

تاریخ دریافت: ۱۳۹۵/۱۰/۱۵

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۵/۱۱/۱۷

ترجمه انگلیسی این مقاله نیز تحت عنوان:
Explaining Principles of Symmetric Renovation in Deteriorated Urban Fabrics
در همین شماره مجله به چاپ رسیده است.

اصول نوسازی متوازن بافت‌های فرسوده شهری

علیرضا عندلیب*

چکیده

توازن و تعادل لازمه پایداری یک سیستم است. به هم خوردن موازنه میان شاخص‌های "تراز میانگین شهر" در بافت‌های فرسوده به دلیل قطع یا اختلال شبکه‌ها، جریان‌ها و پیوندهای آن، موجب تشدید پدیده عدم توازن و در نتیجه، اختلال در نظم پایدار سیستم این بافت‌ها شده است. رویکرد نظریه نوسازی متوازن به‌عنوان یک نظریه بومی، معطوف به تلاش برای تغییر الگوهای ناکارآمد و تولید الگویی نوآورانه است.

این مطالعه با هدف دستیابی به توازن در مسیر بررسی، شناخت و شناسایی مؤلفه‌های تأثیرگذار بر آن، از طریق شناخت و تبیین رابطه بین متغیرهای توازن و نوسازی صورت گرفته است. دستیابی به نظریه از سطح ارتباط "ذهنی" به ارتباط "عینی" حرکت کرده و سپس از ارتباط عینی به رابطه ذهنی بازگشته و آن را مورد تأیید قرار می‌دهد، به‌این ترتیب حرکت رفت استقرایی و حرکت برگشت قیاسی بوده است.

نظریه نوسازی متوازن سعی دارد توازن را در سیستم نوسازی بافت‌های فرسوده شهری با شش خرد «هنجاری- راهبردی»، «کاربردی- بومی»، «اجتماعی- اقتصادی»، «رویه‌ای- محتوایی»، «تبیینی- تجویزی» و «علمی- عملی» بازتعریف کرده و اصول نوسازی متوازن را تبیین و معرفی کند. یافته‌های مطالعات انجام شده، چارچوبی را برای "توازن میان دوپارگی‌های متوالی اجزاء و عناصر شبکه‌های موضوعی بافت و توازن شبکه‌های کل سیستم" شامل اصول چهارگانه: توازن (به‌عنوان سلول بنیادی نوسازی)، پرهیز از پیچیدگی (میان عناصر پیچیده و چندوجهی نوسازی)، توالی دوپارگی‌ها (به‌عنوان کوچک‌ترین واحد تشخیص، شناسایی و سنجش توازن) و تعامل درونی و بیرونی (برقراری تعاملات پیوسته شبکه‌ها و کل سیستم با یکدیگر) حاصل کرده است.

واژگان کلیدی

نظریه نوسازی متوازن، سیستم، شبکه، بافت فرسوده، توازن، دوپارگی‌های متوالی.

*. دانشیار شهرسازی، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم و تحقیقات، تهران، ایران. ۰۹۱۲۱۴۴۱۰۵۶. a.andalib@srbiau.ac.ir

مقدمه

در تبیین^۱ ابعاد مورد نظر مسئله، پاسخ به ابعاد نظری دانش و جستجوی خلأهای علمی مواجهه با بافت‌های فرسوده شهری، توجه به این نکته حائز اهمیت است که شهر زنده از تن و جان زنده برخوردار است. "شهر معاصر" باید "تن و جان معاصر" داشته باشد. به این اعتبار نوسازی یا به عبارتی "معاصرسازی پهنه‌های شهری فرسوده" نیاز به برقراری توازن و هماهنگی اقدام برای رشد تن و جان پهنه شهری دارد. نادیده گرفتن این توازن به زایش فرسودگی می‌انجامد. نوسازی با مفهوم معاصرسازی یا بازآفرینی، بازتولید محیط شهری در شرایط جدید است. فرآیند بازتولید دربرگیرنده بازبینی و بازیابی ارزش‌ها برای معاصرسازی آنهاست. به همین دلیل معاصرسازی پهنه‌های شهری فرسوده جریانی خطی نیست، بلکه چرخه‌ای از اقدام، ارزیابی و بازبینی است. روند کنونی نوسازی و مداخله^۲ در بافت‌های فرسوده در چارچوب رویکرد بهسازی و بازسازی، با نگاه معطوف به تن شهر، ناظر به تخریب و بازسازی است. این روند از میزان چگونگی تخریب تا "چگونگی بازسازی" دامنه‌ای گسترده دارد. تفاوت گرایش‌های جاری در جریان "مداخله" در معنا و مبنای مداخله نیست، بلکه در مقیاس و اندازه آن است. رویکردهای گروه‌های مختلفی چون، گروهی که "مداخله اندک" یا حداقلی را با انتظار تأثیر بر "رشد خود به خودی" مداخله توسط سایرین را توصیه می‌کنند، گروهی که تأمین منابع و تهیه شرایط را کافی دانسته و باقی کارها را به عهده "مردم" وا می‌گذارند، گروهی دیگر که "مداخله وسیع" یا حداکثری و تغییرات بنیانی را ضروری می‌دانند و در این میان دولت و شهرداری را مسئول اصلی می‌شناسند و گروهی نیز که تهیه طرح کلان و یکپارچه و اجرای پروژه‌های پیش-آهنگ (محرک توسعه) در برگشت‌ناپذیر بودن طرح را توصیه می‌کنند. (عندلیب، ۱۳۸۶).

عمق این جریان روشن می‌سازد که نوسازی حیات شهری به سطح نوسازی کالبد و تن شهر تقلیل یافته و موجب بروز نارسایی‌ها در فرآیند نوسازی متوازن و معاصر سازی پهنه‌های شهری فرسوده شده است. چنین رویکردی سبب شده که دغدغه اصلی مجریان طرح‌های نوسازی ایران، چگونگی خرید و آزادسازی املاک، جمع‌بندی پلاک‌ها، افزایش تراکم و میزان ساخت‌وساز در آنها باشد. براین اساس آنچه در پی آمده است، شرح حالی از مسایل بافت‌های فرسوده و نوسازی‌های صورت گرفته، بیان روش دستیابی به نظریه نوسازی متوازن و مبنای نظری مورد مطالعه است. در ادامه نیز، چارچوب و اصول نوسازی متوازن و اشتراکات و افتراقات آن با سایر نظریه‌های موجود و رقیب مورد بررسی قرار گرفته و در پایان جمع‌بندی و نتیجه‌گیری ارائه شده است.

بیان مسئله

با فاصله گرفتن نوسازی نامتوازن از اهداف بنیادین توسعه‌ای، ضمن تنزل و تقلیل این اهداف به پایین‌ترین سطح آن، همچنین گسترش پدیده‌ای با عنوان "سندرم تهیه طرح"^۳ -صورت گرفتن برنامه‌ها و سیاست‌ها در راستای دستیابی به اهداف و مقاصد، بدون هیچ‌گونه تلاشی برای سنجش پیشرفت آنها (Rosenbaum; 1986; 67)- و عدم پایبندی به این طرح‌ها، نوسازی روز به روز شاهد افت کیفی نتایج اقدامات و کاهش کیفیت زندگی و رضایت ساکنان در بافت‌های فرسوده شهری بوده است.

از سویی دیگر، مطالعات، تحقیقات و همچنین شواهد و قرائن موجود نشان می‌دهد، آنچه تاکنون به‌عنوان اقدام در قالب طرح‌ها و برنامه‌های نوسازی صورت گرفته است، در مجموع نتوانسته روند نوسازی را با روند فرسودگی، متوازن ساخته و با استفاده از دستاوردهای تشدید کننده این توازن بر آن پیشی گیرد، در نتیجه به موفقیتی قابل توجه نائل نیامده است. این امر تا بدانجا ادامه دارد که شرایط موجود شاهدهی بر عدم توازن و پیشی گرفتن روند فرسودگی از روند نوسازی و نظاره‌گر بودن بر معکوس شمار فرسودگی کامل و در نهایت اضمحلال شهر شده است.

دوره ده ساله مقرر در قانون برنامه پنج ساله چهارم که باید با به‌کارگیری ظرفیت همه‌جانبه دستگاه‌های مدیریتی و اجرایی مرتبط منجر به نوسازی سالانه ده درصد از بافت‌های فرسوده کشور می‌شد، سپری و لیکن آمار موجود حکایت از تحقق تقریبی درصد کمی از کل مأموریت را نشان می‌دهد. براساس اظهارنظر مسئولین اصلی این برنامه در حوزه نوسازی بافت‌های فرسوده، باوجود آنکه در طول سال‌های گذشته اقدامات زیادی در بسیاری از شهرها انجام شد، این امر نه تنها منجر به ارتقاء کیفی زندگی نشد، بلکه در برخی موارد مسایل بیشتری را برای شهروندان ایجاد کرده است (ایزدی، ۱۳۹۵: ۱۴).

آسیب‌شناسی علل عدم تحقق طرح در برنامه‌های نوسازی، فهرست بلندی از عوامل و موانع را مطرح می‌سازد. مشکلاتی چون ابعاد و پیچیدگی موضوع، مقیاس و گستردگی زیاد بافت‌ها، ضعف پشتوانه‌های حقوقی و قانونی، منابع مالی محدود، موانع و اشکالات در سیاست‌گذاری‌ها، مسایل مدیریتی، برنامه‌ریزی و اجرایی بخشی از این فهرست بلند است (عندلیب، ۱۳۹۲: ۱۸۸-۱۸۳). به این ترتیب، موضوع اصلی و مهم‌ترین مسئله‌ای که "نظریه نوسازی متوازن بافت‌های فرسوده شهری" معطوف به حل آن است، پاسخ به بعد مفهومی و ابهامات ناشی از ضعف شدید دانشی موضوع است. به طور کلی، کمبود یک چارچوب علمی که به نحوی فراگیر تمامی جوانب موضوع را تحت پوشش خود قرار داده

تبدیل به عینیت شود. در این صورت می‌توان هر یک از آنها را اندازه‌گیری کرده و تعمیم به مفهوم ذهنی کرد. گام اصلی در تبیین مفهوم ادراکی و ذهنی رابطه فرسودگی و نوسازی محدوده‌ها و محله‌های هدف به شناخت رابطه عینی میان آن دو مربوط می‌شود، لذا شناسایی متغیرهای دخیل در ابعاد عینی ضرورت می‌یابد. سنجش رابطه این دو متغیر با تبدیل هر یک از آنها به مؤلفه‌های عینی و قابل اندازه‌گیری انجام می‌شود. از آنجاکه تعداد متغیرهای تأثیرگذار زیاد هستند، لذا، لازم است مؤثرترین این متغیرها در فرسودگی و نوسازی تجرید شده، مورد سنجش قرار گیرد.

مبانی، پایه‌ها و پشتوانه‌های نظری

نظریه‌ارایه شده با تکیه بر چهار عامل که عبارتند از، تشخیص نیاز ناشی از شناخت زمینه محلی در گستره بافت‌های فرسوده شهری کشور، پشتوانه تجربه مستقیم نظریه‌پرداز در انجام کار میدانی و مواجهه با مسایل و مشکلات این بافت‌ها، تلاش برای تغییر الگوهای ناکارآمد و تولید الگوی نوآورانه در جهت پاسخ‌گویی به پرسش‌های پیش‌رو و بهره‌گیری از دانش و تجربه‌های دیگران در داخل و خارج کشور به بیان سخن اصلی خود پرداخته است.

مبانی شهرسازانه در نظریه نوسازی متوازن: رشته و حرفه، تقابل یا تعامل^۴

چالش بین عرصه‌های نظر و عمل یا دانشگاه و حرفه، از جمله مباحث مطرح در ادبیات تخصصی رشته‌های مختلف محسوب می‌شود. در شهرسازی و مطالعات شهری نیز این موضوع از مباحث دامنه‌دار به شمار می‌آید (Fernandez-Esquinas & Pinto, 2013). شاید بتوان گفت که حتی اهمیت این مسأله در شهرسازی نسبت به سایر علوم بیشتر است، زیرا مطالعات شهری و نتایج حاصل از فعالیت‌های نظریه‌پردازانه و حرفه‌ای شهرسازی، بر حیات شهری، از نظر برخی از پژوهشگران، تاریخی طولانی دارد و بعضاً تحولات تجربه شده توسط شهرها و دانشگاه‌ها در طول قرن بیستم میلادی، به‌طور موازی و حتی در بعضی از موارد در وابستگی شدید با یکدیگر حادث شده‌اند (O'mara, 2012: 241). در یک مرور بسیار کلی بر پژوهش‌های انتشار یافته درباره پیوند میان عرصه‌های نظر و عمل در شهرسازی می‌توان به دو گروه کلی زیر اشاره کرد:

گروه یکم، در این گروه تأثیر عرصه نظر بر عرصه عمل موضوع اصلی پژوهش را شکل می‌بخشد. این تحقیقات در پی نشان دادن این موضوع هستند که دانشگاه‌ها چگونه با فعالیت‌های علمی خود بر فضای جامعه حرفه‌ای

و به صورت نظری و همچنین در عرصه عمل راه‌گشا باشد، در این زمینه احساس می‌شود. به‌عبارت‌دیگر، با وجود لزوم بهره‌برداری کلیه متصدیان موضوع نوسازی بافت‌های فرسوده از آموزه‌ها و تجارب کشورهای دیگر، فقدان یک نظریه و تبیین اصول آن در این حوزه، که با زمینه‌هایی چون زمینه‌های هنجاری، فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی، رفتاری و اجرایی کشور تناسب داشته و از اثربخشی حداکثری برخوردار باشد، اهمیت و ضرورت می‌یابد.

روش دستیابی به نظریه

«نظریه»، مجموع بینش‌های سازمان‌یافته و منتظم در مورد موضوعی مشخص و در جریان کار علمی، ساخته و پرداخته اندیشه است و امکان تبیین و مشخص ساختن نتایج گوناگون به دست آمده و مشاهده شده را با جای دادن همگی آنها به‌طور منظم در درون مجموعه‌ای تام و تبیین‌کننده فراهم می‌سازد (بیرو، آ، پاکین، ر. و آسترول، آ. به نقل از دانشپور، ۱۳۸۷: ۲۷). درواقع نظریه، گزاره‌ای است که رابطه میان دو متغیر را بیان می‌کند. در این راستا، روش دستیابی به نظریه نوسازی متوازن، از طریق شناخت و تبیین رابطه بین متغیرهای توازن و نوسازی بافت‌های فرسوده صورت گرفته است. به‌این‌ترتیب، اساس دستیابی به نظریه از چهار سطح ارتباط "ذهنی" به ارتباط "عینی" و سپس با انجام آزمون، از ارتباط عینی به رابطه ذهنی بازگشته و آن را مورد تأیید قرار می‌دهد، به‌این‌ترتیب، حرکت رفت استقرایی و حرکت برگشت قیاسی بوده است. چهار سطح طی شده عبارت است از:

۱. چیستی رابطه؟ شناخت فلسفی ماهیت توازن در نوسازی و فرسودگی بافت‌های فرسوده، که عمیق‌ترین سطح رابطه را مورد بررسی قرار می‌دهد و رابطه ذهنی به شمار می‌رود.
 ۲. چرایی ارتباط؟ شناخت سطح نازل‌تری از سطح اول را مورد نظر دارد.
 ۳. چگونه ارتباط؟ شناخت رابطه دو متغیر توازن در نوسازی و فرسودگی محدوده‌ها و محله‌های هدف از منظر تبیین و تحلیل ابعاد مختلف ارتباط مورد بحث قرار می‌گیرد.
 ۴. میزان ارتباط؟ این سطح، میزان رابطه دو متغیر توازن در نوسازی و فرسودگی محدوده‌ها و محله‌های هدف را مورد نظر قرار می‌دهد که رابطه‌ای عینی به شمار می‌رود.
- پاسخ به این پرسش‌ها می‌تواند در رسیدن به مفهوم ذهنی این دو متغیر کمک کند. لذا ضرورت دارد برای شناخت رابطه ذهنی فرسودگی و نوسازی محدوده‌ها و محله‌های هدف یا مابه‌ازای عینی آنها تعریف شود و یا هر یک از آنها

با توجه به اینکه محیط شهر به تعبیر "جان لنگ" در زیر گروه محیط کالبدی، شامل مکان‌های زمینی و جغرافیایی، محیط اجتماعی، شامل نهادهای متشکل از افراد و گروه‌ها، محیط روان‌شناختی، شامل تصاویر ذهنی مردم و محیط رفتاری، شامل مجموعه عواملی، است. که فرد به آنها واکنش نشان می‌دهد. پس در نتیجه افراد متفاوت براساس پیشینه و تجربه‌شان تعبیر متفاوتی از محیط خود دارند و نمی‌توان هیچ چیز محیطی را قائم به ذات دانست.

تشخیص ماهیت و کیفیت ارزش‌های محیطی نیز در دیدگاه "ماتیو کرمونا" به گونه‌ای مورد استفاده قرار گرفته است که موضوعات کیفی قابل توجه در ساختار طراحی را در چهارچوب طراحی شده در هشت موضوع زیر طبقه‌بندی می‌کند: ابعاد فضایی^{۱۲}، کالبدی^{۱۳}، سیما و منظر^{۱۴}، بصری^{۱۵}، ادراکی^{۱۶}، اجتماعی^{۱۷}، عملکردی^{۱۸} و پایداری^{۱۹}.

نظریه نوسازی متوازن، نظریه‌ای کاربردی با بهره‌گیری از خصوصیات سطوح هنجاری و راهبردی است. طبق نظر "فاگین" ابعاد و اجزاء مؤثر در فرآیند خلاقانه شهرسازی از ذهنیت به عینیت، شامل ابعاد احساسی (غیر کمی، هنری، ادراکی و ذهنی)، ابعاد شناختی (جنبه‌های علمی، قانون‌مندی‌ها و روشمندی‌های ناشی از جنبه‌های عملکردی و کمی) و ابعاد عملی مورد توجه و تأکید است.

ابعاد رویه‌ای و محتوایی که موجب بروز دوگانگی‌های تأثیرگذار در فرآیندهای شهرسازی شده است به صورت ترکیبی و توجه هم‌زمان به هر دو بعد آن در ساخت این نظریه مورد توجه است. رویکرد برنامه‌ریزی ترکیبی^{۲۰} مبتنی بر فرآیند فکری^{۲۱} و اجتماعی^{۲۲} بوده و بنابراین تأکید بر نوسازی اجتماعی که از محاسن آن می‌توان به بیدارسازی محلی، درک تصویر درست مردم از رویکرد توانمندسازی و افزایش تمایل به مشارکت آنان اشاره کرد، مورد نظر است. لذا نقش کلیدی نوسازی اجتماعی در همگون ساختن پاسخ‌گویی به نیازها و به تبع آن توسعه نوسازی فرهنگی محله، به‌عنوان اصل نوسازی و تجدید حیات اجتماعی و سازمان اجتماعی محله و نه صرف انجام کار فیزیکی، مورد نظر است. در این دیدگاه، مردم باید توانمند شوند و خودشان با مشارکت در ساختن محله ایفای نقش کنند (Slater, 2011)؛ (رابرتز و سایکس، ۱۳۹۳).

تجربه شهرسازی تاکتیکی (عملی) با رویکرد پایین به بالا و حضور فعال مردم به‌عنوان مخاطب اصلی، تأکید بر مشارکت اجتماعی و جنبه داوطلبانه، فعالانه، آگاهانه، آزادانه و مسئولانه ضرورت و اهمیت می‌یابد (Lydon, 2012).

نظریه عمومی سیستم‌ها و پارادایم شبکه‌ها، جریان‌ها و پیوندها: نظریه پایه
اگر فرض بر این باشد که در روش تحلیلی منظور روشن

شهرسازی تأثیر گذاشته و از این طریق بر توسعه و یا عدم توسعه سکونت‌گاه‌های شهری مؤثرند.

گروه دوم، رابطه بین دانشگاه و حرفه تنها به تأثیرگذاری دانشگاه‌ها بر حرفه یا تأثیر نظریه‌پردازی‌ها بر عرصه عمل محدود نمی‌شود، بلکه مجموعه تجارب و روندهای موجود در عرصه عمل نیز باید با اندکی اغماض، بر مباحث علمی و نیز تحقیقات در حال اجرای دانشگاه‌ها، تأثیرگذار باشد.

با این وجود، در راستای ایجاد گفت‌وگو مشترک میان رشته و حرفه، بعضی معتقدند "نگاهی منصفانه به اقدام‌هایی که در دهه ۸۰ صورت گرفت نشان می‌دهد به دلیل حجم زیاد کارهایی که در کشور صورت گرفته، با انباشت تجربی، دانشی و اجرایی مواجهیم. در عین حال، هنوز یک مدل بومی، سازگار و مؤثر در جهت ساماندهی بافت‌های فرسوده کشور را برای جامعه تولید نشده است.

به این ترتیب و در راستای این مهم، با توجه به تعاریف و مفاهیم نظریه‌های شهرسازی لازم است تلاش شود یک نظریه عمومی^{۲۳} شامل چیستی آن یعنی محتوای نوسازی مثل ابعاد بافت، شکل، اندازه، مکان، جمعیت، کوچه، محله، فیزیکی، غیر فیزیکی، آثار شهر یعنی موضوع مورد عمل، ساخته شود. همچنین چگونگی آن، رویه‌های^{۲۴} نوسازی مثل انجام مرحله به مرحله کار، چگونگی انجام فعالیت، مدل‌سازی، روش‌های کمی یا کیفی، تعیین ملاک و معیار که از آن طریق به طرح‌ها و برنامه‌های مورد نظر نوسازی دست یافته می‌شود، ارایه شود. ایده ال آن است که در نوسازی به یک نظریه جامع دست یافت که تمام اجزاء نوسازی را در قالب‌ها و فعالیت‌های گوناگون از نظر اجتماعی، اقتصادی، جامعه، روش‌ها، مردم، کالبد و نظیر آن پاسخ دهد. بنابراین، نظریه نوسازی صرفاً دخالت آگاهانه در شناخت پدیده‌های صرف بافت نیست، بلکه چگونگی تغییر در آن پدیده در حرکت به سمت تغییر در جهت هدف‌های آینده نیز مد نظر است. از این‌روی، نظریه نوسازی، می‌تواند ویژگی‌های زیر را داشته باشد:

اساساً شهرسازی هم در محتوا و هم در رویه‌ها مصداق داشته و در این فرآیند با انتخاب^{۲۵} سر و کار دارد و در این شرایط، انتخاب بهترین‌ها و داشتن گزینه‌های مختلف در ابعاد گوناگون مورد نظر است. لذا، بزرگ‌ترین کار برنامه‌ریزی^{۲۶} گسترش دامنه انتخاب به‌عنوان یک نحوه رفتار و عمل است. به طوریکه امکان جستجوی نزدیک‌ترین و صحیح‌ترین راه‌حل در هر زمینه (اهداف، راه رسیدن به اهداف، ابزار و شیوه‌ها) فراهم آمده و در نهایت به انتخاب بهینه منجر شود.

تأکید برنامه‌ریزی بر فرآیند^{۲۷}، شامل روالی است که رفت و برگشت اقدامات مرتبط و پیوسته را نشان می‌دهد و به جای رویه^{۲۸} که معمولاً با فرض قطعی دانستن مرحله قبلی متفاوت است که فقط رفت را مورد توجه قرار می‌دهد.

می‌فرماید: «وَالسَّمَاءَ رَفَعَهَا وَوَضَعَ الْمِيزَانَ»، آسمان را رفیع و گسترده بیافریدیم و توازن دقیقی بین اجرام آسمانی شناور در آن وضع کردیم. تفسیر «و وضع المیزان» بسیار گسترده است و هرگونه وسیله سنجش و اندازه‌گیری و وضع هنجارها، قوانین و معیارهایی توازن بخشی به نظام هستی را شامل می‌شود. آیه بعد: «أَلَا تَطْعَمُونَ فِي الْمِيزَانِ»، به میزان اشاره کردیم تا شما هم اهمیت آن را دریابید و در هیچ یک از امور خویش از توازن و تعادل تخطی نکنید. در آیه ۹ الرحمن می‌فرماید: «وَأَقِيمُوا الْوَزْنَ بِالْقِسْطِ وَلَا تُخْسِرُوا الْمِيزَانَ»، وزن را برای تحقق قسط و عدل در جامعه برپا دارید و از میزان تخطی نکنید.

یکی از معانی که شهید مطهری در مقام تبیین مفهومی عدالت سعی می‌کند با توجه به تنوع کاربرهای عدل در فضاهای مختلف آن را تفسیر کند موزون بودن و تعادل است. (مطهری، ۱۳۷۲ : ۳۱۲). عالم هستی موزون و متعادل است. بحث عدل در اینجا به معنای تناسب در برابر بی تناسبی در کل نظام عالم است. در حالی که عدل در مقابل ظلم ملاحظه هر جزء و حقوق فردی مطرح می‌شود. عدل به معنای تناسب و توازن در نظام عالم از شئون خداوند حکیم است. (همان : ۷۲) عدالت در همه شئون زندگی در توصیه‌های قرآنی مصادیقی از دعوت کردن انسان‌ها به ایجاد و استقرار توازن و تعادل در روابط بین فردی و روابط اجتماعی و پرهیز از افراط و تفریط است. اگر چنین نبود و این نظم و تناسب و حساب معین در آن نبود برپا باقی نمی‌ماند. «بِالْعَدْلِ قَامَتِ السَّمَاوَاتُ وَالْأَرْضُ»^{۲۷}.

امام علی(ع) از این توازن استوار در قانون هستی با همه گستردگی آن، افلاک، زمین، آسمان، جانداران و بی جانان، با این تعبیر سخن می‌گوید: «به نعمتی دست یافته نمی‌شود، مگر با جدایی از نعمت دیگری» (جردق، ۱۳۸۹ : ۴۵۷). علی هستی را هماهنگ می‌دید، چیزی در جایی کاسته نمی‌شد، جز آن که چیز دیگری بدان افزوده می‌شد، و این فزونی و کاستی برابر بودند، نه فزونی بیشتر از کاستی بود و نه کاستی کمتر از فزونی بود. او برای توجه دادن انسان به این حقیقت که راه پیوسته‌ترین چیزها به انسان یعنی از راه وجود خود انسان، برای نخستین بار چنین گفت: «انسان به پیشواز روزی از عمرش نمی‌رود، مگر با از دست دادن روز دیگری از عمرش» (همان : ۴۶۶ و ۴۶۷). در این نظام، حتی بهره‌برداری از نعمت‌های هستی براساس تعادل صورت می‌گیرد و این تعادل، در خود طراحی نظام آفرینش نهفته است.

خداوند متعال در آیه ۱۹ سوره حجر مصادیقی از توازن در نظام هستی چنین معرفی می‌فرماید: «وَالْأَرْضُ مَدَدْنَاهَا وَأَلْقَيْنَا فِيهَا رَوَاسِيَ وَأَنْبَتْنَا فِيهَا مِنْ كُلِّ شَيْءٍ مَوْزُونٍ»، «و زمین را گسترده کردیم و در آن کوه‌های ریشه دار نهادیم و نیز از

ساختن جزئیات است، در روش سیستمی، هدف درک عملکرد کلی سیستم است. از همین روی، اندیشه سیستمی روشی برای تصمیم‌گیری درست‌تر و اتخاذ تصمیم مناسب‌تر را فراهم می‌سازد. بر پایه همین اندیشه، پارادایم شبکه‌ها، جریان‌ها و پیوندها در رویکردی سیستمی مورد بررسی قرار گرفته و به‌عنوان مبانی پایه در ساخت نظریه نوسازی متوازن استفاده شده است.

بر این موضوع اتفاق نظر وجود دارد که موضوع شهرسازی فضا^{۲۳} (رلف، ۱۳۸۹ : ۱۱) نیز از خصلت و ویژگی انسانی بودن و فعال بودن (دارای ابعاد اجتماعی، فرهنگی و دیگر جنبه‌ها) برخوردار است و با مکان بی‌بعد^{۲۴} (همان : ۱۰۱) متفاوت است. به همین دلیل فضایی که برای انسان تولید می‌شود، دارای تنوع و ابعاد و اتفاقات گوناگون است که نیاز به شناخت و تحلیل ساختار و سازمان فضا است. مبانی نظری این مطالعه با تکیه بر تفکر سیستمی، شبکه جریان‌ها و پیوندها به دنبال تحلیل فضا است.

"مانوئل کاستلز"، "دیوید هاروی" و "شولتز" معتقدند هر منطقه ایی که در جریان توسعه قرار نداشته باشد، در سیاه‌چاله قرار می‌گیرند. مناطق خاصی که بین این نقاط شبکه‌ای قرار می‌گیرند، مناطق محروماند که به آن سیاه‌چاله می‌گویند و از محل جریان‌های اصلی فاصله دارند (هاروی، ۱۳۸۶ : ۱۲۵) و (کاستلز، ۱۳۸۵ : ۵۲۵) همه اقدامات پیشگیرانه یا بینش‌نگرانه مبتنی بر مبارزه با این سیاه‌چاله‌هاست. برای مثال، وقتی از اسکان غیررسمی صحبت می‌شود، معنای آن قرار داشتن در سیاه‌چاله‌هاست که باید آنها را رسمی کرد، یعنی در جریان قرار دادن آنها از طریق ورود در شبکه شهری. باید سیاه‌چاله‌ها را به خط جریان‌ها به صورت مدیریت شده وصل کرد و گرنه در جای خودش حل شده و موجب هدرروی منابع و عدم تحقق اهداف تعیین شده می‌شود. مهم‌ترین دستاورد دیدگاه شبکه‌ای، توسعه است و هرچند تعداد این شبکه‌ها زیاده‌تر شده و بهتر مدیریت شوند، توسعه بیشتری حاصل می‌شود. به همین دلیل کشورهایی که از این مزیت برخوردارترند، توسعه یافته‌ترند.

قانون^{۲۵} توازن و تعادل (بررسی نشانه‌های قرآنی حاکمیت توازن و تعادل بر نظام هستی)^{۲۶}

مؤلفه تأثیرگذار دیگر در ساخت نظریه نوسازی متوازن «قانون توازن و تعادل» است. اصلی جهان‌شمول که ثبات و دوام نظام هستی بر همه شئون آن حاکم است. پژوهش در قرآن کریم نشان می‌دهد که رسالت این کتاب آسمانی این بوده است تا بر مبنای نشانه‌ها (آیات)، انسان‌ها را به تعمیم و تحکیم قانون توازن بر روابط اجتماعی بین انسان‌ها و انسان با دنیای پیرامونش دعوت کند. از جمله در آیه ۷ سوره الرحمن

بالا به پایین و مداخلاتی که منجر به از هم گسیختگی بافت اجتماعی، اقتصادی و کالبدی محدوده‌های هدف شود، پرهیز می‌شود.

۶. شهرها مجموعه‌ای از پتانسیل‌ها هستند که هنوز بهره‌برداری نشده‌اند. بسیج کردن این پتانسیل‌ها به شیوه‌ای پایدار، ضمن پذیرفتن مسئولیت‌هایی که ایجاد می‌کند، چالش آتی بازآفرینی شهری است (عندلیب، ۱۳۹۲ : ۲۳۷-۲۳۳).
۷. فرآیند بازآفرینی، برنامه‌ریزی بلندمدت و جامعی است (Ahsan, et al, 2012:111).

۸. بازآفرینی شهری بر محاسن نوسازی اجتماعی در مرحله بیدارسازی محلی و همگون ساختن پاسخ‌گویی به نیازها و به تبع آن توسعه فرهنگی محله و درک تصویر درست مردم از رویکرد توانمندسازی و افزایش تمایل به مشارکت آنان تأکید دارد.

۹. تحقق اهداف مورد نظر با تأکید بر راهبردهای کلیدی کاهش فقر شهری و پیش‌گیری از بازتولید آن در محله‌ها و محدوده‌های هدف، ارتقای تاب‌آوری شهری در محدوده‌ها و محله‌های هدف و ارتقای هویت، تعلق مکانی در ساکنان محله‌ها و محدوده‌های هدف امکان‌پذیر خواهد بود (ایزدی، ۱۳۹۳).
۱۰. در راستای بالا بردن کارآیی اقدامات و تصمیمات منطقی، ایفای مسئولیت‌های دولت مستلزم توجه به نقش‌های هادی، ناظر، حامی و مجری در شرایط خاص هر منطقه است (عندلیب و حاجی‌علی‌اکبری، ۱۳۸۷)؛ (عندلیب، ۱۳۹۲، ۱۹۱).

چارچوب و اصول نوسازی متوازن بافت‌های فرسوده شهری
موضوع عدم توازن در همه ابعاد، جنبه‌ها، سطوح، رویکردها، روش‌ها، فرآیندها و ساز و کارهای وضع موجود و در روابط میان اجزاء و عناصر این بافت‌ها به عنوان مهم‌ترین مسأله ارزیابی شده و با شناسه‌های مختلفی در ابعاد اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و سایر جنبه‌های زندگی مردم قابل شناسایی است. تداوم وضعیت عدم توازن در بافت‌های فرسوده شهری و انجام نوسازی به صورت نامتوازن موجب بروز مشکلات فراوانی در ابعاد مختلف شده است. نظریه نوسازی متوازن بافت‌های فرسوده شهری بر پایه مبانی اندیشه‌ای زمینه‌هایی چون زمینه‌های هنجاری، فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی، رفتاری و اجرایی کشور و با تلفیق مطالعات نظری و تجارب داخلی و خارجی استنتاج شده، پایگاه نظری خود را به‌عنوان چارچوب این نظریه در جهت بازنگری مبانی موجود نوسازی بافت فرسوده شهری در دستور کار خود قرار داده است. همچنین، با پشتوانه نظری و تجربی پیش‌گفته، چارچوب نگرشی نظریه نوسازی متوازن تکیه بر فرآیند خلاقانه "شهرسازی دانش بنیان" داشته که خمیرمایه و جوهره آن را در فرآیندی از

هر چیزی به اندازه‌ای موزون در آن قرار دادیم. «به این ترتیب توازن، تعادل، تقارن، نظم و اعتدال به‌عنوان ویژگی‌های برجسته پدیده‌های آفرینش در نظام هستی معرفی شده است. موزون از ریشه وزن و به معنای سنجیده و اندازه‌گیری شده و اشاره به محاسبات و نظم دقیق و مقدار بهینه است. موزون را مقدار بهینه یا مقدار مطلوب و خدمت‌عالی می‌توان تعریف کرد. و یا در آیه ۱۵۲ سوره انعام می‌فرماید: «...وَأَوْفُوا الْكَيْلَ وَالْمِيزَانَ بِلَقِيسٍ لَا تُكَلَّفُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا»، پیمانۀ وزن را به انصاف تمام دهید، ما هیچ کس را مگر به اندازه تواناییش مکلف نمی‌کنیم. همچنین در آیه ۸ از سوره اعراف فرموده: «وَالْوِزْنَ بِيَوْمَئِذٍ الْحَقُّ فَمَنْ ثَقُلَتْ مَوَازِينُهُ فَأُولَئِكَ هُمُ الْمُفْلِحُونَ»، که در تفسیر درباره کسی آمده است که گفتار و اعمالش بیجا و نامناسب نیست، گفته می‌شود که اعمال وی موزون است.

دیدگاه‌ها، رویکردها و سیاست‌های نوسازی و بازآفرینی شهری

تعاریف مختلفی از جانب صاحب نظران مختلف برای سیاست^{۲۸} بازآفرینی شهری در کنار پارادایم پایداری عنوان شده است، (شاهوی و فاروقی، ۱۳۹۲)؛ (LUDA, 2004) می‌توان به نظر افرادی مانند رابرتز و سایکس^{۲۹}، مک کارتی^{۳۰}، کیو^{۳۱}، همفیل و همکاران^{۳۲}، کلنتنیو و دیکسون^{۳۳}، بلک من^{۳۴}، گیسیون^{۳۵}، ان‌جی^{۳۶}، توروک^{۳۷}، هاپکینز و همکاران^{۳۸} و اقدامات لودا^{۳۹}، که حدود یک دهه است در کشورهای اروپای غربی بر مبنای سیاست بازآفرینی پایدار شهری در حال پیگیری است، اشاره کرد.

بازآفرینی پایدار شهری تکرار تجربیات گذشته نیست بلکه در تکامل بخشی این رویکردها و سیاست‌ها ایفای نقش می‌کند و دارای تفاوت‌های معناداری با تجربیات پیشین خود، چون نوسازی و باززنده‌سازی، در این حوزه است (حاجی‌علی‌اکبری، ۱۳۹۴ : ۷۴).
بازآفرینی شهری پایدار فرآیند توسعه‌ای همه‌جانبه، در عرصه‌های اجتماعی، اقتصادی، محیطی و کالبدی به‌منظور ارتقای کیفیت زندگی در محدوده‌ها و محله‌های هدف در پیوند با کل شهر است (شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۹۳ : ۶).
۳. بازآفرینی پایدار شهری صرفاً در قالب پروژه‌های کوچک‌مقیاس تعریف نمی‌شود و تا مقیاس شهر و منطقه شهری را نیز شامل می‌شود.

۴. تحقق بازآفرینی شهری پایدار در گرو توسعه اجتماع‌محور (مشارکت مردمی)، شهرنگر، تقاضا‌محور و زمینه‌گرا در تمامی مراحل و با تأکید بر نقش حمایت‌گر و تسهیلگر دولت است (همان، ۱۳۹۳ : ۹).

۵. در فرآیند بازآفرینی شهری از رویکردهای یک‌سویه و از

مکانی و فضایی پایین‌تر از میانگین شهر قرار داشته و در محدوده متوسط و متعارف^{۴۱} شهر واقع نشده باشند، "بافت فرسوده" اطلاق می‌شود.

۵. اساساً یک سیستم، نیازمند پایداری است و بر پایه قوانین طبیعت، میل به حرکت از "وضعیت نامتوازن" به سمت "وضعیت متوازن" دارد. بازگشت توازن در این بافت‌ها نیز در تعریف تعاملات سیستمی درونی، بیرونی و ارتباط این دو تفسیر شده و توازن مشروط به فراهم‌سازی زمینه‌های لازم و انجام اقدامات بالادستی شامل "اصلاحات ساختاری و نهادی در جهت جلب توجه طرح‌ها و برنامه‌های کلان به اتخاذ سیاست‌های کلی منتهی به توسعه ملی، توسعه شهری و رویکرد پیش‌نگرانه"، قابل برگشت ارزیابی می‌شود.

۶. با تکیه بر مبانی "شهرسازی و نوسازی دانش بنیان"، نظریه جدید، نوسازی بافت‌های فرسوده را با شش خرد «هنجاری-راهبردی»، "کاربردی-بومی"، "اجتماعی-اقتصادی"، "رویه‌ای-محتوایی"، "تبیینی-تجویزی" و "علمی-عملی" سامانی جدید بخشیده و مطالعه، تحلیل و پیشنهادهای را در این چارچوب ارائه می‌کند.

۷. چالش اصلی نوسازی متوازن بافت‌های فرسوده شهری ضمن توجه به نوسازی پایدار، یکپارچه و همه‌جانبه، شناسایی تأثیرگذارترین عامل‌ها^{۴۲} و مواجهه با تعداد متغیرها و شاخص‌های فراوانی است^{۴۳} که باید با استفاده از روش‌ها و تکنیک‌های مختلف اولاً^{۴۴} به کاهش داده‌ها^{۴۵} یا ابعاد آنها پرداخت (و از داده‌ها یا ابعادی که تأثیرشان در نتایج کم هستند صرف نظر کرد) و ثانیاً، مهم‌ترین این شاخص‌ها را با توجه به درجه اهمیت اولویت‌دار^{۴۶} آنها، شرایط بومی و محلی^{۴۷} و شرایط زمینه^{۴۸} تعیین کرد.

۸. در راستای ساده‌سازی عناصر و اجزاء سیستم و زیرسیستم‌ها شامل شبکه‌ها، ابعاد، مؤلفه‌ها و شاخص‌های مؤثر و پیچیده بافت‌های فرسوده از روش "دوپارگی‌های متوالی"^{۴۹} به عنوان کوچکترین واحد تشخیص، شناسایی و سنجش توازن (دوگانه‌ها و تناظرهای همساز) استفاده شده و کلیه رابطه‌های "عناصر و اجزاء دخیل در بافت به صورت دو دویی" شناسایی و معرفی می‌شوند.

با توجه به چارچوب فوق، "نوسازی متوازن" یا "نوسازی توازن بنیان" بافت‌های فرسوده، فرآیند بازتولید حیات ایمن و پایدار بافت و جادادگی زمانی، مکانی و فضایی متوازن آن در شبکه‌های اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و کالبدی شهر" تعریف شده و دارای اصول چهارگانه زیر است:

۱. توازن: تعادلی است موزون که بر کیفیت رابطه میان اجزای یک مجموعه با یکدیگر و با کل مجموعه دلالت دارد. توازن به‌عنوان سلول بنیادی نوسازی شناخته می‌شود. براین اساس، نوسازی بافت فرسوده دارای ماهیتی کیفی و در پی

ذهنیت به عینیت با عوامل زیر در ارتباط می‌داند:

۱. فکر و اندیشه"، که برخاسته از نگاه فلسفی و معرفت‌شناسی جهان هستی شکل می‌گیرد.

۲. "شناخت" (علم)، که بر شناخت علمی، قانون مندی‌ها، روش‌مندی‌ها (جنبه‌های عملکردی و کمی) دلالت دارد.

۳. "احساس"، که عموماً غیر کمی، هنری، ادراکی و ذهنی است.

۴. "اقدام"، به مفهوم آن که شهرسازی فعالیت است که منجر به اقدام و عمل شده و نمی‌تواند در ذهنیت و تخیلات باقی بماند.

به این ترتیب، با توجه به آنچه بیان شد، توازن و تعادل لازمه پایداری یک سیستم است. به هم خوردن موازنه میان شاخص‌های "تراز میانگین شهر" در بافت‌های فرسوده به دلیل قطع یا اختلال شبکه‌ها، جریان‌ها و پیوندهای آن، موجب تشدید آسیب‌پذیری و بروز پدیده عدم توازن و در نتیجه، اختلال در نظم پایدار سیستم این بافت‌ها شده و این مناطق را به سوی فرسودگی سوق می‌دهد. در چنین شرایطی، این بافت‌ها نیازمند توجه در جهت برگشت به حالت توازن هستند. هدف ویژه‌ای^{۴۰} که نظریه نوسازی متوازن بافت‌های فرسوده با تکیه بر مبانی زیر به دنبال آن است.

۱. بخش وسیعی از بافت‌های شهری کشور را بافت‌هایی تشکیل می‌دهند که از میانگین آن شهرها پایین‌تر بوده و معمولاً در محدوده متوسط و متعارف شهر قرار ندارند، ویژگی بارز این بافت‌ها عدم توازن و خروج آنها از موازنه با بقیه شهر است.

۲. نظریه پایه مورد استفاده، "نظریه عمومی سیستم‌ها در پارادایم شبکه‌ها، جریان‌ها و پیوندها با نگاهی موازنه‌ای" و در تعریف و جستجوی عامل توازن در نگاه به شبکه‌ها، جریان‌ها و پیوندهای حاکم بر بافت فرسوده در نوسازی این بافت‌هاست.

۳. بروز پدیده عدم توازن در بافت‌های فرسوده شهری و تشدید آن، موجب بر هم خوردن توازن درونی بافت و عدم توازن با سایر بافت‌های شهری می‌شود، در نتیجه ضدیت سیستمی و ناپایداری این مناطق را به دنبال داشته است. چنین پدیده‌ای در شرایطی ظاهر می‌شود که بافت‌ها از شبکه‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی جدا شده و ضعف این جریان‌ها و قطع پیوندهای آنها با بقیه بافت‌های شهری موجب فرسودگی و پیدایش چنین محدوده‌ها و محله‌هایی شده است.

۴. در چارچوب رویکرد سیستمی و پارادایم شبکه‌ها، جریان‌ها و پیوندها با نگاهی موازنه‌ای، فرسودگی به مفهوم "جا ماندگی زمانی، مکانی و فضایی بافت از شبکه‌ها، پیوندها و جریان‌های شهر" تعریف و هم‌چنین به پهنه‌هایی که با موقعیت زمانی،

نظریه نوسازی متوازن با کلیت دیدگاه‌ها و نظریه‌های شهرسازی دارای اشتراکاتی در ماهیت، اصول و روش‌هاست. اصولاً، نظریه می‌خواهد اجزاء و روابط بین پدیده‌ها را تبیین^{۵۰}، تحلیل^{۵۱} و پیش‌بینی^{۵۲} کند.

همچنین، وجه مشترک همه نظریه‌های شهرسازی فضاست. نظریه نوسازی متوازن نیز در حیطه‌ای است که به فضا مربوط می‌شود. لذا از آنجا که اصولاً نظریه دارای اجزا سیستماتیک است و از نظر منطقی هم‌خوانی داخلی و درونی دارد^{۵۳}، نظریه نوسازی متوازن نیز به دنبال یافتن روابط منطقی و سیستماتیک میان اجزاء مؤثر در نوسازی بافت‌هاست. به‌علاوه، برنامه‌ریزی یعنی "فرآیند تعیین اقدامات آتی مناسب". نظریه نوسازی نیز در جهت تغییر به سمت بهتر شدن (بالا بردن کارایی) اقدامات و تصمیمات منطقی صورت می‌گیرد، لذا، دائماً با فرآیند تعیین اقدامات مناسب در چارچوبی فکری-اجتماعی سر و کار دارد.

با توجه به اینکه محیط شهر به تعبیر "جان لنگ" در زیرگروه محیط کالبدی، محیط اجتماعی، محیط روان‌شناختی و محیط رفتاری است، نظریه نوسازی متوازن نیز بیان می‌دارد از آنجا که در نوسازی نیز افراد متفاوت براساس پیشینه و تجربه‌شان در بافت‌ها، تعابیر متفاوتی از محیط خود دارند و نمی‌توان هیچ چیز محیطی را قائم به ذات دانست، در نتیجه دائماً با محیطی سیال در ارتباط خواهد بود که نیازمند شناخت دگرگونی‌های آن خواهد بود.

در نظریه نوسازی متوازن نیز سه عامل احساس^{۵۴}، شناخت (دانش)^{۵۵} و عمل^{۵۶} طبق نظر "فاگین" به‌عنوان اجزا دانشی نظریه در فرآیند خلاقانه شهرسازی از ذهنیت به عینیت و در تبیین دانش شهرسازی تعیین‌کننده و فعال در فرآیندهای مورد نظر است. نظریه نوسازی متوازن همچنین پنج ویژگی^{۵۷} مورد نظر "مایک لیدون" در شهرسازی تاکتیکی^{۵۸} را، که پیش‌تر بیان شد، مورد تأکید قرار داده و با آن در اصول هم‌نظر است.

وجه افتراق این نظریه عمدتاً با آن دسته از نظریه‌های شهرسازی است که شهرسازی را صرفاً فرآیندی عقلانی، فکری و علمی محض قلمداد می‌کنند. اساس تفکر نوسازی متوازن بر فرآیندی اجتماعی تأکید دارد و اعتقاد دارد همه روش‌ها و ابزار علمی نیز در این سمت و سو به کمک می‌آید. به‌عبارت‌دیگر در فرآیند تعیین اهداف، راه رسیدن به اهداف، ابزار و شیوه‌ها نیازمند توجه و تأکید بر شرایط و سایر زمینه‌ها در ابعاد مختلف به‌ویژه اجتماعی است.

اشتراکات و افتراقات نظریه با نظریه‌های رقیب و موجود:

نظریه عمومی سیستم‌ها

دیدگاه شبکه‌ها، جریان‌ها و پیوندها در رویکرد سیستمی از

ارتقاء بخشی کیفیت و توازن بنیان است. به این منظور و برای درک بهتر برقراری نسبت میان دوپارگی‌های متوالی ابعاد، مؤلفه‌ها، متغیرها و شبکه‌های موضوعی بافت به صورت دو به دو، تعیین، شناسایی و اندازه‌گیری می‌شود. بنابراین، می‌تواند امکان برقراری موازنه بین شبکه‌ها و کل سیستم را بسنجد و باعث ایجاد تعادل، توازن و پایداری کل سیستم نوسازی بافت فرسوده شود.

۲. پرهیز از پیچیدگی: دست‌یابی به فهم و شناخت جامع و فراگیر از شرایط و سیستم بافت‌های فرسوده و تبیین رابطه عناصر دخیل در آنها، مستلزم پرهیز از وجود تنوع‌های پیچیده چندگانه حاکم با تعداد متغیرها و شاخص‌های فراوان در این بافت‌ها است. لذا، لازم است تأثیرگذارترین این عامل‌ها شناسایی شود. به‌این‌ترتیب، باید با استفاده از روش‌ها و تکنیک‌های مختلف اولاً، به کاهش داده‌ها یا ابعاد آنها پرداخت و از داده‌ها یا ابعادی که تأثیرشان در نتایج کم هستند صرف‌نظر کرد. و ثانیاً، مهم‌ترین این شاخص‌ها با درجه اهمیت اولویت‌دار شرایط زمینه تعیین شود. از این طریق، با ساده‌سازی مسایل پیچیده می‌توان با اشراف بیشتر آنها را تحلیل و سپس راه‌حل یابی کرد.

۳. توالی دوپارگی‌ها: دوپارگی‌های متوالی کوچک‌ترین واحد تشخیص، شناسایی و سنجش توازن در شبکه‌ها، ابعاد، مؤلفه‌ها و شاخص‌های مختلف سیستم نوسازی بافت‌های فرسوده است. این دوپارگی‌ها به صورت دوگانه‌های ثابت و متغیر قابل تقسیم است. دوپارگی‌های متوالی ثابت در همه شرایط زمانی و مکانی موضوعیت دارد و دوپارگی‌های متغیر، متناسب با شرایط خاص زمان و مکان در گونه‌های مختلف بافت تعریف می‌شود. برقراری رابطه متوالی و متناظر به صورت کنش و واکنش بین هر یک از دوپارگی‌ها و تغییر در وضعیت هر یک، بلافاصله باعث تغییر متوالی در دیگری می‌شود. به همین جهت، لازم است رابطه دوپارگی‌های متوالی سطوح و کل سیستم بافت بر پایه نوسازی توازن بنیان، تحلیل، تفسیر، ارزیابی و مدیریت شود.

۴. تعامل درونی و بیرونی: فرآیند نوسازی بافت‌های فرسوده، برخوردار از پیچیدگی‌های ناشی از تعدد و تنوع ابعاد، مؤلفه‌ها، متغیرها و شبکه‌های موضوعی است که در این فرآیند تأثیرگذار هستند. به همین جهت، نیازمند شناخت، تحلیل، ارزیابی و تفسیر چگونگی نحوه تعامل دائمی و پیوسته میان عناصر، اجزاء و شاخص‌های مؤثر در هر یک از دوپارگی‌های متوالی درونی با یکدیگر و همچنین تعاملات این دوپارگی‌ها با شبکه‌های بیرونی سیستم نوسازی بافت است.

اشتراکات و افتراقات نظریه با نظریه‌های رقیب و موجود:

نظریه‌ها و مبانی شهرسازانه

سیاست‌های بازآفرینی شهری

چنانچه پیش‌تر بیان شد، اساساً نظریه نوسازی متوازن در همه ابعاد، مفاهیم، اصول، سطوح و روش‌ها بر "توازن" تأکید دارد. بر این مبنا، سعی می‌شود مفاهیم، رویکردها و سیاست‌های بازآفرینی شهری، به‌عنوان رویکرد متأخر، در همین چارچوب مورد ارزیابی و تحلیل قرار گیرد تا از این منظر بتوان به اشتراکات و افتراقات این دو پی برد. در این راستا به بررسی کلی مهم‌ترین عناصر مورد نظر در سه موضوع ماهیت، اصول و روش به شرح زیر پرداخته شده است:

ماهیت و مفهوم: یکی از مؤلفه‌های اصلی رویکرد بازآفرینی شهری به لحاظ ماهیتی، تفکر راهبردی است و سیاست‌های آن بر پایه برنامه‌ریزی‌های راهبردی^{۵۹} شکل گرفته است. به همین جهت این نوع برنامه‌ریزی دارای نگرش و دیدگاه سیستمی است. نظریه نوسازی متوازن بافت نیز دارای دید سیستمی بوده و از این نظریه به‌عنوان مأخذ در رسیدن به اصول اساسی خود بهره جسته است. در نتیجه مغایرتی میان این دو نگرش از این منظر وجود ندارد.

اصول: از اصول مهم تجربه‌های بازآفرینی، تأکید بر حضور تمامی زیربخش‌های بازآفرینی در کنار یکدیگر است. بنابراین به یک اعتبار می‌توان گفت بازآفرینی نیازمند «توافق جمعی»، همه‌جانبه‌نگری و جامع‌نگری است، چراکه با پدیده کثرت سر و کار دارد. کثرت در همه جنبه‌های مؤثر در موضوع شامل: طرح، ابعاد موضوع و مخاطبان. همان‌گونه که این امر افزون بر پیچیدگی مسئله، حقیقتی غیرقابل‌انکار در همه مقوله‌های شهرسازی و شهری و اصولاً هرکجا که با انسان سر و کار دارد، مطرح است. لذا توجه و تأکید بر همه ابعاد، جنبه‌ها، سطوح و لایه‌ها اهمیت می‌یابد. که این امر در بحث روش نیز طرح می‌شود.

مشارکت نیز از اصول مهم بازآفرینی شهری است. در چارچوب نظریه نوسازی متوازن نیز مشارکت با «توافق» سروکار دارد. در عین حال باید توجه داشت، توافق لزوماً به این معنا نیست که طرفین در همه امور کاملاً با هم به توافق می‌رسند، بلکه در یک موضوع مشخص به توافق می‌رسند، از این‌رو با هم مشارکت می‌کنند. بر همین اساس می‌توان نتیجه گرفت که میان عنصر مشارکت در رویکرد یا سیاست بازآفرینی شهری با نظریه نوسازی متوازن هم‌سوئی و همگرایی وجود دارد.

روش: توجه و تأکید بر همه ابعاد، جنبه‌ها، سطوح و لایه‌ها در بحث روش نیز مورد تأکید نظریه نوسازی متوازن بیان شده است. در واقع، یکی از مهم‌ترین نکات در تجربه کشورهای موفق در زمینه بازآفرینی این است که نظریه‌ای را که ممکن است چارچوب آرمانی داشته باشد به تجربه می‌گذارند و در عمل آن را تکمیل می‌کنند. این فرآیند مولد است و سبب شکل‌گیری انواع مختلف بازآفرینی هم چون بازآفرینی

ظرفیت توسعه‌بخشی نوسازی بافت‌های فرسوده برخوردار است و در راستای همگرایی با نظریه نوسازی متوازن بافت‌های فرسوده شهری قابل تفسیر است. مهم‌ترین دستاورد دیدگاه شبکه‌ای، توسعه است. می‌توان آموخت که تعدد و تنوع ابعاد مؤثر در نوسازی بافت‌ها بر تعداد و پیچیدگی این شبکه‌ها افزوده و به همین دلیل تعریف ارتباط و مدیریت جریان‌های حاکم بر آنها اهمیت یافته و موجب جلوگیری از هدر روی منابع و تحقق اهداف می‌شود.

در نظریه سیستمی، هدف درک عملکرد کلی سیستم مورد نظر است. در نظریه نوسازی متوازن نیز، رابطه میان فضا یعنی ظرف (ابعاد کالبدی) و مظروف (ابعاد فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی و نظایر آن) در یک رویکرد سیستمی در جهت درک عملکرد کلی آن مورد توجه قرار گیرد.

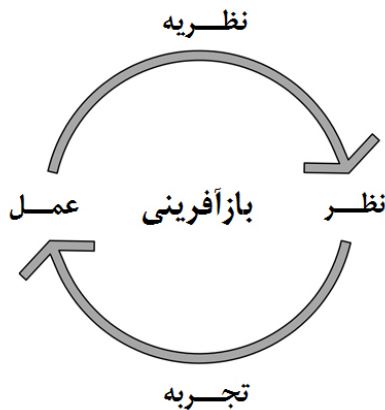
از آنجاکه، مهم‌ترین دستاورد دیدگاه شبکه‌ای، توسعه است و هرچند تعداد این شبکه‌ها زیادتر شوند توسعه بیشتری حاصل می‌شود. به همین دلیل شبکه‌هایی که از این مزیت برخوردارترند، توسعه یافته‌ترند. دیدگاه شبکه‌ها و جریان‌ها و پیوندها در رویکرد سیستمی موجب توسعه روزافزون تر بافت‌های فرسوده می‌شود. نظریه نوسازی متوازن بر این اعتقاد است که تحقق اهداف، در این چارچوب با مدیریت فرآیند نوسازی میسر می‌شود.

اشتراکات و افتراقات نظریه با نظریه‌های رقیب و موجود: قانون توازن و تعادل

پایه‌ای‌ترین مبانی و مهم‌ترین پشتوانه نظریه نوسازی متوازن بافت‌های فرسوده شهری قانون توازن و تعادل است. نظریه از این قانون آموخت که ایجاد توازن و برقراری موازنه اجزاء سیستم شهر در محدوده‌ها و محله‌های درون آن به‌مثابه زیرسیستمی از شهر هستند که به صورت شبکه‌ای پیوسته با یکدیگر کار کرده و اهداف مورد نظر را تعقیب می‌کنند. مدیریت و کنترل نیروهای اثرگذار بر پدیده‌های متنوع و متعدد نوسازی بافت‌های فرسوده بر پایه قانون توازن و تعادل با اهمیت و ضروری است. همچنین با تکیه بر نشانه‌های (آیات) قرآن کریم، رسالت این کتاب آسمانی، دعوت انسان‌ها به تعمیم و تحکیم قانون توازن بر روابط اجتماعی و برقراری عدالت در کلیه تعاملات آنها از طریق ایجاد و استقرار توازن و تعادل در روابط بین فردی و روابط اجتماعی و پرهیز از افراط و تفریط مورد توجه و تأکید است. به این منظور نظریه نوسازی متوازن با تکیه بر قانون توازن و تعادل سعی در متکامل کردن خود در ابعاد شناختی، تبیینی، تحلیلی و طراحی مدل مفهومی نوسازی بافت‌های فرسوده دارد.

اشتراکات و افتراقات نظریه با نظریه‌های رقیب و موجود:

خصوصیت مدنیت برخوردار باشد و به خلق فضای اجتماعی منتهی شود. نظریه نوسازی متوازن نیز به این امر تأکید دارد که کلیه روندهای مورد نظر باید طی فرآیندهای معنی‌دار و با حضور کلیه مخاطبان و کنش‌گران در همه سطوح و ابعاد مورد اقدام قرار گیرد.



تصویر ۱. چرخه دائمی تکامل نظریه - تجربه. مأخذ: نگارنده.

فرهنگ مینا، اجتماع‌محور و دیگر موارد از این دست شده و به دگردیسی و پایایی عرصه‌های عمومی انجامیده است (حبیبی، ۱۳۹۳: ۴۳-۴۱).

با توجه به مبانی و مفاهیم اصلی توازن و همچنین همگرایی نظریه نوسازی متوازن با کلیت رویکردها و سیاست‌های بازآفرینی به دوپارگی‌های متوالی مهم «نظر- عمل» یا «نظریه- تجربه» یا «ایده سازی - پیاده‌سازی» مطرح می‌شود. دوپارگی متوالی مهمی که سبب شکل‌گیری توازن نسبی در بسیاری از تجربه بازآفرینی شهری شده و ماحصل چرخه دائمی تکامل نظریه و تجربه بوده است (تصویر ۱) با توجه به آنچه که در تبیین نظریه نوسازی متوازن و عناصر و اجزاء شکل‌گیری تناظرهای آن بیان شد، می‌توان «مداخله» و «اقدام» در رویکرد بازآفرینی را به‌عنوان یک «تناظر معکوس یا ناساز» مورد شناسایی قرار داد. به‌عبارت‌دیگر چنانچه صحبت از مداخله به میان آید ناگزیر اقدام کنار می‌رود و در جایی که نگرش به تولید محصول و نتیجه مورد نظر باشد، فرآیند اقدام مورد بی‌توجهی قرار می‌گیرد. در چنین حالتی اصولاً سیستم بدون گفتگو و تعامل با بدنه اجتماعی از بالا به پایین وارد تصمیم‌گیری می‌شود. در این رویکرد، محتوا، صرف‌نظر از چگونگی فرآیند اقدام مورد سنجش قرار می‌گیرد. لذا این روند نمی‌تواند از

جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

۱. وجود مسئله عدم توازن، بروز مسایل و مشکلات گوناگون و تبدیل نوسازی به ضد نوسازی به دلیل اقدامات نامتوازن، اهمیت و ضرورت طرح نظریه نوسازی متوازن بافت‌های فرسوده شهری را روشن می‌سازد. مهم‌ترین مسئله معطوف به نظریه، پاسخ به بعد مفهومی، ابهامات و خلأهای ناشی از ضعف دانشی موضوع در قالب "الگوی نو" است. این مهم با گذر از "نوسازی نامتوازن، آنچه که هست" به سوی "نوسازی متوازن، آنچه که باید باشد" از طریق بازنگری مفاهیم، چارچوب‌ها، اصول و مبانی، رویکردها، فرآیندها، روش‌ها و ساز و کارهای موجود صورت پذیرفته است.
۲. "نظریه عمومی سیستم‌ها در پارادایم شبکه‌ها، جریان‌ها و پیوندها با نگاهی موازنه‌ای" به‌عنوان نظریه پایه در پی تعریف و جستجوی عامل توازن و برقراری موازنه در بافت فرسوده به‌مثابه یک سیستم است. در این چارچوب، عوارض ناشی از دیدگاه غیر سیستمی و برخورد تک‌دانه‌ای و یا چنددانه‌ای با بافت فرسوده و درک ناصحیح از ماهیت و کیفیت رابطه متوازن بین اجزاء و عناصر تشکیل دهنده این بافت‌ها منجر به تشدید عدم توازن در این مناطق ارزیابی شده است.
۳. در نظریه نوسازی متوازن، "فرسودگی" به مفهوم "جاماندگی زمانی، مکانی و فضایی بافت از شبکه‌ها، پیوندها و جریان‌های شهر" تفسیر شده است. همچنین، پهنه‌هایی که با موقعیت زمانی، مکانی و فضایی پایین‌تر از میانگین شهر قرار دارند و در محدوده متوسط و متعارف^{۶۰} شهر واقع نشده باشند را "بافت فرسوده" می‌نامد. نوسازی نیز در چارچوب مبانی این نظریه به مفهوم "جادادگی زمانی، مکانی و فضایی بافت در شبکه‌ها، پیوندها و جریان‌های شهر" تعریف شده است.
۴. پدیده عدم توازن در بافت‌های فرسوده شهری و تشدید آن در شرایط به هم خوردن موازنه میان شاخص‌های "تراز میانگین شهر" در بافت‌های فرسوده به دلیل قطع یا اختلال شبکه‌ها، جریان‌ها و پیوندهای آن اتفاق می‌افتد. این روند موجب تشدید پدیده عدم توازن و در نتیجه، اختلال در نظم پایدار سیستم این بافت‌ها شده و در نتیجه ضدیت سیستمی و ناپایداری این مناطق را به دنبال داشته است. در این شرایط، بازگشت توازن از "وضعیت نامتوازن" به "وضعیت متوازن" از طریق بودن در درون شبکه‌ها، برقراری و به‌روز بودن پیوندها و فعال بودن جریان‌های حاکم بر شهر سبب برقراری موازنه درونی و بیرونی بافت‌های فرسوده شهری می‌شود.
۵. در راستای بازگشت توازن در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری در سطح محلی به‌عنوان زیرسیستمی از شهر، اعمال حمایت‌ها و انجام اقدام‌های بالادستی شامل اصلاحات ساختاری و نهادی در جهت جلب توجه طرح‌ها و برنامه‌های کلان به اتخاذ سیاست‌های

کلی منتهی به توسعه ملی، توسعه شهری و رویکرد پیش‌نگرانه فرسودگی در سطوح کلان تا استانی ضروری و حاصل هماهنگی و برقراری توازن میان آنها در روندی سیستمی قلمداد می‌کند.

۶. فهم و شناخت جامع و فراگیر از سیستم بافت‌های فرسوده شهری و تبیین و تفسیر رابطه عناصر دخیل در آن، نیاز به ساده‌سازی تنوع‌های چندگانه حاکم بر این مناطق دارد. در راستای ساده‌سازی عناصر و اجزاء شبکه‌ها، ابعاد، و مؤلفه‌های مؤثر و پیچیده بافت‌های فرسوده از روش "مدل‌سازی تحلیل متغیرهای وابسته" یا روش "دوپارگی‌های متوالی" (تناظرهای همساز) استفاده شده است.

۷. "مبانی نوسازی توازن بنیان" نظریه جدید، نوسازی متوازن بافت‌های فرسوده شهری بافت‌های فرسوده را با تکیه بر شش خرد «هنجاری- راهبردی»، "کاربردی-بومی"، "اجتماعی-اقتصادی"، "رویه‌ای-محتوایی"، "نبینی- تجویزی" و "علمی- عملی" سامانی نو بخشیده و مطالعه، تحلیل و پیشنهادهای قابل‌ارایه را در این چارچوب ارزیابی می‌کند.

۸. "نوسازی متوازن" یا "نوسازی توازن بنیان" بافت‌های فرسوده، "فرآیند بازتولید حیات ایمن و پایدار بافت و جادادگی زمانی، مکانی و فضایی متوازن آن در شبکه‌های اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و کالبدی شهر" تعریف می‌شود و دارای اصول چهارگانه "توازن" (به‌عنوان سلول بنیادی نوسازی)، "پرهیز از پیچیدگی" (میان عناصر پیچیده و چندوجهی نوسازی)، "توالی دوپارگی‌ها" (به عنوان کوچک‌ترین واحد تشخیص، شناسایی و سنجش توازن) و "تعامل درونی و بیرونی" (برقراری تعاملات پیوسته شبکه‌ها و کل سیستم با یکدیگر) است.

انتظار می‌رود دستاوردها و کارکردهای این نظریه بتواند از یکسو با ارتباط‌دهی متغیرهای مورد نظر با یکدیگر، چارچوبی علمی را برای شناخت رخدادهای روندهای طی شده در بافت‌های فرسوده و نوسازی این بافت فراهم کرده و از سوی دیگر، با اتکا بر این چارچوب، روشی ساختارمند را به منظور نگاه به آینده در اختیار قرار دهد. به این ترتیب، امید است با انجام نوسازی به شیوه‌ای علمی و برخوردار از پشتوانه‌های این نظریه، امکان انجام مطالعات، سیاست‌گذاری‌ها، برنامه‌ریزی‌ها و اجرای طرح‌ها و برنامه‌های نوسازی بهبود یابد.

پی‌نوشت‌ها

۱. در این بخش از کتاب (سپانلو، ۱۳۸۸) استفاده شده و برخی از مفاهیم مورد اشاره در آن عیناً یا با تغییراتی بازنویسی شده است.
۲. استفاده از این ادبیات نشان دهنده نارسایی‌های آن در تعریف دقیق موضوع است.
۳. برنامه‌ریزی امروزه مصداق جمله کالکینز (۱۹۷۹) که اشاره به «سندروم جدید برنامه» دارد، می‌باشد و می‌گوید: برنامه‌ها و سیاست‌ها بدون هیچ‌گونه تلاشی برای سنجش پیشرفت در راستای دستیابی به اهداف و مقاصد صورت می‌گیرند. نبود یک ارزیابی سیستماتیک در تحقق‌پذیری برنامه ممکن است حاصل موانع متعددی باشد که در سر راه محققان وجود داشته است. «شکست تحقق‌پذیری» نیز زمانی رخ می‌دهد که نظریه برنامه درست باشد، اما به درستی در جای خود قرار نگرفته باشد.
۴. این قسمت عیناً به نقل و اقتباس از مقاله زیرگرفته شده است: "بررسی کارآمدی طرح درس" بافت فرسوده و تاریخی "جهت ورود فارغ‌التحصیلان رشته شهرسازی به عرصه عمل بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و تاریخی"، نوشته مرتضی هادی جابری مقدم و سید حسن میرزاده در دوفصلنامه مطالعات ایران شماره نه سال پنجم تابستان ۹۵ دانشگاه کاشان صص: ۱۹۱-۱۷۵
۵. general theory .۶ / Substance .۷ / procedure .۸ / choice .۹ / planning .۱۰ / process .۱۱ / procedure .۱۲ / Spatial .۱۳ / Morphological
۱۴. Contextual .۱۵ / Visual .۱۶ / Perceptual .۱۷ / Social .۱۸ / Functional .۱۹ / Sustainable .۲۰ / (Thinking) Planning Process Theory (Social)
۲۱. Thinking Process .۲۲ / Social process .۲۳ / Space .۲۴ / Placelessness or placeless
۲۵. منظور از قانون اصول لایتغیر حاکم بر نظام هستی است. قوانین علوم طبیعی نظم و توازن مستمر حاکم بر پدیده‌ها و روابط میان آنها است که به طور تکوینی وجود دارد و تنها کشف و فهم آن به دست دانشمندان علوم طبیعی صورت می‌گیرد. در حوره علوم انسانی قانون عبارت از نظم و تعادل مستمر منطبق با فطرت بشری است که به طور تشریحی از سوی پروردگار عالم بر پیامبران الهی نازل شده است و تنها کشف و فهم آن به دست اندیشمندان و صاحبان خرد صورت می‌گیرد.
۲۶. مطالب این بخش همچنین از مقاله جواد قلی‌زاده با عنوان پژوهشی قرآنی در «جایگاه توازن و تعادل در نظام هستی» به آدرس http://www.aftabir.com/articles/view/religion/religion/c.php?_id=1452965312p1 برخی موارد عیناً و برخی موارد استنتاج شده است.
۲۷. عوالی اللثالی العزیزیه فی الأحادیث الدینیة، ج ۴، ص ۱۰۳. «بِالْعَدْلِ قَامَتِ السَّمَاوَاتُ وَ الْأَرْضُ» پیامبر (صلی‌الله‌علیه‌وآله) فرمودند: آسمان‌ها و زمین به سبب عدالت است که پایدار و ثابت است.
۲۸. Tactical urbanism .۲۹ / Strategic planning .۳۰ / Policy .۳۱ / Roberts & Sykes (۲۰۰۸) .۳۲ / McCarthy (۲۰۰۷) .۳۳ / WE. Caves (۲۰۰۵)
۳۴. Hemphill et al (۲۰۰۲) .۳۵ / Colantonio & Dixon (۲۰۱۱) .۳۶ / Blackman (۱۹۹۵) .۳۷ / Gibson & Kocbas (۲۰۰۱) .۳۸ / Ng.M.K (۲۰۰۵)
۳۹. Turok (۲۰۰۴) .۴۰ / Hopkins & et al .۴۱ / LUDA (۲۰۰۴) .۴۲ / Specific objective .۴۳ / main component .۴۴ / general context .۴۹ / localization .۴۸ / priority .۴۷ / dimension reduction .۴۶ / data reduction
۵۰. Dependent variables method یا وابسته یا تحلیل متغیرهای وابسته برای اطلاع بیشتر رجوع کنید: دانشپورعبدی، زهره، (۱۳۸۷)، "درآمدی بر نظریه‌های برنامه‌ریزی با تأکید ویژه برنامه‌ریزی شهری"، چاپ سوم، انتشارات دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران.
۵۱. explain .۵۲ / analysis .۵۳ / predict .۵۴ / theory must be logically consistent .۵۵ / felling .۵۶ / Knowing .۵۷ / action
۵۸. رویکردی آگاهانه و مرحله به مرحله که محرکی برای تغییر خواهد بود، پیشنهاد ایده‌های محلی برای چالش‌های برنامه‌ریزانة محلی، تعهد کوتاه مدت و چشم‌داشت‌های واقع‌گرایانه، ریسک پایین با احتمال منفعت بالا و توسعه سرمایه اجتماعی میان شهروندان و ایجاد ظرفیت‌های سازمانی میان موسسات همگانی، خصوصی و موسسات غیر انتفاعی و سازمان‌های مردم‌نهاد و اجزای آنها.
۵۹. Strategic planning .۶۰ / Tactical urbanism

فهرست منابع

- ایزدی، محمد سعید. ۱۳۹۳. پنج طرح استراتژیک برای بافت فرسوده. روزنامه دنیای اقتصاد، دوم مرداد.
- ایزدی، محمد سعید. ۱۳۹۵. ۱۹ میلیون نفر ساکن بافت‌های ناکارآمد شهری هستند. مصاحبه، کنکاش، روابط عمومی شورای اسلامی شهر تهران، تهران.
- جرداق، جرج. ۱۳۸۹. امام علی (ع) صدای عدالت انسان‌ی. ت : محمدعلی سلطانی. جلد اول. تهران : نشر پنجره.
- حاجی‌علی‌اکبری، کاوه. ۱۳۹۴. مستندسازی تجربه راه‌اندازی دفاتر محلی نوسازی در بافت‌های فرسوده تهران. گزارش مرحله اول. تهران : سازمان عمران و بهسازی شهری، وزارت راه و شهرسازی.
- حبیبی، سید محسن. ۱۳۹۳. کاربرست مفهوم بازآفرینی شهری در نظر و عمل. جستار کیفیت در تجربه‌های بازآفرینی شهر، دفتر دوم، گفت و گو. تهران : شرکت عمران و بهسازی شهری ایران و مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران.
- دانشپورعبدی، زهره. ۱۳۸۷. درآمدی بر نظریه‌های برنامه‌ریزی با تأکید ویژه برنامه‌ریزی شهری. چاپ سوم. تهران : انتشارات دانشگاه شهید بهشتی.
- رابرتز، پیتر و سایکس، هیو. ۱۳۹۳. بازآفرینی شهری. ت : محمدسعید ایزدی و پیروز حناچی. تهران : دانشگاه تهران.
- رلف، ادوارد. ۱۳۸۹. مکان و بی مکانی. ت : محمدرضا نقصان محمدی و کاظم مندگاری و زهیر متکی. تهران : انتشارات آرمان شهر.
- سپانلو، ابوالفتح. ۱۳۸۸. درس‌های مشهد : تجربه ای در معاصر سازی پهنه‌های فرسوده. تهران : انتشارات کندر.
- شاهوی، سیروان و فاروقی، فریکا. ۱۳۹۲. ارتقاء کیفیت زندگی در مناطق فرسوده شهری؛ پروژه‌های لودا. تهران : سازمان عمران و بهسازی شهری.
- عندلیب، علیرضا. ۱۳۹۲. اصول نوسازی شهر تهران، رویکردی نو به بافت‌های فرسوده. چاپ دوم. تهران : انتشارات آذرخش.
- عندلیب، علیرضا و حاجی‌علی‌اکبری، کاوه. ۱۳۸۷. نوسازی بافت‌های فرسوده با مشارکت ساکنان : محله شهید خوب بخت منطقه ۱۵ شهر تهران. تهران : سازمان نوسازی شهر تهران و نشر ری پور.
- عندلیب، علیرضا. ۱۳۸۶. فرآیند نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران. چاپ دوم. تهران : سازمان نوسازی شهر تهران و نشر ری پور.
- عندلیب، علیرضا. ۱۳۹۳. سلسله نشست های موضوعی، دفتر سوم : نقد و بررسی رویکردها و الگوهای نوسازی مشارکتی محله در بافت‌های فرسوده شهری. تهران : شرکت عمران و بهسازی شهری ایران (مادر تخصصی).
- کاستلز، مانوئل. ۱۳۸۵. عصر اطلاعات. جلد اول، ظهور جامعه شبکه‌ای. ت : علی پایا. تهران : انتشارات طرح نو.
- مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران. ۱۳۹۳. سند توانمندسازی و ساماندهی نواحی نابسامان شهری. تهران : وزارت راه و شهرسازی.
- مطهری، مرتضی. ۱۳۷۲. اسلام و مقتضیات زمان. تهران : انتشارات صدرا.
- مطهری، مرتضی. ۱۳۷۷. مجموعه آثار. جلد اول. تهران : انتشارات صدرا.
- هاروی، دیوید. ۱۳۸۶. نتولیرالیسم : تاریخ مختصر. ت : محمود عبدالله‌زاده. تهران : نشر اختران.
- هیئت وزیران. ۱۳۹۳. سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری. (این سند مطابق ماده ۱۶ از قانون احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری و با هدف جلب همکاری و مشارکت دستگاه‌های ذی‌ربط و به استناد اصل ۱۲۸ قانون اساسی به استناد هیات محترم دولت رسیده است و در تاریخ ۱۳۹۳/۷/۲ جهت اجرا ابلاغ شده است).
- Ahsan, S. M., et al. (2012). Urban Regeneration for Sustainable Economic Growth: the study of Boro Bazaar in Khulna, Bangladesh. *Journal of Social and Development Sciences*, 3 (4): 111-122.
- Fernandez-Esquinas, M. & Pinto, H. (2013). *The Role of University in Urban Regeneration Reframing the analytical Approach. European planning Studies*, 22 (7): 1462-1483.
- LUDA. (2004). *Integrating assessment in to sustainable urban regeneration*. LUDA E-compedium: Handbook E4.
- Lydon, M. (2012). *Tactical Urbanism: A look at 2012*. Planetizen. <http://www.planetizen.com/node/59977> (Accepted August 22, 2016)
- O`mra, M. (2012). Beyond the town and gown: University economic engagement and legacy of the urban crisis. *Journal of Technology Transfer*, 37 (2): 234-250.
- Rosenbaum, D. P. (1986). *Community Crime Prevention: Does It Work?* Beverly Hills, CA: Sage Publications.
- Slater, T. (2011). *Gentrification of the city*. Blackwell Publishing Ltd. Available from: www.geos.ed.ac.uk/homes/tslater/getcbridgewater.pdf.