

فنون و تجارب

برنامه ریزی مرمت بافت تاریخی شهرها

مؤلفان:

مهندس حسین کلاتری خلیل آباد

عضو هیات علمی جهاد دانشگاهی و دانشجوی دکترای برنامه ریزی شهری دانشگاه تهران

دکتر احمد پورا احمد

دانشیار دانشگاه تهران



۱۳۵۱

پژوهشگاه علوم انسانی، فرهنگ و مطالعات اجتماعی

پائیز ۱۳۸۴

کلانتری خلیل آباد، حسین
فنون و تجارب برنامه ریزی مرمت بافت تاریخی شهرها / مؤلفان:
حسین کلانتری خلیل آباد، احمدپور احمد، -- ویراستار مسعود
کلانتری خلیل آباد، -- تهران : سازمان انتشارات جهاد دانشگاهی ،
۱۳۸۴ .

ز: ۲۹۴ ص: - مصور، نقشه، جدول، عکس، نمودار.

ISBN 964-8848-36-x

فهرست نویسی براساس اطلاعات فیپا.

واژه نامه.

کتابنامه.

نمایه.

۱. محوطه های تاریخی -- نگهداری و مرمت. ۲. محوطه های تاریخی
-- ایران -- نگهداری و مرمت. ۳. مناطق تاریخی -- نگهداری و
مرمت. ۴. مناطق تاریخی -- ایران -- نگهداری و مرمت. ۵. نوسازی
شهری -- برنامه ریزی. ۶. نوسازی شهری -- ایران. ۷. شهرسازی --
طرح و برنامه ریزی. الف. پوراحمد، احمد، ۱۳۳۷ - ب. سازمان انتشارات
جهاد دانشگاهی. ج. عنوان.

۳۶۳ / ۶۹

CC ۱۳۵ / ۵۸۹۹

م ۸۴-۳۷۱۸۷

کتابخانه ملی ایران

فنون و تجارب برنامه ریزی مرمت بافت تاریخی شهرها

مؤلفان: مهندس حسین کلانتری خلیل آباد- دکتر احمدپوراحمد

ناشر:

پژوهشگاه علوم انسانی، فرهنگ و مطالعات اجتماعی جهاد دانشگاهی - سازمان انتشارات جهاد دانشگاهی

چاپ اول: ۱۳۸۴

شمارگان: ۲۰۰۰

قیمت: ۳۶۰۰ تومان

شابک: X- ۳۶- ۹۶۴-۸۸۳۸

حق چاپ و نشر محفوظ است.



پژوهشگاه علوم انسانی، فرهنگ و مطالعات اجتماعی

نشانی پژوهشگاه: تهران، خیابان دانشگاه، خیابان وحیدنظری، پلاک ۸۹

تلفن: ۲-۶۶۲۹۷۵۶۱-۶۶۴۹۲۱۲۹ دورنگار: ۶۶۴۹۲۱۲۹

نشانی سازمان انتشارات: تهران، خیابان انقلاب اسلامی، خیابان فخر رازی، خیابان شهدای واندلرمیری، پلاک ۱۵۳

تلفن: ۶۶۴۸۷۱۵۹ دورنگار: ۶۶۴۸۷۱۵۹

تقدیم به:

روح پرفتوح پدر و مادری که داغ نبودنشان را چون شقایق بر سینه داریم

بارخدایا بر محمد و آل او درود فرست و مرا با
پرده خود بپوشان هم آن سان که در انتقام از من، به
آرامی و درنگ رفتار می کنی.

بارخدایا علاوه بر این نیت مرا در طاعت خویش
پایدار کن و بصیرت مرا در بندگی خود استوار ساز و به
کارهایی که مرا از آلودگی خطاها شستشو می دهد
توفیق عنایت فرما.

ای خدای من، همانا که در کتاب محکم خود
فرمودهای که همانا از بندگان توبه می پذیری و از
کارهای زشت درمی گذاری و بسیار توبه کنندگان را
دوست می داری، پس آن سان که وعده دادی توبه ام
پذیر و آن سان که ضامن شدی کارهای بدم را ببخشای
و آن گونه که شرط کردی دوست داشتن خود را بر من
واجب گردان و با تو، ای پروردگار من، شرط من آن
است که به چیزی که ناپسند توست بازنگردم و ضمانتم
آن که چیزی را که بدآیند توست انجام ندهم و پیمانم
آنکه از همه نافرمانی های تو دوری گزینم.

مصباح المنیر

سخن پژوهشگاه

ملت‌هایی می‌توانند به توسعه پایدار راه پیدا کنند که هم قدرت خلاقیت داشته باشند و هم هنر بازآفرینی میراث‌ها؛ این مسأله برای کشوری بزرگ چون ایران، با دیرینگی تاریخی، تمدن درخشان و پیش‌رفته بودن نظام شهرنشینی در روزگار کهن، موضوعیتی دوچندان دارد و اگر نسل فرهیخته امروز متوجه درجه اهمیت آن نشود، مسیر توسعه آینده طولانی‌تر و پرستغلاخ‌تر خواهد بود.

ابعاد این اهمیت زمانی روشن‌تر می‌شود که دریابیم نظام شهرنشینی، اسلوب ساخت و سازها و معماری ایرانی بی‌روح نبوده است، بلکه از آبشخور اندیشه‌ای ژرف و فرهنگی غنی سیراب شده و با ورود اسلام و رسوخ عناصر و اجزای فرهنگ متعالی اسلامی، ساخت و سازها از حکمتی والا و فلسفه‌های عمیق و محاسباتی دقیق برخوردار گشته و امروزه پس از گذشت قرن‌ها و رسیدن به دنیای پست‌مدرن، هر لحظه حقیقت و حکمتی از آنها کشف می‌شود. اینجاست که ضرورت فراهم آمدن ادبیاتی علمی در این خصوص جایگاه و اهمیت خود را نشان می‌دهد. مخصوصاً زمانی که در این زمینه منابعی کافی و وافی در دسترس دست‌اندرکاران یا اصلاً وجود ندارد یا بسیار اندک است؛ لذا اهتمام شایسته پژوهشی، دقت‌نظر و حسن سلیقه دو تن از اعضای شورای علمی گروه برنامه‌ریزی شهری پژوهشگاه علوم انسانی، فرهنگ و مطالعات اجتماعی جهاددانشگاهی در به سامان رساندن این موضوع مهم و کاربردی، در خور قدردانی و ستایش فراوان است. پیشتازی برادر فکور، سخت‌کوش و جهادگر جناب آقای مهندس حسین کلانتری را باید پاس بداریم. ایشان از هر جهت دانش و علاقه وافر خود را وقف اعتلای نظام و پژوهش‌های مربوط به برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای در جهاددانشگاهی کرده و تا کنون بیش از ۳۰ پروژه را در این زمینه به سرانجامی نیکو رسانیده و در عرصه عمل و اجرا نیز بسیار موفق بوده‌اند. از استاد دانشمند و جهادگر، فاضل جناب آقای دکتر پوراحمد و سایر اعضاء گروه برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای و شورای علمی پژوهشگاه نیز تشکر و قدردانی می‌شود.

امید است انتشار این اثر به عنوان یکی دیگر از نمونه کارهای گروه پژوهشی برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای این پژوهشگاه گشاینده و آغازگر مسیر رشد و اعتلای علمی گروه باشد و بزودی شاهد انتشار سایر آثار ارزشمند این گروه نیز باشیم. بعون الله تعالی از سازمان انتشارات جهاددانشگاهی در مساعدت برای چاپ تشکر می‌کنیم.

و آخر دعوانا ان الحمد لله رب العالمین

پژوهشگاه علوم انسانی، فرهنگ و مطالعات اجتماعی جهاد دانشگاهی

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۵	پیشگفتار
۹	مقدمه
۱۳	فصل اول - سیر تحول و تاریخ برنامه‌ریزی مرمت
۱۲	دوره‌های مرمت در کشورهای توسعه یافته
۱۵	فعالیت‌های مرمتی در کشورهای توسعه یافته
۱۶	فعالیت‌های علمی
۲۰	اقدام‌های عملی
۲۳	فعالیت‌های مرمتی در کشورهای در حال توسعه
۲۶	خلاصه
۲۷	منابع و مآخذ
۲۹	فصل دوم - تعاریف و مفاهیم برنامه‌ریزی مرمت
۲۹	اصطلاحات و مفاهیم
۳۴	سیستم شهری
۳۶	برنامه‌ریزی شهری مبتنی بر تکرش سیستمی
۳۶	ویژگی‌های مربوط به چگونگی تکرش به شهر
۳۶	ویژگی‌های مربوط به مکانیزم شهری
۳۷	سیستم فضایی - فعالیتی شهرها
۳۸	سیستم کالبدی شهر
۳۸	روابط سیستم کالبدی شهر
۴۱	خلاصه
۴۲	منابع و مآخذ
۴۵	فصل سوم - فرآیند برنامه‌ریزی مرمت
۴۶	فرآیند برنامه‌ریزی
۴۷	تعریف برنامه‌ریزی مرمت
۴۸	فرآیند برنامه‌ریزی مرمت
۵۰	برنامه راه‌بردی مرمت
۵۷	خلاصه
۵۸	منابع و مآخذ

فصل چهارم - تئوری‌ها و الگوهای برنامه‌ریزی مرمت

۵۹	تئوری‌ها
۵۹	موزه‌ای
۶۰	سولوی
۶۱	ارگانیکی
۶۲	الگوها
۶۳	بالایش شهری
۶۳	برنامه‌ریزی اجتماعی
۶۴	برنامه‌ریزی اقتصادی
۶۵	جای‌گزینی
۶۹	خودتنظیمی
۷۰	هدایت رشد شهری با سرمایه‌گذاری
۷۲	اعیان‌سازی مرکز شهر
۷۳	بازآفرینی
۷۵	بازآفرینی با رویکرد حفاظت
۷۸	خلاصه
۷۸	منابع و مآخذ
۷۹	فصل پنجم - تکنیک‌های برنامه‌ریزی مرمت
۸۱	اعیان‌سازی
۸۱	نوسازی - ترک اجباری
۸۴	مکان‌گزینی مسکونی
۸۷	تحلیل عرصه‌های تصمیم‌گیری مرتبط
۸۸	ماتریس (SWOT)
۹۱	خلاصه
۹۵	منابع و مآخذ
۹۶	فصل ششم - دیدگاه‌ها در برنامه‌ریزی مرمت
۹۷	دیدگاه‌های نظری
۹۸	ارتباط بناهای یادواره‌ای با محیط اطراف
۹۸	اصل مرمت دائم
۹۹	حذف عناصر شیر اصل بناهای کهن
۱۰۰	دادن روح و حیات به بنای تاریخی
۱۰۱	تعلق بنا به محیط شهری
۱۰۱	پویایی مراکز شهری
۱۰۲	رشد شهرهای قدیمی تحت قوانین کلیت
۱۰۲	تفاوت و تعادل در مرمت
۱۰۲	

۱۰۳	بهبود عمل کرد با کالبد پویا
۱۰۳	بهبود عمل کرد با تخریب کالبد
۱۰۳	حفظ سنت با پاسخ به نیازهای نو
۱۰۳	تعمیر و اصلاح وضع موجود بناها و مجموعه‌های تاریخی
۱۰۴	درمان، حفاظت و مرمت بناهای تاریخی
۱۰۴	بررسی قطع‌نامه‌ها و مصوبات
۱۰۴	قطع‌نامه‌ها و مصوبه‌های خارجی
۱۰۴	منشور آتن
۱۰۵	قطع‌نامه آتن
۱۰۶	قطع‌نامه ونیز
۱۰۶	قطع‌نامه آمستردام
۱۰۷	معاهده لاهه
۱۰۷	کنگره‌ی گویبو
۱۰۸	بیانیه ایکوموس
۱۰۸	بیانیه مکزیکوسیتی
۱۰۸	قطع‌نامه‌ها و مصوبه‌های داخلی
۱۰۸	قطع‌نامه‌سمینار مرمت بناها و شهرهای تاریخی
۱۰۹	قطع‌نامه سمینار ندایم حیات در بالنت قدیم شهرهای ایران
۱۱۱	خلاصه
۱۱۳	منابع و مآخذ
۱۱۵	فصل هفتم - تجارب برنامه‌ریزی مرمت در کشورها
۱۱۵	کشورهای توسعه یافته
۱۱۵	کشورهای اروپایی
۱۱۵	کشورهای اروپای غربی
۱۳۹	کشورهای اروپای شرقی
۱۴۴	کشورهای آمریکایی
۱۴۵	ایالات متحده آمریکا
۱۵۱	آمریکای جنوبی
۱۵۲	کشورهای در حال توسعه
۱۵۲	کشورهای آفریقایی
۱۵۷	کشورهای آسیایی
۱۶۰	خلاصه
۱۶۲	منابع و مآخذ

فصل هشتم - برنامه ریزی مرمت در ایران

۱۶۵	دوره های مختلف مرمت
۱۶۶	سال ۱۳۲۰-۱۳۰۰
۱۶۷	سال ۱۳۲۵-۱۳۲۰
۱۶۸	سال ۱۳۴۵-۱۳۳۵
۱۶۹	سال ۱۳۵۷ تاکنون
۱۷۲	برنامه اول توسعه اقتصادی - اجتماعی و فرهنگی کشور
۱۷۲	برنامه دوم توسعه اقتصادی - اجتماعی و فرهنگی کشور
۱۷۳	برنامه سوم توسعه اقتصادی - اجتماعی و فرهنگی کشور
۱۷۸	برنامه چهارم توسعه اقتصادی - اجتماعی و فرهنگی کشور
۱۷۹	اقدام های مرمتی
۱۸۱	فعالیت های علمی
۱۸۱	اقدام های عملی
۱۸۲	نمونه ها و مصادیق
۱۸۵	شهر کرمان
۱۸۵	شهر اردبیل
۱۸۷	شهر سمنان
۱۸۸	شهر شوشتر
۱۹۳	شهر شیراز
۱۹۵	شهر گرگان
۱۹۷	شهر کاشان
۱۹۹	شهر مشهد
۲۰۱	شهر تهران
۲۰۳	شهر اصفهان
۲۰۵	شهر بوشهر
۲۰۷	شهر یزد
۲۱۰	خلاصه
۲۱۸	منابع و مآخذ
۲۱۹	
۲۲۱	پیوست ها
۲۲۲	پیوست شماره ۱: تعاریف، ساختار و مستندات قانونی مداخله در بافت های فرسوده شهری
۲۳۱	پیوست شماره ۲: طراحی برنامه مرمت بافت تاریخی شهر یزد با کمک تکنیک AIDA
۲۶۰	پیوست شماره ۳: آیین نامه اجرایی بند "ب" تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۴ کل کشور
۲۶۷	واژه نامه انگلیسی به فارسی
۲۷۵	واژه نامه فارسی به انگلیسی
۲۸۳	فهرست اعلام
۲۸۷	منابع و مآخذ فارسی
۲۹۲	منابع و مآخذ لاتین

پیش‌گفتار

مرمت بافت تاریخی شهرها یکی از شیوه‌های مداخله در شهرهای دارای بافت تاریخی و ابنیه قدیمی است که به معنی اقدامی مستمر و آگاهانه جهت معاصر سازی، جلوگیری از فرسایش و فرسودگی، افزایش عمر بناها و بافت تاریخی شهرها است.

مرمت نه تنها با هدف حفاظت از شهرهای تاریخی، بلکه جهت پاسخ به نیازهای شهری همواره مطرح بوده است و موجب ترمیم خرابی‌های گذشته و آسیب‌های وارد بر بنا و عملکرد جدید متناسب با نیازهای زندگی روز شده است.

تجربه‌های مرمت بافت تاریخی شهرها در نقاط مختلف جهان با یکدیگر قابل سنجش و ارزیابی مستقیم نمی‌باشد و مطالعه تطبیقی آن‌ها، بدون اتکا به وجه انتزاعی تجربه‌هایی که به دست داده شده‌اند امکان‌پذیر نیست. توجه نظام مدیریت شهری کشور به خصوص شهرداری‌ها به این موضوع بسیار مهم است که خوشبختانه در سال‌های اخیر حرکت‌های مناسبی آغاز شده است.

توجه نظام مدیریت شهری به بافت‌های تاریخی یکی به علت وجود مرکزیت همیشگی برای وحدت بخشی به پیکره‌ی شهر است. این امر زندگی سالم و روان را در یک شهر تضمین می‌کند و دیگر این که بافت تاریخی با

ارزش کالبدی و فرهنگی نهفته درخود بهترین نشانه‌ی هویت شهری است و در عین حال حیات و رشد این بافت مانع از فرسودگی شهر از درون شده و توسعه بی‌رویه آن را محدود می‌کند.

توجه نظام مدیریت شهری کشور به امر مرمت بافت‌های تاریخی، فقدان مرجع و منبع فارسی، و نیاز روز افزون وزارت‌خانه‌ها، مهندسان مشاور، شهرداری‌ها و جامعه‌ی علمی - دانشگاهی به خصوص رشته‌های معماری، شهرسازی، جامعه‌شناسی، اقتصاد، زیبایی‌شناسی، جغرافیا، باستان‌شناسی، روان‌شناسی، بوم‌شناسی و مردم‌شناسی به یک مرجع مناسب در این زمینه، از جمله مواردی است که مشوق و راهنمای ما در تدوین کتاب حاضر گردید. هم‌چنین ضرورت‌های علمی - حرفه‌ای، اقتصادی - اجتماعی، سیاسی - اجرایی و فرهنگی - تاریخی به شرح زیر نیز در تدوین این کتاب ما را یاری نموده است.

- ضرورت علمی - تخصصی: اگر چگونگی شکل‌گیری جوامع ایرانی و از آن رهگذر، شهر را که به عنوان مکان تجلی کالبدی ویژگی‌های اجتماعی - اقتصادی هر دوره در فضا است طی دهه‌های اخیر مورد توجه قرار دهیم بدون شک وابستگی شدید اقتصادی، سیاسی و فرهنگی جامعه‌ی ایران به کشورهای استعمارگر به شکلی مشهود خود را نمایان می‌سازد. در این راستا وابستگی برنامه‌ریزی‌های کلان ملی، منطقه‌ای و حتی شهری نیز از این قاعده‌ی کلی مستثنی نبوده‌اند؛ لذا به لحاظ علمی و حرفه‌ای و با توجه به روند کلی شهرنشینی، نگرش بر مطالعات، برنامه‌ریزی‌ها و اقدام‌های انجام شده در این باره ضرورت دارد.

- ضرورت اقتصادی - اجتماعی: در بافت تاریخی شهرها ارزش‌های افزوده اقتصادی مانند ارزش‌های ساختمانی، زیربنایی، تأسیساتی و ... هر چند در سطحی نازل، به چشم می‌خورد و از طرفی نیز گروهی از انسان‌ها به عنوان یکی از عناصر اصلی و مؤثر در پیدایش و تکوین ساختار شهر خواسته یا ناخواسته درگیر این معضل شهری شده‌اند و با ارزش‌ها و رفتارهای اجتماعی خاص خود که گاه نه اختصاص به روستا و نه اختصاص به شهر دارد در سطحی نازل و نامطلوب ادامه می‌دهند؛ لذا لزوم و ضرورت یک برنامه‌ریزی پویا جهت حفظ و نگهداری این ارزش افزوده اقتصادی و مرمت چنین فضایی جهت دستیابی به نوعی ارزش افزوده بالاتر و نیز تدابیری جهت حفظ و تصحیح پتانسیل‌های اجتماعی - رفتاری هم زمان با برنامه‌ریزی سایر امور، امری لازم و

ضروری به نظر می‌رسد؛ اما باید توجه داشت که این اقدام‌ها باید در نهایت دقت و احتیاط به عمل آید تا سبب گسیختگی بیش‌تر مجموعه و به هم خوردن تعادل موجود اجتماع بافت نگردد و به تعمیق و گسترش مشکلات موجود نینجامد.

- ضرورت سیاسی - اجرایی : در برخی موارد کنش‌های سیاسی و عمل‌کردهای اجرایی کشور از بررسی‌های علمی در زمینه‌های گوناگون مایه نمی‌گیرد. از این رو تصمیمات با آینده‌نگری لازم همراه نبوده و دوباره کاری، اتلاف سرمایه انسانی و امکانات مادی رخ می‌دهد و سرمایه‌های کشور بهینه مصرف نمی‌گردد. اهمیت و ضرورت این بررسی‌های علمی مقدم بر عملیات سیاسی و اجرایی را می‌توان از اختصاص سهم در خور توجه درآمد ملی کشورها به تحقیقات علمی حدس زد. برنامه‌ریزی و چگونگی برخورد با چنین مجموعه‌هایی با توجه به این که ساکنان این نواحی بخش قابل توجهی از جمعیت شهری را تشکیل می‌دهند و معمولاً از طرفی درآمد پایینی دارند و از طرف دیگر چیزی جز مالکیت موجود در این نواحی ندارند گاه مشکلاتی ایجاد می‌نماید. اتفاقات و حوادث تجربی ناشی از چگونگی برخوردهای اجرایی یا عدم توجه کافی به این اقبال و خواسته‌های آنان در جوامع مختلف محدود و اندک نبوده است و همواره مسئولان سیاسی و اجرایی شهرها و حتی کشورها را دچار مشکل نموده است؛ لذا ضرورت توجه به این پدیده و برنامه‌ریزی صحیح و چگونگی برخورد اصولی با این گونه بافت‌ها حایز اهمیت است.

- ضرورت فرهنگی - تاریخی: بناهای با ارزش که امکانات وسیع سیاحتی را فراهم می‌آورند و همچنین خانه‌های با ارزش تاریخی که با تدابیری می‌توان آن‌ها را به امکانات جدید گردشگری بدل ساخت در بافت تاریخی شهرها وجود دارند که برنامه‌ریزی احیای این بناها ضروری است.

با توجه به ضرورت‌های گفته شده تدوین کتابی با عنوان «فنون و تجارب برنامه‌ریزی مرمت بافت تاریخی شهرها» در سال ۱۳۸۰ آماده چاپ گردید که به دلیل مشغله و مسئولیت‌های اجرایی مؤلفان، چاپ آن به تأخیر افتاد. که در سال ۱۳۸۲ مجدداً در دستور کار قرار گرفت. این کتاب با پیشگفتار و یک مقدمه جامع آغاز شده و فصل اول به سیر تحول و تاریخ برنامه‌ریزی مرمت، فصل دوم به تعاریف و مفاهیم برنامه‌ریزی مرمت، فصل سوم

به فرآیند برنامه‌ریزی مرمت، فصل چهارم به تئوری‌ها و الگوهای برنامه‌ریزی مرمت، فصل پنجم به فنون برنامه‌ریزی مرمت، فصل ششم به دیدگاه‌ها در برنامه‌ریزی مرمت، فصل هفتم به تجارب برنامه‌ریزی مرمت در کشورها و فصل هشتم به بررسی تاریخچه و تجارب برنامه‌ریزی مرمت در ایران اختصاص یافته است.

در پایان بر خود فرض می‌دانیم از سرکار خانم دکتر زهره عبدی دانش‌پور و دکتر علی غفاری (اعضای هیأت علمی دانشکده‌ی معماری و شهرسازی دانشگاه شهیدبهبشتی)، آقای دکتر محمدصادق مهدوی (عضو هیأت علمی دانشکده ادبیات و علوم انسانی آن دانشگاه)، آقای دکتر حسین ایمانی جاجرمی مدیر کل آموزش و مطالعات کاربردی سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، اعضای شورای علمی و رئیس سازمان انتشارات جهاددانشگاهی (جناب آقای سلگی)، همکاران محترم در معاونت آموزشی جهاددانشگاهی (جناب آقای دکتر سعید میرزایی (معاون آموزشی)، محمدرضا واحدی یوسف‌زاده، خانم پروین صولتی و سیدمحمدزمان‌زاده) و کلیه عزیزانی که ما را در انجام این رسالت یاری نمودند، تشکر و قدردانی نموده و توفیق تمامی عزیزان را در خدمت به جامعه علمی کشور از خداوند بزرگ خواستاریم.

حسین کلانتری خلیل آباد

احمدپورا احمد

مقدمه

علیرغم وجود شهرهای تاریخی متعدد و بافت‌های کهن و با ارزش در این شهرها، نگرش منسجم و متد خاصی درباره‌ی مشکلات این شهرها با توجه به ویژگی آن‌ها در ایران پدید نیامده است. در واقع پس از رشد سریع و ناهنجار نقاط شهری و گسترده‌شدن ساخت و سازهای شهری در جهات مختلف آن بود که به تدریج نیاز به این موضوع پدیدار شد. از مهم‌ترین عوامل بروز این پدیده تغییر در ساختار اقتصادی - اجتماعی کشور به سبب دگرگونی مناسبات تولیدی و افزایش درآمدهای ارزی و نیز رشد سریع بخش خدمات، به ویژه خدمات اداری در نقاط شهری بود که هجوم جمعیت به شهرها را در پی داشت. نیاز به فضاهای جدید در شهر برای سکونت، فعالیت و فضاهای وابسته به آن همراه با تغییرات در الگوی مصرف و تحولات تدریجی تکنولوژی شرايطی را پدید آورد که تقابل نواحی کهنه و نو در شهرها بیش‌تر شد.

اولین اقدام‌های برنامه‌ریزی شهری برای مقابله با این تقابل ایجاد خیابان‌های عریض و اکثراً شطرنجی و عمود بر هم بود. این خیابان‌ها بدون هیچ‌گونه توجهی به ویژگی‌های بافت تاریخی شهرها بر پیکره تاریخی شهرهای ایران تحمیل شد. فعالیت‌های انجام شده در این زمینه به دو دسته تقسیم می‌شوند:

- فعالیت‌هایی که در قالب طرح‌های مطالعاتی گوناگون (طرح جامع شهر، طرح تفصیلی، مطالعات بافت قدیم و ...) به انجام رسیده و دامنه آن از حد مطالعات فراتر نرفته است. در این زمینه طرح‌های مطالعاتی گوناگونی را می‌توان نام برد که گاه صرفاً هدف آن شناسایی عوامل مؤثر بر کارکرد بافت تاریخی شهرها و تنگناها و معضلات اصلی فرسودگی و متروک‌شدن بافت تاریخی و ارائه‌ی راه‌حل‌هایی برای مرمت آن بوده است و گاه مطالعات انجام شده و راه‌حل‌های ارائه شده به سبب تغییر سیاست‌های اجرایی یا عدم جامعیت طرح به مرحله عمل نرسیده است.

- فعالیت‌های عملی که اغلب ناتمام مانده و نتوانسته‌اند در قالب طرح اجرایی اولیه به طور کامل به اجرا در آیند نمونه تجربه انجام شده و کامل نشده در این زمینه، احیای بافت تاریخی شهر یزد است که ضمن توجه به عناصر ریشه‌دار سکونت و فعالیت و تداوم آن در حیات شهر، در تلاش برای ابقا و احیای بافت تاریخی به توفیق نسبی دست یافته است. تفکر حاکم بر مرمت بافت تاریخی شهر یزد، نگهداری، تقویت عناصر فرهنگی و حفظ و تداوم فضای شهری را مدنظر قرار داده و از این نظر به اصول فکری مکتب فرهنگ گرایان تأسی کرده است. هر چند اجرای طرح احیای بافت تاریخی شهر یزد در نیمه راه از ادامه بازمانده است ولی از نمونه‌های عملی و منحصر به فرد در زمینه ابقا و مرمت یک بافت تاریخی است. به جز این نمونه اگر به دیگر نمونه‌های عملی چند دهه‌ای اخیر توجه کنیم در اغلب موارد تفکر تخریب و بازسازی آن را غالب می‌بینیم، ضمن آن که اقدام‌های انجام شده در موارد یادشده عموماً پراکنده، جزءنگر، ناقص و رها شده به نظر می‌رسند.

این اقدام‌ها اغلب بدون داشتن یک طرح جامع‌نگر و گاه بدون انجام مطالعات لازم و کافی آغاز شده است. ویژگی‌های یادشده به ویژه در نخستین طرح‌های اجرا شده در بافت تاریخی و مرکزی شهرها به چشم می‌خورد. از نکات بارز و محوری اقدام‌های اجرایی در این طرح‌ها تأکید صرف بر دست‌رسی‌ها و فراهم آوردن امکانات ورود وسیله‌ای نقلیه به درون بافت بوده است. نتیجه‌ی چنین اقدام‌هایی تنها به گشودن یک خیابان اصلی به درون بافت و تعمیم آن در اطراف شبکه منجر شده است. شهرهای متعددی را می‌توان نام برد که دخالت در بافت مرکزی آن‌ها صرفاً به خیابان‌کشی درونی منجر شده است. شهر همدان یکی از نخستین نمونه‌هایی است که چنین طرحی در هسته مرکزی آن به اجرا درآمد. شهر یزد نیز از دیگر نمونه‌هایی است که در آن مجموعه تاریخی ارزشمند میدان امیرچخماق و پیرامون آن با ایجاد یک خیابان اصلی یکپارچگی خود را از دست داده است. تفکر ایجاد شبکه دست‌رسی درون بافت و تخریب بناها و ساختمان‌های واقع در مسیر خیابان طراحی شده که غالباً محور این گونه طرح‌های اجرایی بوده است در برخی از شهرها دامنه عمل گسترده‌تری داشته است، بدون آن که نگرش خاصی درباره کاربری‌های جدید و عمل‌کرد هسته شهری گسسته شده وجود داشته باشد. یکی از نمونه‌های بارز در این زمینه شهر مشهد و بافت تاریخی پیرامون آن است که تخریب آن با ایجاد یک شبکه‌ی دایره‌ای شکل، پیرامون حرم آغاز شده و پس از گذشت بیش از دو دهه نتیجه بخشید و پاک‌سازی و بازسازی بافت اکنون با شدت عمل بیش‌تری دنبال می‌شود. طرح‌های بازسازی اطراف حرم در مشهد و طرح نواب در تهران از بارزترین طرح‌های نوسازی شهری در سال‌های اخیر است که با تفکر نوگرایی و تخریب قسمت فرسوده، درصدد ایجاد فضاها و عمل‌کردهای جدید بوده‌اند. در

این دو طرح علاوه بر تقویت شبکه‌های دسترسی و گشودن گره ترافیک در منطقه‌ی مرکزی شهر، ایجاد ساختمان‌های جدید با کاربری‌های جدید و تحول فضای شهری مورد نظر بوده است. در طرح نواب این هدف با ایجاد بدنه‌های جدید که ساختمان‌های بلند مرتبه را در خود جای داده است به صورت نوار باریکی در دو طرف شبکه‌ی اصلی و در تضاد آشکار از نظر عمل کرد و ویژگی‌های کالبدی با قسمت نسبتاً فرسوده‌ی مجاور آن به چشم می‌خورد. اجرای این دو طرح که از بزرگ‌ترین و گسترده‌ترین طرح‌های نوسازی شهری ایران است بیش‌تر نشان از اراده و عزم سیاسی برای تغییر فضاهای شهری و بهره‌برداری از مزایای اقتصادی حاصل از اجرای طرح دارد.

در این طرح‌ها تفکر نوگرایی و پاک‌سازی بافت فرسوده و قدیمی به طور آشکار و غالب دیده می‌شود. آنچه مهم است این است که فن مرمت بافت تاریخی و با ارزش شهرها در دهه‌های اخیر مورد توجه قرار گرفته است. تجربه‌های مرمت شهری که امروزه مورد استفاده قرار می‌گیرند در پرده ابهام است به طوری که بین کارفرما و مشاور یا کارفرما و محقق گفت و شنودی پیچیده وجود دارد. اصولاً کارفرما یا بخش دولتی، فاقد ابزارهای لازم برای تعریف علمی و فنی مسأله است و از جهتی دیگر سندهای تهیه شده قابلیت اجرایی نداشته و کارفرما تعریف و ارزیابی درستی از چنین سندهایی ندارد. از سوی دیگر گسستگی‌هایی که در کار معماران و برنامه‌ریزان شهری به وجود می‌آید قدرت تصمیم‌گیری‌های معقول و دستیابی به راه حل مفید و ماندگار را تضعیف می‌کند.

نکته‌ی مهم این که سندهای تهیه شده از دید برنامه‌ریزی نبوده و بیشتر از جنبه‌های طراحی بوده است. شیوه‌ی کار برنامه‌ریزی مرمت، برنامه‌ریزی سیستمی و همه جانبه است. بدین معنی که زمینه‌های مختلف جمعیتی، اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و کالبدی را مدنظر دارد و روابط آن زمینه‌ها را با یکدیگر و نیز تأثیرهای هریک از آنها را بر دیگری بررسی و تحلیل می‌نماید.

امید است با اتکا به فنون و تجارب ارائه شده در این کتاب راه‌کارهای مناسب برای رفع تنگناها و معضلات علمی و فنی در زمینه برنامه‌ریزی مرمت بافت تاریخی شهرها ارائه شود.