

## نقش پروژه های عمرانی در تحقق سیاست های بازآفرینی

### بافت های ناکارآمد شهری

رضا بابایی فرا<sup>۱</sup>

<sup>۱</sup>- گروه مهندسی عمران راه و ساختمان دانشگاه آزاد اسلامی

Babaei.1385@gmail.com

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۰۱/۲۲

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۰۳/۰۳

#### چکیده

بافت های ناکارآمد و فرسوده، بافت هایی هستند که در فرآیند زمان طولانی شکل گرفته و تکوین یافته و امروزه در محاصره تکنولوژی گرفتار شده اند و به لحاظ ساختاری و عملکردی دچار کمبود گشته و اغلب جوابگوی نیاز ساکنین خود نیستند. لذا همزمان با بروز مسایل فوق و تأثیرات آنها بر حوزه های مختلف زندگی، توجه به بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری و رفع ناپایداری آنها به موضوعی جدی و محوری در شهرها تبدیل شده، به گونه ای که به عنوان یکی از جدی ترین چالش های نظام برنامه ریزی و مدیریت شهرها، سازمان های ذیربط را به تکاپوی ساماندهی و احیا این عناصر و بافت مذکور سوق داده و لزوم مداخله در این بافت ها و تحقق سیاست های بازآفرینی را در دوره های زمانی مختلف مطرح نموده است. بر همین اساس هدف پژوهش حاضر نقش پروژه های عمرانی در تحقق سیاست های بازآفرینی بافت های ناکارآمد شهری در شهر اسلامشهر با روش توصیفی- تحلیلی و از نوع کاربردی می باشد. در همین راستا به صورت پیمایشی به بررسی و گردآوری اطلاعات پرداخته و ۵ شاخص بازآفرینی شهری (شاخص های رضایتمندی، حکمرانی خوب شهری، ارتقای هویت و منزلت مکانی و حفاظت از ارزش ها، فقر شهری بارویکرد توانمندی و ارتقای تاب آوری شهری درمواجهه با سوانح و بلایا) مورد با نرم افزار SPSS تجزیه و تحلیل قرار گرفت. نتایج پژوهش نشان می دهد شیوه اجرایی برنامه ریزی مشارکتی به منظور بازآفرینی مطلوب در بافت های ناکارآمد شهری این شهر، از طریق فعالیت های منسجم و برنامه ریزی شده می تواند کارساز و مفید باشد.

واژه کلیدی: پروژه های عمرانی، سیاست های بازآفرینی، بافت های ناکارآمد شهری

## مقدمه

بافت های کهن شهری در اغلب موارد هسته اولیه و اصلی شهرها را تشکیل می دهند و جزء میراث فرهنگی و تاریخی شهرها محسوب می شوند. به همین علت حفظ، بهسازی کالبدی و توانمندسازی عملکردی آنها اجتناب ناپذیر است. طی سالیان گذشته دولت راهکارهای مختلفی را در راستای احیاء و توانمند سازی بافت های فرسوده شهری تجربه کرده است، اما حجم عظیم بافت های فرسوده موجود و نیمه کاره ماندن بسیاری از این پروژه ها حاکی از عدم موفقیت این طرح ها بوده است. احیاء و توانمند سازی این بافت ها اتفاق نمی افتد مگر اینکه، این مسأله با مشارکت همگانی شهروندان و توجیه آنها صورت پذیرد. در راستای این مهم باید دولت، نهادهای عمومی (اعم از شهرداری ها، وزارت خانه های مربوطه و...) اعتماد مردم را بدست آورند. در واقع سه عنصر قدرتمند مردم، نهادهای عمومی و دولت با همکاری و مشارکت با یکدیگر بایستی وارد عمل شوند (حبیبی، ۱۳۸۱ص ۲).

بخش عمده ای از سطح شهرهای ایران دچار فرسودگی و ناکارآمدی است. در این محدوده ها سرمایه های انسانی، مالی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور در معرض خطر ناشی از حوادث غیر مترقبه و کژ کارکردی هاست. بر اساس شاخص های مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، بافت فرسوده شهری به محدوده یا بلوک شهری اطلاق می شود که بیش از ۵۰ درصد بناهای آن ناپایدار، معابر آن نفوذ ناپذیر و املاک آن ریز دانه باشد. ساکنین بافت های فرسوده شهری غالباً واجد اصالت اجتماعی و فرهنگی بوده و در برخی مناطق واجد ارزش های غنی معماری و شهرسازی نیز می باشند، لیکن دارای مشکلات گسترده زیربنایی و روبنایی است. از نظر اقتصادی، ظرفیت بالا جهت ایجاد کاربری های مختلف شهری از جمله مسکونی، این مناطق را بالقوه متناسب سرمایه گذاری های توسعه درونی می نمایند. قریب به ۸۰ درصد سطح این مناطق را خطر جدی زلزله تهدید می کند که در صورت عدم توجه به نوسازی و مقاوم سازی آنها در آینده باید هزینه های چند برابری را صرف بازسازی این مناطق نمود و این صرف نظر از خسارت جبران ناپذیر تلفات انسانی و صدمات روحی در کنار فرصت های از دست رفته ملی است (سازمان عمران و بهسازی شهری، ۱۳۸۴ص ۱). در این محدوده فقر شهری اعم از فقر کالبدی<sup>۱</sup> و فقر خدماتی<sup>۲</sup> متراکم شده و به دلیل فقر اقتصادی ساکنان امکان تغییر خودبخودی و ارتقاء محیط زندگی مناسب تقریباً از بین رفته است (سازمان عمران و بهسازی، ۱۳۷۹ص ۵-۳). لذا به شدت اصلاح و ضعف و باز آفرینی اقتصادی بافت های مزبور و بازگرداندن مجدد آنها به حیات اقتصادی شهر، مستعد نمودن آنها برای پذیرش سرمایه های جدید و تنوع بخشی به ابزارهای مالی در بازار سرمایه مزبور و قرار دادن آنها در کانون توجه مدیران و مسئولان شهری، باید مورد تأکید توسعه درونی شهرها با رویکرد بهسازی و نوسازی و بازآفرینی بافت های فرسوده و نابسامان قرار گیرد. بر همین اساس هدف اصلی پژوهش حاضر نقش پروژه های عمرانی در تحقق سیاست های بازآفرینی بافت های ناکارآمد شهری در شهر اسلامشهر می باشد. که برای رسیدن به این هدف فرضیات ذیل مطرح گردید:

فرضیه اول: در بازآفرینی بافت فرسوده اسلامشهر، بین شاخص مشارکت مردم و امنیت شهری با تصویر ذهنی شهروندان و کیفیت درک شده ارتباط معناداری وجود ندارد.

<sup>۱</sup> - Poor physical

<sup>۲</sup> - Poor service

فرضیه دوم: در بازآفرینی شهری، بین تصویر ذهنی شهروندان و ارزش های درک شده با شاخص بهبود و معیشت و اشتغال رابطه معناداری وجود ندارد.

فرضیه سوم: بین شاخص ارتقای ایمنی در عرصه عمومی در محدوده طرح و انتظارات و وفاداری مراجعان از اقدامات انجام شده رابطه معناداری وجود دارد.

## مبانی نظری

### ویژگی ها و انواع بافت فرسوده شهری

بافت های فرسوده به علت گذشت زمان و عدم سرمایه گذاری لازم در نگهداری از آنها با ویژگی های خاصی مواجه هستند که شامل موارد ذیل می باشد. عدم دسترسی به درون بافت، فقدان تاسیسات زیربنایی مناسب، مشکلات زیست محیطی و بالا بودن حجم آلودگی، کمبود امکانات گذران اوقات فراغت، فقر و محرومیت، آسیب پذیری در برابر زلزله، سرانه کم خدمات، جمعیت زیاد (تراکم بالای جمعیت)، تراکم ساختمانی کم دوام، نامنی و معضلات اجتماعی (عندلیب، ۱۳۸۵: ۲).

مراد از فرسودگی، ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت نسبت به کارآمدی سایر بافت های شهری است (شفائی، ۱۳۸۵: ۸). این بافت ها، به معضلی برای تصمیم گیران، مدیران و مردم شهرهای تاریخی بدل شده است. در این بافت ها، ارزش های نهفته فرهنگی و مدنی کشور، در تنگنای عدم قابلیت بافت برای انطباق با نیازهای زندگی جدید قرار گرفته است (ملکی، ۱۳۸۳: ۲۱) در اردیبهشت ماه سال ۱۳۸۵، شورایی عالی شهرسازی برای شناسایی این محدوده ها سه شاخص با مفاهیم زیر تعریف کرد. ریزدانی: بلوک های شهری که بیش از ۵۰ درصد قطعات آنها مساحتی زیر ۲۰۰ متر داشته باشند. نفوذناپذیری: بلوک های شهری که بیش از ۵۰٪ معابر آنها عرض کمتر از شش متر را داشته باشند. ناپایداری: بلوک های شهری که بیش از ۵۰٪ ابنیه آنها فاقد سیستم سازه ای می باشند (ابلقی، ۱۳۸۵: ۱۵۱). با بررسی بافت فرسوده و مسئله دار شهری و وجود اشتراک و افتراق آنها از یکدیگر چهارگونه مختلف از این نوع بافت ها با ماهیت کاملاً متفاوت قابل تشخیص می باشد. ۱- بافت قدیمی فرسوده (ارزشمند و فاقد ارزش) ۲- بافت میانی فرسوده ۳- بافت جدید فرسوده ۴- بافت روستایی و حاشیه ای فرسوده.

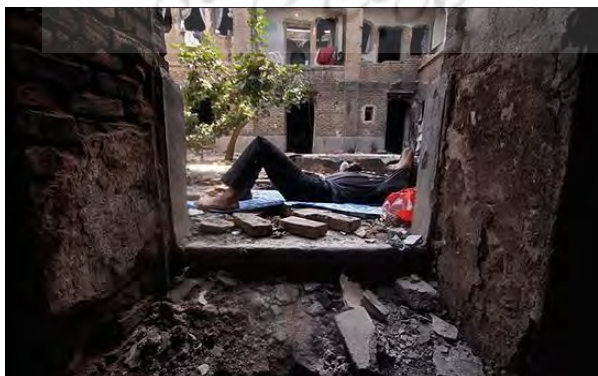
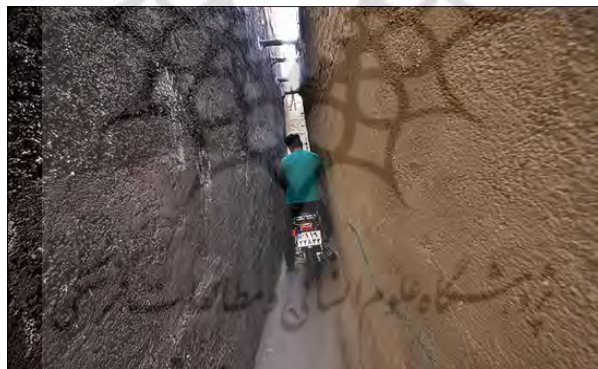
### انواع مداخله در بافت های فرسوده

در اصلاح شهرسازی و برنامه ریزی شهری، به منظور بهبود مراکز شهری و یا بطور دقیقتر بافت های قدیمی و معمولاً فرسوده شهری راهکارها و مداخلات گوناگونی مطرح می شود (شفیی نسب و کلابی، ۱۳۸۶). انواع مداخله براساس میزان وفاداری به گذشته در سه گروه بهسازی، نوسازی، بازسازی قرار می گیرند. بهسازی حداقل مداخله و دستکاری در وضعیت کالبدی موجود را به عمل می آورد (خاکساری، ۱۳۸۳: ۳۶). بهسازی شامل سلسله اقداماتی است که به منظور بهبود کالبد، که در نتیجه فرسایش فعالیت تحقق یافته است، در کوتاه مدت صورت می گیرد. در واقع بهسازی زمانی صورت می گیرد که فرسودگی نسبی فضا از لحاظ عملکردی حادث شده باشد (حبیبی، مقصودی، ۱۳۸۶: ۱). در این نوع مداخله اصل بر وفاداری به گذشته و حفظ آثار هویت بخش در آنهاست. فعالیت بهسازی با هدف استفاده از امکانات بالقوه و بالفعل موجود و تقویت جنبه های مثبت و تضعیف جنبه های منفی از طریق ۱- حمایت، ۲- مراقبت، ۳- نگهداری، ۴- حفاظت، ۵- احیا، ۶- استحکام بخشی و ۷- تعمیر صورت می پذیرد. این نوع مداخله

مخصوص بافت‌هایی است که دارای ارزش تاریخی فرهنگی بوده و دخالت در این بافتها مستلزم رعایت ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی می‌باشد (عباسی، رضوی، ۱۳۸۵: ۲۱).

### باز آفرینی شهری و مشارکت مردم<sup>۳</sup>

برنامه باز آفرینی، نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده شهری به دلیل امکان استفاده از ظرفیت های قابل توجه و به دلیل احداث مسکن و توسعه دسترسی به خدمات شهری در آن به عنوان یکی از برنامه های سیاست توسعه درون زای شهری محسوب می شود لیکن تحقق این برنامه به دلیل سرمایه گذاری هنگفت مورد نیاز آن، با توجه به سطح گسترده بافت های فرسوده جز، مشارکت مردم و بخش غیر دولتی امکان پذیر نیست. اما این سوال مطرح می شود که چرا تمایلی برای حضور فعال در بازآفرینی، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده به رغم ارزش افزوده آن در ایران را ندارند؟ پاسخ پرسش فوق را می توان در پیچیده و چند وجهی بودن مسایل نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده شهری عدم بازگشت سرمایه در برخی از تولیدات فرایند بهسازی و نوسازی مانند شبکه های دسترسی و معابر، فضاهای عمومی و سبز جستجو نمود. همچنین مشکلات و معضلات حقوقی و ثبتی و نیز وجود مالکیت های موروثی، وقفی، مشارکتی یا مجهول، وجود موانعی از جمله مقاومت برای حفظ برخی از درآمد های پنهان در بافت های مسکونی فرسوده، مشکلات مربوط به آزاد سازی اراضی و املاک فرسوده، عدم وجود دسترسی های ضروری و مناسب برای حمل مصالح ساختمانی و عدم شفافیت در سرمایه گذاری و برگشت سرمایه در این گونه بافت ها از دیگر مسایل این فرایند محسوب می شوند:



تصاویری از عدم مقاومت سازی و نوسازی بافت های فرسوده تهران و خطر جانی و ناامنی روانی برای شهروندان

<sup>3</sup> - Public participation



پښتو ښکته علمون انساني و مطالعات فرېښتې  
پرتال جامع علمون انساني

جدول شماره (۱) مقایسه نکات مثبت مشارکت

مشارکت کننده	محاسن برای شهروندان	محاسن برای حکومت و دولت
فرایند تصمیم	<ul style="list-style-type: none"> <li>- آموزش (آموزش از م. مسئولین و آگاه کردن آنان)</li> <li>- قانع سازی و روشن کردن مسأله برای مسئولین.</li> <li>- کسب مهارت ها برای فعالین.</li> <li>- شهروندی.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- آموزش (آموزش از شهروندان و آگاه کردن آنها).</li> <li>- قانع سازی شهروندان: اعتماد سازی و برطرف کردن نگرانی و بیگانگی.</li> <li>- ایجاد همبستگی استراتژیک.</li> <li>- بدست آوردن مشروعیت تصمیم گیری.</li> </ul>
هنگام اجرا	<ul style="list-style-type: none"> <li>- بدست آوردن نتایج</li> <li>- بدست آوردن برخی کنترل ها بر فرایند برنامه ریزی بهتر و تصمیمات اجرایی تر</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- بدست آوردن نتایج.</li> <li>- اجتناب از هزینه های دادخواهی.</li> <li>- برنامه ریزی بهتر و تصمیمات اجرایی تر</li> </ul>

مأخذ (اردستانی، ۱۳۸۸ص ۴)

با عنایت به مطالب پیش گفته، برای بهرمندی از مشارکت و پویایی اجتماعی مردم، رسیدن به شهری پایدار و مشارکتی در سایه حضور فعال و موثر مردم و بخش غیر دولتی و ایجاد بستر مزبور لازم است آنان را مورد تشویق و حمایت قرار داده و به عبارت دیگر توانمند نمود جدول (۱). برای توانمند سازی آحاد مرتبط با امر بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری لازم است در سه محور ذیل برنامه ریزی و اقدام شود.

- ۱- ایجاد انگیزه موثر بین مالکان، سازندگان و سرمایه گذاری غیر دولتی.
  - ۲- ایجاد فضای اعتماد آفرین برای مشارکت مالکان، سازندگان و سرمایه گذاران غیر دولتی با همدیگر.
  - ۳- ایجاد بستر قانونی مناسب برای التزام مردم به نوسازی و مشارکت در امر نوسازی و رفع موانع قانونی موجود از جمله تناقض بین مصلحت حفظ جان عموم انسان ها و حرمت اعمال حقوق مالکیت فردی.
- در تشریح علل انتخاب سه محور بالا، مطالب بسیاری مطرح است از جمله: برنامه ریزی و ساماندهی، نظارت و انگیزش از مهم ترین وظایف مدیریت شهری است (خوب آیند، ۱۳۸۴ص ۱۴۱). توسعه کار مشترک و جلب مشارکت همه جانبه آحاد ساکنان، مالکان و افراد علاقمند و ذینفع در امر بهسازی و نوسازی شهری، صرفاً در یک بستر شفاف، مطمئن و مملو از اعتماد متقابل تحقق می یابد. فارغ از مباحث حقوقی، قانونی و قراردادی، آحاد مزبور باید به متولیان، مجریان و مدیران طرح های بهسازی و نوسازی اعم از دولت، شهرداری ها و یا مجریان بخش غیر دولتی اعتماد نموده و به بیان ساده تر رابطه عاطفی و صمیمی برقرار نمایند. لذا اعتماد سازی کلید طلایی یا رمز اصلی مشارکت مردم در باز آفرینی شهری است (آئینی، ۱۳۸۶ص ۱۹۹). در هر صورت عده ای باقی خواهند ماند که به هر دلیل حاضر به همراهی و مشارکت در امر بهسازی و نوسازی نیستند، برای رفع این مانع چاره ای جز استفاده از ابزار قانونی وجود ندارد. سه محور (نوسازی مردمی

خود جوش، نوسازی مشارکتی، و نوسازی اجباری) مورد بررسی و ارزیابی قرار گرفت. این محورها می‌تواند به عنوان معیار مناسبی برای ارزیابی برنامه‌های باز آفرینی و بهسازی شهری مورد استفاده قرار گیرد. بر این اساس برنامه‌ای می‌تواند مطلوب ارزیابی شود که در هر سه حوزه پیش گفته زمینه لازم را فراهم نماید به هر میزانی که کمبود و نقص وجود داشته باشد، درجه و مطلوبیت و موفقیت آن برنامه کاهش می‌یابد.

### ضرورت استفاده از برنامه ریزی مشارکتی در باز آفرینی بافت‌های فرسوده شهر

به طور کلی توجه به امر باز آفرینی در بافت‌های فرسوده شهری ابعاد بسیار گوناگونی دارد و این کار بایستی به صورت تدریجی انجام شود. یکی از مهم‌ترین مسائل در این خصوص، مسأله مشارکت شهروندان است. زمانی که بحث از مشارکت مردمی به میان می‌آید، انتظار بر این است که هزینه‌های مربوط به احیاء و بهسازی توسط مردم و ساکنان این گونه بافت‌ها صورت پذیرد، در حالی که اصولاً احیای بافت و حفاظت از آثار تاریخی، میراث فرهنگی و ارزش‌های معماری کهن، یک مقوله ملی است. بنابر این نمی‌توان انتظار داشت که تمامی هزینه‌ها و طرح‌ها توسط ساکنان اینگونه از بافت‌ها (که در نوع فرسوده این بافت‌ها، اغلب ساکنان آن، از طبقات فرودست جامعه هستند و در حال فرار از آنجا هستند)، تامین شود. در اینجا دو مسأله بسیار مهم و با اهمیت مطرح می‌شود:

اول اینکه اگر دولت صرفاً عهده‌دار دخالت در بافت‌های فرسوده شهری شود، از مردم و ساکنان این بافت‌ها سلب علاقه و اختیار می‌شود و در نتیجه آن، این بافت‌ها پایدار نخواهد بود چرا که هرگز به طور طبیعی احیا نشده‌اند. دوم آنکه اگر دولت (به عنوان یک سرمایه‌گذار قوی) در بافت‌های فرسوده دخالت نکند و زمینه تشویق مردم را فراهم نکند، مردم به تنهایی هرگز دست به نوسازی این گونه از بافت‌ها نخواهد زد و به تدریج بافت را ترک خواهد کرد (نراقی و همکاران، ۱۳۸۰ ص ۱۳). در این راه سه عنصر بسیار قدرتمند با همکاری یکدیگر بایستی وارد عمل شوند: دولت، نهادهای عمومی و مردم. دولت باید در حد دخالت‌های کلان اقدام کند و قانون بسازد. از طرف دیگر باید منظومه‌ای از سازمان‌ها و عناصر میان بخشی متولی کار شوند و سوم اینکه می‌بایست نحوه مشارکت مردم مشخص شود. علاوه بر موارد ذکر شده اهمیت مسأله مشارکت مردمی در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده در سال‌های اخیر سبب شده است که توجه به بحث مشارکت در کشور نیز بیش از پیش مطرح شود. در این راستا در سی و دومین جلسه رسمی علنی عادی شورای اسلامی شهر تهران (دوره سوم)، مصوبه‌ای تحت عنوان "ساماندهی مشارکت‌های اجتماعی در احیای بافت‌های فرسوده در شهر تهران" به تصویب رسید (مصوبه شورای تهران، ۱۳۸۶).

مشارکت یا همیاری، ماهیتاً مفهوم اجتماعی است زیرا برای وقوع آن فعالیت، هم جهت و هدفمند بودن وجود بیش از یک نفر ضرورت دارد و از این رو بیان‌کننده نوعی از انواع روابط اجتماعی بین افراد است و با تحقق آن به طور خودکار "گروه اجتماعی" شکل می‌گیرد.

### مزایای و موانع باز آفرینی بافت‌های فرسوده شهری بر پایه برنامه ریزی مشارکتی

تجربه ثابت کرده است زمانی که اجتماعات درگیر پروژه ها می شوند، طرح ها و پروژه ها شرایط و شانس بیشتری برای بقا دارند. به طور کلی مزایای استفاده از برنامه ریزی مشارکتی در بافت های کهن شهری را می توان در موارد زیر برشمرد:

- به وجود آمدن روند مدیریتی و برنامه ریزی که به صورت موثر، کارآمد و منصفانه است.
  - افزایش ارتباط و پاسخگو بودن بیش از پیش روند برنامه ریزی.
  - افزایش پیوستگی و نزدیکی اقشار اجتماعی و حس جمعی.
  - به وجود آمدن مالکیت شهروندی، تعهد و حس مسئولیت در قبال برنامه ها و پروژه ها و تأیید آنها از طرف شهروندان.
  - دریافت اطلاعات هرچه بیشتر از ساکنان در خصوص مشکلات محل زندگی شان و در نتیجه شناخت صحیح تر بافت که این شناخت جامع خود اساس و پایه برنامه ریزی و تصمیم گیری های آتی است.
  - صرفه جویی در هزینه های بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده از طریق جلب مشارکت شهروندان. موانع مشارکت در بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده به چند مورد اصلی تقسیم شده است:
- ۱- موانع ساختاری
  - ۲- موانع فرهنگی - اجتماعی
  - ۳- عدم مداخله واقعی مردم و عدم اطلاع مردم از برنامه ها
  - ۵- محدودیت های قانونی و احساس عدم تعلق به محله
  - ۷- عدم شناخت جایگاه سازمان های غیردولتی، محدودیت های اقتصادی و موانع سیاسی مشارکت.

### شیوه های مداخله در بافت های برنامه ریزی بر پایه برنامه ریزی مشارکتی

- شیوه مداخله دولت بر پایه برنامه ریزی مشارکتی همان گونه که پیش از این گفته شد در راستای احیای بافت های فرسوده شهری می بایست سه نیروی فعال دولت، نهادهای عمومی و مردمی با یکدیگر همکاری داشته باشند. بر اساس مفهوم برنامه ریزی مشارکتی تاکید بیشتر بر روی اجتماعات مردمی و محلی در زمینه اجرای طرح های شهری است. دولت نیز می بایست به عنوان یک سرمایه گذار برای تزریق سرمایه در بافت های فرسوده شرکت کند.

در واقع عملکرد دولت به صورت دوگانه است: ۱- شروع کننده و تسهیل کننده روند ۲- به عنوان نیروی کنترل کننده.

### - شیوه مداخله نهادهای عمومی بر پایه برنامه ریزی مشارکتی

مسأله بعدی در خصوص عملکرد نهادهای عمومی، به عنوان نهاد واسط میان مردم و دولت می باشد. برای نیل به ساماندهی غیر آمرانه مبتنی بر مشارکت مردم، می توان به تشکیل تقسیمات ریزتری برای شوراهای در سطح محله مبادرت ورزید. انتخابات شوراهای باید از پایین به بالا باشد، یعنی اول باید شوراهای محله تشکیل شود و سپس شوراهای هر محله در تعامل و همکاری با بقیه، شوراهای ناحیه و منطقه را ایجاد کند و در گام بعد، نمایندگان این رده ها شورای شهر را



تشکیل دهند. به این ترتیب، هر شهروند می تواند از طرق نماینده شوراهای محل خود با شوراهای شهر در تماس باشند (انجمن شعاع، ۱۳۸۴ ص ۴).

از آنجا که ایجاد انگیزه مشارکت در شهروندان بدون ایجاد نهاد مناسب میسر نیستف لذا شکل گیری موسسه های غیر دولتی در قالب (NGO) ها مناسب به نظر می رسد. این سازمان ها از طریق همفکری و تشکیل تعداد محدودی از افراد در قالب یک سازمان غیر دولتی فعالیت می کنند و به بافت های قدیمی و تجدید حیات شهری علاقمند هستند. این افراد با همفکری هم دو جریان عظیم (دولت و مردم) را حرکت می دهند.

از جمله اهداف تشکیل (NGO) ها در بافت های فرسوده شهری را می توان در موارد زیر برشمرد:

- ۱- دانش و تجربه های فردی و گروهی دو یا چند نسل را در یک جا متمرکز می کنند.
- ۲- با تدوین و تدارک مکتوبات لازم به ترجمه متن ها و اشاعه اندیشه احیاء بافت فرسوده می پردازند.
- ۳- برای اقدام عملی در این زمینه دولت را متقاعد و مردم را توجیه می کنند و مشارکت فعال و موثر آنها را بر می انگیزند.

#### - شیوه مشارکت مردم

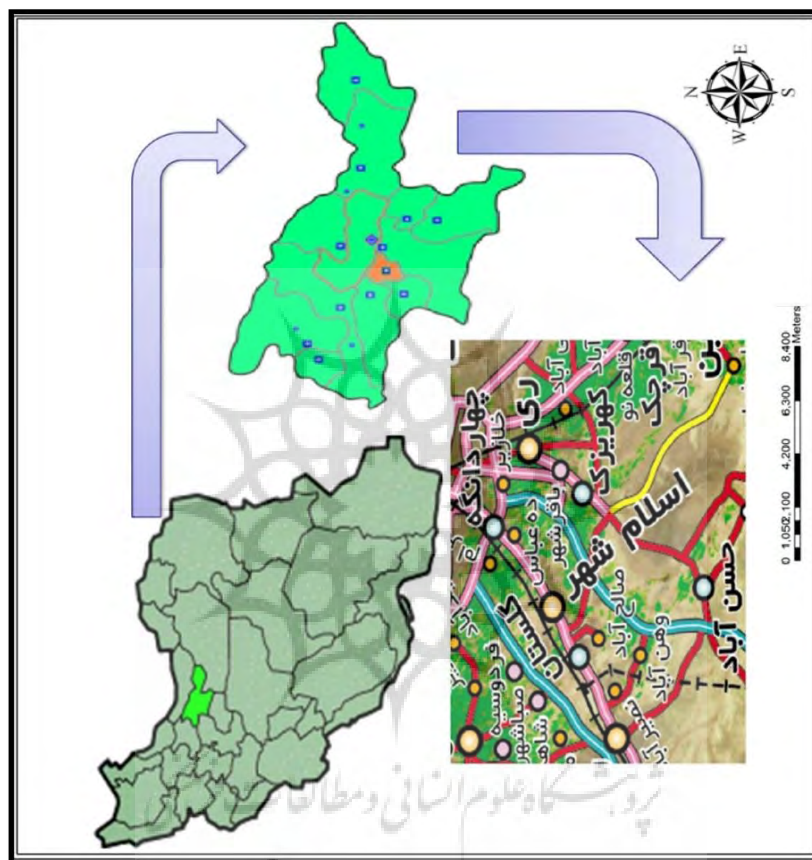
مشارکت شهروندان در بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده در یک تقسیم بندی کلی در چهار محور زیر می توان انجام شود:

- الف) مشارکت در تصمیم گیری و مدیریت، به این معنا که دست اندرکاران در سطح تصمیم سازی برای تعیین نحوه برخورد با پروژه های بافت فرسوده شرکت داده شوند.
  - ب) مشارکت در تأمین مالی و هزینه انجام طرح ها.
  - ج) مشارکت در تأمین نیروی انسانی، از این جهت که بتوان از نیروهای بیکار و جویای کار در محل برای اجرای پروژه ساماندهی بافت فرسوده کمک گرفت.
  - د) مشارکت در منافع ایجاد بستر مناسب برای استفاده تمام دست اندرکاران در استفاده از بسترهای ایجاد شده.
- ضرورت مشارکت مردم در فرایند برنامه ریزی و تهیه طرح های ساماندهی، نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده به ماهیت این طرح ها باز می گردد. اینکه تا چه حد می توان مردم را در برنامه ریزی و تهیه طرح ها مشارکت داد و ظرفیت مردم در تصمیم سازی در خصوص مسائل و مشکلات بافت های فرسوده به چه اندازه می تواند باشد.
- سه عامل: ۱- فرهنگ مردم ۲- میزان فراهم بودن مقتضیات مدیریت مشارکتی ۳- قواعد و قوانین حاکم بر زندگی مردم، در توفیق مشارکت مردم موثراند (طالب، ۱۳۸۰ ص ۷).

#### معرفی محدوده مورد مطالعه

اسلامشهر در نواحی میانی شمال غرب فلات مرکزی و در موقعیت جغرافیایی "۳۰"، "۲۲"، "۵۱" و "۰"، "۱۰"، "۵۱" طول شرقی و در "۳۰"، "۴۲"، "۳۴" و "۳۰"، "۲۷"، "۳۵" عرض شمالی و بر روی آبرفت های سیلابی و مخروطه افکنه سیلابهای جاری شده از دامنه های جنوبی البرز مرکزی واقع شده است. مساحتی بالغ بر ۲۷۸ کیلومتر مربع (۷/۱ درصد مساحت استان

تهران) را اشغال کرده است (فرمانداری اسلامشهر، ۱۳۹۰). اسلامشهر بر روی یکی از مهمترین محورهای ارتباطی استان تهران با جنوب کشور یعنی محور ارتباطی تهران- ساوه و خط آهن تهران- قم در ۲۲ کیلومتری راه زمینی جنوب غرب پایتخت واقع شده است (طرح جامع اسلامشهر، مهندسین مشاور همسو، ۱۳۶۴، بخش دوم: ۱). در گذشته به دلیل همجواری روستای قاسم‌آباد با جاده ساوه، اسلامشهر را به نام قاسم‌آباد شاهی و یا قاسم‌آباد می شناختند و مدتی نیز نام آن شادشهر بوده است. این شهر از نظر تقسیمات دارای سه شهر (اسلامشهر، چهاردانگه، احمدآباد مستوفی) با مرکزیت شهر اسلامشهر می باشد.



موقعیت اسلامشهر در تقسیمات کشوری

مأخذ: (سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح، ۱۳۹۲)

### بررسی ویژگی های جمعیتی شهر اسلامشهر

به طور کلی روند تحولات جمعیت شهر اسلامشهر در دوره های مختلف سرشماری به شرح جدول زیر می باشد:

جدول (۲): وضعیت جمعیت شهر اسلامشهر از سال ۱۳۴۵ تا ۱۳۹۰

سال	تعداد مطلق جمعیت	سهم از کل جمعیت کشور٪	نرخ رشد اسلامشهر٪	نرخ رشد کشور٪
۱۳۴۵	۱۰۰۶	۰/۰۰۳۹	۷/۶۶	۳/۱
۱۳۵۵	۵۰۲۹۲	۰/۱۴	۴۷/۸۷	۲/۷
۱۳۶۵	۲۱۵۱۲۹	۰/۴۳	۱۵/۵۶	۳/۹
۱۳۷۵	۲۶۵۴۵۰	۰/۴۴	۲/۱۲	۱/۹۶
۱۳۸۵	۳۵۷۳۸۹	۰/۵۱	۳	۱/۵
۱۳۹۰	۳۸۹۱۰۲	۰/۵۵	۱/۶۶	۱/۲۹

مأخذ: (مرکز آمار ایران سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۹۰-۴۵) - (حسین زاده، ۱۳۹۰)

### روش شناسی تحقیق

در این مطالعه توصیفی- تحلیلی که به صورت مقطعی انجام شد از روش های تحقیق اسنادی، میدانی و روش تحقیق کمی پیمایش استفاده شده است. روش نمونه گیری تحقیق در بخش شهروندان، خوشه ای دو مرحله ای، در بخش مدیران و کارشناسان نمونه گیری هدفمند بوده است. حجم نمونه شهروندان ۲۷۶ نفر (جدول مورگان، مدیران ۲۶ نفر و کارشناسان ۷۸ نفر بوده است. برای تعیین روایی ابزار تحقیق از نظرات کارشناسان و اساتید (روایی صوری) و برای تعیین پایایی آن از آلفای کرونباخ استفاده شده است. میزان آلفای کرونباخ برای متغیرهای تحقیق بصورت جدول زیر بوده است. جهت تجزیه و تحلیل اطلاعات از نرم افزارهای spss و Excel استفاده شده است. در ابتدا با استفاده از آزمونهای کولموگروف- اسمیرنوف تک نمونه ای آزمون نکوئی برازش داده ها انجام و تحلیل فرضیات با آزمون اسپیرمن انجام شده است.

### تحلیل و یافته های پژوهش

متغیر جنسیت: از بین ۲۶ نفر مدیر پاسخگوی تحقیق، ۲۱ نفر مرد (۸۰/۸ درصد) و ۵ نفر زن (۱۹/۲ درصد) می باشند.

جدول (۳): توزیع فراوانی پاسخگویان بر حسب جنسیت

متغیر جنس	فراوانی	درصد	درصد معتبر	درصد تجمعی
مرد	۲۱	۸۰/۸	۸۰/۸	۸۰/۸
زن	۵	۱۹/۲	۱۹/۲	۱۰۰
جمع	۲۶	۱۰۰	۱۰۰	-

### متغیر تحصیلات

۸ نفر از مدیران دارای مدرک لیسانس (۳۰/۸ درصد)؛ ۱۴ نفر (۵۳/۸ درصد) دارای مدرک فوق لیسانس و ۴ نفر (۱۵/۴ درصد) دارای مدرک دکتری هستند.

جدول (۴): توزیع فراوانی پاسخگویان بر حسب تحصیلات

متغیر تحصیلات	فراوانی	درصد	درصد معتبر	درصد تجمعی
لیسانس	۸	۳۰/۸	۳۰/۸	۳۰/۸
فوق لیسانس	۱۴	۵۳/۸	۵۳/۸	۸۴/۶
دکتری	۴	۱۵/۴	۱۵/۴	۱۰۰
جمع	۲۶	۱۰۰	۱۰۰	-

### متغیر سن

۱۱ نفر (۴۲/۳ درصد) از مدیران در دامنه سنی ۱۸ تا ۳۰ سال؛ ۹ نفر (۳۴/۶ درصد) در دامنه سنی ۳۱ تا ۴۵ سال و ۶ نفر (۲۳/۱ درصد) در گروه سنی ۴۶ تا ۶۰ سال قرار دارند.

جدول (۵): توزیع فراوانی پاسخگویان بر حسب سن

متغیر سن	فراوانی	درصد	درصد معتبر	درصد تجمعی
۱۸-۳۰ ساله	۱۱	۴۲/۳	۴۲/۳	۴۲/۳
۳۱-۴۵ ساله	۹	۳۴/۶	۳۴/۶	۷۶/۹
۴۶-۶۰ ساله	۶	۲۳/۱	۲۳/۱	۱۰۰
جمع	۲۶	۱۰۰	۱۰۰	-

### آزمون فرضیات بر اساس نظر مردم

موضوع نرمال بودن توزیع داده ها از مهمترین مقولات در انتخاب نوع آمار (پارامتری یا ناپارامتری) و آزمون فرضیه ها است. در این تحقیق برای سنجش نکوئی برازش داده ها، از آزمون کولموگوروف-اسمیرنوف تک نمونه ای بهره گرفته ایم. مقدار آماره Kolmogorov-Smirnov Z با مقدار به دست آمده برای تمامی متغیرها در سطح خطای کمتر از ۰/۰۱

معنادار است، یعنی مقدار آن بین  $+1/96$  و  $-1/96$  قرار نگرفته، پس باید گفت با اطمینان  $0/99$  درصد فرض  $H_1$  تایید می شود. یعنی توزیع صفت در بین نمونه با توزیع آن در جامعه نرمال نبوده و تفاوت معناداری بین فراوانی های مشاهده شده و فراوانی های مورد انتظار وجود دارد؛ بنابراین برای تحلیل فرضیات باید از آزمونهای ناپارامتری و به دلیل رابطه ای بودن فرضیات، از آزمون ناپارامتری اسپیرمن که مناسب داده های ترتیبی (طیف لیکرت) است، استفاده شده است.

### آزمون فرضیات بر اساس نظر مدیران

نتایج نکوئی برارزش متغیرهای تحقیق بر اساس نظر مدیران نشان می دهد که توزیع صفات نرمال نبوده و برای تحلیل فرضیات باید از آزمون های ناپارامتری بهره گرفت.

جدول (۶): آزمون نکوئی برارزش متغیرهای تحقیق بر اساس نظر مدیران (One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test)

		مشارکت مردم	امنیت شهری	تصویر ذهنی شهروندان	بهبود اشتغال	ارتقای ایمنی در عرصه عمومی	وفاداری مراجعین
N		۲۶	۲۶	۲۶	۲۶	۲۶	۲۶
Uniform Parameters <sup>a,b</sup>	Minimum	۱/۴۳	۱/۷۵	۱/۸	۱/۴۳	۱/۳۸	۲
	Maximum	۴	۴/۷۵	۴	۴/۱۴	۴/۱۳	۷/۶۷
Most Extreme Differences	Absolute	۰/۲۵۱	۰/۱۹۲	۰/۳۹۲	۰/۱۹	۰/۱۵۷	۰/۲۴۷
	Positive	۰/۰۵۱	۰/۱۹۲	۰/۰۳۸	۰/۰۷۷	۰/۱۰۵	۰/۲۴۷
	Negative	-۰/۲۵۱	-۰/۱۷۹	-۰/۳۹۲	-۰/۱۹	-۰/۱۵۷	-۰/۰۷۹
Kolmogorov-Smirnov Z		۱/۲۷۸	۱/۳۷۵	۱/۹۹۷	۱/۱۹۷	۱/۸۰۲	۱/۲۵۷
Asymp. Sig. (2-tailed)		۰/۰۰۲	۰/۰۰۰	۰/۰۰۱	۰/۰۰۳	۰/۰۰۰	۰/۰۱۲
a. Test distribution is Uniform.							
b. Calculated from data.							

فرضیه اول: در بازآفرینی بافت فرسوده اسلامشهر، بین شاخص مشارکت مردم و امنیت شهری با تصویر ذهنی شهروندان و کیفیت درک شده ارتباط معناداری وجود ندارد.

بر اساس نظر مدیران بین متغیرهای مشارکت مردم و تصویر ذهنی شهروندان و کیفیت درک شده رابطه آماری معناداری وجود دارد. میزان همبستگی برابر  $0/546$  است که در سطح خطای کمتر از  $0/01$  و با اطمینان  $0/99$  معنادار است. همچنین رابطه آماری بین امنیت شهری و تصویر ذهنی شهروندان و کیفیت درک شده به میزان  $0/643$ ، در سطح خطای کمتر از  $0/01$  و با اطمینان  $0/99$  معنادار است؛ پس فرض تحقیق تایید و فرض صفر مبنی بر عدم وجود رابطه، رد شده است.

جدول (۷): تحلیل همبستگی بین متغیرهای مشارکت مردم و امنیت شهری با تصویر ذهنی شهروندان و کیفیت درک شده (مدیران)

آزمون	متغیر	شاخص	تصویر ذهنی شهروندان و کیفیت درک شده
Spearman's rho	مشارکت مردم	Correlation Coefficient	۰/۵۴۶**
		Sig. (2-tailed)	۰.۰۰۰
		N	۲۶
	امنیت شهری	Correlation Coefficient	۰/۶۴۳**
		(Sig. (2-tailed	۰.۰۰۰
		N	۲۶

\*\* . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

فرضیه دوم: در بازآفرینی شهری، بین تصویر ذهنی شهروندان و ارزش های درک شده با شاخص بهبود و معیشت و اشتغال رابطه معناداری وجود ندارد.

بر اساس نظر مدیران رابطه بین متغیرهای تصویر ذهنی شهروندان و کیفیت درک شده و بهبود و معیشت و اشتغال معنادار است. مقدار این رابطه برابر ۰/۶۰۵ است که در سطح خطای کمتر از ۰/۰۱ و با اطمینان ۰/۹۹ معنادار است.

جدول (۸): تحلیل همبستگی بین تصویر ذهنی شهروندان و ارزش های درک شده با شاخص بهبود اشتغال (مدیران)

آزمون	متغیر	شاخص	بهبود و معیشت و اشتغال
Spearman's rho	تصویر ذهنی شهروندان و کیفیت درک شده	Correlation Coefficient	۰/۶۰۵**
		Sig. (2-tailed)	۰.۰۰۰
		N	۲۶

\*\* . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

فرضیه سوم: بین شاخص ارتقای ایمنی در عرصه عمومی در محدوده طرح و انتظارات و وفاداری مراجعان از اقدامات انجام شده رابطه معناداری وجود دارد.

بین متغیرهای ارتقای ایمنی در عرصه عمومی در محدوده طرح و انتظارات و وفاداری مراجعان از اقدامات انجام شده، بر اساس نظر مدیران رابطه ی آماری معناداری وجود ندارد؛ بنابراین فرض صفر تایید و فرض تحقیق رد می گردد.

جدول (۹): تحلیل همبستگی بین ارتقای ایمنی در عرصه عمومی در محدوده طرح و انتظارات و وفاداری مراجعان از اقدامات انجام شده

آزمون	متغیر	شاخص	انتظارات و وفاداری مراجعان از اقدامات انجام شده
Spearman's rho	ارتقای ایمنی در عرصه عمومی در محدوده طرح	Correlation Coefficient	-۰/۱۱۱
		Sig. (2-tailed)	۰/۵۸۸
		N	۲۶

آزمون فرضیات بر اساس نظر مردم

جدول (۱۰): آزمون نکوئی برازش متغیرهای تحقیق بر اساس نظر مدیران (One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test)							
		وفاداری مراجعین	مشارکت مردم	امنیت شهری	تصویر ذهنی شهروندان	بهبود اشتغال	ارتقای ایمنی در عرصه عمومی
N			۷۸	۷۸	۷۸	۷۸	۷۸
Uniform Parameters <sup>a,b</sup>	Minimum	۱/۳۳	۱/۱۴	۱	۱/۲	۱	۱
	Maximum	۴/۳۳	۴	۴/۷۵	۴	۴/۲۹	۴
Most Extreme Differences	Absolute	۰/۲۶۱	۰/۲۷۷	۰/۲۲۸	۰/۳۱	۰/۲۹	۰/۲۸۲
	Positive	۰/۰۳۴	۰/۰۱۳	۰/۱۰۸	۰/۰۱۳	۰/۰۶۴	۰/۰۱۳
	Negative	-۰/۲۶۱	-۰/۲۷۷	-۰/۲۲۸	-۰/۳۱	-۰/۲۹	-۰/۲۸۲
Kolmogorov-Smirnov Z		۲/۳۰۲	۲/۴۴۶	۲/۰۱۵	۲/۷۳۴	۲/۵۶۵	۲/۴۹۱
Asymp. Sig. (2-tailed)		۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰
a. Test distribution is Uniform.							
b. Calculated from data.							

فرضیه اول: در بازآفرینی بافت فرسوده اسلامشهر، بین شاخص مشارکت مردم و امنیت شهری با تصویر ذهنی شهروندان و کیفیت درک شده ارتباط معناداری وجود ندارد.

جدول (۱۱): تحلیل همبستگی بین متغیرهای مشارکت مردم و امنیت شهری با تصویر ذهنی شهروندان و کیفیت درک شده (کارشناسان)

آزمون	متغیر	شاخص	تصویر ذهنی شهروندان و کیفیت درک شده
Spearman's rho	مشارکت مردم	Correlation Coefficient	۰/۷۸۶**
		Sig. (2-tailed)	۰.۰۰۰
		N	۷۸
	امنیت شهری	Correlation Coefficient	۰/۶۴۳**
		(Sig. (2-tailed	۰.۰۰۰
		N	۷۸

فرضیه دوم: در بازآفرینی شهری، بین تصویر ذهنی شهروندان و ارزشهای درک شده با شاخص بهبود و معیشت و اشتغال رابطه معناداری وجود ندارد.

جدول (۱۲): تحلیل همبستگی بین تصویر ذهنی شهروندان و ارزشهای درک شده با شاخص بهبود اشتغال (کارشناسان)

آزمون	متغیر	شاخص	بهبود و معیشت و اشتغال
Spearman's rho	تصویر ذهنی شهروندان و کیفیت درک شده	Correlation Coefficient	۰/۶۴۵**
		Sig. (2-tailed)	۰.۰۰۰
		N	۷۸

\*\* . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

فرضیه سوم: بین شاخص ارتقای ایمنی در عرصه عمومی در محدوده طرح و انتظارات و وفاداری مراجعان از اقدامات انجام شده رابطه معناداری وجود دارد.



جدول (۱۳): تحلیل همبستگی بین ارتقای ایمنی در عرصه عمومی در محدوده طرح و انتظارات و وفاداری مراجعان از اقدامات انجام شده (کارشناسان)

آزمون	متغیر	شاخص	انتظارات و وفاداری مراجعان از اقدامات انجام شده
Spearman's rho	ارتقای ایمنی در عرصه عمومی در محدوده طرح	Correlation Coefficient	۰/۶۹۷**
		Sig. (2-tailed)	۰/۰۰۰
		N	۷۸

\*\* . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

جدول (۱۴): مقدار آلفای کرونباخ شاخص های تحقیق

مشارکت مردم	امنیت شهری	تصویر ذهنی شهروندان	بهبود اشتغال	ارتقای ایمنی در عرصه عمومی	وفاداری مراجعین	نمونه
۰/۷۳۳	۰/۷۱۲	۰/۷۷۵	۰/۸۹۵	۰/۷۶۲	۰/۷۷۳	مردم
۰/۷۶۱	۰/۶۴۴	۰/۸۱۶	۰/۹۴۸	۰/۹۲۵	۰/۷۸۴	کارشناسان
۰/۸۵۱	۰/۷۰۴	۰/۷۱۳	۰/۷۸۰	۰/۸۵۳	۰/۶۴۹	مدیران

### نتیجه گیری و پیشنهادات

بهبود روند بهسازی بافت های فرسوده شهری بدون همکاری و همیاری دولت، نهادهای عمومی و شهروندان امکان پذیر نمی باشد. بحث بهسازی و احیاء بافت های فرسوده و مشارکت مردمی باهم گره خورده اند و در واقع اجزای جدانشدنی محسوب می شوند. دولت ها زمانی در اجرای طرح های در سطح منطقه ای و ملی با همراهی مردم موفق هستند که روحیه خودباوری و اعتماد به دولت را در میان مردم تقویت کنند. دولت فقط یک تسهیل گر و یک ناظر است و در واقع محور اصلی در برنامه ریزی مشارکتی را مردم تشکیل می دهند دو سویه کردن این مشارکت از سوی دولت با افزایش آگاهی و اطلاع رسانی و از سوی مردم با افزایش توانمندی های، فرهنگی، اجتماعی امکان پذیر است. در نتیجه به نظر می رسد که برای تحقق و موارد اهداف ذکر شده می بایست تغییراتی در دیدگاهها و نگرش های حاضر صورت گیرد و در این صورت می توان انتظار داشت که گامی مهم در جهت حفظ و احیای بافت های فرسوده شهری برداشته شود. همچنین با توجه به مباحث پیشین می توان اینگونه گفت به دلیل احداث مسکن و توسعه دسترسی به خدمات شهری در آن به عنوان یکی از برنامه های سیاست توسعه درون زای شهری محسوب می شود لیکن تحقق این برنامه به دلیل سرمایه

گذاری هنگامت مورد نیاز آن، با توجه به سطح گسترده بافت های فرسوده جز، مشارکت مردم و بخش غیر دولتی امکان پذیر نیست. در انتهای این پژوهش باتوجه به دستاوردها و مباحث پیشین پیشنهادات زیر ارائه می شود:

۱. بالا بردن اعتماد ساکنین و احساس امنیت آنها جهت مشارکت با تشکیل نهادهای محله ای و همچنین استفاده از افراد ذی نفوس ساکن.
۲. برخورد مناسب و عادلانه با ساکنین جهت تملک اراضی آنها.
۳. وجود نگاه علمی و کارشناسی دقیق جهت تعیین محدوده های مداخله.
۴. توجه به روحیات و فرهنگ ساکنین بافت.
۵. تقویت منابع مالی طرح ها جهت تملک املاک (باتوجه به رغبت بیشتر مردم به فروش ملک).
۶. لزوم اعمال الگوی پایدار و قابل تعمیم از سوی مدیریت شهری جهت گسترش پروژه های نوسازی بافت های فرسوده.
۷. لزوم بررسی های فرهنگی اجتماعی قبل از ورود به انجام طرح.
۸. لزوم توجه و در نظر گرفتن برنامه مناسب در یک مدت زمان مشخص جهت رفع مشکل دفع آب های سطحی در روزهای بارانی که بعد از زباله مهمترین معضل زیست محیطی محلات بافت فرسوده این محلات می باشد.
۹. اصلاح زیرساخت ها و تجهیزات شهری (تلفن، برق، فاضلاب شهری و دفع آب های سطحی، شبکه معابر شهری و تعریض برخی خیابان های پر تردد) در سطح محلات بافت فرسوده با هدف بهبود کیفیت زندگی شهروندان.
۱۰. تعیین گستره های مناسب برای تجمیع قطعات ملکی فرسوده، به منظور ساخت مجموعه های مسکونی مشارکتی و ارائه الگوی مطلوب سکونت، از طریق مشارکت بخش عمومی (ارائه تسهیلات)، بخش خصوصی (سرمایه گذاری و احداث) و جامعه محله (با آورده املاک شخصی) با رویکرد مدیریت بحران.
۱۱. تأمین خدمات تفریحی (فضای سبز، پارک کودک، سینما و ...) در جهت گذران اوقات فراغت و افزایش سطح رضایت مندی شهروندان ساکن در این محلات با رویکرد بهبود کیفیت زندگی.
۱۲. انجام مطالعات بر روی نیازهای شهروندان و ارتقاء فعالیت مدیران در زمینه تقاضای جدید شهروندان.
۱۳. بهبود، حفظ و نگهداری فضای سبز شهری در محلات بافت فرسوده این شهر و توزیع بهینه مراکز درمانی و بهداشتی در این محلات.
۱۴. ساخت پارکینگ های عمومی و خصوصی و توزیع مناسب آنها در نواحی مورد نیاز.

## منابع

- ۱- اعتماد، گیتی، شهرنشینی در ایران، تهران، انتشارات آگاه، سال، ۱۳۸۱.
- ۲- بهرام غفاری، محسن، (۱۳۸۲)، طرح مط العاتی بهبود روش کنترل و ساخت و ساز شهری، سازمان مشاوره فنی و مهندسی شهر تهران.
- ۳- پیران، پرویز، شهرنشینی شتابان و ناهمگون، آلونک نشینی در شهران، مجله اطلاعات سیاسی - اقتصادی، شماره های ۱،۳،۴،۵،۷، سال، ۱۳۶۶.
- ۴- پیران، پرویز، (۱۳۸۷)، از اسکان غیررسمی تا اسکان نیایی، در جستجوی راه حل هفت شهر.
- ۵- پوراحمد، احمد، ۱۴۰۰، آینده پژوهی پیامدهای امنیتی بحران منابع آبی در نواحی مرزی ایران، مجله جغرافیا و روابط انسانی دوره و شماره: دوره ۴، شماره ۳ - شماره پیاپی ۱۵، دی ۱۴۰۰
- ۶- ریاحی، کتایون، (۱۳۸۱)، پدیده حاشی هنشینی تهران را به کجا می برد، نشریه اعتماد.
- ۷- زیستا(مهندسین مشاور شهرساز)، (۱۳۷۲)، طرح ارزیابی طرح های جامع شهری در ایران، تهران: سازمان برنامه و بودجه.
- ۸- کلهرنیا، بیژن، (۱۳۸۷)، مطالعات ارتقاء و توانمند سازی بافت های فقیرنشین شهری، الگوی برای تجدید حیات الگوهای مرسوم شهرسازی در ایران، هفت
- ۹- سعیدنیا، احمد، (۱۳۷۹)، تجدید نظر در تعاریف، مفاهیم و محتوای طرح های ت وسعه شهری، تهران: وزارت مسکن و شهرسازی، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران.
- ۱۰- صرافی، مظفر، ۱۳۸۱ به سوی نظریه ای برای ساماندهی اسکان غیر رسمی - از حاشیه نشینی تا متن شهرنشینی"، هفت شهر، سال سوم، شماره هشتم.
- ۱۱- عظیمی، احمد(ب)، (۱۳۷۵)، قوانین شهرسازی در فرانسه، بررسی تطبیقی قوانین شهرسازی، جلد دوم، تهران: دفتر مطالعات و معیارهای شهرسازی وزارت مسکن و شهرسازی.
- ۱۲- ماجدی، حمید و همکاران، (۱۳۷۸)، مبانی و چهارچوب بازنگری شرح خدمات طر حهای جامع شهری، تهران: وزارت مسکن و شهرسازی.
- ۱۳- مزینی، منوچهر، (۱۳۷۹)، مدیریت شهری و روستایی در ایران، مشکلات و امکانات آن، تهران: وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن.
- ۱۴- مزینی، منوچ هر، (۱۳۷۷)، بررسی ساختار مدیریت شهری در ایران، وزارت کشور، چاپ اول، دفتر مطالعات برنامه ریزی شهری.
- ۱۵- وزارت مسکن و شهرسازی، (۱۳۸۷)، مقررات شهرسازی و معماری و طرح های توسعه و عمران مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (از تاریخ تاسیس تا پایان سال ۱۳۸۶)، چاپ پنجم، تهران: دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.
- ۱۶- مرکز آمار ایران، نتا یج سرشماری عمومی نفوس و مسکن استان تهران، مرکز آمار ایران، ۱۳۷۵.
- ۱۷- مرکز آمار ایران، نتا یج سرشماری عمومی نفوس و مسکن استان تهران، مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵.
- ۱۸- مرکز آمار ایران، نتا یج سرشماری عمومی نفوس و مسکن استان تهران، مرکز آمار ایران، ۱۳۹۰.

- ۱۹- معصومی، سلمان، ۱۳۸۷، بررسی پروسه توسعه شهری در ایران از دیدگاه مدیریت و برنامه ریزی شهری، همایش سراسری دانشگاه تهران، تهران.
- ۲۰- نجاتی حسینی، سید محمود (۱۳۸۲)؛ شوراها، دموکراسی محلی و شهروندسازی محلی، ویژه نامه گردهمایی ملی منتخبان دومین دوره شوراها، وزارت کشور، تهران، صص ۱۶-۲۰.
- ۲۱- خاکساری، علی، (۱۳۸۳): احیای اقتصادی مراکز شهر و بافت‌های قدیمی، هفت شهر، سال پنجم، شماره پانزدهم و شانزدهم، ص ۳۶
- ۲۲- شفاهی، سپیده، (۱۳۸۵): راهنمای شناسایی مداخله در بافت‌های فرسوده (مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)، انتشارات شرکت ایده پردازان، تهران
- ۲۳- عباسی، هادی، رضوی، روح‌الله، (۱۳۸۵): طراحی مدل مفهومی اقتصادی برای احیا و بازسازی بافت فرسوده، مجموعه مقالات ساخت و ساز در پایتخت، دانشگاه تهران،
- ۲۴- ملکی، قاسم، (۱۳۸۳): اقتصاد مهندسی، ابزار طراحی نظام انگیزش‌نوسازی، فصلنامه هفت شهر، سال پنجم، شماره پانزدهم و شانزدهم، ص ۲۱

