

بازسازی بخش مرکزی شهرها؛ الگوی مداخله و دستورالعمل‌های مرمتی در خرده حوزه‌های درک‌پذیر

مهندس مهشید قربانیان*

تاریخ دریافت: ۸۹/۳/۹ تاریخ پذیرش: ۸۹/۶/۲۳

چکیده:

در سال‌های قبل از دوران صنعتی شدن، روند آرام تغییر شکل و نوسازی شهرهای تاریخی گذشته را عمدتاً معیارهای فرهنگی تعیین می‌کردند. این معیارها در طی زمان شکل می‌گرفتند و ابزار فنی محدود آن روزگار تأثیر اندکی بر آن داشت. از نیمه دوم قرن نوزدهم به بعد، امر دخالت در بافت کالبدی شهرها به شکل‌های متفاوتی صورت پذیرفت و تلاش نظام مند برای احیاء مراکز قدیمی کسب و کار در گرایش‌های جدید حفاظتی مطرح شد، تا این که بالاخره شهرهای زیادی تهیه برنامه‌های جدید مرکز شهر را در دهه ۱۹۷۰ به عهده گرفتند. ادامه به روز این رویه به منظور بازسازی بخش مرکزی شهرها، از این جهت مورد پژوهش این مقاله قرار گرفته است که روند رو به تخریب بطنی نواحی مرکزی سرعت دو چندان نسبت به دهه‌های پیشین به خود گرفته است و از سوی دیگر اهمیت این نواحی شهری به طور کاملاً محسوسی بر برنامه ریزان و مدیران شهری آشکار شده است تا گامی مؤثر در مسیر حل معضلات رو به رشد بخش‌های مرکزی شهرها بردارند. بنابراین ضمن مطالعه و بررسی ادبیات نظری موجود در زمینه مرمت و بازسازی و نیز نقش مراکز شهری، ابتدا رویکرد نگارنده در ارائه طرح برای مراکز شهری تبیین و سپس ضمن بیان اهداف طرح بازسازی مورد نظر نویسنده، الگوی مداخله از دید وی معرفی و توصیف خواهد شد. در ادامه اصول و دستورالعمل‌های بازسازی در دو بعد کالبدی و عملکردی ارائه می‌گردد.

کلید واژه:

بخش مرکزی شهر، بازسازی شهری، رویکرد طرح ریزی، الگوی مداخله، اصول و دستورالعمل‌های مرمتی

مقدمه

در سال‌های قبل از دوران صنعتی شدن، روند آرام تغییر شکل و نوسازی شهرهای تاریخی گذشته را عمدتاً معیارهای فرهنگی تعیین می‌کردند. این معیارها در طی زمان شکل می‌گرفتند و ابزار فنی محدود آن روزگار تأثیر اندکی بر آن داشت. علی‌رغم برخی گسستگی‌های آشکار در تحول فضایی یا معماری شهر، تداوم فرهنگی بافت‌های شهری محفوظ می‌ماند. فرا رسیدن عصر صنعتی در اوایل قرن بیستم، وضعی کاملاً نو پدید آورد. پیشرفت‌های فنی این عصر ابزار لازم را در اختیار نیروی خلاق و دگرگون‌ساز انسان قرار داد تا در عرصه جدید معماری شهر خود را نشان دهد (عزیزی، ۱۳۷۹: ۳۸).

در تعیین ریشه‌های فکری مرمت شهری در گذشته شهرها، به دلایل متفاوتی باید به دوره‌ای در اروپا که «رنسانس» خوانده می‌شود برگردیم. به منظور بررسی موضوع مداخله در وضع شهر و مرمت آن در این دوران، جهات زیر را مورد توجه قرار می‌دهیم:

۱. اندیشه نو معماری، در رابطه با مفهوم جدیدی که برای هنر ساخته و پرداخته شد. شهر رنسانس، یا شهری که باید اهمیت و قدرت شاهزاده را متظاهر و متجلی کند، در وضع موجود مسیره‌های شهری دخالت می‌کند و بیش از هر چیز دارای این هدف هاست: تناسب بخشیدن به فضاها، زیبا نمودن شکل بناها و جلب توجه و هدایت دید ساکنان و عابران و جذب آن‌ها به طرف نقاط عطفی که در شهر ساخته می‌شود.

۲. همراه با تغییر شکل فضای ساخته شده، خواسته‌های دیگری نیز در شهر رنسانس وجود دارند که بتدریج تعمیم می‌یابند. از همه مهم تر مجهز کردن شهر به تأسیسات خدماتی است که چون در اغلب شهرهای کهن نیز حالت پیشرفته‌ای از آن دیده می‌شود، به هیچ وجه اقدام تازه‌ای بشمار نمی‌آید، ولی تعمیم آن، ولو به خاطر هدفی مجلل و اشرافی، امر تازه‌ای است.

بدیهی است که مجموعه این مداخلات و تغییر شکلها در رابطه با خواسته‌ها و اندیشه‌های نو، می‌تواند تحت عنوان نوعی «مرمت شهری» قرار گیرد.

از نیمه دوم قرن نوزدهم به بعد، امر دخالت در بافت کالبدی شهرها به دو شکل متفاوت صورت پذیرفت. از یکسو انگلستان با تدوین قوانین خاص توانست بتدریج به پاره‌ای مسائل هسته‌های پرجمعیت قدیمی شهرهای صنعتی جوابگویی کند (فلامکی، ۱۳۷۴: ۱۶۱ - ۱۵۲). بسیاری از شهرهای بریتانیایی در اثر بمباران زمان جنگ آسیب‌های جدی دیده‌اند و تعداد زیادی از واحدهای مسکونی باقی مانده متعلق به قبل از جنگ جهانی اول می‌باشند. در طول ۲۰ سال پس از جنگ، با تلاش هماهنگ و جمعی سیاستمداران، برنامه ریزان و معماران، مراکز شهری بازسازی، شهرهای جدید ساخته و واحدهای همسایگی قدیمی از صحنه زودوده شدند و بدین ترتیب محیط شهری منظم‌تر و ساخت یافته‌تری که با دوران مدرن و اصلاحات اجتماعی پس از جنگ سازگارتر بود، خلق گردید (PADDISON, 2001: 49). از سوی دیگر فرانسه از راه امکانات اجرایی و تصمیم‌گیری‌های بی‌سابقه که در دست «بارون هوسمان» شهردار پایتخت متمرکز کرده بود، توانست دگرگونی‌های چنان وسیع و پرجنجال بر پا کند^۱. کشورهایی که از دور شاهد تکامل تدریجی سلسله اقدامات مرمت شهری بودند، در هر حال تحت نفوذ این تجارب، درباره سرنوشت شهرهای کهن خویش مجبور

به تصمیم‌گیری شدند و هر یک با فاصله زمانی کمتر یا بیشتر و یا بی‌تلفیق تجارب اروپا با خصایص فرهنگی و نیازهای موضعی و کالبدی شهرها و محلات قدیمی خویش، اقداماتی در این زمینه آغاز کردند و راه را ادامه دادند (فلامکی، ۱۳۷۴: ۱۶۱ - ۱۵۳).

در ایران، با ورود اندیشه مدرنیته و تجلی ابعاد مختلف آن در آراء اندیشمندان و مسئولان، به سرعت ظهور کالبدی این جنبش در کشور و به ویژه شهرهای اصلی و بزرگ آن، جلوه‌ای آشکار پیدا کرد. تجلی تفکر مدرنیته، حوزه‌های مختلف از اقتصاد کشور تا بافت فیزیکی شهرها را در بر گرفت. بارزترین جلوه آن را در خیابان کشی‌های هوسمان‌گونه دوران پهلوی اول می‌توان دید. صلیب‌هایی که بافت مرکزی شهرها را از هم گسست و نه تنها نخست لایه‌های فضایی اولیه را دگرگون ساخت بلکه در ادامه به لایه‌های داخلی نفوذ کرد و کل ساختار کالبدی شهر را دستخوش تغییر قرار داد. تحولی که سیر تطور تاریخی - کالبدی و بطئی بافت‌ها را که در عمق آن‌ها ریشه دوانیده بود، متأثر نمود و حرکتی منفی را در جهت مسأله^۲ زایی و به مرور زمان ایجاد مشکل^۳ در این بافت‌های با ارزش آغاز کرد^۴. پیدایی معضلات مختلف، شهرسازان و مسئولان امور شهری را بر آن داشت تا طرح‌هایی مرمتی از جمله بازسازی بخش‌های مرکزی شهرها را در دستور کار خود قرار دهند.

۱ - حفاظت تاریخی

از نتایج عمده و مهم بازگشت به طراحی شهری، جنبش حفاظت تاریخی بود. کنگره یا مجلس (آمریکا) در سال ۱۹۶۶ از طریق تأسیس ادارات ثبت ملی مکان‌های تاریخی و سیستم ایالتی حفاظت تاریخی دست به کار شکل مدرن حفاظت آثار تاریخی شد. حفاظت طی ۱۵ سال آتی از فعالیت نخبه‌گرایانه متکی بر یادمان‌های تاریخی ملی و معماری‌های با شکوه به ابزار مهم برنامه ریزی و احیاء بدل گردید و متحول شد، به گونه‌ای که در آن معرفی و ثبت ملی ساختمان‌ها و محوطه‌های تاریخی محلی به تاریخ ملی رجحان داشت. طی دهه ۱۹۸۰ صدها شهر دارای کمیسیون‌های حفاظت آثار و نشانه‌های تاریخی شدند که برنامه ریزان و مورخان معماری را به خدمت گرفته بودند. برآیند مهم این گرایش جدید در حفاظت، تلاش نظام مند برای احیاء مراکز قدیمی کسب و کار و خیابان‌های اصلی شهرهای کوچک بود. نتیجه معمول جنبش حفاظت در رابطه با مراکز شهری، تعیین یا تخصیص یک یا چند منطقه تاریخی در مرکز شهرهای بزرگ یا در نزدیکی آن بود. آن‌ها معمولاً نواحی تیمچه و انبارداری و نواحی تجاری قرن نوزدهمی بودند که در پی احداث بنای بلند مرتبه جدیدی در شهر، رها و متروک می‌شوند (ابوت، ۲۰۰۶: ۳۴۹ - ۳۴۸).

۲ - موج جدید برنامه‌ریزی مرکز شهر

«منطقه تاریخی مرکز شهر» به عنوان جزوی از محدوده وسیع‌تر مرکز شهر تعریف می‌شد که مراکز شهری را به عنوان مجموعه‌ای از خرده نواحی درک پذیر می‌دانست، و این ایده‌ای بود که کوین لینچ آن را از یافته‌های علمی حرفه‌ای استنتاج کرد. شهرهای زیادی تهیه برنامه‌های مرکز شهر جدید را در دهه ۱۹۷۰ به عهده گرفتند. در اغلب موارد، برنامه ریزان از گرایش قبلی خود مبنی بر تلقی بخش کسب و کار مرکزی به عنوان هویتی واحد دست کشیدند. آن‌ها خرده نواحی متنوعی را که هر کدام نقش‌های فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی ویژه‌ای را عهده دار بودند، تشخیص دادند و شناسایی کردند و بر همین اساس برای هر یک از آن‌ها طرز برخورد برنامه‌ریزانه متفاوتی را پیشنهاد دادند (ابوت، ۲۰۰۶: ۳۴۹).

اهمیت و ضرورت موضوع

عناصر و فضاهای بافت شهری عمری محدود دارند و با گذشت زمان دچار تغییر و فرسودگی می‌شوند. به عبارتی دیگر، هیچ فضایی و بنایی بدون مرمت نمی‌تواند دوام و بقای طولانی داشته باشد. اهمیت و ضرورت حفظ آثار کهن نه به عنوان پدیده‌های نمادین، بلکه به دلیل شناخت سیر تحول و تکامل تاریخ شهرسازی و تمدن شهرنشینی، حفظ هویت و اصالت شهری و تبیین حیات شهری بر اساس شواهد و مدارک علمی موجود همواره مورد توجه بوده است (پوراحمد، ۱۳۸۴: ۲۵).

از طرفی، بافت‌های تاریخی علاوه بر این که واجد ارزش‌های نادر زیباشناختی و تداوم خاطرات جمعی و هویت بخشی شهرهای ما هستند، هنوز در بسیاری از شهرها محل سکونت و معیشت میلیون‌ها نفر از شهروندان اند. اما این بافت‌ها به همان اندازه که ارزشمند و گرانبها هستند، در مقابل سوانح و بلایای طبیعی که بیشتر مناطق شهری کشور را تهدید می‌کند، ناپایدار و آسیب پذیرند (پوراحمد، ۱۳۸۴: ۲۸).

از سوی دیگر این بافت‌ها به دلیل قدمت و در اکثر موارد فرسودگی و فقدان تأسیسات و خدمات اولیه و ضروری برای زندگی شهری امروز، در پاسخ گویی به نیازهای شهروندان خود دچار نارسایی‌های اساسی می‌باشند. همین امر خود باعث تخلیه این بافت‌ها توسط ساکنان بومی و قدیمی و حرکت سکونتی آنان به سمت فضاهای جدید یا پیرامونی شهر گشته و به تبع آن، مهاجرت قشرهای کم درآمد و روستایی به این بافت‌ها رو به فزونی گذارد. به طوری که عدم تمکن مالی این ساکنان جدید در کنار عدم وابستگی و تعلق خاطر آن‌ها به محل سکونت تازه خود و برخورد صرف سرپناه بودن از جانب آن‌ها، مشکلات بافت‌های قدیمی و محله‌های مسکونی بخش مرکزی را دو چندان نمود و روند تخریب و فرسودگی بافت با سرعت بیشتری ادامه یافت. طبیعی است که در چنین بافت اجتماعی بوجود آمده که فاقد تجانس و هماهنگی فرهنگی می‌باشد و با جدایی و بیگانگی ساکنان نسبت به یکدیگر مواجه است، فرسودگی تشدید خواهد شد. فضای مخروبه حتی بر رفتار و منش و سلامت جسمی و روحی انسان تأثیر مستقیم دارد. مسلمان فضاهای شهری بیش از حد فرسوده، مخروبه و بی‌غوله‌ها، بستر ساز ناهنجاری‌های اجتماعی نیز می‌گردند و مکان‌هایی افسرده، مغشوش، ناامن و بدون مشارکت ساکنان را پی می‌ریزند. در مجموع در این گونه بافت‌ها زندگی سالم شهری در جریان نیست و روز به روز حیات شهری و مدنی آن‌ها با مخاطرات جدید و بیشتر نسبت به گذشته تهدید می‌شود.

از سویی، به دلیل استقرار بیشتر بافت‌های قدیمی در بخش مرکزی شهرها و مجاورت بازار، نمی‌توان از این پدیده شهری پیچیده چشم پوشید و برخورداری از امتیازات و مزایای آن را خارج از محدوده برنامه‌ریزی قرار داد و از آن به عنوان مؤلفه‌ای اساسی در بازآفرینی این بافت‌ها بهره‌نماید. در نتیجه بهره‌وری اقتصادی از بافت‌های تاریخی در کنار سایر برنامه‌های کالبدی ضمن توجه به برنامه ریزی اجتماعی در این محدوده‌ها امری بعید و دور از ذهن نیست و الزام آن بر پایه تمام شواهد زنده موجود آشکار است.

۱ - دلایل تهیه طرح مرکز شهر

پیچیدگی مرکز شهر، طرح ریزی خاصی را جلب می‌کند. مرکز شهر غالباً سرمایه‌گذاری‌های انبوهی را در خود دارد که در جای دیگر نمی‌توان یافت؛ همچون خطوط ارتباط از راه دور، تسهیلات اجتماعی عمده مانند کتابخانه‌ها، بیمارستان‌ها، دادگاه‌های قضایی، محل‌های

اجتماع، و جز این‌ها. طرح ریزی مرکز شهر می‌بایست این اطمینان را بدهد که سرمایه‌گذاری‌های جدید، آن چه را که قبلاً در آن محل بوده است حمایت و حفاظت کند (پولاک، ۲۰۰۶: ۶۵).

از سوی دیگر، مراکز شهری در یک دوره بدلیل تسلط دیدگاه عقلانی در برنامه ریزی مورد بی‌مهری و کم توجهی برنامه ریزی و مدیریت شهری قرار گرفتند و از فرآیند توسعه کنار گذاشته شدند (کوکبی و همکاران، ۱۳۸۴: ۱۲). در تاریخ تحول شهرها شاهد آن بوده‌ایم که مرکز شهر در حرکتی تقریباً پیوسته رشد کرده و دائماً جمعیت بیشتری را به خود جذب کرده است. جذابیت مرکز شهر، به صورت ناگزیری سبب بالا رفتن قیمت زمین در آن شده و در نتیجه کارکردهای اداری و تجاری در آن غالب شده و بر عکس کارکردهای مسکونی کم کم از آن خارج شده‌اند (فکوهی، ۱۳۸۳: ۲۴۶). به تبع این جایگزینی‌ها، تعادل بخش مرکزی شهرها از بین رفته و زمینه ساز مشکلات دیگری گشته که جای بحث و طرح موضوع را در حوزه برنامه‌های مربوط به بخش مرکزی شهرها فراهم می‌آورد.

از اوایل دهه ۱۹۸۰، مراکز شهری بریتانیا به طور محسوسی بواسطه ظهور مراکز خرید جدید، مجتمع‌های تفریحی و ساختمان‌های اداری دچار تغییر شدند. اما در همین بازه زمانی، حضور گدایان رایج، بی‌خانمانی در هر شهری، مشهود و اکثر قسمت‌های شهر با عدم امکان حضور زنان، افراد میانه سال و سالمندان مواجه شد. از سوی دیگر، فاصله اجتماعی و اقتصادی بین فرصت برخورداری از تسهیلات شهری و نقصان این امکانات به طور چشمگیری عمیق‌تر گردیده است (Pacione, 1997: 63). علاوه بر آن، با گرایش حرکتی جمعیت شهری ثروتمندتر از بخش‌های مرکزی بسیاری از شهرها به سمت حومه، تمرکززدایی تسهیلات کلیدی نیز در آن در جهت رو به فزونی می‌گذارد و ممکن است در نواحی از کار افتاده شهری، حفظ یک محیط شهری مطلوب جهت تأمین زندگی سالم شهری، تدریجاً دشوار گردد (Pacione, 1997: 233).

به سبب ماهیت کلی مشترک بخش‌های مرکزی شهرها در تمام کشورها، سوای هویت، فرهنگ، ملاحظات اقلیمی - کالبدی و ... می‌توان بروز و وجود چنین مشکلاتی را در نواحی مرکزی شهرهای کشورمان نیز مشاهده نمود و متعاقباً مسائل و مشکلات بومی را که ناشی از تفاوت در خاستگاه‌ها و به دنبال آن تمایز در ویژگی‌ها و لذا مسائل موجود مراکز شهری در کشورهای مختلف است، شناسایی و بر مجموعه مسائل و معضلات مراکز شهری کشورمان افزود تا لزوم اصلاح و تغییر آشکارتر شود. طرح این مسائل، شهرسازان را در پی چاره‌جویی با راهکار تهیه طرح برای مراکز شهری مواجه می‌کند.

ادبیات نظری بازسازی بخش مرکز شهرها

۱ - بازسازی، مفهوم و ویژگی‌های آن

مرمت شهری یعنی دخالت آگاهانه در فضای شهری برای جلوگیری از فرسایش و معاصر سازی آن. مرمت شهری را می‌توان به سه طریق عمده به انجام رساند (حییبی، ۱۳۸۱: ۱۸):

۱. بهسازی^۶

۲. نوسازی^۷

۳. بازسازی

مرمت شهری در اواخر دهه ۱۹۹۰ از سوی یونسکو از دو وجه اساسی برخوردار گردید:

■ آینده‌ای برای گذشته

■ راهی آینده از گذشته

مرمت شهری سعی در پیوند خلاق بین گذشته و آینده دارد. هدف مرمت شهری چیزی فراتر از اقدامی کالبدی و فضایی است. مرمت شهری عملی فرهنگی است که می‌تواند فرهنگ ساز نیز باشد. مرمت شهری، سعی در انتقال ارزش‌های کالبد یافته در مکان، به آینده دارد و این انتقال همراه با اضافه نمودن ارزش‌های معاصر به ارزش‌های پایدار کهن است. این انتقال به معنای معاصر سازی^۸ اثر تاریخی نیز می‌باشد که از دو بعد مادی و معنوی مورد مطالعه است (حبیبی، ۱۳۸۱: ۹).

معاصر سازی اثر تاریخی از نظر مادی، به معنای دخل و تصرف در اثر برای گفت و گوی خلاق بین ارزشهای پایدار کهن و ارزش‌های والای معاصر است و نه تصمیم‌گیری‌های مقطعی و گذرا. معاصر سازی اثر تاریخی از نظر معنوی، به معنای تبدیل کردن میراث مادی و فرهنگی به ثروت مادی و فرهنگی است. چنانچه این ساختارها به روز نشود، میراث به لحاظ معنایی با مفاهیمی چون کهنه، قدیمی، یادگاری، بدون مصرف و ... مترادف می‌شود. برگرداندن اثر از میراث به ثروت است که بلافاصله اثر را در فرآیند اقتصادی، اجتماعی، سیاسی، فرهنگی، روانی و حتی ذهنی شخص یا جامعه قرار می‌دهد. مرمت شهری از این ره، تکوین خاطرهای جمعی جدید در شهر را نیز پی می‌گیرد و سعی می‌کند از طریق ایجاد فضاهای شهری نمادین و نمایشی قوی به حدوث واقعه‌های شهری مدد رساند (حبیبی، ۱۳۸۱: ۱۰-۹).

بازسازی یکی از انواع اقدامات و اجرایی کردن مرمت شهری در بافت‌های واجد شرایط لازم برای کالبدی کردن مرمت می‌باشد (حبیبی، ۱۳۸۱: ۱۸). بازسازی در پی اصلاح فرسودگی هاست. فرسودگی^۹ به دو دسته تقسیم می‌شود: فرسودگی نسبی و فرسودگی کامل. فرسودگی نسبی، فرسودگی است که در یکی از عناصر مهم فضای شهری یعنی کالبد یا فعالیت رخنه می‌کند. فرسودگی کامل، فرسودگی است که در هر دو عنصر فضای شهری یعنی کالبد و فعالیت آن رخنه کرده باشد (حبیبی، ۱۳۸۱: ۱۵). در چنین حالتی فضای شهری با عمل تخریب و بازسازی^{۱۰} مواجه خواهد شد.

مجموعه اقداماتی که پس از پایان یافتن جنگ جهانی دوم در شهرهای آسیب دیده کشورهای مختلف برای تجدید بنای آن‌ها صورت گرفته است، عموماً تحت عنوان طرح‌های "بازسازی" قرار می‌گیرد. به عبارتی بازسازی به مجموعه اقداماتی اطلاق می‌شود که پس از تخریب بیش از نیمی از اثر، مجدداً اثری با چهره‌ای جدید و یا کاملاً منطبق با اصل خویش، ساخته شود. بازسازی، فضای شهری را در شرایط معاصر تعریف مجدد می‌کند. در این حالت فضای شهری در چهره‌ای جدید یا اصل خویش روابطی کاملاً جدید را بیان می‌کند (حبیبی، ۱۳۸۱: ۱۷-۱۶).

فرآیند بازسازی می‌تواند شامل دو نوع کلی و دو روش مداخله‌ای متمایز باشد که عبارت است از:

الف - بازسازی تاریخی:

مفهوم و نوع مداخله‌ای آن عبارت است از:

دوباره سازی و بازسازی اساسی کالبد و آثار ابنیه تاریخی و فرهنگی ارزشمند از بین رفته یا شدیداً آسیب دید، مرمت بنیادی و ساختاری، به حالت اولیه درآوردن و مشابه سازی تاریخی، حداکثر بهسازی و مرمت، حداقل نوسازی.

بازسازی تاریخی ادامه و مکمل فرایند بهسازی است.

ب - بازسازی غیر تاریخی (ساماندهی):

تخریب و ساماندهی کالبد ناهنجار و فرسوده فاقد ارزش تاریخی و فرهنگی، پاکسازی و پالایش کالبدی، اصلاح ساختاری و بنیادی، حداکثر نوسازی، حداقل بهسازی.

بازسازی غیر تاریخی، ادامه و مکمل فرایند نوسازی بوده و دارای ماهیت ساماندهی است (نریمانی، ۱۳۷۹: ۲۷).

در مجموع، هدف اصلی این طرح‌ها باز پس دادن فعالیت‌های نخستین به محلات تخریب شده و بازگرداندن روحیه زنده محیط جامع شهری در فضای ساخته شده آن است. بازسازی فضای تخریب شده مسائل تازه‌ای نیز به همراه خود دارد: یکی از هدف‌های بازسازی شهری در تجارب پس از جنگ جهانی دوم، که می‌تواند قالب خود را در بازگرداندن و احیاء روحیه زنده محیط جامع شهری بیابد، موضوع بازسازی فضای تخریب شده به منظور جلوه‌گر ساختن غرور و روحیه ملی است که کمتر کسی به آن بی توجه می‌ماند (فلامکی، ۱۳۷۴: ۱۷۳).

اقدامات بازسازی شامل تخریب و پاکسازی بافت شهری است. مدت اجرای این گونه اقدامات، بلند مدت و ۲۵ - ۰ سال می‌باشد. بیشتر این نوع اقدامات در قالب طرح‌های جامع گنج‌انیده می‌شوند و نحوه استفاده از زمین و بنا، در قالب تنظیم کاربری‌های جدید و تعریف کالبد تازه است. مقیاس کار در حد شهر یا بخشی از شهر (ناحیه و منطقه) است و در دل برنامه ریزی شهری مطرح می‌گردد (حبیبی، ۱۳۸۱: ۱۷).

طرح‌های بازسازی در شهرهای مختلف اروپا با برنامه‌های ویژه همراه و از کمک‌های دولتی برخوردار بودند و در رابطه با گسترش کارهای ساختمانی لازم، با برنامه‌های عمرانی دیگر شهر هماهنگ شده، در فضای زمانی کم و بیش طولانی به انجام می‌رسیدند (حبیبی، ۱۳۷۴: ۱۷۴).

می‌توان نتیجه گرفت که بازسازی به عنوان یک اقدام مرمتی باید ویژگی‌های آن را در بستر هدف خود قرار خواهد داد و ضمن تشابهات خصایصی بستر ساز تفاوت‌های فنی و روشی هر سه اقدام بازسازی، نوسازی و بهسازی، برخورد متمایزی با بهسازی و نوسازی خواهد داشت.

نوسازی شهری، فرایندی از اعمال تغییرات در کاربری و تراکم نواحی شهری را که عموماً به توسعه مجدد و تحول در فرم فیزیکی آن منجر می‌گردد، پیشنهاد می‌کند. از طرف دیگر، بهسازی بر بهبود محیط محروم و نابسامان ضمن حفظ مشخصات کالبدی و اجتماعی آن دلالت دارد (Norbe, 2002: 109).

بازسازی با نوسازی قرابت و تشابهات زیادی دارد، اما تنها تفاوت مهمی که می‌توان بین نوسازی و بازسازی قائل شد این است که، نوسازی، نو کردن، احیاء و به روز کردن فضای شهری به صورت اختیاری است، اما بازسازی نو کردن و احیاء اجباری و تحمیلی فضای شهری است که در اثر حادثه‌ای تخریب و ویران شده است. به بیان دیگر نوسازی تحمیلی در پی تخریب‌های ناخواسته را بازسازی می‌گویند (پورا احمد، ۱۳۸۴: ۵۴). در نهایت، مفهوم بازآفرینی^{۱۱} به منظور تبیین مجموعه‌ای از مداخلات با هدف بهبود محیط، تصویر ذهنی و ایمنی نواحی شهری که بستر ساز کارکردهای معین نظیر مسکونی، حمل و نقل، اقتصادی یا فعالیت‌های تفریحی می‌باشد، به کار می‌رود. استراتژی‌های بازآفرینی صرفاً بر پایه فعالیت‌های اقتصادی و صرف نظر از پتانسیل‌های مسکونی ناحیه و عدم توجه به تئوری معاصر طراحی شهری مطابق با نظر جین جیکوبز مبنی بر تراکم‌های بالا و کارکردهای مختلط به عنوان ابزاری مهم جهت ظهور و ارتقاء توسعه

پایدار، مشکل آفرین هستند (Norbe, 2002: 109 - 120).

می‌توان مشخصه‌های اساسی و اولیه طرح‌های بازسازی را به این صورت خلاصه کرد:

۱. بازسازی به منظور ترسیم و تعریف قسمت‌های تخریب یا محو شده بنا بر اساس اسناد و شواهد کالبدی موجود به کار خواهد رفت تا از این طریق ساخت مجدد دقیق بنا یا بخشی از آن با حداقل حدس و گمان و بر پایه شواهد مستدل، میسر گردد. این نوع بازسازی برای ادراک عموم از اثر تاریخی الزامی است.

۲. مطالعات و بررسی‌های باستان‌شناسی و تاریخی و ارزیابی آن دسته از عناصر، ویژگی‌ها و ملحقاتی که جهت بازسازی دقیق اثر ضروری می‌باشد، بر شروع اقدام بازسازی منظر، بنا، ساختار یا بخشی از بافت و اثر تاریخی، مقدم است و اولویت دارد.

۳. بازسازی اقداماتی را که هر گونه مصالح تاریخی، ویژگی‌ها، و نسبت‌ها و روابط فضایی باقی مانده را نگهداری و حفاظت می‌نماید، در بر خواهد گرفت.

۴. بازسازی به جای تکیه بر طرح‌های حدسی و فرضی یا تقلید عناصر و بخش‌های مختلف از سایر آثار تاریخی، بر نسخه عینی و دقیق از عناصر و ویژگی‌های تاریخی موثق و مستند شده از اسناد و شواهد کالبدی استوار است. اثر بازسازی شده، بازآفرینی نمود خارجی و شکل ظاهری بنا یا بافت تاریخی تخریب یا محو شده در تمام جوانب آن شامل مصالح، طرح، رنگ و بافت خواهد بود.

۵. بازسازی، به نحوی مشهود و آشکار، به عنوان بازآفرینی معاصر اثر شناخته خواهد شد.

۶. طرح‌هایی که هرگز، موجودیت و ساخت تاریخی نیافته و به اجرا در نیامده اند، بنا نخواهند شد (American Planning Association, 2006: 628).

بلافاصله پس از جنگ در فاصله ۱۹۵۲-۱۹۴۲ میلادی، حدود ۲۰۰ برنامه بازسازی شهرها و شهرک‌ها در سرتاسر بریتانیا تهیه شد. با وجود اینکه اکثر طرح‌ها صریحا به مشکل اصلی بعد از جنگ یعنی کمبود مسکن پرداختند و سهم قابل توجهی از بازسازی‌ها و تخصیص املاک جدید برای این امر در نظر گرفته و پیشنهاد شد، لکن مراکز شهری نیز، چه به صورت تخریب ناشی از جنگ و چه سالم، مورد توجه قرار گرفتند و بخش مطلوبی از اندیشه‌ها را به سمت خود جذب کردند (Larkham, 2004: 5).

۲ - دیدگاه‌های نظری درباره مرمت و بازسازی شهری

به طور کلی نظریه پردازان جهانی امر مداخله در بافت‌های کهن شهری، عمدتا در سه قطب فرهنگ گرایی، عملکردگرایی و واقع گرایی (تلفیق دو قطب قبل) به ارائه آراء خود پرداخته اند. همان گونه که سیر مصوبات سمینارها از عملکردگرایی به واقعگرایی و از مداخله در تک بناها به مداخله در کل شهر منجر گردید، نظریات نیز چنین بوده اند. برای مثال، اوژن ویوله لودوک^{۱۲} (۱۸۹۶ - ۱۸۱۴) همراه با لزوم تخریب، بازسازی، و زیبا سازی به حفظ تک بناهای باارزش به شیوه‌ای موزه‌ای معتقد بود. پس از وی جان راسکین^{۱۳} (۱۹۰۰ - ۱۸۱۸) مرمت محتاطانه تاریخی را با دیدی کاملا فرهنگ گرا مطرح می‌سازد. لوکا بلترامی^{۱۴} (۱۹۳۳ - ۱۸۵۴) نیز با همین دیدگاه بازسازی مو به مو را پیشنهاد می‌نماید. اما کامیلو سیته^{۱۵} (۱۹۰۳ - ۱۸۴۳) با اعتقاد به مرمت تاریخی "تعلق و ارزش پذیری بنا را از محیط دانسته و مخالف

حذف عناصر محیطی و تخریب بافت است. پس از وی کامیلو بویی تو^{۱۶} (۱۹۱۴ - ۱۸۳۹) برای اولین بار نظریه "معاصر سازی بافت‌ها" را با تزریق محتوای جدید در اشکال قدیم " مطرح نمود (عزیزی، ۱۳۷۹: ۳۹). در این قسمت نگارنده، ضمن اشاره به نظریات نظریه پردازانی مطرح در این زمینه، تئوری‌های موجود را اساس ارائه اهداف و دستورالعمل‌های مرمتی در ادامه مقاله قرار خواهد داد:

الف - "تعلق بنا به محیط شهری" - نظریه لوکا بلترامی

هیچ بنایی به خودی خود معنی ندارد و تنها از طریق محیط اطرافش است که تعریف می‌شود. به عبارتی اثر در بافت و زمینه خود معنا می‌یابد. وی معتقد است که باید بنا با استناد به مدارک و شواهد تاریخی، به صورت اولیه خود بازگشت داده شود و اگر اضافاتی که بعدها به بنای اصلی افزوده شده اند، دارای ارزش و ترکیب منطقی با بنای اصلی باشند، باید حفظ گردند.

ب - "چند وجهی بودن مرمت شهری" - نظریه لودویکو کوارونی^{۱۷}
بر پایه این نظریه، مرمت شهری سالم جهت ایجاد یا حفظ فضای سالم، هرگز تک بعدی نبوده و تمام وجوه اقتصادی، اجتماعی، تاریخی - فرهنگی، کالبدی و ... را در بر می‌گیرد و لذا احیاء بافت‌های تاریخی از وجوه مختلف انجام خواهد شد. برای مرمت بافت تاریخی هماهنگی میان طرح‌های جامع شهری و طرح‌های بافت تاریخی و توجه به پویایی بافت ضروری است.

ج - "تداوم تاریخی و معاصر سازی" - نظریه لئوناردو بنه ولو^{۱۸}
تداوم تاریخی با توجه به مراحل تحول شهری، امری حیاتی و ادامه سیر تکوین مراحل شهری است و حضور شکل و عملکرد معاصر در بافت‌های قدیم برای حفاظت اندیشیده شده و منطقی با بهره‌وری اقتصادی ضروری می‌باشد. وی همچنین اشاره می‌کند که در امر مرمت، ایجاد تعادل بین قسمت‌های مختلف شهر در عین تفاوت، امری لازم است.

د - "گفت و گوی میان گذشته و آینده و ایجاد بافت‌های شهری با معنی" - نظریه کوین لینچ^{۱۹}:

مرمت امری آئینی و دائمی است و گفت و گوی میان گذشته و آینده تنها با مرمت آئینی و تداومی امکانپذیر می‌باشد. در این میان ضمن آنکه گفت و گوی میان شهروند و فضای شهری را در کار مرمت نباید از نظر پنهان داشت، نگهداری بنا، مجموعه یا بافت‌های شهری که از کیفیت بالا، معنی و هویت برخوردار می‌باشند، ضروری است.

ر - "حفظ سنت یا پاسخ به نیازهای نو" - نظریه کنزو تانگه^{۲۰}:

بر اساس این نظریه، بافت تاریخی شهرها باید حفظ شود و با شکوه و عظمت بیشتری جلوه گر نماید. در هم پیچیدگی عابران و وسایل نقلیه مانع از تأمل و اندیشه در بافت‌های کهن است و شهر باید در آزادی، تنوع، تعادل انگاره‌ها، تحرک و گزینش نامحدود زندگی کند (کلانتری، ۱۳۸۴: ۱۰۳).

ه - "بهبود محیط شهری" - نظریه پاتریک گس^{۲۱}:

هدف گس از مداخله در بافت‌های تاریخی، بهبود محیط شهری و بهبود شرایط زیستی ساکنان بیان شده است و روش اقدام وی در مرمت شهری، بهسازی، نوسازی و بازسازی می‌باشد (فدایی‌نژاد، ۱۳۸۶: ۶۶).

و - "تعمیر و اصلاح وضع موجود بناها و مجموعه‌های تاریخی" - نظریه تری فارل^{۲۲}:

بر اساس این نظریه، بناها، مجموعه‌ها و بافت‌های تاریخی که از آن‌ها

به عنوان گنجینه‌ای از اعتقادات و خاطرات یاد می‌شود، باید حفظ شود. در این نظریه به انطباق میان بافت تاریخی و جدید، مشارکت مردم در مرمت، رد تخریب و بازسازی و تعمیر بناها و بافتهای تاریخی تأکید شده است (کلانتری، ۱۳۸۴: ۱۰۳).

ی - پویایی مراکز شهری - نظریه جین جیکوبز^{۳۳}:

بر اساس این نظریه، پویایی و زنده بودن یک شهر در گرو مراکز شهری پیچیده، متراکم و پرازدحام است. تراکم و اختلاطی از کاربری‌ها و ساختمان‌های گوناگون به اضافه شلوغی و جنب و جوش مردم، تصویر یک مرکز شهری ایده‌آل را فراهم می‌آورد (کلانتری، ۱۳۸۴: ۱۰۲).

بخش مرکزی، تعاریف و مشخصه‌های آن

دایره‌المعارف شهر، مرکز شهر^{۳۴} را به این صورت تعریف می‌کند: مرکز شهر به ناحیه تمرکز مشاغل، مغازه‌ها و امکانات تفریحی و گذران اوقات فراغت اطلاق می‌شود که از اواخر قرن ۱۹ تا اواسط قرن ۲۰ در شهرهای آمریکایی ظهور کرد. نشانه این مراکز دسته‌ای از ساختمان‌های بلند، مؤسسات فرهنگی و نقطه همگرایی حمل و نقل ریلی و خطوط اتوبوسرانی است (Caves, 2005: 130). تأکید این تعریف بر مراکز شهرهای آمریکایی است، لکن دلیل بر چشم پوشی از تشابهات و مشترکات بخش مرکزی شهرها و بسط توصیف یا ارائه تعبیری از این نواحی مطابق با موارد موجود در سایر فرهنگ‌ها نمی‌شود.

مرکز شهر به نوعی نماد فرهنگی شهرهای بزرگ و کوچک به شمار می‌آید. هر کس از مرکز شهر، تعریف خاص خود را دارد که از آن دست‌اند: قلب شهر، مرکز شهری یا منطقه‌ای، ناحیه مشاغل مرکزی^{۳۵}، و جز آن. جغرافی دانان اصطلاح "ناحیه مشاغل مرکزی" را برای تعریف ناحیه‌ای که کانون تجاری یا قلب اقتصادی شهر بزرگ و کوچک است و بالاترین اجاره بها و متراکم‌ترین عملکرد خدمات فعالیت‌های تجاری و اداری را در خود جای دارد، به کار می‌برند (پولاک، ۲۰۰۶: ۶۵).

فریدمن می‌گوید: هر نظام جغرافیایی شامل دو زیر نظام فضایی است: یکی مرکز که قلب پیشستاز و پویای نظام است و دیگری پیرامون که می‌توان آن را بقیه نظام به حساب آورد و در حالت وابستگی و سلطه پذیری نسبت به مرکز قرار دارد (پاپلی یزدی، ۱۳۸۷: ۲۰۳). چنین فرآیند سلطه پذیری را می‌توان در روابط متقابل بخش مرکزی شهرها و پیرامون آن، به سبب ویژگی‌های غالب تراکمی، فعالیت‌ها، تمرکزی و ... مرکز مشاهده کرد. به عبارتی مرکز به بخشی از شهر اطلاق می‌شود که دارای بالاترین میزان تراکم در ارتباطات شهری باشد. این تراکم را می‌توان در فراوانی مطلق ارتباطات و مبادلات، از جمله مبادلات اقتصادی، و همچنین در کوتاه بودن و کم فاصله‌ترین شکل زمانی و مکانی برای انجام این مبادلات مشاهده کرد. تمرکز از نخستین مشخصات تشکیل شهرها بوده است و بنابراین اغلب می‌توان انطباق میان مرکز شهر و هسته نخستین تشکیل یک شهر را مشاهده کرد. وجود چنین هسته‌ای سبب می‌شود که تمرکز ثروت و قدرت خود را در فضای مرکزی شهر متبلور سازند.

قوه مجریه اسکاتلند (۲۰۰۰) مراکز شهری را به عنوان «مراکز شهر، شهرک و بخش» صرف نظر از اندازه‌های آن تعریف می‌کند که گروه وسیعی از امکانات و خدمات را در اختیار کاربران قرار می‌دهد و در قالب نقطه تمرکز اجتماعی و حمل و نقل عمومی عمل می‌نماید. مرکز شهر از خرده فروشی‌ها، مراکز محله و دسته‌های کوچکی از مغازه‌های صرفاً محلی مستثنی است (Cowan, 2005: 398).

در تعریفی مشابه، پهنه‌های شهری که کاربری‌های یکسان یا متنوع با عملکرد در مقیاس شهری یا فراشهری را در خود جای داده اند، مراکز یا مرکز شهر نامیده می‌شوند (نیک کار، ۱۳۸۴: ۵۲). همچنین مرکز شهر نقطه‌ای است که همه بخش‌های شهر در آن تجلی یافته و به آن پیوند خورده و ارزش‌ها و باورهای مختلف خود را در آن نشان می‌دهند. مرکز شهر هسته اولیه شکل یابی یک شهر است که اکثر بناهای تاریخی با ارزش در آن قرار دارند (کریمی صالح، ۱۳۸۴: ۶۸).

در شهرهایی که فاقد نواحی مرکزی هستند، خلق یک فضای شهری مشخص و مجزا، امری بسیار دشوار و خطیر می‌باشد. بر خلاف توسعه CBDها از دهه ۱۹۹۰، مراکز جدید در مراکز جغرافیایی شهر مکان یابی می‌شوند (Zacharias, 2002: 3). البته تأکید این تحقیق بر بخش مرکزی و قدیمی شهرها می‌باشد که از نگاهی دیگر به محدوده‌های تاریخی و بخش قدیمی تعبیر می‌شوند که با توجه به این که این بخش‌ها، محل زادگاه شهر و هسته اولیه پی ریزی زندگی شهری می‌باشند، چنین تعبیری کاملاً به جا و منطقی است.

نواحی تاریخی به دسته‌ای از بناها و مجموعه‌های با ارزش که از نظر قدمت، غنای معماری و یا زیربنایی یگانه‌اند اطلاق می‌شود. محله‌های مسکونی مرکز شهر و نواحی روستایی که ویژگی تاریخی شان را حفظ کرده‌اند، همان طور که ذکر شد، غالباً به طور رسمی به عنوان منطقه تاریخی برگزیده می‌شوند. گزیده شدن به عنوان ناحیه تاریخی وسیله مهمی برای احیاء بر پایه حفاظت به شمار می‌آید که مشتمل است بر تجدید حیات مرکز شهر و محله (هان، ۲۰۰۶: ۱۰۰).

مرکز شهر را می‌توان ناحیه کانونی و مرکزی شهر، نه لزوماً در معنای هندسی آن، تعریف کرد که بستر وقوع، شکل‌گیری و تجمع مهم‌ترین فعالیت‌های شهری، خاطرات جمعی و تجلی گاه حضور اجتماعی تمامی مردم شهر است و در عین حال بخش عمده‌ای از تعاملات اداری و اقتصادی شهر را در خود جای داده است. علاوه بر این، مرکز هر شهر هویت و شخصیت آن شهر را تشکیل می‌دهد و توسط ساکنانش به عنوان مهمترین قسمت شهر از آن نام برده می‌شود (شکیبامنش، ۱۳۸۷: ۳۸).

۱ - ویژگی‌های بخش مرکزی شهرها

۱. فعالیت‌های اقتصادی و تجاری بخش مرکزی شهرها تحت تأثیر اوضاع ناحیه‌ای، کشوری و گاهی جهانی قرار می‌گیرد.
۲. تراکم جمعیت در بخش مرکزی شهرها در ساعات معینی از روز به حداکثر ممکن می‌رسد؛ در حالی که همین بخش، شب‌ها خلوت است. از طرف دیگر این بخش، عمدتاً فاقد واحدهای مسکونی است، یا نسبت به چند دهه پیش تعداد محدودی از خانواده‌ها در آن زندگی می‌کنند.
۳. صنعت چاپ و نشر کتاب، روزنامه و مجله از صنایع مهم بخش مرکزی شهرها محسوب می‌شود.
۴. تعداد افرادی که روزانه به بخش مرکزی شهرها وارد می‌شوند از دیگر بخش‌های شهر بیشتر است؛ از این رو یکی از کارکردهای این بخش، وجود و گسترش بخش پذیرایی است.
۵. کارکرد اداری عامل مهمی است که مردم را به بخش مرکزی شهرها هدایت می‌کند. با توجه به کشش محدود این بخش، مرکز شهرها بیش از نقاط دیگر شهری دارای تراکم وسایط نقلیه و عوارض ناشی از آن است.
۶. کارکرد بخش مرکزی شهرهای نسبت به بخش‌های دیگر آن

۲۰. کانون فعالیت‌ها و عملکردهای متنوع و متفاوت.

۲۱. تجلی گر کیفیت بارز یک فضای شهری به عنوان نمود و سمبلی از کل شهر.

۲۲. سازمان بخش‌ها و مکان‌های عمومی و جمعی در پیرامون خود. ملاحظه می‌شود که اهمیت مرکز شهر ناشی از قدرت جاذبه آن است که بیش از هر چیز به امکانات ارتباطی و چند عملکردی بودن آن وابسته است. بر این اساس، شاید بتوان مرکز شهر را به علت تمرکز و تجمع بخش عمده‌ای از منابع انسانی، اجتماعی، اقتصادی، تاریخی، فرهنگی و کالبدی و فعالیتی شهر در فضای محدود آن، قلب تپنده توسعه شهر دانست (شکیبامنش، ۱۳۸۷: ۳۸).

۲ - شناخت مرزهای بخش مرکزی شهرها

مطالعه عوامل و شرایط زیر در تعیین مرزهای بخش مرکزی شهرها، بویژه در کشور ما ضروری به نظر می‌رسد:

۱. تراکم جمعیت در پیاده روهای بخش مرکزی شهرها بسیار چشمگیر است.
۲. در شهر تبریز، کوچه‌ها و معابر اطراف بخش مرکزی، بخش‌هایی که هنوز خیابان‌کشی نشده است، بسیار تنگ، باریک و محقر می‌نماید.
۳. توسعه کارکردهای بخش مرکزی، در برابر موانع طبیعی، انسانی و فرهنگی متوقف می‌شود؛ مانند مسیر عبور رودخانه، سرایشب‌های تند، گتوهای قومی و مذهبی، ...
۴. زمانی که خیابان اصلی، مرزهای بخش مرکزی شهرها را قطع می‌کند، معابر وسیع و مغازه‌های لوکس، زیبا و پررونق با مشتریان و خریداران کاملاً مشخص و متمایز از دیگر مرزهای بخش مرکزی، جایگزین وضع فقیرانه و محقر سابق می‌شود.
۵. به تدریج که از مرزهای بخش مرکزی شهرها دور شویم، واحدهای مسکونی افزایش می‌یابد و از تعداد مؤسسات و سازمان‌های دولتی کاسته می‌شود.
۶. عده‌ای از محققان در تعیین مرزهای بخش مرکزی شهرها تفاوت قیمت زمین‌ها و مغازه‌های آن را با نقاط مجاور در نظر می‌گیرند.
۷. در مرزهای بخش مرکزی شهرها یا در مجاورت آن، مدارس قدیمی، دانشگاه‌ها، کالج‌ها، فعالیت‌های هنری و فرهنگی، کتاب‌فروشیها و چاپ‌خانه‌ها افزایش می‌یابد (شکوئی، ۱۳۸۵: ۹۰).

۳ - الگوهای مداخله در بخش مرکزی شهر

مرکز شهرها یا به عبارتی بافت تاریخی شهرها، زیرسیستم‌هایی از سیستم شهری متشکل از عناصر محیطی، اجتماعی، اقتصادی و کالبدی با کارکردهای مشخص هستند که از تعامل آن‌ها هویت محله‌ای شکل می‌گیرد. این محلات علی‌رغم مجاورت با بخش تجارت مرکزی که موتور محرک سیستم شهری است کمتر از آن بهره برده و دچار تحول می‌شوند. پس از جنگ جهانی دوم چند الگوی عمده در کشورهای غربی بویژه انگلستان به منظور مرمت بافت تاریخی شهرها به کار گرفته شد که به شرح زیر است (کلانتری، ۱۳۸۴: ۹۵ - ۶۳):

■ پالایش شهری^{۲۹}

این الگو متکی بر کوچ ساکنان و اشتغال به خارج از شهر است.

متنوع‌تر است. مهم‌ترین کارکردهای آن عبارتند از: کاربری‌های اداری، عمده فروشی، بانکی و گذران اوقات فراغت.

۷. در بخش مرکزی شهرها گاهی بخش‌های مستقلی در سراسر یک خیابان یا یک بازار قرار می‌گیرد. در پیدایش و توسعه این قبیل کارکردهای واحد، سه عامل بیش از همه مؤثر است:^{۲۶}

الف - انتخاب با توجه به سلیقه‌های فردی و خانوادگی.
ب - مقایسه قیمت‌ها.

ج - عامل ارزانی در این قبیل بخش‌ها به سبب رقابت میان فروشندگان در عرضه کالا و جنس مرغوب با قیمت مناسب.

۸. محدودیت سطح و فضا: با گذشت زمان و به موازات رشد و توسعه شهر و جمعیت شهری، فشار وارد بر این محدوده روز افزون گشته و این فشار بیشتر نتیجه کاهش روز افزون عرصه و سطح فضا در این محدوده‌ها از سویی و افزایش روز افزون تقاضا نسبت به سطح و فضا از سویی دیگر و سرانجام افزایش روز افزون تقاضای سفر به این محدوده هاست.

۹. توسعه خودبخودی: تا آنجا که تاریخ نشان می‌دهد بیشتر این مناطق طرح از پیش تهیه شده اولیه نداشته و عناصر کالبدی آن‌ها، به طور عمومی، به صورت «جزء به جزء»، «خود به خود»، «تدریجی» و به موازات «نیازهای جزئی» اما برای مجموعه یکپارچه طراحی شده‌ای شکل گرفته و بتدریج در دوره‌های مختلفی به صورت مجموعه‌های منسجم و کارآمدی، تظاهر کالبدی پیدا کرده‌اند.

۱۰. ترکیب کاربری‌ها و شبکه‌ها: در غالب مناطق مرکزی شهرها، از آنجا که کاربری‌های مختلف زمین و شبکه‌های معابر بر پایه قانونمندی «تقاضا - عرضه» شکل گرفته‌اند، بنابراین ترکیب عمومی انواع کاربری‌ها و شبکه‌های تغذیه‌کننده آن‌ها عموماً سیرتعدالی خود را حفظ کرده است.^{۲۷}

۱۱. مرکز شهر، نقطه منتهی‌الیه تمام بخش‌های شهر می‌باشد که جریان‌های جمعیتی، فعالیتی و حرکتی را در ارتباط دوسویه بین خود و پیرامون قرار می‌دهد.

۱۲. بخش مرکزی شهرها، هسته اولیه شکل‌یابی شهرها و محل ظهور و پیشرفت فرهنگ زیستی شهری است و لذا واجد ارزش‌های تاریخی - حفاظتی می‌باشد.

۱۳. بخش مرکزی شهرها، به عنوان نماد هویتی شهر و شهروندانش ایفای نقش می‌کند و قلب پیشستان صنعت توریسم و گردشگری می‌باشد. لذا با توجه به بند قبل، توجه به فرآیندهای دخل و تصرفی یا تقویتی هویت آن الزامی است که بر سایر نواحی ارجحیت دارد.

۱۴. بخش مرکزی شهرها نسبت به سایر مراکز فرعی، نقاط عطف اصلی در ساختار کلان شهری هستند که ضمن دارا بودن خصایص منحصر بفرد، بار سنگینی از مسائل و مشکلات را نیز به دوش می‌کشند و از این جهت است که ضرورت تهیه طرح‌های ویژه برای آن‌ها در اولویت قرار می‌گیرد.

۱۵. مهم‌ترین و یا حداقل یک از مهم‌ترین عناصر شهری در روند توسعه شهر^{۲۸}.

۱۶. دسترسی مناسب از نقاط مختلف به آن.

۱۷. عرصه اصلی بروز تعاملات اجتماعی و تجلی گاه خاطرات جمعی شهروندان و همچنین نماد هویت اجتماعی و فرهنگی شهر.

۱۸. داشتن جاذبه و کشش برای مردم.

۱۹. مرکز شهر به عنوان کانون تجاری و اداری اصلی شهر.

گروه‌های کم درآمد بوسیله ساکنان با درآمد متوسط و بالا در بخش مرکزی شهرها بویژه در محلات مسکونی انجام می‌گیرد (کلانتری، ۱۳۸۴، ۷۳). از این رو، چنین اصلاحات شهری^{۳۷} حداقل منفعت رسانی را در جهت رفاه طبقه محروم شهر در بر می‌گیرند (Pacione, 1997: 233).

■ بازآفرینی با رویکرد حفاظت^{۳۸}

در دهه ۱۹۸۰ میلادی سیاست‌های بازآفرینی در کشورهای غربی شکل گرفت. این الگو سعی در احیاء مناطق متروکه داشت و اقدام‌های نوسازی آن به سمت فعالیت‌های صرف کالبدی گرایش یافته بود. در دهه ۱۹۹۰ میلادی بازآفرینی تقویت شد و حفاظت بناهای تاریخی با دید اقتصادی مورد توجه بیشتر قرار گرفت (کلانتری، ۱۳۸۴: ۷۵).

آسیب‌شناسی بافت‌های قدیم شهری^{۳۹}

تعین و تفکیک آسیب‌ها معمولاً بر پایه عوامل آسیب‌رسان طبقه‌بندی می‌شود. معمولاً بر اساس نوع آسیب، دو گروه آسیب‌های فرسایشی و آسیب‌های ساختاری وجود دارند:

- ۱- آسیب‌های فرسایشی: عبارتند از آسیب‌هایی که به سیما و ظاهر بنا وارد می‌شوند. فرسودگی‌ها و تخریب‌های این دسته در کوتاه مدت جزئی‌اند، اما در دراز مدت و به طور مداوم به ویرانی بناها می‌انجامند.
- ۲- آسیب‌های ساختاری: این آسیب‌ها در شالوده و اساس بنا پدید می‌آیند. مثلاً در باربری‌های ساختمان یا دیوارها یا سقف که موجودیت بنا دچار اختلال می‌شود. به عبارتی دیگر استخوان بندی بنا شکسته می‌شود. رفع این نوع آسیب‌ها پرهزینه، وقت گیر و بسیار حساس است.

۱- علل و عوامل آسیب‌های کالبدی شهر

الف - عوامل محیط طبیعی:

عوامل طبیعی شامل نوع آب و هوا، اقلیم، هیدرولوژی، ژئومورفولوژی و ... هر یک به نوعی در تسریع فرسودگی کالبد مؤثرند. برای نمونه، یخبندان در تخریب فیزیکی، نور آفتاب در بی‌رنگ‌کردن، باد و باران در تخریب و بی‌رنگ کردن سیما و ساختار عناصر و فضاهای شهری تأثیر دارند. در نتیجه بازسازی شهری بدون در نظر گرفتن اوضاع اقلیمی پایدار نخواهد بود.

ب - عوامل انسانی:

انسان و فعالیت‌های او مهم‌ترین عامل فرسودگی و تخریب بناها و فضاهای شهری است که در سه گروه قابل بررسی‌اند:

۱. عوامل اجتماعی
۲. عوامل اقتصادی
۳. عوامل کالبدی - فضایی

■ عوامل اجتماعی

۱. پراکندگی ناموزون و نامتعادل تراکم و سرانه جمعیت: بخش‌های مرکزی شهرها معمولاً به علت تراکم زیاد جمعیت و فعالیت‌ها از یک طرف و از طرف دیگر سرانه کم شهری و فشار جمعیت بر فضاها موجب تخریب و فرسودگی بیشتر فضاها می‌شود.

۲. عدم شناخت و آگاهی ساکنان بافت‌های شهری از ارزش‌های فرهنگی - تاریخی آن: در نظر آنان بخش قدیمی شهر، دارای آن شأن و منزلت شهری و اجتماعی نیست که جواگوی نیازهای روانی و مادی زندگی امروزی آنان باشد.

۳. نوگرایی و بهسازی ناموزون و نامتعادل در بخش‌های شهری: حاکمیت دیدگاه مد و نوگرایی و به تبع آن پیدایش الگوهای جدید

در طی دوره ۶۶ - ۱۹۴۶ میلادی تحت قانون شهرهای جدید، حدود ۲۱ شهر جدید در بریتانیا طراحی شد تا از نظر جغرافیایی از طریق تمرکز اشتغال، مشکلات سفر به محل کار را از بین ببرند. در مراکز شهرها، پاکسازی اغلب از طریق توسعه مسکن‌های با ارزش بالا در تراکم پایین تری دنبال شد (کلانتری، ۱۳۸۴: ۶۳).

■ برنامه‌ریزی اجتماعی^{۴۰}

این الگو در اواخر دهه ۱۹۶۰ میلادی و اوایل دهه ۱۹۷۰ میلادی بوسیله دولتها به عنوان راه حلی برای برنامه‌ریزی اقتصادی و فیزیکی در نظر گرفته شد. برنامه ریزی اجتماعی بر روی مسایل اجتماعی بویژه "مردم" به جای فضاها و بناهای شهری متمرکز گردید. در نتیجه ابتدا از طریق تحلیل علت‌های اساسی "محرومیت و فقر شهری" مقدمات لازم برای اجرای سیاست‌ها با جهت گیری رفع نیازهای اساسی فراهم شد. نتیجه بررسی تیم‌های تحقیقاتی در سال ۱۹۷۷ منجر به این مسأله شد که "محرومیت شهری" نتیجه بی‌قراری یا ناراحتی شهری نیست، بلکه نتیجه بیکاری، کاهش درآمد، مسکن فرسوده و محیط فرسوده است. بنابراین به جای تکیه بر راه حل‌های فیزیکی از قبیل تخریب، مرمت، پاکسازی، تعریض معابر به منظور توسعه بافت‌های تاریخی و کنترل فرسودگی، جلوگیری از گسترده شدن فرسودگی یک مسأله اجتماعی است. در غیر این صورت به کارگیری سیاست‌های مرمت و نوسازی باعث انتقال فقر و محرومیت به یک نقطه دیگر شهر خواهد شد. لذا فرسودگی معلول فقر و محرومیت شهری است (کلانتری، ۱۳۸۴: ۶۴).

■ برنامه‌ریزی اقتصادی^{۴۱}

اجاره زمین به دو مسأله ارتباط پیدا می‌کند: یکی کیفیت زمین و دیگری دسترسی. بنابراین اراضی با ارزش با کیفیت زمین و دسترسی بالاتر، ظرفیت کاربری بیشتری داشته و اجاره زمین بالایی تولید می‌کنند. این ارتباط نزدیک بین کیفیت زمین، ابعاد دسترسی، ظرفیت کاربری و اجاره زمین، اراضی را به سمت کاربری‌های خاص هدایت می‌کند. رقابت بین فعالیت‌های مختلف در تصاحب اراضی منجر به "جدایی گزینی مکانی" فعالیت‌ها و استقرار آن‌ها در مناطق مختلف و بوجود آمدن الگوهای کاربری اراضی می‌گردد (کلانتری، ۱۳۸۴: ۶۵). در CBDهای آمریکایی، تراکم کاربری زمین در بخش‌های تولیدی، حمل و نقل، ارتباطات و تجهیزات رو به کاهش گذارد و در مقابل تراکم بخش تجاری افزایش یافت. بورن^{۴۲} (۱۹۷۶) و وایلد^{۴۳} (۱۹۸۵) موضوع فاصله از CBD را پیش کشیدند و عنوان کردند که این مسافت در تعیین امکان تغییر کاربری زمین عامل مهمی به شمار می‌رود. اگرچه نمی‌توان این فرض را به عنوان سازه اصلی مسبب تغییرات شهر از تک هسته ای^{۴۴} به چند هسته‌ای^{۴۵} در نظر گرفت (Kivell, 1993: 91).

در مناطق شهری، اراضی بخش مرکزی به دلیل کیفیت زمین بالاتر و سهولت دسترسی برای گروه‌های اقتصادی و اجتماعی، اکثر اوقات به کاربری‌های تجاری که توانایی پرداخت میزان اجاره بالاتری دارند اختصاص می‌یابد. بخش مرکزی شهرها به مثابه قلب در بدن انسان است لذا نیروی بالقوه‌ای در آن وجود دارد که نیازمند هدایت است؛ در غیر این صورت بوسیله نیروهای بازار و کاربری‌های وابسته مغلوب خواهد شد (کلانتری، ۱۳۸۴: ۶۹ - ۶۷).

■ اعیان‌سازی مرکز شهر^{۴۶}

این الگو بر مبنای تئوری اعیان‌سازی شکل گرفته و عبارت است از مجموعه فعالیت‌هایی که به منظور اصلاح و بهبود مسکن و محیط مسکونی به همراه تغییر در ترکیب واحدهای همسایگی و جایگزینی

۵. مالیت و عوارض شهری: مبالغ دریافتی شهرداری با عنوان مالیات و عوارض نوسازی تقریباً در سطح کل شهر یکسان و مساوی است.
۶. ضعف همکاری نهادها و مؤسسات اقتصادی، فرهنگی در توسعه اقتصادی - اجتماعی بافت قدیم: گام نخست در موفقیت حفظ و احیای بافت تاریخی شهرها اجرای مدیریت واحد شهری است. تشکیل انجمن‌های محله‌ای و واحد همسایگی برای همکاری اقتصادی در بافت‌های قدیم ضروری است.

■ عوامل کالبدی

۱. فرسودگی شدید بناهای موجود در بافت قدیمی
۲. مشکلات مربوط به شبکه معابر بافت
۳. بدون استفاده شدن بعضی از عناصر شهر قدیمی
۴. تراکم و پیوستگی بافت: همجواری بناهای باارزش بافت با بناهای متروکه و مخروبه آسیب‌های کالبدی به بناهای کهن و ارزشمند وارد می‌آورد. برخورد سلولی یا تک بنایی با بافت تاریخی به دلیل ماهیت هم پیوندی آن‌ها ممکن است در اثر سهل انگاری‌های مطالعاتی توجه به جنبه اقتصادی پروژه، نظم و انسجام شهری را بر هم بزند.
۵. مسائل و مشکلات مربوط به تیپ و نوع بناهای مسکونی
۶. مسائل ناشی از مصالح به کار رفته و نحوه مرمت بناها
۷. مسائل زیست محیطی
۸. کمبود خدمات و تأسیسات و تسهیلات شهری و زیربنایی

اقدامات و پیشنهادات اجرایی

همان‌طور که گفته شد، مرمت بافت تاریخی شهرها به مفهوم تجدید حیات یا بازسازی آن بخش از نواحی شهری است که فاقد استانداردهای عمومی رایج هستند. این نواحی معمولاً به بخش مرکزی شهرها محدود شده‌اند و با مسایلی از قبیل کمبود مسکن، راه‌های کم عرض و پر پیچ و خم، تراکم ترافیکی، محرومیت محیطی و بی‌قراری اجتماعی مواجه هستند. تعریف فرآیند برنامه ریزی بافت تاریخی شهرها با توجه به اهداف، راهبردها و شیوه کار برنامه ریزی برخورد سیستمی است؛ بدین معنی که برنامه ریزی مرمت، نوعی برنامه ریزی همه جانبه در زمینه‌های مختلف اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و کالبدی است که روابط متقابل آن‌ها را با یکدیگر و نیز تأثیرهایی را که هر یک از آن‌ها بر دیگری می‌گذارد در نظر می‌گیرد و به روابط و تأثیرپذیری‌های دوسویه این سیستم با سیستم بزرگ تر آن یعنی شهر نیز توجه دارد (کلانتری، ۱۳۸۴، ۴۸ - ۴۷). بازسازی به عنوان یکی از اقدامات اجرایی کردن مرمت شهری نیز تحت الشعاع فرآیند برنامه ریزی مرمت شهری قرار می‌گیرد و به طور مشخص می‌توان با برخورد سیستمی و طی گام‌های فرایند مدار به اهداف تعریف شده در ابتدای چنین فرایندی دست یافت. هدف این مقاله ارائه راهکارهایی از جنس عملیاتی و با رویکرد مشخصی است که در ادامه از دیدگاه نگارنده تبیین می‌شود.

۱ - رویکرد طرح ریزی مرکز شهر

دو رویکرد برای طرح ریزی مرکز شهر متداولند:

■ رویکرد ساختاری: این رویکرد در واقع رویکرد برنامه ریزی جامع در مقیاس مرکز شهر است. رویکرد مذکور با مرکز شهر به عنوان رشته‌ای از نظام‌های فرعی (کاربری ارضی، عبور گذرها، خیابان‌ها، پارکینگ، طراحی شهری) برخورد می‌کند و در جستجوی ساماندهی نظام‌های فرعی پیش گفته برای رویارویی با اهداف کوتاه مدت و بلند

شهرسازی به ویژه در حومه و حاشیه یا پسرکرانه شهر موجب علاقه و توجه بیشتر مردم به سکونت در این نواحی شده است.

۴. تغییر الگوی خانوار از گسترده به هسته‌ای: با مستقل شدن زندگی جوانان، آن‌ها حاضر به زندگی در منزل پدر و مادر خود در بخش مرکزی شهرها پس از فوت آن‌ها نمی‌باشند و این رها شدن بخش مرکزی به مرور زمان به ویژه با ساکن شدن مهاجران روستایی و اقشار کم درآمد، موجب تخریب و ویرانی در بخش مرکزی شهر می‌شود.

۵. ساختار جمعیت پیر یا بسیار جوان: بنا بر بررسی‌های انجام شده، بیشتر بافت‌های قدیمی ترکیبی پیر یا بسیار جوان دارند. جمعیت پیر به علت محافظه کار بودن و اشتیاق کمتر به تحول و پویایی در مقایسه با جمعیت جوان، خود زمینه ساز رکود و فرسودگی بافت قدیمی یا بخش مرکزی شهرها شده‌اند.

۶. جابجایی گروه‌ها و طبقات اجتماعی: یکی از فرایندهای اجتماعی که در بیشتر بافت‌های قدیمی شهرها از گذشته تا حال وجود داشته، روند تغییر و تحولات طبیعی ساخت اکولوژی اجتماعی شهر است. جابجایی گروه‌های اقتصادی - اجتماعی و به بیان کلی‌تر، فاصله طبقاتی شدید و خارج شدن گروه‌های پردرآمد یا طبقه مرفه از بافت قدیم شهرها یکی از عوامل رکود و فرسودگی بافت‌های قدیم است.

۷. ابعاد روانشناسی اقدامات مرمتی: روحیه محافظه کاری افراد کهنسال سرپرست خانوار ساکن در مسکن فرسوده که از تمکن مالی نیز برخوردارند، مانع اجرای اقدامات مرمتی در فضاهای زندگی خود می‌شود.

۸. کاهش امنیت اجتماعی: در موارد بسیاری پایین بودن ضریب امنیت اجتماعی در سطح بافت‌های قدیمی دلیل عمده مهاجرت جمعیت از این بافت‌هاست. در نتیجه یکی از دلایل فرآیند تخریب و فرسودگی ضعف امنیت اجتماعی است که می‌تواند ناشی از تعارض کاربری‌های ناسازگار و مهاجرت‌ها و جابجایی جمعیت باشد.

۹. عوامل حقوقی مؤثر در ایجاد مسائل و مشکلات:

الف - توارث

ب - وقف

ج - نوع مالکیت نظیر مالکیت مشاع

د - نارسایی سیاست‌ها و قوانین مرمت شهری

ه - وجود مدیریت‌های متعدد بر بافت‌های قدیمی

■ عوامل اقتصادی

حفاظت در مقیاس شهر مستلزم توسعه جنبه‌های اجتماعی و اقتصادی است؛ به ویژه در نوسازی و بازسازی شهری که بر خلاف بهسازی، وجه غالب دگرگونی و توسعه است و باید با استفاده از اهرم اقتصادی و تأمین سود معقول عملی گردد. مهم‌ترین مواردی که به عنوان آسیب‌های اقتصادی بافت‌های قدیم شهری مطرحند، عبارت است از:

۱. وضع نامطلوب اشتغال و درآمد و در نتیجه کم بضاعتی مالی و

اقتصادی ساکنان

۲. موقعیت و ارزش اقتصادی زمین

۳. تغییر الگوی مصرف: این طرز فکر بر اساس نظریه مدل‌های ساخت شهری نئوکلاسیک‌هاست و بر این باور است که صاحبان صنایع و فعالیت‌های شهری تصمیم می‌گیرند در بخش مرکزی نمانند و ترجیح می‌دهند در نواحی حاشیه و حومه شهر و حتی شهرهای جدید زندگی کنند. آن‌ها با وجود این که هزینه رفت و آمد به محل کار برایشان زیاد است، زندگی در شهرک‌ها را ترجیح می‌دهند.

۴. سرمایه گذاری ناموزون و نامتعادل در امور عمرانی

- ۳ - تقویت رابطه تاریخی - فرهنگی مردم و جلوگیری از فراموشی هویت و اصالت شهر.
- ۴ - ساماندهی سازمان فضایی - کالبدی، عملکرد - فعالیت، ضوابط و معیارها ساخت و ساز و آسایش زیستی شهرها.
- ۵ - حفظ مراکز شهری همراه با تمام شاخص‌های آن.
- ۶ - ایجاد شرایط مساعد برای رشد اقتصادی و اجتماعی شهروندان.
- ۷ - هماهنگی در سیما و بافت بناها.
- ۸ - جلوگیری از اجرای طرح‌هایی که به انسجام و پیوستگی ساختارهای بخش‌های مرکزی آسیب وارد سازد و رعایت سلسله مراتب در مقیاس کلان نواحی مرکزی و خرده فضاهای آن.
- ۹ - جلوگیری از گسستگی اجتماعی و ناهنجاری‌های رفتاری و تأمین حیات شهری سالم.
- ۱۰ - تطبیق فناوری‌های نوین با سایر خدمات زیستی بخش‌های مرکزی (تلفیق شیوه‌های جدید با روش‌های سنتی).
- ۱۱ - ارتقاء سطح رفاه عمومی و بخصوص مسکن و جلوگیری از تداخل کاربری‌های ناسازگار.

۴ - انتخاب الگوی مرمتی بخش مرکزی شهرها

الگوهای عمده مطرح شده به منظور مرمت بافت تاریخی شهرها، هر یک به تنهایی کامل نبوده و پیاده سازی آن‌ها ضمن حل معضلی از معضلات این بافتها، به مشکل زایی در زمینه‌های منجر خواهد شد؛ از جمله الگوی پالایش شهری. اجرای این الگو در بریتانیا سبب گردید که جمعیت شهرهای جدید آن (تعداد ۲۸ شهر) از ۹۴۵۹۰۰ نفر به تعداد ۲۰۹۴۶۰۰ نفر در سال ۱۹۸۵ برسد که در نوع خود گام موفقیت آمیزی در راه رسیدن به اهداف مورد نظر این الگو بود. لکن احداث شهرهای جدید، صرف تخلیه فشار سکونتی و اشتغالی حاکم بر مراکز شهرها، معقول به نظر نمی‌رسد؛ چرا که یکی از آسیب‌های جدی وارد بر پیکره بخش‌های مرکزی ایجاد چنین جریان‌های حرکتی یک سویه از این نواحی به سمت بافت‌های پیرامونی یا جدید می‌باشد که به تبع خود تعادل کارکردی و گرایش‌های فعالیتی محدوده را به هم می‌زند. در حالی که به نظر می‌رسد که چنانچه چنین تمرکززدایی با الگوهای دیگر همراه گردد، نتایج مطلوب‌تری برای اقدام‌های مدیریت شهری و مشارکت شهروندان بدست آید. لذا در این تحقیق، تلفیقی از الگوهای برنامه‌ریزی اجتماعی، برنامه‌ریزی اقتصادی، اعیان سازی مرکز شهر و بازآفرینی با رویکرد حفاظت از زمینه تدوین اصول و دستورالعمل‌های بازسازی بخش مرکزی شهرها قرار خواهیم داد.

بر اساس این الگوی تلفیقی، طرح جامع مرمت شهری امکان پذیر می‌گردد و برنامه ریزان قادر خواهند بود به مجموع متغیرهای شهر چون یک موجود زنده در بستر شهری توجه نمایند و با لحاظ کردن همزیستی و همکاری متقابل تمام وجوه برنامه‌ریزی و تأثیر پذیری عناصر آن‌ها از یکدیگر، به ارائه راه حل‌هایی جهت رفع مشکلات بخش مرکزی شهرها بپردازند.

الگوی تلفیقی به منظور مرمت بافت تاریخی شهرها و پیاده سازی طرح‌های بازسازی، ابتدا بر برنامه‌ریزی اجتماعی بافت تأکید دارد تا از طریق برنامه‌های "مردم محور" میزان "محرومیت و فقر شهری" آنان را در قالب حدود فرسودگی بافت از دو وجه عملکرد و کالبد بر آورد نماید و در وجه عملکرد، میزان هر یک از کاربری‌ها از قبیل مسکونی،

مدت توسعه و طرح کلی است. سپس سیاست‌ها و پروژه‌ها به منظور دستیابی به طرح‌های نظام‌های فرعی مشخص می‌شوند. این رویکرد با جمع آوری آمار در مورد شرایط موجود و بالقوه آغاز می‌گردد.

■ رویکرد راهبردی: این رویکرد در جستجوی ایجاد راهبردهایی برای دستیابی به چشم اندازی از مرکز شهر است که از طریق چند پروژه خاص اجرا می‌شود. کار با تحلیلی برای تعیین نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها (که گاه به عنوان تحلیل به آن ارجاع می‌شود) آغاز می‌گردد که آمار مشابهی با اولین مرحله رویکرد ساختاری را جمع آوری و منظور می‌کند (پولاک، ۲۰۰۶: ۶۸-۶۶).

رویکرد مورد نظر نگارنده به عنوان رویه برگزیده جهت طرح‌ریزی مرکز شهر، رویکرد راهبردی می‌باشد که آن را از لحاظ برخورد سیستماتیک، امکان تهیه به موقع طرح‌های موضعی - موضعی، جامع نگر بودن نگرش آن در رابطه با امکانات و تهدیدات حوزه، فرصت بازخورد^۳ و بازگشت به جدول SWOT و ارزیابی مجدد تحلیل‌ها، عدم تحمیل نقش‌های ناسازگار یا مقطعی غیر قابل اجرا بخصوص به سبب گذر زمان از شروع تهیه طرح جامع، و جلوگیری از دوباره کاری یا موازی کاری‌های گرایش برنامه ریزی‌های جامع در رویکرد ساختاری، بر رویکرد ساختاری مقدم‌تر و برتر می‌داند.

۲ - مؤلفه‌های طرح:

طرح مرکز شهر سرمایه گذاری‌های عمومی و خصوصی را برای دوره ۱۰ تا ۲۰ سال هدایت میکند. این طرح مسیرهای مشخصی را برای کوتاه مدت تعیین می‌کند، و در عین حال مسیرهای سیاست کلی را نیز که می‌توانند به سوی آینده دنبال شوند ارائه می‌دهد. مؤلفه‌های طرح را می‌توان چنین برشمرد:

■ فهرستی از وضعیت موجود و بالقوه.

■ چشم اندازی از آینده.

■ سیاست‌ها، طرح‌های نظام‌های فرعی (فرودست)، راهبردها و پروژه‌ها.

■ برنامه اجرایی (پولاک، ۲۰۰۶: ۷۰-۶۹).

با توجه به این مؤلفه‌ها و برخورد راهبردی، مؤلفه سوم (راهبردها) در حالت کلان تأکید نظر نگارنده خواهد بود. به عبارتی بهتر در ادامه راهبردهایی در چارچوب بازسازی آسیب‌های پیش گفته درباره بخش مرکزی شهرها ارائه می‌گردد. برای نیل به این هدف و جلوگیری از کنار گذاشته شدن ناخواسته برخی از وجوه ملزوم مرمت و اقدام بازسازی، پیشنهادات در دو قسمت کلان ارائه خواهند شد.

در مجموع می‌توان گرایش‌های اصلی طرح ریزی مراکز شهرها را دو دسته کلی عملکرد و کالبد (دو مؤلفه اصلی در تعیین فرسودگی و انجام فرآیند بازسازی) طبقه‌بندی نمود. الگوی انتخابی برای تعریف مسیر فرآیند ارائه طرح‌های بازسازی با رویکرد راهبردی باید در هر دو گرایش اصلی مذکور، راه‌حل‌های خود را ارائه نماید.

۳ - اهداف طرح بازسازی

با توجه به رویکرد انتخاب شده، طرح بازسازی پیشنهادی اهداف زیر را از نظر نگارنده دنبال خواهد کرد:

۱ - توزیع عادلانه امکانات و خدمات.

۲ - تأمین کارایی مطلوب، عدالت، کیفیت محیطی، ایمنی و امنیت،

بهداشت، آسایش و زیبایی فضاهای شهری.

- ۹- اجتناب از جدایی حرکت سواره و پیاده.
 - ۱۰- تعادل پایدار.
 - ۱۱- انعطاف‌پذیری در بافت‌ها و فضاهای شهری بخش‌های مرکزی.
 - ۱۲- سازگاری با محیط پیرامونی.
 - ۱۳- ایجاد فضاهای امن.
 - ۱۴- ایجاد کشش و جذابیت در بافت برای جذب افراد غیر بومی.
- دستورالعمل‌های بازسازی بخش مرکزی شهرها
- ۱- بازسازی عناصر، بناها و فضاهای واجد ارزش ویژه نظیر مساجد، مدرسه‌ها و ... مطابق با آنچه بوده است.
 - ۲- بازسازی عناصر، بناها و فضاهای واجد ارزش درجه دو (منظور آثاری است که تغییرات عملکردی در آن‌ها با هدف استفاده به روز و معاصر سازی اثر جهت جلوگیری از موزه‌ای و گنجینه‌ای شدن آن‌ها الزامی می‌باشد.) مانند تیمچه‌ها، کاروانسراها و ... بر اساس اسناد و شواهد و تغییرات جزئی جهت معاصر سازی اثر.
 - ۳- جلوگیری از تجمع کاربری‌های موزه‌ای و گنجینه‌ای در خرده حوزه فرهنگی در بافت مرکزی با اقداماتی نظیر تبدیل مجموعه‌هایی چون کاروانسراها به محل‌های پذیرایی و اقامتی یا مدرسه‌ها به حوزه‌های آموزشی و فرهنگی.
 - ۴- حفظ اصول کهن ساختمانی (مصالح، بافت‌ها، رنگ‌ها و ...) و پیاده سازی آن‌ها در فرآیند بازسازی.
 - ۵- گسترش عملکردهای زنده و پویای شهری به سمت بافت‌های غیر فعال به جای خیابان‌های اصلی.
 - ۶- امکان ورود کنترل شده و سایط نقلیه به درون بافت‌های قدیم.
 - ۷- جلوگیری از تخریب نابجای معابر پر پیچ و خم بافت‌های مرکزی بخصوص در خرده حوزه فرهنگی.
 - ۸- تهیه طرح نمادین شهر جهت هویت دهی به شهر و حفاظت از نواحی مرکزی.
 - ۹- برای نیل به تعادل پایدار باید به مداخله در عناصر فرعی بافت‌های مرکزی پرداخت و از هرگونه مداخله دگرگون یا نابود کننده در ساختار اصلی اجتناب ورزید.
 - ۱۰- حمایت از فضاهای باز و امنیت آن‌ها.
 - ۱۱- مداخله همراه با مشارکت مردم، مشاوره متخصصان و هماهنگی با مدیران و مسئولان.
 - ۱۲- انسجام و ادغام در بافت شهری؛ به این مفهوم که میان عناصر شهری (پر و خالی، توده - فضا و ...) در هم تنیدگی وجود داشته باشد و ترکیب عناصر با یان ادغام، کل واحد بزرگتر بخش مرکزی را شکل دهد.
 - ۱۳- توجه به اصل سلسله مراتب در نواحی قدیمی و پیاده سازی آن در فرآیند معاصر سازی فضاها.
 - ۱۴- افزایش سطح کیفیت محیطی بافت‌های مرکزی از طریق اصلاح دسترس‌ها، کیفیت مسیرها، جداره‌ها و ...
 - ۱۵- رعایت انعطاف‌پذیری کالبدی ابنیه در طرح‌های بازسازی.
 - ۱۶- تزریق عملکردهای آموزشی، فرهنگی و پذیرایی جهت جذب افراد غیر بومی و نیز سرمایه گذاران برای جلوگیری از تبدیل شدن بافت به یک بافت صرفاً تجاری.
 - ۱۷- افزایش امنیت اجتماعی بویژه در خرده حوزه‌های مسکونی از طریق ارتقاء کیفیت فضاهای مسکونی و ارتباط فعال با خرده حوزه‌های فرهنگی.

خدمات و انبارداری، تجاری، فضاهای باز و ... و در بعد کالبدی، کیفیت واحدهای مسکونی و فضاهای باز عمومی بررسی خواهند شد. در ادامه فرآیند الگوی تلفیقی بازسازی بخش مرکزی شهرها، هر یک از دو بعد کالبدی و عملگری به طور مجزا مورد بررسی قرار می‌گیرند:

الف - کالبد:

پس از برآورد میزان فقر شهری در کالبد بخش‌های مرکزی، الگوی حفاظتی به شناسایی آثار، مجموعه و بافت‌های واجد ارزش تاریخی - حفاظتی می‌پردازد تا امکان ارائه طرح ویژه مطالعه شده برای چنین پتانسیل‌هایی به لحاظ عملکردی و بهره‌وری اقتصادی و نیز افزایش کیفیت کالبدی و استحکام بخشی از طریق اقدام‌های مرمتی فراهم گردد. چنین اقدامی که در نهایت به تدقیق ابنیه و بافت‌های واجد ارزش و غیر از آن منجر می‌شود برنامه‌ریزی‌های کالبدی را دو بخش تاریخی و غیر تاریخی موجب خواهد شد. به عبارتی بهتر، برنامه‌ریزان قادر می‌گردند تا برنامه‌های خود را جهت از بین بردن محرومیت و فقر شهری کالبدی تاریخی و غیر تاریخی به طور مجزا ولی موازی با هم ارائه دهند، چرا که ماهیت اثر تاریخی و غیر تاریخی به سبب تمایزات مشهود آن‌ها باید به ارائه راه‌حل‌های متفاوتی رهنمون شود.

ارائه راه‌حل‌های کالبدی جهت رفع معضلات آثار و بافت‌های غیرتاریخی، بسته به شرایط هر یک و بستر شهری زاینده آن‌ها، از شهری به شهر دیگر متفاوت خواهد بود. برای نمونه بازسازی، بهسازی و نوسازی واحدها و بافت‌های فرسوده در شهر یزد با شهر تبریز اختلاف‌های آشکاری دارد که بستر طبیعی و انسانی حاکم بر این شهرها این تفاوت‌ها را رقم خواهد زد. البته توجه به این نکته کاملاً الزامی است که بازسازی این آثار باید کاملاً هماهنگ با زمینه آنها انجام شود تا محیطی یکپارچه و منظم خلق گردد و پیشنهاد می‌شود که برنامه‌ریزی برای این دسته از آثار پس از آثار تاریخی و در تکمیل محیط بستر ساز آن‌ها انجام گیرد.

اما در رابطه با حل مشکلات کالبدی آثار و بافت‌های تاریخی، ضمن تأثیرگذار بودن شرایط محیط شهری موجود، اصول و دستورالعمل‌های اساسی در رابطه با پیاده سازی طرح‌های بازسازی بر روی آن‌ها وجود خواهد داشت که با توجه به دیدگاه‌های نظری پیش گفته، تدوین شده اند. نکته قابل توجه این است که همان طور که مطرح شد پس از مرمت آثار و بافت‌های تاریخی بر پایه این اصول و دستورالعملها، سایر آثار غیر تاریخی باید با توجه به این آثار و در جهت همگونی و تجانس با آن‌ها مورد بازسازی و سایر اقدام‌های مرمتی قرار گیرند تا تعادل کالبدی محیط زیست شهری در عین تمایز میان آثار از بین نرود.

■ اصول بازسازی بخش مرکزی شهرها

- ۱- هماهنگی میان طرح‌های بالا دست و طرح‌های مرمتی.
- ۲- حق مداخله در بنا، مجموعه یا بافت شهری مشروط به وجود اسناد و مدارک لازم درباره موجودیت و ساختار اولیه آن.
- ۳- حفظ عناصر غنی گذشته و معاصر سازی آن‌ها.
- ۴- تمایز کالبدی میان بناها و بافت‌های جدید و قدیم در عین تعادل.
- ۵- تمایز عملکردی میان عملکردهای جدید و قدیم در عین تعادل.
- ۶- عدم تفکیک بافت‌های زنده و فعال شهری از بافت‌های مرده و غیر فعال.
- ۷- پویایی بافت تاریخی به ویژه از وجه اقتصادی.
- ۸- اجتناب از هندسه گرایی و منطقه بندی‌های غیر قابل نفوذ در یکدیگر.

۱۸ - تدوین ضوابط و دستورالعمل‌های کنترل و هدایت‌کننده ساخت‌وساز.
ب - عملکرد:

همان‌طور که در الگوی برنامه ریزی اقتصادی برای بخش‌های مرکزی شهرها گفته شد، به سبب کیفیت زمین بالاتر و سهولت دسترسی برای گروه‌های اقتصادی و اجتماعی، اغلب اراضی این نواحی به کاربری‌های تجاری که قدرت پرداخت اجاره بالاتری دارند، اختصاص می‌یابد. از آنجا که مراکز شهرها به مثابه قلب تپنده شهر می‌باشند، از این رو دارای نیروهای بالقوه‌ای هستند که نیازمند هدایتند. بر اساس مطالب پیش گفته، عدم وجود چنین هدایتی سبب خواهد شد که پتانسیل‌های این ناحیه‌های شهری توسط نیروهای بازار و کاربری‌های وابسته به آن نابود شوند. حال آن که نظریه فری^{۳۱} گویای این واقعیت است که تخصیص بهینه زمین به بهترین کاربری در وضع ایده آل بر کسی پوشیده نیست. از این جهت باید برنامه ریزان و مدیران شهری فعالیت‌های طرح ریزی و اجرایی خود را آغاز نمایند و قبل از آن که قلب شهر از تپش خود با ضرباهنگ متناسب و هماهنگ باز بماند، پتانسیل‌های محدوده را به سمتی هدایت کنند که بالفعل و شکوفا شوند. لذا ابتدا وظایف اصلی مراکز شهرها و کارکردهای متناسب آن‌ها را بازگو می‌نماییم.

■ وظایف مرکز شهرها

هر شهر بسته به وظایف خود و نیز شکل و جایگاه جغرافیایی آن دارای یک مرکز اصلی است که می‌توان وظایف اصلی زیر را برای آن قائل شد:

وظیفه اول: پذیرش کارکردهای خاص و منحصر بفرد با حیطة فعالیت شهری و فراشهری است. این کارکردها را به اتکای این تعریف می‌توان کارکردهای برتر شهری نامید و قطعاً گونه بندی و نحوه ترکیب آن‌ها ارتباط تنگاتنگی با رده نقش پذیری شهر در سطح ملی و منطقه‌ای و نوع فعالیت تخصص آن دارد.

وظیفه دوم: مراکز شهرها با پذیرش وظایف اجتماعی، نقش مهمی به عنوان اصلی ترین عرصه عمومی شهر و محل تنظیم روابط اجتماعی در شهر می‌پذیرد (تمدن، ۱۳۸۴: ۷۵ - ۷۴).

از سویی نگارنده، با اجتناب از گرایش "بخش تجارت مرکزی" در بخش مرکزی شهرها، این نواحی را به چند خرده حوزه درک‌پذیر تقسیم می‌نماید. هدف از این تقسیم، معرفی زیرحوزه‌های غالب و درک‌پذیر جهت ارائه برنامه‌های کوچک مقیاس‌تر و سریع الوصول تر برای هر حوزه، ضمن توجه به برقراری تعدل میان این اندامواره‌های شهری است. تعیین و تشخیص این حوزه‌ها در نواحی قدیمی و مراکز شهرها، افراط‌ها و تفریط‌ها را در هر حوزه آشکار خواهد کرد که می‌تواند به پتانسیل سنجی آن‌ها بینجامد. به نظر می‌رسد در ناحیه مرکزی شهرها، خرده حوزه‌های زیر قابل شناسایی اند:

۱ - خرده حوزه اقتصادی: با عملکرد غالب تجاری و تجمع مغازه‌های عمده فروشی و خرده فروشی.

۲ - خرده حوزه فرهنگی - آموزشی: با عملکرد غالب فرهنگی و گردشگری که رو به تخریب و نابسامانی است.

۳ - خرده حوزه مسکونی: در حال حاضر محدوده کوچکی از این نواحی را به خود اختصاص می‌دهند و تخلیه این خرده حوزه‌ها، بستر ساز زندگی ناسالم شهری شده است.

۴ - خرده حوزه اداری - خدماتی: با عملکرد غالب بانک‌ها، مؤسسه‌ها

و ادارات، انتشارات و چاپ‌خانه‌ها، پذیرایی‌ها و ... این خرده حوزه‌ها در کلان شهرها جلوه بیشتری می‌یابد.

با توجه به این تعاریف، کارکردهایی را که قادر به مشارکت در یک ترکیب مناسب به نفع هر دو وظیفه باشند، می‌توان به صورت زیر طبقه بندی نمود:

- تسهیلات آموزشی برتر با رده خدمات شهری و فراشهری، مراکز آموزش عالی، مراکز آموزش ویژه و ...

- بازارهای مرکز شهری.

- کارکردهای برتر و مکمل شهری و فراشهری که با کارکردهای بالا در یک چرخه ارتباطی نزدیک قرار می‌گیرند، مانند تسهیلات مالی، تسهیلات ارتباطی و ...

- کارکردهای فرهنگی، گردشگری و تفریحی ویژه و منحصر بفرد (تمدن، ۱۳۸۴: ۷۵).

- کارکردهای تضمین کننده حیات دائمی و متعادل نواحی مرکزی نظیر مسکونی.

کارکردهای مذکور کاملاً برخوردار از خرده حوزه‌های تعریف شده منطبق است و برنامه ریزان باید به تدقیق حوزه عمل هر یک از آن‌ها در داخل خرده حوزه‌های مربوط بپردازند. چنین برخوردی با کاربری اراضی سبب خواهد شد که توزیع متعادلی از انواع کاربری‌ها در مجموعه‌ای از پهنه‌های متوازن شهری در بخش‌های مرکزی میسر گردد. البته کاملاً ضروری است که پیش از برچسب گذاری کاربری‌ها بر روی بناها، مجموعه و یا بافت‌ها، میزان نیاز به هر یک از کاربری‌ها در مجموع خرده حوزه‌های مرکزی شهری برآورد گردد و به عبارتی بهتر، گام‌های اولیه برنامه‌ریزی کاربری اراضی برداشته شود. نکته بسیار مهم در رابطه با تخصیص عملکردها، توجه به تأمین فضاهای باز عمومی و واحدهای مسکونی (دائمی و موقت در قالب مهمان پذیرها) در بخش‌های مرکزی شهر است. چرا که یکی از پیش شرط‌های ضروری در رابطه با ایجاد پویایی و پیچیدگی در نواحی مرکزی شهرها، اختلاط انواع کاربری‌ها و بویژه کاربری‌های زنده در تمام ساعات شبانه روز می‌باشد.

پس از عملیاتی کردن این مراحل از فرآیند بازسازی در بخش‌های مرکزی، امکان اعیان سازی مرکز شهر فراهم خواهد شد و به عبارتی نقطه چرخش از عدم سرمایه‌گذاری به سرمایه‌گذاری مجدد در بافت‌های مرکزی شهر بوجود خواهد آمد و در این نقطه است که مدیریت و کنترل سرمایه گذاری‌ها جهت رعایت طرح‌های تهیه شده در گام‌های قبلی، همچنین همگام سازی با بیانیه چشم انداز بخش‌های مرکزی هر شهر، ضمن هدایت سرمایه گذاران به سمت نقاط با پتانسیل سوددهی اهمیت دوچندان می‌یابد.

نتیجه آن که، موارد مطرح در این مقاله از دریچه‌ای به موضوع بخش‌های مرکزی شهرها می‌پردازد که مطمئناً به تنهایی برای حل مسائل این مبحث و ارائه راهکار کافی نیست و مطالعاتی از دریچه‌های دیگر چون نقش مردم و مشارکت شهروندان در امر بازسازی، نگرش اقتصادی به بخش مرکزی شهرها و استفاده از پتانسیل‌ها در حل معضلات، نقش دولت و سیاست‌های دولتی در تسهیل امر بازسازی، مشارکت بخش‌های خصوصی در بازسازی نواحی مرکزی شهرها، تشکلهای محلی و نقش آن‌ها در تسریع بازسازی و ... هر یک به طور مؤثری می‌تواند در تکمیل این مقاله و متعاقباً ارائه رویه‌ای جدید تر و کارا تر در جهت بازسازی بخش مرکزی شهرها کاربرد داشته باشد.

پی‌نوشت‌ها:

۱- قانون ۱۹۶۲ فرانسه درباره حفاظت از ثروت‌های تاریخی و هنری و باززنده‌سازی بناها، را می‌توان نقطه عطفی در تاریخ مرمت معماری - شهری این کشور دانست.

2. - Problem

3. - Difficulty

۴- مسأله با مشکل تفاوت دارد. اگر مسأله شهری بدون تحلیل و بررسی رها شده و اقداماتی در جهت حل آن انجام نگیرد و لذا شکل پایدارتری بیابد، تبدیل به مشکل یا معضل می‌شود.

5. - Preservation

6. - Rehabilitation

7. - Renovation

8. - Regeneration

9. - Damaged Area

10. - Reconstruction

11. - Regeneration

12. - Eugen Viollet Le Duc

13. - John Ruskin

14. - Luca Beltrami

15. - Comille Sitte

16. - Comille Boito

17. - Ludvico Quaroni

18. - Leonardo Benevolo

19. - Kevin Lynch

20. - Kenzo Tange

21. - Patrick Geddes

22. - Terry Farell

23. - Jane Jacobs

24. - Downtown

25. - CBD

۲۶. - ر.ک. کتاب دیدگاه‌های نو در جغرافیای شهری، حسین شکوئی، انتشارات سمت، پائیز ۱۳۸۵، چاپ ۱۰: ۸۹-۸۶، تهران.

۲۷. - ر.ک. مقاله مدیریت ترافیکی بافت‌های مرکزی شهرهای بزرگ، محمد حسن شهیدی، جستارهای شهرسازی، سال چهارم، شماره ۱۳۸۴، ۱۲: ۱۱۰-۱۰۸، تهران.

۲۸. - برای مطالعه بندهای ۱۵ تا ۲۲ ر.ک. پایان نامه کارشناسی ارشد طراحی شهری "ارتقاء کیفی و پویا سازی مراکز شهری با کمک خطوط راهنمای تعمیم پذیر"، امیر

شکیبامنش، دانشگاه علم و صنعت ایران، تابستان ۱۳۸۷: ۳۸، تهران.

29. - Urban Refining

30. - Social planning

31. - Economic planning

32. - Bourne

33. - Wilder

34. - monocentric

35. - polycentric

36. - Gentrification

37. - urban improvements

38. - Conservation Led Regeneration

۳۹. - ر.ک. کتاب بهسازی و نوسازی از دیدگاه علم جغرافیا، شماعتی، علی و دیگران، مؤسسه انتشارات و چاپ دانشگاه تهران، ۱۳۸۴، چاپ اول، تهران.

40. - Feedback

41. - Ferry

فهرست منابع:

- بذرگر، محمدرضا و دیگران (۱۳۸۴)، مرکز شهر و چگونگی تعیین محدوده آن، جستارهای شهرسازی، سال چهارم، شماره ۱۲، ۵-۷.
- تمدن، رؤیا، (۱۳۸۴)، مروری بر تجربه بازسازی بیروت و مرکز شهر آن، جستارهای شهرسازی، سال چهارم، شماره ۱۲، ۱۱-۱۵.
- شهیدی، محمد حسن، (۱۳۸۴)، مدیریت ترافیکی بافت‌های مرکزی شهرهای بزرگ، جستارهای شهرسازی، سال چهارم، شماره ۱۲، ۲۲-۲۷.
- شکیبامنش، امیر (۱۳۸۷)، ارتقاء کیفی و پویا سازی مراکز شهری با کمک خطوط راهنمای تعمیم پذیر، پایان نامه کارشناسی ارشد طراحی شهری، دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران.
- عزیزی، محمدمهدی، (۱۳۷۹)، سیر تحول سیاست‌های مداخله در بافت‌های کهن شهری در ایران، هنرهای زیبا، دانشکده معماری، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، شماره ۳۷، تهران.
- فدایی‌نژاد، سمیه، (۱۳۸۶)، بهسازی، نوسازی و بازسازی در گذر مروی، هنرهای زیبا، دانشکده معماری، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، شماره ۳۲.
- کوکبی، افشین و دیگران (۱۳۸۴)، برنامه‌ریزی کیفیت زندگی شهری در مراکز شهری، تعاریف و شاخص‌ها، جستارهای شهرسازی، سال چهارم، شماره ۱۲، ۳۵-۳۹.
- نیک‌کار، مجید، (۱۳۸۴)، مرکز شهر شیراز در گذر زمان، جستارهای شهرسازی، سال چهارم، شماره ۱۲، ۴۰-۴۳.
- ابوت، کارل، (۱۳۸۶)، استانداردهای برنامه‌ریزی و طراحی شهری، جلد اول؛ تهیه طرح و انواع طرح‌ها، مترجم گیتی اعتماد و دیگران، نشر معانی، چاپ اول، تهران.
- پاپلی یزدی، محمد حسین و دیگران (۱۳۸۷)، نظریه‌های شهر و پیرامون، انتشارات سمت، چاپ سوم، تهران.
- پولاک، لزی (۱۳۸۶)، استانداردهای برنامه‌ریزی و طراحی شهری، جلد اول؛ تهیه طرح و انواع طرح‌ها، مترجم گیتی اعتماد و دیگران، نشر معانی، چاپ اول، تهران.
- حیبی، سید محسن و دیگران (۱۳۸۱)، مرمت شهری؛ تعاریف، نظریه‌ها، منشورها و قطعه‌نامه‌های جهانی، روش‌ها و اقدامات شهری، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.
- شکوئی، حسین (۱۳۸۵)، دیدگاه‌های نو در جغرافیای شهری، انتشارات سمت، چاپ ۱۰، تهران.
- شماعی، علی و دیگران (۱۳۸۴)، بهسازی و نوسازی از دیدگاه علم جغرافیا، مؤسسه انتشارات و چاپ دانشگاه تهران، چاپ اول، تهران.
- فکوهی، ناصر (۱۳۸۳)، انسان شناسی شهری، نشر نی، چاپ دوم، تهران.
- فلامکی، محمد منصور (۱۳۷۴)، باززنده سازی بناها و شهرهای تاریخی، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ سوم، تهران.
- کلانتری خلیل‌آباد، حسین و دیگران (۱۳۸۴)، فنون و تجارب برنامه‌ریزی مرمت بافت تاریخی شهرها، سازمان انتشارات جهاد دانشگاهی، چاپ اول، تهران.
- نریمانی، مسعود (۱۳۷۹)، بهسازی بافت تاریخی؛ مدل‌سازی راهبرد و بنیان‌های ساختاری، ناشر مؤلف، تهران.
- هاز، ویلیام (۱۳۸۷)، استانداردهای برنامه‌ریزی و طراحی شهری، جلد چهارم؛ مکان‌ها و مکان‌سازی، مترجم گیتی اعتماد و دیگران، جامعه مهندسان مشاور ایران، چاپ اول، تهران.

Larkham, P. (2004). Rise of the Civic Centre in English Urban form and Design. *Urban Design International Journal*, No. 9, Hampshire.

Norbe, E. (2002). Urban Regeneration Experiences in Brazil: Historical Preservation, Tourism Development and Gentrification in Salvador Da Bahia. *Urban Design International Journal*, No.7, Hampshire.

Zacharias, John (2002). New Central Areas in Chinese Cities. *Urban Design International Journal*, No.7, Hampshire.

American Planning Association. (2006). *Planning and Urban Design Standards*. John Wiley & Sons Inc, New York.

Caves, Roger (2005). *Encyclopedia of the City*. Routledge. First Published. New York.

Cowan, Robert (2005). *The Dictionary of Urbanism*. Streetwisi Press, London.

Kivell, Philip (1993). *Land and the City – Patterns and Processes of Urban Change*. Routledge, London and New York.

Pacione, Michael (1997). *Britain's Cities – Geographies of Division in Urban Britain*. Routledge, London and New York.

Paddison, Ronan. (2001). *Handbook of Urban Studies*. SAGE Publications Ltd, London, Thousand Oaks, New Delhi.