

✽ شناخت و آسیب شناسی بافت فرسوده

مقدمه

تغییر و تحول در بافت‌های شهری امری اجتناب ناپذیر بوده که یکی از این تحولات فرسودگی بافت‌ها با گذشت زمان است. بنابراین در این فصل به تعریف فرسودگی و بافت فرسوده پرداخته و پس از آن گونه‌های بافت‌های فرسوده، ویژگی‌های عمومی و مهم‌ترین ویژگی‌های این بافت‌ها، مبانی حقوقی، مستندات و مراجع قانونی مداخله در بافت‌های فرسوده، ضرورت نوسازی این بافت‌ها و سازمان و تشکیلات اجرایی یا ارکان مداخله در بافت فرسوده بیان شده و در پایان نتیجه‌گیری این بخش آمده است.

تعریف فرسودگی

ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت نسبت به کارآمدی سایر بافت‌های شهری است که به سبب قدمت و یا فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل‌گیری آن بافت به وجود می‌آید. وقوع فرسودگی موجب بی‌سازمانی، عدم تعادل، عدم تناسب فضاهای شهری گردیده و به زدودن خاطرات جمعی و اموال میان شهری گذشته کمک می‌کند، این عامل با کاهش عمر نسبتاً کم و بیش سریع، باعث حرکت به سوی نقطه پایانی اثر می‌گردد (حسینی ۱۳۸۷).

تعریف بافت فرسوده^۱

بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تاسیسات و خدمات و زیرساخت‌های شهری آسیب پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند؛ بافت‌های فرسوده به سبب فرسودگی در کلیت با یکدیگر ویژگی‌های مشترکی دارند (حسینی ۱۳۸۷). همچنین این بافت‌ها به دلیل فقر ساکنین و مالکین آنها امکان نوسازی خودبخودی را نداشته و نیز سرمایه‌گذاران انگیزه‌ای جهت سرمایه‌گذاری در آن را ندارند.

گونه‌های بافت‌های فرسوده

در یک تقسیم بندی کلان می‌توان بافت‌های مختلف شهری را از نظر کیفی به چند دسته اصلی تقسیم بندی نمود:

- بافت‌های قدیم و واجد ارزش تاریخی که معمولاً عمری بیش از ۸۰ سال دارند.
- بافت‌های فرسوده شهری که فرسودگی آنها یا از بابت کالبد است و یا از بابت فعالیت و بخش‌های قابل توجهی از شهرها با عمری بیش از ۳۰ سال را شامل می‌شوند.

^۱ - Dilapidated Fabrics

- بافت‌های حاشیه‌ای یا غیررسمی نوعی دیگری از بافت‌ها هستند که به صورت خودجوش ساخته شده اند و بخشی از شهرهای عمدتاً بزرگ و یا شهرهای میانی بسیار مهاجرپذیر را تشکیل می‌دهند. با گسترش شهرها این نواحی درون مناطق شهری قرار می‌گیرند. به طور کلی این بافت‌ها از ارزش‌های تاریخی یا شهرسازی بی بهره‌اند.

- بافت‌های جدید شهری که محصول دهه‌های اخیر (کمتر از ۳۰ سال) بوده و درآینده‌ای نه چندان دور به تدریج به جرگه بافت‌های فرسوده خواهند پیوست (دهقان و فهیمی زاده ۱۳۸۸).

همچنین بافت‌های فرسوده به سبب عوامل مؤثر در فرسوده بودن دارای ماهیت‌های متفاوت می‌باشند. این بافت‌ها را در چهار گروه زیر قرار می‌دهند:

- بافت‌های دارای میراث شهری

- بافت‌های شهری (فاقد میراث شهری

- بافت‌های حاشیه‌ای (سکونتگاه غیررسمی)

- بافت‌های روستا- شهری: این بافت‌ها در اثر گسترش شهرها و پیوستگی کالبدی روستاهای اطراف شهر به محدوده شهری ایجاد می‌شوند.

همچنین آقای مصطفی عباس‌زادگان در دومین نشست تخصصی شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری بافت‌های فرسوده را در هفت دسته بافت با: ۱- فرسودگی کالبدی ۲- فرسودگی کارکردی ۳- فرسودگی تصویر ذهنی ۴- فرسودگی قانون و رسمی ۵- فرسودگی مکانی ۶- فرسودگی مالی ۷- فرسودگی نسبی اقتصادی مورد بررسی قرار داده‌اند (حسینی ۱۳۸۷، ۳۲۶).

ویژگی‌های عمومی بافت‌های فرسوده

وزارت کشور جمهوری اسلامی ایران شاخص‌های شناسایی بافت‌های فرسوده و آسیب پذیر را براساس بلوک آسیب پذیر بیان می‌کند. طبق تعریف این وزارتخانه بلوک شهری عبارت از محدوده ای است که محصور به معابر حداقل ۸ متر می‌باشد و بلوک آسیب پذیر بلوکی است که حداقل یکی از شرایط سه‌گانه زیر را داشته باشد:

- بلوکی که دارای حداقل ۵۰ درصد بناهای فرسوده نامناسب به لحاظ زیستی و سکونتی یا آسیب پذیر باشد و بناهای فرسوده یا آسیب پذیر آن حداقل یکی از شرایط دوگانه زیر را باید داشته باشد:

اول- بنایی که فاقد سیستم سازه‌ای به تشخیص کارشناس رسمی ساختمان باشد (سازه بتونی، فولادی یا شنازهای تحتانی، قائم و فوقانی).

دوم- بنایی که در اجرای آن مفاد آیین نامه ۲۸۰۰ رعایت نشده باشد یا قابلیت انطباق با آیین نامه مذکور را نداشته باشد.

- بلوکی که حداقل ۵۰ درصد املاک آن مساحتی کمتر از دویست متر مربع را داشته باشد.

- بلوکی که حداقل ۵۰ درصد عرض معابر آن (قبل از اصلاحی) بن بست و یا با عرض کمتر از ۶ متر باشد یا ضریب

نفوذناپذیری آن کمتر از ۰/۳۰ باشد.

دکتر محمد آیینی هم در مقاله ای با عنوان «عوامل توسعه فرسودگی بافت‌های شهری» موارد زیر را به عنوان ویژگی های عمومی بافت‌های فرسوده بر می‌شمارد:

- عمر ابنیه: ساختمان‌های موجود در این گونه بافت‌ها عمدتاً قدیمی می باشد یا فاقد رعایت استاندارد بودن آنها از ظاهر ساختمان‌ها قابل تشخیص است. ابنیه این بافت‌ها عمدتاً توان مقاومت در مقابل زلزله ای با شدت متوسط را ندارد.

- دانه بندی و تعداد طبقات: ابنیه مسکونی واقع در اینگونه بافت‌ها عمدتاً ریز دانه بوده واکثر آنها یک یا دو طبقه هستند.

- نوع مصالح: مصالح بکار رفته در این بافت‌ها عمدتاً از انواع خشتی، آجر و چوب، یا آجر و آهن هستند.

- وضعیت دسترسی‌ها: بافت‌های فرسوده که عمدتاً بدون طرح قبلی ایجاد شده اند عمدتاً از ساختاری نامنظم برخوردارند و دسترسی‌های موجود در آنها عمدتاً پیاده می‌باشد به گونه‌ای که اکثر معابر آن بن بست یا با عرض کمتر از ۶ متر بوده و ضریب نفوذناپذیری در آنها کمتر از ۳۰ درصد است. مساحت عرصه ابنیه واقع شده در این بافت‌ها عمدتاً کمتر از ۲۰۰ مترمربع می باشد.

- وضعیت خدمات و زیر ساخت‌های شهری: بافت‌های فرسوده به لحاظ برخورداری از خدمات، زیر ساخت‌ها و فضاهای باز، سبز و عمومی دچار کمبودهای جدی‌اند.

- شاخص‌های کیفی: مسأله جمعیت پذیری بافت‌ها، حریم گسل‌ها، مسیر قنات‌ها و رود دره‌ها و بافت‌های روستایی درون شهری و از دیگر مسائلی هستند که در تعیین بافت‌های فرسوده مؤثر می‌باشند.

مهم ترین ویژگی های بافت های فرسوده

۱- ویژگی های کالبدی، سیما و منظر شهری

اغلب واحدهای ساختمانی در بافت های فرسوده شهری فاقد سیستم سازه ای و فاقد هرگونه محاسبات فنی برای مقاومت در برابر سوانح طبیعی از جمله زلزله می باشند و واحدهای فرسوده مزبور، به لحاظ زیبایی بصری، دچار ناهنجاری های متعدد بوده و روح جستجوگر زیبایی شهروندان را متناسب با سلیقه های امروزی سیراب نمی کند و باعث رویگردانی آنها می شود.

عدم دسترسی مناسب به درون بافت و عرض کم معابر و نیز حجم بالای ساختمان ها کم دوام و ریزدانه از جمله آثار منفی بافت های فرسوده است.

از منظر ریخت شناسی اغلب این بافت ها، حالتی اندامواره داشته و اکثر اجزای آن به ویژه قطعات واقع در حوزة های مسکونی ریزدانه هستند. در اکثر بافت های فرسوده به خصوص بافت های فرسوده حاشیه ای، نظام ساخت و ساز با مصالح کم دوام صورت می گیرد (حسینی ۱۳۸۷).

۲- میزان برخورداری از شبکه های دسترسی، زیرساخت ها و تاسیسات شهری

بافت های فرسوده شهری از کمبود و ناکافی بودن سطح شبکه ها و معابر دسترسی به خدمات شهری رنج می برد و اغلب معابر آن دارای عرض کمتر از ۶ متر می باشند که به هیچ وجه متناسب با زندگی شهری امروز نیست. تاسیسات و زیرساخت های شهری به دلیل گذشت زمان، فرسوده شده و پاسخگو نیست (آیینی ۱۳۸۷).

بافت های فرسوده معمولاً فاقد شبکه زیرساختی و دارای نارسایی هایی در شبکه زیرساختی و فضاهای خدماتی و شکل گیری کاربری های ناسازگار در جوار بافت های مسکونی هستند.

۳- میزان بهره مندی از خدمات شهری

بافت های فرسوده شهری از فقدان برخی خدمات فرهنگی، آموزشی و شهری به لحاظ کمی و کیفی رنج می برد و در برخی خدمات نیز دچار نقص است. در محدوده بافت های فرسوده، بندرت شاهد وجود مراکز فرهنگی و عمومی نظیر کتابخانه های عمومی، فرهنگسراها و مراکز بهداشتی، درمانی، امداد و نجات، فضاهای سبز و عمومی لازم و کافی، مهدکودک ها و امثال آن هستیم.

سرانه کم خدمات شهری (فضای سبز، مراکز آموزشی، فرهنگی و تفریحی) و مشکل امداد رسانی در مواقع بحرانی از آثار منفی خدمات شهری در این بافت ها می باشند.

۴- ویژگی مالی، اقتصادی و سرمایه‌گذاری

عمده محدوده بافت‌های فرسوده شهری بویژه در لایه‌های مرکزی شهرها از چرخه و حیات اقتصادی شهر خارج شده‌اند و به عبارت ساده‌تر، از بین رفتن توجیه اقتصادی و مالی موجب فرار سرمایه‌ها از این مناطق و عدم سرمایه‌گذاری در آنها گردیده است.

انگیزه‌ها اقتصادی پایین برای سرمایه‌گذاری در آنها، فقر اقتصادی ساکنین و عدم علاقه آنها برای بازسازی و مرمت و ارزش پایین زمین از تبعات منفی این بافت‌ها در زمینه اقتصادی است.

ارزش زمین و مسکن در بافت‌های فرسوده، عموماً در نسبت با سایر نقاط شهر پایین است و منابع درآمدی بیشتر ساکنان نامعلوم است. بیشتر ساکنان این بافت‌ها در مشاغل غیررسمی و گاه غیرمجاز فعالیت کرده و اکثر آنها در دهک‌های درآمدی پایین طبقه‌بندی می‌گردند. اجاره مسکن این بافت‌ها بسیار پایین است. همچنین بیکاری از مهمترین مشکلات این بافت‌ها است.

۵- ویژگی اجتماعی و فرهنگی

توسعه فرسودگی و از بین رفتن مرغوبیت محدوده بافت‌های شهری و به عبارت دیگر، تنزل رتبه اجتماعی محدوده‌های مزبور در نگاه شهروندان، باعث افزایش میزان مهاجرت افراد اصیل و بومی با توان اقتصادی مطلوب و جایگزین شدن آنان با افراد با توان اقتصادی پایین‌تر، افسار مبتلابه آسیب اجتماعی نظیر معتادان و مهاجران بیگانه شده است. در واقع هنجارهای اجتماعی و فرهنگی محدوده‌های بافت فرسوده به ناهنجاری بدل گردیده و ملاحظه برخی آمارها نشان می‌دهد، سهم مستاجران به مالکان ساکن در محدوده‌های مذکور بشدت بیشتر شده است. از سوی دیگر، به دلیل پایین بودن میزان مقاومت واحدهای فرسوده در برابر سوانح طبیعی حتی برخی واحدها، با بارش یک باران فرو می‌ریزند به میزان قابل توجهی، سطح امنیت روانی ساکنان را کاهش داده است.

تراکم بالای جمعیت، گسترش فرسودگی و تبدیل آن به محل و مامن برای بزهکاران و افزایش آسیب‌های اجتماعی و تبدیل شدن به گونه‌های ناهنجار شهری و کمبود امکانات گذراندن اوقات فراغت به ویژه برای کودکان و نوجوانان، از جمله آثار منفی اجتماعی و فرهنگی بافت‌های فرسوده می‌باشند.

۶- ویژگی‌های محیطی - زیست محیطی

بافت‌های فرسوده معمولاً از کیفیت محیطی و زیست محیطی نازل و فضایی غیربهداشتی برخوردارند و گاهی آلودگی‌های ناشی از فقدان سیستم فاضلاب، آب‌های سطحی و جمع‌آوری زباله در آنها دیده می‌شود. بهم ریختن بهداشت محیط و آثار زیست محیطی ناشی از آن و افزایش آلودگی‌های صوتی و برهم ریختن بهداشت روانی، از آثار منفی زیست محیطی در بافت‌های فرسوده‌اند.

مجموعه عوامل ذکر شده زمینه ساز خارج شدن مالکان ریشه دار و توانمند بافت‌های فرسوده شهری را فراهم آورده‌اند. اگر مالکان توانمند مذکور به عنوان مهم‌ترین سرمایه مقابله با فرسودگی در نظر گرفته شوند، مهاجرت آنها از محدوده‌های بافت‌های فرسوده، مهم‌ترین عامل توسعه فرسودگی در این بافت‌ها خواهد بود.

مبانی حقوقی، مستندات و مراجع قانونی مداخله در بافت‌های فرسوده شهری

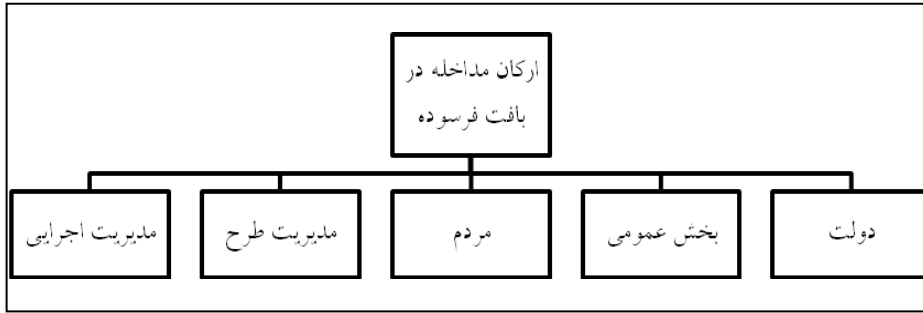
اگرچه هدف اصلی قانونگذار از تصویب قوانین بلدیه مصوب ۱۲۸۶ و ۱۳۰۹، لایحه مربوطه به شهرداری‌ها مصوب ۱۳۲۸، قانون تشکیل شهرداری‌ها و انجمن شهرها و قصابات مصوب ۱۳۲۸، لایحه قانونی شهرداری‌ها مصوب ۱۳۳۱ و دو لایحه متمم آن مصوب همان سال، قانون شهرداری‌ها مصوب ۱۳۳۴ و اصلاحات بعدی آن تا سال ۱۳۴۵ و اصلاح پاره‌ای از مواد قانون شهرداری، بر سر شاخه‌های گوناگون اداره امور شهرها متمرکز بود اما در سال ۱۳۴۵ با تصویب ماده ۱۱۱ قانون شهرداری، مقوله نوسازی بافت‌های فرسوده چنان جدی شد که خیلی زود متعاقب قانون نوسازی و عمران شهری در دو سال بعد یعنی سال ۱۳۴۷، به عنوان یکی از اصیل‌ترین و کارآمدترین مقررات وقت وارد عرصه قوانین و مقررات شهری شد. نوسازی، همگام با تکامل قوانین و مقررات شهرها، مورد نظر طراحان و برنامه‌ریزان قرار گرفت و این توجه در بافت‌ها و محله‌های قدیمی و فرسوده به بیشترین حد خود رسید (حسینی ۱۳۸۷، ۶۷).

ضرورت نوسازی بافت‌های فرسوده

- ارتقاء بهره‌وری شهر: به معنی استفاده از همه منابع و امکانات به نفع توسعه شهر.
- جلوگیری از توسعه افقی شهر: با توجه به توسعه روزافزون شهرها هر روزه بیشتر با توسعه افقی شهر و طبعاً فرسودگی بیشتر بافت‌ها مواجهیم که دخالت در ساختار آنها را گریزناپذیر می‌کند.
- مقاوم سازی در برابر زلزله‌های احتمالی.
- لزوم پاسخگویی مدیریت: مدیریت شهری با توجه به اینکه ارتباطی مستقیم با زندگی روزمره مردم دارد تأثیر زیادی بر نگرش مردم نسبت به مدیریت کلان کشور می‌گذارد.
- پیشگیری از جابجایی بی‌رویه جمعیت: با توجه به فرسودگی بافت و جلوگیری از متروکه شدن آنها و به طور کلی مدیریت مهاجرت مداخله در بافت‌های فرسوده ضروری به نظر می‌رسد.
- ایجاد عدالت اجتماعی، مقابله با فقر، خدمت‌رسانی مطلوب شهری و... (حسینی ۱۳۸۷).

سازمان و تشکیلات اجرایی، ارکان مداخله در بافت فرسوده

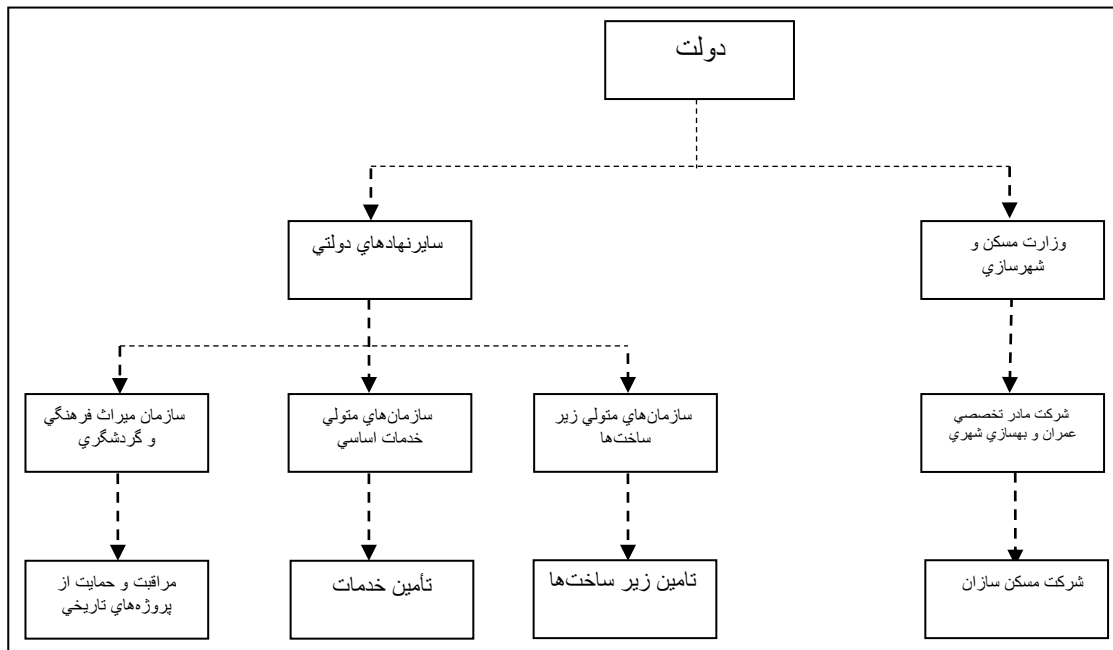
مداخله در بافت فرسوده تنها در صورتی امکان پذیر است که سازمان‌ها و نهادهای دولتی در کنار مردم قرار گرفته و با برنامه‌ریزی صحیح و اصولی جهت رفع معضلات و مشکلات موجود هم‌گام شده و با یک حرکت گروهی، منسجم و پویا به نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده اقدام نمایند. ارکان مداخله در بافت فرسوده شامل دولت، بخش عمومی، مردم، مدیریت طرح، مدیریت اجرایی می‌باشد.



نمایش سازمان و تشکیلات اجرایی، ارکان مداخله در بافت فرسوده.

۱- دولت

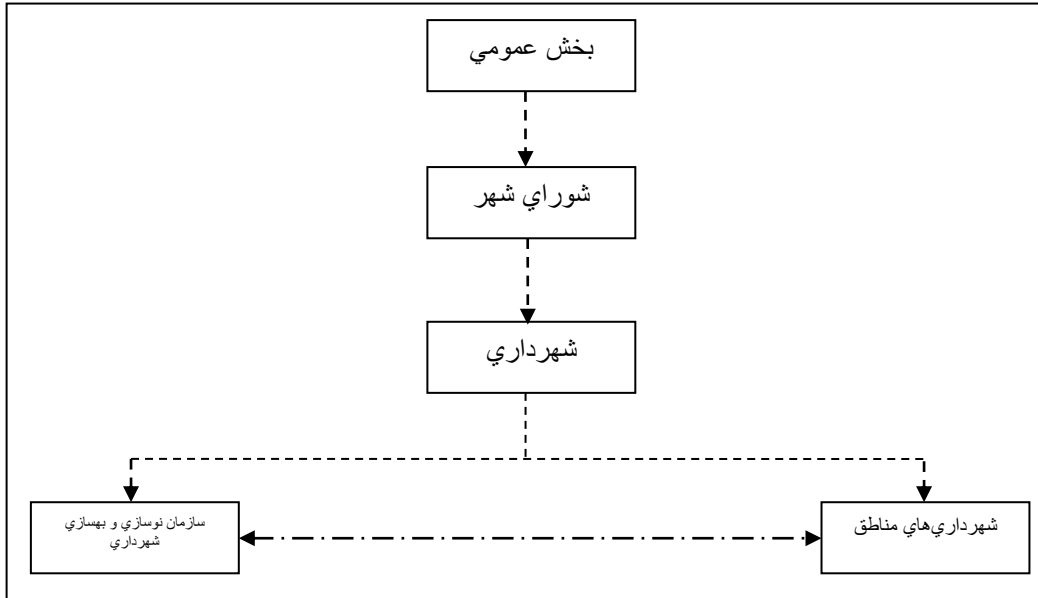
دولت به عنوان یکی از مهمترین نهادها و ارکان مداخله در بافت فرسوده، وظیفه حمایت، هدایت و نظارت بر تهیهی طرح‌های نوسازی را به عهده دارد و از طریق وزارت مسکن و شهرسازی و سایر نهادهای دولتی نقش خود را ایفا خواهد نمود.



نمایش سازمان و نهادهای دولتی مداخله کننده در بافت فرسوده

۲- بخش عمومی

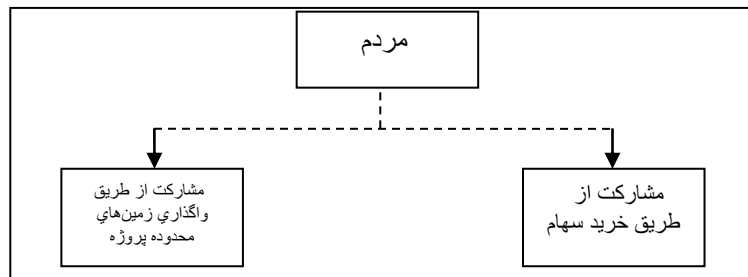
بخش عمومی با اختیارات قانونی خود به عنوان نهاد اجرا کننده طرحها از دیگر ارکان مداخله می باشد.



نمایش سازمان های بخش عمومی مداخله کننده در بافت فرسوده

۳- مردم

مهم ترین رکن مداخله در بافت های فرسوده ی شهری، ساکنین این محدوده ها می باشند. این افراد علاوه بر آنکه به لحاظ حقوقی و قانونی محق ترین رکن مداخله هستند، بیشترین شناخت و آگاهی از معضلات محدوده را دارند. متأسفانه این افراد به دلیل بضاعت پایین مالی توانایی مداخله ی مستقیم نداشته و وامها و تسهیلات ارائه شده نیز به تنهایی پاسخگوی نوسازی مقیاس خرد حتی نوسازی تک پلاک توسط آنها نمی باشد. بدین ترتیب تأمین دسترسی و خدمات مناسب و متشکل نمودن مردم جهت اجرای مستقیم پروژه نیز براحتی امکان پذیر نخواهد بود.

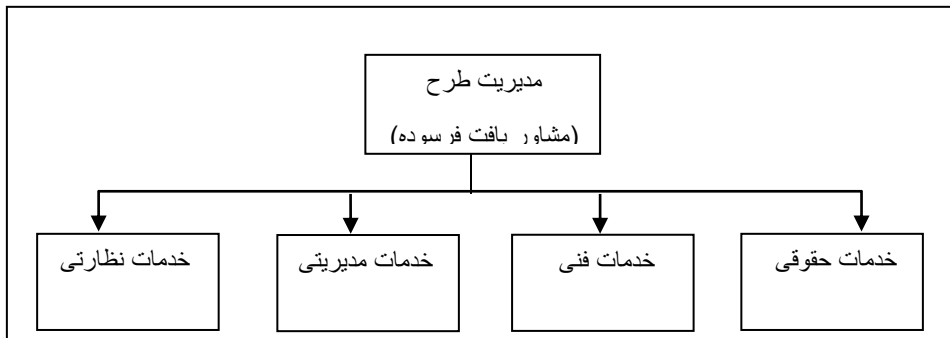


نمایش انواع مشارکت مردم در امر مداخله در بافت فرسوده

۴- مدیریت طرح

دیگر رکن مداخله مدیریت طرح است که توسط مشاور بافت فرسوده ی شهر انجام می گیرد.

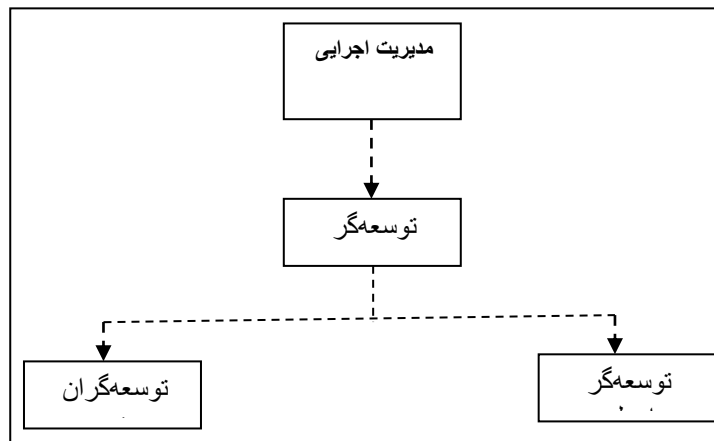
خدمات مدیریت طرح مشتمل بر چهار نوع فعالیت است: خدمات حقوقی، خدمات فنی، خدمات مدیریتی، و خدمات نظارتی.



نمایش چهار نوع فعالیت مدیریت طرح در امر مداخله در بافت فرسوده

۵- مدیریت اجرایی

توسعه‌گر اصلی^۱ که به عنوان آبادگر یا مدیریت اجرایی نوسازی محدوده عمل خواهد کرد. اقدامات تأمین سرمایه برای انجام پروژه، اجرای فرایند تحصیل زمین، آماده سازی، ساخت و اجرای پروژه را به عهده دارد.



نمایش زیر مجموعه‌های مدیریت اجرایی در امر مداخله در بافت فرسوده

مرجع: (مهندسین مشاور شامند ۱۳۸۷، ۴۹).

دلایل مشارکت غیر فعال مردم در اجرای پروژه‌های بافت‌های فرسوده

از بررسی مطالب مربوط به بافت‌های فرسوده این نتیجه حاصل می‌شود که، دلیل اینکه مردم در اجرای پروژه‌های بافت‌های فرسوده مشارکت فعال و پایدار ندارد بر ۳ موضوع اساسی تمرکز دارد:

¹-Master Developer

۱- کمبود سرمایه انسانی در اهالی محدوده بافت‌ها در خصوص بازسازی

سرمایه انسانی را افزایش اطلاعات و کسب مهارت‌ها و تخصص‌ها معنی می‌کنند در اکثر پژوهش‌ها و تجارب عملی نشان داده شد که مردم اطلاعات کافی و مهارت مناسب جهت درک و تبیین موضوع از یک سو و اجرای عملی مشارکت با دارا بودن توان لازم انسانی و مهارتی را دارا نیستند لذا تولید سرمایه انسانی برای محدوده بافت‌های یک اقدام راهبردی است و در این راستا تدوین و طراحی سامانه اطلاع رسانی با مردم ضرورتی انکارناپذیر است.

۲- کمبود سرمایه فرهنگی

سرمایه فرهنگی را به مجموعه آداب و رسوم، اعتقادات و خصوصاً نگرش‌های آدمیان معنی می‌کنند. در خصوص مردم ساکن در محدوده بافت‌ها، مشکل عمده نبود نگرش مناسب برای اجرای طرح‌های مربوطه به نوسازی می‌باشد نگرش معمولاً از سه عنصر شناختی، عاطفی و عملی تشکیل می‌شود. در بعد شناختی همان‌طور که اشاره شد اکثر مردم از اطلاعات کافی برخوردار نیستند در بعد عاطفی اکثراً اطمینان و اعتماد کافی ندارند و لذا در بعد عملی، مشارکت در اجرای طرح‌ها از سوی مردم عملی نمی‌گردد. از این حیث مردم را می‌توان به ۴ گروه تقسیم نمود:

۱- تندروان: کسانی که روحیه بالای مشارکتی دارند.

۲- دوندگان: کسانی که آمادگی ذهنی و عملی نسبتاً مناسبی برای مشارکت دارند.

۳- روندگان: کسانی که حیث ذهنی آمادگی مشارکت دارند ولی از حیث عاطفی (اعتماد) و از بعد عملی یعنی اقدام به مشارکت شدیداً تردید دارند.

۴- ایستادگان: مردمی که با اجرای این طرح‌ها مخالفند و به شدت مقاومت از خود نشان می‌دهند.

۳- کمبود سرمایه اجتماعی

سرمایه اجتماعی را به ارتباط انسان‌ها با یکدیگر که توأم با اعتماد باشد و نیز در قالب تشکیلات محقق شود تعریف کرده‌اند مردم محدوده بافت‌های فرسوده، ارتباط زیادی با مجریان و دست‌اندرکاران طرح ندارند، لذا نسبت به ایشان بی‌اعتمادند و در عمل سازمان تشکیلاتی برای این ارتباط نیز طراحی نشده است (حسینی ۱۳۸۷).

** طراحی شهری در بافت‌های فرسوده

در گذشته حل مسائل و مشکلات تمامی بافت‌ها در قالب طرح‌های جامع و تفصیلی صورت می‌پذیرفت. این طرح‌ها نگاهی تقریباً یکسان به تمامی این بافت‌ها داشته و علی‌رغم تفاوت‌های فاحش در ویژگی‌های ساختاری و کالبدی عملاً راهبردها و راهکارهای یکسانی را برای توسعه آنها پیشنهاد می‌نمودند اما در سال‌های اخیر با شروع رویکرد راهبردی - ساختاری و بعد از آن مشارکتی در میان اندیشمندان حوزه شهرسازی، حل مسائل مربوط به بافت‌های فرسوده به صورت خاص سرلوحه کار مسئولان قرار گرفته است. در این میان استفاده از تخصص طراحی شهری بجای طرح‌های کلان جامع و حتی ساختاری راهبردی در بسیاری از کشورها به عنوان روش مناسب جهت ارتقاء کیفی و توسعه پایدار این مناطق مورد استفاده واقع شده است که در کشور ما این مسئله تاکنون محقق نشده است و یا بسیار کم رنگ بوده است. لازم است با توجه به ویژگی‌های خاص و متمایز اینگونه بافت‌ها اولاً نگاه کمرنگ گذشته به مقوله طراحی شهری متناسب‌تر گردیده و ثانیاً، علاوه بر ویژگی‌های کیفی این رشته و متناسب با بافت‌های فرسوده ویژگی‌های دیگر آن تشریح گردند که در حال حاضر در جوامع حرفه‌ای ما این مشکل وجود دارد.

در حقیقت طراحی شهری حلقه مفقوده فی‌مابین برنامه‌ریزی شهری، معماری و اجراست که نه تنها می‌بایست بدان توجه بیشتری گردد که باید ویژگی‌های آن با موضوعات جدید پیش روی متناسب سازی گردد.

تخصص طراحی شهری عملی فراگیر و میان تخصصی است که در هنگام دخالت در هر نوع بافت شهری تلاش می‌نماید ارتباط منطقی و عملی کارآمدی را میان تمامی نیروها و عوامل دخیل و تاثیرگذار بر تحولات شهری در آن منطقه ایجاد نماید. موضوع مداخله در بافت‌های فرسوده شهری مقوله‌ای نسبتاً جدید در تمامی نقاط جهان است که در کشورهای در حال توسعه بنا به دلایل خاص از گستردگی و پیچیدگی بسیار بیشتری برخوردار می‌باشد.

در گذشته اندیشمندان طراحی شهری در راستای کیفیت بخشی به عملکرد این علم اقدام به معرفی پاره‌ای ویژگی‌های ماهیتی و عملکردی درخصوص نحوه دخالت و چگونگی تهیه طرح‌های شهری نموده‌اند که در قالب کتاب‌ها و مقالات متعدد علمی منتشر و در دسترس متخصصین قرار گرفته است. از آنجایی که موفقیت یک طرح شهری در بافت‌های فرسوده علاوه بر موارد ذکر شده قبلی نیازمند ویژگی‌های نوین و خاصی متناسب با ساختارهای کالبدی و اجتماعی بافت‌های فرسوده می‌باشد بنابراین، آنچه در ادامه می‌آید معرفی بخشی از ویژگی‌های طراحی شهری در امر دخالت در بافت‌های فرسوده می‌باشند.

معرفی بخشی از ویژگی‌های طراحی شهری در امر دخالت در بافت‌های فرسوده

۱- طراحی شهری فرایندی پایان ناپذیر^۱

با توجه به اینکه فرایند کهنه شدن فرایندی تدریجی است و هرچیز نو و جدیدی پس از طی چند سال کهنه می‌شود، فرایند فرسوده شدن بافت‌های مختلف شهری را به تدریج در مراحل رشد و تکوین شهرها در بر می‌گیرد. با شروع مداخله در اینگونه بافت‌ها و طراحی شهری آنها، از آنجا که فرایند طراحی شهری و اجرای آن عموماً طولانی مدت است با پایان مراحل اولیه طراحی شهری بافت‌های فرسوده موجود یک شهر، بافت‌های دیگری از شهر دچار فرسودگی کالبدی شده و نیازمند طراحی شهری خواهند بود و بدین سبب فرایند طراحی شهری را در ارتباط با بافت‌های فرسوده فرایندی پایان ناپذیر می‌سازد.

۲- طراحی شهری، اقدامی فرایندگرا^۲

این ویژگی بدین معنی است که به صورت ایستا و استاتیک نباید به طراحی شهری در بافت‌های فرسوده نگریت و انتظار ارائه محصولی خاص و ویژه را در یک مقطع زمانی خاص و به شکل نهایی و پایانی از آن داشت بلکه این ویژگی ما را برآن می‌دارد که در مراحل مختلف طراحی اقدام به ارائه پیشنهادات خود به صورت اسناد فرآیندگرا نموده تا براساس این دیدگاه‌های کلان و فرایند پیشنهادی، این ویژگی‌های کهن و ریشه دار محلی باشند که به تدریج اصول کلی فرایند را به ماهیت‌های پایدار و اشکال فیزیکی از قبیل راه‌ها و ساختمان تبدیل می‌نمایند.

۳- طراحی شهری، فرایندی چند سطحی و چندوجهی^۳

طراحی شهری نیز همچون برنامه‌ریزی شهری صرفاً به مباحث کالبدی نمی‌پردازد بلکه مسائل اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و... را نیز سرلوحه کار خود دارد و بعلاوه مقیاس آن صرفاً کوچک و یا بلوک و یا واحد همسایگی نیست بلکه در مقیاس شهر، منطقه فرادست شهر، منطقه درون شهر و نواحی شهری مطرح بوده و می‌بایست در هر مقیاس خدمات خاص خود را ارائه کند. از آنجایی که ریشه اصلی بسیاری از مسائل و مباحث موجود در بافت‌های فرسوده در مناطق فرادست منطقه هدف نهفته‌اند فرایند طراحی شهری می‌بایست در همه حال برای حل تمامی مسائل نگاهی گسترده به موضوعات مختلف و آنهم نه تنها در محدوده هدف طراحی بلکه مناطق فرادست آن داشته باشد. و از اینروست که لازم است طراحی شهری در بافت فرسوده به صورت اقدامی چند سطحی و چند وجهی دیده شود.

1- Never Ending Process

2- U.D As A Process

3- Multi Level, Multi Scale

۴- طراحی شهری، پیشنهادهای مدیریتی و ساماندهی^۱

طراحی شهری در بافت‌های فرسوده صرفاً به مسائل مربوط به کیفیت‌های فضایی، زیباشناسانه و معمارانه محدود نبوده بلکه می‌بایست به مباحث مدیریتی و سازماندهی ارگان‌های اجرایی و عملکردی هم توجه داشته باشد. این ویژگی بدان معناست که اغلب طرح‌های شهری در گذشته به مسائل زیباشناختی و معمارانه پرداخته اند و بعضاً مدیران و کارشناسان مسائل شهری نیز بر این باورند که طراحی شهری موضوعی صرفاً کالبدی بوده و تنها مسائل مربوط به کیفیت‌های فضایی را مد نظر دارد. این در حالی است که ویژگی طراحی شهری در بافت‌های فرسوده ایجاب می‌نماید این طرح‌ها علاوه بر مسائل یاد شده فوق به مسائل مدیریتی و سازماندهی عوامل اجرایی پروژه‌ها نیز بپردازند. به عنوان مثال پس از تعریف پروژه‌های اجرایی در فرایند تهیه طرح، طراح می‌بایست با مطالعه وضعیت مشارکت‌پذیری مردم و مالکان، گزینه‌های اجرایی مشارکت‌پذیری را در طرح خود لحاظ و رابطه میان نهادهای مشارکتی، سرمایه‌گذاری و اجرایی را متناسب با ماهیت طرح خود تنظیم نماید و در نهایت سازمان اجرایی و فرایند اجرا و مدیریت طرح خود را نیز ارائه نماید.

۵- طراحی شهری در بافت‌های فرسوده تخصصی میان رشته‌ای^۲

بافت‌های فرسوده همچون سایر بافت‌های مختلف شهری در برگیرنده سیستم‌های مختلف اقتصادی، اجتماعی، زیربنایی، زیست محیطی، فرهنگی و... می‌باشد که یک طرح موفق می‌بایست در آن واحد تمامی مسائل مربوط به این سیستم‌ها را به صورت توأمان مورد توجه و مداخله قرار دهد. از این رو طراحی شهری با بهره‌گیری از علوم مجاور همچون معماری، برنامه‌ریزی شهری، جامعه‌شناسی، اقتصادی، محیط زیست و... خواهد توانست نقش هماهنگ کننده‌ای در ارتباط با علوم مزبور و مباحث خود داشته باشد و لذا طراحی شهری را در بافت‌های فرسوده فرایندی میان رشته‌ای و نه تک رشته‌ای می‌دانیم و یک طرح شهری مناسب می‌بایست این کیفیت را دارا باشد.

۶- طراحی شهری، امکان حضور بخش‌های خصوصی و عمومی^۳

در گذشته اغلب در طرح‌های توسعه شهری تعریف و جایگاه مناسبی از بخش‌های اجرایی (دولتی - خصوصی) ارائه نمی‌گردید، حال اینکه در نهایت این طرح‌ها می‌بایست به منصفه اجرا گذاشته شوند و لذا طراح شهری می‌بایست در طرح خود جایگاه سرمایه‌گذاران خصوصی و دولتی را مشخص نموده و به گونه‌ای عمل نماید که به هر دو میدان و امکان حضور داده شود و بعد با ترکیب این ویژگی با ویژگی شماره ۴، سازمان اجرایی نیز تعریف گردد. از طرف دیگر از آنجایی که هزینه اجراء طرح‌های بافت‌های فرسوده عموماً سنگین و زیاد است عملاً اجرای این طرح‌ها بدون مشارکت و سرمایه‌گذاری بخش‌های خصوصی امکان‌پذیر نمی‌باشد و این

¹- Organization And Management

²- U.D A Multi Disciplinary Approach

³- Public And Private Sector

وظیفه طراحی شهری است که در طرح‌های خود به نحوه مناسب زمینه حضور بخش‌های خصوصی را فراهم نماید.

۷- طراحی شهری، نگرشی سیستمی^۱

یکی دیگر از مهمترین ویژگی‌های طراحی شهری در بافت‌های فرسوده و یا به طور کلی بافت‌های مختلف شهری رویکرد سیستمی فرایند طراحی شهری است. بدین معنا که به هر حال بافت‌های فرسوده شهری و یا هرگونه دیگری از بافت‌های شهری جزئی جداناپذیر سیستم کلان شهری می‌باشند که در برخورد با چنین بافت‌هایی چنانچه به صورت انتزاعی به اینگونه بافت‌ها نگریده شود و جایگاه بافت در نظام بالادست به منصف فراموشی سپرده شود، قطعاً طرح مناسبی نخواهیم داشت. لذا می‌بایست برنامه‌ریزان و طراحان شهری نگرش سیستمی را در برخورد و مداخله با بافت‌های فرسوده شهری سرلوحه کار خود قرار دهند.

۸- طراحی شهری، علم و هنر توامان^۲

بسیاری براین باورند که طراحی شهری تخصصی هنری است که صرفاً تلاش در خلق فضاها و محیط‌های شهری زیبا و دلپذیر دارد حال آنکه در عمل تخصصی بسیار فراتر از این و در بگيرنده مسائل و مباحث متعدد و بسیار است. طراحی شهری در بافت‌های فرسوده علاوه بر ماهیت‌های عمومی خود می‌بایست با ایجاد ارتباط میان رشته‌ای با سایر علوم مجاور به صورت علمی فراگیر درآمده تا بتواند نقش پیوند دهنده خود را به خوبی ایفا نماید.

علاوه بر این موضوع از آنجایی که در فرایند نوسازی بافت‌های فرسوده نیازمند ارائه بسیاری شاخص‌های کمی و نه کیفی در جهت سنجش فرایند نوسازی هستیم، طراحی شهری می‌بایست به صورت علمی اقدام به تدوین این شاخص‌ها نموده و صرفاً به ارائه شاخص‌های کیفی نپردازد. بنابراین می‌توانیم در این حالت بگوییم طراحی شهری در بافت‌های فرسوده امری صرفاً هنری نبوده و تخصصی علمی- هنری است.

۹- طراحی شهری، ارائه سند و روش بازنگری^۳

یک طرح شهری خوب و مناسب طرحی است که دارای خصوصیت انعطاف پذیری بوده و قابل بازنگری باشد. با توجه به ضعف‌های مدیریتی، عدم شکل‌گیری ارگان‌های مسئول و عدم تعریف مسئولیت‌ها در جوامع در حال توسعه به ویژه در ارتباط با بافت‌های فرسوده شهری، در راستای تحقق هرچه بهتر این امر لازم است طرح‌های شهری در مرحله ارائه پیشنهادات خود به تعریف و ارائه جایگاه بازنگری در فرایند طراحی خود اشاره نمود تا پس از تصویب و حین عملیات اجرایی براساس روش و مکانیزم پیشنهادی این بازنگری صورت پذیرد.

1- System Approach

2- U.D Art And Arsenic

3- Revision Control Document

لازم به ذکر است که با توجه به ماهیت چند رشته ای و چند سطحی طراحی شهری که در مباحث قبل بدان اشاره شد این بازنگری نه تنها در یک موضوع و مقوله که در ارتباط با موضوعات سطوح مختلف می‌بایست صورت پذیرد. از جمله مهمترین مسائل دیگر در این موضوع ترکیب بدنه بازنگری کننده طرح می‌باشد که می‌بایست این مسائل همگی در سند جامع بازنگری و اصلاح همزمان با ارائه سایر پیشنهادات ارائه گردند.

۱۰- طراحی شهری، حفظ هویت و سیمای شهری^۱

از آنجایی که بافت‌های فرسوده عمری حداقل ۳۰ ساله و بعضاً بسیار بیشتر داشته و بسیاری از آنها اینک مناطق شاخص و مرکزی شهرها را اشغال می‌نمایند تاثیر بسزایی در ساختار هویتی و سیمایی شهر دارند. با بررسی ساده‌ای می‌توان مشاهده نمود که بسیاری از این بافت‌ها عملاً نخستین تجربه‌های شهرسازی مدرن در شهرهای جهان سوم بوده و اینک به محلی مناسب برای مطالعه سیر تحول بافت‌های شهری و تاریخ شهرسازی معاصر تبدیل شده‌اند.

گونه‌شناسی فضایی و معماری ابنیه و فضاهای شهری این مناطق حاصل عرف‌ها و معیارهای اجتماعی حاکم در زمان شکل‌گیری آنهاست که اینک تکرار آنها دیگر غیرممکن است و ایجاب می‌نماید تا در فرایند نوسازی هویت و ساختارهای مربوط به آن در این مناطق حفظ گردند. لذا فرآیند طراحی شهری در این مناطق می‌بایست دیدگاه و حساسیت ویژه‌ای را جهت حفظ ساختارهای هویتی و سیمای منطقه داشته باشد و این موضوع را به عنوان یکی از ویژگی‌های خود همواره مد نظر قرار دهد.

۱۱- طراحی شهری و مشارکت‌پذیری^۲

تجارب دخالت در بافت‌های فرسوده نقاط مختلف جهان (به ویژه کشورهای در حال توسعه) نشان می‌دهد که با توجه به حضور جامعه انسانی و فعالیتی پرسابقه در اینگونه بافت‌ها عملاً پیشبرد و اجرای هرگونه پیشنهادی بدون در نظر گرفتن نقش و مشارکت مردمی در این گونه مناطق غیرممکن و یا بسیار مشکل می‌باشد. لذا اصلح است که طراحی شهری در اینگونه بافت‌های به گونه‌ای صورت گیرد که شرایط مشارکت‌پذیری ساکنین و فعالان محلی و بومی به حداکثر رسیده تا مسائل و مشکلات احتمالی فراروی از قبیل مقاومت‌های اجتماعی، مشکلات تملک و اجرا، مهاجرت‌های آتی و... مرتفع و یا به حداقل برسند (دهقان و فهیمی زاده ۱۳۸۸).

نتیجه‌گیری

موضوع طراحی شهری مبتنی بر رویکردی انسانی همانا شکل‌دهی به فضای ساخته شده مبتنی بر خواست‌های انسانی است، که در برنامه طراحی و یا شرح خدمات ارائه شده به طراحان شهری یا مهندسين مشاور متجلی می‌گردد. امروزه دو رویکرد اصلی نخبه‌گرا و قطعیت‌نگر و رویکرد نوعملکردگرا در چشم انداز

¹- Urban Image And Identity

²- Participatory Approach

توسعه، برنامه‌ریزی و طراحی آگاهانه فضاهای شهری، بستر لازم را جهت دستیابی به رویکردی انسانی فراهم آورده‌اند.

مروری بر فرایند شکل‌دهی به فضاهای شهری در طراحی شهری موید این نظر است که دیدگاه‌های متفاوت به انسان و محیط و تعامل این دو در ساخت محصول نهایی که همان فضاهای شهری است موثر بوده است. از اینرو شناخت، تجزیه و تحلیل و طراحی یا شکل‌دهی به فضاها شهری نیازمند شناخت انسان، انگیزه‌های او و توجه به چگونگی ارضاء این نیازها در تعامل با محیط کالبدی است. بنابراین مهم‌ترین رکن مداخله در طراحی شهری، ساکنین هر محدوده می‌باشند. این افراد علاوه بر آنکه به لحاظ حقوقی و قانونی محق‌ترین رکن مداخله هستند، بیشترین شناخت و آگاهی از معضلات محدوده را دارند.

تجربه‌ی چند دهه‌ای مداخله در بافت‌های مختلف، فرسوده و ناکارآمد شهری نشان داده است عدم مشارکت مردم در طراحی این بافت‌ها سبب عدم توجه به نیازها و خواسته‌های اصلی ساکنان این محدوده‌ها و در بسیاری موارد عدم هماهنگی با ویژگی‌های بومی و اقلیمی و فرهنگی بسیاری از این بافت‌ها بوده است.

بنابراین تا زمانی که ذهنیت نامطلوب و عدم اعتماد مردم نسبت به اجرا و تسهیلات ارائه شده توسط دولت، شهرداری‌ها و روش‌های عمل آنها وجود داشته باشد، اجرای پروژه ناموفق خواهد بود. در مقابل، هنگامی که ساکنین محدوده خود را در اجرای پروژه و در بهره‌وری از ارزش افزوده‌ی پروژه سهیم بدانند، نه تنها مانع اجرای پروژه نخواهند شد، بلکه خود مبلغ و حامی پروژه می‌باشند. بی تردید استفاده از همکاری مردمی در امر طراحی و آگاهی آن‌ها از کلیه‌ی اتفاقات، تضمین‌کننده‌ی همکاری و مشارکت است.

بدیهی است ساکنین محل بیشترین آگاهی از محیط زندگی خود را دارند، زیرا بیشترین زمان را در این محل گذرانیده و بیشترین تعاملات اجتماعی را در این محدوده داشته‌اند. همفکری و مشارکت این گروه، نه تنها طراحی را به سلیقه و علاقه‌ی ساکنین نزدیک‌تر می‌سازد، بلکه باعث جلب اعتماد ساکنین نسبت به نهادها و سازمان اجرایی پروژه خواهد شد و اجرای پروژه را موفق‌تر خواهد نمود. شایان ذکر است با درگیر شدن ساکنین در برنامه‌ریزی، طراحی و اجرای پروژه، اعتماد به نفس ساکنین افزایش یافته، قابلیت، مهارت و توان کار گروهی در آنان افزایش یافته و احساس تعلق خاطر بیشتری نسبت به محیطی که خود خالق آن بوده‌اند پیدا خواهند کرد، لذا در اداره و نگهداری بهتر آن تلاش کرده و در توسعه‌ی پایدار محیط زندگی خود نقش مؤثرتری را ایفا خواهد نمود.

پروژه‌های مداخلاتی طراحی شهری خصوصاً در بافت‌های فرسوده، ارتقاء وضع اجتماعی-اقتصادی-کالبدی و کیفیت سکونت در محدوده را به دنبال خواهد داشت. در صورتی که ساکنین محدوده در اجرای پروژه مشارکت نمایند و مجدداً به محدوده‌ی نوسازی بازگشته و در آن سکونت یابند از مزایای این ارتقاء کیفی برخوردار می‌گردند. اما در صورتی که به هر دلیل ذهنیت جابجایی جمعیت و خارج کردن این افراد از

محدوده و انتقال آن‌ها به حاشیه‌ی شهر و جایگزین کردن جمعیت جدید مطرح گردد، گر چه این امر باعث تغییر سطح فرهنگی و اقتصادی محدوده خواهد شد و ترکیب فرهنگی جدیدی را به همراه خواهد داشت اما مشکلات و پیامدهایی را نیز به وجود خواهد آورد که مهمترین آن‌ها عدم رعایت عدالت اجتماعی، بی‌اعتمادی هر چه بیشتر نسبت به پروژه‌ها و برنامه‌های مقیاس کلان و مقاومت در برابر واگذاری اراضی خواهد بود و تحصیل زمین و تأخیر در اجرای پروژه را به دنبال خواهد داشت.

*** بازآفرینی شهری

درباره ریشه معنایی بازآفرینی شهری می‌توان گفت واژه Regeneration در لغت به معنای «بازتولید طبیعی بخشی از یک تمامیت زنده که در معرض نابودی قرار گرفته» می‌باشد (Robert, 2000). این واژه از ریشه فعل Regenerate به معنای احیاء کردن، جان دوباره بخشیدن، احیاء شدن و از نو رشد کردن گرفته شده‌است؛ و در مطالعه‌های شهری به معنای احیاء، تجدید حیات، معاصر سازی و بازآفرینی به کار می‌رود. این رویکرد مفهوم جامعی است که به معنای بهبود وضعیت نواحی محروم در جنبه‌های اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و فرهنگی می‌باشد (Hajipour, 2007: 16). و عبارت است از، دیدی جامع و یکپارچه و مجموعه اقداماتی که به حل مسائل شهری منجر می‌شود؛ به طوری که بهبود دائمی در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست محیطی بخشی را که دست‌خوش تغییر شده، فراهم کند (Roberts, 2000: 17) و تا حد بسیاری مترادف با توجه به جنبه‌های کیفی محیط شهری است (Griffiths, 1993)، که از ویژگی‌های اصلی آن توجه به میراث شهری در هر دو بعد تاریخی و معاصر است (Stain, 2001). بازآفرینی شهری در ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و محیطی رخ داده و در هر یک از ابعاد بر موضوعات متعددی تأکید کرده‌است. از جمله مهم‌ترین ابعاد این رویکرد، بازآفرینی کالبدی است که در راستای ارزیابی عناصر کالبدی به جست‌وجوی محدودیت‌ها و توان‌های بالقوه کالبدی می‌پردازد و کالبد شهر را با دگرگونی‌های سریع اقتصادی و اجتماعی هماهنگ می‌کند (Roberts and Sykes, 2000: 77). هم‌چنین از آن‌جا که حفاظت از ثروت‌های فرهنگی در قرون گذشته همواره به مثابه امری آیینی و تداومی مورد عمل بوده‌است. همین امر موجب گردیده‌است تا مرمت شهری در سده اخیر سیری تکاملی را هم در عرصه تکمیل نظریه‌ها و هم در ورطه عمل بپیماید و با پشت سر نهادن تجربیات بسیار و پیاپی، امروزه در مرحله‌ای از کمال نسبی قرار گیرد. در ادامه سیر تکاملی این فرآیند به طور خلاصه در جدول آمده است.

سیر تکامل بازآفرینی شهری

دوره زمانی	دهه ۱۹۵۰	دهه ۱۹۶۰	دهه ۱۹۷۰	دهه ۱۹۸۰	دهه ۱۹۹۰
شیوه برخورد	بازسازی	باززنده سازی	نوسازی	توسعه مجدد	بازآفرینی
رویکرد محیطی	منظرسازی و تاحدودی گسترش فضای سبز	بهسازی‌های گزینشی	بهسازی محیطی همراه با برخی ابتکارات	افزایش توجه به رویکردی گسترده‌تر به محیط	معرفی ایده گسترده‌تری از پایداری محیط

همان‌طور که در جدول مشخص است، از میان شیوه‌های برخورد و رویکردهای مطرح شده از دهه ۱۹۵۰ تاکنون، بازآفرینی شهری امروزه به عنوان متاخرترین و کامل‌ترین رویکرد در فرآیند بازتولید فضاهای شهری مطرح گردیده‌است. در واقع بازآفرینی شهری، پس از اصلاحات کلی بر روی فرآیند نوسازی، به عنوان رویکردی یکپارچه و متضمن ملاحظات کالبدی و عملکردی، در چند روایت یا رهیافت فرعی مورد استفاده قرار گرفته‌است (Couch, 1990) (Landry, 1995). هم‌چنین با نگاهی دقیق‌تر به سیر تحول رویکردهای مرمت شهری در مقیاس جهانی، دو نکته اصلی جلب توجه می‌کند. اول، گذارها و استحاله‌های متوالی و تدریجی در مفاهیم و مصادیق این جریان، و دوم، نزدیک شدن دیدگاه‌های متفاوت در چهارچوب نگرشی یکپارچه. به این ترتیب، زبان شکل گرفته برای مرمت شهری امروز، برآمده از بطن فرآیندی طبیعی است که جایگاه هر مفهوم و واژه‌ای توسط عاملی واقعی فراهم آمده و طلب شده‌است (Carmona, 2003).

در واقع هدف نهایی بازآفرینی، بهبود و ارتقاء کیفیت زندگی در فضاهای شهری از طریق توسعه ویژگی‌های منحصر به فرد آن مکان است. به همین منظور به کارگیری جنبه‌های گوناگونی از دانش طراحی شهری به عنوان ابزاری مؤثر برای بازآفرینی فضاهای شهری راكد و غیر پویا هم در مقام اهداف ذاتی، به شکل گسترده-ای در پروژه‌های بازآفرینی طی دهه گذشته در کشورهای غربی مطرح بوده است. اما آنچه اهمیت دارد آن است که الگوی پیشنهادی برای هر فضا باید دارای چه مختصاتی باشد. در این‌باره توجه به حفظ یا ایجاد توانایی کالبدی و عملکردی از یک سو و ایجاد الگویی معنادار و منطبق بر نیازهای امروزی و جدید استفاده-کنندگان از سوی دیگر قابل تامل است.

به بیان دیگر برای اینکه جریان بازآفرینی در فضاهای شهری خصوصاً در کشور ما که فضاهای شهری سنتی آن، جایگاه تعاملات اجتماعی، نمود انگاره‌ی شهرنشینی، بروز هویت و حیات اجتماعی شهر و تجلی‌گاه تاریخ و خاطره جمعی شهروندان و بازتاب ارزش‌های قومی و فرهنگی تمدن شهری ماست (حبیب، ۱۳۸۷: ۲۷-۱۴) معنا یابد، بایستی به شناخت فضاهای که در گذشته واجد ارزش‌های کالبدی، عملکردی و فضایی بوده و بخشی از ساختار فضایی شهرهای پیشین به شمار می‌رفته‌اند پرداخته شود. فضاهای هویت‌بخشی که زمانی محل تعاملات اجتماعی و خلق خاطره جمعی شهروندان بوده و در گذر زمان و با رشد فن‌آوری‌های جدید، تغییر

الگوهای رفتاری و نیز دگرگونی شیوه‌های زندگی به نوعی به فراموشی سپرده شده‌اند و فضاهایی جدید بدون اعتبار پیشین جایگزین آن‌ها گردیده است.

بازشناسی این فضاها و شناخت معیارهای کیفی و الگوهای فضایی چنین فضاهایی می‌تواند علاوه بر بازآفرینی عملکرد پیشین آن‌ها و یا تعریف عملکردهای جدید منطبق با هویت‌شان (و براساس نیازهای جدید) باشد. با این رویکرد شرایطی پدید می‌آید که خروجی فرآیند بازآفرینی در بعد زمان علاوه بر قابلیت استفاده طولانی مدت، با تکیه بر کیفیت‌های اولیه به تدریج خود به میراثی فعال برای شهرها بدل گردد. بنابراین می‌توان گفت: «بازآفرینی شهری فرآیند بازتولید ابعاد مختلف کالبدی، عملکردی و معنایی فضاهای شهری است. که با دو هدف توجه به میراث شهری در راستای پاسخ‌گویی به نیازهای استفاده‌کنندگان و هم چنین ارتقاء جنبه‌های کیفی فضاهای شهری از طریق توسعه ویژگی‌های منحصر به فرد هر فضا، سعی در بهبود شرایطی که دست‌خوش تغییر شده و هماهنگی آن با دگرگونی‌های سریع امروزی را دارد.»

*** حفاظت و توسعه شهری: دو رویکرد مکمل یا مغایر؟

مقدمه

فرآیند توسعه شهری و روند تغییرات بافت به ویژه درم ناطق تاریخی و مرکزی شهرها غالباً با دو رویکرد عمده مواجه بوده است: از یک‌سو، گرایش و تمایل به حفاظت و نگهداری از بافت و عناصر ارزشمند آن و از سوی دیگر موج تفکر نوسازی و بازسازی توأم با مداخلات مستقیم و کلان مقیاس در این محدوده‌ها، اگر چه در این میان، رویکرد به نوسازی عمدتاً با پشتوانه‌های سیاسی و اقتصادی در اولویت و برتری نسبت به حفاظت و نگهداری از ثروت‌های فرهنگی قرار داشته است، ولیکن کشاکش و مجادله بین «توسعه» و «حفاظت» همواره به عنوان یکی از مسائل جدی مورد کنکاش در محافل دانشگاهی و حرفه‌ای مورد بحث و گفتگو بوده است.

حفاظت و توسعه در نیمه اول قرن بیستم

حفاظت از پروت‌های فرهنگی در قرن‌های گذشته همواره به مثابه امری آیین و تداومی مورد عمل بوده است، اما از اواسط قرن هجدهم و اوایل نوزدهم میلادی، با شکل‌گیری تئوری‌ها و نظریات مرمت معماری این امر شکل تازه‌ای به خود گرفت. تفاوت در نحوه عمل متولیان، متأثر از شیوه ارزش‌گذاری آثار و ابنیه، منجر به پدیداری رویکردها و سبک‌های جدید در مواجهه، با این پدیده گردید. در قرن ۱۹ میلادی، توجه به حفاظت صرف از ساختمان‌های منفرد با گرایش به مرمت سبکی رایج، که توسط «ویوله لودو» در فرانسه، «شینکل» در آلمان و «اسکات» در انگلستان، مورد حمایت و توسعه قرار می‌گرفت، به عنوان تفکر غالب در اروپا مطرح و مورد عمل بود. از سوی دیگر، در اواخر قرن ۱۹ میلادی جنبش جدید بر پایه تفکرات «جان راسکین» شکل گرفت که تاکنون نیز به عنوان یکی از گرایش‌های عمده مورد توجه و عمل است. جنبش حفاظت مدرن با تلاش‌های «ویلیام موریس» و با انتشار بیانیه‌ای توسط انجمنی که خود او بنیاد نهاد، کار خود را آغاز نمود. آنان بر نگهداری و مراقبت مستمر از آثار تاریخی و حداقل مداخله در این ابنیه تاکید می‌ورزیدند. تلاش برای جایگزینی تفکر نگهداری و حفاظت «به جای صیانت و مرمت صرف» گامی بود به سوی تبیین ارزش‌های جدید در فرایند بازنده سازی ابنیه و آثار تاریخی و توجه به مفاهیم معماری در این امر به جای تبعیت از ویژگی‌های شکلی و سبکی آنها. این جنبش در گام‌های نخستین خود با موج وسیع و گسترده حفاظت سبکی رایج در اروپا مواجه گردید، بنابراین کاملاً مورد دقت و توجه قرار نگرفت، اما مجدداً در اواخر قرن ۱۹ و اوایل ۲۰ میلادی توسط «بوئی‌تو» و «جیووانونی» در ایتالیا و «ریگل» در اتریش احیا گردید. همزمان این جنبش برای نخستین بار توسط نهادها و موسسات دولتی و خصوصی با استناد به قوانین و آیین‌نامه‌های جدید مورد حمایت قرار گرفت.

تحولات عمده اقتصادی، اجتماعی، و سیاسی در نیمه نخست قرن بیستم میلادی، موجب بروز تقابل‌های گسترده‌ای در فرآیند برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری‌های شهری گردید. از یک‌سو رخ داد جنگ‌های جهانی و نیاز به بازسازی گسترده ویرانی‌ها، شیوع تفکر نوگرایی در اوایل قرن و نیز پیامدهای انقلاب صنعتی، گرایش به توسعه را شدت می‌بخشید و از سوی دیگر پیگیری اندیشه‌های حفاظت با آمیخته‌ای از فن‌آوری روز و همچنین شروع حمایت‌ها در مقیاس بین‌المللی که منجر به تدوین اولین منشور مرمت معماری در کنگره ۱۹۳۱ آتن گردید، موجبات تداوم جنبش حفاظت می‌گردید. این دوگانگی در دوران بازسازی پس از جنگ جهانی دوم با شروع برنامه‌های نوسازی شدت بیشتری یافت.

«حکومت‌های پس از جنگ، باید به خواسته‌های عموم برای ایجاد اشتغال و تامین مسکن مناسب، تسهیلات اجتماعی و خدمات رفاهی و به‌طور کلی پاسخ دادن به چالش برای ساختن آینده‌ای بهتر، توجه نشان می‌دادند.» پاکسازی محله‌های فقیرنشین و بازسازی‌های جامع که از طریق طرح‌های توسعه مجدد

صورت می‌گرفت، چارچوب عمده سیاست‌های شهری را تشکیل می‌داد. اندیشه منطقه‌بندی براساس کارکرد، تولید انبوه، توسعه سیستم دسترسی‌ها و طرح‌های خیابان‌کشی متأثر از چیرگی اتومبیل، بی‌تفاوتی نسبت به میراث گذشته، تندیس‌گرایی در آرایش و خلق ساختمان‌ها، و توجه صرف به برنامه‌ریزی فیزیکی، همگی مولفه‌های عمده برنامه‌ریزی و طرح‌های بازسازی جامع در این دوران بودند. تمرکز گرایی دولت‌ها نیز در نظام تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری، برنامه‌ریزی و طراحی، و همچنین سیستم اقتصادی، تاثیر چشمگیری بر روند شکل‌گیری و اجرای برنامه‌های فوق بر جای نهادند.

از جانب دیگر، جنبش حفاظت همچنان از سوی انجمن‌ها، افراد و موسسات در مقیاس محلی، ملی و بین‌المللی مورد حمایت و توسعه بود. تدوین قوانین برنامه‌ریزی توأم با تدوین نخستین منشور مرمت و آغاز فهرست‌برداری از ساختمان‌های تاریخی، موجبات حفظ و مراقبت قانونی بناها را از جنبه‌های تاریخی و معمارانه فراهم آورد. تلاش‌های فوق همراه با دلسردی نسبت به اقدامات بازسازی و پاکسازی طرح‌های توسعه مجدد، که از اوایل دهه ۱۹۶۰ میلادی آغاز گردید، زمینه‌ساز بروز واکنش‌های گسترده‌ای شد. تحولات دهه ۱۹۶۰ ملادی را می‌توان موج دوم تغییرات جنبش حفاظت و همچنین شروع نخستین گام‌های عملی به سوی ایجاد فصل مشترک مابین توسعه و حفاظت تلقی نمود.

دهه‌های ۱۹۶۰ و ۱۹۷۰ میلادی

روندی که با شروع جنبش حفاظت مدرن در اواخر قرن نوزدهم آغاز گشته بود با تعمیم بینش حفاظت از بناهای منفرد به مجموعه‌ها، زمینه‌ها، چشم‌اندازها و همچنین فضاهای بین بناها و فضاهای شهری تکامل می‌یابد و موجب ظهور موج دو رویکرد به حفاظت می‌گردد. مفاد بندهای ۱، ۶ و ۷ قطعنامه و نیز در سال ۱۹۶۴، اشاره‌ای آشکار بر این امر است: «مفهوم اثر تاریخی نه تنها شامل ساخته‌های معماری منفرد است، بلکه فضای شهری و مناظری را که شاهد گویایی از یک تمدن خاص، از یک تحول مشخص و از یک حادثه تاریخی است را نیز شامل می‌گردد... بنا از محیط و موقعیتی که در آن ساخته شده و از مراحل تاریخی که آن را بوجود آورده جدا نمی‌باشد.» گسترش دامنه اقدامات جنبش حفاظت در این دهه منجر به شکل‌گیری نخستین طرح‌ها و برنامه‌های مرمت شهری گردید.

در این روند، آغاز رویکرد به سوی استفاده مجدد از ابنیه و آثار تاریخی و گرایش به تجدید حیات کارکردی بارنده‌سازی آنان است. اکنون با ملحوظ داشتن ارزش‌های فرهنگی - تاریخی، زیبایی‌شناسی، معماری و بافت شهری، ضرورت احیای عملکردی و توانمندسازی بافت نیز مورد توجه قرار می‌گیرد. افزایش توجه به

ارزش‌های محیط تاریخی و تعمیم این نگرش به تمامیت بافت، زمینه‌ساز بروز برخی اقدامات و برنامه‌هایی با اهداف مشابه فی‌مابین حفاظت و توسعه برای نخستین بار گردید.

در پاسخ به مسائل مناطق تاریخی از اواسط دهه ۱۹۶۰ و اوایل ۱۹۷۰ میلادی و با توجه به تحولات موج دوم جنبش حفاظت از بافت‌های تاریخی، رویکردهای مختلفی مورد عمل قرار گرفتند که به‌طور عمده می‌توان آنها را در سه حوزه زیر طبقه‌بندی نمود: در وهله نخست، می‌توان به اقدامات اصول‌گرایان جنبش حفاظت مدرن اشاره نمود که پیروان تفکر و ایدئولوژی انجمن موسوم به حمایت از ساختمان‌های باستانی، پایه‌گذاری شده توسط راسکین و موریس در اواخر قرن نوزدهم میلادی بودند. دومین رویکرد حاصل مطالعات شکل شهر در جغرافیای شهری، منصوب به ریخت‌شناسی شهری است که از دهه هفتاد پس از یک دوره غیرفعال مجدداً احیاء و مورد توجه محافل طراحی و مرمت شهری قرار گرفت؛ و عمدتاً با کار جغرافیدان آلمانی، آم.آر.جی کنزن معرفی شده است. سومین رویکرد منصوب به مدیریت بصری، توجه خود را به جنبه‌های زیبایی‌شناسی و منظر شهری معطوف می‌داشت. این رویکرد متأثر از جنبش نقاشی گونه پایه‌گذاری شده براساس تفکرات کامیلو سیتته و رویکرد سیمای شهری گوردن کالن بر جنبه‌های بصری بافت شهری تاکید می‌ورزید.

روند گسترش تفکر حفاظت در دهه ۱۹۷۰ میلادی، همچنان با توسعه قوانین، نهادها و موسسات مسئول، به ویژه با روند تمرکز زدایی و واگذاری قدرت بیشتر به دولت‌های محلی مورد پیگیری قرار می‌گرفت. در مقیاس بین‌المللی نیز، برگزاری بیش از شش کنگره و صدور بیانیه‌ها و انعقاد معاهدات توانست بر تدام مسیر حفظ ارزش‌های کالبدی - فضایی، و فرهنگی - تاریخی بافت‌های شهری شدت بیشتری بخشد.

از جانب دیگر همزمان با اقدامات حفاظت در این دو دهه، برنامه‌های توسعه شهری کماکان در چارچوب طرح‌های بازسازی جامع پس از جنگ و در ادامه به شکل طرح‌های نوسازی شهری تداوم داشت. روند رو به تزاید مسائل شهری و افول کیفیت در مناطق مرکزی شهرها، سیاست‌گذاران شهری را وامی‌داشت تا با برنامه‌های نوسازی و طرح‌های کالبدی از یک سو و طرح‌های توانمندسازی و باززنده‌سازی از سوی دیگر به دنبال پاسخ برای این مسائل برآیند. در این میان، واکنش‌ها نسبت به نوسازی‌های گسترده در قالب ایده‌های نوگرایان منجر به جایگزینی برنامه‌های باززنده‌سازی و نیز توانمندسازی در سیاست‌گذاری‌های شهری گردید.

رویکرد دیگر نیز در فرآیند نوسازی بر بعد فعالیت اقتصادی از طریق تغییر کاربری یا ایجاد فعالیت‌های جایگزین به شکل «بازسازی کارکردی» و یا «تنوع بخشی کارکردی» تاکید می‌ورزید. این روند در مواردی که بر حفظ کاربری‌های موجود ولی با کارآمدی و سوددهی بیشتر تاکید داشت به عنوان «بازآفرینی کارکردی» مورد عمل قرار می‌گرفت.

روند تمرکزگرایی و خصوصی‌گرایی همچنان در دهه هفتاد میلادی مورد تاکید و پیگیری بود. محدودیت منابع بخش عمومی در اجرای طرح‌های توسعه شهری، و رشد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی زمینه‌های عمده این تغییرات بودند.

دهه ۱۹۸۰: بازآفرینی اقتصاد مدار

تحولات اقتصادی در اواخر دهه هفتاد و اوایل هشتاد میلادی و دگرگونی در ساختار مدیریت استفاده از منابع، منجر به ظهور موج سوم تغییرات استراتژیک در جنبش حفاظت از بافت‌های ارزشمند شهری گردید. گرایش به استفاده مجدد از ابنیه و آثار تاریخی که از دهه گذشته آغاز گردیده بود، توأم با تمایل متولیان امر در اولویت دادن به ارزش‌های اقتصادی، رویکردهای نظری و عملی در مواجهه با امر حفاظت را مورد تجدیدنظر قرار داد. با توسعه قوانین، آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های راهنمای سیاست برنامه‌ریزی، که متأثر از گرایش‌های اقتصادی رایج بودند، مسیر جنبش حفاظت به سوی استفاده سودآور (اقتصادی) از آثار و ابنیه تاریخی متمایل گشت.

اگرچه تمایل به جنبه‌های اقتصادی در کنار سایر ارزش‌های نهفته موجب نزدیک‌تر شدن دو جریان عمده، حفاظت و نوسازی گردید، اما همچنان مناقشات فی ما بین به ویژه در اقدامات اجرائی به قوت خود باقی بود. برای مقابله با این معضلات شهری و در تداوم تحولات جنبش توسعه و نوسازی، رویکرد جدیدی شکل می‌گیرد که از این پس در ادبیات توسعه شهری با واژه بازآفرینی همراه می‌گردد. کشورهای اروپای غربی هر یک با توجه به ساختار سیاسی و نظام برنامه‌ریزی شهری خود بدین امر مبادرت ورزیدند.

به سوی رویکردی منسجم از آغاز دهه ۱۹۹۰

توجهان بیش از اندازه طرح‌های بازآفرینی در دهه ۱۹۸۰ نسبت به بازدهی اقتصادی از طریق توسعه مستقلات، انتقاداتی را در محافل علمی و نیز از جانب دولت‌های محلی برانگیخت که در دهه ۱۹۹۰ اساس راهبردها و سیاست‌گذاری‌های بازآفرینی را در کشورهای غربی تشکیل داد.

در پاسخ به فشارها و انتقادات مزبور، دولت مرکزی در سال ۱۹۹۱ برنامه‌ای تحت عنوان «چالش شهرها» را معرفی نمود. این برنامه از دولت‌های محلی می‌خواست تا با مشارکت بخش خصوصی و گروه‌های داوطلب و همچنین مشارکت بخش دولتی، پیشنهادهایی برای انجام پروژه‌های بازآفرینی در ناحیه خود ارائه نمایند.

سیاست «چالش شهرها» برخلاف استراتژی «شرکت‌های توسعه و عمران شهری UDC» بدون استفاده داخل بافت باشد، توجه به مسائل گروه‌های اجتماعی درون شهری را مستقیماً مورد تاکید قرار داد: «نواحی انتخاب شده برای پروژه‌های چالش شهرها واقعیت‌های فضایی - اجتماعی جاری در مشکلات شهری را

به طور کامل منعکس می‌کردند». به عبارت دیگر، طرح‌ها به جای مناطق فرسوده خالی از سکنه، برای نواحی رو به فرسایشی که مردم ساکن در آنها از کیفیت نازل محیط و زندگی شهری رنج می‌بردند تهیه می‌شد.

محورهای اصلی مورد توجه این سیاست عبارت بودند از:

- ۱- تداوم تأکید بر همکاری نیروهای محلی با بخش خصوصی و گروه‌های داوطلب مشارکت به جای اجرای سیاست‌ها به تنهایی.
- ۲- بازگشت توجه نسبت به وضعیت اجتماعی شهرها، نظر به رویکردهای اجتماع مدار دهه‌های ۱۹۶۰ و اوایل ۱۹۷۰ و تأکید بر مشارکت گروه‌های اجتماعی در این فرایند با وارد نمودن گروه‌های اجتماعی محروم در روند اقتصاد از طریق تأکید بر مشارکت این گروه‌ها و ارائه آموزش‌های فنی و حرفه‌ای به آنان.
- ۳- ایجاد همبستگی و یکپارچگی میان جنبه‌های گوناگون سیاست‌های شهری و گروه‌های مختلف مرتبط با این امر بر مبنای شراکت، ویژگی اصلی برنامه چالش شهرها بود.

بازآفرینی مبتنی بر حفاظت

همان‌گونه که در بخش‌ای قبلی نیز اشاره شد، سیر تکامل حفاظت شهری از اواخر دهه ۱۹۷۰ به بعد با معیارهای مواجه گردیده که به ویژه از دهه ۱۹۹۰ به این سو بر جهت‌یابی حرفه‌ای و نظری آن تاثیراتی شگرف باقی گذارده‌اند. نیروهای سیاسی موثر بر روند برنامه‌ریزی و قانون‌گذاری، جنبه‌های مالی توسعه اقتصادی، انجمن‌های بین‌المللی، ملی و محلی یا نیروهای برخوردار از ایده‌ها و برنامه‌های موثر و بالاخره رویکردهای جدید نسبت به ایجاد محیط پایدار همگی در شمار مهم‌ترین شاخص‌های اثرگذار بر فرآیند تغییرات پدید آمده در دیدگاه‌های حفاظت شهری هستند. به علاوه، تغییراتی سازمانی برای پرداختن به امر حفاظت به وقوع پیوست و موازی با این تغییرات، نهادهای مالی جدیدی برای حمایت از اجرای برنامه‌های حفاظت شهری آغاز به کار نمودند. پیامدهای ایجاد این سازمان‌ها از یم‌سو و افزایش توجه به نقش حفاظت از سوی دیگر، چارچوب‌های سیاست‌گذاری و نظام برنامه‌ریزی را در ارتباط با امر حفاظت به ویژه در غرب تقویت نموده‌اند و افزایش ظرفیت بازآفرینی حفاظت شهری را به ویژه از طریق استفاده‌های اقتصادی موثرتر از بناهای تاریخی مورد تشویق قرار داده‌اند. بدین ترتیب محیط تاریخی به منبعی مهم در فرآیند بازآفرینی شهری مبدل گردید.

- تشویق بخش خصوصی به سرمایه‌گذاری در بازآفرینی محیط‌های تاریخی
- استفاده اقتصادی از بناهای تاریخی
- توجه به حفاظت به عنوان ایجاد کننده اشتغال در درازمدت و به صورت پایدار در مقایسه با ساخت بناهای جدید
- توسعه کارگزاری‌ها و شرکت‌های مشارکتی
- توجه به توریسم به عنوان یک سازمان‌دهنده موثر در امر بازآفرینی
- دخیل نمودن مردم در فرایند مشارکت
-

انواع مداخله

مداخله‌های شهری را می‌توان به چهار دسته عمده تقسیم کرد. این چهار دسته^۱ شامل موارد زیر می‌باشند:

الف) 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 کارایی و بالا بردن زیبایی در سطح شهر است.

مداخلات نوگرایانه برای حل مسائل و مشکلات و مواجهه با آن، انقطاع فرهنگی را مطرح می‌کنند و رو به آینده دارند و با اعتقاد بر آن، برای از بین بردن آشفتگی‌ها در فعالیت‌های شهری، اصل مهم عملکرد را مطرح می‌نمایند و با منطقه‌بندی فعالیت‌ها براساس چهار کاربری اصلی، سکونت، رفت و آمد، اوقات فراغت و کار به دنبال نظم بخشیدن به شهر می‌باشند.

ب) مداخله فرهنگ‌گرایانه: این نوع مداخله متأثر از نظریه‌های پیش‌شهرسازان قرن نوزدهم چون راسکین، موریس، سیت و ریمون آنون است. هدف از این نوع مداخله، زنده کردن ارزش‌های فرهنگی گذشته در شهر، تکیه بر رشد شهر براساس اشکال کهن، توجه به ارزش‌های زیبایی شناختی شهرهای کهن، به حداقل رسیدن دخل و تصرف در بافت‌های با ارزش، ارزش‌دادن به کل و بالا بردن میزان جذابیت و آرامش در شهرها می‌باشد.

ج) 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

^۱ - جهت مطالعه بیشتر رجوع کنید به: شواری، فرانسواز (۱۳۷۵) «شهرسازی، تخیلات و واقعیات» ترجمه سید محسن حبیبی، دانشگاه تهران، تهران.

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.

(د) مداخله مردم‌گرایانه: این نوع مداخله متأثر از نظریه‌های شهرسازی مشارکتی دهه‌های آخرین قرن بیستم میلادی است که هدف آن، بالا بردن میزان مشارکت مردم در تغییرات سازمان فضایی شهر است.

مداخله می‌تواند به روش‌های متفاوتی صورت پذیرد و می‌توان آنها را در دسته‌های کلی به شرح زیر^۱ تعریف کرد.

۱- روش حفاظتی - بهداشتی: روش حفاظتی - بهداشتی در برگیرنده مجموعه اقدامات برای ارتقای کمی یا کیفی شرایط محیط زیست است. این اقدامات علی‌الاصول در پی تبدیل ناپایداری‌های شهری به پایداری صورت می‌پذیرد. بنابراین «مجموعه اقداماتی که شهردارهای 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 نوع طرح مرمت شهری به حساب آید.

عامل اصلی در استفاده از این روش، عدم انطباق میان بافت کهن با شرایط نو و معاصر زندگی شهری است، که در آن تحولات اجتماعی، اقتصادی باعث تغییر و افزایش خواست‌های عموم شده است. این روش، با استفاده از امکانات و دستاوردهای جدید و برای پاسخگویی به نیازهای معاصر مورد استفاده قرار می‌گیرد.

اقدامات هوسمان در پاریس، اقدامات مرمت شهری مورد نظر نوگرایان و اقدامات مرمت شهری صورت گرفته در کشورهای جنوب (جهان در حال توسعه) و اروپای شرقی، نمونه‌های بارزی از روش حفاظتی - بهداشتی می‌باشند.

۲- روش حفاظتی - تزئینی: این روش در برگیرنده مجموعه اقداماتی برای حفظ، نگهداری و یا ارتقای زیبایی‌شناسی فضایی در پیکره، سیما، و چهره معماری شهری بافت می‌باشد. «بهترین جلوه دادن 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 چهره‌های «مدرن» و روحیه‌ای هماهنگ و مشابه با شهرهای بزرگ جهانی مترداف با هدف زیباسازی [در این روش] است.

^۱ - برای مطالعه بیشتر مراجعه کنید به: فلامکی، منصور (۱۳۷۵): «باززنده‌سازی بناها و شهرهای تاریخ»، چاپ سوم، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.

پس روش حفاظتی - تزئینی، تفکر فرهنگ‌گرا قرار گرفته است. از این ره، اقدامات مربوط به این روش عمدتاً با احیا، ایقا و نه تخریب مواجه است. پایه‌های نظری این روش را می‌توان به راسکین، موریس و سیته در قرن نوزدهم منسوب کرد. اگرچه نکات پایه‌ای آن، سر در عصر رنسانس نیز دارد. در قرن بیستم و بخصوص در دهه‌های آخر قرن، روش حفاظتی - تزئینی، پژوهشی شدیدی، تحت عنوان آینده‌ای برای گذشته و یا گذشته‌ای بر آینده، در مرمت شهری یافته است.

۳- روش بازسازی شهری: این روش، ابتدا پس از جنگ جهانی دوم، به دنبال تخریب‌های وسیع شهری مورد توجه قرار گرفت 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، بازگرداندن فعالیت به فضا، برگشت به حالت عادی، زنده کردن حیات شهری و در یک کلام، باززنده‌سازی فضای شهری است. روش بازسازی شهری در برگیرنده دو وجه اساسی است:

الف: بازسازی موبه‌مو: بازسازی مطابق با وضعیت گذشته (قبلی) بافت، بازسازی موبه‌مو گفته می‌شود.

ب: بازسازی در انقطاع با گذشته: در بازسازی در انقطاع با گذشته، چهره و تصویر جدیدی از شهر عرضه می‌شود، به آوری که چهره گذشته بافت پاک شده و چهره‌نویی جایگزین آن می‌گردد.

رابطه مستقیم با مسئولان شهر و شهرسازی مایه اصلی مرمت شهری قرار می‌گیرد. تفکر غالب در این روش، تفکر معماری - شهری است. در تفکر معماری - شهری، به دخالت‌های موضعی، بهبود شرایط محیطی، ارتقای فضای معماری و سلطه معماری «در یک محدوده خاص» از بافت یا فضای شهر توجه می‌شود. این تفکر، به ایجاد فضاهایی که برخوردهای اجتماعی را تسهیل کند، توجه داشته و سعی در ایجاد هماهنگی میان شکل با فعالیت و فضا به صورت موضعی و کاملاً اجرایی دارد. این تفکر، بر آن است که از بافت‌های با ارزش، حداکثر استفاده صورت پذیرد.

۴- روش جامع مرمت شهری: هدف از روش طرح جامع مرمت شهری، مورد توجه قرار دادن مسائل بافت کهن با توجه به مسائل کل شهر در قالب ارائه و تدوین روش جامع نوسازی برای کل شهر می‌باشد. در این روش، اعتقاد بر آن است که با برخوردها و مداخلات موضعی نمی‌توان به باززنده‌سازی بافت‌های کهن شهر پرداخت.