نشریه مکتب احیاء، ۱(۱)، ۴۰-۴۵/ زمستان ۱۴۰۲
https://doi. 10.22034/1.1.40

مقالهٔ پژوهشی

آسیب‌شناسی نوسازی بافت‌های فرسودهٔ شهری در ایران از منظر نظریهٔ نوسازی متوازن

علیرضا عندلیب*
دانشیار گروه شهرسازی، دانشکدهٔ عمران، معماری و هنر، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

اطلاعات مقاله
تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۰۳/۰۵
تاریخ بازنگری: ۱۴۰۲/۰۵/۱۵
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۰۶/۲۰
تاریخ انتشار: ۱۴۰۲/۱۰/۰۱

واژگان کلیدی
نوسازی، متوازن، فرسودگی، بافت فرسوده

چکیده

بافت‌های فرسودهٔ شهری در چند دههٔ اخیر به صورت مشکل حادی در کشور بروز کرده است. از یک سو، گسترش فرسودگی بافت‌های شهری و از سوی دیگر، روند کند نوسازی این بافت‌ها به صورت نامتوازن موجب پیدایش مشکلات جدیدی برای شهرهای کشور شده است. آنچه در آسیب‌شناسی نوسازی این بافت‌ها روشن می‌شود این است که عدم توازن و ناهماهنگی در ابعاد مختلف اجتماعی، کالبدی، اقتصادی و عوامل دیگر مشابه آن موجب بروز اختلال یا قطع اتصال با شبکه‌ها و جریان‌های توسعهٔ شهری شده و فرسودگی در مناطق آسیب‌پذیر و مستعد را رقم زده است. به این ترتیب، می‌توان گفت که بافت‌های فرسودهٔ شهری یا پهنه‌های شهری جامانده، مولود شهرسازی ناعادلانه و توسعهٔ شهری نامتوازن است. به همین دلیل نیز تاکنون در مجموع، نتوانسته است روند نوسازی را با روند فرسودگی، متوازن سازد. چهار مانع اصلی عدم موفقیت نوسازی متوازن عبارت‌اند از: ابهام درشناخت مفاهیم اساسی و مبنایی نوسازی (فقر دانش و نبود پشتوانه‌های نظری)، وجود تعارضات درنظام حکمرانی مدیریت نوسازی و نبود برنامهٔ راهبردی- اجرایی نوسازی، نبود مشارکت فعال (کنشگران) جوامع مخاطب نوسازی به‌ویژه مردم در سیاست‌گذاری، برنامه‌ریزی و اجرای طرح‌ها (بی‌اعتمادی به وعده‌ها، برنامه‌ها و مدیریت نوسازی) و بی‌ثباتی رویکردهای مدیریتی، ناتوانی در هماهنگی بخش‌ها و ضعف متولیان در هماهنگ‌سازی بخش‌ها و دستگاه‌های متولی (عدم شفافیت فرایندها). با این روند می‌توان نتیجه گرفت که تداوم جاماندگی بافت فرسوده از سایر بافت‌های شهری منجر به «واماندگی»، «زوال» یا «فروپاشی» بافت‌های جامانده می‌شود. به عبارت دیگر، زوال یا فروپاشی بافت درچنین حالتی به معنای قرارگرفتن این بافت‌ها در نقطهٔ بی‌بازگشت نوسازی است. به همین جهت، نیازمند گشودن راهی به منظور مداخلهٔ عقلانی، علمی و هوشمندانه در بافت‌های فرسودهٔ شهری کشور هستیم که با تکیه بر سه بینش و خِرد پایهٔ نوسازی «عدالت‌بنیان»، نوسازی «مردم‌پایه» و نوسازی «محله‌محور»، نوسازی متوازن بافت‌های فرسودهٔ شهری بافت‌های فرسوده را سامانی نو بخشد. با توجه به بینش‌های اساسی و خِردهای پایهٔ سه‌گانه، نوسازی متوازن که در پی گشودن راهی به منظور مداخلهٔ عقلانی، علمی و هوشمندانه در بافت‌های فرسودهٔ شهری کشور باشد، نیازمند تدوین اصولی است. اصولی که می‌توان کلیهٔ هدف‌گذاری‌ها، برنامه‌ریزی‌ها، اقدامات و عملکردهای نوسازی بافت‌های فرسودهٔ شهری را در آن چهارچوب مورد عمل و ارزیابی قرار داد. نظام تدبیر مدیریت نوسازی بافت‌های فرسودهٔ شهری بیش از هر چیز نیازمند اصول «همه‌جانبه‌نگری»، «توازن فکری و عملی» و «عقلانیت توأم با هوشمندی» در برون‌رفت از معضل بافت‌های فرسودهٔ شهری کشور و رونق‌بخشی نوسازی این بافت‌هاست. در این صورت دست‌یابی به هدف نوسازی متوازن بافت‌های فرسوده محقق و توسعهٔ شهری نیز متوازن می‌شود.

* نویسندهٔ مسئول: ۰۹۱۲۱۴۴۱۰۵۶، a.andalib@srbiau.ac.ir

This is an open access article disributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution License (http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/)

[Downloaded from jors-sj.com on 2026-11-06]
[DOI: 10.22034/1.1.40]

مقدمه

فرسودگی موضوعی مهم در زندگی شهری و از دغدغه‌های اصلی برنامه‌ریزان، سیاست‌گذاران و مدیران در بخش‌های دولتی، عمومی و خصوصی است. فرسودگی چه در مقیاس واحد مسکونی یا محدوده‌ای از فضای شهری، زمینه‌ساز آسیب‌پذیری شهرها و ساکنان آن در برابر سوانح و بلایا، دسترسی به خدمات و زیرساخت‌های جدید است. در نتیجه فرسودگی شهری و بافت‌های فرسوده از موضوعات اساسی در مباحث شهرنشینی معاصر هستند. به همین دلیل، با توجه به حجم وسیع و وضعیت کمی و کیفی بافت‌های فرسوده، معمولاً نوسازی این بافت‌ها به عنوان یکی از موضوعات اولویت‌دار شهرهای بزرگ کشور بوده است. آنچه در پی آمده است شامل دو بخش کلی مسئله‌شناسی بافت‌های فرسودهٔ شهری و آسیب‌شناسی نوسازی این بافت‌ها در ایران با رویکرد «نظریهٔ نوسازی متوازن بافت‌های فرسودهٔ شهری» است. در هر یک از این بخش‌ها به ابعاد مختلفی از این موضوعات به طور اجمال پرداخته شده است.

مسئله‌شناسی بافت‌های فرسودهٔ شهری

بافت‌های فرسودهٔ شهری در چند دههٔ اخیر به صورت مشکلی حاد در کشور بروز کرده است. اقدامات نامتوازن نوسازی نیز نه‌تنها موجب حل مشکل این بافت‌ها نشده، بلکه علتی برای بروز مسائل جدید در آنها شده است. علاوه بر آن، حتی اصلاحات درون بافت در چهارچوب طرح‌ها و برنامه‌های رایج توسعهٔ شهری و سازوکارهای موجود در جهت ایجاد توازن در بافت‌های فرسوده پاسخ‌گو نبوده و به سرانجام مطلوب نرسیده است. با فاصله‌گرفتن نوسازی نامتوازن از اهداف بنیادین توسعه‌ای و تقلیل و تنزل این اهداف به پایین‌ترین سطح آن، نوسازی این بافت‌ها روزبه‌روز شاهد افت کیفی نتایج اقدامات بوده است. همین امر موجب کاهش کیفیت زندگی و نارضایتی ساکنان در بافت‌های فرسودهٔ شهری شده است. انباشتگی مسائل بافت‌های فرسوده به یکی از ابرچالش‌های شهرهای ایران تبدیل شده و پیچیدگی مواجهه و مداخله در آن را دشوارتر کرده است. به همین دلیل، ضرورت توجه بیشتر به هرگونه اقدام نوسازانه در آنها مضاعف شده است. موضوعی که بی‌توجهی به مسئله‌شناسی آن از مهم‌ترین موضوعات و آفات نوسازی بافت‌های فرسودهٔ شهری به شمار می‌رود.

علل اصلی پیدایش، شکل‌گیری و تداوم فرسودگی بافت‌های فرسودهٔ شهری

۱. با عنایت به شواهد و قرائن در دسترس و مطالعات انجام‌شده (عندلیب، ۱۳۹۲ الف)، زمینه‌های اولیه و عوامل بسترساز شکل‌گیری بافت‌های فرسودهٔ شهری را می‌توان در عواملی چون: کارکرد چرخهٔ تولید فقر شهری، نابسامانی اقتصاد کلان، حرکت‌های بی برنامهٔ جمعیت، شتاب‌های احساسی رشد، تمرکز جغرافیایی رانه‌های بیش‌سازی سود و تراکم فعالیت و نظایر آن بر شمرد(Wacquant, 1993). چندگونگی ترکیب این عوامل با یکدیگر، به گوناگونی فرسودگی در انواع بافت‌های فرسودهٔ شهری شده است.

۲. مهم‌ترین علل پیدایش وضعیت کنونی و گسترش نواحی نابسامان شهری کشور از منظر حقوقی در سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری ۱۳۹۳ در سه گروه عوامل مرتبط اشاره شده است (دفتر مطالعات کاربردی و امور ترویجی ، ۱۳۹۴، ۱۹).

۳. دلایل شکل‌گیری و تداوم فرسودگی با تحلیل شبکه‌ای و جریانی نیز به مفهوم آن است که به طور کلی فرسودگی بافت‌های شهری هنگام جداشدن از شبکه‌ها (اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و ...)، قطع پیوندها (با بقیهٔ محله‌های شهری، مراکز تصمیم‌گیری و ...) و ضعف جریان‌ها (اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و ...) بروز خواهد کرد.

در هر صورت بافت‌های فرسودهٔ شهری به سبب فرسودگی در کلیت با یکدیگر وجوه اشتراکی دارند، اما به سبب عوامل مؤثر در فرسودگی آنها دارای ماهیت‌های متفاوتی می‌شوند؛ این تفاوت‌ها، بافت‌های فرسوده را در گونه‌های مختلف مورد شناسایی قرار داده است.

تعریف و مفهوم فرسودگی در بافت‌های فرسوده

۱. راز بقا و تکامل گونه‌های مختلف موجودات زنده «انطباق» با شرایط متفاوت و متغیر است. به عبارت دیگر، گونه‌هایی در طبیعت باقی می‌مانند که بتوانند خود را با شرایط جدید و متغیر انطباق دهند.

۲. بافت‌های شهری به عنوان گونه‌ای از موجودات زنده نیازمند انطباق دائمی با شرایط متغیر و جدید است. این انطباق در شرایط دگرگون‌شوندهٔ اجتماعی، اقتصادی، محیط زیستی و... پیچیده‌تر شده است.

۳. چنانچه این بافت‌ها نتوانند خود را با شرایط متغیر و جدید انطباق دهند دچار، «فرسودگی»، «جاماندگی (بنگرید به سپانلو، ۱۳۸۸)» و «میرایی» تدریجی شده و تا مرز «فروپاشی» پیش می‌روند.

جاماندگی که مهم‌ترین رویداد مورد مواجههٔ این بافت‌ها به دلیل عدم توانایی انطباق با شرایط متغیر و جدید است، نشان نبود عدالت اجتماعی و شهری است. به همین دلیل، نمود این وضعیت در پهنه‌های شهری جامانده نمایان و قابل مشاهده است. علاوه بر آن، تغییر این وضعیت را می‌توان از مهم‌ترین چالش‌های جدی برنامه‌ها و طرح‌های توسعهٔ شهری به شمار آورد. به این ترتیب، پهنه‌های شهری جامانده محصول نارسایی در ساختارهای مدیریت توسعه در هر دو فضای ملی و محلی هستند. در این صورت، مفهوم جاماندگی یا فرسودگی به عدم درک شرایط متغیر و انطباق پهنهٔ شهری با آن، به‌هم‌خوردن نظم، هماهنگی و توازن در ابعاد مختلف توسعهٔ شهری مربوط می‌شود. به همین دلیل، می‌توان نتیجه گرفت که تداوم جاماندگی بافت فرسوده از سایر بافت‌های شهری منجر به «واماندگی»، «زوال» یا «فروپاشی» بافت‌های جامانده می‌شود. به عبارت دیگر، زوال یا فروپاشی بافت در چنین حالتی به معنای قرارگرفتن این بافت‌ها در نقطهٔ بی‌بازگشت نوسازی[1] است. لذا واماندن یا بازماندن بافت به مفهوم عدم امکان برگشت‌پذیری آن به

[Downloaded from jors-sj.com on 2026-11-06]
[DOI: 10.22034/1.1.4

چرخهٔ نوسازی است. در این صورت، از دست دادن «شأن سکونت» را می‌توان به عنوان یکی از علائم بافت‌های فرسوده به شمار آورد.

میزان و شدت فرسودگی بافت (بزرگی جاماندگی)

همچنین برای شناسایی میزان، بزرگی جاماندگی و شدت فرسودگی و عناصر فرسوده در یک پهنهٔ شهری می‌توان از شاخص‌های «تراز میانگین شهر» استفاده کرد. لذا لازم است تراز میانگین شهر در عامل‌های مورد نظر تعیین شود تا بتوان با سنجش تراز عامل یا عامل‌های مشابه در پهنهٔ شهری فرسوده با تراز میانگین شهر از میزان و شدت فرسودگی تصویری روشن و به‌طور نسبی دقیق ترسیم کرد. در این صورت، شناسایی شدت فرسودگی بافت یا بزرگی جاماندگی با «فاصلهٔ شاخص مربوطه «در پهنهٔ شهری» از شاخص میانگین شهر تعیین می‌شود.

جمع‌بندی مسئله‌شناسی بافت‌های فرسوده

در جمع‌بندی مسئله‌شناسی بافت‌های فرسودهٔ شهری (عندلیب، ۱۳۹۶، ۱۱۱-۱۱۵) روشن می‌شود که عدم توازن و ناهماهنگی در ابعاد مختلف اجتماعی، کالبدی، اقتصادی و عوامل دیگر مشابه آن موجب بروز اختلال یا قطع اتصال با شبکه‌ها و جریان‌های توسعهٔ شهری شده و فرسودگی در مناطق آسیب‌پذیر و مستعد را رقم زده است. به این ترتیب می‌توان نتیجه گرفت که بافت‌های فرسودهٔ شهری یا پهنه‌های شهری جامانده، مولود شهرسازی ناعادلانه و توسعهٔ شهری نامتوازن است (Conway, 2000). با جمع‌بندی فوق و با توجه به آنچه در تعریف و مفهوم فرسایش و فرسودگی بیان شد می‌توان بافت فرسوده را این‌چنین تعریف کرد: «به بخشی از پهنه‌های شهری که پیامد فرسودگی در آنها منجر به کاهش کیفیت کالبدی و کارکردی شده و در موقعیت پایین‌تر از محدودهٔ متوسط، متعارف و «تراز میانگین شهر» واقع شده‌اند، بافت فرسوده اطلاق می‌شود».

• نوسازی بافت‌های فرسودهٔ شهری در ایران

یکی از مهم‌ترین اهداف مدیریت توسعهٔ شهری، ارتقاء بهره‌وری شهر است، بافت‌های فرسودهٔ شهری می‌تواند مانع بهره‌وری بهینهٔ شهرها شود. به همین دلیل ضرورت‌های زیر جهت برون رفت از وضع موجود و رونق بخشی نوسازی بافت‌های فرسودهٔ شهری در ایران موضوعیت می‌یابد (منصوری، ۱۳۹۲):

- جلوگیری از تشدید معضل فرسودگی و افزایش روزافزون حجم فیزیکی و ابعاد غیرفیزیکی آن،
- رفع نگرانی‌های ناشی از خطر و خسارات احتمالی ناشی از سوانح و بلایا بویژه زلزله،
- لزوم پاسخ‌گویی مدیریت اجرایی کشور و مدیریت شهری به حل معضل جدی بافت‌های فرسوده،
- تحقق عدالت اجتماعی در کشور و رفع محرومیت و حفظ کرامت انسانی ساکنین این بافت‌ها،
- برقراری توازن و هماهنگی، حفظ یکپارچگی و انسجام فضای شهری (چو عضوی به درد آورد روزگار- دگر عضوها را نماند قرار)،
- استفاده از ظرفیت‌های توسعه‌ای شهر (سرمایه‌های مادی و معنوی) در جهت ایفای نقش فراشهری،
- هویت‌بخشی[۲] به شهر و زیباسازی سیمای آن،
- ارتقاء کیفیت زندگی ساکنین بافت.

آسیب‌شناسی رویکردهای نوسازی در ایران

آسیب‌شناسی نوسازی بافت‌های فرسوده و وضعیت نوسازی طی دهه‌های گذشته با طی روند فزایندهٔ فرسودگی بافت‌ها (روند شتاب‌دار آسانسور) از یک سو و روند کند نوسازی و گاهی شتاب‌زده (روند پلکانی) از سوی دیگر، دلالت بر نوسازی نامطلوب و ناموفق در ایران داشته است. بنابراین پرسش اساسی پیش رو آن است که چرا با وجود کلیهٔ ظرفیت‌های در اختیار، مسئلهٔ بافت‌های فرسودهٔ شهری در ایران تعیین تکلیف نمی‌شود و به عبارت دیگر مسئله حل نشده است؟ مشکل کجاست؟

پرسش‌های اساسی عدم تحقق نوسازی

در پاسخ به مشکل عدم تحقق نوسازی با وجود تلاش‌ها و اقدامات انجام‌شده به نظر می‌رسد، قاعدتاً ناتوانی در حل مشکل موجود دلایلی دارد که نیازمند آسیب‌شناسی، تبیین و شناخت علمی موضوع است. موضوعی که سهل و ممتنع به نظر می‌رسد ولی نیازمند بذل توجه به پرسش‌های مهم زیر است (عندلیب، ۱۳۹۲ب، ۸-۱۱):

- آیا بافت‌های فرسوده واقعاً مسئله است؟
- اگر مسئله است، مسئلهٔ کیست؟ (مسئلهٔ مدیران، کارشناسان و محققان، حاکمان، مردم شهر یا ساکنان بافت‌های فرسوده)
آیا اصولاً همزمان مسئله می‌تواند برای همهٔ گروه‌ها و مخاطبان درک واحد و مشترک داشته باشد؟
- اساساً اگر بافت‌های فرسودهٔ شهری مسئله است، چه نوع مسئله‌ای است؟
- آیا مسئلهٔ آینده است؟ یا مسئلهٔ گذشته؟
- آیا موضوع بحث آن فضای کالبدی از بین رفته است یا ارزش‌های تاریخی تخریب‌شده؟
- آیا این مسئله، ساختاری است یا کارکردی؟ ساختاری به معنای آنکه آیا می‌خواهیم نوسازی کنیم، در حالی که ساختارهای اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی کشور ما ساختارهای فرسوده‌زایی هستند؟ (در این صورت هر چقدر نوسازی شود، باز هم نسبت به حجم تولیدشدهٔ بافت‌های فرسوده عقب‌تر است.)
- آیا ساکنان بافت‌های فرسوده نیز اعتقاد به وجود چنین مسئله‌ای داشته و آن را برای خودشان اساساً مسئله می‌بینند؟
- آیا اولویت آنها نوسازی خانه‌شان است یا کسب شغل و کاری برای امرار معاش روزانه؟
- یا اینکه مسئلهٔ اصلیشان چیز دیگری است؟ به عبارت دیگر، مسئلهٔ ذهنی آنها چیست؟
- آیا به همین دلیل نیست که آنها طی سالیان دراز وارد میدان نوسازی نشده و نمی‌شوند و اساساً این مسئله را مسئلهٔ خود نمی‌دانند؟

[Downloaded from jors-sj.com on 2026-11-06]

[DOI: 10.22034/1.1.40]

به این ترتیب می‌توان نتیجه گرفت، شاید به واقع در ذهن ما بافت فرسوده یک مسئله نباشد، یا اگر هست، مسئلهٔ مورد اجماع نیست، چرا که برخلاف مسائلی که ارادهٔ حل آنها وجود دارد، اقدامی مؤثر و تعیین‌کننده در این جهت صورت نگرفته است. علاوه بر آنچه بیان شد می‌توان در تبیین موانع و مشکلات نوسازی بافت‌های فرسودهٔ شهری به ابعاد دیگری اشاره کرد، مهم‌ترین آنها عبارت‌اند از: تعریف موضوع و ضعف دانشی، رهاشدگی تجربی، ابعاد پیچیده و گستردهٔ موضوع، مقیاس وسیع، خلأ پشتوانه‌های حقوقی و قانونی، عدم وجود منابع مالی پایدار، توان فنی و تکنولوژیکی و شاید مهم از بقیهٔ ابعاد، موضوع مدیریت، برنامه‌ریزی و اجرا.

نتایج آسیب‌شناسی و علل عدم تحقق نوسازی در ایران

با توجه به آنچه در تبیین موانع و مشکلات نوسازی بافت‌های فرسودهٔ شهری بیان شد، به نظر می‌رسد باید مردم‌گریزی در سیاست‌های نوسازی دولتی (مداخلهٔ یک‌سویه) را از مهم‌ترین سبب‌های عدم تحقق نوسازی و در نتیجه اهداف مورد انتظار و حقوق و خواسته‌های ساکنان بافت‌های فرسوده دانست. همچنین اتخاذ رویکردهای کلیشه‌ای در زمینه‌های مختلف موجب عدم پویایی و استقبال از الگوهای نوآورانهٔ نوسازی و در نتیجه پویایی آن شده است. در نتیجه می‌توان چهار دیوار مانع اصلی را که همچون سدّ محکمی در برابر نوسازی قد علم کرده است و اقدام مناسب آن را با تأخیر و تردید مواجه ساخته است به قرار زیر برشمرد:

دیوار مانع اول: ابهام در شناخت مفاهیم اساسی و مبنایی نوسازی (فقر دانش و نبود پشتوانه‌های نظری)

دیوار مانع دوم: وجود تعارضات درنظام حکمرانی مدیریت نوسازی و نبود برنامه راهبردی- اجرایی نوسازی

دیوار مانع سوم: نبود مشارکت فعال (کنش گران) جوامع مخاطب نوسازی به‌ویژه مردم در سیاست‌گذاری، برنامه‌ریزی و اجرای طرح‌ها (بی‌اعتمادی به وعده‌ها، برنامه‌ها و مدیریت نوسازی)

دیوار مانع چهارم: بی‌ثباتی رویکردهای مدیریتی، ناتوانی در هماهنگی بخش‌ها و ضعف متولیان در هماهنگ‌سازی بخش‌ها و دستگاه‌های متولی (عدم شفافیت فرایندها)

به این ترتیب، ملاحظه می‌شود که توازن و تعادل لازمهٔ پایداری یک سیستم است به هم خوردن موازنهٔ میان شاخص‌های تراز میانگین شهر در بافت‌های فرسوده به دلیل قطع یا اختلال شبکه‌ها، جریان‌ها و پیوندهای آن، موجب تشدید پدیدهٔ عدم توازن و درنتیجه اختلال در نظم پایدار سیستم این بافت‌ها شده است (عندلیب، ۱۳۹۶، ۱۹۷).

با توجه به آنچه بیان شد، دو نکتهٔ اساسی درآسیب‌شناسی نوسازی بافت‌های فرسودهٔ شهری روشن می‌شود (منصوری و خانی، ۱۳۸۷، ۱۴):

۱) منشاء مشکلات بافت‌ها بیرون از محدودهٔ آنهاست.

۲) اصلاحات درون محدوده در چارچوب طرح‌های رایج توسعهٔ شهری از جمله طرح‌های جامع و تفصیلی و سازوکارهای موجود میسر نیست.

درنتیجه، اقدام برای رفع دو نکتهٔ مذکور دو مسیر جداگانه را طراحی می‌کند:

۱) اقدامات بالادستی در جهت جلب توجه طرح جامع به اتخاذ سیاست‌های کلی که منتهی به رفع فقر و محرومیت از بافت‌های فرسوده شود.

۲) اقدامات فنی در جهت اصلاح سازمان فضایی بافت با نگرش جدید به مسائل شهری انجام شود.

ضرورت تدوین چهارچوب فکری، نظری و اصول علمی نوسازی متوازن

با توجه به آنچه پیش از این در مفهوم فرسودگی بافت‌های فرسودهٔ شهری بیان شد، می‌توان تعاریف زیر را به عنوان مبنای تدوین چهارچوب فکری، نظری و اصول علمی نوسازی متوازن ارائه کرد: «فرسودگی یعنی جاماندگی پهنهٔ شهری از شبکه‌ها و جریان‌های توسعهٔ شهر» و «نوسازی یعنی جادادگی (بنگرید به سپانلو، ۱۳۸۸) پهنهٔ شهری در شبکه‌ها و جریان‌های توسعهٔ شهر».

به عبارت دیگر فرسودگی به معنی «فرایند بازتولید نامتوازن اجزاء و عناصر سازندهٔ شبکه‌های اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی، کالبدی و... بافت در شرایط ایستاست». همچنین، نوسازی به معنی «فرایند بازتولید متوازن اجزاء و عناصر سازندهٔ شبکه‌های اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی، کالبدی و... بافت در شرایط پویا و متغیر» است. در این صورت، می‌توان نوسازی را به مفهوم فرایند جبران جاماندگی پهنهٔ شهری از شبکه‌ها و جریان‌های توسعهٔ شهر و انطباق آنها با شرایط متغیر و جدید دانست. روندی تدریجی، پیوسته، منظم، هماهنگ و متوازن که هم‌افزاست. در چنین شرایطی حیات شهر یا بخشی از آن به مثابهٔ یک نظام[3] بر اثر تقویت یا ایجاد جریان‌ها در شبکه‌های اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی، کالبدی و ... موجب بهره‌وری نسبی و کارآمدی متناسب با ظرفیت‌ها و منابع می‌شود.

با تعاریف ارائه‌شده می‌توان نتیجه گرفت که نوسازی چه از نظر دانش نظری و چه از نظر عملی فعالیتی است که در طول زمان می‌بایست ساری و جاری باشد. نوسازی به مقطعی خاص از زمان تعلق ندارد که بتوان آن را یک‌شبه و یک‌باره انجام داده و تحول ایجاد کرد. به این ترتیب، نوسازی مفهومی پویا، تدریجی، دائمی و تکاملی است. به همین جهت لازم است این مفهوم اساسی در هرگونه الگوی ایده‌سازی تا پیاده‌سازی در نوسازی بافت‌های فرسودهٔ شهری مورد توجه قرار گیرد. تبیین چهارچوب فکری منسجم در موضوع نوسازی بافت‌های فرسودهٔ شهری ضمن تولید دانش، حصول اطمینان از تداوم کار نوسازی براساس اصولی منطقی مستلزم خوانش جامع، همه‌جانبه، یکپارچه و متوازن نسبت به کلیت اهداف و نتایج مورد انتظار نوسازی متوازن است. این امر نیازمند تعریف موضوعات اساسی نوسازی در یک منظومهٔ[4] هم‌افزا به قرار زیر است:

- آرمان‌ها و اهداف،
- نظریه‌ها و رویکردها،
- شیوه‌ها و روش‌ها،

[Downloaded from jors-sj.com on 2026-11-06]
[DOI: 10.22034/1.1.4]

-بسترها و زمینه‌ها،
- تجارب و دستاوردها.

مادامی که منظومهٔ هم‌افزای موضوعات نوسازی در تعامل با یکدیگر به صورت هماهنگ عمل کنند، جهت‌گیری آنها به صورت یک مجموعهٔ منسجم و شبکهٔ به‌هم‌پیوسته، یکپارچه و متوازن در مسیر اهداف نوسازی مثبت خواهد بود (تصویر ۱). حال چنانچه در این شبکه از یک طرف، به دلیل بروز ناهنجارهای مختلف دچار اختلال شده و شکاف‌های اولیه میان آنها ظاهر شود، در این حالت نوسازی از توازن خارج شده است، لیکن هنوز از مرحلهٔ توازن نسبی عبور نکرده و امکان برگشت توازن با انجام اقدامات لازم به بافت وجود دارد (تصویر ۲). از طرف دیگر، چنانچه در صورت عدم رسیدگی و چاره‌اندیشی مناسب، نوسازی تدریجاً با مشکلات بیشتر روبرو شده و به مرحله شکاف‌های اساسی میان عوامل اصلی تأثیرگذار بر نوسازی متوازن و موضوعات اساسی آن منجر شود، در این صورت برگشت توازن به بافت بسیار دشوار و نیاز به راهکارهای دقیق‌تر و جدی‌تر دارد. در این حالت ممکن است منظومهٔ نوسازی متوازن نیز به‌جای هم‌افزایی دچار هم‌فرسایی شده و از مسیر اهداف پیش‌بینی‌شده بازماند (تصویر ۳). بنابراین، حفظ توازن میان رفتار، رویکرد و ساختار هر یک از موضوعات اساسی از یک سو و میان آنها با یکدیگر در این منظومه تعیین‌کننده خواهد بود؛ موضوعی که نظریهٔ نوسازی متوازن بافت‌های فرسودهٔ شهری (عندلیب، ۱۳۹۶) به دنبال آن است. لذا، می‌توان اجزاء کلیدی زیر را در جهت دست‌یابی به اهداف و کارکردهای موردانتظار نوسازی متوازن بافت‌های فرسودهٔ شهری شناسایی کرده و مورد تأکید قرار داد.

بینش‌های اساسی و خِردهای پایه نوسازی متوازن

با توجه به دستاوردهای حاصل از مطالعات و تحقیقات انجام‌شده در موضوعات اساسی نوسازی، می‌توان سه بینش و خِرد زیر را صرف‌نظر از موقعیت‌های خاص بافت، در کلیه پهنه‌های فرسودهٔ شهری مورد توجه قرار داد. در واقع با تکیه بر این سه خِرد، نوسازی متوازن بافت‌های فرسودهٔ شهری بافت‌های فرسوده را سامانی نو یافته و مطالعه، تحلیل و پیشنهادهای قابل ارائه را در این چهارچوب ارزیابی می‌کند:

- نوسازی «عدالت‌بنیان»، روح و جان شهر،
- نوسازی «مردم‌پایه»، به معنی جریان‌بخشی زندگی،
- نوسازی «محله‌محور»، جسم و تن و روان.

اصول نوسازی متوازن بافت‌های فرسودهٔ شهری

با توجه به بینش‌های اساسی و خِردهای پایه، نوسازی متوازن که در پی گشودن راهی به منظور مداخلهٔ عقلانی، علمی و هوشمندانه در بافت‌های فرسودهٔ شهری کشور است، نیازمند تدوین اصولی است. بر پایهٔ این اصول می‌توان کلیهٔ هدف‌گذاری‌ها، برنامه‌ریزی‌ها، اقدامات و عملکردهای نوسازی بافت‌های فرسودهٔ شهری را مورد عمل و ارزیابی قرار داد.

• همه‌جانبه‌نگری

نظام نوسازی متوازن یکپارچه است؛ یعنی وجود متحدی که عناصر درونی آن از نظر ساختاری آن‌گونه به یکدیگر متصل و مرتبط‌اند که نمی‌توان آنها را از یکدیگر جدا کرد. به این ترتیب، شاخص‌های نوسازی باید در ابعاد مختلف کالبدی، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی، عملکردی، محیط زیستی، حقوقی و مدیریتی با هم شروع به رشد کنند. به عبارت دیگر، اگر در بعدی پیشرفت حاصل شود و در بعد دیگری پیش نرود، این نوسازی همه‌جانبه و درنتیجه متوازن نخواهد بود.

• توازن[5]

توازن، معیار سنجش تعادل و عدالت اجتماعی، فضایی توسعهٔ شهری است. تعادلی که براساس وزن و نسبت وزن‌ها سنجیده می‌شود. بر این اساس، نوسازی علاوه بر آنکه باید همه‌جانبه باشد، باید متوازن هم باشد. به عبارت دیگر، ابعاد مختلف نوسازی باید با هم رشد کنند. اگر در نوسازی، متوازن حرکت نشود، بخش‌هایی که عقب هستند ترمز قسمت‌های دیگر می‌شوند و آنها که جلو هستند عموماً بخش‌های عقب‌مانده را به پیش نمی‌برند.

• هوشمندی

نوسازی متوازن با ویژگی‌های همه‌جانبه‌نگری و توازن‌بخشی، باعث تداوم بقاء و پایداری سیستم می‌شود. لذا اصل هوشمندی در نوسازی به مفهوم آن است که از طریق به‌کارگیری ابزارها، مدل‌ها، روش‌ها، و فرایندهای عقلانی هوشمند، همهٔ بخش‌ها و جنبه‌های اساسی و عوامل تأثیرگذار در نوسازی بافت، کنترل، مدیریت و توسعه یابد. در این صورت، فرایند اصلاح‌پذیری دائمی را از طریق انعطاف در رویه‌های خود، پیش‌بینی می‌کند و نسبت به تغییرات، برخوردی واقع‌بینانه دارد.

جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

بافت‌های فرسودهٔ شهری در چند دههٔ اخیر به صورت مشکل حادی در کشور بروز کرده است. از یک سو، فرسودگی بافت‌های شهری و از سوی دیگر، روند کند نوسازی این بافت‌ها به صورت نامتوازن موجب پیدایش مشکلات جدیدی برای شهرهای کشور شده است. آنچه که تاکنون به عنوان اقدام در قالب طرح‌ها و برنامه‌های نوسازی انجام شده است در مجموع، نتوانسته است روند نوسازی را با روند فرسودگی، متوازن سازد. به عبارت دیگر، نتیجهٔ کلی استفاده از دستاوردهای تشدیدکنندهٔ



تصویر ۱. موضوعات اساسی هم افزای نوسازی متوازن. مأخذ: نگارنده.

[Downloaded from jors-sj.com on 2026-11-06]
[DOI: 10.22034/1.1.40]



تصویر ۲. ایجاد اختلال میان موضوعات اساسی منظومهٔ نوسازی متوازن. مأخذ: نگارنده.



تصویر ۳. ایجاد شکاف جدی میان موضوعات اساسی منظومهٔ نوسازی متوازن. مأخذ: نگارنده.

این عدم توازن بر آن پیشی گرفته و نتوانسته به موفقیتی قابل‌توجه دست یابد. به همین جهت، نیازمند گشودن راهی به منظور مداخلهٔ عقلانی، علمی و هوشمندانه در بافت‌های فرسودهٔ شهری کشور هستیم، اصول نوسازی متوازن بافت‌های فرسودهٔ شهری گامی در جهت کمک به دانش نظری موضوع است. اصولی که هدف آن، تدوین چهارچوبی جهت ارزیابی کلیهٔ هدف‌گذاری‌ها، برنامه‌ریزی‌ها، اقدامات و عملکردهای نوسازی بافت‌های فرسودهٔ شهری خواهد بود. نظام تدبیر مدیریت نوسازی بافت‌های فرسودهٔ شهری بیش از هر چیز نیازمند «همه‌جانبه‌نگری»، «توازن فکری و عملی» و «عقلانیت توأم با هوشمندی» در برون‌رفت از معضل بافت‌های فرسودهٔ شهری کشور و رونق‌بخشی نوسازی این بافت‌هاست. در این صورت دست‌یابی به هدف نوسازی متوازن بافت‌های فرسوده محقق و توسعهٔ شهری نیز متوازن می‌شود.

پی‌نوشت‌ها

۱. مانند هواپیما که حالت واماندگی یا اصطلاحا Staal در آن به معنی خروج از فرمان پذیری از خلبان و سقوط حتمی آن است.

۲. هویت جمعی در واقع تلاش جمعی انسان ها به منظور تداوم و تمایز حیات مادی و معنوی است و براساس معیارهای خانواده- خویشاوندی و مقولات انتزاعی همچون دین مشترک، قومیت، هویت ملی، هویت فردی، هویت دینی و دیدگاه‌های سیاسی استوار می‌شود، مؤلفه‌های هویت‌ساز در شهر شامل مؤلفه‌های طبیعی و مؤلفه‌های مصنوع انسانی است.

۳. سیستم (System)

۴. ترتیب، نظم و نظام، سیستم، قاعده و رویه منظم که موجب ارتقاء قدرت حرکت در مسیر هدف‌گذاری‌شده و پیش‌بینی‌کنندگی آینده می‌شود.

۵. وازن ناظر به آن بخش از تعادل است که با حواس درک می‌شود مثل اوزان، اعداد و پیمانه‌ها.

فهرست منابع

• دفتر مطالعات کاربردی و امور ترویجی. (۱۳۹۴). *مجموعه قوانین و مقررات بازآفرینی شهری پایدار: قوانین، آیین‌نامه‌ها، بخش‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت‌های هدف*. تهران: وزارت راه و شهرسازی، شرکت عمران و بهسازی شهری ایران (مادر تخصصی).

• سپانلو، ابوالفتح. (۱۳۸۸). *درس‌های مشهد، تجربه‌ای در معاصرسازی پهنه‌های شهری فرسوده*. تهران: کندر.

• عندلیب، علیرضا. (۱۳۹۲ الف). *اصول نوسازی شهری: رویکردی نو به بافت‌های فرسوده، مدل مفهومی شکل‌گیری و تداوم فرسایش انواع بافت‌های فرسودهٔ شهری*. تهران: آذرخش.

• عندلیب، علیرضا. (۱۳۹۲ب). آسیب‌شناسی نوسازی شهری در ایران. *منظر*، ۵(۲۵)، ۴۱-۴۵.

• عندلیب، علیرضا. (۱۳۹۶). اصول نوسازی متوازن بافت‌های فرسودهٔ شهری. *باغ نظر*، ۱۴(۴۸)، ۵-۱۶.

• منصوری، سید امیر و خانی، علی. (۱۳۸۷). *طرح ویژهٔ نوسازی بافت‌های فرسوده*. تهران: سازمان نوسازی شهر تهران.

• منصوری، سید امیر. (۱۳۹۲). بیانیهٔ تحلیلی ویژه‌نامهٔ «رویکرد استراتژیک، ضرورت موفقیت نوسازی شهری». *منظر*، ۵(۲۵)، ۳۷-۴۰.

• Conway, M. & Konvitz, J. (2000). Meeting the Challenge of Distressed Urban Areas. *Urban Studies*, 37(4), 749–774.

• Wacquant L. J. D. (1993). Désordre dans la ville. In Actes de la recherche en sciences sociales. *Migrations et minorités*, (99), 79-91.

COPYRIGHTS
Copyright for this article is retained by the authors with publication rights granted to Revitalization School journal. This is an open access article disributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution License (http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

نحوهٔ ارجاع به این مقاله
عندلیب، علیرضا. (۱۴۰۲). آسیب‌شناسی نوسازی بافت‌های فرسودهٔ شهری در ایران از منظر نظریهٔ نوسازی متوازن. *مکتب احیاء*، ۱(۱)، ۴۰-۴۵.

URL: http://jors-sj.com/article-1-25-fa.html
DOI: 10.22034/1.1.40

[Downloaded from jors-sj.com on 2026-11-06]
[DOI: 10.22034/1.1.40]