



سازمان اسناد و کتابخانه ملی
جمهوری اسلامی ایران

نظریه نوسازی متوازن بافت‌های فرسوده شهری

علیرضا عندلیب

۱۳۹۶

سرشناسه	: عندلیب علیرضا، ۱۳۳۶-
عنوان و نام پدیدآور	: نظریه نوسازی متوازن بافت‌های فرسوده شهری / مولف علیرضا عندلیب.
مشخصات نشر	: تهران: دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم و تحقیقات، ۱۳۹۶.
مشخصات ظاهری	: ۲۶۱ ص.
شابک	: ۹۷۸-۹۶۴-۱۰-۴۶۲۵-۷
وضعیت فهرست نویسی	: فیبا
یادداشت	: چ. ع. به انگلیسی: Andalib, Alireza, Balanced Renvation theory of Deteriorated Urban Areas.
یادداشت	: کتابنامه: ص. ۲۵۶-۲۵۸؛ همچنین به صورت زیرنویس.
موضوع	: نوسازی شهری
موضوع	: Urban renewal
موضوع	: نوسازی شهری -- طرح و برنامه‌ریزی
موضوع	: Urban renewal--Design
شناسه افزوده	: دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم و تحقیقات
رده بندی کنگره	: NA۹۰۵۳/۱۰۶۹۰۷۰
رده بندی دیویی	: ۱/۵
شماره کتابشناسی ملی	: ۷۰۰۰



واحد علوم و تحقیقات



میدان علم و معارف
نظریه نوآوری، نقد و مکتب

نام کتاب: نظریه نوسازی متوازن بافت‌های فرسوده شهری

مولف: علیرضا عندلیب

ویراستار: فاطمه علایی

صفحه‌آرایی: سیدمهرداد محمدی

طراح جلد: محمدرضا ابراهیمی

چاپ اول: بهار ۱۳۹۶

ناشر: دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات

شابک: ۹۷۸-۹۶۴-۱۰-۴۶۲۵-۷ ISBN=978-964-10-4625-7

تیراژ: ۲۰۰۰ جلد

قیمت: ۱۸۰۰۰۰ ریال

مرکز پخش: تهران، انتهای بزرگراه شهید ستاری، میدان دانشگاه آزاد اسلامی به سمت

حصارک، دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات، ساختمان علوم انسانی

تلفن: ۴۴۸۶۵۱۱۱

فهرست مطالب

۱۳	مقدمه
۲۱	خلاصه نظریه
۲۵	بخش یکم: شناخت زمینه‌ها و عوامل مؤثر در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری
۲۶	۱. عوامل تهدید توسعه شهری
۲۹	۱-۱. فرسودگی بافت‌های فرسوده
۳۰	۱-۲. موضوعات اساسی و چالش‌های مدیریت انفعالی و غیرپویای نوسازی
۳۲	۱-۳. اجرای ناقص طرح‌های نوسازی؛ آثار، نتایج و پیامدهای ناشی از آن
۳۴	۲. ملاحظات اساسی و قابل توجه در نوسازی بافت‌های فرسوده
۳۴	۲-۱. ضرورت نوسازی و بازخوانی مفهوم نوسازی بافت‌های فرسوده
۳۶	۲-۲. مفاهیم و انگاشتهای ذهنی قابل تأمل در موفقیت نوسازی
۳۸	۲-۳. ضرورت‌ها، ملاحظات جدی و قابل توجه در نوسازی
۴۰	۲-۴. تدوین اصول نوسازی بافت‌های فرسوده شهری
۴۴	۲-۵. تعیین اهداف کلان نوسازی بافت‌های فرسوده شهری
۴۵	۲-۶. توجه به خصوصیات و ویژگی‌های خاص در تهیه طرح‌های نوسازی
۴۷	۲-۷. تأکید بر ضرورت تأسیس نظام حفره نوسازی
۵۰	۳. موانع تحقق مشارکت در نوسازی بافت‌های فرسوده
۵۰	۳-۱. موانع و مشکلات کلان نوسازی
۵۲	۳-۲. عوامل وادارنده و بازدارنده مشارکت در نوسازی
۵۸	۳-۳. آسیب‌شناسی روند مردم‌گرایی در طرح‌های نوسازی بافت‌های فرسوده شهری
۶۰	۴. ضرورت مشارکت همه کنش‌گران و مخاطبین در نوسازی
۶۰	۴-۱. نوسازی مشارکتی بافت‌های فرسوده شهری از منظر ضرورت‌ها
۶۲	۴-۲. پیش‌فرض‌های ضروری الگوی مدیریت فعال و پویای نوسازی
۶۶	۴-۳. اصول مدیریت نوسازی بافت‌های فرسوده
۶۹	۵. الزامات پایه و مقتضیات تحقق نوسازی: عوامل انسجام‌بخشی ذهنی و عملکردی
۷۰	۵-۱. شناخت عوامل برون‌رفت از وضع موجود، رونق‌بخشی و ایجاد تحرک در نوسازی
۷۲	۵-۲. تدوین فرآیند نوسازی مشارکتی بافت‌های فرسوده شهری
۸۴	۵-۳. تهیه سند ویژه نوسازی و توسعه محلی بافت‌های فرسوده شهری
۱۰۱	بخش دوم: زمینه‌های طرح نظریه نوسازی متوازن
۱۰۲	۱. رسالت راهبردی مدیریت نوسازی بافت‌های فرسوده
۱۰۴	۲. اهمیت و ضرورت تغییر نگرش به وضع موجود و رونق‌بخشی نوسازی

- ۲-۱. الگو و درک اصول تغییر آن در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری ۱۰۴
- ۲-۲. پربش‌های مهم در تغییر الگو از وضعیت موجود به سوی الگوی نوسازی متوازن ۱۰۶
۳. مسئله اصلی نظریه معطوف به حل آن؛ اهداف و دستاوردهای مورد انتظار ۱۱۱
- ۳-۱. چالش‌های مهم در مواجهه با بافت‌های فرسوده شهری ۱۱۱
- ۳-۲. نوسازی نامتوازن، فاصله یا اهداف بنیادین توسعه شهری ۱۱۲
- ۳-۳. مسئله اصلی و مهم‌ترین موضوع نظریه ۱۱۴
- ۳-۴. اهداف، کارکردها و دستاوردهای مورد انتظار نظریه ۱۱۵
۴. زمینه‌ها و پایگاه حقوقی و قانونی ساخت نظریه ۱۱۶
- ۴-۱. مرور مسندات قانونی نوسازی بافت‌ها از سال ۹۵-۱۳۸۵ ۱۱۶
- ۴-۲. تبیین ابعاد مختلف سند ملی راهبردی نوسازی (۱۳۹۳) ۱۲۰
- ۴-۳. محورهای راهبردی: راهبردی در فرآیند تدوین برنامه جامع نوسازی ۱۲۴
- ۴-۴. سند ملی راهبردی: منشور بازآفرینی پایدار شهری ۱۲۵
۵. پیشینه و فرآیند ساختار تکامل نظریه ۱۲۷
- ۵-۱. جنبه شناخت‌شناخت (ایستو-فهمی) ۱۲۷
- ۵-۲. جنبه رویکردی (رویه‌ای-چگونگی) ۱۲۸
۶. روش دستیابی به نظریه و منابع ساختار آن ۱۲۹
۷. شرح اصطلاحات و مفاهیم ابداعی به کار رفته در نظریه، گامی به سوی تدوین دانش‌نامه نوسازی ۱۳۱
- بخش سوم: مبانی پایه و پایگاه علمی نظریه نوسازی متوازن ۱۴۳
۱. عوامل مؤثر در شکل‌گیری و ساخت نظریه نوسازی متوازن ۱۴۴
۲. بازشناسی مبانی پایه شهرسازی و آموزه‌های آن در ساخت نظریه نوسازی متوازن ۱۴۸
- ۲-۱. شهرسازی دانش‌بنیان: رشته و حرفه؛ تقابل یا تعامل ۱۴۸
- ۲-۲. مبانی پایه و دانش‌بنیان شهرسازی ۱۵۰
- ۲-۳. اصل توازن در مکتب شهرسازی اصفهان ۱۵۴
۳. نظریه پایه: نظریه عمومی سیستم‌ها و پارادایم شبکه‌ها، جریان‌ها و پیوندها ۱۵۹
- ۳-۱. تفکر و نگرش سیستمی ۱۶۰
- ۳-۲. تعاریف و مفاهیم پایه در نظریه سیستم‌ها ۱۶۱
- ۳-۳. نظریه عمومی سیستم‌ها و پارادایم شبکه‌ها، جریان‌ها و پیوندها ۱۶۲
۴. حاکمیت قانون توازن و تعادل بر نظام هستی از منظر قرآنی و علوم نوین بشری ۱۶۶
- ۴-۱. تبیین مفهوم توازن و تعادل در قرآن کریم ۱۶۶
- ۴-۲. توازن و تعادل در علوم نوین بشری ۱۷۲

۱۷۴.....	۵. شناخت نمونه ویژه؛ دیدگاه‌ها و رویکردهای بازآفرینی شهری
۱۷۴.....	۵-۱. سیر تحول رویکردهای نوسازی شهری
۱۷۵.....	۵-۲. مرور کلی تعاریف و دیدگاه‌های بازآفرینی شهری
۱۷۷.....	۵-۳. ابعاد بازآفرینی شهری
۱۸۱.....	۵-۴. درس‌ها و آموزه‌های بازآفرینی پایدار شهری
۱۸۳.....	۶. یافته‌های حاصل از مطالعات نظری پایه
۱۸۵.....	بخش چهارم: اصول و اجزاء نظریه نوسازی متوازن (امهات مدعا)
۱۸۶.....	۱. تعاریف و مفاهیم پایه در نوسازی دانش بنیان بافت‌های فرسوده
۱۸۹.....	۲. پیش‌فرض‌های مفهومی نظریه نوسازی متوازن (توازن بنیان) بافت‌های فرسوده
۱۹۲.....	۳. چارچوب نظری نوسازی متوازن (توازن بنیان) بافت‌های فرسوده شهری
۱۹۲.....	۳-۱. پایگاه نظری نوسازی و وزن
۱۹۷.....	۳-۲. اصول نظریه نوآوری متوازن، "توازن بنیان" بافت‌های فرسوده شهری
۱۹۹.....	۴. وجوه اشتراک و افتراق غربی، نوسازی متوازن با نظریه‌های رقیب و موجود
۱۹۹.....	۴-۱. اشتراکات و افتراقات غربی با دیدگاه‌ها، نظریه‌ها و مبانی شهرسازی
۲۰۲.....	۴-۲. اشتراکات و افتراقات نظریه با نظریه عمومی سیستم‌ها و پارادایم شبکه‌ها، جریان‌ها و پیوندها
۲۰۴.....	۴-۳. اشتراکات و افتراقات نظریه با قاب‌های نظری و بادل
۲۰۵.....	۴-۴. اشتراکات و افتراقات مفهومی نظریه نوسازی و وزن با سیاست‌های بازآفرینی شهری
۲۱۱.....	۵. اصول و اجزاء نظریه نوسازی متوازن در یک نگاه
۲۱۳.....	بخش پنجم: مدل مفهومی نظریه نوسازی متوازن بافت‌های فرسوده شهری
۲۱۴.....	۱. مفهوم و کارکردهای مدل در نظریه‌ها
۲۱۴.....	۱-۱. مفهوم مدل‌سازی
۲۱۵.....	۱-۲. تعاریفی از مدل
۲۱۶.....	۱-۳. کارکردهای مدل
۲۱۷.....	۱-۴. نتایج و مزیت‌های مدل‌سازی
۲۱۷.....	۱-۵. نحوه ساخت و ارزیابی مدل
۲۱۸.....	۲. مفهوم، کارکردها و ساختار مدل نوسازی متوازن
۲۱۹.....	۲-۱. عوامل مؤثر در فرآیند مدل‌سازی نظریه نوسازی متوازن
۲۲۰.....	۲-۲. ساختار خوشه‌ای مدل مفهومی نوسازی متوازن
۲۲۳.....	۲-۳. جدول عناصر سازنده مدل مفهومی نوسازی متوازن
۲۲۶.....	۳. نمایه‌های مدل مفهومی نوسازی متوازن و اجزاء آنها
۲۲۶.....	۳-۱. نمایه مدل مفهومی سه بعدی نوسازی متوازن

۲۲۸.....	۳-۲. مبانی و دلایل تجرید مدل مفهومی سه بعدی به مدل دو بعدی نوسازی متوازن
۲۲۹.....	۳-۳. اجزاء نمایه در مدل مفهومی دو بعدی نوسازی متوازن
۲۳۴.....	۴. کاربری‌های سه‌گانه مدل مفهومی نوسازی متوازن
۲۳۵.....	۴-۱. کاربری یک: ارزیابی توازن نوسازی بافت در یک مقطع زمانی و تفسیر آن در قبل، حین و بعد از نوسازی
۲۴۱.....	۴-۲. کاربری دو: تحلیل و تفسیر روند تحولات توازن در مقاطع و دوره‌های مختلف زمانی
۲۴۲.....	۴-۳. کاربری سه: ارائه الگوی مدیریت توازن‌بنیان با رویکرد عدالت‌خواهانه، پیش‌نگرانه و پیش‌گیرانه
۲۴۵.....	۵. جمع‌بندی نهایی کاربری‌های مدل نوسازی متوازن
۲۴۷.....	چکیده کتاب
۲۵۳.....	فهرست منابع
۲۵۹.....	خلاصه نظریه به زبان انگلیسی

مقدمه

در اسطوره‌ها آمده است که روزگاری دراز پیش از این به اندیشهٔ مردی رسید که پرواز کند از این رو بال‌هایی از موم برای خود ساخت. پسر او "ایکاروس" به این بال‌ها اعتماد کرد و آن را بر خود بست تا پرواز کند، ولی بال‌ها در اثر حرارت خورشید، ذوب شدند و او به دریا افتاد. اما دانش، گستاخانه این رویا و آرزو را ادامه داد و پس از سال‌ها نابغه‌ای به نام "لئوناردو داوینچی" در طرح‌ها و رسم‌های خود براساس تجربهٔ شکست‌خوردهٔ گذشتگان که انسان از مشاهدهٔ زیبایی و در عین حال ناکارآمدی آنها دستخوش غم و اندوه می‌شود، نقشه و محاسبات ماشین پرواز کننده‌ای را کشید و در کنار آن یادداشتی نوشت که مانند زنگ، در عمق حافظهٔ انسان صدا می‌کند: "تخط در این قسمت باید بال گذاشته شود، نه جای دیگر." اما به هر صورت باز هم لئوناردو موفق نشد و پرواز نکرد. سالیان سال، زندگی مردمان با این رویا ادامه یافت. نسل‌ها با آزمون و خطا و شکست‌های مدامی آمدند و رفتند. مردم می‌گفتند که انسان نباید پرواز کند، زیرا خدا نخواسته است. اما سرانجام، انسان پرواز کرد. آن چیزی است که سه هزار سال صبر می‌کند و سر فرود نمی‌آورد. انسان‌ها شکست می‌خوردند، تجربه می‌پیروز می‌شود و بی‌آنکه خسته و ناامید شود به راه خود ادامه می‌دهد. تجربه به حیرت می‌افتد؛ به ترقی می‌آید، نقشه می‌کشد؛ می‌کوشد، بالا می‌رود و به مقصد می‌رسد تا جایی که به آرامگه "علم"، "تئوری"، "بین" و "قانون" دست می‌یابد.

دوستی و ارتباط علم و تجربه نیازمند توضیح بیش‌تری نیست. تجربه مانند دریچه‌ای است که علم از آن به پدیده‌ها نگاه می‌کند. تجربه به منزلهٔ نردبان و علو به پایه حواس است. علم بدون تجربه، اطلاعاتی درهم و برهم است، همچون محسوساتی که وارد ذهن پریشان شوند. اما تجربه فقط معلومات و اطلاعات عام نیست، بلکه متضمن مضامینی بسیار بلند است که معلومات ساده در آن به نظریاتی کلی و یا به عبارتی به "فرمول" یا "قانون" تبدیل می‌شود تا اندیشه ما را نفاذ و راسخ بخشد. تجربه دارای کیفیت ذاتی عجیبی است که نامش "تئوری" است. علم نیز بدون تجربه ناتوان است زیرا چگونه می‌توان بدون تجاربی که از راه مشاهده و تحقیق تجربی درست، کسب و با اذهان بی‌طرف، علم را مرتب شده است، رشد کرد؟ اساساً علم بدون تجربه، ساقط و معشوش و از جریان رشد انسانی به دور است و روزبه‌روز به سوی "فرضیات" بی‌حاصل کسل‌کننده حرکت می‌کند. از این رو علم و دانش، وصف حلیل اجزا است و تجربه، پایه‌های این تفسیر. به عبارتی تجربه، راه‌ها و وسایل را تعیین می‌کند و علم، برنامه و تصمیم را اجرا می‌کند. اکنون می‌توانیم دریابیم که اگر تجربه، قدرت حضورش را نشان دهد و به علم یاری برساند و ابزار کار او قرار گیرد، شایسته نام "ملکهٔ علوم" خواهد بود. نویدبخش آنکه به مرور زمان و در عصری که در آن به سر می‌بریم برای افزودن به تجارب گذشتگان آنها به نحوی چشمگیر نیازمند سپری شدن قرون و اعصار مدید نیستیم. دیگر نیاز نیست که برای تحقق یک رویا که سه هزار ساله شده است، سه هزار سال دیگر صبر کنیم. قبلاً برای اینکه علم بشری دوبرابر شود هزاران سال طول می‌کشید. به مرور این زمان به سده‌ها تقلیل یافت و امروزه نه تنها صحبت از دهه‌ها نیست بلکه به سال رسیده است. در حقیقت یک دهه و تجربه شکل گرفته در آن ذخیره بسیار قابل توجهی قلمداد می‌شود.

با توجه به این نکته و با عبور از بحران نظری و برنامه‌ای نوسازی بافت‌های فرسوده سال‌های قبل ۸۴

از یکسو و بسترسازی‌ها و اقدامات صورت گرفته طی سال‌های اخیر از سوی دیگر، انتظار جهشی علمی و اقدامی بزرگ در نوسازی دور از واقعیت نیست. تکیه بر تجربه یک دهه گذشته می‌تواند پایه‌ریزی محکمی برای جدی گرفتن نوسازی بافت‌های فرسوده، طی سالیان آتی در کشور باشد. این عزم، در همه دست‌اندرکاران مدیریت شهری کلان شهرها به خوبی احساس می‌شود. همچنین باید از فرصت مناسب برای تجدید سازمان اجرایی برنامه‌های آتی بهره جست و ظرفیت‌سازی‌های لازم را صورت داد. نقاط ضعف را برطرف کرد و به جذب پشتیبانی‌های دیگران پرداخت. به این ترتیب، شرایط برای ورود به دوران جدید نوسازی فراهم شده است. آنچه را می‌خواستیم به‌عنوان یک پایگاه ذهنی در جامعه ایجاد شود، نسبتاً ساخته شده است. نوسازی مفاهیمی همچون اقتصاد، رفاه، آموزش و امنیت تدریجاً جای خود را در اذهان باز کرده است. اعتماد نسبی عمومی مردم و ساکنین بافت‌های فرسوده، تحرک مدیریت شهری، ترغیب دولت به حضور و مشارکت، اقبال رسانه‌ها در کمک به موضوع، اراده جدی شهرداری‌ها و سازمان‌های نوسازی به نمایش نمودن موفق نوسازی بافت فرسوده در شهرها، دامنه مسئولیت را سنگین‌تر و کار را دشوارتر نموده است.

بایستی یکبار دیگر «اروم‌تر» در شیوه‌ها و روش‌ها، متناسب با شرایط جدید تجربه شده و نظریه‌های آن ساخته شود. همانطور که در تجربه یک دهه گذشته کارهای نوین و شیوه‌های جدیدی را آغاز کردیم، در آستانه دوران جدید نیز می‌بایست به شیوه‌ها و روش‌های نوینی رو آورد. صحبت از سرعت یا صحت، ریسک یا احتیاط نیست. صحبت از فرآیند یا پرور، میریت یا کارشناسی، سیاست انبساطی یا انقباضی، برنامه یا ساختار و نظایر آن است که در جای خود باید مورد توجه قرار گیرد. روزگار پذیرفتن ریسک کارهای بزرگ و تحمل خسارت‌های احتمالی است درحالی که گاهی جز گزینه توسعه نوسازی بافت‌های فرسوده نداریم. همگان باور کرده‌اند که باید در این مسیر قدم بردارند چه آهسته باشند، چه نداشته باشند. اگر با اعمال مدیریت جدید و صحیح، ذائقه‌های باقیمانده را تغییر دهیم، سطح یرون عمده‌ای سر راه نداریم. نگرانی، صرفاً از نحوه نگرش ما به نوسازی است و این را باید اصلاح کنیم.

نوسازی بافت‌های فرسوده از مهم‌ترین طرح‌های موضوعی است که در دستور کار مدیریت‌های شهری کشور قرار دارد. در این راستا متناسب با افزایش مطالبات باید دامنه مسئولیت‌پذیری دستگاه‌های مسئول نیز توسعه یابد. مجموعه شهرداری‌ها و شوراهای شهر که با یکدیگر مدیریت شهری را رقم می‌زنند، از هماهنگی قابل قبولی در پیشبرد این امر مهم برخوردارند. دولت‌ها نیز باید تردیدها را کنار گذاشته و سازوکارهای متناسب با شرایط جدید را پیش‌بینی و در این امر مهم به وظیفه بنیادی خود با ارائه برنامه مشخص و راهبردی روشن عمل نمایند.

حاصل تجربه‌های گذشته آنکه، با وجود زحمات فراوان و انجام اقدامات زیادی که طی سال‌های اخیر صورت گرفته است همواره یک دغدغه در تمامی پارادایم‌های مطرح شده با چالش جدی مواجه بوده که تا کنون پاسخی در خور برای آن داده نشده است. بدون شک سال ۸۴ به این سو را باید دوران جدید نوسازی بدانیم. چرا که، رویکردی کاملاً متفاوت با تمام رویکردهای گذشته را به عنوان رویکردی نو در دستور کار خود قرار داد. بنیان این نگاه نو در نوسازی چه بود که آن را از گذشته خود متمایز و شاخص می‌سازد؟ پاسخ

آن است که تا پیش از این دوران همواره هرگاه صحبت از نوسازی به میان می‌آمد، مراد از نوسازی به مفهوم توسعه و عمران شهری در مقیاس کلان بود. به عبارت دیگر، نوسازی از طریق راه و بزرگراه ساختن موضوعیت می‌یافت و اساساً زمینه اصلی نوسازی را راه‌سازی و بزرگراه‌سازی تشکیل می‌داد. این نقطه دقیقاً همان نقطه‌ای بود که میان رویکردهای گذشته و رویکرد جدید سال ۸۴ نوسازی تمایز ایجاد می‌نمود. حذف اصالت نوسازی از راه‌سازی و بزرگراه‌سازی و اصالت دادن به مقیاسی انسانی‌تر در شهر و آن تأکید بر نوسازی محله به عنوان کوچک‌ترین واحد معنی‌دار شهری. بنابراین، باید برای رویکرد جدید، طرح تهیه شود و این طرح در آن تاریخ به عنوان طرح ویژه نوسازی در دوسطح طرح تفصیلی ناحیه و طرح منظر شهری محله برای نخستین بار تهیه و رونمایی شد. این طرح‌ها که بعد از این تاریخ با تغییرات بسیار زیاد با همان نام ادامه پیدا کرد تا اینکه در طرح‌های تفصیلی رایج استحاله گردید، اما مبانی فکری و نظری و الزامات زمینه‌ای پیدایش آن را، نه کسی می‌توانست نفی کند و نه کسی می‌توانست آن را از بین ببرد. با این وجود، در دوران ده ساله گذشته نحوه مواجهه با این نگاه نو و سپس الزامات و مقتضیات اجرایی آن دچار افراط و تفریط گردید. اصالت دادن به اصل طرح از روی برخی، یا بزرگ کردن نهادها و ابزارهای لازم برای تحقق طرح از سوی برخی دیگر. تأکید به بعد ساکنان از سوی عده‌ای و در مقابل معطل ماندن برای پای کار آمدن دولت برای تأمین خدمات زیرساختی ساکنان. تأکید بر حضور پررنگ و تمام عیار دولت در مقابل کم رنگ شدن حضور ساکنین و یا نسبت برعکس آن. تأکید بر کمیت ساخت‌وسازها در مقابل کیفیت و نظایر این دوگانگی‌ها که طی یک دهه گذشته همواره در بازی الاکلنگ بازی کرده است. این روند ناپایدار در مسیر حرکت نوسازی، حتی با نگاهی نو، نویسنده را که در طول این مدت بی وقفه همه حوادث اصلی مرتبط با حوزه نظری و عملی موضوع را رصد کرده است به این فکر انداخت که قاعدتاً باید اشکال در جایی باشد که تا کنون یا به آن فکر نکرده‌ایم و یا به سادگی از کنار آن عبور کرده‌ایم. بنابراین لازم است یکبار دیگر به مشکل برگردیم تا بتوانیم با درک عمیق آن به رفع آن اقدام نماییم.

اما این مشکل چیست؟ در پاسخ کوتاه باید چنین گفت که مشکل در نگرش، نگاه، رفتار و اقدام نامتوازن ماست. بافت‌های فرسوده شهری در چند دهه اخیر به صورت مشکل حاد در دستور کار بروز کرده است. از یکسو فرسودگی بافت‌های شهری و از سوی دیگر روند کند نوسازی این بافت‌ها. صورت نامتوازن موجب پیدایش مشکلات جدیدی شده است. براساس شواهد و قرائن موجود، تداوم وضعیت نامتوازن در بافت‌های فرسوده شهری موجب بروز مشکلات فراوانی در ابعاد مختلف گردیده است. اقدامات نوسازی نیز به صورت نامتوازن نه تنها موجب حل مشکل این بافت‌ها نشده، بلکه علتی برای بروز مسائل جدید در آن‌ها شده است. حتی اصلاحات درون بافت در چارچوب طرح‌ها و برنامه‌های رایج توسعه شهری و سازوکارهای موجود نیز در جهت ایجاد توازن در بافت‌های فرسوده پاسخ‌گو نبوده و به سرانجام نرسیده است.

با بررسی‌ها و مطالعات انجام شده، ملاحظه می‌شود که انجام اقدامات کمابیش موازی، متضاد و متناقض از سوی مراجع مختلف و عدم هم‌افزایی آنها در مقیاس‌های گوناگون تک پلاک تا چند پلاک مجاور همدیگر یا بخشی از یک محله یا پهنه‌های شهر و یا بخشی از یک منطقه، در مواقعی که این بافت‌ها با عدم توازن شدید مواجه شده‌اند، نوسازی را به ضد نوسازی تبدیل نموده است.

عوارض ناشی از دیدگاه غیر سیستمی و برخورد تک‌دانه‌ای و با چند دانه‌ای با بافت فرسوده و درک ناصحیح از ماهیت و کیفیت رابطه متوازن بین اجزاء و عناصر تشکیل‌دهنده این بافت‌ها منجر به تشدید عدم توازن، که ناشی از دلایل درونی و بیرونی محدوده آنها می‌شود، در این مناطق گردیده است. بروز پدیده عدم توازن در بافت‌های فرسوده شهری و تشدید آن، موجب بر هم خوردن توازن درونی بافت و عدم توازن با سایر بافت‌های شهری می‌شود، در نتیجه ناپایداری این مناطق را به دنبال داشته است.

با فاصله گرفتن نوسازی نامتوازن از اهداف بنیادین توسعه‌ای و تنزل و تقلیل این اهداف به پایین‌ترین سطح آن از یکسو، و با گسترش پدیده‌ای با عنوان "سندرم تهیه طرح" که برنامه‌ها و سیاست‌ها بدون هیچ‌گونه تلاشی برای سنجش پیشرفت در راستای دستیابی به اهداف و مقاصد صورت می‌گیرند و عدم پای‌بندی به آن طرح‌ها از سوی دیگر، نوسازی این بافت‌ها روز به روز شاهد افت کیفی نتایج اقدامات و کاهش کیفیت زندگی و نارضایتی ساکنان در بافت‌های فرسوده شهری بوده است. همین امر موجب گسترش مردم‌گزیزی در نوسازی گردیده که شاید بتوان آن را از مهم‌ترین آفات نوسازی به شمار آورد. چنین پدیده‌ای موجب تشدید مسائل نوسازی شده است.

به این ترتیب، ساعات حیات و همچنین شواهد و قرائن موجود نشان می‌دهد، آنچه که تا کنون به عنوان اقدام در قالب طرح‌ها و برنامه‌های نوسازی صورت گرفته است در مجموع نتوانسته روند نوسازی را با روند فرسودگی، متوازن ساخته و استفاده از دستاوردهای تشدیدکننده این توازن بر آن پیشی گرفته و در نتیجه به موفقیتی قابل توجه نایل آید. این بدانجا ادامه دارد که شرایط موجود شهادی بر عدم توازن و پیشی گرفتن روند فرسودگی از روند نوسازی و نظاره کردن بر معکوس‌شمار فرسودگی کامل و در نهایت اضمحلال تدریجی شهر شده است.

شاهد این بیان، نتایج حاصل از مرور اقدامات نوسازی در سال‌های گذشته است. طی دوره ده ساله مقرر در قانون برنامه پنج ساله چهارم که می‌بایست با به‌کارگیری ظرفیت همه‌جانبه دستگاه‌های مدیریتی و اجرایی مرتبط، منجر به نوسازی سالانه ده درصد از بافت‌های فرسوده کشور می‌شد سپری و لیکن آمار موجود حکایت از عدم تحقق برنامه را نشان می‌دهد که هم نشانی از عدم ساخت برنامه‌ریز دارد و هم اقدامات نامتوازنی که ما را حتی به هدف‌گذاری اولیه برنامه نیز نزدیک نکرد. بر اساس اظهارنظر مسئولین اصلی این برنامه در حوزه نوسازی بافت‌های فرسوده، با وجود آنکه در طول سال‌های گذشته اقدامات زیادی در بسیاری از شهرها انجام شد، این امر نه تنها منجر به ارتقاء کیفی زندگی نشد بلکه در برخی موارد مسائل بیش‌تری را برای شهروندان ایجاد کرده است.

به این ترتیب، مهم‌ترین مسئله‌ای که نوسازی را با چالش جدی مواجه ساخته است، عدم توازن است. عدم توازنی که به دنبال خود موجب بی‌عدالتی شده و فاصله شدید قطبی را میان بافت‌های شهری رقم زده است. نمودار این عدم توازن در بافت‌های فرسوده را می‌توان در شناسه‌های مختلفی در ابعاد اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و سایر جنبه‌های زندگی مردم از یکسو و عدم توازن در حوزه ابعاد مرتبط با مسایل مدیریتی باز شناخت. بدون شک، آثار کوتاه مدت و دراز مدت تداوم این عدم توازن در همه ابعاد، جنبه‌ها، سطوح، رویکردها، روش‌ها، فرایندها و سازوکارهای وضع موجود موجب بروز مشکلات فراوانی شده است. به

همین جهت از منظر ساکنین بافت، شهروندان، دستگاه حاکمیت، مدیریت شهری، دستگاه‌های اجرایی و سایر کنش‌گران امر، تدوین چارچوبی علمی در جهت کمک به ارتقاء بهره‌وری شهر و افزایش کیفیت زندگی این مناطق از جمله دغدغه‌هایی به شمار می‌رود که اندیشمندان مختلف باید به آن بپردازند.

نظریه نوسازی متوازن بافت‌های فرسوده شهری بر پایه مبانی اندیشه و فلسفه بومی جامعه امروز ایران با انتخاب مبانی و دیدگاه‌های خود و در پی بازنگری مفاهیم، چارچوب‌ها اصول و مبانی، رویکردها، فرآیندها، و روش‌ها و سازوکارهای موجود نوسازی بافت فرسوده شهری "نوسازی نا متوازن، آنچه که هست" و جستجوی راهی به سوی "نوسازی متوازن، آنچه که باید باشد" اولویت می‌داند.

این نظریه در حقیقت تکامل یافته دیدگاه‌های نظری پیشین نویسنده بوده و اجزاء آن با ترکیب‌بندی جدید و انسجام افتهای سامان یافته است. به عبارت دیگر، هر یک از این اجزاء و عناصر در گذشته، آثار علمی ولی نهایی حاصل نموده، لیکن اینک انتظار می‌رود با ارائه این نظریه روابط سیستماتیک‌تری میان اجزاء یاد شده ایجاد و کارهای علمی، پژوهشی و کاربردی آینده براساس چنین نظریه‌ای، مسیر جدیدی را در درک و فهم هر دو زیر اصل توسعه‌دهی و نوسازی طی نماید. از سویی دیگر، شبیه‌سازی بن‌مایه‌های این نظریه در قالب مدل مفهومی معده قوتی در راستای عملیاتی‌تر کردن آن محسوب شده و قابلیت انعطاف‌پذیری (به کاربردن آن در شرایط گوناگون) بیش‌تری را بدان اعطا نموده است. امید است از جمله اهداف و کارکردهای مورد انتظار این نظریه که به صورت تدریجی و تکاملی به نتایج جدید خود دست یافته است، بتواند موجب تحرک بخشی جامعه علمی دانشگاهی و حرفه‌ای در نقد و تحلیل هر یک از موضوعات مطرح شده گردد.

بر این اساس، هدف از تدوین و نگارش این کتاب، تلاش برای انجام حرکتی است نو و گامی به جلو در جهت زمینه‌سازی و کمک به توسعه علمی و تولید دانش نوسازی در بافت‌های فرسوده شهری بر بنیان توازن است. محور اصلی این کتاب تأکید بر این اصل بنیادی است که ریشه همه ناسامانی‌ها بافت‌های فرسوده خروج از توازن در ابعاد و سطوح آن است و چنانچه برگشت توازن صورت گیرد، امید می‌رود نوسازی در مسیر اصلی خود قرار گیرد. امید که چنین باد.

در تدوین این کتاب، گروه‌های مخاطب، جامعه علمی دانشگاهی و پژوهشی، اساتید و دانشجویان، به‌ویژه در دوره‌های تحصیلات تکمیلی، مدیران، سیاست‌گذاران، برنامه‌ریزان، تصمیم‌گیران، حرفه‌مندان و مشاوران، گروه‌های مردم‌نهاد و آحاد مردم را شامل می‌شوند. بر همین اساس، سعی شده است مطالب کتاب به صورت حلقه‌ای زنجیره‌وار موضوع نوسازی را از چستی تا چگونگی آن را در بخش‌های پنج‌گانه کتاب به شرح زیر مطرح نماید:

بخش یکم شامل کلیاتی است که عمده‌تاً به معرفی اولیه موضوع اشاره داشته و در پنج فصل به شناخت زمینه‌ها و عوامل موثر در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری می‌پردازد. بررسی زمینه‌ها و عواملی که موجب تهدید توسعه شهری شده و یا به عنوان موانع تحقق مشارکت در نوسازی از آن یاد می‌شود در این بخش بیان می‌گردد. ضرورت مشارکت فراگیر با توجه به ملاحظات راهبردی و الزامات پایه‌ای آن نیز در ادامه همین بخش ارائه گردیده است.

بخش دوم در چارچوب پاسخ به پرسش‌های مرتبط با طرح نظریه حاضر، به بیان زمینه‌های طرح نظریه نوسازی متوازن پرداخته است. در این بخش، که شامل هفت فصل می‌باشد، ابتدا رسالت راهبردی مدیریت نوسازی و اهمیت و ضرورت تغییر نگرش به وضع موجود و رونق بخشی نوسازی بیان شده و سپس، مسئله اصلی نظریه معطوف به حل آن، اهداف و دستاوردهای مورد انتظار تعیین می‌شود. در ادامه زمینه‌ها و پایگاه حقوقی و قانونی ساخت نظریه، پیشینه و فرآیند تکامل آن، روش دستیابی به نظریه و منابع مورد استفاده و در پایان بخش شرح اصطلاحات و مفاهیم ابداعی به کار رفته در نظریه مطرح گردیده است.

بخش سوم کتاب در شش فصل به مبانی پایه و شرح پایگاه‌های علمی نظریه نوسازی متوازن می‌پردازد. در این بخش، عوامل موثر در شکل‌گیری و ساخت نظریه نوسازی متوازن اشاره شده و بازشناسی مبانی پایه سازی و آموزه‌های آن در ساخت نظریه مطرح شده است. نظریه عمومی سیستم‌ها و پارادایم شبکه‌ها، ریاض و پیوندها که به عنوان نظریه پایه این کتاب مورد استفاده قرار گرفته است، در این بخش مورد بررسی و شناخت قرار می‌گیرد. در ادامه همین بخش، حاکمیت قانون توازن و تعادل بر نظام هستی از منظر قرآنی و علوه وین بنی مطرح می‌شود، سپس دیدگاه‌ها، رویکردها و سیاست‌های بازآفرینی شهری به عنوان شناخت نمونه ویژه بیان شده و یافته‌های حاصل از مطالعات نظری پایه این بخش پایان دهنده مطالب بخش سوم می‌باشد.

بخش چهارم در چهار فصل، بیان مبانیات مدعای نظریه می‌پردازد. این بخش تعاریف و مفاهیم پایه در نوسازی دانش بنیان بافت‌های فرسوده شهری را با ادبیاتی نو مطرح می‌نماید. پیش فرض‌های مفهومی نظریه نوسازی متوازن یا توازن بنیان بافت‌های فرسوده نیز در همین بخش بیان می‌گردد. مهم‌ترین قسمت کتاب به طرح چارچوب نظری نوسازی متوازن یا توازن بنیان بافت‌های فرسوده که به بیان اصول چهارگانه آن می‌پردازد، خواهد رسید. در پایان این بخش وجوه اشتراک و افتراق نظریه نوسازی متوازن با نظریه‌های رقیب و موجود نیز پی‌گیری می‌شود.

بخش پنجم کتاب به بیان مدل مفهومی نوسازی متوازن بافت‌های فرسوده شهری می‌پردازد. در این بخش که شامل چهار فصل می‌شود، ابتدا مفاهیم و کارکردهای مدل در نظریه‌ها مورد بحث قرار گرفته و سپس مفهوم، کارکرد و ساختار خوشه‌ای مدل نوسازی متوازن مطرح می‌شود. معیار جدول عناصر سازنده مدل مفهومی نوسازی متوازن نیز در این بخش صورت گرفته است. نمایه‌های مدل مفهومی و اجزاء آن و همچنین کاربردهای سه گانه مدل که با اهمیت‌ترین دستاوردهای عملی نظریه نوسازی متوازن می‌باشد، در این بخش پایان دهنده مطالب کتاب است.

در پایان جا دارد از شورای محترم داوری جناب آقایان دکتر حمید ماجدی، دکتر مصطفی بهزادفر و دکتر محمد سعید ایزدی؛ کمیته محترم ناقدان جناب آقایان دکتر شریف مطوف، دکتر فرهاد تهرانی و دکتر سید بهشید حسینی که با اعلام نظرات و راهنمایی خود موجب تکمیل مباحث گردیدند و همچنین از ناظران دبیرخانه هیأت حمایت از کرسی‌های نظریه‌پردازی به‌ویژه جناب آقایان دکتر مسگر و دکتر چگینی سیاست‌گذاری نمایم. از همکار گرامی‌ام سرکار خانم دکتر سیده زهرا سادات زرابادی نیز که مدیریت اجرایی

اجلاس‌ها را به عهده داشتند و خالصانه در مراحل تحقیق با پیشنهادهای ارزشمند خود بر غنای این اثر افزودند، تشکر و قدرانی می‌نمایم.

مراتب تقدیر و سپاس خالصانه و صمیمانه خود را نثار خانواده عزیزم، به‌ویژه همسر گرامی و همیشه همراه و همسفرم می‌نمایم. از او که هیچگاه مرا تنها نگذاشت و با مشورت‌ها، هدایت و راهنمایی‌های کارگشایش و همچنین حمایت‌ها و پشتیبانی‌های گرم و محبت آمیز دایمی خود همواره مرا به حرکت رو به جلو فراخوانده است، تقدیر و سپاسگزاری ویژه می‌نمایم.

از برادر و دوست و همراه قدیمی‌ام جناب آقای دکتر سید محمود انوشه که همواره و در تمامی مراحل، مرا از مشورت‌ها و راهنمایی‌های خود محروم نگردانیده، سپاس ویژه دارم.

همچنین، از دوستان و همراهان گرامی‌ام که در مراحل مختلف، به من یاری رسانده و با کمک‌های فکری و علای خیر بر غنای این اثر افزودند، تقدیر و تشکر می‌نمایم. بیش از هر کس و پیش از همه، از دوست و همکار عزیز و قدیمی‌ام جناب آقای مهندس محمدرضا ابراهیمی که با افکاری نو، ذهنی خلاق، روحیه‌ای پر نشاط و تلاش بی‌سستی، بی‌وقفه در تمامی مراحل تحقیق همراهی‌ام نمود و نقشی بی‌مثال در این اثر داشت، تقدیر و سپاس ویژه می‌کنم. همچنین، از سرکار خانم مهندس فاطمه علایی که با علاقمندی تمام، در تنظیم مطالب کتاب به من کمک شایانی کردند، تقدیر و تشکر می‌نمایم.

امروز جهاد علمی و فناوری، حلقه‌ای گسترده و پیشرفت کشور است. حرکت در این مسیر، کم‌تر از آزادی خرمشهر نیست. به همین منظور، خداوند در رگ به خاطر متنی که بر من نهاد و توفیق انجام این اثر را به من ارزانی فرمود، شکرگزارم و درود خالصانه و خالصه خود را نثار شهیدان و ایثارگرانی می‌نمایم که دیروز در عرصه دفاع مقدس خوش درخشیدند تا امروز ما به پشتوانه جهاد آنها، جهادی علمی را رقم زنیم. ان شاءالله.

علیرضا عنذلیب