

بهسازی و بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهرهای کشور؛

ضرورت تدوین سند ملی، مواجهه و اقدام در بافت‌های فرسوده

سمیه فدائی نژاد^۱

جلیل حبیب‌اللهیان

کلیدواژگان: بافت فرسوده، بهسازی، بازآفرینی، سند ملی، ابزارها، راهکارها، رویکرد، چگونگی مواجهه.

چکیده

یک سند ملی به منظور اقدام متفق و متحد نهادهای مسئول به منظور بهسازی و بازآفرینی بافت‌های فرسوده و پیشگیری از توسعه روزافزون این بافت‌ها، بیش از پیش دیده می‌شود، در مقاله حاضر ضمن بررسی نتایج و نواقص حاصل از اقدامات بهسازی و بازآفرینی بافت‌های فرسوده در ایران، ضرورت استقرار مدیریت ویژه را در سه سطح؛ مدیریت‌های کلان (سازمان‌های متولی)، مجریان طرح (مدیریت‌های ستاد هدایتی) و مدیریت‌های ویژه اجرایی- عملیاتی (توسعه‌گرها)، به منظور اقدام در بافت‌های فرسوده مطرح می‌شود و در این باره چند اقدام اصلی، که باید به صورت توأمان برای سهولت دستیابی کشور به یک «سند ملی» در امر «چگونگی مواجهه و اقدام در بافت‌های فرسوده شهری» انجام گیرد، تشریح می‌شود.

۱. مقدمه

سال‌ها است که مقوله بافت‌های فرسوده شهری در ایران، واقعیتی مطرح است، لیکن به‌رغم بحث‌ها و نقطه‌نظرات مختلفی که در کلیه سطوح تصمیم‌گیری پیرامون این موضوع ابراز می‌شود، تاکنون رویکردها، سیاست‌ها و راهبردهای بهسازی و بازآفرینی بافت‌های نابه‌سامان شهری نامشخص هستند و تدوین نگریده‌اند و مدت‌ها

بافت‌های فرسوده شهری به دلیل نارسایی‌های کالبدی، کمبود خدمات و زیرساخت‌های شهری مناسب از یک سو، و شرایط نامطلوب زیست‌محیطی، مسائل اجتماعی- فرهنگی و اقتصادی از دیگر سویی، به شدت نیازمند اقدامات همه‌جانبه برای توسعه و به بیان بهتر «بهسازی و بازآفرینی» هستند. علی‌رغم مواد برنامه‌های سوم و چهارم توسعه کشور و تسهیلات پیش‌بینی شده در تبصره شش قانون بودجه، که نشان‌دهنده توجه دولت به موضوع بهسازی، نوسازی، و بازسازی بافت‌های فرسوده شهری است، هنوز اقدامات جامع و قابل قبولی به لحاظ مقیاس و عملکرد، که بتوان آن را یک الگو دانست، انجام نشده است. از آنجایی که مسائل بافت‌های شهری ما در ابعاد اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی و کالبدی، با ویژگی‌های بافت‌های مشابه در سایر کشورها متفاوت است، نمی‌توان اقدامات و راه حل‌های آنها را عیناً تکرار کرد. راهکارها برای هرگونه اقدام در بافت‌ها، باید همه‌جانبه، بومی شده، و در عین حال متنوع و بر مبنای استراتژی‌های روشن مدیریتی باشند. با توجه به موارد ذکر شده، ضرورت تدوین

۱. دانشجوی دکترای معماری
دانشکده معماری، پردیس هنرهای
زیبا، دانشگاه تهران
sarafadaei@ut.ac.ir

پرسش‌های پژوهش

۱. بررسی تجارب داخلی اقدامات بهسازی و بازآفرینی بافت‌های فرسوده و بیانگر چه نواقص و نتایجی است؟
۲. نقش مدیریت ویژه اقدام، در فرایند بهسازی و بازآفرینی بافت‌های فرسوده به چه صورت است؟
۳. ویژگی‌های اصلی سند ملی به منظور بهسازی و بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری چیست؟

۲. در این زمینه می‌توان به قوانین کشور فرانسه به منظور نوسازی بافت‌های فرسوده اشاره کرد، به این صورت که در زمان اخذ اولین قرارداد فروش، ۲۵ درصد از هزینه فروش به صندوق نوسازی محله واریز می‌گردد و ۷۵ درصد آن به مالک تعلق می‌گیرد، در زمان دومین قرارداد فروش ۵۰ درصد از هزینه فروش به صندوق نوسازی محله واریز می‌گردد و ۵۰ درصد به مالک تعلق می‌گیرد و در زمان سومین اخذ قرارداد فروش ۷۵ درصد از هزینه به صندوق نوسازی محله واریز می‌گردد و ۲۵ درصد به مالک تعلق می‌گیرد و در زمان اخذ چهارمین قرارداد فروش ۱۰۰ درصد هزینه فروش به صندوق نوسازی محله واریز می‌گردد و به مالک پولی تعلق نمی‌گیرد.

۳. نک: علیرضا عندلیب و کاوه حاجی‌علی‌اکبری، نوسازی بافت‌های فرسوده با مشارکت ساکنان محله خوب‌بخت.

است که مسئولان نظام اجرایی، سیاست‌گذاری، و حقوقی کشور در حل متفق و متحد مسائلی چون چگونگی حل معضل بافت‌های فرسوده، اقدام به بهسازی و بازآفرینی^۲ آنها و چگونگی اقدام برای پیشگیری از توسعه روزافزون بافت‌های فرسوده با یکدیگر چالش دارند و مدتهاست پنداشت‌ها و تفاسیر تک‌بعدی و یک‌سویانه بخشی، با امید به حل معضل بافت فرسوده با یکدیگر تقابل دارند و نهایتاً جز گذر و اتلاف زمان و افزایش شتاب‌دار نرخ فرسودگی چیز دیگری به همراه نداشته است و پاسخ متقاعدکننده‌ای نیز فراسوی مسئولین قرار نگرفته است. حاصل آنکه، نبود نظریه‌ای روشن و متقن و مبتنی بر اندیشه‌ای صحیح و راهبردی به سمت تجدید حیات شهری بافت‌های فرسوده عاملی است که پرسشی را تبدیل به مسئله‌ای لاینحل کرده است.^۳ این در حالی است که وسعت زیاد بافت‌های فرسوده و معضلات فراوان آنها، نیاز به رویکردهای ویژه و جامع را در برخورد با آنها گریزناپذیر می‌نماید و از دیگر سوی، فقدان استراتژی‌های روشن در امر مدیریت و اجرای طرح‌های بهسازی، بازسازی، و نوسازی بافت‌های آسیب‌دیده با سلیقه‌های متفاوت نیز، عملاً اندک اقدامات صورت گرفته در این خصوص را نیز بی‌اثر کرده است. در ادامه ضمن بررسی علل ناموفقی تجارب بهسازی و بازآفرینی در بافت‌های فرسوده، ضرورت تدوین سند ملی بهسازی و بازآفرینی بافت‌های فرسوده و به‌کارگیری مدیریت ویژه اقدام در سه سطح مدیریت‌های کلان (سازمان‌های متولی)، مجریان طرح (مدیریت‌های ستاد هدایتی)، و مدیریت‌های ویژه اجرایی- عملیاتی (توسعه‌گرها) مطرح می‌گردد.

۲. تعریف کلی بافت‌های فرسوده شهری در حال حاضر

در حال حاضر با توجه به برخی مصوبات و دستورالعمل‌ها و با عنایت به تجارب گذشته، انواع بافت‌های فرسوده شهری در مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، که مبنای شناسایی بافت‌های مذکور است، بلوک‌های شهری تعریف می‌شود که، بیش از پنجاه درصد قطعات آن مشمول سه معیار اصلی ذیل باشند (ت ۱).

- ناپایداری: معرف فقدان سیستم سازه‌ای مناسب و نامقاوم بودن ابنیه، به‌ویژه در هنگام وقوع زلزله است؛ که در زمان احداث آنها رعایت موازین فنی و مقررات ملی ساختمان نشده است.
- نفوذناپذیری: معرف فقدان دسترسی‌های مناسب و نداشتن معابر با عرض

است که می‌توان بین کیفیت مداخله در محله حیات شاهی در محله عودلاجان و محله امامزاده قاسم در شمیران قائل شد.^۵

۳. تجارب مداخله در بافت‌های فرسوده شهری در ایران

به طور کلی و به‌رغم قوانین و مقررات مورد اشاره، طرح‌های توسعه شهری فعلی و سازوکارهای اجرایی آنها به دلیل کم‌توجهی به شرایط ویژه اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، و... در بافت‌های فرسوده به غیر از شرایط و ویژگی‌های کالبدی آنها تأثیر قابل توجهی در بهسازی و بازآفرینی همه‌جانبه آنها نداشته است. تجارب ایران که همواره بر روش اجرای متمرکز معطوف بوده است، بیانگر آن است که بخش اعظم محدوده طرح، هدف تملک قرار گرفته و ساخت‌وساز از طریق مدیریت بخش دولتی یا عمومی و تا حدودی با مشارکت بخش خصوصی صورت پذیرفته است. این بدان معنی است که ساکنان اولیه بافت در هیچ‌یک از مراحل حضور نداشته و صرفاً ناظر اقدامات صورت گرفته بوده‌اند، و در بسیاری از موارد مجموعه اقدامات صورت گرفته، عمدتاً منجر به اخراج ساکنان اصیل این بافت‌ها گردیده است. لذا منافع طرح اعم از سود اقتصادی و ارتقای

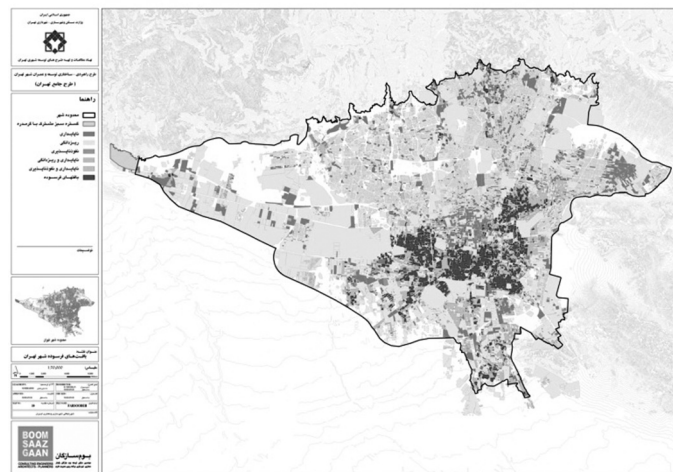
کافی برای حرکت سواره است؛ به طوری که بیشترین عرض معابر در آنها درحال حاضر کمتر از ۶ متر است.

- ریزدانی: معرف فشردگی بافت، کوچکی، و کثرت قطعات با مساحت اندک است؛ که طبق ضابطه مذکور، قطعات زیر دویست متر مربع را شامل می‌شود.^۴

همان طوری که ملاحظه می‌شود؛ نگاه و توجه به بافت‌های فرسوده یا آسیب‌پذیر شهری و حتی تاریخی، تاکنون عمدتاً از منظر آسیب‌پذیری آنها در برابر مخاطرات طبیعی (به‌ویژه زلزله) و به بیان دیگر کالبدی مد نظر بوده است، هرچند از این منظر نیز بافت‌ها نیازمند برنامه‌ریزی و اقدام هماهنگ برای ایمن کردن هستند، لکن این نگاه و رویکرد جامعیت ندارد و تک‌بعدی است، چرا که نارسایی‌های عملکردی، زیست‌محیطی، اجتماعی - فرهنگی، اقتصادی، و... از دیگر ابعاد مهمی هستند که باید هماهنگ و هم‌زمان با مسائل کالبدی بدان‌ها توجه جدی شود.

هرچند اقدام در بافت‌های فرسوده از عوامل خاصی همچون جامع‌نگری (به جای برخوردهای موضعی)، در نظر داشتن انطباق با محیط پیرامونی، و ملحوظ داشتن کیفیت مطلوب محیط شهری تبعیت می‌کند، اما این موضوع را باید مد نظر قرار داد که هرگونه اقدام در نواحی نابه‌سامان واقع در پهنه تاریخی شهر، به

علت ارزش‌های پنهان و آشکار این بافت‌ها حساسیت بیشتری دارد. بنا بر این، مداخله در بافت‌های با ارزش محدودیت‌های بیشتری دارد، اما این بدین معنا نیست که بافت تاریخی با ارزش را با محدودیت‌های مداخله در آن به حال خود رها کنیم، این ره‌اشدگی سبب خواهد شد تنها و تنها فرسودگی معرف چهره بافت تاریخی باشد. «کیفیت مداخله در بافت‌های شهری، متأثر از ارزش مترتب بر این‌گونه بافت‌ها متفاوت است. به هر اندازه که یک بافت فرسوده شهری از عناصر واجد ارزش بیشتری برخوردار باشد، مداخله در آن احتیاط بیشتری را طلب می‌کند. این همان تفاوتی



۴. وزارت مسکن و شهرسازی، آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، و منطقه‌ای، ملی و مقررات معماری و شهرسازی کشور، ص ۱۳۴.
۵. اسکندر مختاری، «فرسودگی و بافت کهن شهر تهران»، ص ۳۷.

۱. محدوده بافت‌های فرسوده بر روی نقشه تهران، مأخذ: طرح جامع تهران

کیفیت سکونت نیز شامل حال آنان نشده و اغلب قریب به اتفاق بهره‌برداران از فضاهای ساخته‌شده، گروه‌هایی غیر از ساکنان موجود و اولیه بافت بوده‌اند. در بررسی تجارب بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده در ایران، موضوعات مهمی مطرح است که، توجه به آنها ضروری به نظر می‌رسد:

- **نارسایی قوانین جاری:** تحقق طرح‌های نوسازی که از یک سو، با پیچیدگی‌های ناشی از حقوق مالکیت و از سوی دیگر، با فعل و انفعالات گسترده مالی مواجه است، به قوانین ویژه‌ای نیاز دارد و این در حالی است که هنوز در کشور قوانین جامع و متناسب با پیچیدگی‌های موضوع تدوین و تصویب نشده است.

- **فقدان توزیع ارزش افزوده ناشی از نوسازی بین ساکنان:** نوسازی بافت‌های فرسوده به دلیل ایجاد ظرفیت‌های جدید اقتصادی یا ارتقای شرایط اقتصادی در بافت، معمولاً تضمین‌کننده ارزش افزوده مناسبی است که، به صورت طبیعی و منطقی باید بین همه ذی‌نفعان، به‌ویژه بین ساکنان آنها، توزیع شود، اما به دلیل وجود رویکرد متمرکز اجرای طرح و تملک کل محدوده، به دنبال اقدامات صورت گرفته، از ساکنان موجود تخلیه شده و سود حاصل از اقدامات اجرایی نیز عمدتاً عاید مجریان و سرمایه‌گذاران گردیده است.

- **وسعت حوزه اقدام طرح:** در اکثر قریب به اتفاق طرح‌های نوسازی بافت‌ها در ایران، محدوده‌ای بسیار وسیع به وسعت چندین هکتار انتخاب شده و سرمایه‌ای عظیم به تملک بدون برنامه قطعات زمین اختصاص یافته است. این امر از یک سو، توان مالی مجریان را در آغاز راه به شدت کاهش داده و از سوی دیگر، موجب تخریب و ویرانی گسترده‌ای در بافت ناتوان و رو به زوال مراکز شهری برای چندین سال گردیده است.

- **شرایط ناپایداری اقتصادی:** بر اثر تملک اراضی از سوی

مجریان و آغاز اعمال طرح، قیمت زمین در محدوده اقدام به شدت افزایش می‌یابد و تورم نیز مزید بر علت شده و فشار مالی فوق‌العاده‌ای بر طرح‌های بهسازی و نوسازی تحمیل شده است.

- **نظام عامل (مدیریت) ناآشنا:** مداخلات بهسازی و نوسازی با هدف تجدید حیات و روان‌بخشی مراکز تاریخی و قدیمی، فقط به تهیه طرح و تخصیص منابع مالی برای تملک تعدادی پلاک ثبتی محدود نمی‌شود. تدارک زنجیره به هم پیوسته‌ای از اقدامات هماهنگ بر اساس اهداف، سیاست‌ها و برنامه‌های مشخص و تعیین شده ضرورت دارد. همچنین لازم است تا ویژگی‌های مسئولین عامل و کارا و شایسته‌ای در نظام که بتوانند وظایف پیچیده مورد نظر را عهده‌دار گردند، در رأس امور باشند.

- **تحقق ناپذیری یا تحقق در دوره زمانی بسیار طولانی:** موانع فوق، بیشتر طرح‌های تهیه شده در سال‌های اخیر را تحقق ناپذیر کرده است. فرایند تحولات در محدوده طرح‌هایی، که اجرای آن به دلیل ضرورت خاص آغاز گردیده است، به قدری کند است که نه تنها افزایش میل به سکونت در مراکز تاریخی و قدیمی را به همراه ندارد، بلکه افول حیات و فرار از این محدوده‌ها را نیز موجب گردیده است.

- **غیبت شهروندان:** در تمامی طرح‌هایی که برشمرده شد، فرض بر اجرای آنها به صورت اقدامات اقتدارگرا و متمرکز بوده است. در بهترین حالت با فروش اوراق مشارکت و یا سهام پروژه، مردم در طرح‌ها مشارکت داده شده‌اند، در حالی که حضور ساکنان محله‌های قدیم، خاطره، و حس تعلق به مکان در بین آنها می‌تواند در فرایند تحقق طرح‌های بهسازی و بازآفرینی نقش موثری را ایفا کند.

- **ناکارایی طرح‌ها و برنامه‌های تهیه شده.**

- **ناهماهنگی بین دستگاه‌های متولی.**

....

۴. نحوه مواجهه با بافت‌های فرسوده و روش اقدام در جهت تجدید حیات و بازآفرینی آنها

با توجه به مطالب پیش‌گفته، ضروری به نظر می‌رسد هرگونه اقدام در بافت‌های فرسوده، با توجه به وسعت عظیم آنها، در جبهه‌های گوناگون و البته با سرعت، صحت، دقت، و کیفیت مطلوب صورت پذیرد. در این باره چند اقدام اصلی، که باید به صورت توأمان برای سهولت دستیابی کشور به یک «سند ملی» در امر «چگونگی مواجهه و اقدام در بافت‌های فرسوده شهری» انجام گیرد، تشریح می‌شود (ت ۲).

۱.۴. فراهم کردن ابزارهای حقوقی مناسب (اصلاح و تکمیل قوانین و مقررات)

در شرایط فعلی، ضرورت تهیه و تدوین یک قانون جامع (سند ملی) در چگونگی اقدام در بافت‌های فرسوده شهرهای کشور دیده می‌شود، این سند را باید وزارت مسکن و شهرسازی با همکاری دستگاه‌های دیگر، به‌ویژه شهرداری‌ها و سازمان میراث فرهنگی، و با توجه به تجارب جهانی و رویکرد بومی‌سازی، تدوین کند. در این سند ملی، باید به دوازده سرفصل کلی به شرح ذیل پرداخته شود. همچنین در اجرای این قانون شورایی که اختیار تغییر و اصلاح مجموعه این قوانین را داشته باشد، باید پیش‌بینی شود تا قانون مذکور را در فرایندی پویا و پایدار اصلاح، تکمیل،

و تدقیق کند. دوازده سرفصل ذیل مواردی هستند که، باید برای تدوین قانون جامع چگونگی اقدام در بافت‌های فرسوده کشور، مورد توجه باشد و برای هر کدام مواد و تبصره‌های لازم تهیه، پیشنهاد شود، و حسب مورد به تصویب شورای اسلامی شهر، دولت، مجلس شورای اسلامی، و سایر مراجع ذی‌ربط برسد:

۱. ساختار مدیریت اقدام و روش‌های آن.
۲. تهیه برنامه‌ها و طرح‌های اقدام به صورت فرایندی و هم‌زمانی.
۳. تجهیز و تأمین منابع مالی (مدیریت منابع).
۴. تملک، چگونگی و فرایند آن.
۵. تأسیسات زیربنایی، زیرساخت‌ها و انواع خدمات (وضع موجود قبل از اقدام، دوران اقدام و بعد از اقدام و بهره‌برداری جدید)، چگونگی تأمین و برخورد با آنها، به‌ویژه با استفاده از اراضی ذخیره نوسازی شهری.
۶. چگونگی و فرایند تهیه طرح‌های اجرایی برای انواع پروژه‌های شهری و غیره (غیر انتفاعی و انتفاعی).
۷. چگونگی اجرای انواع پروژه‌ها همراه با تدوین فرایند آنها.
۸. مشارکت جامع، با تأکید بر نقش محوری مردم.
۹. حفظ ارزش‌ها، اصالت، و یکپارچگی و میراث فرهنگی-تاریخی و هویتی بافت‌های تاریخی.

چگونگی مواجهه و اقدام در بافت‌های فرسوده



ت ۲. چگونگی مواجهه و اقدام در بافت‌های فرسوده، مأخذ: نگارندگان.

۱۰. فرهنگ‌سازی و بسترسازی اجتماعی برای اعتمادسازی و مشارکت.

۱۱. برنامه مالی- اقتصادی اقدام توأم با ایجاد انگیزه مشارکت و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی با رویکرد تراز صفر- صفر (از جایگاه شهرداری و مدیریت شهری) و تعیین تکلیف ارزش افزوده یا اضافه‌ارزش‌های^۶ ایجاد شده بعد از اجرای طرح‌های اقدام.

۱۲. امور حقوقی- قضایی.

۲.۴. باز تعریف بافت‌های فرسوده شهری و تجدید نظر در فرایند مداخله (اقدام) در آنها

در یک رویکرد مردم‌گرایانه و مشارکت‌جویانه همراه با جامع‌نگری؛ بازآفرینی و تجدید حیات بافت‌ها با ماهیتی همه‌جانبه و فراگیر، مبتنی بر جنبشی دائمی و متکی بر مدیریتی منسجم و هوشمند، در قالب اقداماتی فرایندی از مرحله ضربتی، کوتاه‌مدت، تا میان‌مدت یا بلندمدت صورت می‌پذیرد، از آن طریق می‌تواند به هنگام انجام الگوهای اجرایی، دستیابی به «اهداف کلان»^۷ در طول مسیر را نیز ممکن سازد. منظور از اهداف کلان، اهداف و مقاصد است که به مثابه اثر نهایی توسعه و سامان‌دهی بافت‌های فرسوده، منجر به تجدید حیات و بازآفرینی در محدوده بافت شود و کلیه تلاش‌ها باید به این سمت جهت‌گیری و معنادار شوند. جهت‌گیری این اهداف می‌تواند به شرح ذیل، صورت پذیرد:

- ایمن‌سازی: یعنی ارتقای ضریب ایمنی ابنیه و کاهش سطح آسیب‌پذیری بافت‌های آسیب‌دیده در برابر زلزله.

- تعادل‌بخشی: به معنی ایجاد فرصت‌های برابر رشد و بالندگی و خارج کردن شهر از فضای دوقطبی و نابرابری‌ها، از طریق وارد کردن بافت‌های فرسوده در چرخه حیات (اقتصادی، اجتماعی، و...) شهری و در جهت مهار فقر، ارتقای کیفیت زندگی، فعالیت، و تحقق عدالت اجتماعی.

- حیات‌بخشی: با هدف تقویت حس شهروندی و تعلق به مکان در قلمروهای متنوع و معنادار شهری، از جمله محلات مختلف، و ایجاد سرزندگی شهری با بهره‌گیری از عناصر و ویژگی‌های هویت‌بخش و با مشارکت حداکثری ساکنان بافت‌های فرسوده در هرگونه اقدام.

- ظرفیت‌سازی: به منظور بهره‌گیری از امکانات و ظرفیت‌های بهسازی، نوسازی، و بازسازی بافت‌های فرسوده شهری برای ارتقای ظرفیت‌های شهر، متناسب با نقش محلی، منطقه‌ای، شهری، و حتی فراشهری و بین‌المللی آنها، با بهره‌گیری از پتانسیل‌های بافت؛ به مثابه یک فرصت برای توسعه و عمران درونی شهر، نه یک تهدید!

- توانمندسازی: برای هرگونه اقدام در انواع بافت‌های شهری (بهسازی، نوسازی، و بازسازی) و با تعریفی که در شورای عالی شهرسازی و معماری مصوب شده است، نمی‌توان به هدف اصلی، که همان «بهسازی و بازآفرینی شهری» در بخش‌های عمده‌ای از شهرها است، دست یافت. اقدام در بافت‌ها ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، و...؛ از جمله کالبدی دارند که رویکرد اصلی آن، باید مبتنی بر توانمندسازی ساکنان بافت شهری و ایجاد زندگی پویا و بازگشت حیات شهری در آنها صورت پذیرد، چیزی که به مرور زمان آن را از دست داده‌اند. بافت‌های شهری که قابلیت توسعه درون‌زا را به مرور زمان از دست داده‌اند با بهسازی، نوسازی، و بازسازی کالبدی به بازآفرینی و توسعه پایدار و پویا نخواهند رسید، بلکه تحولات اجتماعی- فرهنگی و... اقتصادی- عملکردی را نیز باید مد نظر قرار داد و برای نیل به آن برنامه‌ریزی و چاره‌اندیشی کرد.

در نتیجه، تعاریف ملاک عمل موجود، تعاریف ناقص و نارسایی هستند، که باید با جامع‌نگری و به طور همه‌جانبه

۶ از سال ۱۹۸۰ به بعد، رفته‌رفته نوسازی مناطق فرسوده با رویکرد بازآفرینی توجه صاحب‌نظران حوزه شهرسازی دنیا را برانگیخت. بازآفرینی «رویکردی فرایندمحور است که در آن با چشم‌انداز و فعالیت‌هایی جامع، فراگیر، و یکپارچه به رفع مشکلات شهری می‌پردازند. این رویکرد به دنبال آن است که، ساختار اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست‌محیطی یک محله با تغییر و زوال روبرو شده، اصلاح و بهسازی شود و پیشرفتی پایدار داشته باشد». برای اطلاعات بیشتر نک:

P. W. Roberts and H. Sykes, *Urban Regeneration: A Hand Book*.

۷ حسین، نورمحمدزاد، «تعیین و تبیین هدف در فرآیند برنامه‌ریزی شهر»، ص ۲۷-۳۶.

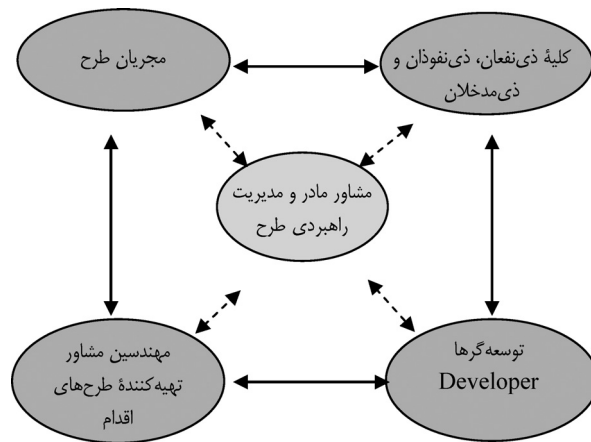
همان‌طور که گفته شد، برای بافت‌های فرسوده، قبل از تهیه طرح‌های ویژه راهبردی- ساختاری اقدام، باید مدیریت ویژه اقدام مستقر کرد، و قبل از تهیه طرح‌های عملیاتی- اجرایی اقدام، توسعه‌گر^۱ و به بیان دیگر مدیریت‌های اجرایی چندانضباطی و چندعملکردی را به کار گرفت، تا طرح، رویکرد، و شیوه اقدام در فرایند اعمال این مدیریت‌ها و از درون بافت فرسوده و با توجه به ویژگی‌های خاص هر بافت و هر شهر (علاوه بر ویژگی‌های عام)، به دست آید. در واقع طرح‌های ویژه اقدام در بافت‌ها (انواع برنامه‌ها و طرح‌های اقدام، طراحی‌های شهری و شهرسازی)، باید ابزار کار مدیریت و اقدام در بافت باشند، نه این که مدیریت ابزار اجرای انواع طرح‌ها!

بنا بر این، روند این‌گونه خواهد بود: الف) باید به اقدام اراده کرد، ب) باید سازوکار این اقدام را فراهم کرد، ج) مدیریت ویژه‌اعمال شود، د) سپس توسعه‌گر را مستقر کرد، در این صورت در فرایند اعمال این نوع مدیریت است که برنامه و طرح اجرایی واقع‌گرا، کارآمد و صحیح، و از همه مهم‌تر انعطاف‌پذیر و اقتضایی با رویکردی درست، همه‌جانبه و عملی حاصل می‌شود.

بررسی شوند. در فرایند تولید یک سند ملی، باید تعریفی جدید و کامل از این پدیده و با رویکرد مشارکت‌جویانه تهیه، تدوین و عرضه شود تا جایگزین مصوبات و تعاریف فعلی گردد. از طرف دیگر؛ باید به اقدام به جای مداخله توجه جدی شود. کلمه مداخله در بافت و بازخوردی که از آن به ذهن متبادر می‌شود، به مثابه درمانده‌ای است که باید زیر پر و بال آن را گرفت؟! این رویکرد خود عامل بسیاری از کج‌روی‌ها و مداخلات متمرکز و اقتدارگرایانه در بافت‌های شهری تاکنون بوده است. شاید واژه اقدام، با تعریف برنامه‌ریزی، پشتیبانی، جهت‌دهی، توانمندسازی، حمایت، و تحریک توسعه، که بیشتر بار هدایتی دارد تا جنبه مداخله، خود عامل جهت‌گیری درست در تحولات آتی در بافت‌های شهری گردد. از این رو بعد از این باید از عبارت «اقدام یا اقدام ویژه» به این منظور استفاده شود و به جای طرح‌های مداخله، عنوان طرح‌های اقدام را به کار برد.

۳.۴. به‌کارگیری مدیریت ویژه در فرایند کلیه اقدامات

اقدام در بافت‌ها تابع یک برنامه چندوجهی و از نوع تحقیق در عملیات است. باید در این عرصه، سازمان و یا مدیریتی متناسب و کارآمد وجود داشته باشد. تا در مقام «مجری طرح» از طرف متولی اصلی، در محل مستقر شود و ابعاد گوناگون این فرایند را از نزدیک و به طور ملموس مدیریت و هدایت کند. ایجاد سازوکار مدیریتی، برنامه‌ریزی، طراحی، و هماهنگی به صورت تعاملی، جزء الزامات است. در این خصوص علاوه بر مدیریت ویژه کاملاً ستادی (مجری طرح)، نیاز بهره‌گیری از خدمات توسعه‌گرهای چندعملکردی (مدیریت‌های اجرایی)، در فرایند اقدامات و در کنار مدیریت ویژه (سازمان مجری) دیده می‌شود. در این صورت، تقدم استقرار مدیریت ویژه بر طرح، همچنان تقدم طرح و برنامه بر تملک، اصل مهمی است که باید بدان توجه جدی شود (ت ۳).



ت ۳. ساختار کلی سازمان اجرایی اقدام در بافت‌های فرسوده، مأخذ: نگارندگان.

۴.۴. تهیه طرح و برنامه برای انواع اقدام

در طرح‌های ویژه اقدام، حداقل به دو یا سه پهنه یا عرصه، با اقدامات متفاوت خواهیم رسید. البته هر کدام از این نوع اقدامات (مستقیم، غیر مستقیم و...) در انواع بافت‌ها (فرسوده، تاریخی، و حاشیه‌ای) به شکل یا تعریف خاص خود خواهند بود. به طور کلی انواع اقداماتی، که در طرح‌های ویژه هر بافت باید مشخص و تعیین تکلیف شوند، به شرح ذیل معرفی می‌گردند:

- طرح و برنامه‌های محرک توسعه در عرصه‌های عمومی و خدماتی (اقدام مستقیم یا بنیادی): این اقدام حوزه اصلی تحریک توسعه بافت، با رویکرد تأمین زیرساخت‌های لازم برای تجدید حیات، بهسازی، و بازآفرینی، را در بر می‌گیرد. در این محدوده‌ها، که البته شیوه اقدامات مستقیم در آنها برای هر یک از بافت‌ها با ویژگی‌های خاص (فرسوده، تاریخی، و...) متفاوت خواهد بود، به‌ناچار نیازمند تملک، تخریب، و نوسازی خواهیم بود. مهم این است که در فرایند مطالعه، برنامه‌ریزی، و تهیه طرح، باید حوزه و محدوده‌های مذکور به حداقل ممکن کاهش یابند. اقدام مستقیم، که نیازمند منابع مالی لازم، مدیریت ویژه، و اقدامات جدی و همه‌جانبه است، یکی از الزامات و مقدمات مهم «تحریک توسعه» در بافت‌ها است. این نوع اقدام می‌تواند به صورت محوری (راسته‌ها) و یا گستره‌ای (کانون‌ها و مراکز محله‌ای) اتفاق بیافتد.

- بهسازی و بازآفرینی تدریجی (اقدام غیر مستقیم): در حوزه‌های این نوع اقدامات که منطقی‌اً باید بیشترین محدوده طرح اقدام در بافت را شامل شود، مجریان از هرگونه تملک و تخریب متمرکز خودداری خواهند کرد (مگر در شرایط بسیار خاص و در موارد استثنا)، و عمده فعالیت، تهیه و عرضه طرح‌ها و برنامه‌ها و حتی نقشه‌های الگو همراه با اعمال سیاست‌های تشویقی و مشارکت‌جویانه و جذاب برای سرمایه‌گذاری خواهد بود.

البته الگوسازی در بسیاری از موارد، عامل موفقیت و یکی دیگر از عوامل تحریک توسعه در بافت است.

- مداخله نکردن: ممکن است در برخی از بافت‌ها، محدوده‌هایی باشد که، مانند بقیه نقاط شهر، از طریق اعمال طرح‌ها و ضوابط ملاک عمل (طرح تفصیلی و...) جریان عادی و معمولی توسعه، عمران و نوسازی، و... در آنها برقرار باشد و نیازمند اقدامات خاصی از طریق متولیان و مجریان طرح بافت‌ها نباشند.

به طور کلی به هر میزان که اقدامات بهسازی و بازآفرینی از عرصه‌ها و پهنه‌های مداخله نکردن در اقدام مستقیم، کمتر باشد، اقدامات متولیان در امر تجدید حیات شهری بافت‌های فرسوده موفق‌تر قلمداد خواهد شد.

۴.۵. پاسخ‌گویی به ساکنان بافت

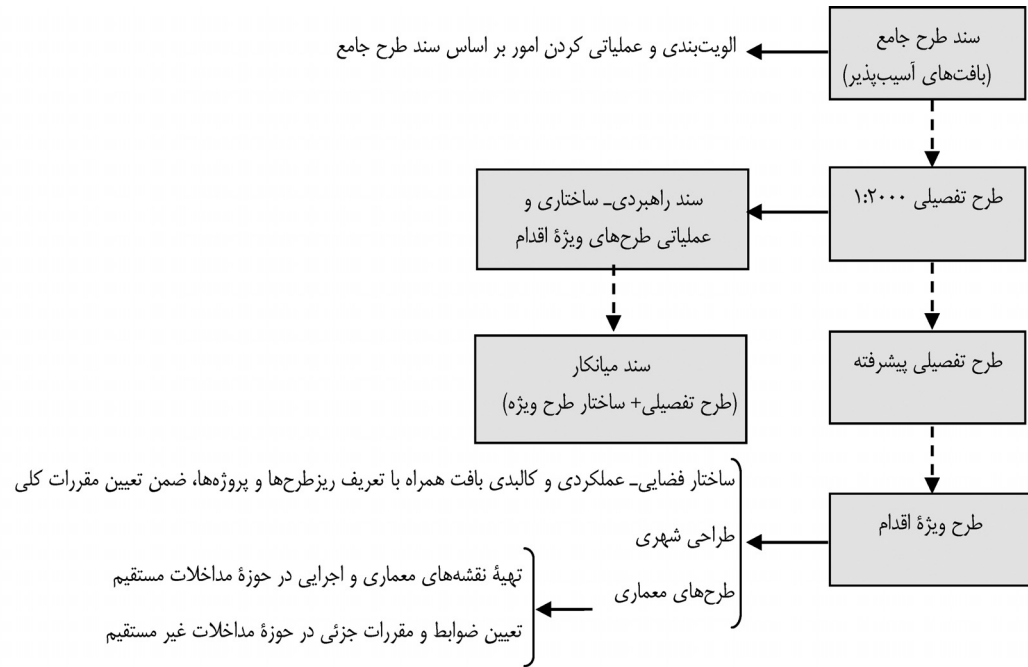
شیوه اقدام در بسیاری از بافت‌های فرسوده شهری، اقدامات مستقیم مجریان و مدیریت‌های ویژه را اجتناب‌ناپذیر می‌کند. وسعت بسیار بافت‌های فرسوده شهری، با جمعیت انبوه ساکن در آنها و ضرورت پاسخ‌گویی شهرداری به نیازهای ساخت‌وساز آنها از یک سو، و ضرورت استقرار مدیریت خاص و تهیه طرح‌های ویژه موضعی برای اقدام در آنها از سوی دیگر، این مسئله را اجتناب‌ناپذیر می‌کند که، باید برای تمامی بافت‌های فرسوده شهری، در گام اول و مانند بقیه شهر، برای طرح تفصیلی ویژه، سندی مکمل به منظور تقرب به اهداف بهسازی و بازآفرینی بافت‌های فرسوده تهیه و به اجراء گذاشته شود. لیکن با تهیه طرح‌های موضعی ویژه اقدام، به تدریج طرح‌های مذکور که می‌توان آنها را در دو مرحله «مقدماتی» و «نهایی» تهیه کرد، اسناد مکمل طرح‌های تفصیلی و ضوابط ملاک عمل خواهند بود. شهرداری‌ها می‌توانند، با بسیج مهندسين مشاور، اسناد میان‌کار مورد نیاز بافت‌های فرسوده شهری (بین طرح‌های تفصیلی ملاک عمل، به شرح فوق و طرح‌های ویژه اقدام در

تملك بايد همراه با برنامه‌هاى از پيش انديشيده شده باشد. در غير اين صورت طرح اقدام با شكست مواجه مى‌شود. از جمله دلايل عمده تملك‌هاى گسترده در بافت‌ها قبل از هر اقدامى، يكي نمايش جذب اعتبار براى سازمان‌هاى متولى يا مسئول، و ديگرى به دست آوردن ارزش افزوده ناشى از اعمال طرح و اقدام، و افزايش قيمت زمين و املاك پس از آن، توسط سازمان‌هاى مجرى و مسئول است. در واقع، چون متوليان دولتى و عمومى نگران ارزش افزوده هستند، به جاي برقرارى يك نظام مؤثر ديگر براى دريافت بخش معقول و عادلانه از

بافت‌هاى مذكور) را، تهيه و به طور مقتضى و به شكل برنامه دوران گذار بهره‌بردارى كنند و به مناسب‌ترين شكل پاسخ‌گوى مردم مستقر ساكن در بافت‌ها باشند (ت ۴).

۴.۶. توزيع عادلانه ارزش افزوده

تجربه چندين ساله در امر اقدام در بافت‌هاى فرسوده نشان داده است كه بزرگ‌ترين اشتباه، تملك قبل از طرح و برنامه است. همان طورى كه گفته شد، اول؛ مديريت و سازمان‌دهى، دوم؛ طرح و برنامه، سوم؛ تجهيز و تامين منابع، و بعد؛ تملك.



- تسريع در طرح برنامه‌هاى اوليه اقدام مبتنى بر طرح ويژه، همراه با تعيين و الويت‌بندى راهكارها.
- مدت بهره‌بردارى از سند تفصيلى را كم مى‌كند و معضلات ناخواسته بعدى را به حداقل مى‌رساند، (هماهنگى حداكثرى بين طرح تفصيلى و طرح ويژه اقدام در صورت تغيير احتمالى طرح تفصيلى در فرايند تهيه طرح ويژه).
- ضمن بهره‌بردارى کوتاه‌مدت و پاسخ‌گويى هدف‌دار به مردم و خروج از بلاتكليفى ايشان، عرصه‌ها و محدوده‌هاى انواع مداخلات مستقيم و غير مستقيم و... و روش اقدامات در هر يك از آنها را مشخص مى‌كند.

دستاوردهاى مهم سند ميان كار

ت ۴. فرايند به كار گيرى خدمات مهندسين مشاور براى تهيه طرح‌هاى اقدام، مأخذ: نگارندگان.

آن اضافه ارزش و هزینه کردن به نفع عموم و شهر در یک تراز صفر مالی، کوتاه‌ترین و ساده‌ترین راه یعنی تملک املاک مردم را، قبل از هر اقدامی در دستور کار خود قرار داده‌اند!

۷.۴. ایجاد جاذبه برای مشارکت مردم و بخش خصوصی و سرمایه‌گذاری

اقدام در بافت‌های فرسوده باید به گونه‌ای باشد، که نتایج مثبت حاصل از آن در درجه اول برای مردم (ساکنین) و در درجه دوم برای توسعه‌گر باشد تا انگیزه تحول و اقدام ایجاد شود.

مدیریت شهری و شهرداری، در بهسازی و بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری، نباید انتظار کسب درآمد از طریق ساخت‌وساز در بافت‌ها را داشته باشد. مدیریت شهری، بُرد خود را در شهر، باید نوسازی و تجدید حیات بافت‌های آسیب‌دیده (تراز صفر) و با کمک یارانه‌های دولتی بدانند. مهم همان تراز صفر در فرایند اقدام در بافت‌ها است. از اقدام در بافت، که به عمران و بهسازی می‌انجامد، نباید انتظار درآمدی برای شهرداری داشت و با کمک یارانه‌های تزیینی به جریان مالی و نقدینگی مورد نیاز اقدام، باید سعی در حصول تراز صفر داشت، و چیزی دریافت و یا تحویل نشود. باید اجازه به اجرا درآمدن طرح‌ها را، در قالب چارچوب‌های تنظیم شده، به توسعه‌گر داد، که البته با رعایت اصول شهرسازی و ضوابط کلی تعیین شده، تراز مثبت معقول برای خود و تراز صفر برای مدیریت شهری و شهر ایجاد کند.

۸.۴. ضمانت اجرایی - معجزه‌گری بخش خصوصی

اولین ضمانت اجرا، برای موفقیت در هر گونه اقدام در بافت‌ها، در گام نخست به کارگیری عوامل اجرایی چندانضباطی و به بیان دیگر استقرار توسعه‌گر، برای رویکرد تقدم مدیریت و سازمان‌دهی بر طرح و اجرای کار است.

دومین ضمانت اجرا، مدیریت جمعی و مشارکتی است. روشن است که به دلیل این که کار مقیاس محلی دارد، از منظر تولید و مسئولیت، شهرداری و مدیریت شهری باید نقش محوری و اصلی داشته باشند و به دنبال و همراه و هماهنگ با آن، سایر دستگاه‌ها و عوامل ذی‌مدخل نیز با توجه به تجارب، جایگاه‌ها، مسئولیت‌ها، و به لحاظ توانمندسازی و ایجاد ابزارها و سازوکارهای حمایتی حضور داشته باشند. اما باید محوریت و مدیریت کلان این کار با شهرداری و کار با مشارکت دستگاه‌ها و نهادهای ذی‌ربط اعم از دولتی (به‌ویژه وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان عمران و بهسازی شهری)، عمومی (حسب مورد نهادهای محلی خاص)، خصوصی، و «ان جی ا»ها، انجام گیرد. امر تجدید حیات و بازآفرینی در بافت‌ها، مدیریت جمعی و مشارکتی (با تأکید بر مشارکت مردمی) را می‌طلبد.

سومین، بسترسازی یا تحریک توسعه است، برای این که کار اصلی توسط خود مردم و به طرق مختلف انجام شود، نیز نیازمند مدیریتی ویژه و کارآمد است و ایجاد سازوکار آن الزاماً بر عهده نهادهای عمومی نیست. این کار باید توسط گروه‌های چندتخصصی و چندانضباطی بخش خصوصی صورت پذیرد، گروه‌هایی که از یک سو، قدرت ارتباط با مردم و تعاملات اجتماعی را دارند و از دیگر سوی، توانایی مالی، فنی-مهندسی و اجرایی. این گروه‌های اجرایی- عملیاتی در واقع همان اشخاص حقوقی هستند و در این مقاله، از آنها به توسعه‌گر نام برده می‌شود.

در واقع، نیاز به ایجاد، توسعه، توانمندسازی بنگاه‌ها و مجموعه‌های چندانضباطی، و توسعه‌گرها در اندازه‌های مختلف برای عملی شدن این اقدام دیده می‌شود، که این امر البته نیازمند زمان و حوصله و تلاش بسیار است.

یکی از دلایل عملی نشدن این فکر تا به حال، موضوع فقدان سازمان‌دهی مناسب و ایجاد نکردن سازمان‌های مسئول با تعریف و مأموریت مشخص است، که در قبل به آن اشاره

و «مشارکت‌برانگیز».

فراگیر و همه‌جانبه‌نگر است زیرا، جز از طریق حضور، مشارکت و تعامل تمام سطوح جامعه شامل؛ حاکمیت (دولت مرکزی و محلی)، مدیریت شهری (شورای شهر و شهرداری)، بخش خصوصی و عمومی و مردم امکان‌پذیر نیست. در این میان لازم است که نقش و سهم هر یک از این سطوح و روابط بین آنها تعیین و به‌درستی به اجرا درآید.

فرایندمحور است زیرا، تجدید حیات بافت‌های فرسوده جز از طریق نگاهی فرایندمحور ممکن نیست. هدف نهایی فرایند، باید بهسازی و بازآفرینی محلات توسط ساکنان آن و با حمایت و هدایت مدیریت شهری باشد و کلیه مراحل اعم از تدوین مبنای نظری و راهبردها، تهیه برنامه و طرح، تجهیز منابع و سرمایه‌گذاری، تجهیز منابع سرمایه‌گذاری، تملک، و اجرای طرح، به منظور تحقق این هدف برنامه‌ریزی شود.

عدالت اجتماعی، مهم‌ترین رسالت بازآفرینی و تجدید حیات شهری است، ایجاد عدالت اجتماعی در شهر از طریق توزیع متناسب و عادلانه ثروت، ارزش افزوده، و فرصت‌ها و ایجاد امکان بهره‌مندی تمامی شهروندان از امکانات شهر، کمک به توسعه پایدار است. این رسالت درچارچوب اهدافی همانند «ایمن‌سازی»، «تعادل‌بخشی»، «حیات‌بخشی»، و «ظرفیت‌سازی» قابل تعریف است.

اعتمادساز است زیرا، تجدید حیات و بازآفرینی شهری امری اجتماعی است و مهم‌ترین ابزار برای تحقق آن، اعتمادسازی نزد مردم است و از طریق اقدامات تبلیغی و ترویجی امکان بروز پیدا می‌کند. همچنین لازم است که مردم یعنی بازیگران اصلی این عرصه، در تمامی مراحل کار حضور و خود این حضور را باور داشته باشند.^۹

کلیه مراحل بازآفرینی و تجدید حیات شهری، اقدامی است دوسویه و تعاملی که، باید از طریق تفاهم ملت و دولت (مرکزی و محلی) در خصوص ضرورت و شیوه اجرای آن صورت گیرد.

شد. دیگر باید باور کرد فقط حیطه توان بخش عمومی و دولتی بسترسازی با چنین رویکردی است و معجزه‌گر این اتفاق بخش خصوصی است.

۹.۴. حمایت‌های دولت و نهادهای عمومی و عرضه انواع یارانه‌ها

در هرگونه اقدام در تحریک توسعه و تجدید حیات شهری انواع بافت‌ها، کماکان نیاز کمک‌های دولتی و مدیریت شهری در دادن انواع امتیازها، مشوق‌ها، و تسهیلات ارزان دیده می‌شود. توسعه، اصلاح، و تکمیل مواردی مانند تبصره شش قانون بودجه سالیانه کشور و سایر مصوبات از انواع تخفیف در عوارض در بافت‌ها و تشویق در انواع تجمیع پلاک‌ها توسط شورای اسلامی شهر، از ضروریات تلقی می‌شود.

باید به جای توسعه مشوق‌ها، یارانه‌های مختلف، و تخصیص تسهیلات ارزان به افراد و اشخاص حقیقی؛ به منظور توسعه، عمران، بازسازی، و نوسازی یا بهسازی پلاک‌ها، این تسهیلات را بیشتر به توسعه‌گران بافت‌ها تخصیص داد.

البته این به معنای محروم کردن اشخاص و افراد از گرفتن تسهیلات فردی نیست، بلکه باید جهت‌گیری تسهیلات در دادن سهم بیشتری از یارانه‌ها در انواع مختلف آن، به توسعه‌گراها باشد.

نتیجه‌گیری

هرگونه اقدام در بافت‌ها، صرفاً از طریق سازمان‌دهی و تجهیز مدیریت‌های ویژه در سه سطح مدیریت‌های کلان (سازمان‌های متولی)، مجریان طرح (مدیریت‌های ستاد هدایتی) و مدیریت‌های ویژه اجرایی- عملیاتی (توسعه‌گراها)، باید صورت پذیرد. بنا بر این بهسازی و بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری اقدامی است «فراگیر همه‌جانبه‌نگر»، «فرایندمحور»، «عادلانه»، «اعتمادساز»، «دوسویه و تعاملی»،

۹. برای اطلاعات بیشتر نک:

نورمحمدزاد، حسین. «تعیین و تبیین هدف در فرایند برنامه‌ریزی شهر»، نشریه هنرهای زیبا، ش ۲۶ (۱۳۸۵)، ص ۲۷-۳۶.

وزارت مسکن و شهرسازی. آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، و منطقه‌ای، ملی و مقررات معماری و شهرسازی کشور. تهران، ۱۳۷۹.

Jackson, A. *Social Impact Study Of The Millennium Awards*. The Millennium Commission, 2000.

Roberts, P.W and H. Sykes. *Urban Regeneration: A Hand Book*. London : Sage, 2000.

Tiesdell, S. and T. OC and T. Heath. *Revitalizing Historic Urban Quarters*. Oxford: Architectural Press, 1996.

دیگر اینکه بازآفرینی و تجدید حیات بافت‌ها نیازمند مشارکت ساکنان و مدیریت شهری است. مشارکت ساکنان با یکدیگر در تمامی زمینه‌ها از جمله: در تجمیع پلاک‌ها و ایفای سهم در فرایند بهسازی، نوسازی، و بازسازی یا به بیان دیگر، بهسازی و بازآفرینی محل سکونت و زندگی آنها میسر می‌شود. این مشارکت به صورت خودبه‌خود با رویکردی از بالا به پایین تحقق پیدا نمی‌کند، بلکه نیازمند زمینه‌سازی و بسترسازی مناسب از طریق مدیریت شهری و متولیان امر است.

منابع و مأخذ

حاضر، منوچهر. تصمیم‌گیری در مدیریت، تهران: مرکز آموزش مدیریت دولتی، ۱۳۷۳.

حبیب‌اللهیان، جلیل و دیگران. طرح راهبردی-ساختاری توسعه و عمران (جامع) شهر تهران، تهران: مهندسين مشاور توسعه بوم سازگان پایدار، ۱۳۸۵.

حبیب‌اللهیان، جلیل و سمیه فدائی نژاد. طرح مشاور مادر و مدیریت راهبردی طرح راهبردی-ساختاری تجدید حیات شهری بافت‌های فرسوده شهر تهران، تهران: مؤسسه پژوهشی توسعه محیط و سکونتگاه‌ها، ۱۳۸۷.

حبیب‌اللهیان، جلیل. طرح‌های جامع و تفصیلی ۱۳۸۲-۱۳۸۶، تهران: نهاد مطالعات و تهیه طرح‌های توسعه شهری، ۱۳۸۶.

_____ . «نحوه مداخله در بافت‌های فرسوده شهرها»، همشهری، ۲۹ بهمن ۱۳۸۶.

عندلیب، علیرضا و کاوه حاجی‌علی‌اکبری. نوسازی بافت‌های فرسوده با مشارکت ساکنان محله خوب‌بخت، منطقه ۱۵ شهر تهران، تهران (سازمان نوسازی شهر): ری‌پور، ۱۳۸۷.

فلامکی، محمدمنصور. نوسازی و بهسازی شهری. تهران: سمت، ۱۳۸۴. لطفی، سهند. حفاظت و بازآفرینی شهری، مفاهیم و شرایط (با تأکید بر سال‌های دهه ۱۹۹۹م تاکنون)، دانشکده شهرسازی پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، ۱۳۸۷.

مختاری، اسکندر. «فرسودگی و بافت کهن شهر تهران»، نشریه اندیشه ایران‌شهر، ویژه‌نامه فرسودگی از منظر شهرشناسی، ش ۹ و ۱۰، (۱۳۸۶)، ص ۳۶-۴۱.