



توسعه پایدار شهری با تاکید بر مشارکت مردمی در بهسازی ونوسازی بافت‌های فرسوده شهری

مشخصات نویسنده اول:

نویسنده مسوول:

آرش صدری، مربی گروه هنر و معماری، کارشناس ارشد معماری (دانشگاه پیام نور، جمهوری اسلامی ایران) [email:av@sadri@yahoo.com](mailto:av@sadri@yahoo.com)

مشخصات نویسنده دوم:

فرشته حسین قلی زاده، مدرس دانشگاه پیام نور، کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری [email:f.hossingholizade@yahoo.com](mailto:f.hossingholizade@yahoo.com)

مشخصات نویسنده سوم:

علی حسینقلی زاده، نقشه بردار، کارشناس ارشد سنجش از دور [email:ali.hosinzade.khu@gmail.com](mailto:ali.hosinzade.khu@gmail.com)



- چکیده :

در سالهای اخیر بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده شهری، به عنوان ضرورت دستیابی به توسعه پایدار شهری اهمیت ویژه ای یافته است و از این رو تهیه و اجرای طرحهای مختلف بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده شهری در دستور کار برنامه ریزان و مدیران شهری کشور قرار گرفته است. هر تغییری در بافتهای شهری منجر به شکل گیری فضایی جدید می شود که خود پیامدهای نوینی در پی دارد که به تبع آن اجرای طرح های بهسازی و نو سازی نیز از این قاعده مستثنی نمی باشد. انتظار این است که پیامدها در دو بعد توسعه کالبدی بافت و توسعه اجتماعی - اقتصادی اجتماعات محلی مستقر در بافتهای فرسوده در مجموع مثبت باشد. از سوی دیگر، علاوه بر محصول و فرآورده این گونه طرحها، فرایند برنامه ریزی و اجرای طرح های بهسازی و نوسازی شهری مسئله با اهمیتی است که پیامدها را تحت تاثیر خود قرار می دهد. به عبارت دیگر مسیری که فرایند بهسازی و نوسازی شهری طی می کند در فرم و نتایج برآمده از آن در ابعاد مختلف اجتماعی - اقتصادی و کالبدی تاثیر بسیار مهمی خواهد داشت. به نظرمی رسد که فعالیتهای بهسازی و نو سازی در بافتهای فرسوده شهری با رویکرد فعلی (غلبه سرمایه گذاری های عظیم و "از بالا" جهت توسعه کالبدی)، نتوانسته است به طور همزمان در توسعه همه جانبه این محلات تاثیر گذار باشد. در دیدگاه نوین، اجتماعات محلی ساکن و شاغل در این بافتها هدف اصلی هستند و هدف از هر گونه تغییر و تحول، بهبود کیفیت زندگی آنان و در نهایت توسعه اجتماعی ساکنان بافتهای مذکور است. در این دیدگاه هدف این است که از طریق مشارکت اجتماعات محلی در فرآیند برنامه ریزی، فعالیتهای بهسازی و نوسازی به گونه ای طراحی گردد که منافع اقتصادی و اجتماعی برآمده از این فعالیتها متوجه اجتماعات محلی و نه صرفاً شرکتهای سرمایه گذاری، گردد. در این تحقیق مسئله مورد بحث از طریق مطالعه پیامدهای اجتماعی - فضایی برآمده از اجرای طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر شیروان، مورد بررسی قرار گرفته است. نتایج برآمده از این مطالعه نشان می دهد که توسعه پایدار محلات فرسوده شهری با رویکرد کنونی قابل دسترس نخواهد بود و به تغییری اساسی در دیدگاه حاکم بر فعالیتهای بهسازی و نو سازی بافتهای فرسوده شهری کشور در نتیجه تکیه بر فرآیندی مشارکت پذیر و اجتماع - محور نیاز می باشد.

- واژگان کلیدی:

بهسازی، نوسازی، بافت فرسوده، مشارکت، توسعه پایدار



- مقدمه:

شهرها نیز مانند موجودات زنده، حیات و مملکت دارند و اگر در بسط و توسعه، عوامل عارضی و برهم زنده تعادل زیستی آنها کنترل نشود، زمینه های زوال ونیستی شان پدید می آید. و در صورت عدم نوسازی به موقع در مراتبی از اثرات تشدید، به اضمحلال زندگی بافت های شهری منجر می گردد و مدیریت عادی و روزمره شهری را از مرزهای مدیریت بحران فراتر می برد.

ضرورت نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده شهری پس از انقلاب صنعتی و به ویژه پس از جنگ جهانی دوم دو چندان شد. رشد و توسعه تولیدات صنعتی، رشد انفجاری جمعیت، رشد سریع شهرها، نیاز روز افزون شهروندان به امکانات زیستی و بهبود اوضاع زندگی فردی و جمعی و تشدید نا برابری های اجتماعی و اقتصادی جامعه شهری، همگی زمینه و ضرورت نوسازی و بهسازی شهری را مهیا کردند (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۵، ۳۰). عدم اتخاذ تدبیری مناسب و حاکمیت اراده ای فراگیر، منجر به افزایش و وسعت هول انگیز فرسودگی های شهری شده و مفاهیم مختلف شهروندی و شعارهای خوش آب و رنگ مدنیت و مفاهیم اخلاق جمعی را با چالشی جدی مواجه ساخته است. در چنین شرایطی، راهی جز اتخاذ رویکردی جهادی برای نوسازی بافت های فرسوده وجود نخواهد داشت. نوسازی بافت های فرسوده در کنار اضطرارهای حاکم بر آن می تواند بستر اصلاحات اساسی در جهت ارتقای کیفیت محیطی شهری را فراهم سازد (عندلیب، ۱۳۸۵، ۹).

به یقین، هیچ شهر ایرانی بزرگ و پیچیده ای نیست که چندین بافت فرسوده در درون و حاشیه خود سراغ نداشته باشد. این فراز، نشان از رودررویی با کاری سترگ در چشم انداز توسعه شهر ایرانی دارد، که خواهان چالش ها و چاره اندیشی های فزاینده و بسیار است. باز گرداندن زندگی امروز در بافت فرسوده البته پرهزینه است اما نه چندان که بنا نهادن بافتی دیگر. گذشته از این، نوگرایی ارزشی و الاست اما نه در نبودانگاری از تاریخ شهر و با گسستن از اصالت ها و به فراموشی سپردن یادها. به هر رو، بافت فرسوده از هرگونه که باشد، گره ناگشوده ای است در حیات شهر ایرانی، و آنچه از بافت فرسوده رها شده می ماند، تنها در همان بافت رسوب نمی کند، و به همه شهر بازتاب می دهد و از آن فراتر بر پیشانی شهر ایرانی می نشیند. با رویکرد به چنین دیدگاهی پرداختن به بافت های فرسوده شهری ضامن دستیابی به ارزش هایی است که در پس انبوهی از نابسامانی ها نا پیدا و گم گشته اند. (شفایی، ۱۳۸۵، مقدمه).

در ابتدای توجه به بافت های فرسوده اغلب فعالیتها از حیث کالبدی اهمیت داشته و به دنبال ایجاد فضایی متفاوت و جدید در این بافت ها بوده اند. به تدریج این توجه صرفاً کالبدی به امور اقتصادی - اجتماعی مربوط به بافت های فرسوده و تاریخی شهرها تسری یافت و برنامه هایی جهت احیا و بهسازی بافت های تاریخی و فرسوده شهری تهیه شد.



برنامه‌هایی که هدف اصلی از تهیه و اجرای آنها بازگرداندن حیات و تحرک گذشته به بافت‌های مذکور است. بطوری که از یک سوهویت و گذشته بافت‌های تاریخی را حفظ کرده و نشان دهد و از سوی دیگر توانمندی لازم را جهت پاسخگویی به نیازهای امروز کهن شهری روز به روز توجه بیشتری را از سوی مدیران و مسوولین شهری جلب کرد. در جریان مراحل تهیه و اجرای چنین طرح‌هایی و همچنین پس از اتمام مرحله اجرا، تحولات و تغییراتی در وضعیت اجتماعی و اقتصادی حاکم بر بافت‌های فرسوده شهری بروز می‌نماید که آثار آن در اغلب موارد بر نحوه زندگی ساکنان و شاغلان بافت‌های فرسوده شهری و گاهی در سطح شهر محسوس است. این آثار پیامدها می‌تواند مثبت و گاهی نیز منفی باشد. از این رو در این تحقیق سعی بر این است که پیامدهای اجتماعی - فضایی طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر شیروان، مورد بررسی قرار گیرد و تأثیراتی که بر نحوه زندگی و اشتغال و... ساکنان بافت دارد را شناسایی کند.

- روش شناسی تحقیق:

تحقیق حاضر از نوع (کاربردی - علمی) و روش بررسی آن (توصیفی - تحلیلی) است. برای مشخص کردن حجم جامعه جهت انجام نمونه‌گیری و نحوه پرکردن پرسشنامه‌ها از روش نمونه‌گیری تصادفی غیر اتفاقی استفاده شده است. که در این تحقیق با توجه به تعداد جمعیت محله (۷۵۰ نفر) پنج درصد آن برای تکمیل پرسشنامه‌ها در نظر گرفته شده است. یعنی ۴۰ پرسشنامه مربوط به ساکنین و ۲۰ پرسشنامه مربوط به شاغلین تکمیل گردیده است.

- اهداف تحقیق:

هدف اصلی این تحقیق، در مقیاس کلان، شناساندن پیامدها و اثرات مثبت و منفی اجرای طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و ارائه راهکارها به منظور احیاء بافت‌های فرسوده است که در مقیاس خرد کمک به انجام اصلاحات مفید در طرح بهسازی و نوسازی محله حکیم است.

معرفی محله حکیم:

در سال ۱۳۸۲ طبق بررسی شیروان را شهری در مسیر توسعه یافتند لذا بر اساس مطالعات امکان‌سنجی پروژه حکیم به عنوان اولویت اول نوسازی انتخاب گردید. این مجموعه به مساحت حدود ۷/۳ هکتار است (شمال شرق، ۱۳۸۵، ۴). محله حکیم حدود ۷۵۰ نفر جمعیت دارد (شرکت مسکن سازان منطقه شرق، ۱۳۸۴، ۶۳). طراحی شهری، کاربریهای متنوع، افزایش تراکم به دلیل کاهش سطح اشغال و سیاستهای تشویقی، پیش‌بینی فضاهای خدماتی مورد نیاز یک شهرک جدید در دل شهر پیش‌بینی پارکینگ برای هرواحد مسکونی و بخش‌های تجاری، ایجاد مسیر پیاده‌مورد نیاز در بخش‌های خاص، ارتباط منطقی بین مسیرهای سواره و پیاده، پیش‌بینی دسترسی کاربریهای مسکونی و تجاری با فضای سبز درون محدوده و پارک مجاور، ایجاد سرزندگی در بخش‌های تجاری و دفاتر اداری از طریق پیش‌بینی کاربریهای مختلط، نمای مناسب و... از ویژگی‌های منحصر به فرد این طرح می‌باشد که در کمترین



شهرآزشهرهای ایران دیده می شود، ضمن اینکه ایمن سازی و رعایت دقیق استانداردهای مقاوم سازی در ساختمان مشخصه بارز این طرح خواهد بود. (شمال شرق، ۱۳۸۵، ۷۰).

- خصوصیات کالبدی و فیزیکی واجتماعی محدوده مورد نظر:

این محدوده در مجاورت شهر کهنه شیروان قرار دارد که در جریان زلزله سال ۱۳۰۸ کاملاً ویران و باقیمانده آن در اوایل دهه ۵۰ تسطیح و به پارک جنگلی تبدیل شده است. هم اکنون در غرب پارک آثار اندکی از شهر قدیم و بویژه تپه نادری و امام زاده غیبی پابرجاست که از بافت مورد نظر فاصله دارد. و شهر با اسلوب جدید شهرسازی ساخته شد، لیکن بجز چند بنای نوساز در سالهای اخیر، کلیه بناهای محدوده پس از گذشت حدود ۷۰ سال به صورت فرسوده درآمد است و وجود چند زمین خالی و متروکه و منازل متروکه حاکی از عدم رونق ساخت و ساز مردمی در آن می باشد. موقعیت محدوده به لحاظ مجاورت با بازار و محلات آباد شهر (در شمال و شرق محدوده) و داشتن دسترسی های مناسب و متعدد امتیازات مثبت زیادی به آن داده است. سابقه ساخت و ساز در بافت (بجز واحدهای نوساز که تعداد آن حدود ۱۵ بنا می باشد)، به بعد از زلزله سال ۱۳۰۸ بازمی گردد. مصالح بکاررفته در بناها از جنس خشت و گل با سقف چوبی است که هم اکنون بصورت نیمه مخروبه دایر می باشد. مجموع معابر حدود ۲۰ درصد مساحت کل محدوده را شامل شده، لذا به نظری رسد در طراحی جدید افزایش مساحت معابر مورد نیاز نمی باشد. بیشترین ساکنین فعلی مهاجرین کرد زبان می باشد که از نظر اقتصادی در سطح پائین تری قرار داشته و نیازمند حمایتی باشند. اکثریت به مشاغل کارگری اشتغال داشته، و میزان مشارکت ساکنین در پروژه کم ارزیابی می گردد. علت آن پایین بودن سطح مالی و نیز کم ارزش بودن ملک مورد استفاده می باشد که تکافوی خرید یک دستگاه آپارتمان نیز نمی شود (مهندسین مشاور

فجر توسعه، ۱۳۸۴، ۱۰)



جدول ۱- مقایسه نکات کلیدی برخی از نظریات بهسازی با وضعیت محدوده مورد مطالعه

نظریات مطرح شده در ارتباط با موضوع مورد بحث	نکات اصلی نظریات	مقایسه وضعیت محدوده مورد بررسی با نکات اصلی هر نظریه
تئوری فقر و محرومیت شهری و الگوی برنامه ریزی اجتماعی	<ul style="list-style-type: none"> - حضور گروه‌های جمعیتی ضعیف به لحاظ اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی در بافت مرکزی، تمرکز بر مردم به جای توجه به فضاها و بناها. - تلاش جهت بهبود وضعیت اقتصادی خانوارهای فقیر و بهبود وضعیت مسکن. 	<ul style="list-style-type: none"> - ساختار جمعیتی محدوده با آنچه در این نظریه آمده مطابق است. - عدم توجه به مردم در طرح بهسازی و نوسازی. - عدم تلاش برای بهبود وضعیت اقتصادی ساکنین.
مکان‌گزینی مسکونی	<ul style="list-style-type: none"> - انتخاب محله مسکونی بر اساس طبقه اجتماعی، سه عامل موثر در انتخاب محله مسکونی: قیمت واحد مسکونی، کیفیت مسکن، محله مسکونی. 	<ul style="list-style-type: none"> - مدت اقامت طولانی در محل و دل‌بستگی به آن و قیمت مناسب مسکن علت اصلی سکونت در بافت.
اعیان‌سازی	<ul style="list-style-type: none"> - تغییر در ترکیب واحدهای همسایگی از طریق جایگزینی گروه‌های کم درآمد با گروه‌های درآمد بالا، - مکان‌گزینی مجدد طبقه متوسط در مرکز شهر. 	<ul style="list-style-type: none"> - اعیان‌سازی در حال شکل‌گیری است. - اعیان‌سازی از طریق ساخت مجتمع‌های مسکونی جدید و گران قیمت.
الگوهای برنامه ریزی در بافت تاریخی و فرسوده		
پالایش شهری	<ul style="list-style-type: none"> - پاکسازی و توسعه مجدد بخش داخلی شهر با توسعه مسکن‌هایی با ارزش بالا و تراکم پایین، مهاجرت خانواده‌ها و شاغلین از بافت به سبب پاکسازی و توسعه مجدد. 	<ul style="list-style-type: none"> - پاکسازی واحدهای ساختمانی جدید مسکونی جهت اسکان طبقه متوسط، - مهاجرت برخی از ساکنان به علت تخریب بنا.
برنامه ریزی اجتماعی	<ul style="list-style-type: none"> - تاکید اصلی بر مردم، - تجزیه تحلیل دلایل اصلی محرومیت، - نوسازی شهری ابزاری در جهت بهبود وضعیت اقتصادی ساکنان و بهبود وضعیت محیط مسکونی 	<ul style="list-style-type: none"> - عدم توجه به مردم و وضعیت اقتصادی آنها، - عدم بهبود وضعیت اقتصادی مردم.
راهبرد خودکفایی	<ul style="list-style-type: none"> - حفظ و بهبود املاک بدون جایگزینی ساکنان، تلاش جهت جلوگیری از 	<ul style="list-style-type: none"> - جلوگیری از انجام هرگونه ساخت و ساز و بهسازی به علت واقع



شدن در محدوده طرح.	فرسودگی و کهنه شدن بافت.	
		نظریات برنامه ریزی مشارکتی
- هیچ یک از مراحل گفته شده در بافت مشاهده نمی شود.	- چهار مرحله مشارکت: اطلاع رسانی، مشاوره، مشارکت و توانمندسازی.	نظریه اسکات دیوید سون
- بهره نبردن مردم از منافع توسعه عدم ارتباط برنامه ریزان با مردم، سهم نداشتن مردم در تصمیمات.	- اصول سه گانه مشارکت: توسعه به نفع مردم محلی، گرفتن اطلاعات در مورد محدوده کار از آنها، سهم داشتن مردم در تصمیم گیری.	نظریه دریکسل
- عدم وجود تبادل اطلاعات بین مردم و مسوولان، عدم آگاهی مردم از محتوای طرح، احساس از بین رفتن منافع در بین مردم.	- تسهیل روند تبادل اطلاعات بین مردم و مسوولان، آسانی به توافق رسیدن بر سر منافع متضاد.	نظریه میانجی گری

جدول ۲- نحوه پاسخ گویی برخی از ساکنان به سوالات

خیر	بلی	سوالات
۷۵ درصد	۲۵ درصد	آیا تاکنون اقدامات بهسازی در مسکن خود انجام داده اید ؟
۳۰ درصد	۷۰ درصد	آیا برای بهسازی مسکن خود احتیاج به وام دارید ؟
۹۰ درصد	۱۰ درصد	آیا تا به حال وام ساختمانی دریافت کرده اید ؟
۷۰ درصد	۳۰ درصد	آیا به لحاظ مالی توانایی باز پرداخت وام های ساختمانی را دارید ؟
۸۵ درصد	۱۵ درصد	آیا قبل از شروع اقدامات اجرایی وساخت وساز جدید مورد مشورت قرار گرفتید؟
۷۷/۵ درصد	۲۷/۵ درصد	به طور کلی از اجرای طرح رضایت دارید ؟

نگارنده

- مشکلات محله مورد مطالعه:

از طریق مصاحبه ها با اهالی محله و نیز مشاهده نزدیک وضعیت موجود محله، مشکلات محله به شرح زیر مشخص شد:

- مشکلات محله از دید ساکنان:

عمده مشکلاتی که از سوی ساکنان محله ذکر گردیده است، دربرگیرنده مسائل اجتماعی است:



۱- کاهش روابط همسایگی، که پس از شروع اقدامات اجرایی، در اثر تخریب‌هایی که صورت گرفته، عده‌ای از همسایگان قدیمی مجبور به ترک محله می‌شوند و با ورود همسایگان جدید این روابط کاسته شده است.

۲- تخریب‌های انجام شده، در کاهش امنیت واحدهای مسکونی موثر بوده است. و حتی سبب بالا رفتن سرقت در محله گردیده است.

۳- زمین‌های خالی رها شده و ساختمان‌های متروکه، محل تجمع بسیاری از افراد بزهکار را فراهم کرده است.

۴- ناعادلانه بودن قیمت پیشنهادی از سوی مسوولان و مجریان طرح جهت خرید املاک، که با اعمال فشار و برخورد های فیزیکی با اهالی، مجبور به فروش و تخلیه ملک خود شده‌اند.

۵- اظهار ناراضی از مسائل زیست محیطی - بهداشتی به علت وجود مشاغل کبوتر فروشی در این محله، (لازم به ذکر است عده‌ای از اهالی عنوان کردند در این محله تا قبل از اجرای طرح آغل دام‌ها نیز در کنار واحدهای مسکونی بوده است که از نظر رعایت مسائل بهداشتی در سطح پایین بوده است).

۶- کندی پیشرفت کار در زمینه اجرای طرح بهسازی در محله حکیم.

- مشکلات محله از دید شاغلان:

کسبه محله نیز، بسیاری از مشکلات بالا را مطرح کردند اما عمده مشکلات از ناامیدی و نارضایتی آنان به آینده طرح حکایت داشت، که به شرح زیر است:

۱- عده بسیاری از کسبه اظهار کردند که مسوولان امر خرید املاک واقع در طرح مذکور، به طرز ناعادلانه‌ای به خرید املاک آنان مبادرت می‌نمایند، و منافع خود را در خطر می‌بینند.

۲- کاهش میزان رفت و آمد خریداران از موارد دیگری است که شاغلان به عنوان پیامدهای اجرای طرح بیان می‌کردند.

۳- عدم تناسب بین قیمت واحدهای تجاری تازه ساز در محله مورد مطالعه و توان مالی شاغلان از مواردی بود که اشاره شد. شاغلان بدلیل قیمت بالای واحدهای تجاری که قرار است ساخته شود، خود را / تهیه این واحدها بی‌نصیب می‌دیدند و فرصت ادامه کار در محله فعلی را از دست رفته می‌دانستند. و معتقد بودند در صورت انتقال از این محله به نقاط دیگر، مشتریان خود را از دست خواهند داد. (نگارنده)

- جمع بندی نهایی (تجزیه و تحلیل یافته‌ها و داده‌ها):

از نا کارآمدی و کاهش توان و کارایی بافت‌های شهری در پاسخ گویی به نیازهای زندگی شهری به فرسودگی تعبیر می‌شود. اما سوال اساسی این است چرا از بافت‌هایی که در سال‌های نه چندان دور بخش پویا و قلب تپنده شهرها بودند، امروز با عنوان بافت‌های فرسوده شهری یاد می‌شود؟ دلیل این تبدیل و تغییر چیست؟ در پاسخ به این سوال می‌توان دلایل بسیاری را ذکر کرد:

- شروع فعالیتهای جدید در شهرها به عنوان « شهرسازی »

- تهیه طرح‌های مختلف توسعه شهری و گسترش افقی شهرها

- تغییر شیوه زندگی و الگوی مصرف شهرنشینان در پی ورود تکنولوژی نو



- احداث تسهیلات و تجهیزات مدرن شهری در بافت‌های جدید

- نقل و مکان متمولین از بافت‌های مرکزی و قدیمی شهری به سمت بافت‌های جدید شهری جهت برخورداری از « توسعه و پیشرفت » و متعاقب آن

خارج شدن سرمایه های موجود از بافت‌های قدیمی

- ورود مهاجران و گروه‌های کم درآمد شهری به بافت

- عدم توجه نظام مدیریت شهری به بافت‌های قدیمی

- تغییر در کارکردهای شهری در طول دوره های زمانی

- فرسودگی بناها و باریک بودن معابر

- کارکردهای جدید شهری

- بالا بودن هزینه سرمایه گذاریهای اقتصادی در چنین بافت‌هایی و ...

در حال بافت‌های قدیمی شهرها که در اکثر موارد بخش مرکزی شهرها را نیز در بر می گیرد . بنا به یک و یا تمامی عوامل فوق، دچار ناکارآمدی و

کهنگی شدند. در سالهای اخیر توجه به بخش مرکزی شهرها و احیاء بافت‌های فرسوده شهری اهمیت یافته است. دلایل مختلفی توجه روز افزون به

بافت‌های فرسوده شهری و ضرورت احیاء آنها را توجیه می کند ، که از آن جمله می توان به مواردی همچون موارد زیر اشاره کرد :

- جلوگیری از رشد افقی شهرها

- هزینه های بالای احداث و توسعه بافت‌های جدید شهری

- استفاده از برخی از زیرساخت‌های موجود در محلات فرسوده شهری

- مواجهه شهرها با کمبود مسکن

- مطرح بودن بافت‌های فرسوده به مثابه یکی از فرم‌های نا پایدار شهری و تلاش برای احیاء آنها جهت دستیابی به توسعه پایدار شهری

از این روسازمان‌های مسوول و مرتبط با امور شهرها ، دست به کار طراحی و تهیه طرح‌هایی شدند که بتواند آنها را به اهداف فوق رهنمون سازد .

همانگونه که اشاره شد، این اقدامات با ایجاد خیابانها و انجام دگرگونیهای صرفاً کالبدی در پیکره بافت‌های قدیمی شهرها آغاز شد. اینک چندین سال

از شروع اولین مداخلات در بافت‌های شهرهای کشور در قالب طرح‌های بهسازی و نوسازی شهری می گذرد، اما همچنان مشکلات و مسائل بافت‌های قدیمی

شهرها با برجاست و از سوی دیگر اهدافی که مداخله در بافت‌های فرسوده شهری را تقویت می کرد محقق نشده است. به نظرمی رسد طرح‌ها و اقداماتی

از این دست در اغلب موارد خود به روند فرسوده شدن بافتها دامن می زند و از سوی دیگر اجرای این طرحها ، به صورت یک مسئله جدید برای ساکنان

و شاغلان بافت‌های فرسوده شهرها ، تبدیل شده است . می توان چنین عنوان کرد که مداخله در بافت‌های فرسوده شهرها در ایران طی سالهای اخیر ، که

منجر به تهیه و اجرای طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری شده است ، در احیاء این بافتها توفیق چندانی نداشته است. بررسی وضعیت

کنونی محله حکیم شهرشیروان به عنوان یک نمونه بافت‌های فرسوده شهری ایران، که شاهد اجرای طرح بهسازی و نوسازی است ، گواه این نکته است .

که با انجام اقدامات بهسازی و نوسازی وضعیت اقتصادی - اجتماعی ساکنان در کنار بهبود وضعیت کالبدی محله ، بهبود خواهد یافت .



بنابراین ، محقق انتظار داشت پس از حضور در محدوده مورد مطالعه در کنار بهبود وضعیت کالبدی ، شاهد بهبود زندگی اقتصادی - اجتماعی و فرهنگی محله نیز باشد . چنین تصویری شد که پاره ای اقدامات از قبیل ظرفیت سازی ، توانمند سازی ، ایجاد نهادهای مردمی جهت فعالیت موثر در برنامه ریزیها و اجرا و ... در محله انجام پذیرد .

از سوی دیگر اگر این نکته مطرح باشد که اجرای طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر شیروان به طور کامل به اجرا نرسیده است و امکان بروز چنین مواردی در آینده وجود دارد ، بدین ترتیب انتظار بر این بود که در رویکرد حاکم در طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده تدابیر و راهبردهایی جهت ظرفیت سازی ، توانمند سازی و نهاد سازی برای حفظ احیاء و ایجاد سرمایه اجتماعی در بافت قدیم اتخاذ شده باشد که در فعال کردن اجتماعات محلی در روند اجرای پروژه تاثیر گذار باشند. به گونه ای که به شکل گیری شرایطی منجر گردد که به ساخت اجتماعی خوشبخت و پایدار بینجامد. از سوی دیگر انتظاری رفت که در طرحهایی این چنین ، راهبردهایی جهت تجمیع سرمایه های کوچک موجود در اجتماعات محلی تدوین شده باشد . راهبردهایی که هدف آنها ساخت سرمایه ای بزرگ از کنار هم قرار گرفتن سرمایه های کوچک محلی باشد و منجر به شکل گیری فعالیتهایی گردد که منفعت آن برای تمامی گروههای ذینفع محلی به یک اندازه قابل دسترسی باشد. در مجموع می توان چنین بیان کرد که چنین انتظاری رفت که طرح بهسازی و نوسازی با رویکردی متفاوت نسبت به آنچه که امروز است ، وارد بافت فرسوده می شد ، در واقع ؛ با رویکرد توسعه اجتماعی جهت بهبود زندگی اجتماعی - اقتصادی ساکنان بافت مرکزی ، وارد عرصه بهسازی و نوسازی می شد .

اجرای طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شیروان بر اساس اطلاعات در بین ساکنان محله حکیم مقبولیت چندانی ندارد. مردم محله حکیم منافع خود را در اجرای این طرح در خطر می بینند . ازدید ساکنان و شاغلان محله حکیم ، این طرح مشکلات بسیاری را برای آنان به همراه داشته است. شاغلان و کسبه محله حکیم نیز از اجرای طرح رضایت چندانی ندارند بدین ترتیب ، با مطالعه اطلاعات و ارقام بدست آمده از تجزیه و تحلیل پرسشنامه های تکمیل شده، مصاحبه ها و مشاهدات ، این گونه استنباط می شود که طرح بهسازی و نوسازی در بافت قدیم شیروان با نگرش و رویکرد برنامه ریزی متمرکز، از بالا به پایین تهیه شده و به مرحله اجرا در آمده است. از سوی دیگر در طرح مذکور هیچ تلاشی برای بهبود کیفیت محله حکیم جهت ارتقاء کیفیت زندگی ساکنان و شاغلان محله ، مشاهده نمی شود . به استناد اطلاعات ، میزان آگاهی ساکنان محله حکیم از محتوا و چگونگی طرح بهسازی و نوسازی بافت قدیم شهر شیروان بسیار اندک است . ۵۵ درصد میزان آگاهی آنان از اجرای طرح خیلی کم بوده است . همچنین ۹۵ درصد از شاغلان محله حکیم میزان آگاهی خود را در طیف بی اطلاعی تا آگاهی در حد کم ارزیابی کرده اند .

بنابراین عدم اطلاع رسانی شفاف از سوی مسوولین ، در ارتباط با طرح مورد بحث ، مورد تایید قرار می گیرد . در ادامه مباحث بالا ، بحث عدم مشارکت در طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر شیروان را مورد تایید قرار می دهد . ۸۵ درصد از ساکنان محله حکیم قبل از شروع اقدامات اجرایی طرح مورد مشورت قرار نگرفته اند . ۹۰ درصد از ساکنان محله حکیم بیان کردند که از سوی سازمانهای مسوول طرح جهت شرکت در جلسات دعوت نشدند .



وضعیت مشابه این وضعیت، در بین شاغلان محله حکیم نیز به چشم می‌خورد. ۸۰ درصد از کسبه محله حکیم بیان کرده‌اند که قبل از شروع اقدامات اجرایی طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر شیروان مورد مشورت قرار نگرفته‌اند. همچنین همه شاغلان پاسخ دهنده محله اظهار کردند که از سوی هیچ کدام از مسوولین طرح جهت شرکت در جلسه ای دعوت نشدند.

بنابراین و ارقام آمده، عدم مشارکت در برنامه ریزی طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر شیروان مورد تأیید قرار می‌گیرد. همچنین می‌توان به این آمار و ارقام نیز استناد کرد: ۷۷/۵ درصد از ساکنان، از اجرای طرح مورد بحث در محله خود ناراضی هستند. میزان رضایت شاغلان محله نیز به این شرح است: ۷۵ درصد از کسبه از اجرای طرح ناراضی هستند، ۴۰ درصد از کسبه میزان اطلاعاتشان را از محتوای طرح خیلی کم دانسته‌اند. همچنین تمام شاغلین پاسخ دهنده بیان کردند که قبل از اقدامات اجرایی از سوی مسوولین طرح جهت شرکت در جلسات دعوت نشدند.

در ارتباط با گروههای ساکن در محله می‌توان گفت: مجتمع‌های آپارتمانی که در محله در حال ساخت هستند، عمدتاً مکانی برای سکونت گروههایی از مردم است که به لحاظ وضعیت اقتصادی - اجتماعی در طبقه متوسط به بالا قرار می‌گیرند و یا متعلق به افرادی ثروتمند است این پدیده منجر به شکل‌گیری مسائلی شده است که از سوی ساکنان به عنوان یک مشکل از آن یاد می‌شود؛ مسائلی همچون حضور تدریجی و رو به افزایش افراد غریبه در محله، کاهش روابط همسایگی، کاهش امنیت اجتماعی و ... که در کاهش رضایت مندی ساکنان، از اجرای طرح مذکور تأثیر گذار است. بنابراین می‌توان عنوان کرد که پدیده اعیان‌سازی در محله حکیم در حال شکل‌گیری است و به نظرمی رسد با ساخت تعداد بیشتری از مجتمع‌های آپارتمانی جدید، این روند سرعت بیشتری خواهد یافت.

بدین ترتیب می‌توان چنین استنباط کرد که مشاور در صدور تغییر ترکیب اجتماعی ساکنان محدوده مرکزی بوده است؛ یعنی قصد داشته است از طریق برنامه ریزی شهری، طبقات متوسط را در محدوده مرکزی اسکان دهند و طبقات محروم و کم درآمد را از این محدوده به نقاط دیگری از شهر هدایت کنند. این کار علاوه بر مخاطره‌های اجتماعی اجرای طرح برای جامعه شهری، مستلزم از دست دادن خانه و کاشانه و فرصتهای شغلی است. این هزینه‌ها برعهده سازمان مسکن سازان نبوده و در طرح نیز به طور کامل به آن پرداخته نمی‌شود اما بردوش جامعه شهری سنگینی خواهد کرد (هادی زنون، ۱۳۲، ۵۲).

اجرای طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر شیروان باعث شده است تا میزان اقدامات بهسازی در مساکن محله در سطح پایینی قرار گیرد، چرا که این امر نیازمند مجوز از سوی شهرداری می‌باشد. اما به دلیل واقع شدن محله در طرح بهسازی شهرداری مجوز ساخت و ساز نمی‌دهد. هرگونه هزینه صرف شده تحت بهسازی مسکن از سوی مالک، پس از تخریب آن شهرداری خسارت وارد شده را عودت نخواهد داد.

ساکنان از منظر ایجاد شده رضایت خاطر ندارند و مسائلی که به علت وضعیت کنونی محیط محله رخ داده است را تهدیدی برای خود و خانواده شان می‌دانند، و ۶۰ درصد آنان رضایت مندی شان از عملکرد ایجاد شده خیلی کم است. همچنین این مسائل از عمده دلایل ناراضی‌تای ساکنان از اجرای طرح



نیز بوده است و طی مصاحبه با اهالی مشخص شد که نحوه دسترسی ساکنان محله حکیم به فضاهای شهری و فضای سبز پارک با زمان قبل از اجرای طرح تفاوتی نکرده است. همچنین می توان گفت که منافع طرح، کسبه محلی را بطور شایسته ای پوشش نمی دهد. میزان رضایت مندی شاغلان از روند واگذاری واحدهای تجاری تازه ساز در محله را نشان می دهد. درصد زیادی از کسبه (۴۵ در صد) رضایت مندی خود از روند واگذاری واحد های تجاری تازه ساز را خیلی کم دانسته اند. همچنین طراحی واحد های تجاری به گونه ای نبوده است که متناسب با قدرت خرید کسبه فعلی محله حکیم باشد .

بر اساس گفته های کسبه در هنگام مصاحبه مسوولین و متصدیان اجرای طرح هیچ تعهدی در قبال فردی که مغازه اش مورد تخریب قرار می گیرد ندارند و برای چنین افرادی هیچ برنامه ای در نظر گرفته نشده است ، بنابراین میزان سرنوشت نامعلوم کسبه قبلی و یا بیکار شدن آنها قابل توجه است . ارزیابی قدرت رقابت کسبه فعلی با سایر خریداران در خرید مغازه های جدید ، یکی دیگر از مواردی است که نشان می دهد در برنامه ریزیها کسبه محله، به عنوان گروه ذینفع در نظر گرفته نشده اند ؛ بنابراین عمده کسبه محلی قدرت رقابت خود با سایر خریداران را در طیف خیلی کم ، نسبتاً کم و کم ارزیابی کرده اند . ۷۵ درصد از شاغلان در محله حکیم در خارج از محله مورد بحث سکونت دارند ؛ از این رو می توان چنین استنباط کرد که در حال حاضر نیز قسمتی از سرمایه های موجود در بافت و منافع برآمده از موقعیت محله به خارج از آن انتقال می یابد .

مشاهده سرمایه گذاری های انجام شده از سوی شرکتهای بزرگ نشان از این مطلب دارد که منافع برآمده از اجرای طرح مورد بحث به خارج از محله انتقال می یابد ، بنابراین نمی تواند تاثیر چندانی در ارتقاء محیط محله و کیفیت زندگی اقتصادی – اجتماعی ساکنان و شاغلان محله حکیم داشته باشد. افزایش کاربریهای تجاری در طراحی شهری به قصد سود آور کردن طرح و فارغ از نیاز بازار صورت گرفته است. در تحلیل سود آوری طرح ، مشاور اساساً نگران بازده مالی سرمایه گذاری برای شرکت مسکن سازان و شرکتهای سرمایه گذار بوده است ؛ اما به سود آوری طرح از دید جامعه شهری توجه نکرده است. (هادی زنون، ۱۳۸۲، ۴۰)

در مصاحبه های انجام شده با ساکنان و شاغلان محله این گونه بیان می شد که سازمان متصدی خرید املاک ، در خرید املاک قیمتی بسیار پایین تر از ارزش واقعی ملک را پیشنهاد می کند . بنابراین از یک طرف فرایند خرید ، تخریب و تجمیع زمینها طولانی می شود و از سوی دیگر این تضاد منافع، به اعمال زور، خشونت و درگیری بین طرفین می انجامد .

نکته در این جاست که گروههایی که در مرحله اجرا و بهره برداری از طرح متحمل هزینه می شوند لزوماً با گروه برخورداران منافع طرح یکی نیستند و این خود اصطکاک منافع را در جامعه شهری تشدید می کند. و هیچ تلاشی برای ارزیابی هزینه ها و منافع اجتماعی طرح صورت نگرفته است که سودمندی طرح از این دیدگاه اثبات شود. هزینه – فایده طرح فقط از دید شرکت مسکن سازان و شرکتهای سرمایه گذار خصوصی بررسی و نتایج و پیامدهای طرح نوسازی و بازسازی برای ساکنان و شاغلان محله در نظر گرفته شده است. در واقع برنامه ریزی شهری به دنبال ایجاد شهرآرمانی خود بوده و خواسته یا ناخواسته شهرسازی تعویضی را دستور کار خود قرار داده نه بهبود رفاه شهروندان موجود در محدوده طرح را (هادی زنون، ۱۳۸۲، ۵۰-۵۱)

- راهکار پیشنهادی (برنامه ریزی) جهت احیاء زندگی اقتصادی و اجتماعی بافتهای فرسوده:



به نظرمی رسد که جهت دستیابی به بهسازی ونوسازی شهری به گونه ای که در نهایت به توسعه اجتماعی واقتصادی اجتماعات محلی منجر شود ،ذکرواردی مجزا وخرود درابعاد مختلف اقتصادی،اجتماعی و کالبدی مربوط به محلات فرسوده کمک چندانی نخواهد کرد. بر این اساس راهکار پیشنهادی جهت پاسخ به سوال « چه باید کرد » و به گونه زیر معرفی می گردد:

برای دستیابی به نتایج مطلوب به آن گونه که در این نوشتار مد نظر است ،ابتدا تغییر در دیدگاههای نوسازی و بهسازی امری ضروری می نماید. ایجاد تحول اساسی در مرحله اول در دیدگاههای نوسازی و بهسازی ، گام نخستین جهت مشاهده نتایج مناسب چنین فعالیتهایی خواهد بود. در حال حاضر دیدگاه نوسازی و بهسازی رایج، توجه به کالبد و تحولات کالبدی است. در این دیدگاه تحولات کالبدی توسط شرکتهای بزرگ با سرمایه گذاریهای قابل توجه اقتصادی انجام می شود. بنابراین سرمایه ای که در بافتهای فرسوده شهری توسط این شرکتهای سرمایه گذاری می شود منجر به ایجاد ارزش افزوده می گردد در نهایت به شرکتهای مذکور بازگشت می کند (سرمایه بیشتر = ارزش افزوده بیشتر). به عبارت دیگر می توان چنین بیان کرد که در این فرایند اجتماعات محلی بافتهای فرسوده ، سهم چندانی در ارزش افزوده برآمده از این گونه سرمایه گذاریها دریافت نمی کنند . بنابراین روند ذکر شده با هدف فعالیتهای بهسازی ونوسازی شهری (بهبود کیفیت محلات واجتماعات محلی بافتهای فرسوده در ابعاد اقتصادی – اجتماعی و کالبدی) هم سویی ندارد و احتمال دست یافتن به هدف مورد نظر را کاهش می دهد .

– اما رویکرد پیشنهادی در مقابل این رویکرد چیست ؟

در مقابل رویکرد و دیدگاه فعلی ، نگارنده بر این اعتقاد است که رویکرد برنامه ریزی مشارکتی در فعالیتهای نوسازی و نوسازی شهری می تواند نقش مهمی در رسیدن به توسعه اقتصادی – اجتماعی بافتهای فرسوده شهری ایفا کند به عبارتی جایگزینی برنامه ریزی متمرکز، غیرمشارکتی و شرکت / سرمایه – محور با برنامه ریزی مشارکتی و مردم / اجتماعات محلی – محور. با جایگزینی رویکرد مذکور با رویکرد حاکم ، امکان سرمایه گذاری توسط اجتماعات محلی در بافتهای فرسوده افزایش می یابد و در نتیجه اجتماعات محلی در ارزش افزوده ایجاد شده سهم بیشتری خواهند داشت .

با تغییر دیدگاههای نوسازی و بهسازی شهری به طور یقین تغییراتی نیز در فرایند برنامه ریزی ایجاد خواهد شد . بنابراین فرایند برنامه ریزی از شکل کنونی که اصطلاحاً روندی بالا به پایین دارد تغییر خواهد کرد . اتخاذ رویکرد برنامه ریزی مشارکتی ، مشارکت مردم و اجتماعات محلی را در مراحل مختلف فرایند برنامه ریزی الزامی می سازد. اتخاذ چنین رویکردی ، اجرای دسته ای از فعالیتهای نو و تغییر در اقدامات را در پی دارد. در آغاز راه باز اندیشی و بررسی مجدد منافع طرح، از نکات بسیار مهم و ضروری ست. با تغییر رویکرد و دیدگاه برنامه ریزی ، منافع برآمده از اجرای هر طرح و برنامه ای بایستی بیش از هر گروهی متوجه اجتماعات محلی بافتهای فرسوده باشد. از این رو با انجام چنین بازاندیشی در منافع طرح ، سیاستگذاری های اجتماعی – اقتصادی جدیدی قبل، همراه و بعد از اجرای طرح ضروری می گردد که چگونگی بهره مندی بیشتر اجتماعات محلی را مشخص می کند. در همین راستا و با توجه به اینکه هر یک از بافتهای شهری دارای ویژگیهای اجتماعی – فضایی خاص خود هستند ؛ که هویت هر مرحله از شهر را شکل می دهند ، تعبیر اجتماعی – فضایی هویت و سرمایه فرهنگی هر بافت فرسوده ، امری ضروری می نماید . بر پایه تعبیر ارائه شده ، تدوین راهبردهایی جهت حفظ ، احیاء و گسترش فرهنگ در سطح محلات بافتهای فرسوده شهری ، تغییر دیگری است که در فرایند جدید برنامه ریزی رخ خواهد داد . اما واضح



است که وقوع چنین تغییر و تحولاتی قائم به حضور مردم / اجتماعات محلی خواهد بود. بنابراین بایستی تدابیری نیز جهت ترغیب، تشویق و بسیج مردم جهت شرکت در فرایند برنامه ریزی اندیشیده شود .

از این رو جهت حضور و مشارکت اجتماعات محلی اولین گام ، فرایند اعتماد سازی و ترغیب مردم جهت شرکت در برنامه هاست . در این مرحله شکل گیری نهاد ها وسازمانهای محلی (BO and NGO) در ایجاد حرکت در مردم و افزایش آگاهی های آنها ، نقش بسیار موثری ایفا می کند. در همین امتداد، شکل گیری ارتباطات چند سو به بین انجمن های محلی، شورای شهر، شهرداری و دستگاههای دولتی دخیل در امور شهری بسیار مهم است . این ارتباطات از یک سو به تبادل اطلاعات بین اجتماعات محلی ومدیران شهری می پردازد ونیز در افزایش آگاهیهای اجتماعات محلی تاثیر گذار است. همچنین نتیجه این امر، شکل گیری مدیریت یکپارچه محلی خواهد بود. در مدیریت یکپارچه محلی تعامل بین دستگاههای دولتی ، شهرداریها و شورای شهر وانجمنهای محلی برقرار می گردد. بنابراین گونه ای از مدیریت محلی شکل می گیرد که در آن تمامی عناصر ذی مدخل به همراه تغییر در نگرش هایشان حضور دارند. با رخ داد چنین تحولی در واقع دو اتفاق مهم رخ خواهد داد : یک اینکه اجتماعات محلی به عنوان یک عنصر اصلی که تاکنون در سیستم مدیریتی و برنامه ریزی فراموش شده بود وارد تصمیم گیریها می شود و می تواند از منافع خود دفاع کند، و دیگری تغییر در نظام مدیریتی است که از حالتی چند بخشی و نا هماهنگ به یک واحد یکپارچه و هماهنگ تبدیل می شود. بر این اساس مدیریت محلی نوینی شکل واحد می گیرد که در احیاء بافتهای فرسوده توفیق بیشتری خواهد داشت .

- پایان سخن:

- درانتها با عنایت به مطالب گفته شده، می توان چنین بیان کرد :

توفیق در احیاء بافتهای فرسوده شهری ، دستیابی به پایداری چنین بافتهایی و در نهایت دستیابی به اجتماعات محلی پایدار در این بافتهای ، در سایه تشکیل مدیریت یکپارچه محلی و ایجاد مدیریت محلی نوین است. مدیریت محلی نوین به واسطه ویژگیهایی که در اثر تغییر رویکرد در آن ایجاد شده است قادر به ایجاد اجتماعات ملی داناتر، همبسته تر، خوشحالتر و در یک کلام اجتماعات محلی پایدار خواهد بود . ویژگیهای اصلی در این مدیریت عبارتند از :

- مشارکت و تصمیم گیری مردم سالارانه: مردم از طریق برقراری ارتباط با مدیران شهری در تصمیم گیریها به طور مستقیم و یا غیر مستقیم (از طریق انجمنهای محلی) حضور خواهند یافت .

- مسوولیت پذیری : در مدیریت نوین ایجاد شده ، تمامی عوامل دخیل در امر مدیریت شهری در قبال تمام ذینفعان برای ارائه خدمات مطلوب تلاش می کنند .

- پاسخگویی : در این نوع مدیریت ، پاسخگویی عنصر مهمی است . به این دلیل تمامی عناصر دخیل در امر مدیریت بایستی در مقابل تمامی اعضاء وذینفعان پاسخگو باشند .

- شفافیت : شفافیت چندین معنی می دهد :

- اتخاذ تصمیم ها و اجرای آنها به نحوی باشد که از قانون و مقررات پیروی کند .



- اطلاعات تهیه شده به آسانی در قالب‌های قابل فهم موجود باشد (www.unescap.org).

- کارایی و تاثیر گذاری : هدف از کارایی و تاثیر گذاری بیان این نکته است که اجرای مدیریت نوین محلی نیازهای اجتماع را با استفاده بهینه از منابع موجود پاسخ گو باشد .

- توافق و اجتماع همگانی : نقطه نظرات زیادی در یک اجتماع وجود دارد که بین آنها اختلاف منافع بسیار است . بنابراین مدیریت نوین محلی بایستی توانایی ایجاد هماهنگی و توافق بین منافع متضاد را داشته باشد .

- دربرگیرندگی و برابری: منظور از برابری و دربرگیرندگی این است که منافع برآمده از برنامه های مختلفی که اجرا می شوند ، تمامی گروههای اجتماعات محلی را شامل شود ..

- حکومت قانون: منظور وجود چارچوبی قانونی است که با بی طرفی در مورد احقاق حقوقی تمامی افراد ، تلاش می کند .

- در واقع روال مدیریت محلی نوین بر اساس ویژگیهای ذکر شده ، مدیریتی است که از آن تحت عنوان حکمروایی خوب (Good governance) یاد می شود . (www.sid.ir)

- منابع:

- ۱- شرکت مسکن سازان منطقه شرق (مهندسين مشاور فجر توسعه)، ۱۳۸۴، خلاصه گزارش طرح بهسازی و نوسازی شهر شیروان.
- ۲- شرکت مسکن سازان منطقه شرق (مهندسين مشاور فجر توسعه)، ۱۳۸۴، معرفی طرح بهسازی و نوسازی محله حکیم شیروان.
- ۳- شفايي، سپیده و مهندسين مشاور شاران، ۱۳۸۵، راهنمای مداخله در بافتهای فرسوده، ناشر شرکت ایده پردازان فن وهنر.
- ۴- شمال شرق، نشریه اجتماعی و فرهنگی- سیاسی و ورزشی، آذر، ۱۳۸۵، ذی القعدة ۱۴۲۷، نوامبر ۲۰۰۶، سال اول شماره ۷-۸.
- ۵- شمال شرق، نشریه اجتماعی و فرهنگی- سیاسی و ورزشی، تیر، ۱۳۸۵، جمادی الثانيه ۱۴۲۷، سال اول شماره ۳-۸.
- ۶- شمعی، علی - پورا احمد، احمد، ۱۳۸۵، بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، چاپ دوم، انتشارات دانشگاه تهران.
- ۷- عندلیب، علیرضا، ۱۳۸۵، نوسازی بافتهای فرسوده، حرکتی نو در شهر تهران، سازمان نوسازی شهر تهران.
- ۸- هادی زونز، بهروز، ۱۳۷۹، یادداشت ، فصلنامه هفت شهر، سال اول، شماره دوم.

۹- www.sid.ir

۱۰- www.unescap.org