



سید امیر منصوری،  
استادیار دانشکده معماری،  
پدیس هنرهای زیبا،  
دانشگاه تهران  
amansoor@ut.ac.ir

# نوسازی شهری، از امر بخشی تا فرا بخشی

## مسئله پژوهش

نوسازی شهری در هر یک از بافت‌های مشکل‌دار اعم از فرسوده، تاریخی، حاشیه‌نشینی و غیررسمی مسئله‌ای چندبعدی و پیچیده است که انتظار راه حل مشکل و ساده برای آن نمی‌توان داشت. علی‌رغم عزم سیاسی دولت‌های مختلف در حل مشکل بافت‌های مسئله‌دار، موفقیت کمی در این زمینه حاصل شده است. در سه دهه اخیر، سرعت رشد بافت‌های مشکل‌دار شهری در کشور بیشتر از نوسازی آنها بوده است. در نتیجه بحران ناشی از شکاف میان بافت‌های مسئله‌دار و متعارف شهری روز به روز گسترده‌تر می‌شود.

در سال‌های پس از جنگ و شروع فعالیت‌های بازسازی، فضای توجه به نوسازی و بازسازی شهری در ایران توسعه یافت. وقوع زلزله‌های پی‌درپی در نقاط مختلف کشور، ضرورت نوسازی بافت‌های فرسوده را بیش از پیش عیان ساخت. در این راستا شرکت عمران و بهسازی در وزارت مسکن و سازمان نوسازی شهری در بسیاری از شهرداری‌های کشور تشکیل شد. از سویی نیز ضرورت نوسازی فوری با تعیین مهلت‌های غیرممکن در

برنامه‌های توسعه کشور مورد تأیید قرار گرفت.

در یک دهه گذشته، نوسازی شهری در کانون توجهات فعالیت‌های عمران شهری بوده است. کتاب‌های زیادی درباره شیوه نوسازی و مداخله در بافت‌های فرسوده منتشر شده و امروزه ایران با اخذ رویکردهای چندجانبه در زمره کشورهای قرار می‌گیرد که ادبیات نوسازی را به نحو نسبتاً فنی می‌شناسد. با این همه نتایج روند نوسازی مقبول نیست. چرا؟ این پرسش با متخصصان در میان گذارده شد. حاصل این کار ویژه‌نامه‌ای است که پیش رو دارید. مهم‌ترین دستاورد این مطالعه ضرورت اتخاذ رویکرد استراتژیک به امر نوسازی شهری برای موفقیت آن بوده است.

## یافته‌های پژوهش

در پاسخ به این پرسش، صاحب‌نظران دیدگاه‌های خود را در قالب ۵ مقاله علمی و ۱ میزگرد ارائه کردند. ظرفیت محدود ویژه‌نامه و زمان کوتاه برای دستیابی به یک پژوهش کاربردی مختصات مهم این فرایند بود.

• مقاله «آسیب‌شناسی نوسازی شهری در ایران» با تکیه بر تجارب میدانی، به آسیب‌شناسی و بررسی دلایل عدم تحقق نوسازی بافت‌های فرسوده شهری می‌پردازد که عمدتاً شامل سامان‌نیافتگی، دید پروژه‌محور و بخشی‌نگری است. ماهیت چندبعدی مسئله، فقر دانش در موضوعات مبنایی نوسازی، شکاف میان توسعه ملی و توسعه شهری، انعطاف‌ناپذیری طرح جامع و فاصله میان اهداف آن با طرح‌های نوسازی، فقدان



در سال‌های اخیر سرعت رشد بافت‌های فرسوده شهری بیش از نوسازی آنها بوده است. بافت فرسوده دره فرحزاد، تهران.

عکس: سپهر زند، ۱۳۹۱.  
In recent years, the growth rate of deteriorated fabrics has been higher than that of renovation. The deteriorated fabric of Farahzad Valley, Tehran. Photo: Sepehr Zhand, 2012.

رویکرد فرابخشی و کل نگر به امر نوسازی، نبود رژیم حقوقی نوسازی، بی توجهی به تمایزات بافت‌های فرسوده و بافت‌های معمولی شهری، غیبت ساکنین وعدم مشارکت آنان در طرح‌های نوسازی، مردم‌گریزی در سیاست‌های نوسازی دولتی، ساختار دیوان‌سالار نوسازی و ناپایداری مدیریت طرح‌های نوسازی از مهم‌ترین موانع تحقق نوسازی را در ایران برشمرده است. دقت در موانع تحقق نوسازی مذکور در این مقاله از تنوع مسئله‌های نوسازی حکایت می‌کند؛ تنوعی که ناشی از فرارگیری هریک از آنها در حوزه اقتدار بخشی از مدیریت دولتی است.

• مقاله «نقش مقررات در تحقق نوسازی شهری» پس از اشاره به دلایل ضرورت تدوین حقوق نوسازی شهری، به الزامات نظام حقوقی آن اشاره می‌کند. نظام‌مند بودن قوانین و مقررات، عادلانه بودن نظام حقوقی نوسازی شهری، تمهید راه کارهای قانونی متنوع برای شهروندان، توجه به مقوله مشارکت شهروندان در نوسازی شهری و پیش‌بینی منابع مالی پایدار و ساختار مدیریتی و اجرایی مناسب نوسازی شهری از ویژگی‌هایی است که در این مقاله به آنها اشاره شده است. این مقاله به وضوح نقش مقررات و قوانین و بالتبع دستگاه‌های وابسته به آنها را در تحقق نوسازی تصویر کرده است.

• مقاله «پیدایش و گسترش بافت‌های فرسوده» با تأکید بر تدقیق تعریف فرسودگی و نوسازی و اهمیت آنها در تبیین روندهای آتی، تغییر روش و نگرش از تفکر جزءنگر به کل نگر را راه حل کلان مسئله می‌داند. اشتباه در درک ماهیت فرسودگی است که به فیزیکی انگاشتن آن می‌انجامد و عوامل و ساختارهای دیگری در بافت‌های شهری وجود دارند که فرسوده می‌شوند و فرسودگی را به کالبد محلات شهری تحمیل می‌کنند. این مقاله بافت فرسوده را محصول گسست مفهومی زمان و مکان از یکدیگر می‌داند که در دنیای امروز به دلیل سریع‌تر شدن آهنگ رشد علوم، هم‌زمانی تاریخی آن از میان رفته است.

نگرش سیستمی و تفکر شبکه‌ای به بافت فرسوده، علت تولید آنها را جدا افتادن این نواحی از شبکه‌های شکل گرفته اقتصادی - اجتماعی می‌داند.

• مقاله «نقش نوسازی در توسعه نظارت اجتماعی» دو شیوه اساسی نوسازی بافت‌های فرسوده را مقاوم‌سازی واحدهای موجود یا تخریب و نوسازی آنها (به تهنایی یا از طریق تجمیع) معرفی می‌کند که به دلیل بازده اقتصادی، روش دوم برگزیده می‌شود. در این حالت مقاله به بررسی تحولات بعد اجتماعی محلات فرسوده در روند نوسازی پرداخته که به تغییر واحدهای مستقل به آپارتمان و افزایش جمعیت ساکن منجر می‌شود. همچنین در این روند، ساخت فضایی محلات نیز دگرگون می‌شوند و فضاهای عمومی، خصوصی و نیمه‌عمومی دچار تغییراتی می‌شوند که در نتیجه آن نظارت واحدهای مسکونی بر عرصه‌های عمومی و فرارگیری خدمات عمومی در کنار مسکن دچار دگرگونی می‌شود. مقاله جهت این تغییرات را به سوی کمتر شدن نظارت اجتماعی و به تبع آن کاهش سطح مشارکت، امنیت و تعلق به مکان می‌شمارد.

• مقاله «سیاست شهری، نوسازی شهری و برابری سرزمین» ضمن تشریح سیاست‌های نوسازی چند دهه گذشته در کشور فرانسه، آنها را از منظر عدالت اجتماعی مقایسه می‌کند. مقاله مسائل اصلی بافت‌های مسئله‌دار شهری و رویکرد اجتماعی دولت‌های هر دوره را به عنوان مهم‌ترین متغیرهای مسئله نوسازی شهری معرفی می‌کند که سیاست‌های شهری از آن بر می‌خیزد.

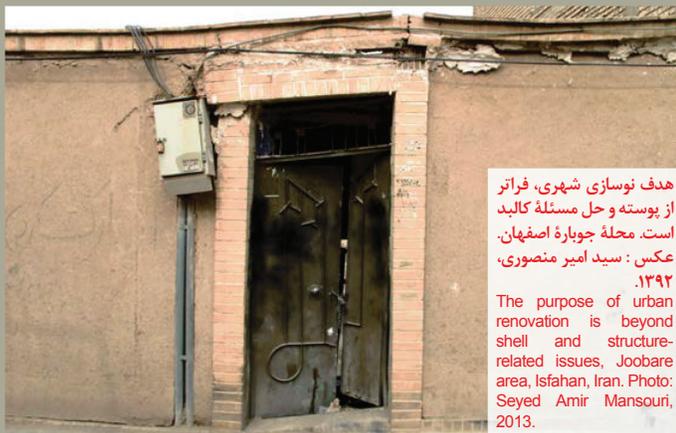
مقاله به کوتاهی دوران مدیریت مسئولان نوسازی به عنوان عاملی برای اتخاذ رویکردهای جاه‌طلبانه توسط هر دو جریان سیاسی راست یا چپ اشاره می‌کند که در شرایط حاضر به ترندهایی درباره نظام نوسازی در فرانسه و اهداف آن انجامیده است. چهار رویکرد جاکوبین (دولت‌مدار و حذف رده‌های محلی)، جامعه‌گرا (تأکید بر رده‌های محلی)، اصلاح‌طلب (تغییر در دولت و شیوه‌های محلی) و نومحافظه‌کار (تقویت قوم‌گرایی در رویکرد جاکوبین) براساس ابعاد اجتماعی و نه کالبدی نوسازی تعریف شده است. در همه آنها، بخش اصلی مسئله، وضعیت اجتماعی ساکنان مناطق فرسوده است که در رویکرد اول، تمرکز جمعیت ضعیف در یک محدوده را موجب ایجاد معلولیت جمعی و جدا افتادن آن از بقیه شهر می‌داند. رویکرد دوم تکیه بر شناخت نقاط قوت و استعدادها مناطق فقیر به جای بررسی‌های آماری آن دارد. رویکرد سوم به جای بررسی مسئله و دلایل آن در مقیاس محله‌های فرسوده، به روند فقرزایی در شهر و حتی در مقیاس جامعه می‌پردازد. رویکرد چهارم ضمن تأکید مجدد بر موقعیت جغرافیایی

مسئله، به صورتی نژادپرستانه بر قومیت ساکنان این مناطق تأکید می‌کند. مقاله در همه دوران مورد بررسی خود، مسئله بافت‌های مسئله دار شهری را از زاویه برابری اجتماعی و فرصت‌های رشد مورد بررسی قرار می‌دهد و راه حل‌های کالبدی را از منظر تأثیرات آن بر ایجاد چرخه‌های مشارکت و حضور ساکنان بافت‌های فرسوده در فعالیت‌های مولد شهری مورد ارزیابی قرار می‌دهد.

• میزگرد بررسی «مسئله نوسازی شهری در ایران» به این سؤال محلی پرداخته که علی‌رغم عزم جدی مسئولان نظام برای حل مشکل بافت‌های فرسوده، تأکید برنامه‌های توسعه ملی و رشدیافتگی ادبیات نوسازی، چرا سهم بافت‌های فرسوده به کل بافت‌های شهری در حال فزونی است و این روند کاهشی نبوده است؟ پاسخ‌های حاضران میزگرد به پراکندگی سازمان‌های دست اندر کار نوسازی، کمبود اعتبارات، تعارض روش‌های پیش گرفته شده، عدم اتکا به مشارکت، عدم شناخت بحران، بی‌توجهی به پیشگیری، اقدامات پروژه‌محور از حیث متدولوژی، نگرش جزءنگر به بافت فرسوده و بتوارگی فضایی که دست‌اندرکاران نوسازی را مقهور کالبد فضا می‌کند، مانع توجه به ابعاد اقتصادی - اجتماعی فرسودگی شده و در نتیجه به خودانگیزگی نوسازی نمی‌انجامد. همچنین بر ضرورت تبلیغ گفتمان نوین نوسازی و اصلاح نظام سیاست‌گذاری در توسعه شهری تأکید شد.

### جمع‌بندی (مسائل)

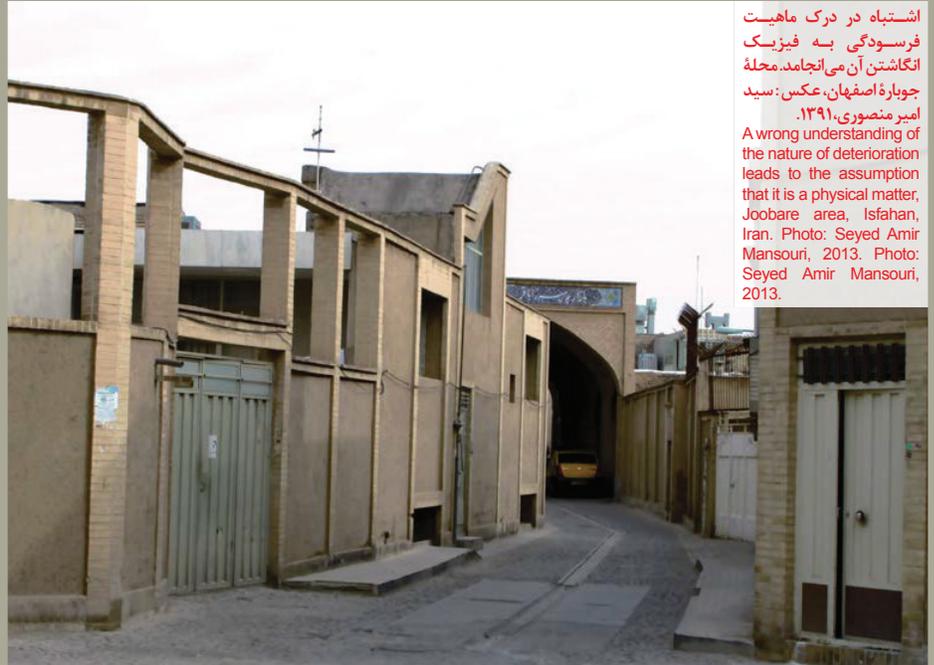
- دولت توانایی نوسازی بافت‌های فرسوده را ندارد.
- هدف نوسازی، فراتر از حل مسئله کالبد است، توجه به سایر ابعاد همچون خدمات شهری، بنیه اقتصادی و روابط اجتماعی علاوه بر آن که هدف نوسازی را کامل می‌کنند، شرط تحقق آن به شمار می‌روند.
- موانع نوسازی بافت‌های فرسوده را در ترس از شکست اقتصادی مردم، نگرانی از جابجایی، عدم اطمینان از اتفاقات آینده، پیچیده بودن فرایند اقدامات نوسازی، ابهامات و نقایص حقوقی و قانونی، دیوان‌سالاری مدیریت نوسازی و عدم حمایت اقتصادی باید جستجو کرد.
- رویکرد انزواگرایانه برنامه‌های توسعه شهری به نوسازی بافت‌های فرسوده، به عدم تحقق نوسازی منجر می‌شود.
- حالت جزیره‌ای نوسازی به تداوم رکود آن می‌انجامد.
- میان طرح نوسازی برای ساخت فضایی محله و تحقق اهداف اجتماعی آن رابطه مستقیم برقرار است.
- نوسازی نقش بی‌بدیل در روند عدالت اجتماعی دارد.
- گرایش روش‌های نوسازی به کالبد بافت‌های فرسوده ناشی از نگاه جزءنگر به مسئله است.
- تقویت نهادهای محلی موجود به انجام اجتماعی و تقویت نظارت عمومی و امنیت محیط می‌انجامد.
- درک صحیح ماهیت و فهم مسئله فرسودگی به تبیین روابط آن با شبکه‌های اقتصادی و اجتماعی و کاروان توسعه شهر منجر می‌شود که شرط اعمال رویکرد سیستمی و کل نگر به مسئله است.
- نوسازی شهری در ایران، مرحله شناخت علمی و تبیین فنی مسئله را به نحو خوبی تأمین کرده است و ادبیات آن در وضعیت قابل دفاع به سر می‌برد.



هدف نوسازی شهری، فراتر از پوسته و حل مسئله کالبد است. محله جوباره اصفهان. عکس: سید امیر منصور، ۱۳۹۲.  
The purpose of urban renovation is beyond shell and structure-related issues, Joobare area, Isfahan, Iran. Photo: Seyed Amir Mansouri, 2013.



بافت فرسوده محله یافت آباد، تهران، ۱۳۸۸. مأخذ: آرشیو مرکز پژوهشی نظر. The deteriorated fabric of Yaft Abad, Tehran, 2009. Source: NAZAR Research Center Archive.



اشتباه در درک ماهیت فرسودگی به فیزیک انگاشتن آن می انجامد. محله جوباره اصفهان، عکس: سید امیر منصوری، ۱۳۹۱. A wrong understanding of the nature of deterioration leads to the assumption that it is a physical matter, Joobareh area, Isfahan, Iran. Photo: Seyed Amir Mansouri, 2013. Photo: Seyed Amir Mansouri, 2013.

• نوسازی شهری در ایران پس از دوره طرح مسئله و شناخت ضرورت های حل مسئله، نیازمند اقدامات هماهنگ برای تحقق نوسازی است.

#### راهبردهای نوسازی (برآمده از پژوهش حاضر)

۱. ایجاد وحدت نظری در تعاریف فرسودگی و نوسازی و لوازم تحقق آن از طریق تبیین منشور نوسازی شهری در دستور قرار گیرد.
۲. نوسازی شهری، فرصتی برای توسعه عدالت اجتماعی و تأمین شرایط برابر برای رشد شهروندان و امکانات اقتصادی - اجتماعی شناخته شده و بر این مبنا برنامه ریزی شود.
۳. در همه برنامه های نوسازی شهری بایستی رویکرد کل نگر جایگزین رویکرد جزء نگر شود. ■

#### نتیجه گیری

- پراکندگی نظری در تعاریف فرسودگی و نوسازی به عدم انسجام عملی در برنامه های نوسازی شهری انجامیده است.
- فرسودگی، مسئله های چندبعدی است و ابعاد مختلف آن در حوزه اختیارات سازمان های مختلف دولتی و عمومی است.
- فرسودگی، در عین آنکه بحران اجتماعی تلقی می شود، فرصتی برای توسعه و حرکت به سوی عدالت اجتماعی، تعمیق روابط انسانی و تقویت حس تعلق به مکان است.
- نوسازی شهری اقدامی اساسی در برنامه های توسعه شهری است که نمی تواند پس از تهیه و تصویب طرح ها در رده دوم مورد توجه قرار گیرد.
- رویکرد جزء نگر به نوسازی بافت های فرسوده از دلایل عدم موفقیت برنامه ها بوده است.



رویکرد جزء نگر به بافت های فرسوده از دلایل عدم موفقیت برنامه ها بوده است. بافت تاریخی کرمان. عکس: سپهر زند، ۱۳۸۹. A detailed approach to deteriorated fabrics is among the reasons why plans have been unsuccessful. Historical Fabric of Kermand. Photo: Sepehr Zhand, 2010.

# Urban Renovation, from a Sectoral to a Cross-sectoral Matter

Seyed Amir Mansouri, Ph.D in Urban Studies with Landscape Proficiency, Assistant Professor, University of Tehran, Iran  
Seyedamir.mansouri@gmail.com

کاروانسرای هندی‌ها، کرمان.  
عکس: سپهر زند، ۱۳۸۹.  
The Indian Inn, Kerman,  
Iran. Photo: Sepehr  
Zhand, 2010.

Urban renewal in an issued context ranging from deteriorated, historic, marginalized and informal is a multidimensional and complex issue that one cannot expect a simple linear solution for them. Despite the political will of the government in solving the problematic fabrics, little success has been achieved in this field. In the past three decades, the fast growth of problematic urban fabrics has surpassed the urban renewal. As a result of the crisis caused by the gap between the normal fabrics and the issued urban fabrics is increasing constantly.

In the years following the war, since the beginning of reconstructions, urban renewal and reconstruction of the city was developed in Iran. Moreover, successive earthquakes in different parts of the country accentuated the need to repair deteriorated fabrics majorly. In this regard the Construction and development corporation at the Ministry of and Housing and Urban Renewal in many municipalities across the nation was formed and the essential immediate renewals with impossible deadlines were planned and approved in the country's developmental plans.

In the last decade, urban renewal has been the main focus of urban development activities. Multiple books on the intervention and methods in deteriorated fabrics have been published and Iran is now among the countries who take multilateral approaches in renovation and renewal and recognizes this technical literature. However, the process of renovation is not acceptable. Why? This was the question that queried from the experts.

## Summing Up (Issues)

- The government is not able to renovate deteriorated fabrics.
- The purpose of renewal is beyond the structural problem. Consideration of other aspects such as utilities, economic status and social relations can accomplish the goal of complete renewal since they are the major factors of this accomplishment.
- Obstacles for the renewal deteriorated fabrics can be sought in the fear of people's economic failure, concerns of displacement, uncertainty of future events, the complex process of renewal measures, the legal ambiguities and defects, bureaucracy of renewal management and lack of economic support.
- Isolation approach of urban development programs renewal of deteriorated fabrics, leads to a failure in accomplishment.
- Isolation of renewal leads to a continuing recession.

struction of the neighborhood environment and fulfillment of its social objectives.

- Renovation has a unique role in social justice.
- Approaches of renewal methods to the body of deteriorated fabrics stems from a component-oriented look.
- Strengthening local institutions will lead to social strengthened public supervision and environmental safety.
- Complete understanding of the nature and issue of deteriorated fabrics leads to relationships with economic and social networks as well as the development of the city construction which are considered as the factor of systematic and holistic approach.
- Urban renewal in Iran has provided the scientific knowledge and technical explanation and its literature is in a defensible position.

## Conclusions

- Lack of concentration to the theoretical definitions of deterioration and renewal has led to inconsistency of practice in urban renewal programs.
- Deterioration is a multidimensional issue whose dimensions are in control of various government agencies and public authorities.
- Deterioration is a social crisis from one hand and an opportunity to develop and move towards social justice, to deepen human relationships and to strengthen the sense of place on the other.
- Urban renewal is a fundamental step in urban developmental plans which cannot be considered as second priority in preparation and adoption of plans.
- A component-oriented approach to the renewal of deteriorated fabrics is the reason to failure of the program.
- Urban renewal in Iran requires concerted efforts to be successful in renovation after recognizing the issue and the necessity of solving problems.

## Renewal Strategies

1. Theoretical unity in defining deterioration and renewal as well as the necessities of their achievement through determination of a charter of urban renewal to be adopted in the city.
2. Urban renewal is an opportunity for developing social justice and providing equal conditions for social growth of citizens and socio-economic development which needs to be planned on this basis.
3. In all urban renewal programs the holistic approach must replace component-oriented approach.