

## تحلیل رویکرد مشارکت جویانه در ساماندهی بافت‌های فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران

سید حمید موسوی\* - دانش آموخته دکتری شهرسازی، دانشگاه عدالت، تهران، ایران  
عباس بخشنده نصرت- استاد جغرافیا انسانی دانشگاه تهران، واحد تهران، تهران، ایران  
سید نورالدین الیاس زاده- دکتری شهرسازی، دانشگاه عدالت، تهران، ایران

### A collaborative approach analysis in organizing the worn out texture of the 12th district of Tehran

#### Abstract

Renovation of worn-out tissues has been activated in recent years, as if the municipality, without the participation of people, intends to renovate worn out tissues, also through the possession of people's places of business. And the only legal right of the people was to give their homes their homes at the expense of the day and forced displacement of their area, which they had for many years admired and searched for. Zone 12 is deteriorating due to the deterioration of tissues. If, in the next few years, the municipality does not use the residents' participation and based on the detailed plan of the region to organize the worn out textiles, many monuments and monuments as well as residential buildings will be destroyed. The purpose of this research is to investigate the participatory approach in organizing the worn out tissues of the 12th district of Tehran. The research is descriptive-analytical and data collection is done using library and field method. The statistical population of this research includes experts. The multi-stage random sampling method has been used and the information has been analyzed using Tapsis method. And the results show that the benign and old criteria of construction and the risk of earthquake damage (0.735193) have been able to rank first. In order to operationalize the participatory approach in organizing the worn out texture, the sustainable partnership process can be used as a comprehensive approach.

**Keywords:** Worn out texture, area 12, collaborative approach

#### چکیده

نوسازی بافت‌های فرسوده در سالیان گذشته به گونه‌ای عمل شده است که گویا شهرداری 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 منطقه خود که سالها بدان تعلق خاطر داشتند و را در آن جستجو می کردند. منطقه ۱۲ با توجه به فرسودگی بافت‌ها رو به زوال است. اگر تا چند سال آینده شهرداری با استفاده از مشارکت ساکنان و بر اساس طرح تفصیلی منطقه به ساماندهی بافت‌های فرسوده نپردازد بسیاری از آثار و بناهای تاریخی و همچنین بناهای مسکونی تخریب می شوند. هدف از این پژوهش بررسی رویکرد مشارکت جویانه در ساماندهی بافت‌های فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران است. پژوهش حاضر از نوع کاربردی توصیفی-تحلیلی می باشد و اطلاعات با استفاده از روش کتابخانه‌ای و میدانی جمع آوری شده است. جامعه آماری این پژوهش شامل کارشناسان می باشد و از روش نمونه گیری تصادفی چند مرحله‌ای استفاده شده است و اطلاعات یدست آمده با استفاده از روش تاپسیس، تحلیل شده است و نتایج نشان می دهد که معیار بی دوام و قدیمی بودن ساختما نها و خطر تخریب در اثر زلزله با امتیاز (۰,۷۳۵۱۹۳) توانسته است رتبه اول را به خود اختصاص دهد و به منظور عملیاتی نمودن رویکرد مشارکت جویانه در ساماندهی بافت‌های فرسوده می توان از فرآیند همکاری پایدار به عنوان روشی جامع استفاده نمود.

واژگان کلیدی: بافت فرسوده، منطقه ۱۲، رویکرد مشارکتی

## ۱. مقدمه

تعاونی‌ها، صاحبان صنوف، اشخاص حقیقی و صاحبان سرمایه‌های خرد در آن وارد شوند. جاب مشارکت مردم در پروژه‌های فراگیر نوسازی بافت‌های فرسوده نه تنها نیازمند ایجاد انگیزه اقتصادی، جاذبه شهری و امکانات رفاهی است که از طریق طراحی مناسب، بخشودگی عوارض و اعطای تسهیلات و یارانه حاصل می‌شود بلکه محتاج پیش بینی ابزار و ضوابط حمایتی ویژه اقبال کم درآمد ساکن در محلات مورد نظر می‌باشد که در دوران ساخت برای اسکان موقت و یا جبران بهم خوردن کسب و کار و یا تکافو نبودن آورده آنها در پروژه جدید بکارگیری شود (شریف زاده، ۱۳۸۸، ص ۱۵).

بنابراین می‌توان گفت بررسی ساماندهی 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:

- هاشم زاده و همکاران (بهار ۹۱) مساحت، اعتباریابی و رواسازی پرسشنامه نقش طراحی به منظور جلب مشارکت مردمی در فرآیند معاصر سازی بافت‌های فرسوده ایران در فصلنامه باغ نظر به چاپ رسیده است نشان می‌دهد که با دریافت نظرات مردم در الگوی طراحی میزان موفقیت مردمی و در نهایت موفقیت معاصر سازی را سنجش کرد.
- هادیان (۱۳۸۹) در مقاله نوسازی، بافت‌های فرسوده شهری و مشارکت شهروندان، ۱۸ روش اجرایی برای مشارکت شهروندان در نوسازی بافت‌های فرسوده را پیشنهاد می‌دهد.
- رهنما (۱۳۸۷) به بررسی اثرات اجرای طرح بهسازی و نوسازی مرکز مشهد بر محله پایین خیابان می‌پردازد و یکی از مهمترین موانع بر سر راه اجرای طرح‌های بهسازی را مشارکت ناپذیری آنها و همکاری ناچیز و جایگاه مالکان این بافت‌ها می‌داند و طبق نتایج مستخرج از پرسش نامه، خرید املاک از مالکان به زور و بکارگیری روش‌های متنوع توافق و متنفع شدن مالکان در منافع آینده را از جمله راهکارهای نیل به موفقیت در این برنامه‌ها می‌داند.
- صادقی (۱۳۸۴) مطالعه‌ای با عنوان توانمندسازی حاشیه نشینان در فرآیند بهسازی و نوسازی بافت

موضوع بافت فرسوده و ناکارآمد شهری همواری یکی از مسایل و چالش‌های شهرهای امروزی است که اندیشمندان حوزه‌های مختلف علوم و مدیران شهری را به تلاش در جهت بهسازی و نوسازی بافت‌ها کشانده است. در این راستا نظریات و رویکردهای مختلفی چون بازسازی، بهسازی و نوسازی در چند دهه اخیر مطرح شده است و مورد آزمون قرار گرفته است با توجه به این مساله از آنجا که تراکم جمعیتی و ساختمانی در بافت‌های فرسوده شهرهای بزرگ بدلیل قیمت نسبتاً پایتتر زمین و ساختمان در آنها بطور قابل توجهی بالاست و از طرف دیگر آسیب پذیری این بافت‌های شهری در مقابل حوادث و بلایای طبیعی و... بسیار بالاتر از سایر قسمتهای شهری میباشد، لذا رسیدگی و ساماندهی به این بافتها از اهمیت قابل توجهی برخوردار است. هرگونه فعالیتی در جهت ساماندهی به بافت‌های فرسوده نیازمند شناخت دقیق از ویژگیهای مختلف این بافتها در مناطق مختلف شهری است و از آنجا که منطقه ۱۲ یکی فرسوده ترین بافت‌های شهر تهران است و میراث‌دار تاریخی شهر تهران به حساب می‌آید و مشکلات بسیاری را برای ساکنین خود فراهم آورده بنابراین ضرورت تحقیق در این زمینه نیز بخوبی آشکار میگردد (فلامکی، ۱۳۹۰).

همچنین بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، نیازمند سرمایه‌های هنگفتی است که به تنهایی از طریق درآمدهای شهرداری، دولت و یا به کمک سیستم بانکی، امکانپذیر نیست. تهیه سرمایه هنگفت جهت بازسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده، جز با مشارکت بخش خصوصی و جمع آوری پس اندازهای مردم از طریق انواع روشهای تامین مالی به گونه‌ای که در بافت فرسوده قابل کاربرد باشد ممکن نیست. در خصوص اهمیت جلب اعتماد و مشارکت مردم که می‌تواند موفقیت‌های طرح‌های نوسازی بافت فرسوده منطقه ۱۲ و رواج آن را در پهنه عظیم کار به ارمغان آورد. در مقابل اگر مردم بالأخص مالکین در جریان کامل طرح قرار گرفته و نظر آنها حتی الامکان لحاظ شود و از حمایتها و ارزش افزوده بهره مند شوند. همان گونه که ذکر شد نوسازی بافت به لحاظ گستردگی، نیازمند منابع فراوان است که با سر جمع کمک‌ها و تسهیلات دولت و شهرداری و حتی مشارکت مالکین برآورده نخواهد شد. کسری منابع هنگامی تأمین می‌گردد که با زمینه سازی مجری طرح، سرمایه گذاران، توسعه گران، انبوه سازان،

مدیریت شهری

فصلنامه مدیریت شهری  
Urban Management  
شماره ۵۱ تابستان ۱۳۹۷  
No.51 Summer 2018

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.

## ۲. مبانی نظری

بافت فرسوده شهری به عرصه‌های از محدوده قانونی شهر اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات، خدمات و زیرساختهای شهری آسیب پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند (حبیبی، ۱۳۸۶، ص ۶۶). مهمترین اهداف تدوین یافته در حوزه ساماندهی، نوسازی بافتهای فرسوده و ناکارآمد شهری شامل استفاده بیشتر و بهتر از سطح زمین برای اسکان جمعیت و تأمین فضاهای باز در جهت بهبود محیط زیست، رفع نیازهای بافت مذکور و محدوده‌های اطراف به کاربریهای خدماتی (ایجاد فضاهای کار و تفریح فعالیت)، بهبود ساختار حمل و نقل در بافت مذکور و به تبع آن در شهر و ارتقاء الگوی سکونت و مسکن می‌باشد (بحرینی، ۱۳۸۸، ص ۶۵). زمانی که صحبت از ساماندهی بافت فرسوده در شهرها می‌شود، هدف اصلی آن زنده کردن، احیاء و ساماندهی این بافت است، تا بتواند یک زندگی در حد معمولی و هم سطح با بافتهای دیگر پیدا کند. از آنجایی که در یک بافت شهری تنها کالبد فیزیکی نیست و عوامل مختلفی در آن جریان دارد. بنابراین برای ساماندهی یک بافت همه عوامل اعم از فیزیکی، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و سیاسی باید در نظر گرفته شود. در رابطه با برنامه ریزی، ساماندهی و احیا بافتهای قدیمی از دیرباز تاکنون نظریه‌های گوناگونی مطرح شده است که برخی به دخالت‌های شدید در بافتهای قدیمی اعتقاد دارند و برخی دیگر به حفظ اصالت و هویت گذشته معتقدند گروهی به تخریب و ساختن بناها به فرم قدیم معتقدند برخی دیگر به مرمت و دخالت موضعی معتقدند گروهی دیگر به حفظ تک بناهای قدیمی و تخریب فضاهای اطراف آن اصرار می‌ورزند (شماعی، ۱۳۸۰، ص ۸۱).  
گرچه بافت فرسوده در گذشته به مقتضای زمان دارای عملکردهای منطقی و سلسله مراتبی بوده، ولی امروزه از

فرسوده شهری در اسلام آباد تهرانص ورت گرفته نشان می‌دهد که می‌توان با ساماندهی نیروهای مشارکت مردمی و بخش خصوصی در امر بهسازی و نوسازی کمک کرد.

- ادموند بیکن (۲۰۰۴) در اثری با ارزش با عنوان طراحی شهرها نظریه ساماندهی استخوان بندی اصلی شهری را ارائه کرد. بیکن در این نظریه انطباق و هماهنگی سیستم حرکت و تحول شهر را با مختصات جغرافیایی و طبیعی آن را لازم دانسته و این اقدام را ابزاری مناسب برای تاکید و افزایش جلوه بصری و بخشیدن مفهومی جدید به ساختمان‌های عمومی و یادمان‌های شهری می‌داند. طراحی است و استخوان بندی اصلی شهری شامل دو عنصر اساسی (مسیرهای حرکتی) و (توده‌های ساختمانی) است.

- مجید کریم پور ریحان و شهرزاد شریف جاهد (۱۳۹۶) در مقاله‌ای تحت (عنوان ساماندهی بافت فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران با استفاده از تکنیک SWOT) به این نتیجه رسیدند که منطقه ۱۲ گسترده‌ترین بافتهای ارزشمند و بیشترین بناها و فضاهای شاخص و ممتاز تاریخی تهران را در خود جای داده است. حفاظت و مرمت، بهسازی و تجهیز این میراث فرهنگی یک وظیفه ملی است. این مهم، بالاترین مزیت نسبی منطقه محسوب می‌شود. پهنه‌های وسیعی از منطقه، علیرغم ارزشهای هویتی (بازمانده‌های گذشته تهران) با فرسودگی مفرط روبروست.

- منزوی (۱۳۸۸) در مقاله (آسیب پذیری بافتهای فرسوده بخش مرکزی شهر تهران در برابر زلزله) اشاره کرده است که توزیع تراکم جمعیت ساکن در منطقه ۱۲ از ساختاری غیرمتمرکز پیروی می‌کند و در نتیجه تأثیر این متغیر در آسیب پذیری منطقه از زلزله کاهش یافته است. رتبه تراکم جمعیت در آزمون فریدمن نیز گواه این مدعاست. بنابراین فرسودگی و ناپایداری در منطقه ۱۲ با رانش جمعیت منطقه به پیرامون، در عین حال که در کاهش آسیب‌های جانی ناشی از وقوع زلزله احتمالی عاملی مثبت تلقی می‌شود، لکن در افزایش فرسودگی منطقه مؤثر بوده است.  
- در سال ۱۳۸۰ دکتر علی شماعی رساله دکتری





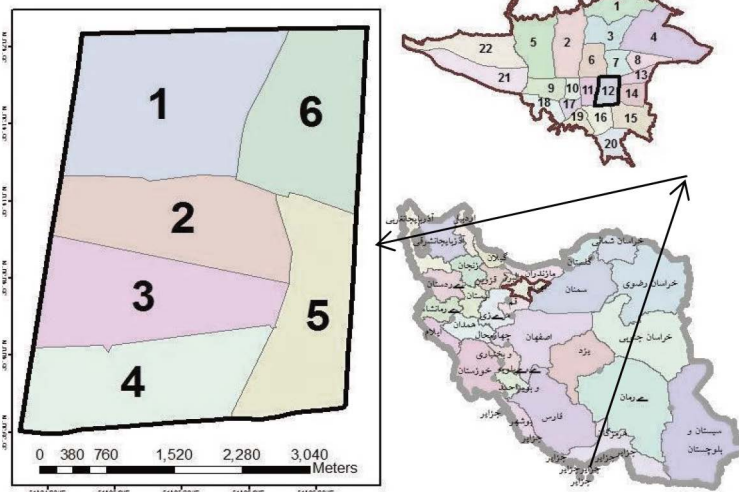
شکل ۱. مراحل مشارکت شهروندان در ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری؛ منبع: حبیبی و همکاران، ۱۳۸۴، ص ۱۷

دست می‌یابند. همانگونه که از این پیش نشان داده شده، «پی آمد روانشناختی مردم» در مدیریت پشتیبان، احساس «مشارکت» است که برای کارکنان فراهم می‌آید. بر این پایه می‌توان گفت که مشارکت یک درگیری ذهنی و عاطفی اشخاص در موقعیتهای گروهی است که آنان را بر می‌انگیزد تا برای دستیابی به هدفهای گروهی یاری دهند و در مسئولیت کار شریک شوند. (لرن پلونکت، ۱۳۸۱، ص ۳).

### ۳. محدوده مورد مطالعه

محدوده منطقه ۱۲ با مساحت ۱۶۰۰ هکتار است و عمر ۷۳ درصد بافت منطقه ۱۲ بیش از ۲۰۰ سال است. ۳/۴۳ درصد محدوده منطقه از گستره‌ها و پهنه‌های شاخص تشکیل شده و در ۵/۱۵ درصد از طول لبه‌های شهری (سیمای خیابان) هنوز بدنه‌های ارزشمند یافت می‌شود. (مجموع طول خیابان‌های اصلی منطقه نزدیک به ۵۸ کیلومتر است.) به خیابان‌های تهران قدیم باید میدان‌ها و فضاهای شهری ممتاز را نیز افزود. منطقه ۱۲ از شمال به خیابان انقلاب دارای نقاط عطف میدان فردوسی، پیچ شمیران، لاله زار، پل چوبی از غرب به خیابان حافظ و خیابان وحدت اسلامی با نقاط عطف میدان تاریخی حسن آباد (هشت گنبدان)، میدان وحدت اسلامی (شاهپور)، چهارراه وحدت اسلامی (چهارراه شاهپور) و از جنوب به خیابان شوش با نقاط عطف خیابان جهان پهلوان تختی، یخچال و میدان غار و از شرق خیابان ۱۷ شهریور (شهباز سابق) با نقاط عطف خیابان شهید کفایی امانی و خیابان خورشید خیابان مجاهدین زیر گذر امیرکبیر و اتوبان شهید محلاتی با قدمتی به تاریخچه تهران و بناهایی زیبا که بافت تجاری آن غلبه ی سیری ناپذیری را در این منطقه پیدا

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 بافتی 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 ساختی هستند. یکی از رویکردهای مواجهه در برابر ساماندهی بافت‌های فرسوده رویکرد مشارکت جویانه می‌باشد. مدیران مشارکت جو با شهروندان خود شور می‌کنند، آنان را از دشواریها آگاه می‌سازند و در گرفتن تصمیمها شریک می‌کنند تا همگی به صورت یک گروه به کار بپردازند. مدیران مردمانی خودکامه نیستند، و در همان حال نیز مردمی نیستند که لگام کار را رها کنند و مسؤولیتهای مدیریت را از یاد ببرند. مدیران مشارکت جو مسوولیت نهائی را برای واحدی که به سرپرستی آن گمارده شده‌اند بر دوش دارند، ولی آموخته‌اند که در کارگردانی عملیات با کسانی که براستی کار را به انجام می‌رسانند، مشارکت کنند. پی آمد این رویه آن است که شهروندان به احساس درگیر بودن در هدفهای گروهی



نقشه ۱. موقعیت جغرافیایی منطقه ۱۲ شهر تهران؛ منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۷

درصد محدوده منطقه از گستره‌ها و پهنه‌های شاخص و ارزشمند تشکیل شده است. علیرغم این ارزش‌ها، بیش از یک سوم سطح منطقه فرسوده (اعم از ارزشمند یا غیر آن) محسوب می‌شود. به عبارت دیگر، مرکز تاریخی تهران در معرض زوال و مخروبه‌گی روزافزون است.

این منطقه تاریخی طی ۲۰ سال اخیر روند جمعیت‌گریزی مداوم، خروج ساکنان قدیمی و خانوارهای متعارف و ورود مهاجران تهیدست در جستجوی کار را شاهد بوده است، تا حدی که جمعیت منطقه از ۲۴۳۶۳۳ نفر در سال ۱۳۵۹ تا آخرین سرشماری در سال ۱۳۹۰ کاهش یافته است گریز جمعیت اصیل و کثرت مهاجران و خانوارهای تک نفره حاکی از ناپایداری و عدم تعلق جمعیت ساکن به منطقه است (طرح تفصیلی منطقه ۱۲، ۱۳۸۸).

#### ۴. روش تحقیق

نوع تحقیق از نظر هدف، کاربردی است و از نظر روش تحقیق توصیفی و تحلیلی می‌باشد. برای جمع‌آوری اطلاعات پژوهش، مطالعات کتابخانه‌ای و میدانی انجام گرفته که ابزارهای مطالعات میدانی، شامل مشاهده، مصاحبه و پرسش‌نامه 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  $n \times m$  که دارای  $m$

کرده ولی هنوز صفا و صمیمیت محلات آن تداعی تهران قدیم را در اذهان متبادر می‌کند (طرح تفصیلی، ۱۳۸۸).

منطقه‌ای با مساجد عظیم و متبرک و زیبا با امامزاده‌هایی از سلاله ائمه اطهار (ع) و مهمتر از آن محبان اهل بیت عصمت و طهارت که کوچه به کوچه و محله به محله آن را به محبت اهل بیت (ع) مصفا و حسینیه و تکیه و هیئت بنا کرده اند. کلیساهای، کنیسه‌ها و آتشکده‌های آن نیز علی‌رغم تاریخ کهن مکان عبادی و زیارتی عزیزان اقلیت دینی کشور است. کاروانسرای خانان در چهارراه مولوی نزدیک بقعه آقا که معروف به نگین گردشگری تهران است بسیار جالب و دیدنی است. منطقه ۱۲ منطقه‌ای استراتژیک است که کمتر برنامه ریزی منسجم فرهنگی و اتماعی توسط کلیه مراکز ذی ربط (شهرداری، سازمان میراث فرهنگی و گردشگری، سازمان فرهنگی و هنری، وزرات ارشاد و آموزش و پرورش و نیروی انتظامی و...) با نگاه راهبردی به آن شده است. در این منطقه ابنیه‌های متعددی وجود دارد که میراث فرهنگی کشور است و نظایر آن حتی در جهان نیز کمتر دیده می‌شود که متعلق به تمام ایرانیان می‌باشد.

از نظر فرسودگی منزقه می‌توان گفت که منطقه ۱۲ در برابر زمین لرزه آسیب پذیر است و در صورت فعال شدن گسل ری، ۸۰ درصد ساختمان‌ها تخریب و ۱۵ تا ۲۰ درصد ساکنان و شاغلان از بین خواهند رفت و ۲۷ درصد از سطح منطقه (داخل باروی اول) بیش از ۴۰۰ سال و ۷۳ درصد از بافت بیش از ۲۰۰ سال قدمت دارد. بیش از ۳۴

ایده آل (بالا ترین عملکرد هر شاخص) که آن را با  $(A^*)$  نشان می دهند.

$$A^* = \left\{ \left( \max_i v_j \mid j \in J \right), \left( \min_i v_j \mid j \in J' \right) \right\}$$

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

مرحله پنجم: تعیین فاصله  $i$  امین آلترناتیو از آلترناتیو حداقل (پایین ترین عملکرد هر شاخص) که آن را با  $(A^-)$  نشان می دهند.

$$A^- = \left\{ \left( \min_i v_j \mid j \in J \right), \left( \max_i v_j \mid j \in J' \right) \right\}$$

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

مرحله ششم: تعیین معیار فاصله ای برای آلترناتیو ایده آل  $(S_i^*)$  و آلترناتیو  $(S_i^-)$ .

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

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

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

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

مرحله هشتم: رتبه بندی 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 نشان دهنده کمترین رتبه است.

### ۵. یافته های پژوهش

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 پرداخته شده است.

رابطه (۱)

$$di^+ = \sqrt{\sum_{j=1}^n (V_{ij} - V_j^+)^2}$$

$$di^- = \sqrt{\sum_{j=1}^n (V_{ij} - V_j^-)^2}$$

گزینه و  $n$  معیار می باشد، مورد ارزیابی قرار می گیرد. 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 شاخص ها 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 شاخص ها دارد (Willis, Hepu, 2005:526). جهت بهره برداری از این تکنیک، مراحل زیر به اجرا گذاشته می شود.

مرحله اول: تشکیل ماتریس داده ها بر اساس  $n$  آلترناتیو و  $k$  شاخص

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

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

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

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

مرحله سوم: تعیین وزن هر یک از شاخص ها  $w_i$  بر اساس  $\sum_{i=1}^n w_i = 1$  در این راستا شاخص های دارای اهمیت بیشتر از وزن بالاتری نیز برخوردارند.

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

مرحله چهارم: تعیین فاصله  $i$  امین آلترناتیو از آلترناتیو

جدول ۲. نتایج حاصل از معیارها بر اساس مدل تاپسیس، منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۷

Di-	Di+	معیارها	کد
0.040681	0.025279	گسیختگی بافت اجتماعی و فرهنگی و وجود گره های مختلف قومی	A1
0.034943	0.033168	افزایش حس تعلق ساکنین و حفاظت و نگهداری آنها از اقدامات انجام گرفته درون بافت	A2
0.043845	0.028567	بی توجهی مدیریت شهری به تجدید حیات مرکز شهر و توجه بیشتر به مناطق شمالی	A3
0.037171	0.033679	ازدحام فعالیت، جمعیت و خودرو در روز	A4
0.043604	0.028523	کندبودن آهنگ افزایش قیمت زمین و املاک مسکونی نسبت به کل تهران	A5
0.03319	0.032911	فقدان نظام برنامه ریزی و بودجه گذاری منسجم و به هنگام در راستای ساماندهی بافت های فرسوده	A6
0.051976	0.018721	بی دوام و قدیمی بودن ساختمانها و خطر تخریب در اثر زلزله	A7
0.043312	0.022239	گریز ساکنان قدیمی و اصیل منطقه به دیگر نقاط شهر و جایگزین شدن مهاجران کم درآمد و مجرد در منطقه	A8
0.042843	0.022877	فرسوده یا ناکامل بودن شبکه زیر ساختهای شهری	A9
0.038061	0.027632	افزایش سطح آگاهیهای عمومی ساکنین منطقه به لحاظ اجتماعی و حقوقی	A10
0.043369	0.0219	مشارکت مردم و همراهی آنان با مسئولان در راستای ساماندهی بافت های فرسوده	A11
0.039055	0.029356	مسلط بودن الگوی جدایی محل کار از محل زندگی	A12
0.041767	0.024179	بالا ترین میزان ساختمانهای بی دوام و کم دوام در قیاس با مناطق دیگر تهران	A13
0.041787	0.026256	تقویت همبستگی اجتماعی و روحیه همکاری و همدلی ساکنان محلی	A14
0.048751	0.022007	ریزدانگی بافت، فرسودگی و غفلت از ارزش های بافت تاریخی ارزشمند	A15

در این مرحله نزدیکی نسبی (-D) نسبت به (+D) محاسبه شده و سپس اقدام به رتبه‌بندی گزینه‌ها بر اساس مقدار بدست آمده که بین صفر و یک در نوسان است خواهد شد. هر چه این مقدار به عدد ۱ نزدیکتر باشد نشان دهنده رتبه بالا و هر چه مقدار مذکور به صفر نزدیکتر باشد نشان دهنده رتبه کمتر می‌باشد. رتبه بندی نهایی معیارها در جدول شماره ۳ نشان داده شده است.

$$cl_i^+ = \frac{a_i^-}{(a_i^+ + a_i^-)} \quad 0 \leq cl_i^+ \leq 1 \quad \text{رابطه (۲)}$$



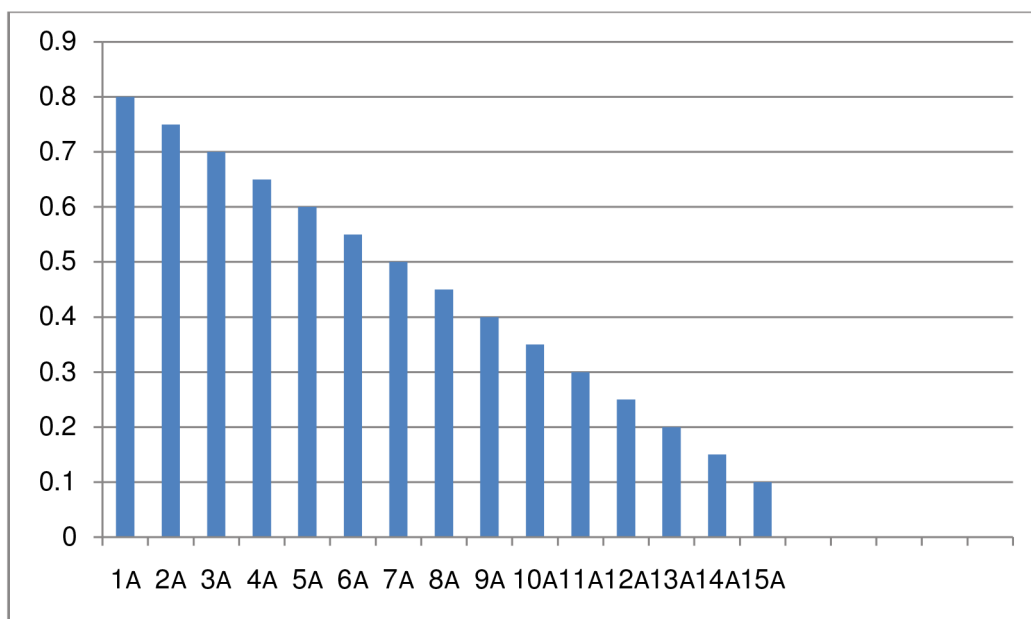
جدول ۳. نتایج حاصل از معیارها بر اساس مدل تاپسیس، منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۷

کد	معیارها	CLi	TOPSIS
A1	گسیختگی بافت اجتماعی و فرهنگی و وجود گره های مختلف قومی	0.616752	7
A2	افزایش حس تعلق ساکنین و حفاظت و نگهداری آنها از اقدامات انجام گرفته درون بافت	0.513027	14
A3	بی توجهی مدیریت شهری به تجدید حیات مرکز شهر و توجه بیشتر به مناطق شمالی	0.605493	9
A4	ازدحام فعالیت، جمعیت و خودرو در روز	0.524641	13
A5	کندبودن آهنگ افزایش قیمت زمین و املاک مسکونی نسبت به کل تهران	0.604548	10
A6	فقدان نظام برنامه ریزی و بودجه گذاری منسجم و به هنگام در راستای ساماندهی بافت های فرسوده	0.502108	15
A7	بی دوام و قدیمی بودن ساختما نها و خطر تخریب در اثر زلزله	0.735193	1
A8	گریز ساکنان قدیمی و اصیل منطقه به دیگر نقاط شهر و جایگزین شدن مهاجران کم درآمد و مجرد در منطقه	0.660738	4
A9	فرسوده یا ناکامل بودن شبکه زیر ساختهای شهری	0.6519	5
A10	افزایش سطح آگاهیهای عمومی ساکنین منطقه به لحاظ اجتماعی و حقوقی	0.57937	11
A11	مشارکت مردم و همراهی آنان با مسئولان در راستای ساماندهی بافت های فرسوده	0.66447	3
A12	مسلط بودن الگوی جدایی محل کار از محل زندگی	0.570886	12
A13	بالاترین میزان ساختمانهای بی دوام و کم دوام در قیاس با مناطق دیگر تهران	0.633349	6
A14	تقویت همبستگی اجتماعی و روحیه همکاری و همدلی ساکنان محلی	0.614131	8
A15	ریزدانگی بافت، فرسودگی و غفلت از ارزش های بافت تاریخی ارزشمند	0.688986	2

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 ساختهای شهری و ... در پایین ترین رتبه‌ها قرار بگیرد.

بر اساس یافته‌های پژوهش می‌توان نتیجه گرفت که معیار بی دوام و قدیمی بودن ساختما نها 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





نمودار ۱. رتبه بندی معیارها بر اساس مدل تاپسیس

## ۶. نتیجه گیری و جمع‌بندی

بافت‌های فرسوده امروزه به دلیل تغییر و تحولاتی بسیار سریعی که در شهرها و روندتوسعه آنها اتفاق افتاده است، دچار نارسایی‌های عملکردی، کالبدی، زیست محیطی و اجتماعی- اقتصادی شده اند که نیازمند برنامه ریزی جهت مداخله هماهنگ با توجه به ویژگی‌های خاص بافت‌ها می‌باشد. 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 درکنار 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 تامین شود و از مشارکت افراد بومی منطقه و صاحبان بافت‌های فرسوده نیز استفاده شود. منطقه ۱۲ گسترده ترین بافتهای ارزشمند و بیشترین بناها و فضاها شاخص و ممتاز تاریخی تهران را در خود

جای داده است. حفاظت و مرمت، بهسازی و تجهیز این میراث فرهنگی یک وظیفه ملی است. این مهم، بالاترین مزیت نسبی منطقه محسوب می‌شود. پهنه‌های وسیعی از منطقه، علیرغم ارزشهای هویتی (بازمانده‌های گذشته تهران) با فرسودگی مفرط روبروست. بهسازی و نوسازی این پهنه‌ها با اتکاء به مفاهیم مرمت شهری ضرورت دارد. با توجه به فرسودگی و فزونی دامنه تخریب، دیری نخواهد گذشت که این ویژگی منطقه از دست برود. بخش وسیعی از بدنه‌های ارزشمند شهری (لبه خیابان‌ها) که تاریخ و نشانه سیمای شهری تهران را تشکیل می‌دادند، تخریب شده و از بین رفته اند؛ و الحاقات آزردهنده ای نیز به بقایای بدنه‌ها و بناها افزوده شده است. بخش باقیمانده بدنه‌های شهری نیز در معرض تخریب و جایگزینی با معماری بی هویت و فاقد ارزش معمول و رایج است. هدایت و کنترل متکی بر معیارهای حفاظت در ساخت و سازهای محدوده تاریخی ضرورت مبرم دارد. مجموعه نتایج فوق حاکی از عدم تعادل جدی در سازمان فضایی منطقه ۱۲ (همجواری ارزش و بی هویتی) است. تجدید ساختار کالبدی منطقه با هدف احیا و بازسازی ارزش‌های تاریخی باید در دستور کار قرار گیرد.

ساماندهی بافت‌های فرسوده این منطقه جزئی از ثروت شهر تهران می‌باشند که جهت بازگرداندن حیات دوباره نیاز به توجه بیشتری داد. با توجه به چند بعدی بودن مسائل و مشکلات بافتهای فرسوده شهری، مداخله

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 می آیند. بنابراین می توان چنین نتیجه گرفت که برای ساماندهی بافت های 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.

#### منابع و ماخذ

۱. آئینی، محمد (۱۳۸۶) موضوعات اقتصادی مالی و مدیریتی در بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری، تهران، انتشارات مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن.
۲. اسدیان، فریده، سیاحی، زهرا (۱۳۹۰) نقش الگوی مشارکت مردمی در بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی (مطالعه موردی محله عامری اهواز). فصلنامه ی جغرافیایی آمایش محیط، شماره ۱۲
۳. اکبرپور سرارکانرود، محمد، سهیلی وند، لیلا (۱۳۹۰) مفهوم مشارکت شهروندان در بهسازی بافت فرسوده محله سیروس تهران. سومین کنفرانس برنامه ریزی و مدیریت شهری، دانشگاه فردوسی مشهد.
۴. اصلانی، رضا (۱۳۸۳) روش های بهبود کیفیت بافت کالبدی در محله های فرسوده، همایش توسعه محل های چشم انداز توسعه پایدار شهر تهران، مرکز مطالعات امور اجتماعی و فرهنگی شهرداری تهران.
۵. ایمانی جاجرمی، حسین (۱۳۸۶) ویژگی های تاریخی فرهنگی و تحولات معاصر مدیریت محله شهری در ایران، (مطالعه موردی: شهرداری محله در تربیت حیدریه)، نامه اناسنشناسی، سال چهارم، شماره ۸

جامع و کامل در این بافتها، مداخله ای است که کلیه ابعاد کالبدی، اقتصادی و اجتماعی را مدنظر قرار دهد. برنامه ریزی کالبدی بدون توجه به ساختار اجتماعی- کالبدی بافت نمی تواند با موفقیت چندانی همراه باشد. بنابراین هرگاه جهت مداخله در بافت های شهری زمینه لازم برای توسعه اقتصادی و اجتماعی فراهم شود، روند کار سریع تر و نتیجه آن رضایت بخش تر خواهد بود. چنین مداخله ای می تواند باعث رفع فرسودگی، ارتقاء کیفیت، سکونت و راهگشای توسعه بافت گردد. در چند دهه گذشته تحولاتی در رهیافتها و رویکردهای سنتی برنامه ریزی و مدیریت بافت های فرسوده 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 کرده اند. با رشد احزاب و نهادهای غیردولتی و گسترش عرصه عمومی در دهه های 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 گشته اند عمل میکند. در شرایط فعلی کشورمان که با رقابت مدیریتی در عرصه شهری مواجه هستیم به منظور تسریع فعالیتهای نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده شهری مجموعه مدیریتی جدیدی با عنوان سازمان عمران ونوسازی محله (منطقه) متشکل از تمامی نهادهای دولتی و غیردولتی در مدیریت شهری در قالب یک توافقنامه مدتدار با تشکیلات سازمانی خود و با تولید شهرداری در عرصه بافت های فرسوده ی شهری تشکیل شود. آنچه مسلم است اینکه مردم تمایل بالایی به مشارکت در نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده شهری دارند لکن چون مکانیزم تحقق این مشارکت طراحی نشده است در اجرا با مشکلات زیادی مواجه هستیم .

در نهایت بر اساس یافته های پژوهش می توان نتیجه گرفت که بافت فرسوده منطقه ۱۲ کلان شهر تهران از لحاظ جنبه های مختلف کالبدی، اقتصادی و اجتماعی با فرسودگی فزاینده ای رو برو است. در این بافت به خاطر عدم استفاده از مشارکت ساکنان منطقه، نبود

۶. بحرینی، سید حسین (۱۳۸۱) فرآیند طراحی شهری، انتشارات دانشگاه تهران
۷. توسلی، محمود (۱۳۷۹) اصطلاح شناسی نوسازی و بهسازی شهری، مجله هفت شهر، شماره ۲، زمستان ۱۳۷۹
۸. 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
۹. حبیبی، سید محسن و مقصودی، ملیحه (۱۳۸۱) مرمت شهری. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
۱۰. حبیبی، کیومرث و پوراحمد، احمد و مشکینی، ابوالفضل (۱۳۸۶) بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری. سنندج: انتشارات دانشگاه کردستان.
۱۱. رهنمایی، محمد تقی و شاه حسینی، پروانه (۱۳۸۴) فرایند برنامه ریزی شهری ایران. تهران: انتشارات سمت.
۱۲. رهنمایی، محمدتقی (۱۳۶۹) مباحث و روشهای شهرسازی (جغرافی)، چاپ اول، مرکز مطالعات و تحقیقات معماری و شهرسازی ایران.
۱۳. 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
۱۴. زیاری، کرامت الله، زندوی، سید مجیدالدین، آقاجانی، محمد، مقدم، محمد (۱۳۸۸) بررسی مشارکت شهروندی و نقش آن در مدیریت شهری شهرهای کوچک (نمونه موردی شهرهای گلهدار، وزنه و هیدج). مجله جغرافیا و توسعه ناحیه ای، شماره سیزدهم.
۱۵. 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
۱۶. سجادی، ژیلا، پورموسوی، سید موسی، اسکندرپور، مجید (۱۳۹۰) بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده شهری با تأکید بر مشارکت مردمی (مطالعه ی موردی محله دولاب تهران).

- فصلنامه جغرافیایی آمایش محیط، شماره ۱۴
۱۷. شماعی، علی و پوراحمد، احمد (۱۳۸۴) بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
۱۸. شهرداری تهران (حوزه معاونت شهرسازی و معماری) (۱۳۸۱) بررسی مسائل توسعه شهری منطقه ۱۲
۱۹. شهرداری منطقه ۱۲ تهران (۱۳۹۱) کتاب جامع طلایی منطقه ۱۲
۲۰. شیعه، اسماعیل (۱۳۷۱) مقدمه‌ای بر برنامه ریزی شهری، ویرایش سوم، دانشگاه علم و صنعت تهران.
۲۱. طرح تفصیلی منطقه ۱۲ شهر تهران، ۱۳۸۵
۲۲. عباس زادگان، مصطفی (۱۳۸۳) بافتهای فرسوده درون شهری-چالش‌ها و راهبردها، همایش توسعه محله ای چشم انداز
۲۳. توسعه پایدار شهر تهران، مرکز مطالعات و تحقیقات امور اجتماعی و فرهنگی شهرداری تهران.
۲۴. عندلیب، علی (۱۳۸۸) فرآیند نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران، تهران، نشر ری پور.
۲۵. عندلیب، علی (۱۳۸۷) رویکردی نوین به مدیریت نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران، تهران، نشر ری پور.
۲۶. عندلیب، علی (۱۳۸۶) نگاهی نو به راهبردها و سیاست‌های نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران، تهران، نشر ری پور
۲۷. 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
۲۸. فلامکی، محمد منصور (۱۳۸۳) باززنده سازی بناها و شهرهای تاریخی. تهران: انتشارات دانشگاه تهران، چاپ پنجم.
۲۹. کلاتری، حسین و پوراحمد، احمد (۱۳۸۴) فنون و تجارب برنامه ریزی مرمت بافت تاریخی شهرها، پژوهشگاه علوم انسانی، فرهنگ و مطالعات اجتماعی، تهران.
۳۰. مجتهد زاده، غلامحسین (۱۳۸۲) برنامه ریزی



- fasli, M. 2004, An analytical methodology for revitalization strategies in historic urban quarters: a case study of the walled city of Nicosia, north Cyprus. *Cities*, volume 21, [issue 4, 329, 398].
37. Evans, Nigel, Campbell, David, Stonhouse, George, 2003, *Strategic management for travel and tourism*, Butterworth, Oxford.
38. Manchester University Press.
39. 20. Frampton, K. (1999). *Seven Points for the Millennium: An Untimely Manifesto*, Architectural Record. P15
- شهری در ایران. تهران: انتشارات دانشگاه پیام نور،  
۳۱. منصوری، سید امیر، علی خانی (۱۳۸۷) طرح ویژه  
نوسازی بافت‌های فرسوده، تهران، نشر ری پور.  
۳۲. مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران (۱۳۸۳)  
الگوی توسعه منطقه ۱۰  
۳۳. وزارت مسکن و شهرسازی (۱۳۸۰) طرح جامع  
تهران، مهندسین مشاور بوم سازگان.
34. Bianchini, F. & Parkinson, M. (1993). *Cultural policy and Urban Regeneration: The Western European Experience*, Manchester
35. Cowan, Robert. (2005). «The Dictionary of Urbanism», Great Britain: Streetwise press.
36. Doratli, N., Oual hoskara, S., -

مدیریت شهری

فصلنامه مدیریت شهری  
Urban Management  
شماره ۵۱ تابستان ۱۳۹۷  
No. 51 Summer 2018