



## بررسی روند طرح‌ریزی شهری در کشورهای توسعه‌یافته با تأکید بر بازآفرینی شهری در سه‌دههٔ اخیر «مورد مطالعه ایران»

محمد رامیان\*<sup>۱</sup>، فاطمه ادیبی سعدی نژاد<sup>۲</sup>

### چکیده

شهر به‌عنوان واقعیتی جغرافیایی، اقتصادی، سیاسی و جامعه‌شناختی در هر دوره‌ای از رشد و تحول خود از هر کدام از این عوامل تأثیر پذیرفته و بر هر کدام از آن‌ها تأثیر گذاشته است. پیچیدگی هر یک از این عوامل موجب پیچیدگی شهر به‌عنوان تبلور فضائی آن‌ها بوده است. مطمئناً سازمان دادن و نظم بخشیدن به شهر و چگونگی رشد و تحول آن نیازمند موضوع شناسی شهر و مسائل شهری و سپس برنامه‌ریزی برای آن می‌باشد. در دهه‌های اخیر، سیاست‌های متعددی در رویارویی با مسئله افت کیفیت محیطی، منزلت اجتماعی و سرزندگی اقتصادی شهرها (به‌ویژه در نواحی درونی آن‌ها) مطرح و برنامه‌های گوناگونی در این خصوص به اجرا درآمده‌اند. طی سه دهه اخیر در کشورهای توسعه‌یافته به‌منظور حل معضلات و تنگناها در محدوده‌های شهری رو به افول، رویکردهای مختلفی در تئوری و عمل تجربه‌شده‌اند. سیاست‌گذاری‌های توسعه در ایران طی دهه‌های اخیر، به رشد ناموزون و عدم تعادل‌های شدیدی در توسعه، چه به لحاظ بخشی (میان بخش‌های کشاورزی، صنعت و خدمات یا بخش‌های سنتی و مدرن) و چه به لحاظ فضایی - مکانی میان شهرها و روستاها و حتی در سطوح مختلف جوامع شهری منجر شده است. نهادهای زی ربط، برای توسعه متوازن شهری و به حداقل رساندن مشکلات، به ایجاد «طرح‌های شهری» روی آورده‌اند که به‌خودی‌خود، بنیادی‌ترین ابزار شکل‌دهی و نظم‌دهی به شمار می‌روند. بیش از سه دهه از زمان تهیه و اجرای طرح‌های شهری به هدف ساماندهی فضای شهری می‌گذرد به‌رغم همه تمهیدات صورت گرفته، ارزشیابی‌ها نشان می‌دهد که این طرح‌ها در دستیابی به اهداف خود ناموفق بوده‌اند. هدف اصلی، بررسی دیدگاه‌های اندیشمندان و برنامه‌ریزان در راستای عوامل مؤثر بر طرح‌های شهری است.

**واژگان کلیدی:** برنامه‌ریزی، توسعه شهری، طرح‌های شهری، بازآفرینی شهری

<sup>۱</sup> نویسندهٔ مسئول: دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد اسلامشهر، [Ramianmohamad@yahoo.com](mailto:Ramianmohamad@yahoo.com)  
<sup>۲</sup> استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد اسلامشهر، عضو هیات علمی دانشگاه آزاد اسلامی واحد اسلامشهر، [geo\\_adibi@yahoo.com](mailto:geo_adibi@yahoo.com)

## ۱\_ مقدمه

امروزه، یکی از مشکلات عمده شهرها وجود بافت‌های فرسوده در آن‌ها است که خود سرآغاز بسیاری از مشکلات شهری شده و مسائل مختلف شهری را در پی داشته و زمینه ناپایداری را در بسیاری از شهرها فراهم کرده است (ابراهیم‌زاده و ملکی، ۱۳۹۱: ۲۱۸). تهیه و تدوین برنامه‌های توسعه شهری در جهان و ایران با مفهوم امروزی از قدمت زیادی برخوردار نیست ولی تلاش‌های انجام گرفته در این خصوص به زمان‌های گذشته بازمی‌گردد. در مواجهه با مسائل و مشکلات بافت‌های تاریخی شهرها، از اواخر دهه ۱۹۷۰ و اوایل دهه ۱۹۸۰ میلادی، بازآفرینی شهری به‌عنوان یکی از سیاست‌های اصلی دولت‌های اروپای غربی و آمریکای شمالی پا به عرصه برنامه‌ریزی و مدیریت شهری گذارد (رابرتز و سایک، ۲۰۰۰، ترجمه ایزدی و حناچی، ۱۳۹۳: ۱۲۷-۱۴۶). این رویکرد در مواجهه با بافت‌های تاریخی شهرها گرایش به حفظ و نگهداری از بافت و عناصر ارزشمند آن دارد. در این رویکرد نوین حفاظت، جامع‌نگری در توجه به ارزش‌ها و همچنین توجه به محیط تاریخی به‌عنوان یک ثروت اقتصادی و اجتماعی و نیز یک منبع فرهنگی عظیم به‌عنوان اصول محوری، مطرح است (ایزدی و فیضی، ۱۳۷۹: ۷۴). در پنج دهه اخیر، شهری شدن و توسعه اقتصادی و اجتماعی ایران تغییرات بسیاری در توزیع منابع و ساختار فعالیتی، جمعیتی و اجتماعی شهرهای کشور ایجاد کرده است. خلأ سیاست‌گذاری کلان و تعیین چارچوب‌های روشن برای هدایت توسعه شهری در کشور زمینه‌ساز تشدید چالش‌های شهرنشینی در ایران بوده است. نابرابری اجتماعی و اقتصادی، گسترش فقر شهری و قطبی شدن شهرها، فقدان تاب‌آوری شهرها در برابر بلایا، بحران هویت و افول اعتماد و سرمایه اجتماعی، و ناکارآمدی نظام جابه‌جایی و حمل‌ونقل ضرورت تغییر انگاره‌های برنامه‌ریزی شهرها و تعریف رویکرد و سیاستی هماهنگ و روشن در پاسخ‌گویی به این چالش‌ها را در فرایند توسعه شهرها مطرح می‌سازد. بازآفرینی شهری سیاستی است که می‌تواند به‌عنوان چارچوب هدایت توسعه شهری، ارتقاء کیفیت زندگی شهروندان و قابلیت زیست‌پذیری شهرهای کشور را در پی داشته باشد. (<http://www.haftshahrjournal.ir>).

## ۲\_ بیان مساله

روند فزاینده شهری شدن همگام با تحولات جهانی همچون بحران‌های اقتصادی، اجتماعی و سیاسی، و نیز تغییرات زیست‌محیطی که فشارهای فزاینده‌ای را به اکوسیستم‌ها و توانایی آن‌ها در پاسخ‌گویی به نیازهای زندگی بشر وارد کرده، شهرها را با مجموعه‌ای پیچیده از چالش‌ها مواجه کرده است. حل و فصل مسائل و چالش‌های زندگی در شهرها قدمتی طولانی در زندگی بشر دارد. اما در معنای مدرن، عمل برنامه‌ریزی شهری و مواجهه دولت‌ها با ناکارآمدی در شهرها به دوران پس از جنگ‌های جهانی اول و دوم بازمی‌گردد و از آن زمان تاکنون، در روندی تحولی و تکاملی، رویکردها و سیاست‌های متفاوتی برای پاسخ‌گویی به چالش‌های شهری و تأمین نیازهای شهروندان اتخاذ شده است. گستردگی ابعاد و عمق چالش‌های برشمرده شده در زندگی روزمره شهرنشینان در کشور، حاکی از ناکارآمدی نظام طرح‌ریزی و برنامه‌های توسعه شهری در مواجهه با چالش‌های فزاینده شهری شدن است. در چنین شرایطی، باگذشت بیش از چهار دهه از برنامه‌ریزی و تدوین طرح‌های توسعه شهری در ایران و در آستانه هزاره‌ای جدید، بازاندیشی در ابزارها، روش‌ها و فرایندهای رایج برنامه‌ریزی شهری، که برآمده از بنیادهای نظری و رویکردهای فلسفی به ماهیت شهر است، ضروری به نظر می‌رسد. (ایزدی، ۱۳۹۲).

در یک تقسیم‌بندی عمده می‌توان چهار مرحله زیر را برای سیر تحول طرح‌های توسعه شهری در جهان برشمرد. مرحله نخست (سال‌های ۱۸۰۰ تا ۱۹۰۰ میلادی) شکل‌گیری ایده آرمان‌شهری برای رفع مشکلات شهروندان ارائه می‌شود. مرحله دوم (سال‌های ۱۹۰۰ لغایت ۱۹۵۰ میلادی) با تهیه طرح توسعه برای شهرهای اروپایی همچون آمستردام، پاریس و لندن، نخستین تفکرات مبتنی بر برنامه‌ریزی به وجود می‌آید. مرحله سوم (سال‌های ۱۹۵۰ تا ۱۹۷۰) شکل‌گیری و تدوین منشور آتن و توجه به استانداردهای کمی زندگی شهری. مرحله چهارم (۱۹۷۰ به بعد) توجه به جنبه‌های غیر کالبدی شهرها و ایجاد نگرش‌های جدید در برنامه‌ریزی توسعه شهری. بررسی سیر تحول مطالعات طرح‌های توسعه شهری در ایران در سه مقطع تاریخی به شرح زیر است<sup>۳</sup>:

<sup>3</sup> <http://urbanplanning2.blogfa.com/post/43>

مرحله اول: قبل از اسلام و دوران باستان با شکل‌گیری مجموعه‌های باشکوه و عظیم، همچون چغازنبیل - تخت جمشید - جندی‌شاپور و ...

مرحله دوم: بعد از اسلام تا مشروطیت رونق شهرنشینی با گسترش هنر دوران اسلامی و معماری باشکوه در مساجد بازارها و ایجاد شهرهای پررونق مثل سمرقند، بخارا، اصفهان و ...

مرحله سوم: دوران معاصر، با ورود اتومبیل به شهرهای گور و تغییر ساختار قضایی شهرها با شکل‌گیری خیابان‌های عریض و تهیه اولین طرح‌های توسعه شهری از دهه ۱۳۴۰ شمسی به بعد.

طی سه دهه اخیر در کشورهای توسعه‌یافته متأثر از دگرگونی‌های سیاسی، اقتصادی و اجتماعی و همچنین در گذار از اقتصاد صنعتی به اقتصاد خدماتی به‌منظور حل معضلات و تنگناها در محدوده‌های شهری رو به افول، رویکردهای مختلفی در تئوری و عمل تجربه شده‌اند. ادبیات موجود در این عرصه تا آغاز هزاره سوم میلادی به این رویکردها و عوامل مؤثر بر آن‌ها و همچنین تأثیرات آن‌ها بر تحولات شهرها به شکل مشروحی پرداخته است. در سال‌های اخیر با اولویت یافتن پارادایم (الگو) پایداری، توسعه پایدار و رویکرد بازآفرینی شهری پایدار، عرصه موضوعی جدیدی در ادبیات جهانی مطرح شده است (مفیدی، ۱۳۹۳).

ایران هم‌اکنون، با سهم شهرنشینی بالغ بر ۷۴ درصد، به عصر جدید شهری شدن قدم گذاشته است. الگوی نامتوازن توزیع جمعیت در دهه‌های گذشته تبعات بسیاری داشته است، از جمله گسترش فقر شهری و افت کیفیت زندگی شهروندان. تراکم جمعیت مناطق شهری در بخش جنوبی و شرقی کشور به مراتب کمتر از تراکم جمعیت در بخش شمالی و غربی است. این در حالی است که شاخص‌های توسعه در بخش شمالی و غربی کشور وضعیت بسیار بهتری نسبت به بخش جنوبی و شرقی کشور دارند. این موضوع، در کنار مهاجرپذیری استان‌های توسعه‌یافته و مهاجر فرستی استان‌های کمتر توسعه‌یافته، نشان‌دهنده نابرابری مناطق از نظر امکانات اقتصادی و اجتماعی است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵). نمودهای بارز این نابسامانی‌ها در قالب ابعاد مختلف فقر شهری همچون فقر درآمدی، بهداشتی، آموزشی و فقر خدمات پایه، نابرابری‌های فضایی کاربردی، ناکارآمدی نظام جابه‌جایی و حرکت در شهرها، تاب‌آوری پایین شهرها در مواجهه با بلایا و مخاطرات، تنزل کیفی محیط‌زیست، تخریب زیست‌بوم‌ها، بحران هویت و بی‌توجهی به حفاظت و حراست از میراث معنوی و طبیعی، ملموس و ناملموس، و افت منزلت اجتماعی مکانی، بخش‌های وسیعی از شهرهای کشور را در بر گرفته و جمعیت قابل‌توجهی از شهرنشینان را به شکل مستقیم یا غیرمستقیم درگیر مسائل و مشکلات آن کرده است (ایزدی، ۱۳۹۲).

جنبش احیا و مرمت شهری و در ادامه آن بازآفرینی و نوزایی شهری (رنسانس) به‌ویژه در مراکز شهری جهان سوم به دلیل عقب‌ماندگی زمانی و توسعه‌نیافتگی و ساختار چندگانه حاصل از نفوذ استعمار و تلاطم ناشی از دوران گذار از فرهنگ سنتی به فرهنگ صنعتی، هویت مقطعی بودن آن‌ها و تأثیرپذیری راهبردها از سیاست روز بدون پشتوانه فلسفی و تئوریک، تنگنایی است که در حال حاضر کشورهای جهان سوم با آن مواجه هستند (Bianchin, 1993). پرسش و هدف اصلی مطالعه نیز در راستای تبیین این رویکرد نوین و ابعاد مؤلفه‌های آن شکل گرفته است.

### ۳\_ مبانی نظری

پس از انقلاب صنعتی در رویارویی با دگرگونی ساختار اقتصادی و پیامدها و تبعات اجتماعی\_فرهنگی آن، سرعت آرام تغییرات و تأثیر بطنی آن بر کالبد شهرها با تغییراتی پرشتاب و تأثیرگذار جایگزین شد. رویارویی با پدیده‌های گوناگون در چارچوب توسعه‌های شهری و در همه ابعاد آن (به‌ویژه از زمانی که آهنگ تغییرات شتاب بیشتری یافت و ردپای این تغییرات در شهرها به‌جا گذاشته شد) از یک سو متأثر از اندیشه‌ها و رویدادهای مختلف صورت پذیرفته و از سوی دیگر در راستای نیازهای زمان شکل گرفته است. بررسی سیر تکاملی بازآفرینی شهری (بعد از انقلاب صنعتی تا اوایل قرن حاضر) بیانگر مراحل متفاوتی از دوره‌های تاریخی است که هرکدام از این دوره‌ها باهدف مرمت و بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی شهری، بیانگر سطوح مختلفی از مداخله، دگرگونی در مفهوم و محتوای و وارد شدن جنبه‌ها و عرصه‌های جدید در مقوله مرمت شهری است (پوراحمد و همکاران، ۱۳۸۹: ۷۷). در حوزه نظریه‌ها و اقداماتی که با عنوان "مرمت شهری" شناخته می‌شود، رویکردهایی شاخص در نیمه دوم قرن بیستم که خود از زیرشاخه‌های سیاست‌گذاری دیگری

تشکیل شده‌اند، از سوی نظریه‌پردازان در دوره‌های زمانی \_ تاریخی مورد مذاقه قرار گرفته‌اند. در تحقیق حاضر پس از نگاهی اجمالی به رویکردهای پیش از بازآفرینی، بر بازآفرینی شهری و بازآفرینی شهری به سیر تحول برنامه‌ریزی توسعه شهری تاکید خواهد داشت.

### ۳-۱ \_ رویکردهای مرمت شهری پیش از بازآفرینی

سیاست‌ها و برنامه‌های نوسازی و بازسازی شهری در هر دوره متناسب با رویکردهای قالب، نیروهای مؤثر و هدایت‌گر (اقتصادی، سیاسی و اجتماعی) و همچنین شرایط و ویژگی‌های محیطی، اقتصادی و اجتماعی شهرها دارای مشخصه‌ها و ابعادی معرف دوره و سیاست قالب بر آن مطرح بوده‌اند. بازسازی‌های کلان‌مقیاس پاپ سیکتوس پنجم<sup>۴</sup> در رُم باهدف تبدیل نمودن شهر رم به پایتختی برای جهان مسیحیت یا برنامه‌های نوسازی شهری کلان‌مقیاس هوسمان<sup>۵</sup> در پاریس، همچنین برنامه‌های تخریب و نوسازی گسترده موسولینی در رُم (۱۹۳۴) و نوسازی‌های گسترده استالین (۱۹۳۵) و هیتلر در مسکو و برلین معرف سیاست‌های نوسازی حاکمان شهری بانگیزه‌های سیاسی و اقتصادی بوده است. بازسازی‌های پس از جنگ، تخریب و نوسازی‌های گسترده بر پایه دیدگاه‌های مدرنیستی دهه‌های ۵۰ و ۶۰ میلادی نیز بیانگر رویکردهای متفاوتی به فرآیند تغییر و نوسازی شهری بوده‌اند. این فرایند تکامل اندیشه، رویکرد و سیاست‌های نوسازی شهری با گذر از بازسازی‌های کلان‌مقیاس دهه پنجاه میلادی<sup>۶</sup>، نخستین توجهات به مسائل اجتماعی اواخر دهه ۶۰ باززنده‌سازی و بهسازی دهه هفتاد<sup>۷</sup> و توسعه‌های مجدد دهه هشتاد با تاکید بر توسعه املاک و مراکز تجاری به‌علاوه بر توجه به ویژگی‌های کالبدی \_ محیطی و ارتقای آن، به تحول در ساختارهای اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی نیز متعهد می‌گردد (مفیدی، ۱۳۹۳).

### ۳-۲ \_ گذار از نوسازی به بازآفرینی

شهرها در دهه‌های پایانی قرن بیستم، دگرگونی‌های عظیمی در صنعت، اقتصاد، محیط‌زیست، سیاست و جامعه را شاهد بوده‌اند که انعکاس آن در چرخش رویکردها و سیاست‌های شهری و اصلاحات متعاقب آن، قابل تأمل هستند. تیزدل (۱۹۹۶) اشاره می‌کند که در نتیجه به هم خوردن تعادل کلاسیک اقتصادی و صنعتی، پیامد آن متروک ماندن بسیاری از محدوده‌های شهرها (مراکز تولید، کارخانه‌ها، صنایع کشتی‌سازی، ماشین‌سازی و...) و تلاشی به‌منظور احیای عملکردی و اقتصادی است (Tiesdell et al., 1996). در چنین شرایطی است که در تداوم جنبش بازسازی و نوسازی، رویکرد جدیدی شکل می‌گیرد که از آن پس به‌مرور در ادبیات توسعه شهری با واژه بازآفرینی<sup>۸</sup> همراه می‌گردد. در مراحل اولیه، این رویکرد عمدتاً بر پایه مداخله‌هایی بزرگ‌مقیاس و با همراهی شرکت‌های خصوصی و به‌صورت پروژه‌هایی عظیم و برخوردار از دیدگاه‌های اقتصادی کلان استوار بود. به این ترتیب کشورهای غربی هر یک بر اساس ساختار سیاسی و نظام برنامه‌ریزی خود، بدین امر مبادرت می‌ورزیدند. اما مسئله این بود که هنوز نحوه برخورد با امر توسعه از دیدگاه‌های قیّم مآبانه، از بالا به پایین، غیرتعاملی، جزئی‌نگر و بخشی برخوردار بودند (مفیدی، ۱۳۹۳).

### ۳-۳ \_ بازآفرینی شهری

واژه بازآفرینی شهری معانی متفاوتی را در ذهن افراد مختلف متبادر می‌سازد و در عمل می‌تواند در طیفی از فعالیت‌های بزرگ‌مقیاس برای ارتقای رشد اقتصادی تا مداخلات در حد محله‌ها و واحدهای همسایگی به‌منظور ارتقای کیفیت زندگی بگنجد. در بریتانیا «شراکت انگلیسی» ، بازآفرینی را به‌عنوان مجموعه‌ای از فعالیت‌های هدفمند مطرح می‌سازد که تنزل کالبدی، اجتماعی و اقتصادی را در محیط‌هایی که بازار نتوانسته بدون حمایت دولت موفق بر حل آن شود، تغییر دهند (CLG, 2008).

<sup>۴</sup> . Pope Sixtus V (1590-1585)

<sup>۵</sup> .Haussman (1853)

<sup>۶</sup> Large-Scale Urban Reconstruction (clearance, comprehensive redevelopment)

<sup>۷</sup> . Urban Revitalization and area improvement

<sup>۸</sup> . Regeneration

"بازآفرینی شهری فرآیندی است که به خلق فضاهای شهری جدید با حفظ ویژگی‌های اصلی فضایی (کالبدی و فعالیتی) منجر می‌گردد. بازآفرینی شهری، عبارت است از دید جامع و یکپارچه و مجموعه اقداماتی که به حل مسائل شهری بینجامد، به طوری که بهبود دائمی در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست‌محیطی بافتی که دستخوش تغییر شده را به وجود آورد" (Roberts, 2000: 19). در ادامه تحولاتی که از دهه ۱۹۶۰ آغاز گردیده بود مقوله جدید و تأثیرگذاری به عرصه اقدامات شهری وارد گردید که تحت عنوان نظریه بازآفرینی شهری طیف وسیعی از طرح‌ها را در مناطق مختلف دربرگرفت. در واقع تغییرات در مدیریت و مرمت بافت‌های قدیمی با تغییر در ساختار اقتصادی و واگذاری قدرت از دولت مرکزی به دولت‌های محلی، رویکرد جدیدی با عنوان بازآفرینی در مرمت شهری شکل گرفت (کلانتری، ۱۳۸۴). در ادبیات اخیر دنیا، واژه "بازآفرینی شهری" به عنوان یک واژه عام که مفاهیم دیگری نظیر بهسازی، نوسازی، بازسازی، توانمندسازی و روان‌بخشی شهری را دربر می‌گیرد، به کار می‌رود. بازآفرینی شهری به مفهوم احیا، تجدید حیات و نوزایی شهری و به عبارتی دوباره زنده شدن شهر است. در بازآفرینی شهری، توسعه شهری به مفهوم رشد کمی عناصر کالبدی شهر برای اسکان جمعیت و ارتقای کیفیت زندگی، در قالب طرح‌های توسعه شهری رخ خواهد داد (آیینی، ۱۳۸۸). تئوری مبتنی بر این فرضیه است که راهبردهای بازآفرینی شهری در مواجهه با بافت‌های فرسوده شهری مؤثر واقع می‌شود.

جدول شماره ۱- سیر تکاملی بازآفرینی شهری

نوع سیاست هر دوره	دهه ۱۹۵۰ بازسازی	دهه ۱۹۶۰ بازنده سازی	دهه ۱۹۷۰ نوسازی	دهه ۱۹۸۰ توسعه مجدد	دهه ۱۹۹۰ بازآفرینی
راهبرد اصلی و جهت گیری	بازسازی و گسترش مناطق قدیمی تر شهرها و شهرک‌ها اغلب بر اساس یک طرح جامع، رشد حومه‌نشینی	تداوم راهبردهای دهه ۱۹۵۰ رشد حومه‌ای و حاشیه‌ای، برخی تلاش‌های اولیه در حرکت به سوی توازن بیشتر میان بخش‌های عمومی و خصوصی توانمندسازی	تمرکز بر روی نوسازی در جای اولیه خود و طرح‌های واحد همسایگی؛ کماکان توسعه در حاشیه شهر	طرح‌های متعدد بزرگ برای توسعه و توسعه مجدد پروژه‌های کلان‌مقیاس پرهزینه پروژه‌های خارج از شهر	حرکت به سوی شکل جامع‌تری از سیاست‌گذاری و اعمال تمرکز بر روی راه‌حل‌های یکپارچه
دست-اندرکاران بانفوذ و گروه ذینفع	دولت ملی و محلی، پیمانکاران و توسعه‌دهندگان خصوصی زمین و املاک	حرکت به سوی توازن بیشتر میان بخش‌های عمومی و خصوصی	نقش رو به افزایش بخش خصوصی و تمرکززدایی با واگذاری قدرت بیشتر به دولت محلی	تأکید بر نقش بخش خصوصی و کارگزاران خاص افزایش شراکت	شراکت به عنوان رویکرد غالب
کانون اقتصادی	سرمایه‌گذاری بخش عمومی با مداخله نسبی بخش خصوصی	ادامه روند دهه ۱۹۵۰ با افزایش اثر سرمایه‌گذاری بخش خصوصی	محدودیت منابع بخش عمومی و رشد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی	نسل بخش خصوصی با تأمین گزینش بودجه از سوی بخش عمومی	توازن بیشتر میان بودجه تأمین شده از سوی بخش عمومی، خصوصی و داوطلبانه
محتوای اجتماعی	بهبود معیارهای زندگی و ساخت مسکن	بهبود اجتماعی و رفاه	اقدام اجتماع مدار و اختیار بیشتر	گروه‌های اجتماعی خودیار با حمایت بسیار گزینشی دولت	تأکید بر نقش گروه‌های اجتماعی
تأکید فیزیکی	جایگزینی نواحی درونی و توسعه حاشیه‌ای	تداوم برخی رویکردهای دهه ۱۹۵۰ موازی با توانمندسازی نواحی	نوسازی‌های گسترده بیشتر در مناطق شهری قدیمی تر	طرح‌های بزرگ جایگزینی و توسعه جدید، طرح‌های کلان‌مقیاس پرهزینه	میان‌روتر از دهه ۱۹۸۰ توجه به میراث و نگاه‌داشت ابنیه
رویکرد محیطی	منظرسازی و تا حدودی گسترش فضای سبز	بهسازی‌های گزینشی	بهسازی محیطی همراه با برخی ابتکارات	افزایش توجه به رویکردی گسترده‌تر نسبت به محیط	معرفی ایده گسترده‌تری از پایداری محیط

مأخذ: (رابرتز به نقل از صحنی زاده و ایزدی ۱۳۸۳)

### ۳-۴\_ مراحل تهیه طرح‌های توسعه شهری

سیر تحول دیدگاه‌ها و روش‌های عملی حاکم بر طرح‌های توسعه شهری در کشورهای مختلف (خصوصاً اروپای غربی) طی دو قرن که از آغاز پیدایش شهرسازی سپری شده است به ۴ مرحله متفاوت به شرح زیر قابل تقسیم است.<sup>۹</sup>

مرحله اول (از ۱۸۰۰ تا ۱۹۰۰ میلادی)، در این دوره، هنوز شهرسازی به‌عنوان حرفه‌ای مستقل به وجود نیامده است. عمده کسانی که درباره چگونگی توسعه شهرها نظر می‌دهند، نظریه‌پردازان مسائل اجتماعی برای رفع مشکلات طبقات اجتماعی هستند که با ذکر خصوصیات در خصوص شهر مطلوب یا ایدئال خود نظر می‌دهند و عموم ایده‌های مطرح شده که به‌صورت اتوپیا مطرح می‌شود شهر مناسب را خارج از شهرهای موجود می‌داند. و به همین دلیل به شرایطی اصطلاحاً آزمایشگاهی می‌اندیشند که برای تحقق شهر موردنظر باید هرگونه محدودیت و مانع به‌عنوان پیش‌فرض اولیه برداشته شده تا شهر ایدئال به صحنه ظهور برسد. بنا به همین دلیل است که بهترین نظریات مطرح شده این دوره همچون شهر خیالی رابرت اوئن<sup>۱۰</sup> (۱۸۵۸-۱۷۷۱) و فالانستر شال فوریه<sup>۱۱</sup> (۱۸۳۸-۱۷۷۲) هیچ‌گاه جنبه اجرایی پیدا نمی‌کند. زیرا بسیاری از این نظرات با پیش‌فرض تغییر شرایط وضع موجود و ساختارهای حاکم بر نظامی است که بر اساس ساختار سیاسی - اقتصادی ناشی از تحولات انقلاب صنعتی به وجود آمده است و قاعدتاً تغییر آن از عهده یک شهر ساز صرف بر نمی‌آید.

مرحله دوم (۱۹۵۰-۱۹۰۰)، شروع قرن بیستم با تحولات زیادی در عرصه علوم همراه می‌گردد، نظریات مبتنی بر استدلال استقرایی و گسترش شیوه‌های تجربی در همه علوم باب می‌شود و تدوین قواعد استدلالی بر اساس فلسفه علمی، اساس روش‌شناسی را تشکیل می‌دهد. به‌طوری‌که قواعد منطقی مبنای شناخت در فلسفه طبیعی برشمرده می‌شوند (کاپالدی نیکلاس، حقی، ۱۹۶۶:۲۲۴).

به‌تبع تدوین قواعد منطقی و احکام استدلال در همه علوم، در این دوره اصول نظری شهرسازی مدرن شکل می‌گیرد و همه صاحب‌نظران سعی در بیان تجارب استقرایی مبتنی بر مصادیق علمی دارند. بنا به همین دلیل است که در این دوره نظریات متعددی درباره شهرسازی مطرح می‌شود که برخی از آنان عبارتند از:

- نظریه شهر خطی توسط آرتور سوریا.
- نظریه شهر صنعتی توسط تونی گارینه<sup>۱۲</sup> (۱۹۴۸-۱۸۶۹)
- نظریه باغ شهر توسط ابنزر هاوارد<sup>۱۳</sup> (۱۹۲۸-۱۸۵۰)
- نظریه شهر درخشان توسط لوکور برزیه<sup>۱۴</sup> (۱۹۶۵-۱۸۸۷)

نیمه اول قرن بیستم علاوه بر ایجاد تأکید اندیشه‌های پوزیتویسمی و بروز دو جنگ جهانی، زمینه بیشتری را برای تفکر بیشتر و منطقی‌تر به مفهوم توسعه شهری ایجاد می‌نماید. به همین دلیل کنگره چهارم معماری مدرن (سیام)<sup>۱۵</sup> کلاً به موضوع شهرسازی اختصاص می‌یابد و طی آن یک الگوی نمونه برای تهیه نقشه‌های شهری ارائه می‌گردد که بر طبق آن برای هر شهر باید ۳ نقشه تهیه شود. یکی برای نشان دادن شیوه استفاده از زمین، دومی برای نشان دادن وضعیت معابر و سومین نقشه برای تکمیل موقعیت شهر با توجه به محیط اطراف آن. الگوی فوق‌الذکر مبنای تهیه طرح‌های توسعه شهری برای ۳۳ شهر از جمله لندن، پاریس، برلین، دیترویت، مادرید می‌گردد ولی این الگو تنها نقشه‌های وضع موجود را نشان می‌دهد، علاوه بر این در فاصله دو جنگ جهانی، روش‌هایی که برای سامان دادن شهرهای بزرگ به کار گرفته می‌شود، عمدتاً پراکنده و نامنسجم هستند و طرح‌های کلی شهری از محدوده مراکز شهری فراتر نمی‌روند.

<sup>۹</sup> . برای تقسیم بندی از ماخذ زیر استفاده شده است:

\* مهندسين مشاور شارمند، شیوه های تحقق طرح های توسعه شهری، جلد اول، ص ۲۶.  
\* مزینی، منوچهر «مقالاتی در باب شهر و شهرسازی»

<sup>10</sup> . Robert owen

<sup>11</sup> . Charles Fourier

<sup>12</sup> . Tony Garnier

<sup>13</sup> . Ebenezer Howard

<sup>14</sup> . Le Corbusier

<sup>15</sup> . CIAM

مرحله سوم (۱۹۷۰-۱۹۵۰)، مرحله سوم مطالعات توسعه شهری به زمان پس از جنگ جهانی دوم و نتیجه آن یعنی تخریب وسیع بسیاری از شهرهای درگیر جنگ برمی‌گردد. آنچه از ویرانی‌های به‌جای مانده جنگ برای همگان عیان است، بازسازی و نوسازی سریع شهرها و استفاده از اصول نظری شهرسازی مدرن برای تهیه طرح‌های توسعه شهری است. ضرورت‌های ناشی از برنامه‌های بازسازی و کوشش برای رفع عدم تعادل‌های موجود در چگونگی استقرار و توزیع جمعیت، تأسیسات تولیدی و خدماتی زیرساختی باعث توجه به برنامه‌ریزی و طرح‌ریزی کالبدی در سطوح منطقه‌ای و شهری نیز می‌شود.

مرحله چهارم (۱۹۷۰- به بعد)، از اواخر دهه ۱۹۶۰ ناکامی طرح‌های جامع سنتی در تحقق اهداف و آرمان‌های طرح توسعه شهری از یک سو و رواج و گسترش دیدگاه‌های جدید برنامه‌ریزی و شناخت در علوم از سوی دیگر باعث می‌شود که ضرورت تغییر در شیوه مطالعه طرح‌های توسعه شهری به وجود آید در نگاه جدید و با برداشت سیستمی، شهر همچون پدیده‌ای پیچیده، احتمالی و در حال تکامل مشخص می‌گردد که همواره پویا بوده و برای بررسی تحولات آن باید پیش‌بینی را در قالب یک سیستم پویا جستجو نمود.

و شاید بتوان به جرأت اذعان کرد که برای نخستین بار، طرح توسعه شهری از نقشه کالبدی به برنامه توسعه شهری تغییر می‌یابد. ویژگی خاص شهرسازی این مقطع زمانی با توجه به جنبه‌های اتفاقی شهر و نگرش مبتنی بر شرایط عدم قطعیت، محدودیت دانش بشری و نهایتاً نیز محدودیت اختیارات و کنترل انسانی است. به همین دلیل در دیدگاه جدید تعریف انسان و برنامه‌ریزی برای او بدین گونه بیان می‌شود:

“انسان در شرایطی که دانش وی کامل نیست عمل می‌نماید. به‌علاوه انسان اغلب از لحاظ اولویت‌ها دچار کشمکش بوده و در مقابل آن‌ها غیرمنطقی است، لذا قدرت انسان در محاسبه و کنترل خیلی محدود است و بی‌شک در شرایط عقلانیت محدود و عدم کمال این رویه ادامه خواهد یافت (David off Paul & at al. 1962).”

جدول شماره ۲، سیر تحول تهیه طرح‌های توسعه شهری (جهان)

سیر تحول تهیه طرح‌های توسعه شهری (جهان)	
مرحله اول ۱۸۰۰-۱۹۰۰	ایده‌های اتوبیایی برای رفع مشکلات اقتصادی، اجتماعی فالانستر شارل فوریه، دهکده تعاونی رابرت اوتن
مرحله دوم ۱۹۰۰-۱۹۵۰	گسترش تفکرات پوزیتویسم و استدلال استقرایی تهیه طرح آمستردام ۱۹۳۴-۱۹۳۹ طرح پاریس ۱۹۳۴-۱۹۳۹ طرح لندن بزرگ ۱۹۴۴
مرحله سوم ۱۹۵۰-۱۹۷۰	بازسازی و نوسازی سریع شهرها بعد از جنگ جهانی دوم نظم‌بخشی فعالیت‌های چهارگانه شهر (مسکن، کار، تفریح، حمل‌ونقل) استاندارد نمودن نیازهای کمی و کیفی زندگی شهری
مرحله چهارم به بعد ۱۹۷۰	توجه به جنبه‌های انسانی شهر نگرش مبتنی بر شرایط عدم قطعیت تغییر رویه مطالعات شهری از جامع به نظام سیستمی

مأخذ: مهندسین مشاور شارمند، مزینی، منوچهر

### ۳\_۵\_ سیر تحولات طرح‌ریزی شهری در ایران

فعالیت‌های مرتبط با تهیه طرح‌های جامع شهری در ایران از دو نظر قابل‌بررسی است، یکی لحاظ نمودن آثار پیشینیان از دوران باستان تا زمان حاضر و دیگری بر اساس مطالعات طرح توسعه شهری به مفهوم امروزی.

واقعیت این است که اگرچه سابقه تهیه طرح توسعه شهری در ایران قدمت اندکی دارد و حداکثر به نیم‌قرن می‌رسد. اما میراث به‌جای مانده از پیشینیان که قبل از میلاد را نیز بعضاً در برمی‌گیرد. حکایت از وجود تفکر پیش اندیشیده‌ای دارد که اگرچه با مفاهیم امروزی هماهنگ نیست اما قطعاً در زمان خود حاکی از وجود طرح‌ریزی اندیشمندانه‌ای دارد. وجود مجموعه تخت جمشید پاسارگاد، معبد چغاز نبیل در هفت‌تپه خوزستان، ارگ بم کرمان. تپه سیلک کاشان، شهر سوخته سیستان و بلوچستان و بسیاری دیگر همگی حکایت از این

دارد که سازندگان بناهای فوق‌الذکر، از پیش، نیازسنجی، امکان‌سنجی و لحاظ نمودن جمیع شرایط اقلیمی و سازه‌ای، امنیتی و غیره را در نظر گرفته و بر اساس تلفیق متناسب آن‌ها با یکدیگر به ساخت اقدام نموده‌اند. نقطه عطف اولیه در ساخت شهر ایرانی که مبتنی بر نظام بندی شهر و تفکر در خصوص چگونگی تقسیم‌بندی آن است به دوران ساسانیان بازمی‌گردد. در واقع ظهور دولت ساسانی، اولین حرکت جامعه شهری ایران برای تمرکز و رسیدن به قدرت است. زیرا تا قبل از آن، حکومت همیشه از آن جامعه ایلی می‌بود که با جنگ و ستیز به قدرت می‌رسید، ولی نطفه اصلی دولت ساسانی در شهر بسته شد و زمینه حکومت در فضای جامعه شهری پرورش یافته است و بنا به همین دلیل است که شهر پایه نهادهای اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، سیاسی و بازرگانی، اداری دولت ساسانی می‌گردد (حبیبی ۱۳۹۷: ۲۹).

### ۳-۶\_ سیر تحول برنامه‌ریزی شهری بعد از ورود اسلام به ایران

تحولات شهرسازی مبتنی بر نگرش اسلام که بر اساس محوریت عناصر کالبدی مذهبی (مسجد، بازار و...) شکل می‌گیرد به سه دوره به شرح زیر قابل تقسیم‌بندی است (مشهدی زاده دهقانی، ۱۳۹۰: ۲۳۱). ۱- قرون اولیه اسلامی: در این مرحله به دلیل تأثیرات به‌جای مانده از نظام شهرنشینی دوران ساسانی، اصول قبلی حاکم بر تفکرات این نظام همچنان پا برجاست. اما به تدریج بر اثر عوامل جدید، سیاست‌های شهرسازی تغییر می‌کند. ۲- قرون میانی اسلامی: در این زمان، در کنار آرامش سیاسی و رونق اقتصادی، هنر ایرانی در قالب معماری ساختمان‌ها شکوفا می‌شود و عناصر اصلی زیبایی‌شناسی شهری را به وجود می‌آورد و اگرچه یورش مغول باعث ویرانی بسیاری از شهرهای آباد می‌شود ولی از آنجایی که احداث شهرهای جدید و یا نوسازی آن‌ها در این دوره، یکی از وظایف اصلی دولت شناخته می‌شود، در زمان حکومت غازان خان، الجاتیو و ابوسعید، شهرسازی شیوه نوین را پذیرا شده و شهرهایی چون مراغه، تبریز و سلطانیه بازسازی و یا احداث می‌شوند. به طوری که پروفیسور پوپ<sup>۱۶</sup> در این خصوص اذعان دارد که: خواجه رشیدالدین وزیر غازان خان، شهری: شامل ۲۴ کاروانسرا، ۱۵۰۰ مغازه و ۳۰ هزار خانه مسکونی برای محل سکونت دانشمندی که از اطراف جهان گرد آمدند بنا می‌نماید. ۳- قرون متأخر اسلامی: در این مقطع نقطه عطف دیگری در تاریخ شهرسازی و شهرنشینی ایران اتفاق می‌افتد و آن تغییر اساسی ساختار شهرهای ایران با گشایش شبکه‌های ارتباطی، ساختار فضاهای عمومی متمایز از اماکن مذهبی و ایجاد ساختار شهرهای ایران با گشایش شبکه‌های ارتباطی، ساختار فضاهای عمومی متمایز از اماکن مذهبی و ابنیه زیبا از حیث جنبه‌های معمارانه، رونق شهرنشینی و همچنین احداث دو عنصر اصلی طراحی شهری یعنی میدان و خیابان به همراه بازارها و کاروانسراهای شهری است. اوج این اقدامات در عهد صفوی خصوصاً هنگام سلطنت شاه‌عباس اول است که زمان شکوفایی هنرهای مختلف خصوصاً نقاشی، معماری و شهرسازی را به همراه دارد (فقیه، ۱۳۵۴).

### ۳-۷\_ شهرسازی دوران معاصر ایران<sup>۱۷</sup>

از سال ۱۲۸۵ هجری شمسی به بعد هم‌زمان با انقلاب مشروطیت، گشایش اولین مجلس ملی، تدوین قانون اساسی و تصویب قانون بلدیة، نقطه عطف جدیدی در تاریخ ایران ایجاد می‌شود. این انقلاب همسو با تلاطمی که در جهان سرمایه‌داری و صنعتی ایجاد شده است، آرمان شهر خود را جستجو می‌کند و به دنبال قانونمند کردن رابطه دولت و رعیت، همراه با تحولات جامعه اروپایی در عرصه‌های مختلف از جمله نظام شهری است. به عبارتی روشن‌تر انقلاب مشروطیت بر آن بود تا با یک برش تاریخی روش زیست و تولید جامعه را تعریفی مجدد نماید (حبیبی، ۱۳۹۷: ۱۴۵).

نکته قابل توجه در این نگرش این است که برای شهر نقشه جامع تهیه نمی‌شود بلکه اولین نقشه تهیه شده به نام نقشه خیابان‌ها برای تهران در سال ۱۳۰۹ هجری شمسی و همدان ۱۳۱۰ هجری شمسی (۱۹۳۱) تهیه می‌شود که در آن توجه به خیابان بیش از هر عنصر کالبدی دیگر مطرح می‌گردد (کریمیان، ۱۳۵۳). به دنبال تصویب قانون تعریض و توسعه معابر (۱۳۱۲ هجری شمسی) که به تعبیری آغاز فعالیت‌های شهرسازی در ایران نام‌گرفته است (مزینی، ۱۳۷۰). در سال‌های پس از تصویب قوانین فوق‌الذکر و با تغییر نظام قدرت از

<sup>16</sup>. Arthur Upham Pope

<sup>17</sup>. <http://urbanplanning2.blogfa.com/post/43>



پهلوی پدر به پسر، شهر توسعه بطنی خود را عمدتاً در طول مسیر خیابان‌های احداثی گذشته دنبال می‌کند و سیمای شهری با حضور نمایندگان معماری مدرن شکل می‌گیرد و کلاً شهر ایرانی بر آن است که برای اولین بار در تاریخ خود، تباين‌ها و تفاوت‌های اقتصادی - اجتماعی را تبلور کالبدی بخشد (حبیبی، ۱۳۹۷: ۱۷۴). با تشکیل وزارت آبادانی و مسکن و در دستور کار قرار گرفتن طرح‌های جامع (۱۳۴۳ هجری شمسی)، مقطع جدید تاریخ شهرسازی ایران که مبتنی بر تهیه طرح در قالب دستورالعمل مدون است شکل می‌گیرد.

جدول شماره ۳، بررسی سیر تحول مطالعات طرح‌های توسعه شهری در ایران

بررسی سیر تحول مطالعات طرح‌های توسعه شهری در ایران	
دوران باستان (قبل از اسلام)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• وجود تفکرات از پیش برنامه‌ریزی شده برای ساخت و ساز</li> <li>• احداث مجموعه‌های بزرگ (تخت جمشید، جغاز نیل، ارگ بزم، شهر سوخته</li> <li>• ایجاد شهرهای هندسی مثل فیروزآباد، نیشابور، جندی شاپور</li> <li>• ریخت‌شناسی شار دوره ساسانی (دژ حکومتی / شارسنان / ربض / بازار میدان</li> </ul>
بعد از اسلام تا عصر مشروطیت	<ul style="list-style-type: none"> <li>• اضافه شدن عنصر کالبدی مسجد در مراکز شهر</li> <li>• توسعه شهر فنودالی و ارتباط شهر با روستا</li> <li>• توسعه هنر ایرانی در قالب معماری ساختمان‌ها و ایجاد شهرهای پررونق مثل سمرقند، بخارا، هرات</li> <li>• رونق شهرنشینی با اضافه شدن دو عنصر میدان و خیابان خصوصاً در عصر صفویه</li> <li>• گسترش شهرهای آباد و پررونق (مثل اصفهان طرح پاریس ۱۹۳۹-۱۹۳۴</li> <li>• طرح لندن بزرگ ۱۹۴۴</li> </ul>
دوران معاصر تا انقلاب اسلامی	<ul style="list-style-type: none"> <li>• انقلاب مشروطیت و قانونمند شدن رابطه دولت و مردم</li> <li>• تحول از سنت به مدرنیسم در عصر پهلوی و گسترش شهر تهران تغییر ساختارهای فضایی شهرها با مداخله‌گری دولت مقتدر (ثروت و قدرت)</li> <li>• تهیه نقشه خیابان‌ها (۱۳۰۹)</li> <li>• تهیه طرح‌های شهرسازی در قالب معابر (به هم ریختن بافت سنتی شهرها)</li> <li>• تصویب قوانین مرتبط با شهرسازی (شهرداری و انجمن شهر، وزارت آبادانی و مسکن ...)</li> <li>• تهیه اولین طرح‌های جامع شهری از دهه ۱۳۴۰</li> </ul>

مآخذ: <https://www.shahrsazionline.com>

### ۳-۸\_ سیر تحولات رویکرد بازآفرینی در ایران :

ایران نیز در مواجهه با بافت‌ها و محدوده‌های ناکارآمد در شهرها، رویکردها و روش‌های مختلف برنامه‌ریزی و طرح‌ریزی توسعه شهری را در بیش از پنج دهه تجربه کرده است. طرح‌های توسعه و عمران در سطوح مختلف ملی، منطق‌های، شهری و محلی به‌منظور هدایت روندهای توسعه شهری تهیه شده و مواجهه با محدوده‌های ناکارآمد در شهرها در قالب طرح‌های موضعی و موضوعی (طرح‌های بهسازی و نوسازی شهری و ساماندهی و توانمندسازی سکونت‌گاه‌های غیررسمی) و با اتخاذ مجموعه‌ای متنوع از سیاست‌ها در قالب هفت دوره، روندی تحولی و تکاملی را طی کرده است (ایزدی، ۱۳۹۲).

۱- پیش از انقلاب اسلامی ۱۳۵۷: تخریب و بازسازی گسترده باهدف تغییر ساختار موجود و جایگزینی عناصر جدید، با تکیه کامل بر بودجه عمومی دولت و بی‌توجهی به نهادهای اجتماعی و ساکنان و مالکان، اصلی‌ترین رویکرد دولت در مواجهه با بافت‌های کهن بود که منجر به گسترش بی‌رویه شهر و انزوای مراکز قدیمی شد. این تخریب و بازسازی مبین رواج رویکرد نوگرایی با وابستگی شدید به الگوهای غربی در آن دوران است.

۲- پس از انقلاب تا پایان جنگ تحمیلی در سال ۱۳۶۷: «طرح‌های روانبخشی» اصلی‌ترین سیاست در بهسازی موضعی محلات قدیمی در این دوران بود که در قالب یک برنامه دولتی وابسته به درآمدهای عمومی، با ابعاد مشارکتی بسیار محدود و نگاهی صرفاً کالبدی به چالش‌های محیطی، تهیه و اجرا شد. شرایط اقتصادی حاکم مانع از تعمیم این سیاست به همه شهرها شد و در حد چند اقدام موضعی در شهرهای اصفهان، یزد، سمنان، گرگان و شیراز باقی ماند.

۳- حدفاصل سال‌های ۱۳۶۸ تا ۱۳۷۲: «طرح‌های تفصیلی ویژه مراکز تاریخی» به‌ویژه شهرهای آسیب‌دیده در جنگ و پس‌از آن «طرح محوره‌های فرهنگی تاریخی» اصلی‌ترین برنامه‌های دولت در مواجهه با بافت‌های ناکارآمد در سال‌های اولیه پس از جنگ بود. در این برنامه‌ها، بافت‌های مراکز شهری که همواره همچون بخش مجزایی از پیکره شهر مشمول برنامه‌ریزی‌های موضعی قرار می‌گرفتند، با جامعیت ساختاری شهر و سرزمین پیرامونی، مورد توجه واقع شدند. سیاست غالب در این دوره بهسازی و نوسازی تدریجی به دست مردم با اجرای طرح‌های بهسازی با ساختاری مشابه طرح‌های تفصیلی رایج بوده است. نبود زیرساخت‌های لازم در محلات هدف، عدم برخورداری ساکنان از ابزارهای مالی و سیاست‌های تشویقی، و فقدان توانمندی و ظرفیت‌های لازم در شهرداری‌ها برای قبول چنین مأموریتی از مهم‌ترین علل تحقق نیافتن برنامه‌های بهسازی شهری در این دوره به شمار می‌رود.

۴- حدفاصل سال‌های ۱۳۷۲ تا ۱۳۷۶: سیاست تجمیع اصلی‌ترین رویکرد دولت در بهسازی و نوسازی بافت‌های شهری در این دوران به شمار می‌رود که از طریق تملک، پاکسازی و تجمیع واحدهای موجود در اراضی و املاک واقع در بافت‌های مراکز شهری برای جبران بخشی از مسکن مورد نیاز به اجرا درآمد. این سیاست که ابتدا با عنوان «تجمیع» و سپس با درج در برنامه پنج ساله دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و سیاسی کشور با عنوان «بافت مسئله‌دار شهری» تعریف شد، اجرای پروژه‌های پاکسازی و تجمیع در مقیاس کلان را با تأکید بر ابعاد کالبدی و با دخالت مستقیم دولت در پی داشت.

۵- حدفاصل سال‌های ۱۳۷۶ تا ۱۳۸۸: با تشکیل سازمان عمران و بهسازی شهری وابسته به وزارت مسکن و شهرسازی در سال ۱۳۷۶، دوره تازه‌ای در سیاست‌گذاری، برنامه‌ریزی و اجرای برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری آغاز شد. هدف اصلی از تشکیل این سازمان، ایجاد نهادی سیاست‌گذار، برنامه‌ریز و ناظر بر تحقق برنامه‌های عمران و بهسازی به‌منظور دستیابی به توسعه موزون، متعادل و پایدار شهری از طریق شناسایی و استفاده از ظرفیت‌های موجود کالبدی، اقتصادی و اجتماعی در داخل محدوده قانونی شهرها و تعادل بخشی به استقرار جمعیت و جلوگیری از گسترش بی‌رویه شهرها و همچنین فراهم کردن امکان زندگی سالم، ایمن و استاندارد بوده است. با اتخاذ چنین سیاستی، قلمرو جغرافیایی بهسازی و نوسازی شهری گسترش یافت و سیاست جدیدی با عنوان «توسعه درونی» نخستین بار در پاسخ‌گویی به چالش‌های بافت‌های ناکارآمد در دستور کار قرار گرفت. در این دوران، به‌منظور کاستن از تبعات و مشکلات ناشی از اجرای پروژه‌های بزرگ‌مقیاس پاکسازی در دوره پیشین و دخالت مستقیم دولت بدون مشارکت با سایر نقش‌آفرینان، سیاست تشویق بخش خصوصی و سرمایه‌گذاران برای مشارکت در اجرای پروژه‌های نوسازی اجرا شد.

۶- حدفاصل سال‌های ۱۳۸۸ تا ۱۳۹۲: با توجه به اهمیت حضور و مشارکت گسترده ساکنان، مالکان و سایر کنشگران بهسازی و نوسازی شهری در موفقیت و تحقق اهداف برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری، فراهم کردن بسترهای لازم برای تسهیل حضور بخش خصوصی، ساکنان و سایر نهادها و دستگاه‌های ذی‌مدخل به طرق مختلف در دستور کار دولت و شهرداری‌ها قرار گرفت.

۷- از سال ۱۳۹۲ تاکنون: با آغاز این دوره، آسیب‌شناسی و بازنگری در مجموعه سیاست‌ها و اقدامات بهسازی و نوسازی شهری در دستور کار قرار گرفت. دولت و شهرداری‌های کشور در طی سالیان گذشته تلاش‌های زیادی برای حل چالش‌های بافت‌های ناکارآمد کرده‌اند که در قالب بیش از ۵۵ هزار هکتار محلات نابسامان میانی، ۲۴ هزار هکتار عرصه‌های تاریخی مراکز شهرها و ۶۱ هزار هکتار سکونت‌گاه‌های غیررسمی شناسایی شده‌اند.

#### ۴\_ روش تحقیق

روش تحقیق، بر مبنای مطالعه اسنادی و کتابخانه‌ای است. داده‌ها و اطلاعات به‌دست‌آمده از مطالعه منابع کتابخانه‌ای و اسناد و مدارک مربوطه و سعی شده است با استفاده از روش توصیفی-تحلیلی به بررسی داده‌ها و اطلاعات گردآوری‌شده پرداخته و در نهایت به نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهاد برای اصلاح نارسایی‌ها پرداخته شود.

## ۵\_ مروری اجمالی به پژوهش‌های انجام شده

چاپین (۲۰۰۹) در مطالعه‌ای با عنوان «شروع برنامه‌ریزی و طرح‌ریزی برای شهر» مدعی است تأثیرات انقلاب صنعتی در شهرهای اروپایی سبب گسترش بی‌سابقه آن‌ها شده است. این توسعه به‌مرور زمان مشکلاتی برای این شهرها ایجاد می‌کند و از این زمان به بعد اندیشه برنامه‌ریزی و طرح‌ریزی طرح‌های «برای شهر به‌طور جامع شکل می‌گیرد. همچنین شارمند (۱۳۹۰) در مطالعه‌ای تحت عنوان «طرح‌های شهر ایران» اظهار می‌دارد که اولین طرح شهری به سال ۱۳۱۰ توسط کارل فریش آلمانی برای شهری ایران همدان تهیه شد و کلاً تهیه و تصویب طرح‌های شهری به برنامه سوم قبل از انقلاب بازمی‌گردد که هدف آن‌ها بررسی مسائل موجود در شهر و ارائه پیشنهاد برای رفع نواقص موجود در آینده و ایجاد شهری پر از آرامش برای ساکنان است.

محمد فاضلی و همکاران (۱۳۹۱) در پژوهش «ارزیابی پیامدهای اجتماعی طرح شهری تونل توحید در شهر تهران» به این نتیجه دست‌یافته‌اند که شهرداری با ساخت تونل نه‌فقط عدالت اجتماعی را در شهر تهران بین شهروندان برقرار نکرده است بلکه نابرابری‌های اجتماعی را در بین محلات و مناطق تحت تأثیر افزایش داده است. در مطالعه‌ای دیگر، با عنوان «ارزیابی میزان انطباق مکانی در فرآیند اجرای طرح‌های جامع شهری در شهر بناب» رسول قربانی و همکاران (۱۳۹۳) بیان می‌دارند که گسترش شهر در طول جامع شهری در شهر بناب دوره طرح در ابعاد مختلف اعم از محدوده، جهات توسعه، استقرار مکانی کاربری‌ها، تراکم شهری از پیشنهادات طرح تخطی نموده و سازمان اجرایی ناظر بر آن نتوانسته است گسترش شهر را با پیشنهادات موجود منطبق سازد. ناصر رضایی و همکاران (۱۳۹۷) در مطالعه‌ای با عنوان «تبیین نقش عوامل مؤثر بر تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری» بیان می‌دارد که معیار بسترهای قانونی مناسب‌ترین تأثیر را در تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری دارا است و معیارهای نوع مالکیت زمین، مشارکت ذینفعان و ذی-نفوذان، امکانات مالی و اجرایی شهرداری‌ها، تعیین مشاور مجرب، نقش مدیریت شهری در تأمین زمین و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، کمترین تأثیر را در تحقق‌پذیری طرح‌ها دارند. در مطالعه‌ای دیگر، با عنوان «ارزیابی عوامل اثرگذار بر عدم تحقق‌پذیری طرح‌های جامع شهری در ایران و چالش‌های مربوط به آن» زنگی‌آبادی و همکاران (۱۳۹۳) بیان می‌دارند که طرح‌های شهری در منطقه ۶ تبریز، مربوط به آن تحقق‌نیافته است و چالش‌های مثل محاسبه نادرست تحولات جمعیتی، عدم تحقق سلسله‌مراتب مراکز شهری، عدم تحقق‌پذیری جمعیت مناطق و محلات شهری و عدم تحقق‌پذیری تراکم پیشنهادی در این کلان‌شهر همچنان پابرجا است. بدین ترتیب، عمده مطالعات صورت گرفته در زمینه طرح‌های شهری تا به امروز در زمینه تحقق و عدم تحقق طرح‌ها، چگونگی و زمان شکل‌گیری آن‌ها و ارزیابی پیامد طرح‌ها بوده است.

## ۶\_ یافته‌های تحقیق

"مرور مختصری بر فرآیند تهیه و تصویب طرح‌های توسعه شهری نشان‌دهنده وجود برخورد متمرکز و آمرانه در تهیه آن‌هاست. همان‌طور که گفته شد اولین طرح‌های توسعه شهری از سوی دولت و با تشخیص اولویت دستگاه حاکم نسبت به تهیه طرح شهری برای هر یک از شهرهای کشور تهیه شدند. به‌وضوح نمی‌توان تأثیر چنین سیستم شهرسازی آمرانه‌ای را در همه زمینه‌های شهری از جمله طرح‌های توسعه شهری نادیده گرفت. طرحی که بر اساس اعتبار سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی و تصمیم وزارت مسکن و شهرسازی و یا وزارت کشور و عقد قرارداد یکنواخت با مشاور تهیه می‌شود بدون آنکه در بسیاری موارد مجری طرح یعنی شهرداری با آن ارتباط برقرار کند و یا مردم به‌عنوان کسانی که طرح درباره محیط زندگی‌شان تهیه‌شده از آن اطلاعی یابند، به‌طور یقین اگر نتوان آن را در اجراء موفق دانست، می‌توان گفت مشکلات زیادی در اجراء پیش رو خواهد داشت" (تشکر، ۱۳۷۹: ۷).

با توجه به خاستگاه نظریات و تجربیات رویکرد بازآفرینی شهری، در ایران خلاء نظریه‌پردازی در این مقوله، منجر به اتکای صرف به تجارب جهانی شده است. در مواجهه با مشکلات بافت‌های تاریخی، آنچه در عمل تاکنون در کشور ما اجرا شده است، برخورد دو نگاه حفاظت محور و نگاه توسعه محور در مجموعه مدیریت شهری بوده است. در واقع آنچه تاکنون محقق نشده است، مشارکت ساکنان در بازآفرینی محدوده سکونت خود بوده است. این مهم، حاصل عدم اعتماد مردم به مجموعه مدیریت-شهری و مهم‌تر از آن عدم اعتماد برنامه‌ریزان و مدیران شهری به توانایی مردم در تصمیم‌سازی و تعیین راهکارهای توسعه محلی است (حیبی و سعیدی رضوانی، ۱۳۷۴: ۱۷).

- اصلی‌ترین چالش‌ها در برنامه‌ریزی و طرح‌ریزی توسعه در محدوده‌های ناکارآمد شهری به شرح زیر شناسایی شده است (ایزدی، ۱۳۹۲):
- فقدان نگاه آمایشی و بی‌توجهی نسبت به ماهیت پیچیده شهرها و همچنین عدم پیش‌نگری و توجه به سیاست‌ها و برنامه‌های پیش‌گیرانه در گسترش محدوده‌ها و محله‌های ناکارآمد شهری؛
  - بی‌توجهی به سهم و حضور شهروندان و همکاری نهادهای مدنی در سیاست‌گذاری، برنامه‌ریزی و اجرای طرح‌ها و برنامه‌ها؛
  - نبود وفاق ملی و عدم همگرایی دستگاه‌های مختلف دخیل در فرایندهای بهسازی و نوسازی شهری؛
  - توجه صرف به ابعاد کالبدی و زیباشناسی در امر ساماندهی و بهسازی محدوده‌های هدف و توجه نداشتن به سرزندگی اجتماعی و اقتصادی و ملاحظات زیست‌محیطی و همچنین غفلت نسبت به سایر ابعاد ذهنی در مفهوم کیفیت زندگی؛
  - عدم ایفای نقش صحیح کنشگران مختلف دخیل، به‌ویژه درگیری‌ها و مداخله‌های اجرایی مستقیم دولت و شهرداری‌ها در فرایند بهسازی و نوسازی شهری؛
  - بی‌توجهی به توانمندسازی ساکنان محله‌ها و محدوده‌های هدف برای حضور و مشارکت در فرایند بهسازی و نوسازی و همچنین پایین بودن سطح آگاهی عمومی نسبت به اهمیت و ضرورت برنامه‌ها؛
  - بی‌توجهی به ارزش‌ها و ثروت‌های فرهنگی تاریخی شهرها و در معرض خطر تخریب بودن آثار به‌جامانده و همچنین کیفیت نازل و نایمن ساخت‌وساز در حوزه نوسازی شهری؛
  - عدم تخصیص منابع لازم برای توسعه خدمات، ارتقای زیرساخت‌ها و اعطای تسهیلات به ساکنان و مالکان؛
  - عدم همگرایی برنامه‌های مختلف توسعه شهری به‌ویژه برنامه‌های تأمین مسکن با توجه به ظرفیت‌ها و فرصت‌های موجود در محلات هدف برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری؛
  - بی‌توجهی به ظرفیت‌سازی در حاکمیت شهری به‌منظور اعطای نقش محوری به این نهاد به‌عنوان مدیریت واحد و هماهنگ شهری؛
  - فقدان حمایت‌های لازم از سرمایه‌گذاران، توسعه‌گران و سازندگان بخش خصوصی در جهت تشویق و افزایش انگیزه آنان برای حضور در طرح‌ها و برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری؛
  - عدم برخورداری از دانش روز و فقدان نظام ارزیابی و پایش اقدامات به‌منظور استفاده از تجربه‌های حاصل از اقدامات گذشته و همچنین نابسامانی رویکردها و رویه‌ها؛
  - نبود الگوی مناسب مسکن کم‌درآمدها و جدا بودن سیاست‌های تأمین مسکن، که عمدتاً دولتی و از بالا به پایین هستند، از برنامه‌ها و سیاست‌های توسعه شهری در سطح محلی
  - بی‌اعتمادی ساکنان محله‌ها و محدوده‌های هدف بازآفرینی شهری نسبت به اقدامات و سیاست‌های بخش حکومتی (دولت، شهرداری‌ها و...)
  - بی‌توجهی به برنامه‌های کاهش خطرپذیری آبنیه و زیرساخت‌های شهری در برابر بلایا و سوانح در محله‌ها و محدوده‌های هدف بازآفرینی شهری؛

## ۷\_ بحث و نتیجه‌گیری

توسعه ناموزون شهرهای کشور در دهه‌های اخیر، زمینه را برای تهیه طرح‌های توسعه شهری فراهم آورده است. به موازات تغییرات صورت گرفته در شهرها، که ناشی از عواملی مانند رشد طبیعی جمعیت شهری، و شهری شدن جوامع بوده نیاز به طرح و اعمال برنامه-ریزی شهری احساس گردید. سیاست‌گذاری‌های توسعه در ایران طی دهه‌های اخیر، به رشد ناموزون و عدم تعادل‌های شدیدی در توسعه، چه به لحاظ بخشی (میان بخش‌های کشاورزی، صنعت و خدمات یا بخش‌های سنتی و مدرن) و چه به لحاظ فضایی- مکانی میان شهرها و روستاها و حتی در سطوح مختلف جوامع شهری منجر شده است به همین دلیل، برای توسعه متوازن شهرهای امروزی و رهایی از مشکلات، "طرح‌های شهری" بنیادی‌ترین ابزار شکل‌دهی و نظم‌دهی به شمار رفته و می‌روند. بیش از چهار دهه از زمان

تهیه و اجرای طرح‌های شهری به‌منظور ساماندهی شهرها می‌گذرد و به‌رغم همه تمهیداتی که در عناوین طرح‌ها و محتویات آن‌ها صورت گرفته، ارزشیابی‌ها نشان می‌دهد که این طرح‌ها در دستیابی به اهداف خود ناموفق بوده‌اند. بدون تردید شهرداری‌ها و سازمان‌های تهیه‌کننده طرح‌ها در این مدت تجربیات زیادی کسب کرده‌اند. اما به دلیل مشکلات زیاد، بسیاری از مسائل همچنان پابرجاست. در بررسی سیر تکوینی نوسازی شهری به‌عنوان بخشی از توسعه‌های شهر، ملاحظه می‌گردد که نوع نگاه به روش‌های مداخله و اقدامات حاصل از پروژه‌های ضربتی، کلان‌مقیاس با پیش‌زمینه‌های آمرانه و اجباری و تأکید بیشتر بر ابعاد کالبدی و اقتصادی و همچنین تسلط اندیشه‌های مدرنیستی و عدم توجه به پیامدهای اجتماعی\_ فرهنگی در رویکردهای پیش از بازآفرینی، به‌سوی اقداماتی قابل‌انعطاف‌تر، تدریجی، خردمقیاس و جامع‌نگر تغییر نموده است.

بی‌شک بازآفرینی محدوده‌های ناکارآمد شهری، که شکل‌گیری آن‌ها ناشی از نابسامانی نظام‌های برنامه‌ریزی در سطوح کلان‌تر اقتصادی و اجتماعی است، نیازمند یکپارچه‌سازی و ایجاد هماهنگی در تمامی مقیاس‌های فضایی برنامه‌ریزی توسعه شهری است. بازنگری در رویکردها و روندهای گذشته برنامه‌ریزی توسعه شهری در محدوده‌های ناکارآمد و انتخاب بازآفرینی شهری به‌عنوان سیاست اصلی وزارت راه و شهرسازی در ارتقای کیفیت زندگی و شاخص‌های زیست‌پذیری شهرها ضرورت تبیین چارچوبی روشن از چستی و اصول این سیاست را به‌منظور اعمال در تمامی ارکان نظام برنامه‌ریزی شهری پیش رو قرار می‌دهد. از این‌رو، دستیابی به بینشی مشترک از این سیاست، گامی اصلی در تحقق چشم‌انداز و اهداف سند ملی و شکل‌گیری ساختارهای نهادی و ابزارهای پشتیبان است.

## ۸\_ فهرست منابع

- ابراهیم‌زاده، عیسی و گل‌آفرین، ملکی (۱۳۹۱)، تحلیلی بر ساماندهی و مداخله در بافت فرسوده شهری، مطالعه موردی شهر خرم‌آباد، فصلنامه پژوهش‌های جغرافیای انسانی، دوره ۴۴، شماره ۳، صص ۲۳۴-۷۰۲.
- ایزدی، محمدسعید، فیضی، رضا (۱۳۸۹)، بازآفرینی شهری کنش و بینشی جامع و یکپارچه در ساماندهی محدوده‌های هدف برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری. هفت شهر ۳۴-۳۳، ۸۰-۷۴.
- ایزدی، محمد سعید (۱۳۹۲)، هفت شهر، شماره ۶۲.
- ایزدی، محمدسعید (۱۳۹۲)، سیاست‌ها و برنامه‌های باززنده‌سازی و بازآفرینی عرصه‌های تاریخی، (ارائه پاورپوینت در جلسه هفتم شورای سیاست‌گذاری شرکت بازآفرینی شهری ایران).
- آیینی، محمد، بازآفرینی بافت‌های فرسوده، روزنامه ایران اقتصادی، ۱۳۸۸.
- پوپ، آرتور، معماری ایرانی، ترجمه رضا بصیری، (۱۳۶۳).
- تشکر، زهرا، (۱۳۷۹) طرح‌های توسعه شهری؛ ناکارآمدی در اجراء، ماهنامه شهرداری‌ها، سال اول، شماره ۱۲.
- پوراحمد، احمد؛ حبیبی، کیومرث؛ کشاورز، مهناز (۱۳۸۹) سیر تحول مفهوم شناسی بازآفرینی شهری به‌عنوان رویکردی نو دریافت‌های فرسوده شهری، مجله شهر ایرانی - اسلامی، شماره ۱، دوره ۱، صص ۹۳-۷۳.
- حبیبی، محسن، سعیدی رضوانی، هادی (۱۳۸۴)، شهرسازی مشارکتی؛ کاوشی نظری در شرایط ایران. نشریه هنرهای زیبا، ۲۴، ۱۵-۲۴.
- حبیبی، محسن، «از شار تا شهر» ص ۱۴۵.
- رضایی، ناصر؛ ماجدی، حمید؛ زرآبادی، زهرا سادات و ذبیحی، حسین (۱۳۹۷). تبیین نقش عوامل مؤثر بر تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری. فصلنامه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، ۵۷-۴۷، ۳۴.
- رابرتز، پیتر، سایک، هیو. (۲۰۰۰)، بازآفرینی شهری. ترجمه محمدسعید ایزدی و پیروز حناچی (۱۳۹۳)، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- زنگی‌آبادی، علی؛ عبداللهی، مهدی؛ سالک قهفرخی، رقیه و قاسم‌زاده، بهنام (۱۳۹۳). ارزیابی عوامل اثرگذار بر عدم تحقق‌پذیری طرح‌های جامع شهری در ایران و چالش‌های مربوط به آن. مجله پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، ۱۸، ۴۱-۵۸.

- صحنی زاده، مهشید و ایزدی، محمد سعید ( ۱۳۸۳ ) حفاظت و توسعه شهری: دو رویکرد مکمل یا مغایر؟، فصلنامه شهرسازی و معماری آبادی، سال ۱۴ ، شماره ۴۳ ، صص ۱۲۰.
- فقیه، نسرین، (۱۳۵۴)، «اصفهان شهری برای عابر پیاده»، مجله هنر و مردم، شماره ۱۵۲.
- قربانی، رسول؛ جام کسری، محمد و میرزابکی، ملیحه (۱۳۹۳)، ارزیابی میزان انطباق مکانی در فرآیند اجرای طرح‌های جامع شهری. جغرافیا و برنامه‌ریزی، ۴۹، ۲۱۶-۱۹۲.
- کلانتری، حسین، پوراحمد، احمد، فنون و تجارب برنامه‌ریزی مرمت بافت تاریخی شهرها، نشر سازمان انتشارات جهاد دانشگاهی، تهران، ۱۳۸۴.
- کریمان، حسین، تهران درگذشته و حال، ۱۳۵۳.
- کاپالدی نیکلاس، ۱۹۶۶، فلسفه علم، ترجمه علی حقی، ص ۲۲۴
- مزینی، منوچهر، «طرح‌ریزی شهری و تبیین چند مفهوم تازه»، مجموعه مطالعات طرح‌ریزی کالبدی ۱۳۷۰، ص ۲۲۰
- مفیدی، مهرانوش، بحرینی، سید حسین، ایزدی، محمدسعید (۱۳۹۳)، رویکردها و سیاست‌های نوسازی شهری (از بازسازی تا بازآفرینی شهری پایدار، فصلنامه علمی-پژوهشی مطالعات شهری، شماره ۹،
- مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵، نتایج تفصیلی سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن
- مهندسین مشاور شارمند، شیوه‌های تحقق طرح‌های توسعه شهری، جلد اول، ص ۲۶، مزینی، منوچهر «مقالاتی در باب شهر و شهرسازی».

- Tiesdel, S., Oc, T. & Heath, T. (1996) Revitalizing historic urban quarters, Oxford, UK, Architectural Press.
- CLG (Communities and Local Government) (2007e) Strong and Prosperous Communities: The Local-Government White Paper – Making It Happen: The Implementation Plan, London: HMSO.
- Roberts, P. 2000. The evolution, definition and purpose of urban regeneration, in P. Roberts and H. Syke (eds.), Urban Regeneration, A Handbook. British Urban Regeneration Association, SAGE Publications, London.
- Bianchin I, F, & Parkinson, M. Cultural Policy and Urban Regeneration. Manchester: Manchester University Press, 1993.
- <http://urbanplanning2.blogfa.com/post/43>
- <https://www.shahrsazionline.com/3474>
- [http://www.haftshahrjournal.ir/article\\_32855\\_cfb0cb2d38926ffc95ccdcc4926dd343.pdf](http://www.haftshahrjournal.ir/article_32855_cfb0cb2d38926ffc95ccdcc4926dd343.pdf)
- David off Paul & Thomas Rainer “Achoise Theory of Planning”. Journal of the American in Stituetet Planners, 1962.

## **Investigating the process of urban planning in developed countries with an emphasis on urban regeneration in the last three decades, "case study of Iran"**

### **Abstract**

As a geographical, economic, political and sociological reality, the city has been influenced by each of these factors in each period of its growth and development and has influenced each of them. The complexity of each of these factors has caused the complexity of the city as their spatial crystallization. Certainly, organizing and ordering the city and how it grows and evolves requires the thematics of the city and urban issues and then planning for it. In recent decades, several policies have been proposed to deal with the issue of environmental quality, social dignity and economic vitality of cities (especially in their inner areas) and various programs have been implemented in this regard. During the last three decades in developed countries, in order to solve the problems and bottlenecks in declining urban areas, various approaches have been experienced in theory and practice. The development policies in Iran during the last decades have led to uneven growth and severe imbalances in development, both in terms of sectors (between agriculture, industry and services or traditional and modern sectors) and in terms of Spatial-spatial differences between cities and villages and even at different levels of urban communities have resulted. For balanced urban development and minimization of problems, related institutions have turned to creating "urban plans" which are considered the most fundamental means of shaping and organizing. More than three decades have passed since the preparation and implementation of urban plans for the purpose of organizing the urban space, despite all the measures taken, evaluations show that these plans have failed to achieve their goals. The main goal is to examine the views of thinkers and planners in line with the factors affecting urban plans.

**Keywords:** planning, urban development, urban plans, urban regeneration