

رویکرد مشارکت جویانه در نوسازی و بهسازی

بافت‌های فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران

سید حمید موسوی^۱

دانش آموخته دکتری شهرسازی، دانشگاه عدالت، تهران، ایران

عباس بخشنده نصرت

استاد جغرافیا انسانی دانشگاه تهران، واحد تهران، تهران، ایران

سید نصرالدین الیاس زاده

دکتری شهرسازی، دانشگاه عدالت، تهران، ایران

تاریخ دریافت: ۱۳۹۷/۰۲/۱۴ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۷/۰۵/۰۹

چکیده

بافت‌های فرسوده شهری که تحت تأثیر مدرنیزاسیون شتابزده، جمعیت غیربومی بلاتکلیف و ناهماهنگ با زندگی شهری را به جای جمعیت بومی نشانده است، علاوه بر ایجاد محیط فیزیکی ناخوشایند، فضای اجتماعی ناپایداری نیز بوجود آورده است که ابتدا ساکنین محدوده و سپس سایر مناطق شهر در معرض خطر آن قرار دارند. به همین دلیل، نوسازی بافت‌های فرسوده شهری یکی از مسائل اساسی در حوزه شهرسازی می‌باشد. منطقه ۱۲ شهر تهران با توجه به اینکه قلب تاریخی تهران می‌باشد و از طرفی با فرسودگی بافت‌ها رو به زوال است اگر تا چند سال آینده شهرداری با برنامه ریزی درست و با استفاده از مشارکت ساکنان و مالکان و بر اساس طرح تفصیلی منطقه به ساماندهی بافت‌های فرسوده در راستای ارتقا کیفیت زندگی شهروندان نپردازد بسیاری از آثار و بناهای تاریخی و همچنین بناهای مسکونی تخریب می‌شوند. هدف از این پژوهش بررسی رویکرد مشارکت جویانه در نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران است. پژوهش حاضر از نوع کاربردی توصیفی-تحلیلی می‌باشد و اطلاعات با استفاده از روش اسنادی و کتابخانه‌ای جمع‌آوری شده است. جامعه آماری این پژوهش شامل کارشناسان می‌باشد و از روش نمونه‌گیری تصادفی چند مرحله‌ای استفاده شده است و اطلاعات یدست آمده با استفاده از روش‌های تصمیم‌گیری چند معیاره، تاپسیس، تحلیل شده است و نتایج نشان می‌دهد به منظور عملیاتی نمودن رویکرد مشارکت جویانه در روند نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده می‌توان از فرآیند همکاری پایدار به عنوان روشی جامع استفاده نمود.

واژگان کلیدی: بافت فرسوده، بهسازی و نوسازی، منطقه ۱۲، رویکرد مشارکتی

مقدمه

نوسازی بافت‌های فرسوده در سالیان گذشته به گونه‌ای عمل شده است که گویا شهرداری یا دولت، خود یک تنه و بدون مشارکت مردم قصد نوسازی بافت‌های فرسوده، آن هم از طریق تملک محل‌های کسب و سکونت مردم را دارد و تنها حق قانونی مردم واگذاری خانه‌های خود به قیمت روز و کوچ اجباری از محله و منطقه خود که سالها بدان تعلق خاطر داشتند و هویت اجتماعی خود را در آن جستجو می‌کردند. این نحوه عملکرد علاوه بر اینکه باعث بروز مشکلات عدیده بهداشتی، اجتماعی و زیست محیطی در این مناطق می‌گردید و باعث عدم موفقیت و بهسازی بافت‌های فرسوده می‌گردید. در صورتی که مشارکت شهروندان در بازسازی و بهسازی شهری می‌تواند نتایج مثبتی را به دنبال داشته باشد. جلب مشارکت مردم به سرعت بخشیدن امور کمک شایانی می‌کند و رسیدن به هدف را آسان‌تر می‌کند.

فضاهای قدیمی و فرسوده شهرها از جمله مواردی است که مشارکت مردمی در مرمت و بهسازی و نوسازی آن، طی سالهای گذشته در ایران و جهان مورد تجربه و آزمون قرار گرفته است. در ایران مشارکت در این مناطق شهری طی چند دهه اخیر شکل منسجم تری به خود گرفته است. با توجه به عدم توان اقتصادی و مالی و بخش دولتی و عمومی برای سرمایه‌گذاری و مداخله‌ای فراگیر و مستقیم در مقیاس کل بافت فرسوده منطقه ۱۲ و به منظور خود اتکایی و خود ترمیمی کالبد فرسوده، باید مبنا و اساس بر مشارکت مؤثر بخش مردمی، دولتی و خصوصی متکی و استوار باشد. در اکثر شهرهای امروزی کشور می‌توان ردپایی از وقایع و نیز دوره‌های تاریخی که آن شهر سپری نموده است را مشاهده نمود. ساماندهی و بهسازی وضعیت موجود بافت‌های فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران می‌تواند با اصلاح سازمان فضایی منطقه از طریق اصلاح شبکه دسترسی‌ها، اصلاح کاربری‌های مزاحم و یا نوع تغییر نوع کاربری‌ها و تخصیص کاربری‌های خدمات شهری مطابق معیارها و استانداردها صورت گیرد. در نتیجه مشارکت واقعی وقتی میسر است که برنامه ریزان و مدیران، اعتقاد درونی و جدی به مشارکت شهروندان داشته باشند. یکی از تفاوت‌های مهم بین سطوح مختلف مشارکت همین تفاوت نیت برنامه ریزان در برخورد با مشارکت مشروعیت بخشی به طرح‌هاست؛ نه تأمین منافع شهروندان و پایدار محیطی می‌باشد. سطوح مختلف مشارکت از این جهت نیز با هم متفاوتند (ره‌نما، ۱۳۸۷)

هر چه نظر خواهی جدی‌تر و جامع‌تری از شهروندان صورت گیرد، به مشارکت واقعی نزدیک‌تر می‌شویم. در سطوح مشارکت، هر چه نظارت بیشتر و جامع‌تری از جانب مردم در تمام مراحل تهیه و اجرای طرح وجود داشته باشد، به مشارکت واقعی نزدیک می‌شویم. معیارها و نیت اصلی برنامه ریزان، نگاه مشارکت و پشتوانه فکری، وجه فکری و فلسفی مفهوم مشارکت را معنا می‌دهند. لذا باید به دنبال راهکارهایی به منظور بهسازی شهری با تأکید بر توانمندسازی و مشارکت افراد این اجتماعات در برنامه‌های بهسازی بود تا علاوه بر افزایش کیفیت زندگی شهری مضرات ناشی از رشد بی‌برنامه آن‌ها برای کلان شهرها را کاهش داده و زمینه را برای تحقیق محیط شهری فراهم کرد (شریف زاده، ۱۳۸۸: ۱۵).

بنابراین می‌توان گفت بررسی بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده مناطق مرکزی شهر تهران، یکی از مواردی است که در سال‌های اخیر، به آن توجه بسیار شده است. در کشور ما و سایر کشورها نیز در این زمینه پژوهش‌هایی صورت گرفته است که به شرح زیر می‌باشد:

- محمود توسلی در اثری با عنوان ((فضای معماری و شهر ایرانی در برابر غرب)) با بررسی سه دوره تاریخی دوران پیش از تسلط مدرنیسم یا نوگرایی / مدرنیسم / سرگشتگی حاضر، آگاهی عمیق و معرفت به معماری و فضای شهر ایرانی همراه با خواست ملی را تنها راه حل شکوفایی دوباره فضای شهر ایرانی و جلوگیری از استحاله کالبدی آن می‌داند (توسلی، ۱۳۷۴: ۳۷).

- در ایران نیز دکتر سید محسن حبیبی در اثر تاریخی خود با عنوان ((از شار تا شهر)) تغییر ساختار شهر ایرانی از دوره قبل از اسلام تا انقلاب اسلامی را بررسی و تجزیه و تحلیل می‌نماید. تقسیم بندی زمانی محقق در سه مقطع زمانی صورت گرفته است: قبل از اسلام / بعد از اسلام / دوره معاصر (حبیبی، ۱۳۷۵).

- دکتر مهدی عزیزی در سال ۱۳۷۹ در پژوهشی با عنوان ((تحلیل فرآیند توسعه شهری معاصر در ایران)) به سیر تحول سیاستهای مداخله در بافتهای کهن شهری می‌پردازد (عزیزی، ۱۳۷۹: ۴۶-۳۷).

- در سال ۱۳۵۶ دکتر محمدمنصور فلامکی در اثر ((باززنده سازی بناها و شهرهای تاریخی)) ضمن بررسی نظریه‌ها و شخصیتها در سیر تکاملی باززنده سازی بناهای تاریخی روشهای متداول باززنده سازی، روش بررسی بناهای فرسوده در بخش معماری و پیوند با محیط و... را مورد بررسی قرار داده است. (فلامکی، ۱۳۷۵)

- در سال ۲۰۰۳ دکتر علیرضا بدیع استاد ایرانی دانشگاه بین المللی ایران در امریکا در پژوهشی با عنوان ((توانمند سازی محله‌ای، رویکردی جایگزین برای تلفیق سنت و مدرنیسم در بافتهای شهری)) احکام و ضوابط طرح‌های جامع و تفصیلی را به عنوان حکم اعدام بافتهای سنتی محله‌های قدیمی برشمرده است.

- در سال ۱۳۸۰ دکتر علی شماعی رساله دکتری خود را با عنوان ((اثرات توسعه فیزیکی شهر یزد بر بافت قدیم و راهکارهای ساماندهی و احیای آن)) در دانشگاه تهران ارائه کرده است. هدف از این تحقیق بررسی و تحلیل اثرات توسعه فیزیکی ناموزون یا نامتعادل شهر یزد بر بافت قدیم و ارائه راهکارهای مناسب در راستای توسعه پایدار متعادل شهری است (شماعی، ۱۳۸۰).

- در سال ۱۳۸۳ محمدتقی رهنمایی و پروانه شاه حسینی در اثری با عنوان ((فرآیند برنامه ریزی شهری در ایران)) انواع طرح‌های توسعه را مورد ارزیابی قرار داده و ماهیت طرح‌های بهسازی بافت قدیم را دوگانه می‌داند (رهنمایی و شاه حسینی، ۱۳۸۳: ۱۱۰).

- مضاف بر این آثار در ایران پروژه‌هایی چون ((طرح حفظ و احیای بازسازی بافتهای قدیم شهری سمنان)) توسط ایرج عباس زادگان و راضیه رضازاده (۱۳۸۶) / طرح (بهسازی و سازماندهی ۴/۷ هکتار از اراضی شرق بازار ارومیه) توسط شیوا اسداللهی و سید محسن حبیبی (۱۳۸۰) / ((تحلیل سناریوهای توسعه کالبدی در بافت قدیم شهری)) توسط پروانه زندی در دانشگاه تربیت مدرس (۱۳۸۱) / ((شیوه‌های ساماندهی در بافت فرسوده و قدیمی)) توسط ابوالفضل مشکینی / و توسعه کالبدی _ فضایی شهر سنندج با GIS توسط کیومرث حبیبی انجام گرفته است.

- مجید غمامی در اثری با عنوان ((بررسی و نقد اجمالی طرح‌های شهری)) مداخله دولت در روند رشد و توسعه شهرها را در دهه‌های اخیر به وسیله ابزارهایی چون طرح‌های جامع، تفصیلی و هادی مورد ارزیابی قرار داده و علل نارسایی و عدم کفایت نظام موجود مدیریت امور شهری به طور اعم و طرح‌های جامع شهری را در سه زمینه: ناهماهنگی طرح‌ها با طبیعت و ماهیت شهر / ناهماهنگی شهرها با شرایط اجتماعی جامعه / نارسایی نظام موجود مدیریت امور شهری، ذکر می‌نماید (غمامی، ۱۳۷۱: ۳۰).

- ناصر مشهدی زاده در اثری با عنوان ((تحلیلی از ویژگی‌های برنامه ریزی شهری در ایران)) تلاش کرده شناخت کلی از شهر و نظام شهری و شهرسازی در ایران، روند شکل‌گیری، تکامل و تغییر و تحولات آن از دوره‌های ابتدایی پیدایش تا مقطع کنونی را به تصویر بکشد (مشهدی زاده، ۱۳۷۴).

- احمد سعیدنیا در پژوهشی با عنوان ((اندیشه‌های خام شهرسازی)) شروع طرح‌های جامع شهری را در ایران همزمان با منسوخ شدن آن در جوامع غربی ذکر کرده و عدم همخوانی با پویای واقعی شهر و شهرنشینی، عدم کارایی عملی و مدل نظری بدون پشتوانه... را به عنوان بحران الگوی طرح‌های جامع شهری که اساس طرح‌های توسعه ایران را تشکیل می‌دهند ذکر می‌کند. (سعیدی نیا، ۱۳۷۴: ۲۱)

مبانی نظری

تا قبل از جریان ناشی از انقلاب صنعتی، تغییرات جوامع شهری بسیار نامحسوس بوده و به تبع آن کالبد شهرها نیز با دگرگونی قابل توجهی مواجه نبود. همگام با تغییرات اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی و فناوری‌های جدید، بافتهای شهری با تغییر شکل و شالوده مواجه شد، چرا که شهر نیز همچون سایر پدیده‌های مصنوع انسان ساخت در طول زمان دچار تغییر و تحول و رشد و توسعه می‌گردد. این توسعه فرآیندی پویا و مداوم است که در طی آن محدوده‌های فیزیکی شهر و فضاهای کالبدی آن در جهات عمودی و افقی از حیث کمیت، افزایش و از حیث کیفی، تغییر می‌یابد. اگر این روند سریع و بی‌برنامه باشد به ترکیب فیزیکی و مناسبی از فضاهای شهری نخواهد انجامید. در نتیجه سیستم‌های شهری با مشکلات بسیاری مواجه خواهد شد. محله‌ها و بافتهای یک شهر از امکانات و عوامل رشد مساوی در طول زمان برخوردار نبوده و نیستند. همین امر سبب بوجود آمدن تفاوت‌های آشکار در سیمای شهرها شده است. در حالیکه شهر توسعه یافته و پایدار شهری است که در حین رشد، توسعه و ایجاد فضای جدید، ارتباط منطقی و منسجمی بین فضاهای جدید و قدیم برقرار نماید و یکپارچگی و هویت شهر را حفظ کند. امروزه مهمترین مشکل در مورد رشد نااندیشیده شهرها فقدان نقشه و برنامه جامع اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی برای توسعه شهرهاست. (حبیبی، ۱۳۸۶، ۱۵) در روند پویایی فیزیکی شهر سیمای ظاهری محله‌های جدید به شدت و سرعت تغییر یافته و بافت غیر هندسی و ارگانیک قدیمی به تدریج توسط بافت شبکه‌ای، خیابان‌های هندسی و سلسله مراتبی و تناسب عرصه و اعیان با ضوابط و ملاکهای ویژه، جایگزین می‌شوند.

گرچه بافت فرسوده در گذشته به مقتضای زمان دارای عملکردهای منطقی و سلسله مراتبی بوده، ولی امروزه از لحاظ ساختاری و عملکردی دچار کمبودهایی می‌باشد و آنگونه که می‌بایست پاسخگوی نیازهای ساکنین نیست. هرچند موقعیت خاص این مناطق در گذشته به خصوص شیوه زیست و معیشت، باعث شکل‌گیری چنین بافتهایی در شهرها شده، ولی امروزه با تغییر کارکردها و نگرشها لزوم رسیدگی به این بافتها و ساماندهی آنها احساس

می‌شود. در واقع می‌توان گفت بافت‌های فرسوده شهری، محلات فرسوده‌ای در فضای شهری است که مسائل و پیچیدگی‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی و شیوه خود را دارد. این محلات و بافت‌ها از یک سو دارای ریشه‌های سکونتی ارزشمند با غنای فرهنگی، اجتماعی و معماری است و از طرف دیگر به جهت فرسودگی شدید، نبود دسترسی مناسب به خدمات شهری و بهداشتی، وجود مشکلات اجتماعی و امنیتی و آسیب‌پذیری در برابر زلزله، سیل و آتش‌سوزی و نیز عدم تطابق با زندگی امروز شهری و شهرسازی مدرن دارای مشکلات رو بنایی و زیر ساختمانی هستند. (همان)

دیدگاه‌های مختلف تحقق برنامه‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری به موارد متعددی اشاره دارد که برخی معتقدند، با توجه به تجربه ژاپن و برخی کشورهای آسیای جنوب شرقی، برنامه تنظیم دوباره زمین باید مورد توجه قرار گیرد و محله‌های فرسوده کلاً باید تخریب و با طرح جدید و با رعایت توجیه اقتصادی برای ایجاد رغبت و جلب سرمایه‌گذاران در قالب پروژه‌های یکپارچه، نوسازی گردد.

برخی دیگر معتقدند، بافت‌های فرسوده شهری، مملو از یادگارها و نمادهایی که تعلق خاطر ساکنان را به همراه دارد. برنامه‌های بهسازی و نوسازی، باید به این موضوع احترام گذاشته و درصدد حذف نمادها و یادگارهای مزبور نباشد و دولت و شهرداری یک سری طرح‌ها و پروژه‌های ساماندهی و روان بخشی اجرا نمایند.

دسته سوم معتقدند با رویکرد توانمندسازی ساکنان و مالکان بافت‌های فرسوده شهری و ایجاد انگیزه در سازندگان و سرمایه‌گذاران، دولت و شهرداری‌ها بستر حمایتی و تشویقی لازم را فراهم نموده تا شاهد نوسازی، مرمت و مقاوم سازی خودبخودی بود. در ارتباط با نظریه‌های رویکرد مشارکت جویانه می‌توان به جدول شماره (۱) اشاره نمود

جدول شماره (۱): نظریه‌های رویکرد مشارکتی

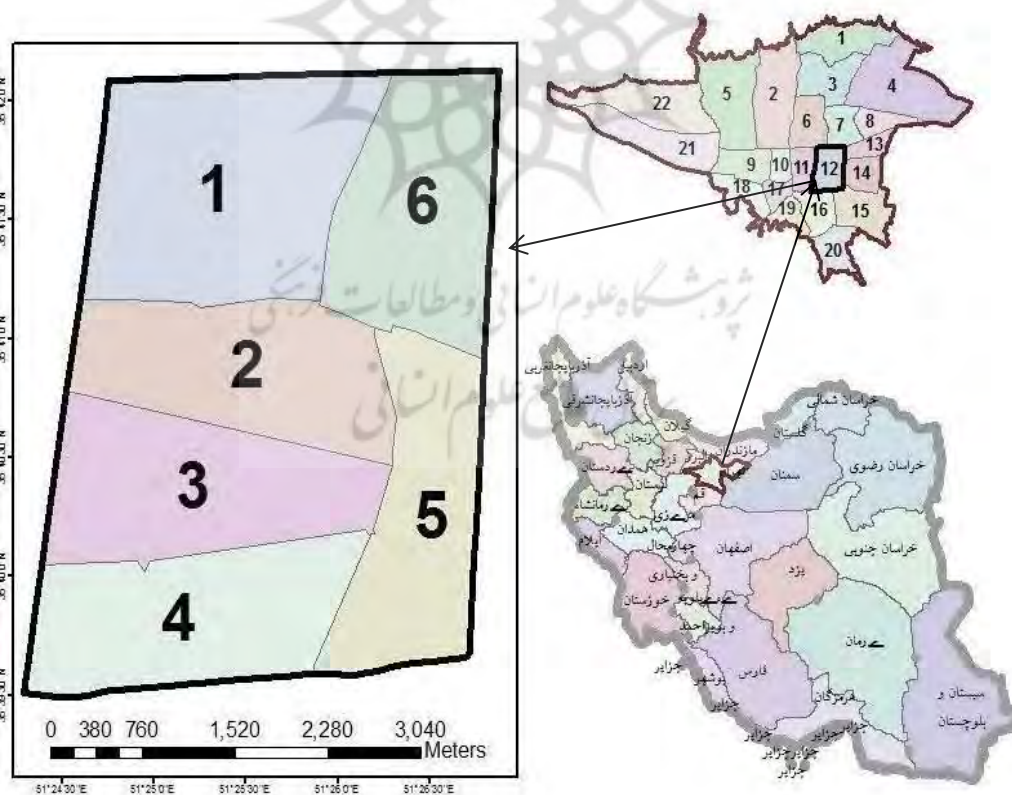
نظریه پرداز	نظریه
جیمز میجلی	میجلی بر پایه پاسخ دولتها به مشارکت، آن را به چهار شیوه ضد مشارکتی، شیوه مشارکت هدایت شده، شیوه مشارکت فزاینده، شیوه مشارکت واقعی تقسیم می‌کند. در شیوه ضد مشارکتی، هرگونه مداخله و مشارکت همگانی که اهداف کلان سیاسی، اجتماعی و اقتصادی حکومت را تهدید کند سرکوب می‌شود.
اسکات دیویدسون	اسکات دیویدسون در سال ۱۹۹۸، گردونه مشارکت را برای بحث مشارکت شهروندی طراحی کرد. وی به سطوح چهارگانه مشارکت معتقد است که شامل اطلاع رسانی، مشاوره، مشارکت و توانمندسازی می‌باشد. در این گردونه منتهای گوناگون تحقق امر مشارکت قرار می‌گیرند که تقدم و تاخیری بی آنها وجود ندارد.
دریکسل	دریکسل مشارکت را بر سه عامل مبتنی می‌داند: ۱- توسعه با اولویت ساکنان محلی باشد؛ ۲- مردم ساکن در محدوده مداخله دقیق ترین اطلاعات را در مورد آن محدوده دارند؛ ۳- مردمی که بیشترین تأثیرات را از مشارکت می‌پذیرند، بیشترین سهم مشارکت را در تصمیم گیری دارند.
نظریه میانجیگری	نظریه میانجیگری که به سفارش دفتر معاون نخست وزیر بریتانیا انجام شد، مشارکت را به گونه‌های مشارکت عمومی، مشاوره عمومی و برنامه‌ریزی مشارکتی تقسیم می‌کند و معتقد است که آنچه تا کنون اتفاق افتاده مشارکت عمومی است و نه برنامه‌ریزی مشارکتی. مشارکت عمومی فرآیندی است که توسط برنامه ریزان هدایت می‌شود. برنامه ریزان می‌کوشند از طریق پیش بینی و برآورد نیازهای مردمی به برنامه‌های متناسب با سیاستهای ملی برسند. در این شیوه جریان اطلاعات عمدتاً از سوی برنامه ریزان به سمت مردم است. مشاوره عمومی فرآیندی است که از طریق آن، مردم از طرحی که توسط برنامه ریزان یا دولت تهیه شده، آگاه می‌شوند و سپس دعوت می‌شوند تا نظر خود را در مورد طرح از پیش تدوین شده بیان دارند.
شوری ارنستاین	مشارکت شهروندی را با تعبیر قدرت شهروندی به کارگرفت و برای آن از استعاره نردبان مشارکت استفاده کرد. در پایینترین سطح نردبان (مجموعیت از مشارکت) شهروندان هیچگونه قدرت مشارکتی ندارند. در مرتبه بعدی که ارنستاین آن را درمان نام نهاده، مشارکت غیرصادقانه جهت توجیه برنامه ریزی اتفاق می‌افتد. پله‌های دیگر اطلاع رسانی، مشاوره، تسکین، شراکت، قدرت تفویض شده و اختیار شهروندان را شامل می‌گردد.

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۶

محدوده مورد مطالعه

هر چند بسیاری از عناصر و فضاهای شاخص و با کیفیت بافت قدیمی در منطقه ۱۲ تهران در گذر زمان از بین رفته است، اما استخوان بندی موجود بافت کمابیش با استخوان بندی تاریخی بخش مرکزی شهر انطباق دارد. منطقه ۱۲،

بخش‌های «مرکز تاریخی شهر تهران» را شامل می‌شود و به دلیل استقرار بخش اصلی زیادی از خدمات (مقیاس شهری و فراشهری تهران)، در منطقه مذکور و نیز اختصاص سطوح وسیعی از اراضی این منطقه به کاربری‌های فرامنطقه‌ای و سطوح بالاتر، منطقه ۱۲ را می‌توان به عنوان مرکز ثقل شهر تهران قلمداد کرد. بازار بزرگ تهران در حد فاصل چهار خیابان ۱۵ خرداد، مصطفی خمینی، شوش و خیام، مرکز ثقل و ستون فقرات منطقه ۱۲ را تشکیل می‌دهد، و امتدادهای منشعب از آن به خصوص به سمت جنوب و شمال با پذیرش فعالیت‌های اصلی، استخوان بندی منطقه را تعیین می‌کنند. محورهای خیام جنوبی و صاحب جمع با پذیرش فعالیت‌های تجاری تولیدی با مقیاس فرامنطقه‌ای دارای پیوندهای قوی با بازار هستند و بخش جنوبی این استخوان بندی را تشکیل می‌دهند و با امتداد از طریق محورهای شهید رجایی و فدائیان اسلام به بزرگراه آزادگان می‌رسند. در بخش شمالی بازار، فعالیت‌های عمده تجاری اداری منشعب از بازار از طریق خیابان‌های خیام، ناصر خسرو و پامنار به سمت خیابان امیرکبیر و میدان توپخانه تداوم می‌یابند. میدان توپخانه یکی از نقاط عطف تمرکز فعالیت‌های فرامنطقه‌ای است و خیابان‌های سعدی، لاله زار، فردوسی و قوام السلطنه امتدادهای اصلی و مکان استقرار فعالیت‌های مهم منطقه (از نوع تجاری تولیدی و اداری حکومتی) است که به خیابان انقلاب منتهی می‌گردد. بنابراین، می‌توان گفت استخوان بندی اصلی منطقه ۱۲، شمالی جنوبی است و از جنوب به شمال بر حجم فعالیت‌های اداری تجاری در کنار فعالیت‌های تجاری فرامنطقه‌ای، اضافه شده است (طرح تفصیلی منطقه ۱۲، ۱۳۸۵)



نقشه شماره ۱- موقعیت جغرافیایی منطقه ۱۲ شهر تهران

منبع: کریم پور و همکاران، ۱۳۹۶

نوع تحقیق از نظر هدف، کاربردی است و از نظر روش تحقیق توصیفی و تحلیلی می‌باشد. برای جمع آوری اطلاعات پژوهش، مطالعات کتابخانه‌ای و میدانی انجام گرفته که ابزارهای مطالعات میدانی، شامل مشاهده، مصاحبه و پرسش نامه بوده است. جامعه آماری این پژوهش را کارشناسان شهرداری تشکیل می‌دهند. و برای تجزیه و تحلیل اطلاعات از تکنیک تاپسیس استفاده شده است.

در روش تاپسیس، ماتریس $n * m$ که دارای m گزینه و n معیار می‌باشد، مورد ارزیابی قرار می‌گیرد. در این الگوریتم، فرض بر این است که مطلوبیت هر شاخص به طور یکنواخت افزایشی (یا کاهش) است. بدان صورت که بهترین ارزش موجود از یک شاخص نشان دهنده ایده آل مثبت بوده و بدترین ارزش موجود از آن مشخص کننده ایده آل منفی خواهد بود. همچنین شاخص‌ها مستقل از هم هستند. در ضمن فاصله یک گزینه از ایده آل مثبت (یا منفی) ممکن است به صورت اقلیدسی از (توان دوم) و یا به صورت مجموع قدر مطلق از فواصل خطی (معروف به فواصل بلوکی) محاسبه گردد، که این امر بستگی به تبادل و جایگزینی در بین شاخص‌ها دارد (Willis, Hepu, 2005:526). جهت بهره‌برداری از این تکنیک، مراحل زیر به اجرا گذاشته می‌شود

مرحله اول: تشکیل ماتریس داده‌ها بر اساس n آترناتیو و k شاخص

$$A_{ij} = \begin{bmatrix} a_{11} & a_{12} & \dots & a_{1n} \\ a_{21} & a_{22} & \dots & a_{2n} \\ \cdot & \cdot & \dots & \cdot \\ \cdot & \cdot & \dots & \cdot \\ a_{m1} & a_{m2} & \dots & a_{mn} \end{bmatrix}$$

مرحله دوم: استاندارد نمودن داده‌ها و تشکیل ماتریس استاندارد از طریق رابطه زیر:

$$r_{ij} = \frac{a_{ij}}{\sqrt{\sum_{k=1}^m a_{kj}^2}}$$

$$R_{ij} = \begin{bmatrix} r_{11} & r_{12} & \dots & r_{1n} \\ r_{21} & r_{22} & \dots & r_{2n} \\ \cdot & \cdot & \dots & \cdot \\ \cdot & \cdot & \dots & \cdot \\ r_{m1} & r_{m2} & \dots & r_{mn} \end{bmatrix}$$

مرحله سوم: تعیین وزن هر یک از شاخص‌ها w_i بر اساس $\sum_{i=1}^n w_i = 1$. در این راستا شاخص‌های دارای اهمیت

بیشتر از وزن بالاتری نیز برخوردارند.

$$V_{ij} = \begin{bmatrix} w_1 r_{11} & w_2 r_{12} & \dots & w_n r_{1n} \\ w_1 r_{21} & w_2 r_{22} & \dots & w_n r_{2n} \\ \cdot & \cdot & \dots & \cdot \\ \cdot & \cdot & \dots & \cdot \\ w_1 r_{m1} & w_2 r_{m2} & \dots & w_n r_{mn} \end{bmatrix}$$

مرحله چهارم: تعیین فاصله i امین آلترناتیو از آلترناتیو ایده‌آل (بالاترین عملکرد هر شاخص) که آن را با (A^*) نشان می‌دهند.

$$A^* = \left\{ \left(\max_i v_{ij} | j \in J \right), \left(\min_i v_{ij} | j \in j' \right) \right\}$$

$$A^* = \{v_1^*, v_2^*, \dots, v_n^*\}$$

مرحله پنجم: تعیین فاصله i امین آلترناتیو از آلترناتیو حداقل (پایین‌ترین عملکرد هر شاخص) که آن را با (A^-) نشان می‌دهند.

$$A^- = \left\{ \left(\min_i v_{ij} | j \in J \right), \left(\max_i v_{ij} | j \in j' \right) \right\}$$

$$A^- = \{v_1^-, v_2^-, \dots, v_n^-\}$$

مرحله ششم: تعیین معیار فاصله‌ای برای آلترناتیو ایده‌آل (S_i^*) و آلترناتیو (S_i^-) .

$$S_i^* = \sqrt{\sum_{j=1}^n (v_{ij} - v_j^*)^2}$$

$$S_i^- = \sqrt{\sum_{j=1}^n (v_{ij} - v_j^-)^2}$$

مرحله هفتم: تعیین ضریبی که برابر است با فاصله آلترناتیو حداقل (S_i^-) تقسیم بر مجموع فاصله آلترناتیو حداقل (S_i^-) و فاصله آلترناتیو ایده‌آل (S_i^*) که آن را با (C_i^*) نشان داده و از رابطه زیر استفاده می‌شود:

$$C_i^* = \frac{S_i^-}{S_i^- + S_i^*}$$

مرحله هشتم: رتبه‌بندی آلترناتیوها بر اساس میزان C_i^* . میزان فوق بین صفر و یک $(0 \leq C_i^* \leq 1)$ در نوسان است. در این راستا $C_i^* = 1$ نشان دهنده بالاترین رتبه و $C_i^* = 0$ نیز نشان‌دهنده کمترین رتبه است.

یافته‌ها

اطلاعات استخراج شده از پرسش نامه

سوالات	کاملاً مخالف	مخالف	نه موافق و نه مخالف	موافق	کاملاً موافق
بی توجهی مدیریت شهری به تجدید حیات مرکز شهر و توجه بیشتر به مناطق شمالی	۰	۰	۵۳	۹۶	۵۵
مشارکت مردم و همراهی آنان با مسئولان در راستای ساماندهی بافت‌های فرسوده	۰	۰	۲۶	۴۷/۱	۲۷
افزایش حس تعلق ساکنین و حفاظت و نگهداری آنها از اقدامات انجام گرفته درون بافت	۰	۰	۳۱	۱۲۹	۴۴
فقدان نظام برنامه ریزی و بودجه گذاری منسجم و به هنگام در راستای ساماندهی بافت‌های فرسوده	۰	۲۲	۷۱	۹۵	۱۶
فرسوده یا ناکامل بودن شبکه زیر ساختهای شهری	۰	۰	۱۰/۸	۴۶/۶	۷/۸
افزایش سطح آگاهیهای عمومی ساکنین منطقه به لحاظ اجتماعی و حقوقی	۰	۰	۳۶	۱۱۹	۴۹
بی دوام و قدیمی بودن ساختمانها و خطر تخریب در اثر زلزله	۰	۰	۲۷	۹۴	۸۳
مسائل بودن الگوی جدایی محل کار از محل زندگی	۰	۰	۲۶/۵	۴۹/۵	۲۴
گسیختگی بافت اجتماعی و فرهنگی و وجود گره‌های مختلف قومی	۰	۰	۴۱	۱۰۲	۶۱
تقویت همبستگی اجتماعی و روحیه همکاری و همدلی ساکنان محلی	۰	۰	۴۶	۱۰۰	۵۸
بالاترین میزان ساختمانهای بی دوام و کم دوام در قیاس با مناطق دیگر تهران	۰	۰	۳۸	۱۰۲	۶۴
کند بودن آهنگ افزایش قیمت زمین و املاک مسکونی نسبت به کل تهران	۰	۰	۴۴	۱۰۸	۵۲
گریز ساکنان قدیمی و اصیل منطقه به دیگر نقاط شهر و جایگزین شدن مهاجران کم درآمد و مجرد در منطقه	۰	۰	۲۶	۱۰۹	۶۹
ازدحام فعالیت، جمعیت و خودرو در روز	۰	۰	۵۱	۱۰۴	۴۹
ریزدانگی بافت، فرسودگی و غفلت از ارزش‌های بافت تاریخی ارزشمند	۰	۰	۴۶	۸۴	۷۴
	۰	۰	۲۵/۵	۴۱/۲	۳۶/۳

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۶

با توجه به فرسودگی بافت فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران و بررسی آن با تاکید بر ساماندهی و بهسازی و نوسازی با رویکرد مشارکت جویانه ۱۵ معیار از وضعیت موجود منطقه استخراج شده است که بعد از دادن امتیاز به معیارها ۱۵ معیار را به اعداد استاندارد تبدیل کرده و فاصله هر معیار را تا حد ایده آل و غیر ایده آل تعیین نموده و در نهایت به رتبه بندی معیارها می‌پردازیم.

جدول شماره (۲): نتایج حاصل از معیارها بر اساس مدل تاپسیس

Di-	Di+	معیارها
0.040681	0.025279	گسیختگی بافت اجتماعی و فرهنگی و وجود گره‌های مختلف قومی
0.034943	0.033168	افزایش حس تعلق ساکنین و حفاظت و نگهداری آنها از اقدامات انجام گرفته درون بافت
0.043845	0.028567	بی توجهی مدیریت شهری به تجدید حیات مرکز شهر و توجه بیشتر به مناطق شمالی
0.037171	0.033679	ازدحام فعالیت، جمعیت و خودرو در روز
0.043604	0.028523	کند بودن آهنگ افزایش قیمت زمین و املاک مسکونی نسبت به کل تهران
0.03319	0.032911	فقدان نظام برنامه ریزی و بودجه گذاری منسجم و به هنگام در راستای ساماندهی بافت‌های فرسوده
0.051976	0.018721	بی دوام و قدیمی بودن ساختمانها و خطر تخریب در اثر زلزله
0.043312	0.022239	گریز ساکنان قدیمی و اصیل منطقه به دیگر نقاط شهر و جایگزین شدن مهاجران کم درآمد و مجرد در منطقه
0.042843	0.022877	فرسوده یا ناکامل بودن شبکه زیر ساختهای شهری

0.038061	0.027632	افزایش سطح آگاهیهای عمومی ساکنین منطقه به لحاظ اجتماعی و حقوقی
0.043369	0.0219	مشارکت مردم و همراهی آنان با مسئولان در راستای ساماندهی بافت‌های فرسوده
0.039055	0.029356	مسلط بودن الگوی جدایی محل کار از محل زندگی
0.041767	0.024179	بالاترین میزان ساختمانهای بی دوام و کم دوام در قیاس با مناطق دیگر تهران
0.041787	0.026256	تقویت همبستگی اجتماعی و روحیه همکاری و همدلی ساکنان محلی
0.048751	0.022007	ریزدانگی بافت، فرسودگی و غفلت از ارزش‌های بافت تاریخی ارزشمند

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۶

جدول شماره (۳): نتایج حاصل از معیارها بر اساس مدل تاپسیس

TOPSIS	CLi	معیارها
7	0.616752	گسیختگی بافت اجتماعی و فرهنگی و وجود گره‌های مختلف قومی
14	0.513027	افزایش حس تعلق ساکنین و حفاظت و نگهداری آنها از اقدامات انجام گرفته درون بافت
9	0.605493	بی توجهی مدیریت شهری به تجدید حیات مرکز شهر و توجه بیشتر به مناطق شمالی
13	0.524641	ازدحام فعالیت، جمعیت و خودرو در روز
10	0.604548	کندبودن آهنگ افزایش قیمت زمین و املاک مسکونی نسبت به کل تهران
15	0.502108	فقدان نظام برنامه ریزی و بودجه گذاری منسجم و به هنگام در راستای ساماندهی بافت‌های فرسوده
1	0.735193	بی دوام و قدیمی بودن ساختمانها و خطر تخریب در اثر زلزله
4	0.660738	گریز ساکنان قدیمی و اصیل منطقه به دیگر نقاط شهر و جایگزین شدن مهاجران کم درآمد و مجرد در منطقه
5	0.6519	فرسوده یا ناکامل بودن شبکه زیر ساختمانهای شهری
11	0.57937	افزایش سطح آگاهیهای عمومی ساکنین منطقه به لحاظ اجتماعی و حقوقی
3	0.66447	مشارکت مردم و همراهی آنان با مسئولان در راستای ساماندهی بافت‌های فرسوده
12	0.570886	مسلط بودن الگوی جدایی محل کار از محل زندگی
6	0.633349	بالاترین میزان ساختمانهای بی دوام و کم دوام در قیاس با مناطق دیگر تهران
8	0.614131	تقویت همبستگی اجتماعی و روحیه همکاری و همدلی ساکنان محلی
2	0.688986	ریزدانگی بافت، فرسودگی و غفلت از ارزش‌های بافت تاریخی ارزشمند

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۶

بر اساس یافته‌های پژوهش می‌توان نتیجه گرفت که معیار بی دوام و قدیمی بودن ساختمانها و خطر تخریب در اثر زلزله با امتیاز (۰,۷۳۵۱۹۳) توانسته است رتبه اول را به خود اختصاص دهد. معیار ریزدانگی بافت، فرسودگی و غفلت از ارزش‌های بافت تاریخی ارزشمند توانسته با امتیاز (۰,۶۸۸۹۸۶) توانسته است رتبه دوم را به خود اختصاص دهد و سایر معیارها چون مشارکت مردم و همراهی آنان با مسئولان در راستای ساماندهی بافت‌های فرسوده، گریز ساکنان قدیمی و اصیل منطقه به دیگر نقاط شهر و جایگزین شدن مهاجران کم درآمد و مجرد در منطقه، فرسوده یا ناکامل بودن شبکه زیر ساختمانهای شهری و ... در پایین‌ترین رتبه‌ها قرار بگیرد.

نتیجه گیری و دستاوردهای پژوهش

مشکلات بافت‌های فرسوده در شهرهای بزرگ همواره یکی از دغدغه‌های مردم و مدیران شهری بوده است، زیرا سکونت و کار در این نوع بافت‌های شهری هرگز بازدهی مطلوب را ندارند و استانداردهای مسکن زندگی در آنها بدلیل فرسودگی شدید یا نسبی بسیار پایین‌تر از قسمتهای دیگر شهر می‌باشد. یکی از علل اصلی مشکلات بافت قدیم در اکثر نقاط دنیا عدم انطباق بافت‌های قدیم با نیازهای امروزی می‌باشد. خصوصاً از نظر کالبدی، این بافتها به دلیل فرسودگی و تنگی معابر، امکان دست یابی به خدمات و تسهیلات جدید را ندارند.

مشکلات اصلی اینگونه بافت‌ها بهنگام مخاطرات طبیعی بروز می‌کند که باید توجه مسئولین بیشتر متوجه اینگونه بافت‌ها باشد. این بافت بعنوان بافتی ناکارآمد معرفی می‌شود که مستلزم بهسازی و نوسازی می‌باشد و این بهسازی

بسته به نوع فرسودگی بافت مراحل مختلفی را شامل می‌شود. تهیه و اجرای طرح‌هایی که به روش‌های مختلف سعی در بهبود وضع این بافتها دارند، نیازمند بررسی همه جانبه کمبودهای موجود و برنامه ریزی مداوم برای رفع معضلات اینگونه بافتهاست. بررسی همه جانبه بدین معناست که در نوسازی و بازسازی این بافتها می‌بایست در کنار بهبود بخشیدن به وضع مسکن که حدود ۴۰ درصد از بافتهای شهری را تشکیل می‌دهد سایر نیازهای معیشتی ساکنین نیز که در حیطه تاسیسات و تجهیزات شهری است تأمین شود و از مشارکت افراد بومی منطقه و صاحبان بافت‌های فرسوده نیز استفاده شود.

بافت‌های فرسوده‌ی شهری جزئی از ثروت شهرها می‌باشند که جهت بازگرداندن حیات دوباره نیاز به توجه بیشتری دارند. با توجه به چند بعدی بودن مسائل و مشکلات بافتهای فرسوده‌ی شهری، مداخله جامع و کامل در این بافتها، مداخله‌ای است که کلیه ابعاد کالبدی، اقتصادی و اجتماعی را مد نظر قرار دهد. برنامه‌ریزی کالبد بدون توجه به ساختار اجتماعی - کالبدی بافت نمی‌تواند با موفقیت چندانی همراه باشد. بنابراین هرگاه جهت مداخله در بافتهای شهری زمینه لازم برای توسعه اقتصادی و اجتماعی فراهم شود، روند کار سریع‌تر و نتیجه‌ی آن رضایت بخش‌تر خواهد بود. چنین مداخله‌ای می‌تواند باعث رفع فرسودگی، ارتقاء کیفیت، سکونت و راهگشای توسعه‌ی بافت گردد. در چند دهه‌ی گذشته تحولاتی در رهیافتها و رویکردهای سنتی برنامه ریزی و مدیریت بافتهای فرسوده‌ی شهری در سطح جهانی رخ داده و جوامع جهانی الگوهای نوینی را در این زمینه بر مبنای مشارکت فراگیر جوامع و نهادهای محلی مبتنی بر توانمندی جوامع محلی اتخاذ کرده‌اند. با رشد احزاب و نهادهای غیردولتی و گسترش عرصه‌ی عمومی در دهه‌های اخیر برنامه ریزی و مدیریت متمرکز دولتی تا حدود زیادی نقش قبلی خود را از دست داده و به ناگزیر به تقویت برنامه ریزی محلی، برنامه ریزی مشارکتی و دموکراتیک روی آورده است. ولی با این وجود سیستم برنامه ریزی و مدیریت شهری کشورمان به تبعیت از سیستم کلان مدیریتی کشور هنوز به صورت متمرکز و در قالب سازمانها و نهادهای مختلف دولتی و عمومی که به صورت بخشی و موضوعی از هم منفک گشته‌اند عمل می‌کند. در شرایط فعلی کشورمان که با رقابت مدیریتی در عرصه‌ی شهری مواجه هستیم به منظور تسریع فعالیتهای نوسازی و بهسازی بافتهای فرسوده‌ی شهری مجموعه مدیریتی جدیدی با عنوان سازمان عمران و نوسازی محله (منطقه) متشکل از تمامی نهادهای دولتی و غیردولتی در مدیریت شهری در قالب یک توافقنامه مدتدار با تشکیلات سازمانی خود و با تولیت شهرداری در عرصه‌ی بافتهای فرسوده‌ی شهری تشکیل شود. آنچه مسلم است اینکه مردم تمایل بالایی به مشارکت در نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری دارند لکن چون مکانیزم تحقق این مشارکت طراحی نشده است در اجرا با مشکلات زیادی مواجه هستیم.

در نهایت بر اساس یافته‌های پژوهش می‌توان نتیجه گرفت که بافت فرسوده منطقه ۱۲ کلان شهر تهران از لحاظ جنبه‌های مختلف کالبدی، اقتصادی و اجتماعی با فرسودگی فزاینده‌ای رو برو است. در این بافت به خاطر عدم استفاده از مشارکت ساکنان منطقه، نبود انگیزه بهسازی، تعمیر و تجدید بنا به دلایل مختلفی چون: (بالا بودن حمل هزینه مصالح ساختمانی، دشواری ساخت و ساز به خاطر کم عرض بودن معابر، کمبود تأسیسات زیر بنایی، کم دوام بودن مصالح سنتی مورد استفاده، پایین بودن قیمت زمین و مسکن در این محدوده نسبت به نقاط دیگر

شهر، سخت گیر بودن قوانین ومقررات، ضعیف بودن توان مالی ساکنان بافت و ... که از مهمترین عوامل افزایش شتاب فرسودگی و تخریب کالبدی بافت به حساب می‌آیند

در حال حاضر بسیاری از بناهای تاریخی و مسکونی، تجاری و اداری و ... از فرسودگی برخوردارند و متأسفانه به دلیل عدم مشارکت دولت و شهرداری با ساکنان و مالکان منطقه قلب تاریخی شهر تهران رو به زوال است و اگر تا چند سال آینده دولت و شهرداری با برنامه ریزی درست و با استفاده از مشارکت ساکنان و مالکان و بر اساس طرح تفصیلی منطقه به ساماندهی بافت های فرسوده در راستای ارتقا کیفیت زندگی شهروندان نپردازد بسیاری از آثار و بناهای تاریخی و همچنین بناهای مسکونی تخریب می شوند و امید است که در چند سال آینده با ساماندهی بافت‌های فرسوده منطقه ۱۲ با استفاده از مشارکت ساکنان و مالکان روبه رو شویم.

بنابراین این نظریه از یافته‌های پژوهش استخراج می‌شود که برای بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده منطقه ۱۲ کلان شهر تهران باید مشارکت افراد بومی منطقه را در کنار اقدامات شهرداری و سایر سازمان های مربوطه به کار برد تا موجب افزایش حس تعلق افراد به منطقه و ارتقای کیفیت زندگی آنها شود.

پیشنهادات

- ✓ تقویت هویت و خاطره جمعی متکی به یادگاراها و یادمان‌های تهران تاریخی
- ✓ فراهم آوردن خدمات و زیر ساخت‌های مطلوب برای بازگرداندن جمعیت ساکن به مرکز شهر
- ✓ رفع آسیب‌های اجتماعی، شهرت بد برخی محله‌ها و ایجاد امنیت اجتماعی
- ✓ مشارکت دادنم ردم، نه ادهای مدنی و سازمان‌های غیر دولتی در اداره محله، ناحیه و منطقه
- ✓ دستیابی به ترکیب اجتماعی مختلط ساکنان در محله‌های مسکونی
- ✓ بافت فرسوده و راهکار دوباره تنظیم مجدد زمین
- ✓ در طول حیات بافتهای فرسوده و با گذر زمان نوع مداخلات و سیاست‌ها در دنیا تغییر کرده است؛ این فرایند بیشتر مبتنی بر افزایش میزان مشارکت مردم و حداکثر سرمایه گذاری های مردمی و عدم تمرکز مداخه دولت شکل گرفته است. به گونه‌ای که از بازسازی به باز آفرینی رسیده است.
- ✓ بر طرف کردن کمبودهای امکانات و خدمات شهری مورد نیاز ساکنان بافت
- ✓ استقرار کاربری‌هایی چون موزه، کتابخانه، خانه فرهنگ، خانه گردشگر و ... در خانه‌های باارزش تاریخی درون بافت

- ✓ گشایش‌های کالبدی در مسیرها، برای افزایش خدمات رسانی به عنوان دسترسی آسان شهروندان به خدمات مورد نیاز و همچنین کاهش دادن ترافیک شهر و انتقال سریع نیروهای امداد (به هنگام حوادث غیر مترقبه) به محل حادثه.
- ✓ ایجاد کاربریهای مورد نیاز رفاه عمومی نظیر فضای سبز، کاربری ورزشی و گذران اوقات.
- ✓ برنامه ریزی صحیح جهت جمع آوری زباله و دفن یا انهدام آن با مشارکت ساکنان.
- ✓ تدوین ضوابط و مقررات نسبی برای احداث و نوسازی بناهای بی ارزش بافت، با توجه به خطر بالقوه زلزله و ترمیم یا بهسازی ساختمان‌های باارزش بافت.

✓ بهسازی واحدهای مسکونی توسط مالکین با پشتیبانی و حمایت بخش عمومی و دولتی از طریق دادن تسهیلات بانکی.

✓ برنامه ریزی جهت ساماندهی شبکه‌های آب سطحی و هدایت آب به طریق بهداشت

منابع

- آئینی، محمد، ۱۳۸۶، موضوعات اقتصادی مالی و مدیریتی در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، تهران، انتشارات مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن.
- اسدیان، فریده، سیاحی، زهرا، ۱۳۹۰، نقش الگوی مشارکت مردمی در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی (مطالعه‌ی موردی محله‌ی عامری اهواز). فصلنامه‌ی جغرافیایی آمایش محیط، شماره‌ی ۱۲
- اکبرپور سرارکانرود، محمد، سهیلی وند، لیلا، ۱۳۹۰، مفهوم مشارکت شهروندان در بهسازی بافت فرسوده‌ی محله‌ی سیروس تهران. سومین کنفرانس برنامه ریزی و مدیریت شهری، دانشگاه فردوسی مشهد.
- اصلانی، رضا (۱۳۸۳). روش‌های بهبود کیفیت بافت کالبدی در محله‌های فرسوده، همایش توسعه محل‌های چشم انداز توسعه پایدار شهر تهران، مرکز مطالعات امور اجتماعی و فرهنگی شهرداری تهران.
- ایمانی جاجرمی، حسین، ۱۳۸۶، ویژگی‌های تاریخی فرهنگی و تحولات معاصر مدیریت محله شهری در ایران، -مطالعه موردی: شهرداری محله در تربیت حیدریه، نامه انسانشناسی، سال چهارم، شماره ۸، صص ۱۷-۲۹
- بحرینی، سید حسین، فرآیند طراحی شهری، انتشارات دانشگاه تهران، ۰۹
- توسلی، محمود (۱۳۷۹). اصطلاح‌شناسی نوسازی و بهسازی شهری، مجله هفت شهر، شماره ۲، زمستان ۱۳۷۹
- حاجی پور، خلیل (۱۳۸۵). مقدمه‌ای بر سیر تحول و تکوین رویکردهای مرمت شهری؛ دوره بعد از جنگ جهانی اول تا هزاره ۱۴، مجله اندیشه ایرانشهر، سال دوم، شماره ۹ و ۱۰، صص ۲۴
- حبیبی، سید محسن و مقصودی، ملیحه (۱۳۸۱). مرمت شهری. تهران: انتشارات دانشگاه تهران،
- حبیبی، کیومرث و پوراحمد، احمد و مشکینی، ابوالفضل (۱۳۸۶). بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری. سندیج: انتشارات دانشگاه کردستان،
- رهنمایی، محمد تقی و شاه حسینی، پروانه (۱۳۸۴). فرآیند برنامه ریزی شهری ایران. تهران: انتشارات سمت،
- رهنمایی، محمد تقی، ۱۳۶۹، مباحث و روش‌های شهرسازی (جغرافی)، چاپ اول، مرکز مطالعات و تحقیقات معماری و شهرسازی ایران.
- زنگی آبادی، علی، غلامی، یونس، موسوی، سید علی، ۱۳۹۰، بررسی رویکرد بازآفرینی شهری با استفاده از مدل SWOT نمونه موردی: بافت مرکزی شهر مشهد، فصلنامه علمی پژوهشی انجمن جغرافیای ایران، دوره، جدید، سال نهم، شماره ۳
- زیاری، کرامت الله، زندوی، سید مجیدالدین، آقاجانی، محمد، مقدم، محمد، ۱۳۸۸، بررسی مشارکت شهروندی و نقش آن در مدیریت شهری شهرهای کوچک (نمونه‌ی موردی شهرهای گلهدار، وزنه و هیدج). مجله‌ی جغرافیا و توسعه‌ی ناحیه‌ای، شماره‌ی سیزدهم.
- سرور، رحیم، ۱۳۹۰، بررسی ظرفیتهای بافت فرسوده و توانمندسازی آن مطالعه موردی: شهر بافق، فصلنامه علمی، پژوهشی انجمن جغرافیای ایران، دوره جدید، سال نهم، شماره
- سجادی، ژیا، پورموسوی، سید موسی، اسکندرپور، مجید، ۱۳۹۰، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر مشارکت مردمی (مطالعه‌ی موردی محله‌ی دولا ب تهران). فصلنامه‌ی جغرافیایی آمایش محیط، شماره‌ی ۱۴
- شماعی، علی و پوراحمد، احمد (۱۳۸۴). بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا. تهران: انتشارات دانشگاه تهران،
- شهرداری تهران (حوزه معاونت شهرسازی و معماری)، ۱۳۸۱، بررسی مسائل توسعه شهری منطقه ۱۲
- شهرداری منطقه ۱۲ تهران، ۱۳۹۱، کتاب جامع طلایی منطقه ۱۲

- شبعه، اسماعیل، ۱۳۷۱، مقدمه‌های بر برنامه‌ریزی شهری، ویرایش سوم، دانشگاه علم و صنعت تهران.
- طرح تفصیلی منطقه ۱۲ شهر تهران، ۱۳۸۵
- عباس زادگان، مصطفی (۱۳۸۳). بافت‌های فرسوده درون شهری-چالش‌ها و راهبردها، همایش توسعه محله‌ای چشم انداز توسعه پایدار شهر تهران، مرکز مطالعات و تحقیقات امور اجتماعی و فرهنگی شهرداری تهران.
- عندلیب، علی، ۱۳۸۸، فرآیند نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران، تهران، نشر ری پور.
- عندلیب، علی، ۱۳۸۷، رویکردی نوین به مدیریت نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران، تهران، نشر ری پور.
- عندلیب، علی، ۱۳۸۶، نگاهی نو به راهبردها و سیاست‌های نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران، تهران، نشر ری پور
- فرهودی، رحمتاله، رهنمایی، محمدتقی و ایرج تیموری، ۱۳۹۰، سنجش توسعه پایدار محله‌های شهری با استفاده از منطق فازی و سیستم اطلاعات جغرافیایی (مطالعه موردی: منطقه ۱۷ شهرداری تهران)، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، شماره ۷۷
- فلامکی، محمد منصور (۱۳۸۳). باززنده سازی بناها و شهرهای تاریخی. تهران: انتشارات دانشگاه تهران، چاپ پنجم.
- کلانتری، حسین و پوراحمد، احمد (۱۳۸۴). فنون و تجارب برنامه ریزی مرمت بافت تاریخی شهرها، پژوهشگاه علوم انسانی، فرهنگ و مطالعات اجتماعی، تهران.
- مجتهد زاده، غلامحسین (۱۳۸۲). برنامه ریزی شهری در ایران. تهران: انتشارات دانشگاه پیام نور،
- منصوری، سید امیر، علی خانی، ۱۳۸۷، طرح ویژه نوسازی بافت‌های فرسوده، تهران، نشر ری پور.
- مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران، ۱۳۸۳، الگوی توسعه منطقه ۱۰
- وزارت مسکن و شهرسازی (۱۳۸۰). طرح جامع تهران، مهندسین مشاور بوم سازگان.
- هیراسکار، جی. کی (۱۳۷۶). در آمدی بر مبانی برنامه
- Bianchini, F. & Parkinson, M. (1993). Cultural policy and Urban Regeneration: The Western European Experience, Manchestet
- Cowan, Robert. (2005). «The Dictionary of Urbanism», Great Britain: Streetwise press.
- Doratli, N., Oual hoskara, S., fasli, M. 2004, An aualytical methodology for revitalization strategies in historic urban quarters: a case study of the walled city opnicosia, north Cyprus. Cities, volume 21, [ssue 4, 329, 398].
- Evans, Nigel, Campbell, Dovid, stonhouse, Geor, e2003, strategic management for travel and tourism, butterworth, oxford.
- Manchester University Press.
20. Frampton, K. (1999). Seven Points for the Mhllennium: An Untmely Manifesto, Architectural Record. P15