مدیریت شهری
شماره ۳۵ تابستان ۱۳۹۳
No.35 Summer 2014
۱۴۳-۱۶۶
زمان دریافت مقاله: ۱۳۹۲/۸/۳ زمان پذیرش نهایی: ۱۳۹۳/۳/۲

بازبینی مدیریت راهبردی برنامه‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های شهری و ارائه مدل برتر در فرآیندهای مداخلاتی آن

سارا ناصری*- کارشناسی ارشد معماری دانشگاه آزاد اسلامی‌واحد تهران مرکزی، تهران، ایران.
محمدمهدی بلندیان- کارشناسی ارشد معماری گرایش مرمت و احیاء بناها و بافت‌های تاریخی دانشگاه آزاد اسلامی‌واحد تهران مرکزی، تهران، ایران.

چکیده
امروزه بافتهای شهری نیازمند رویکردهای مداخلاتی ویژه‌ای در بستر یک ساختار راهبردی در حوزه مدیریت است که در نظام برنامه‌ریزی کشور، مورد توجه ویژه قرار نداشته و یا «فرآیندهای مداخلاتی معطوف به حل مساله» بصورت علمی و سیستمی نبوده است. در هرحال، بازبینی مدیریت راهبردی برنامه‌های بهسازی و نوسازی بافتهای شهرها و روستاها، و ارائه مدلی که بتواند در فرآیندهای مداخلاتی معطوف به حل مساله، بصورت کارآمدتر عمل کند، از مفاهیمی است که ضرورتی ویژه داشته و التزام پرداختن به پژوهش‌های مشابه این تحقیق را نشان می‌دهد. روش پژوهش حاضر رویکرد «تبیینی- اکتشافی» است که از روش‌های «فراتحلیل» و «توصیفی- تحلیلی» نیز بهره برده است. شیوه گردآوری داده‌ها نیز مطالعات کتابخانه‌ای و اسنادی و رجوع به اسناد فرادستی و آمار و ارقام بوده است. در پایان نیز ضمن اشاره مختصر به مدل برتر در رویکرد سیستمی در این زمینه به راهکارها و برنامه‌های عملی در راستای مدیریت کارآمدتر بافتهای شهری پرداخته می‌شود.
واژگان کلیدی: مدل بهسازی و نوسازی، سیاستها و برنامه‌های مدیریتی، رویکردهای مدیریتی بافتهای فرسوده.

Review of strategic management plans to improve and upgrade the urban tissue and provide a superior model in interventional procedures

Abstract
Today's urban tissue requires special interventions in the context of a structured approach in the field of strategic management. Review of strategic management plans to improve and repair tissues, towns and villages, in particular, is necessary.
The research method "approach to explanation - Exploring" that way "meta-analysis" and "descriptive - analytic" is also used. Methods of data collection as well as a library of reference documents and national documents and figures, respectively. In the end, alluding briefly to the premier model systems approach in the field of practical strategies and programs in order to effectively manage the urban tissue.
Keywords: Model development and modernization, management policies and programs, management approaches worn tissues.

* نویسنده مسئول مکاتبات، شماره تماس: ۰۹۱۲۷۰۲۲۵۶۸، رایانامه: s_nasseri85@yahoo.com

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]

مقدمه

تا قبل از جریان انقلاب صنعتی، تغییرات جوامع شهری بسیار بطئی و نامحسوس بوده و به‌تبع آن،کالبد شهرها نیز با دگرگونی قابل توجهی مواجه نبود. همگام با تغییرات اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی و فناوری‌های جدید، بافت‌های شهری با تغییر شکل و شالوده مواجه گردیدند؛ چراکه شهر نیز همچون سایر پدیده‌های مصنوع انسان‌ساخت در طول زمان دچار، تغییر، تحول، رشد و توسعه می‌گردد (زنگی آبادی، ۱۳۷۱، ص ۵). افزایش مشکلات‌کالبدی-کارکردی عرصه‌های نابسامان شهری، پایین بودن شرایط کیفی سکونت، مخاطرات جدی ناشی از ناپایداری و عدم برخورداری از امکانات، خدمات و زیرساخت‌های شهری در این مناطق از یک‌سو و ضرورت استفاده از ظرفیتهای این محدوده‌ها به عنوان فرصتی برای توسعه، سبب شده که توجه برنامه‌ریزان، سیاست‌گذاران و مدیران شهری به این عرصه‌ها در طی سالهای اخیر روزافزون شود. ایجاد نهادی مستقل برای سیاست‌گذاری در ساختار دولت، توجه به موضوع بهسازی و نوسازی شهری در برنامه‌های پنج ساله سوم و چهارم، اختصاص منابعی در ردیف بودجه کل کشور، انتشار مقالات و کتب متعدد در این حوزه، تشکیل سازمان‌های اجرایی در شهرداری‌ها با ماموریت نوسازی و بهسازی مناطق نابسامان، برگزاری جلسات هم اندیشی، کارگاه‌های تخصصی و همایشها، تدوین و تصویب لوایح، قوانین و دستورالعمل‌هایی برای تشویق و حمایت از برنامه‌های نوسازی و بهسازی همگی نشان از توجه دست‌اندرکاران به موضوع و تلاش آنان برای یافتن راهکاری در مواجهه با مسائل و مشکلات این مناطق است. این تحولات در شهرها باعث پیدایش بافتهایی می‌گردد که از نظر کالبدی، اجتماعی و فرهنگی باهم متفاوت هستند. از بافتها یا محدوده‌هایی که بیشتر تحت تاثیر این تحولات است، بافت مرکزی یا قدیمی شهر است که اکثر فعالیتها اقتصادی، و اجتماعی در این محدوده انجام می‌شود. این بافتها به عنوان هویت شهرها، امروزه دچار فرسودگی و پژمردگی حاصل از این تحولات و فعالیتها گشته‌اند و اهمیت ابعاد اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی ایجاب می‌نماید که با یک‌سری برنامه‌ها و راهبردهایی روح تازه‌ای به آنها دمیده شود تا بار دیگر این بافت به شادابی و طراوت قبلی بازگردد.

از سوی دیگر، سطح‌بندی سطوح پایداری یک موضوع ضروری در مطالعات بافتهای فرسوده شهری است. نظر به اینکه در یک نظام پویا مانند جامعه بشری مفهوم پویای پایداری به معنای ثبات تعادل در طول زمان است (بدریچ، ۱۳۸۱، ص ۸۶). با وجود تلاشها و اقدامات صورت‌گرفته در رابطه با پایداری، روند گسترش این محدوده‌ها و نابسامانی‌های این مناطق روبه رشد بوده و در برخی مناطق، اقدامات صورت‌گرفته موجب افزایش مشکلات ساکنان این محلات شده تا حدی که آنان را مجبور به ترک محله‌های خود کرده است. برای دست‌یابی به علل عدم موفقیت برنامه‌های گذشته، آسیب‌شناسی و ارزیابی سیاستها و اقدامات گذشته ضروری است. بافتهای فرسوده به مرور زمان و در اثر تحولات جدید، عملکرد گذشته خود را از دست داده و روبه اضمحلال گذارده و امروزه به عنوان یکی از بزرگترین معضل درکلانشهر تهران مطرح هستند. تداوم وضعیت تخریب کالبدی فیزیکی بناها به همراه تنزل شرایط زیست‌محیطی، منجر به حرکت گروه‌های توانمند از این بافتها به سایر قسمتهای شهر و اشغال آن به‌وسیله گروههای کم‌درآمد و کارگر گردیده است که نتیجه آن تسریع فرآیند رکود و تنزل است (پوراحمد، ۱۳۷۹، ص ۹۴). امروزه مفهوم بهسازی در برنامه‌ریزی و طراحی شهری با اقدامات و پیش‌بینی‌هایی برای بهتر کردن کیفیت محیط‌کالبدی و فضایی توأم است؛ به‌گونه‌ای‌که با ایجاد امکانات نو، بهتر ساختن محیط فضایی میسر شود. ساماندهی و بهسازی وضعیت موجود بافتهای فرسوده می‌تواند با اصلاح سازمان فضایی منطقه از طریق اصلاح شبکه دسترسیها، اصلاح کاربریهای ناسازگار و حذف کاربریهای مزاحم و یا تغییر نوع کاربریها و تخصیص کاربریهای خدمات شهری مطابق معیارها و استانداردها و رعایت و اجرای اصول و ضوابط افزایش تراکم (بلند مرتبه سازی) صورت‌گیرد (حبیبی، پوراحمد، مشکینی، ۱۳۸۶، ص ۱۷).

در این مقاله موضوع مدیریت و ارائه مدل برنامه‌ریزی بافتهای فرسوده شهری و روستایی با نگاهی به

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]

برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری مورد نظر است که در انتها به ارائه راهکارهای پیشنهادی و ارائه مدل مورد نظر در شرایط فعلی و اقتضائات مکانی و زمانی خواهد شد.

پیشینه پژوهش

بسیاری از مسائل و مشکلات کالبدی باعث گردیده، این بافتهای قدیمی و با ارزش جمعیت خود را به نفع مناطق حاشیه‌ای و شهرکهای در حال ساخت از دست بدهند و نتیجه این امر بی‌رونقی و متروک‌شدن بخش مرکزی و بافت قدیمی شهر و سیر نزولی آن می‌باشد؛ حال‌آنکه مراکز شهرها بنا به دلایلی نظیر مرکزیت جغرافیایی و ارائه خدمات بهتر، استقرار بازار و فعالیتهای تجاری و هویت تاریخی و فرهنگی از توانهای بالقوه نسبتاً بالایی برای تولید درآمد برخوردارند. تداوم این امر از نظر فرسودگی فضاهای کالبدی و آلودگیهای زیست محیطی در مرکز شهر منجر به حرکت گروههای توانمند از این محلات به سایر بخشهای حاشیه شهر و جایگزین شدن گروههای اجتماعی غیربومی و ناهماهنگ گردیده و در نتیجه فرایند رکود و تنزل، مشکلات شهری دوچندان می‌شود (شماعی، ۱۳۸۰، ص ۴). مروری بر پژوهشهای انجام شده در مورد شناخت بافتهای فرسوده حاکی از اهمیت جایگاه این موضوع در نظام برنامه‌ریزی شهری ایران است که در ذیل به برخی از این نتایج اشاره می‌شود:

۱ـ تحقیقات قرخلو و همکاران در زمینه تحلیل سطح پایداری شهری در شهر سنندج نیز بیانگر آن است که سطح پایداری فیزیکی ـ کالبدی سکونتگاه‌ها از لحاظ نظام شیب‌بندی با توپوگرافی خشن اسکان یافته‌اند که هم سکونتگاهها و هم شهر را با ناپایداری مواجه ساخته است (قرخلو و همکاران، ۱۳۸۸، ص ۱۱).

۲ـ عندلیبی، فرسودگی در پهنه وسیعی از سطح تهران امروز را یکی از معضلات جدی پایتخت می‌داند و ضمن بررسی علل فرسودگی، راهبردهای کلان سازمان نوسازی شهر تهران را به عنوان متولی بافت‌های فرسوده شهری می‌داند (عندلیبی، ۱۳۸۵، ص ۱۰-۱).

۳ـ منصوری در بررسی خود در زمینه بافتهای فرسوده شهری معتقد است به‌گواهی تجربه‌های گذشته، ساخت و ساز در بافتهای فرسوده با شرایط موجود فاقد توجیه اقتصادی است و لازم است با اتخاذ تمهیداتی نسبت به جلب مشارکت موثر مردم در فرآیند نوسازی بافتهای فرسوده اقدام گردد (منصوری، ۱۳۸۵، ص ۲۰-۱۳).

۴ـ نتایج بررسی ارزیابی فضایی آسیب‌پذیری بافتهای شهری مناطق شهر تهران که توسط زنگی‌آبادی و همکار انجام شده، بیانگر آن است که منطقه ۱۰ از لحاظ مقاومت مصالح ساختمانی آسیب‌پذیری بیشتری دارد و از لحاظ مقاومت بافتها، شهری جز مناطق فرو توسعه شهری محسوب می‌شود (زنگی‌آبادی و همکار، ۱۳۸۵، ص ۱۲۶-۱۱۸).

۵ـ نتایج پژوهش حاتمی‌نژاد و همکاران در زمینه ارزیابی میزان آسیب‌پذیری لرزه‌ای در منطقه ۱۰ شهر تهران نشان می‌دهد که استفاده صرف از شاخص‌های سازه‌ای کافی نیست و شاخص‌هایی چون تراکم جمعیت، نوع بافت نیز باید مورد بررسی قرار گیرد (حاتمی‌نژاد و همکاران، ۱۳۸۸، ص ۱).

۶ـ بررسی مطالعات خارج از کشور نیز حاکی از نتایج ارزشمندی است؛ بطوریکه کایاک در مطالعه بر روی علل ناپایداری بافتهای فرسوده در و نیز اشاره می‌کند که تقویت جنبه‌های مثبت بافتهای قدیمی و فرسوده موجب افزایش دوام و یکپارچگی در سازمان فضایی شهری خواهد شد (kayak, 2005: 78-92).

۷ـ اسمیت در مطالعات خود بر روی بافت شهری لندن، تدوین مجموعه‌اقداماتی مانند تهیه و تدوین قوانین، جلب حمایت‌ها و مشارکتهای مردمی‌را از جمله راهکارهای احیاء اینگونه بافتها می‌داند (smit, 2008: 63-66).

۸ـ مطالعات انستیتو مطالعات شهری و منطقه‌ای در ایالات نیوجرسی آمریکا نیز بیانگر آن است که بهبود اوضاع کاربریها و فعالیتهای شهری از جهت ایمنی، تراکم با تمرکز، سازگاری از جمله رهیافتهای پایداری بافتهای فرسوده شهری است (Alvino, 2010: 46-50).

۹ـ انجمن حفاظت از آثار تاریخی ایتالیا ضمن بررسی بافتهای ارزشمند شهر روم اظهار می‌دارد که تلفیق طرحهای قدیم و جدید در حوزه‌های شهری، جلوگیری از کاربری ناسازگار، توجه به هویت در شهرسازی و ایجاد توازن در فضاهای شهری، اقدامات زیرساختی در زمینه

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]

سازه‌های شهری در برابر زلزله، رونق توان اقتصادی، توزیع متناسب خدمات، از جمله اقدامات موثر در احیاء و پایداری بافتهای فرسوده شهری محسوب می‌شوند (Salvatore, 2010: 33-46).

مبانی نظری پژوهش

رشد شتابان شهرنشینی و گسترش فعالیتها، ظرفیت زیرساختهای محلات شهری را کاهش و آسیب‌های بافتهای فرسوده شهری را افزایش داده است. درحال حاضر، هرگونه برنامه‌ریزی در مدیریت بافتهای فرسوده شهری و هدایت خردمندانه آن، مستلزم شناخت صحیح برنامه‌ها و سازوکارهای رشد شهری و تحلیل ناپایداری در الگوهای شهری منبعث از آنهاست (علی‌اکبری و همکار، ۱۳۸۵، ص ۱۵۶).

مهمترین دغدغه‌ای که موجبات تعمق و توجه جدی برنامه‌ریزان شهری را به سوی مفهوم پایداری شهری جلب نموده، واقعیت رشد شتابان شهرنشینی در جهان امروز و تداومِ آن در آینده از یکسو و رشد حیرت‌آور و چشمگیر کلان‌شهرها به ویژه در کشورهای جنوب و پیامدهای زیانبار آن برای ساکنان این مناطق می‌باشد (رهنمائی و همکار، ۱۳۸۵، ص ۱۷۸-۱۷۷). از سویی دیگر، پایداری شهری طی دهه‌های اخیر به تدریج به پارادایم نوین و مسلطی در ادبیات نظری و علمی رایج در باب توسعه و برنامه‌ریزی شهری تبدیل شده است. این پارادایم اگرچه ناظر به برداشت‌ها و تفسیرهای گوناگون می‌باشد، اما در مجموع بر پایداری و استمرار توسعه برای همگان و نسل‌های آینده طی زمان و بر همه‌جانبه‌نگری در سطح بافتهای شهری تاکید دارد. بافتهای فرسوده علیرغم انسجام مرحله‌ای و بافت اجتماعی قوی نیز بواسطه موقعیت شهری خود در میان سایر پهنه‌های شهری، از مشکلاتی فراتر از نحوه ساخت و ساز رنج می‌برند. از این رو موضوع بررسی سطوح پایداری در این بافت‌ها صرفاً نمی‌بایست از نوع اقدامات کالبدی باشد. فرسودگی بافت که نتیجه فرسایش کالبدی، اقتصادی است به مرور موجب تضعیف امکان استفاده مناسب و بهینه از زمین می‌شود، سبب هدر رفتن در بخش‌های توانمند شهر- محدوده‌های مرکزی و بافت قدیمی- می‌شود. مداخله در بافتهای فرسوده شهرها به مفهوم امروزی آن به اواخر قرن نوزدهم بیستم و به‌ویژه بعد از جنگ جهانی دوم بر می‌گردد. فرآیند صنعتی شدن در غرب‌که موجب رشد سریع شهرنشینی و ازدحام جمعیت در شهرها گردید و به تدریج شرایط زندگی را دشوار ساخت. در ادامه به برخی از مولفه‌های مهم در بافتهای فرسوده و فرآیندهای بهسازی و نوسازی اشاره می‌شود.

«**ویژگی‌های بافت فرسوده**»: بخش‌هایی از محدود قانونی شهرها که به دلیل فرسودگی ساختمان‌ها عدم برخورداری از دسترسی سواره، تاسیسات و فضاهای عمومی، فرهنگی و ورزشی از ارزش محیطی، مکانی و اقتصادی پایینی برخوردارند. بافت فرسوده شهری حایز سه ویژگی است:

- «**ناپایداری**»: ناپایداری به‌معنای نداشتن استحکام لازم است؛
- «**نفوذناپذیری**»: «نفوذ ناپذیری» به‌معنای فراهم‌نبودن امکان خدمات‌رسانی مناسب (امدادی و زیرساختی) در شرایط بحرانی است؛
- «**ریزدانگی**»: «ریزدانگی» به‌معنای کوچک بدون قطعات و ابعاد املاک است.

مکاتب و نظریه‌های بهسازی و نوسازی

مکاتب و نظریه‌های متعددی درباره بهسازی و ساماندهی بافت‌های قدیم و فرسوده شهری ارائه شده‌که بعضی از مکاتب نقش انسان و محوریت آن را اصل اساسی می‌دانندکه در زیر به آنها اشاره می‌شود:

- «**مکتب انسانگرایی**»: «کریستوفر الکساندر»[1]، «پاتریک گدس»[2]، «کوین لینچ»[3] از جمله‌اندیشمندان و نظریه‌پردازان قرن بیستم هستندکه در زمینه بهسازی و نوسازی بر اساس شهرسازی انسانگرا اظهارنظرکرده‌اند. نظریه‌های این گروه تحت‌تأثیر نظریه‌های شهرسازی مشارکتی دهه‌های آخر قرن بیستم میلادی است. هدف اصلی این‌گروه توجه به مردم و مشارکت آنها در بهسازی

1. Alexander
2. Patrick Geddes
3. Kevin Lynch

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]

جدول ۱. نظریه‌های بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده شهری؛ ماخذ: نگارنده.

نظریه اعیان سازی (اصالت بخشی)	نظریه اصالت‌بخشی یا راهبرد اصلاح مسکن به همراه بهبود زندگی اجتماعی در بافت قدیم یا بخش مرکزی شهرها بویژه برای گروههای اجتماعی با درآمد زیاد، جوانان و خانواده‌های کم‌فرزند است. اصالت-بخشی فرایندی است که در نواحی مرکزی شهرها صورت میگیرد و از طریق آن خانه های قدیمی و نیمه قدیمی خریداری می شوند (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴، ص ۲۲۳).
نظریه محرومیت زدایی و راهبرد برنامه‌ریزی اجتماعی	این راهبرد به جای نوسازی املاک، برنامه ریزی اجتماعی و اقتصادی و حل مسائل و مشکلات اجتماعی و اقتصادی مردم را مورد توجه قرار می دهد. بر اساس این نظریه ابتدا از طریق تحلیل علل «محرومیت و فرسودگی شهری» باید زمینه های لازم برای اجرای سیاستها و برنامه های ساماندهی شهری فراهم آید.
الگوی جایگزینی	قسمتهای فرسوده در داخل شهر از طرفی خریداری شده و با پاکسازی و ساخت و سازهای جدید جایگزینی صورت می گیرد. فرض بر این است که قسمتهای فرسوده در سیستم شهری کارایی ندارند. هدف اصلی جایگزینی ایجاد هماهنگی در بخشهای مختلف شهر وتأمین منابع مالی برای نواحی شهری و مشارکت اجتماعات محلی در بهبود محیط فیزیکی شان است. برنامه جایگزینی با کمک بخش خصوصی توسط تشکیلات نهادی صورت می گیرد.
الگوی پالایش شهری	این الگو متکی بر کوچ ساکنان و اشتغال، به خارج شهر می باشد، بدین ترتیب که جمعیت مناطق فرسوده و قدیمی مراکز شهری به حومه ها و شهرک های جدید رانده می شود و در این مکانهای جدید، اشتغال افراد نیز در نظر گرفته می شود. از طرف دیگر، مناطق فرسوده قدیمی پاکسازی شده و با ایجاد نواحی مسکونی جدید سعی می شود، گروههای اجتماعی با درآمد متوسط و بالا در این مناطق جایگزین شوند (عظیمی، ۱۳۷۴، ص ۲۴۲).
راهبرد خودکفایی و خود تنظیمی	این راهبرد بر خلاف تخلیه بافت و تعویض مکان (الگوی جایگزینی) حفظ و بهبود املاک موجود بدون جایگزینی ساکنان آن است؛ بنا بر این راهبرد، هر فضایی قابل بهبود است و ارزش اصلاح در محل خود را دارد
طرح تجمیع	طرحها تنها در زمانی توصیه می شود که نه بناهای موجود در بافت دارای ارزش باشند و نه مجموعه عناصر شهری ارزشمندی ارائه دهند. در نهایت تخریب املاک و تجمیع پلاکهای ثبتی شهر مطرح می شود (حیدر نتایج، ۱۳۸۶، ص ۶۱).
سرمایه اجتماعی	هرچه تحولات جامعه سمت و سوی مردمی تر به خود بگیرد، اهمیت مشارکت و همچنین نقش و جایگاه آن در فرایند تکامل اجتماعی بیشتر آشکار می شود. مشارکت فرایندی از خود آموزی اجتماعی و مدنی است. این تغییر موجب بر قراری مناسبات اجتماعی و انسانی جدید می شود. خودگردانی، تجسم دموکراسی مشارکتی است. اعتماد اجتماعی[4]، انسجام اجتماعی و مشارکت اجتماعی[5] مواد اولیه سرمایه اجتماعی را تشکیل می دهند که ارتباطی عمودی باهم دارند. بدین معنا که در سایه آشنایی اجتماعی، اعتماد اجتماعی شکل می گیرد. اعتماد بوجود آمده به انسجام اجتماعی منجر می شود و نهایتاً اعتماد و انسجام حاصله در قالب شبکه های اجتماعی[6] (رسمی و غیر رسمی) به جریان مشارکت اجتماعی ختم می شود.

و نوسازی فضاهای شهری است. بهسازی و نوسازی شهری شهرسازان انسانگرا، براساس نظرها و مشارکت شهروندان و سپس با توجه به بررسی‌های لازم صورت می‌گیرد. مداخله مردم‌گرایانه بیش از طراحی به برنامه ریزی شهری می‌اندیشد. برنامه‌ریزی‌که در آن مردم و یا شهروندان نقش اساسی را در ساماندهی شهری بازی می‌کنند (کوین لینچ، ۱۳۷۶، ص ۳۴۲). این مکتب اعتقاد دارد شهر صنعت‌زده قرن بیستمی قادر به برآوردن

4. Social Trust
5. Social Participation
6. Social Network

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]

نیازهای جسمی و روانی ساکنانش نیست؛ از این رو توجه به «طبیعت و فرهنگ» از اصول مهم این دیدگاه است.

- «**توسعه پایدار**»: بافت قدیم در دوران معاصر با یک تضاد اساسی روبرو شده است. از یک طرف هویت تاریخی و فضایی آنها بر اساس هویت انسانی، اقتصاد پیشه‌وری و فرهنگ ماقبل صنعتی شکل گرفته و از طرف دیگر با نیازها و الزامات نیرومند عصر صنعتی و پساصنعتی روبرو شده است. جدایی و بریدن از میراث گذشته شهر به بی‌هویتی و آشفتگی می‌انجامد و از طرفی مقاومت در برابر سبک‌های جدید زندگی شهری به انزوا و جدایی از تحولات جهانی منجر می‌شود (مهدیزاده، ۱۳۸۴، ص ۱۴). مقابله با این تضاد و بحران به یک رویکرد راهبردی درازمدت و نگرش علمی و جامع نیاز دارد. شاید مناسب‌ترین راهکار در این زمینه، توسعه شهری پایدار و تدوین دستورکار ملی توسعه شهری پایدار است. نظریه توسعه پایدار در راستای حمایت از منابع محیطی ارائه شده است. مبانی نظری این رویکرد بر نگهداری منابع در حال و آینده از طریق استفاده بهینه از زمین و واردکردن کمترین ضایعات به منابع تجدید ناپذیر مطرح است.(Bertolini,2005:116). این نظریه راه رسیدن به این اهداف را از طریق اتخاذ سیاست کاربری صحیح و محافظت از زمین وکنترل کاربریها میداند (107 :Curtis,2008). بنابراین در این دیدگاه بافت قدیم از طریق اتخاذ سیاست‌های کاربری صحیح و اجرای طرحهای حفاظتی از زمین و بنا، به منظور استفاده بهینه از زمین و منابع برای حال و آینده با واردکردن کمترین ضایعات، نگهداری و ساماندهی می‌شود. در تمامی طرحها و پروژه‌های اجرایی توجه به اهداف اقتصادی و اجتماعی و زیست‌محیطی در راس سیاستگذاریها و برنامه‌ریزی توسعه شهری قرار می‌گیرد. این دیدگاه معتقد است که گرچه احیای کالبدی، اقتصادی و اجتماعی و زیست محیطی در تعامل و مرتبط با یکدیگرند؛ اما احیای اقتصادی را می‌توان جنبه کارکردی و ضامن احیای کالبدی و اجتماعی تلقی کرد، اما نه به طریقی که موجب شود هویت تاریخی، اجتماعی و شهرهای سنتی از بین برود. در این مورد توجه به ظرفیت‌های محدود اقتصادی بافتهای قدیمی در رونق اقتصادی نیز بسیار ضروری و مهم است.

پایداری اجتماعی زمانی حاصل می‌شود که بطور رسمی و غیررسمی، سیستم‌ها، ساختارها، و ارتباطات بطور فعالی

جدول ۲. اصول پایداری اجتماعی در رویکردهای مداخلاتی در بافتهای فرسوده؛ ماخذ: یافته‌های تحقیق.

اصول پایداری اجتماعی	توضیحات
عدالت	عدالت در دسترسی به فرصتها و درآمدهای برابر برای همه اعضاء، بویژه برای افراد فقیر و آسیب‌پذیر جامعه محقق می شود.
حکمروایی	اجتماع بایستی فرایندهای دموکراسی و ساختارهای حکمروایی باز و قابل توجهی را برای اعضاء تدارک ببیند.
تنوع	توجه به اصل تنوع در پایداری اجتماعی، می توان شرایط و امکانات مختلف اقتصادی- اجتماعی اقشار ساکن در بافتهای فرسوده برایشان فراهم نمود.
کیفیت زندگی	همین امکانات رفاه و شرایط مناسب زندگی در بافتهای فرسوده و توجه به فضاها و مکانهای زیبا و خاطره انگیز ایجاد نماید، می تواند به نوبه خود کیفیت زندگی مطلوب را فراهم نموده و منجر به افزایش حس تعلق به مکان گردد.
روابط بهم پیوسته	میتوان با ایجاد فضاهای متعدد (تجاری، خدماتی، تفریحی و متناسب با نیازهای ساکنین) و تدارک شرایط تعاملات اجتماعی در آنها با فراهم نمودن شرایط روابط و مروادات اجتماعی در بین ساکنین بافتهای فرسوده دست یافت.

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]

ظرفیت نسل‌های کنونی و آینده را جهت ایجاد جوامع سالم و قابل زندگی تدارک ببینند. جوامع پایدار، جوامعی متساوی، متنوع، به‌هم پیوسته و دموکراتیک هستند که کیفیت مطلوب زندگی را برای ساکنان خود فراهم می‌کنند. اصول پایداری اجتماعی جهت شناسایی اهداف و جوامع پایدار اجتماعی و توصیف آنچه که این جوامع را برای حال و آینده سالم و قابل زندگی می‌سازد، طراحی شده است. در جدول ۲ به این اصول اشاره شده است.

فرآیند مداخله در بافتهای فرسوده

استراتژی، هنر برنامه‌ریزی و هدایت تحرکات ناشی از محیط می‌باشد. داشتن یک استراتژی مشخص می‌تواند از همسویی تصمیمات روزمره خود با منافع بلندمدت مطمئن شد. بدون استراتژی مدون ممکن است تصمیمات امروز بر نتایج آتی تأثیر منفی داشته باشد؛ همچنین استراتژی نهادها و سازمان‌های مختلف و نیز افراد را به همکاری با یکدیگر در جهت دست‌یابی به اهداف مشترک ترغیب می‌کند.

۱- «**مأموریت و اهداف بنیادی**»[۷]: اولین گام در هر تفکر و رفع مشکل و استراتژی در سطوح فرادستی می‌باشد. اهداف بنیادی و اساسی را ارائه می‌دهد و آغازکننده نقطه و تعریفی از موجودیت و هدف موردنظر حاکمیت و یا حتی یک دولت یا سازمان می‌باشد که با توجه به ارزش‌های آن دارای اثربخشی برای بیش از یک دوره کوتاه مدت می‌باشد و شامل تصمیماتی است که دارای اثرات بلندمدت است.

۲- «**ارزش و اهداف موردنظر**»[۸]: دومین گام از فرآیند استراتژی ارزشها و یا فاکتورهای مهم حاکمیت در جهت تحلیل استراتژی انتخابی می‌باشد. ارزش‌ها شامل شاخص‌های بررسی عوامل محیط بیرونی و داخلی می‌باشد که با ایجاد ماتریس‌های ناشی از فرصت‌ها و تهدیدات محیط خارج و نقاط ضعف و قوت محیط داخلی، چشم‌انداز و در نهایت تعیین استراتژی را بدنبال خواهد داشت. لازم است در ابتدا به جهت تعریف از بافت فرسوده و حساسیت این مهم به نکاتی اشاره شود. اول آنکه واحدهایی که در معابر زیر ۶ متر عرض قرار دارند، دوم آنکه در اجرای ساختمان‌ها از مقررات ملی ساختمان و به ویژه آئین‌نامه ۲۸۰۰ استفاده نشده باشد و سوم آنکه ساختمان‌هایی که دارای قدمت بیش از سی سال و در ترکیب ساخت آنان از مصالح نامرغوب و سنتی استفاده شده‌است لذا اینان چون مقاومت و استحکام لازم را ندارند، فرسوده تلقی می‌گردد. تکنیک مدیریتی استراتژیک SWTO سعی به تجزیه و تحلیل محیط خارج شامل فرصتهای موجود و تهدیدات محیط خارج را مورد بررسی قرار داده و از سوی دیگر محیط داخل را از دو بعد نقاط ضعف و نقاط قوت مورد بررسی قرار داد.

۳- «**رویه‌های مورد انتظار**»[۹]: سومین گام از فرآیند استراتژیک به‌منزله نگاه و رویه‌ای است که خواسته‌های اجرایی را که خواهان آن می‌باشیم را مطرح می‌نماید. آنچه به عنوان محور اهداف بنیادی که همانا احیاء بافت فرسوده و الزامات قانونی می‌باشد در دستورکار بررسی نکات مهم برای حاکمیت قرار می‌گیرد. این نکات مهم با ابزار SWTO آنالیز می‌شود و پس از بررسی‌های تک‌تک اقلام تشکیل‌دهنده و تشکیل ماتریس نگاه‌کلی به آینده که همانا VISION می‌باشد، برای سازمان و یا حاکمیت ایجاد می‌نماید.

۴- «**استراتژی و خط‌مشی**»[۱۰]: چهارمین گام از فرآیند استراتژیک استراتژی می‌باشد. استراتژی برنامه توسعه و درگیر با موضوعات جهانی و یا کشوری با ابزار محیط خارج و ظرفیت‌های داخلی می‌باشد. اکثر طراحان و سازمان‌های بزرگ و دولتی هم دارای بیانیه ماموریت و هم دارای چشم انداز می‌باشند، لیکن عموماً هر دو را به یک تعبیر نام می‌برند. در واقع بیانیه ماموریت توجیهات داخلی و دلایل موجودیت دولت و یا سازمان و یا طرح می‌باشد و هدف اولیه آن فعالیت اهداف بنیادی می‌باشد؛ در حالیکه چشم‌اندازها همانند تصویر آینده می‌باشد و شامل مواردی است که می‌خواهیم باشیم؛ در نتیجه استراتژی برنامه‌های کلی رسیدن به اهداف می‌باشد.

۵- «**برنامه اجرایی استراتژی و خط‌مشی**»[۱۱]: پنجمین گام

7. MISSION
8. VALUES
9. VISION
10. STRATEGY
11. STRATEGY MAP

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]

از فرآیند استراتژیک طراحی و تدوین برنامه اجرایی استراتژی بواسطه تحلیل‌های ماتریس‌های ایجاد شده می‌باشد، در این فرآیند تدوین برنامه‌های اجرایی جامع و کلی با ملاحظات پیش‌نیاز و پس‌نیاز کلیه عوامل متأثر از مقوله بازسازی بافت‌های فرسوده و نظارت بر چگونگی اجرا را مطرح می‌نماید، لذا یکی از مهم‌ترین شاخص‌های این بخش مقابله تعامل آیتم‌های ماتریس ایجاد شده می‌باشد. برای مثال در ماتریس (OS) حاکمیت، اراده و عزم خود را برای حصول بر استراتژی ترسیم کرده و از سوی دیگر جذابیت‌های ناشی از اراده حاکمیت منتج به انتخاب استراتژی رشد و سرعت لازم در بازسازی و احیاء بافت فرسوده خواهد شد، لذا باید حداکثر استفاده را از امکانات موجود بعمل آید.

۶- «**معیارهای اندازه‌گیری**»[12]: ششمین گام از فرآیند استراتژیک با استفاده از معیارهای اندازه‌گیری مقوله بازسازی و احیاء بافت فرسوده راکمی و آثار SWOT را بصورت منفرد در کنار ماتریس‌های ایجاد شده مورد بررسی قرار می‌دهد. بطور خلاصه مشاهده می‌شود نقاط ضعف محیط داخل (W) دارای سوابق عمقی و کمی بیشتری می‌باشد و بدیهی است در صورت برتری (W) همانند آنچه‌که در سال‌های گذشته درکشورمان شاهد بودیم؛ شاید بهتر باشد مقوله احیاء و بازسازی بافت فرسوده را فراموش کرده و با بازنگری اصولی در مدیریت و حاکمیت پرداخته شود؛ در غیر اینصورت هر تصمیم جدی نه تنها مؤثر نخواهد بود بلکه منجربه خسران نیز خواهد شد.

۷- «**هدف و رویکردهای اجرایی موردنیاز**»[13]: گام بعدی از فرآیند استراتژیک بیانگر میزان فعالیت و رویکردهای رفتاری در جهت بیانیه ماموریت می‌باشد. براساس معیارها و شاخص‌های اهداف در جهت احیاء و بازسازی بافت فرسوده نهادگذاری می‌شود و مقیاس تعامل و تقابل را پیش‌بینی کرده و به جهت دست‌یافتن به تدوین استراتژی هرگونه انحراف معیار از مقیاس رویکردهای مناسب در جهت تقویت نقاط ضعف داخل (W) وکاهش تهدیدات (T) استفاده می‌نماییم، به عبارتی با معیارهای اندازه‌گیری (کمی) و معیارهای کیفی برای بهینه نمودن تدوین استراتژی نسبت به تحلیل شرایط موجود در قالب تعامل و تغییر در رویکردهای مدیریتی نادرست طراحی‌های لازم بعمل می‌آید.

۸- «**تدوین استراتژی**»[14]: هشتمین و آخرین گام از فرآیند استراتژیک بیانگر پیشنهادات اجرایی فاز صفرکه ناشی از تحلیل‌های ماتریس‌های ایجاد شده و همچنین برنامه‌ریزی در جهت‌کاهش (W) و (T) و استفاده بهینه از (S) و (O) برابر مفاد هفتمین قدم می‌باشد مستخرج خواهد شد. در ابتدا سعی می‌شود تحلیل‌های ماتریس بطور خلاصه مطرح و سپس راه‌کارهای پیشنهادی تحت عنوان تدوین استراتژی ارائه‌گردد.

سیاست‌ها و برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری

ارزیابی و تحلیل سیاستها و برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری این امکان را فراهم می‌نماید تا با اطلاع از نقاط ضعف و قوت برنامه‌های گذشته و آسیب‌شناسی علل عدم تحقق برخی برنامه‌ها به یافته هایی برای تدوین سیاستهای کارآ برای مواجهه با مسایل و مشکلات این محدوده‌ها دست یابیم. لذا در این بخش به مروری تحلیلی بر سیر تکامل سیاستها و برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری می‌پردازیم. اما مجموعه تجربیات، سیاستها و رویکردهای بکارگرفته شده در برخورد با بافتهای فرسوده و سکونتگاه‌های غیررسمی در ایران بطور خلاصه در جدول شماره ۳ آمده است:

در این بررسی سیاستها و برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری سه دهه گذشته مورد توجه قرار می‌گیرند. برنامه‌های به اجرا درآمده هر یک متاثر از ویژگی‌های سیاسی، اجتماعی و اقتصادی دوران خود بوده و معرف رویکردهای متفاوتی در مواجهه با مسایل و مشکلات بافتهای شهری‌اند. در این بررسی سیاستها و برنامه‌های فوق در شش گروه طبقه‌بندی و مورد بررسی قرار می‌گیرند.

12. BALANCED SCORECARD
13. TARGET & INTIVES
14. STRATEGIC OUTCOMES

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]

جدول ۳. رویکردهای اصلی بری حل مساله اسکان غیررسمی در ایران؛ ماخذ: ایراندوست، ۱۳۸۸، ص ۱۷۴.

سیاست؛ رویکرد	مصداق	دوره اصلی رواج	نتیجه
نادیده گرفتن	جنوب تهران	پیش و پس از انقلاب	**رشد سکونتگاههای غیررسمی**
پاکسازی	جنوب تهران-خاک سفید	دوره انقلاب دهه هفتاد	**جابجایی خانوارها** **تشکیل محله های جدید**
مسکن عمومی	کوی نهم ابان	در دوران مختلف بویژه پس از انقلاب	**فروش و واگذاری مسکن از سوی کم درآمدها**
سیاستهای بخشی مختلف مسکن	قانون تامین مسکن کم درآمدها (۱۳۷۲)	پس از انقلاب	**عدم پوشش مناسب** **نبود ارزیابی مشخص**
مکان-خدمات و آماده سازی	تمام شهرهای ایران	دهه ۱۳۶۰	**عدم پوشش کم درآمدها**
شهرهای جدید	کلانشهرها	دهه ۱۳۶۰ و اوائل هفتاد	**عدم جذب و شمول فقرا**
بهساری و توانمندسازی	**بندرعباس-کرمانشاه و زاهدان**	**دهه ۱۳۸۰**	-

الف- «سیاستها و برنامه‌های به اجرا درآمد پس از انقلاب اسلامی‌تا پایان جنگ تحمیلی در سال ۱۳۶۷»: برنامه‌های به اجرا درآمده در این دوره متاثر از شرایط سیاسی، اجتماعی و اقتصادی پس از انقلاب و جنگ دارای تفاوتهای بارزی با سایر دوره‌هاست. اقدامات بسیار محدود و موضعی اند، و اگر چه با سیاستی پیشرو تحت عنوان «روانبخشی» آغاز گردید، اما ماهیت آن از یک برنامه مشارکتی بین شهرداری و شهروندان به برنامه‌ای دولتی وابسته به درآمدهای عمومی‌مبدل گردید. در نتیجه با توجه به شرایط اقتصادی حاکم به‌کلیه شهرها تعمیم پیدا نکرد و در حد چند اقدام موضعی در شهرهای اصفهان، یزد، سمنان، گرگان و شیراز باقی ماند (ایزدی، ۱۳۸۰).

ب- «سیاستها و برنامه‌های بهسازی شهری حد فاصل سال‌های ۱۳۶۸ تا ۱۳۷۲ »: این دوره مصادف با سال‌های ابتدای دوره بازسازی پس از جنگ است. دولت در این دوره با ارائه سیاستی جامع‌تر نسبت به اقدامات موضعی گذشته به تهیه «طرح‌های تفصیلی ویژه‌ای برای مراکز شهری» بویژه شهرهای آسیب‌دیده در جنگ پرداخت. این روند تکاملی با برنامه جدیدی تحت عنوان «محورهای فرهنگی- تاریخی» ادامه پیداکرد. بافتهای مراکز شهری‌که همواره به عنوان بخش مجزایی از پیکره شهر مورد برنامه‌ریزی‌های موضعی قرار می‌گرفتند. در این برنامه با جامعیت ساختاری شهر و سرزمین پیرامونی، مورد اندیشه واقع شدند. سیاست قالب در این دوره بهسازی و نوسازی تدریجی توسط مردم از طریق طرحهای بهسازی با ساختاری مشابه با طرح‌های تفصیلی رایج بوده است (ایزدی، ۱۳۸۰).

ج- «نوسازی شهری حد فاصل سالهای ۱۳۷۲ تا ۱۳۷۶»: سیاست استفاده از اراضی و املاک واقع در بافتهای مراکز شهری برای جبران بخشی از مسکن مورد نیاز، از طریق تملک، پاکسازی و تجمیع واحدهای موجود، آغاز گر دوره جدیدی از فرایند برنامه ریزی برای بهسازی و نوسازی بافت‌های شهری در ایران است. این سیاست در

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]

ابتدا با عنوان «تجمیع» و سپس با درج آن در برنامه پنج ساله دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و سیاسی کشور تحت عنوان «بافت مسئله‌دار شهری» به مورد اجرا گذاشته شد. دولت مرکزی با تشکیل شرکتهای وابسته با مشارکت اندکی با سایر سازمانهای ذی نفع از جمله شهرداری‌ها بدین امر مبادرت ورزید. دخالت مستقیم دولت در این برنامه و اجرای پروژه‌های کلان مقیاس پاکسازی و تجمیع از یک سو و وابستگی برنامه به درآمد عمومی دولت از سوی دیگر موجب بروز مسایل عمده‌ای در اجرای این برنامه گردید.

د- «سیاستها و برنامه‌های حد فاصل ۱۳۷۶ تا ۱۳۸۴»: با تشکیل سازمان عمران و بهسازی شهری وابسته به وزارت مسکن و شهرسازی در سال ۱۳۷۶ دوره کاملاً نوینی در سیاستگذاری، برنامه‌ریزی و اجرای برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری آغاز گشت. هدف اصلی تشکیل این سازمان، ایجاد نهادی سیاستگذار، برنامه‌ریز و ناظر بر تحقق برنامه‌های عمران و بهسازی به منظور دستیابی به توسعه موزون، متعادل و پایدار شهری، از طریق شناسایی و استفاده از ظرفیتهای موجود کالبدی، اقتصادی، و اجتماعی موجود در درون محدوده قانونی شهرها و تعادل بخشی به استقرار جمعیت و جلوگیری از گسترش بی رویه شهرها و همچنین فراهم کردن امکان زندگی سالم، ایمن و استاندارد بوده است. با اتخاذ چنین سیاستی نه تنها قلمرو جغرافیای موضوع بهسازی و نوسازی شهری افزایش یافت، بلکه سیاست جدیدی با عنوان سیاست توسعه از درون برای نخستین بار در زمره سیاست‌های توسعه شهری مورد توجه قرار گرفت. از سوی دیگر، مسائل ناشی از اجرای پروژه‌های بزرگ مقیاس پاکسازی دوره پیشین و دخالت مستقیم دولت بدون مشارکت با سایر نقش‌آفرینان این فرایند موجب شدکه برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری در این دوره دارای تفاوتهای ساختاری با دوره ی قبل گردد. از مهمترین سیاستهای پیگیری شده در این دوره می توان به سیاست تشویق بخش خصوصی و سرمایه‌گذاران برای مشارکت در اجرای پروژه‌های نوسازی با دولت اشاره کرد (اسکندری و رباطی، ۱۳۸۹).

ه- «نوسازی بافتهای فرسوده شهری حد فاصل سالهای ۱۳۸۴ تا ۱۳۸۸»: پس از واقعه ناگوار زلزله بم، توجه همگان بویژه مدیران شهری به موضوع چالشها و مسایل بافتهای شهری جلب گردید. سیاستگذاری برای مواجهه با مخاطرات ناشی از ناپایداری و نابسامانی‌های بافت‌های شهری به یکی از موضوعات مطرح در شورای عالی معماری و شهرسازی ایران بدل گردید. در این دوره با تعیین و تصویب سه شاخص ناپایداری، ریزدانگی و نفوذناپذیری، به شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران ماموریت داده می‌شود که با توجه به شاخص‌های فوق مبادرت به شناسایی این محدوده‌ها با عنوان بافت‌های فرسوده شهری بنماید. تاکنون بیش از ۶۷/۶۱۹ هزار هکتار بافت با سه شاخص فوق در بیش از ۳۸۳ شهرکشور شناسایی شده است. شناسایی و معرفی این محدوده‌ها با عنوان بافت‌های فرسوده شهری اگر چه باعث توجه بیشتر مسئولین به این معضل و ابعاد گسترده آن شده است، اما عدم تدوین برنامه‌ای جامع با مشارکت سایر دستگاه‌های مرتبط برای گونه‌های مختلف و تعریف رویکرد مواجهه متناسب برای هر یک و بی توجهی به حضور و مشارکت مردم، سبب فقدان کارآیی برنامه‌های نوسازی در این دوره شده است. در این دوره همزمان با دولت، شهرداری‌ها نیز با تشکیل نهادی مستقل، برنامه‌های متنوعی را در شهرهای مختلف به اجرا برده‌اند. در این دوره، برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور به مورد اجرا گذاشته شد. تدوین اصول و راهبردهای هویت بخشی به سیما و منظر شهری و روستایی، ضروری دانستن استحکام بخشی به ساخت و سازها، بهبود محیط زندگی در شهر و روستا و احیای بافت‌های فرسوده و نامناسب شهری به قصد ممانعت از گسترش محدوده شهرها از جمله مواردی هستندکه توسط برنامه چهارم مورد توجه قرارگرفتند (عندلیب، ۱۳۸۹).

و- «ساماندهی و توانمندسازی پس از ۱۳۸۸»: ارزیابی و تحلیل بیش از دو دهه اقدام برای بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری بیانگر این واقعیت است که بدون حضور و مشارکت گسترده ساکنان، مالکان و سایر دست اندرکاران امر بهسازی و نوسازی شهری، امکان موفقیت و تحقق اهداف این برنامه‌ها غیرممکن است.

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]

جدول ۴. مقایسه شرایط بافت فرسوده با بافت‌های عادی؛ ماخذ: نگارنده.

بافت فرسوده	بافت معمولی
اقدامات نوسازی بصورت متمرکز برنامه‌ریزی و مدیریت می‌شود.	هر یک از مالکین به خواست خود اقدام به نوسازی ملک خود می‌کند.
نوسازی، در مهلت معین (کوتاه یا میان مدت) باید اتمام یابد.	ساخت و ساز امری جاری و تدریجی است و مهلت معین ندارد.
نوسازی بافت فرسوده، کلیت ناحیه را مورد نظر قرار می‌دهد.	ساخت و ساز جدید در پلاک‌ها و بصورت جزئی انجام می‌شود.
دگرگونی کل بافت مورد نظر است.	دگرگونی کل بافت مورد نظر نیست.
اجرای طرح وابسته با توجیه اقتصادی آن است.	اجرای طرح مشروط به توجیه اقتصادی نیست.

توجه به این مهم و نیز سرمایه شگرف نهفته در این مناطق که با مشارکت مردم و حضور آنان در این فرایند شکوفا خواهد شد، سیاستگزاران و برنامه‌ریزان این بخش را به سوی رویکرد مشارکت پایدار و گسترده مردم رهنمون کرده است. اما تحقق مشارکت پایدار مردمی و حضور گسترده کلیه دست اندرکاران، درگرو فراهم کردن بسترهای لازم برای تسهیل حضور بخش خصوصی، ساکنان و سایر نهادها و دستگاه‌های ذی مدخل در این فرایند است. براین اساس، دولت و شهرداری‌ها با اتخاذ رویکرد جدیدی تلاش نموده‌اند با تمرکز بر مجموعه اقداماتی نرم‌افزاری زمینه‌های حضور و مشارکت مردم را فراهم نماید (ایزدی، آ ۱۳۸۹).

تعریف و تأمین بسته‌های حمایتی و تشویقی در ترغیب مردم برای حضور فعال و گسترده در فرایند بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی مشتمل بر تسهیلات ارزان‌قیمت، تخفیف‌های ویژه کمک به ودیعه اسکان موقت، کمک بلاعوض برای تجمیع قطعات ریزدانه و اختصاص اعتبارات خاص برای بهبود شبکه معابر و ایجاد دسترسی‌های لازم، تهیه و تصویب طرح حمایت از نوسازی و بهسازی بافتهای فرسوده شهری در مجلس شورای اسلامی، تهیه سند ملی راهبردی ساماندهی و توانمندسازی نواحی نابسامان شهری در ایران، تدوین دستورالعمل راه‌اندازی دفاتر خدمات نوسازی محدوده‌ها و محلات، اعطای تخفیف عوارض صدور پروانه ساختمان توسط شهرداری‌های کشور، استفاده از ابزارها و امکانات مختلف برای اطلاع‌رسانی، فرهنگ‌سازی و ایجاد بستر لازم برای حضور گسترده و مشارکت مردمی در بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده همگی از اقداماتی هستند که نشان از نوعی عزم ملی برای دست‌یابی به محیطی امن، باکیفیت، مجهز و ایمن برای شهروندان است. این در حالی است که مسائلی چون تعدد سازمانها و نهادهای دخیل و عدم هماهنگی در رویکردها، سیاست‌ها و برنامه‌های آنان، تقابل‌های موجود در سیاستهای توسعه، عدم تبیین نقش و جایگاه بازیگران مختلف و در اختیار نداشتن برنامه جامع در مواجهه با مسائل این عرصه‌ها موجب ناکارآیی و ضعف عملکرد دستگاه‌ها در این فرایند شده است.

اصول نوسازی بافتهای فرسوده شهری

کلیه هدف‌گذاری‌ها، برنامه‌ریزی‌ها، اقدامات و عملکردهای مدیریت نوسازی بافت فرسوده شهر تهران بر پایه اصول دهگانه‌ای که ذیلاً اشاره می‌گردد، ارزیابی و مورد عمل قرار می‌گیرد. این اصول در واقع میتواند نقطه ثقل موفقیت برنامه‌ها و فرایند نوسازی بافت فرسوده قلمداد شود.

۱- «**مردم محوری**»: باید بپذیریم که ساکنین بافت‌های فرسوده در حقیقت ذینفعان اصلی اقدامات نوسازی

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]

محسوب می‌گردند. پرهیز از نگرش درآمدزایی به نوسازی و بازگرداندن سود و عواید آن به نوسازی محیط زندگی و تامین نیازهای اساسی ساکنان باید مورد توجه قرارگیرد.

۲- «**همه جانبه‌نگری**»: نوسازی امری پیچیده‌است، ابعاد و عناصرگوناگونی در آن بر یگدیگر تاثیرگذارند. نگرش به همه جوانب و دیدن تمام ابعاد در سطوح متفاوت کالبدی، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی، عملکردی، زیست محیطی، حقوقی و مدیریتی درک این پیچیدگی را آسان نموده و حل آن را ممکن می‌سازد.

۳- «**جامع‌نگری**»: مدیریت نوسازی مدیریتی راهبردی است که جامع‌نگر و چندلایه است. توجه به نیازهای گوناگون در زمانهای متفاوت، باید برنامه‌ریزی تامین نیازهای فوری و افق‌های کوتاه مدت تا بلند مدت را در برنامه‌کار خود قرار دهد.

۴- «**فرایند محوری**»: نوسازی نه جرای یک پروژه بلکه یک فرایند است،که طی مراحل خویش پرورش تکاملی یافته و خود را به نقطه هدف می‌رساند.

۵- «**مشارکت برانگیزی**»: ایجاد بستر مناسب جهت حضور و مشارکت همه بخش‌ها و تشویق به ایفای نقش موثر آنها از طریق توسعه و گسترش حوزه عملیات نوسازی در چارچوب مدیریتی یکپارچه از اصول مهم نوسازی بافت‌های فرسوده است؛ چراکه اساساً یک سازمان‌کوچک نه ظرفیت و نه قابلیت آن را داردکه بتواند مسئولیت اجرای این امر خطیر را بر عهده‌گیرد.

۶- «**نوآوری**»: تغییر و تحول اساسی در شیوه‌ها، روش‌های جاری و سازوکارهای اجرایی کم‌اثر، امری الزامی و ضرورتی انکارناپذیر خواهد بود.

۷- «**الگوسازی**»: در واقع نوسازی در بستر زمان عبارت است از جریان تولید الگوهای جدید در موضوعات و زمینه‌های اصلی نوسازی شامل تولید طرح، تولید زمین، تولید سرمایه‌و تولید ساختمان. همچنین نوسازی باید بتواند از طریق تامین الگوهای مناسب برای اقدام در هر منطقه متناسب با نیاز آن جغرافیا پاسخی درخور را ارائه نماید.

۸- «**فرصت محوری**»: این اصل تاکیدی بر درک نقش و اهمیت مدیریت زمان در امر تصمیم‌گیری، برنامه‌ریزی و اجرای نوسازی می‌باشد؛ بدین‌معناکه هزینه‌ای‌که بابت تاخیر در تصمیم‌گیری، برنامه‌ریزی و اجرا حاصل می‌شود، هرچند ممکن است قابل شمارش نباشد، لیکن در درازمدت اثر اجتناب‌ناپذیری در نوسازی این مناطق به‌همراه خواهد داشت.

۹- «**اطمینان بخشی (اعتماد سازی)**»: مادامی‌که نوسازی از درجه بالای شفاف‌سازی و نیز اطمینان‌بخشی برخوردار نباشد نمی‌تواند مدعی تداوم و تضمین مسیر خویش باشد.

۱۰- «**نهادینه‌سازی**»: بدین معناکه مدیریت نوسازی باید بتواند از طریق اعمال کارآمدترین شیوه‌ها، روش‌ها و برنامه‌ریزی‌ها، یک جریان پایدار و روندی ماندگار را در راستای نوسازی با وی‌ژگی دائمی بودن ایجاد نماید. در عین حال باید از هرگونه اقدامات سلیقه ای، مقطعی و شتاب زده پرهیز نماید.

کنشگران دخیل در فرایند بهسازی و نوسازی شهری

کنشگران دخیل در فرایند بهسازی و نوسازی شهری را می‌توان در چهارگروه طبقه‌بندی‌کرد:

- «**بخش خصوصی**»، دربرگیرنده جامعه حرفه‌ای؛ شامل تمامی‌دستگاه‌ها و شرکت‌های تخصصی، سرمایه‌گذاران و نهادهای تامین کننده سرمایه، جامعه نخبگان؛ یا به عبارتی مجموعه عوامل و دستگاه‌هایی که در زمینه تحقیقات و پژوهش و آموزش و مطالعات صاحب نظر و صاحب قلم اند،
- «**دولت**»، مشتمل برکلیه دستگاه‌های اجرایی، نهاد سیاستگذار، ناظر و هدایت کننده فرایند بهسازی و نوسازی شهری
- «**مردم**»؛ به عنوان اولین و مهمترین جامعه ذی نفع نوسازی و بهسازی بافت، پایه و قاعده اصلی مشارکت فعال در امر نوسازی مشتمل بر ساکنان، شاغلان، مستاجرین، مالکان و مراجعین (عندلیب، ۱۳۸۶)
- «**شهرداری‌ها**»، شوراهای اسلامی‌شهر، سازمانهای نوسازی شهری و انجمن‌های شورایاری وابسته به شوراهای شهر بخش خصوصی، دولت و شهرداری‌ها هر یک نقش ویژه‌ای در این فرایند بر عهده دارند. اما در این میان ضروری است نقطه کانونی اقدامات هر سه گروه

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]

معطوف به مردم و همگام با خواسته‌ها و نظرات آنان باشد. در یک فرایند ایده آل، بخش خصوصی ارائه‌کننده خدمات فنی ـ تخصصی، تامین کننده منابع مالی و اجرایی است؛ دولت نقش تسهیل گر، سیاستگذار، ناظر و همچنین فراهم کننده زمینه‌ها و بسترهای لازم برای تشویق و ترغیب مردم برای حضور و مشارکت را برعهده داشته و شهرداری‌ها محور مدیریت اجرایی را بر عهده دارند.

در حال حاضر این سه رکن از طریق تشکیل نهادهای واسط در تلاش‌اند تا ضمن ایجاد فضای مشترک همکاری، نهادهای لازم برای تسهیل این فرایند را ایجاد نمایند. تشکیل شرکت‌های عمران و مسکن‌سازان، نوسازان و یا شرکتهای احیاء بافت، گام موثری در ایجاد همکاری بین دولت و شهرداریها بوده است. راه‌اندازی دفاتر خدمات نوسازی، ایجاد نهاد تسهیلگر محله و مجریان نوسازی نیز تلاشی نوپا برای واگذاری امور از سوی شهرداری‌ها به بخش خصوصی است.

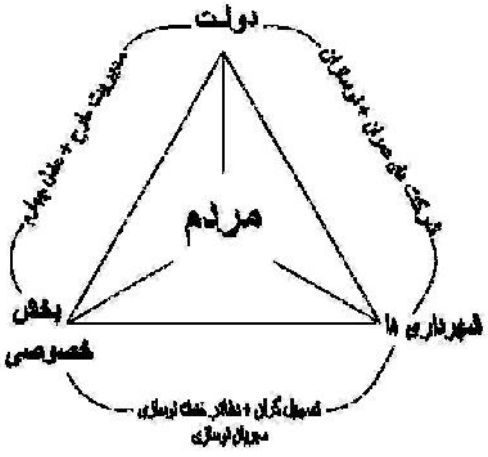
مداخله در بافتهای شهری

در طول تاریخ رویه‌های گوناگونی در برخورد با بافتهای شهری (در هر مرتبه و مقیاس) وجود داشته است که باعث شکل‌گیری رویکردهای گوناگون در حوزه مداخلات شهری شده است. در جمع‌بندی از انواع نگاه‌هایی که تا به امروز نیز در نوع مداخله در بافتها تاثیرگذار بوده است، باید بیان داشت‌که چهار نوع نگاه در این زمینه وجود دارد:

۱. «**مداخله نوگرایانه**»: این مداخله متاثر از نظریات شهرسازان و پیش‌شهرسازان قرن نوزدهم چون کابه و راسکین است، با هدف ارتقاء بهداشت و زیبایی و افزایش کارائی به وجود آمد. این نگاه با مشکلاتی از قبیل تراکم بالا در بافتهای قدیمی و آلودگی این بافتها و نبود فضاهای سبز و مناظر زیبا در آنها روبرو بود. نوگرایان دلیل این مسائل را در ادامه یافتن سنتهای قدیم در شهرها و عدم استفاده از علم و تکنولوژی جدید می‌دانستند و بر این اساس بود که مانیفست جدایی از گذشته را مطرح کردند و با استفاده از روشهایی چون منطقه بندی کاربریها و ایجاد شبکه‌های سواره منظم و شطرنجی، سعی داشتند برای مردم نور و هوا به ارمغان آورند.

۲. «**مداخله فرهنگ‌گرایانه**»: این نوع نگاه به مداخله نیز از قرن نوزدهم و افرادی نظیر «راسکین، موریس وکامیلو سیت» تاثیر گرفته است و بر وجود ارزشهای فراوان در بافتهای کهن تاکید دارد و راه آینده را در تبعیت از اشکال شهری کهن و تکرار زیبایی‌های آن و حداقل مداخله در آن بافتها می‌داند. این نگاه بر وجود فرهنگ (به عنوان جوهره اساسی فضا) در شکل دهی به بافتهای کهن تاکید دارد و لذا بر از بین نبردن آنها تاکید می‌کند.

۳. «**مداخله فرانوگرایانه**»: که تلفیقی از دو نگاه بالا است و از اواسط قرن بیستم به بعد شکل می‌گیرد. در این نگاه



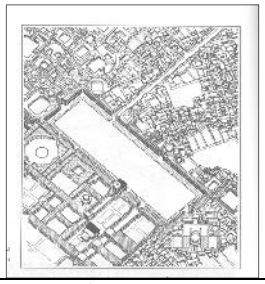
نمودار ۱. کنشگران دخیل در فرایند نوسازی شهری و نهادهای مشترک تسهیل‌گر؛ ماخذ: یافته‌های تحقیق.

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]

جدول ۵. میزان مداخله در بافتهای شهری؛ ماخذ: نگارنده.

افزایش میزان مداخله کالبدی (از بالا به پایین)	سیاستهای حفاظت موزه ای	سیاستهای بهسازی
	سیاستهای نوسازی	سیاستهای بازسازی
	افزایش حجم و نوع تغییرات	

جدول ۶. نوع بافت، اهداف و سیاستها و اقدامات؛ ماخذ: نگارندگان.

انواع بافت	اهداف	سیاستها	اقدامات
بافت تاریخی زنده و فعال 	حفظ کامل وضع موجود رفع مشکلات موردی اصلاح تدریجی بافت	حفاظت و تعمیر	تدوین ضوابط خاص بافت تاریخی مرمت دائم کالبد بافت تاریخی نظارت دائم و جلوگیری از هر نوع تغییر پیش بینی نشده
بافت تاریخی خالی شده از فعالیت 	حفظ کالبد وضع موجود ارتقاء فعالیتها در بافت	بهسازی	استحکام بخشیدن به ساختار کالبدی بافت توانبخشی از طریق تزریق فعالیت های جدید حمایت ومراقبت از بافت از طریق جلب حمایتهای دولتی،تدوین قوانین وحوزه های حفاظتی
بافت فعال اما دارای وضعیت کالبدی نامناسب 	حفظ فعالیت موجود اصلاح کالبدی	نوسازی	انطباق و به روز سازی فضاها و فعالیتها تبدیل وتغییرکالبد قدیمی درجهت استفاده بهینه نوسازی کالبد در جایی که امکان اصلاح ندارد حمایت و ایجاد مشارکت ساکنان در تعمیر یا تغییر کالبد
بافت با کالبد نامناسب و فعالیت اندک 	اصلاح همزمان کالبد و فعالیت در بافت	بازسازی	تخریب بافت کاملا فرسوده پاکسازی و آوار برداری محدوده اجرای طرح و سازمان جدید در محدوده

فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۳۵ تابستان ۱۳۹۳
No.35 Summer 2014

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]

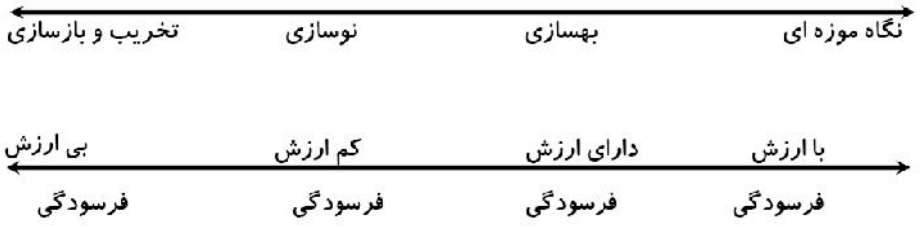
معاصرسازی فضاهای کهن را لازمه زندگی امروز می‌داند، ولی مراقب است که کمترین آسیب ممکن را به بافت کهن که آن را واجد ارزشهای فرهنگی اما نامناسب برای زندگی امروز می‌داند، برساند.

۴. «**مداخله مردم‌گرایانه**»: این نوع نگاه به مداخله متاثر از نظریات مشارکتی اواخر قرن بیستم است که سعی دارد مردم را به عنوان مخاطبان اصلی هر نوع مداخله‌ای در فرآیند و محصول برنامه‌ریزی و طراحی بافتها شریک کند. در این نگاه بیشتر ادراک نقش مردم در شهر و برنامه‌ریزی بر اساس آن اهمیت دارد نه مداخله کالبدی.

مداخلات شهری طیفی وسیع از انواع اقدامات را در برمی‌گیرد که در کلی‌ترین نگاه از محافظه کارانه‌ترین برنامه‌ها که سیاستهای حفاظت کامل است، آغاز می‌شود و تا بزرگترین پروژه‌های توسعه مجدد، پیش می‌رود. به طور اجمالی سیاستهای مداخله در چهار دسته قرار می‌گیرند:

اگر برای این تغییرات طیفی در نظر گرفته شود، یکسر طیف را دیدگاه موزه‌ای و سر دیگر طیف را، دیدگاه کاملا نوطلب (تخریب و بازسازی) تشکیل خواهند داد که هر کدام برهه‌ای از تاریخ را در برگرفته است.

برای وضعیت بافتهای شهر نیز، می‌توان طیفی را شکل داد که بیان کننده میزان «ارزشمندی» و میزان «فرسودگی» آنها باشد. یعنی یک سر طیف، بافت کاملا دارای ارزش با میزان فرسودگی پائین و سر دیگر طیف بافت دارای ارزش پائین با میزان فرسودگی بالا قرار دارد. به طور خلاصه می‌توان خصوصیات انواع بافتها و اهداف سیاستها و اقدامات مورد نیاز مداخله در آنها را در جدول زیر اینچنین خلاصه کرد.



در مجموع مداخله در شهر و میزان و محل و چگونگی این مداخله دارای طیفهای گوناگونی می‌شود، یعنی با تغییر موقعیت‌ها و شرایط بافتها در مناطق مختلف، روشها نیز تغییر خواهد کرد اما به طور کلی آنچیزی که ثابت است این است که همواره برآورد درست میزان مشکلات و نیازها در یک محدوده، تعیین کننده نوع و روش برخورد با آن محدوده را مشخص می‌کند.

جدول ۷. دیدگاه‌های مختلف، نگرش، دوره‌های زمانی و نحوه برخورد با اسکان غیررسمی و بافتهای فرسوده؛ ماخذ: ایراندوست، ۱۳۸۵، ص ۱۴۶.

دیدگاه	نگرش	دوره	نحوه برخورد
لیبرالیسم	مسئله‌ای گذرا	تا دهه ۱۹۶۰	نادیده گرفتن
محافظه کار	غده ای چرکین	۱۹۶۰ تا ۱۹۷۰	تخلیه و تخریب
رادیکال	ریشه در نظام نابرابری سرمایه داری	۱۹۷۰ تا ۱۹۸۰	خودیاری
نئولیبرالیسم	رویکرد قانونی و بوروکراتیک	۱۹۵۰ تا ۱۹۸۰	مسکن عمومی
اسکار لوئیس	فرهنگ فقر	۱۹۸۰ تا ۱۹۹۰	بهسازی
چارلز آبرامز	تغییر در نگرش نهادهای بین المللی	۱۹۹۰ تاکنون	توانمندسازی

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]

تحلیل یافته‌ها و تبیین چارچوب مدل پیشنهادی

مهم‌ترین **ویژگی‌های بافتهای فرسوده شهری** به شرح زیر قابل ذکر است:

۱- «**ویژگی‌های کالبدی، سیما و منظر شهری**»: اغلب واحدهای ساختمانی در بافت‌های فرسوده شهری فاقد سیستم سازه‌ای و فاقد هرگونه محاسبات فنی برای مقاومت در برابر سوانح طبیعی از جمله زلزله می‌باشند و واحدهای فرسوده مزبور، به لحاظ زیبایی بصری، دچار ناهنجاری‌های متعدد بوده و روح جستجوگر زیبایی شهروندان را متناسب با سلیقه‌های امروزی سیراب نمی‌کند و باعث رویگردانی آنها می‌شود.

۲- «**میزان برخورداری از شبکه‌های دسترسی، زیرساخت‌ها و تاسیسات شهری**»: بافت‌های فرسوده شهری از کمبود و ناکافی بودن سطح شبکه‌ها و معابر دسترسی به خدمات شهری رنج می‌برد و اغلب معابر آن دارای عرض کمتر از ۶ متر می‌باشند که به هیچ وجه متناسب با زندگی شهری امروز نیست. تاسیسات و زیرساخت‌های شهری به دلیل گذشت زمان، فرسوده شده و پاسخگو نیست.

۳- «**میزان بهره‌مندی از خدمات شهری**»: بافت‌های فرسوده شهری از فقدان برخی خدمات فرهنگی، آموزشی و شهری به لحاظ کمی و کیفی رنج می‌برد و در برخی خدمات نیز دچار نقص است. در محدوده بافت‌های فرسوده، بندرت شاهد وجود مراکز فرهنگی و عمومی نظیر کتابخانه‌های عمومی، فرهنگسراها و مراکز بهداشتی، درمانی، امداد و نجات، فضاهای سبز و عمومی لازم و کافی، مهدکودک‌ها و امثال آن هستیم.

۴- «**ویژگی مالی، اقتصادی و سرمایه‌گذاری**»: عمده محدوده بافت‌های فرسوده شهری بویژه در لایه‌های مرکزی شهرها از چرخه و حیات اقتصادی شهر خارج شده‌اند و به عبارت ساده‌تر، از بین رفتن توجیه اقتصادی و مالی موجب فرار سرمایه‌ها از این مناطق و عدم سرمایه‌گذاری در آنها گردیده است.

۵- «**ویژگی اجتماعی و فرهنگی**»: توسعه فرسودگی و از بین رفتن مرغوبیت محدوده بافت‌های شهری و به عبارت دیگر، تنزل رتبه اجتماعی محدوده‌های مزبور در نگاه شهروندان، باعث افزایش میزان مهاجرت افراد اصیل و بومی با توان اقتصادی مطلوب و جایگزین شدن آنان با افراد با توان اقتصادی پایین‌تر، اقشار مبتلا به آسیب اجتماعی نظیر معتادان و مهاجران بیگانه شده‌است. در واقع هنجارهای اجتماعی و فرهنگی محدوده‌های بافت فرسوده به ناهنجاری بدل گردیده و ملاحظه برخی آمارها نشان می‌دهد، سهم مستاجران به مالکان ساکن در محدوده‌های مذکور بشدت بیشتر شده‌است. از سوی دیگر، به دلیل پایین بودن میزان مقاومت واحدهای فرسوده در برابر سوانح طبیعی حتی برخی واحدها، با بارش یک باران فرو می‌ریزند به میزان قابل توجهی، سطح امنیت روانی ساکنان را کاهش داده‌است.

مهمترین **چالشهای برنامه ریزی بافتهای فرسوده** نیز به این قرار است:

۱ـ جمعیت ساکن این بافتها که عمدتاً از گروه‌های پایین درآمدی جامعه‌اند، توان مالی لازم را جهت نوسازی در اختیار ندارند.

۲ـ تعدد دستگاه‌های متولی موجب بروز ناهماهنگی‌هایی در نظام برنامه‌ریزی و سیاستگذاری، عدم همگرایی منابع و شیوه‌های مواجهه شده است.

۳ـ علی‌رغم تمرکززدایی و برنامه‌های برون‌سپاری امور به بخش خصوصی، سهم قابل ملاحظه‌ای از برنامه‌ها به ساختار مرکزی دولت وابسته است.

۴ـ الگوی مناسب و مطلوب برای مردم، سرمایه‌گذاران و سازندگان به عنوان نمونه ای قابل تعمیم وجود ندارد.

۵ـ مردم اعتماد لازم به دولت و شهرداری‌ها را ندارند.

۶ـ بافت‌ها از حداقل خدمات و زیرساخت‌های شهری برخوردارند.

۷ـ تعداد نهادهای تسهیل گر و ارائه‌کنندگان خدمات به ساکنان بسیار ناچیز است.

۸ـ ساختار و تشکیلات مدیریت شهری برای پذیرش نقش محوری در فرایند بهسازی و نوسازی شهری از قدرت و انسجام کافی برخوردار نیست.

۹ـ ساکنان بافت از حقوق و تسهیلاتی که برای نوسازی بافت به آنها تعلق دارد، مطلع نیستند.

۱۰ـ مراحل اخذ وام و یا سایر تسهیلات بسیار پیچیده، زمان بر و به لحاظ تعداد ناکافی است.

مروری بر برنامه‌ها و سیاستهای سه دهه گذشته نشان

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]

می‌دهدکه فرایند سیاستگذاری و برنامه ریزی بهسازی و ساماندهی بافتهای شهری مسیر تکاملی را پیموده است. سیاستهای مورد عمل علاوه بر توجه به ظرفیتهای موجود ابعاد جامع تری از مسایل را مورد توجه قرار می‌دهند. دولت مرکزی ضمن تفویض و واگذاری امور خود به کارگزاران محلی از درگیری و دخالت مستقیم در پروژه‌های اجرایی پرهیز می‌کند. تامین منابع مالی برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری بجای تکیه بر بودجه عمومی‌دولت بر محور مشارکت با بخش خصوصی و خود ساکنان و مالکان استوار است. سیاستهای کنونی عمده توجه خود را بر تاکید بر نقش گروه‌های اجتماعی، تقویت جایگاه مالکان و ساکنان و توجه به نیازمندی‌های آنان قرار داده‌اند. در حال حاضر هدف برنامه‌های نوسازی آن است که بجای تخریب و نوسازی‌های گسترده، تغییر ساختارموجود و جایگزینی عناصر جدید، به ساماندهی کالبدی و انتظام بخشی نابسامانی‌های فضایی- عملکردی و برنامه ریزی برای استفاده از ظرفیت‌های موجود برای توسعه بپردازند. با توجه به مسایل، موانع و چالشهای موجود در فرایند بهسازی و نوسازی شهری، ضروری است تدابیر ویژه‌ای اندیشه و بکارگرفته شود:

۱- بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده و ساماندهی و توانمندسازی سکونتگاه‌های غیر رسمی به سبب وسعت و پیچیدگی مساله از یک‌سو و صرفه‌ها و مزیت‌های آن از سوی دیگر می‌بایست در اولویت برنامه‌های دستگاه‌ها، سازمان‌ها و نهادهای مربوطه قرارگیرد. تحقق سیاستها و برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری در گرو عزم ملی و بازتعریف نقش و مأموریت دولت، شهرداری‌ها، بخش خصوصی و تشکل‌های محلی با محوریت مشارکت همگانی درکل این فرآیند است.

۲- تجارب جهانی و ملی حاکی از ضرورت سازماندهی هماهنگ و یکپارچه در عرصه‌های اجتماعی- فرهنگی، اقتصادی، زیرساختی،کالبدی- فضایی، از تدوین چشم انداز و هدف‌گذاری تا تدوین قوانین، سیاست‌ها و اقدامات اجرایی است. در این زمینه، توسعه و احیای سرمایه‌های اجتماعی و پرهیز از مداخلات‌کالبدی صرف، اهمیت ویژه‌ای دارد.

۳- تعدد دستگاه‌های ذی‌مدخل از موانع جدی در پیشبرد اهداف بهسازی و نوسازی شهری است. در این زمینه، ضمن تاکید بر ضرورت دستیابی به مدیریت واحد شهری، اعمال مدیریت هماهنگ شهری در دوره گذار، ضرورت دارد. به این منظور، و با عنایت به ماهیت فرا بخشی موضوع، پیشنهاد می‌شود ستاد ملی و ستادهای استانی بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری زیر نظر شورای عالی راهبردی با عضویت نمایندگان سازمان‌های مرتبط و صاحب‌نظران تشکیل گردد. ستادهای استانی مسئولیت راهبری فرآیند بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده را در شهرهای مختلف استان بر عهده خواهند داشت.

۴- اطلاع رسانی و توسعه دانش عمومی‌در خصوص مسائل و مشکلات و ضرورت‌های بهسازی و نوسازی از یک سو و آگاهی از قوانین، مقررات، حمایت ها، تسهیلات، برنامه‌ها و گردش کارها به منظور جلب مشارکت حداکثری ساکنان، مالکان و سایرگروه‌های ذی نفع و ذی نفوذ ضروری است.

۵- توجه به مهندسی مالی پروژه‌های محرک نوسازی و استفاده از توانمندی حوزه مدیریت مالی و سرمایه‌گذاری و حضور متخصصین مالی در طراحی و اجرای این پروژه‌ها الزامی است.

۶- تحقق واقعی اهداف و برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری از طریق مشارکت جامع و پایدار مردم نیازمند نهادسازی در مقیاس محلات به منظور تسهیل فرایندکار و نهادینه کردن موضوع بین مردم است. تشکیل و راه‌اندازی دفاتر خدمات نوسازی محلات گامی اساسی برای تحقق این مهم است.

۷- دستگاه‌های مختلف اجرایی در بدنه دولت با توجه به وظایف قانونی خود و اولویت قرار دادن موضوع بافت‌های فرسوده شهری در سطح شهرها، بایستی نقش تسهیل گری و بسترسازی را ایفاء نموده و خدمات عمومی‌و زیرساخت‌های لازم را بدون قصد انتفاع و به سهولت در محدوده بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیر رسمی ارائه نمایند.

۸- چارچوب عملیاتی اقدام در بافت‌های فرسوده بر مبنای مشارکت پایدار مردم می‌بایست تدوین و تبیین

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]

شود. ضروری است چنین برنامه‌ای، بر اساس گونه بندی بافت‌ها (بافت‌های واقع در عرصه‌های تاریخی شهر، فرسوده میانی و سکونتگاه‌های غیر رسمی)، مشارکت عمومی آحاد مردم با توجه ویژه به زنان وکودکان، اسکان اقشار کم درآمد و تهیدستان شهری در فضای رسمی شهرها و توانمندسازی در چارچوب توسعه پایدار شهری تدوین شده و نتایج آن به بحث و بررسی گذاشته شود.

۹- الگوسازی برای ارائه نمونه‌ای مطلوب در فرایند بهسازی و نوسازی به عنوان یکی از اقدامات محرک توسعه پیشنهاد می‌گردد.

۱۰- توجه به بازار املاک و مستغلات بعنوان یکی از نیروهای تاثیرگذار بر فرایند توسعه درونی شهرها در برنامه‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری ضروری است. توسعه و قانونمند نمودن صنعت املاک و مستغلات بمثابه منبعی غنی در تامین طرح‌های توسعه شهری الزامی است.

در رابطه با **ارائه مدل جامع در چارچوب سیاستها و برنامه‌های بهسازی و نوسازی** میتوان اشاره کردکه امکان موفقیت و تحقق اهداف این برنامه‌ها بدون حضور و مشارکت گسترده ساکنان، مالکان و سایر دست اندرکاران امر بهسازی و نوسازی شهری غیرممکن است. اما تحقق مشارکت پایدار مردمی و حضور گسترده کلیه دست اندرکاران، درگرو فراهم کردن بسترهای لازم و تشویق و تحریک این فرایند از طریق فراهم کردن شرایط کمی و کیفی سکونت در این محدوده‌ها است. از سوی دیگر فراهم شدن زمینه‌های فوق و اجرای پروژه‌های محرک توسعه نیازمند وجود ساختار مدیریتی مناسب، هماهنگ وکارآ است:

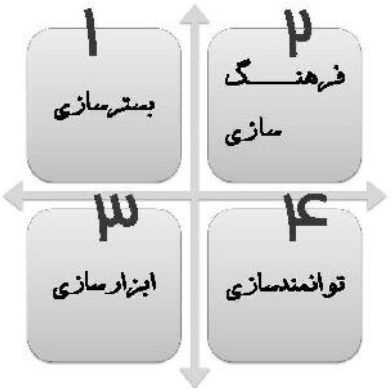
۱- «**بسترسازی**»: بسترسازی به مجموعه برنامه‌ها و فعالیت‌هایی اطلاق می‌گرددکه با فرهنگ‌سازی از طریق آموزش، اطلاع رسانی، مستندسازی، ترویج، برنامه‌ریزی و تهیه طرح، با ابزارسازی و نیز با توانمندسازی ساکنان، بستر لازم برای تحقق برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری را با حضور حداکثری مردم فراهم می‌نماید.

۲- «**فرهنگ‌سازی**»: به مجموع فعالیتهایی اطلاق می‌گردد که از طریق آموزش، ترویج و اطلاع‌رسانی، ضرورت بهسازی و نوسازی شهری و همچنین مزایای این اقدام را نزدکلیه‌کنشگران بویژه ساکنان، نهادینه ساخته و شیوه‌ها و مکانیزم‌های مواجهه را روشن و شفاف نماید. ارتقاء دانش و افزایش آگاهی ساکنان به اهمیت نوسازی و بهسازی و مزایای آن موجب تقویت حس تعلق و درک بهتر ارزشهای اجتماعی- مکانی عرصه‌های شهری می‌گردد.

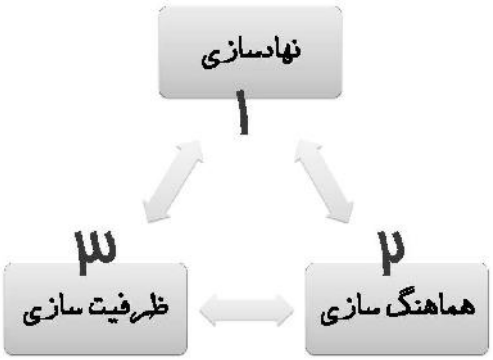
۳- «**ابزارسازی**»: به مجموعه اقداماتی برای تامین منابع اجرایی فرآیند نوسازی از طریق مدیریت و هماهنگی در راه‌اندازی صندوقهای وام نوسازی، مدیریت و هماهنگی در راه‌اندازی صندوقهای سرمایه‌گذاری مشاع، مدیریت و هماهنگی در راه‌اندازی صندوقهای سهامدار پروژه، مدیریت و هماهنگی جهت جذب شرکتهای تامین سرمایه و سرمایه گذاری و تامین منابع غیرمالی و همچنین ایجاد ابزارهای حقوقی- قانونی از طریق پیگیری اخذ دستورالعملها، مجوزها و بخشنامه‌های تسهیل‌گر فرآیند نوسازی و بهسازی مردمی و انعقاد تفاهم نامه‌ها و توافق نامه‌های مرتبط با دستگاه‌های ذیربط جهت تسهیل در رفع مشکلات و گلوگاه‌های فرآیند نوسازی اشاره دارد.

۴- «**توانمندسازی**»: راه‌کاری برای توزیع مناسب منابع اقتصادی، اجتماعی به صورت پایدار است. توانمندسازی بر بسیج تمامی امکانات بالقوه و منابع و تمامی عوامل برای بهبودی شرایط زندگی جوامع فقیر تأکید دارد و به مردم این فرصت را می‌دهدکه شرایط خانه، محل زندگی خود را با توجه به اولویتها و نیازهایشان بهبود بخشند. بطور خلاصه در روش توانمند سازی، ساکنان شهر و مردم مرکز توجه هستند و دولت متعهد می‌گردد که تسهیلات لازم را برای آنها فراهم کند. توانمندسازی در پی ظرفیت‌سازی برای استفاده از شیوه‌های مشارکتی د ربرنامه ریزی و اجرای طرحها، اطلاع رسانی وآگاه سازی ساکنین از طرح‌ها و برنامه‌ها و اشتغال زایی از طریق رشد بخش خصوصی است. آموزش مهارتهای فنی حرفه‌ای و طراحی و پیشنهاد فرصتهای شغلی مناسب برای ساکنین بافت از جمله اقدامات برای توانمندسازی اقتصادی ساکنان بشمار می‌رود.

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]



نمودار ۳. ارائه مدل جامع مدخله در بافتهای شهری در چارچوب سیاستها و برنامه‌های بهسازی و نوسازی؛ ماخذ: نگارندگان.



نمودار ۴. ساختار مدیریتی و مراحل مدل مفهومی‌آن در بافتهای شهری و فرآیند بهسازی و نوسازی؛ ماخذ: نگارندگان.

لازم به ذکر است که اگر چه این مجموع اقدامات نرم افزاری زمینه حضور مردم را در این فرایند مهیا می‌سازند ولی به تنهایی قادر به تحقق مشارکت همه جانبه و پایدار مردم نخواهند شد. با تامین خدمات موردنیاز، ارتقاء زیرساختها و تجهیز فضای عمومی‌محلات و الگوسازی تحت مدیریتی‌کارآمد است‌که می‌توان انگیزه‌های لازم را در ساکنین بوجود آورد و آنان را ترغیب به مشارکت در فرایند نوسازی و بهسازی محلاتشان نمود.

مدیریت در فرآیند بهسازی و نوسازی کلیدی‌ترین موضوع ساختاری در تحقق برنامه‌ها و سیاستهای اتخاذ شده است. چنین مدیریتی در برگیرنده یک سازمان گسترده، متشکل از عناصر و اجزاء رسمی و غیررسمی موثر و ذیربط در ابعاد مختلف است که اداره، کنترل و هدایت توسعه همه‌جانبه و پایدار برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری را عهده‌دار است. برای دست یابی به چنین ساختاری سه اقدام نهادسازی، ظرفیت سازی و هماهنگ سازی ضروری است:

۱- «**نهادسازی**»: نهادسازی عبارت است از یاری‌رسانی به سازماندهی و بسیج منابع مالی و انسانی موجود و ایجاد تشکلهای اجتماعات محلی با هدف جلب مشارکت اجتماعی به منظور شناخت نیازها، اولویت‌ها و همچنین نظارت بر اقدامات اجرایی (روستا، ۱۳۸۸).

۲- «**ظرفیت‌سازی**»: ظرفیت سازی به معنی ایجاد توانایی پرسنلی، سازمانی، مالی، تجهیزاتی و اجتماعی به جهت اجرای فعالیت‌ها، حل مسایل، هدفگذاری و دستیابی به آن در یک حالت پایدار در مدیریت اجرای برنامه‌های توسعه شهری است (روستا، ۱۳۸۸).

۳- «**هماهنگ‌سازی**»: با توجه به تعدد دستگاه‌های ذی‌مدخل اعمال مدیریت هماهنگ شهری از طریق تشکیل ستاد ملی و ستادهای استانی بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری زیر نظر شورای عالی راهبردی با عضویت نمایندگان سازمان‌های مرتبط و صاحب‌نظران ضروری است.

نتیجه گیری و جمع‌بندی

مروری تحلیلی بر سیاستها و برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری دهه‌های گذشته، این امکان را فراهم می‌کند تا علل ناکامی‌و عدم تحقق برنامه‌ها و اقدامات را جستجوکرده و با توجه به شرایط و ساختار موجود، مدلی را ارائه کرد که در صورت کاربست می‌تواند تسهیل‌کننده اجرای برنامه‌های نوسازی و بهسازی شهری باشد. تحقق برنامه‌های بازآفرینی شهری با رویکرد مشارکت همه‌جانبه و پایدار مردم مستلزم تامین منابع اجرایی این فرآیند، بسیج تمامی‌امکانات بالقوه و منابع و تمامی‌عوامل، نهادینه سازی موضوع نزد متولیان، تجهیز قلمرو عمومی، توسعه و ارتقاء زیرساختهای شهری محلات هدف، تامین خدمات مورد نیاز ساکنان، در اختیار داشتن الگویی مناسب و قابل تکرار، ایجاد

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]

تشکلها و نهادهای مردمی، تقویت توانایی و ارتقاء ظرفیت‌های مدیریت شهری و هماهنگی دستگاه‌های مرتبط و دخیل است. به نظر نگارنده، مهم‌ترین دلایل گسترش این موضوع در سال‌های گذشته و سال‌های اخیر، فارغ از مسائل و ریشه‌های آمایش سرزمینی موارد زیر بوده است:

۱- عدم توجه برنامه‌ریزان شهری و شهرسازان به ظرفیت‌های بلااستفاده در محدوده‌های قبلی شهرها و اولویت نیافتن توسعه درون شهری و اسکان سرریز جمعیت در محدوده‌های مزبور

۲- اتخاذ سیاست‌های توسعه شهری متصل و منفصل و در نتیجه ایجاد رقبای قوی و با زرق و برق تحت عنوان مفهوم «شمال شهر» برای محدوده قدیمی شهرها؛

۳- عدم سرمایه‌گذاری شهرداری‌ها و دستگاه‌های ارائه دهنده خدمات شهری در جهت اصلاح و بهبود شبکه‌های دسترسی و اصلاح زیرساخت‌ها و تاسیسات شهری بافت قدیمی و فرسوده شهرها به رغم وظایف قانونی و وضع عوارض نوسازی و در نتیجه عدم تطبیق ساختار و کالبد بافت قبلی با شرایط زندگی امروزی و بویژه عدم حل مساله عبور و مرور وسایل نقلیه و امدادرسان در داخل محدوده‌های قدیمی، مرکزی و بعضا میانی شهرها؛

۴- نبود تعامل و وفاق و تعریف مشترک در جهت اتخاذ سیاست منطقی برای حفظ و کارآمدی واحدهای با ارزشی تاریخی، فرهنگی و معماری و در یک کلمه «میراثی» به عنوان کانون‌های احیای بافت‌های قدیمی، فرسوده و ناکارآمد شهری و عدم اولویت بندی صحیح ارزش‌ها، باعث عدم تحرک شده و بسیار از پروژه‌های بهسازی و نوسازی به دلیل اختلاف نظر، متوقف شده و یا انگیزه‌ای برای ایجاد پروژه‌های جدید باقی نگذاشته است؛

۵- نبود عزم ملی موثر در جهت بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی و فرسوده و ناکارآمد شهری و اولویت نیافتن موضوع در برنامه‌ریزی‌های کلان کشور و بودجه‌بندی‌های سالانه.

در ادامه در راستای بهبود فرآیند برنامه ریزی بافتهای فرسوده پیشنهاد می‌شود:

۱- توجه به رویکرد هوشمندانه قانون ساماندهی بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و بهره‌مندی از مشارکت مردم با رویکرد توانمندسازی و ظرفیت‌سازی اقتصادی و اجتماعی در محلات فرسوده،

۲- ایجاد اجتماعات محلی پایدار و کمک به شهروندان بافتهای فرسوده و فراهم نمودن زمینه برای پایدارکردن این‌گونه بافتها.

۳- تجمیع و بلندمرتبه سازی به منظور ایجاد شرایط کالبدی در بافتهای فرسوده شهری،

۴- ساماندهی معابر و فضاهای باز بافتهای فرسوده به منظور جلوگیری از تداخل کاربریها،

۵- جلوگیری از افزایش تراکم ساختمانی و جمعیتی محدوده و توزیع مناسب کاربری‌ها و جمعیت در بافتهای فرسوده،

۶- بازسازی و ایمن سازی واحدهای فرسوده و آسیب‌پذیر،

۷- ارتقای شبکه‌های زیربنایی و خدمات رسانی بهبود سرانه کاربری‌های شهری در محله‌های هدف از طریق افزایش دادن سرانه‌های فرهنگی، آموزشی، و غیره.

در ضمن پیشنهاد می‌شود که موارد زیر بیشتر در نوسازی شهری مورد توجه قرارگیرند:

- نوسازی شهری می‌تواند در سطوح مختلف بر محیط شهری تاثیر بگذارد. حفظ هویت شهری، حفظ محیط زیست و محیط طبیعی و اشکال قدیمی‌کالبدی که به شهر هویتی منحصر به فرد می‌بخشند.
- شهر در عین حفظ تنوع باید در یک کلیت تام به تصور آید؛ یعنی وحدت در عین کثرت و کثرت در عین وحدت.
- مسأله مهم دیگر ضرورت رعایت مسائل و ملاحظات محیطی است. حفظ محیط طبیعی و مصنوع و حفظ اشکال قدیمی‌کالبدی که به شهر هویتی منحصر به فرد می‌بخشند، برا احساس تعلق به مکان و حفظ سرزندگی آن اساسی است، زیرا بخش‌های قدیمی شهر بخشی از خاطره جمعی مرد آن شهر به حساب می‌آیند. به اعتقاد لوئیس مامفورد: زمانی که با تغییر محیط کالبدی به زندگی شهری زیربنا و مبنای جدیدی می‌دهیم، باید طبیعت تاریخی شهر را درک کنیم و کارکردهای اولیه، ثانویه و آتی را از هم تمیز دهیم.

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]

○ تنوع در تمامی‌سطوح برای ایجاد یک محیط زنده شهری امری اساسی است و باید از طریق نوسازی تشویق شود.

○ تنوع و تداوم، عناصر اصلی محیط شهر هستندکه باید در فرایند و نوسازی شهری حفظ و نگهداری شوند.

○ محترم شمردن هویت محله و هر در فرایند نوسازی شهری، شهرها را از پدیده حس لامکانی که به اعتقاد ناظران بسار ناشی از عوامل متعدد و از جمله سبک بین‌المللی معماری و ارزش‌های فرهنگ مصرف انبوه است نجات خواهد داد.

○ ملاحظات اجتماعی روانی از مسائل مهم در نوسازی شهری است. خصوصا حفظ سلامت اجتماعی روانی افرادی که مجبور به نقل مکان می‌شوند و بالاجبار باید زندگی خود را در مکانی ناآشنا از نو سربگیرند، حیاتی است. آن دسته از پروژه‌های نوسازی که به هزینه‌های اقتصادی- اجتماعی و به خصوص روای نقل مکان ساکنان توجه لازم و کافی ندارند معمولا پروژه‌های موفقی نیستند.

○ در نوسازی شهری ملاحظات فرهنگی نیز باد مورد توجه قرار گیرند. زیرا یک فرهنگ شهری در محیط مصنوع و محیط اجتماعی از طریق معماری، طراحی شهری و برنامه‌ریزی شهری تداوم یابد.

○ ملاحظات روانی اجتماعی و ملاحظات فرهنگی باید در هر نوسازی شهری مورد نظر و دقت قرارگیرد. نوسازی شهری نه تنها شکل کالبدی محیط شهری را دستخوش تغییر میکند، بلکه همچنین نحوهای راکه شهر مذبور به تصور می‌آید را دستخوش تغییر می‌کند. نوسازی شهری همچنین روابط احساسی و روانشناختی بین انسانها و مکانهای شهری را تغییر می‌دهد.

لذا می‌توان در ارائه مدل پیشنهادی به راهکارهای زیر در زمینه برنامه ریزی برنامه‌های بهسازی و نوسازی اشاره کرد:



[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]

۱- تعیین زون‌های جغرافیایی از محدوده شهری و مطالعات شهری، معابر، سرانه مسکونی، تجاری، رفاهی، آموزشی و درمانی و در نهایت امکان‌سنجی، تملک واحدهای فرسوده و سپس تمهیدات لازم درخصوص مباحث تشویقی مانند حذف تعرفه‌ها و افزایش بنا درکنار توافقات بانکی با حداقل نرخ بهره بانکی و آنهم بصورت پلکانی توسط کارگروه؛

۲- تشویق بخش خصوصی جهت اجرا بافت‌های فرسوده و نظارت بر روند اجرا توسط دولت و حاکمیت؛

۳- اعطای امکانات مالی و معوض تشویقی به بخش خصوصی در زون‌هایی که امکان‌سنجی مثبت ندارند؛

۴- تشکیل کارگروه مشترک توسط سازمان‌ها و نهادهای موازی در امر بازسازی بافت فرسوده و همچنین کلیه سازمان‌هایی که در روند ساخت‌وساز شهری متأثر خواهند بود؛

۵- جدا نمودن احیاء بافت فرسوده شامل تخریب، نوسازی و همچنین بازسازی بافت فرسوده؛

۶- توجه اصولی کارگروه به امورکارشناسی مربوط به‌کالبد و ماهیت هویت شهری، جامعه‌شناسی و رویکرد رفتاری متناسب با فرهنگ مناطق موردنظر و توجه به علم روان‌شناختی؛

۷- دخالت مستقیم مردم در مشارکت بازسازی و نوسازی و مرمت بافت‌ها اعم از تشکل‌های غیرحرفه‌ای و حرفه‌ای و نیز سرمایه‌گذاری و مشارکت مردم در اجرای بازسازی بافت‌های فرسوده به جهت انتفاع از این مهم؛

۸- اطلاع‌رسانی و تبلیغات لازم درخصوص لزوم بازسازی بافت فرسوده.

در پایان می‌توان به مدل پیشنهادی زیر در مدیریت استراتژیک اشاره‌کرد:

منابع و ماخذ

۱. اسکندری و رباطی، زهرا (۱۳۸۹) ضرورت یافتن زبان مشترک بین متخصصین و مخاطبین در پروژه‌های مشارکتی، هفت شهر، فصلنامه عمران و بهسازی شهری، شماره ۲۹ و ۳۰.

۲. ایزدی، محمد سعید (۱۳۸۰) تجارب مرمت شهری در ایران با تاکید بر تحولات دو دهه اخیر، هفت شهر، فصلنامه عمران و بهسازی شهری، سال دوم، شماره ۳، صفحه ۳۲ تا ۴۳

۳. ایزدی، محمد سعید (۱۳۸۹) مروری تحلیلی بر سه دهه سیاستگذاری، برنامه ریزی و اقدامات اجرایی در بهسازی و بازآفرینی بافتهای نابسامان شهری، دبیرخانه مجمع تشخیص مصلحت نظام- کمیسیون امور زیربنایی و تولیدی،کمیته آمایش، مسکن و شهرسازی، تهران.

۴. ایزدی، محمد سعید (۱۳۸۹) ایجاد سرزندگی اجتماعی و اقتصادی از طریق تجهیز و توسعه فضای عمومی: پروژه‌های محرک توسعه، راهکاری برای تحقق برنامه‌های بازآفرینی محلات و مراکز شهری، فصلنامه تحلیلی، پژوهشی معماری و شهرسازی جستارهای شهرسازی، شماره ۳۲، صفحه ۲۲ تا ۲۸

۵. بدریج، مولدران (۱۳۸۱) شاخصهای توسعه پایدار، ترجمه: نشاط حداد تهرانی و ناصر محرم نژاد، انتشار سازمان حفاظت محیط‌زیست، تهران.

۶. پژوهشکده توسعه کالبدی (۱۳۸۹) سند راهبردی ساماندهی و توانمندسازی نواحی نابسامان شهری در ایران، ویراست ششم، شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، تهران.

۷. پوراحمد، احمد (۱۳۷۹) نقش اکولوژی اجتماعی «بافت قدیم شهر ری»، پژوهشهای جغرافیایی، شماره ۲۹ صص ۱۰۳-۹۳

۸. توکلی نیا، جمیله و همکار (۱۳۸۸) تحلیل پایداری محله‌های کلان شهر تهران با تاکید بر عملکرد شورایاری‌ها، فصلنامه پژوهشهای جغرافیای انسانی، شماره ۷۰، صص ۴۳-۲۹

۹. جایکا، (۱۳۷۶) مطالعات ریز پهنه‌بندی شهر تهران، آژانس بین المللی زلزله شناسی ژاپن، تهران.

۱۰. حاتمی نژاد، حسین و همکاران (۱۳۸۵) بررسی شاخص‌های مسکن غیر رسمی در ایران، پژوهشهای جغرافیایی- شماره ۵۸، صص ۱۴۵-۱۲۹

۱۱. حاتمی نژاد، حسین و همکاران (۱۳۸۸) ارزیابی میزان آسیب‌پذیری لرزه‌ای در شهر تهران: نمونه مورد مطالعه منطقه ۱۰ شهرداری تهران صص ۲۰-۱

۱۲. حائری، محمدرضا (۱۳۶۸) طرحی از کالبد شهر ایرانی، خلاصه مقالات تداوم حیات در بافت‌های قدیمی

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]

شهرهای ایران، تهران.
۱۳. حبیبی، سید محسن و همکاران (۱۳۸۱) مرمت شهری، انتشارات دانشگاه تهران.
۱۴. حبیبی، کیومرث و پور احمد، احمد و مشکینی، ابوالفضل (۱۳۸۶) بهسازی ونوسازی بافتهای کهن شهری، چاپ اول، انتشارات دانشگاه کردستان.
۱۵. حکمت نیا، حسن (۱۳۸۵) بررسی و تحلیل سطوح پایداری در محلات شهر یزد و ارائه راهکارهایی در بهبود روند آن، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، شماره ۷۲، صص ۵۱-۳۷
۱۶. حیدر نتایج، وحید (۱۳۸۳) خدمات شهری در بافت‌های تاریخی شهرها، مجله شهر داریها، ضمیمه ش ۶۱
۱۷. دیکنز، پیتر (۱۳۸۲) جامعه‌شناسی شهری، جامعه اجتماع محلی و طبیعت آن، مشهد، آستان قدس رضوی
۱۸. رضویان، محمد تقی (۱۳۸۱) برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، انتشارات منشی.
۱۹. روستا، مجید (۱۳۸۸) آموزه‌های بهسازی شهری در ایران با تاکید بر ساماندهی و توانمندسازی سکونتگاههای غیر رسمی محلات عباس آباد (شهر سنندج) و شمال دوهزار (شهر بندر عباس)، شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، تهران.
۲۰. رهنمایی، محمدتقی و همکار (۱۳۸۵) بررسی ناپایداری‌های امنیتی کلان شهر تهران بر اساس شاخص‌های توسعه پایدار شهری، پژوهش‌های جغرافیایی، شماره ۵۷، صص ۱۹-۱۷
۲۱. زاکس، اینیاسی (۱۳۸۱) برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، دانشگاه یزد، یزد.
۲۲. زنگی آبادی، علی و همکار (۱۳۸۵) زلزله تهران و ارزیابی فضایی آسیب پذیری مناطق شهری، فصلنامه پژوهشهای جغرافیایی شماره ۵۶، صص ۱۳۰-۱۱۵
۲۳. سازمان عمران و بهسازی شهری ایران (۱۳۷۹) خلاصه نتایج یافته‌های طرح مطالعاتی بررسی تطبیقی توسعه پنج‌کلان شهر ایران، تهران.
۲۴. سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور (۱۳۷۲) مروری بر برنامه‌های عمرانی و توسعه شهری در ایران.
۲۵. شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران (۱۳۸۹) دومین همایش ملی بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده شهری و ساماندهی و توانمندسازی سکونتگاه‌های غیر رسمی، شیراز.
۲۶. شماعی، علی و پوراحمد، احمد (۱۳۸۴) بهسازی ونوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، چاپ اول، انتشارات دانشگاه تهران.
۲۷. علی‌اکبری، اسماعیل و همکار (۱۳۸۵) شهرهای اداری- سیاسی و ناپایداری شهری- مجله جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای شماره ششم، صص ۱۷۸-۱۵۵
۲۸. عندلیب، علیرضا (۱۳۸۶) هفت مخاطب طرح‌های نوسازی، روزنامه همشهری، شنبه ۱ دی ماه، صفحه ۱۷
۲۹. عندلیب، علیرضا (۱۳۸۹) اصول نوسازی شهری: رویکردی نو به بافت‌های فرسوده، انتشارات آذرخش، تهران.
۳۰. عندلیبی، علیرضا (۱۳۸۵) توسعه نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران، دومین سمینار ساخت و ساز در پایتخت، دانشگاه تهران
۳۱. فهر، رسول (۱۳۸۶) پایان نامه‌کارشناسی ارشد، پیش بینی وضعیت مسکن سردشت در سال ۱۴۰۰، دانشگاه یزد
۳۲. لینچ، کوین (۱۳۷۶) سیمای شهر، ترجمه دکتر منوچهر مزینی، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.
۳۳. مشهدیزاده دهاقانی، ناصر(۱۳۸۱) تحلیلی از ویژگیهای برنامه ریزی شهری در ایران، انتشارات دانشگاه علم و صنعت، چاپ چهارم.
۳۴. یاور، بیژن (۱۳۸۱) شهرسازی مشارکتی و جایگاه مشارکت مردم در شهر ایرانی واقعیات، اهداف و استراتژیها پایان نامه کارشناسی ارشد شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت.
35-Alvino, K (2010) Revitalizing urban texture. New Jersy, New York
36- Clark, D (2003) urkan world, Global city, second edition, Routledge. P.200
37- Hensek , B (2010) sustainability and city in developing world, London, Routledge
38- kayak, B(2005)urban vitality in veniz, Roma, silkana
39- Salvatore, N (2010) Render in urban planning (new approach), michican, kliwan press.
40- Smit , A(2008) urban planning and historic texture erode, London , Roultledge
41- Bryson, John M. (2004), Strategic

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]

Planning for Public and Non-Profit Organizations, Jossey Bass, 3rd Edition, P. 430
42-Alexander, E.R. (1992), Approaches to planning: Introducing Current Planning Theories, Concepts & Issues, Gordon and Breach Science Publishers, Philadelphia.
43- Carpenter .juliet and lees. Loretta nb (1995) gentrification in New York .londan and paris.an introduction comparison .urban and reg ional research jurnal. Volum 19 number 2.
44- CAC (Consultants and university of hull) (2003); sustainable development tools for regional policy, output 2- final report to the English regions network, unpublished
45- David, Fred R. (2005), Strategic Management: Concepts & Cases, Pearson Education, 10th Edition.

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]