

مرمت بافت‌های تاریخی شهرها

تهیه و تنظیم:

معاونت آموزشی

پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی

سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور

اللَّهُ الرَّحْمَنُ الرَّحِيمُ

مرمت بافت‌های تاریخی شهرها

مؤلف: حسین کلانتری خلیل آباد

سری منابع آموزشی شهرداری‌ها





عنوان: مرمت بافت‌های تاریخی شهرها

مؤلف: حسین کلانتری خلیل آباد

مجری: پژوهشکده فرهنگ و هنر جهاددانشگاهی

کارفرما: شهرداری کرمان - معاونت آموزشی پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور

ناشر: معاونت آموزشی پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور - پژوهشکده فرهنگ و هنر جهاددانشگاهی

ویراستار: سعید میرشاهی

صفحه آرا: فاطمه سادات شاکری

چاپ اول: تیر ۱۳۸۹

شمارگان: ۱۰/۰۰۰ نسخه

حق چاپ و نشر برای سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور محفوظ است

پیشگفتار

شهرها از جمله بارزترین و ملموس‌ترین جلوه‌های فرهنگ بشری هستند که با ارائه فضاهای عینی و قابل ادراک، بسیاری از مولفه‌های فکری و ذهنی تاثیرگذار بر آن را بیان می‌کنند. علاوه بر این فضاهای شهری خود، فرهنگ‌ساز و تاثیرگذار بوده و می‌توانند در شکل‌گیری نظام زیربنایی و ذهنی جامعه اثربخش باشند.

در این میان بافت تاریخی شهرهای سنتی از جمله منابع غنی فرهنگی است که بیانگر مفاهیم و ارزش‌های والایی است که می‌تواند برای خلق فضاهای جدید شهری رهنمون و راهگشا باشد. از این منظر، حفظ و نگهداری اصولی این بافت‌ها امری ضروری و انکارناپذیر است که در این کتاب تلاش شده به نکات مهم در راستای مرمت بافت‌های تاریخی شهرها پرداخته شود.

این متن در نه فصل تدوین شده که در فصل اول به مفاهیم و تعارف اولیه پرداخته شده است. سیر تحول مرمت بافت‌های تاریخی و مکاتب مختلف بهسازی در فصل دوم مورد بررسی قرار گرفته است. قوانین و مقررات سامان‌دهی و راهکارهای بهسازی بافت‌های تاریخی در فصول سوم و چهارم مورد بحث قرار گرفته است. با توجه به ضرورت مشارکت همگانی در امر مرمت شهری، فصل پنجم به دنبال تبیین نحوه مشارکت مردمی در امور مرمت شهری است. در فصول ششم و هفتم به نحوه اجرای طرح‌ها و پروژه‌های جدید در بافت‌های تاریخی و مسائل و مشکلات آن‌ها پرداخته می‌شود. در فصول پایانی نیز به روش‌های بهسازی و نظام برنامه‌ریزی و مدیریت بافت‌های تاریخی شهری در ایران اشاره شده است.

هرچند نگاه چندبعدی و جامع نویسنده در طرح مباحث مذکور موجب بیان مبسوطی در موارد مختلف شده، اما این متن نیز فارغ از نقادانها و توصیه‌های اهل فن نبوده و نیازمند راهنمایی‌های دلسوزانه خواهد بود.

فهرست مطالب

عنوان	صفحه
پیشگفتار.....	أ
فصل اول: اصطلاحات مفاهیم پایه مرمت شهری.....	۱
اهداف.....	۲
مقدمه.....	۳
۱. اصطلاحات و مفاهیم پایه.....	۳
۱-۱. هویت شهری.....	۳
۲-۱. بخش مرکزی شهر و تعیین محدوده آن.....	۴
۳-۱. بافت شهری (city Tissus).....	۵
۴-۱. بافت قدیم (Old Tissue).....	۵
۵-۱. معیارهای تعیین بافت فرسوده بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.....	۶
۶-۱. گونه های بافت فرسوده شهری.....	۷
۱-۶-۱. بافت های فرسوده دارای میراث شهری.....	۷
۲-۶-۱. بافت های فرسوده فاقد میراث شهری.....	۷
۳-۶-۱. بافت های فرسوده حاشیه ای (سکونتگاه های غیررسمی).....	۸
۱-۳-۶-۱. بافت قدیمی فرسوده.....	۹
۲-۳-۶-۱. بافت میانی فرسوده.....	۹
۳-۳-۶-۱. بافت میانی (محلات ویژه).....	۱۰
۴-۳-۶-۱. بافت روستایی یا حاشیه های فرسوده.....	۱۰
۷-۱. گونه های فرسودگی بافت شهری.....	۱۰
۱-۷-۱. فرسودگی کالبدی / سازهای.....	۱۱
۲-۷-۱. فرسودگی کارکردی.....	۱۱
۳-۷-۱. فرسودگی در تصویر ذهنی.....	۱۱
۴-۷-۱. فرسودگی «قانونی» و «رسمی».....	۱۴

۱۴	۵-۷-۱. فرسودگی مکانی.....
۱۵	۶-۷-۱. فرسودگی نسبی یا اقتصادی.....
۱۵	۸-۱. ویژگی های عمومی بافت های فرسوده.....
۱۵	۱-۸-۱. عمر ابنیه.....
۱۵	۲-۸-۱. دانه بندی.....
۱۶	۳-۸-۱. نوع مصالح.....
۱۶	۴-۸-۱. تعداد طبقات.....
۱۶	۵-۸-۱. وضعیت دسترسی.....
۱۷	۶-۸-۱. وضعیت خدمات و زیرساختهای شهری.....
۱۷	۷-۸-۱. بافت های حاشیه ای یا بافت های با اسکان غیر رسمی.....
۱۷	۸-۸-۱. بافت ناکارآمد.....
۱۸	۹-۱. ویژگی های کالبدی، زیست محیطی، سیما و منظر شهری.....
۱۹	۱۰-۱. میزان برخورداری از شبکه های دسترسی، زیرساخت ها و تاسیسات شهری.....
۱۹	۱۱-۱. میزان بهره مندی از خدمات شهری.....
۱۹	۱۲-۱. ویژگی مالی، اقتصادی و سرمایه گذاری.....
۲۰	۱۳-۱. ویژگی های اجتماعی و فرهنگی.....
۲۰	۱۴-۱. تحلیل علل فرسودگی، نتایج و پیامدهای آن.....
۲۱	۱۵-۱. دلایل توجه به بافت های فرسوده:.....
۲۴	خلاصه.....
۲۵	خودآزمایی.....
۲۷	فصل دوم: سیر تحول مرمت بافت های تاریخی.....
۲۸	اهداف.....
۲۹	مقدمه.....
۳۲	۲. سیر تحول مرمت بافتهای تاریخی.....
۳۲	۱-۲. مکاتب بهسازی و نوسازی شهری.....
۳۲	۱-۱-۲. فرهنگ گرایی:.....

- ۲-۱-۲. انسانگرایی ۳۴
- ۲-۱-۲-۱. فرایند نظم ارگانیک ۳۴
- ۲-۱-۲-۲. مشارکت شهروندان ۳۵
- ۲-۱-۲-۳. شناخت محیطی ۳۵
- ۲-۱-۲-۳. نظریه توسعه پایدار ۳۵
- ۲-۱-۲-۴. نظریه توسعه پایدار شهری (Urban Sustainable Development Theory) ۳۷
- ۲-۲. نظریه های بهسازی و نوسازی بافتهای کهن و فرسوده شهری ۴۴
- ۲-۲-۱. نظریه اعیان سازی ۴۴
- ۲-۲-۲. شکاف اجاره املاک ۴۶
- ۲-۲-۳. شکاف قیمت ۴۷
- ۲-۲-۴. نظریه محرومیتزدایی و راهبرد برنامه‌ریزی اجتماعی ۴۸
- ۲-۲-۵. الگوی جایگزینی ۴۹
- ۲-۲-۶. الگوی پالایش شهری ۵۰
- ۲-۲-۶-۱. راهبرد خودکفایی و خودتنظیمی ۵۰
- ۲-۲-۶-۲. طرح تجمیع ۵۱
- ۲-۲-۶-۳. استفاده از سرمایه اجتماعی راهحلی پایدار در حل مسئله بافتهای فرسوده ۵۲
- ۲-۳. سیر تحول بهسازی و نوسازی بافتهای قدیم در ایران ۵۴
- ۲-۳-۱. برنامه اول عمرانی (۱۳۳۴-۱۳۲۷) ۵۵
- ۲-۳-۲. برنامه دوم عمرانی (۱۳۴۱-۱۳۳۴) ۵۵
- ۲-۳-۳. برنامه سوم عمرانی (۱۳۴۶-۱۳۴۱) ۵۶
- ۲-۳-۴. برنامه چهارم عمرانی (۱۳۵۱-۱۳۴۷) ۵۷
- ۲-۳-۵. برنامه پنجم عمرانی (۱۳۵۶-۱۳۵۲) ۵۸
- ۲-۳-۶. برنامه پنج ساله اول توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ۵۸
- ۲-۳-۷. برنامه پنج ساله دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران ۵۹
- ۲-۳-۸. برنامه پنج ساله سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ۶۰
- ۲-۳-۹. برنامه پنج ساله چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ۶۱

۱۰-۳-۱. برنامه پنج ساله پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی)	۶۲
خلاصه	۶۳
خودآزمایی	۶۷
فصل سوم: قوانین و مقررات ساماندهی بافت‌های تاریخی	۶۹
اهداف	۷۰
مقدمه	۷۱
۳. قوانین و مقررات ساماندهی بافت‌های تاریخی	۷۱
۱-۳. اسناد و مصوبات فرادست	۷۱
۱-۱-۳. منشورها، قطعنامه‌ها و مصوبات جهانی نسبت با بافت‌های فرسوده و تاریخی شهرها:	۷۱
۱-۱-۳-۱. کنگره آتن	۷۲
۱-۱-۳-۲. معاهده لاهه	۷۴
۱-۱-۳-۳. کنگره گوینو	۷۴
۱-۱-۳-۴. کنگره ونیز	۷۴
۱-۱-۳-۵. معیارهای کیوتو (قاره آمریکا)	۷۵
۱-۱-۳-۶. کنگره رم (۱۹۷۲)	۷۵
۱-۱-۳-۷. شورای اروپا (۱۹۷۵)	۷۶
۱-۱-۳-۸. بیانیه روتنبرگ (۱۹۷۵)	۷۷
۱-۱-۳-۹. توصیه‌نامه نایروبی (۱۹۷۶)	۷۷
۱-۱-۳-۱۰. بیانیه ترینیدا (۱۹۸۲)	۷۸
۱-۳-۲. قطعنامه‌ها و سمینارهای داخلی در ایران	۷۸
۱-۳-۲-۱. قطعنامه سمینار مرمت بناها و شهرهای تاریخی	۷۹
۱-۳-۲-۲. قطعنامه سمینار تداوم حیات در بافت قدیم شهرهای ایران	۸۰
۳-۳. مصوبات کشوری مرتبط با بافت‌های تاریخی و مسئله‌دار شهرها	۸۲
۱-۳-۳. قانون نوسازی و عمران شهری (مصوب ۱۳۴۷/۹/۷)	۸۳
۲-۳-۳. اساسنامه سازمان میراث فرهنگی کشور (مصوب ۷۰-۱۳۶۴)	۸۳
۳-۳-۳. خط مشی‌های اساسی برنامه دوم اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی (مصوب ۱۳۷۲/۲/۱۴)	۸۴

۳-۳-۴.	آئیننامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی ناحیه‌ای و منطقه‌ای و ملی.....	۸۴
۳-۳-۵.	دستاوردهای سند چشم‌انداز جمهوری اسلامی ایران در ارتباط با بافتهای تاریخی:.....	۸۵
۳-۳-۶.	اساسنامه شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی(مصوب ۱۳۸۲/۱۱/۱۹).....	۸۶
۳-۳-۷.	نحوه بررسی و تصویب طرح‌ها و مقررات شهرسازی و معماری.....	۸۷
۳-۳-۸.	شهرداری‌ها.....	۸۸
۳-۳-۹.	سایر استندهای قانونی در نوسازی و بهسازی بافتهای کهن و فرسوده در ایران.....	۸۸
۳-۳-۱۰.	قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران.....	۸۹
۳-۳-۱۱.	تصویب‌نامه کمیسیون موضوع اصل ۱۳۸ قانون اساسی.....	۹۰
۳-۳-۱۲.	ماده ۱۶۶ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی.....	۹۱
۳-۳-۱۳.	ضوابط حفاظت و کاربری بافتهای تاریخی ارزشمند شهرها.....	۹۳
۳-۳-۱۴.	آئین‌نامه اجرایی بند ج- ماده ۱۶۶- قانون برنامه توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی.....	۹۴
۳-۳-۱۵.	اساسنامه سازمان میراث فرهنگی کشور سال ۱۳۶۶.....	۹۷
۳-۳-۱۶.	وظایف سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری(معاونت میراث فرهنگی):.....	۹۸
۳-۳-۱۷.	وظایف سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری(یگان حفاظت).....	۹۹
۳-۳-۱۸.	قانون راجع به حفظ آثار ملی(مصوب آبان ماه ۱۳۰۹).....	۹۹
۳-۳-۱۹.	اصل ۸۳ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران.....	۱۰۰
۳-۳-۲۰.	آئین‌نامه اجرایی بند ب تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۴ کل کشور.....	۱۰۱
	خلاصه.....	۱۰۲
	خودآزمایی.....	۱۰۵
	فصل چهارم: راهکارهای بهسازی و مداخله در بافت تاریخی.....	۱۰۹
	اهداف.....	۱۰۸
	مقدمه.....	۱۰۹
	۴. شناخت راهکارهای بهسازی و مداخله در بافتهای تاریخی.....	۱۱۰
	۱-۴. انواع شیوه‌های مداخله از دیدگاه وزارت مسکن و شهرسازی.....	۱۱۰
	۱-۱-۴. بهسازی.....	۱۱۰
	۲-۱-۴. نوسازی.....	۱۱۱

۱۱۱	..... بازسازی. ۳-۱-۴
۱۱۲	..... انواع روش‌های مداخله در بهسازی و نوسازی شهری. ۲-۴
۱۱۲	..... روش حفاظتی - بهداشتی. ۱-۲-۴
۱۱۲	..... روش حفاظتی - تزئینی. ۲-۲-۴
۱۱۳	..... روش بازسازی شهری. ۳-۲-۴
۱۱۳	..... بازسازی مو به مو. ۱-۳-۲-۴
۱۱۳	..... بازسازی در انقطاع با گذشته. ۲-۳-۲-۴
۱۱۴	..... روش مداخله موضعی - موضوعی. ۴-۲-۴
۱۱۴	..... روش جامع مرمت شهری. ۵-۲-۴
۱۲۵	..... انواع مداخله. ۳-۴
۱۲۵	..... مداخله نوگرایانه. ۱-۳-۴
۱۲۶	..... مداخله فرهنگ‌گرایانه. ۲-۳-۴
۱۲۶	..... مداخله فرانوگرایانه. ۳-۳-۴
۱۲۷	..... مداخله مردم‌گرایانه. ۴-۳-۴
۱۳۲	..... خلاصه.....
۱۳۳	..... خودآزمایی.....
۱۳۷	..... فصل پنجم: مرمت شهری و مشارکت مردم.....
۱۳۶	..... اهداف.....
۱۳۷	..... مقدمه.....
۱۳۷	..... ۵. تعریف و مفهوم مشارکت.....
۱۳۷	..... ۱-۵. اهداف مشارکت.....
۱۳۸	..... ۲-۵. پیش نیازهای جمعی و اجتماعی برای مشارکت:.....
۱۳۹	..... ۳-۵. انواع مشارکت.....
۱۳۹	..... ۴-۵. سطوح مشارکت.....
۱۴۰	..... ۱-۴-۵. مشارکت در تصمیم‌گیری، مدیریت و سیاست‌گذاری.....
۱۴۱	..... ۲-۴-۵. مشارکت در اجرا.....

۱۴۱	..... ۳-۴-۵. مشارکت در نظارت
۱۴۱	..... ۴-۴-۵. مشارکت در ارزشیابی و بررسی بازخورد ها
۱۴۱	..... ۵-۴-۵. مشارکت اقتصادی
۱۴۲	..... ۶-۴-۵. مشارکت سیاسی
۱۴۲	..... ۷-۴-۵. مشارکت اجتماعی
۱۴۳	..... ۸-۴-۵. مشارکت فرهنگی
۱۴۳	..... ۹-۴-۵. مشارکت طبیعی
۱۴۴	..... ۱۰-۴-۵. مشارکت ارادی
۱۴۴	..... ۱۱-۴-۵. مشارکت خودبخودی
۱۴۵	..... ۱۲-۴-۵. مشارکت برانگیخته
۱۴۵	..... ۱۳-۴-۵. مشارکت تحمیلی
۱۴۶	..... ۵-۵. عوامل موثر در تداوم مشارکت مردم
۱۴۶	..... ۱-۵-۵. عوامل تکنولوژیک
۱۴۶	..... ۲-۵-۵. عوامل روانی
۱۴۶	..... ۳-۵-۵. عوامل فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی
۱۴۷	..... ۶-۵. شیوه های مشارکت در شهرهای ایران
۱۴۷	..... ۷-۵. مزایا، فواید و منافع مشارکت مردم
۱۴۹	..... ۸-۵. راهبردهای توسعه و جلب مشارکتهای مردمی جهت بهسازی و نوسازی شهری
۱۵۰	..... خلاصه
۱۵۲	..... خودآزمایی
۱۵۵	..... فصل ششم: اجرای طرح جدید در بافت تاریخی
۱۵۴	..... اهداف
۱۵۵	..... مقدمه
۱۵۵	..... ۶. اجرای طرح جدید در بافت تاریخی
۱۵۵	..... ۱-۶. طبقه بندی بافت های فرسوده از نظر میزان مداخله در بازسازی و نوسازی آنها
۱۵۶	..... ۱-۱-۶. بافت های نیازمند پاکسازی کلی و بازسازی مجدد

- ۱۵۶..... ۲-۱-۶. بافت‌های نیازمند اعمال سیاست‌های تجمیعی
- ۱۵۶..... ۳-۱-۶. پهنه‌هایی با یک عامل مخرب.....
- ۱۵۷..... ۴-۱-۶. اعمال سیاستگذاری‌های لازم برای بازسازی بافت‌های تاریخی و قدیم.....
- ۱۵۷..... ۲-۶. گونه ارزش بافت.....
- ۱۵۸..... ۱-۲-۶. ارزش فرهنگی.....
- ۱۵۸..... ۲-۲-۶. ارزش تاریخی.....
- ۱۵۹..... ۳-۲-۶. ارزش آیینی و مذهبی.....
- ۱۵۹..... ۴-۲-۶. ارزش شهری و معماری.....
- ۱۵۹..... ۵-۲-۶. ارزش سیاسی و اجتماعی.....
- ۱۵۹..... ۶-۲-۶. ارزش اقتصادی.....
- ۱۶۰..... ۳-۶. روند مطالعات بافت‌های فرسوده در کشورهای توسعه‌یافته.....
- ۱۶۳..... ۱-۳-۶. نروژ.....
- ۱۶۵..... ۲-۳-۶. انگلیس.....
- ۱۶۷..... ۳-۳-۶. آمریکا.....
- ۱۶۸..... ۴-۶. بررسی الگوهای مشابه ایرانی.....
- ۱۶۸..... ۱-۴-۶. روند مداخله در بافت‌های فرسوده شهری در ایران.....
- ۱۶۸..... ۱-۱-۴-۶. شروع مداخله (۱۳۲۰-۱۳۰۴ هـ.ش).....
- ۱۶۹..... ۲-۱-۴-۶. فترت و دخالت در بافت‌های شهری (۱۳۴۵- ۱۳۲۰).....
- ۱۷۰..... ۳-۱-۴-۶. تکوین توجه به نوسازی و عمران شهری (۱۳۵۷-۱۳۴۵).....
- ۱۷۰..... ۴-۱-۴-۶. از سال ۱۳۵۷ به بعد.....
- ۱۷۱..... ۲-۴-۶. نمونه‌های مورد بررسی.....
- ۱۷۱..... ۱-۲-۴-۶. یزد.....
- ۱۷۵..... ۲-۲-۴-۶. سمنان.....
- ۱۸۰..... ۳-۲-۴-۶. بافت قدیم بوشهر.....
- ۱۸۹..... خلاصه.....
- ۱۹۱..... خودآزمایی.....

فصل هفتم: مسائل و مشکلات بافت‌های تاریخی.....	۱۹۵
اهداف.....	۱۹۴
مقدمه.....	۱۹۵
۷. مسائل و مشکلات بافت‌های تاریخی.....	۱۹۶
۷-۱. مسائل زیست محیطی بافته‌ای تاریخی.....	۱۹۶
۷-۱-۱. شاخص‌های سلامت.....	۱۹۶
۷-۱-۱-۱. شاخص‌های خدمات بهداشتی.....	۱۹۶
۷-۱-۱-۲. شاخص‌های محیطی.....	۱۹۶
۷-۱-۲. شاخص‌های اجتماعی-اقتصادی سلامت.....	۱۹۷
۷-۱-۳. وضعیت جمع‌آوری زباله‌ها و پسماندهای خانگی.....	۱۹۸
۷-۱-۴. نحوه دفع فاضلاب و پساب‌های خانگی.....	۲۰۰
۷-۲. تنگناهای حمل و نقل در بافت تاریخی.....	۲۰۳
خلاصه.....	۲۰۷
خودآزمایی.....	۲۰۸
فصل هشتم: نظام برنامه‌ریزی و مدیریت بافت‌های تاریخی شهری در ایران.....	۲۱۱
اهداف.....	۲۱۰
مقدمه.....	۲۱۱
۸. نظام برنامه‌ریزی و مدیریت بافت‌های تاریخی شهری در ایران.....	۲۱۲
۸-۱. نظام برنامه‌ریزی و مدیریت بافت‌های تاریخی شهری در ایران.....	۲۱۲
۸-۱-۱. سازمان میراث فرهنگی و گردشگری.....	۲۱۲
۸-۱-۲. شرکت عمران و بهسازی شهری.....	۲۱۵
۸-۱-۳. شهرداری‌ها.....	۲۱۸
۸-۱-۴. شورای اسلامی شهر.....	Error! Bookmark not defined.
۸-۲. نتیجه‌گیری و مسائل و مشکلات مدیریت بافت‌های تاریخی.....	۲۲۰
خلاصه.....	۲۲۴
خودآزمایی.....	۲۲۵

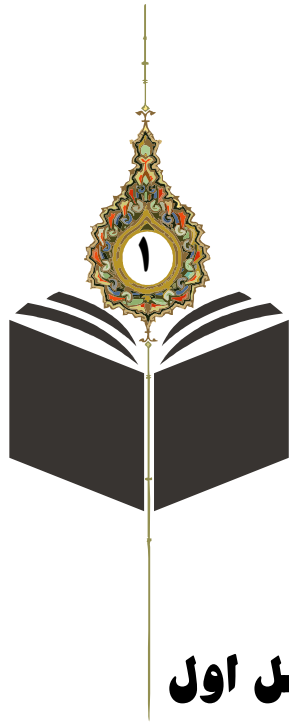
فصل نهم: روش‌ها و تکنیک‌های بهسازی بافت‌های تاریخی.....	۲۲۹
اهداف.....	۲۲۸
۹. روش‌ها و تکنیک‌های بهسازی بافت‌های تاریخی.....	۲۲۹
۹-۱. تکنیک تحلیل عرصه‌های تصمیم‌گیری مرتبط:.....	۲۲۹
۹-۱-۱. تشریح روش کار.....	۲۳۰
۹-۲. تکنیک SWOT.....	۲۳۳
۹-۲-۱. معرفی فرایند برنامه‌ریزی راهبردی جهت حفظ و احیاء بافت.....	۲۳۶
۹-۲-۲. ارزیابی محیط بیرونی و درونی (IE).....	۲۳۹
۹-۲-۲-۱. معرفی فرایند ارزیابی محیط بیرونی.....	۲۳۹
۹-۲-۳. معرفی فرایند ارزیابی راهکارهای حفظ و احیای بافت تاریخی با استفاده از تکنیک SWOT.....	۲۳۹
۹-۲-۴. راهبردها و راهکارهای حفظ و احیای بافت تاریخی.....	۲۴۱
خودآزمایی.....	۲۵۴
فهرست منابع و مراجع.....	۲۵۶

فهرست جداول

عنوان	صفحه
جدول شماره ۱-۲: تجربه‌های جهانی بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت‌های قدیم شهری.....	۳۹
جدول شماره ۲-۲: تجربه‌های جهانی بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت‌های قدیم شهری.....	۴۱
جدول شماره ۳-۲: تجربه‌های جهانی بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت‌های قدیم شهری.....	۴۳
جدول شماره ۱-۴: روش مداخله حفاظتی - بهداشتی.....	۱۱۵
جدول شماره ۲-۴: روش مداخله حفاظتی - تزئینی.....	۱۱۷
جدول شماره ۳-۴: روش مداخله موضعی - موضوعی.....	۱۱۹
جدول شماره ۴-۴: روش مداخله جامع مرمت شهری.....	۱۲۲
جدول شماره ۵-۴: روش مداخله بازسازی شهری.....	۱۲۴
جدول شماره ۶-۴: تجربه‌های جهانی بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت‌های قدیم شهری.....	۱۲۷
جدول شماره ۷-۴: تجربه‌های جهانی بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت‌های قدیم شهری.....	۱۲۹
جدول شماره ۸-۴: تجربه‌های جهانی بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت‌های قدیم شهری.....	۱۳۱
جدول شماره ۱-۶: اصول، معیارها و شاخصهای بازسازی و بهسازی بافت تاریخی.....	۱۸۷
جدول شماره ۱-۸: وظایف، حوزه مداخله، مسائل، مشکلات و خلاءهای ارگانهای دخیل.....	۲۲۲
جدول شماره ۱-۹: تشخیص نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهای مرتبط با موضوع.....	۲۳۵
جدول شماره ۲-۹: ماتریس استخراج راهبردهای ممکن.....	۲۳۵

فهرست اشکال و نمودارها

صفحه	عنوان
۲۳۰.....	نمودار شماره ۹-۱: ساختار روش در سطح تجزیدی.....
۴۶.....	شکل شماره ۲-۱: شکاف اجاره املاک در محله‌های بافت قدیم.....
۴۸.....	شکل شماره ۲-۲: شکاف قیمت املاک در محله‌های بافت قدیم.....



فصل اول

اصطلاحات و مفاهیم پایه

مرمت شهری



اهداف

هدف از مطالعه این فصل، آشنایی با مطالب زیر می باشد:

۱. مفاهیم و اصطلاحات مرمت شهری و مبانی نظری آن
۲. انواع بافت های شهری، گونه های مختلف فرسودگی شهری و ویژگی های عمومی بافت‌های فرسوده شهری

مقدمه

مرمت شهری، شیوه ای برای بازگرداندن تعادل در کارکرد درونی سامانه شهری و به منظور تداوم بخشی به ارزش‌های سکونتگاه‌های شهری تعریف شده است. پس از جنگ‌های جهانی و آسیب جدی به ساختار شهری، مرمت با روش‌های گوناگون به کار گرفته شده؛ به گونه‌ای که تا دهه ۵۰ نیز در ایران توجه معماران به تک بناهای با ارزش تاریخی و مرمت آنها بود اما با رشد سریع شهرنشینی و هجوم روستائیان به شهرها توجه به سوی بافت‌های فرسوده و کهن شهری بیش از پیش جلب شده و دیدگاه مرمتی جای خود را به بهسازی، نوسازی و احیای بافت تاریخی و مرکزی شهرها داد.

در این رابطه برای آشنایی با مرمت شهری و آشنایی با شیوه‌های مختلف آن به ارایه تعاریف و مفاهیم پایه آن می‌پردازیم:

۱. اصطلاحات و مفاهیم پایه

۱-۱. هویت شهری

شهر به عنوان یک پدیده اجتماعی و انسانی، کالبدی، فرهنگی و سیاسی و اقتصادی دارای هویت است؛ به عبارت دیگر هویت، خصوصیتی است که یک شهر را از شهری دیگر یا یک محله و کوی را از محله و کوی دیگر متمایز می‌سازد و همین تمایز سبب انتصاب غرورآمیز افراد، شهر و هویت به آن می‌شود. شهر را هنگامی می‌توان دارای هویت و شخصیت دانست که دارای ویژگی‌های اصولی و نظم و قانون‌مندی معینی مانند سلسله مراتب اصلی و فرعی در ساخت و سازمان شهر باشد و هر یک از افراد ضمن داشتن شخصیت و هویت فردی نقش جمعی خود را به خوبی ایفا نمایند. هویت شهر امروزی، خلق فضاهایی است که از یکسو با نیازها و فن‌آوری نوین همخوانی داشته باشد و از سوی دیگر در این فضاها، روحی

جستجو شود که به شهر غنا و تنوع بخشیده، بیانگر تاثیرات فزاینده برای بیان پیوندهای گوناگون شهروندان با مکان و فضاهای شهری باشد. در چنین فضایی می‌توان زیبایی و سرزندگی شهر با هویت را احساس کرد.

۱-۲. بخش مرکزی شهر و تعیین محدوده آن

مرکز شهر، بخشی از شهر است که در یک چارچوب مشخص و معین فضایی محدود شده و دارای نقش نمادین است؛ به طوری که مسایل، عناصر و قسمت‌های مهم شهر را متشکل و مجتمع ساخته و به آنها وحدت و قوام می‌بخشد. مرکز شهر، نقطه کانونی شهر است که محل وقوع، شکل‌گیری و تجمع مهم‌ترین فعالیت‌های شهری، خاطرات جمعی و تجلی‌گاه حضور مردم در شهر است (احمدی، ۱۳۷۶: ۹۲). در طول تاریخ، مرکز شهر دارای معانی و مفاهیم متفاوتی از مفاهیم سیاسی و اقتصادی تا مفاهیم اجتماعی، فرهنگی و کالبدی-فضایی بوده است ولی این مفهوم، همیشه بیانگر فضایی بوده است با بار عظیم فرهنگی که هیچ‌گاه اهمیت تاریخی، فرهنگی، هنری و شهرسازی خود را از دست نداده است. مرکز شهر در مقیاس‌های متفاوت خود، مکان همبستگی تعاملات و تباينات شهری بوده است و در مقیاس، مکانی است برای بروز و حضور حیات مدنی در عرصه‌های کالبدی، فضایی، مکانی و زمانی. چنین ویژگی‌هایی از مرکز شهر باعث نقش بستن مفهوم مرکزیت آن شده است (حبیبی، مقصودی، ۱۳۸۴: ۱۲). مرکز شهر نقش اساسی و مهمی در حیات شهر دارد. این ناحیه کاربری‌های یکسان یا متنوع با عملکردهایی در مقیاس شهری و فراشهری را در خود جای داده است. عناصر جدید و تاریخی در امتداد هم، فعالیت‌های روز و شب و فراغت را پاسخگو بودند و محلات مسکونی چندان از مرکز شهر فاصله نداشتند اما امروزه مرکز شهر قبل از هر چیز باید تاریخ، هویت عینی و ذهنی شهر را حفظ کند و در زندگی جاری سازد. از این رو باید فعالیت‌هایی را در خود جای دهد که با هدف یاد شده انطباق یابد.

۳-۱. بافت شهری (city Tissus)

بافت شهر، از نظر فیزیکی عبارت است از دانه‌بندی و درهم‌تنیدگی فضاها و عناصر شهری که که با توجه به ویژگی‌های محیط طبیعی، به ویژه توپوگرافی و اقلیم در محدوده شهر یعنی بلوک‌ها و محله‌های شهری به طور فشرده یا گسسته و با نظم خاصی جایگزین شده‌اند (توسلی، ۱۳۶۸: ۵). بافت هر شهر، کمیتی پویا و در حال تغییر است که نحوه شکل‌گیری چگونگی رشد و گسترش شهر را در طول زمان نمایان می‌سازد. بافت هر شهر، دانه‌بندی فضای کالبدی شهر و همچنین چگونگی و فاصله بین عناصر شهری را معین می‌کند. حصول شرایط، ارتقای اجتماعی مبتنی بر پویایی بازرگانی و صنعتی، سودآوری خدمات و افزایش آن و رشد جمعیت، سبب جابه‌جایی مکانی و طبقه‌ای انسان‌ها در محدوده جغرافیایی شهرها شده و در نتیجه سبب خروج هر منطقه به سوی منطقه بیرونی و تشکیل نوع خاصی از بافت شهری در فضای جغرافیایی شهرها شده است (فرید، ۱۳۷۵: ۱۳۸). بنابراین با توجه به مراحل رشد و توسعه کالبدی فضایی شهرها تحت عوامل فوق، می‌توان بافت‌های گوناگون شهری را از همدیگر تشخیص داد. یعنی در طی مراحل زمانی مختلف، تغییر و تحولاتی در شهرها اتفاق می‌افتد که به همراه آن بافت‌های تازه‌ای به دور بافت‌های قبلی ایجاد می‌شود.

۴-۱. بافت قدیم (Old Tissue)

بافت قدیم، بافتی است که گرداگرد هسته اولیه شهرها یا بافت تاریخی تنیده شده است. بافت قدیم به عنوان شبکه بهم پیچیده روابط کالبدی به یادگار مانده از نسل‌های پیشین، نشان دهنده نظام اجتماعی خاصی است که در قدیم وجود داشته‌است (دهاقانی، ۱۳۸۱: ۴۲۶).

۵-۱. معیارهای تعیین بافت فرسوده بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

در شناسایی بافت‌های فرسوده، به تناسب نارسایی‌های این بافت‌ها، همواره معیارهای متعدد کالبدی و غیرکالبدی دخالت دارند، اما بر مبنای تعریف مصوبه شورای عالی شهرسازی، بافت فرسوده با سه مشخصه کالبدی به عنوان معیارهای قابل اندازه‌گیری شناسایی می‌شوند. شاخص‌های تشخیص بافت‌های فرسوده براساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، عبارتند از:

- ✓ ناپایداری که معرف فقدان سیستم سازه‌ای مناسب و غیرمقاوم بودن ابنیه است.
- ✓ نفوذناپذیری که معرف عدم دسترسی‌های مناسب و کمبود معابر با عرض کافی برای حرکت سواره است.
- ✓ ریزدانگی که معرف فشردگی بافت و کثرت قطعات (پلاک‌های تفکیک زمین) کوچک با مساحت اندک است.
- ✓ مبنای شناسایی بافت‌های فرسوده، بلوک‌های شهری است و هر بلوک شهری که ۵۰ درصد قطعات آن مشمول هر یک از معیارها باشد، فرسوده به شمار می‌آید.
- ✓ بلوک ناپایدار، بلوکی است که حداقل ۵۰ درصد بناهای آن غیرمقاوم، به دلیل فقدان سیستم سازه‌ای مناسب و عدم رعایت موازین فنی است.
- ✓ بلوک نفوذناپذیر، بلوکی است که حداقل ۵۰ درصد عرض معابر آن کمتر از ۶ متر است.
- ✓ بلوک ریزدانه، بلوکی است که حداقل ۵۰ درصد قطعات (پلاک‌های) آن دارای مساحتی کمتر از ۲۰۰ مترمربع است (وب سایت شورای عالی شهرسازی و معماری ایران).

۱-۶. گونه‌های بافت فرسوده شهری

بافت‌های فرسوده به سبب فرسودگی در کلیت با یکدیگر وجوه مشترکی دارند اما به لحاظ ماهیتی و ویژگی‌های خاصی که در سطح مناطق وجود دارد، با یکدیگر تفاوت پیدا می‌کنند. از این رو می‌توان آن‌ها را به قسمت‌های متمایزی تقسیم کرد که از تجانس و همگنی بیشتری برخوردار هستند. با توجه به مطالب مذکور و تفاوت‌هایی که در سطح بافت‌های فرسوده وجود دارد، بافت‌های فرسوده در سه دسته زیر طبقه‌بندی می‌شوند:

۱-۶-۱. بافت‌های فرسوده دارای میراث شهری

بافت‌های فرسوده دارای میراث شهری، بافت‌هایی هستند که دربرگیرنده آثار بجای مانده از گذشته و جایگزین ناپذیر هستند که می‌توانند در آگاهی جوامع از ارزش‌های فرهنگی و گذشته خود کمک کنند (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۶: ۶۲). در بافت‌های فرسوده دارای میراث شهری وجود بناها، فضاها و تاسیسات و تجهیزات شهری با ارزش و یا ترکیبی از آن‌ها پتانسیل بالایی در راستای تقویت نقش شهر و هویت تاریخی آن‌ها ایجاد نموده است. تعیین محدوده بافت‌های فرسوده دارای میراث شهری موجب می‌شود تا بهره‌گیری از میراث‌ها و نقش هویت بخش آن‌ها در بستر مداخله مورد توجه قرار گیرد و بارز گردد. حفظ این میراث شهری علاوه بر برانگیختن غرور ملی و ایجاد حس هویت، کیفیت زندگی را نیز افزایش می‌دهد.

۱-۶-۲. بافت‌های فرسوده فاقد میراث شهری

بافت‌های فرسوده فاقد میراث شهری در محدوده قانونی شهرها قرار دارند و دارای مالکیت رسمی و قانونی‌اند. اما از نظر برخورداری از ایمنی، استحکام و خدمات شهری دچار کمبود هستند. این بافت‌ها یا در کالدهای به جا مانده در دل بافت‌های قدیمی قرار گرفته‌اند، یا

حاصل استقرار افراد فرودست جامعه در زمین‌های خالی درون شهری و برون شهری هستند که با گسترش شهرها در آن‌ها آمیخته‌اند. بافت‌های فرسوده فاقد میراث شهری علی‌رغم دارا بودن توانمندی‌هایی فراتر از آنچه در حال حاضر پذیرای آن هستند، به سبب آنکه از چرخه موثر حیات شهری خارج هستند از ارزش کمتری برخوردارند.

۱-۶-۳. بافت‌های فرسوده حاشیه‌ای (سکونت‌گاه‌های غیررسمی)

بافت‌های حاشیه‌ای (سکونت‌گاه‌های غیررسمی)، بافت‌هایی هستند که بیشتر در حاشیه شهرها و کلان‌شهرهای کشور قرار دارند و خارج از برنامه رسمی توسعه شکل گرفته‌اند. این بافت‌ها بیشتر به سبب عدم تناسب میان درآمد متقاضیان سکونت در شهرها و هزینه‌های سکونت در آن‌ها شکل می‌گیرند. ساکنین این بافت‌ها را گروه‌های کم درآمد و مهاجران روستایی و تهی‌دست شهری تشکیل می‌دهند. این بافت‌های خودرو که با سرعت ساخته شده‌اند فاقد ایمنی، استحکام، امنیت اجتماعی، خدمات و زیرساخت‌های شهری می‌باشند (همان؛ ۶۲).

در تقسیم‌بندی دیگر، بافت‌های مسئله‌دار و فرسوده شهری با توجه به وجوه اشتراک و افتراق آنها از یکدیگر چهارگونه مختلف با ماهیت کاملاً متفاوت قابل تشخیص است:

✓ بافت قدیمی فرسوده (ارزشمند و فاقد ارزشمند)

✓ بافت میانی فرسوده

✓ بافت میانی (محلات ویژه)

✓ بافت روستایی و حاشیه‌ای فرسوده

۱-۳-۶-۱. بافت قدیمی فرسوده

بافت تاریخی و کهن شهرهای ایران، مملو از تصاویر و تصورات شهری و مکانی تازه برای تجربه شهر به گونه دیگر است؛ تجربه‌ای کاملاً متفاوت با دیگر شهرها. ساکنان از طریق بازخوانی خاطره‌ها در شهر قدیمی می‌توانند ارزش‌ها و خاطرات جمعی خود را در شهر جدید کالبد بخشند (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۶: ۳).

بخشی از بافت شهرها از ابتدای شکل‌گیری شهرها تا قبل از دوران مدرنیزاسیون با توجه به شرایط اجتماعی و اقتصادی و ... زمان خود به فراخور نیازهای ساکنان شهر شکل گرفته است. در شکل‌گیری این نوع بافت هیچ نوع طرح از قبل پیش‌بینی شده‌ای نظارت نداشته است. بسیاری از ارزش‌های زمان در این بافت‌ها کالبد یافته‌اند و عناصر و مجموعه‌ای با ارزش معماری و شهرسازی در آن وجود دارد که عموماً از سوی میراث فرهنگی ثبت شده‌اند؛ از این محدوده شهر با نام بافت قدیم شهر هم یاد می‌شود.

در این بافت‌ها دو گونه مختلف؛ بافت قدیمی با ارزش و بافت قدیمی فاقد ارزش، قابل تشخیص است.

۱-۳-۶-۲. بافت میانی فرسوده

پس از گذر از مفهوم شکل‌گیری به شکل‌دهی، بخش‌های جدیدی از شهر در مجاورت بافت قدیم ایجاد شد که از نظر زمانی به چهار دهه اول قرن حاضر و آغاز حکومت پهلوی باز می‌گردد. این دسته از بافت‌های شهری براساس مقتضیات اجتماعی و اقتصادی و نظری زمان خود شکل گرفتند. به تدریج پیوند این بافت‌ها از نظر کالبدی و شکلی با بافت قدیم بسیار ضعیف و تفاوتی چشمگیر بین این دو نوع بافت ایجاد شد. خیابان‌کشی‌های مستقیم بدون توجه به زمینه به عنوان شاخص اصلی شهرسازی این بافت‌هاست. بافت میانی فرسوده دارای معابری عریض‌تر نسبت به بافت قدیم می‌باشد و به طور کلی بافت شهری بازتری دارد

ولی در عین حال تداوم برخی از ارزش‌های بافت قدیم هنوز در آن قابل مشاهده است. فرسودگی در این بافت‌ها عمدتاً ناشی از قدمت ابنیه و بافت و کیفیت نازل عرصه‌های عمومی بافت و عدم اطمینان به عناصر سازه‌ای است.

۱-۳-۳-۳. بافت میانی (محلات ویژه)

این بخش از شهرها عمدتاً محصول فعالیت شهرسازی ۴ دهه اخیر در شهرهای ایران می‌باشد. این بافت‌ها عمدتاً فاقد ارزش‌های فضایی بخش‌های قدیمی و میانی هستند و شبکه شطرنجی خیابان‌ها تا حدودی استخوان‌بندی اصلی بافت را تشکیل می‌دهد. بخش‌هایی از این بافت‌ها که فرسوده شده‌اند، عمدتاً از نظر شبکه معابر مسئله‌ی خاصی نداشته اما از نظر کیفیت نازل فضاهای شهری و عرصه‌های عمومی، مسائل اجتماعی و فقدان حس تعلق به بافت، دچار فرسودگی هستند.

۱-۳-۴-۱. بافت روستایی یا حاشیه‌ای فرسوده

با توسعه و گسترش شهرها به سمت بیرون، بسیاری از سکونت‌گاه‌ها و روستاهای حاشیه شهرها به شهرها پیوند خورده و جزء محدوده و قلمرو فیزیکی شهرها در آمده‌اند. این گونه بافت‌ها از ابتدای پیدایش و شکل‌گیری، از بسیاری از خدمات و تاسیسات و تجهیزات شهری محروم بوده‌اند از این رو با گذشت زمان و تاثیر ناتوانی ساکنان در نوسازی، بافت فرسوده، ابعاد بسیار گسترده‌ای یافته است.

۱-۷-۱. گونه های فرسودگی بافت شهری

فرسودگی از ابعاد متعددی برخوردار است که با یکدیگر ارتباط و پیوند متقابل دارند. برخی از این ابعاد به ویژگی‌های ابنیه و کارکردهای آنها و ابعاد دیگر به کل گستره مربوط

می‌شوند. در مورد هر یک از این ابعاد، میزان فرسودگی برای هر بنا یا گستره متفاوت است. گونه‌های فرسودگی از این قرارند (برگرفته از شهر و خانه / ۱۳۸۴: ۱۰)

۱-۷-۱. فرسودگی کالبدی / سازه‌ای

فرسودگی ممکن است از افت کیفیت کالبدی یا سازه‌ای بنا باشد. این وضع، با قرار گرفتن بافت بنا در مسیر افت کیفیت ناشی از گذشت ایام، تأثیر آب و هوا، جابه‌جایی زمین، ارتشاعات ناشی از رفت و آمد اتومبیل‌ها یا نگهداری نامناسب و نامطلوب به وجود می‌آید (تصاویر شماره ۱ و ۲).

۲-۷-۱. فرسودگی کارکردی

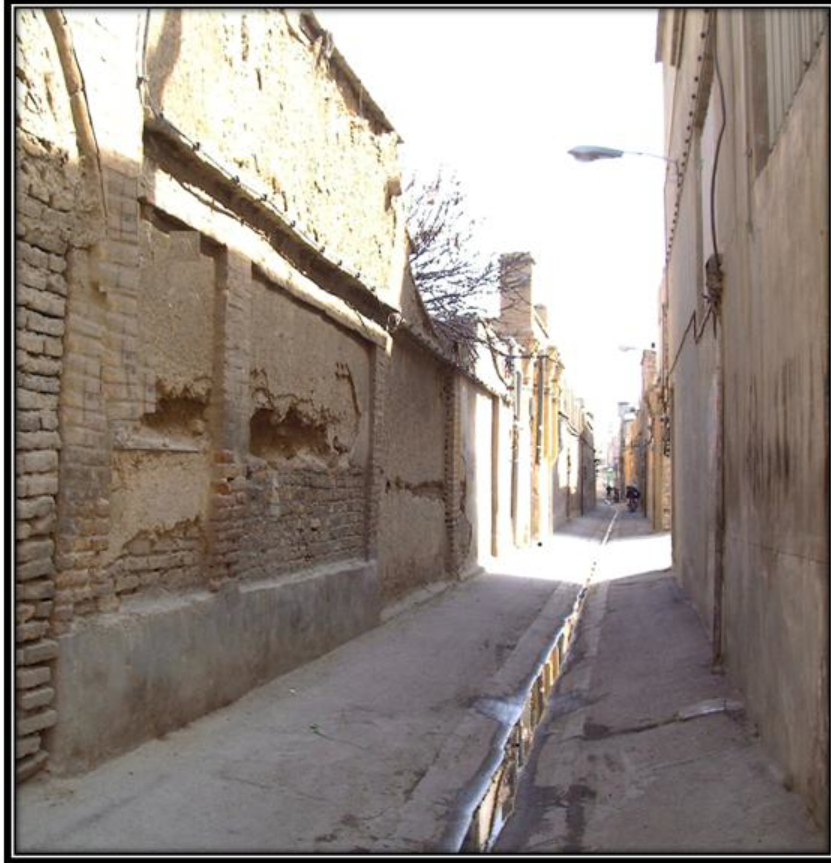
فرسودگی می‌تواند از کیفیت‌های کارکردی بنا به گستره ناشی شود. ممکن است بافت بنا دیگر برای کارکردی که به خاطرش طراحی شده، یا برای استفاده جاری مناسب نباشد. بنابراین در این حالت با استانداردهای روز یا شرایط متصرف یا متصرفین بالقوه تطبیق نمی‌کند. این عدم کارایی می‌تواند به خود بافت بنا مربوط باشد. فرسودگی کارکردی همچنین ممکن است از ویژگی‌های گستره ناشی شود. عدم کارایی می‌تواند از عوامل خارجی ناشی شود که کارکرد بنا به آنها متکی است (تصویر شماره ۳ و ۴).

۳-۷-۱. فرسودگی در تصویر ذهنی

فرسودگی در تصویر ذهنی محصول تلقی و برداشت تصویر ذهنی بنا یا گستره است. در گذر زمان، با ایجاد تحول در محیط انسانی، اجتماعی، اقتصادی یا طبیعی، بافت بدون تغییر تاریخی در انتظار مردم امروز تناسب خود را با نیازهایی که در خدمت آن است، از دست

می‌دهد. این برداشت، یک داوری ارزشی است و ممکن است در واقعیت فاقد جوهره واقعی باشد.

تصویر شماره (۱): فرسودگی شدید کالبدی بافت‌های تاریخی؛ تهران، منطقه ۹، محله سیروس



نگارنده: بهار ۱۳۸۸

تصویر شماره (۲): فرسودگی کالبدی در محلات دارای بافت قدیم؛ تهران، منطقه ۹



نگارنده: بهار ۱۳۸۸

تصویر شماره (۳): فرسودگی کارکردی و کالبدی واحدهای خدماتی در بافت‌های فرسوده شهری؛ تهران، منطقه ۹



نگارنده: بهار ۱۳۸۹



۴-۷-۱. فرسودگی «قانونی» و «رسمی»

این نوع فرسودگی به ابعاد کارکردی و کالبدی ارتباط پیدا می‌کند و مثلاً، هنگامی روی می‌دهد که یک بنگاه عمومی استانداردهای حداقلی را برای کارکرد تعیین می‌کند. از این رو استانداردهای جدید بهداشت و ایمنی، آتش سوزی یا مقررات ساختمانی، ممکن است یک بنا را محکوم به فرسودگی کنند.

۵-۷-۱. فرسودگی مکانی

فرسودگی مکانی اساساً از ویژگی‌های فعالیت‌های کارکردی در داخل گستره مورد بحث است. هنگامی که بنا ساخته می‌شود، مکان آن با توجه به میزان دسترسی به سایر کاربری‌ها و خدمات مکمل و مورد نیاز آن و همچنین امکانات حمل و نقل و غیره انتخاب می‌شود، اما ممکن است مکان انتخاب شده در طول زمان و در ارتباط با فعالیت‌هایی که بنا با توجه به آنها ساخته شده است، فرسوده شود. این شکل فرسودگی همچنین ممکن است بر اثر نقل مکان محله‌های مرکزی تجاری روی دهد. ساختمان‌ها نه به این دلیل که عمر فیزیکی‌شان

به پایان آمده است، بلکه به این دلیل با خاک یکسان می‌شوند که عمر اقتصادی باقی‌مانده آنها را محدود پنداشته‌اند.

۶-۷-۱. فرسودگی نسبی یا اقتصادی

در اغلب موارد عملی، فرسودگی یک مفهوم مطلق نیست، بلکه در ارتباط با سایر ساختمان‌ها و گستره‌ها همیشه مفهومی نسبی است. به این اعتبار، مفهوم فرسودگی نسبی یا اقتصادی مطرح می‌شود. فرسودگی نسبی، یک نوع فرسودگی با توجه به هزینه فرصت‌های ممکن دیگر، از جمله رقابت سایر ساختمان‌ها و گستره‌ها و به علاوه، هزینه اجرای طرح ساخت و ساز دیگر روی یک قطعه دیگر است.

۸-۱. ویژگی‌های عمومی بافت‌های فرسوده

۱-۸-۱. عمر ابنیه

بیش از ۸۰ درصد ساختمان‌ها در این گونه بافت‌ها، دارای قدمتی بیش از ۵۰ سال می‌باشند یا اگر در ۵۰ سال اخیر ساخته شده باشند فاقد رعایت استانداردهای فنی هستند؛ به گونه‌ای که غیر استاندارد بودن آنها از ظاهر ساختمان قابل تشخیص است. ابنیه این بافت‌ها عمدتاً تاب مقاومت در مقابل زلزله‌ای با شدت متوسط را ندارند (جمال، ۱۳۸۶: ۲۲).

۲-۸-۱. دانه‌بندی

ابنیه مسکونی واقع در این گونه بافت‌ها عمدتاً ریزدانه بوده و مساحت عرصه آنها به طور متوسط کمتر از ۲۰۰ مترمربع می‌باشد (همان، ۲۲).

۱-۸-۳. نوع مصالح

مصالح به کار رفته در این گونه بافت‌ها عمدتاً از انواع خشتی، خشت و آجر و چوب و یا آجر و آهن بدون رعایت اتصالات افقی و عمودی و فاقد سیستم سازه‌ای هستند (همان، ۲۲).

۱-۸-۴. تعداد طبقات

اکثر ابنیه در بافت‌های فرسوده یک یا دو طبقه هستند.

۱-۸-۵. وضعیت دسترسی

بافت‌های فرسوده که عمدتاً بدون طرح قبلی ایجاد شده‌اند عمدتاً از ساختاری نامنظم برخوردارند و دسترسی‌های موجود در آنها عمدتاً پیاده رو است به گونه‌ای که اکثر معابر آن بن‌بست یا با عرض کمتر از ۶ متر بوده و ضریب نفوذپذیری در آن‌ها کم است (همان، ۲۲).



۱-۸-۶. وضعیت خدمات و زیرساختهای شهری

بافت‌های فرسوده به لحاظ برخورداری از خدمات، زیرساخت‌ها و فضاهای باز، سبز و عمومی دچار کمبودهای جدی‌اند. مداخله در این گونه بافت‌ها از نوع تجمیع و نوسازی خواهد بود (همان، ۲۲).

۱-۸-۷. بافت‌های حاشیه‌ای یا بافت‌های با اسکان غیر رسمی

بافت‌هایی هستند که عمدتاً مهاجرین روستایی و تهیدستان شهری را در خود جای داده‌اند و بدون مجوز و خارج از برنامه ریزی رسمی و قانونی توسعه شهری (طرح‌های جامع و تفصیلی) در درون یا خارج از محدوده قانونی شهرها به وجود آمده‌اند؛ عمدتاً فاقد سند مالکیت هستند و از نظر ویژگی‌های کالبدی و برخورداری از خدمات و زیرساخت‌های شهری مشابه بافت‌های فرسوده شدیداً دچار کمبود هستند. مداخله در این گونه بافت‌ها از نوع ساماندهی و توانمندسازی و اصل مشترک در همه انواع مداخله، مشارکت مردمی خواهد بود (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۶: ۶۷).

۱-۸-۸. بافت ناکارآمد

بافت‌های ناکارآمد شهری آن بخش از بافت‌های شهری هستند که فاقد کاربری بوده (مانند اراضی بایر و رها شده) و یا توسط کاربری‌های ناهمخوان با زندگی شهری اشغال شده‌اند. نظیر زندان‌ها، پارک‌ها، صنایع مزاحم و آلاینده و سایر کاربری‌های نظیر آن که مطابق قوانین موجود باید خارج از محدوده شهرها مستقر شوند. این گونه بافت‌ها نیز از پتانسیل‌های توسعه درونی به شمار می‌روند که باید از طریق طرح‌های متناسب بازیابی شوند.

۹-۱. ویژگی‌های کالبدی، زیست محیطی، سیما و منظر شهری

اغلب واحدهای ساختمانی در بافت‌های فرسوده شهری فاقد سیستم سازه‌ای و هرگونه محاسبات فنی برای مقاومت در برابر سوانح طبیعی از جمله زلزله هستند و واحدهای فرسوده مزبور، به لحاظ زیبایی بصری، دچار ناهنجاری‌های متعدد بوده و روح جست‌وجوگر زیبایی را در شهروندان متناسب با سلیقه‌های امروزی سیراب نمی‌کند و باعث رویگردانی آنها می‌شود (www.armanshahrco.com).

تصویر شماره (۶): سیمای بصری نامناسب و فرسوده مسکن بافت‌های فرسوده شهری: تهران، منطقه ۹



نگارنده: بهار ۱۳۸۹

۱۰-۱. میزان برخورداری از شبکه‌های دسترسی، زیرساخت‌ها و تأسیسات

شهری

بافت‌های فرسوده شهری با کمبود و ناکافی بودن سطح شبکه‌ها و معابر دسترسی به خدمات شهری مواجه است؛ به گونه ای که اغلب معابر آن دارای عرض کمتر از ۶ متر است که به هیچ وجه متناسب با زندگی شهری امروز نیست. تأسیسات و زیرساخت‌های شهری نیز به دلیل گذشت زمان، فرسوده شده و پاسخگو نیست (www.armanshahrco.com).

۱۱-۱. میزان بهره‌مندی از خدمات شهری

بافت‌های فرسوده شهری در زمینه برخی خدمات فرهنگی، آموزشی و شهری به لحاظ کمی و کیفی دچار کمبود و نقص است. در محدوده بافت‌های فرسوده، به ندرت شاهد وجود مراکز فرهنگی و عمومی نظیر کتابخانه‌های عمومی، فرهنگسراها و مراکز بهداشتی-درمانی، امداد و نجات، فضاهای سبز و عمومی لازم و کافی، مهدکودک‌ها و امثال آن هستیم (www.armanshahrco.com).

۱۲-۱. ویژگی مالی، اقتصادی و سرمایه‌گذاری

عمده محدوده بافت‌های فرسوده شهری به‌ویژه در لایه‌های مرکزی شهرها از چرخه و حیات اقتصادی شهر خارج شده‌اند و به عبارت ساده‌تر، سرمایه و سرمایه‌گذاری در این محدوده‌ها به دلیل از بین رفتن توجیه اقتصادی و مالی فرار کرده است (www.armanshahrco.com).

۱-۱۳. ویژگی‌های اجتماعی و فرهنگی

توسعه فرسودگی و از بین رفتن مرغوبیت محدود بافت‌های شهری و به عبارت ساده‌تر، تنزل رتبه اجتماعی محدوده‌های مزبور در نگاه شهروندان، باعث افزایش خروج افراد اصیل و بومی با توان اقتصادی مطلوب و جایگزینی افرادی با توان اقتصادی پایین‌تر مانند مهاجران و اقشار مبتلا به آسیب اجتماعی نظیر معتادان و مهاجران بیگانه شده است که این امر به تدریج موجب تبدیل هنجارهای اجتماعی و فرهنگی محدوده‌های بافت فرسوده به ناهنجاری می‌شود. برخی آمارها نشان می‌دهد از یک سو سهم مستأجران نسبت به مالکان ساکن در محدوده‌های مذکور به شدت، بیشتر شده است و از سوی دیگر، پایین بودن میزان مقاومت واحدهای فرسوده در برابر سوانح طبیعی، مانند ریزش برخی واحدها بر اثر بارش باران، به میزان قابل توجهی، سطح امنیت روانی ساکنان را کاهش داده است (www.armanshahrco.com).

۱-۱۴. تحلیل علل فرسودگی، نتایج و پیامدهای آن

اصولاً فرسودگی به کالبد منحصر نمی‌شود، بلکه معرف وجود شرایطی از جمله موارد زیر است که ساکنان آن را از ابعاد مختلف تحت تأثیر قرار می‌دهد:

- بالابودن میزان جرایم
- آسیب‌پذیری جدی خانه‌های بافت فرسوده در برابر زلزله
- مشکلات جدی در امر خدمات‌رسانی و امداد در مواقع بحران
- پایین بودن حفظ و حرمت انسان‌ها
- موانع جدی محیطی در رشد و تربیت
- پایین بودن زیرساخت‌ها نسبت به متوسط شهر

- پایین بودن انگیزه اقتصادی و سرمایه‌گذاری
- موارد یادشده همواره جنوب شهر و بافت‌های فرسوده واقع در آنها را مورد تهدید جدی قرار داده است.
- به طور کلی تحلیل نتایج و پیامدهای فرسودگی این مناطق نتیجه‌گیری نمود، بیانگر نکات زیر است:
- نابرابری و دو قطبی شدن شهر مانند قرارگرفتن بافت‌های فرسوده در قطب کمتر برخوردار (غفلت نسبت به عدالت و وجود نابرابری فرصت‌های رشد و بالندگی).
- الگوی برنامه‌ریزی شهری کالبد محور که موجب کمبود و نامطبوع بودن فضاهای خدماتی و مدنی در بافت‌های فرسوده شده است.
- پایین بودن نسبت سطح معابر که موجب کاهش میزان دسترسی درونی و بیرونی بافت‌های فرسوده می‌شود.
- پایین ماندن ارزش املاک که باعث تقویت چرخه فقر و فقدان توجه اقتصادی برای نوسازی خودجوش مردمی در این مناطق می‌شود.
- بارگذاری نامتعادل که موجب کاهش سرانه‌های زیستی و افزایش آسیب‌ها و محرومیت‌ها شده است.
- نازل بودن کیفیت ساخت که فرسودگی زودرس این مناطق را در پی داشته است.

۱-۱۵. دلایل توجه به بافت‌های فرسوده:

ایران روی خط زلزله خیز آلپ- هیمالیا قرار دارد و به طور میانگین هر سال یک زلزله بزرگ و هر ۱۰ سال یک زلزله بالای ۷ ریشتر با تلفات جانی و مالی غیر قابل جبران مانند در گیلان و بوم و زلزله‌های متعدد در شمال و جنوب خراسان و... رخ می‌دهد؛ به نحوی که به رغم داشتن یک درصد جمعیت دنیا، ۶ درصد تلفات ناشی از زلزله، در ایران به وقوع پیوسته

است. در این رابطه اکثر بافت‌های فرسوده موجود در کشور توانایی مقابله با زلزله‌هایی را که در کشور رخ می‌دهد، ندارند. از آنجا که این بافت‌ها عمدتاً در مراکز شهرها وجود دارد، به دلیل معابر بسیار کوچک و کم‌عرض، در هنگام وقوع حوادثی چون زمین‌لرزه، حتی امکان کمک‌رسانی نیز نخواهد بود. گذشته از آن تهدید جان میلیون‌ها انسان که در این بافت‌ها زندگی می‌کنند و سرمایه‌های انسانی یک کشور محسوب می‌شوند، بزرگ‌ترین تهدید پیش‌روی ما است که هشدار پیشگیری قبل از وقوع فاجعه را به ما گوشزد می‌کند. (www.itca.ir).

دولت در کلان‌شهرها با دو مشکل تامین زمین برای ساخت مسکن و بافت‌های فرسوده مواجه است. به دلیل کمبود مسکن مورد نیاز و افزایش خانوارهای ایرانی (ناشی از ازدواج)، کشور، نیازمند استفاده بهینه از منابع موجود در جهت افزایش عرضه مسکن است اما با در نظر گرفتن این امر که تنها راه حل خروج از بسیاری معضلات کلان‌شهرها، احیای بهینه بافت‌های فرسوده شهری است، می‌توان این مسئله را «فرصتی» ارزشمند قلمداد کرد؛ فرصتی که در صورت اعمال سیاست‌های صحیح شهری می‌تواند تحولی اساسی برای توسعه پایدار شهری باشد (www.maskan.itan.ir).

تراکم متوسط جمعیت در شهرهای ایران به طور متوسط در مقایسه با جمعیت شهرهای دنیا بسیار پایین است. بیشترین تراکمی که در تهران است حدود ۱۰۱ تا ۱۱۰ نفر است، بدین معنی که در هر هکتار ۱۱۰ نفر زندگی می‌کند، یعنی تقریباً ۲۵ واحد مسکونی، در حالی که متوسط تراکم در دنیا حداقل ۱۷۰ نفر است. در شهرهایی مثل سئول، قاهره، پاریس و کلکته تراکم بالای ۲۵۰ نفر است و نشان می‌دهد که زمین شهری تجدیدپذیر و قابل وارد کردن نیست و تنها با طرح توسعه شهری، مناسب می‌شود. در این رابطه با استفاده از ارتفاع که در آن میانگین سرانه‌های شهری شامل فضای سبز، دسترسی و... رعایت شود، می‌توان جمعیت بیشتری را ساکن کرد. از دیگر راهکارهای تحقق سیاست

توسعه درون شهری، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری است. همچنین هزینه آماده‌سازی زمین در ساخت شهرک‌های اطراف ما در شهر بسیار زیاد است ولی در بافت‌های فرسوده به مراتب این هزینه‌ها کمتر است و بررسی‌ها نشان می‌دهد حداقل ۴۰ درصد هزینه‌های آماده‌سازی کاهش پیدا می‌کند. (www.iraninstitute.com).

در کشور طبق آمارها و گزارش‌های موجود، حدود ۵۰ هزار هکتار بافت فرسوده شناسایی شده‌اند. وجود این وسعت بالای بافت‌های فرسوده، تهدیدی است که اگر با راهکارهای مناسب به فرصت تبدیل نشود، پیامدهای بسیار ناگواری را از ابعاد مختلف برای کشور به همراه خواهد داشت.

در نهایت می‌توان گفت متفاوت بودن سبک زندگی در بافت‌های فرسوده نسبت به سبک زندگی مدرن شهری، بالا بودن میزان فقر، بیکاری، انواع جرایم به خصوص اعتیاد و پخش مواد مخدر، بروز درگیری‌های محله‌ای، ناامنی و بزهکاری، وجود مسکن ارزان قیمت به سبب نبود زیرساخت‌ها، تاسیسات و تجهیزات مناسب شهری، تفاوت فاحش میزان سرمایه اجتماعی، فرهنگی و اعتماد اجتماعی نسبت به سایر محله‌ها، بالا بودن میزان مشاغل خانگی و موارد مشابه، بیانگر وجود معیارهای اجتماعی برای تشخیص بافت‌های فرسوده و البته به دنبال آن تصمیم‌گیری و برنامه‌ریزی درباره آن است. البته بایستی به این نکته توجه شود که این مقوله نیازمند همکاری‌های بین رشته‌ای است. اصالت دادن به یک رشته اعم از فنی، اجتماعی، اقتصادی و حقوقی از یک سو مشکلات عدیده‌ای را به دنبال خواهد داشت و از سوی دیگر طرح مسئله به صورت درست و شفاف، کمک شایانی به حل آن و یافتن راهکارهای اجرایی تری کمک خواهد کرد.

خلاصه

شهر به عنوان یک پدیده اجتماعی و انسانی، کالبدی، فرهنگی، سیاسی و اقتصادی دارای هویت است؛ به عبارت دیگر هویت خصوصیتی است که یک شهر را از شهری دیگر یا یک محله و کوی را از محله و کوی دیگر متمایز می‌سازد و همین تمایز سبب انتصاب غرورآمیز افراد و شهر و هویت به آن می‌شود.

مرکز شهر بخشی از شهر است که در یک چارچوب مشخص و معین فضایی محدود شده و دارای نقش نمادین است؛ به طوری که مسائل عناصر و قسمت‌های مهم شهر را متشکل و مجتمع ساخته و به آنها وحدت و قوام می‌بخشد.

بافت شهر، از نظر فیزیکی عبارت است از دانه‌بندی و درهم‌تنیدگی فضاها و عناصر شهری که با توجه به ویژگی‌های محیط طبیعی، به ویژه توپوگرافی و اقلیم در محدوده شهر یعنی بلوک‌ها و محله‌های شهری به طور فشرده یا گسسته و با نظمی خاص جایگزین شده‌اند.

در شناسایی بافت‌های فرسوده، به تناسب نارسایی‌های این بافت‌ها، همواره معیارهای متعدد کالبدی و غیرکالبدی دخالت دارند اما بر مبنای تعریف مصوبه شورای عالی شهرسازی، بافت فرسوده با سه مشخصه کالبدی به عنوان معیارهای قابل اندازه‌گیری شناسایی می‌شوند:

- ناپایداری
- نفوذناپذیری
- ریزدانگی

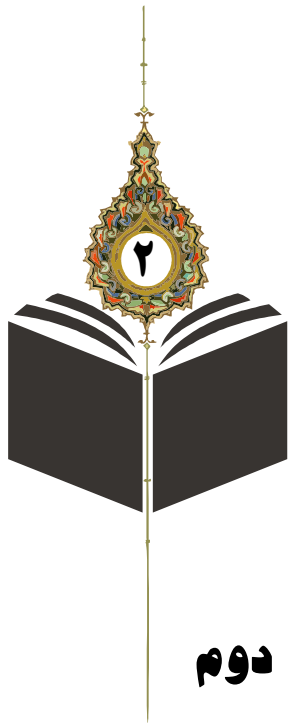
بافت‌های فرسوده به سبب فرسودگی در کلیت با یکدیگر وجوه مشترکی دارند اما به لحاظ ماهیتی و ویژگی‌های خاصی که در سطح مناطق وجود دارد، با یکدیگر تفاوت پیدا می‌کنند از این رو می‌توان آن‌ها را به قسمت‌های متمایزی تقسیم کرد که از تجانس و

همگنی بیشتری برخوردار هستند. با توجه به مطالب مذکور و تفاوت‌هایی که در سطح بافت‌های فرسوده وجود دارد، بافت‌های فرسوده در سه دسته زیر طبقه‌بندی می‌شوند:

- بافت‌های فرسوده دارای میراث شهری
 - بافت‌های فرسوده فاقد میراث شهری
 - بافت‌های فرسوده حاشیه‌ای (سکونت‌گاه‌های غیررسمی)
- در نهایت می‌توان گفت متفاوت بودن سبک زندگی در بافت‌های فرسوده نسبت به سبک زندگی مدرن شهری، بالا بودن میزان فقر، بیکاری، انواع جرایم به خصوص اعتیاد و پخش مواد مخدر، بروز درگیری‌های محله‌ای، ناامنی و بزهکاری، وجود مسکن ارزان قیمت به سبب عدم وجود زیرساخت‌ها، تاسیسات و تجهیزات مناسب شهری، تفاوت فاحش میزان سرمایه اجتماعی، فرهنگی و اعتماد اجتماعی نسبت به سایر محله‌ها، بالا بودن میزان مشاغل خانگی و موارد دیگری از این دست خود نشان دهنده وجود معیارهای اجتماعی برای تشخیص بافت‌های فرسوده و البته به دنبال آن تصمیم‌گیری و برنامه‌ریزی درباره آن است.

خودآزمایی

۱. مفاهیم و اصطلاحات پایه مرمت شهری را نام برده و چند مورد را به دلخواه توضیح دهید؟
۲. انواع بافت‌های شهری را توضیح دهید؟
۳. گونه‌های مختلف فرسودگی شهری را با ذکر مثال توضیح دهید؟
۴. ویژگی‌های عمومی بافت‌های فرسوده شهری را نام برده و توضیح دهید؟



فصل دوم

سیر تحول مرمت بافت های
تاریخی

اهداف

هدف از مطالعه این فصل، آشنایی با مطالب زیر می باشد:

۱. بررسی سیر تحول مرمت بافت‌های تاریخی
۲. مکاتب مرمت، نوسازی و بهسازی شهری
۳. بررسی تجارب کشورهای مختلف در زمینه مرمت شهری، نوسازی و بهسازی شهری
۴. بررسی سیر تحول بافت‌های تاریخی ایران

مقدمه

بافت‌های تاریخی جزئی از سرمایه فرهنگی ملت‌ها هستند و حکم اندوخته‌های متراکم را دارند که گنجینه‌هایی از خاطرات اجتماعی و شیوه‌های اندیشیدن و زیستن گذشتگان ما را در بر گرفته‌اند. بافت‌های تاریخی واجد ارزش‌های نادر زیبایی شناختی و تداوم خاطرات جمعی و هویت‌بخشی شهرهای ما هستند. این بافت‌ها به دلیل قدمت و فرسودگی ناشی از قدمت بالای آن‌ها و حتی نبود تاسیسات و تجهیزات شهری دچار نارسایی‌هایی در پاسخگویی به نیازهای امروز زندگی شده‌اند. با مهاجرت ساکنان بومی از این محیط‌ها ارزش‌های غنی فرهنگی و تاریخی به فراموشی سپرده می‌شود و احساس تعلق به این‌گونه محلات کمرنگ‌تر می‌شود.

از نیمه دوم قرن نوزدهم به بعد، موج دخالت در بافت کالبدی شهرها در اروپا به دو شکل متفاوت آغاز شد. از یک سو انگلستان با تدوین قوانین خاص شهری - عمدتاً بهداشتی - به منظور پاسخگویی به پاره‌ای از مسایل شهرهای صنعتی به چاره‌جویی مبادرت ورزید و از سوی دیگر فرانسه از راه امکانات اجرایی و تصمیم‌گیری‌های بی‌سابقه، دگرگونی‌های وسیع و دامنه‌داری را در این زمینه ایجاد کرد. در تجربه فرانسه، برعکس اقدامات رسمی که در انگلستان به کمک دستگاه‌های تصمیم‌گیرنده و قانون‌گذار تنظیم می‌شد، اقدامات اجرایی نو و پیوسته که بیشتر محصول فکری هوسمان بود، دنبال شد و هر یک از این تجارب به نحوی کشورهای اروپایی را در گزینش راه آتی مدد رساند. ولی درعین حال باید توجه داشت که دامنه این اقدامات در فرانسه به طور گسترده‌تر و عمیق‌تری اجرا شده بود و از این‌رو شروع تاریخ دخالت و تغییر در بافت‌های تاریخی اروپا به شمار می‌رود.

بعد از جنگ جهانی دوم، موضوع بازسازی و احیای مرکز شهرهای تاریخی که در اثر جنگ آسیب دیده بود، مطرح شد و مورد بحث قرار گرفت. از سوی دیگر احتیاج فوری به بازسازی و فقدان امکانات مالی لازم، بحث‌های نظری بهسازی و حفاظت بافت‌های تاریخی

را به سال‌های بعد از دهه ۱۹۵۰ ماکول کرد. تا این زمان عملیات ساختمانی با شدت و سرعت هرچه تمام‌تر در اکثر شهرهای اروپا ادامه داشت و فرصت کافی برای مطالعه به دست نیامده بود (عربشاهی، ۱۳۸۲: ۱۷).

اولین سمینار بین‌المللی که آشکارا به مرمت و حفاظت و بهسازی بافت‌های شهری توجه کرد، کنگره گوبینو (۱۹۶۰) بود. اهداف این کنگره، بهبود کارکرد اجتماعی در شهر و به خصوص در بافت کهن، و پاسخ به نیازهای معاصر شهروندان و بافت کهن عنوان شد. همچنین از مقامات دولتی خواسته شد که برای حفاظت جنبه‌های هنری فضاهای زنده، اقدامات لازم را به عمل آورند (آقایی و همکاران، ۱۳۸۷: ۱).

چهار سال بعد در کنگره بین‌المللی ونیز (۱۹۶۴) صریحاً فضاهای شهری و بافت‌های اطراف بناهای مهم و تاریخی نیز مشمول حفاظت دانسته شد. ماده ۱ قطع‌نامه پایانی این کنگره بیان می‌کند: «مفهوم اثر تاریخی نه تنها شامل ساخته‌های منفرد معماری می‌گردد، بلکه فضای شهری و مناظری را که شاهد گویایی از یک تمدن خاص، از یک تحول مشخص و از یک حادثه تاریخی است، نیز شامل می‌شود». ماده ۶ نیز تأکید می‌کند که «نگهداری یک بنای تاریخی، حفاظت وضعیت محیط اطراف آن را نیز ایجاب می‌کند. وقتی که یک محیط و بافت قدیمی و اصیل در پیرامون بناهای تاریخی موجود باشد، سعی در حفظ این بافت ضروری است». در سال ۱۹۷۲ کنگره رم - از کنگره‌های ادواری سیام (CIAM) - به دنبال معاصرسازی با توجه به پایگاه‌های فرهنگی شهر و جامعه است و بر حفظ اصالت و شخصیت کلی شهر کهن و استخوان‌بندی آن تأکید می‌کند. به عبارت دیگر هم بناهای تاریخی و هم محیط اطراف آنها را دارای ارزش نگهداری می‌داند. پس از این در بیانیه بوداپست در همان سال است که «مجموعه‌های تاریخی و قدیمی به صورت بخشی اساسی از محیط انسانی نگریسته می‌شود و گذشته، حال و آینده به عنوان یک کل در نظر گرفته می‌شود که لازم است هماهنگی میان هر سه زمان حفظ گردد.» در اینجا است که به

بافت‌های قدیمی و تاریخی نه به عنوان محیط‌های موزه‌ای، بلکه به عنوان مکان زندگی انسان‌ها توجه می‌شود. لیکن این دیدگاه هنوز در میان صاحب‌نظران وجود دارد؛ به‌طوری که در سال ۱۹۷۳، معاهده حفظ میراث و فرهنگ جهانی همچنان دیدگاهی موزه‌ای و میراثی به بافت‌های کهن دارد و بر این اعتقاد است که تحت هیچ شرایطی نباید کوچکترین مداخله‌ای در بافت صورت بگیرد. کاربری پیشنهادی این معاهده برای بافت‌های کهن، تداوم کاربری تاریخی آنهاست. در سال ۱۹۷۵ شورای اروپا در لوکزامبورگ شکل گرفت و مستندات آن توسط رؤسای جمهور کشورهای اروپایی به تصویب رسید. این شورا اصولی را تحت عنوان «اصول مرمت شهری و مرمت بافت» مطرح کرد که بر معاصر سازی ابنیه، مجموعه و بافت‌های تاریخی با حفظ ارزش‌های کالبدی، فضایی، تاریخی و فرهنگی تأکید داشت. در اصول پیشنهادی این شورا برای اولین بار به مسائلی چون مشارکت مردم در امر مرمت شهر، محله و... و آموزش افکار عمومی جامعه اشاره می‌شود و پس از آن، کنگره آمستردام نیز در تدوین «منشور اروپایی ثروت معماری» بار دیگر این اصول را مورد تأکید قرار می‌دهد. از جمله بندهای این بیانیه که به مسایل انسانی و اجتماعی بافت‌های قدیمی و مشارکت در بهبود وضعیت آنها توجه می‌کند به این موارد می‌توان اشاره کرد: «کیفیت دوباره بخشیدن به محله‌های کهن بدون دگرگونی‌های اساسی در ترکیب اجتماعی ساکنان» و «ترغیب و حمایت از سازمان‌های بخش خصوصی، بین‌المللی، ملی و محلی در خصوص آگاهی بخشیدن و بیدار کردن احساس علاقه به این مهم».

از این زمان به بعد تقریباً در تمامی منشورها و قطع‌نامه‌های همایش‌ها و مجامع بین‌المللی بر لزوم مشارکت دادن ساکنان و لحاظ کردن خواست‌ها و تمایلات آنها در برنامه‌های بهسازی و مرمت بافت‌های تاریخی و کهن و خودداری از جابجایی‌های گسترده جمعیتی و تغییر در الگوهای زیست بومی، در فرایند این اقدامات تأکید می‌شود. از جمله توصیه‌نامه نایروبی (۱۹۷۶) که «شکل‌گیری گروه‌های مشورتی متشکل از مالکان و ساکنان»

را پیشنهاد می‌دهد؛ بیانیه ترینیدا (۱۹۸۲) که «حفاظت، بهسازی و باززنده‌سازی سکونت‌گاه‌های کوچک با مشارکت مردم را به عنوان وظیفه‌ای اخلاقی برای دولتمردان و مردم تلقی می‌کند و «انجام کلیه اقدامات رفاهی، متناسب با سنت‌ها و شیوه‌های زندگی ساکنان» را در دستور کار قرار می‌دهد؛ تا جایی که بیانیه ایکوموس (۱۹۹۸) در تأیید مفاد اعلامیه حقوق بشر و در پنجاهمین سالگرد انتشار آن «مشارکت در تصمیم‌گیری‌هایی که میراث دربرگیرنده ارزش‌های فرهنگی جوامع را تحت تأثیر قرار می‌دهد» را به عنوان یکی از اجزای حقوق بشر معرفی می‌کند (حبیبی، ۱۳۸۱ و عربشاهی، ۱۳۸۲).

۲. سیر تحول مرمت بافت‌های تاریخی

۲-۱. مکاتب بهسازی و نوسازی شهری

۲-۱-۱. فرهنگ‌گرایی

اگوستوس^۱ و لبی نورث مورپوزن^۲ از بنیانگذاران این مکتب و منشاء موضع‌گیری فرهنگ‌گراست. او معتقد است ملاک یک بنای خوب، تطابق شکل بنا با عملکرد آن است؛ به طوری که با یک نگاه بتوان کارکرد یک بنا را تشخیص داد. در برنامه‌ریزی شهری بر اساس الگوی فرهنگ‌گرا نیازهای مادی بر نیازهای معنوی، فرهنگ بومی بر فرهنگ غیر بومی، شهر کوچک بر شهر بزرگ، دموکراسی بر دیکتاتوری و نیازهای گروهی بر نیازهای فردی برتری دارد. در نتیجه شهر بزرگ و هندسی نفی می‌شود و بر فضاها و بناهای عمومی تأکید می‌شود. شهر فرهنگ‌گرا بیش از هر چیز در محدوده‌ای مشخص جای گرفته است. در

^۱ Augustus

^۲ Welby Northmor Pugin

این شهر هرگونه یکسان سازی و الگوی یکنواخت نفی می‌شود و تنوع و تکثر به عنوان نظمی اندام وار و ارگانیک موج می‌زند چرا که این مکتب اعتقاد دارد طبیعت و خلق و خوی انسان متنوع است و به تفاوت‌های فرهنگی توجه دارد. فرهنگ‌گرایان، مداخله در بافت‌های قدیمی و فرسوده از جمله بهسازی و نوسازی شهری را از طریق زنده کردن ارزش‌های فرهنگی گذشته می‌دانند. توجه به ارزش‌های زیبایی شناختی شهرهای کهن و به حداقل رساندن دخل و تصرف در بافت‌هایی با ارزش، ارزش دادن به کل بافت و افزایش جذابیت و آرامش در شهرهاست. برای رسیدن به این اهداف، توجه ارزش‌های فرهنگی کهن، مبنا قرار می‌گیرد. فرهنگ‌گرایان مداخله و مواجهه با مسایل و مشکلات شهری را از راه تداوم فرهنگ بومی میسر می‌دانند و معتقدند شهرها و بافت‌های شهری دارای محدوده مشخص‌اند. آنها ارزش‌های فرهنگی را موجب شکل‌دهی فضا می‌دانند و بر این باورند که فضاهای شهری باید غیرقابل پیش بینی و متنوع باشند (شوای، ۱۳۷۵: ۲۲).

این مکتب، هدف از بهسازی و نوسازی شهری را عمدتاً ارتقای سلامت و بهداشت شهر می‌داند. توجه به بهداشت و فضای سبز شهری بیشتر در شهر، شهرسازان ترقی‌گرا را بر آن داشته تا فضاهای قدیمی بسته را به منظور بهداشت و سلامت متراکم‌سازی یا تجمیع‌سازی کنند. به طوری که ساختمان‌ها به گونه‌ای منفک از هم در معرض خورشید بوده و فضای سبز کافی نیز داشته باشند. بر این اساس بسیاری از شهرسازان تحت تأثیر این تفکر، ساخت در ارتفاع را به جای ساختمان‌های کوتاه و به هم چسبیده قدیمی توصیه می‌کنند. ترقی‌گرایان به علت نوگرایی‌شان به زیبایی‌های نوگرایانه توجه دارند. به هنگام نوسازی و بهسازی شهرهای قدیم، هیچ چیز جز راه‌ها را حفظ نمی‌کنند و عملاً شهرسازی بولدوزری و چاقویی را رواج می‌دهند. در نقد این الگو می‌توان گفت این الگو جوی نمایشی ایجاد می‌کند. بریدن از گذشته به نوعی تهاجمی به گذشته و تاریخ است. ارزش‌های جدید مانند "مکانیزاسیون"، "استاندارد شدن"، "هندسه‌گرایی" در "مقابل انعطاف"، "هویت" و

"فرهنگ بومی و محلی" قرار دارد. در حقیقت اقدامات ترقی‌گرایان بیشتر بازسازی بدون توجه به تاریخ و فرهنگ است (شماعی و پورا احمد، ۱۳۸۴: ۱۳۷-۱۳۲).

۲-۱-۲. انسان‌گرایی

کریستوفر الکساندر^۱ پاتریک گدس^۲، کوین لینچ^۳ از جمله اندیشمندان و نظریه‌پردازان قرن بیستم هستند که در زمینه بهسازی و نوسازی بر اساس شهرسازی انسان‌گرا اظهار نظر کرده‌اند. نظریه‌های این گروه تحت تأثیر نظریه‌های شهرسازی مشارکتی دهه‌های آخر قرن بیستم میلادی است. هدف اصلی این گروه توجه به مردم و مشارکت آنها در بهسازی و نوسازی فضاهای شهری است. بهسازی و نوسازی شهری شهرسازان انسان‌گرا بر اساس نظرها و مشارکت شهروندان و سپس با توجه به بررسی‌های لازم صورت می‌گیرد. مداخله مردم‌گرایانه بیش از طراحی، به برنامه‌ریزی شهری می‌اندیشد. برنامه‌ریزی که در آن مردم و یا شهروندان نقش اساسی را در ساماندهی شهری بازی می‌کنند (کوین لینچ، ۱۳۷۶: ۳۴۲). این مکتب، اعتقاد دارد شهر صنعت‌زده قرن بیستمی قادر به برآوردن نیازهای جسمی و روانی ساکنانش نیست از این رو توجه به "طبیعت و فرهنگ" از اصول مهم این دیدگاه است. به طور کلی اصول شهرسازی انسان‌گرا، در سه اصل کلی مستتر است:

۲-۱-۲-۱. فرایند نظم‌ارگانیک

امروزه بی‌مایگی، بی‌روح‌بودن معماری و منظر شهری نتیجه مستقیم و تجلی یکنواخت کارکردگرایی است که در نتیجه ناحیه‌بندی عملکردی و وضع مقررات مربوط به آن پدید آمده است اما از سوی دیگر پرمایگی نمادینی که در معماری و شهرسازی بومی مشاهده

¹. Alexander

². Patrick Geddes

³. Kevin Lynch

می‌کنیم، بر مبنای حداکثر ممکن سازگاری و همجواری بین کاربری‌های مختلف (خصوصی و عمومی) و سازگاری با محیط جغرافیایی است. از این رو بر مبنای "اظهار واقعی تنوع" قرار گرفته است. این پرمایگی نمادین را می‌توان از طرز قرار گرفتن فضاهای عمومی و ارتباط بین آنها از بافت و خط افقی یا خط آسمان شهر دریافت. این دستاوردهای ارزنده شهرسازی کهن است که بر مبنای "تداوم طراحی و رشد تدریجی" شکل گرفته و این دو جزء جدایی ناپذیر نظم ارگانیک هستند.

۲-۱-۲. مشارکت شهروندان

آفرینش و بهسازی و نوسازی ارگانیک فضاهای شهری که در اصل اول از آن یاد شد، جز با کمک مردم به وجود نمی‌آید. برنامه‌ریزان به کمک مردم قادر به خلق فضاهای شهری و رهبری فرایند رشد و توسعه ارگانیک در محدوده اجتماعی‌اند. بدین ترتیب اصل مشارکت در ساخت و پرداخت و نگهداشت محیط زندگی حایز اهمیت است.

۲-۱-۳. شناخت محیطی

برای برقراری توازن بین نیازهای اجزا و عناصر منفرد محیط شهر و نیازهای آن، شناخت کل فضاهای شهری لازم است (خواه در محیط طبیعی، خواه محیط مصنوعی). شهروند، زمانی در محیط شهری و زندگی خود احساس همبستگی و تعلق می‌کند که به شناخت عمیق فضاهای شهری خود پی برده باشد.

۲-۱-۳. نظریه توسعه پایدار

بافت قدیم در دوران معاصر با یک تضاد اساسی روبرو شده است. از یک طرف هویت تاریخی و فضایی آنها براساس هویت انسانی، اقتصاد پیشه‌وری و فرهنگ ما قبل صنعتی شکل گرفته

و از طرف دیگر با نیازها و الزامات نیرومند عصر صنعتی و پسا صنعتی روبرو شده است. جدایی و بریدن از میراث گذشته شهر به بی هویتی و آشفتگی می‌انجامد و از طرفی مقاومت در برابر سبک‌های جدید زندگی شهری به انزوا و جدایی از تحولات جهانی منجر می‌شود (مهدی‌زاده، ۱۳۸۴: ۱۴). مقابله با این تضاد و بحران به یک رویکرد راهبردی درازمدت و نگرش علمی و جامع نیاز دارد. شاید مناسب‌ترین راهکار در این زمینه، توسعه شهری پایدار و تدوین دستور کار ملی توسعه شهری پایدار است. نظریه توسعه پایدار در راستای حمایت از منابع محیطی ارایه شده است. مبانی نظری این رویکرد بر نگهداری منابع در حال و آینده از طریق استفاده بهینه از زمین و وارد کردن کمترین ضایعات به منابع تجدیدناپذیر مطرح است (Bertolini, 2005: 116). این نظریه راه رسیدن به این اهداف را اتخاذ سیاست کاربری صحیح و محافظت از زمین و کنترل کاربری‌ها می‌داند (Carey Curtis, 2008: 107). بنابراین در این دیدگاه، بافت قدیم از طریق اتخاذ سیاست‌های کاربری صحیح و اجرای طرح‌های حفاظتی از زمین و بنا، به منظور استفاده بهینه از زمین و منابع برای حال و آینده با وارد کردن کمترین ضایعات، نگهداری و ساماندهی می‌شود. در تمامی طرح‌ها و پروژه‌های اجرایی توجه به اهداف اقتصادی و اجتماعی و زیست‌محیطی در راس سیاست‌گذاری‌ها و برنامه‌ریزی توسعه شهری قرار می‌گیرد. این دیدگاه معتقد است که گرچه احیای کالبدی، اقتصادی و اجتماعی و زیست محیطی در تعامل و مرتبط با یکدیگرند اما احیای اقتصادی را می‌توان جنبه کارکردی و ضامن احیای کالبدی و اجتماعی تلقی کرد اما نه به طریقی که موجب شود هویت تاریخی، اجتماعی و شهرهای سنتی از بین برود. در این مورد توجه به ظرفیت‌های محدود اقتصادی بافت‌های قدیمی در رونق اقتصادی نیز بسیار ضروری و مهم است. این اقدام مهم باید در قالب راهبردهای مدون و برنامه ریزی شده و یا با هدف حفظ جنبه‌های تاریخی، فرهنگی و اجتماعی و زیست محیطی در قالب کالبد نمود پیدا می‌کند. به این ترتیب احیای اقتصادی

به تداوم حیات حقیقی و سازگار مراکز قدیمی شهرها می‌انجامد و توسعه پایدار بافت‌های قدیمی و ارزشمند شهری کشور را تضمین می‌کند.

۲-۱-۴. نظریه توسعه پایدار شهری (Urban Sustainable Development)

(Theory)

نظریه توسعه پایداری شهری، حاصل بحث‌های فراوان طرفداران محیط‌زیست در خصوص مسائل زیست محیطی بویژه محیط زیست شهری است که به دنبال نظریه «توسعه پایداری برای حمایت از منابع طبیعی» ارائه شد. در نظریه مذکور، بر نگهداری منابع برای حال و آینده از طریق استفاده بهینه از زمین و وارد آوردن کمترین ضایعات به منابع تجدیدناپذیر تاکید شده است. جلوگیری از آلودگی‌های محیط شهری و ناحیه‌ای، کاهش ظرفیت‌های تولید محیط محلی، ناحیه‌ای و ملی، حمایت از بازیافت، عدم حمایت از توسعه‌های زیان‌آور و از بین بردن شکاف‌های میان فقیر و غنی از مهم‌ترین مباحث این نظریه بشمار می‌رود.

اهمیت نقش دولت در امور برنامه‌ریزی از وجوه بارز این نظریه است و اعتقاد بر این است که دولت‌ها باید از محیط شهری حمایت و حفاظت همه جانبه‌ای به عمل آورند. ضمن آنکه پایداری شکل شهر، الگوی پایدار سکونت‌گاه‌ها، الگوی موثر حمل و نقل در زمینه‌ی مصرف سوخت و مطالعه شهر در سلسله مراتب ناحیه‌ی شهری، از اصول مورد تاکید این نظریه محسوب می‌شود.

سازمان ملل مسائل محوری و شرایط ضروری دستیابی به توسعه پایدار را به قرار زیر

معرفی کرده است:

- جمعیت و توسعه
- امنیت غذایی
- انرژی

- صنعت

- چالش‌های شهری

در همین راستا بر رعایت موارد برای پیگیری اصولی و مؤثرتر سیاست‌های توسعه پایدار شهری تاکید شده است:

- نظام سیاسی که مشارکت موثر شهروندان در فرایند تصمیم‌گیری را تضمین کند.
- نظام اقتصادی که راه‌حلهایی برای مشکلات و موانع توسعه‌ی ناهماهنگ و ناموزون ارائه نماید.

- نظام تولیدی که تعهد حفظ مبانی بوم‌شناسی برای توسعه را محترم شمارد.

- نظام فناوریانه که پشتیبان سیستم‌های حامی حیات باشد.

- نظام بین‌المللی که الگوهای پایدار برای تجارت و امور مالی طرح‌ریزی نماید.

در یک نگاه اجمالی می‌توان گفت مبانی نظری مفهوم پایداری (Sustainability) در شهر و ناحیه موارد متعددی را شامل می‌شود که عبارتند از:

کاهش آلودگی، نگهداری منابع طبیعی، کاهش حجم ضایعات شهری، افزایش بازافت‌ها، کاهش انرژی مصرفی، افزایش بیش از حد جانداران مفید در شهر و روستا با ایجاد جامعه‌ی جنگلی و درختان شهری و نواحی سبز، عدم تمرکز شهری و کاهش پراکندگی‌ها، افزایش تراکم متوسط، در حومه‌های شهری و شهرهای کوچک برای کاهش اتکا به شهرهای بزرگ و کلان شهرها، ساختار اجتماعی متعادل، حمل و نقل عمومی و کاهش راه‌بندان جاده‌ای، مدیریت ضایعات بازیافت‌نشده، توزیع منابع و تهیه غذای پایدار محلی.

در این رابطه:

اولاً، جانشینی منابع و نوسازی آنها، اتخاذ سیاست کاربری صحیح و محافظت از زمین

افزایش می‌یابد.

ثانیاً با توجه به برنامه‌ریزی شهری و ناحیه‌ای و ساماندهی فضا، توسعه پایدار شهری حاصل می‌شود.

باید خاطر نشان کرد که اساس و ریشه‌ی توسعه پایدار شهری، در مناطق روستایی نهفته است. فقر، فقرای روستایی را به سوی بهره‌برداری بیشتر از اراضی اطراف روستاها می‌کشاند و در نتیجه این افراد نمی‌توانند در حفظ محیط زیست خود کوشا باشند؛ به عبارت دیگر، «فقر» به خودی خود ناپایداری می‌آفریند.

جدول شماره ۲-۱: تجربه‌های جهانی بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت‌های قدیم شهری (اسلو در نروژ)

عنوان	بافت قدیم شهر اسلو (پایتخت نروژ)
اهداف اصلی طرح	متحول‌سازی بافت با مشارکت مردمی مطلوب‌سازی محیط شهری از طریق بهبود وضعیت محیط زیست، مسکن، وضعیت بهداشتی، اشتغال‌زایی و سرمایه‌گذاری در بناهای تاریخی شهر
مسائل و مشکلات عمده	پایین بودن سطح اقتصادی افراد (به گونه‌ای که ۲۲ هزار نفر در این بافت زندگی می‌کنند و اکثراً از طبقه کارگر هستند). بالا بودن نرخ رشد جمعیت (این رشد حدود ۸ درصد در سال تخمین زده می‌شود). پایین بودن سطح تحصیلات نسبت به استانداردهای این کشور بالا بودن نرخ بیکاری افراد (نرخ بیکاران شهر قدیم دو برابر بیشتر از میانگین بیکاران اسلو بود). مهاجرت افراد کم درآمد سایر مناطق به این منطقه (یک سوم جمعیت این محدوده را مهاجران و افراد کم درآمد تشکیل می‌دادند). پایین بودن استانداردهای محیطی و کمبود فضاهای سبز و پارک‌ها و بالا بودن آلودگی‌های صوتی و هوایی، ترافیک سنگین و وجود خطوط ریلی و مسکن نامناسب همراه با مشکلات اجتماعی مانند کمبود امنیت اجتماعی و جرم و جنایت‌های شهری در گذشته احداث خطوط راه‌آهن باعث تخریب بسیاری از قسمت‌های این بافت شده - است.

عنوان	بافت قدیم شهر اسلو (پایتخت نروژ)
<p>توان و استعداد های منطقه</p> <p>سابقه شهرنشینی با قدمت ۱۰۰۶ سال (پایتخت نروژ از سال ۱۲۰۰ میلادی) وجود بقایای شهر قدیمی اسلو و قابلیت تبدیل شدن به یکی از جاذبه‌های اسلو و حتی کشور نروژ به گونه‌ای که یکی از گران‌قیمت‌ترین و با ارزش‌ترین پارک‌های قرون وسطی اروپای شمالی در این محدوده واقع است. وجود گروه‌های مختلف مشارکتی مردمی و سازماندهی ویژه آن در ۱۵ سال اخیر</p>	
<p>سیاست و راهبردهای کالبدی و اقتصادی-اجتماعی</p> <p>راه‌حل‌های بلندمدت و برنامه‌ریزی جامع با عنوان چشم‌انداز اسلو در سال ۲۰۰۰ بازسازی محله‌های قدیمی و تاریخی از جمله پارک قرون وسطی انتقال مسئولیت از بخش رسمی به مدیران و شوراهای محلی مسئول بهداشت و خدمات اجتماعی شهری از طریق برپایی کارگاه‌های متعدد ایجاد فرصت‌های شغلی جدید در بافت فضاهایی از شهر به ساخت «شهر زراعتی کودکان» اختصاص پیدا کرد که کودکان در اجرایی و ساخته شدن این مکان نقش فعالی داشتند. نهادینه سازی مشارکت‌های اجتماعی بین مدیران محلی با شهروندان تأسیس سازمان محیط زیست شهر قدیم اسلو در سال ۱۹۹۳ که با طرح‌های سازمان سرانه فضای سبز در این محدوده به شدت افزایش پیدا کرد. در نهایت نتایج این طرح به کاهش آلودگی‌های صوتی و هوایی، افزایش فضای سبز و جاذبه‌های بصری، کاهش ترافیک و غیره منجر شد. ترمیم خانه‌های صدساله شهر و تزریق عملکردهای جدید به آن</p>	
<p>سیاست و راهبردهای حمل و نقل و تأسیسات و تجهیزات شهری</p> <p>احداث تونل‌های ترافیکی از ترافیک مناطق مسکونی کاست و از آسیب رساندن به بقایای تاریخی شهر جلوگیری کرد. بهبود وضعیت خیابان‌ها با گسترش سنگفرش‌ها گسترش خطوط دوچرخه‌سواری و تأکید بر استفاده از حمل و نقل عمومی و دوچرخه به جای خصوصی ایجاد پارکینگ‌های طبقاتی گسترش شبکه فاضلاب شهری</p>	

عنوان	بافت قدیم شهر اسلو (پایتخت نروژ)
شیوه برنامه‌ریزی	تدوین برنامه چشم‌انداز بافت قدیم اسلو در سال ۲۰۰۰ براساس یک برنامه راهبردی
شیوه اقدام	بهسازی (ابقا)، نوسازی (احیا)، بازسازی (تخریب)
روش مداخله	

جدول شماره ۲-۲: تجربه‌های جهانی بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت‌های قدیم شهری (پاریس در فرانسه)

توسعه بافت قدیم شهر پاریس (در فرانسه)		عنوان
قرن ۲۰ (تفکرات اوژن هنارد و قانون آندره مالرو)	قرن ۱۹ (اقدامات اوژن هاسمان)	
<p>تعریف مجدد شهر با توجه به مطالبات نیروهای اقتصادی، اجتماعی و سیاسی جدید</p> <p>دفاع از مجموعه‌ها و بافت‌های تاریخی شهر در مقابل قدرت تصمیم‌گیری حاکم</p> <p>ایجاد پیوستگی میان فضاهای کالبدی و فرهنگی</p> <p>ایجاد تسهیلات مالی و کمک‌های بلاعوض از سوی دولت برای جلوگیری از تخریب زودرس بناها، مجموعه‌ها یا بافت‌های شهری</p> <p>ارتقای وضعیت اقتصادی از طریق صنعت گردشگری و جهانگردی</p> <p>کاربست قوانین تشویقی، حمایتی و هدایتی و اجرایی</p> <p>بالا بردن میزان مشارکت مردم</p> <p>تعویض قشر اجتماعی محله</p> <p>تجدید حیات فضاهای با ارزش</p> <p>احیای مجدد و تجدید ارزش نوسازی و مرمت کالبدی- فضایی</p>	<p>جلوگیری از آسیب‌ها و شورش‌های اجتماعی</p> <p>ساختن یک شهر با شخصیت</p> <p>در دوران صنعت</p> <p>تقویت بنیه اقتصادی شهر با</p> <p>حمایت‌های مالی و اقتصادی</p> <p>دستگاه حاکم مرکزی</p> <p>ارتقاء سطح زندگی (کمی و کیفی) در سطح شهر</p> <p>کم‌رنگ کردن ارزش‌های فرهنگی</p> <p>جلوگیری از رشد و گسترش بی‌رویه شهر با طرح کمربند سبز به شعاع ۲۵۰ کیلومتر در گرداگرد شهر</p> <p>تقویت اقتصاد شهر از طریق توسعه ساختمان‌های تجاری،</p>	اهداف اصلی طرح

	اداری و مالی بزرگ	
<p>گسیختگی و اضمحلال بافت اجتماعی و فرهنگی عامه اهالی پاریس ناشی از جراحی‌های تند تفکر هاسمانی</p>	<p>ناکارآمدی شبکه ارتباطی و عبور و مرور پایین بودن سطح بهداشت عمومی نبود سیستم فاضلاب شهری رشد فزاینده و متمرکز جمعیت شهری و نیاز به توسعه کالبدی شهر ازدحام و ترافیک شدید در ورودی‌های اماکن ویژه‌ای مانند ایستگاه‌های راه‌آهن، مراکز تجاری و تفریحی</p>	<p>مسائل و مشکلات عمده</p>
<p>تفکیک سلسله مرتبی گذرها و خیابان‌های شهری و انطباق کارکردهای خاص در هر یک از آنان طرح و اجرای تقاطع‌های غیرمسطح، جایگزینی میدان و فلکه به جای تقاطع مستقیم، راهروهای زیرزمینی و پل‌های متعدد عبور عابر پیاده وجود چند خط شبکه مترو در شهر پاریس (با مزیت‌هایی چون نقل و انتقال سریع و آسوده مسافران شهری، استفاده از انرژی برق و کاهش آلودگی ناشی از تردد وسایل نقلیه شهری، دلیل عبور از زیر زمین و کاهش آلودگی صوتی شهری) اولویت و اهمیت دادن به مسیرهای ویژه پیاده‌روی تجهیز شدن شهر به جدیدترین امکانات تأسیساتی و تجهیزاتی مانند آگویا سیستم جمع‌آوری و هدایت زیرزمینی فاضلاب (طبقه فوقانی کانال‌های آگو به هدایت کابل‌های برق، تلفن، لوله‌های آب و گاز اختصاص یافته‌است که تا حد زیادی سطح خیابان‌ها و معابر را از کند و کوب برای این مقاصد، محفوظ و مصون نگه داشته -</p>	<p>بالا بردن میزان دسترسی با تخریب بافت محلات مسکونی پرجمعیت و جایگزینی بلوارهای وسیع در محل آنها جلوگیری از ازدحام به ویژه در مسیرهای منتهی به پایانه‌ها و مرکز تجاری تجهیز هر چه بیشتر تأسیسات و تجهیزات از جمله آب و فاضلاب</p>	<p>سیاست و راهبردهای حمل و نقل و تأسیسات تجهیزات شهری</p>

		است).
شبهه برنامه‌ریزی	تفکیک عملکردهای اصلی شهر (طرح جامع)	راهبردی - ساختاری
شبهه اقدام	بازسازی	بهسازی (القا)، نوسازی (احیا)، بازسازی (تخریب)
روش مداخله	حفاظتی - بهداشتی	حفاظتی - تزینی مداخله موضعی - موضوعی روش جامع مرمت شهری

جدول شماره ۲-۳: تجربه‌های جهانی بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت‌های قدیم شهری

(استانبول در ترکیه)

عنوان	توسعه بافت قدیم شهر استانبول (ترکیه)
اهداف اصلی طرح	ایجاد چهره فرهنگی و احیای حیثیت جهانی به شهر تاریخی تقویت بنیه اقتصادی شهر از طریق جذب گردشگر و ایجاد فضاهای شهری جاذب و درآمدزا خارج کردن شهر از اختیار بینوایان و اقشار کم درآمد جامعه و ایجاد فضای شهری در خور عصر معاصر توجه دقیق به نقش تاریخی - فرهنگی شهر قدیم و معاصر سازی آن
مسائل و مشکلات عمده	استفاده از مصالح چوب در ساخت و ساز بافت‌های شهری آن وجود گروه‌های مختلف قومی با قشر بندی خاص اجتماعی (مانند یونانی‌ها، ترک‌ها، کردها و ...)
توان و استعدادهای منطقه	وجود سابقه تاریخی ۲۰۰۰ ساله و آثار امپراطوری رم، مسیحی، بیزانسی، اسلامی در گذشته و جهانی معاصر (مثلاً ایاصوفیه بزرگترین بنای یادبود مسیحیت بوده که به مسجد اسلامی تبدیل شده است). وجود تنگه بسفر به عنوان تنها راه ارتباطیابی دو دریای سیاه و مدیترانه و محل اتصال دو قاره آسیا و اروپا
سیاست و راهبردهای کالبدی و اقتصادی - اجتماعی	خروج صنایع مزاحم و انبارها از شهر کهن تغییر نقش و عملکرد فضا از دیرباز باعث ماندگاری فضا شده است (مانند تبدیل کلیساهای بیزانسی به مساجد اسلامی و احیای کالبدی آن) ایجاد فضاهای جدید در استخوان بندی شهر کهن برای جلوگیری از فرسودگی منظر آرایبی نقاط مرتفع شهری با عناصر مذهبی در گذشته (سلمان محمد فاتح، بایزید، سلیم و

عنوان	توسعه بافت قدیم شهر استانبول (ترکیه)
	سلطان سلیمان قانونی، هر یک مساجد خود را روی یک از هفت تپه شهر استانبول بنا کردند. مرمت تدریجی پس از خروج افراد کم درآمد و ناتوان ممنوعیت بلندمرتبه سازی در بافت قدیم
سیاست و راهبردهای حمل و نقل و تأسیسات و تجهیزات شهری	ایجاد توقف گاه‌های متعدد در درون و پیرامون شهر قدیم آرام‌سازی حرکت سواره استفاده از حمل و نقل عمومی در بافت کهن بخصوص تراموا و اتوبوس ایجاد محورهای پیاده معاصر سازی تأسیسات و تجهیزات شهر
شیوه برنامه‌ریزی	برنامه‌ریزی جامع در ارتباط با کل شهر و طرح‌های در مقیاس جهانی ایفای نقش فرهنگی در کل شهر
شیوه اقدام	بازسازی
روش مداخله	بازسازی طرح‌های موضعی - موضعی

مآخذ: کلانتری و همکاران، ۱۳۸۸: ۲۵-۲۴-۲۳

۲-۲. نظریه های بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن و فرسوده شهری

در این بخش به معرفی چند مورد از نظریه‌های نوسازی و بهسازی بافت‌های تاریخی و کهن شهر می‌پردازیم.

۲-۲-۱. نظریه اعیان سازی^۱

نظریه اصالت بخشی یا راهبرد اصلاح مسکن به همراه بهبود زندگی اجتماعی در بافت قدیم یا بخش مرکزی شهرها، بویژه برای گروه‌های اجتماعی با درآمد زیاد، جوانان و خانواده‌های کم فرزند است. اصالت بخشی، فرایندی است که در نواحی مرکزی شهرها صورت می‌گیرد و

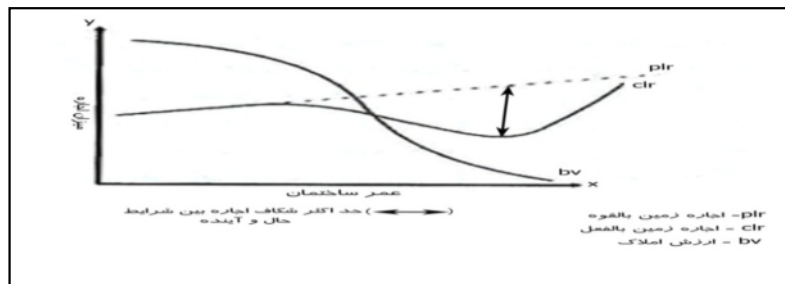
^۱. Gentrification Theory

از طریق آن خانه‌های قدیمی و نیمه قدیمی خریداری می‌شوند و پس از نوسازی و بهسازی، شرایط زندگی برای طبقه متوسط جامعه و حتی طبقات ثروتمند را فراهم می‌آورند. در نظریه اصالت بخشی، استدلال اساسی این است که واحدهای همسایگی مرکز شهرهای غربی پیرامون هسته تجاری شهر مرکزی (C.B.D) به دلایلی از جمله شلوغی، فرسودگی، آلودگی محیط زیست شهری، کاهش امنیت شهری، گسترش ناهنجاری‌های اجتماعی، عدم حمایت مالی و اعتباری از سوی شرکت‌های بیمه و بانک‌ها و عدم تمایل بخش خصوصی برای سرمایه‌گذاری و نارسایی‌های دیگر، توسط قشر کارگر و گروه‌های فقیر به ویژه مهاجران رنگین پوست، اقلیت‌های نژادی و گروه‌های بومی مسن و کم تحرک اشغال می‌شود و در این زمان اجاره واحدهای مسکونی به کمترین حد و اختلاف قیمت املاک بین شرایط موجود و مطلوب به بیشترین حد می‌رسد. بر این اساس با توجه به تئوری اصالت بخشی با تشویق توسعه‌دهندگان خصوصی و سرمایه‌گذاری‌های دولتی، امکان بهسازی و نوسازی شهری و ایجاد محیط سکونت مطلوب برای گروه‌های پر درآمد شهری فراهم می‌شود و گروه‌های کم درآمد و کارگران مهاجر روستایی که قادر به پرداخت اجاره‌های سنگین نیستند، به اجبار منطقه را ترک می‌کنند و گروه‌های متوسط و پر درآمد که توانایی پرداخت اجاره بیشتری را دارند، جایگزین آنها می‌شوند. فرض اساسی در این تئوری این است که سرمایه‌هایی که به طرف حومه‌ها هدایت می‌شوند و در نتیجه آن شرایط نامناسب و فرصت کمی برای سرمایه‌گذاری در مرکز شهر ایجاد شده به نفع توسعه و حفظ و نگهداری ساختمان‌های بخش مرکزی افزایش می‌یابد. این فرایند سبب افزایش "شکاف اجاره"^۱ در مرکز شهر می‌شود. بنابراین خریداران در بازار زمین و مسکن که در جستجوی موقعیت‌های سرمایه‌گذاری سودمندانه هستند، به بخش مرکزی شهرها برمی‌گردند (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۲۲۳). این نظریه دارای دو فرض اساسی است:

^۱. Rent Gap

۲-۲-۲. شکاف اجاره املاک

با سرمایه‌گذاری در حومه شهرها، مراکز شهرها از توسعه باز می‌مانند و هزینه حفظ ساختمان‌ها افزایش می‌یابد و در نتیجه، ساختمان‌ها رها شده و یا به طبقه کم درآمد اجاره داده می‌شوند. این فرایند سبب افزایش "شکاف اجاره املاک" بین مرکز و حومه شهر می‌شود. این وضعیت در شکل شکاف اجاره املاک در محله‌های مسکونی مراکز شهری مشاهده می‌شود (شکل ۱).



شکل شماره ۲-۱: شکاف اجاره املاک در محله‌های بافت قدیم

(منبع: شمعی و پورا احمد، ۱۳۸۴: ۲۲۴)

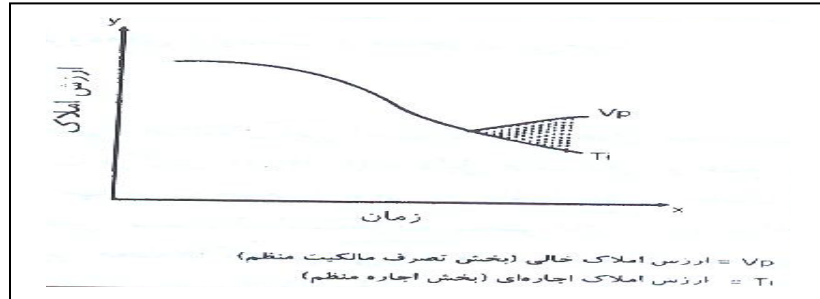
همان‌طور که در شکل (۱) مشخص می‌شود با گذر زمان (محور x) ارزش املاکی ساختمان‌ها به دلیل سپری شدن عمر مستغلات، فرسودگی و استهلاک مصالح (منحنی bv)، و نیز میزان اجاره بالفعل نیز کاهش می‌یابد (منحنی CLR) تا به کمترین حد ممکن می‌رسد ولی به دلیل موقعیت مرکزی و مزایای ناشی از آن، اجاره زمین بالقوه برای بهترین کاربری انتخابی در آینده با گذر زمان افزایش می‌یابد (خط PLR). بنابراین زمانی که اجاره زمین و املاک در شرایط بالفعل کاهش می‌یابد مرحله ترک و رهاسازی املاک و خروج گروه‌های درآمدی بالا از محله و جایگزینی گروه‌های کم‌درآمد آغاز می‌شود. به مرور، شکاف اجاره املاک در شرایط موجود و آینده به حداکثر می‌رسد یعنی محلات بالقوه از استعداد درآمدزایی برخوردار می‌شوند. در اینجاست که توسعه‌دهندگان املاک، دلالت و

خریداران وارد بازار خرید و فروش می‌شوند. زیرا سرمایه‌گذاری از نظر اقتصادی مقرون به صرفه است و مرحله نوسازی محلات آغاز می‌شود. با انجام اقدامات نوسازی، گروه‌های متوسط و بالای جامعه در بخش مرکزی جایگزین گروه‌های فرودست و مهاجران می‌شوند.

۲-۲-۳. شکاف قیمت

در تئوری اصالت‌بخشی، استدلال این است که واحدهای همسایگی مرکز شهرها یا پیرامون بخش تجارت مرکزی (C.B.D) به دلیل فرسودگی و عدم بهسازی و نوسازی بخش مرکزی شهر و مهاجرت جمعیت بومی به حاشیه شهر و جایگزین شدن گروه‌های فقیر جامعه و همچنین انتقال فعالیت‌ها به بخش‌های تازه ساخته شده شهری، سرمایه‌گذاری در این محله‌ها کاهش می‌یابد و سرمایه‌ها به حاشیه و حومه گسترش داده می‌شوند. از این رو به تدریج املاک بخش مرکزی، خالی از سکنه و رها می‌شوند و مسائلی از قبیل فرسودگی بی‌رونی و مشکلات زیست‌محیطی پدید می‌آید. در نتیجه، ارزش محله کاهش یافته و به دلیل کم بودن قیمت املاک و اجاره، گروه‌های کم درآمد، از جمله کارگران کم درآمد، مهاجران روستایی، اقلیت‌های نژادی و افراد مسن کم‌تحرک، محله را اشغال می‌کنند. پس از آنکه جایگزینی کامل شد، "شکاف قیمت و اجاره املاک" پیرامون مرکز شهر به بیشترین حد خود می‌رسد. در این مرحله است که چرخش از عدم سرمایه‌گذاری به سرمایه‌گذاری مجدد آغاز و زمینه برای ورود سرمایه‌گذاران برای بهسازی، نوسازی بویژه بازسازی و سرمایه‌گذاری و بهره‌گیری از منافع حاصل فراهم می‌شود. نوسازی محله موجب تعلق ارزش افزوده به مستغلات می‌شود و سرمایه‌گذاری و هزینه‌های مصرف شده به بهبود محیط زیست شهری می‌انجامد. در این صورت فقط طبقاتی با درآمد زیاد و متوسط که از توان پرداخت اجاره و هزینه‌های زیاد زندگی برخوردارند، مجدداً جانشین طبقات کم‌درآمد می‌شوند. همان طور که شکل شماره ۲ مشخص می‌سازد عملی شدن و تداوم اصالت‌بخشی

در فضاهای محلات مسکونی شهرها به اختلاف بین ارزش املاک اجاره‌ای و تصرف ملکی مسکن بهسازی شده بستگی دارد. به عبارت دیگر، هرچه شکاف قیمت بین املاک اجاره‌ای و خانه‌های نوسازی شده بیشتر شود، اصالت‌بخشی تداوم می‌یابد.



شکل شماره ۲-۲: شکاف قیمت املاک در محله‌های بافت قدیم

منبع: شمعی و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۲۲

۲-۲-۴. نظریه محرومیت‌زدایی و راهبرد برنامه‌ریزی اجتماعی

این راهبرد به جای نوسازی املاک، برنامه‌ریزی اجتماعی و اقتصادی و حل مسایل و مشکلات اجتماعی و اقتصادی مردم را مورد توجه قرار می‌دهد. بر اساس این نظریه ابتدا از طریق تحلیل علل "محرومیت و فرسودگی شهری" باید زمینه‌های لازم برای اجرای سیاست‌ها و برنامه‌های ساماندهی شهری فراهم آید. این الگو عمدتاً توسط محققان جامعه‌شناس شهری مطرح شد. بر اساس تحقیقاتی که در سال ۱۹۷۷ در رابطه با بخش مرکزی شهرها انجام گرفت، مشخص شد که "عدم تعادل اجتماعی و اقتصادی شهر" ناشی از ویژگی‌های سیاست‌گذاری در سطح کلان اقتصاد شهری است. ساختار جمعیتی بخش مرکزی شهرها با بافت ناکارآمد و فرسوده شهری عمدتاً شامل بازنشستگان، بیکاران، خانوارهای با تکفل بالا، وابستگان به خدمات تأمین اجتماعی روی هم‌رفته گروه‌های است که از نظر اجتماعی - فرهنگی ضعیف‌اند. این ساختارهای اجتماعی و اقتصادی عمدتاً معلول عدم تعادل و توازن در توزیع منابع در سطح شهر هستند. اقتصادی که نتواند شکم مردم

خود را سیر کند نمی‌تواند به بهسازی و نوسازی شهری بپردازد و برای آینده خود سرمایه‌گذاری کند. سوء مدیریت، اتخاذ سیاست‌های نادرست، فساد و بی‌توجهی به اصول علم اقتصاد به طور مستقیم و غیرمستقیم، برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری را تحت تأثیر قرار می‌دهد. بنابراین به جای تکیه بر راه‌حل‌های فیزیکی - کالبدی از قبیل بهسازی و نوسازی کالبد شهر به منظور احیا و ساماندهی بخش مرکزی شهرها و سایر بخش‌های فرسوده شهر، توجه به محرومیت‌زدایی و بهسازی و نوسازی اجتماعی و اقتصادی اهمیت خاصی دارد. در غیر این صورت، بکارگیری سیاست‌های صرفاً کالبدی، موجب انتقال فقر و محرومیت از یک نقطه به نقطه دیگر خواهد شد. در نتیجه می‌توان رکود و فرسودگی در بخش مرکزی شهرها یا بافت‌های قدیم را ناشی از فقر و محرومیت اقتصادی و فرهنگی دانست که با بهبود آن شرایط حفاظت از بافت‌های قدیم و فرهنگی و توسعه و تکامل آنها فراهم خواهد شد (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۲۳۸ و ۲۳۹).

۲-۲-۵. الگوی جایگزینی

ساده‌ترین مفهوم نوسازی و بازسازی شهری، جایگزینی است. به این ترتیب که قسمت‌های فرسوده در داخل شهر خریداری شده و با پاکسازی و ساخت و سازهای جدید، جایگزینی صورت می‌گیرد. فرض بر این است که قسمت‌های فرسوده در سیستم شهری کارایی ندارند. هدف اصلی جایگزینی، ایجاد هماهنگی در بخش‌های مختلف شهر و تأمین منابع مالی برای نواحی شهری و مشارکت اجتماعات محلی در بهبود محیط فیزیکی‌شان است. برنامه جایگزینی با کمک بخش خصوصی توسط تشکیلات نهادی صورت می‌گیرد (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۲۴۵).

۲-۲-۶. الگوی پالایش شهری

این الگو متکی بر کوچ ساکنان و اشتغال، به خارج شهر است، بدین ترتیب که جمعیت مناطق فرسوده و قدیمی مراکز شهری به حومه‌ها و شهرک‌های جدید رانده می‌شود و در این مکان‌های جدید، اشتغال افراد نیز در نظر گرفته می‌شود. از طرف دیگر، مناطق فرسوده قدیمی پاکسازی شده و تلاش بر این است که با ایجاد نواحی مسکونی جدید گروه‌های اجتماعی با درآمد متوسط و بالا در این مناطق جایگزین شوند. این الگو بر این پایه استوار است که سیستم پالایش، باعث حرکت ساکنان مناطق فرسوده به پله‌های بالاتر از طریق به ارت بردن مساکن بجا مانده از کسانی که به مسکن جدید می‌روند، می‌شود و در نتیجه پیش شرط تخلیه بیشتر و تقاضای کمتر غالب شده و در نهایت به جذب مسکن کهنه و فرسوده منجر می‌شود.

۲-۲-۱. راهبرد خودکفایی و خودتنظیمی

این راهبرد بر خلاف تخلیه بافت و تعویض مکان (الگوی جایگزینی)، حفظ و بهبود املاک موجود بدون جایگزینی ساکنان آن را مدنظر دارد. بنابراین براساس این راهبرد، هرفضایی قابل بهبود است و ارزش اصلاح در محل خود را دارد. بر اساس این الگو، با توجه به ویژگی‌های فضاهای شهری، اقدامات بهسازی و نوسازی دنبال می‌شود. این الگو از فرض‌های اساسی صرفه‌جویی‌های مقایسه‌ای پاکسازی و بهسازی یا مرمت پیروی می‌کند ولی از عواملی چون نرخ بهره، طول عمر آینده املاک بهسازی شده و تفاضل هزینه‌های جاری املاک بهسازی شده و نوسازی شده تبعیت می‌کند (شماعی و پورا احمد، ۱۳۸۴: ۲۴۴ و ۲۴۵).

۲-۶-۲-۲. طرح تجمیع

دیدگاه موثر دیگر برای بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیم شهرها، طرح تجمیع است. این طرح‌ها هنگامی توصیه می‌شود که از یکسو نه بناهای موجود در بافت دارای ارزش باشند و نه مجموعه عناصر شهری ارزشمندی ارائه دهند و از سوی دیگر به دلیل فرسودگی‌ها و نابسامانی‌های مختلف دیگر به هیچ روی قابل استفاده نباشند که در نهایت تخریب املاک و تجمیع پلاک‌های ثبتي شهر مطرح می‌شود. با توجه به این دیدگاه در بخش‌هایی که به دلایل گوناگون امکان احیای سلول به سلول یا احیای تک بناها وجود ندارد، آن محدوده از بافت که فاقد ارزش و در عین حال مخروبه است، تملیک می‌گردد و پس از تجمیع املاک به عنوان مجموعه‌ای منسجم مجدداً طراحی و نوسازی می‌شود (حیدر نتایج، ۱۳۸۶: ۶۱).

دلایل تجمیع اراضی و املاک به شرح زیر است:

- ۱- پیچیدگی مالکیت در اثر تقسیم پی در پی قطعات و کوچک شدن و نامنظم شدن آنها و یا تقسیم شدن مالکیت بین وارثان و عدم رسیدگی مالکان به مایملک به دلیل اختلاف و موانع قانونی.
- ۲- بلوک‌های شهری از حیث عناصر متشکله خود از جمله شبکه‌های گذرگاهی، فضای سبز، پارکینگ، فضاهای ورزشی، تفریحی بهداشتی و آموزشی-اداری معضلات ساختاری‌اند که تخریب و نوسازی پلاک‌های منفرد بعضاً اوقات به مزمن شدن مشکلات ساختاری بافت‌های ناکارآمد منجر می‌شود.
- ۳- خرید فضاهای شهری و تخریب آنها و تجمیع قطعات املاک و آماده‌سازی برای کاربری‌های مناسب ضروری است. بر اساس اقدامات تجمیع در ایران، معمولاً در بافت‌های شهری که دارای ویژگی‌های زیر باشند طرح تجمیع صورت گرفته است:
الف) بافت‌هایی که قطعات شان نامنظم است و از گذربندی مناسب برخوردار نیستند.

ب) بافت‌هایی که قطعات املاک آن کوچکتر از ۱۲۰ متر مربع بوده و از نظر سلسله مراتب دسترسی، به دلیل وجود گذرهای کم‌عرض، طولانی، بن‌بست و بعضاً پیچ‌درپیچ و دارای معضلات زیست محیطی‌اند.

ج) بافت‌هایی که از ساختار و چشم انداز فرسوده و ناکارآمد بر خوردارند و از نظر ایمنی در مقابل آسیب‌های طبیعی از جمله زلزله، سیل، طوفان، بارش مقاومت لازم را ندارند.

د) بافت‌هایی که با پیشینه روستایی که به مرور زمان در داخل محدوده خدماتی شهر قرار گرفته‌اند.

ه) بافت‌های حاشیه‌ای و پیدایش زاغه نشینی و آلودگی نشینی در حاشیه شهر و یا حتی در بخش مرکزی و بافت‌های قدیمی شهر، سلامت، ایمنی و آسایش شهر را به مخاطره انداخته است. این گونه بافت‌ها با چهره و ساختار ناموزون و زشت، عدم ایمنی لازم، معضلات اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی برای شهر به وجود می‌آورند. در نتیجه با مشخص شدن انواع بافت‌های ناکارآمد طرح تجمیع اجرا می‌شود.

۲-۲-۳. استفاده از سرمایه اجتماعی راه‌حلی پایدار در حل مسئله بافت‌های فرسوده

بحث توانمندسازی اجتماعات با استفاده از سرمایه‌های اجتماعی بحث نسبتاً جدیدی در برنامه‌ریزی شهری است که می‌تواند با کامل تر شدن مبانی نظری آن در کشور و به عبارتی هویت ایرانی بخشیدن به مبانی آن به یکی از راه‌حل‌های پایدار در جهت کاهش فقر و ارتقای اجتماعی- اقتصادی اجتماعات محلی مطرح شود. برخی از صاحب‌نظران مدیریت مشارکت را این گونه تعریف کرده‌اند:

«مشارکت درگیری ذهنی و عاطفی اشخاص در موقعیت‌های گروهی است که آنان را بر می‌انگیزاند تا برای دستیابی به هدف‌های گروهی یکدیگر را یاری دهند و در مسئولیت کار شریک شوند» (یاور، ۱۳۸۱: ۱۰). مشارکت همراه با تحولات اجتماعی سازگار می‌شود و با

رویکردها و نگرش‌های جامعه، نیازها و نهادهای آن انطباق می‌یابد. هر چه تحولات جامعه سمت و سوی مردمی‌تر به خود بگیرد، اهمیت مشارکت و همچنین نقش و جایگاه آن در فرایند تکامل اجتماعی بیشتر آشکار می‌شود. مشارکت، فرایندی از خودآموزی اجتماعی و مدنی است. این تغییر موجب برقراری مناسبات اجتماعی و انسانی جدید می‌شود. خودگردانی، تجسم دموکراسی مشارکتی است. "اعتماد اجتماعی"^۱، "انسجام اجتماعی" و "مشارکت اجتماعی"^۲ مواد اولیه سرمایه اجتماعی را تشکیل می‌دهند که ارتباطی عمودی با هم دارند؛ بدین معنا که در سایه آشنایی اجتماعی، اعتماد اجتماعی شکل می‌گیرد. اعتماد ایجادشده به انسجام اجتماعی منجر می‌شود و نهایتاً در قالب "شبکه‌های اجتماعی"^۳ (رسمی و غیررسمی) به جریان مشارکت اجتماعی ختم می‌شود. در این ارتباطات، نقش اعتماد بسیار مهم، حساس و شکننده است چون برای بدست آمدن آن سالها، زمان لازم است، در حالی که در یک لحظه می‌تواند نابود شود.^۴

پاتنام^۵ معتقد است در هر جامعه‌ای چه سنتی، چه مدرن، چه دیکتاتوری و چه دموکراتیک، ارتباطات و شبکه‌های رسمی و غیر رسمی وجود دارد. این شبکه‌ها دو نوع‌اند: شبکه‌های عمودی و شبکه‌های افقی. خاصیت شبکه‌های افقی این است که شهروندان عضو در آن از نظر قدرت و موقعیت برابرند در حالی که در شبکه‌های عمودی، سلسله مراتب حاکم بوده و اعضای آن از موقعیت و قدرت یکسان برخوردار نیستند. سطح اعتماد در شبکه‌های عمودی نسبت به شبکه‌های افقی بسیار پایین است چون بحث بهره‌کشی و سود در این شبکه‌ها مطرح است. بنابراین چون سطح اعتماد در شبکه‌های افقی بالاست، همکاری نیز بیشتر است. اعتماد بیشتر موجب همکاری بیشتر می‌شود و همکاری بیشتر

^۱ . Social Trust

^۲ . Social Participation

^۳ . Social Network

^۴ . New Economic Foundation. 2000

^۵ . Patnam

موجب شناخت و آگاهی بیشتر اعضا با یکدیگر می‌شود و این نیز به نوبه خود اعتماد بین اعضا را بالاتر می‌برد. به این ترتیب خاصیت ویژه سرمایه اجتماعی این است که بر عکس سرمایه فیزیکی به جای استهلاک هر چه بیشتر مصرف شود ارزش آن زیادتر می‌شود (همان؛ ۱۱).

۲-۳. سیر تحول بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیم در ایران

به دنبال تغییر و تحولات بنیادی که در فاصله سال‌های ۱۲۸۵ ه.ش با وقوع انقلاب مشروطه تا پایان جنگ جهانی اول (۱۲۹۹) روی داد، دولت ایران وظایف و نقش‌های جدید و متعددی را عهده‌دار شد. در چارچوب این تغییر و تحولات مداخله در روند رشد و توسعه شهرها نیز در حوزه وظایف دولت قرار گرفت. این مداخله ابتدا با وضع قوانین و مقرراتی در زمینه ایجاد شهرداری‌ها (۱۳۰۹) آغاز شد. همزمان با شروع فعالیت‌های مربوط به مدرنیسم و نوسازی، دگرگونی چهره بافت‌های قدیمی در سال ۱۳۱۰ رخ نمود. عمده‌ترین اقداماتی که در این زمینه در شهرهای بزرگ و تهران آغاز شد، در خصوص احداث خیابان‌ها، میدان‌های وسیع در قلب شهر و محله‌های قدیمی آن، احداث خیابان‌های صلیبی و کمربندی، تخریب محله‌ها و زیباسازی ساختمان‌ها، به ویژه در بدنه خیابان‌های شهر بود (پوراحمد و شمعی، ۱۳۸۴: ۱۸۶).

در سال ۱۳۱۲ با تصویب «قانون راجع به احداث و توسعه معابر و خیابان‌ها»، دگرگونی کالبدی شهرها، جایگاه قانونی یافت. در سال ۱۳۲۰ این قانون تحت عنوان «قانون توسعه معابر» اصلاح و در آن تجدیدنظر شد (نظریان، ۱۳۸۱: ۱۹۴).

با شروع حکومت پهلوی دوم در ایران از سال ۱۳۲۰ به علت بی‌تجربگی و عدم اقتدار سیاسی تصمیم‌گیرندگان کشور و بی‌توجهی به مباحث عمران شهری، از جمله بهسازی و نوسازی محله‌های قدیمی، و با وجود گسترش شهرها و ازدیاد جمعیت و نیز به رغم شروع

برنامه‌های عمران ملی از سال ۱۳۲۷، عمران و نوسازی و بهسازی محله‌های شهر اهمیت چندانی نیافت. عمده‌ترین فعالیت‌های عمران شهرها تا حدود سال ۱۳۴۵، که به وسیله شهرداری‌ها انجام می‌شد، غالباً عبارت بود از احداث خیابان‌ها، کوچه‌ها و میدان‌ها، توسعه معابر، پاکسازی و نگهداری و تسطیح معابر و مجاری آب و فاضلاب و تأمین روشنایی شهرها. در این مدت نظارت و کنترلی بر کیفیت بافت‌های شهری صورت نمی‌گرفت و این دوره را می‌توان دوره رکود فعالیت‌های نوسازی دانست.

در ادامه سیر توجه به بهسازی و نوسازی بافت‌های شهری در برنامه‌های عمرانی مصوب، مورد بررسی قرار می‌گیرد (برگرفته از شمعی و پور احمد، ۱۳۸۴: ۳۲۴):

۲-۳-۱. برنامه اول عمرانی (۱۳۲۷-۱۳۳۴)

این برنامه بوسیله مهندسين مشاور آمريكايي ماوراءبحار تهيه و تدوين شد. برنامه مذکور تنها حاوی چندین پروژه عمرانی بود و جامعیت مورد نظر در برنامه‌ها را نداشت. تنها مواردی که در خصوص عمران شهری در این برنامه مورد توجه قرار گرفته، مربوط به لوله‌کشی آب شهرها و برق‌رسانی است و از سایر جنبه‌های توسعه شهری، رفاه عمومی و توجه به بافت قدیم شهرها، نکته خاصی در آن دیده نمی‌شود.

۲-۳-۲. برنامه دوم عمرانی (۱۳۳۴-۱۳۴۱)

در میان اهداف اقتصادی - اجتماعی این برنامه، بهبود کیفیت خدمات شهری در نظر گرفته شد و علاوه بر تأمین آب و برق، آسفالت خیابان‌ها و توسعه تاسیسات شهری نیز مورد توجه قرار گرفت. با توجه به کمبود بودجه شهرداری‌ها، در این برنامه قانونی تصویب شد که بر اساس آن هرگاه شهرداری‌ها بتوانند ۵۰ درصد هزینه‌های پروژه‌های عمرانی شهری را تأمین

کنند، ۵۰ درصد مابقی از محل اعتبارات برنامه عمرانی و به صورت کمک‌های بلاعوض، از طرف دولت به آنها پرداخت شود.

از جمله اقدامات مربوط به وضعیت شهرها در این دوره، تهیه اولین طرح‌های هادی برخی از شهرها، در سال ۱۳۳۶ از سوی دفتر فنی وزارت کشور است. همچنین در این سال‌ها برای نخستین بار در گزارش طرح‌های شهری واژه «شهرکهن» یا «شهر قدیم» به کار گرفته شد و از تمایز بین بافت قدیم و بافت جدید سخن به میان آمد.

مهم‌ترین قانونی که در این دوره برای تجدید بنا و تغییر نواحی شهری به تصویب رسید، قانون مربوط به تملک زمین‌ها برای اجرای برنامه‌های شهرسازی بود که در سال ۱۳۳۹ وضع شد. گرچه طی این قانون نحوه پرداخت غرامت و تملک اراضی شهری به منظور تخریب و تجدید بنای محله‌های فرسوده و غیر بهداشتی مورد بحث قرار گرفت، ولی در عمل، قانون مذکور مطلقاً برای عمران شهری یا موارد یاد شده مورد استفاده قرار نگرفت و تنها چند سالی به عنوان ضوابط قانونی مربوط به نحوه پرداخت غرامت به کسانی که ملک آنها در مسیر اجرای طرح‌های عمرانی دولت قرار می‌گرفت، از آن استفاده شد. همچنین در این دوره «سازمان ملی حفاظت آثار باستانی ایران» در سال ۱۳۴۰ شکل گرفت (فلامکی، ۱۳۷۵: ۱۲۶).

۲-۳-۳. برنامه سوم عمرانی (۱۳۴۶-۱۳۴۱)

در این برنامه، اهداف عمده بخش عمران شهری سالم‌سازی شهرها و اصلاح اداره امور شهر عنوان شده بود. بخش عمران شهری با فعالیت‌های گسترده‌تر پیگیری و با اجرای بیش از ۶۶۰ طرح مختلف عمرانی، چهره شهرها دگرگون گردید. مهم‌ترین رویداد برنامه سوم، در دستور کار قرار گرفتن تهیه طرح‌های جامع شهری بود. با تأسیس وزارت آبادانی و مسکن امور اجرایی طرح‌های عمران شهری که تا آن تاریخ به عهده سازمان برنامه و بودجه بود، نیز

به وزات مزبور محول شد (عربشاهی، ۱۳۸۲: ۲۸). پاک‌کردن زاغه‌ها و احداث مسکن‌های ارزان‌قیمت در شهرهای بزرگ از دیگر اقدامات اجرایی در برنامه سوم بود. همچنین بر اثر افزایش جمعیت در شهرهای بزرگ آپارتمان‌سازی معمول شد و در سال ۱۳۴۴ قانون تملک آپارتمان به تصویب رسید (<http://tarh.majlis.ir>).

۲-۳-۴. برنامه چهارم عمرانی (۱۳۵۱-۱۳۴۷)

در این برنامه، اصلاح اداره امور شهرداری‌های و تجهیز آنها، اعطای کمک بلاعوض به منظور ایجاد تاسیسات عمرانی در شهرها و کمک به تهیه طرح‌های جامع برای شهرهای بزرگ و تدوین ضوابط لازم، مورد توجه قرار گرفت. در این برنامه، نوسازی محله‌های قدیمی و غیرسالم در قالب طرح‌های جامع دیده می‌شد. از جمله تحولات و اقدامات قابل توجه در دوره این برنامه، تصویب قانون نوسازی و عمران شهری در سال ۱۳۴۷ و تشکیل شورای عالی شهرسازی و معماری در سال ۱۳۵۱ بود. این شورا به منظور اتخاذ سیاست‌های کلی شهرسازی، ایجاد هماهنگی و تمرکز بررسی‌های مربوط به تهیه مقررات شهرسازی و تصویب برنامه‌های جامع و توسعه شهری تشکیل شد. مجموع این اقدامات و تحولات دوره‌ای را رقم می‌زند که اواسط دهه ۴۰ تا اوایل دهه ۵۰ را در برمی‌گیرد و می‌توان آن را دوره رویکرد به نوسازی و عمران شهری نام نهاد زیرا رویکردی تکوینی به موضوع بافت‌های شهری دیده می‌شود. مهم‌ترین محور در تعیین راهکارهای بهسازی و نوسازی شهری، طرح‌های جامعی است که در این دوره برای شهرها تهیه و به منظور اجرا به شهرداری‌ها ابلاغ شد (ایزدی، ۱۳۷۹: ۱۴۰).

در طول این دوره توجه به مقولات طراحی و بهسازی شهری، از حد برخی اقدامات موردی در فضاهای شهری تاریخی در شهرهایی چون اصفهان و اقداماتی نافرجام در بازسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهرهای قدیمی فراتر نرفت و مجریان امر بر این اساس

عملیات تخریب خود را در این گونه بافت‌ها توسعه دادند. خیابان‌های پیشنهادی، بافت کهن شهری را از هم می‌دریدند و تا دور دست‌ها در پیرامون شهر گسترده می‌شدند و مخروطه‌های باقی مانده از گذر خیابان‌ها، متروک‌شدن بافت درون‌شهر و حاشیه‌نشینی در پیرامون محدوده‌های پیشنهادی طرح جامع ظهور می‌یافت (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۳۲۷).

۲-۳-۵. برنامه پنجم عمرانی (۱۳۵۶-۱۳۵۲)

در این برنامه عمرانی با توجه به توسعه روزافزون شهرها در اثر مهاجرت‌های روستایی، برای اولین بار به طور مستقیم و گسترده، به اهمیت و ضرورت حفظ بافت‌های تاریخی توجه شد و بدین منظور ردیفی از بودجه به بهسازی و نوسازی شهری تعلق گرفت.

اهداف مشخص و خط مشی اساسی عمران شهری در این دوره عبارت بودند از:

- اجرای صحیح قانون نوسازی و عمران شهری در کلیه شهرها
- تقویت و بهبود مدیریت شهرداری‌ها و سازمان‌های محلی
- ایجاد حداکثر فرصت برای مشارکت بخش خصوصی در امر نوسازی شهری با راهنمایی و کمک‌های تشویقی دولت
- نوسازی و تجدید بناهای قدیمی و غیر بهداشتی
- ترمیم و اصلاح بافت‌های قدیمی شهرها و بازارها (شماعی، پوراحمد، ۱۳۸۴: ۱۸۹).

۲-۳-۶. برنامه پنج ساله اول توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری

اسلامی ایران (۱۳۶۸-۷۲)

در قانون برنامه پنج ساله اول به طور صریح و مشخص به موردی در خصوص بهسازی و نوسازی محله‌های قدیمی اشاره‌ای نشده است، ولی در پیوست قانون و بخش‌های برنامه، مطالعات بهسازی و نوسازی شهرها در بخش عمران شهری و در قالب تهیه برنامه‌های

توسعه شهری، مدنظر قرار گرفته است. در سال‌های انتهایی اجرای برنامه اول، موضوع استفاده حداکثری از ظرفیت‌های درون محدوده‌های شهری مطرح شد ولی در طی اجرای این برنامه طرح مستقل و خاصی تحت این عنوان به اجرا نرسید.

۲-۳-۷. برنامه پنج ساله دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۷۳-۷۷)

در برنامه پنج‌ساله دوم کشور (در بخش عمران شهری) موضوع بهسازی بافت‌های فرسوده (مسأله‌دار) شهری به‌طور مشخص در قالب طرح و پروژه‌های ذیربط مطرح شد. هدف این طرح‌ها استفاده بهینه از زمین از طریق اصلاح بافت‌های فرسوده و مسأله‌دار، مرمت و بهسازی ساختمان‌ها و نوسازی و اصلاح محله‌های قدیمی بود. از این جهت برنامه دوم، نقطه عطفی در توجه مستقیم، منسجم و برنامه‌ای به بهسازی بافت‌های شهری و تلاش برای حل مسائل مختلف بافت‌های فرسوده و قدیمی به حساب می‌آید.

برای اجرای این طرح‌ها شرکت عمران و بهسازی شهری تشکیل شد که عمده‌ترین وظایف آن تهیه و اجرای طرح‌های بهسازی بافت‌های شهری، مدیریت و اجرای عملیات، خرید اراضی، تجمیع، تفکیک و آماده سازی، مشارکت مالی با اشخاص حقیقی و حقوقی در اجرای طرح‌ها، مدیریت و تجهیز منابع داخلی و خارجی برای سرمایه‌گذاری در پروژه‌های شهری را شامل می‌شد.

در فاصله سال‌های ۱۳۷۳ تا ۱۳۷۶ حدود ۶۰ طرح بهسازی بافت قدیم، محور تاریخی، مجموعه فرهنگی مرکز شهری و موارد مشابه مطالعه شد که برخی از آنها در طی همین سال‌ها به مراحل تملک- و بعضاً مقدمات اجرا نیز رسیدند.

۲-۳-۸- برنامه پنج ساله سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۸۳-۱۳۷۹)

سیاست‌گذاری این برنامه عمرانی بیشتر از طریق آگاهی‌دادن به مردم به منظور حفظ و حراست از میراث فرهنگی و ترغیب و تشویق مردم در حفظ و نگهداری آنها، ایجاد شرکت‌های مشاوره‌ای از جمله شرکت مسکن‌سازان، ایجاد قطب‌های علمی- پژوهشی برای دستیابی به راهکارهای حفاظت و بهسازی و نوسازی شهری، توسعه تسهیلات مادی و معنوی برای بهسازی و نوسازی شهری، توسعه شهرسازی ایرانی - اسلامی و بهسازی و نوسازی بوم‌گرایانه بود. البته بر اساس شواهد و قرائن موجود، مشخص می‌شود این سیاست‌ها به طور کامل اجرا نشده است (شماعی، ۱۳۸۴: ۳۴۲).

تصویب آیین‌نامه اجرایی بند (ج) ماده ۱۶۶ قانون برنامه سوم توسعه، شکل‌گیری سازمان‌های بهسازی و نوسازی را شتاب بخشیده که در حوزه انجام وظایف خود به شرح زیر فعال‌اند:

- شناسایی محله‌های قدیمی و بافت‌های با ارزش تاریخی، و پیشنهاد تغییر و تعیین کاربری اراضی و ارائه طرح‌های مناسب به منظور بهینه‌سازی محله‌های یاد شده، با رعایت مقررات مربوط به کمیسیون ماده ۵ قانون شورای عالی شهرسازی و معماری
- احداث ساختمان‌ها و تأسیسات مورد نیاز عمومی شهر، در اجرای طرح‌های مصوب شهرداری در محله‌های قدیمی
- استفاده بهینه از اراضی مرغوب شهری که بر اثر عدم برنامه‌ریزی صحیح، محلات یادشده متروکه شده و بی‌استفاده مانده‌اند و از نظر اجتماعی، اقتصادی و شهرسازی به معضل پیچیده‌ای تبدیل شده‌اند
- سرمایه‌گذاری و مشارکت با بانک‌ها و مؤسسات سرمایه‌گذاری در امور مربوطه، به طریقی که برای سازمان منابع مالی تأمین کند

- شناسایی بافت‌های با ارزش تاریخی شهر و ارائه طرح‌های مناسب به منظور بهینه‌سازی، به مراجع ذی‌صلاح قانونی

شناسایی تک واحدهای با ارزش تاریخی و پیشنهاد کاربری مناسب برای هر کدام از این بناها، و به منظور تصویب مراجع ذی‌ربط و ارائه طرح اجرایی بر اساس طرح تفصیلی و طرح جامع، برای مواردی که با بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی مرتبط است.

۱-۳-۹. برنامه پنج ساله چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری

اسلامی ایران (۸۸-۱۳۸۴)

در ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم در زمینه‌ی بافت‌های فرسوده عنوان شده که دولت موظف است به منظور هویت بخشی به سیمای شهر و روستا، استحکام بخشی ساخت و سازها، دستیابی به توسعه پایدار و بهبود محیط زندگی در شهرها و روستاها، اقدامات زیر را در بخش‌های عمران شهری و روستایی و مسکن به عمل آورد:

الف: هویت بخشی به سیما و کالبد شهرها، حفاظت و گسترش معماری و شهرسازی و ساماندهی ارائه خدمات شهری

ب: احیای بافت‌های فرسوده و نامناسب شهری و ممانعت از گسترش محدوده‌های شهری و ساماندهی بافت‌های حاشیه‌ای در شهرهای کشور با رویکرد توانمندسازی ساکنین این بافت‌ها

ج: به وزارت مسکن و شهرسازی اجازه داده می‌شود به منظور ایجاد قانون استیجاری، واگذاری معوض نصاب مالکانه و اجرای سایر طرح‌های عمرانی، املاک مناسب مورد نیاز را در بافت‌های فرسوده نامناسب شهری، به قیمت کارشناسی روز خریداری نماید.

ه: دولت موظف است بازسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی شهرها و روستاها و مقاوم سازی ابنیه موجود در برابر زلزله را با استفاده از منابع داخلی و خارجی مذکور در بند «ب» ماده

(۱۲) این قانون آغاز و ترتیبی اتخاذ نماید که حداکثر ظرف ۱۰ سال عملیات اجرایی مربوط به این امر در کل کشور خاتمه یابد (آقایی و همکاران، ۱۳۸۷: ۶).

۱-۳-۱۰. برنامه پنج ساله پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۸۹-۹۳)

ماده-۱۳ در تبصره ماده ۱۳ این برنامه به سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی اجازه می‌شود به منظور مرمت و احیای بافت‌ها و بناهای تاریخی و فرهنگی، رئیس سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و نمایندگان آن سازمان در کمیسیون‌های ماده (۵) قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲ و اصلاحات بعدی تهران و شهرستان‌ها عضویت یابند. (www.tbzmed.ac.ir/news/tose.htm).

ماده ۱۵۳

در بند «ب» ماده ۱۵۳ این برنامه آمده است که وزارت مسکن و شهرسازی موظف است به منظور تحقق توسعه پایدار در مناطق شهری، اقدام زیر را انجام دهد:

ب- تدوین ساز و کارهای لازم برای احیا بافت فرسوده شهری، استفاده از اراضی بایر داخل شهرها با کسب رضایت مالکین در قالب خرید یا معاوضه، اختصاص اراضی منابع طبیعی و نهادهای عمومی غیردولتی، بهره‌گیری از اراضی دولتی در راستای تامین کاربری‌های خدمات عمومی (پیش‌بینی شده در طرح‌های توسعه شهری مصوب) و مسکن به ویژه مسکن زوج‌های جوان و گروه‌های کم‌درآمد و پیگیری اجرای آن پس از تصویب مراجع ذیربط (www.tbzmed.ac.ir/news/tose.htm).

ماده-۱۵۴

الف- شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مکلف است نسبت به احصای مناطق ویژه نمازمند بهسازی و نوسازی در بافت‌های فرسوده و دسته بندی طرح های واقع در این مناطق (با اولویت الف- طرح هایی که به دلیل منافع عمومی، اجرای به موقع آنها ضروری است.

ب- سایر طرح هایی که از طریق تدوین ضوابط و مقررات و مشارکت مردم و حمایت دولت، شهرداری ها و دهیاری ها به مرور زمان قابل انجام است) اقدام کند. طرح های گروه الف مشمول برنامه‌های عمومی و عمرانی دولت (موضوع لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک مصوب ۱۳۵۸ شورای انقلاب) است که تمام یا بخشی از منابع مورد نیاز آن می تواند از طریق بخش های غیر دولتی تامین شود.

ب- دستگاه های اجرایی ذی ربط موظف اند به منظور افزایش بهره وری و استحصال زمین نسبت به احیای بافت های فرسوده و نامناسب روستایی اقدام نمایند
(www.tbzmed.ac.ir/news/tose.htm).

خلاصه

بافت‌های تاریخی، بخشی از سرمایه فرهنگی ملت‌ها هستند و حکم اندوخته‌های متراکم را دارند که گنجینه‌هایی از خاطرات اجتماعی و شیوه‌های اندیشیدن و زیستن گذشتگان ما را در بر گرفته‌اند.

بعد از جنگ جهانی دوم، موضوع بازسازی و احیای مرکز شهرهای تاریخی که در اثر جنگ آسیب دیده بود، مطرح شد و مورد بحث قرار گرفت. از سوی دیگر احتیاج فوری به بازسازی و فقدان امکانات مالی لازم، بحث‌های نظری بهسازی و حفاظت بافت‌های تاریخی را به سال‌های بعد از دهه ۱۹۵۰ موکول کرد. تا این زمان عملیات ساختمانی با شدت و

سرعت هرچه تمام‌تر در اکثر شهرهای اروپا ادامه داشت و فرصت کافی برای مطالعه به دست نیامده بود.

اولین سمینار بین‌المللی که آشکارا به مرمت و حفاظت و بهسازی بافت‌های شهری توجه کرد، کنگره گوینو (۱۹۶۰) بود. اهداف این کنگره، بهبود کارکرد اجتماعی در شهر و به خصوص در بافت کهن، و پاسخ به نیازهای معاصر شهروندان و بافت کهن عنوان شد. همچنین از مقامات دولتی خواسته شد که برای حفاظت جنبه‌های هنری فضاهای زنده، اقدامات لازم را به عمل آورند.

اگوستوس^۱ و لیبی نورث مورپوژن^۲ از بنیان‌گذاران این مکتب و منشاء موضع‌گیری فرهنگ‌گراست. او معتقد است ملاک یک بنای خوب تطابق شکل بنا با عملکرد آن است؛ به طوری که با یک نگاه بتوان کارکرد یک بنا را تشخیص داد.

کریستوفر الکساندر^۳ پاتریک گدس^۴، کوین لینچ^۵ از جمله اندیشمندان و نظریه‌پردازان قرن بیستم هستند که در زمینه بهسازی و نوسازی بر اساس شهرسازی انسان‌گرا اظهار نظر کرده‌اند.

امروزه بی‌مایگی، بی‌روح‌بودن معماری و منظر شهری نتیجه مستقیم و تجلی یکنواخت کارکردگرایی است که در نتیجه ناحیه‌بندی عملکردی و وضع مقررات مربوط به آن پدید آمده است.

آفرینش و بهسازی و نوسازی ارگانیک فضاهای شهری که در اصل اول از آن یاد شد، جز با کمک مردم به وجود نمی‌آید. برنامه‌ریزان به کمک مردم قادر به خلق فضاهای شهری و

^۱. Augustus

^۲. Welby Northmor Pugin

^۳. Alexander

^۴. Patrick Geddes

^۵. Kevin Lynch

رهبری فرایند رشد و توسعه ارگانیک در محدوده اجتماعی‌اند. بدین ترتیب اصل مشارکت در ساخت و پرداخت و نگهداشت محیط زندگی حائز اهمیت است.

نظریه توسعه پایداری شهری، حاصل بحث‌های فراوان طرفداران محیط‌زیست در خصوص مسایل زیست محیطی بویژه محیط زیست شهری است که به دنبال نظریه «توسعه پایداری برای حمایت از منابع طبیعی» ارایه شد.

نظریه اصالت بخشی یا راهبرد اصلاح مسکن به همراه بهبود زندگی اجتماعی در بافت قدیم یا بخش مرکزی شهرها بویژه برای گروه‌های اجتماعی با درآمد زیاد، جوانان و خانواده‌های کم‌فرزند است.

با سرمایه‌گذاری در حومه شهرها، مراکز شهرها از توسعه باز می‌مانند و هزینه حفظ ساختمان‌ها افزایش می‌یابد و در نتیجه، ساختمان‌ها رها شده و یا به طبقه کم درآمد اجاره داده می‌شوند.

در تئوری اصالت‌بخشی، استدلال این است که واحدهای همسایگی مرکز شهرها یا پیرامون بخش تجارت مرکزی (C.B.D) به دلیل فرسودگی و عدم بهسازی و نوسازی بخش مرکزی شهر و مهاجرت جمعیت بومی به حاشیه شهر و جایگزین شدن گروه‌های فقیر جامعه و همچنین انتقال فعالیت‌ها به بخش‌های تازه ساخته شده شهری، سرمایه‌گذاری در این محله‌ها کاهش می‌یابد.

این راهبرد به جای نوسازی املاک، برنامه‌ریزی اجتماعی و اقتصادی و حل مسایل و مشکلات اجتماعی و اقتصادی مردم را مورد توجه قرار می‌دهد. بر اساس این نظریه ابتدا از طریق تحلیل علل "محرومیت و فرسودگی شهری" باید زمینه‌های لازم برای اجرای سیاست‌ها و برنامه‌های ساماندهی شهری فراهم آید.

ساده‌ترین مفهوم نوسازی و بازسازی شهری، جایگزینی است. به این ترتیب که قسمت‌های فرسوده در داخل شهر خریداری شده و با پاکسازی و ساخت و سازهای جدید جایگزینی صورت می‌گیرد.

دیدگاه دیگری که می‌تواند برای بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیم شهرها کارساز باشد، طرح تجمیع است. این طرح‌ها تنها هنگامی توصیه می‌شود که نه بناهای موجود در بافت دارای ارزش باشند و نه مجموعه عناصر شهری ارزشمندی ارائه دهند و یا به دلیل فرسودگی‌ها و نابسامانی‌های مختلف دیگر به هیچ روی قابل استفاده نباشند.

بحث توانمندسازی اجتماعات با استفاده از سرمایه‌های اجتماعی بحث نسبتاً جدیدی در برنامه‌ریزی شهری است که می‌تواند با کاملتر شدن مبانی نظری آن در کشور و به عبارتی ایرانیزه کردن مبانی آن به یکی از راه‌حل‌های پایدار در جهت کاهش فقر و ارتقای اجتماعی-اقتصادی اجتماعات محلی مطرح شود.

به دنبال تغییر و تحولات بنیادی که در فاصله سال‌های ۱۲۸۵ ه.ش با وقوع انقلاب مشروطه تا پایان جنگ جهانی اول (۱۲۹۹) روی داد، دولت ایران وظایف و نقش‌های جدید و متعددی را عهده‌دار شد.

مهمترین قانونی که در این دوره برای تجدید بنا و تغییر نواحی شهری به تصویب رسید، قانون مربوط به تملک زمین‌ها برای اجرای برنامه‌های شهرسازی بود که در سال ۱۳۳۹ وضع شد.

پاک‌کردن زاغه‌ها و احداث مسکن‌های ارزان‌قیمت در شهرهای بزرگ، از دیگر اقدامات اجرایی در برنامه سوم بود. همچنین بر اثر افزایش جمعیت در شهرهای بزرگ، آپارتمان‌سازی معمول شد و در سال ۱۳۴۴ قانون تملک آپارتمان به تصویب رسید.

خودآزمایی

۱. سیر تحول مرمت شهری، بهسازی و نوسازی بافت‌های تاریخی را به اختصار توضیح دهید؟
۲. مکاتب بهسازی و نوسازی شهری و مرمت شهری را نام ببرید؟
۳. تجارب کشورهای مختلف را در مورد بهسازی و نوسازی بافت‌های تاریخی را توضیح دهید؟
۴. سیر تحول مرمت بافت‌های تاریخی را در ایران شرح دهید؟



فصل سوم

**قوانین و مقررات ساماندهی
بافت‌های تاریخی**

اهداف

هدف از مطالعه این فصل، آشنایی با مطالب زیر می‌باشد:

۱. قوانین و مقررات ساماندهی بافت‌های تاریخی
۲. منشورها، قطع‌نامه‌ها و مصوبات جهانی نسبت به بافت‌های تاریخی
۳. بررسی قطع‌نامه‌ها و سمینارهای داخلی برگزار شده در زمینه مرمت شهری
۴. مصوبات کشوری در مورد بافت‌های کهن شهری

مقدمه

امروزه با رشد روزافزون شهرنشینی، مشکلات شهری بیش از هر زمان دیگری دامن‌گیر شهرهای کشور شده است. این مشکلات با تاثیرگذاری بر تمامی جنبه‌های شهرنشینی، روابط منطقی زندگی شهرنشینی را نابسامان نموده، کیفیت کلی و قابلیت زندگی در آنها را به شدت کاهش داده و زمینه ناپایداری در آنها را فراهم کرده است. مشکلات یاد شده، ریشه‌های گوناگونی داشته و از جهات مختلف قابلیت بررسی را دارد. یکی از این جنبه‌های بررسی که علت بسیاری از معضلات شهری به ویژه در بافت‌های فرسوده است، بحث ضوابط و مقررات شهرسازی می‌باشد. در این بخش به بررسی اسناد و مصوبات فرادست از جمله منشورها، قطع‌نامه‌های داخلی و خارجی و قوانین و مقررات وضع شده داخلی پرداخته می‌شود.

۳. قوانین و مقررات ساماندهی بافت‌های تاریخی**۳-۱. اسناد و مصوبات فرادست**

در این بخش به ارائه بررسی سمینارهای خارجی و داخلی در زمینه بافت‌های تاریخی و فرسوده شهرها می‌پردازیم:

۳-۱-۱. منشورها، قطع‌نامه‌ها و مصوبات جهانی نسبت با بافت‌های فرسوده و**تاریخی شهرها:**

منشورها و قطع‌نامه‌های جهانی در مورد مرمت و بهسازی شهری، بعد مهمی از حیات شهرهای تاریخی را تشکیل می‌دهد. عدم آگاهی یا بی‌توجهی به میثاق‌های جهانی می‌تواند صدمات جبران‌ناپذیری بر پیکره آثار تاریخی جوامع بشری وارد آورد، زیرا آثار تاریخی

مختلف، مکان انباشت فرهنگی و خاطره جمعی نسل‌های گذشته بوده و در زندگی امروزی این جوامع، نقش بسزایی دارد (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۶: ۱۳۱). به این لحاظ فصل‌نامه‌ها و مصوبات جهانی ذیل معرفی می‌شوند:

- کنگره آتن
- معاهده لاهه
- کنگره گوپینو
- کنگره ونیز
- معیارهای کیوتو
- کنگره رم
- شورای اروپا
- بیانیه روتنبرگ
- توصیه‌نامه نایروبی
- بیانیه ترینیدا

۳-۱-۱-۱. کنگره آتن

این منشور، در چهارمین کنگره بین‌المللی معماری مدرن در آتن پایه‌ریزی و بعدها توسط لوکوربوزیه مدون شد و در سال ۱۹۴۱ در فرانسه انتشار یافت.

الف: اصول مورد توجه کنگره آتن در زمینه میراث تاریخی

ماده ۶۵: ارزش‌های معماری می‌باید محافظت شوند، چه آن‌گاه که صحبت از بناهای منفرد به میان است و چه زمانی که هسته‌های کامل شهری مورد نظرند.

ماده ۶۶: این ارزش‌ها آن گاه که بیان و زبان حال فرهنگ پیشینیان بوده و یا علاقه‌مندی همگانی را پاسخ می‌گویند، می‌باید مورد مراقبت قرار گیرند.

ماده ۶۸: هرگاه ممکن باشد، باید خسارت‌هایی که به موجودیت بافت‌های تاریخی وارد آمده با اقدامات ریشه‌ای جبران کرد مانند تغییر دادن مسیر خطوط حیاتی رفت و آمد.

ماده ۶۹: تخریب زاغه‌های گرداگرد بناهای تاریخی، فرصت به وجود آوردن فضاهای سبز را ایجاد می‌کند. به هیچ صورت نباید اجازه داد که عادت به کار بردن سبک‌های گذشته در ساختمان‌های جدید واقع در محوطه‌های تاریخی، تداوم یابد.^۱

ب: نکات مورد توجه منشور آتن

۱- هدف: بهبود کارکرد

۲- کاربری پیشنهادی بناهای تاریخی: موزه

۳- حوزه مداخله: تک بناهای با ارزش

۴- شیوه مداخله: بازسازی

۵- روش مداخله: حفاظتی- تزئینی

۶- اصول پیشنهادی: ارزش نهادن به شواهد هنری و نه صرفاً تاریخی، حفظ ارزش‌های معماری، مشروط بر عدم کوچک‌ترین خللی بر چهار اصل «سکونت، کار، اوقات فراغت و رفت و آمد»، مشارکت مستقیم و غیرمستقیم شهروندان در کالبد شهر، احترام به طبیعت، احترام به موجودیت فرهنگی محلات قدیمی، نوکردن شهر به دلیل سرعت تحولات اجتماعی، محدود ساختن قدرت بخش خصوصی بر فضاهای شهری.

^۱ مطالب این بخش از کتاب مرمت شهری، دکتر محسن حبیبی، به صورت خلاصه از صفحات (۱۵۵-۱۳۱) اخذ شده است.

۳-۱-۱-۲. معاهده لاهه

این معاهده در سال ۱۹۵۴ توسط یونسکو، به منظور حفظ اموال فرهنگی، بخصوص در شرایط برخورد مسلحانه در کنفرانس لاهه به تصویب رسید و پس از آن در سال ۱۹۶۲ توصیه‌هایی برای حفاظت از زیبایی و ویژگی‌های بناها و چشم‌اندازها ارائه شد.

۳-۱-۱-۳. کنگره گوینو

کنگره گوینو در سال ۱۹۶۰ در ایتالیا مطرح شد. این کنگره، نتیجه دومین کنگره سیام است. نکات مورد توجه در این کنگره به صورت زیر دسته‌بندی شده‌است:

- ۱- هدف: بهبود کارکرد اجتماعی در شهر به خصوص در بافت کهن، پاسخ به نیازهای معاصر شهروندان و ساکنان شهر و بافت
- ۲- کاربری پیشنهادی: معاصر سازی، کاربری متناسب با فعالیت‌های اجتماعی ساکنان بافت
- ۳- حوزه مداخله: شهر
- ۴- روش مداخله: حفاظتی - بهداشتی
- ۵- شیوه اقدام: بازسازی
- ۶- اصول پیشنهادی: توصیه به وضع اجتماعی شهر، رفع نابسامانی شهری (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۶: ۱۳۵).

۳-۱-۱-۴. کنگره ونیز

کنگره ونیز در سال ۱۹۶۴ در ونیز تشکیل شد. این کنگره که به منظور اصلاح مفاد کنگره آن‌تن شکل گرفته است قطع‌نامه‌ای را به تصویب رساند که مشتمل بر ۱۶ ماده بود. ماده ۱ و ۲ در خصوص تعریف مفهوم اثر تاریخی و مرمت ابنیه تاریخی است.

ماده ۳: در مورد اهداف کنگره است (هدف از حفاظت ابنیه تاریخی، احیای اثر هنری و حفظ شواهد تاریخی است).

ماده ۴-۸ در خصوص نگهداری (حفاظت) از ابنیه تاریخی است.

ماده ۹-۱۴ بیانگر مرمت (تعمیر) بناهای تاریخی با ارزش جوامع است.

ماده: ۱۵ و ۱۶ در خصوص عملیات حفاری و کاوش است.

۳-۱-۱-۵. معیارهای کیوتو (قاره آمریکا)

در سال ۱۹۶۷ در گردهمایی ایکوموس که در مورد حفاظت و بکارگیری ابنیه و اماکن تاریخی و هنری در کیوتو، اکوادور برگزار شد، سندی تحت عنوان معیارهای کیوتو ارائه گردید. این گردهمایی بویژه بر میراث فرهنگی کشورهای قاره آمریکا متمرکز بود.

۳-۱-۱-۶. کنگره رم (۱۹۷۲)

کنگره رم از کنگره‌های ادواری سیام (CIAM)، به دنبال معاصرسازی با توجه به پایگاه‌های فرهنگی شهر و جامعه است.

نکات کنگره رم را می‌توان به صورت زیر دسته‌بندی کرد:

۱- هدف: بهبود فضا و کالبد بافت کهن

۲- کاربری پیشنهادی: تداوم کاربری بافت کهن

۳- حوزه مداخله: کل شهر

۴- شیوه اقدام: بازسازی، نوسازی و بهسازی

۵- روش مداخله: حفاظتی- تزئینی

۶- اصول پیشنهادی: حفظ اصالت و شخصیت کلی (سازمند) شهر کهن، حفظ اندام‌ها و استخوان‌بندی شهر (همان، ۱۳۹)

۳-۱-۱-۷. شورای اروپا (۱۹۷۵)

دهه ۷۰ قرن بیستم، دهه‌ای است که در آن آخرین بازسازی‌های پس از جنگ جهانی دوم صورت می‌پذیرد. در سال ۱۹۷۵، شورای اروپا در لوکزامبورگ شکل می‌گیرد. این شورا برای کشورهای اروپایی، اصولی را تحت عنوان "اصول مرمت شهری و مرمت بافت" مطرح می‌سازد. شورای اروپا بر معاصرسازی ابنیه، مجموعه و بافت‌های تاریخی با حفظ ارزش‌های کالبدی، فضایی، تاریخی و فرهنگی تأکید دارد.

۱- هدف: تدوین اصول مرمت شهری و مرمت بافت

۲- کاربری پیشنهادی: معاصرسازی

۳- حوزه مداخله: شهر

۴- شیوه اقدام: بهسازی، نوسازی و بازسازی

۵- روش مداخله: روش جامع مرمت شهری

۶- اصول پیشنهادی: مشارکت مردم در امر مرمت شهر، محله و ...، آموزش افکار عمومی جامعه، طرح سیاست‌های تشویقی و تنبیهی، امکان حضور معماری معاصر به شرط انطباق با بافت کهن، لزوم معاصرسازی بافت‌ها و تجهیزات زیرساختی، نسبت دادن ارزش مکان به مکین، لزوم انجام پژوهش جامع قبل از مداخله، مستندسازی مداخلات پس از پژوهش (همان؛ ۱۴۱).

۳-۱-۱-۸. بیانیه روتنبرگ (۱۹۷۵)

بیانیه روتنبرگ در سال ۱۹۷۵ در چهارمین اجلاس ایکوموس در روتنبرگ تدوین شد. در این بیانیه آمده است شهرهای کوچک غالباً در مرکز یک محدوده کشاورزی واقع می‌شوند. این شهرها در آن سوی هسته تاریخی خود گسترش یافته و هسته مرکزی آنها، هنوز مرکز زندگی اجتماعی و کسب و کار بوده و جمعیت کثیری را در خود جای داده است. اما اغلب این شهرها، به علت فقدان فعالیت اقتصادی مناسب، به شدت با مهاجرت بی‌رویه درون شهری مواجه شده‌اند اما از سوی دیگر تشدید فعالیت‌های اقتصادی ناسازگار در آنها، موجب تخریب و اضمحلال بافت‌ها و مجموعه‌های تاریخی می‌شود که در این بیانیه به منظور جلوگیری از دو عامل فوق بر استفاده از مصالح و اشکال بومی و محلی تأکید شده است.

۳-۱-۱-۹. توصیه‌نامه نایروبی (۱۹۷۶)

توصیه‌نامه نایروبی در نوزدهمین اجلاس یونسکو در خصوص نگهداری از آثار و ابنیه تاریخی مطرح شد. این توصیه‌نامه، دولت‌های عضو را به اتخاذ سیاست‌های سراسری حفاظتی در قلمرو خود و ارایه معیارها و اصول متعدد دعوت می‌کند. در این اجلاس، اعتقاد بر این است که شهرسازی مدرن عامل تخریب مراکز تاریخی و قدیمی شهر و روستا است. بنابراین، برنامه‌های حفاظتی در دستور کار قرار گرفته و بر احیای مجدد مراکز تاریخی و استقرار کسب و کار و پیشه و بسط فعالیت‌های فرهنگی در این مراکز تأکید می‌شود. در این زمینه، مشارکت مردم می‌تواند نقش بسزایی ایفا نماید. نکات مورد توجه این توصیه‌نامه را می‌توان در موارد زیر مشاهده کرد:

۱- هدف: تدوین نظام ویژه برای حفاظت مراکز تاریخی - قدیمی از طریق برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای

۲- کاربری پیشنهادی: معاصرسازی، هماهنگی طرح‌های مرمتی با برنامه‌های شهری و منطقه‌ای

۳- حوزه مداخله: شهر و روستا

۴- شیوه اقدام: نوسازی و بهسازی

۵- روش مداخله: مداخله جامع مرمت شهری

۶- اصول پیشنهادی: جلوگیری از جابه‌جایی مردم بومی و ساکن منطقه بخصوص اقشار تهیدست جامعه، حداقل تغییرات در الگوی سکونتی ساکنان منطقه، رعایت الگوهای مرسوم و مطلوب در نوسازی بافت‌های قدیمی (همان، ۱۴۶).

۳-۱-۱-۱۰. بیانیه ترینیدا (۱۹۸۲)

بیانیه ترینیدا در سال ۱۹۸۲ و در سومین اجلاس کشورهای آمریکایی، از سوی کمیته مکزیکی ایکوموس در ترینیدا تنظیم شد. این بیانیه، حفاظت، بهسازی و احیای مجدد سکونت‌گاه‌های کوچک با مشارکت مردم را به عنوان وظیفه اخلاقی دولتمردان و مردم تلقی می‌کند. در این بیانیه، انجام کلیه اقدامات رفاهی، متناسب با سنت‌ها و شیوه‌های زندگی ساکنان در دستور کار قرار گرفته است.

۳-۱-۲. قطع‌نامه‌ها و سمینارهای داخلی در ایران

در ادامه قطع‌نامه سمینارهای داخلی برگزارشده در ارتباط با ناحیه تاریخی شهرها شامل "قطع‌نامه سمینار مرمت بناها و شهرهای تاریخی و قطع‌نامه سمینار تداوم حیات در بافت قدیم شهرهای ایران" بررسی می‌شود:

۳-۱-۲-۱. قطع‌نامه سمینار مرمت بناها و شهرهای تاریخی

سمینار فوق در آذرماه ۱۳۵۰ در شهر تهران برگزار شد. نکات مهم در قطع‌نامه این سمینار که درباره مرمت بناها و ناحیه‌های تاریخی است، به شرح زیر می‌باشد:

الف) حفاظت و مرمت بناها و شهرهای تاریخی تنها یک مسئله فنی و فرهنگی نیست بلکه در زمینه ترقی و توسعه کشور وظایف و تعهدات مشخصی را برای مسئولان ایجاب می‌کند.
ب) مقررات و ضوابطی که جلوی مداخلات و تغییرات آزادانه را در مراکز تاریخی بگیرند، مورد تأیید قرار گرفته و هرگونه مداخله در فضای داخلی و در مجاورت این ناحیه‌های تاریخی تا تهیه و تصویب طرح جامع شهر و طرح‌های تفصیلی منوط به رعایت مقررات و ضوابط فوق دانسته شده‌است.

ج) کلیه فعالیت‌ها برای بهبود وضع مراکز تاریخی باید زیر نظر متخصصان مرمت و حفاظت شهرهای تاریخی و صاحب‌نظران باشد، بنابراین تاسیس یک مرکز تحقیقاتی با ویژگی‌های زیر پیشنهاد شده‌است:

✓ هدف: مرکز باید در تمامی سطح کشور، خصوصیات ابنیه و مراکز تاریخی شهرها اعم از مسکونی، تجاری، حکومتی و مذهبی را در زمینه چگونگی ایجاد آن‌ها، قدمت بافت، خصوصیات شهرسازی و عوامل نظم‌دهنده آن‌ها، تیپولوژی واحدهای مسکونی در رابطه با سنن مردم و ویژگی‌های اقلیمی و جغرافیایی و نیز خصوصیات زیبایی و ... مورد مطالعه قرار دهد.

✓ روابط: مرکز تحقیقات شهرهای تاریخی مرجعی است که متخصصان دانشگاه تهران، سازمان ملی حفاظت آثار باستانی ایران، انجمن آثار ملی، اداره کل اوقاف، وزارت آبادانی و مسکن، وزارت فرهنگ و هنر و سازمان برنامه و بودجه در آن شرکت دارند.

✓ ماهیت: مرکز تحقیقاتی فوق بعنوان یک مرکز فرهنگی و علمی شناخته شده و دانشگاه‌ها سهم قابل توجهی در آن دارا هستند و این مرکز موظف است مطالعاتی را به عنوان نمونه و

الگو آغاز نماید. این مطالعات در تهیه طرح‌های تفصیلی مورد استفاده قرار خواهند گرفت (کلانتری و پوراحمد، ۱۳۸۵: ۱۰۹-۱۰۸).

۳-۱-۲-۲. قطع‌نامه سمینار تداوم حیات در بافت قدیم شهرهای ایران

سمینار فوق در بهار ۱۳۶۸ در تهران برگزار شد. نکات مهم در قطع‌نامه این سمینار که درباره مرمت بناها و ناحیه تاریخی شهرها است به شرح زیر می‌باشد:

۱. ناحیه قدیمی شهرهای ایران دارای نابسامانی‌های اجتماعی است که توجه مقامات و مسئولان مملکتی را به اهمیت فرهنگی، معنوی و اقتصادی موضوع جلب نموده و خواستار حمایت‌های قانونی و حقوقی از طرح‌های حفاظتی، بهسازی مربوط است.

۲. جهت پیشبرد تسهیل فعالیت‌های مربوط به امور اجرایی و تحقیقی در بافت قدیم، نهادهای جدیدی ضروری است و تشکیلاتی چون شهرداری بافت قدیم، دفتر بهسازی بافت قدیم و ... به منظور دستیابی به نتایج بهتر درخور تعمق و بررسی است.

۳. فعالیت‌های وزارت مسکن و شهرسازی، میراث فرهنگی، وزارت کشور و شهرداری‌ها در زمینه احیا و مرمت تک بناها و بافت‌های قدیمی خصوصاً تجدید حیات آنها با اختصاص عملکردهای جدید مورد تایید بوده و بر این فعالیت‌ها تاکید بیشتری شده است.

۴. مصوبه شماره ۵۹۸۳۰/ت مورخ ۶۷/۷/۲۳ هیئت محترم وزیران درباره حفظ، مرمت و احیا و استفاده از بناهای تاریخی مورد توجه بوده و از آن تقدیر و تشکر می‌شود.

۵. تهیه طرح‌های مرمت و احیای ناحیه‌های تاریخی در رابطه با طرح‌های جامع و تفصیلی شهرها بوده و نتیجه تجربیات چند سال گذشته از طرف دست‌اندرکاران این گونه فعالیت‌ها باید جمع بندی شود.

۶. با توجه به تجربیات فعالیت‌های مرمت ابنیه و بافت بویژه در طول دو دهه اخیر، تشکیل یک مرکز مطالعاتی و پژوهشی در سطح عالی جهت نیل به اهداف مربوط به تداوم حیات در

بافت قدیم شهرهای ایران ضروری به نظر می‌رسد. اهداف، چشم‌انداز، تشکل و نحوه فعالیت این مرکز به شرح زیر است:

۷. هدف: دستیابی به نگرش و بینش و چارچوب صحیح نسبت به موضوع با توجه به جمیع جهات فرهنگی، اقتصادی، اجتماعی، سیاسی، طبیعی، کالبدی و مسائل مربوط و تبلیغ صحیح آن در سطح کلی.

۸. چشم‌انداز کلی و قابل انتظار: رسیدن به رهنمودهای علمی و اجرایی منطقی زیر:

- تشکیل آرشیو به عنوان مرکز اسناد از کلیه مدارک مربوط در مرکز.
- تشویق بهترین پژوهشگران و طراحان در زمینه بافت قدیم
- شناخت و معرفی زمینه‌های الگویی به منظور استفاده از نمونه‌های جدید در طرح‌های شهرسازی و معماری.
- همایش ملی و بین‌المللی محققان و کارشناسان و دستگاه‌های ذربط به منظور تبادلات فرهنگی ثمربخش و کاربردی در امور مرمت و احیای ابنیه و بافت‌های تاریخی.
- اختصاص جایگاه مناسب برای امر مرمت و احیای ابنیه و بافت‌های قدیم در طرح‌های آمایش ملی و منطقه‌ای
- اتخاذ سیاست‌های اجرایی خاص که روند مرمت، احیا و آماده‌سازی بافت قدیم را برای هماهنگی با نیازهای جدید در چارچوب امکانات مالی، فنی و قانونی کشور تسهیل نماید.
- تهیه برنامه‌های کوتاه و بلند مدت جهت بررسی مسایل و تعیین روش مناسب جهت مداخلات ضروری
- نقد و بررسی تجربیات مرمت و احیا در سایر کشورها و اتخاذ سیاست مستقل مرمت و احیا در کشور
- شناسایی و تقویت تکنیک‌های بومی، نیروی انسانی و ایجاد فرصت‌های اشتغال، سرمایه‌گذاری لازم و تشویق اقتصاد محلی بافت قدیم.

- تقویت و تشویق بخش تولید مصالح بومی و غیره ارز بر جهت تعمیر و احیای شهرهای تاریخی و ایجاد نواحی جدید
- شناخت تفصیلی نحوه مشارکت مردم و همکاری آنها در احیای نواحی تاریخی و تنظیم آیین‌نامه‌های مشخص در همین رابطه (همان، ۱۱۱ - ۱۰۹).

۳-۳. مصوبات کشوری مرتبط با بافت‌های تاریخی و مسئله‌دار شهرها

در این بخش به بررسی اساس‌نامه‌ها و مصوبات کشور در راستای بافت‌های تاریخی شهری می‌پردازیم. آگاهی از این مصوبات، بر اهمیت بافت‌های تاریخی تأکید کرده، الزامات بررسی، شناخت و ارایه راهبردها را در ارتباط با این بافت‌ها پررنگ می‌نماید. لذا در این مبحث مصوبات و اساس‌نامه‌های ذیل در نسبت با بافت‌های تاریخی و مسئله‌دار مورد توجه و بررسی قرار خواهد گرفت:

- اساس‌نامه میراث فرهنگی کشور
- قانون نوسازی و عمران شهری
- اساس‌نامه شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی
- آیین‌نامه ساماندهی و بهسازی و عمران مساجد کشور
- آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای و منطقه‌ای
- خط مشی‌های اساسی برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی
- قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی
- آیین‌نامه اجرایی بند (ج) ماده ۱۶۶ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی
- بند ب تبصره ۶ قانون بودجه سال ۸۵

۳-۳-۱. قانون نوسازی و عمران شهری (مصوب ۱۳۴۷/۹/۷)

ماده ۱- نوسازی، عمران و اصلاحات اساسی و تأمین نیازمندی‌های شهری و احداث و اصلاح و توسعه معابر و ایجاد پارک‌ها و پارکینگ‌ها و حفظ و نگهداری پارک‌ها و باغ‌های عمومی و تأمین سایر تأسیسات مورد نیاز عمومی و نوسازی محلات از وظایف اصلی شهرداری‌هاست.

۳-۳-۲. اساس‌نامه سازمان میراث فرهنگی کشور (مصوب ۷۰-۱۳۶۴)

سازمان میراث فرهنگی و گردشگری براساس مستندات قانونی تعیین شده، دامنه فعالیت این سازمان از بهسازی تا نوسازی را شامل می‌شود. سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری به استناد موارد زیر مجاز به مداخله در بافت‌هاست:

اساس‌نامه سازمان میراث فرهنگی کشور شماره ۳۴۸۷-ق مورخ ۶۷/۴/۲۸

بند ۹- تهیه و اجرای طرح‌های لازم به منظور حراست، حفاظت و تعمیر و احیای آثار، بناها و مجموعه‌های با ارزش فرهنگی - تاریخی.

بند ۱۱- اظهار نظر در کلیه طرح‌های عمرانی جامع و تفصیلی در رابطه با مناطق فرهنگی و تاریخی و موافقت نهایی درباره محوطه‌ها، بافت‌ها و اماکن فرهنگی تاریخی ارزشمند در موارد مذکور و جلوگیری از هر گونه تخریب آنها.

بند ۱۲- تعیین حریم بناها، مجموعه‌ها، محوطه‌ها و تپه‌های تاریخی ثبت شده و ضوابط خاص معماری و طراحی داخل حریم.

- قانون مجازات اسلامی مواد ۵۵۸ تا ۵۶۸

- ماده ۱۱۵ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی

ایران

- آیین‌نامه اجرایی بند (ج) ماده (۱۶۶) قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران
- منشورها و آیین‌نامه‌های بین‌المللی مورد استفاده سازمان میراث فرهنگی و گردشگری که به تأیید مجلس شورای اسلامی رسیده باشد.

۳-۳-۳. خط مشی‌های اساسی برنامه دوم اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی (مصوب ۱۳۷۲/۲/۱۴)

خط مشی‌های اساسی بخش عمران شهری طی برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی:

بند ۵- بازسازی و احیای بافت‌های مسئله‌دار شهری به منظور ایجاد هماهنگی در مناطق مختلف شهری و بهره‌برداری مطلوب از سرمایه‌گذاری‌های انجام شده در تأسیسات روبنایی و زیربنایی شهرها.

خط مشی‌های آمایش سرزمین و طرح کالبدی ملی:

بند ۲- هدایت توسعه مراکز جمعیتی با توجه به ضرورت حفظ زمین‌های کشاورزی، جنگلی، مرتعی، چشم‌اندازهای زیبا، سواحل دریاها و دریاچه‌ها و رعایت حریم آثار باستانی و با ارزش و انتخاب پهنه‌های کم خطر از نظر سوانح مختلف.

۳-۳-۴. آئین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی ناحیه‌ای و منطقه‌ای و ملی (مصوب ۱۳۷۸/۱۰/۱۲ هیأت وزیران)

فصل اول

ماده ۱- انواع طرح‌ها، (طرح جامع، طرح کالبدی ملی، طرح توسعه و عمران ناحیه‌ای، طرح مجموعه شهری، طرح هادی، طرح تفصیلی و ...)

بند ۸-۱- از ماده ۱: تعریف طرح‌های بهسازی نوسازی بازسازی و مرمت بافت‌ها:

طرح‌هایی هستند که برای بهسازی، نوسازی و بازسازی محلات شهر اعم از قدیم، جدید و یا مسئله‌دار به عنوان طرح تفصیلی بخشی از بافت موجود شهر تهیه می‌شوند.

۳-۳-۵. دستاوردهای سند چشم‌انداز جمهوری اسلامی ایران (افق ۱۴۰۴) در

ارتباط با بافت‌های تاریخی:

سند چشم‌انداز جمهوری اسلامی ایران در افق ۱۴۰۴ در آذرماه ۱۳۸۲، پس از تأیید مقام معظم رهبری به همراه سیاست‌های اجرایی برنامه چهارم توسعه کشور و ویژگی‌های چشم‌انداز در افق ۲۰ ساله، توسط ایشان به رئیس جمهور وقت ابلاغ شد. این سند شامل دورنمایی است که وضعیت کشور را در بیست سال آینده تصویر می‌کند. همچنین ماده ۷۲ قانون برنامه چهارم توسعه، دولت را موظف به تهیه سند ملی آمایش، اسناد چشم‌انداز و سند ملی توسعه استان‌ها، کرده است که از این اسناد به عنوان راهبردهای کلی توسعه در بخش‌ها و استان‌ها استفاده خواهد شد. لازم به یادآوری است، این سند با تأکید بر سیاست‌های محلی برنامه چهارم توسعه جمهوری اسلامی ایران به وجود آمده است. این سیاست‌ها در ابعاد ذیل تدوین شده است.

- امور فرهنگی و علمی و فن‌آوری
- امور اجتماعی، سیاسی، دفاعی و امنیتی
- امور مربوط به مناسبات سیاسی و روابط خارجی
- امور اقتصادی

الف : سیاست‌های کلان سند جمهوری اسلامی ایران نسبت به بافت‌های تاریخی:

- بعد اجتماعی، سیاسی، دفاعی و امنیتی:
- آمایش سرزمین مبتنی بر وحدت و یکپارچگی سرزمین
- حفظ محیط زیست و احیاء منابع طبیعی
- حفظ هویت اسلامی- ایرانی
- حراست از میراث فرهنگی
- هویت‌بخشی به سیمای شهر و روستا
- بازآفرینی و روند آماده‌سازی معماری ایرانی و اسلامی
- رعایت معیارهای پیشرفته برای ایمنی بناها و استحکام ساخت و سازها

۳-۳-۶. اساس نامه شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی (مصوب ۱۳۸۲/۱۱/۱۹)

شرکت عمران و بهسازی شهری به عنوان شرکت مادر تخصصی بیشترین نقش و مسئولیت برای دخالت در بافت‌ها را به عهده دارد. دامنه فعالیت این شرکت از بهسازی بافت (این امر به مفهوم بهسازی آثار ثبت شده تاریخی نیست) آغاز شده تا نوسازی و بازسازی را در بر می‌گیرد. شرکت عمران و بهسازی شهری به استناد موارد زیر مجاز به مداخله در بافت‌ها است:

- ✓ تعاریف مندرج در مواد ۶ و ۷ اساس نامه شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری و مصوب هیأت محترم وزیران
- ✓ ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران

✓ بند ۱ اساس‌نامه- مدیریت، توسعه و تجهیز منابع مالی جهت بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی و فرسوده شهری و استفاده بهینه از این منابع از طریق برقراری تسهیلات و گردش منابع مالی فی‌مابین شرکت و شرکت‌های زیرمجموعه

✓ بند ۱۲ اساس‌نامه- بررسی و ارایه پیشنهادهای لازم در زمینه راهبردها، سیاست‌ها، برنامه‌های بلند مدت و میان مدت، ضوابط و مقررات و دستورالعمل‌های لازم در ارتباط با بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی و فرسوده شهری و توسعه درون‌زا به وزارت مسکن و شهرسازی به منظور سیر مراحل تصویب در مراجع ذی‌صلاح.

۳-۳-۷. نحوه بررسی و تصویب طرح‌ها و مقررات شهرسازی و معماری

• ماده ۹ اساس‌نامه- طرح‌های بهسازی، نوسازی، بازسازی و مرمت بافت‌های شهری به عنوان قسمتی از طرح‌های تفصیلی شهرها و طرح‌های آماده‌سازی به عنوان طرح تفصیلی مربوطه خواهند رسید. طرح‌های یادشده که واجد ارزش تاریخی باشند بنا به تشخیص دبیر شورای عالی، قبل از تصویب در کمیسیون طرح تفصیلی مربوط در "گروه تخصصی طراحی و بهسازی بافت‌های شهری" مورد بررسی قرار خواهند گرفت (اشرفی- ۱۳۸۵: ۷۶۲). گروه مذکور پس از عضویت نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در شورای عالی شهرسازی و معماری (مصوب برنامه چهارم توسعه) چنین گروه خاصی وجود ندارد.

۳-۳-۸. شهرداری‌ها

- شهرداری‌ها براساس مستندات قانونی خود در بافت‌ها مداخله می‌کنند دامنه فعالیت شهرداری از نوسازی تا بازسازی را شامل می‌شود. شهرداری‌ها به استناد موارد زیر مجاز به مداخله در بافت‌ها هستند؛
- ماده ۱۱۱ از «قانون شهرداری و مقررات مرتبط با مقررات مذکور»
- قانون ۱ قانون عمران و نوسازی شهری مصوب ۱۳۴۷/۹/۷
- شرح وظایف دفتر عمران و توسعه شهری مصوب آبان ۱۳۸۳ سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور

۳-۳-۹. سایر استندهای قانونی در نوسازی و بهسازی بافت‌های کهن و فرسوده

در ایران

- اختیارات شورای اسلامی شهرها
- ماده‌های ۲۲ و ۲۴ قانون نوسازی شهرداری و قانون نحوه تملک اراضی مورد نیاز طرح‌های دولتی برای تملک اراضی حسب ضرورت
- ماده ۵ قانون شورای عالی شهرسازی
- قانون برنامه سوم توسعه در خصوص کاهش تصدی‌گری و خصوصی‌سازی
- بند ۲ تبصره ۲ قانون بودجه سال ۱۳۸۴ کل کشور

۳-۳-۱۰. قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری

اسلامی ایران (مصوب ۱۱ شهریور ۱۳۸۲)

ماده ۳۰ (بند الف- هویت بخشی به سیما و کالبد بر شهرها): در ماده ۳۰ قانون مذکور بیان شده که دولت موظف است به منظور هویت بخشی به سیمای شهر و روستا، استحکام بخشی ساخت و سازها، دستیابی به توسعه پایدار و بهبود محیط زندگی در شهرها و روستاها، اقدامات زیر را در بخش‌های عمران شهری و روستایی و مسکن به عمل آورد:

بند ۵- احیای بافت‌های فرسوده و نامناسب شهری و ممانعت از گسترش محدوده شهرها براساس طرح جامع شهری و ساماندهی بافت‌های حاشیه‌ای در شهرهای کشور با رویکرد توانمندسازی ساکنین این بافت‌ها.

ماده ۳۰ (بند ب- ایمن سازی و مقاوم سازی ساختمان‌ها و شهرها)

بند ۶- دولت مکلف است بازسای و نوسازی بافت های قدیمی شهرها و روستاها و مقاوم سازی ابنیه موجود در مقابل زلزله را با استفاده از منابع داخلی و خارجی مذکور در بند (ب) ماده ۱۳ این قانون، آغاز و ترتیباتی اتخاذ نماید که حداکثر ظرف ده سال عملیات اجرایی مربوط به این امر در کل کشور خاتمه یابد (اشرفی، ۱۳۸۵: ۸۶۵).

بند ۷- به وزارت مسکن و شهرسازی اجازه داده می شود به منظور اجرای قانون استجاره واگذاری معوض نصاب مالکانه و اجرای سایر طرح‌های عمرانی، املاک مناسب مورد نیاز را در بافت‌های فرسوده و نامناسب شهری به قیمت کارشناسی روز خریداری نماید.

ماده ۱۶۶- به منظور حسن اجرای وظایف مندرج در قانون اساسی نامه سازمان میراث فرهنگی کشور مصوب ۱۳۶۷/۲/۱ در خصوص مرمت و احیای بافت‌ها و بناهای تاریخی فرهنگی، اقدامات زیر انجام می شود:

بند ب- در شهرهای دارای بافت تاریخی ارزشمند که حدود آن طبق ماده (۳) قانون اساسی نامه سازمان میراث فرهنگی کشور مصوب ۱۳۶۷/۲/۱، اعلام شده و یا می شود،

تشکیلات شهرداری‌ها مورد تجدید نظر قرار می‌گیرد و به منظور انجام امور مربوط به حفاظت از بافت تاریخی این گونه شهرها، سازوکار مدیریتی مناسب در شهرداری‌های مذکور ایجاد می‌شود.

بند ج- شوراهاى شهر، درصدی از درآمد شهرداری هر شهر را متناسب با نیاز بافت‌های تاریخی آن شهر در اختیار مدیریت ذی‌ربط در شهرداری قرار می‌دهند تا با نظارت واحدهای سازمان میراث فرهنگی کشور در جهت مرمت بناها، مجموعه‌ها و بافت‌های تاریخی همان محل به مصرف برسد.

دولت مکلف است امکانات و شرایط لازم جهت استفاده از منابع مالی و سرمایه‌های بین‌المللی و اعتبارات سازمان‌های فرهنگی بین‌المللی از قبیل یونسکو برای توسعه امکانات و حفاظت آثار ملی و میراث فرهنگی را با سرمایه‌گذاری اولیه داخلی تا پایان سال دوم برنامه سوم فراهم نماید.

آیین‌نامه اجرایی این بند، بنا به پیشنهاد مشترک سازمان میراث فرهنگی کشور، وزارت کشور و سازمان برنامه و بودجه به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید (سازمان مدیریت و برنامه ریزی، ۱۳۸۴: ۱۴۸-۱۴۹).

۳-۳-۱۱. تصویب‌نامه کمیسیون موضوع اصل ۱۳۸ قانون اساسی (فصل سوم:

ضوابط معماری و شهرسازی)

ماده ۱۱- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با همکاری سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری نسبت به شناسایی بافت‌ها، آثار و گونه‌های واجد ارزش شهرسازی و معماری ایرانی- اسلامی که قابلیت اثرگذاری بر ساخت و سازهای معاصر شهری و روستایی دارند، اقدام کرده و با استفاده از روش‌های مختلفی همچون چاپ کتاب، لوح فشرده، تولید

فیلم، حمایت از پایان‌نامه‌های دانشجویی، برگزاری همایش‌ها و مسابقات عکاسی و درج در رسانه‌ها، نسبت به مستندسازی و اطلاع‌رسانی اقدام نماید.

ماده ۱۴- وزارت مسکن و شهرسازی با همکاری سازمان میراث فرهنگی، صنایع‌دستی و گردشگری موظف است ظرف سه ماه پس از ابلاغ این آیین‌نامه، نظام‌نامه نحوه ساخت و ساز و نظارت در بافت‌های فرهنگی و تاریخی مصوب را با رویکرد صیانت مشترک از میراث فرهنگی و حقوق ساکنین این گونه بافت‌ها تنظیم و برای تصویب به کارگروه مسکن کشور ارسال نماید.

ماده ۱۸- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است برای کلیه شهرهایی که وفق طرح هادی یا جامع آنها به پایان رسیده است و یا اصولاً فاقد طرح هستند بر اساس اسناد توسعه و عمران بالادست نسبت به تهیه طرح جامع با رویکردهای اولویت توسعه درونی استفاده از اراضی دولتی و خصوصی داخل محدوده، احیاء بافت‌های فرسوده و ساماندهی سکونت‌گاه‌های غیررسمی، توسعه روستاهای مستعد واقع در حریم شهرها، عدم تخریب اراضی مستعد کشاورزی و در صورت ضرورت، مکان‌یابی مناسب جهت احداث شهرک و یا شهرهای جدید در خارج از حریم شهرها و توسعه متصل یا منفصل محدوده شهرها و افزایش تراکم ساختمانی پهنه‌های داخل محدوده اقدام نماید (<http://rpc.tehran.ir>).

۳-۱۲. ماده ۱۶۶ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی

- به منظور حسن اجرای وظایف مندرج در قانون اساسی‌نامه سازمان میراث فرهنگی کشور مصوب ۱۳۶۷/۲/۱ در خصوص مرمت و احیای بافت‌ها و بناهای تاریخی فرهنگی اقدامات ذیل انجام می‌شود:

الف: رئیس سازمان میراث فرهنگی کشور در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و نمایندگان آن سازمان در کمیسیون‌های ماده (۵)، [قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲ و اصلاحات بعدی] تهران و شهرستان‌ها عضویت می‌یابند.

ب: در شهرهای دارای بافت تاریخی ارزشمند که حدود آن طبق ماده (۳) قانون اساسنامه سازمان میراث فرهنگی کشور مصوب ۱۳۶۷/۲/۱، اعلام شده و یا می‌شود تشکیلات شهرداری‌ها مورد تجدید نظر قرار می‌گیرد و به منظور انجام امور مربوط به حفاظت از بافت تاریخی این گونه شهرها، سازوکار مدیریتی مناسب در شهرداری‌های مذکور ایجاد می‌شود.

ج: شوراهای شهر درصدی از درآمد شهرداری هر شهر را متناسب با نیاز بافت‌های تاریخی آن شهر در اختیار مدیریت ذیربط در شهرداری قرار می‌دهند تا با نظارت واحدهای سازمان میراث فرهنگی کشور در جهت مرمت بناها، مجموعه‌ها و بافت‌های تاریخی همان محل به مصرف برسد.

- دولت مکلف است امکانات و شرایط لازم جهت استفاده از منابع مالی و سرمایه‌های بین‌المللی و اعتبارات سازمانهای فرهنگی بین‌المللی از قبیل یونسکو برای توسعه امکانات و حفاظت آثار ملی و میراث فرهنگی را با سرمایه‌گذاری اولیه داخلی تا پایان سال دوم برنامه سوم فراهم نماید.

- آیین‌نامه اجرایی این بند بنا به پیشنهاد مشترک سازمان میراث فرهنگی کشور، وزارت کشور و سازمان برنامه و بودجه به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید.

د: به منظور حفظ بافت قدیمی و سنتی منطقه جماران [محدوده منتهی به حسینیه جماران و بیت حضرت امام خمینی (ره)] طبق نقشه و طرح مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری و تملک املاک واقع در محدوده فوق‌الذکر و تبدیل آن به مجموعه‌ای فرهنگی و خدماتی برای زائران و گردشگران داخلی و خارجی، شهرداری تهران موظف است اقدام لازم

را به عمل آورده و پس از تملک در اختیار مؤسسه تنظیم و نشر آثار حضرت امام خمینی (ره) قرار دهد.

- وزارت مسکن و شهرسازی باید زمین مناسب را به صورت رایگان یا قیمت خرید اولیه جهت معوض املاک فوق در اختیار شهرداری قرار دهد.

- همچنین وزارتخانه‌ها، سازمان‌ها، شرکت‌های دولتی و نهادهای انقلابی و عمومی مجازند املاکی که مورد نیاز دستگاه خود نمی باشد را جهت امر فوق تخصیص و در اختیار مجریان طرح قرار دهند.

۳-۳-۱۳. ضوابط حفاظت و کاربری بافت‌های تاریخی ارزشمند شهرها

ماده ۱۱۵ قانون چهارم توسعه مبنی بر ابلاغ محدوده ۱۳۲ شهر تاریخی و تعیین ضوابط و کاربری بافت‌های تاریخی ارزشمند شهرها: مواد (۱۶۵) و (۱۶۶) "قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۷۹/۱/۱۷ و اصلاحیه‌های آن" برای دوره برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۸۸-۱۳۸۴) تنفیذ می شود.

ماده ۱۱۴ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی: موظف کردن دولت به منظور اهتمام ملی در شناسایی، حفاظت، پژوهش، مرمت، احیا، بهره‌برداری و معرفی میراث فرهنگی کشور در طول برنامه چهارم

بند «ز» ماده ۱۱۴ قانون چهارم توسعه: به سازمان میراث فرهنگی و گردشگری اجازه داده می‌شود به منظور اعطای مجوز کاربری و بهره‌برداری مناسب از بناها و اماکن تاریخی قابل احیا با استفاده از سرمایه‌گذاری بخش خصوصی داخلی و خارجی، صندوق احیا و بهره‌برداری از بناها و اماکن تاریخی - فرهنگی را ایجاد نماید. بناها و اماکن تاریخی قابل احیا به استثنای نفایس (املاک و اموال) ملی به تشخیص سازمان مذکور از شمول ماده

(۱۱۵) قانون محاسبات عمومی کشور مصوب ۱۳۶۶/۶/۱ خارج است. اساس نامه این صندوق به پیشنهاد سازمان فوق به تصویب هیات وزیران خواهد رسید.

۳-۳-۱۴. آئین نامه اجرایی بند ج- ماده ۱۶۶- قانون برنامه توسعه اقتصادی،

اجتماعی و فرهنگی مصوب ۱۳۸۰/۳/۹

ماده ۱- وزارت کشور موظف است حداکثر تا پایان سال دوم برنامه سوم توسعه، در تمام شهرهای دارای بافت تاریخی ارزشمند که محدوده آنها و ضوابط حفاظتی و کاربری آنها به موجب ماده ۲ آئین نامه توسط سازمان میراث فرهنگی کشور تعیین و اعلام شده یا می شود، با توجه به وسعت و ویژگی های بافت و همچنین تعداد و تنوع بناها، محوطه ها و مجموعه های تاریخی- فرهنگی و عرصه آنها واقع در محدوده قانونی شهر، ساختار مدیریتی مناسب در ستاد یا مدیریت مناطق شهری با هماهنگی سازمان میراث فرهنگی کشور ایجاد نماید.

ماده ۲ - واحدهای سازمانی موضوع ماده (۱) این آیین نامه، اقدام های زیر را در سطوح

شهر انجام خواهند داد:

برنامه ریزی، تهیه و اجرای طرح ها و انجام اقدام های لازم به منظور تحقق ضوابط حفاظتی اعلام شده توسط سازمان میراث فرهنگی و گردشگری در مورد بناها، مجموعه ها، محوطه ها و بافت های تاریخی.

- برنامه ریزی و انجام اقدام های لازم به منظور حمایت و مساعدت فنی، کارشناسی، مالی و اجرایی نسبت به مالکان و متصرفان قانونی آثار ارزشمند تاریخی، فرهنگی، بازشناسی، حفاظت و احیای اماکن و بافت های تاریخی از قبیل ساماندهی معابر و فضاهای عمومی هم جوار، اولویت در ارائه خدمات شهری و ایجاد تناسب در روش های ارائه آن با ویژگی های بافت با محوطه تاریخی، اقدام های لازم برای مقابله با سوانح طبیعی و آتش سوزی،

جمع‌آوری و دفع آب‌های سطحی و اقدام‌های فنی لازم برای عبور تأسیسات شهری از قبیل آب، برق، تلفن، گاز و فاضلاب با رعایت اولویت فضاهای فرهنگی - تاریخی عمومی بویژه بقاع متبرکه، آرامگاه مشاهیر، مساجد، حسینیه‌ها، تکایا، بازارها و گورستان‌های تاریخی.

- برنامه‌ریزی و انجام اقدام‌های لازم برای ساماندهی و معرفی محوطه‌ها و تپه‌های تاریخی واقع در محدوده شهر از قبیل تأمین تأسیسات خدمات عمومی، نظافت، تأمین روشنایی و محوطه‌سازی آنها براساس طرح و برنامه مصوب و با نظارت سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و همچنین اطلاع‌رسانی و نصب تابلوهای راهنمای شهری مرتبط با آثار تاریخی.

- انجام اقدام‌ها و ایجاد زمینه‌های لازم برای تسری، تقویت و ارتقای هویت تاریخی - فرهنگی شهر از طریق انجام و حمایت از اجرای پژوهش‌های موضوعی تاریخی - فرهنگی و تهیه و اجرای طرح‌های مرمت، ساماندهی و احیای ابنیه و بافت‌های تاریخی براساس طرح مصوب و با نظارت سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و احداث بناهای مورد نیاز با رعایت اصول منبعث از هویت تاریخی - فرهنگی شهر.

- انجام اقدام‌ها برای آثار تاریخی - فرهنگی موجود در شهر اعم از بناها، محوطه‌ها، مجموعه‌ها و بافت‌های تاریخی از جمله عناصر پایدار شهری که به مثابه سرمایه‌های اصلی شهر تلقی شده و در طرح‌های توسعه شهری اعم از جامع و تفصیلی و سایر طراحی‌های شهری با توجه به ضوابط سازمان میراث فرهنگی و گردشگری مورد حفاظت کالبدی قرار گرفته و شرایط لازم برای تاثیرگذاری آنها در سایر عناصر شهری فراهم آید و از آنها به عنوان عناصر حیات بخش شهری در طراحی‌های شهری استفاده شود.

- صدور هرگونه پروانه ساختمانی و انجام عملیات عمرانی در عرصه و حریم بافت‌ها، بناها و محوطه‌های تاریخی براساس ضوابط حفاظتی اعلام شده از سوی سازمان میراث فرهنگی و گردشگری خواهد بود.

- شهرداری‌ها از هر گونه تخریب، تجاوز به حریم، مرمت، تعمیر و تغییر کاربری مغایر با ضوابط حفاظتی اعلام شده جلوگیری خواهند کرد.
- تهیه و اجرای طرح‌های مرمت و احیای بناهای تاریخی، ابنیه و مجموعه‌ها با همکاری و نظارت سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و اقدام‌های لازم جهت تصویب آن توسط سازمان مذکور
- بررسی و ارائه طرح‌های لازم برای اصلاح بافت جمعیت و اقدام برای ارتقای سطح بهداشت عمومی و شرایط زیست محیطی در بافت‌های تاریخی
- بررسی و تعیین مشاغل مضر و انتقال آنها از بافت یا محوطه تاریخی
- معرفی ارزش‌های تاریخی
- تهیه و اجرای طرح‌ها و انجام اقدام‌های لازم به منظور ایجاد رونق اقتصادی در بازارها و بافت‌های تاریخی با توجه به ویژگی‌های تاریخی- فرهنگی آنها و به منظور حفاظت از بافت تاریخی و هویت تاریخی- فرهنگی شهر با جلب مشارکت‌های مردمی
- ماده ۳- با تصویب شورای شهر، حداقل دو برابر نسبت سطح بافت تاریخی به سطح زیر پوشش خدماتی شهر، از درآمدهای شهرداری در اختیار مدیریت ذیربط موضوع ماده ۱ این آیین‌نامه قرار خواهد گرفت.
- ماده ۴- سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور علاوه بر اعتبارات در اختیار شهرداری‌ها که با تصویب شوراهای شهر بدین منظور اختصاص می‌یابد، سایر اعتبارات لازم را برای اجرای این آیین‌نامه بنا به پیشنهاد سازمان میراث فرهنگی کشور و وزارت کشور، در بودجه سالانه دستگاه‌های ذیربط، پیش‌بینی خواهد کرد.
- ماده ۵- سازمان میراث فرهنگی کشور به منظور معرفی میراث فرهنگی کشور و جلب همکاری‌های بین‌المللی در قالب پژوهش، مرمت، حفاظت، احیا و معرفی آثار و بناهای

تاریخی- فرهنگی با سازمان‌های بین‌المللی و مؤسسات علمی سایر کشورهای جهان اجرا می‌نماید.

ماده ۶- سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور اعتبار لازم را برای تهیه پروژه‌های امکان‌سنجی و راهبردی، به منظور توسعه فعالیت‌ها و همکاری‌های بین‌المللی تأمین می‌نماید.

ماده ۸- اجرای مفاد این آیین‌نامه مانع وظایف قانونی شرکت عمران و بهسازی شهری وابسته به وزارت مسکن و شهرسازی نخواهد شد (<http://tarh.majlis.ir>).

۳-۳-۱۵. اساس‌نامه سازمان میراث فرهنگی کشور سال ۱۳۶۶

ماده ۳- وظایف سازمان در زمینه میراث فرهنگی که شامل پژوهش، نظارت، حفظ و احیا و معرفی است به قرار زیر می‌باشد:

- بررسی و شناسایی محوطه‌ها، تپه‌ها، بناها و مجموعه‌های تاریخی و تهیه فهرست جامع از آنها و نقشه باستان‌شناسی کشور
- ثبت آثار ارزشمند منقول و غیر منقول فرهنگی- تاریخی کشور در فهرست آثار ملی و فهرست‌های ذریبط
- تهیه و اجرای طرح‌های لازم به منظور حراست، حفاظت تعمیر و مرمت و احیای آثار، بناها و مجموعه‌های با ارزش فرهنگی- تاریخی
- اظهار نظر در کلیه طرح‌های عمرانی جامع و تفصیلی در رابطه با مناطق فرهنگی و تاریخی و موافقت نهایی درباره محوطه‌ها و بافت‌ها و اماکن فرهنگی- تاریخی ارزشمند در موارد مذکور و جلوگیری از هرگونه تخریب آنها
- تعیین حریم بناها، مجموعه‌ها، محوطه‌ها و تپه‌های تاریخی ثبت شده و ضوابط خاص معماری و طراحی داخل حریم
- تنظیم، تدوین و انتشار دایره‌المعارف آثار و ابنیه تاریخی ایران

۳-۳-۱۶. وظایف سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری (معاونت میراث فرهنگی):

- سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی در خصوص حفظ، مرمت، احیا، ساماندهی و مدیریت بناها، مجموعه بناها، محوطه‌ها و بافت‌های تاریخی کشور و نظارت بر اجرای طرح‌ها و برنامه‌های مربوط
- تدوین ضوابط و دستورالعمل‌های لازم در خصوص حفاظت، نگهداری، مرمت و احیاء میراث فرهنگی غیر منقول و اموال و اشیای تاریخی و نظارت بر حسن اجرای آنها در سطح کشور
- برنامه‌ریزی به منظور شناسایی آثار و بافت‌های ارزشمند فرهنگی - تاریخی و پیشنهاد ثبت آنها در فهرست آثار ملی
- شناسائی و مستندسازی آثار تاریخی - فرهنگی موجود در محدوده جغرافیایی اجرای کلیه طرح‌های عمرانی و اعلام نظر تخصصی در خصوص طرح‌های مذکور از دیدگاه میراث فرهنگی کشور
- بررسی ارزش و قابلیت آثار تاریخی غیر منقول، اموال فرهنگی - تاریخی و میراث معنوی و انجام اقدامات لازم برای ثبت آنها در فهرست جهانی
- بررسی و پیشنهاد حریم محوطه‌ها، تپه‌ها، بناها و بافت‌های تاریخی و انجام اقدامات لازم برای تصویب آنها
- بررسی طرح‌های اضطراری به منظور حفاظت، استحکام‌بخشی، ساماندهی و مرمت و احیاء آثار تاریخی غیر منقول و نظارت بر اجرای طرح‌های مزبور

۳-۳-۱۷. وظایف سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردش‌گری (یگان حفاظت)

- تهیه و اجرای طرح‌های لازم به منظور حراست از موزه‌ها بناها محوطه‌ها تپه‌ها و مجموعه‌های تاریخی
- جلوگیری از ورود صدمه به آثار تاریخی منقول و غیر منقول
- جلوگیری از تغییر وضعیت بهره‌برداری برخلاف ضوابط مصوب و مرمت مجوز بناها و محوطه‌های تاریخی و فرهنگی
- تعیین طرح‌های لازم جهت حفاظت از موزه‌ها و بناهای تاریخی و تپه‌های باستانی و محوطه‌های تاریخی
- تعیین اولویت در خصوص خط‌مشی‌های حفاظت از موزه‌ها بناهای تاریخی و تپه‌های باستانی و محوطه‌های تاریخی

۳-۳-۱۸. قانون راجع به حفظ آثار ملی (مصوب آبان ماه ۱۳۰۹)

- ماده ۱-** کلیه آثار صنعتی و ابنیه و اماکنی را که تا اختتام دوره سلسله زندیه در مملکت ایران احداث شده، اعم از منقول و غیرمنقول، با رعایت ماده ۱۳ این قانون می‌توان جزء آثار ملی ایران محسوب داشت و در تحت حفاظت و نظارت دولت است.
- ماده ۵-** اشخاصی که مالک یا متصرف مالی باشند که در فهرست آثار ملی ثبت شده باشد می‌توانند حق مالکیت یا تصرف خود را حفظ کنند، لکن نباید دولت را از اقداماتی که برای حفاظت آثار ملی لازم می‌داند ممانعت نمایند. در صورتی که عملیات دولت برای حفاظت مستلزم مخارجی شود دولت از مالک مطالبه عوض نخواهد نمود و اقدامات مزبور، مالکیت مالک را متزلزل نخواهد کرد.

- ماده ۶** - عملیات مفصله ذیل ممنوع و مرتکبین آن به موجب حکم محکمه قضایی به ادای پنجاه تومان الی هزار تومان جزای نقدی محکوم خواهند شد و به علاوه معادل خسارتی که به واسطه عمل خود بر آثار ملی وارد ساخته‌اند می‌توان از ایشان اخذ نمود:
- الف- منهدم کردن یا خرابی وارد آوردن به آثار ملی و مستور ساختن روی آنها به اندود و یا رنگ و رسم کردن نقوش و خطوط بر آنها.
- ب- اقدام به عملیاتی در مجاورت آثار ملی که سبب تزلزل بنیان یا به تغییر صورت آنها شود.
- ج- تملک و معامله بدون اجازه دولت نسبت به مصالح و مواد متعلق به ابنیه مذکور در فهرست آثار ملی.
- د- اقدام به مرمت و تجدید بنایی از آثار ملی که در تصرف اشخاص باشد باید با اجازه و تحت نظر دولت واقع شود و الا مجازات‌های سابق‌الذکر ممکن است به مرتکب تعلق گیرد.

۳-۳-۱۹. اصل ۸۳ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران

- بناها و اموال دولتی که از نفایس ملی باشد، قابل انتقال به غیر نیست مگر با تصویب مجلس شورای ملی، آن هم در صورتی که از نفایس منحصر به فرد نباشد.
- کتاب پنجم قانون مجازات اسلامی (تعزیرات و مجازات‌های بازدارنده) مصوب ۱۳۷۵/۳/۲ (فصل نهم - تخریب اموال تاریخی، فرهنگی):
- ماده ۵۵۸- هرکس به تمام یا قسمتی از ابنیه، اماکن، محوطه‌ها و مجموعه‌های فرهنگی - تاریخی یا مذهبی که در فهرست آثار ملی ایران به ثبت رسیده است، یا تزینات، ملحقات، تاسیسات، اشیا و لوازم و خطوط و نقوش منصوب یا موجود در اماکن مذکور، که مستقلاً نیز واجد حیثیت فرهنگی - تاریخی یا مذهبی باشد، خرابی وارد آورد علاوه بر جبران خسارات وارده به حبس از یک الی ده سال محکوم می‌شود.

- ماده ۵۶۰- هرکس بدون اجازه از سازمان میراث فرهنگی کشور، یا با تخلف از ضوابط مصوب و اعلام شده از سوی سازمان مذکور در حریم آثار فرهنگی- تاریخی مذکور در این ماده مبادرت به عملیاتی نماید که سبب تزلزل بنیان آن‌ها شود، یا در نتیجه آن عملیات به آثار و بناهای مذکور خرابی یا لطمه وارد آید، علاوه بر رفع آثار تخلف و پرداخت خسارات وارده به حبس از یک تا سه سال محکوم می‌شود.

- ماده ۵۶۴- هرکس بدون اجازه سازمان میراث فرهنگی و بر خلاف ضوابط مصوب اعلام شده از سوی سازمان مذکور به مرمت یا تعمیر، تغییر، تجدید و توسعه ابنیه یا تزیینات اماکن فرهنگی- تاریخی ثبت شده در فهرست آثار ملی مبادرت نماید، به حبس از شش ماه تا دو سال و پرداخت خسارت وارده محکوم می‌شود.

- ماده ۵۶۶- هرکس نسبت به تغییر نحوه استفاده از ابنیه، اماکن و محوطه‌های مذهبی فرهنگی و تاریخی که در فهرست آثار ملی ثبت شده‌اند، بر خلاف شئون اثر و بدون مجوز از سوی سازمان میراث فرهنگی کشور، اقدام نماید علاوه بر رفع آثار تخلف و جبران خسارت وارده به حبس از سه ماه تا یک سال محکوم می‌شود.

۳-۲۰- آئین‌نامه اجرایی بند ب تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۴ کل کشور

- تأمین یارانه سود تسهیلات بانکی برای سازندگان غیردولتی در دوره مشارکت مدنی با اولویت در بافت‌های فرسوده و برای خریداران واحدهای مسکونی در بافت‌های فرسوده در دوره فروش اقساطی سهام‌الشرکه بانک.

- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است در اجرای قانون تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری مصوب ۷۷/۳/۲۴ حداقل ۳۵ درصد از منابع درآمدی خود، ناشی از فروش زمین، وجوه برگشتی را به میزان حداقل سیصد میلیارد ریال به منظور خرید املاک و

مستحدمات آماده‌سازی و احداث واحدهای مسکونی استیجاری و بافت‌های فرسوده برابر شیوه‌نامه وزارت مسکن و شهرسازی طرح‌های مصوب هزینه نماید.

- محدوده بافت‌های فرسوده براساس طرح‌های سازمان عمران و بهسازی شهری و تصویب کمیسیون‌های ماده ۵ مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲ که در کلان‌شهرها به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد رسید، تعیین می‌گردد.

- تسهیلات پیش‌بینی شده در این بند برای تشویق سازندگان خانه در بافت‌های فرسوده شهری در شهرهایی هزینه خواهد شد که شهرداری شورای شهر آن شهرها دسته کم ۵۰ درصد هزینه پروانه، شامل عوارض احداث ساختمان و تراکم منظور در طرح بهسازی مصوب را کاهش دهند.

- وزارت مسکن و شهرسازی اجازه دارد به منظور اجرای پروژه‌های نوسازی بافت‌های فرسوده در طرح‌های مصوب، نسبت به انتشار و فروش اوراق مشارکت به میزان پانصد میلیارد ریال اقدام کند. بر این اساس شهرداری‌ها می‌توانند با تصویب شورای شهر برای سرمایه‌گذاری در نوسازی بافت‌های فرسوده تا سقف پانصد میلیارد ریال اوراق مشارکت منتشر نمایند.

- حق‌الامتیاز خدمات زیربنایی موجود در بافت‌های فرسوده پس از نوسازی بدون دریافت حق‌الامتیاز جدید محفوظ خواهد بود.

خلاصه

منشورها و قطع‌نامه‌های جهانی در مورد مرمت و بهسازی شهری، بعد مهمی از حیات شهرهای تاریخی را تشکیل می‌دهد. عدم آگاهی یا بی‌توجهی به میثاق‌های جهانی می‌تواند صدمات جبران‌ناپذیری بر پیکره آثار تاریخی جوامع بشری وارد آورد، زیرا آثار تاریخی مختلف، مکان انباشت فرهنگی و خاطره جمعی نسل‌های گذشته بوده و در زندگی امروزی

این جوامع، نقش به‌سزایی دارد. در این رابطه شناخت منشورها و قطع نامه‌های زیر قابل توجه است:

- منشور کنگره آتن، در چهارمین کنگره بین‌المللی معماری مدرن در آتن پایه‌ریزی شد و بعدها توسط لوکوربوزیه مدون شد و در سال ۱۹۴۱ در فرانسه انتشار یافت.
- معاهده لاهه در سال ۱۹۵۴ توسط یونسکو، به منظور حفظ اموال فرهنگی، به خصوص در شرایط برخورد مسلحانه در کنفرانس لاهه به تصویب رسید و پس از آن در سال ۱۹۶۲ توصیه‌هایی برای حفاظت از زیبایی و ویژگی‌های بناها و چشم‌اندازها ارائه شد.
- کنگره گوینو در سال ۱۹۶۰ در ایتالیا مطرح شد. این کنگره، نتیجه دومین کنگره سیام است.
- کنگره ونیز در سال ۱۹۶۴ در ونیز تشکیل شد. این کنگره به منظور اصلاح مفاد کنگره آتن شکل گرفته است قطع‌نامه‌ای را به تصویب رساند که مشتمل بر ۱۶ ماده بود.
- معیارهای کیوتو (قاره آمریکا) در سال ۱۹۶۷: در گردهمایی ایکوموس که در مورد حفاظت و به‌کارگیری ابنیه و اماکن تاریخی و هنری در کیوتو، اکوادور برگزار شد، سندی تحت عنوان معیارهای کیوتو ارائه شد. این گردهمایی بویژه بر میراث فرهنگی کشورهای قاره آمریکا متمرکز بود.
- کنگره رم از کنگره‌های ادواری سیام (CIAM)، به دنبال معاصرسازی با توجه به پایگاه‌های فرهنگی شهر و جامعه است.
- شورای اروپا (۱۹۷۵): دهه ۷۰ قرن بیستم، دهه‌ای است که در آن آخرین بازسازی‌های پس از جنگ جهانی دوم صورت می‌پذیرد. در سال ۱۹۷۵، شورای اروپا در لوکزامبورگ شکل می‌گیرد.

- بیانیه روتنبرگ در سال ۱۹۷۵ در چهارمین اجلاس ایکوموس در روتنبرگ تدوین شد. در این بیانیه آمده است که شهرهای کوچک غالباً در مرکز یک محدوده کشاورزی واقع می‌شوند.
 - توصیه‌نامه نایروبی در نوزدهمین اجلاس یونسکو در خصوص نگهداری از آثار و ابنیه تاریخی مطرح شد. این توصیه‌نامه، دولت‌های عضو را به اتخاذ سیاست‌های سراسری حفاظتی در قلمرو خود و ارائه معیارها و اصول متعدد دعوت می‌کند.
 - بیانیه ترینیدا در سال ۱۹۸۲ و در سومین اجلاس کشورهای آمریکایی، از سوی کمیته مکزیکی ایکوموس در ترینیدا تنظیم شد.
 - قطع‌نامه سمینار مرمت بناها و شهرهای تاریخی در آذرماه ۱۳۵۰ در شهر تهران صادر شد.
 - قطع‌نامه سمینار تداوم حیات در بافت قدیم شهرهای ایران سمینار فوق در بهار ۱۳۶۸ در تهران صادر شد.
- شرکت عمران و بهسازی شهری به عنوان شرکت مادر تخصصی بیشترین نقش و مسئولیت برای دخالت در بافت‌ها را به عهده دارد. دامنه فعالیت این شرکت از بهسازی بافت (این امر به مفهوم بهسازی آثار ثبت شده تاریخی نمی‌باشد) آغاز شده تا نوسازی و بازسازی را در بر می‌گیرد.

خودآزمایی

۱. قوانین و مقررات ساماندهی بافت‌های شهری را مختصراً توضیح دهید؟
۲. منشورها، قطعنامه‌ها و مصوبات جهانی در ارتباط با بافت‌های تاریخی و کهن شهری را بنویسید؟
۳. قطع‌نامه‌ها و سمینارهای داخلی را در ارتباط با بافت‌های فرسوده و تاریخی شهری بنویسید؟
۴. مصوبات داخلی را در مورد بافت‌های کهن شهری بنویسید؟



فصل چهارم

**راهکارهای بهسازی و
مداخله در بافت تاریخی**

اهداف

هدف از مطالعه این فصل، آشنایی با مطالب زیر می باشد:

۱. آشنایی با راهکارهای بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری
۲. آشنایی با انواع شیوه‌های مداخله در بافت‌های کهن شهری
۳. آشنایی با تجارب جهانی مرمت و بهسازی شهری

مقدمه

اغلب شهرها در چند مرحله شکل گرفته‌اند و برحسب زمان شکل‌گیری خود دارای لایه‌های مختلفی هستند. این لایه‌ها، در طی دوران منجر به شکل‌دهی بافت‌های مختلف شهری شده‌اند. در یک نگاه کلی بافت‌های شهری را از منظر توسعه شهری به سه دسته بافت قدیم، بافت میانی و بافت جدید تقسیم می‌نمایند. در این تقسیم‌بندی، دوره شکل‌گیری بافت قدیم از زمان پیدایی شهر تا زمان وقوع انقلاب صنعتی و ایجاد تحولات اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی در جوامع و در پی آن تغییر الگوی زندگی انسان در نظر گرفته می‌شود (بیگلری فدافن و همکاران، ۱۳۸۸: ۱۷۱). همچنین بافت‌های کهن شهرها با داشتن ارزش‌های تاریخی و فرهنگی ماندگار یکی از بسترهای تحقق آرمان‌های توسعه درون‌زا است که در گذر ایام بنا به دلایل عدیده تخریب یا خالی از سکنه شده‌اند. اهمیت توجه به بافت‌های کهن شهری از یک سو و تخریب و تخلیه این بافت‌ها از سکنه از سوی دیگر لزوم ساماندهی این بافت‌ها را دوچندان می‌نماید به طوری که ساماندهی و حفاظت از بافت‌های کهن شهری یکی از جدیدترین معیارها برای غنی‌سازی شهری و تحرک بخشی به کالبد شهر از درون می‌باشد (آسایش، ۱۳۸۱: ۱۸). بهسازی و نوسازی بافت‌های تاریخی و کهن شهری نوعی تکامل در شرایط محیط زندگی انسان و فضای شهری اوست که از ضروریات فرهنگی، اقتصادی و اجتماعی عصر جدید محسوب می‌شود.

۴. شناخت راهکارهای بهسازی و مداخله در بافت‌های تاریخی

۴-۱. انواع شیوه‌های مداخله از دیدگاه وزارت مسکن و شهرسازی

انواع مداخله بر اساس میزان وفاداری به گذشته در سه گروه بهسازی، نوسازی، بازسازی قرار می‌گیرند، این سه نوع مداخله هر یک طیف گسترده‌ای از اقدامات را برحسب نیاز شامل می‌شوند.

۴-۱-۱. بهسازی^۱

در این نوع مداخله اصل بر وفاداری به گذشته و حفظ آثار هویت‌بخش در آن‌هاست. فعالیت بهسازی با هدف استفاده از امکانات بالقوه و بالفعل موجود و تقویت جنبه‌های مثبت، و تضعیف جنبه‌های منفی از طریق حمایت^۲، مراقبت^۳، نگهداری^۴، حفاظت^۵، احیاء^۶، استحکام بخشی^۷، و تعمیر^۸ صورت می‌پذیرد. در اقدامات مربوط به بهسازی، مداخله‌ای چشمگیر در کالبد صورت نمی‌گیرد. زیرا کالبد در شرایط مناسبی به سر می‌برد و تنها با جایگزینی عملکرد مناسب فعالیت، از فرسایش فضای شهر جلوگیری می‌شود. بنابراین، با ایجاد تغییراتی در فعالیت‌های شهری، می‌توان شاهد فضاهای شهری مطلوب بود.

1. Improvement

2. protection

3. preservation

4. Maintenance

5. Conservation

6. Restoration

7. Consolidation

8. Repair

۴-۱-۲. نوسازی^۱

در این نوع مداخله حد وفاداری به گذشته از انعطاف‌پذیری بیشتری برخوردار است و برحسب مورد از مداخله اندک تغییر را می‌تواند شامل شود. فعالیت نوسازی با هدف افزایش کارایی و بهره‌وری، بازگرداندن حیات شهری به بافت می‌باشد و از طریق نوکردن^۲، توان‌بخشی^۳، تجدیدحیات^۴، انطباق^۵، دگرگونی^۶، صورت می‌پذیرد. در نوسازی بر فعالیت دائمی فضا تاکید شده و با ایجاد تغییراتی در کالبد، آن را معاصر می‌کند و به ایجاد فضای شهری مناسب منجر می‌شود، پس نوسازی شهری نیز سردر معیارسازی دارد. این عمل بر خلاف بهسازی می‌تواند به ایجاد فضاهای شهری جدیدی بینجامد و به گفت‌وگوی خلاق بین گذشته و آینده مدد رساند (محمد مرادی، ۱۳۸۲: ۵).

۴-۱-۳. بازسازی^۷

در این نوع مداخله نه تنها هیچ الزامی برای حفظ گذشته وجود ندارد بلکه با هدف ایجاد شرایط جدید زیستی و کالبدی- فضایی و از طریق تخریب^۸، پاکسازی^۹، دوباره‌سازی^{۱۰} صورت می‌پذیرد. در این حالت، فضای شهری در چهره‌های جدید یا در صورت اصل خویش، روابطی کاملاً جدید را بیان می‌کند.

¹. Renovation

². Renewal

³. Rehabilitation

⁴. Revitalization

⁵. Adaptation

⁶. Conversion

⁷. Reconstruction

⁸. Demolition

⁹. Clearance

¹⁰. Rebuilding

۴-۲. انواع روش‌های مداخله در بهسازی و نوسازی شهری

مداخله می‌تواند به روش‌های متفاوتی صورت پذیرد و می‌توان آنها را در پنج دسته کلی به شرح زیر تعریف کرد. شایان ذکر است این تقسیم‌بندی نه فقط از حیث تفسیر تفاوت‌ها می‌باشد، بلکه به بیان و تفسیر شباهت‌های میان آنها نیز پرداخته‌است.

۴-۲-۱. روش حفاظتی - بهداشتی

این روش دربرگیرنده مجموعه اقدامات برای ارتقای کمی یا کیفی شرایط محیط زیست است. این اقدامات علی‌الاصول در پی تبدیل ناپایداری‌های شهری به پایداری صورت می‌پذیرد. بنابراین در مجموعه اقداماتی که شهرداری‌های شهرهای بزرگ (شهرهایی که به دلایل اقتصادی، جهانگردی، مذهبی و ... بیشتر به رفع معضلات خود کوشیده‌اند) برای حصول به بهبودهای «قابل لمس روزمره» انجام داده‌اند، باید نوعی طرح مرمت شهری به حساب آید؛ نظیر طرح‌هایی که برای خیابان‌کشی‌های تکمیلی، تجهیز و تزئین فضاهای عمومی، زدودن هسته‌های شهری نامناسب، تأمین آب آشامیدنی، فاضلاب، ایجاد فضاهای سبز و ... انجام می‌گیرند (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۶: ۹۱).

۴-۲-۲. روش حفاظتی - تزئینی

این روش دربرگیرنده مجموعه اقداماتی برای حفظ، نگهداری و یا ارتقای زیبایی‌شناسی فضایی در پیکره، سیما و چهره معماری شهری بافت است. «بهتر جلوه‌دادن بناهای قدیمی، گسستن آنها از پیوندهای کالبدی با بافت مسکونی اطراف، از بین بردن محله‌های غیربهداشتی و فقیرنشین داخل شهر، احداث فضاهای باز در شهرها و محلات قدیمی به پیروی از معیارهای نو مربوط به طرح‌های نوسازی شهری و به وجود آوردن

چهره‌ای «مدرن» و روحیه‌ای هماهنگ و مشابه با شهرهای بزرگ جهانی مترادف با هدف زیباسازی (در این روش) است» (همان؛ ۹۱ و ۹۲).

۴-۲-۳- روش بازسازی شهری

این روش، ابتدا پس از جنگ جهانی دوم، به دنبال تخریب‌های وسیع شهری مورد توجه قرارگرفت و برای مناطق آسیب‌دیده از جنگ مطرح شد و سپس به منظور نمایان ساختن غرور ملی دامنه آن به سایر مناطق شهری نیز کشیده شد. هدف از این روش، بازگردانیدن فعالیت به فضا، برگشت به حالت عادی، زنده کردن حیات شهری و در یک کلام، احیای مجدد فضای شهری است. «این روش، روشی است که بیشتر در رابطه با خواست‌ها و هدف‌های فرهنگی و تاریخی- سیاسی انجام می‌گیرد و کمتر با مسائل مربوط به کاربرد مستقیم و عینی سازمان فضایی گذشته و حفظ بقای آنچه از دست زمان و مردم نجات یافته‌است، می‌پردازد». روش بازسازی شهری دربرگیرنده دو وجه اساسی است (همان، ۹۲):

۴-۲-۳-۱. بازسازی مو به مو

بازسازی مطابق با وضعیت گذشته (قبلی) بافت، بازسازی مو به مو گفته می‌شود. بازسازی ورشو، مثال بارزی در این زمینه می‌باشد. بازسازی این شهر با خاک یکسان شده، پس از توجه به نظرهای مردم به صورتی کاملاً منطبق با وضعیت گذشته (وضعیت قرن هفدهم میلادی) بعد از جنگ به منظور احیای غرور ملی کشور لهستان صورت پذیرفت.

۴-۲-۳-۲. بازسازی در انقطاع با گذشته

در بازسازی در انقطاع با گذشته، چهره و تصویر جدیدی از شهر عرضه می‌شود، به طوری که چهره گذشته بافت پاک شده و چهره نوینی جایگزین آن می‌شود. در این روش، فعالیت‌های

جدیدی به بافت منصوب می‌گردد و بافت و فضای شهری جدیدی نیز به‌همراه آن شکل می‌گیرد. در این روش، با در نظر گرفتن فعالیت جدید و به دنبال آن فضای جدید، ارتباط بافت، با مفاهیم کالبدی و فعالیتی بافت قدیم قطع می‌گردد. در اقدامات مربوط به این روش، سلطه محتوی بر شکل و یا فعالیت بر کالبد بسیار شایان توجه است.

۴-۲-۴. روش مداخله موضعی - موضوعی

هدف عمده این روش، «تقویت وضع اقتصادی و تقلیل عوامل فرساینده کالبدی بافت است». در این روش شرایط اولیه و نیازهای مردم ساکن، در همراهی با اندیشه و هدف مرمت شهری در رابطه مستقیم با مسئولان شهر و شهرسازی پایه اصلی مرمت شهری قرار می‌گیرد. تفکر غالب در این روش، تفکر معماری - شهری است (همان، ۹۳).

۴-۲-۵. روش جامع مرمت شهری

هدف از روش طرح جامع مرمت شهری، مورد توجه قراردادن مسائل بافت کهن با توجه به مسائل کل شهر در قالب ارایه و تدوین روش جامع نوسازی برای کل شهر است. در این روش، اعتقاد بر آن است که با برخوردها و مداخلات موضعی نمی‌توان به باز زنده‌سازی بافت‌های کهن شهر پرداخت. استفاده از این روش در دهه ۸۰ و ۹۰ در اروپا قوت گرفت (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۶: ۱۷۱).

در جداول زیر اصول، سیاست‌ها و دستورالعمل‌های پیشنهادی مرمت شهری براساس نظریه‌های جهانی مرمت، تجارب جهانی، منشورها و قطع‌نامه‌های جهانی مرمت شهری بیان شده است:

جدول شماره ۴-۱: روش مداخله حفاظتی - بهداشتی

<p>- ساماندهی محیط شهری از طریق بهبود کارکرد با تخریب کالبد</p> <p>- تاکید بر امر حفاظت و بهداشت توامان</p> <p>- تجدید حیات مدنی و بالا بردن کیفیت و معیارهای زندگی شهری با توجه به حفاظت مشروط از بخش تاریخی</p> <p>- رونق صنعت گردشگری</p> <p>- ارتقای کیفیت حفاظتی محیط شهری</p> <p>- ارتقای کیفیت بهداشتی محیط شهری</p>	<p>هدف مداخله</p>
<p>- تاکید بر معاصر سازی</p> <p>- گسترش امر مرمت به محیط‌های پیرامونی بنا</p> <p>- تبعیت شکل از عملکرد</p> <p>- منطقه‌بندی شهر براساس چهار عملکرد اصلی (سکونت، کار، آمد و شد، اوقات فراغت)</p>	<p>نظریه‌های پایه‌ای مداخله</p>
<p>- هندسه‌گرایی (بر مبنای هندسه اقلیدسی)</p> <p>- معیارگرایی (بر مبنای پاسخگویی به تولید انبوه)</p> <p>- تفکیک کارکردهای شهری (بر مبنای منطقه‌بندی شهری)</p> <p>- جدایی حرکت سواره از پیاده (براساس سلسله مراتب دسترسی‌های کند و سریع)</p> <p>ارزش نهادن به شواهد هنری و نه الزامات تاریخی</p> <p>- حفظ ارزش‌های معماری مشروط بر ارتقای کیفیت بهداشتی محیط شهری</p> <p>- دگرگونی در تغییر کاربری‌های شهری با توجه به سازگاری محیطی، کالبدی، عملکردی و...</p> <p>- بهبود وضع اجتماعی شهرها و رفع نابسامانی‌های شهری از دیدگاه اجتماعی - روانی</p> <p>- معاصر سازی فضاها برای ارتقای صنعت گردشگری</p>	<p>اصول</p>
<p>- تخریب بناهای فاقد ارزش و غیربهداشتی</p> <p>- تخریب بناهای فاقد ارزش همجوار با بناهای بارز به منظور دسترسی بهتر و بهبود وضع بهداشت مشروط به مستندسازی آنها</p> <p>- پاکسازی و حفاظت بافت (به منظور دگرگونی رابطه توده و فضای شهری)</p> <p>- تخریب محلات کثیف و قدیمی غیربهداشتی</p> <p>- مداخله وسیع، یکباره و قهرآمیز در بافت</p> <p>- تشدید آهنگ دگرگونی همراه با تخریب وسیع</p> <p>- انتقال کاربری‌های ناسازگار به خارج از بافت تاریخی شهر</p> <p>- آرایه طرح‌های جدید برای قسمت‌های تخریب شده</p> <p>- مرمت بناهای بارز قدیمی پس از تخلیه تهیستان شهری از آنها</p> <p>- سامان‌دادن ساخت و سازهای جدید از نظر مسائل بهداشتی و حفاظتی</p> <p>- حفاظت و ارزش نهادن به ساختمان‌ها و مجموعه‌های تاریخی با ارزش قابل نگهداری از نظر میراث فرهنگی و تمدنی موجود در شهر قدیم</p> <p>- ساماندهی بناها و بدنه خارجی ابنیه در هماهنگی با بناهای پیرامونی</p> <p>- بهسازی و نوسازی بناهای با ارزش قدیمی - تاریخی</p> <p>- توجه به نمای بنا یک بار به طور منفرد و یک بار در مجموعه بافت پیرامون</p> <p>- ضابطه‌مند کردن ساخت و سازهای جدید در حد مصالح، ارتفاع و هماهنگی با بناهای پیرامون</p> <p>- توجه به سبک‌های معماری بکار رفته در بناهای قدیمی به منظور هماهنگی ساخت و سازهای</p>	<p>سیاست‌های کالبدی</p>

<p>جدید در بافت قدیم، بی‌آنکه سبک‌های قدیم تقلید شوند.</p> <ul style="list-style-type: none"> - بازبینی، هماهنگی، نظارت و ساماندهی ساخت و سازهای جدید در بافت قدیم - توجه به معماری منظر شهری و معماری شهری - حفظ وضع موجود مشروط بر پاسخ‌گویی به نیازهای معاصر - معاصرسازی به هنگام بازسازی - الهام‌گرفتن از سازه‌های فضایی بافت قدیم در ساخت و سازهای جدید برای تطبیق زمانی و مکانی آنها - حفاظت منطقی ابنیه بارزش - اعطای عملکرد جدید به بنا با مجموعه، مشروط بر عدم دگرگونی عمده - حفظ مشروط شالوده و سازمان کالبدی بافت قدیم - پرهیز از تکرار طراحی بدنه شهر قدیم در ساخت و سازهای جدید 	
<ul style="list-style-type: none"> - تنظیم آمد و رفت سواره در درون بافت مرکزی از طریق احداث گذرهای زیرزمینی یا احداث مسیرهای کمربندی - ایجاد توقفگاه‌های متعدد و پراکنده در پیرامون و درون بافت مرکزی - ایجاد شبکه‌های دسترسی سواره و پیاده - بالابردن میزان دسترسی درونی شهر قدیم و توسعه شبکه ارتباطی موجود - آرام‌سازی عبور و مرور در شهر قدیم (محدودیت‌های تردد وسیله نقلیه خصوصی) - تقویت شبکه وسایل حمل و نقل عمومی 	<p>سیاست‌های حمل و نقل</p>
<ul style="list-style-type: none"> - ساماندهی کالبدی- فضایی شهر قدیم با توجه به بهبود و معاصر سازی کارکردهای شهری 	<p>دستورالعمل‌ها</p>
<ul style="list-style-type: none"> - کاربری‌های اوقات فراغت - ایجاد کاربری‌های فرهنگی و گردشگری - معاصرسازی کاربری‌های مختلط شهری 	<p>کاربری‌های مجاز</p>
<ul style="list-style-type: none"> - تعیین محدوده تاریخی برای ساماندهی امر مداخله و مرمت شهری - تالیف سلسله مراتب تقسیمات کالبدی شهر قدیم و تعیین حد برای هریک از آن تقسیمات - تعیین دستورالعمل ارزشیابی برای بنا، مجموعه و بافت - تعریف و تعیین نقش بافت مرکزی و کهن، در طرح‌های شهری و در برنامه‌های منطقه‌ای و آمایشی - تعریف نقش فرهنگی شهر قدیم در کل شهر و در منطقه شهری پیرامونی - تدوین برنامه اولویت زمانی مداخله براساس نیاز - تهیه طرح‌های تفصیلی و اجرایی بافت کهن براساس طرح‌های بالا دست - ایجاد هماهنگی میان کلیه دستگاه‌های دست‌اندرکار برای تحقق بخشیدن به طرح‌های تفصیلی و اجرایی 	<p>شیوه‌های برنامه ریزی</p>
<ul style="list-style-type: none"> - بازسازی، نوسازی، بهسازی مشروط به ارتقای شرایط بهداشتی 	<p>شیوه اقدام</p>

جدول شماره ۴-۲: روش مداخله حفاظتی - تزئینی

<p>- ساماندهی محیط شهری - معاصر سازی با توجه به حفظ ثروت فرهنگی و عوامل زیبایی شناختی - بهسازی سازمان کالبدی- فضایی بافت کهن - بهسازی کارکرد با احترام به کالبد قدیمی - بهسازی کالبد و بهبود شرایط زیست ساکنان - حفاظت از میراث فرهنگی بعنوان سند افتخار ملی و گفتگوی تمدنی - حفظ پیام اصلی بنا و اثر تاریخی - حفاظت و بهسازی باغ‌های تاریخی بعنوان یادمان‌های تاریخی- فرهنگی (معاصر سازی زیستگاه‌های طبیعی، باغ‌ها و ابنیه‌های تاریخی) - توسعه اقتصادی- اجتماعی با توجه به حفاظت ثروت‌های فرهنگی و تاریخی</p>	<p>هدف مداخله</p>
<p>- تاکید بر منظر شهری و معماری منظر (حفظ چهره، سیما و منظر کلی بناها، مجموعه‌ها و بافت‌های تاریخی است) - تاکید بر مفهوم سازمان‌دهی بافت‌های تاریخی کهن شهری (حفظ و نگهداری اندام‌ها و استخوان- بندی شهر کهن) - ارتقای نقش و معاصر سازی عملکردی بافت کهن با احترام به سازمان فضایی- کالبدی موجود - حفظ خاطره‌های جمعی و تاکید بر تداوم تاریخی خاطره‌ها و یادها - تعادل و تمایز بین فضاهای کهن و معاصر - تاکید بر حضور شکل و عملکرد معاصر در بافت‌های قدیم</p>	<p>نظریه‌های پایه‌ای مداخله</p>
<p>- فناپذیری (عمر): پذیرش امر فناپذیری برای هر موجودی - تکرار (تنوع): پذیرش ضرب‌آهنگ معماری، تباین، تنوع، تکرار و ... - اعتبار عمر بنا، مجموعه و بافت - عدم دخالت سنگین و یکباره در بافت‌های شهری - مرمت آیینی، آرام- آرام و دائمی - ساماندهی فضایی براساس سلسله مراتب مکانی و تقسیمات کالبدی - آسایش و ساماندهی فضاهای شهری - اقدام عملی از طریق کاربرد راه‌حل‌های موضعی - ترکیب متوازن و موزون بنا یا مجموعه با فضاهای پیرامون - یافتن الفبای امروزی مرمت شهری از طریق بررسی‌های فضایی و کالبدی بافت کهن - گفتگو و محاوره چندجانبه محیط و فضاهای شهری با یکدیگر در سلسله مراتب تقسیمات کالبدی شهر - تعادل سازواره جدید و قدیم - ارتقای سطح دانش عمومی در ارتباط با امر حفاظت و مرمت شهری - تمایز عملکردهای قدیم و جدید - تبدیل میراث فرهنگی به ثروت فرهنگی - حفاظت پایدار و همه جانبه از میراث‌های جهانی- ملی، منطقه‌ای و محلی - همکاری بین المللی در مورد زیستگاه‌های تاریخی و طبیعی - مداخله کالبدی براساس مستندسازی - حفاظت و نظارت بر مداخله در شکل بافت کهن - پذیرش مداخله، مشروط بر داشتن نشانه‌ای از زمان مداخله - احترام به ملحقات بنا در دوره‌های متفاوت تاریخی</p>	<p>اصول</p>

<ul style="list-style-type: none"> - احداث بنای جدید با حفظ خاطره‌های جمعی و فرهنگی - تجهیز، ارتقا و معاصر سازی زیرساخت‌ها با توجه به ارزش‌های تاریخی- هنری شهر کهن - حفظ و نگهداری اندام‌ها و استخوان‌بندی شهر کهن - حفظ چهره، سیما و منظر کلی بناها و مجموعه‌های تاریخی - هدایت منافع فردی به سمت منافع عمومی - تشویق مالکان به حفظ و نگهداری از بناها و مجموعه‌های تاریخی از طرق متفاوتی چون: معافیت- های مالیاتی، اعطای کمک‌های مالی و وام‌های بلندمدت، تدوین مقررات و قوانین تشویق‌کننده، حمایت‌های فنی و تخصصی 	
<ul style="list-style-type: none"> - بازبینی مرمت بدنه خارجی بناها و مجموعه‌ها - تبدیل فضاهای گمشده و بی دفاع به فضاهای باز عمومی و فضای سبز - تعریف مجدد توده و فضای شهری - حفاظت دقیق ابنیه بارزش و تقویت پایداری ساختمان‌های کهن - تخریب بناهای فاقد ارزش و جایگزینی آنها با بناها - استفاده از فناوری جدید در طراحی سازه، تقسیمات داخلی بناها و مجموعه‌ها 	<p style="text-align: center;">سیاست‌های کالبدی</p>
<ul style="list-style-type: none"> - اولویت حرکت پیاده در شهر - آرام‌سازی حمل و نقل درونی بافت کهن (بازبینی تردد سواره و کاهش آن تا حد ممکن و مقذور) - ایجاد توقفگاه‌های پیرامونی و درونی - تأکید بر حمل و نقل عمومی - استفاده از شبکه راه‌های موجود به منظور تنظیم شبکه‌های آمد و شد پیاده و سواره - تخصیص بعضی از مسیرهای اصلی برای عبور پیاده - هدایت مسیرهای عبوری به دسترسی‌های پیرامونی - ایجاد دسترسی‌های پیرامونی حمایت‌کننده و تقویت‌کننده 	<p style="text-align: center;">سیاست‌های حمل و نقل</p>
<ul style="list-style-type: none"> - تخریب و بازسازی کالبد برای ساماندهی و بهبود شکل‌ها و کارکردهای شهری - در دستور کار قراردادن تعمیر و مرمت دائمی بناها، مجموعه‌ها و بافت‌های با ارزش - تلفیق منسجم ساختمان‌های جدید با قدیم - تأکید عمده بر خیابان و میدان به عنوان اصلی‌ترین فضای شهری و رعایت اصول و قواعد مرمت در تنظیم فضایی مجدد آنها - معاصر سازی خیابان‌های شهر کهن - ایجاد فضاهای سبز طراحی شده - طراحی شهری در مقیاس معماری شهر کهن - تأکید بر تفاوت بناهای قدیم با جدید از طریق مصالح، رنگ، مواد، منظر و... 	<p style="text-align: center;">دستورالعمل‌ها</p>
<ul style="list-style-type: none"> - معاصر سازی عملکرد و کاربری‌های تاریخی - ایجاد کاربری موزه‌ای در ارتباط با گردشگری - معاصر سازی سیمای شهری بافت کهن با تأکید بر منظر سازی و زیبایی شناسی شهری 	<p style="text-align: center;">کاربری‌های مجاز</p>
<ul style="list-style-type: none"> - با توجه به کاربری‌های پیشنهادی و شیوه برنامه‌ریزی در سه مقطع تعریف شده: کوتاه مدت (بهسازی)، میان‌مدت(نوسازی)، و بلندمدت(بازسازی) 	<p style="text-align: center;">شیوه برنامه‌ریزی</p>

جدول شماره ۴-۳: روش مداخله موضعی - موضوعی

<p>- حفظ و ارتقای کمی و کیفی میراث فرهنگی-تاریخی از طریق معاصر سازی عملکردی، شکلی، کالبدی و فضایی</p> <p>- تأکید بر توسعه شهر از درون در همه ابعاد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی</p> <p>- ارتقای کمی و کیفی حیات مدنی به منظور تبدیل میراث فرهنگی به ثروت فرهنگی</p> <p>- سه هدف کلی فوق را می توان با اهداف تبعی زیر تعریف کرد:</p> <p>الف- بهبود و معاصر سازی عملکردهای شهری</p> <p>ب- حفظ کالبد بناهای یادمانی به منظور حفظ خاطرات نسل های گذشته در آن</p> <p>ج- تأکید بر حفاظت منطبق بر معاصر سازی عملکرد، فضا، شکل</p> <p>د- احیای بافت های کهن شهری، انطباق آنها با کاربری های جدید، خلع فضاهای جدید با استفاده از زبان طراحی شهری بومی و کاربست فناوری نو</p> <p>ه- ساماندهی رابطه توده و فضای شهری با استفاده از انتقال فعالیت های مزاحم به خارج از محدوده و انطباق پذیری وضع موجود بافت یا مجموعه یا بناهای کهن با نیازهای معاصر شهری</p> <p>ز- ارتقای سطح انطباق پذیری وضع موجود بافت یا مجموعه یا بناهای کهن با نیازهای معاصر شهری</p> <p>ح- بازآفرینی ارزش های پویا و بومی برای حفظ خاطره های جمعی شهری</p> <p>ط- حفاظت از زیبایی مجموعه ها و چشم اندازهای طبیعی شهری</p> <p>ی- آگاه سازی و ارتقای امور آموزشی و تربیتی در حفاظت از بنا، مجموعه ها و بافت های تاریخی</p>	<p>هدف مداخله</p>
<p>- تأکید بر فرصت های موجود در مکان ها و مجموعه های تاریخی- قدیمی</p> <p>- حفظ هویت و ساختار مجموعه های تاریخی</p> <p>- تقدم مفاهیم معماری بر ویژگی های شکلی و سبکی</p> <p>- تأکید بر بی زمانی بنا، مجموعه ها و بافت های تاریخی از طریق تداوم خاطره های جمعی شهری</p> <p>- تعادل بخشی محیط شهری از طریق:</p> <p>الف- مدیریت مطلوب میراث فرهنگی در ارتباط با توسعه پایدار شهری</p> <p>ب- ایجاد هماهنگی میان نهادهای اداری، اجرایی، دولتی، خصوصی و هنری</p> <p>ج- توجه به اصالت اثر در امر حفاظت و مدیریت میراث فرهنگی</p> <p>د- ایجاد ارتباط منطقی میان میراث فرهنگی و گردشگری</p> <p>ه- مدیریت و حفاظت صحیح از میراث بومی به عنوان بخشی از سند تاریخی و بخشی از منظر فرهنگی بومی و بین المللی</p> <p>- تعریف محلی، منطقه ای، ملی و بین المللی از بافت های کهن و تاریخی</p> <p>- تأکید بر برنامه ریزی شهری در مقیاس های متفاوت مداخله</p> <p>- بازآفرینی فضای شهری با توجه به: گذر از شعور ملی به هویت محلی، گذر از فرهنگ منسجم و یکپارچه به خرده فرهنگ ها و تعریف شده و تدقیق شده، گذر از سبک های محدود به گونه های متفاوت و سرانجام ایجاد معانی نو و معاصر</p>	<p>نظریه های پایه ای مداخله</p>
<p>- عدم تقلید از سبک های گذشته و پرهیز از هر گونه تقلید صرف از بناها، مجموعه ها و بافت های تاریخی</p>	<p>اصول</p>

<ul style="list-style-type: none"> - تدوین مبانی مداخله برای بسط دانش و نظریه‌های مرمتی - تعیین دوره‌های مداخله، تدوین چارچوب اقدامات مداخله‌ای (بهسازی، نوسازی بازسازی) - تزیین محتوای جدید در کالبد قدیم - شناخت دقیق وضع موجود برای تعریف درجه انطباق پذیری شکل، فعالیت و فضا - هم‌پیوندی و هماهنگی با محیط پیرامونی با توجه به: پیوستگی، تنوع، تکثر، مقیاس انسانی، سازگاری با وضع موجود، تضاد و تباین، نمادگرایی، تعریف در متن، انعطاف‌پذیری، انطباق و رشد سازمندان و تدریجی - کاربست وسیع فنون جدید و ارتقای استانداردها و معمارهای اجرایی - آرایه راهبردها و معمارهای لازم برای تقویت حس مباحثات در میان ساکنان شهرهای قدیمی - تاریخی - ارتقای احساس مسئولیت در میان مردمان، متخصصان و مسئولان شهر برای حفظ جنبه‌های مثبت و روزآمد کردن ارزش‌های بافت کهن شهر - ارتقای میزان ابتکارات محلی برای تقویت ارزش‌های بافت کهن - فراهم آوردن زمینه لازم برای مشارکت مردمی در فرآیند مرمت شهری - استفاده از مصالح محلی و بوم آورد - جلوگیری از جابجایی ساکنان بومی در بافت کهن شهر - رعایت ملاحظات اقتصادی و درآمدهای گردشگری - نهادینه ساختن میراث فرهنگی شهر قدیم به عنوان میراث همگانی - حفظ موقعیت‌های بصری مناسب (شکل، بافت، رنگ، مقیاس و مواد) - احترام به دوره‌ها و سبک‌های تاریخی - افزایش کارایی اقدامات مرمتی با ارتباط مؤثر میان نظریه و عمل - اصالت‌بخشیدن به مجموعه‌های تاریخی و میراثی برای ارتقای فرهنگ شهری - حفاظت از میراث فرهنگی با توجه به توسعه و مدیریت پایدار، هماهنگی بین امر مرمت شهری و امر توسعه - اتخاذ نگرش کل گرایانه بر اساس تکثرگرایی و تنوع فرهنگی - ارتقای گردشگری فرهنگی با توجه به ویژگی‌های میراث طبیعی - فرهنگی و ظرفیت‌های محیطی - تدوین ضوابط و معیارهای قانونی مرمت شهری: ارائه قوانین و مقررات کارا - ضرورت هماهنگی بین‌المللی در زمینه قوانین و اقدامات قانونی - مرمت با حداقل دخالت کالبدی در مکان - مرمت مکان به منظور ایجاد ایمنی، نگهداری و آینده آن - تعیین خط مشی مرمتی بر اساس کاربری سازگار با مکان تاریخی - تعیین خط مشی مرمتی بر اساس درک اهمیت فرهنگی و شرایط کالبدی آن 	
<ul style="list-style-type: none"> - حفاظت از بناهای تاریخی با ارزش از نظر میراث فرهنگی - هماهنگی در ترکیب بافت قدیم با جدید - انجام مداخلات محتاطانه در مجموعه‌های تاریخی شهر قدیم و بروزکردن آنها - مستندسازی بناهای با ارزش کاملاً فرسوده و تخریب آنها و احیای بناهای مسکونی با ارزش 	<p style="text-align: center;">سیاست‌های کالبدی</p>

<ul style="list-style-type: none"> - جلوگیری از تخریب بی‌دلیل بناهای شکل‌دهنده بافت‌های تاریخی - نظارت دقیق بر هماهنگی نماهای بنا با نماهای پیرامون - بهسازی و نوسازی بناهای با ارزش قدیمی - تاریخی - تقویت استخوان‌بندی شهر کهن و فضاهای عمومی آن - حفظ سیما، چهره و پیکره با ارزش شهر تاریخی برای ارتقای کیفیت و هویت مناظر شهری - سازمان‌دادن و هدایت ساخت و سازهای مناطق فرسوده (حفاظت، تعمیر، مرمت) - تقویت کارکردی - کالبدی فضاهای خالی بین بناها و ساختمان‌ها - بازسازی مو به مو در صورت تخریب فضاهای با ارزش قدیمی برای حفظ خاطره‌های جمعی شهر - ساماندهی ساختمان‌های موجود همراه با تنظیم ساخت و سازهای جدید در مرکز شهر، برای معاصر سازی میراث ساختمانی - تصویب و اجرای ضوابط کاربری زمین - تسریع آهنگ دگرگونی همراه با تخریب هسته‌ها و مجموعه‌های کاملاً فرسوده - حفظ بناهای با ارزش و تخریب بناهای فاقد ارزش - انتقال کاربری‌های ناسازگار به خارج از بافت تاریخی شهر - تقویت و تأکید بر ابتکارهای معماری در ایجاد کالبدهای جدید و با ارزش - گسترش فضاهای باز و عمومی در شهر قدیم برای جلوگیری از فرسودگی - تعریف مجدد توده و فضای شهری در ارتباط با نیازهای معاصر - مرمت تدریجی همراه با ساخت و سازهای جدید 	
<ul style="list-style-type: none"> - دخالت در بنا برای حفظ محتوای کهن ولی با سبک نو - انطباق شکلی، در عین تفاوت گذاشتن در مصالح: رنگ، مواد، منظر و... بناهای قدیم با بناهای جدید - حک تاریخ و زمان مداخله در بافت - توصیف مراحل مداخله و بیان علت مداخله - معرفی بنا و مجموعه یا بافت به وسیله استقرار نمایشگاه در کنار هر نوع مداخله - افزایش تراکم جمعیتی شهر کهن افزایش مشارکت مردم و دخیل کردن آنها در امر مرمت شهری - وضع قوانین و مقررات تشویق کننده - انطباق بنا با نیازهای معاصر - تأکید بر تباین فضایی - کالبدی شهر کهن با شهر موجود 	<p>دستورالعمل‌ها</p>
<ul style="list-style-type: none"> - کاربری منطبق با طرح‌های محلی، منطقه‌ای، ملی و فراملی - معاصر سازی کاربری‌های موجود با تأکید بر بعد زیبایی شناختی - تقویت کاربری فرهنگی - محلی 	<p>کاربری‌های مجاز</p>
<ul style="list-style-type: none"> - برنامه‌ریزی در مقیاس شهری و محلی - برنامه‌ریزی بر اساس نیاز و مشارکت مردم، تعریف شهرسازی مشارکتی - تقسیم شهر به چند منطقه برنامه‌ریزی، مطالعات میدانی و سپس برنامه‌ریزی دقیق در هر منطقه براساس ویژگی‌های کالبدی 	<p>شیوه برنامه‌ریزی</p>

<ul style="list-style-type: none"> - ساماندهی کاربری‌های اصلی در منطقه‌بندی شهری - ساماندهی کاربری‌های مختلط و سازگار - تدوین طرح مداخله اجرایی- موضوعی در هماهنگی با طرح جامع شهر، برنامه‌ریزی موضوعی و موضوعی - تعریف کاربری غالب بافت مرکزی در ارتباط با کل شهر موجود - برنامه‌ریزی توأمان شهر با شبکه آمد و شد 	
<ul style="list-style-type: none"> - بهسازی- نوسازی- بازسازی 	شیوه اقدام

جدول شماره ۴-۴: روش مداخله جامع مرمت شهری

<ul style="list-style-type: none"> - توسعه کالبدی- فضایی با توجه به ارتقای ثروت فرهنگی- تاریخی، پویایی شهر قدیم در کل شهر و تنظیم رابطه توسعه و حفاظت از طریق: الف- بهبود عملکرد با احترام به کالبد زنده و پویا ب- حفظ کالبد تاریخی به همراه بهبود محیط شهری و بهبود شرایط زیست نیازهای معاصر حفظ سازماندهی کالبدی به همراه پاسخ به نیازهای معاصر د- حفظ تداوم کالبدی- فضایی بافت کهن همراه با خوانایی و سرزندگی ه- ساماندهی دگرگونی‌های اقتصادی- اجتماعی و فرهنگی- کالبدی 	هدف مداخله
<ul style="list-style-type: none"> - چندوجهی بودن مرمت شهری، نوسازی اجتماعی همراه با نوسازی کالبدی - احیای بافت‌های تاریخی از وجوه مختلف با تأکید بر تحول و تداوم فضایی- کالبدی - انطباق زمان و مکان در بنا، بافت و مجموعه شهری - تأکید بر ارزش تاریخی و ارزش زیبایی‌شناختی بافت‌های کهن - تعادل بخشی در همه ابعاد اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و کالبدی - مرمت شهری به عنوان بستر گفتگوی بین گذشته، حال و آینده - حفظ و ارتقای کیفیت، معنا و هویت بنا، مجموعه و یا بافت شهری - تأکید بر شهر به عنوان کل رشد یابنده و یکپارچه‌ای که متشکل از کل‌های کوچکتر است. 	نظریه‌های پایه‌ای مداخله
<ul style="list-style-type: none"> - تأکید بر ارزش‌های نامانوس و کیفی - تأکید بر هماهنگی، پویایی، تفکیک، شناخت، ساماندهی، تغییر(موضوعی)، سازماندهی، تشخیص، تعادل پایدار، ژرف‌نگری، انسجام، انضمام، انعکاس، نظم، ادغام و وحدت فضایی- کالبدی - مشارکت مردم و کلیه نیروهای جامعه - آموزش مداوم و هماهنگی و انجام پژوهش‌های جامع قبل از مداخله - جلوگیری از جابجایی ساکنان شهر قدیم - مرمت بطئی، آیینی و دائمی - حفاظت منسجم و منعطف - مستندسازی مداخله قبل از هر اقدام عملی - معاصرسازی تجهیزات زیرساختی شهر کهن 	اصول

<ul style="list-style-type: none"> - حضور معماری معاصر به شرط انطباق با شهر کهن - حضور زمان در مکان - حفظ استخوان‌بندی و عناصر اصلی شهر کهن 	
<ul style="list-style-type: none"> - بهبود کیفی و کمی سیمای شهر - مرمت جزییات شهری - تدوین مقررات به منظور حفظ ابنیه، مجموعه‌ها، آثار و بافت‌های تاریخی - تدوین مقررات جدید برای نظارت ساخت و سازهای جدید - بازآفرینی و حفاظت دقیق از نماها - معاصرسازی فضای داخلی بناهای کهن - حفظ ساختمان‌های تاریخی و فرهنگی با عملکردهای جدید و سازگار - اقدامات فوری برای ترمیم بناها و بافت‌های با ارزش - تنظیم رابطه میان توده و فضای شهر کهن - تغییر کاربری شهر کهن به منظور معاصرسازی آن - تعریف محدوده‌های مداخله شهری 	<p>سیاست‌های کالبدی</p>
<ul style="list-style-type: none"> - تفکیک حرکت سواره از پیاده - تعریف و تقویت شبکه‌های پیاده در ارتباط با استخوان‌بندی اصلی شهر - انحراف آمد و شد سواره از داخل بافت کهن به وسیله شبکه‌های سواره کمربندی - محدود ساختن حجم و تعداد و سرعت خودروهای مجاز به عبور و مرور در مناطق مرکزی و تاریخی - احداث و تأمین فضاهای مکث پیاده و چند عملکردی - ارتقای کمی و کیفی شبکه‌های آمد و شد و میزان دسترسی - تعریف سلسله مراتب شبکه‌های دسترسی پیاده، کند و تند 	<p>سیاست‌های حمل ونقل</p>
<ul style="list-style-type: none"> - اجازه احداث بنا، مجموعه یا بافت جدید بر روی بافت، مجموعه یا بنای قدیم مشروط بر حفظ خطوط کلی، سیما و پیکره آنها - تعادل بخشی کالبدی- جمعیتی در بافت مرکزی - جلوگیری از اقدامات مقطعی و بدون برنامه - مرمت دائمی و مداوم - تعریف میراث‌های ملی و جهانی به منظور حفظ، نگهداری و ارتقای آنها - ایجاد موزه در فضاهای باز به منظور اطلاع رسانی و آموزش عمومی - تعریف و به نمایش گذاشتن دوره‌های تاریخی در یک بنا، مجموعه و یا بافت - تأکید بر شبکه نمادین شهر - مداخله کالبدی- فضایی برای معاصرسازی بنا، مجموعه یا بافت - جلوگیری از مداخله در بنا، مجموعه و یا بافت با ارزش - برنامه توسعه و حفظ بنا، مجموعه و یا بافت در طول زمان 	<p>دستورالعمل‌ها</p>
<ul style="list-style-type: none"> - معاصرسازی عملکردهای شهری - انطباق کاربری‌های موجود در بافت قدیم با نیازهای کل شهر (تعریف شده در طرح‌های بالادست) 	<p>کاربری‌های مجاز</p>

<ul style="list-style-type: none"> - تعریف مجدد عملکرد شهر کهن در کل شهر 	
<ul style="list-style-type: none"> - تعیین محدوده شهر قدیم در کل شهر - تعریف ساخت اصلی و استخوان بندی شهر - تعریف مجدد نقش محدوده مرکزی و کهن در کل شهر - تنظیم توسعه فضایی - کالبدی شهر قدیم در ارتباط با کل شهر - تهیه و اجرای طرح‌های مرمت در ارتباط با طرح‌های بالادست - برنامه‌ریزی راهبردی در مقیاس کل شهر و شهر قدیم - تدوین طرح تفصیلی برای شهر قدیم - تدقیق طرح‌های اجرایی 	شیوه برنامه‌ریزی
<ul style="list-style-type: none"> - بهسازی - نوسازی - بازسازی 	شیوه اقدام

جدول شماره ۴-۵: روش مداخله بازسازی شهری

<ul style="list-style-type: none"> - معاصر سازی همراه با ارتقای حیات مدنی و پویایی شهر قدیم در کل شهر از طریق: الف) بازسازی کالبدی و عملکردی بافت کهن ب) حفظ بناها و مجموعه‌های با ارزش، معاصر سازی کالبدی ج) معاصر سازی عملکردهای موجود 	هدف مداخله
<ul style="list-style-type: none"> - استفاده وسیع از فنون و مصالح ساختمانی جدید - بازآفرینی سبک‌های منطبق با زمان، تدارک دیدن گذشته‌ای برای آینده - تعلق بنا به محیط شهری، گفتگوی خلاق بین بنا و محیط پیرامونی - تدوین روش مرمت شهری براساس معاصر سازی و همزمانی شکل، عملکرد و فضا - چندوجهی بودن مرمت شهری، نوسازی اجتماعی از طریق نوسازی کالبدی - بازآفرینی بافت‌های تاریخی از وجوه مختلف 	نظریه‌های پایه‌ای مداخله
<ul style="list-style-type: none"> - پاکسازی، بازسازی، تفکیک، هماهنگی و پویایی - مداخله مشروط بر وجود مدارک لازم 	اصول
<ul style="list-style-type: none"> - تقویت فضاهای عمومی و ایجاد شبکه پیوسته فضاهای عمومی - تخریب واحدهای مسکونی فرسوده در شهر قدیم، بازسازی و بازآفرینی فضایی - کالبدی - حفظ سیما، چهره و پیکره با ارزش و تاریخی شهر برای ارتقای کیفیت و هویت مناظر شهری - احداث ساخت و سازهای جدید به طور مشروط و در تباین و ترکیب فضاهای کهن - بازآفرینی کالبدی در صورت تخریب فضاهای با ارزش قدیمی - پر کردن فضاهای خالی بین بناها و ساختمان‌های قدیمی - تعیین کاربری بر اساس نیازهای معاصر - تعریف و تنظیم رابطه توده و فضای شهری 	سیاست‌های کالبدی
<ul style="list-style-type: none"> - کندکردن حرکت سواره - گسترش شبکه‌های پیاده - تعریف حریم پیاده در شهر قدیمی همراه با اولویت‌دادن به حرکت پیاده - گسترش شبکه حمل و نقل عمومی 	سیاست‌های حمل و نقل

<ul style="list-style-type: none"> - ایجاد تقاطع‌های غیرمسطح سواره با محورهای تاریخی و فرهنگی - تجهیز شبکه پیاده با دو عنصر آب و گیاه - مجزاکردن مسیرهای آمد و شد سریع عمومی از یکدیگر - بالا بردن میزان دسترسی - تعریف سلسله مراتبی شبکه‌های آمد و شد پیاده، کند و تند - ایجاد توقفگاه‌های مورد نیاز براساس سلسله مراتب شبکه‌های دسترسی 	
<ul style="list-style-type: none"> - تخریب بناهای اطراف بناهای یادواره‌ای - بازآفرینی عناصر، بناها و فضاها با توجه به سبک‌های موجود در آنها - تعریف دستور زبان طراحی شهری برای تدارک آینده‌ای برای گذشته 	<p>دستورالعمل‌ها</p>
<ul style="list-style-type: none"> - حضور عملکردهای جدید و معاصر در بافت کهن - تعریف عملکردهای بافت کهن براساس طرح‌های بالادست در کل شهر - تعیین عملکردهای ویژه و خاص 	<p>کاربری‌های مجاز</p>
<ul style="list-style-type: none"> - تقسیم شهر به چند منطقه برنامه‌ریزی، انجام بررسی‌ها و سپس برنامه‌ریزی دقیق در هر منطقه براساس ویژگی‌های اجتماعی-اقتصادی و کالبدی-فضایی - تعریف شهر قدیم در چارچوب برنامه شهر موجود - توجه به نقش محدوده تاریخی در طرح مرمت شهری و طرح‌های بالادست - معاصرسازی کاربری‌های شهر قدیم - بازآفرینی بنا، مجموعه و بافت شهر قدیم در هماهنگی با شهر موجود 	<p>شیوه برنامه‌ریزی</p>
<ul style="list-style-type: none"> - بازسازی-نوسازی-بهسازی 	<p>شیوه اقدام</p>

ماخذ: حبیبی و همکاران، ۱۳۸۱: ۲۰۶-۱۹۶

۳-۴. انواع مداخله

براساس دیدگاه‌ها و نظریه‌های شهرسازان می‌توان مداخله‌های شهری را به چهار دسته عمده دیگر نیز تقسیم کرد. این چهار دسته شامل موارد زیر می‌باشند:

۱-۳-۴. مداخله نوگرایانه

این نوع مداخله متأثر از نظریه‌های شهرسازان قرن نوزدهم نظیر اوئن، فوریه، ریچاردسون، کابه و پرودون است. هدف از این نوع مداخله، ارتقای سطح بهداشت و سلامت، افزایش کارآیی و بالا بردن زیبایی در سطح شهر است. به منظور رسیدن به این اهداف، مداخله نوگرایانه، علم و فن را به عنوان ابزار کار معرفی می‌کند. این نوع مداخله سعی در رفع

مسائل و مشکلاتی نظیر: وجود آشفتگی در فعالیت‌های شهری، نبود نظم در شهر، وجود تراکم‌های بیش از حد، بخصوص در بافت کهن شهر، نبود نور کافی و فضای سبز و نبود زیبایی در مناظر شهری دارد. اگر چه، ریشه تمام این مشکلات را در نگاه به گذشته داشتن و عدم استفاده صحیح از علم و فن می‌داند (شوای، ۱۳۷۵: ۱۳).

۴-۳-۲. مداخله فرهنگ‌گرایانه

این نوع مداخله متأثر از نظریه‌های پیش شهرسازان قرن نوزدهم چون راسکین، موریس، سیت و ریمون آنون است. هدف از این نوع مداخله، زنده‌کردن ارزش‌های فرهنگی گذشته در شهر، تکیه بر رشد شهر براساس اشکال کهن، توجه به ارزش‌های زیبایی‌شناختی شهرهای کهن، به حداقل رسیدن دخل و تصرف در بافت‌های با ارزش، به حداقل رسیدن دخل و تصرف در بافت‌های با ارزش، ارزش دادن به کل و بالا بردن میزان جذابیت و آرامش در شهرها است (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۶: ۱۷۲).

۴-۳-۳. مداخله فرانوگرایانه

این نوع مداخله متأثر از نظریه‌های شهرسازی دهه شصت قرن بیستم میلادی به بعد می‌باشد. مداخله فرانوگرایانه، می‌تواند تلفیقی از مداخله نوگرایانه و مداخله فرهنگ‌گرایانه باشد که از افراط و تفریط دو نوع مداخله فوق بکاهد. محور اصلی این مداخله، حفظ تار و پود بافت کهن در کنار دگرگونی‌های کالبدی- فضایی شهر است (همان، ۱۷۲).

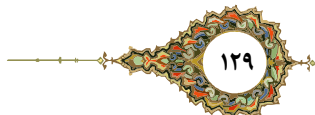
۴-۳-۴. مداخله مردم‌گرایانه

این نوع مداخله متأثر از نظریه‌های شهرسازی مشارکتی آخرین دهه‌های قرن بیستم میلادی است که هدف آن، بالا بردن میزان مشارکت مردم در تغییرات سازمان فضایی شهر است. مداخله مردم‌گرایانه، مخاطبان اصلی هر نوع مداخله‌ای را مردم و ساکنان محدوده‌های مورد عمل می‌داند. بنابراین قبل از هر گونه مداخله‌ای، باید به نظرهای مردم توجه داشت و پس از بررسی آنها، مداخله در بافت با همکاری مردم صورت پذیرد. مداخله مردم‌گرایانه، نظریه تداوم را در تکامل می‌بیند. به سخن دیگر سر در گذشته و رو به آینده دارد. اینان به درک فضای شهری می‌اندیشند و نه به خلق آن، بخصوص خلق طرح‌های صلب و ثابت. مداخله مردم‌گرایانه، بیش از طراحی به برنامه‌ریزی می‌اندیشد. برنامه‌ریزی‌ای که در آن، مردمان نقش اساسی را در سازماندهی شهری بازی می‌کنند (همان، ۱۷۳).

جدول شماره ۴-۶: تجربه‌های جهانی بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت‌های قدیم شهری (اسلو، نروژ)

عنوان	بافت قدیم شهر اسلو (پایتخت نروژ)
اهداف اصلی طرح	<ul style="list-style-type: none"> - متحول‌سازی بافت با مشارکت مردمی - مطلوب‌سازی محیط شهری از طریق بهبود وضعیت محیط زیست، مسکن، وضعیت بهداشتی، اشتغال‌زایی و سرمایه‌گذاری در بناهای تاریخی شهر
مسائل و مشکلات عمده	<ul style="list-style-type: none"> - پایین بودن سطح اقتصادی افراد (به گونه‌ای که ۲۲ هزار نفر در این بافت زندگی می‌کنند و اکثراً از طبقه کارگرند). - بالا بودن نرخ رشد جمعیت (این رشد حدود ۸ درصد در سال تخمین زده می‌شود). - پایین بودن سطح تحصیلات نسبت به استانداردها این کشور - بالا بودن نرخ بیکاری افراد (نرخ بیکاران شهر قدیم دو برابر بیشتر از میانگین بیکاران اسلو بود). - مهاجرت افراد کم درآمد سایر مناطق به این منطقه (یک سوم جمعیت این محدوده را مهاجران و افراد کم درآمد تشکیل می‌دادند). - پایین بودن استانداردهای محیطی و کمبود فضاهای سبز و پارکها و بالا بودن آلودگی‌های صوتی و هوایی، ترافیک سنگین و وجود خطوط ریلی و مسکن نامناسب همراه با مشکلات اجتماعی چون کمبود امنیت اجتماعی و جرم و جنایت‌های شهری - درگذشته احداث خطوط راه‌آهن باعث تخریب بسیاری از قسمت‌های این بافت شده است.
توان و	<ul style="list-style-type: none"> - سابقه شهرنشینی با قدمت ۱۰۰۶ سال (پایتخت نروژ از سال ۱۲۰۰ میلادی) - وجود بقایای شهر قدیمی اسلو و قابلیت تبدیل شدن به یکی از جاذبه‌های اسلو و حتی

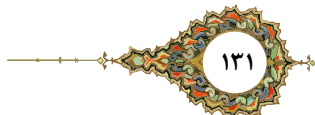
عنوان	بافت قدیم شهر اسلو (پایتخت نروژ)
استعدادهای منطقه	کشور نروژ؛ به گونه‌ای که یکی از گران قیمت‌ترین و باارزش‌ترین پارک‌های قرون وسطی اروپای شمالی در این محدوده واقع است. - وجود گروه‌های مختلف مشارکتی مردمی و سازماندهی ویژه آن در ۱۵ سال اخیر.
سیاست و راهبردهای کالبدی و اقتصادی-اجتماعی	- راه‌حل‌های بلندمدت و برنامه‌ریزی جامع با عنوان چشم‌انداز اسلو در سال ۲۰۰۰ - بازسازی محله‌های قدیمی و تاریخی از جمله پارک قرون وسطی - انتقال مسئولیت از بخش رسمی به مدیران و شوراهای محلی مسئول بهداشت و خدمات اجتماعی شهری از طریق برپایی کارگاه‌های متعدد - ایجاد فرصت‌های شغلی جدید در بافت - فضاهایی از شهر به ساخت «شهر زراعتی کودکان» اختصاص پیدا کرد که کودکان در اجرایی و ساخته شدن این مکان نقش فعالی داشتند. - نهادینه‌سازی مشارکت‌های اجتماعی بین مدیران محلی با شهروندان - تأسیس سازمان محیط زیست شهر قدیم اسلو در سال ۱۹۹۳ که با طرح‌های سازمان سرانه فضای سبز در این محدوده به شدت افزایش پیدا کرد. در نهایت نتایج این طرح به کاهش آلودگی‌های صوتی و هوایی، افزایش فضای سبز و جاذبه‌های بصری، کاهش ترافیک و غیره منجر شد. - ترمیم خانه‌های صدساله شهر و تزریق عملکردهای جدید به آن
سیاست و راهبردهای حمل و نقل و تأسیسات و تجهیزات شهری	- احداث تونل‌های ترافیکی از ترافیک مناطق مسکونی کاست و از آسیب رساندن به بقایای تاریخی شهر جلوگیری نمود. - بهبود وضعیت خیابان‌ها با گسترش سنگفرش‌ها - گسترش خطوط دوچرخه‌سواری و تأکید بر استفاده از حمل و نقل عمومی و دوچرخه به جای خصوصی - ایجاد پارکینگ‌های طبقاتی - گسترش شبکه فاضلاب شهری
شیوه برنامه‌ریزی	- تدوین برنامه چشم‌انداز بافت قدیم اسلو در سال ۲۰۰۰ براساس یک برنامه راهبردی
شیوه اقدام	- بهسازی (ابقا)، نوسازی (احیا)، بازسازی (تخریب)
روش مداخله	



جدول شماره ۴-۷: تجربه‌های جهانی بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت‌های قدیم شهری
(پاریس در فرانسه)

توسعه بافت قدیم شهر پاریس (در فرانسه)		عنوان
قرن ۲۰ (تفکرات اوژن هنارد و قانون آندره مالرو)	قرن ۱۹ (اقدامات اوژن هاسمان)	
<ul style="list-style-type: none"> - تعریف مجدد شهر با توجه به مطالبات نیروهای اقتصادی، اجتماعی و سیاسی جدید - دفاع از مجموعه‌ها و بافتهای تاریخی شهر در مقابل قدرت تصمیم‌گیری حاکم - ایجاد پیوستگی میان فضاهای کالبدی و فرهنگی - ایجاد تسهیلات مالی و کمکهای بلاعوض از سوی دولت برای جلوگیری از تخریب زودرس بناها، مجموعه‌ها یا بافت‌های شهری - ارتقای وضعیت اقتصادی از طریق صنعت گردشگری و جهانگردی - کاربست قوانین تشویقی، حمایتی و هدایتی و اجرایی - بالا بردن میزان مشارکت مردم - تعویض قشر اجتماعی محله - تجدید حیات فضاهای باارزش - احیای مجدد و تجدید ارزش نوسازی و مرمت کالبدی - فضایی 	<ul style="list-style-type: none"> - جلوگیری از آسیب‌ها و شورش‌های اجتماعی - ساختن یک شهر با شخصیت در دوران صنعت - تقویت بنیه اقتصادی شهر با حمایت‌های مالی و اقتصادی - دستگاه حاکم مرکزی - ارتقاء سطح زندگی (کمی و کیفی) در سطح شهر - کم‌رنگ کردن ارزش‌های فرهنگی - جلوگیری از رشد و گسترش بی‌رویه شهر با طرح کمربند سبز به شعاع ۲۵۰ کیلومتر در گرداگرد شهر - تقویت اقتصاد شهر از طریق توسعه ساختمان‌های تجاری، اداری و مالی بزرگ 	<p>اهداف اصلی طرح</p>
<ul style="list-style-type: none"> - گسیختگی و اضمحلال بافت اجتماعی و فرهنگی عامه اهالی پاریس ناشی از جراحی‌های تند تفکر هاسمانی 	<ul style="list-style-type: none"> - ناکارآمدی شبکه ارتباطی و عبور و مرور - پایین بودن سطح بهداشت عمومی - عدم وجود سیستم فاضلاب شهری - رشد فزاینده و متمرکز 	<p>مسائل و مشکلات عمده</p>

	<p>جمعیت شهری و نیاز به توسعه کالبدی شهر</p> <p>- ازدحام و ترافیک شدید در ورودی‌های اماکن ویژه‌ای چون ایستگاه‌های راه‌آهن، مراکز تجاری و تفریحی</p>	
<p>- تفکیک سلسله مرتبی گذرها و خیابان‌های شهری و انطباق کارکردهای خاص در هر یک از آنان</p> <p>- طرح و اجرای تقاطع‌های غیرمسطح، جایگزینی میدان و فلکه به جای تقاطع مستقیم، راهروهای زیرزمینی و پل‌های متعدد عبور عابر پیاده</p> <p>- وجود چند خط شبکه مترو در شهر پاریس (با مزیت‌هایی چون نقل و انتقال سریع و آسوده مسافران شهری، استفاده از انرژی برق و کاهش آلودگی ناشی از تردد وسایل نقلیه شهری، دلیل عبور از زیرزمین و کاهش آلودگی صوتی شهری)</p> <p>- اولویت و اهمیت دادن به مسیرهای ویژه پیاده‌روی</p> <p>- تجهیز شدن شهر به جدیدترین امکانات تأسیساتی و تجهیزاتی مانند آگویا سیستم جمع‌آوری و هدایت زیرزمینی فاضلاب (طبقه فوقانی کانال‌های آگو به هدایت کابل‌های برق، تلفن، لوله‌های آب و گاز اختصاص یافته است که تا حد زیادی سطح خیابان‌ها و معابر را از کندوکوب برای این مقاصد، محفوظ و مصون نگاه داشته است).</p>	<p>- بالا بردن میزان دسترسی با تخریب بافت محلات مسکونی پرجمعیت و جایگزینی بلوارهای وسیع در محل آنها</p> <p>- جلوگیری از ازدحام به ویژه در مسیرهای منتهی به پایانه‌ها و مرکز تجاری</p> <p>- تجهیز هر چه بیشتر تأسیسات و تجهیزاتی از جمله آب و فاضلاب</p>	<p>سیاست و راهبردهای حمل و نقل و تأسیسات و تجهیزات شهری</p>
<p>- راهبردی - ساختاری</p>	<p>- تفکیک عملکردهای اصلی شهر (طرح جامع)</p>	<p>شیوه برنامه‌ریزی</p>
<p>- بهسازی (القاء)، نوسازی (احیاء)، بازسازی (تخریب)</p>	<p>- بازسازی</p>	<p>شیوه اقدام</p>
<p>- حفاظتی - تزیینی</p> <p>- مداخله موضعی - موضوعی</p> <p>- روش جامع مرمت شهری</p>	<p>- حفاظتی - بهداشتی</p>	<p>روش مداخله</p>



جدول شماره ۴-۸: تجربه‌های جهانی بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت‌های قدیم شهری
(استانبول در ترکیه)

عنوان	توسعه بافت قدیم شهر استانبول (ترکیه)
اهداف اصلی طرح	<ul style="list-style-type: none"> - ایجاد چهره فرهنگی و احیای حیثیت جهانی به شهر تاریخی - تقویت بنیه اقتصادی شهر از طریق جذب گردشگر و ایجاد فضاهای شهری جاذب و درآمدزا - خارج کردن شهر از اختیار بینوایان و اقشار کم درآمد جامعه و ایجاد فضای شهری در خور عصر معاصر - توجه دقیق به نقش تاریخی - فرهنگی شهر قدیم و معاصر سازی آن
مسائل و مشکلات عمده	<ul style="list-style-type: none"> - استفاده از مصالح چوب در ساخت و ساز بافت‌های شهری آن - وجود گروه‌های مختلف قومی با قشر بندی خاص اجتماعی (مانند یونانی‌ها، ترکها و کردها...)
توان و استعداد های منطقه	<ul style="list-style-type: none"> - وجود سابقه تاریخی ۲۰۰۰ ساله و آثار امپراطوری رم، مسیحی، بیزانسی، اسلامی در گذشته و جهانی معاصر (مثلاً ایاصوفیه بزرگترین بنای یادبود مسیحیت بوده که به مسجد اسلامی تبدیل شده است). - وجود تنگه بسفر تنها راه ارتباطی دو دریای سیاه و مدیترانه و محل اتصال دو قاره آسیا و اروپا
سیاست و راهبردهای کالبدی و اقتصادی - اجتماعی	<ul style="list-style-type: none"> - خروج صنایع مزاحم و انبارها از شهر کهن - تغییر نقش و عملکرد فضا از دیرباز باعث ماندگاری فضا شده است (مانند تبدیل کلیساهای بیزانسی به مساجد اسلامی و احیای کالبدی آن). - ایجاد فضاهای جدید در استخوان بندی شهر کهن برای جلوگیری از فرسودگی - منظر آرایبی نقاط مرتفع شهری با عناصر مذهبی در گذشته (سلمان محمد فاتح، بایزید، سلیم و سلطان سلیمان قانونی، هر یک مساجد خود را روی یک از هفت تپه شهر استانبول بنا کردند). - مرمت تدریجی پس از خروج افراد کم درآمد و ناتوان - ممنوعیت بلندمرتبه سازی در بافت قدیم
سیاست و راهبردهای حمل و نقل و تأسیسات و تجهیزات شهری	<ul style="list-style-type: none"> - ایجاد توقفگاه‌های متعدد در درون و پیرامون شهر قدیم - آرام سازی حرکت سواره - استفاده از حمل و نقل عمومی در بافت کهن بخصوص تراموا و اتوبوس - ایجاد محورهای پیاده - معاصر سازی تأسیسات و تجهیزات شهر
شیوه برنامه ریزی	<ul style="list-style-type: none"> - برنامه ریزی جامع در ارتباط با کل شهر و طرح‌های در مقیاس جهانی - ایفای نقش فرهنگی در کل شهر
شیوه اقدام	<ul style="list-style-type: none"> - بازسازی
روش مداخله	<ul style="list-style-type: none"> - بازسازی - طرح‌های موضعی - موضوعی

خلاصه

اغلب شهرها در چند مرحله شکل گرفته‌اند و برحسب زمان شکل‌گیری خود دارای لایه‌های مختلفی هستند. این لایه‌ها، در طی دوران منجر به شکل‌دهی بافت‌های مختلف شهری شده‌اند. در یک نگاه کلی بافت‌های شهری را از منظر توسعه شهری به سه دسته بافت قدیم، بافت میانی و بافت جدید تقسیم می‌نمایند.

انواع مداخله بر اساس میزان وفاداری به گذشته در سه گروه بهسازی، نوسازی، بازسازی قرار می‌گیرند. این سه نوع مداخله هر یک طیف گسترده‌ای از اقدامات را برحسب نیاز شامل می‌شوند.

در مداخله نوع بهسازی اصل بر وفاداری به گذشته و حفظ آثار هویت‌بخش در آنهاست. فعالیت بهسازی با هدف استفاده از امکانات بالقوه و بالفعل موجود و تقویت جنبه‌های مثبت، و تضعیف جنبه‌های منفی از طریق حمایت، مراقبت، نگهداری، حفاظت، احیا، استحکام بخشی، و تعمیر صورت می‌پذیرد.

در مداخله نوسازی حد وفاداری به گذشته از انعطاف‌پذیری بیشتری برخوردار است و برحسب مورد از مداخله اندک تغییر را می‌تواند شامل شود. فعالیت نوسازی با هدف افزایش کارایی و بهره‌وری، بازگرداندن حیات شهری به بافت است و از طریق نوکردن، توان‌بخشی، تجدیدحیات، انطباق، دگرگونی، صورت می‌پذیرد.

در مداخله بازسازی نه تنها هیچ الزامی برای حفظ گذشته وجود ندارد بلکه با هدف ایجاد شرایط جدید زیستی و کالبدی- فضایی و از طریق تخریب پاکسازی، دوباره سازی صورت می‌پذیرد.

بازسازی مطابق با وضعیت گذشته (قبلی) بافت، بازسازی مو به مو گفته می‌شود.

در بازسازی درانقطاع با گذشته، چهره و تصویر جدیدی از شهر عرضه می‌شود، به

طوری که چهره گذشته بافت پاک شده و چهره نوینی جایگزین آن می‌شود.

هدف از روش طرح جامع مرمت شهری، مورد توجه قراردادن مسایل بافت کهن با توجه به مسایل کل شهر در قالب ارائه و تدوین روش جامع نوسازی برای کل شهر است.

خودآزمایی

۱. راهکارهای مرمت بافت های کهن شهری را نام برده و به اختصار توضیح دهید؟
۲. انواع شیوه های مداخله در بافت های کهن شهری را با مثال توضیح دهید؟
۳. تجارب جهانی مرمت و بهسازی شهری را نوشته و مختصراً شرح دهید؟



فصل پنجم

مرمت شهری و مشارکت
مردم

اهداف

هدف از مطالعه این فصل، آشنایی با مطالب زیر می باشد:

۱. آشنایی با مفهوم مشارکت و اهداف آن در مرمت شهری
۲. آشنایی با سطوح مشارکت
۳. آشنایی با عوامل موثر بر تقویت روحیه مشارکت‌جویی مردم ساکن در بافت‌های تاریخی
۴. آشنایی با شیوه‌های مشارکت در شهرهای ایران

مقدمه

امروزه در جوامع مترقی رویکرد سیاست‌گذاران از برنامه‌ریزی برای مردم در حال استحاله به برنامه‌ریزی در کنار مردم است. دلایل گرایش به چنین رویکردی را شاید بتوان در آثار و نتایج منفی حاصل از عدم توجه به نقش بهره‌وران در تصمیم‌گیری‌های متمرکز جستجو نمود. امروزه مشارکت از مهمترین معیارهای موفقیت در برنامه‌ریزی محسوب می‌شود و بدون در نظر گرفتن اهمیت آن نمی‌توان امید چندانی به اثربخشی برنامه‌ریزی‌ها داشت. بنابراین با توجه به اهمیت و ضرورت فراهم کردن زمینه‌های مشارکت مردم در برنامه‌ریزی‌ها و ارایه برنامه مناسب برای بهسازی و نوسازی بافت‌های تاریخی ضروری است که مبانی و مفاهیم مشارکت و مولفه‌های تحقق‌پذیری آن ذکر شوند.

۵. تعریف و مفهوم مشارکت

معنای لغوی مشارکت درگیری و تجمع برای انجام منظوری مشخص و ویژه است. برخی صاحب‌نظران و نظریه‌پردازان مدیریت مشارکت را چنین تعریف کرده‌اند: مشارکت فعالیت ذهنی، عاطفی و رفتاری اشخاص در موقعیت‌های گروهی است که آنان را برمی‌انگیزد تا برای دستیابی به هدف‌های گروهی یکدیگر را کمک دهند و در مسئولیت انجام آن امر شریک شوند (کاوش معماری، ۱۳۸۹: ۱۸۲).

۵-۱. اهداف مشارکت

به منظور انجام هر کاری در ابتدا اهداف تعیین و سپس بر اساس آن مبانی و روش‌ها تدوین می‌شود. در اینجا به طور خلاصه به اهداف مشارکت می‌پردازیم:

- نهادینه کردن مشارکت و مشارکت‌پذیری در طول زمانی معین با برنامه ریزی‌هایی که انجام آن توسط ارگان‌های مسئول صورت می‌پذیرد، انجام می‌شود.
- سپردن مدیریت شهری در سطحی خاص با توجه به شرایط جامعه به مردم
- تقویت روحیه انتقادپذیری مثبت
- تربیت نسلی پاسخگو
- تقویت کار جمعی
- تقویت اصل شایسته‌سالاری
- ارتقاء فرهنگ جامعه به سمت جامعه‌ای با فرهنگ مشارکت‌خو انگیخته
- ایجاد برابری و مساوات بین همه افراد در برابر قانون اساسی و ارتقاء عدالت اجتماعی

۲-۵. پیش‌نیازهای جمعی و اجتماعی برای مشارکت:

- مشارکت مستلزم تجدید مناسبات اجتماعی است.
- وجود تمینیت و تکثر‌گرایی در جامعه است.
- معمولاً فواید احتمالی مشارکت یک گروه باید بر هزینه‌های آن گروه و همچنین زمان بکار رفته برای آن فزونی داشته باشد.
- جامعه مورد مشارکت باید حتی الامکان جمع‌گرا بوده و شرکت‌کنندگان باید توانا باشند تا با یکدیگر ارتباط متقابل نموده و به داد و ستد اندیشه بپردازد.
- مشارکت، عملی دوسویه و دوطرفه است.
- موضوع مشارکت باید مشخص و مورد علاقه باشد یا به عبارت دیگر موضوع مشارکت باید به گونه‌ای بیان شود که مورد علاقه افراد بوده و انگیزه کافی در آنان ایجاد نماید.
- اطلاع‌رسانی در عمق مشارکت نهفته است و تقسیم عادلانه اطلاعات تاحدودی معادل با سهم شدن در قدرت است.

۵-۳. انواع مشارکت

- مشارکت مردم از نظر انگیزه مشارکت
- مشارکت با انگیزه های اقتصادی و مالی
- مشارکت با انگیزه های اعتقادی و مذهبی
- مشارکت با انگیزه های فرهنگی و اجتماعی
- مشارکت با انگیزه های تکنولوژیک (آموزشی، اطلاع رسانی و کسب روابط)
- مشارکت با انگیزه های سیاسی (علوی تبار، ۱۳۷۹: ۱۵).

۵-۴. سطوح مشارکت

در تعاریف، آرا و نظرات اندیشمندان مختلف، مشارکت سطوح و درجات متفاوتی دارد؛ از تبادل اطلاعات و نظرسنجی‌های سطحی گرفته تا کسب قدرت توسط مردم و نهادهای غیردولتی و دخالت در کلیه مراحل تصمیم‌گیری و اجرا. این درجات و سطوح مختلف از یک سو ناشی از سیر تاریخی است که نظریه‌های مشارکت پیموده‌اند و از سوی دیگر وابسته به ساختارهای حکومتی و نوع فرهنگ و بینش حاکمان و مردم است. در ادامه به برخی از این دسته‌بندی‌ها اشاره می‌شود.

هوئین کائوتری در کتاب «مشارکت و توسعه» معتقد است مفهوم مشارکت تا کنون چندین مرحله را پشت سر گذاشته که می‌توان آنها را به صورت زیر جمع‌بندی کرد:

مشارکت «ابتدایی و رسمی» که بیشتر به «گفتگو با مردم» شهرت دارد و نهادهای مذهبی در گذشته برای جلب مؤمنان به فرقه‌های خود از آن به نحو گسترده‌ای استفاده می‌کردند.

مشارکت «رفتارگرایانه» و «شرطی» که نوعی از بسیج اجتماعی است که با فنون اجتماعی - روان‌شناختی، رسانه‌های آموزشی و ساختارهای فرهنگی انجام می‌شود و از

«سازماندهی فعالیت‌های فرهنگی»، «انگیزش شخصی» و «پرورش رهبران» استفاده وسیعی می‌کند. این نوع مشارکت اغلب توسط کارشناسان قدرت‌های استعماری پیشین در کشورهایی که سابقاً تحت سلطه استعمار بوده‌اند به کار می‌رود. عدم توجه کافی به نیازها و خواسته‌های واقعی کشورهای در حال توسعه از محدودیت‌های این مشارکت است (دستکاری مشارکت).

مشارکت «ادغام‌گرا» بر آن است که «اتحاد» یا «جذب» بهترین شیوه مشارکت است. کنش آن بر ادغام اجتماعی، «ادغام فرهنگی» یا «اجتماعی کردن» مبتنی است. اما با آنکه در سطح اقتصادی غالباً کارایی دارد، در سطح فرهنگی مشکل‌آفرین است زیرا مانند همه انواع دیگر ادغام می‌کوشد مردم را مطابق با الگوهای از پیش تعیین شده همسان کند (مشارکت ابزاری).

مشارکت به عنوان یک فرآیند اجتماعی، عام، جامع، چندجانبی، چند بعدی و چند فرهنگی که سعی دارد همه گروه‌های مردم را در همه مراحل توسعه شرکت دهد (توسعه مشارکتی). از این دیدگاه مشارکت چیزی جز «برنامه‌ای برای جامعه» نیست که بر محور نظریه‌ای باز و قابل اصلاح قرار دارد و از جریان‌های اصلی تفکر دوران بهره می‌گیرد. این، پیشرفته‌ترین مفهوم مشارکت است.

۵-۴-۱. مشارکت در تصمیم‌گیری، مدیریت و سیاست‌گذاری

در این سطح از مشارکت که رابطه‌ای نزدیک با سیاست دارد. اولین شرط آن وجود حکومت و دولتی است که اعتقاد به تقسیم قدرت تصمیم‌گیری و مدیریت داشته باشد و مردم را در این سطح شریک خود بداند (مطوف، ۱۳۷۸: ۵۱).

۵-۴-۲. مشارکت در اجرا

در این سطح از مشارکت که در حال حاضر، بیشتر در دست متخصصان و مسئولان است، اگر مسئولان و متخصصان امور شهری واقعاً بخواهند، می توانند مردم را به صورت فعالانه‌ای در اجرا سهیم نمایند (همان منبع، ص ۵۳).

۵-۴-۳. مشارکت در نظارت

مشارکت در نظارت مستلزم همیاری مردم، حکومت، دولت، مسئولان و متخصصان است. با قدرت نظارت، مردم شاهد تحولاتی خواهند بود که اولویت آنان را شامل می شود و همچنین منافع اکثریت نه منافع شخصی را در بر می گیرد.

۵-۴-۴. مشارکت در ارزشیابی و بررسی بازخورد ها

از آنجا که با استفاده از سیستم های IT و ICT و مراحل کنترل پروژه ها (طرح ها و بر نامه ها) دائماً بر روی رایانه ثبت شده، اطلاعات در دسترس است و مخفی نمی شود، مردم و مسئولان می توانند لحظه به لحظه از مراحل اجرای طرح ها و میزان پیشرفت کار، مشکلات، امکانات و ... مطلع شده و در صورت تمایل، نظرهای مشورتی خود را ارائه کنند.

۵-۴-۵. مشارکت اقتصادی

مشارکت اقتصادی از قدیمی ترین و سازمان یافته ترین انواع مشارکت در جوامع بشری است، که با هدف و انگیزه های مادی و کسب سود اقتصادی از فعالیت مشارکتی همراه است. «این مشارکت با شرکت آزادانه فرد در یک فعالیت اقتصادی به عنوان تولیدکننده، کارگر، کارفرما و ... در کنار افراد دیگر شکل می گیرد. تعاونی ها از شناخته شده ترین انواع مشارکت اقتصادی هستند. هرچند برخی از صاحب نظران مفهوم تعاون و مشارکت را مترادف هم

نمی‌دانند (سعیدی، ۱۳۸۲: ۱۱). اصلاح قوانین و مقررات اقتصادی، کاهش تصدی‌گری دولت، خصوصی سازی و افزایش سهم کارگران در مالکیت موسسات اقتصادی از راهکارهای افزایش مشارکت اقتصادی، محسوب می‌شوند.

۵-۴-۶. مشارکت سیاسی

مشارکت سیاسی در واقع شرکت در اعمال قدرت است؛ اعمال قدرت از جانب کسانی که سالها از حوزه فعالیت‌ها و تصمیم‌گیری‌های سیاسی به دور نگه داشته شده‌اند. این نوع مشارکت از اهمیت بالایی برخوردار است زیرا گسترش انواع مشارکت مردم، رابطه‌ای تنگاتنگ و مستقیم با ساختار سیاسی حکومت و جامعه دارد. به هر اندازه که حکومت و ساخت سیاسی جامعه، مشارکت آحاد مردم را مجاز بشمارند به همان میزان، زمینه مشارکت بیشتر مردم در سایر عرصه‌ها فراهم می‌گردد. برگزاری انتخابات برای تشکیل پارلمان، انتخاب مستقیم مسئولین کشوری، رفراندوم تأیید قانون اساسی و ... از زمینه‌های مشارکت سیاسی محسوب می‌شوند.

۵-۴-۷. مشارکت اجتماعی

اگرچه تمامی اشکال مشارکت دارای نوعی رابطه اجتماعی‌اند، اما «عرصه‌هایی در زندگی جمعی وجود دارد که آنها را از خرده‌نظام‌های اقتصادی، فرهنگی و سیاسی جدا می‌کند. چنین عرصه‌هایی به عمل متقابل گروه‌های اجتماعی با محیط پیرامونشان مربوط است (سعیدی، ۱۳۸۲: ۱۲). مشارکت داوطلبانه فرد در فعالیت‌های اجتماعی (صرف نظر از اهداف و محرک‌ها) در قالب انجمن‌ها و تشکل‌های محلی غیردولتی، ساده‌ترین تعریف از مشارکت اجتماعی است. در مشارکت اجتماعی حضور در اجتماع و انجام عمل اجتماعی هدف اصلی مشارکت محسوب می‌شود که از طریق آن، شخصیت اجتماعی فرد شکل می‌گیرد و برای

زندگی گروهی آموزش می‌بیند. عضویت در انجمن‌ها و کانون‌هایی مانند انجمن فارغ التحصیلان یک دانشگاه، کانون نابینایان، انجمن نویسندگان و ... نمونه‌هایی از مشارکت اجتماعی هستند که هدف اولیه چنین تشکلهایی ایجاد روابط قوی‌تر بین افرادی است که در یک مسأله نقطه اشتراک دارند.

۵-۴-۸. مشارکت فرهنگی

مشارکت فرهنگی را می‌توان زیر، مجموعه‌ای از مشارکت اجتماعی دانست لیکن چنانچه بخواهیم آن را به صورت جداگانه تشریح کنیم می‌توان گفت مشارکت فرهنگی، فعالیت‌هایی را در بر می‌گیرد که به گسترش فرهنگ، تولید محصولات فرهنگی و ارتقای سطح فرهنگ جامعه، مربوط می‌شود. از این رو، فعالیت‌هایی مانند برپایی مراکز اوقات فراغت ساکنان محله، راه اندازی مراکز آموزش‌های هنری، حرفه‌ای، مدنی و...، ایجاد و تقویت ارتباط و همدلی در جوامع چند فرهنگی و چند قومی، برپایی نمایشگاه از کارهای هنری ساکنان محله و اقداماتی از این قبیل را می‌توان حوزه مشارکت‌های فرهنگی دانست.

۵-۴-۹. مشارکت طبیعی

این نوع مشارکت در گروه‌های اجتماعی طبیعی موجود است. منشا یا خاستگاه این نوع مشارکت در سنت‌های اجتماعی است. عضویت افراد در آن غیر ارادی و طبیعی بوده و کارکرد آن تقویت عادات، سنت‌ها و گروه‌های طبیعی است. این نوع مشارکت در گروه‌های خانوادگی، سنتی، مذهبی و همسایگی و ... وجود دارد. کوچک بودن ابعاد این گروه‌ها و تأکیدی که بر حفظ این حدود می‌شود موجب تقویت رابطه بین افراد گروه می‌گردد. هیچ عضوی نمی‌تواند در این گروه‌ها خنثی بماند. هر فردی متناسب با جنس، سن و شرایط دیگر نقشی را بر عهده می‌گیرد و در امور مختلف این نهادها شرکت می‌کند.

۵-۴-۱۰. مشارکت ارادی

فرآیندی است که از طریق مشارکت‌کنندگان و بدون دخالت سایر عوامل پدید آمده و سازمان می‌یابد و شرکت افراد در این گروه ارادی و داوطلبانه است. از کارکردهای مهم این نوع مشارکت می‌توان ارضای نیازهای تازه، به وجود آوردن رفتارهای جدید، تطبیق و سازگاری با تغییرات اجتماعی و تداوم دگرگونی‌ها و یا مبارزه علیه آنها و ... را نام برد. نمونه این مشارکت می‌تواند در احزاب سیاسی، تعاونی‌ها، سندی‌کاه‌ها، سازمان‌های شغلی مشاهده شود. این نوع مشارکت، آگاهانه، دارای ساخت و نسبتاً سازمان یافته می‌باشد و شرکت در آن غالباً تخصصی است.

۵-۴-۱۱. مشارکت خودبخودی

ویژگی‌های این نوع از مشارکت تا حدودی شبیه خصوصیات مشارکت ارادی است، البته با این تفاوت که این نوع مشارکت و گروه مربوطه سیال و زودگذر است و برخی از آنها عمری کوتاه دارند؛ سازمان مشخص و آشکاری ندارند؛ غالباً دارای کارکرد پنهان بوده و برای ارضای نیازهای روانی مشارکت‌کنندگان صورت می‌گیرند. این گروه‌ها معمولاً کوچک بوده و دارای ساخت معینی نیستند و بسیار انعطاف‌پذیرند. مشارکت در آنها ارادی، خنثی و بعضاً ناخودآگاه بوده و فاقد جنبه تخصصی هستند. در این نوع مشارکت از آزادی و اختیار افراد کاسته نشده و رهبر مشخصی تعیین نمی‌شود زیرا سازمان مشخص و مقررات رسمی وجود ندارد و راهنمای کار مشارکت را عادات و رسوم تشکیل می‌دهند. مظهر این نوع مشارکت را می‌توان در گروه‌های همسایگی مشاهده کرد.

۵-۴-۱۲. مشارکت برانگیخته

این نوع مشارکت در کشورهای در حال توسعه و در مبحث مشارکت مردم در توسعه از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. تفاوت این نوع مشارکت با انواع دیگر آن است که عامل خارجی موجب مشارکت افراد جامعه می‌شود. لذا در پدید آوردن این مشارکت از شیوه جذب بهره گرفته شده و روی انگیزش‌های متفاوت افراد تکیه می‌کنند. کارکرد اساسی این نوع مشارکت انجام تغییرات اجتماعی از طریق اشاعه رفتارها و شیوه‌هایی است که توسط متولیان توسعه تعیین می‌شود. این مشارکت در شکل گروه‌های کار برای انجام پروژه‌های ترویجی، عمرانی و توسعه‌ای صورت می‌گیرد. کشورهای جهان سوم در جهت توسعه، نیازمند مشارکت مردم بوده و بنا به دلایل فراوان از جمله ارتقای سطح زندگی، استفاده بهینه از منابع طبیعی و انسانی موجود و شکوفایی استعدادهای بالقوه انسان‌ها، ناگزیر از جذب مشارکت مردم هستند.

۵-۴-۱۳. مشارکت تحمیلی

این نوع مشارکت نیز توسط عاملی بیرون از گروه مشارکت‌کنندگان پدید می‌آید. اگر در مشارکت برانگیخته، مروج، روی انگیزش‌های افراد تکیه کرده و سعی در جذب آنها دارد، در این نوع مشارکت موضوع جبر و اضطرار مطرح است و فرد خود را ناگزیر از مشارکت می‌داند و همچنین در قبول عضویت گروه یا سازمان، جهت مشارکت و یا حتی کناره‌گیری از آن، حق انتخاب ندارد. نمونه این مشارکت را در نظام فئودالی اروپا و یا نظام ارباب رعیتی ایران و نظام‌های بهره‌برداری سوسیالیستی به وضوح می‌توان دید (طالب، ۱۳۷۱: ۴۴).

۵-۵. عوامل موثر در تداوم مشارکت مردم

۵-۵-۱. عوامل تکنولوژیک

ابزارهایی مانند نامبر، ماهواره های ارتباطی، نظام های پست الکترونیک، اینترنت و غیره در درون محلات و یا بر رفتار بین محلات تاثیر شگفت انگیزی دارد. در نتیجه شهروندان در جریان جدیدترین تغییرها در قوانین و همچنین تکنیک های مشارکت قرار می گیرند.

۵-۵-۲. عوامل روانی

این عوامل عبارتند از: تقویت اعتقاد به مشارکت، ایجاد انگیزه، علاقه و تشویق مردم، وجود حس اعتماد به مردم، احساس امنیت از ابزار نظر، آشنایی با شرایط روحی و روانی و فرهنگ مردم، شناخت سلیقه های مردم در شیوه های مختلف مشارکت (علوی تبار، ۱۳۷۹: ۳۷).

۵-۵-۳. عوامل فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی

- ایجاد حداقل امکانات و ابزار برای مشارکت در شهر
- ایجاد پایگاه هایی برای دریافت مشارکت مردم (فکری، مالی و...) توسط مسئولین امور شهری
- بررسی شرایط فرهنگی موجود در مکان و زمانی که مشارکت قرار است در آن شکل بگیرد.
- سن و جنس، وضعیت تاهل، شخصیت و هویت، وضع جسمانی، سطح سواد و ...

۵-۶. شیوه های مشارکت در شهرهای ایران

- ملاقات های عمومی
- تشکیل کارگاه های آموزشی
- جلسات هفتگی

۵-۷. مزایا، فواید و منافع مشارکت مردم

مقتدر سازی شهروندان: مشارکت فعال مردم در تصمیم گیری ها و برنامه ریزی ها یکی از راه ها- و بلکه اصلی ترین راه- دستیابی آنان به قدرت است. در مشارکت عمومی مردم این فرصت را پیدا می کنند که در ساختن زندگی و آینده خویش نقشی تعیین کننده داشته باشند. در اینجا مشارکت به عنوان نوعی واسطه در حرکت به سمت کسب اقتدار محسوب می شود.

ارتقای سطح دانش و آگاهی شهروندان: مشارکت موجب می شود، مردم نسبت به حقوق اجتماعی شان به عنوان شهروند، آگاهی بیشتری پیدا کنند و لذا فعالانه تر از حقوق خود دفاع کنند و عملاً خود، تعیین کننده شیوه و سطح زندگی خویش باشند.

افزایش عدالت اجتماعی در توزیع منابع اولیه و منافع طرح ها: مشارکت، وسیله افزایش و توزیع مجدد فرصت های شرکت نمودن گروه های مختلف در تصمیم گیری های اجتماعی، همیاری در توسعه و بهره مندی از ثمرات آن است و در صورت حضور آحاد مردم در فرایندهای مربوط به تسهیم و تقسیم منابع اولیه و منافع طرح ها است که می توان به برقراری عدالت اجتماعی در جامعه امیدوار بود.

افزایش هماهنگی و تطبیق برنامه ها با نیازها و اولویت های مردم: مردمی که مدت های مدیدی در یک جامعه- شهر زندگی کرده اند، بیش از هر فرد دیگری با نیازها و اولویت های خویش و محیط زندگی شان آشنا هستند؛ از این رو می توانند بهترین مشاور برای

برنامه‌ریزان محسوب شوند. از سوی دیگر چنانچه گروه‌های ذینفع در طراحی و پیاده کردن طرح‌ها مشارکت جویند، نتایج کار بسیار موفقیت آمیزتر و اجرایی‌تر خواهد بود. همچنین به دلیل سهمی که مردم در تصمیم‌گیری داشتند، از محیط زندگی حاصل لذت بیشتری خواهند برد، زیرا با خواست‌ها و روش‌های زندگی و ارزش‌هایی که به آن خو کرده‌اند، مطابقت بیشتری دارد.

کاهش تعارض بین منافع مردم و اهداف پروژه‌ها و پذیرش طرح‌ها از سوی مردم: همانگونه که در بخش پیش گفته شد، در صورت وارد کردن مردم در فرآیند برنامه‌ریزی و تصمیم‌گیری می‌توان به شناخت بهتری از خواست‌ها و اولویت‌های آنان دست پیدا کرد و این خواست‌ها را مبنای طرح‌ریزی قرار داد. در چنین رویکردی اهدافی که برای یک طرح در نظر گرفته می‌شود با منافع بخش کمتری از مردم تضاد پیدا می‌کند و در نتیجه شهروندان رضایت بیشتری از پروژه مورد نظر خواهند داشت.

بهبود کیفیت طرح‌ها و برنامه‌ها: آنچه که پیش از این در مورد مزایا و منافع مشارکت شهروندان گفته شد، در نهایت منجر به بهبود کیفیت و افزایش کارایی طرح‌ها و برنامه‌ها می‌شود. زیرا هنگامی که شهروندان در روند تهیه طرح و تصمیم‌گیری مشارکت داشته باشند و اهداف طرح‌ها با خواست‌ها و اولویت‌های آنان همخوانی بیشتری پیدا کند و کمتر با منافع آنان در تعارض قرار گیرد، به میزان زیادی مورد پذیرش مردم واقع می‌شود. چنین طرح یا برنامه‌ای در مقایسه با مواردی که تنها با نظر برنامه‌ریزان و متخصصان تهیه می‌شوند، کیفیت و اثربخشی بالاتری دارد (کائوتری، ۱۳۷۹: ۳۸-۳۴).

افزایش حس مسئولیت‌پذیری و تعلق خاطر به مسائل عمومی: مشارکت مردم در تهیه طرح‌ها و برنامه‌ها حسی از مالکیت در قبال آن طرح یا برنامه در آنان ایجاد می‌کند و «هرگاه انسان در پدیدآوردن چیزی یاری دهد از آن پشتیبانی خواهد کرد. آشکار است هرگاه انسان در جایگاه مالکیت نشست - چه مالکیت اندیشه و چه مالکیت فرآورده - آن

اندیشه و فرآورده را دوست خواهد داشت و برای ترویج و پایایی و نگهداری آن خواهد کوشید (طوسی، ۱۳۷۸: ۸). به عبارت دیگر وقتی شهروندان مشاهده کنند که یک طرح یا پروژه برآیند آرا، نظرات و خواست‌های آنان است آن را متعلق به خود می‌دانند و برای به ثمر رسیدن آن تلاش می‌کنند، در حالی که بعید به نظر می‌رسد، که آنان حاضر باشند چنین نقشی را در قبال پروژه‌های کاملاً دولتی - که مجموعه‌ای از اولویت‌ها و خواست‌های برنامه‌ریزان و متخصصان است - ایفا کنند.

در مجموع می‌توان گفت ارزیابی تأثیرات مشارکت مردم نباید به اثربخشی یا سوددهی صرفاً اقتصادی، فنی و یا اجرایی محدود شود بلکه تأثیراتی که فرآیند مشارکت بر خود مشارکت‌کنندگان بر جای می‌گذارد و منافع اجتماعی، روانی و شخصیتی که از این رهگذر نصیب آنان می‌شود، نیز باید مورد توجه واقع شود.

۵-۸. راهبردهای توسعه و جلب مشارکت‌های مردمی جهت بهسازی و

نوسازی شهری

همان طور که می‌دانیم ایجاد و گسترش شهرسازی مشارکتی مستلزم وجود زمینه‌هایی در جامعه است که همین زمینه‌ها باعث می‌شود تا شهرسازی مشارکتی و مشارکت در شهر نهادینه شده و یک جامعه با توسعه پایدار جهت تکامل زندگی شهری را ایجاد نماید که موارد فوق جهت توسعه و رونق این مهم پیشنهاد می‌شوند:

✓ تمرکز زدایی از نظام برنامه ریزی

✓ سعی در ایجاد این باور در شهرسازان که تصمیم‌گیری در مورد شهر به عهده شهروندان است نه شهرسازان

✓ تدوین فرآیندها و ساختار قانونی، مدیریتی، تصمیم‌گیری، نظارتی و اجرایی ارگان‌های مختلف براساس نیازهای واقعی مردم و براساس برنامه‌ریزی مشارکتی

✓ تدوین قوانین مناسب برای تسهیل امر مشارکت شهروندان در فرآیند بهسازی و نوسازی شهری.

✓ ایجاد حس اعتماد نسبت به حکومت و برنامه‌ها و طرح‌های حکومتی پس از به دست گرفتن امور شهری توسط متخصصین.

✓ ایجاد حساسیت در مردم و شهروندان برای مشارکت در امور اجتماعی و شهری

✓ ایجاد روحیه منتقدانه (مثبت) در مردم و کورکورانه نپذیرفتن امور جاری شهر

✓ تلاش از طریق اتحادیه‌های صنفی، مجامع محلی (شوراهای محل)، شورای شهر، یا سازمانهای غیردولتی شهری (NGOها) که ارتباطات مردم را با هم بیشتر می‌کنند.

✓ تشویق مردم برای ارائه پیشنهادات در زمینه بهسازی و نوسازی شهری و احیاء بافت‌های تاریخی

✓ تشکیل دفتر محله‌ای برنامه ریزی مشارکتی در محلات که در واقع از طریق رایانه و شبکه می‌توانند قوانین جدید و اطلاعات روز را به شهروندان منتقل کنند.

✓ ایجاد دفاتر تسهیل‌گری در محلات دارای بافت فرسوده

✓ برگزاری سمینارهای آموزشی و گفتمان رودروی مسئولان و مردم با هم در محلات دارای بافت فرسوده

خلاصه

معنای لغوی مشارکت درگیری و تجمع برای انجام منظوری مشخص و ویژه است. برخی صاحب نظران و نظریه پردازان مدیریت مشارکت را چنین تعریف کرده‌اند: مشارکت فعالیت ذهنی، عاطفی و رفتاری اشخاص در موقعیت‌های گروهی است که آنان را بر می‌انگیزد تا برای دستیابی به هدف‌های گروهی یکدیگر را کمک دهند و در مسئولیت انجام آن امر شریک شوند.

در تعاریف، آرا و نظرات اندیشمندان مختلف، مشارکت سطوح و درجات متفاوتی دارد؛ از تبادل اطلاعات و نظرسنجی‌های سطحی گرفته تا کسب قدرت توسط مردم و نهادهای غیردولتی و دخالت در کلیه مراحل تصمیم‌گیری و اجرا. این درجات و سطوح مختلف از یک سو ناشی از سیر تاریخی است که نظریه‌های مشارکت پیموده‌اند.

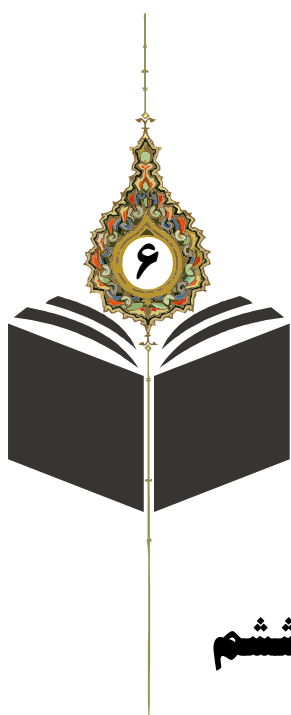
مشارکت «ادغام‌گرا» بر آن است که «اتحاد» یا «جذب» بهترین شیوه مشارکت است. کنش آن بر ادغام اجتماعی، «ادغام فرهنگی» یا «اجتماعی کردن» مبتنی است. اما با آنکه در سطح اقتصادی غالباً کارایی دارد، در سطح فرهنگی مشکل‌آفرین است زیرا مانند همه انواع دیگر ادغام می‌کوشد مردم را مطابق با الگوهای از پیش تعیین شده همسان کند (مشارکت ابزاری).

مشارکت اقتصادی از قدیمی‌ترین و سازمان‌یافته‌ترین انواع مشارکت در جوامع بشری است که با هدف و انگیزه‌های مادی و کسب سود اقتصادی از فعالیت مشارکتی همراه است. در این سطح از مشارکت که در حال حاضر، بیشتر در دست متخصصان و مسئولان می‌باشد. اگر مسئولان و متخصصان امور شهری واقعاً بخواهند، می‌توانند مردم را به صورت فعالانه ای در اجرا سهیم نمایند.

اگرچه تمامی اشکال مشارکت دارای نوعی رابطه اجتماعی‌اند، اما «عرصه‌هایی در زندگی جمعی وجود دارد که آنها را از خرده‌نظام‌های اقتصادی، فرهنگی و سیاسی جدا می‌کند. چنین عرصه‌هایی به عمل متقابل گروه‌های اجتماعی با محیط پیرامونشان مربوط است. ویژگی‌های مشارکت خودبخودی تا حدودی شبیه خصوصیات مشارکت ارادی است، البته با این تفاوت‌ها که این نوع مشارکت و گروه مربوطه سیال و زودگذر است و برخی از آنها عمری کوتاه دارند.

خودآزمایی

۱. مفهوم مشارکت و اهداف آنرا در طراحی شهری و مرمت بافت‌های تاریخی شرح دهید؟
۲. سطوح مشارکت در بافت‌های تاریخی را بنویسید؟
۳. عوامل موثر بر تقویت روحیه مشارکت‌جویی مردم ساکن در بافت‌های تاریخی را توضیح دهید؟
۴. شیوه‌های مشارکت مردم در بافت‌های تاریخی شهرهای ایران را توضیح دهید؟



فصل ششم

اجرای طرح جدید در بافت
تاریخی

اهداف

هدف از مطالعه این فصل، آشنایی با مطالب زیر می باشد:

۱. آشنایی با نحوه اجرای طرح جدید در بافت‌های تاریخی
۲. آشنایی با گونه‌های مختلف بافت‌های با ارزش تاریخی
۳. آشنایی با نمونه‌های خارجی اجرای طرح جدید در بافت تاریخی
۴. آشنایی با نمونه‌های داخلی اجرای طرح جدید در بافت تاریخی
۵. آشنایی با روند مداخله در بافت‌های کهن شهری

مقدمه

با ورود تکنولوژی و مدرنیسم به ایران، مسئله جدیدی به نام بافت های فرسوده شهری در ایران ظهور پیدا کرد که با زندگی جدید شهری و مشخصات یک شهر مدرن ناسازگار و ناهماهنگ بود. ساختار و عملکرد این بافت ها نشان دهنده مشکلاتی نظیر تراکم و تمرکز جمعیت و فعالیت ها، افول اقتصادی، پایین آمدن کیفیت کالبدی، اجتماعی و شرایط نامطلوب زیست محیطی، مشکلات ترافیکی و ارتباطی و انحطاط کیفیت بصری بوده است. برای رفع و کاهش مشکلات این بافت ها از اوایل قرن حاضر و با روی کار آمدن رضاخان تا دوره معاصر مداخلات متعددی در بافت های شهری صورت گرفته است.

۶. اجرای طرح جدید در بافت تاریخی**۶-۱. طبقه بندی بافت های فرسوده از نظر میزان مداخله در بازسازی و****نوسازی آنها**

بافت های تاریخی شهری را می توان از نظر میزان مداخله در بازسازی و نوسازی، به سه دسته کلی طبقه بندی کرد و در هر دسته با انجام تمهیداتی، آنها را از حالت فرسودگی و میرندگی خارج و روح تازه ای در کالبد نیمه جان آنها دمید. دسته بندی ارائه شده در خصوص بافت های تاریخی، شامل بافت های با ارزش تاریخی می باشد (طرح محیط پایدار، ۱۳۸۵: ۱۳).

۱-۱-۶. بافت‌های نیازمند پاکسازی کلی و بازسازی مجدد

از ویژگی‌های بارز این گونه بافت‌ها، نفوذپذیری ناکارآمد شبکه ارتباطی، دسترسی بسیار کم عرض و پریپیچ و خم، کوچه‌های بن‌بست، قطعات ملکی ریزدانه و غیرقابل اعمال بودن تعریض شبکه معابر بر روی آنها (در صورت تعریض شبکه مساحت بسیار ناچیزی از این قطعات تفکیکی بجای خواهد ماند که فاقد ارزش سرمایه‌گذاری‌اند)، بافت به شدت متراکم، فقدان کاربری‌های خدماتی و گردشگری، کثرت کارگاه‌ها و واحدهای تولیدی غیرضروری، وجود آلاینده‌های زیست محیطی، شدت تأثیر عوامل مخرب و عملکرد همزمان چند عامل مخرب در آنها است. ساکنان این قبیل بافت‌ها را عموماً افسار آسید پذیر اجتماعی تشکیل می‌دهند که دارای بضاعت کافی برای نوسازی بافت نیستند. تنها چاره این گونه بافت‌ها دخالت مستقیم در آنها از طریق تملک کلیه اراضی بافت و بازسازی آنها بر پایه یک برنامه از پیش اندیشیده شده است (همان، ۱۳).

۲-۱-۶. بافت‌های نیازمند اعمال سیاست‌های تجمیعی

از مشخصات عمومی این قبیل بافت‌ها، تفکیک اراضی در آنها به قطعات کوچک و اغلب زیر ۱۰۰ مترمربع است. این قبیل بافت‌ها نیز عموماً دارای ویژگی‌های بافت بند فوق هستند، با این تفاوت که عرض شبکه‌های دسترسی محلی آنها بیشتر از عرض شبکه دسترسی بافت‌های دسته اول بوده و با اعمال تعریض‌های لازم می‌توان با تجمیع واحدهای مسکونی نوسازی و بازسازی در آنها را به مرحله اجرا درآورد (همان؛ ۱۳).

۳-۱-۶. پهنه‌هایی با یک عامل مخرب

این گونه بافت‌ها، اغلب به دلیل عملکرد یکی از عوامل مخرب، دچار کاهش ارزش کمی و کیفی محیط زیست انسانی می‌شوند، نظیر بافت‌هایی که از میان آنها مسیل‌های روباز عبور

می‌نمایند و یا بافت‌هایی که فاقد سیستم‌های لازم برای رفع آب‌های سطحی هستند و ... در این قبیل بافت‌ها، دفع موانع عملکردی عوامل مخرب، می‌تواند باعث بالا رفتن ارزش‌های کمی و کیفی محیط زیست در آنها گردد (همان؛ ۱۳).

۶-۱-۴. اعمال سیاست‌گذاری‌های لازم برای بازسازی بافت‌های تاریخی و قدیم

به منظور بازسازی بافت‌های فرسوده در هر یک از مناطق شهری، با توجه به دسته‌بندی فوق، لازم است که سیاست‌گذاری‌های خاصی اعمال شود. برای بازسازی بافت‌های فرسوده‌ای که در دسته اول قرار می‌گیرند، بکارگیری سیاست‌های تملکی و تحکمی ضروری به نظر می‌رسد و در خصوص بافت‌های دسته دوم و سوم بایستی سیاست‌های تشویقی-راهبردی را اعمال کرد.

اعمال سیاست‌گذاری‌های فوق، مستلزم شناخت دقیق از ویژگی‌های کلی منطقه شهری، بازشناسی و طبقه‌بندی بافت‌های فرسوده واقع در آن است. با شناخت و طبقه‌بندی این قبیل بافت‌ها در هر یک از مناطق، می‌توان راهکارهای بازسازی و نوسازی در آنها را تدوین و برنامه‌های ضروری لازم را تهیه و به مرحله اجرا درآورد.

۶-۲. گونه ارزش بافت

مراد از ارزش‌ها، آن دسته از تبلورهای عینی و ذهنی است که خاطره آنها فراتر از دوران خود بوده و به خاطره‌ای پایدار و تاریخی که بخشی از وجدان قومی و اجتماعی و اعتبار ملی یک جامعه هستند، تبدیل شده‌اند. آنچه مسلم است، ارزش‌ها در اشکال و ابعاد متنوعی در شهر نمود می‌یابند و بافت‌ها نیز به اعتبار آنها واجد ارزش شده و آشکار می‌شوند. بهره‌گیری از تفاوت میان ارزش‌ها یکی از عوامل مؤثر در تشخیص تمایز میان بافت‌هاست. این ارزش‌ها شامل موارد زیر هستند:

الف) ارزش فرهنگی

ب) ارزش تاریخی

ت) ارزش آیینی و مذهبی

ث) ارزش شهری و معماری

ج) ارزش سیاسی و اجتماعی

ح) ارزش اقتصادی (برگرفته از طرح محیط پایدار، ۱۳۸۵: ۱۵-۱۴):

۶-۲-۱. ارزش فرهنگی

بافت‌ها، تبلور کالبدی شیوه‌های زندگی در دوره‌های زمانی است که اشکال تکامل یافته‌ای از برآیند رویارویی جوامع با محیط طبیعی، محیط مصنوع و حیات جاری در هر دوره را نمایندگی می‌کند. آن دسته آثاری که در قیاس با دوران قبلی، نشان از ایجاد تحول در شیوه‌های زندگی دارند، به لایه‌های فرهنگی شهرها مبدل می‌شوند که هر شهری متناسب با سابقه خود طیفی از آنها را می‌تواند تجربه کرده و نموده‌های آن را در خود جای داده باشد. این آثار به سبب ناب، نادر و بارز بودن به عنوان میراث ملی و جهانی و نموده‌های ارزش‌های فرهنگی جوامع محسوب می‌شوند (همان؛ ۱۴).

۶-۲-۲. ارزش تاریخی

بافت‌های دارای ارزش تاریخی، باید دوره‌ای از تاریخ را که به آن تعلق دارند، به روشنی بیان کنند. این بافت‌ها هرچند ممکن است خود نمودی از تحول فرهنگی نباشند، اما به سبب نمایندگی دوران خود و نقشی که در بیان فرآیند تحول فرهنگی ایفا می‌کنند، دارای ارزش حفاظتی هستند (همان؛ ۱۴).

۶-۲-۳. ارزش آیینی و مذهبی

این نوع ارزش به سبب پیوند با آداب و آیین‌های ملی، و یا اعتقادات مذهبی، نمادین بوده و به همین سبب انباشتی از خاطرات تاریخی، ملی، قومی و جمعی را در خود دارند اما آنچه بیشتر موجب ماندگاری آنها بوده تعلقات آیینی و اعتقادی ملت‌ها به این ارزش‌هاست (همان، ۱۵).

۶-۲-۴. ارزش شهری و معماری

مراد از ارزش شهری و معماری، ارزشی است که به سبب مهارتی ویژه و استثنایی در ایجاد بافت شهری، فضای شهری، مجموعه‌ها و بناها در روند تحول معماری و شهرسازی نقش ایفا می‌کند. این ارزشمندی در ابعاد متفاوت از جمله در ساختار، مورفولوژی، سبک، فن‌آوری، استفاده از مصالح، تزیینات و یا ترکیبی از آنها بارز می‌گردد (همان؛ ۱۵).

۶-۲-۵. ارزش سیاسی و اجتماعی

مراد از ارزش‌های سیاسی و اجتماعی، ارزش‌هایی است که پاره‌ای از مکان‌ها و بناها به سبب آنکه در دوره‌هایی از عمر خود محل رویداد یک پدیده تاریخی، سیاسی، اجتماعی بوده‌اند و یا ساخت آنها منتسب به یک خانواده و یا شخصیت واجد ارزش اجتماعی، مذهبی، سیاسی و یا علمی است، حاصل می‌شوند (همان؛ ۱۵).

۶-۲-۶. ارزش اقتصادی

مراد از ارزش اقتصادی، ارزشی است که به سبب سایر ارزش‌های دیگر کسب شده و عینیت می‌یابد (همان؛ ۱۵).

۳-۶. روند مطالعات بافت‌های فرسوده در کشورهای توسعه‌یافته

نوع تجارب جهانی در زمینه مرمت، بازسازی و نوسازی بسیار شایان توجه است. کشورهای مختلف با فرهنگ‌ها، زبان‌ها و اعتقادات مختلف، تجارب بسیار ارزنده‌ای را در طول تاریخ از خود برجای گذاشته‌اند که نشان‌دهنده هویت هر یک از شهرهای تاریخی در جهان هستند. گام‌های اولیه فعالیت‌های مربوط به احیای بافت قدیم شهرها را باید در اروپای غربی به ویژه کشورهای فرانسه و انگلیس به دلیل آغاز انقلاب صنعتی جستجو کرد. اختراع ماشین، جابه‌جایی مراکز تولید از نواحی روستایی به نواحی شهری، رشد سریع جمعیت، موجبات تراکم جمعیت بویژه در بخش‌های قدیمی شهرها شد.

بعد از مدتی، ساماندهی شهرها به شکل باغ‌شهرها، و بافت‌های قدیمی به شکل ویژه از دو جهت، یکی احترام به حفظ میراث گذشته و دیگر رفع تنگناهای ناشی از مشکلات فرسودگی و دسترسی سواره مورد توجه قرار گرفت. به دنبال آغاز اقدامات اولیه در این راستا، کاهش منابع تاریخی شهرهای بزرگ، مقامات شهرداری و معماری را ناگزیر کرد تا بیش از پیش مراقب مصالح تاریخی باقی‌مانده باشند و در پی آن تمایل شدیدی برای حراست از آثار باستانی پدید آمد که حتی مانع بازسازی و نوسازی ابنیه مرده و غیر تاریخی نیز گردید و ارزش محیط‌های سنتی به گونه‌ای فزاینده در تقابل با محیط‌های نوگرا بازشناخته شد.

سیر این تحول تاریخی به این جا رسید که ارزش‌های معماری باید حفظ شوند در هر حال وقتی صحبت از تک‌بناها مطرح باشد، آنها را باید حفظ کرد و چنانچه بحث بر سر هسته کامل بافت‌های با ارزش شهری باشد، باید جمله آنها به طور کامل حفاظت و بهسازی شوند. در این ارتباط، کسانی نظیر جان راسکین، ویلیام موریس و هنرمندان و صاحب‌نظران دیگری به تشکیل جمعیت حفاظت از بافت‌ها و بناهای تاریخی اقدام کرده‌اند.

از سوی دیگر، در منشور آتن نیز به نگهداری و صیانت ارزش‌های تاریخی تأکید شده و در پی آن، پایه‌گذاران منشور آتن و کنگره سیام در چارچوب تأکیدها و مفاد منشور آتن، فعالیت‌ها و اقدامات محلی را انجام دادند که از آن جمله می‌توان به اقدامات لوکوربوزیه اشاره کرد.

تجارب کشورهای مختلف نشان می‌دهد که بهسازی و مرمت بافت‌های شهری به طور مجزا و مستقل از بناهای تاریخی و به عنوان عنصر شهری پویا و زنده تا جنگ جهانی دوم، هیچگاه مورد توجه کنگره‌های مرمت قرار نگرفته بود.

نخستین سمینار بین‌المللی که آشکارا به بهسازی و مرمت و حفاظت بافت‌های شهری توجه کرد «کنگره گوبینو» در سال ۱۹۶۰ بود. تدوین‌کنندگان منشور جهانی آمستردام در سال‌های بعد (۱۹۷۵) خواستار اعمال تغییرات وسیعی در موازین قانونی و مقررات اجرایی شدند؛ به نحوی که بتوانند در آشتی‌دادن فضاهای کالبدی قدیمی با فضای زندگی مدرن توفیق یابند.

به این ترتیب از زمان تصویب منشور آتن در سال ۱۹۳۱ تا قطع‌نامه آمستردام در سال ۱۹۷۵، این مقوله با روندی تکاملی رفته‌رفته از انحصار جنبه‌های هنری خارج شد و در عین توجه به تک بناها به عنوان آثار تاریخی منحصر به فرد، به مجموعه مسائل اجتماعی-اقتصادی در بناها و بافت‌های تاریخی شهر گسترش یافت.

در تحولات جدید شهرنشینی در جهان و ظهور مشکلات ناشی از آن، مراکز شهرهای بزرگ و قدیمی، بیشتر از دیگر نقاط شهری در معرض عوارض نامطلوب توسعه شهری قرار گرفته‌اند. این پدیده در تمام شهرهای بزرگ اروپا و آمریکا و کانادا، به اشکال مختلف بروز کرده و به همین دلیل، انواع برنامه‌ها و روش‌ها برای حل مسائل مراکز شهری مطرح و تجربه شده است. در شهرهای جهان سوم به دلیل رشد سریع کالبدی، هجوم مهاجران و

نبود برنامه‌ریزی، مسائل و مشکلات نواحی مرکزی به صورتی شدیدتر ظاهر شده و حتی گاه به صورت یک مسئله ملی خود را نشان می‌دهد.

بهسازی و نوسازی بافت‌های تاریخی باید در چارچوب حفظ حریم ارزش‌های تاریخی و با مدنظر قراردادن اهداف و راهبردهای زیر صورت گیرد:

- برخورد سیستمی با منطقه
- تجدید سازمان موجود بافت مورد نظر و باز کردن سیستم‌های نیمه بسته آن
- حفظ ارزش‌های تاریخی و احیای فضایی و عملکردی آن
- تثبیت جمعیت در این بافت‌ها و توسعه محدوده جمعیتی آن
- بهسازی اجتماعی و بازگرداندن اقشار اصیل مردمی و رفع آسیب‌های اجتماعی
- بهبود اقتصادی و عملکردی این مناطق از طریق فعلیت بخشیدن به توان‌های بالقوه موجود
- سازماندهی فضایی، ایجاد تسهیلات آمد و شد، تامین خدمات و نیز تقویت غنای فضایی آنها (خاکساری، ۱۳۸۵: ۲۵)
- خارج کردن بافت‌های فرسوده شهری از چرخه فقر و ایجاد فرصت‌های برابر رشد و بالندگی ساکنین مناطق جهت تحقق حقوق شهروندی
- ارتقای پویایی بافت در کل شهر با تنظیم عملکرد فضاها
- تبدیل میراث شهری موجود در بافت‌های تاریخی به ثروت شهری قابل بهره‌برداری (موحد و رضایی، ۱۳۸۷: ۱۱۸۲).
- در این بخش، تجارب برخی از کشورهای جهان در نسبت با بهسازی و مرمت بافت‌های شهری و با رویکردهای متفاوت مورد توجه قرار گرفته‌است. که به عنوان نمونه به مداخله در بافت‌های فرسوده کشورهای نروژ، انگلیس و ... اشاره شده‌است.

شهر قدیم اسلو یکی از ۲۵ منطقه شهری اسلو محسوب می‌شود. این منطقه به دلیل آن که از گذشته اقشار کم در آمد بسیاری در آن ساکن شده‌اند، یکی از محروم‌ترین مناطق نروژ به شمار می‌آید. در اواخر دهه ۱۹۸۰، به همت اداره محلی تازه شکل گرفته و با همکاری شورای مسئول سلامت و خدمات اجتماعی و وزارت بهداشت و سازمان بهداشت محیطی شهر قدیم، فعالیت‌های مفیدی انجام شد. فرایند برنامه‌ریزی بر اساس تشکیل تعدادی کارگاه، متشکل از نمایندگان اداره محلی و سازمان‌های مختلف مسئول و مردم بود. بر مبنای مشکلات شناسایی شده، گزارش مستند مقایسه‌ای با سایر مناطق اسلو تهیه و به نهادهای دولتی مسئول ارائه شد. بدین ترتیب عقب‌ماندگی این منطقه را اثبات کردند و اعلام داشتند که برای رفع آن، نیاز مبرم به سرمایه‌گذاری عمومی و حمایت همه جانبه مسئولان است.

کارگاه بعدی با کمک متخصصانی که در اختیار داشت، پروژه مورد نیاز را تهیه کرد. در این پروژه، ابتدا بهبود از طریق به کارگیری راه‌حل‌های کوتاه مدت، به ویژه ارتقای فضای سبز و نواحی باز را مورد توجه قرار دادند. سپس راه‌حل‌های بلند مدت را تحت عنوان «دورنمایی برای شهر قدیم اسلو در سال ۲۰۰۰» ترسیم کردند. در این فاصله نیز از طریق اطلاعیه‌های برنامه‌ها را برای جلب حمایت عمومی به اطلاع همگان رساندند.

شهرداری برای شروع مداخله، ابتدا شرکتی غیر انتفاعی ولی تحت مالکیت و نظارت شهرداری تأسیس کرد. این شرکت فعالیت‌هایی از قبیل بهبود شرایط زیست محیطی و ایجاد فرصت‌های اشتغال، نوسازی و بازسازی شبکه‌ها و زیرساخت‌های شهری را انجام داد. ساکنان که شاهد تغییرات مثبت در محیط زیست خود بودند، پذیرفتند بخشی از کارهای ساخت و ساز را از طریق کارگاه‌های محلی به صورت رایگان انجام دهند. شهرداری نیز توانست وام‌ها و کمک‌های بلاعوض از طرف دولت دریافت کند، البته سمت و سوی استفاده

از این قبیل کمک‌ها را دولت تعیین می‌کرد و تولید مسکن تقریباً به طور کامل به عهده پیمانکاران و سرمایه‌گذاران بخش خصوصی محول شد. همچنین از منابع مالی مورد نیاز از طرف مسئولان منطقه، بخشی را مسئولان شهری و بخشی را نیز دولت تأمین کرد. از جمله اهداف عمومی این برنامه برای سال ۲۰۰۰، عبارت بود از ایجاد شغل‌های جدید، بهبود زیست محیطی، بهبود شرایط زندگی و بهداشت عمومی و رفاه اجتماعی مردم محلی، برقراری ارتباط سازنده میان گروه‌های قومی مختلف، تضمین مشارکت میان ساکنان و بخش عمومی، ایجاد سیستم حمل و نقل سازگار با محیط زیست، راه‌اندازی آبشار قرون وسطایی و معرفی آثار تاریخی شهر قدیم از طریق ایجاد موزه قرون وسطایی و پارکی از باقیمانده‌های آن عصر و راه‌اندازی فستیوال قرون وسطایی. نکته قابل توجه در این پروژه آن است که وام‌های ممتاز فقط به ساختمان‌هایی داده می‌شد که در زمین‌های متعلق به شهرداری یا معرفی شده از سوی آن قرار داشت.

از بررسی طرح انجام‌شده در اسلو نتایج زیر حاصل می‌شود:

- ✓ همکاری شورای شهر با شورای محلی، کار گروه‌های محلی، انجمن‌های مردمی و سرمایه‌داران بخش خصوصی، بخش دولتی و بخش عمومی، به عنوان ارکان مداخله نقش با اهمیتی ایفا کرده‌اند.
- ✓ شناخت تمامی مسائل و امکانات موجود در بافت، گام اول مداخله بوده‌است.
- ✓ انجام اقدامات آموزشی و تبلیغی، بسیار اهمیت داشته است.
- ✓ مداخله، مرحله‌ای و ناحیه به ناحیه انجام شده‌است.
- ✓ برنامه‌ریزی درست و آموزش‌های عمومی همکاری مردم را در سطح گسترده جلب کرده است.

۶-۳-۲. انگلیس

انگلیس از جمله کشورهایی است که در بافت‌های قدیم برخی از شهرهای تاریخی، مداخلات موفقیت آمیز داشته‌است. در مداخله‌های انجام‌شده، معاصرسازی فضاهای شهری و فضای داخلی ابنیه، ایجاد محیطی بهداشتی، رفع مسائل اجتماعی، بهبود وضع اقتصادی و بهبود سیمای شهر مورد توجه برنامه‌ریزان و مجریان بوده‌است. محله‌های شهرهای مورد مداخله همگی از محله‌های مهم و قدیمی با کارکرد تجاری و صنعتی بودند که رکود صنعت و تنگناهای اقتصادی و مسائل جانبی آن به مرور زمان باعث متروکه ماندن آنها شده بود. در این محله‌ها که در نتیجه ساختار اقتصادی متغیر کشور و نیز تغییر اقتصاد محلی تحت تاثیر فرسودگی موضعی قرارداشتند، در جهت ایجاد تحول در پایه‌های اقتصادی‌شان از طریق ساخت و سازهای مسکونی و اقدامات عمرانی جلب گردشگر اقدام شد.

مداخله در این محلات با هدف تجدید حیات، بازسازی و حفاظت در جهت فراهم ساختن امکانات و شرایط بهتر برای جلب گردشگران بیشتر و بهبود شرایط زیست برای شهروندان صورت گرفت. منابع تأمین مالی اقدامات انجام عمدتاً بودجه دولتی بود. نقش دولت در این پروژه‌ها اکثراً تأمین بودجه و تشکیل گروه و افزایش نقش مردم برای همکاری با دولت و نهادهای وابسته به آن بوده است. بخش غیر دولتی بسته به نیاز پروژه‌ها از تأمین بودجه و سرمایه‌گذاری تا سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی، نقش فعال و ارزنده‌ای را ارائه می‌دهد. با بررسی کلی مداخله‌های انجام شده در شهرهای انگلیس که تقریباً شبیه هستند، می‌توان به جمع‌بندی زیر دست یافت:

ارکان نظام مداخله، عبارت‌است از شورای شهر، شهرداری، وزارت محیط زیست، اداره

میراث فرهنگی با تأیید بر نقش مهم و اساسی شوراها:

✓ تأمین منابع مالی از طرف دولت، بخش عمومی و بخش خصوصی و مشارکت مردم

- ✓ تدوین قوانین، مقررات و آیین‌نامه‌های تشویقی برای جلب سرمایه‌گذاران بخش خصوصی به عنوان مجری اصلی طرح
- ✓ همزمان با تدوین و تصویب طرح‌های مداخله و برنامه‌ریزی‌های فنی و اجرایی، قوانین و مقررات مورد نیاز هم تدوین، تغییر و تصویب می‌شود.
- ✓ هدف اصلی مداخله، احیا و ارتقای کیفیت حیاتی بافت‌های قدیمی و کهن می‌باشد.
- ✓ در برنامه‌ریزی‌های مداخله، ابتدا حدود بافت به دقت تعیین و سپس به بلوک‌های مجزا و کوچک‌تر جهت انجام مداخله تقسیم می‌شود.
- ✓ بررسی و شناخت همه‌جانبه بلوک‌ها از نظر کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی
- ✓ ارزش‌گذاری بافت برای تملک بر اساس دو عامل قیمت بنا و ارزش مجموعه شهری یا محله‌های شهری با ویژگی‌های تاریخی پهنه
- ✓ شناسایی و پیش‌بینی راه‌های افزایش درآمد شهری از طریق جذب گردشگر با تکیه بر توسعه فعالیت‌های بازرگانی و اقتصادی
- ✓ ارایه راهکارهای مناسب برای توزیع متناسب و دقیق کاربردهای شهری در سطح پهنه شهری مورد مداخله
- ✓ ارزیابی نحوه اصلاح سلسله مراتب شبکه‌های ارتباطی شهری، به ویژه دسترسی‌ها در پهنه شهری فرسوده
- ✓ برقرار کردن ارتباط میان برنامه‌های ساماندهی بافت‌ها، پهنه شهری فرسوده و برنامه‌های جامع شهر
- ✓ شناخت عوامل منفی و نحوه مواجهه با آنها و همچنین عوامل مثبت و چگونگی بهره‌مندی از آنها

- ✓ الزام به رعایت ضوابط تغییر در پوسته خارجی ساختمان‌ها، به گونه‌ای که در رابطه با فضاهای ممتد مجاور، روحیه واحدی را به وجود آورد و نیازهای تجاری مردم و مراجعان حوزه نفوذ آن را مرتفع سازد
- ✓ مشارکت ساکنان در تدوین مبانی فکری طرح‌های مداخله و معرفی و توجیه برنامه‌ها و منافع حاصله
- ✓ معرفی و توجیه برنامه‌ها و منافع حاصله از اجرای طرح‌های مداخله به مردم و خصوصاً ساکنان و شاغلان در پهنه‌های شهری فرسوده به منظور جذب سرمایه

۳-۳-۶. امریکا

از تجربیات موفق در امریکا می‌توان به نوسازی شهر بالتیمو و میدان پایونیر- سیاتل در واشنگتن اشاره کرد. بهسازی و نوسازی در بالتیمور، به دلیل فرسودگی و ناکارآمدی شهر با هدف معاصر سازی و افزایش منزلت اجتماعی- اقتصادی آن انجام گرفت. نقش دولت در این امر که با سرمایه‌گذاری گسترده بخش غیر دولتی حمایت می‌شد، برنامه‌ریزی، تصویب و طرح و بستر سازی بود. مسئله‌ای که در بالتیمور حائز اهمیت است، واکنش بالتیمور به مسائل و معضلات خود بود که به احیای فرصت‌های آن انجامید که دو عامل مدیریت شهر و احساس مسئولیت مدنی و شهروندی جامعه، به ویژه شاغلین پهنه‌های شهری فرسوده، در این امر موثر بودند. در واقع این جامعه کسب و کار شهر بود که نخستین گام‌های موثر را در اوایل و میانه دهه پنجاه برداشت تا با فرسایش و تحلیل ظاهراً بی‌امان و بی‌وقفه سلامت شهر خود، به مقابله برخیزد. از دیگر ویژگی‌های بارز تجربه بالتیمور، نحوه نگرش برنامه‌ریزان و طراحان به بناها و مجموعه‌های تاریخی شهر است. با این بناها، نه صرفاً در حکم میراث، بلکه به مثابه ثروت برخورد می‌شود و هدف نه تنها حفظ دارایی‌های موجود، بلکه افزون بر این ثروت‌ها و ایجاد دارایی‌های جدید بوده است. میدان پایونیر به

دلیل آتش‌سوزی سال ۱۸۸۹، با افول منزلت اجتماعی-اقتصادی رو به رو شد که زوال و فرسودگی تدریجی منطقه را به دنبال داشت. بهسازی و نوسازی این میدان، با هدف تجدید حیات آن و تبدیل آن به ناحیه ای تجاری-مسکونی و فرهنگی انجام شد. این طرح که بسترسازی و برنامه‌ریزی آن را دولت بر عهده داشت، این طرح که بسترسازی و برنامه‌ریزی آن را دولت بر عهده داشت، با حمایت مردم به وسیله ایجاد کاربری‌های جدید و بهسازی بناهای قدیمی و با سرمایه‌گذاری بخش غیر دولتی به انجام رسید.

با بررسی کلی مداخلات انجام شده در این دو منطقه می‌توان به نتایج زیر اشاره کرد:

- ✓ حمایت و همکاری صمیمانه بخش دولتی، عمومی و خصوصی از برنامه‌های شهردار
- ✓ توجه کامل به نیازهای مردم
- ✓ تقسیم بافت به قطعات کوچک و مداخله قطعه به قطعه
- ✓ مشارکت کامل مردم در برنامه‌ها
- ✓ انجام سرمایه‌گذاری خصوصی مردم و بسترسازی برای آن
- ✓ استقلال مدیریت شهری در تصمیم‌گیری‌ها

۴-۶. بررسی الگوهای مشابه ایرانی

۴-۶-۱. روند مداخله در بافت‌های فرسوده شهری در ایران

۴-۶-۱-۱. شروع مداخله (۱۳۲۰-۱۳۰۴ ه.ش)

دخالت در حوزه بافت‌های فرسوده، مخروبه و نابسامان شهری با شروع نوگرایی در سازمان فضایی-کالبدی بافت کهن بعد از سالهای ۱۳۰۴ آغاز می‌شود. در این دوره، دولت وقت با ایجاد دگرگونی در سازمان تولید، زمینه دگرگونی‌های کالبدی شهر را فراهم می‌کند.

بافت‌های شهری همساز با بنیادهای زندگی اجتماعی خود، یکباره با تحمل عناصر و فضاهای زندگی شهرنشینی جدید رو به رو می‌شود.

مهم‌ترین رخدادهای این دوره بدین شرح است:

✓ تهیه نقشه خیابان‌های شهر تهران، در سال ۱۳۰۹

✓ تخریب دیوارهای کهن تهران در سال ۱۳۱۱

✓ تصویب قانون تعریض و توسعه معابر و خیابان‌ها در سال ۱۳۱۲

✓ اصلاح قانون تعریض و توسعه معابر در سال ۱۳۲۰

✓ همچنین ساخت خیابان‌ها و میدان‌ها با ساختاری کاملاً متفاوت از ساختار شهرکهن،

تخریب محله‌ها، تهیه نقشه گذر بندی و توسعه و اصلاح بعضی از معابر (طرح محیط پایدار،

۱۳۸۵: ۳۵)

۶-۴-۱-۲. فترت و دخالت در بافت‌های شهری (۱۳۴۵-۱۳۲۰)

دوران فترت و دخالت در بافت‌های شهری از دهه ۲۰ آغاز شد و تا دهه ۴۰ ادامه یافت. هرچند در این فاصله، دو برنامه عمران ملی (۱۳۳۴-۱۳۲۷ و ۱۳۴۱-۱۳۳۴) تدوین شد، ولی به دلیل فقدان بخشی معین و مستقل برای عمران شهری، مجموعه اقدامات انجام یافته دستاورد چندانی در بر نداشت.

بخشی از رویدادها و اقدامات انجام شده در این دوره (۱۳۴۵-۱۳۲۰) چنین‌اند:

✓ لغو قانون گرفتن جواز برای مهاجرت از شهری به شهر دیگر و شروع پدیده زاغه نشینی،

در سال ۱۳۲۱

✓ تصویب لایح قانونی تشکیل شهرداری‌ها و انجمن شهر در سال ۱۳۲۸

✓ تصویب قانون ۹۰ ماده‌ای شهرداری در سال ۱۳۳۱

- ✓ ورود مستشاران اصل چهار ترومن به ایران، و تهیه طرح‌های عمران شهری (در جهت تجدید بنای محله‌های قدیمی و غیر بهداشتی در سال ۱۳۳۹) تشکیل دفتر فنی و دفاتر طرح‌های هادی در وزارت کشور در سال ۱۳۳۶
- ✓ تاسیس وزارت آبادانی و مسکن در سال ۱۳۴۳
- ✓ شروع طرح‌های جامع شهری در سال ۱۳۴۴، (همان؛ ۴۷).

۶-۴-۱-۳. تکوین توجه به نوسازی و عمران شهری (۱۳۴۵-۱۳۵۷)

دوره سوم، فاصله میان سال‌های ۱۳۴۵ تا پیروزی انقلاب اسلامی در سال ۱۳۵۷ را در بر می‌گیرد. در این دوره، برای نخستین بار دولت در چارچوب برنامه چهارم عمرانی کشور (۱۳۴۷-۱۳۵۱) به ساماندهی محله‌های مسکونی کم درآمد و نوسازی محله‌های قدیمی در قالب طرح‌های جامع توجه کرد. اما طرح‌های جامع در این دوره، با الگوهای غربی بدون توجه به مکان و زمان، عاری از ویژگی‌های انسانی و طبیعی و بی‌تفاوتی نسبت به مسائل فرهنگی-اجتماعی دوره خود، باعث آشفتگی در سازمان فضایی کالبدی شهر شدند (همان، ۴۸).

۶-۴-۱-۴. از سال ۱۳۵۷ به بعد

پس از انقلاب اسلامی به خاطر شرایط خاص انقلاب و تداوم جنگ تحمیلی، نظام برنامه‌ریزی کشور در بیشتر بخش‌ها و از جمله در بخش عمران شهری، دچار بی‌نظمی شد. در این دوره، لزوم حفظ و باززنده‌سازی بافت‌های قدیمی و بهسازی و نوسازی مراکز قدیمی شهرها در قالب تهیه و اجرای طرح‌های روان بخشی به وسیله وزارت کشور مورد تاکید قرار گرفت. به دنبال آن، طرح‌های روان بخشی برای مراکز قدیمی شهرهای سمنان، شاهرود، اصفهان، اردکان تهیه شد (همان، ۴۸).

در تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی در این دوره، عدم توجه طرح‌های جامع و تفصیلی به بافت‌های قدیمی و آرایه پیشنهاد‌های طرح جامع برای بافت‌های مرکزی، همانند سایر محدوده‌های شهری، دیده می‌شود.

توجه برنامه دوم توسعه اجتماعی-اقتصادی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۷۳-۷۷) در دو بخش مسکن و عمران شهری، به مقوله بافت قدیم شهر، از دیگر ویژگی‌های این دوره به شمار می‌آید. از دیگر موارد قابل ذکر در دوره مذکور، ایجاد ساختار تشکیلاتی "شرکت عمران و بهسازی شهری" به عنوان یکی از بازوهای فنی-اجرایی-مدیریتی وزارت مسکن و شهرسازی در سال ۱۳۷۸ است. در این بخش از روند پروژه، تجارب مداخله در بافت‌های فرسوده در ایران در نسبت با بهسازی، مرمت و احیای بافت‌های فرسوده شهری مورد توجه قرار گرفته است که به عنوان نمونه مداخله در بافت‌های فرسوده بوشهر، یزد و سمنان مورد بررسی قرار گرفته‌اند(همان، ۴۸).

۶-۴-۲. نمونه‌های مورد بررسی

۶-۴-۲-۱. یزد

ساختار جدید شهری در یزد حاصل احداث شبکه خیابان‌های جدید است که بی‌اعتنا به ساختار قدیم شهر و سازمان ارتباطی آن با بافت پیرامونش، ساخته شده‌اند و با بدنه دیوار مانند بافت‌های مسکونی را بریده و تکه‌تکه کرده‌اند.

پدیده آشنای توسعه شهرنشینی در شرایط رشد سریع جمعیت و گسترش مهارناپذیر شهرها که کم و بیش در بسیاری کشورهای دیگر نیز در مقاطع تاریخی مختلف بروز کرده، در دو دهه پس از انقلاب نمود آشکارتری یافته است. جمعیت بافت‌های مرکزی بسیاری از شهرها جابه‌جا شده‌اند، روند فرسودگی بافت‌های تخلیه شده شدت گرفته و به

ناهنجاری‌های اجتماعی تبدیل شده‌اند. در همین حال بافت‌های نوسازی در نواحی تازه گسترش یافته، شکل گرفته‌اند. این مناطق که خدمات و تسهیلات بیشتری به ساکنان ارائه می‌دهند، عمده سرمایه‌گذاری‌ها در ساخت و ساز را به خود اختصاص داده‌اند.

نتیجه، از یک سو کاهش تراکم نفر در هکتار در مراکز شهرها و افزایش هزینه مدیریت خدمات شهری است و از سوی دیگر، وجود این گونه بافت‌های متروک و فرسوده در مراکز شهرها سیمای شهری را هم مخدوش کرده است. در کشور ما که سابقه دیرینه شهرنشینی دارد فرسودگی و نابودی بسیاری از بافت‌های مرکزی که تاریخی هم هستند یک خسران اقتصادی و فیزیکی و ضایعه‌ای فرهنگی به شمار می‌آید. همین عوامل در سال‌های آغازین این دهه توجه مسئولان را به احیای ظرفیت توسعه در داخل محدوده‌های شهری معطوف کرده است. ویژگی بارز این طرح کاربرد روش استنتاجی است. در این روش، مبانی طراحی از درون خود واقعیت، استخراج می‌شوند و کوشش اصلی معطوف به شناخت شهر و ساختار آن است. گروه مشاوران مسئول، طرحی را در مورد نوسازی بافت مسئله‌دار یزد تدوین کرده‌اند. معرفی این طرح با توضیحاتی درباره محدوده مطالعات و شناسایی و طرح مسئله آغاز و در ادامه انگاره طرح و راه حل پیشنهادی آن به صورت خلاصه توضیح داده می‌شود (کلانتری و همکاران، ۱۳۸۸: ۲۶).

✓ طرح و شناسایی مسئله

این پروژه به منظور بررسی و طراحی برای نوسازی و بهسازی ۳ هکتار اراضی بافت مسئله‌دار یزد انجام شده است تا زمینه طراحی معماری برای دو قطعه زمین تملک شده شرکت مسکن سازان یزد فراهم شود. اما با آغاز مطالعات با توجه به نقش و موقعیت ویژه بلوار بسیج که در نزدیکی دو زمین تملک شده قرار دارد، تعریف دوباره موضوع پروژه ضرورت یافته و سازمان دهی فضایی بافت پیرامون بلوار بسیج برای تعریف پروژه‌های مناسب

برای زمین‌های تملک شده- که باید نقش معینی در احیای بافت فرسوده آن ناحیه بازی کنند- مدنظر قرار گرفته است (همان، ۲۶).

نخستین گام برای انجام این کار انجام مطالعات دقیق برای شناسایی ساختار شهری قدیم یزد بوده است. طی این مطالعات ساختار قدیم شهر یزد متشکل از عناصر به هم پیوسته‌ای چون محله فهادان در شمال شهر، مجموعه مسجد جامع و بازار مربوطه این مجموعه، بازار بزرگ شهر، محله امیرچخماق، میدان شاه طهماسب و مجموعه خان و باغ دولت‌آباد است.

این ساختار در نظام قدیم شهری نقش ستون فقرات اقتصادی- سیاسی شهر را ایفا می‌کرد و به همراه بافت مسکونی که با آن پیوند داشته و از آن تغذیه می‌کرد، موجودیتی منسجم و یکپارچه را می‌ساخت. این ساختار و بافت یکپارچه تقریباً تا اوایل قرن بیستم که خیابان‌کشی‌های جدید آغاز شد، نظام قدیم شهری یزد را شکل می‌داد.

ساختار جدید شهری در یزد حاصل احداث شبکه خیابان‌های جدید است که بی‌اعتنا به ساختار قدیم شهر و سازمان ارتباطی آن با بافت پیرامونش، ساخته شده‌اند و با بدنه دیوار مانند بافت‌های مسکونی را بریده و تکه‌تکه کرده‌اند. این خیابان‌ها یک نظام دیگر شهری را با ساختار، بافت، زندگی و اقتصاد خود را داشته و هنوز به نوعی دارد، پایه ریزی کردند که نتوانست و نمی‌تواند با نظام قدیم شهری پیوند داشته باشد. یکی از دلایل عمده مشکلات کالبدی یزد و شهرهای مشابه آن ناسازگاری این دو نظام با هم است. مسئله بافت‌های مسئله‌دار یکی از نمودهای این ناسازگاری است. از رونق افتادن اقتصاد ساختار قدیم که بافت‌های مسکونی همساز با آن را تغذیه می‌کرده و موجب از دست رفتن قدرت بلامنازع بازار در مقابل خیابان شد و تخریب بافت را شدت بخشید. تفاوت فاحش قیمت زمین و سرقفلی و مستغلات در بافت‌های افتاده پشت دیوار بدنه‌های خیابان‌ها، با قیمت زمین و سرقفلی بیانگر چنین واقعیتی است.

در محدوده مطالعاتی طرح بلوار بسیج یکی از عناصر ساختار جدید شهری یعنی ساختار خیابانی است که در سال ۱۳۷۱ ساخته شده، اما هنوز بدنه‌سازی نشده است. این بلوار سه محله بافت قدیم یعنی محله تل، محله بزرگ زرتشتی‌ها و محله گازرگاه را تکه تکه کرده و بافت مسکونی دو طرف بلوار نیز از هر دو طرف تا عمق‌های متفاوتی تخریب شده است. این بلوار، تنها خیابان اصلی شهر است که مرکز شهر را به راه آهن متصل می‌کند و به طور بالقوه امکان جذب سرمایه برای ساخت و سازهای جدید در بافت پیرامون بلوار بسیج را دارد (همان، ۲۷).

✓ طرح راهبردی

مطالعات انجام شده نشان داده‌اند که قبل از احداث بلوار بسیج سه محله‌ای که بلوار تکه تکه کرده، شبکه‌ای شامل فضاهای شهری محله‌ها و گذرها وجود داشته که در نتیجه احداث بلوار از هم گسیخته است. طراحی شهری در این محدوده باید ساختاری جدید را تعریف کند که زمینه‌ساز احیای بافت مخدوش شده و طراحی معماری مناسب برای زمین‌های تحت تملک شرکت مسکن‌سازان باشد. این ساختار جدید باید شبکه‌ای را به وجود آورد که سه محله جدا شده را یک بار دیگر به هم متصل کند. پل‌ها و زیرگذرها که معمولاً به کار گرفته می‌شوند، قادر به ایجاد چنین پیوندی نیستند. این عناصر صرفاً می‌توانند در یک نقطه معین ارتباط میان دو نقطه را برقرار کنند بی‌آنکه بتوانند شبکه از هم گسیخته را سامان دهند در حالی که این محدوده نیازمند طراحی شبکه‌ای است که بتواند شاخه‌های خود را تا عمق معینی درون بافت مخدوش شده رسوخ دهد و مانع از ایجاد بدنه‌سازی‌های معمول خیابانی شود.

برای تعریف چنین ساختاری، شناسایی دقیق مورفولوژی بافت موجود، به عنوان یکی از مسایل مهم شهرسازی مورد توجه قرار گرفته است. مورفولوژی بافت محلات مسکونی یا فرم بافت در شهرهای قدیمی ایران نظامی دقیق و پیچیده دارد که برای شناخت آن باید نظام

سازمان دهی فضایی بافت، خواص و چگونگی استفاده از آن را بررسی کرد. بررسی فضاهای پر و خالی بافت یزد و ترسیم دیاگرام مورفولوژیک شهر طی بررسی های دقیق و متوالی نشان داده است که سازمان فضایی این بافت نظامی پیوسته- سیال- متغیر دارد و دارای هندسه ای خاص خود است. به عبارت دیگر نظام فضایی موجود در بافت یزد به نوعی حاصل تطبیق هندسه زمین و ساختمان است و این تطابق، کیفیت فضایی ویژه ای پدید آورده است. این ویژگی نوعی سیال بودن است که رشد و توسعه مجموعه را به سمت خارج از خود و تشکیل ساختارهای جدی در سطح را ممکن می سازد. اصول این مورفولوژی مبنای طراحی شهری در این محدوده قرار گرفته است (همان، ۲۷).

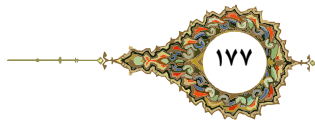
به طور خلاصه طرح پیشنهادی شامل سه حلقه (لوپ) است که همانند پیوند زدن رگ های بریده شده شبکه ای را متشکل از فضاهای شهری موجود، گذرهای موجود در بافت و سرانجام فضاهای شهری جدید شکل می دهد؛ پیشنهادی که در مقیاس بزرگ تر شهر عملکرد دارند. این مجموعه ارتباطی دوسوی بلوار و ارتباط گسیخته میان بخش های چند پاره شده را به صورت تازه از نو برقرار می کند. در این مجموعه همه ساخت و سازها رو به بافت دارند، نه رو به بلوار و می توانند در ارتباطی فعال با این بافت قرار گیرند. در واقع به همین دلیل برخلاف بدنه سازی های معمول، امکان احیا عمق و حجم بیشتری از بافت قدیم فراهم می آید و بخش بیشتری از اراضی فرسوده ارزش دوباره می یابند (همان؛ ۲۷).

۶-۴-۲. سمنان

آنچه امروزه با هدف سامان دادن به فضای شهرها در عرصه شهرسازی کشور روی داده، روندی است که کمتر از ۸۰ سال با گسترش موج اصلاحات مدرنیستی رضاخان شروع شده و همچنان ادامه یافته است. هسته قدیمی شهر سمنان نیز مانند سایر شهرها و با گذر زمان به مکانی آشفته تبدیل شده است. گذر راه ابریشم در این شهر با احداث خیابانی قطع شد و

امروزه در میان گردبادهای بیابان، سوسو زنان به انتهای عمر خود نزدیک می‌شود. در همین شرایط است که طرح راهبردی احیا و مرمت بافت قدیمی سمنان که بافت تاریخی نیز در آن جای گرفته، تهیه شده است.

نخستین طرح جامع شهری سمنان در سال ۱۳۵۶ تهیه و به تصویب رسید. این طرح توسعه شهر را به طور تدریجی در دو سمت شمال و جنوب با حفظ مرکزیت بافت قدیم و براساس رشد آرام جمعیت ممکن می‌ساخت اما به علت به وقوع نپیوستن بسیاری از پیش‌بینی‌های طرح جامع، نظام فعالیت‌ها و ارتباطات اجتماعی، شهر سمنان چه در ارتباط بین بخش‌های جدید و قدیمی و چه در روابط درونی بین اجزا هر یک از بخش‌های قدیمی، دچار گسستگی و آشفتگی شد. پس از طرح تجدید نظر، طرح تفصیلی و طرح روان بخشی محله ناسار، طرح بهسازی بافت قدیم سمنان نیز در سال ۱۳۶۸ به تصویب رسید. این طرح به عمده کردن نقش مجموعه فرهنگی - اقتصادی بازار و مسجد امام و محلات باستانی اسفنجان و ناسار می‌پرداخت که اجرای این طرح نیز متوقف شد. طرح احیا و نوسازی بافت قدیم سمنان نیز در سال ۱۳۷۳ به تصویب رسید که بر این اساس تزریق اعتبار، جذب و هدایت سرمایه‌گذاران و پذیرش سرمایه‌های سرگردان به طرح برای احیا و نوسازی بافت قدیم به عنوان اهداف اصلی طرح مشخص شدند. اما امروز طرح راهبردی سمنان پیرو دستورالعملی که توسط سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور به منظور تهیه طرح‌های راهبردی برای بافت‌های فرسوده و تاریخی به همه شهرداری‌های سراسر کشور ابلاغ شده، تدوین و تهیه شده است. حوزه این طرح، وسیع‌تر از بافت تاریخی شهر و شامل تمامی بخش قدیم شهر است که به صورت متمرکز یا گسسته و با فاصله در چند پهنه تشکیل شده‌اند که بین بافت تاریخی، بافت‌های فرسوده و معمولی نیز وجود دارند. وسعت این محدوده در حدود ۹۰۰ هکتار است که دستورالعمل‌های اجرایی بعد از مطالعات این طرح به شهرداری ابلاغ و ارایه شده است (همان، ۲۸).



✓ مشکلات بافت تاریخی سمنان

این مشکلات به چند دسته کالبدی - عملکردی، اجتماعی - فرهنگی، اقتصادی، مدیریتی و قانونی تقسیم می‌شوند:

- مشکلات کالبدی عملکردی

- فرسودگی شدید کالبد، اغتشاش سیمای بصری، گسترش بی حد و حصر محدوده شهر و ...

- مشکلات اجتماعی(فرهنگی)، اقتصادی

- تغییرات اساسی در الگوی زندگی نسل‌های متأخر و عدم توانایی بافت در پاسخ‌گویی به نیازهای روز ساکنان

- خروج ساکنین بومی از بافت تاریخی و تبدیل آن به محل سکونت افشار کم درآمد

- وجود ناهنجاری‌های اجتماعی و روند صعودی آن

- ایجاد چرخه تشدید شونده فرسودگی کالبدی- اجتماعی و نبود انگیزه کافی ساکنان برای نوسازی و احیای بافت تاریخی

- تنزل جایگاه اقتصادی- تجاری مراکز بافت تاریخی و نبود توانایی لازم برای رقابت با مراکز اقتصادی جدید

- نبود انگیزه اقتصادی در بافت قدیم به دلیل سودآوری بیشتر سرمایه گذاری در نواحی نوساز

- نبود انگیزه مرمت و بازسازی در بافت قدیم توسط ساکنان آنها

- از بین رفتن برخی مشاغل سنتی و قدیمی در بافت

- مشکلات مدیریتی

- نفوذ و دخالت کارفرمایان این طرح‌ها برای دستیابی به سودهای سرشار کوتاه‌مدت

- برنامه‌ریزی کوتاه‌مدت مدیریت شهری و عدم انگیزه جهت اجرای طرح‌های بلندمدت

• شهرداری‌ها برای تأمین منابع مالی نیازمندند که در تعریف بسیاری از پروژه‌ها در وهله اول درآمدزایی کنند.

- ناتوانی مشاور جهت مقاومت در مقابل طرح‌های غیرکارشناسی کارفرمایان
- تمایل شوراها جهت پاسخگویی سریع به نیازهای دیرپای مردم و تمایل مدیران به اقدامات عمرانی کوتاه مدت در نواحی نوساز
- زمان بر بودن تدوین و تصویب طرح‌ها
- نادیده گرفتن رشد و توسعه جامعه و عدم توجه به ماهیت شهر زنده و پویا
- نیاز به روزآمدی طرح‌ها در برنامه‌ریزی شهری
- عدم توجه به تحقق‌پذیری طرح‌ها و نادیده گرفتن منابع و درآمدهای شهرداری

- مشکلات قانونی

- تأثیر منفی قوانین ارث بر جریان نوسازی
- تأثیر منفی ضوابط و مقررات بعضی از سازمان‌ها که با اعمال ضوابط بازدارنده در پهنه‌های وسیع مانع از نوسازی در بافت می‌شوند و یا جریان نوسازی را طولانی می‌کنند.
- نبود هماهنگی بین سازمان‌های مسئول در امر نوسازی بافت قدیم
- افزایش تراکم در تمامی سطح شهر حتی بافت‌های تاریخی و توسعه محدوده شهر
- عدم ثبات در مدیریت شهری
- تمایل مدیران به اقدامات عمرانی کوتاه مدت در نواحی نوساز

✓ اهداف کلی طرح راهبردی

- احیای ارزش‌های تاریخی فرهنگی و ارتقای کیفیت زندگی در بافت‌های تاریخی

سمنان

از کلی‌ترین اهداف تدوین این طرح است که منجر به بازگشت ساکنان بومی به بافت‌های تاریخی شهرشان می‌شود. بسیاری از سکنه‌های این بافت به خارج از بافت رفته‌اند یا به

لحاظ منزلت اجتماعی در مرتبه پایینی قرار گرفته‌اند و بافت در وضعی نیست که بتواند جمعیت معمول شهر را در خود سکنی دهد. بخشی از مردم زندگی در این گونه بافت‌ها را در شأن خود نمی‌بینند و ترجیح می‌دهند به قسمت‌های نوساز و در حال توسعه مهاجرت نمایند. این بافت‌های متروک و فرسوده پذیرای مهاجران روستایی یا غیربومی‌اند که به علت فقر اقتصادی به این بافت‌ها پناه می‌آورند.

- ارتقای سطح کارایی بافت برای جواب‌گویی به زندگی معاصر

ارتقای سطح کارایی بافت برای جواب‌گویی به زندگی معاصر که به آن «معاصرسازی بافت» اطلاق شده، باعث ارتقای منزلت اجتماعی و تمایل مردم برای زندگی در این مناطق می‌شود. مردم این بافت هنوز به لحاظ منزلت اجتماعی در سطح پایینی قرار دارند. بدین منظور راهکارهایی پیش‌بینی شده که توانمندسازی منطقه یکی از آنهاست. توانمندسازی منطقه، بخشی از احیای بافت است که کالبدی و عملکردی است. در بخش توانمندسازی عملکردی، ایجاد و گسترش خدمات عمومی، اصلاح و تأمین تأسیسات و تجهیزات شهری و تقویت شبکه دسترسی انجام می‌شود.

- حفظ، احیا و مرمت عناصر تاریخی و فرهنگی شهر سمنان

این هدف، مباحثی مانند توجه به عناصر تاریخی و محورهای تاریخی - فرهنگی فضای سبز را در بر دارد.

- ایجاد و تقویت فعالیت‌های متناسب با ارزش‌های تاریخی فرهنگی مثل تقویت

بازار به عنوان یکی از مراکز تجاری اصلی شهر

- ایجاد و گسترش فعالیت‌های فرهنگی به منظور تبدیل محدوده تاریخی به مرکز

فرهنگی شهر و ایجاد و گسترش کاربری‌ها و فعالیت‌های متناسب با عملکرد شهری

✓ طرح راهبردها

۱. طرح بهسازی با عمده کردن نقش مجموعه فرهنگی-اقتصادی بازار و مسجد امام و محلات باستانی «اسفنجان» و «ناسار» دارای هدف‌هایی نظیر بازسازی و بهسازی بافت و احیا ارزش‌های موجود و تقویت راسته بازار بود که به بهبود وضع کالبدی بافت مسکونی اعم از کیفیت ابنیه و راهها و ارائه تأسیسات مناسب برای زندگی جدید شهری منجر می شد.
۲. اصلاح شبکه دسترسی
۳. ارائه خدمات و تأسیسات مورد نیاز زندگی جدید
۴. حفظ بناهای با ارزش مذهبی با عملکردهای اماکن مذهبی
۵. تقویت راسته بازار به عنوان یکی از قطب‌های تجاری شهر به وسیله طراحی سطوح پارکینگ، بارانداز و نظایر اینها برای تقویت طولی بازار و توسعه بازار
۶. همچنین تجمیع قطعات کوچک و ابنیه فرسوده در میانه بازار
۷. تفکیک و طراحی سطوح مورد نیاز پارکینگ
۸. ارائه ضوابط و مقررات ساختمانی همراه با شرح مصور برای تفهیم هرچه بیشتر ضوابط و ارائه الگوهای طراحی برای فضاهای شهری و میدان‌ها و مراکز محله‌ها
۹. به روز کردن زندگی در بافت قدیم ترمیم فرسودگی‌های کالبدی و فعال کردن محور تاریخی- فرهنگی شهر از دیگر اهدافی است که طرح بهسازی بافت قدیمی سمنان به دنبال آن بود و به آن نیز دست یافت.

۶-۴-۲-۳. بافت قدیم بوشهر

بوشهر به عنوان نمونه‌هایی از شهرهای خاورمیانه مطرح می‌شود که بخش عمده‌ای از بافت‌های تاریخی آن در معرض نابودی و تخلیه جمعیت است. تخلیه بافت قدیم شهر از ساکنان بومی و ادارات دولتی و تصرف آن توسط مهاجران غیربومی و به ویژه جنگ‌زدگان از

روستاهای خوزستان طی دوران جنگ ایران و عراق نبود انگیزه و توانایی مالی ساکنان جدید در حفاظت از بناها، مداخلات کالبدی و مدرن‌گرایی، از جمله عواملی هستند که آسیب جدی را به بافت قدیم بوشهر وارد کرده‌اند. بافت قدیم بوشهر ضمن آن که بیشترین انطباق را با شرایط اقلیمی خود دارد، از زیبایی خاصی نیز بهره‌مند است. تراکم و پیچیدگی زیاد بافت شهر، خرد شدن بلوک‌های شهری با تقسیمات زیاد و برخورداری از بیشترین بازشوها در نمای خارجی و استفاده از بالکن‌های چوبی که از بدنه ساختمان‌ها بیرون زده‌اند با شبکه‌های چوبی آن برای حفظ حجاب و ایجاد سایه، کوچه‌های باریک و کم عرض با ارتفاع نسبتاً زیاد به منظور ایجاد سایه و جریان باد، که بناگاه این کوچه‌های تنگ به میدان‌چه‌ای باز می‌شود، همگی به معماری بوشهر هویتی خاص می‌بخشد. مهاجرت از بافت قدیم به محلات نوساز شهر نیز این گونه است که عدم انطباق بافت قدیم بوشهر به مانند اکثر شهرهای ایران با شرایط و نیازهای روز، سبب مهاجرت ساکنین بومی آن به محلات نوساز شده است. اشغال و تصرف خانه‌های متروک توسط دیگر گروه‌ها و نبود انگیزه لازم در نگهداری و مرمت این ابنیه، فرسودگی و زوال روزافزون قدیمی شهر را در پی داشته است. ایجاد و گسترش مناطق نوساز و عدم رسیدگی به محلات قدیمی بین سال‌های ۶۴-۱۳۴۵ و به ویژه پس از تهیه طرح جامع در سال ۱۳۵۴ باعث شد اغلب ادارات و سازمان‌های دولتی که تا آن زمان همگی در بافت قدیم مستقر بودند به محلات جدید منتقل شوند. به تبع این سلب اعتبار از بافت قدیم و حرکت تجددگرا در شهر، اقشار متوسط و مرفه بومی نیز از محلات قدیم به مناطق نوساز مهاجرت کردند و در مقابل اقشار کم درآمد و مهاجران فقیر جانشین آنان شدند. بدین‌سان بافت سنتی و بومی بوشهر، به مانند اکثر شهرهای تاریخی و قدیمی ایران، محل سکونت افراد غیربومی با فرهنگ‌های مختلف شده است. عدم رسیدگی به بخش قدیم شهر، در مقابل سرمایه‌گذاری و رشد محلات نوساز و وجود مسایل و مشکلات یاد شده در بافت قدیم و نیز رواج فرهنگ تجددگرایی و تمایل به الگوهای معماری

غیر بومی سبب تخلیه تدریجی بافت از ساکنان و ادارات دولتی و انتقال آنان به بخش‌های جدید شهر شد.

استان بوشهر به دلیل نزدیکی به مناطق جنگ زده استان خوزستان طی یک دهه اخیر، پذیرای جمع کثیری از مهاجران جنگ‌زده از این خطه بوده است. درصد مهاجران به کل جمعیت استان بوشهر بین سال‌های ۶۱ - ۱۳۵۵ از ۲۰ درصد به ۳۶ درصد افزایش یافته است. این نسبت، گویای شدت مهاجرپذیری استان بوشهر طی سال‌های اخیر به ویژه در دوران جنگ تحمیلی است. مهاجران جنگ زده در بوشهر، اماکن خالی و متروک و یا خانه‌های سازمانی را به تصرف خود درآورده‌اند. به استقرار آنان در سه نقطه مشخص بافت قدیم شهر، خانه‌های سازمانی شهرک راهنمایی و رانندگی و در سرای ملک التجار «بهمنی» واقع در حومه بوشهر می‌توان اشاره کرد. سکونت در بافت قدیم بوشهر وجود ساختمان‌های متروک که بعضی مالکان آن از کشور خارج شده‌اند، اتاق‌های بزرگ واقع در خانه‌های سنتی و ارزانی اجاره‌بها و قیمت زمین در بافت قدیم شهر، سبب هجوم جنگ‌زدگان به این بخش از شهر شده است. آنان بسیاری از بناهای با ارزش را اشغال کرده و بیشترین آسیب را به بافت قدیم وارد کرده‌اند. در بسیاری از این ساختمان‌ها چندین خانوار و در برخی موارد بیش از ۲۰ خانوار مستقر شده‌اند. فشار تراکم جمعیت، فرسودگی، نبود انگیزه لازم برای مرمت بناها فرهنگ خاص و شرایط بحرانی مهاجران جنگی باعث تخریب و فرسودگی بیش از پیش ساختمان‌های سنتی و قدیمی و زیبای بافت قدیم شده است. از آنجا که سرویس‌های یک ساختمان پاسخ‌گوی نیاز چندین خانوار نیست، آنان بدون توجه به سبک معماری و ارزش بناهای اشغال شده، اقدام به ایجاد تسهیلات لازم کرده‌اند که اثرات تخریبی زیادی بر جای گذاشته است. مهاجران جنگ‌زده شاید به دلیل آنکه اقامت خود را در این نقاط موقت می‌دانستند و حقوق و دارایی‌های خود را در موطن خویش از دست رفته می‌دیدند و نیز خاطرهای و علاقه‌ای به این اماکن تصرف شده نداشتند، نه تنها در نگهداری

و مرمت آن همت نکرده، بلکه اجزا تزیینی و باارزش ساختمان‌های قدیمی را تا حد امکان از جا کنده و به فروش رسانده و یا با خود برده‌اند.

مداخلات کالبدی در بافت قدیم بوشهر براساس این موارد انجام شده است که به قرار زیر است: نخستین مداخله کالبدی در بخش قدیم شهر به دوران پهلوی اول باز می‌گردد، تخریب حصار و دروازه شهر در همین دوره صورت گرفته است، احداث خیابان ششم بهمن در سال ۱۳۴۱ (خیابان انقلاب فعلی) که شهر را به دو بخش کاملاً مجزای شرقی و غربی تقسیم کرد، در سال ۱۳۴۵ بخش حاشیه‌ای تجاری بندرگاه در قسمت شرقی شهر، به طول ۸۰۰ متر و به عرض ۶۰ متر کاملاً تخریب شد. امروز این اراضی در اختیار اداره بنادر و کشتیرانی است و با دیواری ممتد از شهر جدا شده است. به طوری که هم از نظر سبک معماری و هم به لحاظ پیوند شهری از فضای ساخته شده مجاور خود کاملاً مجزاست. در سال‌های ۶۲-۱۳۶۰ شهرداری به تخریب قسمتی از بازار قدیم (بازار آهنگرها) اقدام کرد. هر چند این تخریب، ظاهراً به دلیل فرسودگی این قسمت از بافت بوده، ولی این ظن را قوت بخشید که شهرداری درصدد احداث خیابانی شرقی - غربی در این قسمت از شهر است. این امر سبب شد تا محدوده این محور فرضی و مبهم معطل اقدامات بعدی دولت شده و از مرمت و نوسازی بناها نیز غفلت شود. در حالی که چنین محوری در هیچ طرحی وجود نداشته است و در آخر اینکه طرح توسعه اداره بندر که طی سال‌های اخیر موجب تخریب قسمت وسیعی از حاشیه شرقی بافت شده است مشرف به بندرگاه است و برخی از با ارزش‌ترین بناها و مجموعه‌ها نیز در آن قرار دارد. در این مورد نیز نبود قطعیت خط محدوده طرح و در نتیجه عدم اطمینان مردم از سرنوشت بافت همجوار آن، باعث بلا تکلیفی ساکنان و فعالیت‌های بخش شرقی بافت شده است. به نحوی که روز به روز بر مقدار خرابه‌ها و متروکه‌های ناحیه شرقی بافت افزوده می‌شود و حیات خود را از دست می‌دهد.

✓ عوامل مؤثر بر فرسودگی بافت قدیم بوشهر

- اهمیت ندادن به بافت به منظور حفظ حیات زنده و فعال آن از طریق ایجاد عملکرد مناسب در فضاهای موجود آن و کمبود امکانات آموزشی، فرهنگی و تفریحی
- بی‌توجهی نسبت به کالبد و ساختمان‌های قدیمی و سنتی و نبود حفاظت از عناصر و اجزای آن

- قصور در خدمت‌رسانی به بافت به لحاظ مشکلات ساختاری و تنگی کوچه‌ها از جانب مسئولان ذیربط

- نارسایی در رفع مشکلات بهداشتی نظیر نارسایی در سیستم جمع‌آوری و حمل زباله همراه فشارها و تخریب‌هایی که طی سال‌های اخیر توسط جنگ‌زدگان صورت گرفته است.
- نبود تعلق خاطر اکثر ساکنان آن و فقدان انگیزه برای نگهداری و مرمت ابنیه سنتی
- سکونت طبقات کم درآمد و مهاجرت افراد مرفه و برخوردار (اقتشار متوسط و مرفه انگیزه‌های برای سکونت در این بخش از شهر را ندارند و با ترک آن فرسودگی تدریجی آن را نیز تسریع می‌کنند)

- انتقال واحدهای دولتی از بافت قدیم
- نبود رسیدگی به این بخش از شهر به منظور ایجاد عملکردهای مناسب
- عدم انطباق آن با شرایط و نیازهای زندگی معاصر و رواج فرهنگ تجددگرایی
- نفوذپذیری سخت به داخل محلات ناشی از ارگانیک بودن بافت به ویژه جهت اتومبیل
- بی‌توجهی مردم نسبت به بهداشت عمومی همراه با مشکل دفع فاضلاب
- جایگزینی افراد کم بضاعت و محروم‌تر جامعه به جای ساکنین قبلی

✓ اهداف طرح

- تحول در بخش‌های مختلف اقتصادی - اجتماعی براساس حمایت و هماهنگی بخش‌های مختلف دولتی و خصوصی

- تقویت بنیه مالی ساکنین
- اعاده حیثیت بافت قدیم و بذل توجه به آن به عنوان یک ناحیه شهری
- کمک به محلات قدیمی از طریق افزایش توانایی‌ها و امکانات این محلات به منظور جواب‌گویی مناسب به نیازهای متعارف زندگی امروز و جلوگیری از مهاجرت ساکنین باقیمانده و انهدام بیش از پیش ساختارهای فرهنگی و اجتماعی این محلات
- جلوگیری از فرسودگی و تخریب بافت
- ترویج فرهنگ مرمت و نگهداری
- شناخت سنت‌های زیست محیطی و معماری شهری و احیای این سنت‌ها از طریق ارائه الگوی مناسب شهری در جهت استمرار حیات کالبدی و اجتماعی شهر و اتصال این سنت‌ها به سنت‌های آینده

✓ راهبردهای طرح

- بازگشت و انتقال برخی ادارات دولتی مناسب به بافت قدیم
- پیوند دادن بافت قدیم با فعالیت‌های تجاری
- اصلاح و تقویت سازمان فضایی مرکز قدیمی شهر با تکیه بر سازمان محلات قدیم
- ایجاد و توسعه فضاهای خدماتی و عمومی
- اصلاح معابر قدیمی بافت
- رفع نارسایی‌ها، تأسیسات و تجهیزات بافت قدیم هم‌چون شبکه فاضلاب
- معطوف کردن سرمایه‌گذاری‌های دولتی، خصوصی، بانک‌ها به بافت قدیم
- استفاده از الگوهای معماری بومی در طراحی بناهای جدید
- ارائه الگوی مرمتی از طریق مرمت برخی بناهای با ارزش بافت قدیم و ترویج فرهنگ مرمت نگهداری
- انتقال مهاجران از مکان‌های مورد نیاز (کلانتری و همکاران، ۱۳۸۸: ۲۶-۳۵)

پس از بررسی موارد خارجی و داخلی نوع مداخله در بافت‌های تاریخی و کهن در پایان می‌توان نوع تغییراتی که باید در بازسازی و بهسازی بافت‌های تاریخی و قدیم لحاظ شوند به ترتیبی که در جدول شماره آمده‌اند، دسته‌بندی و در طرح‌های مداخله، لحاظ کرد. عدم رعایت این اصول و قواعد و همچنین عدم بکارگیری احتیاط‌های لازم منجر به نتایج معکوس و غیر علمی می‌گردد و حتی گاهی فاجعه‌ای غیر قابل جبران را به همراه خواهد داشت. مهمترین و مرسوم‌ترین این اصول عبارتند از:

- ✓ حفظ ارزش‌ها و اعتبارات تاریخی
- ✓ حفظ شئونات و مقامت بنا
- ✓ محدودیت ذاتی کاربری
- ✓ محدودیت‌های قانونی
- ✓ محدودیت سازه‌ای
- ✓ رعایت تناسب کالبدی
- ✓ حفظ اصل بنا
- ✓ حفظ مدارج ارزش‌ها و کاربری‌ها
- ✓ رعایت تناسب
- ✓ تناسب اجتماعی و فرهنگی
- ✓ نام‌گذاری
- ✓ نظارت مداوم

جدول شماره ۶-۱: اصول، معیارها و شاخص‌های بازسازی و بهسازی بافت تاریخی

ردیف	نوع تغییرات	معیارها و شاخص‌های بازسازی بافت تاریخی
۱	دسترسی به فضای سبز	<ul style="list-style-type: none"> - سرانه فضای سبز - استفاده از توان‌های بافت تاریخی جهت امور فضای سبز (فضای سبز درون حیات‌ها) - دید و منظر (تلفیق معماری سنتی و مدرن با فضاهای شهری)
۲	تعادل بافت قدیم و معاصر	<ul style="list-style-type: none"> - تعادل در تراکم ساختمانی - تعادل در تراکم جمعیت - تعادل در ارزش املاک و منازل - تعادل در ارزش اجاره و سرقفلی‌ها - تعادل در عرصه خدمات و تاسیسات زیربنایی - تعادل در سرانه بهداشتی - درمانی
۳	سازگار ساختن بافت با نیازهای ساکنین	<ul style="list-style-type: none"> - دسترسی به امکانات محله‌ای (فروشگاه‌ها) - دسترسی به فضاهای آموزشی محله‌ای (کودکستان، ابتدایی و راهنمایی) - دسترسی به مراکز بهداشتی و درمانی - دسترسی به فضاهای سبز - دسترسی به خدمات و تاسیسات زیربنایی (آتش نشانی، گاز و تلفن) - داشتن شبکه دسترسی و حمل و نقل مناسب - دسترسی به زمین‌های تفریحی و ورزشی و فضای سبز
۴	مقاوم کردن بناها در برابر سوانح طبیعی و مصنوعی	<ul style="list-style-type: none"> - ضد زلزله ساختن ساختمان‌های جدید - مصونیت در برابر سیل - مصونیت در برابر طوفان، آتش سوزی و امکانات مهار آتش سوزی
۵	تعادل و اندازه محله	<ul style="list-style-type: none"> - تعادل اندازه محله با بافت قدیم - تعادل اندازه محله با بافت معاصر و کل شهر - ساختار فضایی مناسب بافت قدیم - نرخ متناسب رشد جمعیت و جمعیت‌پذیری بافت قدیم
۶	کیفیت زندگی خصوصی	<ul style="list-style-type: none"> - تراکم خانوار در واحد مسکونی - تراکم نفر در اتاق - نسبت رشد جمعیت به توان جمعیت‌پذیری بافت قدیم
۷	چگونگی تراکم خالص مسکونی و ساختمانی	<ul style="list-style-type: none"> - میزان بهینه تراکم خالص مسکونی و نسبت تراکم خالص مسکونی و ناخالص - میزان متوسط بهینه تراکم ساختمانی - توزیع و جانمایی مناسب تراکم ساختمانی

ردیف	نوع تغییرات	معیارها و شاخص‌های بازسازی بافت تاریخی
۸	ایمنی و راحتی دسترسی‌ها	<ul style="list-style-type: none"> - شیب مناسب راه - تفکیک ترافیک - تداوم مسیر پیاده - عرض مناسب مسیر - کوتاهی سفرها - تنوع وسایل دسترسی - کیفیت فیزیکی مناسب شبکه - توزیع متناسب شبکه دسترسی - تعادل ظرفیت با حجم ترافیک - تعادل شبکه دسترسی بافت قدیم با کل بافت شهر
۹	تعادل تجهیزات و تاسیسات شهری با کاربری مسکونی	<ul style="list-style-type: none"> - میزان پوشش شبکه‌های آب‌رسانی، برق، گاز شهری - میزان پوشش شبکه جمع‌آوری و تصفیه فاضلاب و مواد زائد جامد - میزان پوشش شبکه پست و تلفن
۱۰	میزان سازگاری و انطباق کاربری زمین	<ul style="list-style-type: none"> - تعادل در سازگاری هم‌جواری‌ها - مطلوبیت کاربری‌ها باب ویژگی‌های محله‌ای بافت قدیم
۱۱	میزان جانمایی کاربری‌ها برحسب سلسله مراتب	<ul style="list-style-type: none"> - درصد انطباق ظرفیت و مقیاس کاربری‌ها با ساختار فضایی محل استقرار
۱۲	مطلوبیت کیفیت بصری فرم در بافت تاریخی	<ul style="list-style-type: none"> - خوانایی - زیبایی - معنی و مفهوم (هویت)
۱۳	مطلوبیت کیفیت‌های محتوایی فرم در بافت قدیم	<ul style="list-style-type: none"> - هدفمندی - کارایی - کیفیت قلمرو (مرز عرصه‌ها)
۱۴	میزان سازگاری فرم با عملکرد	<ul style="list-style-type: none"> - سازگاری فرم با اهمیت فعالیت - سازگاری فرم با نوع و با تراکم فعالیت
۱۵	میزان سازگاری فضا و فعالیت	<ul style="list-style-type: none"> - سازگاری اندازه، شکل و موقعیت فضا با فعالیت
۱۶	کیفیت‌های مناسب فضا	<ul style="list-style-type: none"> - میزان مطلوب محصور بودن فضا - هویت فضایی - قلمرو امنیت

خلاصه

بافت‌های تاریخی شهری را می‌توان از نظر میزان مداخله در بازسازی و نوسازی، به سه دسته کلی طبقه‌بندی کرد و در هر دسته با انجام تمهیداتی، آنها را از حالت فرسودگی و میرندگی خارج و روح تازه‌ای در کالبد نیمه جان آنها دمید.

از ویژگی‌های بارز این‌گونه بافت‌ها، نفوذپذیری ناکارآمد شبکه ارتباطی، دسترسی بسیار کم عرض و پرپیچ و خم، کوچه‌های بن‌بست، قطعات ملکی ریزدانه و غیرقابل اعمال بودن تعریض شبکه معابر بر روی آنها (در صورت تعریض شبکه مساحت بسیار ناچیزی از این قطعات تفکیکی بجای خواهد ماند که فاقد ارزش سرمایه‌گذاری‌اند)، بافت به شدت متراکم، فقدان کاربری‌های خدماتی و گردشگری، کثرت کارگاه‌ها و واحدهای تولیدی غیرضروری، وجود آلاینده‌های زیست محیطی، شدت تأثیر عوامل مخرب و عملکرد همزمان چند عامل مخرب در آنها است.

به منظور بازسازی بافت‌های فرسوده در هر یک از مناطق شهری، با توجه به دسته‌بندی فوق، لازم است که سیاست‌گذاری‌های خاصی اعمال شود. برای بازسازی بافت‌های فرسوده‌ای که در دسته اول قرار می‌گیرند، بکارگیری سیاست‌های تملکی و تحکمی ضروری به نظر می‌رسد و در خصوص بافت‌های دسته دوم و سوم بایستی سیاست‌های تشویقی-راهبردی را اعمال نمود.

مراد از ارزش‌ها، آن دسته از تبلورهای عینی و ذهنی است که خاطره آنها فراتر از دوران خود بوده و به خاطره‌ای پایدار و تاریخی که بخشی از وجدان قومی و اجتماعی و اعتبار ملی یک جامعه هستند، تبدیل گردیده‌اند. آنچه مسلم است، ارزش‌ها در اشکال و ابعاد متنوعی در شهر نمود می‌یابند و بافت‌ها نیز به اعتبار آنها واجد ارزش شده و بارز می‌گردند.

بافت‌های دارای ارزش تاریخی، می‌باید دوره‌ای از تاریخ را که بدان تعلق دارند به روشنی بیان کنند. این بافت‌ها هرچند ممکن است خود نمودی از تحول فرهنگی نباشند، اما به

سبب نمایندگی دوران خود و نقشی که در بیان فرآیند تحول فرهنگی ایفا می‌کنند، دارای ارزش حفاظتی هستند.

مراد از ارزش شهری و معماری، ارزشی است که به سبب مهارتی ویژه و استثنایی در ایجاد بافت شهری، فضای شهری، مجموعه‌ها و بناها در روند تحول معماری و شهرسازی نقش ایفا می‌کند. این ارزشمندی در ابعاد متفاوت از جمله در ساختار، مورفولوژی، سبک، فن‌آوری، استفاده از مصالح، تزئینات و یا ترکیبی از آنها آشکار می‌شود.

نوع تجارب جهانی در زمینه مرمت، بازسازی و نوسازی بسیار شایان توجه است. کشورهای مختلف با فرهنگ‌ها، زبان‌ها و اعتقادات مختلف، تجارب بسیار ارزنده‌ای را در طول تاریخ از خود برجای گذاشته‌اند که نشان‌دهنده هویت هر یک از شهرهای تاریخی در جهان هستند. گام‌های اولیه فعالیت‌های مربوط به احیای بافت قدیم شهرها را باید در اروپای غربی به ویژه کشورهای فرانسه و انگلیس به دلیل آغاز انقلاب صنعتی جستجو کرد. اختراع ماشین، جابه‌جایی مراکز تولید از نواحی روستایی به نواحی شهری، رشد سریع جمعیت، موجبات تراکم جمعیت بویژه در بخش‌های قدیمی شهرها شد.

در تحولات جدید شهرنشینی در جهان و ظهور مشکلات ناشی از آن، مراکز شهرهای بزرگ و قدیمی، بیشتر از دیگر نقاط شهری در معرض عوارض نامطلوب توسعه شهری قرار گرفته‌اند. این پدیده در تمام شهرهای بزرگ اروپا و آمریکا و کانادا، به اشکال مختلف بروز کرده و به همین دلیل، انواع برنامه‌ها و روش‌ها برای حل مسائل مراکز شهری مطرح و تجربه شده است. در شهرهای جهان سوم به دلیل رشد سریع کالبدی، هجوم مهاجران و نبود برنامه‌ریزی، مسائل و مشکلات نواحی مرکزی به صورتی شدیدتر ظاهر شده و حتی گاه به صورت یک مسئله ملی خود را نشان می‌دهد.

انگلیس از جمله کشورهایی است که در بافت‌های قدیم برخی از شهرهای تاریخی، مداخلات موفقیت‌آمیز داشته‌است. در مداخله‌های انجام‌شده، معاصرسازی فضاهای شهری و

فضای داخلی ابنیه، ایجاد محیطی بهداشتی، رفع مسائل اجتماعی، بهبود وضع اقتصادی و بهبود سیمای شهر مورد توجه برنامه‌ریزان و مجریان بوده است.

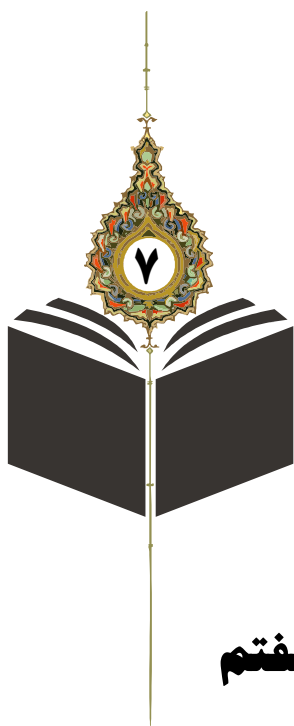
از تجربیات موفق در امریکا می‌توان به نوسازی شهر بالتیمو و میدان پایونیر- سیاتل در واشنگتن اشاره کرد. بهسازی و نوسازی در بالتیمور، به دلیل فرسودگی و ناکارآمدی شهر با هدف معاصر سازی و افزایش منزلت اجتماعی- اقتصادی آن انجام شد. دخالت در حوزه بافت‌های فرسوده، مخروبه و نابسامان شهری با شروع نوگرایی در سازمان فضایی- کالبدی بافت کهن بعد از سالهای ۱۳۰۴ آغاز می‌گردد.

دوران فترت و دخالت در بافت‌های شهری از دهه ۲۰ آغاز شد و تا دهه ۴۰ ادامه یافت. هرچند در این فاصله، دو برنامه عمران ملی (۱۳۲۷-۱۳۳۴ و ۱۳۴۱-۱۳۳۴) تدوین شد، ولی به دلیل فقدان بخشی معین و مستقل برای عمران شهری، مجموعه اقدامات انجام یافته دستاورد چندانی در برداشت.

پس از انقلاب اسلامی به خاطر شرایط خاص انقلاب و تداوم جنگ تحمیلی، نظام برنامه‌ریزی کشور در بیشتر بخش‌ها و از جمله در بخش عمران شهری، دچار بی‌نظمی شد. در این دوره، لزوم حفظ و باز زنده‌سازی بافت‌های قدیمی و بهسازی و نوسازی مراکز قدیمی شهرها در قالب تهیه و اجرای طرح‌های روان بخشی به وسیله وزارت کشور مورد تاکید قرار گرفت. به دنبال آن، طرح‌های روان بخشی برای مراکز قدیمی شهرهای سمنان، شاهرود، اصفهان، اردکان تهیه شد.

خودآزمایی

۱. نحوه اجرای طرح جدید در بافت‌های تاریخی را با ذکر مثال توضیح دهید؟
۲. گونه‌های مختلف بافت‌های بارزش تاریخی را نام ببرید؟
۳. نمونه‌های خارجی و داخلی اجرای طرح جدید در بافت‌های تاریخی را بنویسید؟
۴. روند مداخله در بافت‌های تاریخی شهری در ایران را توضیح دهید؟



فصل هفتم

مسائل و مشکلات بافت های
تاریخی

اهداف

هدف از مطالعه این فصل، آشنایی با مطالب زیر می باشد:

۱. مسایل زیست محیطی بافت های تاریخی
۲. شاخص های زیست محیطی بافت های تاریخی شهری
۳. مسایل و مشکلات حمل و نقل بافت های تاریخی و کهن شهری

مقدمه

همان‌طور که می‌دانیم افزایش رشد جمعیت که با افزایش نیازهای روزمره انسان‌ها همراه بوده است، پیشرفت روزافزون تولیدات صنعتی را طلب می‌کند و همین موضوع موجب ایجاد مشکلات بسیاری برای زمین و انسان‌ها شده است. در این رابطه بافت‌های تاریخی از جمله مناطقی از شهرها محسوب می‌شوند که در معرض بیشترین آسیب‌ها و آلودگی‌های ناشی از صنعتی شدن و پیشرفت روزافزون جامعه هستند. یکی از این مشکلات، آلودگی هواست. در اساس‌نامه سازمان جهانی بهداشت (۱۹۴۸) سلامت، حالتی از رفاه کامل جسمی، روانی و اجتماعی تعریف شده است که تنها شامل فقدان بیماری و معلولیت و یا زمین‌گیری نیست. بهره‌مندی از بالاترین استاندارد سلامتی قابل دسترس، بدون تمایز یا تبعیض از لحاظ نژادی، باورهای مذهبی، سیاسی و شرایط اقتصادی-اجتماعی، یکی از شاخص‌های حقوق اساسی زندگی هر فرد است.

در این تعریف به چند نکته اشاره شده است: اول رفاه کامل، دوم جنبه‌های پیچیده سلامت از لحاظ جسمی، روانی و اجتماعی، سوم تأکید بیش‌تر بر جنبه‌های اجتماعی سلامت، چهارم دسترسی به بالاترین استاندارد سلامتی قابل دسترس، این قابلیت دسترسی مسلماً در جوامع مختلف متفاوت خواهد بود، پنجم دسترسی به این بالاترین استاندارد سلامتی قابل دسترس باید بدون هیچ‌گونه تبعیضی (از لحاظ نژادی، مذهبی، سیاسی، اقتصادی و اجتماعی) صورت پذیرد و ششم، دسترسی به موارد فوق، حق اساسی مردم است.

۷. مسائل و مشکلات بافت‌های تاریخی

۷-۱. مسائل زیست محیطی بافت‌های تاریخی

۷-۱-۱. شاخص‌های سلامت

۷-۱-۱-۱. شاخص‌های خدمات بهداشتی

شاخص‌های مرتبط با خدمات بهداشتی شامل موارد زیر است: وجود سازمان‌های خودیاری در سطح شهر، وجود برنامه حمایتی برای سازمان‌های خودیاری، وجود برنامه‌ی آموزشی شهر سالم، درصد ایمنی کامل کودکان زیر ۶ سال، تعداد ساکنان نسبت به پرستار، درصد مردم تحت پوشش بیمه‌ی سلامت، درصد دسترسی مردم به خدمات اورژانس پزشکی به فاصله ۳۰ دقیقه مسیر با اتومبیل، توانایی ارایه کمک‌های اولیه بهداشتی به زبان خارجی، ارتباطات و اطلاع‌رسانی مرتبط با بهداشت، تعداد پرسشنامه‌های توزیع شده سالانه مرتبط با سلامت که توسط شهرداری انجام می‌شود (بهرام سلطانی، ۱۳۷۸: ۱۱۵).

۷-۱-۱-۲. شاخص‌های محیطی

شاخص‌های مرتبط با محیط شامل موارد زیر است: آلودگی هوا، کیفیت میکرو بیولوژیکی آب، کیفیت شیمیایی آب، درصد آب آلوده حمل شده توسط سیستم فاضلاب، شاخص کیفیت جمع‌آوری زباله‌های خانگی، شاخص کیفیت بازیافت زباله‌های خانگی، شاخص سطح آلودگی که توسط جمعیت مشاهده می‌شود، کمیت آب آشامیدنی استفاده شده در روز نسبت به ساکنان، نسبت پوشش فضای سبز شهر، حمل و نقل عمومی، پوشش شبکه حمل و نقل عمومی، فضای زندگی، آسایش و بهداشت، خدمات اورژانس (همان، ۱۱۵).

تصویر شماره (۷): محیط زست آلوده و نامناسب معابر بافت‌های فرسوده شهری؛ تهران، منطقه ۹، خیابان سعادت



نگارنده: بهار ۱۳۸۹

۷-۱-۱-۲. شاخص‌های اجتماعی-اقتصادی سلامت

شاخص‌های اجتماعی-اقتصادی شامل موارد زیر است: مترمربع فضای زندگی نسبت به ساکنان، درصد جمعیتی که در مسکن‌های غیر استاندارد زندگی می‌کنند، تعداد بی‌خانمان‌های برآوردشده، نرخ بیکاری، غیبت از کار، درصد خانوارهای زیر خط فقر ملی، درصد مجموع استخدام‌های ارایه شده توسط ده فعالیت مهم اقتصادی، درصد خانوارهای تک نفره، درصد خانوارهای تک والدینی، درصد کودکان ترک تحصیل کرده پس از آموزش اجباری، نرخ بیسوادی، درصد بودجه مصوب برای فعالیت‌های اجتماعی در شهر، نرخ بزهکاری، درصد خانه‌های مجهز شده به سیستم هشدار اورژانسی برای کهنسالان، دلایل اصلی تماس‌های اورژانسی، درصد خردسالان در لیست انتظار برای تسهیلات مراقبت کودک، متوسط سن زنان در اولین زایمان، نرخ سقط جنین نسبت به مجموع تولدها، درصد افراد زیر ۱۸ سال تحت مراقبت پلیس و درصد معلولان شاغل نسبت به کل معلولان.

پس از بررسی مفهوم سلامت و شاخص‌های مرتبط با آن به چگونگی وضعیت این شاخص‌ها در بافت‌های تاریخی و کهن می‌پردازیم.

در ابتدا بهداشت محیط و ویژگی‌های زیست محیطی به عنوان یکی از شاخص‌های مهم بافت‌های تاریخی مورد بررسی قرار می‌گیرد. این بافت‌ها به دلیل اینکه ساخت و توسعه آنها بدون برنامه و طرح‌های شهری بوده است، به لحاظ زیست محیطی دارای مشکلاتی به شرح زیر هستند:

کمبود برق‌رسانی قانونی، فقدان شبکه فاضلاب بهداشتی در اکثر محلات، فقدان معابر و فضاهای شهری استاندارد، عدم دسترسی به آب قابل شرب و بهداشتی، عدم دسترسی به فضاهای آموزشی کافی و در نزدیکی محلات، عدم دسترسی به مراکز درمانی کافی و در نزدیکی محلات، عدم جمع‌آوری بهداشتی زباله‌ها، عدم وجود سیستم زهکشی مناسب، عدم ساخت و ساز مهندسی و مقاوم، تخلیه فاضلاب خانگی در سطح معابر و مسیل‌ها، وجود دکل‌های برق در مجاورت منازل، زندگی در کنار حیوانات اهلی و موزی، کمبود فضای سبز و عمومی و فضاهای گذران اوقات فراغت. البته به منظور تحلیل بهداشت محیط می‌توان بسیاری از مقولات زیست محیطی را مورد بررسی قرار داد لیکن به دلیل فقدان اطلاعات مورد نیاز در این مقوله تنها به موضوعاتی همچون نبود شبکه فاضلاب و نحوه دفع فاضلاب خانگی، به چگونگی دفع آب‌های سطحی و نحوه دفع زباله خانگی پرداخته می‌شود (همان ۱۱۶).

۷-۱-۳. وضعیت جمع‌آوری زباله‌ها و پسماندهای خانگی

انسان‌ها بویژه ساکنان شهر در طول زندگی روزمره و برای رفع انواع نیازهای خود از مواد و منابع موجود در طبیعت، به اشکال گوناگون استفاده می‌کنند. در استفاده از مواد، همواره قسمتی از آن و یا گاهی بخشی عمده از آن، قابل استفاده نیستند. به این قسمت‌های غیر

قابل استفاده "پس مانده" گفته می‌شود. شهروندان، موادی را در حالت‌های گوناگون ماده، اعم از جامد، مایع و یا گاز، تولید می‌کنند که به آنها مواد زاید می‌گویند. اگر مواد زاید، جامد باشند به آنها مواد زاید جامد و یا زباله گفته می‌شود. کلیه مواد جامدی که از نظر صاحبان آنها و یا عموم مردم، زاید، بی‌مصرف، دورریختنی و فاقد ارزش نگهداری باشد، زباله یا مواد زاید جامد نامیده می‌شود (سعید نیا، ۱۳۸۳: ۱۹).

به طور کلی در زباله‌های شهری مواد زیر وجود دارند:

- ✓ پس مانده‌های مواد غذایی
- ✓ اجساد حیوانات
- ✓ زایده‌ای حجم‌دار و بزرگ
- ✓ زایده‌های وسایل نقلیه (تایرهای فرسوده، یا قطعات بزرگ و بدون استفاده‌ی اتومبیل)
- ✓ لوازم اسقاطی (یخچال، مبل، صندلی)

و تنه درختان که در خیابان‌ها، پیاده‌روها و یا فضاهای باز شهری انداخته می‌شوند.

اما آنچه دفع بهداشتی مواد زاید شهری را به یک ضرورت بدل نموده، این است که اغلب مردم دوست ندارند از زباله یا مواد زاید، نگهداری کنند، زیرا نمی‌خواهند بخشی از محیط زندگی‌شان را اشیای بی‌مصرف اشغال کند. مواد زاید هر یک به تنهایی و یا در ترکیب با یکدیگر، عموماً مخل نظم و زیبایی محیط می‌باشد. از این رو سایر مردم تلاش می‌کنند که این مواد را از محیط زندگی خود دور نگه دارند. اما آنچه جمع‌آوری و دفع زباله را به کاری ضروری و اجتناب‌ناپذیر بدل کرده، رعایت بهداشت است. بخش زیادی از مواد زاید شهری خصوصیات دارند که بنا بر آن خصوصیات، ماندگاری‌شان در محیط زندگی، سلامت انسان و موجودات زنده را به خطر انداخته و موجب بروز مشکلاتی در محیط‌های انسانی می‌شوند. آلودگی هوا، خاک، آب‌های سطحی و زیرزمینی، همچنین پدید آمدن محیطی مناسب برای زندگی حشرات و حیوانات موذی و تکثیر آنها، از مهمترین مشکلات ناشی از دفع غیر

بهداشتی زباله هستند که هریک می توانند آرامش و سلامت شهروندان را با خطر مواجه کنند یا بیماری‌های کشنده و حتی مرگ و میر همگانی جامعه را شیوع دهند (سعید نیا، ۱۳۸۳: ۱۹). بافت‌های تاریخی و فرسوده شهرها نیز از این حیث در تنگنا قرار دارد و جمع‌آوری پسماندها و فضولات خانگی در بافت‌های تاریخی به یکی از معضلات کنونی مدیریت شهری تبدیل شده است. بافت متراکم این سکونت‌گاه‌ها امکان ورود نهادهای خدمات‌رسان را به داخل بافت با مشکل مواجه نموده است، علاوه بر این مسایل فرهنگی ساکنان این گونه بافت‌ها را نیز می توان از جمله مشکلات موجود در جمع‌آوری این پسماندها دانست (همان، ۱۱۹).

۷-۱-۱-۴. نحوه دفع فاضلاب و پساب‌های خانگی

اگر از زاویه «مهندسی محیط زیست» یا «مهندسی بهداشت محیط» به مقوله فاضلاب شهری نگریسته شود، باید مسئله فاضلاب شهری را به عنوان یک مسأله فنی، حل شده فرض کرد. در بیشتر کشورهای عضو اتحادیه اروپا، تکنولوژی تصفیه فاضلاب تا آنجا پیش رفته است که از فاضلاب تصفیه شده مجدد به عنوان آب شرب و کاملاً بهداشتی استفاده می‌شود. از این رو نکته مهم این است از نظر فنی - مهندسی، صورت مسئله‌ای بنام فاضلاب شهری وجود ندارد. با این همه وضعیت در مورد شهرهای ایران کاملاً متفاوت بوده و یک مسئله‌ای بسیار جدی است. علاوه بر این در ایران موضوع فاضلاب شهری دارای پیچیدگی‌های خاص خود بوده و تنها یک مسئله فنی به شمار نمی‌آید. امروزه شهرهای ایران با مشکل عظیمی به نام فاضلاب شهری مواجه هستند که می‌توانست وجود نداشته باشد (بهرام سلطانی، ۱۳۷۸ : ۱۱۵-۱۱۷). در بیشتر شهرهای ایران برای دفع فاضلاب خانگی، از چاه‌های جذبی استفاده می‌شود یعنی همان روش دفع فاضلاب در روستاها و آن هم روستاهای کم جمعیت.

فاضلاب‌های موجود در شهرهای ایران از دو دیدگاه قابل بحث می‌باشد:

- ❖ روزگار سپری شدن اتلاف آب به دلیل واقع شدن ایران در مناطق خشک و نیمه خشک دیگر به سر آمده است و باید از این منبع تجدیدپذیر، نهایت استفاده را برد.
- ❖ دفع فاضلاب به شیوه سنتی تنها از دیدرس خارج نمودن مسأله است.

محدودیت‌های طبیعی آب در کشور و نیز سپری شدن روزگار اتلاف آب دیگر به سر آمده و باید به منابع آب به شیوه دیگری نگریست. مبنای فلسفه اکولوژیسم عبارت بود از «چشم‌ها را باید شست، جور دیگر باید دید» و این گونه نگریستن باید به تمامی زمینه‌ها بسط داده شود. قسمت‌هایی از فلات ایران از مناطق خشک و نیمه خشک تشکیل یافته‌است. از این رو استفاده از منابع آب نیازمند دقت عملی بیش از آنچه که تاکنون انجام پذیرفته، است تا منابع آب به نیستی کشانده نشوند، زیرا نه تنها در محیط‌های طبیعی به دلایل مختلف آب گاه هدر می‌رود و گاه در نتیجه طغیان رودخانه‌ها موجب تخریب و تباهی می‌گردد، بلکه در محیط‌های شهری نیز در نتیجه اسراف در مصرف و نیز آلوده سازی منابع آب، امکان بهره برداری مفید از این منابع حیاتی باز هم محدودتر می‌شود. بنابراین محدودیت طبیعی منابع آب توسط عامل انسانی یکی بهره‌برداری مفرط و دیگری تشدید آلودگی منابع آب است. (همان، ۱۱۵-۱۱۷).

در ایران، مسئله آلودگی آب دارای عمق و دامنه بسیار گسترده‌ای است و بر خلاف آلودگی هوا و یا آلودگی صوتی صرفاً یک مسأله شهری محسوب نمی‌شود. تقریباً کلیه شهرهای ایران فاقد شبکه جمع‌آوری و تاسیسات تصفیه فاضلاب انسانی هستند. طی سال‌های اخیر احداث این تاسیسات در تعدادی از شهرهای کشور آغاز شده است ولی هنوز نتایج نهایی این اقدامات مشخص نشده است. بنابراین تا زمان راه‌اندازی تاسیسات جمع‌آوری و تصفیه فاضلاب شهری، فاضلاب انسانی به همان شیوه سنتی - یعنی با استفاده از چاه جذبی - در ظاهر دفع می‌شود. قبل از هر چیز باید خاطر نشان ساخت در محیط‌های

شهری، انتقال فاضلاب به چاه‌های جاذب را نمی‌توان به عنوان روش بهداشتی دفع فاضلاب پذیرفت. در این حالت، فاضلاب تنها از دید جامعه خارج و در مکان نامطمئن دیگری انتقال داده می‌شود. چاه‌های جاذب شاید بتوانند نیازهای یک جامعه کوچک روستایی را برآورده نمایند ولی جهت پاسخگویی به نیازهای بهداشتی جوامع شهری به هیچ وجه مناسب نیستند. دفع فاضلاب شهری بدین شیوه نه تنها به تدریج باعث آلودگی منابع آب و خاک می‌شود بلکه فرسایش زیرزمینی شهر را نیز موجب شده و به مرور زمان بستر شهر را سست و آسیب پذیر می‌نماید. بررسی اجمالی وضعیت فاضلاب شهر چابهار می‌تواند به تشریح هرچه بیشتر مسئله کمک کند (بهرام سلطانی، ۱۳۷۸، ۱۱۵-۱۲۲). همچنین بافت‌های تاریخی به دلیل مشکلات کالبدی، از جمله کم‌عرض بودن گذرگاه‌ها، فرسودگی و نارسایی در تاسیسات و تسهیلات شهری از جمله فاضلاب شهری، جمع‌آوری نکردن به موقع و مطلوب زباله توسط خودروهای مخصوص، مشکلات زیست محیطی را بوجود آورده است زیرا خودروها در همه معابر بافت نمی‌توانند حرکت کنند؛ به طوری که در مواردی، تجمع زباله‌های خانگی و در نتیجه وجود جانوران مزاحم در کوچه‌ها و بناهای مخروبه و متروکه بافت مشاهده می‌شوند. موضوع قابل ذکر دیگر، نحوه دفع آب‌های سطحی به هنگام بارندگی است که با توجه به پایین بودن و یا گود بودن سطح بناهای مسکونی نسبت به معابر، مشکلات زیستی زیادی را پدید می‌آورد. این درحالی است که این مکان‌ها به واسطه بالا بودن هویت اجتماعی در میان ساکنان این‌گونه بافت‌ها و همچنین کمبود فضاهای باز و گذران اوقات فراغت به مثابه محیط‌های تجمع کودکان، جوانان، زنان و حتی میانسالان ایفای نقش می‌نمایند و قرارگیری این مکان‌ها در معرض این پساب‌ها امکان بروز بیماری‌ها و ازدیاد جانوران موذی را در محله بالا می‌برد. دلیل این امر را می‌توان تقدم شهرنشینی بر شهرسازی معاصر و غافل‌گیر نمودن مدیریت شهری در بسیاری از شهرهای جهان سوم دانست.

۲-۷. تنگناهای حمل و نقل در بافت تاریخی

مهمترین عامل رکود و فرسودگی بافت‌های قدیم شهری نارسایی شبکه‌های گذرگاهی و تسهیلات حمل و نقل شهری است. تسهیلات حمل و نقل نیاز اساسی یک جامعه برای رشد و توسعه است. سازماندهی سلسله مراتب شبکه ارتباطی و تسهیلات آن به منظور توسعه محیط زندگی موجب باز زنده سازی استخوان بندی بافت‌های کهن شهری و احیای محورهای انتظام‌بخش و حیات بخش شهر می‌شود (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۲۵۶).

در گذشته، شبکه راه‌های بافت‌های مسکونی عموماً ویژگی دسترسی داشته است و حتی به خاطر ملاحظات دفاعی و امنیتی نقش عبوری آن‌ها را کاهش می‌دادند و شبکه معابر آنها عمدتاً بدون طرح قبلی ایجاد شده و غالباً از ساختاری نامنظم برخوردار بودند. همچنین دسترسی‌های موجود در آنها عمدتاً پیاده هستند؛ به گونه‌ای که اکثر معابر آن بن‌بست یا با عرض کمتر از ۶ متر بوده و ضریب نفوذپذیری در آنها کم است.

بی شک یکی از مهم‌ترین دشواری‌های بافت‌های فرسوده شهری، نارسایی شبکه راه‌ها و دسترسی هاست. گذرهای کم عرض، پر پیچ و خم، غیر هندسی و ناهماهنگ با نیازهای ترابری کاربری‌های مجاور، افزون بر این که آمد و شد و دسترسی‌ها را برای اهالی این نواحی دشوار می‌کند، تأمین خدمات و تأسیسات شهری مانند آتش‌نشانی، آب‌رسانی، گازرسانی و مانند آنها را نیز با دشواری رو به رو می‌کند. از این رو هنگام بحران، مانند شرایط پس از وقوع زلزله نیز، این بافت‌ها به شدت آسیب‌پذیر هستند (شهرسازی دانشگاه

زنجان). <http://zanzanshahrsaz.blogfa.com>

تصویر شماره (۸): کمبود فضای پارکینگ در محلات بافت تاریخی: تهران، منطقه ۱۲، محله سبزی



نگارنده: بهار ۱۳۸۸

از آن جایی که شبکه راه های قدیمی عمدتاً پاسخگوی آمد و شد پیاده و چهارپایان بوده اند پهنا و بلندای گذرها نیز هماهنگ با مقتضیات ترافیک آن زمان شکل گرفته است در حالی که امروزه دسترسی سواره، وجه غالب ترافیک است و بیشتر مردم چنین الگویی را پذیرفته اند. برای آن که شبکه راه های قدیمی بتواند پاسخگوی ترافیک خودروها باشد قطعاً نیاز به اصلاحات اساسی وجود دارد. امروزه ترافیک خودرو نه تنها به خاطر تغییر ویژگی های فن آوری وسایل نقلیه، بلکه به سبب رشد کمی مالکیت خودرو دگرگون شده است. افزون بر آن نیازهای ترافیک ساکن یا پارک وسایل نقلیه نیز در بافت فرسوده برآورده نمی شود. همچنین شبکه معابر بافت قدیمی که با توجه به ساختار محیط طبیعی به ویژه توپوگرافی، اقلیم، اوضاع اقتصادی- اجتماعی و سطح فناوری زمان خود به صورت ارگانیک شکل گرفته اند، در زمان خود بهترین نوع معابر و شبکه دسترسی محسوب می شده اند. به طوری که همه نیازهای ساکنان خود را پاسخگو بوده اند. اما با دگرگونی نوع و سطح فناوری از جمله ورود وسائل نقلیه موتوری به زندگی شهری، شبکه مذکور توان جوابگویی به

نیازهای زندگی امروزی را ندارند و مشکلاتی مانند عرض کم، پیچ و خم‌های زیاد و خطر ریزش بناهای مخروبه مجاور و مشکلات دسترسی و ارتباطات را دو چندان کرده است (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۱۲۴).

نظام ارتباطی شهرها بر مبنای راه‌ها با معبرهای آن، تا آن اندازه تعیین کننده موجودیت شهر جلوه می‌کند که در بسیاری موارد، تصویری از آن به مثابه خود شهر شکل گرفته می‌شود (فلامکی، ۱۳۸۴: ۱۸۷).

البته باید توجه داشت هرگونه دخالت در شهرهای با ارزش تاریخی و سنتی، تحت عناوین بهسازی و نوسازی شبکه حمل و نقل شهری یا تغییر در ساختار فیزیکی و عملکردی مانند تغییر در شبکه‌های حمل و نقل، ایجاد ساختمان‌های جدید یا جایگزینی واحدها یا بناهای نوساز باید مبتنی بر شناخت دقیق و رعایت اصول ساخت و سازمان فضایی و کیفیت کالبدی، بصری شهر و متناسب با ویژگی‌های فرهنگی، اجتماعی و تاریخی این گونه شهرها صورت پذیرد (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۲۵۶).

مطالعاتی که در بافت‌های تاریخی و فرسوده شهرها انجام شده، نشان می‌دهد این بافت‌ها دارای معابری نامنظم از لحاظ سلسله مراتبی، دارای عرض اندک معبر و فاقد کفسازی و همچنین دفع فاضلاب و آب‌های سطحی در آنها هستند و به طور کلی منطبق بر اصول شهرسازی ایجاد نشده‌اند. مهم‌ترین روش‌ها و الگوهای برنامه ریزی حمل و نقل بافت قدیم و توسعه شبکه دسترسی و حل معضلات ترافیک شهری در این بافت‌های شهری عبارتند از:

۱- گسترش دسترسی برای عابران پیاده: اگر در اطراف بناها شبکه‌های پیوسته‌ای از کوچه‌ها و پیاده روهای عریض، ایمن، زیبا، متنوع و متباین وجود داشته باشد. شهروندان به پیاده روی تشویق می‌شوند و افراد بیشتری پیاده روی را جانشین استفاده از اتومبیل یا وسایل نقلیه همگانی می‌کنند و از تراکم ترافیک کاسته می‌شود.

- ۲- دوچرخه باید بعنوان یک وسیله اصلی جابجایی شهری رواج یابد.
- ۳- وسایل نقلیه اضطراری مثل ماشین‌های آتش نشانی، آمبولانس و پلیس باید بتوانند خود را به سرعت و با کمترین زمان به کلیه بناها برسانند.
- ۴- امکان حرکت برای وسایل نقلیه خدمات شهری مانند خودروهای حمل زباله باید فراهم شود.
- ۵- توسعه فضاهای باز و فضاهای پارکینگ از جمله پارکینگ‌های عمومی طبقاتی و زیرزمینی در اطراف بافت قدیم در کاهش مشکلات ترافیک بسیار موثر است.
- ۶- زیبایی کوچه‌ها و خیابان و مناظر آن، ویتترین مغازه‌ها، نوشته‌های روی تابلوها، سنگفرش کوچه‌ها و خیابان‌های اطراف بافت چراغ‌های روشنایی و صندلی‌ها و خلاصه مبلمان بسیار زیبا موجب تشویق پیاده روی و احیای بافت قدیم می‌شود.
- ۷- دسترسی به ایستگاه‌های وسایل نقلیه عمومی به ویژه تقویت نقش وسایل نقلیه عمومی، بویژه امکان حرکت برای وسایل نقلیه حمل بار و کالا فراهم شود (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۲۵۸).
- ۸- امروزه نیز در شهرهای پیشرفته دنیا موضوع آرام سازی ترافیک درون نواحی مسکونی به شدت دنبال می‌شود. با این وجود، ممکن است بافت فرسوده در موقعیتی از کاربری‌های شهری قرار گرفته باشد که در آن نیاز به آمد و شد بیشتر وجود دارد در این صورت عبور راه از میان بافت فرسوده و یا تعریض راه‌های آن ضروری به نظر می‌رسد.

خلاصه

انسان‌ها بویژه ساکنان شهر در طول زندگی روزمره و برای رفع انواع نیازهای خود از مواد و منابع موجود در طبیعت، به اشکال گوناگون استفاده می‌کنند. در استفاده از مواد، همواره قسمتی از آن و یا گاهی بخشی عمده از آن قابل استفاده نیستند. به این قسمت‌های غیر قابل استفاده، "پس مانده" گفته می‌شود.

آنچه دفع بهداشتی مواد زاید شهری را به یک ضرورت بدل کرده، این است که اغلب مردم دوست ندارند از زباله یا مواد زاید، نگهداری کنند، زیرا نمی‌خواهند بخشی از محیط زندگی شان را اشیای بی‌مصرف اشغال کند.

هرگاه از زاویه «مهندسی محیط زیست» یا «مهندسی بهداشت محیط» به مقوله فاضلاب شهری نگریسته شود، باید مسأله فاضلاب شهری را به عنوان یک مسأله فنی حل شده دانست. در بیشتر کشورهای عضو اتحادیه اروپا، تکنولوژی تصفیه فاضلاب تا آنجا پیش رفته است که، از فاضلاب تصفیه شده مجدد به عنوان آب شرب و کاملاً بهداشتی استفاده می‌شود.

در ایران، مسئله آلودگی آب دارای عمق و دامنه بسیار گسترده‌ای است و بر خلاف آلودگی هوا و یا آلودگی صوتی صرفاً یک مسئله شهری محسوب نمی‌شود. تقریباً کلیه شهرهای ایران فاقد شبکه جمع‌آوری و تاسیسات تصفیه فاضلاب انسانی هستند.

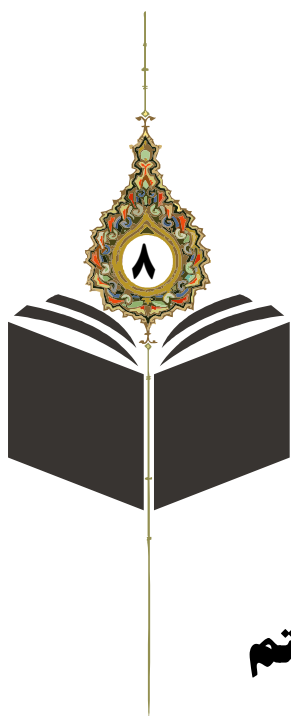
مهمترین عامل رکود و فرسودگی بافت‌های قدیم شهری نارسایی شبکه‌های گذرگاهی و تسهیلات حمل و نقل شهری است. تسهیلات حمل و نقل نیاز اساسی یک جامعه برای رشد و توسعه است. سازماندهی سلسله مراتب شبکه ارتباطی و تسهیلات آن به منظور توسعه محیط زندگی موجب باززنده سازی استخوان بندی بافت‌های کهن شهری و احیای محورهای انتظام‌بخش و حیات بخش شهر می‌شود.

بی شک یکی از مهم‌ترین دشواری‌های بافت‌های فرسوده شهری، نارسایی شبکه راه‌ها و دسترسی‌هاست. گذرهای کم‌عرض، پر پیچ و خم، غیر هندسی و ناهماهنگ با نیازهای ترابری کاربری‌های مجاور، افزون بر این که آمد و شد و دسترسی‌ها را برای اهالی این نواحی دشوار می‌کند، تأمین خدمات و تأسیسات شهری مانند آتش‌نشانی، آب‌رسانی، گازرسانی و مانند آنها را نیز با دشواری رو به رو می‌کند.

باید توجه داشت هرگونه دخالت در شهرهای با ارزش تاریخی و سنتی، تحت عنوان بهسازی و نوسازی شبکه حمل و نقل شهری یا تغییر در ساختار فیزیکی و عملکردی مانند تغییر در شبکه‌های حمل و نقل، ایجاد ساختمان‌های جدید یا جایگزینی واحدها یا بناهای نوساز باید مبتنی بر شناخت دقیق و رعایت اصول ساخت و سازمان فضایی و کیفیت کالبدی-بصری شهر و متناسب با ویژگی‌های فرهنگی، اجتماعی و تاریخی این‌گونه شهرها صورت پذیرد.

خودآزمایی

۱. مسایل و مشکلات زیست محیطی بافت‌های تاریخی را به اختصار توضیح دهید؟
۲. شاخص‌های زیست محیطی بافت‌های تاریخی شهری را نام برده و توضیح دهید؟
۳. مسایل و مشکلات حمل و نقل بافت‌های تاریخی و کهن شهری را توضیح داده و راهکارهای بهبود شبکه ارتباطی این‌گونه از بافت‌های شهری را بنویسید؟



فصل هشتم

**نظام برنامه‌ریزی و مدیریت
بافت‌های تاریخی شهری در
ایران**



اهداف

هدف از مطالعه این فصل، آشنایی با مطالب زیر می باشد:

۱. نظام مدیریت شهری بافت های تاریخی ایران
۲. سازمان ها و ارگان‌های دخیل در امر مرمت شهری

مقدمه

بافت های فرسوده شهری همواره از مشکلات و معضلات اساسی مدیریت شهری به شمار رفته و مفهومی است که در سال‌های اخیر و خصوصاً در نیمه اول دهه هشتاد پس از زلزله بم تمرکز توجه مسوولان شهری را به خود اختصاص داده است.

الگوی جاری برنامه‌ریزی و مدیریت توسعه در ایران، از پیشینه‌ی بالغ بر نیم قرن برخوردار است و به نخستین برنامه توسعه ملی در سال ۱۳۲۷ باز می‌گردد. این ساختار نظام برنامه‌ریزی به عنوان یکی از ارکان مدیریت کشور به تابعی از یک ساختار به شدت، بخشی و به شکل فزاینده‌ای، تمرکزگرا شکل گرفت و بدین جهت در حال حاضر خصیصه اصلی ساختار تشکیلاتی نظام مدیریتی کشور تمرکزگرایی حاکم بر این سیستم و برنامه‌ریزی و مدیریت در قالب سازمان‌های مختلف و تفکیک سازمان‌های ذیربط به صورت بخشی و بر اساس موضوع برنامه‌ریزی است. با این حال آنچه که امروز شاهد آن هستیم تضعیف هرچه بیشتر نظارت‌های محلی و تقویت نقش دولت مرکزی در اداره شهرها بوده است.

با این توصیف خصیصه‌های اصلی ساختار برنامه‌ریزی و مدیریت شهری کشور عبارت است از: حاکمیت متمرکز دولتی در قالب وزارتخانه‌ها و سازمان‌های متعدد و عدم هماهنگی بین این سازمان‌ها، محدود بودن اختیارات و وظایف مدیریت شهری و سوم ضعف نهادهای محلی (شوراها) و سازمان‌ها و تشکل‌های غیردولتی و مردمی در جلب مشارکت مردم در فرآیند برنامه‌ریزی‌ها. این سه مورد از موانع ساختار اصلی تحقق رویکرد مشارکتی در برنامه‌ریزی و مدیریت شهری کشور است.

۸. نظام برنامه‌ریزی و مدیریت بافت‌های تاریخی شهری در ایران

۸-۱. نظام برنامه‌ریزی و مدیریت بافت‌های تاریخی شهری در ایران

با این تحلیل از تشکیلات برنامه‌ریزی و مدیریتی کشور، ساختار حاکم بر سیستم مدیریتی بافت‌های تاریخی شهری نیز در درون این تشکیلات قابل استنباط است. علاوه بر تعدد و چندگانگی عناصر تصمیم‌گیری، نبود برنامه‌ریزی مناسب و فقدان یک مدیریت واحد شهری که به تداخل و ناهماهنگی در وظایف و اقدامات مدیریتی منجر شده و عملاً مدیریت شهری نیز از اختیارات لازم جهت هماهنگی عناصر این سیستم برخوردار نیست. در سطح بافت‌های فرسوده شهری به جز این مسئله با تعدد مراجع قانونی در زمینه دخالت در بافت‌های فرسوده شهری نیز مواجه هستیم؛ به طوری که نهادهای زیر، دارای مسئولیت مستقیم و قانونی در بافت تاریخی هستند:

۸-۱-۱. سازمان میراث فرهنگی و گردشگری

براساس قانون اساسنامه سازمان میراث فرهنگی کشور به شماره مصوب ۳۴۸۷-ق مورخ ۶۷/۴/۲۸ برای مداخله مرجعیت دارد.

وظیفه قانونی و اصلی این سازمان طبق بند ۹ اساسنامه سازمان مصوب (۷۰-۱۳۶۴)، تهیه و اجرای طرح‌های لازم به منظور حراست، حفاظت و تعمیر و احیای آثار بناها و مجموعه‌های با ارزش فرهنگی-تاریخی است. در همین راستا به منظور حسن اجرای وظایف مندرج در قانون اساسنامه سازمان میراث فرهنگی کشور مصوب ۱۳۶۷/۲/۱ در خصوص مرمت و احیای بافت‌های تاریخی و فرهنگی، طبق قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۸۲/۶/۱۱ اقدامات زیر در دستور کار ارگان‌های مربوط قرار گرفته است:

✓ در شهرهای دارای بافت تاریخی ارزشمند که حدود آن طبق ماده ۳ قانون اساسی نامه سازمان میراث فرهنگی کشور مصوب ۱۳۶۷/۲/۱، اعلام شده و یا می‌شود، تشکیلات شهرداری‌ها مورد تجدیدنظر قرار گرفته، به منظور انجام امور مربوط به حفاظت از بافت تاریخی، ساز و کار مدیریتی مناسب در شهرداری‌های مذکور ایجاد گردد.

✓ شوراهای شهر نیز درصدی از درآمد شهرداری‌ها را که متناسب با نیاز بافت‌های تاریخی است، در اختیار مدیریت ذیربط در شهرداری قرار داده تا با نظارت سازمان میراث فرهنگی کشور در جهت مرمت بناها، مجموعه‌ها و بافت‌های تاریخی همان شهر به مصرف برسد.

✓ تأمین تأسیسات خدمات عمومی، عبور تأسیسات شهری از قبیل آب، برق، تلفن، گاز و فاضلاب، نظافت، تأمین روشنایی در محدوده حریم بافت‌های تاریخی مصوب سازمان میراث فرهنگی کشور باید براساس طرح‌های مصوب آن سازمان و با نظارت آن صورت پذیرد.

✓ سازمان میراث فرهنگی کشور علاوه بر اعتباراتی که از طریق شوراهای شهر در اختیار شهرداری‌ها برای محدوده‌های تاریخی شهر قرار گیرد، می‌تواند با پیشنهاد اعتبارات لازم در بودجه سالانه سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور، اعتبار لازم را از آن سازمان اخذ نماید.

✓ صدور هر گونه پروانه ساختمانی و انجام عملیات عمرانی در عرصه حریم بافت‌ها، بناها و مجموعه‌های تاریخی براساس ضوابط حفاظتی اعلام شده از سوی سازمان میراث فرهنگی کشور خواهد بود و شهرداری موظف است از هرگونه تخریب، تجاوز به حریم، مرمت، تعمیر و تغییر کاربری خارج از ضوابط حفاظتی اعلام شده از سوی سازمان میراث فرهنگی کشور جلوگیری کند.

✓ دولت مکلف است امکانات و شرایط لازم جهت استفاده از منابع مالی و سرمایه‌های بین‌المللی و اعتبارات سازمان‌های فرهنگی بین‌المللی از قبیل یونسکو برای توسعه امکانات و حفاظت آثار ملی و میراث فرهنگی را با سرمایه‌گذاری اولیه داخلی تا پایان سال دوم برنامه

سوم فراهم نماید. آیین‌نامه اجرایی این بند، بنا به پیشنهاد مشترک سازمان میراث فرهنگی کشور، وزارت کشور و سازمان برنامه و بودجه به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

✓ وزارت کشور موظف است حداکثر تا پایان سال دوم برنامه سوم توسعه، در تمام شهرهای دارای بافت تاریخی ارزشمند که محدوده آنها و ضوابط حفاظتی و کاربری آنها به موجب ماده ۲ آیین‌نامه توسط سازمان میراث فرهنگی کشور تعیین و اعلام شده، یا می‌شود، با توجه به وسعت و ویژگی‌های بافت و همچنین تعداد و نوع بناها، محوطه‌ها و مجموعه‌های تاریخی- فرهنگی و عرصه آنها واقع در محدوده قانونی شهر، ساختار مدیریتی مناسب در ستاد یا مدیریت مناطق شهری با هماهنگی سازمان میراث فرهنگی کشور ایجاد نماید.

همان گونه که ملاحظه می‌شود سازمان میراث فرهنگی کشور به منظور حفظ و حراست از بناهای تاریخی با ارزش و تعیین حریم‌ها و ضوابط و مقررات ساخت و ساز در این حریم‌ها، باید اقدام به تهیه طرح‌های مرمتی و احیای بافت‌های تاریخی با ارزش و اجرای آنها با استفاده از منابع مالی بین‌المللی، یا با استفاده از منابع مالی ناشی از اعتبار اختصاص داده شده شورای شهر برای بافت‌های تاریخی، و یا اخذ اعتبار از دولت نماید. این سازمان موظف است که طرح‌های موضوعی و موضعی خود را به ارگان‌های ذی‌صلاح و مرتبط به مدیریت شهر از قبیل شهرداری‌ها، سازمان مسکن و شهرسازی، سازمان عمران و بهسازی شهری نیز ارائه نماید تا این ارگان‌ها با رعایت طرح‌ها و قوانین تعیین شده برای حریم‌های میراثی و ابنیه تاریخی، بتوانند پیوند مناسبی را بین شهر و این محدوده تاریخی برقرار سازند.

۸-۱-۲. شرکت عمران و بهسازی شهری

بر اساس اساس‌نامه شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران طی مصوبه شماره ۱۸۹۲۳/ت/۳۰۱۳۴ ه مورخ ۱۳۸۳/۴/۲۷ هیات وزیران، برای مداخله مرجعیت می‌یابد.

هدف از تشکیل این شرکت، راهبری و ساماندهی فعالیت‌های تصدی دولت از طریق شرکت‌های زیرمجموعه در زمینه احیای بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی، فرسوده و ناکارآمد شهری است. همچنین مدیریت استفاده بهینه از امکانات مذکور در جهت توسعه درونی شهرها و ارتقای محیط زندگی شهری در چارچوب سیاست‌های وزارت مسکن و شهرسازی و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و توسعه و ترویج فعالیت‌های یادشده از طریق مشارکت شهرداری‌ها، ساکنان و مالکان بافت‌های مزبور و اشخاص حقیقی و حقوقی از دیگر اهداف شرکت است.

موضوع فعالیت شرکت

بر اساس ماده ۷ اساس‌نامه این شرکت موضوع فعالیت شرکت عبارت است از:

مدیریت سهام و سرمایه‌های شرکت در سراسر کشور و فعالیت در زمینه برنامه‌ریزی جامع، کنترل و نظارت بر تهیه و اجرای طرح‌های بهسازی و نوسازی شهری و دیگر اقدامات مرتبط با اهداف و وظایف شرکت اعم از فرهنگ‌سازی، بسترسازی، اطلاع‌رسانی، طراحی، تجهیز منابع، سرمایه‌گذاری و جلب مشارکت‌های مردمی و بخش خصوصی و سایر مؤسسات و شرکت‌ها.

موارد زیر از وظایف این شرکت است:

✓ کنترل و نظارت بر تهیه و اجرای طرح‌های عمران شهری و الگوسازی در جهت تحقق اهداف شرکت با رعایت قوانین و مقررات مربوط

- ✓ کنترل و نظارت بر مدیریت و ساماندهی مشارکت‌های مردمی اعم از مالکان و ساکنان واقع در طرح‌ها و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی
- ✓ جلب، هدایت و تجهیز منابع مردمی و غیر دولتی جهت اجرای پروژه‌های بهسازی و نوسازی شهری از قبیل مشارکت و تحصیل وام از مؤسسات اعتباری، پولی و سیستم بانکی با رعایت قوانین و مقررات مربوط
- ✓ عقد قرارداد برای استفاده از خدمات و منابع مؤسسات و شرکت‌های خارجی با رعایت قوانین و مقررات مربوط
- ✓ مدیریت بر امور خرید، فروش، نقل و انتقال، اجاره و استجاره، تجمیع و تفکیک، احداث بنابر روی املاک و مستحدثات موضوع فعالیت شرکت و واگذاری املاک و اراضی معوض که از طریق شرکت‌های زیر مجموعه انجام می‌شود.
- ✓ آزادسازی و تملکات ضروری برای اجرای طرح‌های موضوع شرکت که بنا به ضرورت بر اساس لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب صورت می‌گیرد.
- ✓ انجام فعالیت‌های آموزشی، مطالعاتی، فرهنگی و ارتقا و توسعه منابع انسانی مرتبط با اهداف شرکت
- ✓ ارائه راهکارهای مناسب برای جلوگیری از رشد بی‌رویه شهرها از طریق شناسایی معضلات شهری مربوط به بافت‌های حاشیه‌ای و استفاده از ظرفیت‌های توسعه درونی این مناطق به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران جهت تصویب و ابلاغ به دستگاه‌های مرتبط
- ✓ مدیریت، توسعه و تجهیز منابع مالی جهت بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی و فرسوده شهری و استفاده بهینه از این منابع از طریق برقراری تسهیلات و گردش منابع مالی بین شرکت و شرکت‌های زیرمجموعه

✓ بررسی و مطالعه در زمینه تجربیات سایر کشورهای جهان و انتخاب روش‌های برتر و بهینه، آموزش و ترویج شیوه‌های برگزیده و اصول مرتبط با اهداف شرکت بین مدیران شهری، شهرداری‌ها و عموم ساکنان بافت‌ها

✓ مدیریت و ایجاد هماهنگی بین شرکت‌های زیرمجموعه و هدایت آنها در جهت سیاست‌ها و برنامه‌های مصوب دولت و وزارت مسکن و شهرسازی

✓ بررسی و ارائه پیشنهادهای لازم در زمینه راهبردها، سیاست‌ها، برنامه‌های بلند مدت و میان مدت، ضوابط، مقررات و دستورالعمل‌های لازم مرتبط با بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی و فرسوده شهری و توسعه درون‌زا به وزارت مسکن و شهرسازی به منظور سیر مراحل تصویب در مراجع ذی‌صلاح و همچنین انجام عملیات لازم به منظور نظارت بر اجرای آنها به نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی در چارچوب قوانین و مقررات مربوط

✓ پیشنهاد و پیگیری درخواست‌های عمومی حوزه مرتبط با موضوع فعالیت شرکت از دولت

✓ انجام هرگونه عملیات مالی، معاملات، سرمایه‌گذاری، تشکیل شرکت، مشارکت در مؤسسات و شرکت‌های دیگر که مرتبط با موضوع شرکت باشد با رعایت قوانین و مقررات مربوط

✓ اجرای سایر مواردی که بر اساس قوانین برعهده شرکت قرار می‌گیرد.

✓ این شرکت بر تهیه کلیه طرح‌های بهسازی و نوسازی شهری و بافت‌های فرسوده و اجرای این طرح‌ها نظارت و کنترل دارد. تهیه طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده یا از طریق خود این شرکت صورت می‌پذیرد یا مراجع ذی‌صلاح مانند شهرداری‌ها اقدام به تهیه این طرح‌ها می‌نمایند. طبق وظایف شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، نظارت بر کلیه طرح‌های ارائه شده در زمینه بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و مسأله‌دار، توسط این شرکت باید صورت پذیرد. خلایی که در اینجا احساس می‌

شود نبود ارتباط درست و سیستماتیک و سازمان یافته بین این شرکت و شهرداری‌ها و سازمان میراث فرهنگی است.

۸-۱-۳. شهرداری‌ها

براساس قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۹/۷ و مسئولیت‌های محوله از سوی سازمان، شهرداری‌ها برای مداخله مرجعیت می‌یابند. همچنین شهرداری در شهر وظایفی دارد که به طور عمده رسیدگی و اجرای طرح‌هایی در زمینه‌های زیر است:

۱- اماکن عمومی و اصناف

۲- تعزیرات حکومتی

۳- تعاون

۴- راهنمایی و رانندگی و حمل و نقل

۵- آب و فاضلاب

۶- محیط زیست

۷- مسکن

۸- معماری و شهرسازی

۹- مقاوم‌سازی ساختمان‌ها

۱۰- آمایش سرزمین

۱۱- نوسازی و عمران

۱۲- اراضی و املاک

این وظایف، برای تمامی سطوح شهر بوده و مناطق و محدوده‌های بافت فرسوده نیز از اجرای این خدمات بهره‌مند می‌شوند. در واحد نوسازی و عمران نیز وظایفی برای شهرداری

مقرر کرده است که علاوه بر اجرای آن در کل شهر، در محدوده‌های بافت فرسوده نمود بیشتری پیدا می‌کند.

طبق قانون نوسازی و عمران شهری مورخ ۱۳۴۷/۹/۷ (با اصلاحات بعدی)، ماده ۱۵، با راهنمایی وزارت کشور، شهرداری موظف است برنامه عملیات نوسازی و عمران و اصلاحات شهر را برای مدت ۵ سال، براساس نقشه جامع شهر و در صورت فقدان نقشه جامع برای شهر، براساس احتیاجات ضروری شهر و با رعایت اولویت آنها در حدود منابع مالی مقرر در این قانون و سایر امکانات مالی شهرداری، تنظیم کرده و پس از تصویب شورای شهر و تأیید وزارت کشور، طرح‌های مربوط را براساس آن اجرا نماید. همچنین طبق ماده ۱۶ قانون یادشده، باید برای هر یک از طرح‌های نوسازی و عمران و ایجاد تأسیسات شهری و توسعه و احداث و اصلاح معابر، در ابتدا نقشه کاملی تهیه و سپس توسط هیأت‌های ارزیابی، فهرست جامعی حاوی مقدار مساحت و تعداد اشجار و میزان حق ریشه بر ملک که در معرض عملیات قرار می‌گیرد و تصرف می‌شود، با تعیین بهای هر یک از آنها براساس ماده ۱۸ این قانون و همچنین میزان مرغوبیتی که مالک مکلف به پرداخت آن است و در صورت امکان نام مالک و شماره پلاک ملک تنظیم نموده، با اعتبار کافی برای تصویب شورای شهر فرستاده و پس از تصویب شورا برای تأیید به وزارت کشور ارسال نماید.

طبق ماده ۱۷ همین قانون، به محض تصویب طرح از سوی شورا شهر و تأیید آن از طرف وزارت کشور و ابلاغ آن برای شهرداری:

۱۰. شهرداری موظف است ظرف یک ماه جزئیات طرح مصوب و تاریخ شروع و مدت تقریبی اجرای آن را جهت اطلاع عموم اعلام نماید.

۱۱. شهرداری ۳ ماه پس از اعلام مزبور، موظف است نسبت به پرداخت قیمت اراضی و اماکن و مستحقات مشمول طرح مصوب، با رعایت ماده ۲۰ این قانون، به صاحبان املاک یا

متولیان یا متصدیان موقوفه یا قائم مقام یا نمایندگان قانونی آنان اقدام و سپس با دو ماه فرصت برای تخلیه ملک، نسبت به تصرف و تخریب آن اقدام نماید.

۱۲. شهرداری موظف است براساس طرح‌های جامع و تفصیلی و یا طرح‌های تفصیلی ویژه برای محدوده‌های بافت مسأله‌دار و فرسوده ضوابط و مقررات مندرج در آنها اقدام نماید.

۱۳. اگر محدوده‌ای از شهر دارای ارزش تاریخی باشد، شهرداری موظف است تا با هماهنگی سازمان میراث فرهنگی و مقررات وارده بر حریم‌های ابنیه تاریخی، در این محدوده‌ها وارد شده و از تخلفات جلوگیری کند. در محدوده‌های دیگر نیز شهرداری باید با تأمین اعتبار از محل‌های مربوطه و در اختیار حوزه شهرداری، به اجرای مقررات و ضوابط و طرح‌های عمرانی ناشی از طرح‌های جامع تفصیلی ابلاغ شده اقدام نماید.

۸-۲. نتیجه‌گیری و مسائل و مشکلات مدیریت بافت‌های تاریخی

با توجه به مباحث مطرح شده و سیر مداخله در بافت‌های تاریخی کشور، می‌توان مسایل و مشکلات بافت‌های تاریخی کشور از لحاظ ساختار مدیریتی حاکم بر این بافت‌ها را به شرح زیر بیان کرد:

✓ الگوی برنامه‌ریزی شهری کالبد محور که موجب کمبود و نامطلوب بودن فضاهای خدماتی و مدنی در

بافت‌های تاریخی و کهن می‌شود.

✓ کمبود خدمات شهری که موجب کاهش سرانه‌های زیستی و افزایش آسیب‌ها و محرومیت‌ها شده است.

✓ نازل بودن کیفیت ساخت که فرسودگی زودرس در بافت‌های تاریخی را به همراه داشته است.

✓ نگرش تصمیم‌گیران برای برنامه‌های بافت‌های تاریخی شهری بیشتر تک بعدی و اغلب کالبدی بوده است و به تاثیر متقابل پیوسته بین عاملان، تصمیم‌سازان، تصمیم‌گیران و استفاده‌کنندگان توجه نمی‌شود.

✓ عدم ثبات مدیریت شهری در کشور از یک سو و بلند مدت بودن برنامه‌های حفظ و احیای بافت‌های تاریخی از سوی دیگر ممکن است اجرایی‌شدن برنامه‌های بهسازی و نوسازی را با مشکل مواجه سازد.

✓ ضوابط و قوانین مربوط به شهرداری، محدودیت‌های قانونی و ضوابط شهرداری در ارتباط با نوسازی بافت فرسوده و همچنین نبود طرح مصوب نوسازی جهت تعیین تکلیف مداخلات مردمی

✓ اجاره‌ای بودن بیشتر املاک و مشکلات حقوقی ناشی از آن

✓ وجود تاثیرات پیش‌بینی‌شده و پیش‌بینی نشده مثبت یا منفی که هر برنامه حفظ و احیای بافت‌های تاریخی شهری ممکن است بر مناطق همجوار داشته باشد، لزوم مطالعه نواحی همجوار را نیز اجتناب ناپذیر می‌نماید.

✓ فقدان یک راهبرد کلان ملی و ناکافی بودن سرمایه‌گذاری و حمایت دولتی برای حفظ و احیای بافت‌های تاریخی

✓ مدیریت بافت‌های تاریخی مرکز شهرهای ایران همانند مدیریت این بخش از شهر در کشورهای دیگر نبوده و مداخلات مدیریتی در آن صرفاً کالبدی و موضعی بوده و فاقد اقدامات متنوع و هدفمند در جهت احیای بافت تاریخی شهرهاست. یکی از دلایل این امر نبود مدیریت شهری یکپارچه و مشخص در محدوده بافت‌های تاریخی است.

جدول شماره ۸-۱: وظایف، حوزه مداخله، مسائل، مشکلات و خلاءهای ارگان‌های دخیل در امر مدیریت

بافت‌های تاریخی

عناصر	وظایف و حوزه مداخله	مسائل، مشکلات و خلاءها
سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی	<p>الف) متولی اصلی حفظ و احیاء بافت‌های تاریخی در عرصه سیاست‌گذاری و تصمیم‌گیری‌های کلان</p> <p>ب) وظیفه مطالعه، تحقیق، ثبت، حفاظت و اجرای طرح‌های لازم در این خصوص، اظهار نظر در کلیه طرح‌های توسعه شهری در خصوص بافت‌های تاریخی، نظارت بر فعالیت‌هایی است که در بافت‌ها و بناهای تاریخی صورت می‌گیرد.</p> <p>ج) نقش نظارتی این سازمان در ماده ۱۶۶ قانون برنامه سوم، نسبت به حفظ و احیاء بافت‌ها و بناهای تاریخی پررنگ‌تر شده است.</p>	<p>الف) کمبود منابع مالی ارگان‌های دخیل برای تهیه و اجرای طرح‌ها</p> <p>ب) عدم ارایه ضوابط اجرایی مشخص در خصوص نحوه حفظ و احیاء بافت‌های تاریخی از سوی میراث فرهنگی</p> <p>ج) فقدان طرح‌ها و برنامه‌های اجرایی مشخص و مصوب در خصوص بافت‌های فرسوده شهری</p> <p>د) خلاء تقسیم وظایف (و بعضاً تداخل) در سطوح مختلف و عدم هماهنگی در حوزه سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی</p> <p>و) محدودیت پژوهش‌ها و مطالعات بنیادی در حوزه حفاظت و احیاء بافت‌های تاریخی</p>
مدیریت شهری	<p>الف) شورای شهر وظیفه سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی فعالیت‌های شهرداری در عرصه‌های مختلف را برعهده دارد و از عناصر تاثیرگذار در سطح محلی در حوزه بافت‌های تاریخی است.</p> <p>ب) وظیفه تصویب طرح‌ها و برنامه‌ها در خصوص حفظ و احیاء بافت تاریخی و تامین منابع مالی را دارد. همچنین طبق ماده ۱۵۶ قانون برنامه سوم توسعه: وظیفه مساعدت و مشارکت در حفظ و نگهداری بناهای فرهنگی و همکاری در حفاظت از ابنیه، آثار و بافت‌های تاریخی و ممانعت از تغییر کارکرد آنها و جلب مشارکت مردمی در این خصوص به وظایف آنها اضافه شده است.</p> <p>ج) طبق ماده ۱۶۶ قانون برنامه سوم توسعه، مدیریت شهری در این خصوص وظایف و نقش بیشتری را برعهده می‌گیرد.</p>	<p>الف) آماده نبودن زمینه و بستر ضمانت‌های لازم (مالی، حقوقی، مدیریتی و ...) برای اجرای طرح‌های تهیه شده</p> <p>ب) عدم توجه لازم به برنامه‌ریزی یکپارچه کاربردها در محدوده و چند پاره شدن این امر در میان شهرداری‌های مناطق</p> <p>ج) عدم توجه به ارتقای جایگاه و عملکرد هسته مرکزی شهر</p> <p>د) ضعف تشکیلات و ساختارهای سازمانی شهرداری و بی‌ثباتی مدیریتی خصوصاً در حوزه سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی‌ها</p> <p>و) خلاء طرح‌های بلندمدت، میان مدت و کوتاه مدت</p> <p>ی) ضعف دیدگاهی و مبانی نظری در مدیریت و برنامه‌ریزی</p>

<p>الف) عدم تحقق وظایف سیاست‌گذاری سازمان میراث فرهنگی و شورای عالی شهرسازی در حوزه بافت تاریخی</p>	<p>الف) مرجع تصویب طرح‌های توسعه شهری است از این رو نقش موثری در هدایت بافت‌های تاریخی برعهده دارد. ب) وظیفه سیاست‌گذاری و تصویب ضوابط شهرسازی را برعهده دارد و می‌تواند نقش زیادی (خصوصاً در سطح ملی) در مورد حفظ و احیای بافت‌های تاریخی بگذارد.</p>	<p>شورای عالی شهرسازی و معماری و کمیسیون ماده ۵</p>
<p>الف) تداخل وظایف و ناهماهنگی در حوزه برنامه‌ریزی و تهیه طرح‌های بافت تاریخی خصوصاً شرکت عمران و بهسازی بافت و شهرداری و میراث فرهنگی</p>	<p>الف) این شرکت و واحدهای تابعه آن در استان ها دو وظیفه عمده برعهده دارند: ۱) مدیریت و تهیه طرح‌های شهرسازی، معماری، نقشه‌های تفکیکی آماده سازی و دیگر اقدامات در حوزه بافت‌های تاریخی و فرسوده شهری ۲) اجرای طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت با استفاده از تملک اراضی ب) با تهیه طرح‌ها در خصوص بافت تاریخی وارد عرصه برنامه‌ریزی شده و سپس در حوزه اجرا با عملیاتی نمودن طرح‌های مذکور مداخله می نماید.</p>	<p>وزارت مسکن و شهرسازی (شرکت عمران و بهسازی شهری)</p>
<p>الف) هماهنگی برنامه‌ها و سیاست‌های اجرایی دوایر دولتی شهر با طرح‌های توسعه شهری و برنامه‌های مدیریت شهری بسیار کم است. ب) عدم وجود مدیریت واحد شهری برای تاثیرگذاری بر فرآیند توسعه شهر</p>	<p>الف) با توجه به ساختار بخشی اداره کشور و عدم وجود مدیریت واحد شهری، دوایر دولتی شهرها هر یک دارای برنامه اجرایی در حوزه وظایف خود در بافت تاریخی هستند.</p>	<p>دوایر دولتی خدمات- رسان</p>
<p>الف) عناصر خدمات‌رسان دولتی در خیلی از اقدامات خود هماهنگی با طرح‌ها و برنامه‌های توسعه شهری و مدیریت شهری ندارند.</p>	<p>الف) شامل ادارات: آب و فاضلاب، برق، مخابرات، گاز، آموزش و پرورش، اوقاف، تربیت بدنی، بهزیستی، سازمان تبلیغات اسلامی، اداره بازرگانی و فرهنگ و ارشاد براساس وظایف محوله به ارائه خدمات می‌پردازند.</p>	<p>عناصر اجرایی و خدمات دولتی</p>
<p>الف) ناهماهنگی در خصوص نحوه مداخله در بافت و پیشبرد پروژه‌ها با مشارکت دستگاه‌ها و ساکنان</p>	<p>ب) سازمان عمران و بهسازی شهری: مداخله در بافت- های تاریخی براساس طرح‌ها و برنامه‌ها</p>	<p>خدمات رسان</p>

منبع: (کلانتری و همکاران، ۱۳۸۸: ۱۹۶)

خلاصه

بافت‌های فرسوده شهری همواره از مشکلات و معضلات اساسی مدیریت شهری به شمار رفته و مفهومی است که در سالهای اخیر و خصوصاً در نیمه اول دهه هشتاد پس از زلزله بم، توجه مسوولان شهری را به خود متمرکز کرده است.

علاوه بر تعدد و چندگانگی عناصر تصمیم‌گیری، فقدان یک مدیریت واحد شهری که به تداخل و ناهماهنگی در وظایف و اقدامات مدیریتی منجر شده است و عملاً مدیریت شهری از اختیارات لازم برای هماهنگی عناصر این سیستم برخوردار نیست. همچنین در سطح بافت‌های فرسوده شهری به جز این مسئله با تعدد مراجع قانونی در زمینه دخالت در بافت‌های فرسوده شهری مواجه هستیم.

وظیفه قانونی و اصلی سازمان میراث فرهنگی و گردشگری طبق بند ۹ اساس‌نامه سازمان مصوب (۷۰-۱۳۶۴)، تهیه و اجرای طرح‌های لازم به منظور حراست، حفاظت و تعمیر و احیاء آثار بناها و مجموعه‌های با ارزش فرهنگی - تاریخی است.

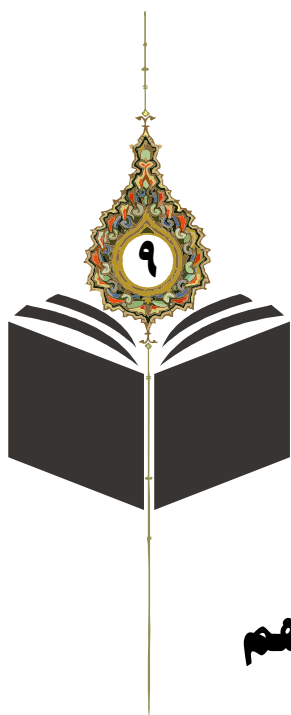
هدف از تشکیل شرکت عمران و بهسازی شهری، راهبری و ساماندهی فعالیت‌های تصدی دولت از طریق شرکت‌های زیرمجموعه در زمینه احیای بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی، فرسوده و ناکارآمد شهری است. همچنین مدیریت استفاده بهینه از امکانات مذکور در جهت توسعه درونی شهرها و ارتقای محیط زندگی شهری در چارچوب سیاست‌های وزارت مسکن و شهرسازی و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و توسعه و ترویج فعالیت‌های اشاره شده از طریق مشارکت شهرداری‌ها، ساکنان و مالکان بافت‌های مزبور و اشخاص حقیقی و حقوقی از دیگر اهداف این شرکت است.

براساس قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۹/۷ و مسئولیت‌های محوله از

سوی سازمان، شهرداری‌ها برای مداخله مرجعیت می‌یابند.

خودآزمایی

۱. نظام مدیریت و برنامه‌ریزی بافت‌های تاریخی در ایران را توضیح دهید؟
۲. سازمان‌ها و ارگان‌های دخیل در امر مدیریت شهری کشور را نام ببرید؟



فصل نهم

**روش‌ها و تکنیک‌های
بهبودی بافت‌های تاریخی**

اهداف

هدف از مطالعه این فصل، آشنایی با مطالب زیر می باشد :

۱. روش‌ها و تکنیک‌های برنامه‌ریزی استراتژیک حفظ و احیاء بافت‌های تاریخی و کهن

شهری

۹. روش‌ها و تکنیک‌های بهسازی بافت‌های تاریخی

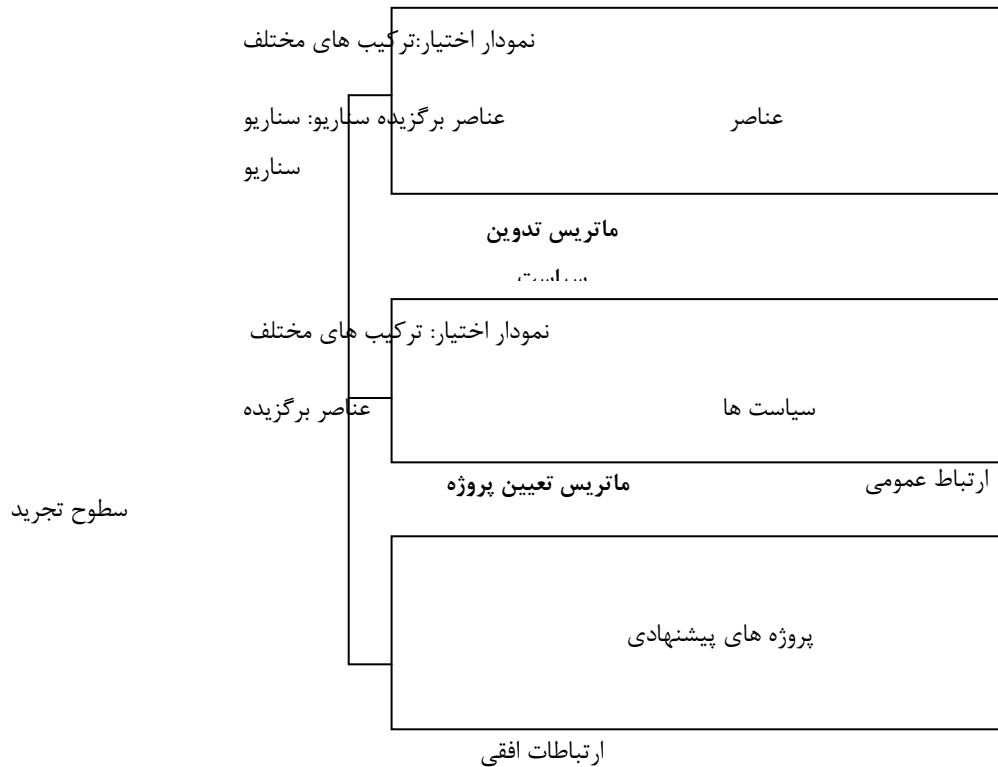
در این فصل، روش‌های احیای بافت تاریخی با استفاده از تکنیک‌های "تحلیل عرصه‌های تصمیم‌گیری مرتبط (AIDA) و تکنیک سوات (SWOT) ارائه می‌شود.

۹-۱. تکنیک تحلیل عرصه‌های تصمیم‌گیری مرتبط:

تکنیک تحلیل عرصه‌های تصمیم‌گیری مرتبط، یکی از تکنیک‌های مهم برنامه‌ریزی است. شروع تفکر برنامه‌ریزی استراتژیک و تکنیک‌های کاربردی مرتبط با آن را می‌توان در کشور ایالات متحده آمریکا از اوایل دهه‌ی ۱۹۵۰ میلادی و در کشور انگلستان از اوایل دهه ۱۹۷۰ میلادی پی‌جویی کرد. این تکنیک به عنوان نقطه عطفی در برنامه‌ریزی از دهه ۱۹۸۰ میلادی در کشور انگلستان مورد توجه قرار گرفت. تاکید زمینه‌های موضوعی کاربرد آن نیز بر استفاده از روش‌های جدید جهت تعیین روابط پیچیده مابین جنبه‌های مختلف برنامه‌ریزی و بخصوص در مورد ایجاد سیاست‌های برنامه‌ای ساختاری و استفاده از قاعده کلی انتخاب استراتژیک به منظور غلبه بر پیچیدگی مشکلات است. تکنیک تحلیل عرصه‌های تصمیم‌گیری مرتبط در نظام برنامه‌ریزی استراتژیک تکنیک مهمی محسوب می‌شود. این تکنیک در مرحله طراحی (شامل تعیین اختیار سیاست‌های اصلی، تولید استراتژی‌های جایگزین و تهیه برنامه) و در زمینه کاربرد توصیفی و پیشگویانه بکار می‌رود. این تکنیک با زمینه تئوریک تجربی و در زمینه‌های غیرفضایی بویژه فعالیت‌های اقتصادی به کار می‌رود. میدان وسیعی که در فرایند برنامه‌ریزی وجود دارد، سبب می‌شود که اتخاذ تصمیم در مورد یک پدیده یا مشکل، تاثیراتی بر تصمیمات اتخاذ شده در مورد سایر پدیده‌ها بگذارد و تکنیک فوق به روشنی این ارتباطات را بیان می‌کند. این تکنیک تصویری، راه‌حل‌های مناسب ترکیبی را از میان تعداد زیادی از ترکیب‌ها و انتخاب متفاوت، تولید می‌کند و در یک زمان، کلیه عرصه‌های تصمیم‌گیری مورد توجه قرار می‌گیرند.

۹-۱-۱. تشریح روش کار

روش کار در این تکنیک، به طور کلی تدوین اهداف براساس مسایل و مشکلات، تعیین راهبردها و ارایه پیشنهاد است که در سه سطح تجریدی و ارتباطات افقی و عمودی انجام می‌گیرد (نمودار شماره ۹-۱).



نمودار شماره ۹-۱: ساختار روش در سطح تجریدی

در بالاترین سطح، عناصر سناریو، در سطح میانی عرصه‌های سیاست‌گذاری که دارای جزییات بیشتری می‌باشد، قرار دارند. در پایین‌ترین سطح، پروژه‌های پیشنهادی که به

عنوان بیانیه اقدام‌ها تلقی می‌شوند، قرار می‌گیرند. شرح روش کار در این تکنیک در ۶ گام عبارتند از:

گام اول) تعیین راهبردها از اهداف

توصیف و تحلیل وضع موجود، در جهت پاسخ‌گویی به مسائل موجود، تدوین می‌شوند. در فرآیند طراحی برنامه، راهبردها به عنوان عرصه‌های کلی و فراگیر مربوط به توسعه که اتخاذ تصمیم در مورد آنها الزامی است، از درون اهداف تعیین می‌شوند. هر راهبرد در بردارنده یک یا چند هدف است.

گام دوم) تولید سناریوهای ممکن

با توجه به مفاهیم موجود در هر یک از اختیارات دوگانه راهبردها، عدم ناسازگاری دو به دو آنها بررسی، و ماتریس اختیار که شامل راهبردها، اختیارها و موانع اختیار است، ترسیم می‌شود.

گام سوم) ارزیابی و انتخاب سناریوی برتر

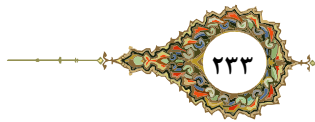
به منظور انتخاب سناریو برتر عمل ارزیابی در مورد سناریوهای تولیدشده انجام و کلیه سناریوهای ممکن نتیجه شده براساس اختیارهای آنها که به صورت علامت مثبت و منفی نشان داده می‌شوند با هم مقایسه و در نتیجه سناریوی برتر انتخاب می‌شود.

گام چهارم) تعیین‌های سیاست‌گذاری از اهداف و راهبردها

عرصه‌های سیاست‌گذاری، عرصه‌های ملموس‌تر توسعه می‌باشند که تصمیم‌گیری در مورد آنها ضرورت دارد. عرصه‌های سیاست‌گذاری و نیز راهبردها، در نتیجه دوره‌های متعدد تدوین از اهداف حاصل می‌شوند. این فرایند تدوین، نیازمند درجه قابل قبولی از توافق، حاصل از ملاحظه تشخیصی، مابین راهبردها و اختیارهای آن از یک سو و عرصه‌های سیاست‌گذاری و اختیارهای آن از سوی دیگر است. عرصه‌های سیاست‌گذاری به عنوان نقطه شروع دستیابی به پروژه‌های اجرایی، نقش واسطه را در رهیافت سه سطحی انتخاب استراتژیک بازی می‌کند.

گام پنجم) تعیین اختیارهای سازگار

با توجه به مفاهیم موجود در هر یک از اختیارهای مربوط به عرصه‌های سیاست‌گذاری، عدم تطابق دو به دو آنها بررسی شده و اختیار عرصه‌های سیاست‌گذاری و راهبردها در یک ماتریس اختیار که در بردارنده ارتباطات افقی بین عرصه‌های سیاست‌گذاری است، درج می‌شوند. در اینجا نیز همچون راهبردها، جامعیت و فراگیری و استقلال محتوایی عرصه‌های سیاست‌گذاری و تدوین همه آنها در یک سطح تجرید، جهت بررسی ارتباطات افقی مابین آنها از یک طرف و ارتباطات عمودی با سطوح بالاتر و پایین‌تر تجرید از سوی دیگر، وجود دارد. با استفاده از ماتریس تدوین سیاست، اختیارهایی از عرصه‌های سیاست‌گذاری که با هریک از استراتژی‌های سناریوی برتر ناسازگارند، مشخص می‌شوند و سپس نتایج حاصل از بررسی سازگاری اختیارهای عرصه‌های سیاست‌گذاری با یکدیگر از ماتریس موانع اختیار بین عرصه‌های سیاست‌گذاری استخراج و در ماتریس تدوین سیاست درج می‌شوند. در صورت ناسازگاری آن قدر اختیارها جابجا می‌شوند تا ترکیب سازگار حاصل شود. نتیجه این فرایند تعیین عرصه‌های سیاست‌گذاری و اختیارهای آن در سناریوی برتر است.



گام ششم) تعیین پروژه‌های پیشنهادی

نتایج اجرایی عرصه‌های سیاست‌گذاری پروژه‌ها هستند که به عنوان اجزای تشکیل دهنده برنامه توسعه تلقی شده و در آخرین سطح از سطوح سه‌گانه تجرید واقع می‌شوند. در این تکنیک، جهت تعیین پروژه‌های پیشنهادی از کل (راهبردها) شروع و به جزء (پروژه‌ها) ختم می‌شود. عناوین کلی پروژه‌ها به تفکیک عرصه‌های سیاست‌گذاری مشخص می‌شوند و سپس از درون این عناوین کلی، پروژه‌های اجرایی مشخص می‌شوند:

✓ پروژه‌های توسعه‌ای: پروژه‌هایی که در زمین‌های خالی و بدون فعالیت احداث می‌شوند.

✓ پروژه‌های تغییری: این پروژه‌ها به سه دسته تقسیم می‌شوند:

۱۴. پروژه‌های تغییر مکانی: پروژه‌هایی که به موجب آن یک فعالیت از یک مکان به مکان دیگر انتقال می‌یابد.

۱۵. پروژه‌های تغییر فعالیت: پروژه‌هایی که تغییر فعالیت در مکان قبلی را به همراه دارد.

۱۶. پروژه‌های تغییر رفتاری: پروژه‌هایی که به منظور افزایش بازدهی فعالیت در همان مکان پیشین اجرا می‌شود.

۹-۲. تکنیک SWOT

شناسایی موضوعات استراتژیک در رویکرد استراتژیک جنبه حیاتی دارد. یکی از روش‌های اساسی جهت ایجاد نظم و مناسبات ویژه بین مسائل استراتژیک، استفاده از تکنیک تجزیه و تحلیل SWOT است که در رویکرد استراتژیک بهترین تکنیک برای تحلیل و هدایت است. این تکنیک، تاکید عمده‌ای بر تعیین موقعیت یا حوزه استراتژیک پدیده در محیط رقابتی داشته و با روش‌های عقلایی و شهودی در جهت فراهم‌آوری مهم‌ترین استراتژی ممکن برای پدیده تلاش می‌نماید (مهندسین نقش جهان پارس، ۱۳۸۵: ۱). این تکنیک یک ابزار

حمایتی برای تصمیم‌گیری است که معمولاً برای تحلیل سیستماتیک محیط داخلی و محیط خارجی سازمان یا شهر استفاده می‌شود.

با تعریف نقاط قوت و نقاط ضعف و نیز فرصت‌ها و تهدیدهای سازمان یا شهر می‌توان استراتژی‌هایی برای تقویت نقاط قوت و برطرف کردن نقاط ضعف و همچنین استفاده از فرصت‌ها برای مقابله با تهدیدات اتخاذ کرد (Yusksel et al., 2007: ۳۶۵). ارزیابی درونی تمامی جنبه‌های داخلی و در کنترل شهر را تحت عنوان نقاط قوت و نقاط ضعف و ارزیابی بیرونی شرایط اقتصادی، سیاسی، اجتماعی، تکنولوژیکی و رقابتی بیرون از شهر و خارج از کنترل آن تحت عنوان فرصت‌ها و تهدیدها بررسی و تحلیل می‌شود و از جابجایی عوامل و اجزای SWOT ماتریس آن تشکیل شده و از ترکیب آنها استراتژی‌های مختلف استخراج می‌شود (Dyson, 2004: 632).

کارکرد این تکنیک بر دو فرض اصلی زیر استوار است:

۱. هر پدیده دارای یک نظم درونی است که با نظام و محیط پیرامونی در تقابل می‌باشد. براساس این فرض، پدیده مورد نظر همواره برای توسعه، با همتایان خود در بطن محیط درونی وارد رقابت می‌شود.
۲. هر پدیده از نقاط قوت خود برای بهره‌مندی از فرصت‌های موجود در محیط بیرونی استفاده می‌کند (مهندسین مشاور نقش جهان پارس، ۱۳۸۵: ۳). این تکنیک با استفاده از جدول مخصوصی که دارد این امکان را می‌دهد که تقسیم‌بندی منظم و سیستماتیک از شرایط محیط درونی و بیرونی انجام شده و با تقابل یا همیاری عناصر این جدول، استراتژی‌های واقع بینانه و مطلوب در راستای توسعه شهر مورد مطالعه فراهم آید (Houben, 1999: 132).

جدول شماره ۹-۱: تشخیص نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهای مرتبط با موضوع

نقاط ضعف (Weaknesses)	نقاط قوت (Strengths)
-۱	-۱
-۲	-۲
...	...
تهدیدها (Threats)	فرصت‌ها (Opportunities)
-۱	-۱
-۲	-۲
...	...

مأخذ: (Huben, 1999: 133)

سیاست‌ها و استراتژی‌های توسعه با لحاظ نمودن نحوه تعامل هر عامل داخلی و خارجی می‌توان ماتریسی را ترسیم نمود که دارای چهار نوع استراتژی (راهبرد) است. بر این اساس، ماتریس SWOT باید بتواند قوت‌ها و فرصت‌ها را حفظ و همچنین از این مزیت‌ها استفاده کرده و تاثیرات منفی و مخرب، ضعف‌های درونی و تهدیدهای بیرونی را کاهش دهد (Bernroider, 2002: 505).

جدول شماره ۹-۲: ماتریس استخراج راهبردهای ممکن

شرایط درونی	زمینه	نقاط قوت (S)	زمینه	نقاط ضعف (W)
شرایط بیرونی	...	...	...	...
زمینه فرصت‌ها (O)	توجه:	(SO)	توجه:	(WO)
...
...
...
زمینه تهدیدات (T)	توجه:	(ST)	توجه:	(WT)
...
...
...

منبع: رجبی، ۱۳۸۶: ۱۵

این تکنیک بر این اصل استوار است که هر پدیده در یک محیط رقابتی تحت تأثیر شرایط درونی خود و شرایط محیطی یا بیرونی قرار دارند. شرایط درونی در ارتباط با وضعیت و ماهیت پدیده قرار دارد و از دو جنبه نقاط قوت (S) و نقاط ضعف (W) بررسی می‌شود. شرایط بیرونی، نیروهایی هستند که از سیستم‌های بیرون از پدیده بر آن تأثیر می‌گذارند و از دو جنبه فرصت‌ها (O) و تهدیدها (T) بررسی می‌گردد.

بر این اساس، برنامه‌ریزی راهبردی به دلیل ماهیت بلند مدتی که دارد، یکی از ارکان برنامه‌های احیا و نوسازی بافت‌های تاریخی و فرسوده به شمار می‌رود. فهم مناسب و استفاده دقیق از برنامه ریزی راهبردی و ابزارهای تدوین برنامه‌های راهبردی، دستیابی به برنامه‌های احیای بافت تاریخی را ممکن می‌سازد. بنابراین در این بخش سعی شده تا با استفاده از ابزارهای مناسب و دقیق اهداف، راهکارهای حفظ و احیای بافت تاریخی بافت تاریخی تدوین شود.

۹-۲-۱. معرفی فرایند برنامه‌ریزی راهبردی جهت حفظ و احیاء بافت

هدف از برنامه‌ریزی راهبردی و احیای بافت تاریخی، ارتقای شرایط زیستی بافت تاریخی، با استفاده از بهبود شرایط اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی، کالبدی و زیست محیطی است؛ به گونه‌ای که ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی بافت تاریخی نیز لحاظ شود. بدین منظور راهکارهای احیای بافت تاریخی در تلاش جهت ارتقای کیفیت اسکان توأم ساکنان است. برنامه‌ریزی و ارایه راهکارهای حفظ و احیای بافت‌های تاریخی طی هشت مرحله زیر صورت می‌گیرد:

مرحله اول (توافق برای تلاش در جهت برنامه ریزی راهبردی): گفتگو با تصمیم گیرندگان کلیدی درونی به منظور توافق در مورد کلیت برنامه‌ریزی و ارایه راهکارهای حفظ

و احیای بافت تاریخی و مراحل اصلی آن، هدف این مرحله است. این توافق، متضمن مواردی چون تعیین اولویت‌های فرایند برنامه‌ریزی، شکل و زمان‌بندی گزارش‌ها، نقش، وظایف و ترکیب اعضای گروه برنامه‌ریز راهبردی و تأمین منابع لازم برای تحقق اهداف مورد انتظار است (مرادی مسیحی، ۱۳۸۱: ۴۹).

مرحله دوم (تشخیص و تبیین تعهدات برنامه‌ریزی راهبردی): این مرحله، در پی تشخیص و تبیین تعهدات رسمی و غیر رسمی است که از خارج تحصیل می‌شود. این موارد، بایددهایی است که برنامه‌ریز با آنها مواجه است که شامل طرح‌های فرادست و قوانین و مقررات موجود است (برایسون، ۱۳۸۱: ۷۰).

مرحله سوم (تشریح و تعیین نگرش برنامه‌ریزی راهبردی): مرحله سوم، توسعه و تشریح رسالت و ارزش‌هاست. این بخش، افراد ذینفع و نقش آنان همراه با متغیرهای مربوط در خصوص قضاوت نسبت به عملکرد را مشخص می‌سازد (مرادی مسیحی، ۱۳۸۱: ۴۹). از طرفی، اهداف کنونی موجود در برنامه‌ها و طرح‌های شهری مربوط به نواحی قدیمی و دچار فرسودگی شناسایی می‌شود (UNEP, 2004: 8).

مرحله چهارم (ارزیابی محیط خارجی): این مرحله به تبیین و توصیف محیط بیرونی به منظور مشخص نمودن فرصت‌ها و تهدیدهایی است که شهر یا محدوده با آن روبرو است. در این رابطه، روندها و رخدادهای سیاسی، اقتصادی، اجتماعی و تکنولوژیکی همراه با ماهیت و موقعیت گروه‌های مختلف ذینفع نظیر شهروندان، سرمایه‌گذاران و سایر عوامل درگیر که می‌توانند به میزان زیادی در آینده به محدوده مورد نظر منفعت یا زیان برسانند، مورد ارزیابی قرار می‌گیرد (Roberts and Sykes, 2009: 20).

مرحله پنجم (ارزیابی محیط درونی): در این مرحله، ارزیابی محدوده به منظور تشخیص نقاط ضعف و قوت آن انجام می‌شود. نقاط ضعف و قوت جزء فعالیت‌های قابل کنترل ناحیه هستند که در هر مقطع زمانی به ناحیه سود یا زیان می‌رسانند. فرایند ارزیابی محیط درونی، موازی با فرایند بررسی عوامل بیرونی است. اولویت‌ها از نظر ساکنان و وضعیت مشارکت نمونه‌هایی از عوامل درونی به شمار می‌آیند (Roberts and Sykes, 2000: 20).

مرحله ششم (تشخیص و تبیین مباحث راهبردی): مباحث راهبردی، موارد ناظر بر خط مشی منطقه است که بر تعهدات، نگرش‌ها و ارزش‌ها تاثیر می‌گذارد و مواردی نظیر هزینه، امور مالی و مدیریت را درهم می‌آمیزد (برایسون، ۸۱-۷۷:۱۳۸۱). راهبردهای بهسازی و نوسازی بافت فرسوده برای هر مکانی، متفاوت است؛ بدین معنی که بهسازی بافت فرسوده بدنبال همسانی محض نیست؛ و هر یک از نواحی شهر خودش باید مشکلات خود را حل کند، یادمان و میراث اجتماعی خود را محترم شمرد و پتانسیل‌های جدید یا سنتی خود را تقویت کند (UNDP, 2004: 18).

مرحله هفتم (تدوین اهداف و راهبردها): در این مرحله، اهداف و راهبردها برای اقدام در زمینه اموری که در مراحل قبل مشخص شد، توسعه و تدوین می‌شوند. تدوین و توسعه راهبردها با تعیین گزینه‌های قابل اجرا و تصورات یا دیدگاه‌هایی در جهت حل مشکلات آغاز می‌شود (برایسون، ۸۱-۸۳).

مرحله هشتم (تشریح و توصیف موقعیت آنی): در مرحله پایانی برنامه‌ریزی، به منظور احیای بافت تاریخی مشخص می‌شود که در صورت اجرای موفقیت آمیز راهبردهای پیش

بینی شده و عینیت یافتن توان بالقوه موجود، محدوده، از چه موقعیتی برخوردار خواهد بود. این توصیف در واقع دیدگاه موفقیت تلقی می‌شود (دیوید، ۱۳۸۴: ۹).

۹-۲-۲. ارزیابی محیط بیرونی و درونی (IE)

ارزیابی محیط بیرونی و درونی باعث می‌شوند که تصمیم‌گیرندگان و برنامه‌ریزان در همان مراحل قضاوت کمی را در فرایند تدوین اهداف و راهبردها به کار گیرند. تصمیمات کوچکی که در مورد اهمیت نسبی عوامل درونی و بیرونی بافت تاریخی گرفته می‌شود، این امکان را فراهم می‌سازد که اهداف و راهبردهای مختلف را به شیوه‌ای اثر بخش ارایه نمایند.

۹-۲-۲-۱. معرفی فرایند ارزیابی محیط بیرونی

عوامل بیرونی تاثیرگذار بر بافت تاریخی طی پنج گام با استفاده از ماتریس ارزیابی محیط بیرونی مورد ارزیابی قرار می‌گیرد. هدف از بررسی و تحلیل این عوامل، شناسایی فرصت‌ها و تهدیدهایی است که بیرون از محیط بافت تاریخی بر روی آن تاثیر می‌گذارند. در واقع با ارزیابی محیط بیرونی بافت تاریخی، فرصت‌ها و تهدیدها شناسایی می‌شوند که شامل ابعاد اقتصادی، اجتماعی، سیاسی و ... است (پناهنده خواه، ۱۳۸۶: ۱۱۰).

۹-۲-۳. معرفی فرایند ارایه راهکارهای حفظ و احیای بافت تاریخی با استفاده از

تکنیک SWOT

راهکارهای حفظ و احیای بافت تاریخی طی شش گام با استفاده از ماتریس نقاط قوت، نقاط ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها تدوین می‌شود. این ماتریس، یکی از ابزارهای بسیار مهم در فرایند تدوین راهبرد است که به وسیله آن اطلاعات، ماتریس‌های ارزیابی عوامل بیرونی و درونی با یکدیگر مقایسه می‌شوند. از مقایسه فرصت‌ها و نقاط قوت، راهبردهای فرصت-

تهدید (SO) حاصل می‌شود. به همین ترتیب از مقایسه نقاط قوت و تهدیدها، راهبردهای قوت-تهدید (ST)، از مقایسه نقاط ضعف و فرصت‌ها، راهبردهای ضعف-فرصت (WO) و از مقایسه نقاط ضعف و تهدیدها، راهبردهای ضعف-تهدید (WT) به دست می‌آید. در این ماتریس، در هر مرحله، دو عامل با یکدیگر مقایسه می‌شوند و هدف، تشخیص بهترین راهبرد نیست، بلکه هدف تعیین راهبردهای قابل اجرا است. بنابراین همه راهبردهایی که در این ماتریس ارائه می‌شوند، انتخاب و اجرا نخواهند شد (دیوید، ۱۳۸۴: ۳۶۶).

گام اول: تعیین فرصت‌ها و تهدیدهای موجود

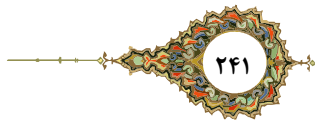
در این گام، فرصت‌ها و تهدیدهای شناسایی شده بافت تاریخی در مرحله ارزیابی محیط بیرونی، در سطرهای ماتریس نقاط ضعف، نقاط قوت، فرصت‌ها و تهدیدها قرار می‌گیرند.

گام دوم: تعیین نقاط ضعف و قوت موجود

در این گام، نقاط قوت و ضعف شناسایی شده بافت تاریخی در مرحله ارزیابی محیط درونی، در ستون‌های ماتریس نقاط ضعف، نقاط قوت، فرصت‌ها و تهدیدها قرار می‌گیرند.

گام سوم: تدوین راهبردهای قوت-فرصت (SO)

نقاط قوت درونی و فرصت‌های بیرونی با یکدیگر مقایسه شده و نتیجه آن در خانه مربوط به گروه راهبردهای قوت-فرصت درج می‌شود.



گام چهارم: تدوین راهبردهای ضعف- فرصت (WO)

نقاط ضعف درونی و فرصت‌های بیرونی با یکدیگر مقایسه شده و نتیجه آن در خانه مربوط به گروه راهبردهای ضعف- فرصت نوشته می‌شود.

گام پنجم: تدوین راهبردهای قوت- تهدید (ST)

نقاط قوت درونی و تهدیدهای بیرونی با یکدیگر مقایسه شده و نتیجه آن در خانه مربوط به گروه راهبردهای قوت- تهدید درج می‌شود.

گام ششم: تدوین راهبردهای ضعف- تهدید (WT)

نقاط ضعف درونی و تهدیدهای بیرونی با یکدیگر مقایسه شده و نتیجه آن در خانه مربوط به گروه راهبردهای ضعف- تهدید نوشته می‌شود.

۹-۲-۴. راهبردها و راهکارهای حفظ و احیای بافت تاریخی

پس از تکمیل ماتریس نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها برای بافت تاریخی، راهبردهایی برای حفظ و احیای بافت تاریخی تدوین می‌شود.

۹-۲-۵- نمونه‌ای از شرح خدمات تفصیلی حفظ و احیای بافت تاریخی

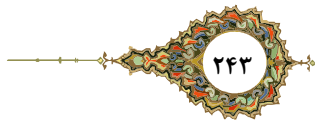
– مقدمه

۱- کلیات

– طرح مسئله

– اهداف

- اهمیت و ضرورت
- تشریح روش کار
- روش تحلیل
- ۲- چارچوب نظری تحقیق
- تعاریف و مفاهیم موضوع
- راهکارهای مداخله
- الگوهای احیاء
- الگوهای مداخله
- تجارب
- ۳- مطالعه بافت قدیم شهر تهران (کلی)
- ۴- مطالعه وضع تاریخی موجود (محلّه)
- مدیریتی
- اجتماعی
- اقتصادی
- کالبدی
- ۵- تحلیل وضع موجود (محلّه)
- تحلیل مسائل تاریخی
- تحلیل مسائل مدیریتی
- تحلیل مسائل اجتماعی
- تحلیل مسائل اقتصادی
- تحلیل مسائل کالبدی



۶- طراحی برنامه حفظ و احیاء بافت تاریخی (محلّه)

- معرفی تکنیک احیاء

- مرور اهداف

- کاربرد تکنیک احیاء

- ارائه برنامه‌ها و راهکارهای اجرایی

۹-۲-۶- چارچوب کلی شرح خدمات بهسازی، نوسازی بافت‌های فرسوده شهری

سطح یک- حوزه مطالعات راهبردی:

در این سطح پهنه‌های مصوب بافت فرسوده با دیدگاه شهرنگر مورد مطالعه قرار می‌گیرد و راهبردها و سیاست‌های کلی مداخله به تفکیک انواع گونه‌های بافت فرسوده ارائه می‌گردد.

سطح دو- حوزه تفصیلی ویژه:

در این سطح براساس نتایج مطالعات سطح یک طرح تفصیلی مصوب شهر، با فرض «بهسازی و نوسازی» در حوزه بافت تاریخی و «نوسازی» در سایر بخشهای بافت فرسوده مصوب مورد بازبینی مفهومی قرار می‌گیرد. مطالعات این سطح عمدتاً به ایجاد تغییراتی در ضوابط و مقررات و تراکم طرح تفصیلی مصوب و تهیه سند، تکمیلی طرح تفصیلی (سند چارچوب مداخله) خواهد انجامید که بایستی به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.

توضیح:

۱- طراحی و مداخله در بافت تاریخی می‌بایست در چارچوب شرح خدمات طرح تفصیلی ویژه «بافت تاریخی (پیوست)» با رعایت کامل ضوابط و مقررات و اصول مداخله در بافت ارزشمند تاریخی، که از جانب سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی ارائه

خواهد شد، انجام میشود و لیکن مشاور، موظف است راهبردهای کلی را طی مطالعات سطح (۱) این شرح خدمات ارائه نماید همچنین طراحی و مداخله در بافتهای حاشیهای (سکونتگاههای غیررسمی) در چارچوب شرح خدمات توانمند سازی و راهبردهای ارائه شده در سند ملی توانمندسازی انجام خواهد شد و لیکن همانند بافت های تاریخی راهبردهای کلی مداخله با توجه به ویژگی های بافت در مطالعات همین سطح ارائه خواهد شد. جهت هر دو مورد ذکر شده در چارچوب قراردادهای مستقل دیگری اقدام خواهد شد.

سطح سه- حوزه مداخله، طراحی شهری:

اقدامات این سطح به تعریف پروژه های مختلف مداخله به تفکیک انواع بافت فرسوده، متناسب با مساحت بافت فرسوده مصوب، امکان سنجی پروژه های معرفی شده، بررسی امکان مشارکت مردم و بخش خصوصی در اجرای پروژه ها، پیشنهاد نظام مدیریت اجرایی پروژه ها بررسی و پیشنهاد نحوه تأمین و تجهیز منابع نهایتاً بررسی امکان تحقق پذیری هر یک از پروژه های پیشنهادی منتهی خواهد شد. ضمناً رویکرد مشاور در این سطح نیز، طراحی شهری با هدف تولید اسناد هدایت و کنترل طرحهای معماری خواهد بود.

سطح چهار- حوزه طرح های پیشگام معماری

اقدامات این سطح منجر به تهیه طرح های معماری براساس اسناد هدایت و کنترل طراحی شهری (محصول سطح ۳) در محدوده های منتخب خواهد شد. (خدمات این سطح در صورت ابلاغ کارفرما در قالب قرارداد مستقل دیگری اجرایی خواهد شد.)
توضیح اینکه رویکرد مشاور در ۳ سطح اول رویکرد طراحی شهری خواهد بود. به این معنی که توجه به کیفیت های محیطی ارتقاء کیفی فضای شهری و زندگی مردم در کل سطح شهر در اولویت توجه قرار خواهد گرفت.

همچنین به دلیل نوع رویکرد ویژه این شرح خدمات و لزوم ارتباط نزدیک با نهادهای محلی و مردم ساکن در بافت ایجاد دفتر محلی و حضور مشاور در بافت مورد مطالعه از ضروریات این پروژه می باشد.

چارچوب تفصیلی شرح خدمات

سطح یک - حوزه مطالعات راهبردی

از آنجا که شرح خدمات مهندس مشاور در این سطح باید ب راهبردها و سیاستهای بهسازی، نوسازی در محدوده های مطالعاتی منجر شود، مشاور موظف است مطالعاتی را در این زمینه های زیر انجام دهد که متضمن دستیابی به هدف مورد نظر یعنی تدوین راهبردها و سیاستهای مداخله خواهد بود.

۱- شناخت مقدماتی

۱- شناسایی و تعیین محدوده گونه های مختلف بافت فرسوده اعم از تاریخی واجد ارزش ، فرسوده فاقد ارزش، بافت فرسوده یا هسته روستایی یا حاشیه ای

۱-۲- شناخت نقش جایگاه ویژگی های (کالبدی، اقتصادی، فرهنگی، عملکردی و...) هر یک از انواع

۱-۳- بررسی اسناد فرادست و مصوبات مربوط به تفکیک انواع بافت های فرسوده شناسایی شده و مصوب شهر.

۱-۴- بررسی طرحها و اقدامات جاری و آتی سایر نهادهای مدیریت شهری (شهرداری و نهادهای وابسته به آن، میراث فرهنگی) به منظور ایجاد هماهنگی و پرهیز از دوباره کاری

توضیح: انجام هماهنگی با شهرداری و سایر نهادهای مدیریت شهری می بایستی طی نشست هایی همراه با پرسشنامه های مشخص مستند شود و مستندات آن اخذ نظرات آنها ارائه شود.

۲- بررسی های پایه:

بررسی های پایه در این سطح به تفکیک انواع بافت فرسوده و بررسی اسناد موجود طرحهای فرادست که در اختیار مشاور قرار می گیرد انجام خواهد شد بررسی های پایه در این سطح مبتنی بر برداشت های میدانی کالبدی، اقتصادی، اجتماعی به تفکیک انواع بافت فرسوده و بررسی اسناد موجود طرح های فرادست انجام خواهد شد. این بررسی ها شناخت لازم را به منظور ارائه راهبردها در هر یک از محورهای مورد مطالعه فراهم خواهد کرد.

۲-۱- بررسی و تحلیل محیط طبیعی و ارزشهای محیطی و تنگناهای زیست محیطی

۲-۲- بررسی و تحلیل ساختار و خصوصیات عمده کالبدی (کیفیت ابنیه و طبقات) و نحوه استفاده از زمین (فضا و فعالیت) و سرانه های خدماتی در وضع موجود

۲-۳- بررسی و تحلیل ساختار و خصوصیات عمده شبکه ارتباطی و نظام آمد و رفت شهری سرانه شبکه در وضع موجود

۲-۴- بررسی و تحلیل ساختار و خصوصیات عمده شبکه های زیربنایی و تجهیزات شهری

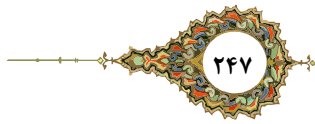
۲-۵- بررسی و تحلیل ساختار و خصوصیات عمده مراکز و کانونهای شهری و نظام تقسیمات کالبدی

۲-۶- بررسی و تحلیل ساختار و خصوصیات عمده جمعیتی

۲-۷- بررسی و تحلیل ساختار و خصوصیات عمده اجتماعی - فرهنگی

۲-۸- بررسی و تحلیل ساختار خصوصیات عمده اقتصادی

۲-۹- بررسی و تحلیل ساختار خصوصیات عمده سازمانی و مدیریتی



۳- راهبردها و سیاستهای کلان مداخله:

۳-۱- راهبردهای اقلیمی- طبیعی

۳-۲- راهبردهای کالبدی

۳-۳- راهبردهای ارتقاء کیفیت محیط شهری

۳-۴- راهبردهای تشکیلاتی- سازمانی مداخله در بافت های فرسوده شهری

۳-۵- راهبردهای اقتصادی

۳-۶- راهبردهای مربوط به مشارکت (مردمی، بخش خصوصی، عمومی و مشارکت بین

بخشی)

سطح دو- حوزه تفصیلی

۱- بررسی اسناد مصوب طرح تفصیلی شهر

۲-۱-۱- بازبینی پیشنهادات طرح تفصیلی در محدوده بتفت های فرسوده شهر بویژه بخش

ضوابط و تراکم با فرض بهسازی، نوسازی در بخش تاریخی و نوسازی در بخشهای فرسوده

فاقد ارزش

۲-۱- بررسی و تحلیل آخرین مصوبات مربوط به بافت فرسوده شهر و مستندات

شناسایی دلایل فرسودگی و آسیب شناسی بافت فرسوده به لحاظ اقتصادی، اجتماعی و

کالبدی

۲- ارزیابی مفهومی طرح تفصیلی مصوب در حوزه های تعیین شده بافت فرسوده و بازبینی

آن ها بر پایه مطالعات زیر:

توضیح اینکه منظور از مطالعات این بند ارزیابی مجدد پیشنهادات طرح تفصیلی مصوب

(اثرگذار در نوسازی، بهسازی و احیای بافت) از قبیل ایجاد یا اصلاح دسترسی ها، فضاهای

شهری، پالایش کاربریها یا ایجاد کاربری خاص و یا اعمال می باشد. محصول مطالعات به عنوان پروژه های ویژه تعریف خواهند شد.

در این مرحله تفسیر راهبردهای سطح ۱ در موقعیت های خاص مکانی صورت می گیرد و محصول آن سند چارچوب طراحی شهری برای کل سطح شهر در مقیاس ۱:۲۰۰۰ می باشد.

۲-۱- ارزیابی محیطی

۲-۲- ارزیابی کاربریها (ارائه پیشنهادات در خصوص تغییرات در کاربریهای مصوب طرح تفصیلی)

۲-۳- ارزیابی دسترسها (ارائه پیشنهادات به منظور تغییرات در دسترسهای مصوب طرح تفصیلی یا اولویت بندی اجرایی آنها بر حسب میزان اثر گذاری در نوسازی بافت)

۲-۴- ارزیابی زیر ساختها (مشخص کردن کمبودهای شبکه زیر ساختها، مقایسه زیر ساخت های موجود با وضعیت پیشنهادی طرح تفصیلی، ارائه پیشنهاد به منظور رفع کمبودها بر حسب اولویت)

۲-۵- ارزیابی سازمان فضایی و کالبدی

۲-۶- ارزیابی تراکم جمعیتی (وضع موجود و بررسی قابلیت جمعیت پذیری با توجه به ظرفیت های کالبدی، خدماتی، زیر ساختها) و ارائه پتانسیل بارگذاری (افزایش تراکم) با توجه به بررسی های انجام شده و پیشنهادات مربوط به اصلاح شبکه و تأمین خدمات و زیر ساختها

۲-۷- ارزیابی اجتماعی- فرهنگی (بررسی و شناسایی دلایل فرسودگی بافت به لحاظ اجتماعی)

۲-۸- ارزیابی اقتصادی (بررسی توان مالی مالکین جهت مشارکت در نوسازی)

۲-۹- ارزیابی مدیریتی و تشکیلاتی (ارزیابی مدیریت اجرایی موجود و ارائه تشکیلات و مدیریت پیشنهادی جهت اجرایی کردن عملیات بهسازی نوسازی بافت فرسوده در محلات

۳- تعیین حوزه‌های مداخله (بهسازی، وسازی و تجمیع نوسازی)

توضیح:

با توجه به دو گونه کلی بافت فرسوده ۰ بافت واجد ارزش تاریخی و بافت فاقد ارزش تاریخی) و پذیرش اصل حفاظت ارزش‌های فرهنگی تاریخی در محدوده بافت تاریخی این گونه از بافت‌ها را مستلزم دو اقدام توأم «بهسازی» و «نوسازی» می‌دانیم به همین جهت ضروری است حوزه‌های مداخله با توجه به این اصل از یکدیگر تفکیک نماییم.

۳-۱- بررسی و ارزیابی کلی زمینه‌های مشارکت مردمی و سرمایه‌گذاری در امر نوسازی به تفکیک محلات مختلف بافت فرسوده از طریق نظرسنجی

توضیح:

جهت سنجش امکان سرمایه‌گذاری و مشارکت بخش خصوصی از قبیل انبوه‌سازان، تعاونیها و سایرین می‌بایستی پرسشنامه‌های مخصوص در این زمینه تنظیم و مورد استفاده قرار گیرد.

۳-۲- اولویت بندی حوزه‌های مداخله براساس نیاز به نوسازی

۳-۳- شناسایی و تعیین مقدماتی پروژه‌های مداخله به تفکیک انواع بافت فرسوده ۰ حداقل

۵ (مورد) به مساحت ۲۰ هکتار

توضیح اینکه: در این مرحله با نگاه کلی در هر یک از گونه‌های بافت فرسوده تعدادی پروژه تعریف خواهد شد که در سطح ۳ مطالعات دقیق تر انجام و پروژه‌ها انتخاب می‌شوند.

۴- تدوین ضوابط

- ۴-۱- تدوین ضوابط و مقررات تشویقی و حمایتی نوسازی و بهسازی از قبیل تراکم تشویقی، بخشودگی در عوارض و...
- ۴-۲- ارائه ضوابط و مقررات مربوط به تجمیع پلاک‌ها و نحوه اعمال تراکم تشویقی (جرم‌گذاری، دانه بندی، سطح اشغال و...)
- ۴-۳- تدوین ضوابط و مقررات بهسازی و حفاظت و احیاء در بافت تاریخی با هماهنگی اداره کل میراث فرهنگی و گردشگری استان
- ۵- پیشنهاد ساختار کلی مدیریت اجرایی پروژه‌های بهسازی و نوسازی و تعیین نقش و جایگاه هر یک از عوامل
- ۶- تهیه سند چارچوب طراحی در مقیاس ۱:۲۰۰۰ که شامل کاربری، شبکه دسترسی، نحوه مداخله و... می‌باشد.

سطح سه: تعریف پروژه و امکان‌سنجی

۱- تعریف پروژه

- ۱-۱- مقایسه و اولویت بندی پروژه‌های شناسایی شده در بند ۳-۳ از جنبه‌های نیاز به نوسازی، تأثیرگذاری در احیاء بافت و پیرامون وجود زمینه‌های مشارکت مردمی، تقاضا برای سرمایه‌گذاری و چشم‌انداز تحقق‌پذیری
- ۱-۲- انتخاب حداقل ۵ پروژه با توجه به شاخص‌های ذکر شده در بند پیشین با اولویت شاخص مشارکت‌پذیری
- ۲- امکان‌سنجی
- ۲-۱- تدقیق محدوده‌های مداخله به لحاظ وضعیت مالکیتی و تفکیک انواع مالکیت
- ۲-۲- برنامه ریزی کلی فضایی- عملکردی محدوده مداخله به منظور فراهم شدن امکان ارزیابی اقتصادی

۲-۳- امکان سنجی مقدماتی پروژه‌ها و ارزیابی آنها از جنبه‌های توجیه اقتصادی، تأثیرگذاری در احیاء بافت، چشم انداز مشارکت مردمی و زمینه‌های سرمایه‌گذاری تحقق‌پذیری

۴- تدوین ساز و کار مدیریتی و اجرای پروژه‌های منتخب

۵- تدوین برنامه تحقق‌پذیری طرح - پروژه‌های منتخب

۵-۱- انجام مطالعات لازم به منظور تدوین برنامه سازماندهی و مشارکت (دولتی، بخش خصوصی و مردم)

در دو مرحله به شرح ذیل:

مرحله اول:

پیمایش اجتماعی و اقتصادی

در این مرحله در محدوده پروژه‌های منتخب نسبت به کسب نظرات ساکنان و صاحبان سرمایه محلی اقدام می‌گردد. هدف از مطالعات این مرحله ارزیابی امکان مداخله و سرمایه‌گذاری و میزان تمایل به مشارکت ساکنان در امر بهسازی و نوسازی می‌باشد. بدین منظور پیمایش تفصیلی اجتماعی و اقتصادی از طریق تکمیل پرسش‌نامه‌ها و برگزاری جلسات گفت و گو با ساکنان انجام خواهد شد.

نتایج این پیمایش منجر به تدقیق محدوده‌های هدف، که میزان تمایل به مشارکت در آنها بیشتر است، خواهد شد که مطالعات تفصیلی تر در این محدوده‌ها برای تدقیق یافته‌ها در موارد زیر صورت خواهد گرفت.

۱- بررسی تمایل به مشارکت

۱-۱- بررسی میزان تمایل ساکنان به عرضه زمین خود به عنوان آورده سهم مشارکت

۱-۲- بررسی میزان تمایل ساکنان نسبت به اقامت در محدوده پس از نوسازی یا خروج از

آن

۳-۱- بررسی خواسته های آنان در صورت تمایل به اقامت در محدوده و سرمایه گذاری در طرح

۴-۱- بررسی انتظارات ساکنان از نتایج نوسازی و بهسازی محدوده

۲- بررسی اقتصاد زمین و مسکن در محدوده مطالعات

۳- تعیین محدوده های هدف که بیشترین احتمال مشارکت ساکنان را دارند

۴- تدقیق یافته ها با پیمایش تفصیلی تر در محدوده های هدف

۵- بررسی معضلات و کمبودهای اساسی خدماتی، زیر ساختها و... در محدوده های هدف

۶- تدوین استراتژی و برنامه مداخله در محدوده های هدف

۷- بررسی راهکارهای موانع حقوقی اقدامات اجرایی بهسازی و نوسازی و همچنین موانع و چالشهای موجود

۸- بررسی نظرات ساکنان در مورد طرح نوسازی

مرحله دوم: مطالعات این مرحله که زمینه های مشارکت را فراهم میسازد، برای پروژه های هدف که تحقق پذیری آنها اثبات و اجرای آنها قطعیت یافته است متناسب با ظرفیت مالی قرارداد با توافق کارفرما به مشاور ابلاغ خواهد شد و انجام آن شرط لازم برای تهیه طرحهای معماری و ورود به مرحله اجرا می باشد.

گام اول: مقدمات اجرای پروژه

فرآیند مشارکتی برای کسب نظرات مردم و سرمایه گذاران

در این مرحله نتایج و یافته های مرحله اول در کمیته ای متشکل از نهاد مدیریت شهری، نمایندگان منتخب ساکنان محدوده هدف، مشاور و داوطلبان سرمایه گذاری تشکیل و نسبت به تبادل نظر در مورد برنامه کلی مداخله اقدام می شود. در فرآیند فوق میزان و نحوه تمایل به سرمایه گذاری در محدوده هدف ارزیابی دقیق تری خواهد شد و بر این

اساس برنامه کلی مداخله تدقیق و مورد تفاهم نسبی تمام ذینفعها در این مورد قرار می‌گیرد. علاوه بر موارد فوق در این فرآیند در جهت اعتماد سازی در میان سرمایه گذاران به خصوص ساکنان محدوده بسته‌های اطلاع رسانی به منظور ایجاد زمینه های مشارکت در قالب بروشورهای ساده و قابل فهم تهیه خواهد شد تا در مراحل اجرایی از آن استفاده شود.

نتایج یافته های این مرحله به شرح زیر می باشد:

- ۱- تدوین استراتژی و برنامه مداخله در سطح محدوده مطالعات
 - ۲- تدوین برنامه فیزیکی و تهیه طراحی مقدماتی برای مداخله در محدوده های هدف
 - ۳- برآورد مقدماتی مالی پروژه
 - ۴- بررسی میزان محتمل مطلوب جذب سرمایه
 - ۵- ارائه طرح مقدماتی یه ساکنان محدوده و کسب نظرات آن ها
 - ۶- ارائه طرح مقدماتی به داوطلبان سرمایه گذاری و کسب نظرات آن ها
 - ۷- تدقیق طرح مقدماتی براساس یافته ها و نتایج تفاهم با ساکنان محدوده و سرمایه گذاران
 - ۸- ارائه برنامه تشکیل کمیته های تخصصی و فنی نظام هدایت و کنترل (مکانیزم تشکیلات فنی و نظارتی)
 - ۹- ارائه برنامه تأمین منابع مالی پروژه
 - ۱۰- ارائه برنامه اولویت یندی اقدامات اجرایی و زمانبندی تفصیلی طرح
- تدوین ساختار اجرایی - مدیریتی و مالی طرح
- در این مرحله ساختار اجرایی- مدیریتی و مالی تدوین شده و به ساکنان محدوده هدف و سرمایه گذاران ارائه می شود و مورد گفت و گو و تبادل نظر قرار می گیرد. یافته ها و تفاهمات این مرحله در ساختار تدوین شده اعمال و مجدداً به ذینفع های طرح به منظور تبادل نظر ارائه می شود.

نتایج این مرحله مبنای تدوین ساختار قانونی - حقوقی - طرح و تدوین نهایی ساختار مورد نظر می باشد. مراحل انجام فعالیت های فوق به شرح زیر می باشد:

- ۱- تدوین ویرایش مقدماتی - ساختار اجرایی - مدیریتی و مالی
- ۲- ارائه ساختار فوق به ساکنان محدوده - هدف و کسب نظرات آن ها
- ۳- ارائه ساختار فوق به سرمایه گذاران و کسب نظرات آن ها
- ۴- تدوین ویرایش دوم ساختار اجرایی - مدیریتی و مالی
- ۵- ارائه مجدد ساختار پیشنهادی به ساکنان محدوده و سرمایه گذاران
- ۶- اعمال تجدید نظر در صورت نیاز و تدوین نهایی استراتژی و برنامه مداخله و ساختار اجرایی - مدیریتی مدیریتی و مالی
- ۷- تدوین ساختار قانونی - حقوقی فرآیند اجرای طرح براساس ساختار اجرایی مدیریت و مالی

گام دوم: تهیه طرح جامع سه بعدی مداخله براساس شرح خدمات طراحی شهری برای حوزه های منتخب

سطح چهارم - تهیه طرح های پیشگام معماری

شرح خدمات این مرحله براساس بخش نامه های سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور (موضوع انجام خدمات مشاوره تهیه طرح های معماری) خواهد بود که با توافق کارفرما برای هر پروژه به طور مستقل یا برای کل پروژه ها تنظیم و ابلاغ خواهد شد.

خودآزمایی

۱. کاربرد تکنیک AIDA را نوشته و مراحل آن را بنویسید؟
۲. تکنیک SWOT را به اختصار توضیح داده و مراحل تهیه آن را بنویسید؟

فهرست منابع و مراجع

الف - منابع فارسی

۱. آئین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی ناحیه‌ای و منطقه‌ای و ملی (مصوب ۱۳۷۸/۱۰/۱۲ هیأت وزیران).
۲. آسایش، حسین (۱۳۸۱): اصول و روش‌های برنامه‌ریزی روستایی، انتشارات پیام نور، چاپ پنجم.
۳. آقای، لیلا و بندعلی، مریم و رضایی، مریم (۱۳۸۷): بررسی قوانین و مقررات در مدیریت بافت‌های فرسوده شهری (نمونه موردی: منطقه ۱۵ و ۱۷ شهر تهران)، اهواز.
۴. احمدی، حسن و چهارد ولی، حبیب‌ا... (۱۳۷۶): سلسله مراتب شهری، مرکز مطالعات برنامه ریزی شهری.
۵. اساس‌نامه سازمان میراث فرهنگی کشور سال ۱۳۶۶.
۶. اساس‌نامه شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی (مصوب ۱۳۸۲/۱۱/۱۹):
۷. ایزدی، محمد سعید (۱۳۷۹): روند دگرگونی سازمان فضایی بافت‌های شهری ایران، مجله شهرداری‌ها، شماره ۱۸.
۸. برایسون، جان ام (۱۳۸۱): برنامه ریزی استراتژیک برای سازمان‌های غیردولتی و غیر انتفاعی، ترجمه عباس منوریان، انتشارات سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور، مرکز آموزش مدیریت دولتی، تهران
۹. برنامه دوم اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی (مصوب ۱۳۷۲/۲/۱۴).
۱۰. بهرام سلطانی، کامبیز (۱۳۷۸): محیط زیست، مجموعه مباحث و روش‌های شهرسازی، انتشارات مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران.

۱۱. بیگلری فدافن، احسان و بیگلری فدافن، علی (۱۳۸۸): بازشناسی بافت های تاریخی و فرسوده شهری، اهواز.
۱۲. پناهنده خواه، موسی (۱۳۸۶): ارزیابی و تحلیل استراتژیک الگوی توسعه شهرهای نفت خیز با تاکید بر ابعاد اقتصادی (مطالعه موردی شهر دوگنبدان)، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه تهران.
۱۳. توسلی، محمود (۱۳۶۸)، بافت قدیم مقدمه ای بر مسئله، انتشارات مرکز مطالعات مسکن و شهرسازی.
۱۴. جمال، محمد جعفر (۱۳۸۶): برنامه ریزی و طراحی برای بافت های فرسوده و ناکار آمد شهری با تمرکز بر مشارکت مردم، ماهنامه شهرداری ها، سال هشتم، شماره ۸۱.
۱۵. حبیبی، سید محسن و مقصودی، حلیمه (۱۳۸۶): مرمت شهری، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ سوم.
۱۶. حبیبی، کیومرث و پور احمد، احمد و مشکینی، ابوالفضل (۱۳۸۶): بهسازی و نوسازی بافت های کهن شهری، چاپ اول، انتشارات دانشگاه کردستان.
۱۷. حجتی اشرفی، (۱۳۸۵): مجموعه کامل مقررات محشای شهرداری و شوراهای اسلامی، ص ۸۶۵.
۱۸. حیدر نتایج، وحید (۱۳۸۳): خدمات شهری در بافت های تاریخی شهرها، مجله شهر داری ها، ضمیمه ش ۶۱.
۱۹. خاکساری، علی (۱۳۸۵): محله های شهری در ایران، پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی.
۲۰. دیوید، فرد آر (۱۳۸۴): مدیریت استراتژیک، ترجمه علی پارسائیان و محمد اعرابی، دفتر پژوهش های فرهنگی، تهران.

۲۱. زیویار، پروانه و رجبی، آریتا (۱۳۸۶): گسترش توسعه فضایی و ضرورت ایجاد شهرهای جدید «نمونه موردی شهر جدید پردیس»، فصلنامه جغرافیایی سرزمین، سال پنجم، شماره ۱۹، پاییز.
۲۲. سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور، (۱۳۸۴): قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، چاپ ششم، ۱۴۸ و ۱۴۹.
۲۳. سعیدنیا، احمد (۱۳۸۲): مدیریت شهری - کتاب سبز شهرداری، انتشارات سازمان شهرداری های کشور، جلد یازدهم.
۲۴. سعیدنیا، احمد (۱۳۸۳): طرح های شهری، کتاب سبز شهرداری، انتشارات سازمان شهرداری های کشور، جلد پنجم.
۲۵. سعیدی، محمدرضا (۱۳۸۲): درآمدی بر مشارکت مردمی و سازمانهای غیردولتی، انتشارات سمت، تهران.
۲۶. سند چشم‌انداز جمهوری اسلامی ایران (افق ۱۴۰۴) در ارتباط با بافت‌های تاریخی.
۲۷. شمعی، علی و پوراحمد، احمد (۱۳۸۴): بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه جغرافیا، چاپ اول، انتشارات دانشگاه تهران.
۲۸. شوی، فرانسواز (۱۳۷۵): شهرسازی: از تخیلات تا واقعیات، ترجمه سید محسن حبیبی، دانشگاه تهران، تهران.
۲۹. ضوابط حفاظت و کاربری بافت‌های تاریخی ارزشمند شهرها.
۳۰. طالب، مهدی (۱۳۷۱): مشارکت: شرط لازم مداخله در بافت‌های شهری، مجموعه مقالات همایش تخصصی بافت های شهری، وزارت مسکن و شهرسازی، مشهد.
۳۱. طرح محیط پایدار (۱۳۸۵): طرح راهبردی، تفصیلی ویژه و طراحی شهری بافت فرسوده (مسئله‌دار) شهر قزوین، جلد دوم.

۳۲. طوسی، محمد علی (۱۳۷۸): مشارکت مردم، تعاون، فصلنامه اجتماعی و فرهنگی وزارت تعاون، شماره ۹۹.
۳۳. عربشاهی، زهرا (۱۳۸۲): سابقه نوسازی و بهسازی بافت قدیم شهری در ایران و اروپا، ماهنامه شهرداری‌ها، شماره ۴۹، تهران.
۳۴. علوی تبار، علیرضا (۱۳۷۹): بررسی الگوهای مشارکت شهروندان در اداره امور شهرها (تجارب جهانی و ایران)، مرکز مطالعات برنامه ریزی شهری وزارت کشور، انتشارات سازمان شهرداری ها.
۳۵. فرید، یدالله (۱۳۷۵): جغرافیا و شهرشناسی - تبریز - انتشارات دانشگاه تبریز - چاپ چهارم.
۳۶. فلامکی، محمد منصور (۱۳۷۵): باز زنده سازی بناها و شهرهای تاریخی، دانشگاه تهران، تهران.
۳۷. فلامکی، محمدمنصور (۱۳۸۴): سیری در تجارب مرمت شهری از ونیز تا شیراز، تهران، نشر فضا.
۳۸. قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران.
۳۹. قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی.
۴۰. قانون بودجه سال ۱۳۸۴ کل کشور.
۴۱. قانون حفظ آثار ملی (مصوب آبان ماه ۱۳۰۹).
۴۲. قانون شهرداری‌ها .
۴۳. قانون نوسازی و عمران شهری (مصوب ۱۳۴۷/۹/۷).
۴۴. کائوتری، هوئین و دیگران (۱۳۷۹): مشارکت در توسعه، ترجمه: هادی غبرایی و داوود طبایی، تهران: انتشارات روش.

۴۵. کلانتری خلیل آباد، حسین و پوراحمد، احمد (۱۳۸۵): فنون و تجارب برنامه ریزی مرمت بافت تاریخی شهرها، پژوهشگاه علوم انسانی فرهنگ و مطالعات اجتماعی، چاپ دوم.
۴۶. کلانتری خلیل آباد، حسین و همکاران (۱۳۸۸): راهکارهای اجرایی حفظ و احیای بافت تاریخی شهر تهران - محله سیروس (چاله میدان)، پژوهشکده فرهنگ و هنر جهاد دانشگاهی.
۴۷. کوین لینچ (۱۳۷۶): سیمای شهر، ترجمه دکتر منوچهر مزینی، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.
۴۸. محمد مردای، اصغر و محمد جواد دستمال چیان (۱۳۸۲): طرح ساماندهی و مرمت بدنه جنوبی خیابان امام خمینی قزوین، فصلنامه عمران و بهسازی شهری هفت شهر.
۴۹. مرادی مسیحی، وراز (۱۳۸۱): برنامه ریزی استراتژیک و کاربرد آن در شهرسازی ایران: نمونه موردی کلان شهر تهران، انتشارات پردازش و برنامه ریزی شهری.
۵۰. مشهدی زاده دهقانی، ناصر (۱۳۸۱): تحلیلی از ویژگی های برنامه ریزی شهری در ایران، انتشارات دانشگاه علم و صنعت، چاپ چهارم.
۵۱. مطوف، شریف (۱۳۷۸): نقش مشارکت در برنامه ریزی توسعه کشور، فصلنامه پژوهشکده علوم انسانی و اجتماعی جهاد دانشگاهی، پیش شماره سوم.
۵۲. موحد، علی و رضایی، مریم (۱۳۸۷): ارزیابی توان‌ها و ظرفیت های محیطی در بافت های فرسوده شهری (نمونه موردی بخش مرکزی شهر اصفهان)، اولین همایش بافت های فرسوده شهری، اهواز.
۵۳. مهدی زاده، جواد (۱۳۸۴): نظری اجمالی به ساماندهی مرکز شهر تهران، فصلنامه هفت شهر، شماره ۳.
۵۴. مهندسین مشاور کاوش معماری (۱۳۸۹): ارائه برنامه نوسازی بافت های فرسوده شهر تهران، منطقه ۹.
۵۵. مهندسین مشاور نقش جهان پارس (۱۳۸۵): تکنیک تجزیه و تحلیل سوات.

۵۶. نظریان، اصغر(۱۳۸۱): جغرافیای شهری ایران، تهران، پیام نور.
۵۷. وب سایت شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.
۵۸. یاور، بیژن(۱۳۸۱): شهرسازی مشارکتی و جایگاه مشارکت مردم در شهر ایرانی واقعیات، اهداف و استراتژی ها پایان نامه کارشناسی ارشد، شهر سازی، دانشگاه علم و صنعت.

ب- منابع خارجی

59. Bernroider E(2002): Factor in SWOT analysis applied to macro, small to medium and large software enterprises European management Journal, No5, pergamon.
60. Bertolini, L., 2005. Sustainable urban mobility, an evolutionary approach, European Spatial Research Policy 1, 109–126.
- Yuksel, I and diviner, M.D(2007) Using the analytic network process (ANP) in a SWOT analysis – a Case study for textile firm, Information sciences, No177, Elsevier
61. Carey Curtis (2008) Planning for sustainable accessibility: The implementation challenge, Curtin University of Technology, WA, Australia, 104–112.
62. Dyson, R,G.,2000. Strategy, performance and operational research. Journal of the Operational Reasearch Society51,5-11.
63. Houben, K. Lenie, K. Van hoof(2000) a kknowledge-based SWOT-analysis system as an instrument for strategic planinng in sall and medium sized enterprises125-135.
64. Roberts, Peter and Sykes, Hugh(2000) Urban Regeneration, SAGE
65. UNDP(2004) Guidelines for urban regeneration in the Mediterranean region, Priority Actions Program Regional Activity Centre.



66. <http://rpc.tehran.ir>
67. <http://tarh.majlis.ir>
68. <http://zanjanshahrsaz.blogfa.com>
69. www.armanshahrco.com
70. www.iraninstitute.com
71. www.itca.ir
72. www.maskan.itan.ir
73. www.tbzmed.ac.ir/news/tose.htm