

تاریخ دریافت: ۱۳۹۵/۱۲/۰۳
تاریخ پذیرش: ۱۳۹۶/۰۳/۱۶

ترجمه انگلیسی این مقاله نیز تحت عنوان:
Definition of the Criteria and Indices of Neighbourhood Sustainability
(with Emphasis on Functional Aspect)
Case study: Deteriorated Neighbourhoods in Tehran
در همین شماره مجله به چاپ رسیده است.

شناسایی شاخص‌های مؤثر بر تحقق پایداری محله از جنبه کارکردی مورد پژوهی: محلات دارای بافت فرسوده در شهر تهران

کاوه حاجی‌علی‌اکبری*

چکیده

فرآیندهای بازساختاردهی اقتصادی و اجتماعی منجر به باز شکل‌دهی شهری شده و تأثیرات فراوانی را بر شهرهای جهان در پی داشته است. یکی از این تأثیرات، افت شهری است که به معنای کارایی نامطلوب (نسبی) اقتصاد شهری و شکل‌گیری محرومیت اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و محیطی است که در نبود مداخله بیرونی از امکان تداوم و پایداری برخوردار است. افت شهری - به دلیل تمرکز فضایی - منجر به ایجاد، تداوم و تشدید فرسودگی در برخی محلات شهری شده است. در ایران نیز، فرسودگی برخی محلات شهر به عنوان یکی از پیامدهای تحولات اقتصادی و اجتماعی دوران معاصر قابل ردگیری است. تأثیر فرسودگی بر این محلات، برهم‌خوردن توازن بین کارکردهای اصلی، تمرکز ساختمان‌های کم‌دوام، کمبود خدمات و تسهیلات عمومی و نبود تعادل بین حرکت سواره و پیاده است؛ شرایطی که تحت عنوان عدم تعادل و ناپایداری قابل تبیین است.

پایداری محله از جنبه‌های مختلف کالبدی، کارکردی، محیطی، اجتماعی و ... قابل بررسی است. یکی از جنبه‌های پایداری (که در این مقاله مورد بررسی قرار گرفته است) تعادل و توازن بین کارکردها و عملکردهای مختلف در محله است. در این مقاله، ضمن شناسایی معیارها و شاخص‌های دستیابی به پایداری محله (از جنبه کارکردی) از طریق تحلیل محتوای منابع موجود، وضعیت محلات دارای بافت فرسوده در شهر تهران در ارتباط با این شاخص‌ها مورد بررسی قرار گرفته و راهکارهای مورد نیاز برای ارتقای وضعیت محلات جهت دستیابی به پایداری کارکردی معرفی می‌شود.

واژگان کلیدی

محله، فرسودگی محله، محله پایدار، دسترسی متعادل، مسکن مقاوم، خدمات شایسته، مشارکت، تنوع، انعطاف‌پذیری، سرزندگی.

*. پژوهشگر دکتری برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران. ۰۹۱۲۲۱۷۵۸۵۴ kaveh_haa@yahoo.com

چارچوب پژوهش

● بیان مشکل و موضوع پژوهش

نرخ شهرنشینی در سال‌های اخیر به سرعت در حال افزایش است. در حدود ۵۰ سال پیش، تنها ۳۰٪ از جمعیت جهان در شهرها زندگی می‌کردند و تعداد زیادی از این جمعیت در کشورهای توسعه‌یافته استقرار داشتند. اما اکنون، حدود ۵۰٪ از جمعیت جهان در شهرها زندگی می‌کنند و پیش‌بینی می‌شود که تا سال ۲۰۳۰ این میزان تا ۶۰٪ افزایش پیدا کند. این در حالی است که بخش عمده‌ای از رشد شهری در کشورهای کمتر توسعه‌یافته صورت می‌پذیرد. بنابراین و برای نخستین بار در تاریخ جهان، تعداد جمعیت شهرنشین از روستانشین فزونی گرفته‌است؛ این شرایط از یک‌سو حاصل مهاجرت از نواحی روستایی و حومه‌ای به شهرها و از سوی دیگر نتیجه افزایش طبیعی جمعیت در درون شهرهاست (Mekvichai, 2008: 15-17). شهرها منبع اصلی ایجاد ثروت و اشتغال و رشد تولید هستند و ضمن فراهم کردن امکان تجمع و تعامل متخصصان و حرفه‌مندان، زمینه پیشرفت انسانی، توسعه فناوری‌های نوین و رشد بازدهی را فراهم می‌کنند. در محیط رقابتی در حال رشد جهانی، شهرها -همزمان- به عنوان راه‌حل و چالش به‌شمار می‌روند. چالش شهرها از این واقعیت ناشی می‌شود که مشکلات مربوط به طرد اجتماعی و فقر در شهرها انباشته می‌شود؛ تمام منابع انسانی از امکان بسیج برخوردار نشده و شهرها به سرعت و به طور جدی از تأثیرات روندهای منفی اقتصادی تأثیر می‌پذیرند. همچنین، چالش دیگر شهرها از ضرورت تعهد به بهبود مکان‌های فرسوده در واحدهای همسایگی محروم نشأت می‌گیرد. در عین حال، شهرها به عنوان راه‌حل نیز به‌شمار می‌روند؛ زیرا فرصت‌های وسیعی را برای یکپارچگی، آموزش، گفتگوی فرهنگی، نوآوری و صرفه‌جویی در انرژی فراهم می‌سازند. همچنین می‌توان شهرها را به عنوان موتور اقتصاد محلی، ملی و منطقه‌ای مدنظر قرار داد. بنابراین هنگامی که بخش‌هایی از شهرها به صورت قابل قبولی پیشرفت نمی‌کنند، لازم است که برای تغییر آنها اقدام کرد؛ زیرا تداوم وضعیت موجود تأثیر منفی را بر ساکنان از یک‌طرف و بر اقتصاد شهری از طرف دیگر دارد (Wassen-berg & Dijken, 2011: 11).

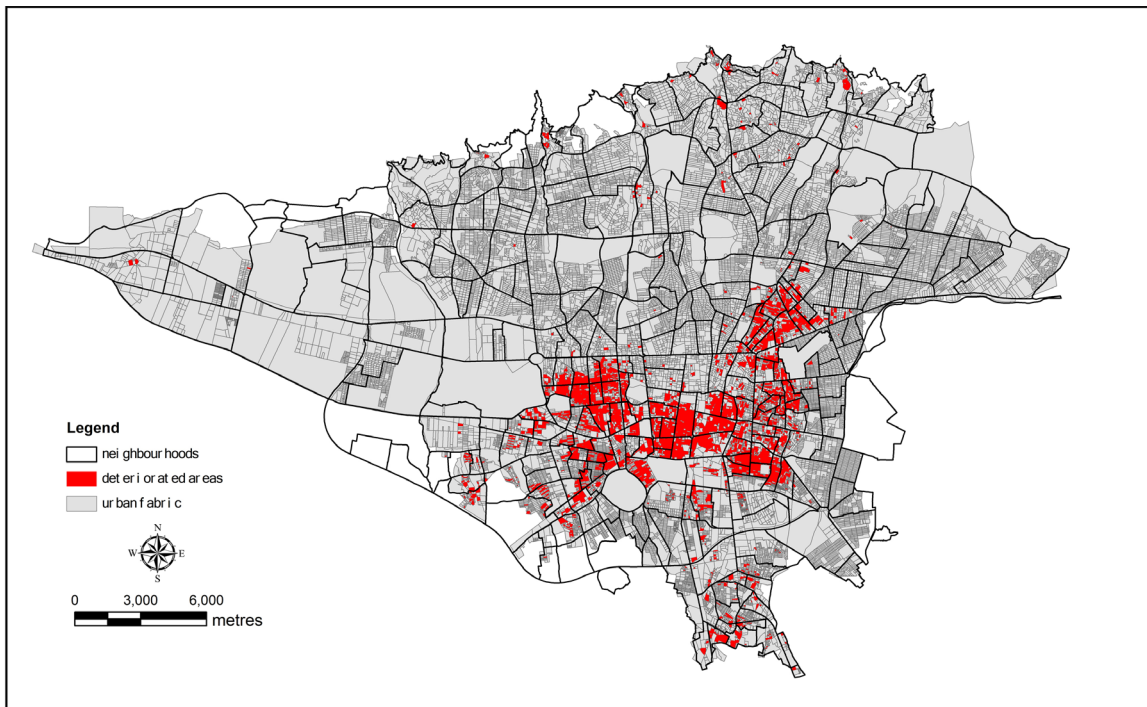
یکی از چالش‌های پیش روی شهرهای جهان، وسعت و اندازه تغییر و شکل‌گیری فرآیندهای بازساختاردهی^۱ شهری است که به نوعی از بازساختاردهی^۲ شهری منجر شده‌است. یکی از تأثیرات این فرآیندها با نام افت شهری^۳ شناخته می‌شود. افت شهری به معنای کارایی نامطلوب (نسبی) اقتصاد شهری و شکل‌گیری طرد اقتصادی، اجتماعی،

کالبدی و محیطی است که در نبود مداخله بیرونی از امکان تداوم و پایداری برخوردار است. در نتیجه، بسیاری از عرصه‌های شهری در نبود مداخله چرخه پایدار زوال را در بسیاری از جنبه‌ها تجربه می‌کنند. افت شهری شامل مجموعه متنوعی از نشانه‌ها در سطح محلی می‌شود. برخی از این نشانه‌ها عبارتند از: نماگرهای^۴ اجتماعی همانند افزایش فاصله در درآمد، جرم و کشمکش‌های نژادی و نماگرهای اقتصادی همچون صنعتی‌زدایی، افت صنعت، افزایش بیکاری، وابستگی رفاهی و فرسودگی زیرساخت‌ها. این فرآیندها -اغلب- یکدیگر را تقویت کرده و عدم مزیت یا محرومیت را متمرکز می‌سازند (McCarthy, 2007: 7). در بررسی افت و فرسودگی شهری باید توجه داشت که عناصری همچون مکان، عرصه محلی و محله تأثیر بالایی بر زندگی ساکنان دارند؛ زیرا فقر و محرومیت -در تعامل با یکدیگر- به تقویت هم در مکان‌های جغرافیایی خاص منجر می‌شوند و شرایطی را فراهم می‌کنند که گریز ساکنان را از تأثیرات منفی محله غیرممکن می‌سازد (Pierson, 2002: 14). در ایران، فرسودگی شهری در قالب ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت نسبت به کارآمدی سایر بافت‌های شهری تعریف می‌شود و به دلیل قدمت یا فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل‌گیری بافت به وجود می‌آید. پیامد فرسودگی بافت در اشکال گوناگون از جمله فقدان یا کاهش شرایط زیست‌پذیری و ایمنی و نیز نابسامانی‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و تأسیسات قابل شناسایی است (مهندسین مشاور شاران، ۱۳۸۴).

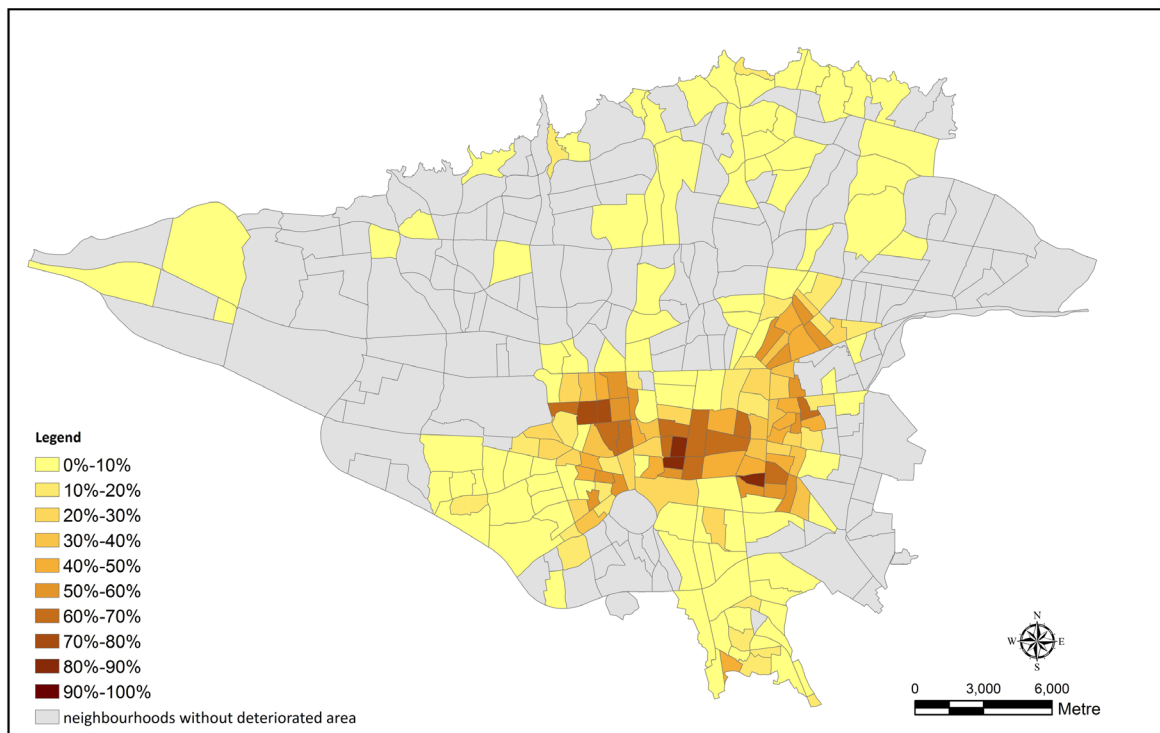
شورای عالی معماری و شهرسازی (در سال ۱۳۸۵) به منظور تعیین نواحی و محلات فرسوده شهری، شاخص‌هایی^۵ را مشخص کرده‌است که براساس آن محدوده نواحی فرسوده در سطح شهر شناسایی و به تصویب رسیده‌است (مهندسان مشاور بوم سازگان، ۱۳۸۵). مطابق با این شاخص‌ها، در مجموع ۳۲۶۸ هکتار نواحی فرسوده در شهر تهران شناسایی شده‌است (نقشه ۱).

«بررسی نحوه توزیع بافت‌های فرسوده شهری در محلات نشان می‌دهد که از میان ۳۵۴ محله تهران، ۱۹۶ محله دارای حداقل یک بلوک فرسوده مصوب هستند. این در حالی است که حدود ۶۶٪ از مساحت بافت‌های فرسوده (۲۱۴۸ هکتار) در ۵۶ محله در مناطق مرکزی شهر قرار گرفته‌است؛ به طوری که می‌توان تمرکز فضایی فرسودگی در تهران را در محلات مرکزی و میانی شهر^۶ مشاهده کرد (نقشه ۲)».

یکی از پیامدهای فرسودگی شهری و تمرکز فضایی آن در سطح محله، برهم خوردن توازن بین کارکردهای اصلی زندگی (سکونت و خدمات پشتیبان آن، اشتغال و گذران



نقشه ۱. پراکندگی بلوک‌های فرسوده در سطح محلات شهر تهران. مأخذ: پژوهشگر با استفاده از مهندسان مشاور بوم‌سازگان، ۱۳۸۵.



نقشه ۲. نسبت یافت فرسوده مصوب به مساحت محلات دارای نواحی فرسوده و ناکارآمد. مأخذ: حاجی‌علی‌اکبری، ۱۳۹۶.

از اصول پژوهش سیاست (سیاست‌پژوهی) بهره می‌گیرد. پژوهش سیاست اشاره به گردآوری و تحلیل اطلاعات برای آگاهی بخشی به فرآیند سیاست دارد (Maddison & Dennis, 2009: 218). این مقاله در سه بخش اصلی تدوین شده است. در بخش نخست و در گام اول، مهم‌ترین مفاهیم مرتبط با موضوع مقاله از طریق مطالعه اسنادی مورد بررسی قرار گرفته و در گام دوم، براساس مرور منابع موجود در خصوص پایداری در محله (از جنبه کارکردی) و از طریق تحلیل محتوای کیفی، معیارها و شاخص‌های محله پایدار (چارچوب مفهومی) تدوین شده است. در بخش دوم، ویژگی‌های محلات دارای بافت فرسوده تهران در ارتباط با چارچوب مفهومی بخش نخست و از طریق بررسی منابع موجود در این زمینه مورد تحلیل قرار گرفته است. در بخش سوم، با شناسایی مشکلات و کمبودهای موجود، سیاست‌های مورد نیاز برای تحقق پایداری کارکردی در سطح محله پیشنهاد شده است.

مفاهیم مرتبط با موضوع پژوهش

در بخش نخست از مقاله، تعریف مهم‌ترین مفاهیم^۷ مرتبط با موضوع پژوهش مورد بررسی قرار می‌گیرد. این مفاهیم عبارتند از: محله، فرسودگی محله، محله پایدار و معیارهای ارزیابی پایداری در محله از نظر کارکردی.

● اجتماع، همسایگی و محله

تعریف محله در ارتباط با مفاهیمی همچون اجتماع^۸ و همسایگی^۹ قابل بررسی است.

اجتماع به معنای گروهی است که برخورداری از مرزهای قدرتمند و بادوام را - به ویژه هنگامی که از یک موقعیت جغرافیایی مشترک برخوردارند - ادراک می‌کنند. نجه‌های اجتماع عبارتند از: مشارکت منظم افراد در فعالیت‌های آن؛ شناسایی مرز اجتماعی گروه در میان اعضا؛ و وجود فضای کالبدی و موقعیت مشخص به عنوان قلمرو گروه. این فضا، از طریق ایجاد نشان‌گرهای مادی، ایجاد

اوقات فراغت) است. این توازن از آن جنبه حائز اهمیت است که غلبه هر یک از این سه کارکرد سبب تحدید و آسیب به کارکردهای دیگر می‌شود؛ به عنوان مثال، غلبه سکونت و نبود فضاهای کار و فعالیت سبب تخلیه محلات در روز می‌شود، همان‌گونه که غلبه فضاهای فعالیت نیز سکونت را به طور عام و سرزندگی شبانه را به طور خاص تحت تأثیر قرار می‌دهد. یکی دیگر از پیامدهای فرسودگی در مقیاس محله، تمرکز ساختمان‌های ناپایدار و کم‌دوام در مقابل مخاطرات طبیعی است که - معمولاً - با مشکلات دیگری همچون کمبود خدمات پشتیبان سکونت، نبود فضاهای عمومی و باز شهری، دسترسی ناکارآمد، نبود تعادل بین حرکت سواره و پیاده، کمبود زیرساخت‌های لازم برای توقف سواره و ناهنجاری‌های اجتماعی همراه است. آنچه به عنوان نتیجه این شرایط قابل جمع بندی است، نبود تعادل، توازن و "پایداری" در این محلات است.

اهداف و پرسش‌های پژوهش

هدف اصلی این مقاله، تبیین معیارها و شاخص‌های دستیابی به پایداری در محلات دارای بافت فرسوده در تهران است. این موضوع از جنبه‌های مختلف قابل بررسی است. به عنوان مثال، محله باید دارای سازمان فضایی خوانا بوده و فضاها و ساختمان‌های آن واجد هویت مشخصی باشند. عملکردهای موجود در محله باید پاسخگوی نیازهای ساکنان باشد؛ محله باید بستر مناسبی برای شکل‌گیری تعاملات اجتماعی فراهم کرده و در شکل‌گیری هویت فردی و جمعی و ایجاد سرمایه اجتماعی ایفای نقش کند. با توجه به گستردگی جنبه‌های مختلف موضوع (محیطی، کارکردی، اجتماعی، ادراکی و ...)، تمرکز مقاله بر جنبه‌های کارکردی است.

در راستای دستیابی به هدف اصلی، اهداف و پرسش‌های تفصیلی مقاله در جدول ۱ قابل دسته‌بندی است.

روش پژوهش

«از آنجا که پژوهش در ارتباط با سیاست شهری قرار دارد،

جدول ۱. اهداف و پرسش‌های مقاله. مأخذ: نگارنده.

پرسش	هدف
چه معیارها و شاخص‌هایی برای دستیابی به محله پایدار (از جنبه کارکردی) قابل شناسایی است؟	شناسایی معیارها و شاخص‌های دستیابی به پایداری (از جنبه کارکردی) در مقیاس محله
محلات دارای بافت فرسوده تهران در ارتباط با معیارهای کارکردی محله پایدار از چه شرایطی برخوردارند؟	تعیین وضعیت محلات دارای بافت فرسوده تهران در ارتباط با معیارهای کارکردی محله پایدار
چه سیاست‌هایی برای ارتقای وضعیت محلات دارای بافت فرسوده تهران جهت دستیابی به پایداری (از جنبه کارکردی) مورد نیاز است؟	تبیین سیاست‌های ارتقای وضعیت محلات دارای بافت فرسوده تهران برای دستیابی به پایداری (از جنبه کارکردی)

به طوری که در ساختار واحد همسایگی سنتی امکان پیاده روی برای دسترسی به خرید، مدرسه و کسب و کار وجود دارد (Truog, 2006: 684). همچنین در واحد همسایگی، گذرها، فضاهای سبز و سایر زیرساخت‌ها به عنوان ویژگی‌های مشترک به شمار می‌روند (Humber & Soomet, 2006: 717). واحد همسایگی دارای نقش‌های متعددی است. این مفهوم -به عنوان زمینه- می‌تواند بر کیفیت خدمات محلی قابل دسترس تأثیر بگذارد. همچنین می‌تواند در آشکارسازی خطرات ناشی از جرم، خشونت، تهدیدات محیطی و تأثیرات مثبت یا منفی فرآیندهای ارتباط با جامعه وسیع‌تر ایفای نقش کند. واحد همسایگی -به عنوان اجتماع- توسط تعامل اجتماعی و شبکه‌ها شکل گرفته و می‌تواند در تعیین الگوهای انسجام و مشارکت در نهادها و فرآیندهای اجتماعی کمک کند (Eyles, et. al., 2006: 734). همچنین، آنچه اهمیت فضاهای محلی را در سطح شهر خاطر نشان می‌سازد، استفاده از این فضاها توسط افرادی است که توسط جامعه به حاشیه رانده شده‌اند. فقرا و گروه‌های بی‌بهره از خودروی شخصی، مادران، کودکان، افرادی که در تنگنای مالی قرار دارند و کسانی که -به دلیل سن بالا- دچار معلولیت هستند، وابستگی و اتصال بیشتری با سطح واحد همسایگی پیدا می‌کنند (Gottdiener, Budd & Lehtovuori, 2005: 94-95). در ایران، محله براساس همبستگی و پیوند اجتماعی قوی بین ساکنان محله تعریف می‌شد و ساختار محله متأثر از عوامل اقلیمی، اقتصادی، سیاسی و اجتماعی که بر پایه تجمع و پیوستگی اجتماع ساکن آن شکل می‌گرفت. به طوری که حریم محله براساس روابط اجتماعی، مالکیت خانه و مسجد مشخص شده و محله دارای مرکز معین با عناصری عملکردی همانند مسجد و بازارچه بوده است (پیربابایی و سجادزاده، ۱۳۹۰)؛ (کیانی، ۱۳۶۶).

از منظر برنامه‌ریزی شهری، می‌توان محله را به صورت بخش قابل شناسایی از محدوده شهری یا محدوده‌ای ترکیب شده از کاربری‌های تأمین‌کننده نیازهای ساکنان تعریف کرد. همچنین محله دارای بار معنایی اجتماعی (به مفهوم ارتباطات اجتماعی افراد در یک ظرف مکانی) است. از سوی دیگر، می‌توان محله را به عنوان ناحیه شهری دارای دسته‌ای متنوع از انواع ساختمان‌ها و فضاهای باز عمومی و با گوناگونی فعالیت‌های انسانی در آن تعریف کرد. در نتیجه، دارا بودن ترکیب متوازن فعالیت‌ها و کاربری‌ها، ساختار کالبدی متناسب و اولویت دادن به فضای عمومی از ویژگی‌های محله است (عبداللهی، صرافی و توکلی‌نیا، ۱۳۸۹). در نتیجه، مهم‌ترین ویژگی‌های محله از نظر کارکردی و در تحلیل محتوای تعاریف آن عبارت است از:

• مرز مشخص و لبه‌های جداکننده (جلوگیری از ترافیک عبوری).

پیوندهای احساسی را بین اعضای اجتماع ممکن می‌سازد (Gottdiener, Budd & Lehtovuori, 2005: 11).

همچنین، اجتماع به معنای بخشی از جمعیت است که دارای زندگی جمعی از طریق مجموعه‌ای از سازماندهی‌های نهادی هستند. منافع مشترک و ضوابط اخلاقی اجتماع از طریق این سازماندهی‌ها شکل می‌گیرد. همچنین، اجتماع به معنای فرآیندی مکان‌سو^۱ است که اساس زندگی اجتماعی محلی را شکل می‌دهد؛ این فرآیند شامل کنش‌های وابسته ساکنان برای بیان منافع مشترک در جامعه محلی است (Meegan & Mitchell, 2001: 2173).

«پنج دلیل برای اهمیت اجتماع در ادبیات شهری وجود دارد (Amin & Thrift, 2002: 41):

- اعضای اجتماع اقدام به تفکر و ائتلاف جمعی مبتنی بر وابستگی متقابل^{۱۱} طبیعی می‌کنند؛
- اجتماعات از امکان برقراری ارتباط چهره‌به‌چهره صمیمی برخوردارند؛
- اجتماع می‌تواند مفهوم خود را به صورت بی‌واسطه به اعضا معرفی کند؛
- اهمیت دیگر اجتماع از گذشته ناشی می‌شود؛ به عنوان یک سنت، حافظه نقش مهمی در زندگی دارد و حال براساس آنچه از گذشته به آن رسیده، شکل می‌گیرد. با توجه به نحوه انتقال پیام‌ها در گذشته، اجتماع می‌تواند امکان تداوم این نوع از ارتباطات را فراهم سازد؛
- اجتماع همواره «محلی» است و پیام‌ها در آن به صورت فرد به فرد منتقل می‌شوند.»

با وجودی که همسایگی در برخی موارد مترادف با اجتماع به کار گرفته می‌شود، از وابستگی بیشتری به ابعاد فضایی برخوردار بوده و به عرصه سکونتی اشاره دارد که ساکنان آن - به دلیل همجواری سکونت- دارای تعاملات غیررسمی و چهره‌به‌چهره هستند (Davies & Herbert, 1993: 1).

همسایگی اشاره به عرصه‌هایی مشخص در واحدهای فضایی بزرگ‌تر دارد. تمایز این عرصه‌ها از عواملی همانند مرزهای جغرافیایی، ویژگی‌های قومی و فرهنگی ساکنان، احساس تعلق ساکنان به یکدیگر و استفاده متمرکز از تسهیلات مستقر در یک عرصه ناشی می‌شود (Meegan & Mitchell, 2001: 2172).

همسایگی دارای سه ویژگی اصلی است: واحد اجتماعی؛ واحد فضایی؛ و شبکه‌ای از ارتباطات و الگوهای کارکردی. سرزندگی همسایگی وابسته به اختلاط متوازی از کارکردها - همانند مسکن، خرید، نهادهای مدنی و فضای باز- است و حرکت پیاده در آن از طریق ترکیبی از خیابان‌ها، فضاهای باز و مراکز خدماتی ترغیب می‌شود (Gottdiener, Budd & Lehto- (vuori, 2005: 93)؛ (Humber & Soomet, 2006: 715).

و فرسودگی اجتماعی-اقتصادی است. معیارهای محله ناکارکرد عبارتند از: (Squires & Booth, 2015: 301-309) و (McGregor & McConnachie, 1995: 1588) و (Wassenberg & Dijken, 2011: 18-19).
 • اختلاط ضعیف^۶: نبود توازن در مشخصه‌های کالبدی، اقتصادی و اجتماعی (همانند وجود یک نوع مسکن، بیکاری بالا یا پایین‌بودن اشتیاق برای پیشرفت).
 • کمبود مشاغل محلی.
 • عدم دسترسی مناسب به سیستم حمل‌ونقل عمومی.
 • فرسودگی کالبدی مسکن.
 • تقاضا و محرک تقاضای پایین: دشواری در فروش واحد مسکونی و نبود محرک‌های معین برای ایجاد تقاضا.
 • عرضه ناکافی مسکن: وجود انتخاب‌های محدود در خرید مسکن (از نظر کیفیت، مساحت و ...).
 • شکست مستمر بازار مسکن.
 • منابع مالی محدود و سرمایه‌گذاری ناکافی از طرف بخش عمومی و بخش خصوصی.
 • عدم قابلیت استطاعت^۷: عدم تناسب قیمت واحدهای مسکونی ساخته‌شده جدید با وضعیت اقتصادی خانوار.
 • ازدحام^۸: عدم تناسب تعداد مسکن و جمعیت ساکن در محله با تسهیلات آسایش زیست.

محله و اجتماع پایدار

اجتماع پایدار از توازن عدالت اجتماعی، یکپارچگی اکولوژیکی و رونق اقتصادی حاصل می‌شود (بهزادفر و حبیبی، ۱۳۸۹: ۱۱). اجتماعات پایدار، مکان‌هایی هستند که افراد تمایل به زندگی در آنها - در حال و آینده - دارند. این مکان‌ها، نیازهای متنوع ساکنان کنونی و آینده را پاسخ گفته، به محیط حساس بوده و در ایجاد کیفیت بالای زندگی سهم دارند. اجتماعات پایدار، ایمن و دربرگیرنده بوده، به خوبی برنامه‌ریزی، ساخته و اجرا شده و برابری فرصت‌ها و خدمات مناسب را برای همگان ارایه می‌کنند. هشت ویژگی اصلی اجتماعات پایدار عبارت‌است از (Colantonio & Dixon, 2011: 33):
 • فعال، دربرگیرنده و ایمن (منصف، بردبار و منسجم درمقابل فرهنگ غالب محلی و سایر فعالیت‌های مشترک اجتماع).
 • مدیریت مناسب (مشارکت و رهبری کارآمد و دربرگیرنده).
 • حساس به محیط (فراهم‌کردن مکان‌های محتاط نسبت به محیط).
 • طراحی و ساخت مناسب (ساخت با کیفیت و ارتباط با محیط طبیعی).
 • ارتباط مناسب (حمل‌ونقل عمومی کارآمد).
 • رونق (دارای اقتصاد محلی متنوع و درحال رشد).
 • پشتیبانی مناسب (دارای خدمات عمومی، خصوصی،

• اختلاط متوازن کارکردها.
 • خودکفایی و خودیاری در خدمات محلی.
 • مرکز محله (فضاهای باز عمومی).
 • سلسله مراتب شبکه ارتباطی و تناسب میان حرکت سواره و پیاده (با اولویت حرکت پیاده).

فرسودگی محله (محله ناکارکرد)

از انقلاب صنعتی به این سو، بیکاران شهری و سایر افراد و گروه‌های کم‌درآمد تمایل به تمرکز در محلات معین داشته‌اند و -از نقطه‌نظر تاریخی- شرایط نامطلوب مسکن و بیکاری بالا در نواحی درون‌شهری و در آلونک‌های^{۱۲} درونی یا متصل به شهر با یکدیگر ترکیب شده‌اند. وضعیت دیگری که در همراهی با این روند رخ داده است، کنار گذاشته‌شدن ساکنان این عرصه‌ها از بسیاری از بازارها و خدمات مورد نیاز برای توسعه انسانی و جستجوی سبک زندگی قابل قبول است (McGregor & McConnachie, 1995: 1587-1588). به‌طور کلی، سکونت در این محلات منجر به محرومیت ساکنان از دسترسی به خدمات پایه و احتمال مواجهه بیشتر با مشکلاتی همچون جرم، مواد مخدر و تبعیض نژادی می‌شود. شکل‌گیری محرومیت و افت در برخی محلات از چند عامل ناشی می‌شود (Social Exclusion Unit, 2000: 19-24):
 • افت فعالیت اقتصادی به دلیل عوامل اقتصادی (افت اشتغال شهری و کاهش تعداد شغل‌های فاقد نیاز به مهارت)، عوامل جمعیتی (افزایش فقر در خانواده و دشواری دسترسی به بازار کار) و مزایای رفاهی (ترکیب بیکاری با سیستم رفاهی و عدم جذابیت شغل‌های با درآمد پایین)
 • افزایش مشکلات اجتماعی و تقلیل سرمایه اجتماعی در سطح محله (ناشی از افت اقتصادی).
 • افزایش فشار بر خدمات عمومی (ناشی از افت اقتصادی)، بالا رفتن وابستگی به دولت و کاهش توانایی دولت به کمک به محله.

می‌توان از واژه "ناکارکرد"^{۱۳} برای تبیین ویژگی‌ها و شرایط محلات دچار افت استفاده کرد. ناکارکرد بودن در عین حال که به معنی قطع روابط عادی اجتماعی قلمداد می‌شود، امکان اتصال جنبه‌های اجتماعی را به ایده‌های مربوط به طبقه و نژاد در مقیاس محله فراهم می‌کند. بنابراین، می‌توان از معیارهایی همانند اختلاط، محرومیت^{۱۴} و طرد اجتماعی^{۱۵} برای تعریف محله ناکارکرد استفاده کرد؛ همچنین به دلیل اهمیت موضوع مسکن در سطح محله، می‌توان این موضوع را با سایر موضوعات کارکردی درهم آمیخت. محله ناکارکرد به معنای انحراف محله از هنجارهای رفتاری اجتماعی قابل قبول و وجود ویژگی‌هایی همچون جرم‌خیزی، دسترسی نامناسب به آموزش، نبود بازار مسکن کارآمد، محرومیت فرهنگی

دنیا مشاهده می‌شود. نوشهرباوری - درمقابل رویه‌های توسعه اتومبیل‌گرا- معماری سنتی و الگوهای ساختمانی را که راه رفتن و ایجاد هویت قوی شهری را آسان می‌کنند، مطرح می‌سازد. در مجموع در عصری که نوگرایی (مدرنیسم) به طور عمیقی بر شکل شهرها تأثیر گذاشته است، نوشهرباوری تصویر جدیدی را از اجتماع خوب ارایه می‌کند (Grant, 2006: 3). واحد پایه برنامه‌ریزی در نوشهرباوری، محله است که از نظر اندازه کالبدی، حدود آن به وضوح تعریف شده و دارای مرکز مشخصی است: "نیازهای روزمره زندگی به فاصله پنج دقیقه پیاده‌روی در دسترس قرار دارند". تاکید نوشهرباوری بر توسعه فشرده، تراکم بیشتر، مقیاس انسانی و پیاده‌محور و حمل‌ونقل عمومی متمرکز شده است (Slone, Goldstein & Gowder, 2008: 14). در چارچوب این رهیافت، پایداری محلی در چارچوب برنامه‌ریزی نو-سنتی^{۲۴} و معیارهایی همچون خیابان‌های باریک، فضاهای عمومی، تسهیلات آسایش زیست^{۲۵}، پیاده‌روی و دوچرخه‌سواری تعریف می‌شود؛ تراکم‌های بیشتر، استفاده‌های چندگانه از زمین و طراحی مسیرهای پیاده، مردم را به پیاده‌روی و دوچرخه‌سواری در فواصل کوتاه به جای رانندگی تشویق می‌کند (بون و مدرس، ۱۳۹۱: ۱۴۳ و ۱۷۵-۱۷۳).

تبیین چارچوب مفهومی؛ معیارهای محله پایدار

چارچوب‌های متنوع و متعددی برای تبیین محله پایدار قابل پیگیری است. براساس تحلیل محتوا و برهم‌نهی ادبیات موجود در این زمینه، معیارهای مرتبط با کیفیت‌های کارکردی در جدول ۲ درج شده است.

تحلیل محتوا و برهم‌نهی دیدگاه‌های موجود، معیارهای کارکردی محله پایدار را به صورت زیر به تصویر می‌کشد:

- مسکن شایسته: امکان دسترسی به مسکن بادوام برای تمام ساکنان با توانایی اقتصادی مختلف.
- خدمات محلی کافی: خودکفایی محله در تأمین خدمات محلی پشتیبان سکونت.
- دسترسی مناسب: سهولت و تنوع در دسترسی سواره و پیاده با اولویت‌بخشی به حرکت پیاده.
- اختلاط عملکردی: ترکیب عملکردها و کاربری‌های مختلف و پرهیز از غلبه یک کارکرد.
- فضای شهری جذاب: وجود فضای عمومی باکیفیت و با قابلیت استفاده همگان.
- مشارکت فعال و مؤثر: حضور اجتماع محلی در فرآیند تصمیم‌گیری و برنامه‌ریزی و تناسب برنامه با شرایط محلی. همچنین با توجه به معیارهای استخراج‌شده، شاخص‌های مرتبط با کیفیت کارکردی محله پایدار در جدول ۳ قابل تلفیق است:

اجتماعی و داوطلبانه متناسب با نیازهای مردم و قابل دسترس (برای همگان).

• منصف (نسبت به اعضای اجتماع و سایر اجتماعات در زمان حال و آینده).

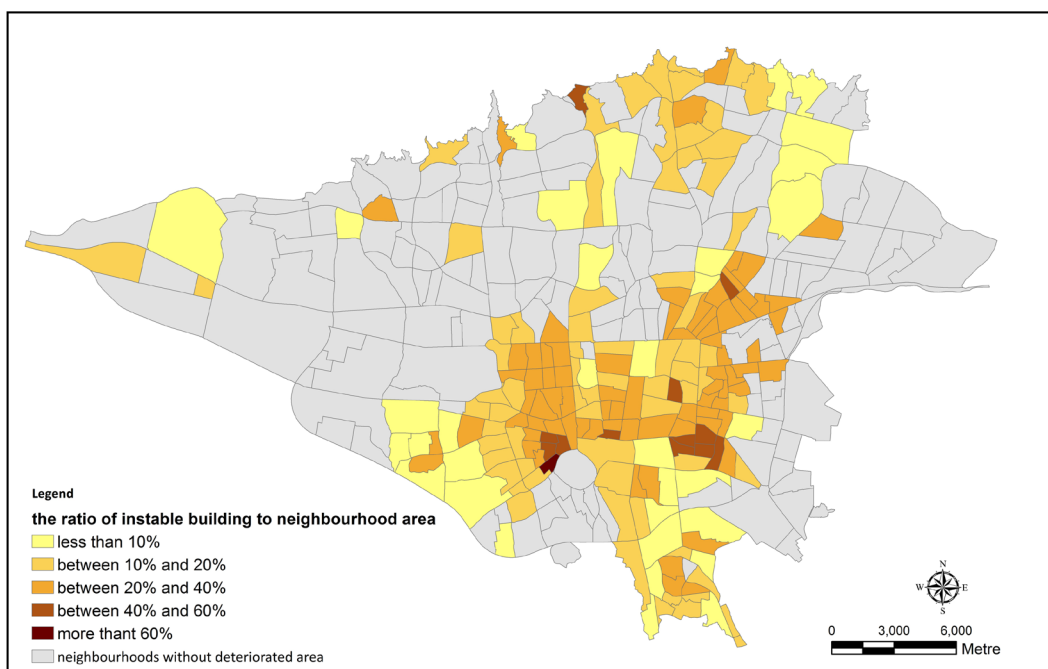
توسعه شهری پایدار از جریان‌هایی است که تعریف محله خوب را تحت تأثیر قرار داده و محله پایدار را به شایع‌ترین مفهوم تبدیل کرده است. محله پایدار جایی است که در آن، سرزندگی^{۱۹} اقتصادی، انسجام اکولوژیکی^{۲۰}، دموکراسی مدنی و بهگشت اجتماعی^{۲۱} - به طور مکمل - مرتبط هستند. بنابراین محله پایدار کیفیت بالای زندگی و حس قوی تعهدات متقابل بین اعضای آن را می‌پروراند (Rogerson, Sadler & Green, 2011: 8). نوشهرباوری^{۲۲} نیز از جمله جریان‌هایی است که - در چارچوب توسعه پایدار - تعریف محله پایدار را تحت تأثیر قرار داده است. این رهیافت خواستار محلات فشرده، مختلط، قابل پیاده‌روی و نسبتاً خودکفا^{۲۳} است که در موفق‌ترین شهرهای

جدول ۳. شاخص‌های کارکردی محله پایدار. مأخذ: نگارنده.

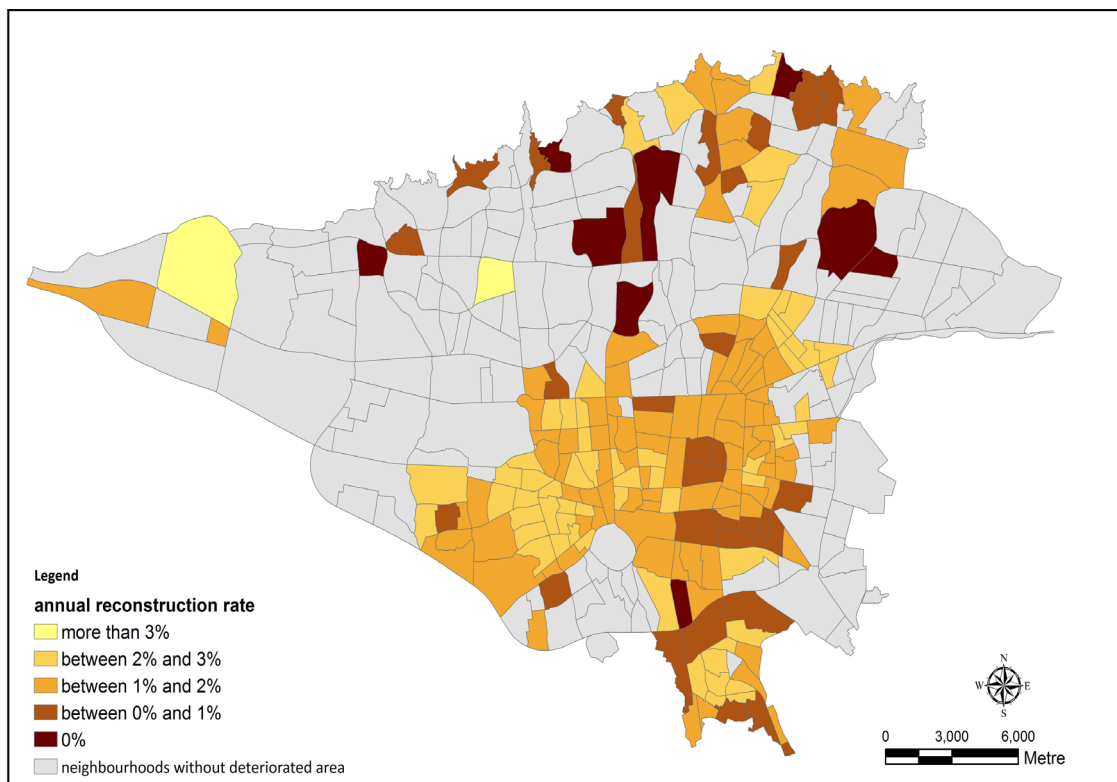
معیار	شاخص‌ها
مسکن شایسته	مسکن مقاوم (بادوام) درمقابل مخاطرات طبیعی
	انطباق نوع مسکن و الگوی سکونت
	وجود روش‌های متنوع نوسازی و بهسازی
خدمات محلی کافی	مسکن قابل استطاعت
	خودکفایی محله در خدمات محلی پشتیبان سکونت
دسترسی مناسب	سطح و سرانه مناسب مسیرهای دسترسی
	پیشگیری از ترافیک عبوری
	اولویت‌بخشی به پیاده‌روی و وجود گزینه‌های متنوع حرکت پیاده
اختلاط عملکردی	وجود توقفگاه عمومی
	ترکیب کاربری‌های مختلف برای افزایش تنوع
فضای شهری جذاب	وجود فضای عمومی (برای تعامل اجتماعی)
	کیفیت بالای عرصه همگانی
	امکان کاربرد چندمنظوره فضا
مشارکت	امکان استفاده تمام گروه‌ها (سنی، جنسی و ...) از محیط در تمام ساعات شبانه روز
	مشارکت اجتماع محلی در فرآیند تصمیم‌گیری و برنامه‌ریزی
	امکان انطباق برنامه با زمینه، شرایط محلی و ماهیت پویای محیط در طول زمان
	پرهیز از تغییرات آنی و مداخلات بزرگ‌مقیاس
	احترام برنامه به سنت‌های محلی و تحکیم پیوندها با گذشته و آینده

جدول ۲. جمع بندی نظریات در خصوص معیارهای کارکردی محله پایدار. مأخذ: نگارنده.

دیدگاه	معیارهای کارکردی	تعریف معیار
کوبین لینچ ^{۲۶} (لینچ، ۱۳۷۶: ۱۹۳)	دسترسی	دسترسی متعادل و متنوع از طریق نزدیک کردن مبدا و مقصد
جین جیکوبز ^{۲۷} (Jacobs, 1961: 150-151)	اختلاط کاربری	ترکیب کاربری‌های اصلی و پشتیبان برای افزایش تنوع
	بلوک‌های شهری کوتاه	ارایه گزینه‌های متنوع برای حرکت پیاده جهت افزایش دسترسی
	آمیزه ریزدانه ساختمان‌های نو و کهنه	ایجاد فضای درخور استطاعت خانواده‌های با توان اقتصادی متفاوت برای پشتیبانی از اختلاط اجتماعی از طریق نوسازی و بهسازی تدریجی
	تراکم بالا	پشتیبانی از سرزندگی و اختلاط اجتماعی
بنتلی ^{۲۸} و دیگران (بنتلی و دیگران، ۱۳۸۲: ۸-۵)	نفوذپذیری	ارایه فرصت انتخاب به کاربران در دسترسی
	گوناگونی	اختلاط کاربری و جذب کاربران بیشتر
	انعطاف‌پذیری	امکان استفاده چندمنظوره از فضا
آلن جیکوبز ^{۲۹} و داندل اپلبارد ^{۳۰} (Jacobs & Appleyard, 2011: 522-524)	دسترسی به فرصت‌ها	فراهم کردن دسترسی مناسب به تسهیلات، خدمات و محل کار
	محیط برای همه	طراحی محیط‌های قابل استفاده برای همه گروه‌ها
	خودکفایی	تامین حداکثر نیازها در درون محله
فرانسیس تیبالدز ^{۳۱} (گلکار، ۱۳۹۰: ۱۰۶-۱۰۵)	اختلاط کاربری	ترکیب کاربری‌های مختلف و استفاده در کنار یکدیگر
	مقیاس انسانی	توجه به حرکت پیاده
	مشارکت	مشارکت ساکنان در برنامه‌ریزی و طراحی
	پاسخگویی به همگان	امکان استفاده توسط تمام گروه‌ها
هانتن ^{۳۲} و هانتن ^{۳۳} (Houghton & Hunter, 2003: 109-110)	انعطاف‌پذیری	فرآیند تدریجی تغییرات و امکان انطباق در طول زمان
	تنوع	چندعملکردی بودن و ترکیب ساختمان‌های با قدمت متفاوت
	نفوذپذیری	اتصال آسان ساکنان به یکدیگر و به خدمات شهری
	مقیاس مناسب	تناسب توسعه با زمینه و شرایط محلی
شروین گرین ^{۳۴} (Greene, 1992)	مشاوره	پاسخ برنامه به نیازهای محلی با احترام به سنت‌های محلی
	مشارکت	شرکت دادن استفاده‌کنندگان در فرآیند طراحی
	دسترسی	دسترسی مناسب و متعادل
	تنوع	اختلاط کاربری‌ها
کمیته مشورتی و برنامه‌ریزی لندن ^{۳۵} (London Planning Advisory Committee, 1993)	وجود فضاهای همگانی	ایجاد بستری برای تعاملات اجتماعی
	سهولت حرکت	آسانی حرکت سواره و پیاده
	اختلاط	کاربری و فعالیت‌های مختلط
کارگروه طراحی شهری نخست وزیر استرالیا ^{۳۶} (The prime minister urban design task force, 1994: 11-12)	بازبودگی	امکان انطباق با تحولات آتی
	پاسخگویی	پاسخگویی برنامه‌ها براساس ویژگی‌ها و نیازهای محلی
	تحکیم	تحکیم پیوندها با گذشته و آینده
دمپسی ^{۳۷} و دیگران (Dempsey, et. al., 2011: 293)	قلمروی عمومی جذاب	فضای عمومی مناسب برای جذب ساکنان در تمام ساعات شبانه روز
	مسکن شایسته	امکان دسترسی به مسکن باکیفیت برای تمام ساکنان
	تسهیلات آسایش زیست و کیفیت محیطی محلی	برخورداری از خدمات مناسب پشتیبان سکونت و کیفیت بالای محیط
	دسترسی پذیری	دسترسی عادلانه اجتماع محلی به خدمات محلی، تسهیلات، اشتغال و ...
	محله قابل پیاده‌روی	وجود مسیرهای مناسب پیاده‌روی در محله
	تصرف مختلط	ترکیب و اختلاط مناسب کاربری‌ها
	مشارکت و دموکراسی محلی	حضور فعال اجتماع در فرآیند تصمیم‌سازی، تصمیم‌گیری و برنامه‌ریزی
	نفوذپذیری و حرکت	انسان‌محوری و تناسب شبکه دسترسی با حرکت پیاده
	اختلاط کاربری	دارا بودن انواع کاربری‌ها
	همه‌شمول بودن	قابل استفاده بودن محیط برای همگان
کوروش گلکار (گلکار، ۱۳۹۰: ۱۳۱-۱۳۰)	کیفیت عرصه همگانی	تجهیز و نگهداری مناسب از فضاهای عمومی
	سرزندگی و سازگاری	کارآمدی، راحتی و سازگاری قرارگاه‌های رفتاری
انعطاف‌پذیری	قابلیت تطبیق فضا و انسان	



نقشه ۳. نسبت پلاک‌های کم‌دوام به مساحت محله. مأخذ: پژوهشگر، براساس سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات شهرداری تهران، ۱۳۸۹.



نقشه ۴. میانگین سالیانه نوسازی مسکن در بافت فرسوده محله. مأخذ: پژوهشگر، براساس سازمان نوسازی شهر تهران، ۱۳۹۵.

تجزیه و تحلیل وضعیت موجود

در این بخش از مقاله وضعیت هر یک از شاخص‌های تعیین شده در بخش پیشین (جدول ۳) در محلات دارای بافت فرسوده و ناکارآمد در شهر تهران مورد سنجش قرار می‌گیرد.

مسکن شایسته

• مسکن مقاوم

مهم‌ترین شاخص در شناسایی بافت‌های فرسوده شهری، ناپایداری سازه‌های مسکن است. بر این اساس، در سال ۱۳۸۹ حدود ۱۰٪ از مساحت تهران در اختیار ساختمان‌های مسکونی کم‌دوام (از نظر سازه‌ای^{۳۸}) قرار داشت (۶۶۲۷ هکتار). این در حالی است که در محلات دارای بافت فرسوده، متوسط نسبت پلاک‌های کم‌دوام به مساحت محله حدود ۲۰٪ است؛ همچنین ۵۹٪ از پلاک‌های کم‌دوام در تهران در این محلات قرار دارد (۳۸۹۱ هکتار). در میان این محلات، در ۱۵۹ محله بیشتر از ۱۰٪، در ۸۷ محله بیشتر از ۲۰٪ و در ۳۳ محله بیشتر از ۳۰٪ مساحت محله اختصاص به پلاک‌های مسکونی کم‌دوام دارد (سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات شهرداری تهران، ۱۳۸۹). نحوه توزیع این شاخص در محلات مختلف در نقشه ۳ قابل ملاحظه است.

بر همین اساس نیز از ابتدای دهه ۱۳۸۰ (به ویژه از سال ۱۳۸۷ به این سو) حمایت از ساخت مسکن در بافت‌های فرسوده شهری در برنامه دولت و شهرداری‌ها قرار گرفته است. بررسی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن حاکی از پیش‌بینی تسهیلات ساخت و ودیعه برای ساخت مسکن در این محدوده‌ها و معافیت کامل از پرداخت هزینه‌های مجوز ساخت است (مجلس شورای اسلامی، ۱۳۸۷). همچنین شهرداری تهران نیز اقدام به پیش‌بینی ابزارهای تشویقی همانند تراکم مزاد بر میزان مجاز کرده است تا تمایل سرمایه‌گذاران و سازندگان به مشارکت در نوسازی این محدوده‌ها را افزایش دهد (معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران، ۱۳۹۰: ۴۳). بررسی روند نوسازی مسکن در بافت‌های فرسوده مصوب این محلات در یک دوره زمانی ۱۵ ساله (۱۳۸۰-۹۴) نشان می‌دهد که نوسازی سالیانه مسکن در این محلات از میانگین ۱٫۶٪ برخوردار است (نقشه ۴)؛ (سازمان نوسازی شهر تهران، ۱۳۹۵).

انطباق مسکن و الگوی سکونت

با وجودی که برداشت دقیقی از شیوه سکونت در بافت‌های ناپایدار و فرسوده شهری صورت نگرفته است، اما مشاهده الگوی سکونت و مصاحبه با ساکنان این محدوده‌ها حاکی از وجود شکل خاصی از سکونت در این محلات است که با الگوی رایج زندگی شهری (آپارتمان‌نشینی) انطباق ندارد.

این الگو که مبتنی بر اسکان خانوار به صورت گسترده است، بستری را ایجاد می‌کند که چند خانواده می‌توانند با اشتراک برخی فضاها (آشپزخانه و سرویس بهداشتی) و استقلال در سایر فضاها (فضای خواب)، در عین استفاده حداکثری از فضای محدود موجود، قلمرو مستقلی برای خود ایجاد کنند. در برخی موارد، بخش‌هایی از مسکن موجود در بافت (حیاط و زیرزمین)، علاوه بر فضای سکونت، به عنوان کارگاه و محل اشتغال اعضای خانواده نیز مورد استفاده قرار می‌گیرد. اما در مقابل، نوسازی در بافت‌های فرسوده شهری با انگیزه‌های اقتصادی صورت می‌گیرد. در نتیجه افزایش تراکم و تولید مسکن بیشتر ناگزیر است و آپارتمان جایگزین خانه‌های مستقل فعلی می‌شود. در این فرآیند برخی فضاها همانند حیاط و زیرزمین از بین رفته یا کارکرد قبلی خود را از دست می‌دهند. همچنین با توجه به ضوابط حاکم بر واحد مسکونی در مقررات ساختمانی، امکان تداوم وضع موجود در توزیع فضاهای سکونتی وجود ندارد (دفتر امور مقررات ملی ساختمان، ۱۳۸۸: ۵۶-۴۷). به همین دلیل نیز برخی خانواده‌ها که در الگوی سکونت جدید پاسخ نیازهای خود را پیدا نمی‌کنند، زندگی در بنای ناپایدار را به نوسازی ترجیح می‌دهند.

روش‌های متنوع نوسازی و بهسازی

تغییر وضعیت سازه ناپایدار به وضعیت مقاوم با روش‌های متنوعی امکان‌پذیر است؛ به عنوان مثال، مقاوم‌سازی سازه موجود و اضافه کردن بدون تخریب سازه ایمن به سازه موجود از جمله روش‌های کم هزینه‌ای هستند که می‌توانند در کنار تخریب و نوسازی مورد استفاده قرار گیرند. اما در حال حاضر این روش‌ها به دو دلیل امکان‌پذیر نیست: نخست، پیش‌بینی عرض حداقل ۶ متر برای تمام گذرها در طرح جامع شهر (نهاد مطالعات و تهیه طرح‌های توسعه شهری تهران، ۱۳۸۶: ۲۱) و تعریض ناگزیر در بافت‌های فرسوده (به دلیل عرض کمتر از ۶ متر گذرهای موجود) منجر به تخریب بنای موجود می‌شود و تخریب و نوسازی را به راهکار غالب در افزایش پایداری مسکن تبدیل می‌کند؛ و دوم، در قوانین و مقررات موجود راهکار مشخصی (همچون پرداخت تسهیلات ارزان قیمت) برای پشتیبانی از این روش‌ها پیش‌بینی نشده است.

امکان تأمین مسکن برای گروه‌های با توان اقتصادی متفاوت

یکی از تأثیرات فرسودگی شهری، شکل‌گیری شهر دوگانه^{۳۹} و جانمایی مکان سکونت در شهر براساس میزان درآمد است (McCarthy, 2007: 15). در چنین شرایطی، افراد و خانوارهای با درآمد کمتر که در محلات متعارف شهر از امکان اسکان برخوردار نمی‌شوند، محلات فرسوده و ناکارآمد

بافت فرسوده، سطح خدمات محلی (۴٪) به اندازه ۵۰٪ متوسط شهر (۸٪) و سرانه خدمات معادل یک مترمربع و حدود ۱۵٪ متوسط شهر تهران است (جدول ۴). این در حالی است که طبق داده‌های طرح جامع شهر تهران، حدود ۳۵٪ از سطح شهر باید در اختیار فضای سبز و خدمات پشتیبان سکونت قرار گیرد (جدول ۵).

دسترسی مناسب

● سطح مناسب دسترسی

بررسی داده‌های موجود در جدول ۴ نشان می‌دهد که در محلات دارای بافت فرسوده، سطح شبکه دسترسی (۲۳٪) بیشتر از متوسط شهر (۱۸٪) است. اما شبکه دسترسی در این محلات به دو دلیل از کارآمدی برخوردار نیست: نخست، به دلیل عرض پایین گذرهای دسترسی (کمتر از ۶ متر)، توزیع شبکه دسترسی به شکل نامناسب صورت گرفته و دوم، علیرغم کفایت سطح گذرهای دسترسی، سرانه این کارکرد به میزان ۴۰٪ متوسط شهر

را به عنوان محل زندگی خود انتخاب می‌کنند. بنابراین، نمی‌توان در محلات شهر حضور گروه‌های مختلف اقتصادی-اجتماعی را ردگیری کرد؛ شهر تهران نیز از همین قاعده پیروی می‌کند.

از سوی دیگر، مسکن موجود در بافت که به دلیل ناپایداری از کیفیت نازلی برخوردار است، پس از تخریب و نوسازی و به دلیل افزایش کیفیت، ارزش افزوده برخوردار شده و قیمت فروش و اجاره آن افزایش می‌یابد. اما با توجه به اینکه درآمد افراد و گروه‌های مستاجر متناسب با افزایش قیمت مسکن از رشد برخوردار نمی‌شود، این وضعیت منجر به خروج این افراد و گروه‌ها از چرخه استیجار در محله و حرکت اجباری آنها به نواحی نازل‌تر می‌شود. بنابراین می‌توان نتیجه گرفت که نوسازی، در شرایط موجود، منجر به کاهش قابلیت استطاعت مسکن و تنوع گروه‌های اقتصادی مختلف در محله می‌شود.

خدمات محلی کافی

بررسی داده‌های موجود نشان می‌دهد که در محلات دارای

جدول ۴. مقایسه سرانه کاربری‌ها در محلات دارای بافت فرسوده با شهر تهران. مأخذ: سازمان نوسازی شهر تهران، ۱۳۸۵.

کاربری	بافت فرسوده		شهر تهران	
	سطح (درصد)	سرانه (مترمربع)	سطح (درصد)	سرانه (مترمربع)
مسکونی	۶۲	۱۶	۲۹	۲۳
خدمات محلی	۴	۱	۸	۶
گذر	۲۳	۶	۱۸	۱۵

جدول ۵. مقایسه کاربری‌های موجود و پیشنهادی طرح جامع تهران برای استفاده از اراضی شهر. مأخذ: نهاد مطالعات و تهیه طرح‌های توسعه شهری تهران، ۱۳۸۶.

استفاده از اراضی	کاربری موجود		کاربری پیشنهادی	
	نسبت	وسعت	نسبت	وسعت
مسکونی	۱۷۷	۲۸،۷	۲۹،۲	۱۸۰
فضای سبز	۱۰۵	۱۷	۱۷،۲	۱۰۶
خدمات شهری	۵۰	۸،۱	۱۸،۲	۱۱۲
نظامی	۴۴	۷،۱	۱،۱	۷
تجاری-اداری	۲۶	۴،۲	۷،۳	۴۵
صنعتی، کارگاهی، حمل‌ونقل و انبارداری	۵۷	۹،۳	۶،۸	۴۲
شبکه معابر	۱۱۴	۱۸،۵	۱۹،۵	۱۲۰
اراضی ساخته نشده، حریم‌ها و ...	۴۳	۷	۰،۶	۴

نمی‌شود^۴. در این شرایط، نیاز به توقفگاه عمومی وجود دارد تا از نفوذ حداکثری خودرو به بافت کاسته شود و همچنین بخشی از عرض گذرها در اختیار توقف خودرو قرار نگیرد. اما بررسی‌های موجود در محلات حاکی از عدم وجود توقفگاه عمومی (به جز موارد معدود و در برخی نقاط خاص) است (سازمان نوسازی شهر تهران، ۱۳۸۵).

اختلاط عملکردی

بررسی داده‌های جدول ۴ حاکی از غلبه مسکن و دسترسی (۸۵٪) به عنوان عملکردهای اصلی در بافت‌های فرسوده شهری است. لذا در این محلات اختلاط حداقلی از کاربری‌ها وجود ندارد. داده‌های موجود در جدول ۶ این نتیجه‌گیری را تأیید می‌کند.

فضای شهری جذاب

همانند مسیرهای ویژه حرکت پیاده، محلات دارای بافت فرسوده شهر فاقد فضاهای عمومی مناسب است (سازمان نوسازی شهر تهران، ۱۳۸۵) و تعامل اجتماعی معمولاً در گذرهای عمومی و نیمه عمومی صورت می‌گیرد. در حین نوسازی نیز به دلیل تمرکز بر مسکن، فضاهای عمومی مورد نیاز ایجاد نمی‌شود و گذر نیز نقش اجتماعی خود را از دست داده و نقشی کاملاً ترافیکی پیدا می‌کند.

کیفیت بالا و قابلیت استفاده چندمنظوره و همگانی از فضاهای عمومی به معنای تنوع حداکثری کاربران و بهره‌برداران است. این قابلیت از طریق معیارهایی همچون ایمنی، سهولت دسترسی و فعالیت و رفتار در فضای عمومی تأمین می‌شود. همچنین گروه‌هایی که برای افزایش تنوع استفاده در فرآیند برنامه‌ریزی مورد تأکید قرار می‌گیرند، شامل کودکان، سالمندان، معلولان، زنان و جوانان هستند (پاکزاد، ۱۳۹۱: ۱۴۶-۱۴۵). اما شرط دستیابی به این هدف، پیش‌بینی و وجود فضاهای عمومی در محلات است و از آنجا که در شرایط کنونی چنین بستری در محلات دارای

این شرایط از تراکم بیشتر جمعیت در این محلات نشأت می‌گیرد (سازمان نوسازی شهر تهران، ۱۳۸۵).

پرهیز از ترافیک عبوری

بافت‌های فرسوده و ناپایدار شهری دارای دسترسی‌های کم‌عرض بوده و موانع حرکت سواره (همانند عناصر مربوط به شبکه برق یا جمع‌آوری آب‌های سطحی) نیز مزید بر علت می‌شود تا در شرایط موجود امکان استفاده از گذرهای محلی برای دسترسی‌های عبوری مهیا نباشد. اما از آنجا که نفوذپذیری در ارتباط معکوس با سلسله مراتب دسترسی قرار دارد و با افزایش میزان نفوذ پذیری، سلسله مراتب نیز معنی خود را از دست می‌دهد (بنتلی و دیگران، ۱۳۸۲: ۱۹-۱۷)، به دلیل تعریض ناشی از نوسازی و همزمان با افزایش نفوذپذیری گذر برای ورود سواره، امکان افزایش ترافیک عبوری فراهم می‌شود.

اولویت‌بخشی و پیش‌بینی مسیرهای پیاده

بررسی مطالعات و طرح‌های تهیه شده نشان می‌دهد که گذرهای ویژه پیاده در محلات دارای بافت فرسوده شهری به صورت سازماندهی شده و تجهیز شده وجود ندارد (سازمان نوسازی شهر تهران، ۱۳۸۵). همچنین در شرایط موجود و به دلیل نفوذپذیری پایین گذرها در مقابل خودرو، گذر به عنوان فضای امنی برای پیاده محسوب می‌شود و ساکنان پیرامون گذر امکان استفاده از آن را برای اهداف مختلف دارند. اما نوسازی مسکن منجر به افزایش حضور سواره، تبدیل بخشی از گذر به توقفگاه خودرو و تحدید فعالیت‌های پیاده می‌شود.

توقفگاه عمومی

در محلات دارای بافت فرسوده، از یک طرف بناهای موجود فاقد پارکینگ اختصاصی هستند و از طرف دیگر و به دلیل تمرکز ضوابط ساخت بر تشویق نوسازی و پذیرش درصدی از کمبود، پارکینگ به اندازه تعداد مسکن تولید شده اضافه

جدول ۶. مقایسه سرانه کاربری‌های بافت فرسوده و شهر تهران. مأخذ: سازمان نوسازی شهر تهران، ۱۳۸۵.

کاربری	بافت فرسوده		شهر تهران	
	سطح (درصد)	سرانه (مترمربع)	سطح (درصد)	سرانه (مترمربع)
مسکونی	۶۲	۱۶	۲۹	۲۳
خدمات و زیرساختها	۲۸	۷	۳۸	۳۰
سایر کاربری‌ها	۱۰	۳	۳۳	۲۷
مجموع	۱۰۰	۲۶	۱۰۰	۸۰

تهیه شده توسط دفاتر تسهیل گری در دوره زمانی ۹۲-۱۳۸۸ حاکی از وجود دو مشکل است: نخست، نمی توان از حضور تمام اجتماع محلی در فرآیند برنامه ریزی اطمینان حاصل کرد و ممکن است که مشارکت اجتماع محلی محدود به گروه های مرجع (معتمدان، ریش سفیدان، نمایندگان رسمی و ...) و محدود به نظرخواهی (بدون ضمانت قرارگیری نظرات در برنامه نهایی) باشد و دوم، به دلیل عدم برخورداری برنامه های تهیه شده از جایگاه رسمی و قانونی، پروژه ها و اقدامات پیشنهادی این برنامه ها از ضمانت اجرایی برخوردار نیستند و تا حد زیادی به مرحله اجرا نمی رسند (حاجی علی اکبری، ۱۳۹۴: ۱۷۳-۱۶۲).

مقایسه وضعیت موجود با معیارها و شاخص های محله پایدار

بررسی وضعیت موجود نشان می دهد که به جز انطباق نسبی شاخص های مسکن مقاوم و مشارکت، وضعیت محلات در سایر شاخص ها فاقد مطابقت با معیارهای محله پایدار است (جدول ۷).

بافت فرسوده و ناکارآمد وجود ندارد، امکان ارزیابی میزان تنوع در بهره برداری نیز میسر نیست.

مشارکت

سازمان نوسازی شهر تهران از سال ۱۳۸۸ به عنوان متولی نوسازی محلات دارای بافت فرسوده و ناکارآمد، رویکرد مشارکت محوری را در دستور کار خود قرار داده و از طریق راه اندازی نهادهای تسهیل گر^{۴۱} در محلات، برنامه ریزی و اقدام را با حضور دخیلان^{۴۲} (به ویژه اجتماع محلی) پیش می برد. بررسی فرآیند اقدامات دفاتر حاکی از وجود سرفصلی به نام برنامه ریزی است. در چارچوب این سرفصل پیش بینی شده است که برنامه ریزی نوسازی و بهسازی در مقیاس محله، توسط تسهیل گر، با توجه به شرایط، مشکلات و ظرفیت های محلی و با مشارکت ساکنان محله صورت گیرد. ابزارهای پیش بینی شده برای تحقق این شرایط شامل اطلاع رسانی، آگاهی بخشی، ایجاد ضرورت، اعتماد سازی و آموزش است. همچنین برنامه نوسازی و بهسازی محله از امکان تعدیل و تطبیق با شرایط پویای محلی برخوردار است (حاجی علی اکبری و دیگران، ۱۳۹۰: ۵۰). اما ارزیابی برنامه های

ارایه راهکار و نتیجه گیری

با توجه به تحلیل وضعیت موجود محلات موضوع پژوهش در بخش پیشین، راهکارهای بهبود وضعیت موجود محلات به منظور ایجاد انطباق با شاخص های کارکردی محله پایدار طبق جدول ۸ قابل تدوین است: توجه همزمان به راهکارهای جدول ۸ به عنوان مجموعه ای هماهنگ و در ارتباط با هم از آن جنبه حایز اهمیت است که تحقق هر یک از معیارهای مورد نظر بدون توجه لازم به سایر شاخص ها، شرایط متناقضی را در بافت ایجاد می کند. به عنوان مثال، ساخت مسکن از طریق تخریب و نوسازی در بافت منجر به افزایش تعداد واحد مسکونی و به تبع آن جمعیت ساکن می شود. این موضوع بدون تأمین خدمات پشتیبان سکونت، منجر به کاهش سرانه های خدماتی در بافت می شود. این وضعیت در شرایطی اتفاق می افتد که در حال حاضر نیز خدمات موجود در بافت با متوسط شهر فاصله زیادی دارد. همچنین می توان به تعریض گذر بدون پیش بینی پارکینگ مورد نیاز اشاره کرد که از یک سو گذرهای موجود را به توقفگاه تبدیل کرده و از سوی دیگر کارکرد اجتماعی گذر را نیز تحت شعاع قرار می دهد. ضرورت تعادل و توازن در برخورد با شاخص ها و راهکارهای پیشنهادی در مقایسه سایر جنبه ها هم صادق است. به طور کلی، فرآیند نوسازی و بهسازی باید منجر به بهبود کیفیت زندگی به طور متوازن و در تمام زمینه ها شود و به همین دلیل برنامه ریزی جهت تحقق تمام شاخص های تدوین شده حایز اهمیت است.

جدول ۷. مقایسه وضعیت محلات دارای بافت فرسوده با معیارهای کارکردی محله پایدار. مأخذ : نگارنده.

معیار	شاخص	وضعیت موجود
سکونت پایدار	مسکن مقاوم	<ul style="list-style-type: none"> وجود جریان نوسازی از طریق تخریب و ساخت مسکن
	انطباق نوع مسکن و الگوی سکونت	<ul style="list-style-type: none"> عدم انطباق ضوابط ساخت و الگوی سکونت خانوار از بین رفتن برخی فضاها در اثر نوسازی
	امکان روش‌های متنوع نوسازی	<ul style="list-style-type: none"> عدم امکان استفاده از روش‌هایی غیر از تخریب به دلیل ضوابط طرح‌های فرادست عدم حمایت مالی از روش‌هایی غیر از تخریب و نوسازی
خدمات محلی کافی	امکان تأمین مسکن برای گروه‌های با توان اقتصادی متفاوت	<ul style="list-style-type: none"> تمرکز سکونت افراد و خانوارهای کم‌درآمد کاهش امکان اسکان برای گروه‌های خاص (به ویژه مستاجران) به دلیل افزایش قیمت مسکن در اثر نوسازی
	خودکفایی محله در تأمین خدمات محلی پشتیبان سکونت	<ul style="list-style-type: none"> کمبود و اختلاف سطح و سرانه‌های خدماتی با متوسط شهر و طرح جامع
دسترسی مناسب	سطح مناسب دسترسی	<ul style="list-style-type: none"> توزیع نامناسب شبکه معابر (به دلیل عرض کم) سرانه پایین معابر (به دلیل جمعیت زیاد)
	پرهیز از ایجاد ترافیک عبوری	<ul style="list-style-type: none"> کاهش سلسله‌مراتب در اثر نوسازی و افزایش احتمال شکل‌گیری ترافیک عبوری
	اولویت‌بخشی و پیش‌بینی مسیرهای حرکت پیاده	<ul style="list-style-type: none"> نبود مسیرهای سازماندهی‌شده و تجهیز شده کاهش امکان حرکت مناسب پیاده در اثر تعریض (به دلیل افزایش حضور خودرو)
	پیش‌بینی توقفگاه‌های عمومی	<ul style="list-style-type: none"> وجود ندارد
اختلال عملکردی	ترکیب کاربری‌های مختلف برای افزایش تنوع	<ul style="list-style-type: none"> وجود ندارد
فضای شهری جذاب	وجود فضای عمومی با کیفیت و امکان استفاده چندمنظوره و همگانی از آن	<ul style="list-style-type: none"> وجود ندارد
مشارکت	مشارکت اجتماع محلی در فرآیند تصمیم‌گیری و برنامه‌ریزی	<ul style="list-style-type: none"> پیش‌بینی مشارکت در برنامه‌های محلی عدم اطمینان از مشارکت کامل اجتماع محلی
	امکان انطباق برنامه با زمینه، شرایط محلی و ماهیت پویای محیط در طول زمان	<ul style="list-style-type: none"> امکان بازنگری برنامه نبود ضمانت اجرایی برای برنامه‌های تهیه‌شده
	پرهیز از تغییرات آنی و مداخلات بزرگ‌مقیاس	<ul style="list-style-type: none"> برنامه با رعایت ساختار اصلی محله تهیه می‌شود
	احترام برنامه به سنت‌های محلی و تحکیم پیوندها با گذشته و آینده	<ul style="list-style-type: none"> برنامه براساس ویژگی‌های محلی تهیه می‌شود.

جدول ۸. راهکارهای مورد نیاز برای دستیابی به کیفیت‌های مطلوب کارکردی محله پایدار. مأخذ : نگارنده.

معیار	شاخص	راهکارهای لازم
مسکن شایسته	جدول ۸. راهکارهای مورد نیاز برای مسکن مقاوم	<ul style="list-style-type: none"> دستیابی به کیفیت‌های مطلوب نیاز کارکردی محله پایدار را عملاً نشان نماند. نوسازی اتخاذ سازوکار برای اطمینان از تأمین کیفیت مطلوب در ساخت و ساز
	انطباق نوع مسکن و الگوی سکونت	<ul style="list-style-type: none"> پیش‌بینی ضوابط متناسب با الگوی سکونت در مقررات موجود پیش‌بینی فضاهای جایگزین برای فضاهایی که در حین نوسازی از بین می‌روند
خدمات محلی کافی	امکان روش‌های متنوع نوسازی	<ul style="list-style-type: none"> تعدیل ضوابط طرح‌های فرادست در خصوص عرض گذر در بافت حمایت مالی از روش‌های متنوع پایدارسازی سازه
	امکان تأمین مسکن برای گروه‌های با توان اقتصادی متفاوت	<ul style="list-style-type: none"> پیش‌بینی مسکن حمایتی و اجتماعی
خدمات محلی کافی	خودکفایی محله در تأمین خدمات محلی پشتیبان سکونت	<ul style="list-style-type: none"> قرارگیری پروژه‌های تأمین خدمات پشتیبان سکونت براساس نیاز اجتماع محلی در برنامه دستگاه‌های بخش عمومی

<ul style="list-style-type: none"> افزایش سطح دسترسی (تا حد ضرورت و براساس معیارهای امداد رسانی) پیش‌بینی تمهیدات نرم‌افزاری برای استفاده بهینه از گذرهای موجود 	سطح مناسب دسترسی	دسترسی مناسب
<ul style="list-style-type: none"> پیش‌بینی تمهیدات ترافیکی برای جلوگیری از ورود ترافیک گذری به محله 	پرهیز از ایجاد ترافیک عبوری	
<ul style="list-style-type: none"> کاهش نفوذپذیری سواره به درون بافت از طریق پیش‌بینی توقفگاه‌های عمومی و اختصاص گذر به حرکت پیاده 	اولویت بخشی و پیش‌بینی مسیرهای حرکت پیاده	
<ul style="list-style-type: none"> تأمین توقفگاه عمومی برای کاهش نفوذپذیری سواره به درون بافت 	پیش‌بینی توقفگاه‌های عمومی	اختلاط عملکردی
<ul style="list-style-type: none"> پیش‌بینی خدمات، فضاهای عمومی و فضاهای کسب‌وکار محلی برای اختلاط کاربری‌ها به منظور سرزندگی اجتماعی 	ترکیب کاربری‌های مختلف برای افزایش تنوع	
<ul style="list-style-type: none"> پیش‌بینی و اجرای فضاهای عمومی تجهیز، ساماندهی و نگهداری مناسب از فضاهای عمومی 	وجود فضای عمومی	فضای شهری جذاب
<ul style="list-style-type: none"> در نظر گرفتن انعطاف در طراحی فضا برای امکان انطباق آن با نیازها و تقاضاهای متفاوت 	امکان استفاده چندمنظوره از فضا	
<ul style="list-style-type: none"> افزایش ایمنی و امنیت در فضا (با تمهیدات سخت‌افزاری و نرم‌افزاری) برای بالا بردن قابلیت جذب جمعیت 	امکان استفاده تمام گروه‌ها از فضا در تمام ساعات شبانه‌روز	
<ul style="list-style-type: none"> ایجاد اطمینان از مشارکت کامل اجتماع محلی در فرآیند برنامه‌ریزی 	مشارکت اجتماع محلی در فرآیند تصمیم‌گیری و برنامه‌ریزی	
<ul style="list-style-type: none"> افزایش انعطاف‌پذیری برنامه تعیین جایگاه برنامه‌های محله در سلسله مراتب برنامه‌های توسعه شهری 	امکان انطباق برنامه با زمینه، شرایط محلی و ماهیت پویای محیط در طول زمان	مشارکت
<ul style="list-style-type: none"> پرهیز از اقدامات بزرگ‌مقیاس و آنی توجه به ساختار اصلی محله 	پرهیز از تغییرات آنی و مداخلات بزرگ‌مقیاس	
<ul style="list-style-type: none"> افزایش انطباق برنامه با شرایط، مشکلات و ظرفیت‌های محلی 	احترام برنامه به سنت‌های محلی و تحکیم پیوندها با گذشته و آینده	

پی‌نوشت‌ها

۱. Restructuring / ۲. Re-shaping / ۳. Urban decline / ۴. Measure / ۵. شاخص‌ها عبارتند از: ریزدانی (بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد قطعات آن کمتر از ۲۰۰ مترمربع مساحت داشته باشد)، نفوذناپذیری (بلوک‌هایی که دسترسی بیش از ۵۰ درصد پلاک‌های آن از معابر با عرض کمتر از ۶ متر صورت گیرد) و ناپایداری (بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد قطعات آن فاقد سیستم سازه‌ای مناسب و پایدار باشد). ۶. منظور از این محلات، محلات درون و پیرامون هسته مرکزی شهر است. ۷. Concept / ۸. Community / ۹. Neighbourhood / ۱۰. Place-oriented / ۱۱. Co-dependency / ۱۲. Slum / ۱۳. Dysfunctional / ۱۴. Social well / ۱۵. Deprivation / ۱۶. Social exclusion / ۱۷. Weak mix / ۱۸. Affordability / ۱۹. Overcrowding / ۲۰. Vitality / ۲۱. Ecological integrity / ۲۲. being / ۲۳. New urbanism / ۲۴. Self-contained / ۲۵. Amenities / ۲۶. New-traditional / ۲۷. Kevin Lynch / ۲۸. Jane Jacobs / ۲۹. Ian Bentley / ۳۰. Jacobs / ۳۱. Donald Appleyard / ۳۲. Francis Tibbalds / ۳۳. Graham Haughton / ۳۴. Colin Hunter / ۳۵. Sherwin Greene / ۳۶. Advisory Committee (The prime minister urban design task force / ۳۷. PMUDTF) / ۳۸. Nicola Dempsey / ۳۹. Dual city / ۴۰. ضریب تأمین پارکینگ در بافت‌های فرسوده شهری تا سال ۱۳۹۳ نیم واحد به ازای یک واحد مسکن بوده است (معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران، ۱۳۹۰: ۳۳). ۴۱. Stakeholders / ۴۲. Facilitator

فهرست منابع

- بنتلی، ای، و همکاران. ۱۳۸۲. محیط‌های پاسخده. تهران: دانشگاه علم و صنعت ایران.
- بهزادفر، مصطفی و حبیبی، کیومرث. ۱۳۸۹. آیین شهرسازی پایدار. تبریز: مهرایمان.
- پاکزاد، جهان‌شاه. ۱۳۹۱. مبانی نظری و فرآیند طراحی شهری. تهران: شهیدی.
- پیربابایی، محمدتقی و سجادزاده، حسن. ۱۳۹۰. تعلق جمعی به مکان، تحقق سکونت اجتماعی در محله سنتی. باغ نظر، ۸ (۱۶): ۱۷-۲۸.
- حاجی‌علی‌اکبری، کاوه. ۱۳۹۶. چارچوب‌های توسعه محله‌ای در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهر تهران و سازوکارهای تحقق آن. تهران: طرح پژوهشی مصوب، مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران.
- حاجی‌علی‌اکبری، کاوه و دیگران. ۱۳۹۰. تسهیل‌گری. تهران: سازمان نوسازی شهر تهران.
- حاجی‌علی‌اکبری، کاوه. ۱۳۹۴. مستندسازی راه‌اندازی دفاتر محلی نوسازی در بافت‌های فرسوده شهر تهران. تهران: پژوهش، شرکت عمران و بهسازی شهری ایران.
- جی‌بون، کریستوفر و مدرس، علی. ۱۳۹۱. شهر و محیط زیست. تهران: دانشگاه تهران.
- دفتر امور مقررات ملی ساختمان. ۱۳۸۸. مقررات ملی ساختمان؛ مبحث چهارم (الزامات عمومی ساختمان). تهران: وزارت مسکن و

شهرسازی؛ معاونت امور مسکن و ساختمان.

- سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات شهرداری تهران. ۱۳۸۹. *داده‌های پایه ممیزی مرحله ۵ شهر تهران*. تهران: بانک اطلاعات، شهرداری تهران.
- سازمان نوسازی شهر تهران. ۱۳۸۵. *تحلیل وضعیت خدمات محلی در بافت‌های فرسوده شهر تهران*. گزارش داخلی. تهران: سازمان نوسازی شهر تهران.
- سازمان نوسازی شهر تهران. ۱۳۹۵. *سامانه پروانه‌های صادر شده در بافت‌های فرسوده تهران در دوره زمانی ۱۳۹۴-۱۳۸۰*. تهران: بانک داده، سازمان نوسازی شهر تهران.
- عبدالهی، مجید، صرافی، مظفر و توکلی نیا، جمیله. ۱۳۸۹. *بررسی نظری مفهوم محله و بازتعریف آن با تأکید بر شرایط محله‌های شهری ایران*. پژوهش‌های جغرافیایی انسانی، ۴۲ (۷۲) : ۸۳-۱۰۲.
- کیانی، یوسف. ۱۳۶۶. *شهرهای ایران*، جلد دوم. تهران: سازمان چاپ و انتشارات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی.
- گلکار، کوروش. ۱۳۹۰. *آفرینش مکان پایدار؛ تاملاتی در باب نظریه طراحی شهری*. تهران: دانشگاه شهید بهشتی.
- لینچ، کوین. ۱۳۷۶. *تئوری شکل خوب شهر*. تهران: دانشگاه تهران.
- مجلس شورای اسلامی. ۱۳۸۷. *قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن*. تهران: مجلس شورای اسلامی.
- معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران. ۱۳۹۰. *ضوابط و مقررات استفاده از اراضی و ساخت و ساز در پهنه‌های شهر تهران*. گزارش مصوب کمیسیون ماده ۵ شهر تهران. تهران: شهرداری تهران.
- مهندسان مشاور بوم سازگان. ۱۳۸۵. *بافت‌های فرسوده شهر تهران*. تهران: نهاد مسئول تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی تهران.
- مهندسان مشاور بوم‌سازگان. ۱۳۸۵. *داده‌های پایه طرح جامع تهران*، بانک اطلاعاتی. تهران: نهاد مسئول تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی تهران.
- مهندسین مشاور شاران. ۱۳۸۴. *راهنمای شناسایی و مداخله در بافت‌های فرسوده (مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)*. تهران: شرکت ایده‌پردازان فن و هنر.
- نهاد مطالعات و تهیه طرح‌های توسعه شهری تهران. ۱۳۸۶. *طرح راهبردی-ساختاری توسعه و عمران شهر تهران*. گزارش رسمی. تهران: شهرداری تهران.

- Amin, A. & Thrift, N. (2002). *Cities: reimagining the urban*. Oxford: Polity Press.
- Colantonio, A. & Dixon, T. (2011). *Urban Regeneration & Social Sustainability; Best practice from European cities*. West Sussex: Wiley-Blackwell.
- Davies, D. & Herbert, D. T. (1993). *Communities within cities: An urban social geography*. London: Belhaven Press.
- Dempsey, N, et al. (2011). The Social Dimension of Sustainable Development: Defining Urban Social Sustainability. *Sustainable development*, 19(5): 289-300.
- Eyles, J. , et. al. (2006). *Community in the city? Social exclusion in neighbourhoods in Hamilton, Ontario*. Canada: in *The Sustainable City IV; Urban Regeneration and Sustainability*. Southampton: WIT Press.
- Gottdiener, M. Budd, L. & Lehtovuori, P. (2005). *Key concepts in urban studies*. London: Sage.
- Grant, J. (2006). *Planning the Good Community; New Urbanism in Theory and Practice*. London: Routledge.
- Greene, S. (1992). Cityshape Communicating and Evaluating Community Design. *Journal of American Planning Association*, 58(2): 89-177.
- Houghton, G & Hunter, C. (2003). *Sustainable Cities*. London: Routledge.
- Humber, W. & Soomet, T. (2006). The neighbourhood imperative in the sustainable city. In *The Sustainable City IV; Urban Regeneration and Sustainability*. Southampton: WIT Press.
- Jacobs, J. (1961). *The death and life of great American cities*. New York: Random House.
- Jacobs, A. & Appleyard, D. (2011). *Toward an Urban Design Manifesto*. In *City Reader*. London: Routledge.
- London Planning Advisory Committee. (1993). *London's urban environmental quality*. London: LPAC.
- Maddison, S. & Denniss, R. (2009). *An Introduction to Australian Urban Policy: Theory and Practice*. Cambridge: University Press.
- Marcuse, P. (1993). What's so new about divided cities?. *International journal of urban and regional research*, 17 (3): 355-365.
- McCarthy, J. (2007). *Partnership, Collaborative Planning and Urban Regeneration*. Hampshire: Ashgate.
- McGregor, A. & McConnachie, M. (1995). Social Exclusion, Urban Regeneration and Economic Reintegration. *Urban Studies*, 32 (10):1587-1600.
- Meegan, R. & Mitchell, A. (2001). It's Not Community Round Here, It's Neighbourhood: Neighbourhood Change and Cohesion in Urban Regeneration Policies. *Urban Studies*, 38 (12): 2167-2194.
- Mekvichai, B. (2008). The Vulnerable City: Coping with Disasters. In *Vulnerable Cities: Realities*. Tokyo: Innovations and Strategies, Springer.
- Pierson, J. (2002). *Tackling Social Exclusion*. London: Routledge.
- Rogerson, R., Sadler, S. & Green, A. (2011). *Sustainable communities: Skills and learning for place making*. Hertfordshire: University of Hertfordshire Press.
- Slone, D. K., Goldstein, D. S. & Gowder, W.A. (2008). *A Legal Guide to Urban and Sustainable Development for Planners, Developers and Architects*. New Jersey: John Wiley & Sons.
- Social Exclusion Unit. (2000). *National Strategy for Neighbourhood Renewal: a framework for consultation*. London: Crown.
- Squires, G. & Booth, C. A. (2015). Dysfunctional neighbourhoods: A conceptual framework for urban regeneration and renewal. *Journal of Urban Regeneration and Renewal*, 8 (2): 301-313.
- The prime minister urban design task force 1994, 'Urban Design in Australia', PMUDTF, Canberra
- Truog, N. M. (2006). *New Urbanism and Chicago, in The Sustainable City IV; Urban Regeneration and Sustainability*. Southampton: WIT Press.
- Wassenberg, F. & Dijken, K. V. (2011). *A practitioner's view on neighborhood regeneration*. Hague: NicisInstitute.