Civil and Project Journal, 2026, 8(8), 11-24
https://doi.org/10.22034/cpj.2025.513090.1356



Civil and Project Journal

http://www.cpjournals.com/

Urban Intervention Regarding Physical and Semantic Elements Encompassing Social, Economic, and Environmental Dimensions with an Approach Aimed at Proposing Solutions to Improve Conditions in Tehran

Hamid Tavakoli[1], Saman Abizadeh[2*]

1-Master's Student, Department of Architectural Engineering, Art, and Urban Planning, Payame Noor University

2*-Assistant Professor, Department of Art and Architecture, Payam University, Tehran

Received: 08 March 2026; Revised: 27 March 2026; Accepted: 10 April 202604 June 2022; Published: 23 October 2026

Abstract

Urban spatial configuration significantly influences environmental performance and urban livability. Uncontrolled urban expansion has widened the gap between services and residential areas while encouraging dependency on private car usage—a reciprocal relationship that accelerates land consumption and peripheral development. Tehran, as a rapidly growing metropolis, faces a myriad of physical, socio-economic, and environmental challenges, largely rooted in the coexistence of its historic core with modern urban expansions. Although these historic districts possess considerable architectural, cultural, and infrastructural values, the absence of coherent and strategic intervention frameworks has led to their progressive decay and functional decline. This study investigates the underlying causes and consequences of this phenomenon within the context of Tehran, and ultimately proposes evidence-based strategies for sustainable rehabilitation and enhancement of the city's overall urban quality.

Keywords: *Urban intervention, physical elements, semantic elements, Tehran*

Cite this article as Tavakoli,H and Abizadeh,S . (2026). Urban intervention in physical and semantic elements from social, economic and environmental dimensions with the approach of providing a solution to improve the situation in Tehran. (e218548). Civil and Project journal, 8(8), e218548 doi:https://doi.org/10.22034/cpj.2025.513090.1356: 2676-511X .Open Access: This article is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License, which permits use, sharing, adaptation, distribution and reproduction in any medium or format, as long as you give appropriate credit to the original author(s) and the source, provide a link to the Creative Commons licence, and indicate if changes were made. The images or other third party material in this article are included in the article's Creative Commons licence, unless indicated otherwise in a credit line to the material. If material is not included in the article's Creative Commons licence and your intended use is not permitted by statutory regulation or exceeds the permitted use, you will need to obtain permission directly from the copyright holder. To view a copy of this licence, visit https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/

Journal's Note: CPJ remains neutral with regard to jurisdictional claims in published maps and institutional affiliations.

*Corresponding author E-mail address: samanabizadeh@pnu.ac.ir

Civil and Project Journal, 2026, 8(8), 11-24
https://doi.org/10.22034/cpj.2025.513090.1356



نشریه عمران و پروژه

http://www.cpjournals.com/

مداخله شهری در عناصر کالبدی و معنایی از بعدهای اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی با رویکرد ارائه راهکار برای بهبود وضعیت در شهر تهران

حمید توکلی[۱]، سامان ابی زاده[۲*]

۱-دانشجوی کارشناسی ارشد، گروه مهندسی معماری، هنر و شهرسازی، دانشگاه پیام نور

۲*-استادیار، گروه مهندسی معماری، هنر و شهرسازی، دانشکده فنی و مهندسی، دانشگاه پیام نور

تاریخ دریافت: ۱۷ اسفند ۱۴۰۴؛ تاریخ بازنگری: ۰۷ فروردین ۱۴۰۵؛ تاریخ پذیرش ۲۱ فروردین ۱۴۰۵؛ تاریخ انتشار آنلاین: ۰۱ آبان ۱۴۰۵

چکیده

ساختار فضایی شهرها تأثیر مستقیمی بر کارایی زیست‌محیطی و کیفیت زندگی شهری دارد. گسترش بی‌رویه‌ی شهری، فاصله‌ی خدمات و محل سکونت را افزایش داده و وابستگی به خودروی شخصی را تشدید می‌کند؛ این چرخه‌ی معیوب، خود عاملی برای توسعه‌ی حاشیه‌نشینی و مصرف بیشتر زمین است. امروزه کلان‌شهر تهران نیز با انبوهی از معضلات کالبدی، اجتماعی و زیست‌محیطی دست‌وپنجه نرم می‌کند که ریشه‌ی بسیاری از آن‌ها به وجود بافت‌های کهن در دل شهر امروزی بازمی‌گردد. این بافت‌ها علیرغم داشتن ارزش‌های معماری، تاریخی، اقتصادی و اجتماعی، به دلیل نبود سیاست‌های مداخله‌ای منسجم و هدفمند، روندی از تخریب تدریجی و بلاتکلیفی را تجربه می‌کنند. این پژوهش با بررسی ابعاد مختلف این مسئله در شهر تهران، در پی ارائه‌ی راهکارهایی برای ساماندهی و بهبود وضعیت شهری مبتنی بر مطالعات میدانی است.

کلید واژه: مداخله شهری، عناصر کالبدی، عناصر معنایی، تهران

* پست الکترونیک نویسنده مسئول: samanabizadeh@pnu.ac.ir

Civil and Project Journal, 2026, 8(8), 11-24
https://doi.org/10.22034/cpj.2025.513090.1356

مقدمه

فضای شهری پیش از همه فضایی جغرافیایی است که به وسیله عناصر کالبدی-فضایی از جمله فاصله ها، مساحت ها و تراکم ها مشخص می شود. فضای جغرافیایی شهر نقش تعیین کننده در کیفیت زندگی و زیست پذیری شهری دارد. ساختار کالبدی-فضایی شهر در یک نظام بهم پیوسته می تواند شرایط زیست عالی را برای شهروندان رقم بزند. شهرها عالی‌ترین سیستم‌ها و شبکه‌های پیچیده‌ای هستند که تاکنون ظهور یافته‌اند. آنها فراتر از بحث تعادل کلاسیک، نیازمند بی‌شمار انرژی برای حفظ ساختار منسجم خودشان هستند. بنابراین در توسعه شهرها باید به این نکته توجه داشت که یک شبکه پیچیده و منسجم، شامل یک ساختار سلسله مراتبی و هم پیوند است که در مقیاس‌های مختلف فضایی و در طی زمان ظهور می‌یابد و برای حفظ این انسجام باید به ساختار هم پیوند آن پایبند بود. ساختار اصلی شهر به‌عنوان فرم دهنده استخوان‌بندی و شکل شهری تأثیر بسزایی در نحوه ارتباط و ترتیب فضایی فضاهای شهری داشته است. برخی پارامترها در طول زمان نقش پررنگ‌تری در شکل‌دهی به ساختار شهری داشته‌اند و برخی برعکس. مطالعه شهر از آنجا که با انسان به عنوان شهروند و ساکن شهر رابطه دارد نیازمند توجه به بعد اجتماعی همزمان با نگاه فیزیکی و کالبدی-فضایی است این تحقیق مداخله کالبدی در بافت شهری را مورد توجه قرار می دهد پژوهش ها نشان می دهند که قبل از هر گونه مداخله کالبدی, لازم است ابعاد اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی اصلاح و بررسی شود. در سال های اخیر موضوع اهمیت طرح ریزی شهری در سطح شهر های بزرگ و حتی کوچک کشور به یکی از محورهای عمده در نظام تحقیقات و سیاست گذاری شهری تبدیل شده است. از آن جا که نظام فضایی کشور طی دهه های اخیر متناوباً در معرض دگرگونی و تغییر کارکردی قرار گرفته است چگونگی سیاستگذاری و برنامه ریزی و نیز تمهید شرایط لازم به منظور بالا بردن حداکثربهره وری از طرحهای نوسازی در مرکز توجه سیاست گذاران واقع شده است. از منظر توصیف و تحلیل عارضه هایی که در اشکال مختلف حیات شهر و شهرنشینی به ویژه نظام کالبدی آن را مورد تهدید قرار می دهد، بافت فرسوده به واقعیت ناهنجار و بیمار بخش کالبدی-اجتماعی شهر اطلاق می گردد که به لحاظ مختلف فاقد توانمندی، استحکام و شرایط در تامین خدمات و کارکردهای محوله به ساکنین و یا بهره وران است. این بخش از ساختار شهری غالبا در نواحی پر قدمت آن قرار دارد که به دلایل مرتبط با توسعه جمعیت و فعالیت و نیز افزایش انواع بنای مورد نیاز ظرفیت های موجود آن پاسخ گوی نیازهای متنوع و متعدد جمعیت شهرنشین نمی باشد. گذشته از فقر آشکار و پنهان خدماتی در این نواحی به دلایل مختلف اجتماعی زمینه های بروز انواع مختلف از تخلفات شهری نیز عموما در آنها بیشتر صورت می گیرد. به علاوه این نوع ترتیبات کالبدی و اجتماعی در قبال

تهدیدهای احتمالی محیطی شرایط و یا قابلیت سازگاری با پی آمـدهای پیش بینی نشده را نداشته و در هنگام بروز هر نوع سانحه شهری ممکـن اسـت قربانیـان فراوانـی را از خـود بجـای گذارد. توسعه موزون شهری نیاز به واقع بینی و شناخت دقیق ظرفیت‌ها و تنگناها دارد. تنظیم سیاستها و تدوین برنامه‌های توسعه شهری بدون شناخت دقیق و واقع بینانه از شرایط و درجه رشد اقتصادی-اجتماعی ممکن نیست.از اینرو لازم است در اینجا فرسودگی و اشکال مختلف و علت آن تعاریفی، بیان کنیم.

تعریف فرسودگی شهری

فرسودگی شهری دارای معنای مرکبی است: متروکی زودرس، خرابی کالبدی و روبه زوال گذاشتن، وجود کمبودهایی در فضای شهری. بطور کلی فرسودگی دو شکل دارد: اول شکل ساده و دوم شکل پیچیده.

برای تعیین اشکال مختلف فرسودگی می‌بایست معیارهائی تعیین گردند، اینگونه معیارها به دو دسته قابل تقسیم‌اند:

دسته اول: معیارهای مربوط به فضاهای دورنی که خود از دو دسته زیر تشکیل می‌گردد:

الف: معیارهای مربوط به کالبد فضای درونی مثل عمر، مصالح و...

ب: معیارهای مربوط به جمعیت ساکن/ استفاده کننده از فضای درونی و رابطه بین جمعیت و کالبد، نرخ مواد، تراکم‌ها وغیره

دسته دوم: معیارهای مربوط به فضای بیرونی که خود از دو دسته معیار تشکیل می‌شود:

الف: معیارهای مربوط به کالبد فضای بیرونی شامل کیفیت و معابر وغیره

ب: معیارهای مربوط به جمعیت استفاده کننده از فضای بیرونی و رابطه بین کالبد و جمعیت (دسترسی و کافی بودن فضاو غیره)

فرسودگی ساده زمانی اتفاق می‌افتد که تعدادی از معیارهای فوق در ناحیه‌ای از شهر وجود داشته باشد و فرسودگی پیچدگی زمانی اتفاق می‌افتد که یک یا ترکیبی از سه عامل زیر حضور داشته باشند:

اول: وجود ناسازگاری در ترکیب کاربردها بنحوی که کاربردهای فرعی حیات کاربردهای اصلی را تهدید نمایند (همجواری کاربرد صنعتی و مسکونی یا آموزشی).

دوم: وجود خطرات ناشی از همجواری کاربردها (همجواری کارخانه مواد شیمیائی یا منفجره با محله‌ای مسکونی).

سوم: وجود خطرات طبیعی و شرایط غیربهداشتی (اراضی و فضاهائی که در معرض سیل و طوفان قرار دارد).

علت فرسودگی شهری:

فرسودگی شهری بدون توجه به روابط بسیار پیچیده علت و معلولی در تشخیص دلایل ریشه‌ای فرسودگی، یعنی عللی که اکثراً جنبه‌های اقتصادی و اجتماعی دارند، دارای ماهیت تک بعدی بوده و به همین دلیل برخورد با مسأله فرسودگی، مستلزم برخورد با عوامل ایجاد کننده آن می‌باشد.

تجارب دنیا در زمینه مداخله در بافت های مرکزی شهر:

با اینکه در این قسمت از کلمه دنیا استفاده شده، ولی در منابع موجود کشورمان، تنها از تجربه‌های اروپا سخن به میان آمده است و این امر شاید به سبب پیشگامی اروپا در مداخله در اینگونه بافت های شهری است. در اینجا از تجربه و روش دو کشور یعنی فرانسه و انگلستان یاد می‌کنیم.

الف- تجربه کشور فرانسه:

فرانسه اواخر سده ۱۹ میلادی با پشت سرگذاشتن یک سده از وقوع انقلاب کبیر همچنان دوران ناآرام و پر تنشی را می‌گذارند. حکومتهای جدید برای اثبات حاکمیت و از بین بردن ناآرامی دست به اقدام می‌زدند، ولی شاید اقدام های هوسمان شهردار پاریس از همه مهم‌تر باشد. وی بین سال های ۱۸۵۳ تا ۱۸۶۹ میلادی مبلغی در حدود ۲/۵ میلیارد فرانک صرف طرح هایش کرد.

اصول برنامه هوسمان برای تغییر نقشه پاریس از بیم شورش مردم در خیابان ها متأثر بود. او برای عملی ساختن طرحهایش از اندیشه‌های ویوله لودو را مبنای کار قرار داد و با مهم جلوه دادن چند بنا، اقدام به تخریب بافتهای همجوار آن کرد. هوسمان برای

تخریب از یک ابزار قانونی بهره برد. در فرانسه قانون ۱۸۵۰ میلادی، به شهرداری‌ها- بعنوان تنها مسؤولان دخالت در شهرها- اجازه داد تا در مسائل بهداشتی واحدهای مسکونی نظارت کنند و هر کجا لازم بدانند دست به سلب مالکیت بزنند، او از این قانون در یک مقیاس وسیع استفاده کرد.

اصول برنامه هوسمان به این شرح است:

الف) تخریب، شامل:

۱ -پاکسازی بافت پیرامون ساختمانهای مهم، کاخها و سربازخانه‌ها برای ایجاد دسترسی بهتر هم در روزهای جشن و هم در روزهای شورش.

۲ -پاکسازی بافت محله‌های مسکونی مرکز شهر برای بهبود وضع بهداشتی شهر. زیرا این محله‌ها، آلوده و منشأ بیماریهای واگیردار بودند. (هوسمان نتوانست همه این محله‌ها را از بین ببرد).

ب) ساخت روی نواحی تخریب شده، شامل:

۱ -ایجاد بولوارهای وسیع که علاوه بر برخورداری از هوا و نور، عبور سربازان نیز در آنها میسر بود.

۲ -احداث بناهای یادواره‌ای برای تأکید بر انجام کار و ایجاد مرکزیت در شهر.

۳ -ایجاد دسترسیهای مناسب به ایستگاه های راه آهن، مراکز تجاری و مکانهای تفریحی پاریس به صورتیکه بدون تاخیر و بدون ایجاد ازدحام انجام شود.

با اینکه روشنفکران و هنرمندان آن دوره، هوسمان را برای تخریب محله‌های قدیمی پاریس و ابتذال بناهای جدید سرزنش می‌کردند. شهرداران سایر شهرهای فرانسه نیز دست به اقدامهای مشابه زدند و با دخالت در بافتهای کهن شهرهای لیون، مارسی، تولوزبسیاری از ساختمان های پر ارزش را از بین بردند.

ب: تجربه کشور انگلستان:

عرف و عادت انگلیسی‌ها با سایر کشورهای اروپائی متفاوت است. روحیه محافظه‌کاری و حفظ سنت های ملی یکی از مشخصات بارز فرهنگ انگلستان به شمار می‌رود. گروهی بر این عقیده‌اند که گرایش عمومی به کهنه پرستی در این کشور، زندگی هنرمندان پیشقدم را دشوار ساخته است و کسی که می‌خواهد تجربیات تازه‌ای ارائه دهد راه خود را به تنهائی و با تقلای بسیار بگشاید و شاید در زمان های طولانی بتواند جایی در اجتماع برای خود باز کند.

انگلستان با شیوه برخوردی متمایز از فرانسه و با بهره‌گیری از قوانین اقدام به دخالت در بافتهای قدیمی کرد. پاره‌ای از این اقدامها، خود به صورت مستقیم به بافت شهرها مربوط نبود. بلکه اجرای آن بر اینگونه بافتها اثر می‌گذاشت. برای نمونه اولین قانون بهداشت عمومی که در سال ۱۸۴۸ میلادی برای اجرا در سرتاسر انگلستان تدوین شد، مالکان را قبلاً از همه امکانات ساختماهی و کاربرد زمین و بنا آزادانه استفاده می‌کردند، ناچار به ایجاد شرایط بهداشتی در واحدها نمود.

مسئولیت اجرا و نظارت بر مفاد قانون که بشرح زیر است، به عهده انجمن‌های محلی بود:

۱ -احداث شبکه رفع فاضلاب در سطح واحداها و محله

۲ -به وجود آوردن امکان توزیع آب آشامیدنی

۳ -ایجاد باغچه و فضای سبز عمومی

۴ -ایجاد کف سازی در معابر

۵ -رسیدگی به نظارت در سطح شهر

۶ -ایجاد نظم و پاکیزگی کشتارگاهها

۷ -جلوگیری از سکونت در اماکن نامناسب مانند زیر زمین‌ها

۸ -از بین بردن مکانهائی که برای بروز رشد بیماریها مساعدهد.

از بررسی مفاد قانون مشخص می‌شود که اجرای آن الزاماً متکی بر تدوین معیارهایی است که به تشریح جزئیات، اقدام را عملی سازد، از سوی دیگر، بهره‌گیری از اندیشه‌های مبتنی بر اهمیت محیط شهری نیز در این دسته اقدامها قابل مشاهده است. در اینجا باید

یادآور شد که بر خلاف آن چه بنظر می‌رسد تصویب این مقررات که حتی امروز، منطقی و عادلانه هستند، در آن زمان با مخالفت‌های فراوانی روبه رو شد، که صاحبان املاک و خانه‌ها و لیبرالها بخاطر ترس از محدود شدن مالکیت خصوصی از آن جمله‌اند.

از ویژگی های نحوه برخورد انگلستان در اواخر سده نوزدهم این است که به بهداشتی کردن محله‌های قدیمی و ناسالم و ساختن نواحی تازه بصورت کاملاً وابسته و مرتبط برخورد می‌شد و در این برخورد بخش دولتی و خصوصی با یکدیگر همکاری می‌کردند.

تجربه ایران در زمینه مداخله در بافتهای مرکزی شهرها:

در کشور پهناور ایران در حال حاضر بالغ بر ۵۰۰ شهر وجود دارد که بسیاری از آنها دارای سابقه طولانی شهرنشینی هستند. بررسی کالبدی این شهرها نشان می‌دهد که در اکثر این شهرها محله‌های قدیمی و تاریخی وسیعی وجود دارد که عمدتاً دارای فرسودگی شدید بوده و غالباً در مرکزیت شهرها و یا نقاط حساس شهری قرار گرفته‌اند. زمان گنجانده شدن بخش عمران شهری در برنامه ۵ ساله و نیز قانونی شدن تهیه طرح جامع شهری برای شهرهای ایران را اواسط دهه ۱۳۴۰-۵۰ می‌توان دانست. (معادل تقریبی نیمه دهه ۱۹۶۰-۷۰). اما این تاریخ نشان دهنده زمان اولین دخالت در بافتهای شهری نیست. از چند سال پیش از وقوع جنگ جهانی دوم، دولت ایران بارها از کارشناسان خارجی (بیشتر فرانسوی و ایتالیائی) برای مداخله در بافت شهرها، بخصوص بافت کهن مرکز شهرها کمک خواسته بود. تفحص درباره سیر اندیشه‌ها و اقدام ها اندیشمندان و کارشناسان اروپائی نشان دهنده فکری آنان از تخریب به سوی دخالت آگاهانه است، با این حال مراکز کهن بسیاری از شهرهای ایران، مانند تهران، یزد، کاشان، کرمان، همان و تبریز در اویل سلطنت پهلوی به بعد با طرحهای کارشناسان از هم گسیخته شد و برای ورود وسایل نقلیه، هویت خود را از دست داد.

این وضعیت مختص ایران نیست. در دهه ۵۰- ۱۹۴۰ با بسیاری از شهرهای کهن غیر اروپائی نیز از این طرز برخورد انجام گرفته است، از جمله قاهره، دمشق و موصل. اروپائی‌های سده ۱۹ میلادی، تنها هنگامی که ناچار به یک اقدام سریع مشکلی خاص- در شهرهای دارای بافت قرون وسطائی بودند، بافت کهن را با خیابانهای عمود بر هم می‌بریدند و یا به اصطلاح شهر را مصلوب می‌کردند. نمونه آن ناپل در ایتالیا است. این روش برخورد که اروپائیان خود نان روش مصلوب کردن شهرها را برای آن برگزیده‌اند، الگوئی‌های مداخله در بافت قدیم شهرهای ایران شد و در سالهای بعد شاهد تکرار آن هستیم. به این ترتیب پس از گذشت چند دهه از تخریب

اولیه در عین اینکه جریان تخریب بافت های سنتی همچنان ادامه دارد، چند سازمان مسئوول اجرای طرحهای حفاظت و احیای بافت های کهن شده‌اند، در کنار این فعالیت ها چند اقدام پراکنده نیز انجام گرفته است که به ترتیب عبارتند از:

۱ -پاکسازی بافت کهن پیرامون حرم امام رضا(ع)، مشهد. این طرح که با مخالفت صاحبنظران مسائل بافتهای کهن همراه بود در آخرین سالهای پیش از پیروزی انقلاب اسلامی به اجرا درآمد.

۲ -پاکسازی بافتهای کهن پیرامون چهار باغ و تخریب چند ساختمان ارزشمند در فاصله چهارباغ تا میدان نقش جهان اصفهان.

این طرح در اولین سالهای پس از پیروزی انقلاب در اصفهان اجرا شد.

۳ -طرح بهسازی و نوسازی محله عودلاجان تهران .اندیشه تهیه این طرح که برای یکی از کهن‌ترین محله‌های مجاور بازار تهران آماده شد به سال ۱۳۵۶ بر می‌گردد. مطالعات اصلی این طرح در سالهای ۱۳۵۸ تا ۱۳۶۰ انجام شد و پس از انفجار بمب در سال ۱۳۶۰ در گوشه‌ای از این بافت کهن، اقدامات متوقف ماند.

۴ -اجرای بیش از هفتصد پروژه تعمیراتی در بیش از ۳۵۰ بنا و مجموعه تاریخی کشور.

۵ -تهیه ضوابط برای نوسازی در محله جلفای اصفهان، این طرح در حدود سالهای ۶۶- ۱۳۶۵ تهیه شد.

۶ -طرح بهسازی محله جماله واقع در میدان کهنه اصفهان

اقدامات مداخله ای انجام شده در کشور ایران و شهر تهران:

بررسی سیر اقدامات انجام شده در بافت های تاریخی و کهن شهری ایـران، نشـان دهنـده فـراز و نشـیب هایی چـه در زمینـه سیاست گذاری و چه در نحوه و نوع اجراست.تا پیش از دوره ۱۲۶۷-۱۲۸۵ هـ .ش اقدامی به عنـوان مداخلـه در بافـت کهن وجود نداشته و در مجموع به دلیل دگرگونی های بسیار جزیی در شهرها، بافت تاریخی و کهن بی معنا بـوده اسـت .پس از این دوران کم کم مداخلاتی صورت می گیرد که بسیار ناچیز و کم اثر است. اولـین نقطـه عطـف در اوج مـداخلات انجام شده، حکومت رضاشاه است. وی توانست انگاره های مورد نظر خود را،هرچند مورد انتقاد، به مدد اقتدار دولتی جامه عمل بپوشاند. پس از این روزگار دیگر هرگز چنین سرعت و وسعتی در مـداخلات مشـاهده نگردیـده اسـت. نقطـه عطـف بعدی، دوران پس از پیروزی انقلاب اسلامی تا پایان جنگ ایران و عراق است که به دلیل شرایط ویـژه اقتصـادی،اجتماعی و سیاسی، فضای کهن نه تنها به دست فراموشی سپرده شد که به دلیل اسکان جمعیت جنگزده و مهاجر بیشتر به سـوی زوال پیش رفت.اما با پایان جنگ و بروز مشکلات بافت مرکزی شهرها،بار دیگر نگـاه دولتمـردان و برنامـه ریـزان بـه ایـن مناطق جلب گردید و بدین ترتیب در دوران تدوین و اجرای برنامه دوم توسعه اقتصادی،اجتماعی و فرهنگی کشور، نقطـه عطف جدیدی بوجود آمد.در این دوران مشکل بافتهای تاریخی به آنچنان معضلی تبدیل می شود که کـلان تـرین برنامـه های کشور به آن می پردازند.البته به دلایل متعددی، انگاره های مورد نظر آنان به تحقق نمی پیوندنـد.این دلایـل از سـه جنبه قابل بررسی است: طرح، مدیریت و قانون.

تداوم بافت فرسوده و ناکارای شهری بیان از عقب ماندگی فضایی- اجتماعی در شهر و اعلام خطری است که آینده جمعیت انبوه شهرنشین ساکن در این مناطق را مورد تهدید قرار می دهد. شواهد و علائم فراوانی موید تداوم این نوع از ساختار کالبدی-اجتماعی در شهرهای بزرگ کشور بخصوص در شهر تهران و نواحی مرکزی آن است. پی آمد این موضوع مشکلاتی است که از گذر آن متوجه ساکنین، کاربران این نوع فضاها، عوامل کارگزار و درمجموع پیکره فضایی- اجتماعی منطقه و محله شهری است. باید گفته شود کلان شهر تهران از جمله شهرهایی است که در جریان گسترش فضایی و کالبدی خود طی دهه های اخیر، پیوسته با افزایش و تعمیق فرسودگی بافت کالبدی در مقیاس وسیع روبرو بوده است. توسعه این شهر طی دهه های اخیر به سمت شمال و غرب، به تدریج از مرکزیت کالبدی محله های قدیمی آن که عمدتا در مرکز شهر و یا اطراف قطب اقتصادی یعنی بازار قرار دارند، کاسته است. به طوری که این محله ها و یا نواحی هم چنان در گذشته فیزیکی و اجتماعی خود باقی مانده اند. این امر به خصوص توام با عدم اهتمام و سرمایه گذاری در بخش رسمی دستخوش افت محسوس در بعد کیفیت زمین و تسهیلات لازم آن می باشد.

در حال حاضر روند رو به گسترش فرسودگی کالبدی این منـاطق در کنـار معضـلات اجتمـاعی و اقتصـادی موجود، ریزدانگی قطعات و معابر باریکی که خدمات رسانی به ایـن منـاطق را در زمـان بحـران بـا مشـکل مواجـه خواهد ساخت، خطر وقوع زلزله در تهران

و عـدم پـیشبینـی زمـان آن، مداخلـه آگاهانـه و اسـتفاده از ابزارهـای برنامه ریزی را در ساماندهی این محلات، بیش از پیش به یک ضرورت تبدیل کرده است. در یک نگاه آماری به وضعیت بافت های فرسوده و میزان نوسازی این بافت ها مشاهده می شود که این مسـاله در شهرداری تهران وضعیت بسیار تهدید کننده ای را بـه نمـایش مـی گذارد.در تهران به خصوص مناطق جنوبی، فراوانی بافت های فرسوده مشـاهده مـی شـود. بـا توجه به واقع شدن بازار بزرگ تهران در این منطقه، هسته اصلی تردد روزانه و تجمـع مـردم و تجـارت روزانـه در این منطقه بیشتر شکل گرفته است. در کنـار وجـود بافـتهـای فرسـوده زیـاد نسـبت بـه منـاطق دیگـر، مشـکلات اجتماعی و فرهنگی زیادی همچون تفاوتهای قومی و تعدد اقوام ساکن در این منطقه نیزنسبت بـه منـاطق دیگـر در این حوزه مهم شهری وجود دارد. می توان این پرسش اساسی را نیز مطرح نمود که تداوم فرسودگی بافـت و ناپایداری کالبدی آن تحت تاثیر کدام دسته از رویکردها و یا کنش های اجتماعی و فرهنگی معنی دار در شـرایط کنونی است. گذشته گرایی، محافظه کاری اجتماعی و قبول شرایط زیست کنونی، فقر اجتماعی و فرهنگی، عدم انگیزشهای فرهنگی، خرده ارزشهای فرهنگی و اجتماعی بازدارنـده، سـنت گرایـی وتمایـل بـه حفـظ پیوسـت فرهنگی(هویت فرهنگی) می تواند مفروض های اولیه در این ارتباط و در تبیین فراینـد ایـن پـژوهش باشـ ند. علـل عدم پیشرفت در تداوم نوسازی بافتهای فرسوده گذشته از عوامل سیاستگذاری و برنامه ریـزی و نیـز امکانـات و خدمات تابع مهمی از ساختار فرهنگی و اجتماعی است. هنگامی مشارکت اجتماعی در فرایند نوسازی فضاهای زیسـت و کار افزایش مییابد که انگاره ای فرهنگی موجه و مقبول و نیز سطوحی از مطالبات اجتماعی در ایـن خصـوص وجود داشته باشد. در غیر این صورت هر نوع طرح و برنامه مصوب و یا تنظیم شده بدون الزامـات اجتمـاعی بـی تردید در روند اجرا با تعلل و کندی مواجه خواهد شد.

ساختار فضایی یک شهر اثرات قابل توجهی بر کارآیی و کیفیت زیست محیطی شهری دارد، شکل یک شهر و الگوی توزیع جمعیت و تخصیص کاربری و فعالیتها در کیفیت هوا و به تبع آن شاخص های دیگر شهر، نقش ایفا می کند. امروزه بقاء شهرها بستگی به یافتن راه حل های خلاق و سریع برای مسائل و مشکلات دارد. نتایج حاصل درباره روابط بین جمعیت و فعالیت در شهر تهران نشان می دهد که این دو متغیر بصورت متعادل توزیع نیافته اند و شکلی پراکنده دارند. نامتعادل بودن توزیع خدمات در سطح مناطق یا هر بلوک به همراه عدم رابطه با جمعیت در مناطق مختلف شهر تهران، زندگی شهروندان را در مکان های مختلف تحت تأثیر قرار می دهد. گسترش بی رویه شهری فاصله بین خدمات شهری و محل سکونت و فاصله بین محل کار و سکونت افراد را افزایش داده و استفاده از وسایل نقلیه شخصی را تشویق کرده است. از طرف دیگر استفاده فزاینده از اتومبیل شخصی نیز گسترش بی رویه شهری را تشدید می کند؛ زیرا به مقادیر زیادی زمین برای توسعه تسهیلات حمل و نقل نیاز دارد و این مسئله توسعه حاشیه شهری را آسانتر می سازد.

کلانشهر تهران با مشکلات زیادی در زمینه مدیریت شهری روبرو می باشد که حل وفصل ریشه ای آنها نیازمند کار کارشناسی و بر پایه مبانی علمی می باشد. یکی از این مشکلات موضوع تخلفات ساختمانی و نحوه کنترل و جلوگیری از آن می باشد. در طی سالیان متمادی و تجربه های گوناگون مدیریتی در شهر تهران، با زوایای دید مختلفی به این موضوع پرداخته شده و تدابیر گوناگونی در مواجهه با آن به کار گرفته شده است؛ اما همچنان شهر تهران با این معضل اصلی که بر منظر و نمای شهری تاثیر مستقیم گذاشته و در بسیاری از موارد ناقض حقوق شهروندی سایر شهروندان شهر می باشد دست به گریبان است.

جمع‌بندی و نتیجه گیری

ساختار فضایی از کلیدی ترین مفاهیم رایج در عرصه برنامه ریزی و طراحی شهری است، چرا که با تمام عناصر و مولفه های ساختاری شهر درگیر بوده و مبین چگونگی استقرار و عملکرد این عناصر در سطح شهر است. برای تشخیص و سنجش کارایی و کیفیت عملکردی عناصر ساختار فضایی شهر و خصوصیات هر یک، معیارهای گوناگونی می توان اختیار کرد که با توجه به اهمیت وافر و روزافزون مفهوم توسعه و متعاقب آن توسعه شهری که از اهداف اصلی هزاره سوم به شمار می رود، معیارهای برنامه ریزی از مهمترین آن ها در تبیین مفهوم و طراحی ساختار فضایی شهر هستند و در صورت رعایت این معیارها، دستیابی به محیط شهری مطلوب زندگی با کیفیت های زیستی بالا، که شهروندان به راحتی در آن به حقوق گمشده شهروندی خود برسند، امکان پذیر به نظر می رسد.

از مجموعه مطالب گفته شده می‌توان چنین نتیجه گرفت که تجربه دنیا در خصوص مداخله در بافت های مرکزی شهرها حاکی از رشد فکری آنان از تخریب اینگونه بافت ها به دخالتی آگاهانه است و در این راستا گزینش شیوه‌های گوناگون از سوی کشورها با در نظر گرفتن شرایط و امکاناتشان می‌باشد. برای مثال شیوه کشور فرانسه، پاکسازی بافتهای کهن و نگهداری یادبودها بوده است. شیوه ایتالیا رشد ایده‌های حفاظت بدون تجربه‌های ارتقای کیفیت سکونت است و شیوه انگلستان، حرکت از پاکسازی به سوی بهبودبخشی-های بدون تخریب و بعد حفاظت است.

Civil and Project Journal, 2026, 8(8), 11-24
https://doi.org/10.22034/cpj.2025.513090.1356

پیشنهادات

در زمینه مداخله در بافت های مرکزی شهری کشورمان باید به موارد ذیل عمیقاً توجه نمود:

۱ -بافت های مرکزی اغلب شهرها (بخصوص شهرهای بزرگ) فرسوده‌اند، برخورد با مسأله فرسودگی مستلزم برخورد با عوامل ایجاد کننده آن می‌باشد.

۲ -بافت های مرکزی شهری به کل شهر وابسته است، برای مداخله در آنها باید کل شهر را در نظر داشت.

۳ -مداخله در بافت های مرکزی شهری، نیازمند برنامه‌ریزی صحیح می‌باشد، شیوه کار برنامه‌ریزی باید برخورد سیستمی باشد بدین معنی که برنامه‌ریزی اینگونه بافت های نوعی برنامه‌ریزی همه جانبه در زمینه‌های مختلف جمعیتی، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی است که روابط متقابل این زمینه‌ها بر یکدیگر و روابط و تاثیر پذیری‌های دوسویه میان این سیستم و سیستم بزرگتر یعنی شهر توجه نمود.

۴ -تشکیل سازمانی کارآمد و فراگیر متشکل از متخصصان که به امر تدوین سیاستها و اتخاذ تدبیرهای لازم بپردازند.

۵ -ضرورت ایجاد تشکیلات سرمایه‌گذاری و اجرائی با حضور مجموعه‌ای از نهادهای دولتی، نیمه دولتی و خصوصی و تعاونی.

۶ -مداخله در بافتهای مرکزی امری مداوم است، لذا بایستی به مساله مشارکت ساکنان و شاغلان اینگونه بافت ها توجه کافی نمود.

Civil and Project Journal, 2026, 8(8), 11-24
https://doi.org/10.22034/cpj.2025.513090.1356

منابع

مقاله بررسی نقش مولفه های مدیریت شهری در گسترش کالبدی شهر، فصلنامه علمی-پژوهشی جغرافیا (برنامه ریزی منطقه ای) سال هشتم، شماره ۴، پاییز ۱۳۹۷

مدیریت مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران(۱۳۹۴)، "نوشتارهایی در باب توسعه کالبدی ـ فضایی شهر"، مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران، تهران.

اطلس شهر تهران)۱۳۸۹(، مرکز مطالعات و برنامهریزی شهر تهران.

احمدیان، رضا، فتحعلی بیگلو، منا، ژاله رجبی، پروانه(۱۳۹۴)، " روش ها و فنون کاربردی در طرای شهری و برنامه ریزی شهری و منطقه ای"، انتشارات آذرخش، تهران، چاپ اول.

حاتمینژاد، حسین، ضرغامفر، مسلم، خادمی، امیرحسین، میرسیدی، سید محمد(۱۳۹۴)، "سیاست های فضایی در برنامه ریزی شهری"، انتشارات پاپلی، مشهد، چاپ اول.

جمالپور، بیتا، "روشی در برنامه ریزی مداخله در بافتهایی کهن شهری" ، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه تهران، دانشکده هنرهای زیبا، ۱۳۷۸. –حبیبی، سید محسن. "جزوه درس یهسازی و نوسازی بافتهای شهری"، دانشگاه تهران، دانشکده هنرهای زیبا، – 1376-77سعیدنیا، احمد. "جزوه درس مبانی برنامه ریزی"، دانشگاه تهران، دانشکده هنرهای زیبا، ۱

وزارت مسکن و شهرسازی،شرکت عمران و بهسازی شهری، "ضرورت- اهداف- برنامه ها و اقدامات ساماندهی و بهسازی بافت شهری"، تهران: وزارت مسکن و شهرسازی۱۳۷۷،

بیانکو، استفانو،" بازسازی یا مثله کردن" ، ماهنامه پیام یونسکو، ش،۲۴۸. ۱۳۶۹.

عبدی، محمدعلی، مهدیزادگان ،سیما(۱۳۸۹)، "توسعهٔ درونشهری"،مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن، چاپ اول.