

# نوسازی فرایند نوسازی شهری

**چکیده** | جریان حیات شهری نه در گذشته سیر می‌کند و نه در اکنون را کند می‌ماند. شهر معاصر با کوله باری از گذشته به پیشواز آینده‌ای می‌رود که دنیای امروز نشانه رفته است؛ دنیایی که با دشواری‌های مشترک دست به گریبان بوده و اهل جهان را دل‌نگران کرده و به تکاپو انداخته است.

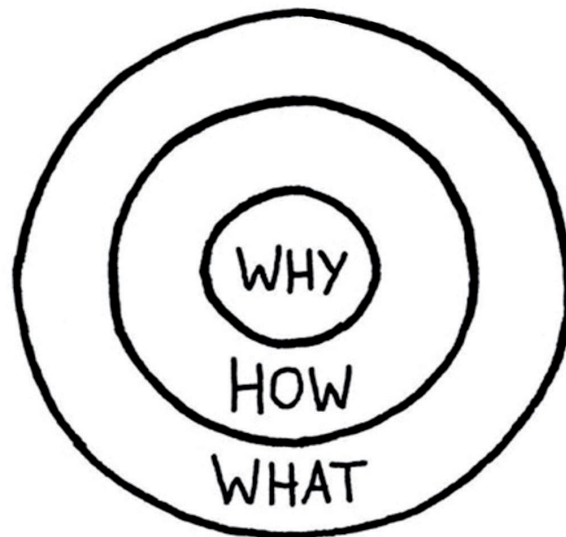
هشدارهای مکرر جهانی در خصوص نابودی و تخریب محیط زیست، شدت گرفتن تغییرات اقلیمی و اثرات مخرب گرمایش زمین، کاهش منابع آب، آلودگی هوای ناشی از استفاده از سوخت‌های فسیلی (فارغ از پایان پذیر بودن ذخایر آن) که در نتیجه مصرف بی‌رویه، بقای انسان را به مخاطره انداخته است، گویی هیچ بازتابی ندارد. گفتنی است برخلاف نظر بعضی، طرح این مباحث در کشورهای در حال توسعه از مقولات لوکس محسوب نمی‌شود. حال آنکه متأسفانه کشورهای در حال توسعه که تاکنون به تقلید از کشورهای توسعه یافته به تکرار اشتباهات آنها دست زده و بدون توجه به بازنگری کشورهای توسعه یافته در تصمیمات قبلی خود که برای دستیابی به پایداری هر چه بیشتر شهرها، حفاظت از محیط و منابع طبیعی، بهره‌گیری تمام عیار از ارزش‌های ماهوی و بالاخره ارتقاء کیفیت زندگی و رعایت حق به شهر و حقوق شهروندی به جبران خطاهای گذشته خود پرداخته‌اند، پند نگرفته و همچنان درگیر کمیت‌ها بوده و با ایجاد شهرهای لجام‌گسیخته و به ویژه با معابر فراخ و پرهزینه، منابعی را که می‌توانست به غایت مفید باشد به باطل هدر داده‌اند. از این رو این کشورها بیش از کشورهای توسعه یافته و بیش از هر زمان به دشواری افتاده و ناگزیر با شتابی دو چندان باید خودساخته و خودکرده خویش را جبران کنند. بازتعریف مفهوم بهسازی و نوسازی با در نظر داشتن ملاحظات فوق‌الذکر، می‌تواند دریچه نوینی به توسعه شهری بگشاید.

**واژگان کلیدی** | بهسازی و نوسازی شهری، رویکردهای نوین، برنامه شهر پایدار، شهر تاب‌آور.



سپیده شفاپی، دکتری  
معماری، شرکت مهندسی  
مشاور شاران

s.shafaei@gmail.com



Pic 1  
تصویر

**مقدمه** | نهادهای جهانی به وضوح اعلام می‌دارند با توجه به آنکه تا دو دهه دیگر شمار جمعیت شهری به بیش از ۳ میلیارد نفر خواهد رسید و به عبارتی در فاصله‌ای نه چندان دور بیش از نصف جمعیت جهان در شهرها اقامت خواهند داشت، کشورهایی که تاکنون فاقد برنامه‌ریزی و مدیریت کارآمد شهری هستند و برای رویارویی با چالش‌های شهری و زیست‌محیطی به تدارک و بسیج منابع انسانی و مالی، ایجاد فرصت‌های اجتماعی و اقتصادی درخور برای نوسازی شهری پرداخته‌اند، بستر رشد ۹۵ درصد جمعیت فقیر شهری خواهند شد و تنگدستی و بیماری، سرنوشت اجتناب‌ناپذیر آنها به ویژه در کشورهای در حال توسعه خواهد بود. بدین ترتیب در آینده چنین شهرهایی از روستاها که زیستگاه‌های محروم محسوب می‌شوند، به مراتب وضعیت وخیم‌تری خواهند داشت. ضمن اینکه اعتقادی راسخ بر آن است که حتی فقیرترین زاغه‌های شکل‌گرفته در لایه‌های میانی شهرها یا حاشیه شهرهای بزرگ تنها زاده تنگدستی موضعی زاغه‌نشینان نبوده بلکه مقدم بر آن، زاده بی‌تدبیری و بی‌درایتی فراگیر دولت‌ها و سیاست‌های نسنجیده آنهاست. با این اوصاف، چنانچه رویه‌های کنونی تداوم پیدا کند فقر آموزش و بهداشت، کمبود منابع و آلودگی محیط به غایت شدت خواهد یافت و جوامع شهری را به سوی آنچنان بحرانی سوق خواهد داد که تاب‌آوری محیطی، اجتماعی، اقتصادی، مدیریتی شهرها در مقابل چالش‌ها و تنش‌های فرارو میسر نخواهد شد. اما چاره چیست؟ آنچه مسلم است برای فایق آمدن بر مسایل فرارو باید مسئولین امر و آحاد مردم به این باور برسند که منابع محدود است، وقت تنگ است و مسایل رو به رشد و پیچیدگی بیشتر دارد.

لزوم بازنگری در مفهوم بهسازی و نوسازی تجربه بهسازی و نوسازی شهری در ایران در طول سالیانتمادی به سبب نابسامانی نظام برنامه‌ریزی در کشور، بر پایه نگاه موضعی به بافت‌ها و حل مسایل محتوایی رایج در آنها (با ارایه راهکارهای نسنجیده و ناکارآمد همچون تعریض معبر، ارایه وام بانکی انفرادی به ساکنان) منجر به اتخاذ تصمیمات موردی و تحقق اقدامات مقطعی و تجربیدی از سوی نهادهای مسئول و بدون پشتوانه و سازمان‌دهی اجتماعی شده و نتایج حاصل از این تلاش‌ها، در بهبود ناکارآمدی بافت‌های شهری اثراتی مطلوب و مثمرتر را به جای نگذاشته است. از این‌رو سودمند شدن بهسازی و نوسازی شهری مشروط به تدبیر

یک "برنامه توسعه پایدار" مفهوم و میسر می‌شود که این نوع برنامه به سبب ماهیت ذاتی خویش بر دو ویژگی پایه یعنی "نگاه درازمدت" به شهر باید در نظر گرفتن تأمین نیازهای امروز به گونه‌ای که نیازهای نسل‌های آینده به مخاطره نیفتد و همچنین در نظر گرفتن "کل سرزمین" به عنوان بستر سراسری مداخلات سامان پیدا کند. از دیگر نکات حایز اهمیت در تدوین بهسازی و نوسازی شهری در چارچوب برنامه توسعه پایدار شهرها، نیاز به بهره‌گیری از دستاوردهای جهانی و نتایج حاصل از تجارب درون‌مرزی در دهه‌های گذشته دارد. چنین رویکردی باید بر "نگاه جهانی با کارکردی ملی" استوار شود (تصویر ۱).

بازتعریف مفهوم بهسازی و نوسازی شهری بهره‌گیری حداکثری از سرمایه‌های انسانی، فنی و مالی موجود در شهرها و همچنین مشخص شدن رسالت بنیادین متولیان امر بهسازی و نوسازی شهری، ایجاب می‌کند تا بازتعریف مفهوم نوسازی شهری در قالب یک «برنامه توسعه پایدار» و با «رویکردهای نوین» صورت پذیرد. «پایداری و تاب‌آوری»، «حق به شهر و حقوق شهروندی» و «تأمین نیازهای حیاتی، ماهوی و ادواری» در نوسازی شهر، اصولی هستند که بهسازی و نوسازی شهری را با مفاهیم روزآمد آن عجین می‌سازد. فرازهایی از این خاستگاه به قرار زیر است:

● **دست‌یابی به یک شهر پایدار:** که ضمن برخورداری از حقوق تأمین نیازهای هر نسل بر حفاظت ذخایر برای نسل‌های آینده تأکید دارد. در چنین شهری دیگر گسترش لجام‌گسیخته که نه تنها هزینه‌های مضاعف نگهداری را بر شهر تحمیل می‌کند بلکه به تخریب محیط نیز منجر می‌شود، هدر رفتن آب و تبدیل شدن آن به فاضلاب به سبب فرسودگی شبکه زیربنایی و مصرف بی‌رویه آب از جمله برای آبیاری چمن که هیچ‌گونه سنخیتی با اقلیم این ملک ندارد (آن هم در شرایطی که بنا به گزارش نهادهای جهانی ایران ۶۷ درصد کل منابع آبی خود را مصرف کرده است) رخ نمی‌دهد.

● **دست‌یابی به شهری دگرگشت** (شهر متابولیک): که دلالت بر فعال کردن چرخه‌های سازوکار شهری، کنترل میزان مصرف مواد و انرژی و تولید و صدور هر چه کمتر زواید و پسماندها دارد. در چنین شهری دیگر عمر مفید ۱۵ سال برای بناها که ذخیره معادن را در کوتاه مدت به نخاله ساختمانی تبدیل می‌کند مد نظر قرار نمی‌گیرد و بزرگراه‌های فراخ برای عبور انبوه خودروهای

تصویر ۱: دایره طلایی: چرا و چگونه نوسازی کنیم؟ چرا می‌خواهیم تغییر دهیم؟ چگونه تغییر را دنبال کنیم و چه تغییری خواهیم داد؟، مأخذ: نگارنده.

Pic1: Golden circle: why and How to renovate? Why do we want to change? How to follow it and what changes will be done?  
Source: Author

بهسازی و نوسازی شهری با تدبیریک برنامه توسعه پایدار" که به سبب ماهیت ذاتی خویش بردو ویژگی پایه، یعنی "نگاه درازمدت" به شهرو در نظر گرفتن "کل سرزمین" به عنوان بستر سراسری مداخلات، میسر می شود. این امر به "نگاهی جهانی با کارکرد ملی" به منظور بهره گیری از دستاوردهای جهانی و نتایج حاصل از تجارب درون مرزی در دهه های گذشته نیاز دارد.

**جمع بندی** | چنین نگاهی به امر توسعه شهری به تدارک دست مایه هایی همچون آمار و اطلاعات رسمی و روزآمد کشور و گردش آزاد اطلاعات نیازمند است تا بتواند با اتکا به آخرین مفاهیم نظری و دستاوردهای جهانی، تهیه شناسنامه اختصاصی هر بافت شامل شناسایی انواع ناکارآمدی های شهری، فهرستی از ارزش ها و ظرفیت های توسعه یافت را معرفی کند و اسباب تدوین چشم اندازی به آینده ای مطلوب و مبتنی بر نزدیکی نظر و عمل را فراهم کند.

در این صورت می توان امیدوار بود "بهسازی و نوسازی شهری" به تمهیدی مؤثر برای برون رفت از چالش های به جای مانده از گذشته و فرارو و به دور از تصمیمات همسان و اقدامات کلیشه ای برای انواع بافت ها تبدیل شود. این تمهید، گونه یافت های مرفه نشین و آمایش شده با بناهای لوکس و گران بها را نیز شامل می شود که موقعیت شهری مرغوب و وضعیتی ظاهراً به سامان و بی نیاز از بهسازی و نوسازی دارند، اما در عمل و به واقع از گزند رخدادها و همچنین فرسایش کالبدی و تأسیساتی در امان نبوده و نیستند. همچنین می توان امیدوار بود با ترویج آگاهی و ترغیب آحاد مردم به مشارکت، آنها را در ارتقای ایمنی، امنیت، سلامت و در نهایت کیفیت زندگی خود و نسل های آینده حساس کرده و بهسازی و نوسازی شهری را از مسیر زیان بار کنونی که با اعمال سیاست هایی همچون تراکم تشویقی دنبال می شود، خارج و از اتلاف سرمایه ها و منابع مالی و انسانی صرف شده پیشگیری کرد و به هدر رفتن فرصت های توسعه را خاتمه داد. ضمناً می توان با اولویت بخشیدن به منافع عامه به جای تأمین منافع انحصاری نهفته در نوسازی تک بناها (که الزاماً به احداث ساختمان های مقاوم و باکیفیت منجر نمی شود و مقدم بر آن سوداگری زمین و مسکن شهری را دامن می زند) به بهسازی و نوسازی زیرساخت ها، تجهیزات و عناصر خدمات شهری پرداخت و بستری مطمئن و کارآمد برای مداخلات ساختمانی فراهم کرد.

درآمدزایی از شهر به جای صرفه جویی در هزینه ها، نابودی سرمایه های خرد و... باقی نمی گذارد.

● **دست یابی به شهری ایمن و سالم:** که در آن جان شهروندان و اموال شهری اعم از (دولتی، عمومی و خصوصی) که نسل در نسل تولید شده است در ایمنی و امنیت تداوم حیات می یابد و سلامت و بهداشت شهروندان در آن تضمین می گردد، از این رو در چنین شهری از سهل انگاری ها و اشتباهاتی که به یکباره و با یک سانحه طبیعی (زلزله، سیل و...) و یا رخداد های اجتماعی - سیاسی (جنگ، شورش و...) به نابودی کشانده شود و یا آلودگی آب و خاک و هوایش موجب مرگ شهروندان شود، خبری نیست.

● **دست یابی به یک شهر با هویت:** که دلالت بر شهری دارد که مدیران شهری و شهروندان حافظ میراث های محسوس و غیر محسوس آن هستند و آن را با امانت داری به نسل های آینده منتقل می کنند و خرده فرهنگ ها، همبستگی های اجتماعی و قومی در آنها ارزش محسوب می شود و با تلقی مدرن کردن شهر چه در قالب ساده اندیشی و چه فرصت طلبی کمتر نابودی شهر نمی بندد.

● **دست یابی به شهری امروزی:** که برآوردن نیازهای ادواری را توسعه ای روزآمد اما پایدار می انگارد که با آخرین نظرات و امکانات رفاه، آسایش، سرزندگی و حس تعلق و یگانگی شهروندان در شهری هوشمند را تدبیر کند و به دور از اشتباهات گذشته که با لجام گسیختگی در مصرف، کیفیت و صرفه های اجتماعی و اقتصادی را به هیچ می انگاشت، پایان می دهد.

شخصی که برای کوتاه کردن فاصله زمانی نقاط شهرهای به ناحق گسترش پیدا کرده اند و جز تخریب و تولید انواع آلاینده ها و پسماندها جایی در بهسازی و نوسازی شهری باقی نمی گذارد احداث نمی شوند (تصویر ۲).

● **دست یابی به یک شهر تاب آور:** که از یک سو دلالت بر توانمند کردن شهر برای مقابله با حوادث و رخداد های آسیب رسان و غیر قابل پیش بینی و بازگرداندن شهر به وضعیت پیش از وقوع حادثه در مهلت زمانی هر چه کمتر دارد و از سوی دیگر بر تجهیز شهر برای پاسخگویی به چالش های اجتماعی، اقتصادی و محیطی ناشی از رشد جمعیت و نیازهای اولویت یافته در آینده تأکید می کند. بدین ترتیب استحکام بخشی بناها، تأمین خدمات اجتماعی (آموزش و بهداشت) و مسکن، استفاده از شیوه های بهینه در تخصیص زمین، توزیع متناسب جمعیت، مدیریت هوشمند شهر، استفاده از فن آوری نوین در تأمین تأسیسات زیربنایی بر تاب آوری محیطی، کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و مدیریتی و کاهش هزینه های توسعه، مراقبت شهر و جریان حیات آن در دستور کار قرار دارد.

● **دست یابی به شهری با حق به شهر و واجد حقوق شهروندی:** که در چنین شهری با اولویت پیدا کردن منافع عامه به منافع فردی، حفاظت از شأن و منزلت اجتماعی شهروندان، بهره گیری از فرصت های شهری در جهت منافع عامه، مشارکت شهروندان در تعیین سرنوشت خویش، تأمین نیازها و... دیگر جایی برای سوداگری های شهری، مدیریت یکسونگر با تفکر

# Renovation of Urban Renovation Process

Sepideh Shafaei, Ph.D in Architecture, CEO of  
Sharan Consultant Architects.  
s.shafaei@gmail.com

**Abstract** | Urban life does not stay in the past, nor does it remain stagnant at present. The contemporary city accelerates toward the future aimed by today's world; a world involved in common problems that have concerned its people. Repeated warnings about the destruction and degradation of the global environment, intensified damaging effects of climate change and global warming, reduction of water sources and pollution from fossil fuel use (regardless of exhaustible its resources) which have ultimately jeopardized human survival as a result of excessive consumption seems to have no serious reflection. Remarkably, unlike some opinions, these issues are not considered luxury categories in developing countries. Unfortunately, developing countries keep repeating the mistakes made in developed countries and have not learned a lesson from their wasting of resources for achieving more sustainable cities, protecting the environment and natural resources, measured full-scale substantive values and ultimately qualitative improvement of life and compliance with civil rights. They are still concerned with quantities and have wasted beneficial resources to build big cities with wide expensive streets. Hence, these countries face more difficulties than developed ones and have to double their speeds to compensate their actions inevitably. Redefinition of rehabilitation and renovation concept with regard to the above considerations can result in new ideas in urban development.

**Keywords** | Urban rehabilitation and renovation, New approaches, Sustainable city plan, Resilient city.



Pic 2  
تصویر ۲

تصویر ۲: برآورد میزان خاک و نخاله دفن شده در تهران در مجموع، ۱۰ میلیون تن در ۱۰ سال است.

Pic2: Estimation of soil and debris buried in Tehran is 10 million tons in 10 years.