

## توسعه‌های شهری امروز، بافت‌های فرسوده آینده

دکتر حمید ماجدی\*

تاریخ دریافت مقاله: ۸۹/۰۲/۱۹

تاریخ پذیرش نهایی: ۸۹/۰۵/۲۰

### چکیده

بافت‌های تاریخی امروز، بخشی از بافت شهرهای کشور به یادگار مانده از یک یا دو قرن گذشته و حتی نیمه اول قرن حاضر می‌باشند که اکثر آن‌ها علی‌رغم واجد ارزش بودن از نظر تاریخی - فرهنگی به فرسودگی گرائیده‌اند. ولیکن همواره ضرورت حفظ، احترام و بازآفرینی ارزش‌ها در این گونه بافت‌ها مورد توجه معماران، برنامه‌ریزان و طراحان شهری بوده است و به تأثیر ساختارهای اجتماعی، فرهنگی، سیاسی و اقتصادی بر توسعه بافت‌های مذکور توجه گردیده و توسعه در بافت‌های تاریخی با رویکرد حفظ ارزش‌های کالبدی - فضائی مد نظر قرار گرفته است. گذشت زمان ما را به شناخت توسعه جدید شهرها به عنوان بافت‌های تاریخی و حتی فرسوده نزدیک می‌کند و در آینده برنامه‌ها و طرح‌های توسعه شهری، جزئی از بافت‌های فرسوده محسوب خواهند شد. هدف از ارائه این مقاله بررسی توسعه‌های شهری جدید که به احتمال بسیار زیاد، در آینده بافت فرسوده محسوب خواهند گردید، می‌باشد (ماجدی، ۱۳۸۹).

### واژه‌های کلیدی

توسعه شهری، بافت شهری، بافت تاریخی، بافت فرسوده

\* استادیار دانشکده هنر و معماری، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم و تحقیقات، تهران، ایران.

## مقدمه

بافت‌های شهری در هر کشور و در هر عصر و زمانه متناسب با درجه توسعه یافتگی آن کشور شکل گرفته اند و یا به عبارت دیگر شرایط سیاسی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور در هر دوره زمانی در شکل‌گیری بافت‌های شهری موثر بوده است. بافت‌های تاریخی شهرها به بخش‌هایی از شهر اطلاق می‌شوند که تحت شرایط زمان در گذشته احداث شده و در حال حاضر یا از شرایط زیست مطلوب برخوردار هستند و یا از مطلوبیت لازم برای زندگی برخوردار نمی‌باشند، ولیکن به هر حال دارای هویت تاریخی و واجد ارزش بوده و حتی الامکان مرمت، حفظ و نگهداری آن‌ها ضروری می‌باشد. چنانچه در یک شهر بافت تاریخی واجد ارزش و قابل سکونت وجود داشته باشد نشان از رونق اقتصادی و اجتماعی زمان شکل‌گیری آن بافت دارد و در غیر این صورت شرایط اقتصادی و اجتماعی مطلوب در دوره شکل‌گیری آن در کشور قابل تصور نمی‌باشد. کلیه بافت‌های فرسوده شهری یا در گذشته قابل سکونت بوده و در یک دوره زمانی نسبتاً طولانی به فرسودگی گراییده‌اند و یا در زمان شکل‌گیری نیز از مطلوبیت لازم برخوردار نبوده و فرسودگی در آن‌ها در مدت زمانی کوتاهی آشکار گردیده است.

فرسودگی بخشی از بافت‌های تاریخی شهرها علی‌رغم واجد ارزش بودن از نظر تاریخی و فرهنگی با توجه به گذشت زمان نسبتاً طولانی و در نظر گرفتن ساختار سیاسی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی قرون گذشته غیر قابل تصور نمی‌باشد، ولیکن فرسودگی بافت‌های شهری ایجاد شده در اثر گسترش شهرهای کشور در نیمه اول قرن حاضر که بیش از چند دهه از پایان آن نمی‌گذرد، تعجب برانگیز می‌باشد. شناخت توسعه‌های جدید شهرها در چند دهه اخیر به عنوان بافت‌های فرسوده در حال حاضر و یا در آینده‌های نزدیک تعجب برانگیزتر بوده و بیم آن می‌رود که در آینده‌ای نه چندان دور آماده‌سازی‌های انجام شده در اوائل انقلاب، شهرهای جدید الاحداث و در حال توسعه در چند دهه اخیر، ساخت و سازهای صورت گرفته در حاشیه بزرگراه شهید نواب تحت عنوان بازسازی و نوسازی شهری و حتی طرح‌های جدید در دست اجرا نظیر ساخت و سازهای حاشیه بزرگراه امام علی (ع) و طرح منظر شهری محله شهید خوب بخت و سایر طرح‌ها و برنامه‌های در دست اقدام، جزئی از بافت‌های فرسوده آینده محسوب شوند و مورد نقد و بررسی قرار گیرند.

این بیم ناشی از این است که در شناسایی بافت‌های فرسوده شهری معیارهای مرتبط با ساختار فضائی و کالبدی شامل بالا بودن تراکم (جمعیتی و ساختمانی) و پائین بودن سطح خدمات شهری (دسترسی و عبور و مرور، خدمات آموزشی، بهداشتی، فرهنگی، ورزشی، تفریحی، فضای سبز) و همچنین نامناسب بودن استانداردهای مسکن از نظر استحکام، ایمنی و آسایش و معیارهای مربوط به ساختار اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی نظیر شرایط نامطلوب زندگی، فقر، بیکاری و اشتغال نامناسب و یا ارزش‌های فرهنگی و هویت شهری به کار گرفته می‌شود که این معیارها تا حد زیادی در بافت‌های جدید الاحداث و در حال توسعه در چند دهه اخیر قابل مشاهده بوده و فرسودگی این بافت‌ها در آینده نزدیک محتمل می‌باشد.

## طرح مسئله

تراکم زیاد که از جمله معیارهای مرتبط با ساختار فضائی و کالبدی در شناسایی بافت‌های فرسوده شهری است، به معنای پائین بودن فضای زندگی و فضای باز خصوصی برای هر فرد و یا هر خانواده است. بالا بودن تراکم ممکن است در یک بافت ریزدانه که در هر قطعه آن یک یا دو واحد مسکونی بنا شده است، وجود داشته باشد و حتی ممکن است در یک بافت درشت دانه که در هر

قطعه آن تعداد زیادی واحد مسکونی احداث شده است، مشاهده گردد. به عبارت دیگر تراکم زیاد بستگی به تعداد نفرات که در واحد سطح زندگی می کنند یا تراکم جمعیتی بستگی دارد که به صورت تراکم ساختمانی و یا میزان ساختمان احداث شده در واحد سطح مورد سنجش قرار می گیرد. بنابراین چنانچه در نوسازی و یا بازسازی محلات شهر، یک بافت ریزدانه با تراکم جمعیتی بالا به یک بافت درشت دانه با همان تراکم زیاد جمعیتی و یا بیشتر تبدیل شود، اقدامی در جهت کاهش تراکم صورت نگرفته و یکی از شاخص های شناسائی یک بافت شهری به عنوان بافت فرسوده تغییر نیافته و حتی ممکن است آن شاخص بجای ارتقا، تقلیل نیز یافته باشد.

پائین بودن سطح خدمات شهری که یکی دیگر از معیارهای مذکور می باشد نیز تنها شامل شبکه عبور و مرور و دسترسی نامناسب نمی شود، بلکه کمبود خدمات آموزشی، بهداشتی و درمانی، فرهنگی، ورزشی، تفریحی، فضای سبز را نیز در بر می گیرد و چنانچه در نوسازی و یا بازسازی محلات شهر صرفاً به بهبود کیفیت شبکه عبور و مرور توجه شود و به ارائه سایر خدمات شهری مورد نیاز ساکنین توجه لازم مبذول نگردد، اقدام اساسی در جهت کاهش ارتقا کیفیت محیط زیست شهری صورت پذیرفته و یکی دیگر از شاخص های مربوط با ساختار فضایی و کالبدی در شناسایی یک بافت شهری به عنوان بافت فرسوده تغییر چندان نمی یابد.

نامناسب بودن استانداردهای مسکن از نظر استحکام و ایمنی از اهمیت ویژه ای برخوردار است و توجه به آن در شرایط مواجهه بودن با خطرات سوانح طبیعی مخصوصاً مخاطرات ناشی از وقوع زلزله بسیار حساس می باشد، ولیکن چنانچه در نوسازی و یا بازسازی محلات شهر صرفاً به بهبود کیفیت ساختمان از نظر سازه ای توجه شود و به آسایش ساکنین توجه لازم مبذول نگردد، اقدام اساسی در جهت ارتقا کیفیت محیط زیست ساکنین صورت پذیرفته و یکی دیگر از شاخص های مرتبط با ساختار فضایی و کالبدی در شناسایی یک بافت شهری به عنوان بافت فرسوده تغییر کافی نمی یابد.

معیارهای مربوط به ساختار اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی نظیر شرایط نامطلوب زندگی، فقر، بیکاری و اشتغال نامناسب و یا ارزش های فرهنگی و هویت شهری در شناسایی یک بافت شهری به عنوان بافت فرسوده بکار گرفته می شود و چنانچه در روند بهسازی و نوسازی بافت های شهری به ارتقاء سطح زندگی شهروندان و ضرورت حفظ، احترام و بازآفرینی ارزش ها در این گونه بافت ها به ویژه بافت های تاریخی توجه لازم مبذول نشود، اقدام اساسی در جهت ارتقاء شرایط اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی صورت پذیرفته و یکی دیگر از شاخص های شناسایی یک بافت شهری به عنوان بافت فرسوده تغییر لازم نمی یابد. با توجه به مراتب فوق سؤالاتی به شرح زیر قابل طرح می باشد:

آیا در بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت های فرسوده شهری توجه لازم به تاثیر ساختارهای اجتماعی و فرهنگی و همچنین ساختارهای سیاسی و اقتصادی بر توسعه بافت های مذکور مبذول گردیده و در روند مداخله در بافت های فرسوده شهری به خصوص بافت های تاریخی، رویکرد حفظ ارزش های کالبدی- فضایی مد نظر قرار گرفته است؟

آیا توجه کافی به علل ایجاد و گسترش بافت های فرسوده شهری در سطح کشور مبذول میشود و یا این که نظام شهرسازی و کنترل ساختمان در کشور بدون توجه به این مسئله و ارائه راهکارهای پیشگیرانه در جهت عدم گسترش این گونه بافت ها، به تهیه طرح های توسعه شهری به صورت سنتی و اجرای آن ها می پردازد و یا این که نظام شهرسازی و نحوه کنترل ساختمان در کشور به تولید بافت های فرسوده شهری با نرخ رشدی بیش از میزان تلاش های صورت گرفته در جهت بهسازی، نوسازی و یا بازسازی این گونه بافت ها می انجامد؟

این سوال در خصوص سکونتگاه‌های غیر رسمی نیز صادق است که متأسفانه میزان گسترش سکونتگاه‌های غیر رسمی در کشور به مراتب بیش از میزان فعالیت‌های توانمندسازی در این گونه سکونتگاه‌ها می‌باشد.

### بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری

چنانچه با اغماض، برخی از عوامل تشکیل دهنده "ساختار کالبدی" بافت‌های شهری شامل سه عامل "ریزدانگی"، "نفوذ ناپذیری" و "ناپایداری" که برای شناسایی بافت‌های فرسوده شهری به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده است، مورد قبول قرار گیرد و عوامل اصلی دیگر نظیر "ساختار اقتصادی" و "ساختار اجتماعی" بافت‌های شهری نیز به آن افزوده شود، به نظر می‌رسد که ضرورت دارد به نارسایی‌های موجود در نظام "شهرسازی کشور" (شامل محتوی، نحوه تهیه، بررسی، تصویب و اجرای طرح‌های توسعه شهری) که موجب ایجاد عوامل "ریزدانگی" و "نفوذ ناپذیری" در بافت‌های شهری می‌شوند و همچنین به مشکلات موجود در نحوه "کنترل ساختمان" (شامل مراحل صدور پروانه، گواهی عدم خلاف و گواهی پایان کار ساختمان) که موجب بروز عامل "ناپایداری" ساختمان‌ها در بافت‌های شهری شده و در مجموع "شهرسازی و معماری" کشور را تحت تأثیر قرار داده و سبب ایجاد محیط زیست نامطلوب برای شهروندان و زوال اقتصادی و اجتماعی بافت‌ها و نزول هویت شهری آن‌ها می‌گردند، توجه لازم مبذول گردد به طوری که به منظور جلوگیری از گسترش بافت‌های فرسوده شهری، بافت‌هایی که امروز شکل می‌گیرند و معماری که امروز در این گونه بافت‌ها بنا می‌گردد، در آینده نه چندان دور بافت فرسوده شهری تلقی نگردند.

بر اساس آمار و اطلاعات گردآوری شده توسط سازمان عمران و بهسازی شهری در خصوص ۳۳۰ شهر منتخب در سطح کشور، مساحت بافت‌های فرسوده شهری بالغ بر ۶۰,۰۰۰ هکتار یا ۹/۲ درصد از مساحت کل شهرهای منتخب می‌باشد. بجاست که در همین جا اشاره شود که بر اساس آمار و اطلاعاتی که ستاد توانمند سازی سکونت‌گاه‌های غیر رسمی کشور در خصوص ۲۰ شهر کشور گرد آورده است، حدوداً ۱۴,۵۰۰ هکتار از مساحت کل ۱۸۲,۰۰۰ هکتار شهرهای مذکور یا ۷/۵ درصد از مساحت آن‌ها را سکونتگاه‌های غیر رسمی تشکیل می‌دهند که جمعیت آن‌ها بالغ بر ۲/۹ میلیون نفر یا ۲۱/۸ درصد از کل جمعیت شهرهای مذکور بر اساس آمار سال ۱۳۸۵ است و میانگین تراکم مسکونی ناخالص سکونتگاه‌های مذکور معادل ۱۹۵ نفر در هکتار در مقایسه با میانگین تراکم ناخالص مسکونی ۷۱ نفر در هکتار در ۲۰ شهر مذکور یا ۲/۷ برابر آن می‌باشد.

چنانچه این آمار به کل ۴۸/۲ میلیون نفر جمعیت شهرنشین کشور در سال ۱۳۸۵ تعمیم داده شود، شمار جمعیت ساکن در سکونتگاه‌های غیر رسمی به رقم ۹/۶ میلیون نفر می‌رسد که جای تامل بسیار زیادی دارد. بنا به آمار و اطلاعات موجود و بر اساس سه عامل کالبدی مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران شامل ریزدانگی، نفوذناپذیری و ناپایداری، مساحت بافت‌های فرسوده شهری که حاصل ساخت و سازهای دهه‌های اخیر بوده و یا بافت‌های روستایی پیرامون شهرها و همچنین سکونتگاه‌های غیر رسمی که در داخل محدوده‌های شهری قرار گرفته‌اند در مجموع معادل یک پنجم تا یک چهارم سطح شهرها را در بر گرفته و در آن‌ها جمعیتی حدوداً ۱۷ الی ۱۸ میلیون نفر زندگی می‌کنند. نکته حائز اهمیت این است که علاوه بر سه عامل مذکور و تراکم بالای جمعیتی و ساختمانی در این بافت‌ها و یا سکونتگاه‌های شهری، شرایط نامطلوب اقتصادی، درآمد کم،

بیکاری و فقر نسبی، شرایط نامساعد اجتماعی، عدم برخورداری از خدمات شهری و امنیت ناکافی و همچنین شرایط نامناسب سکونت و زیست محیطی نیز مشهود است.

روند بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری در گذشته و حال نشانگر آن است که اقدامات دولت و شهرداری ها در این زمینه در مقیاس بسیار محدود و بدون توجه به ابعاد اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی اینگونه بافتها انجام گرفته است. تلاش های صورت گرفته در جهت بهبود شرایط کالبدی بافت های فرسوده در پروژه هایی مانند پروژه حاشیه بزرگراه شهید نواب، طرح ساخت و ساز حاشیه بزرگراه امام علی<sup>(ع)</sup> و طرح منظر شهری محله شهید خوب بخت نظیر تبدیل قطعات ریزدانه به قطعات بزرگتر از طریق تجمیع آنها منجر به کاهش تراکم جمعیتی و ساختمانی نشده، حل مشکل نفوذ نا پذیری با ایجاد بزرگراه در داخل بافت به مشکل جدیدی مبدل گشته و تنها نکته امید بخش بهبود شرایط ایمنی در ساخت و سازهای جدید نسبت به گذشته می باشد.

یک ارزیابی انجام شده در خصوص پروژه و طرح های مذکور (جباری و همکاران، ۱۳۸۷) بیانگر آن است که شیوه مداخله در بافت های مذکور فن سالار، اقتداری و از بالا به پائین، ساکنین از نظر پایگاه اقتصادی و اجتماعی فقیر و آسیب پذیر، ایجاد حس لامکانی نسبتاً زیاد، جابجایی ساکنین در حاشیه متصل اجباری و در حاشیه منفصل بعضاً اختیاری، نگرش مخالف ساکنین به مداخله و جابجایی، نگرش غیر مشارکتی و اجباری برنامه ریزان به مداخله و جابجایی، هزینه های زیاد اجتماعی مداخله و جابجایی، فروش ملک بدون پرداخت خسارت، نامشخص بودن محل جدید جابجایی، احتمال زیاد بی خانمانی ساکنین، تصاحب ارزش افزوده توسط سرمایه گذار، تمایل نسبتاً زیاد ساکنین به مشارکت، فقدان راه کارهای مشارکت ساکنین، تمایل زیاد ولیکن امکان متوسط و یا کم مشارکت سرمایه گذار وجود داشته است.

بنابراین چنین می توان نتیجه گرفت که این طرحها بیشتر کالبد محور بوده و در زمینه های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و زیست محیطی دارای آثار و تبعات متعددی هستند که موجب افول سرمایه اجتماعی و از هم پاشیدگی شیرازه محله و منطقه گردیده و بیم آن می رود که در آینده نزدیک با تغییر درجه توسعه یافتگی کشور از نظر اقتصادی و اجتماعی به بافت های فرسوده تبدیل گردند و چنانچه سیاست های ناموفق گذشته که در شکل گیری چنین بافت های شهری نقش داشته اند ادامه یابد، همچنان شاهد تولید روزافزون بافت های فرسوده برای شهرها در آینده نزدیک باشیم.

با توجه به مراتب فوق، جلوگیری از گسترش بافت های فرسوده شهری و بهبود وضعیت ساکنین از جنبه های اقتصادی و اجتماعی نظیر ایجاد فرصت های اشتغال و درآمد برای آنها و شرایط کالبدی در زمینه ارتقا کیفیت و ایمنی مسکن و برخورداری آنان از زیرساخت ها و خدمات اساسی شهری ضروری می باشد. در این راستا تغییر در رویکرد برنامه ریزی در مقیاس های منطقه ای و شهری، طراحی شهری و همچنین مدیریت شهری در راستای بهبود شرایط مسکن به ویژه مسکن گروه های کم درآمد و ارتقاء کیفیت بافت های شهری ضروری بوده و در اینجا به ضرورت تغییر در نظام شهرسازی کشور و محتوی، روش تهیه و اجرای طرح های توسعه شهری و ایجاد مشارکت شهروندان مخصوصاً ساکنین بافت های فرسوده شهری به عنوان یک راه حل ضروری پرداخته می شود.

## نتیجه گیری

### طرح‌های توسعه شهری و جایگاه بافت‌های فرسوده در آن‌ها

با توجه به مراتب فوق، به منظور جلوگیری از گسترش روزافزون بافت‌های فرسوده شهری به رویکرد نوینی در تهیه و اجرای طرح‌های توسعه شهری نیاز می‌باشد و طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری بایستی در چارچوب اهداف، سیاست‌ها و راهبردهای این طرح‌ها تهیه شوند. به عنوان مثال در طرح‌های توسعه شهری، مطالعاتی که در زمینه مسکن انجام می‌شود، فقط منجر به تعیین میزان زمین مورد نیاز برای مسکن و تخصیص کاربری‌های مسکونی با تراکم‌های مختلف در شهر می‌گردد و مشکل اصلی فقدان برنامه‌ریزی مسکن و در نظر گرفتن ابعاد اقتصادی و اجتماعی آن در این گونه طرح‌ها است که به تولید بافت‌های فرسوده برای آینده‌ای نزدیک و نه چندان دور می‌انجامد، در نتیجه این طرح‌ها بایستی از نظر ماهوی تغییر اساسی یافته و طرح‌های جدیدی جایگزین آن‌ها شوند.

مشکل اصلی در محتوای طرح‌های جامع و تفصیلی می‌باشد و تجارب جهانی نشان می‌دهد که الگوی "طرح‌های جامع" در برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای از اوایل دهه ۱۹۷۰ اعتبار خود را از دست داده و از آن پس در اکثر کشورهای جهان به عنوان الگوی سنتی شناخته می‌شود. طرح‌های جامع شهری با توجه به ماهیت پیچیده و پویای شهر، از لحاظ نظری و محتوایی با انتقاداتی نظیر موارد زیر مواجه بوده‌اند: (ماجدی، ۱۳۷۸)

عدم توجه به ماهیت چند بعدی شهر و متغیرهای پیش‌بینی ناپذیر آن،  
تقلیل برنامه‌ریزی جامع شهری به برنامه‌ریزی کالبدی،  
عدم توجه کافی به ضرورت هدف‌گذاری، تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری،

عدم توجه کافی به لزوم تلفیق اهداف کالبدی با اهداف محیطی و اقتصادی-اجتماعی،  
عدم توجه کافی به پیش شرط‌ها و امکانات تحقق‌پذیری، تغییر و اصلاح طرح.

فرایند تهیه، بررسی و تصویب طرح‌های جامع شهری که به صورت خطی و در سه مرحله شناخت، تجزیه و تحلیل و ارائه پیشنهادات صورت می‌گیرد و فرایند تهیه آن جدا از فرایند اجرا و شرایط تحقق پیشنهادات انجام می‌پذیرد نیز از نظر روش‌شناسی با مسائل و مشکلاتی به شرح زیر مواجه بوده است:

تقلیل "جامع‌نگری" به "مطالعات جامع" و گردآوری اطلاعات پراکنده و بی‌هدف،  
تاکید بیش از حد بر روش‌های تجربی، کمی و ایستا،

محدود کردن برنامه توسعه شهر در چارچوب انعطاف ناپذیر "نقشه کاربری زمین"،  
تحمیل الگوهای مصنوعی به تقسیمات کالبدی شهر و یکسان‌سازی سیمای شهر،  
عدم وجود پیوستگی میان مراحل، برنامه‌ریزی، طراحی و اجرا.

برخی از مسائل و مشکلات مدیریتی و اجرایی طرح‌های جامع در ایران به شرح زیر است:

وجود نارسایی در قوانین و مقررات شهرسازی و عدم وجود اهرم‌های لازم برای نظارت، اصلاح و پیگیری،

فقدان الگوی مناسب برای مالکیت اراضی شهری و نحوه مداخله دولت در آن، عدم مشارکت مردم در روند تهیه و اجرای طرح‌های جامع شهری، عدم توجه به امکانات و شرایط تحقق طرح‌های جامع شهری.

در ایران دو گام اساسی برای ایجاد تغییرات لازم در نظام شهرسازی کشور شامل تهیه طرح‌های ساختاری - راهبردی در دو مقیاس ناحیه‌ای تحت عنوان "طرح‌های توسعه و عمران شهرستان" در سال ۱۳۷۰ و مقیاس محلی تحت عنوان "طرح‌های ساختاری - راهبردی و طرح‌های تفصیلی موضعی و موضوعی" در سال ۱۳۷۸ توسط دفتر طرح‌ریزی شهری و ناحیه‌ای وزارت مسکن و شهرسازی برداشته شده است (ماجدی، ۱۳۸۲).

در انتخاب عنوان "طرح‌های ساختاری - راهبردی"، ساختار بیانگر آن است که ابتدا ساختار توسعه اقتصادی، اجتماعی و کالبدی شهر تعیین می‌گردد و سپس راهبرد های لازم برای تحقق ساختارهای فوق ارائه می‌گردد. طرح‌های تفصیلی "موضعی" برای مواضعی از شهر که محدوده آن‌ها در طرح ساختاری - راهبردی مشخص شده (نظیر بافت‌های فرسوده) و طرح‌های تفصیلی "موضوعی" نیز برای موضوعاتی که در طرح مذکور فهرست می‌گردند به صورت پروژه و در مقیاس طراحی شهری "تهیه و اجرا می‌گردند" (ماجدی، ۱۳۸۲).

در طرح‌های ساختاری - راهبردی ضمن تعیین ساختار توسعه اقتصادی، اجتماعی و کالبدی شهر به طور اعم بایستی به ساختار اقتصادی، اجتماعی و کالبدی بافت‌های فرسوده شهری به طور اخص توجه شود و راهبردهای لازم برای تحقق ساختارهای مورد نظر ارائه گردد. بهسازی و تجدید حیات بافت‌های فرسوده شهری نیاز به تهیه طرح موضعی برای این گونه بافت‌ها و با مشارکت همه جانبه مردم دارد و در تهیه این طرح‌ها لحاظ نمودن راهبردهای کلی از قبیل تعیین تقاضای واقعی ساکنان بافت‌های فرسوده شهری از طریق برنامه‌ریزی مشارکتی و جلب مشارکت ساکنان و شاغلان این گونه بافت‌ها در زمینه بهسازی و نوسازی شهری، تسهیل سرمایه‌گذاری مالکان مستغلات موجود، تسهیل سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بافت‌های فرسوده شهری را می‌توان توصیه نمود.

تهیه و اجرای طرح‌های توسعه شهری بدون تعیین ساختار اجتماعی، اقتصادی و کالبدی بافت‌های فرسوده شهر و ارائه راهبردهای لازم در جهت بهسازی و نوسازی بافت‌های مذکور و یا پرداختن به تهیه و اجرای طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری به صورت منفک و مجزی از طرح‌های توسعه شهری نه تنها به رفع مشکلات این گونه بافت‌ها نمی‌انجامد، بلکه موجب گسترش روزافزون آن‌ها نیز می‌شود. تجربیات حاصل از تهیه و اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی در دهه‌های گذشته، مشخص نمودن محدوده بافت‌های تاریخی و فرسوده با یک خط در این طرح‌ها و موکول نمودن تهیه طرح برای آن‌ها در آینده بدون ارائه هرگونه ساختار و راهبرد برای آن‌ها را می‌توان از جمله دلایل گسترش این گونه بافت‌ها قلمداد نمود.

## فهرست مراجع

- ۱- ماجدی، حمید، (۱۳۸۹). «**بافت های فرسوده شهری آینده**»، دومین همایش ملی بهسازی و بازآفرینی بافت‌های تاریخی، فرسوده شهری و سکونت‌گاه‌های غیر رسمی. سازمان عمران و بهسازی شهری، وزارت مسکن و شهرسازی.
- ۲- شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، مصوبات سال ۱۳۸۶.
- ۳- جباری، حبیب و حسن زاده، داوود، (۱۳۸۷). «**مداخله در بافت‌های فرسوده شهری و چالش‌های پیش رو**»، مقاله ارائه شده در اولین همایش بافت‌های فرسوده شهری، سازمان عمران و بهسازی شهری، وزارت مسکن و شهرسازی، مشهد.
- ۴- ماجدی، حمید و دیگران، (۱۳۷۸). «**مبانی و چارچوب بازنگری شرح خدمات طرح‌های شهری**»، وزارت مسکن و شهرسازی.
- ۵- ماجدی، حمید، (۱۳۸۲). «**شهرسازی معاصر ایران: تحول در قوانین، ساختارها و روش‌های شهرسازی در چهار دهه گذشته و چشم‌انداز آینده**»، آبادی، فصلنامه شهرسازی و معماری، سال سیزدهم، شماره ۴۰ و ۴۱، شماره پنجم و ششم دوره جدید.
- ۶- ماجدی، حمید، (۱۳۸۲). «**برنامه‌ریزی راهبردی راه حلی برای رفع مشکلات شهری**»، فصلنامه شهرساز، شماره ۲.