تامین مسکن و ایجاد سرزندگی فضایی در قالب شریان زندگی اجتماعی و در مقایسه با مناطق حومه شهری است برای این منظور مقاله حاضر به بررسی متون و کنوانسیون‌های بین‌المللی در زمینه توسعه مسکن شهری و اسناد راهبردی می‌پردازد و همچنین با استفاده از مطالعات انجام شده پیرامون تجربیات دو دهه اخیر در زمینه مسکن انبوه به تحلیل دستاوردهای مثبت و تبعات منفی ناشی از سیاست‌های مختلف پرداخته است. در پایان با استناد بر یافته‌های پژوهش به تدوین مزایای استفاده از سایت‌های درون شهری و مخصوصاً بافت فرسوده شهری و لزوم پرداخت به فرآیند توسعه درونزا می‌پردازد.

در مقاله پیش رو راهبرد «استدلال منطقی» به عنوان استراتژی تحقیق مورد استفاده قرار گرفته است. این مقاله بیشتر جنبه «توصیفی-تحلیلی» دارد، در این مقاله با استفاده از راهبرد «استدلال منطقی» و تکنیک «تحلیل محتوا» و «استنتاج منطقی» می‌کوشد تا مطالب رادسته بندی نموده و به صورت منسجم تدوین نماید و در نتیجه راه را برای نیل به هدف مورد نظر هموار سازد. همچنین از تکنیک‌های مطالعه و مشاهده اسنادی با استناد به مطالب مندرج در کتب و مقالات علمی و اسناد معتبر و مشاهدات و یافته‌های تحلیلی میدانی به عنوان ابزارهای تحقیق استفاده شده است. تجربیات کشورهای توسعه‌دهنده زمین‌های مسکن در قالب کتب و پژوهش‌های، کادمیک به میزان قابل توجهی راه را به منظور مطالعات صحیح و استنتاج منطقی برای معماران و مدیران شهری در حیطه مقوله مسکن در ایران هموار نموده است و نتایج تحقیق پیش رو به ارائه راهکارهایی می‌پردازد که از تجربیات نامناسب گذشته پند گرفته و با تکیه بر ظرفیت‌های بومی و منطقه‌ای هر نقطه می‌باشند همچنین معتقد است که سیاست‌های حومه‌گستری ناشی از تلاش‌های تامین مسکن در سال‌های گذشته به مقدار زیادی قابل نقد هستند و نتوانسته‌اند تا پاسخی مناسب به اهداف مورد نظر برنامه‌های توسعه مسکن را داشته باشند. از طرفی بخش عمده از این راهبردهای مسکن حومه شهری نه تنها مسکن نفوس نیازمند مسکن شهرهای مبدا را برآورده نکرده‌اند بلکه به رشد فزاینده مهاجرین به شهرها منجر شده و از طرفی موجب ایجاد حاشیه‌نشینی‌های اقماری در اطراف همان طرح‌های اولیه تامین مسکن حاشیه شهرها شده‌اند که عموماً بی‌ضابطه و خارج از حیطه متصور طرح‌ها بوده‌اند که خود مزیدی بر تمامی مشکلات ناشی از چنین برنامه‌هایی است.

### ۳. پیشینه پژوهش

#### ۳-۱. تجربیات مبتنی بر گسترش حومه شهری در خارج ایران

با شروع قرن بیستم و رواج تفکرات عملی مبنی بر پوزتیویسم و اثبات‌گرایی تجربی حاکم بر علوم، تفکرات طرح شهری و توسعه آن نیز از قاعده کلی تبعیت می‌کند و به همین دلیل شیوه‌های تفکر مباحث شهری یکباره از مسائل انتزاعی و کلی به موارد عینی و جزئی تبدیل می‌گردد و توجه به مسائل عمومی و روزمره همچون بهداشت، حمل و نقل، میدان و فرم شهری جای خود

را به مسائل کلی همچون طبقه‌بندی نظام مسکن داد. نوربرت شوئنوئر در بخشی کتاب خود با عنوان «مسکن، حومه، و شهر» به بررسی سیر روند گسترش حومه‌نشینی در اطراف شهرها پس از جنگ دوم جهانی پرداخته و می‌گوید: «افزایش نوزادان در خانواده‌های جوان، از سوی سویی، و افسران و سربازان بازگشته از جنگ، از سوی دیگر، بحران کمبود مسکن را به دنبال داشت. در نتیجه تعداد بی‌شماری از خانواده‌هایی که بچه کوچک داشتند، برای بهره‌مند شدن از محیط زندگی بهتر، شهرها را به قصد حومه‌ها ترک کردند. دولت‌ها نیز با اتخاذ سیاست کمک به این خانواده‌ها به این حرکت شتاب بخشیدند و بدین ترتیب، این حرکت تدریجی به یک حرکت سیل‌آسا تبدیل شد، [۳] وی در ادامه یکی از پیامدهای منفی حرکت جمعیت شهری به سمت حومه را چنین بیان می‌دارد: «پیامد منفی سیاست توسعه مناطق مسکونی به سمت حومه‌ها هنگامی آشکار شد که مجموعه‌های تجاری و همچنین مؤسسات فرهنگی و آموزشی نیز به دنبال آن‌ها روانه حومه‌ها شدند. برای اولین بار در دهه ۱۹۵۰م. ساختمان‌های تجاری با تسهیلات فراوان و پارکینگ در کنار مسیرهای اصلی منتهی به خارج از شهر ساخته شدند. نظریات مبتنی بر گسترش برون شهری بر پایه تفکرات آرمانگرایی شهری بودند که این مکتب یافتن راه حل مشکلات شهرهای بزرگ را در خارج از این شهرها می‌دانست که به ایجاد نوعی اجتماع‌ها یا شهرهای جدید منجر می‌شود. در این مکتب انسان به صورت یک عنصر بیولوژیک مطرح است. رابرت آون، شارل فوریه، پیر ژوزف پرودن، ویکتور کونسیدران، بنجامین وارد ریچاردسون و هانری دوسن سیمون از بزرگان این مکتب هستند. این تفکرات نشأت گرفته از ایده‌های اقتدارگرایی یا آنارشسیسم بود که در زبان سیاسی به معنای نظامی اجتماعی و سیاسی بدون دولت، یا به طور کلی جامعه‌ای فاقد هرگونه ساختار طبقاتی یا حکومتی است. آنارشسیسم برخلاف باور عمومی، خواهان «هرج و مرج» و جامعه «بدون نظم» نیست، بلکه همکاری داوطلبانه را درست می‌داند که بهترین شکل آن ایجاد گروه‌های خودمختار است. طبق این عقیده، نظام اقتصادی نیز در جامعه‌ای آزاد و بدون اجبار یک قدرت سازمان یافته بهتر خواهد شد و گروه‌های داوطلب می‌توانند بهتر از دولت‌های کنونی از پس وظایف آن برآیند. [۴]

اما آنچه حاصل تفکرات سلطه‌گریز و خودمختار بود همان نا هماهنگی مدیریتی در مباحث شهری مبتنی بر آن بود. از طرفی دیدگاه‌های آن به حق مالکیت فردی نیز معترض بود لذا به مرور می‌توان دیدگاه‌های مبتنی

بر انسان‌گرایی را نیز از آن جدا دانست. مکاتب دیگر همسو با گسترش حومه‌های شهری همچون مکتب شیکاگو نیز از نظام سلطه گریز برآمدند با این تفاوت که بردیدگاه‌هایی چون داروین‌یسم اجتماعی استوار بودند، اصولی که بر مبنای آن قوی‌ترین یا اصلاح‌ترین باید باقی بماند و در جامعه رشد و نمو کند، در حالیکه ضعیف و یا نامناسب باید رها شود تا از بین برود، منشأ این عقیده از فیلسوف انگلیسی هربرت اسپنسر است، و چیزی در این مورد در نوشته‌های خود داروین وجود ندارد. در حالیکه اغلب محققان به ارتباط تاریخی میان نظریه داروین و برخی انواع داروین‌یسم اجتماعی اذعان دارند، آن‌ها معتقدند که داروین‌یسم اجتماعی لزوماً حاصل اصول تکامل زیستی نیست، پیروان آن بی‌نظمی جامعه صنعتی در اروپا را ناشی از کم بودن زمین در شهر می‌دانند، بدین ترتیب الگوی روستا شهر را برای حل مشکلات شهری ارائه می‌دهند و توجه به طبیعت را نیز در سطح وسیعی مطرح می‌کنند. در این مکتب توجه به اکولوژی یا محیط طبیعی اهمیت ویژه‌ای دارد، به طوری که محیط انسانی در دل آن مطرح می‌شود. تاکید این مکتب بر اصل رقابت میان فرد و بنگاه‌های اقتصادی در دستیابی به عرصه‌های مطلوب است که به وضوح می‌توان بیان داشت چنین رقابتی را از پیش به نفع قدرت‌های اقتصادی می‌توان از پیش برنده دانست، عرصه‌ای که در آن شهرهایی چون نیویورک بستر و جولانگاه بنگاه‌های بزرگ اقتصادی درون شهری هستند. و در کشورهای در حال توسعه نیز به ورود صنایع و فعالیت‌های اقتصادی و اداری کلان درون بافت شهری منجر شده‌اند.

در اوایل قرن بیستم مکتب مدرنیسم با تفکرات مبتنی شهر حول محور مدرنیسم و قطع با گذشته و تاریخ و زمان نگاه می‌کند و فقط و فقط به مسائل معماری می‌پردازد. این مکتب همچون دیگر مکاتب دوران معاصر خویش اگرچه حومه‌گرابه معنای صرف نیست اما به رشد عمودی شهرها وام دار است و در مقیاس گسترده برنامه‌ای نیز در منع گسترش حومه‌های شهری و حفظ میراث ارزشمند بافت‌های شهری در بستر مناسبات فرهنگی و اجتماعی را به دلیل تفکرات عاری از تاریخ‌گرایی ندارد. انسان در این مکتب عنصری بیولوژیک و دارای عملکردهای «سکونت، کار، رفت و آمد و اوقات فراغت» در یک ناحیه خاص است. آنان الگوهای «شهر-پارک» «شهر-شیئی» «شهر-عمودی» «عملکردگرایی» و «تولید انبوه» را در شهر ابراز می‌دارند. مفهوم انسان بیولوژیک به دیدگاه مکتب انسان محوری باز می‌گردد که با انسان‌گرایی متفاوت است، انسان مرکزی یا انسان‌مداری یا مردم‌میانگاهی، دیدگاهی است که انسان را در مرکزیت یا محور گونه‌های جانوری یا مهمترین آن‌ها تصور می‌کند، یا ارزیابی واقعیت از چشم‌انداز منحصر انسانی است. این اصطلاح می‌تواند برابر انسان‌گرایی

استفاده شود، در حالیکه اصطلاح اول بیشتر به برتری انسان اشاره دارد، [۵] انسان محوری مفهومی عمده در اخلاق محیط زیستی و فلسفه محیط زیستی است، که در آن‌ها دیدگاه انسان محور، ریشه مشکلات ایجاد شده به علت تعامل بشر با محیط زیست انگاشته شده است. هرچند، دیدگاه انسان محور، عمیقاً در فرهنگ‌های مدرن بشری و اعمال آگاهانه آن‌ها تعبیه شده است. در دیدگاه انسان محور توجه به دغدغه‌های انسانی نادیده گرفته می‌شود. [۶]

### ۲-۳. تجربیات مبتنی بر گسترش حومه شهری در ایران

شهرک اکباتان در تهران پیش از انقلاب اسلامی از جمله طرح‌هایی بود که در حومه تهران جانمایی و ساخته شد و در زمان خود به دلیل دوری از شهر در چند سال اول تکمیل واحدهای مسکونی، شهرک از امکانات و مراکز خدماتی مناسبی برخوردار نبود و ساکنین برای برطرف کردن نیازهای خود، مجبور به مراجعه به مرکز شهر بودند. اما در سال‌های بعد امکانات خدماتی این مجموعه رشد کرد و هم‌اکنون بخش اعظم نیازهای خدماتی ساکنین در درون شهرک تأمین می‌شود و نیاز کمتری به مراجعه به خارج از شهرک دارند. ولیکن تا زمان پایان خط مترو تهران در ایستگاه شهرک کماکان دارای مشکلات رفت آمد بود و در حال حاضر نیز همچنان در ساعات پایانی شب با مشکلات امنیتی و عبور و مرور روبرو می‌باشد. طرح‌های اجرایی دولت نهم در دهه ۸۰ و نود نیز از جمله طرح‌هایی بودند که در زمینه تأمین مسکن وارد عمل شدند، در این پژوهش به بحث‌های پیرامونی در زمینه سیاست‌های مسکن مهر پرداخته نمی‌ود و موضوع مورد نظر پژوهش جانمایی پروژه‌هایی از این دست و تحلیل پیامدهای ناشی از آن و ارائه راه کار مناسب از اهداف پژوهش پیش رو می‌باشد.

### ۳-۳. برنامه‌های قانون گذار در تأمین مسکن در بافت‌های فرسوده

در ماده یک قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب مجلس شورای اسلامی آمده است: «ماده یک به منظور تأمین مسکن و سهولت دسترسی فاقدین مسکن به ویژه گروه‌های کم درآمد به خانه مناسب، ارتقا کیفی و کمی مسکن تولیدی کشور، حمایت از سرمایه گذاری در امر تولید مسکن با استفاده از فناوری‌ای نوین و تولید صنعتی مسکن، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونت‌گاه‌های غیررسمی و مقاوم سازی واحدهای مسکونی موجود، دولت موظف است از طریق حمایت‌های لازم از قبیل تأمین زمین مناسب کاهش یا حذف بهای زمین از قیمت تمام شده مسکن، تأمین تسهیلات بانکی ارزان قیمت،



اعمال معافیت‌های مالیاتی و تأمین سایر نهاده‌های مورد نیاز بخش مسکن در چهارچوب مفاد این قانون، تدوین نظامات و مقررات ملی ساخت و ساز اعمال نظارت بر تحقق آن‌ها و افزایش ظرفیت سرمایه‌گذاری در بخش تولید و عرضه مسکن با هدف تأمین مسکن برای فاقدین مسکن (جهت هر خانوار یکبار) با رعایت مقررات ملی ساختمان و الگوی مصرف مسکن و اصول شهرسازی و معماری اقدام کند. [۷]

فاقدین مسکن به ویژه گروه‌های کم درآمد در اسب برنامه‌های تأمین مسکن قرار دارند از طرفی تأکید بر استفاده از بافت‌های فرسوده در اسب انتخاب برای تمامی سایت‌های مورد نیاز است. در مفاد قانون برنامه پنجم توسعه در بحث مسکن نیز به وضوح می‌توان به راه کارهای توسعه مسکن در حیطه مورد نظر آگاهی یافت. در پیوست یک مفاد قانون برنامه پنج ساله پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران مصوب جلسه علنی مورخ ۱۳۸۹/۱۰/۱۵ مجلس شورای اسلامی آورده شده است.

#### ۴. تعاریف و اصطلاحات

##### ۴-۱. تعریف مفهوم توسعه درونزای شهری

در هر کشوری به منظور تضمین استحکام اقتصاد اجتماعی جامعه در راستای ارتقا توسعه ملی، تهیه مسکن برای عموم مقوله‌ای اساسی است. [۸] دسترسی به امکانات و خدمات مسکن در میان طبقات درآمدی از زمینه‌های توانمند سازی و ایجاد شرایط مساعد رفاه اقتصادی و اجتماعی برای بهره‌مندی و افزایش توان استفاده از فرصت‌های آموزشی، بهداشتی، و مانند این‌ها در جهت رشد سرمایه انسانی است. [۹] در فرانسه با افزایش تراکم محله بل ویل، پروژه‌های بزرگ دولتی جهت ساماندهی آن طراحی و در فاصله سال‌های ۱۹۳۲ تا ۱۹۵۶ طرح‌های متفاوتی با عنوان ساماندهی مطرح شد. ماهیت این طرح‌ها دخالت در چند نقطه مهم شهری توسط دولت بود که اجرای آن‌ها با عملیات تخریب و بازسازی همراه می‌شد. «عملیات نوسازی شهری» که در فاصله سال‌های ۱۹۶۰ تا ۱۹۷۰ با هدف ساماندهی محله مطرح شد. در این طرح ساماندهی به مثابه نوسازی شهری تعریف شد که از طریق عملیات تخریب و نوسازی بلوک‌های ناسالم تیلور کالبدی یافت. از دهه ۷۰ به بعد، پروژه‌های «منطقه ساماندهی مشاوره‌ای زاگ»<sup>۲</sup> جانشین طرح‌های نوسازی شهری شد. در این طرح‌ها ساماندهی، ساخت محلات جدید با فعالیت‌های اقتصادی و تجهیزات شهری در مجاورت محلات مذکور تعریف می‌شد. [۱۰] برنامه ریزان شهری نخستین کسانی بودند که مکتب مدرنیسم را مورد انتقاد قرار دارند. آنان در رویارویی با چهارچوب نظری مدرنیسم (مسکن، کار، رفت و آمد و اوقات فراغت)، مطالعات شهری را مطرح و شهرها را در قالب مفاهیمی چون خوشه‌های شهری، جابه

جایی جمعیت و مسکن بررسی کردند. به دنبال این انتقادها، وان ایک نیز با طرح مباحث مردم شناسی و طراحی شهری و معماری از این مکتب به دلیل یکنواختی و بی‌هویتی کالبدی آن انتقاد کرد. این دیدگاه‌ها بر مکاتب مبتنی بر انسانگرایی مبتنی بودند و به همین دلیل دغدغه آن‌ها برآورده کردن نیازهای انسانی در غالب فرهنگ و تاریخ‌گرایی استوار بود و بر توپوگرافی و احیای بافت‌های موجود شهرها تأکید خاص دارد. در این مکتب تفکر ناحیه بندی در شهر وجود ندارد. شهر فقط از طریق سازمان‌های اجتماعی فرهنگی زنده می‌شود. برگشت به گذشته و توجه به زیبایی شناسی از مشخصات آن است.

##### ۴-۲. تعریف حاشیه گسترتری

بخش عمده ای از تحلیل‌هایی که درباره ی حاشیه نشینی (اسکان غیررسمی) در ایران نوشته شده است و گزارش‌های رایج در رسانه‌های همگانی، موجودیت این پدیده را، به تعبیر از متون اقتصاد سیاسی شهری رایج در دهه شصت میلادی و اوایل دهه هفتاد میلادی، ناشی از موجودیت نظام سرمایه داری و جهانی، تبعات آن همچون وابستگی، مهاجرت ناشی از ویرانی روستاها، ناموزونی شدید توسعه منطقه‌ای و رشد شتابان کلان شهرها عنوان گردیده است، [۱۱] مکتب مدرنیسم با تفکرات مبتنی شهر حول محور مدرنیسم و قطع با گذشته و تاریخ و زمان نگاه می‌کند و فقط به مسائل معماری می‌پردازد. این مکتب همچون دیگر مکاتب دوران معاصر خویش اگرچه حومه گرا به معنای صرف نیست اما به رشد عمودی شهرها وام دار است و در مقیاس گسترده برنامه‌ای نیز در منع گسترش حومه‌های شهری و حفظ میراث ارزشمند بافت‌های شهری در بستر مناسبات فرهنگی و اجتماعی را به دلیل تفکرات عاری از تاریخ‌گرایی ندارد.

##### ۵. پیامدهای نامناسب حاشیه گسترتری

##### ۵-۱. عدم مشارکت جمعی ساکنان

به دلیل جای‌گیری این طرح‌ها در خارج از محدوده شهری امکانات نظارتی در امر اداره امور روزمره مدت زمانی پس از بهره برداری و به صورت زمان بر به آن‌ها افزوده می‌شود، از طرفی اغلب بهره برداران این دست طرح‌ها به خصوص در شهرهای کوچک که میزان غرابت کمتری با فرهنگ مشارکتی زندگی در طرح‌های مسکن انبوه را داشته اند در امور جمعی اداره واحدهای مسکونی دچار مشکل می‌شوند. از طرفی در مجموعه‌ها نیز خود در ارتباط با یکدیگر و در قالب مفهوم اجتماع بلوک‌ها هیچ گاه تعریف «محله» را بدست نداده و در غالب روح اجتماعی در

محلات رشد نمی یابند. در نظریه های مدیریت و برنامه ریزی شهرها نیز به دلیل وجود چنین معضلاتی تمامی تلاش ها، معطوف به استفاده از رویکرد راهبردی مشارکتی شده است که رهیافت های حاکم بر آن را می توان در دو قالب فکری کلان و خرد تبیین کرد، [۱۲]

الف - مدیریت متمرکز، اقتدارگرا در سطح کلان یا به تعبیری از بالا به پایین؛ و (مورد الف در بخش ۲-۴ این پژوهش مورد بررسی قرار می گیرد.)

ب - مشارکت جمعی، بسیج اجتماعی، برنامه ریزی مشارکتی یا از پایین به بالا. تبیین دیدگاه «ب» در سطح ریز تشکیل دهنده های اجتماعی یا همان محلات می تواند به ساماندهی مشارکت اجتماعی و در سلسله مراتب رو به بالا تسهیل مدیریت کلان در این اجتماعات شود لذا عدم شکل گیری غالب مفهوم محله در مسکن اجتماعی برون شهری از معضلات ناشی از عدم مفهوم رنج می بردند در تبیین دلایل عدم شکل گیری محله در مفهوم سنتی آن می توان موارد زیر را بیان نمود:

شکل گیری بلوک ها در قالب های شهرک های فاقد هسته های اجتماعی.

عدم وجود پیشینه هویتی در روح اجتماعات برون شهری. عدم وجود تعامل اجتماعی پایدار به دلیل داشتن علایق مشترک و وابستگی ریشه دار در پیشینه حافظه مشترک اجتماعی. [۱۳]

## ۵-۲. تقابل فرهنگی خانوارها

اجتماع را می توان گروهی از افراد دانست که دارای تعهدات، الزامات و علایق مشترک هستند، در شکل گیری بلوک های مسکونی برون شهری دو دست گروه ساکن هستند. [۱۴]

گروه اول: ساکنین شهروند گذشته شهر مبداء.

گروه دوم: ساکنین مهاجر از روستاها و یا شهرهای دیگر.

گروه اول، گروهی از ساکنین هستند که در شهرهای مبداء ساکن بوده اند و با فرهنگ غالب بر جامعه شهری خویش آشنا هستند و این گروه همان جامعه هدف طرح های مسکن اجتماعی هستند. اغلب این افراد زوج های جوان و افرادی هستند که در شهر مبداء ساکن مسکن های استیجاری بوده اند. در اینجا باید متذکر شد که یکی از اهداف چنین طرح هایی نیز تامین مسکن ارزان برای گروه های یاد شده است. گروه دوم، از ساکنین را افرادی

تشکیل می دهند که از مناطق روستایی تابع شهرهای مبداء و یا مناطق دیگر و شهرهای دیگر تشکیل می دهند که به امید یافتن شغل در شهرهای بزرگ به این گونه مناطق مهاجرت می کنند و غالب اجتماعی و فرهنگی متفاوتی دارند. این تنوع فرهنگی و اینکه طرح های برون شهری خود هویتی کم ریشه دارند سبب ایجاد تفاضلات نا متعارف فرهنگی و اجتماعی در بین دو گروه یاد شده نموده است، افراد ساکن در اجتماع و جامعه در فضایی زندگی می کنند که این فضا صرفاً محصولی کالبدی تلقی نمی شود بلکه نمادی از پویایی اجتماعی و فرهنگی نیز هست. [۱۲]

## ۵-۳. مشکلات دسترسی به شهرهای مبداء

یکی از پارامترهای مهم در اجرای پروژه های تامین مسکن اجتماعی هزینه های انجام پروژه و در راستای آن کم شده قیمت تمام شده مسکن در چنین طرح هایی می باشد تا جامعه هدف که از درآمد کافی برای خرید مسکن برخوردار نیستند بتوانند از قدرت خرید مناسب تری برخوردار شوند لذا در حله اول سایت های خارج از محدوده های شهری شاید گزینه مناسبی به برسند و اگر چه جانمایی توجیه منطقی اولیه را تایید می کند اما در آینده به دلیل هزینه های ناشی از حمل و نقل، نبود امکانات در هنگام ساخت و لزوم تامین آن از شهر مبداء و در زمان بهره برداری مشکلات ناشی از تامین نیازهای روزمره برای ساکنین از شهرهای مبداء، هزینه هایی به مراتب بیشتر از آنچه در ابتدا مورد نظر به عنوان عامل مثبت بوده است را در بر دارد، این هزینه ها در زمان ساخت به کارفرمایان و پیمان کاران و در زمان بهره برداری به استفاده کنندگان تحمیل می شود که به مراتب بیشتر از مابه التفاوت جانمایی خارج از شهر به نسبت جانمایی درون شهری است.

## ۵-۴. هزینه بالای تامین زیرساخت ها

تامین زیرساخت های اساسی مانند برق، آب و گاز در زمان عملیات ساختمانی این طرح ها هزینه های سنگینی را به بخش های مختلف تامین منابع اعمال می کنند از طرفی در افق آینده این طرح ها نهادهای مدیریتی شهری نیز می بایست ایجاد شوند که خود نیازمند تامین منابع مالی جدید و تعاریف زیر مجموعه ای جدیدی در پیکر نظام جاری مدیریتی هستند این گونه بخش ها نیز نیازمند تامین نیروی انسانی شاغل در این بخش ها هستند که لزوماً از درون جامعه هدف تامین نمی شوند لذا حضور این گونه زیرساخت ها موجب سفرهای بین شهر و حومه

بابت تامین نیازهای بخش حومه و هدررفت منابع عظیم مالی، زمانی و روانی جامعه هستند.

## ۵-۵. صعوبت مدیریت کلان

طرح‌های مسکن اجتماعی واقع در حومه‌های شهری در ابتدا در حوضه شهری تعریف و مدیریت می‌شوند این نوع مدیریت به مرور ساکنان این نواحی را با چالش‌های نظیر بعد مسافت در امکان دسترسی، عدم دریافت به موقع تسهیلات مورد نیاز شهروندی و کندی در روند دریافت نیازهای روزمره اداری روبرو می‌سازد و نهادهای ارائه دهنده خدمات را نیز با مشکلاتی چون اقدامات نظارتی کم، صعوبت بررسی‌های محلی به منظور شناسایی کمبودها و صرف هزینه‌های مازاد به منظور ارائه خدمات شهری و مدیریتی را به همراه دارد. از طرفی به مرور برای رفع چنین مشکلاتی نهادهای مختلف در قالب‌های جدید درون بافتی این نواحی تعریف و جایگزین نواحی شهر محور قبلی می‌شوند این روند تغییر ماهیت مکانی و مدیریتی در آینده به تقابل منفی میان گروه‌های برون شهری و درون شهری منجر شده و مشکلات متعددی را برای مدیران و شهروندان فراهم می‌آورد. [۱۵]

## ۵-۶. تقابل الگوهای زندگی

سبک زندگی، به معنای شیوه زندگی خاص یک فرد، گروه، یا جامعه است. (وبسترو مریام) این اصطلاح نخستین بار توسط آلفرد آدلر روان‌شناس اتریشی استفاده شد. الگوها یا سبک زندگی ناشی از تفکرات فرهنگی، عادات، گرایش‌ها و ارزش‌ها از فرهنگ مردم هستند. تنوع در گرایش‌ها و ارزش‌ها، اهداف و اهداف مشترک گروه‌های ساکن در مسکن‌های اجتماعی برون شهری تعریفی از یک اجتماع واحد فرهنگی را بدست نمی‌دهد لذا به تبع آن الگوهای زندگی ناشی از این تنوع و یا بهتر بگوییم عدم همگرایی فرهنگ معاش جمعی، دارای تضادهای مختلفی هستند که در عرصه زندگی اجتماعی منجر به بروز مشکلات فراوانی برای ساکنین می‌باشند. لازم به ذکر است که تنوع فرهنگی در ذات خود مورد نقد این پژوهش نیست بلکه تنوع فرهنگی در بستر عدم وجود پیشینه فرهنگی منبعت از جغرافیای فرهنگی موجب می‌شود که افراد این جوامع به همگرایی اجتماعی و وحدت جمعی دست پیدا نمی‌کنند.

## ۵-۷. تأثیرات زیست محیطی نامناسب

در قرآن کریم از نابود کردن و تخریب محیط زیست به عنوان اعتداء (تجاوز) نام برده شده است و بر این اساس کسانی که رفتار ناشایست نسبت به محیط زیست داشته باشند،

از رحمت و محبت خداوند محروم خواهند بود. [۱۶] حفاظت محیط زیست در قرن بیست و یکم به عنوان یکی از هشت هدف توسعه هزاره و یکی از سه پایه توسعه پایدار شناخته می‌شود. همچنین در تبیین تضمین پایداری محیط زیست علاوه بر توسعه پایدار به نسبتی از جمعیت شهری که در محلات زاغه نشین زندگی می‌کنند نیز اشاره شده است. گسترش بی رویه شهری اساساً به عنوان توسعه با تراکم پایین که از رشد جمعیت پیشی گرفته، تعریف شده است. گسترش بی رویه شهری فضاهای باز را از بین می‌برد، منجر به کاهش کلی در تراکم شهری می‌شود و استفاده بیشتر از اتومبیل را تشویق می‌کند. [۱۷] از طرفی گسترش روند تامین مسکن و جانمایی آن در محدوده‌های خارج شهرها موجب تخریب کمر بند سبز شهر و از طرفی به عنوان دیواره ای جهت جریان هوا و تصفیه هوای شهری می‌شوند. برخی از این آسیب‌ها نیز به زیست گاه‌های بومی گونه‌های گیاهی و جانوری آسیب‌های جدی وارد می‌آورند لذا می‌توان نتایج مخرب ناشی از این گسترش شهری را در رابطه با محیط زیست بسیار خطرناک دانست. دیگر پیامد آن بالا رفتن میزان دمای شهری به دلیل رشد آلاینده‌های محیطی است، مسئله دفع زباله‌های شهری در این طرح‌ها به دلیل مشکلات مدیریتی و اقتصادی نیز از معضلاتی است که آسیب‌های زیست محیطی را تشدید می‌نماید. [۱۸]

## ۲-۸. ناامنی اجتماعی

امنیت، ابعاد مختلفی دارد؛ امنیت انسانی به معنی حفظ حقوق و امنیت فردی، مالی، فرهنگی، اجتماعی و سیاسی است. امنیت انسانی دو بعد دارد، بعد حداقلی (کفاف) که در آن آحاد جامعه قادر به تأمین و تضمین معیشت و بقا و امنیت خود هستند؛ و بعد ارتقایی (رفاه) که در آن مردم قادرند از احساس مثبت و آسایش در زندگی و امنیت روانی- اجتماعی برخوردار باشند. [۱۹] پدیده ناامنی دارای دو جنبه عینی و ذهنی است. [۲۰] یکی از پیامدهای گسترش مسکن‌های ارزان قیمت شهری رشد ناامنی اجتماعی ناشی از فقر موجود از گروهی ساکنان عموماً مهاجر است که به دلیل عدم محقق شدن دلایل مهاجرت و ناکامی‌های اقتصادی دچار مشکلات اقتصادی می‌شوند. جین جیکوبز در کتاب زندگی و مرگ شهرهای بزرگ آمریکا، به مسئله امنیت و عوامل بازدارنده فضایی و کالبدی شهرها و محلات اشاره می‌نماید. وی بیان می‌کند که آرامش فضای شهری از ابتدا بوسیله پلیس تأمین نمی‌شود ولی با حضور پلیس تضمین می‌شود. آرامش فضای شهری ابتدا بوسیله شبکه ناخودآگاه و

پیچیده اجتماعی و استانداردهای موجود میان مردم حفظ می‌شود. او در مورد خود انتظامی بودن یک خیابان چنین توضیح می‌دهد می‌باید چشم‌هایی همواره خیابان را بنگرند، چشم‌های کسانی که ما همواره آنان را مالکین طبیعی و حقیقی خیابان می‌نامیم. پیاده روه‌های خیابان می‌باید به صورت مداوم مورد استفاده قرار گیرد تا بر چشم‌های ناظر بر خیابان افزوده شود و به ساکنین خیابان شیوه نظارت به خیابان آموزش داده شود. [۲۱]

## ۶. مزایای توسعه درونزای بافت تاریخی

### ۶-۱. احیاء بافت‌های مولد هسته اولیه شهری

گسترش روزافزون شهرها در بستر تکنولوژی در غالب‌های عمودی و گسترش در سطوح افقی هسته‌های مهم شهری را در بر گرفته و با تحمیل شرایط نامطلوب در عرصه اجتماعی، فرهنگی و معماری آسیب‌های جدی به این بافت‌های حائز اهمیت در شهرها وارد می‌نماید. تبعات این آسیب‌ها در ایجاد فضاهای ناامن شهری، کم‌رنگ شدن فعالیت‌های انسان مدار به تبع کاهش تمایل به سکنی‌گزینی اجتماعی و در نهایت نیل به تخریب بافت‌های فرسوده بروزی می‌نماید. لذا در چنین شرایطی با باززنده سازی این محیط‌های مولد شهری از طریق احیاء زندگی اجتماعی مجدد، بافت‌های حائز اهمیت شهری را به سوی ترمیم و باززنده سازی سوق خواهیم داد. [۲۲]

### ۶-۲. ایجاد تنوع فعالیت‌ها در مراکز تک فعالیتی

تعریف فعالیت‌های تک محور و فاقد تنوع در هر محیط شهری موجب گسترش ناامنی در محیط می‌شود و همچنین عرصه پویای شهری و فضایی را در محیط کم‌رنگ نموده و فضا را به سمت ایجاد محیط‌های فاقد نشاط اجتماعی بدل می‌کند. دلیل این امر وجود نوعی زمان بندی است که فعالیت به محیط وارد می‌نماید که در آن ساعات شبانه روز تعریفی پرو و خالی از مفهوم انسانی و فعالیت محیطی دارند و این امر آسیب‌های جدی را به بافت وارد می‌نماید زیرا بافت را از مفهوم اجتماعی محله و فضای مطلوب شهری خارج نموده و هویت اجتماعی آن را کم‌رنگ می‌نماید. تنوع فعالیت‌ها و شناسایی و جانمایی آن‌ها در بستر شهری تعریف محله و باززنده سازی هویت اجتماعی در غالب‌های فرهنگی و معماری همان فضاها و وابسته به گذشته آن‌ها، به رشد و پویایی محیط‌های شهری کمک نموده و زمان‌های پرو و خالی را به زمان‌های کم و، متوسط و پرو در ساعات شبانه روز بدل می‌نماید که ارتباط نزدیکی با مفاهیم متعارف فضاهای زنده شهری دارد.

### ۶-۳. بالا بردن سطح امنیت

قرآن کریم واژه امنیت را در شهرهای اسلامی در دو واژه بلد در حیطه شهری و بیت در حیطه حریم شخصی به کار برده است، واژه انتزاعی بلد در عبارت "البلد الامین" به معنای مکان امن [۱۶] امنیت را در قالب معنای شهر در حیطه کلان "البیت" را به معنای خانه به عنوان حریم خصوصی و شخصی بکار برده است [۱۶] لذا حفظ "امنیت اجتماعی" و "امنیت شخصی" از مصادیقی است که در قرآن با مفهوم "شهر" و "مسکن" در ارتباط مستقیم است. امنیت از دو منظر «درون بافتی» و «برون بافتی» در این پژوهش تعریف و مورد بررسی قرار گرفته است. تعریف امنیت درون بافتی با مفاهیم تنوع فعالیتی و هویت محله در ارتباط است، و بدان معنی است که پارامترهای پرو و خالی زمانی در ساعات شبانه روز که به آن اشاره شد در ساعات خالی خود، به ایجاد محیطی خالی از فعالیت‌های اجتماعی منجر می‌شود که می‌تواند در وحله اول بی‌هیچ گونه آسیب متصور امنیتی به بروز ترس روانی ناشی از فضای خالی در محیط بد شود و در حله دوم شرایط را برای بزه کاری اجتماعی در این فضای خالی از فعالیت فراهم آورد و این ساعات خالی را به ساعاتی برای انجام فعالیت‌های پنهان و آشکار بزه‌کاران تبدیل نماید. در تعریف امنیت برون بافتی نیز فضای ناامن ایجاد شده از دو طریق یکی فضای ناامن محصول ناامنی درون بافتی و دیگری فضای ناامن محصول جایگزینی طبقات اجتماعی نا همگون و عمدتاً بزه کار مورد بررسی و شناسایی قرار می‌گیرد. [۲۳] تعریف مورد نظر پژوهش پیرامون امنیت و مفاهیم ذکر شده در بالا در نمودار تصویر ۱ نشان داده شده است.

### ۶-۴. تقلیل هزینه طرح و امکان ایجاد طرح مکمل موازی



تصویر ۱ تعریف مورد نظر پژوهش پیرامون امنیت و مفاهیم مرتبط با آن (منبع: نگارندگان)



## ۶-۸. کنترل رشد نامناسب شهر.

مهمترین چالش پیش رو در پژوهش متوقف نمودن روند رشد حاشیه نشینی است که این مهم با حمایت از توسعه درونزای شهری محقق می‌شود.

## ۷. تجزیه و تحلیل یافته‌های تحقیق

با توجه به مطالب مورد اشاره پژوهش پیرامون پیامدهای نامناسب حاشیه‌گستری و مزایای توسعه درونزای بافت تاریخی، به منظور حفظ و احیاء هویت منحصر به فرد معماری اسلامی ایرانی، به عنوان روشی جایگزین روش‌های متداول و تجزیه و تحلیل یافته‌های تحقیق می‌توان بیان نمود که:

۱- هویت معماری اسلامی تیران که برگرفته از فرهنگ و آموزه‌های اسلامی و هویت انسان‌مدار خود در قالب معماری اسلامی ایرانی است، در هسته شکل دهنده شهر تهران عاملی تاثیرگذار بوده است و در روند ارایه طرح‌های حفاظت و احیاء میراث معماری شهرهایی نظیر تهران می‌بایست به عنوان عاملی کلیدی و موثر مورد مطالعه و استفاده قرار گیرد. و این مهم در روند برنامه ریزی توسعه شهری و همچنین باز زنده‌سازی هسته‌های تشکیل دهنده شهر اسلامی تاثیر مستقیمی بر روند شکل‌گیری طرح‌های توسعه شهری می‌گذرد.

۲- در ایران طرح شهرک اکباتان و طرح مسکن مهر و طرح‌هایی از این دست، که هر یک در دوران خود در حومه شهرها جانمایی شده‌اند، یکی از مهم‌ترین عوامل رشد و گسترش حاشیه نشینی و به تبع آن گسترش خارج از برنامه‌های توسعه شهری بوده‌اند و تبعات منفی اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی را در برداشته‌اند.

۳- توسعه درونزای شهری به دلیل برداشتن پیامدهای مناسب همگام با برنامه‌های توسعه کلان کشور و همچنین سیاستگذاری‌های مورد نظر شهرسازی و معماری، هدف اصلی برنامه ریزان بوده است که در حال حاضر کمتر مورد عمل قرار گرفته است، که این موضوع یکی از مهم‌ترین مشکلات پیش روی شهرهایی نظیر تهران است.

در هر طرحی کاهش هزینه‌های مورد نظر طرح به منظور اجرای آن با توجه به امکان دستیابی به حداکثر خواسته‌های تعریف شده برای آن از موارد بسیار مهم و تعیین کننده سرنوشت آن طرح می‌باشد، از این رو می‌توان دریافت که با توجه به مواردی که در اجرای طرح‌های مسکن در درون بافت‌های شهری به تفضیل در موارد قبلی بیان شد، کاهش هزینه‌های اجرایی طرح یکی از مهمترین رست آوردهای رویکرد درونزایی شهری است و از طرفی می‌توان به دلیل کاهش هزینه‌ها و در نتیجه وجود منابع مالی پدید آمده از صرفه جویی ناشی از این درون زایی به ایجاد طرح‌هایی مکمل مانند ساخت مرکز آموزشی، کتابخانه، پارک و دیگر نیازهای مکمل طرح نیز پرداخت. [۲۴]

## ۶-۵. سهولت مدیریت کلان

با توجه به معایب مدیریت شهری کلان در پدیده حومه گستری که در پژوهش به آن اشاره شد، می‌توان در مقابل به این نکته اشاره نمود که گسترش درون بافتی این امکان را فراهم می‌کند که در قالب‌های متداول و جاری مدیریت کلان شهری به نیازهای خود پاسخ داده و با ایجاد سهولت برنامه ریزی و دسترسی در عدم اعمال هزینه‌های غیر معمول به مدیریت شهری نیز موثر باشد. [۲۵]

## ۶-۶. امکان توسعه

یکی از مهمترین اهداف توسعه درون بافتی امکان توسعه طرح در درون بافت و در نهایت هدف نهایی آن، تامین مسکن و دیگری باز زنده سازی بستر طرح و ایجاد جریان صحیح فرهنگی و زندگی در بافت هدف است، با انتخاب هسته‌های اصلی تشکیل دهنده شهرها و با استفاده از امکانات و خصوصیات منحصر به فرد آن‌ها که ناشی از توسعه درونی و خود پالایش شده در روند رشد و تکوین بافت‌های تاریخی می‌باشد، امکان نیل به اهداف توسعه طرح فراهم شده و طرح به اهداف متعارف خود دست پیدا می‌نماید.

## ۶-۷. رشد ارزش اقتصادی بافت فرسوده

یکی از مهمترین دستاوردهای توسعه درونزا باز گرداندن هویت اجتماعی گذشته به بافت تاریخی شهر است که موجب رشد و شکوفایی الگوهای متنوع بهره‌برداری شده. به افزایش ارزش اقتصادی بافت کمک می‌کند. این افزایش ارزش زمین از طرفی روند تخریب بافت‌های تاریخی را به مرور متوقف می‌نماید. [۲۶]

## نتیجه گیری

پتانسیل‌های موجود در بافت‌های فرسوده و حائز اهمیت کالبدی در قلب شکل‌گیری شهرها به منظور تامین مسکن و ایجاد سرزندگی فضایی در قالب شریان زندگی اجتماعی و در مقایسه با مناطق حومه شهری است همچنین در برنامه‌های توسعه نیز به لزوم توسعه درونزا به عنوان مهمترین راهکار اشاره شده است. نتایج تحقیق پیش رو بیان می‌دارند که:

۱- پژوهش پیش رو عنوان می‌دارد که در حیطه مدیریت مسکن می‌باید از تجربیات نامناسب گذشته پند گرفته و با تکیه بر ظرفیت‌های بومی و منطقه‌ای هر نقطه به ارائه راهکار متناسب پرداخت.

۲- سیاست‌های حومه‌گستری ناشی از تلاش‌های تامین مسکن در سال‌های گذشته به مقدار زیادی قابل نقد هستند و نتوانسته‌اند تا پاسخی مناسب به اهداف مورد نظر برنامه‌های توسعه مسکن را داشته باشند. از طرفی بخش عمده از این راهبردهای مسکن حومه شهری نه تنها مسکن نفوس نیازمند مسکن شهرهای مبدار برآورده نکرده‌اند بلکه به رشد فزاینده مهاجرین به شهرها منجر شده و از طرفی موجب ایجاد حاشیه نشین‌های اقماری در اطراف همان طرح‌های اولیه تامین مسکن حاشیه شهرها شده‌اند.

۳- توسعه درونزا با هدف تامین مسکن، به باززنده سازی بافت‌های فرسوده کمک نموده و با تاکید بر برنامه توسعه در توجه به بافت‌های فرسوده و حائز اهمیت کالبدی در مراکز شهری نیاز به توجه به این مقوله را در بحث تامین مسکن تامین می‌نماید.

۴- با توجه به موارد مثبت توسعه درونزا و همچنین چالش‌های موجود در روش‌های متداول توسعه شهری و تطابق آن با مفاد ۱۷۱ تا ۱۷۶ قانون برنامه توسعه پنج‌ساله پنجم (پیوست ۱)، پژوهش پیش رو اهداف مورد نظر برنامه مذکور را در قالب موارد پیشنهادی ارائه شده در پژوهش به عنوان مدلی همسو با اهداف و همچنین نیازها براساس یافته‌های تحقیق تحت با عنوان مدل توسعه درونزا براساس سند اهداف و پاسخ به چالش‌ها ارائه می‌نماید همچنین پویا بودن برنامه‌های مشابه و بروز شدن براساس نیازها و برنامه‌های آتی را لازمه رشد و توسعه فرایندهای توسعه شهری می‌داند.

## پیشنهاد

پژوهش حاضر به بررسی پتانسیل‌های موجود در بافت‌های فرسوده و حائز اهمیت کالبدی در قلب

شکل‌گیری شهرها به منظور تامین مسکن و ایجاد سرزندگی فضایی در قالب فرآیند توسعه درونزا پرداخته است و مطالعات انجام شده پیرامون تجربیات دو دهه اخیر در زمینه مسکن انبوه بوده و به تحلیل دستاوردهای مثبت و تبعات منفی ناشی از سیاست‌های مختلف پرداخته است، لذا پیشنهاد می‌شود:

۱- راهکارهای برون رفت و تعدیل نامناسبات ناشی از طرح‌هایی نظیر مسکن مهر به عنوان طرح پژوهشی مورد مطالعه قرار گیرد.

۲- ارائه برنامه‌هایی که به ارائه راهکار در زمینه تمرکز زدایی در شهرهای بزرگ و تامین مسکن و فعالیت می‌پردازند، به عنوان طرح پژوهشی مورد مطالعه قرار گیرند.

## پیوست‌ها

پیوست شماره ۱: مفاد قانون برنامه پنج‌ساله پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران مصوب جلسه علنی مورخ ۱۳۸۹/۱۰/۱۵ مجلس شورای اسلامی.

ماده قانونی ۱۷۰: وزارت مسکن و شهرسازی موظف است به منظور تحقق توسعه پایدار در مناطق شهری و روستایی، تعاملات اقتصادی، اجتماعی و کالبدی فی مابین شهرهای با جمعیت بیش از یکصد هزار نفر یا روستاهای واقع در حریم آن‌ها را از طریق تهیه و اجرای طرح‌های مجموعه شهری، جامع و تفصیلی شهری با رویکرد اولویت توسعه درونی شهرها، بهره‌گیری از ظرفیت‌های توسعه روستاهای مستعد، صیانت از اراضی کشاورزی و باغ‌های واقع در داخل و حاشیه شهرها و روستاها ساماندهی نماید.

ماده قانونی ۱۷۱: الف. شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مکلف است نسبت به احصاء مناطق ویژه نیازمند بهسازی و نوسازی در بافت‌های فرسوده و دسته‌بندی طرح‌های واقع در این مناطق، با اولویت:

۱. طرح‌هایی که به دلیل وجود منافع عمومی، اجرای به موقع آن‌ها ضروری است.

۲. طرح‌هایی که از طریق تدوین ضوابط و مقررات و مشارکت مردم و حمایت دولت، شهرداری‌ها و دهیاری‌ها به مرور زمان قابل انجام است، اقدام نماید.

ب. دستگاه‌های اجرائی ذی‌ربط موظفند به منظور افزایش بهره‌وری و استحصال زمین نسبت به احیاء بافت‌های فرسوده و نامناسب روستایی اقدام نمایند.

ج. وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری‌ها موظفند

## پی‌نوشت‌ها

1. UN-HABITAT
2. ZAC Organizing Regional Consultation
3. Webster & Merriam

## فهرست منابع

- 1- Shahidi, Jafar (2008), Nahj-Al-Balaghah, Elmi Farhangi, 211-210.
- 2- The UN Conference on residential areas Human Settlement Statement (1996). Human settlement Development and Management, issues in the 21st century, Turkey.
- 3- Mahdavinejad, Mohammadjavad and Bemanian, Mohammadreza and Mollae, Masumeh. (2012). Context Oriented Design Proses, Naqshejahan-Basic Studies and New Technologies of Architecture and Planning, (1).
- 4- Ashuri, Dariush (1972). The Political Culture, Tehran, Morvarid, (32-30)5.
- 5- Grey, W. (1993). Anthropocentrism and Deep Ecology: Australasian Journal of Philosophy, (475-463) (71).
- 6- Davies, Tony (1997). Humanism, London and New York, 125-9.
- 7- Parliament of Iran (2010). The 5th Five-Year Development Plan Act of the Islamic Republic of Iran, 91-90.
- 8- Meshkini, A. (2006). The problems with Housing for Poor in Malaysia, Economy and Housing Magazine, (91) (41).
- 9- Peyman, Hoseyn (2006). Housing characteristics of urban families in Income categories, Economy and Housing Magazine, Ministry of Roads & Urban Development, (41).
- 10- Erfani, K. (2010). Organizing in urban Research, Bagheh Nazar, (56-55) (13).
- 11- Daneshjoo, Khosro and Eslami, Gholamreza (2013). Informal Settlements and Empowerment Strategy, Internal (endogenous development), Hoviat Shahr, 10-5 (13) 7.
- 12- Abdolahi, MAjid (2009). Theoretical and redefining the concept of neighborhood with emphasis on urban neighborhoods

با اعمال سیاست‌های تشویقی و در چهارچوب قانون حمایت از احیاء بافت‌های فرسوده از اقدامات بخش غیردولتی برای احیاء و بازسازی بافت‌های فرسوده در قالب بودجه مصوب حمایت نمایند.

د. وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری‌ها موظفند هر سال در طول برنامه حداقل ده درصد (۱۰٪) از بافت‌های فرسوده شهری را احیاء و بازسازی نمایند تسهیلات و بودجه مورد نیاز همه‌ساله با پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی در بودجه عمومی پیش‌بینی و در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری‌ها یا مجریان طرح‌های نوسازی با معرفی شهرداری قرار خواهد گرفت.

ه. وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ساماندهی و احیاء شهرهای آسیب دیده از جنگ تحمیلی و استفاده از اراضی رها شده و ساختمان‌های مخروبه باقیمانده داخل شهرهای مورد نظر را در اولویت قرار دهد.

ماده قانونی ۱۷۲: به منظور ارتقاء شرایط محیطی پایدار و فراگیر ساکنان مناطق حاشیه‌نشین از مزایای شهرنشینی و پیش‌نگری و پیشگیری از ایجاد سکونتگاه‌های غیرمجاز دولت موظف است اقدامات مذکور را انجام دهد.

ماده قانونی ۱۷۳: دولت مجاز است در طول برنامه نسبت به تهیه برنامه جامع مدیریت شهری به منظور دستیابی به ساختار مناسب و مدیریت هماهنگ و یکپارچه شهری در محدوده و حریم شهرها، با رویکرد تحقق توسعه پایدار شهرها، تمرکز مدیریت از طریق واگذاری وظایف و تصدیهای دستگاه‌های دولتی به بخش‌های خصوصی و تعاونی و شهرداری‌ها، بازنگری و به‌روزرسانی قوانین و مقررات شهرداری‌ها و ارتقاء جایگاه شهرداری‌ها و اتحادیه آن‌ها اقدام قانونی به عمل آورد.

ماده قانونی ۱۷۴: شوراهای اسلامی و شهرداری‌ها و سایر مراجع ذیربط موظفند تا پایان سال اول برنامه از طریق تدوین نظام درآمدهای پایدار شهرداری‌ها با اعمال سیاست‌های مذکور اقدام نمایند.

ماده قانونی ۱۷۶: وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) مکلف است به منظور تأمین منابع مالی لازم جهت پرداخت معوض نصاب مالکانه اعم از موات و غیرموات و خرید اراضی مورد نیاز اجرای طرح‌های مسکن به ویژه مسکن زوج‌های جوان و اقشار کم‌درآمد، اراضی شهری در اختیار خود را به صورت مزایده به فروش رسانده و وجوه حاصل را به حساب خزانه‌داری کل کشور به‌عنوان درآمد اختصاصی واریز نماید تا در قالب بودجه سنواتی برای تحقق موارد مذکور به مصرف برسد.

- tion of Iranian Islamic Architecture Principles, HONAR-HA-YE-ZIBA, Journal of Faculty of Fine Arts, University of Tehran, Iran, (66-57 (19.
- 25- Kroeber, A. L and Kluckhohn, C. (1952). A Critical Review of Concepts and Definitions, Cambridge, Peabody Museum of Archaeology and Ethnology, 75-73.
- 26- Pourjafar, Mohammadreza and Bemanian, Mohammadreza and ET. (2011). Introduction to the Typology of the Urban Physical Introduction to the Typology of the Urban Fabric, not shown in Conceptual Drawings Citizens Case Study: Yazd, Journal of Art University, (48-43 (7.
- Iran, Human Geography Research Quarterly, (99-84 (72.
- 13- Rafepoor, Faramarz (1996). The Commercial Anathomy, Tehran, Kaveh, 55-48.
- 14- Marshall, Gordon. (1998). Oxford Dictionary of Sociology, Oxford University Press, 98-97.
- 15- Kuhnel, Ernest (1996). Islamic Art & Architecture, Translated by: Watson, Kathrime, Bell and Sons LTD, London, 37-33.
- 16- Bahrampoor, Abolfazl (2012), The Holy Qur'an is included in the commentary, The Holy Qur'an Ava Publishing, (3).
- 17- Ewing, R. and Pendall, R. and Chen, D. (2000). Measuring Sprawl and its Impact, Washington D.C, Smart Growth America, 25-15.
- 18- Mahdavinejad, Mohammadjavad and Mohammad, Mashayekhy (2011). The Principles of Architectural Design of Mosques with Particular Reference to Socio-Cultural Activities, Armanshahr, 78 -65 (5) 3.
- 19- Alleby, Brad (2003). Humanism, Encyclopedia of Science & Religion 2) 1nd Ed.), Macmillan Reference USA: 428-426, ISBN 5-865705-02-0.
- 20- Salehi, M. (2008). Environmental characteristics of safe urban spaces, Tehran, The research of Architecture Center, 107.
- 21- Kalantari, H. (2014). Islamic-Iranian Urban Planning Pattern, Social Components Urbanism, Naqshejahan-Basic Studies and New Technologies of Architecture and Planning, 26-17 (1) 4.
- 22- Bemanian, Mohammadreza (2013), A comparative study of the application of symbol in Safavid and Iranian contemporary architecture, Tehran, Naqshejahan-Basic Studies and New Technologies of Architecture and Planning, 21-13 (2) 3.
- 23- Jencks, Charles (1996). What is Post-Modernism?, London, Academy, (88-85 (4.
- 24- Mahdavinejad, Mohammadjavad (2004). Wisdom of Islamic Architecture: Recogni-