



## ارزیابی طرح بهسازی و نوسازی محلات شهری با رویکرد بازآفرینی پایدار شهری (نمونه موردی شهر نظرآباد)\*

فریده گرمان، مجید سنایی، هادی نوزار

۱- استادیار رشته طراحی شهری، موسسه آموزش عالی کمال الملک

۲- استادیار رشته طراحی شهری، موسسه آموزش عالی کمال الملک

۳- دانشجوی کارشناسی ارشد، رشته طراحی شهری، موسسه آموزش عالی کمال الملک

### چکیده

توسعه سریع شهرنشینی تأثیرات قابل توجهی بر بافت‌های قدیمی و تاریخی بر جای گذاشته است. هسته قدیمی و تاریخی شهرها، برای اسکان جمعیت زیادی که غالباً مهاجران سال‌های اخیر می‌باشند، پیوسته دچار تغییر شکل شده که با خود تخریب و فرسودگی بافت‌های مذکور را به همراه داشته است. در این میان بازآفرینی شهری در بافت‌های فرسوده و قدیمی شهرها، مورد توجه جدی اندیشمندان و متخصصان در زمینه مداخله در این نوع بافت‌ها قرار گرفته است. طرح‌های بازآفرینی شهری سعی در استفاده از پتانسیل‌های موجود در مناطق فرسوده دارند و بنابراین سعی دارند با بهره‌گیری از مشارکت عمومی گسترده با صرف کمترین بودجه، حیات اجتماعی و رونق اقتصادی را به بافت بازگردانند. شهر نظرآباد یکی از شهرهای استان البرز در دهه‌های اخیر با رشد سریع شهرنشینی مواجه شده و بافت فرسوده بخش زیادی از کالبد شهری آن را تشکیل می‌دهد. در این پژوهش که از نوع کاربردی توسعه‌ی بوده و به لحاظ ماهیت و روش توصیفی و تحلیلی بوده، هدف اصلی ارزیابی طرح بهسازی و نوسازی شهر نظرآباد در محلات هدف با تأکید بر اصول بازآفرینی شهری پایدار می‌باشد. نتایج پژوهش نشان‌دهنده آن است که طرح بهسازی و نوسازی شهر نظرآباد نتوانسته است اصول بازآفرینی شهری پایدار را رعایت کند، در واقع در معیارهای شش‌گانه اجتماعی-فرهنگی، اقتصادی، زیست‌محیطی، کالبدی، دسترسی و مشارکتی وضعیت کلی منفی ارزیابی شده و طرح بهسازی و نوسازی نظرآباد در این اصول دچار کمبود می‌باشد. آزمون‌های مک نمار نیز نشان‌دهنده آن بود که اجرای طرح بهسازی و نوسازی شهر نظرآباد

\*- این مقاله برگرفته از پایان نامه کارشناسی ارشد رشته شهرسازی گرایش طراحی شهری با عنوان "ارزیابی طرح‌های بهسازی و نوسازی در محلات هدف با تأکید بر بازآفرینی پایدار (نمونه موردی شهر نظرآباد)" به کوشش هادی نوزار و به راهنمایی دکتر فریده گرمان و مشاوره دکتر مجید سنایی در موسسه آموزش عالی کمال الملک می‌باشد.



تأثیر چندانی بر وضعیت شهری در محلات فرسوده این شهر از جمله ده قدیم نظرآباد ندارد و بهتر است بازنگری اساسی در آن صورت بگیرد.

**کلمات کلیدی:** طرح بهسازی و نوسازی، بافت فرسوده، نظرآباد، بازآفرینی پایدار

## ۱. مقدمه

توسعه سریع شهرنشینی تأثیرات قابل توجهی بر بافت‌های قدیمی و تاریخی بر جای گذاشته است. هسته قدیمی و تاریخی شهرها، برای اسکان جمعیت زیادی که غالباً مهاجران سال‌های اخیر می‌باشند، پیوسته دچار تغییر شکل شده که با خود تخریب و فرسودگی بافت‌های مذکور را به همراه داشته است. در دهه‌های اخیر رشد بی‌رویه و شتابان شهرها در ایران نیز، مشکلات شهری زیادی را دامن زده است؛ به گونه‌ای که این مشکلات و نارسایی‌ها، تمامی جنبه‌های شهرنشینی را تحت تأثیر خود قرار داده و گاهی زندگی شهری را مختل کرده است. یکی از این مشکلات، وجود بافت‌های فرسوده در آن‌ها است که خود سرآغاز بسیاری از مشکلات شهری شده و مسائل اقتصادی اجتماعی، کالبدی فیزیکی، زیست‌محیطی و امنیتی را در پی داشته و زمینه‌ی ناپایداری را در بسیاری از شهرها فراهم کرده است [۱]. امروزه وجود مناطق فشرده و فرسوده از جمله واقعیت شهرهای متوسط و بزرگ کشور است که به همراه خود مسائل و نیازهای خاصی را ایجاد کرده‌اند. به طوری که بر تصمیم‌گیری‌های مدیران شهری اثرگذار بوده و بخش مهمی از فعالیت‌های آن را به بهبود شرایط و راهکارهای مناسب برای بالا بردن شرایط زندگی در این مناطق اختصاص یافته است [۲]. در واقع وجود بافت‌های فرسوده در شهرها سرآغاز بسیاری از مشکلات شهری بوده و مسائل اقتصادی-اجتماعی، کالبدی-فیزیکی، زیست‌محیطی و امنیتی را ایجاد کرده که منجر به ناپایداری در بسیاری از شهرها شده است [۳]. بافت فرسوده، به طور عمده بخش‌هایی از شهر هستند که از چرخه تکاملی حیات آن جدا گشته و به شکل کانون مشکلات و نارسایی‌ها درآمده‌اند. از آنجاکه نیروهای متحول ساز درون این بافت‌ها، قدرت و سرعت لازم برای همگام کردن خود با سایر بخش‌های شهر را دارا نبوده، لذا حرکتی واپس‌گرا را در پیش گرفته و روزبه‌روز از گردونه پویای شهر دور می‌گردند. مشکلات بافت‌های فرسوده در شهرهای بزرگ همواره یکی از دغدغه‌های مردم و مدیران شهری بوده است، زیرا سکونت و کار در این نوع بافت‌های شهری هرگز بازدهی مطلوب را ندارند زیرا استانداردهای مسکن زندگی در آن‌ها به دلیل فرسودگی شدید یا نسبی بسیار پایین‌تر از قسمت‌های دیگر شهر می‌باشد. مشکلات اصلی این گونه بافت‌ها بهنگام مخاطرات طبیعی بروز می‌کند که باید توجه مسئولین بیشتر متوجه این گونه بافت‌ها باشد عنوان بافت فرسوده شهری به بافتی اطلاق می‌شود که از ابعاد کیفی و کمی مسکن و تأسیسات و تجهیزات وابسته به آن در سطح بسیار پایینی از