

# مدیریت بافت‌های فرسوده شهری در ایران

علی زنگی آبادی<sup>۱</sup>، امیر اکبری مهام<sup>۲</sup>

۱- استادیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه اصفهان .

۲ - دانشجوی کارشناسی ارشد دانشگاه اصفهان. نویسنده مسئول مقاله.

Email: amir\_mh86@yahoo.com

## چکیده

موضوع فرسودگی بافت‌های قدیم شهری، خاص ایران نیست، هر کشوری که در راه توسعه گام برداشته، کم و بیش چنین مشکلاتی را تجربه کرده است. از لندن به عنوان مهد صنعتی شدن گرفته، تا پاریس، دچار چنین مشکلی بوده و هستند. در ایران نیز، افزایش جمعیت و مهاجرت، توسعه بی رویه شهرها و تمرکز فعالیت‌های اقتصادی و اجتماعی در این بافت‌ها، از مهم‌ترین علل دگرگون شدن ساختار فیزیکی و اجتماعی بافت‌های قدیمی شهرها می‌باشد. بطوریکه این فرایند باعث گردید که بافت‌های فرسوده جزو بخش‌های مسأله‌دار شهر مطرح شود. متأسفانه در ایران، دخالت در این گونه بافت‌ها در یک چارچوب نظری و فلسفی خاصی که اقدامات اجرایی را هدایت و حمایت کند، نیست نبود یک نگرش سیستمی و در قالب یک مدیریت واحد، مشکلات بسیاری را در مسیر فرایند حفاظت، مرمت، بازسازی، نوسازی و بهسازی و احیاء آنها بوجود آورده است. بدین جهت لازم است تا با ارزیابی اقدامات صورت گرفته در این زمینه و شناسایی نقاط ضعف و قوت این قبیل اقدامات در بستری از تجارب گذشته و بهره‌گیری از رهیافت‌های نوین، رویکردهای جدیدی منطبق با واقعیات را در فرایند برنامه ریزی و مدیریت بافت‌های فرسوده شهری اتخاذ نماییم. با این هدف، در این نوشتار تلاش می‌کنیم تا با یک روش توصیفی - تحلیلی، رویکردها و پارادایم‌های حاکم بر عرصه برنامه‌ریزی و مدیریت بافت‌های فرسوده شهری کشور و مسائل و مشکلات ساختار و عملکردی این نظام در دست یابی به اهداف مورد انتظار، شناسایی گردد و در نهایت با بهره‌گیری از رهیافت‌های نوین جهانی و با آگاهی از محدودیت‌های نظام برنامه ریزی موجود، به ارائه چند پیشنهاد پردازیم.

واژگان کلیدی : بافت‌های فرسوده، مدیریت شهری، نوسازی، بهسازی- ایران.

## ۱. مقدمه

گسترش فضایی بی‌رویه و بدون برنامه شهرهای بزرگ و متوسط کشور در چند دهه گذشته، باعث شکل‌گیری بافت‌های جدید شهری در مجاورت شهرها و جابجایی ساکنان و کاربری‌های شهری به نواحی جدید شده است. در نتیجه این جابه‌جایی، به تدریج بافت‌های قدیمی شهرها کارکرد و حیات اجتماعی - اقتصادی خود را از دست دادند [۹۳۷:۱۹]. روشن است هنگامی که حیات شهری در محدوده‌ای از شهر، به هر علتی رو به رکود می‌رود، بافت شهری آن محدوده در روند فرسودگی قرار می‌گیرد و کارایی خود را از دست می‌دهد. هنگامی که کارایی یک محله شهری کاهش یافته و یا دچار فرسودگی می‌شود، ساکنانش دیگر، تمایلی به نوسازی محل سکونت خود نخواهند داشت و به تدریج محدوده از چرخه توسعه خارج خواهد شد [۲۳]. در این شرایط، وظیفه مسئولین و مدیران کشور این است که با سیاستها و برنامه‌های مناسب در جهت احیاء حیات اقتصادی، اجتماعی و کالبدی این بافت‌ها گام بردارند؛ چرا که حق استفاده همگان از مواهب زندگی شهری، داشتن فرصت برابر در برخورداری از محیط زیستی مناسب برای زندگی و فعالیت‌های شهروندی، حقی است که احقاق آن به موجب بنیان‌های عقیدتی و حقوقی اساسی انسانها، بر عهده متولیان و مدیران کلان کشور بوده و از همین زاویه، تحقق عدالت اجتماعی و ایجاد محیطی مطلوب و ایمن برای زیست و فعالیت شهروندان از اهداف کلان سند چشم‌انداز کشور می‌باشد. در این میان، توالی حوادث تلخ طبیعی سال‌های اخیر تا حدود زیادی توجه مسئولین و مدیران کلان کشور و متخصصین امور شهری را به این بافت‌ها جلب نموده و حتی لزوم سرعت بخشیدن و اقدامات جدی در این زمینه را در ذهن همه مردم، به ویژه

ساکنان این گونه بافت‌ها نهادینه نموده است [۹۳۷:۱۹] بدین جهت لازم است تا با ارزیابی اقدامات صورت گرفت در این زمینه و شناسایی نقاط ضعف و قوت این قبیل اقدامات در بستری از تجارب گذشته و بهره‌گیری از رهیافت‌های نوین رویکردهای جدیدی منطبق با واقعیات را در فرآیند برنامه‌ریزی و مدیریت بافت‌های فرسوده شهری اتخاذ نماییم. با این هدف در این نوشتار تلاش می‌کنیم تا رویکردها و پارادایم‌های حاکم بر عرصه برنامه‌ریزی و مدیریت بافت‌های فرسوده شهری کشور و مسائل و مشکلات ساختار و عملکردی این نظام در دست‌یابی به اهداف مورد انتظار شناسایی گردد و در نهایت با بهره‌گیری از رهیافت‌های نوین جهانی و با آگاهی از محدودیت‌های نظام برنامه‌ریزی موجود، به ارائه چند پیشنهاد پیردازیم ایده اصلی این مقاله این است که فرآیند مداخله و نظام برنامه‌ریزی و مدیریت بافت فرسوده شهری نیازمند تغییر ادبیات، دیدگاه‌ها و رویکردها بوده و در این میان ایجاد تحول در ساختار برنامه‌ریزی و مدیریت بافت‌های فرسوده شهری یک ضرورت اجتناب‌ناپذیر است.

## ۲. تعاریف و مفاهیم

### ۱-۲. فرسودگی و بافت فرسوده

گذر زمان رد پای خود را بر روی پدیده‌ها حتی اگر آنها در زمان خود بهترین باشند، بر جای می‌گذارند، پس فرسودگی، امری است اجتناب‌ناپذیر، که از آن‌گریز و مفری نیست و بناها، بافت‌ها و در مقیاس کلی‌تر، شهرها نیز از این قاعده کلی مستثنی نیستند و پس از سپری کردن عمر مفید فرسوده خواهند شد [۸۶۱:۱۷]. به طور کلی، کاهش کارایی هر پدیده‌ای، فرسودگی آن را در پی دارد. هنگامی که حیات شهری در محدوده‌ای از شهر به هر علتی رو به رکود می‌رود، بافت شهری در آن محدوده در روند فرسودگی قرار می‌گیرد. پدیده فرسودگی در بافت شهری بر کالبد بافت و همچنین فعالیت‌های اجتماعی و اقتصادی آن اثرگذار است و موجب رکود بافت شهری و تنزل شدید کیفیت زیست شهری می‌گردد. بنابراین فرسودگی با توجه به ویژگی‌های طرف وقوع آن تعاریف و مشخصه‌های متفاوتی می‌پذیرد. در این میان تلقی عمومی از مفهوم فرسودگی در شرایط کنونی، وسعت این بافت‌ها را محدود تر می‌کند. فرسودگی در این تعریف توسط ساختمانهای قدیمی و ناپایدار، معابر کم‌عرض با ساکنین متعلق به طبقه کم‌درآمد و دارای مشکلات اجتماعی تعریف می‌شوند [۳۲۱:۵]. همچنین در مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری فرسودگی چنین تعریف شده است: «مراد از فرسودگی، ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت نسبت به سایر بافتهای شهری است. فرسودگی در بافت و عناصر درونی آن، یا به سبب قدمت به وجود می‌آید و یا به علت فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل‌گیری بافت (حافظ نظامی، ۱۳۸۷: ۴۳۲).

این در حالی است که در اکثر منابع تخصصی، برداشت از بافت فرسوده، بسیار گسترده تر بوده و عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها را نیز شامل می‌شود که به دلیل فقدان شرایط مطلوب اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و... فرسودگی کالبدی از جمله نامقاوم بودن ساختمان‌ها، عدم برخورداری بافت از شبکه دسترسی مناسب، کمبود خدمات و زیرساخت‌های شهری و معضلات زیست محیطی، نه تنها در برابر بلایای طبیعی و سایر بحرانها آسیب‌پذیر می‌باشند، بلکه از کیفیت مکانی، زیست محیطی، اقتصادی و اجتماعی نازلی برخوردارند. [۴۴۶:۷]. بنابراین بافت‌های فرسوده شهری، موزاییکی از اجزاء و عناصر مختلف با کارکردهای متنوع می‌باشد که انتظام این عناصر و کارکردها ساخت ویژه‌ای را برای این بخش از شهر به وجود آورده است (oskoff, 1970.355). اما نکته‌ای که بسیار حائز اهمیت می‌باشد این است که فرسودگی یک بافت به معنی عدم کارایی آن در تمام ابعاد نمی‌باشد. بافت‌های فرسوده شهری علیرغم فرسودگی به بسیاری از نیازهای روزمره ساکنین پاسخ می‌دهند. بنابراین با سرمایه‌گذاری در جهت حفظ، تقویت و در مواردی با ایجاد تغییراتی در آنها به منظور پاسخ‌گویی به احتیاجات جدید ساکنین می‌توان از هدر رفتن سرمایه‌های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و... جلوگیری نمود و به جای گسترش بیش از حد شهر و افزایش حاشیه‌نشینی زندگی را در بافت‌ها احیاء نمود [۵۰۶:۸].

### ۲-۲. انواع بافت‌ها

تقسیم‌بندی‌های متفاوتی از بافت‌های فرسوده شهری ارائه شده که ما در اینجا به استناد مصوبه جلسه مورخ ۱۶ / ۳ / ۸۴ شورای عالی شهرسازی و معماری در خصوص بافتهای فرسوده شهری، به تقسیم‌بندی آن به شرح زیر می‌پردازیم :

۱. بافت‌های دارای میراث شهری: بافت‌های هستند که در برگزیده آثار به جای مانده از گذشته و جایگزین ناپذیری هستند که می‌توانند به آگاهی جوامع از ارزشهای فرهنگی و گذشته خود کمک کند. این آثار به یکی از سه دوره تاریخی و یا معاصر تعلق دارد یا به ثبت آثار ملی رسیده اند و یا در فهرست میراث ملی با ارزش سازمان میراث فرهنگی و گردشگری قرار می‌گیرند.

۲. بافت‌های شهری ( فاقد میراث شهری ): بافت‌هایی هستند که در محدوده قانونی شهرها قرار دارند و دارای مالکیت رسمی و قانونی بوده و از نظر استحکام و خدمات شهری دچار کمبود هستند.

۳. بافت‌های حاشیه ای ( سکونت گاه‌های غیر رسمی ): بافت‌هایی هستند که بیشتر در حاشیه شهرها و کلان شهرهای کشور قرار دارند و خارج از برنامه رسمی توسعه شکل گرفته‌اند. ساکنین این بافتها را گروه‌های کم درآمد و مهاجران روستایی و تهیدست شهری تشکیل می‌دهند. این بافتها خود رو که با سرعت ساخته شده اند فاقد ایمنی، استحکام، امنیت اجتماعی و زیر ساخت‌های شهری می‌باشند [۱۷:۲۲۳].

## ۲-۳- انواع مداخله در بافت‌های فرسوده شهری

انواع مداخله براساس میزان وفاداری به گذشته در سه گروه بهسازی، نوسازی، بازسازی قرار می‌گیرد. این سه نوع مداخله، هر یک طیف گسترده ای از اقدامات را بر حسب نیاز شامل می‌شوند .

۱. بهسازی ( Rehabilitation ) : بهسازی شامل سلسله اقداماتی است که به منظور بهبود کالبدی، که در نتیجه فرسایش فعالیت تحقق یافته است، در کوتاه مدت انجام می‌پذیرد و در واقع بهسازی، زمانی صورت می‌گیرد که فرسودگی نسبی فضا، از لحاظ عملکردی حادث شده باشد .

۲. نوسازی ( Renovation ) : نوسازی مجموعه اقداماتی را شامل می‌شود که در عین حفاظت از بنا، مجموعه و فضای شهری کهن، سازمان فضایی مربوطه را معاصر سازی کرده و امکان بازدهی بهینه را فراهم می‌آورد. نوسازی زمانی انجام می‌شود که فضای شهری مجموعه و یا بنا، کارکردی مناسب داشته، ولی فرسودگی نسبی کالبدی فضای شهری سبب کاهش بازدهی و کارایی آن شده است.

۳. بازسازی ( Reconstruction ) : بازسازی به معنای از نو ساختن است. بازسازی زمانی صورت می‌گیرد که در بنا، مجموعه و یا فضای شهری، فرسودگی به طور کامل ایجاد شده باشد. این امر برای ایجاد حیات جدید در سازمان فضایی فرسوده به کار می‌رود [۴:۱۸]..

## ۳. مبانی نظری

### ۳-۱. برنامه ریزی و مدیریت شهری اقتدار گرا

این شیوه از برنامه‌ریزی و مدیریت، منطبق بر الگوهای سنتی بوده که بر مبنای تمرکز گرایی در سطح ملی و عدم تمرکز در سطح محلی، برنامه‌ریزی یکپارچه در سطح کلان ملی، برنامه ریزی بخشی میان مدت، نظام بسته و انحصار طلبانه دولتی، اقدامات واکنشی و تنظیم کننده وضع موجود با استفاده از راه حل‌های فن سالارانه استوار بوده است [۱۹:۱۹۹۷]. در این نظام، دولت نماینده هیچ طبقه‌ای نبوده و کلیه طبقات تحت سلطه دولت قرار داشتند و هیچ یک از طبقات در برابر دولت به این ترتیب دولت نه در رأس بلکه در فوق طبقات (یعنی در فوق جامعه) قرار داشت. قانون، یعنی چارچوبی که تصمیمات دولت را محدود و قابل پیش‌بینی کند، وجود نداشت. قانون عبارت از رای دولت بود که می‌توانست هر لحظه تغییر می‌کند [۵:۱۰]. بر پایه این گزاره‌ها، چنین تصور می‌شد که مدیران سیاسی کشور می‌توانند با اتکا به حق حاکمیت انحصاری و حقانیت، دولت، خیر و صلاح جوامع را به کمک نخبگان علمی و نهادهای برنامه‌ریزی و مدیریت تأمین کنند. در واقع مدیریت متمرکز دولتی، اقدامات اقتدارگرای سازمان‌های دولتی، عمومی و متولی امر، عدم توجه به ارزشها و خواسته‌های محلی و فقدان مشارکت مردم در تصمیمات و برنامه‌ها باعث شد از اواسط دهه ۱۹۷۰ کارآمدی این رویکرد به چالش کشیده شد و شواهد حاکی از آن بود که رویکردهای سنتی در دستیابی به برنامه‌ها، از کارایی و اثر بخشی لازم برخوردار نبوده اند.

### ۲-۳. برنامه ریزی و مدیریت شهری مشارکتی

رویکرد مشارکتی در برنامه ریزی و مدیریت، منطبق با رهیافت‌های نوین اداره شهرهاست که برخلاف رویکرد سنتی، بر تمرکز زدایی در سطح ملی و تمرکز در سطح محلی، نظام باز و کثرت طلبی در جامعه مدنی، اقدامات ابتکاری و تسهیل کننده وضع مطلوب، عمل اجتماعی و مشارکت فراگیر استوار است. در رویکرد نوین که حاصل نقد جریان‌های فکری مدرنیسم و ریشه در اندیشه‌های و ارزشهای پست مدرنیسم دارد، تکیه بر ارزشهای محلی و مشارکت جامعه مدنی در فرآیند برنامه ریزی و اجرای طرح‌ها از مهم‌ترین اصول آن می‌باشد. بنابراین در رویکرد جدید در فرآیند برنامه‌ریزی، تغییراتی حاصل شده و برنامه ریزی از بالا به پایین و با اقدامات اقتدار گرا و دولت محور با محوریت ابعاد فیزیکی و کالبدی شهر و ضوابط و قوانین ثابت و انعطاف ناپذیر و ناسازگار با شرایط محلی به برنامه ریزی یکپارچه و هدفمند و مشارکتی که تمامی جنبه‌های فیزیکی - اجتماعی و اقتصادی شهر را در بر می‌گیرد، تغییر جهت داده است. تقویت جامعه مدنی و افزایش نقش نهادهای مدنی و تشکل‌های مردمی و غیر دولتی در سیاست‌گذاری‌ها و برنامه ریزی‌ها از بنیان‌های اساسی تحقق این رویکرد است [۹۷۸:۱۹].

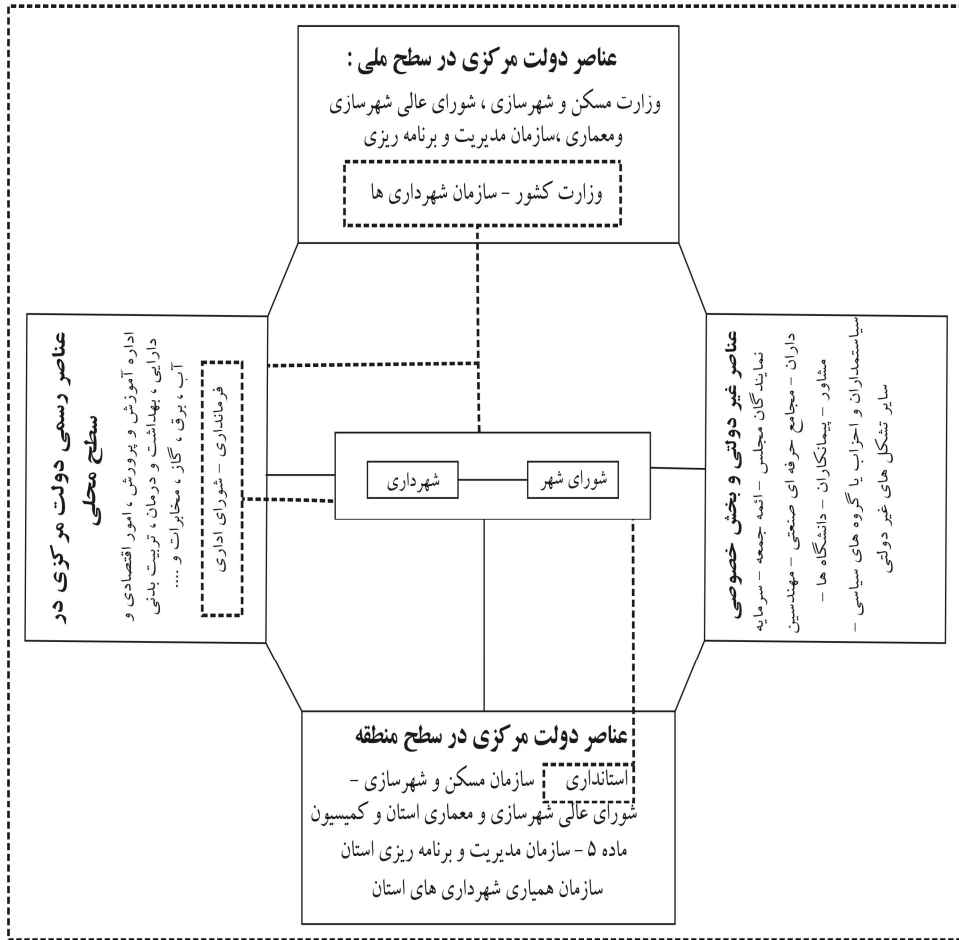
### ۴. نظام برنامه ریزی و مدیریت بافت فرسوده شهری در ایران

#### ۱-۴. ساختار برنامه ریزی و مدیریت شهری در ایران

الگوی جاری برنامه ریزی و مدیریت توسعه در کشور مان از پیشینه ای بالغ بر نیم قرن برخوردار است و به نخستین برنامه توسعه ملی (۱۳۲۷) باز می‌گردد. در این ساختار، نظام برنامه ریزی به عنوان یکی از ارکان مدیریت کشور تابعی از یک ساختار به شدت بخشی و به شکل فزاینده‌ای تمرکزگرا شکل گرفت. بدین جهت در حال حاضر خصیصه اصلی حاکم بر ساختار تشکیلاتی نظام مدیریتی کشور تمرکز گرایی سیستم و برنامه ریزی و مدیریت در قالب سازمان‌های مختلف و تفکیک سازمان‌های ذی مدخل به صورت بخشی و براساس موضوع برنامه ریزی است (همان : ۹۸۰). فراتر از این، دولت به عنوان حاکمیت فرا قانونی، با تغییر مستمر و تدریجی و گاه یک باره باعث بی اعتباری کل نتیجه و تولید برنامه ریزی، یعنی برنامه‌های توسعه شهری را می‌شود.

پس از انقلاب اسلامی به رغم استقرار حکومت جمهوری اسلامی در ایران تغییر اساسی در ساختار مدیریت شهری به وجود نیامد، تشکیل شوراهای شهر اولین و مهم‌ترین گام در راه رفع موانع مذکور و مشروعیت دادن به نظام مدیریت شهری در ایران بوده است، با وجود این «مدیریت امور شهری در کشور، علیرغم وجود محمل قانونی و سیاستهای پیش‌بینی شده و تشکیل شورای اسلامی شهرها به دلیل عدم وجود مکانیسم‌های کارآمد برای جلب مشارکت مردم، همچنان به صورت مدیریت متکی و معطوف به مرکز باقی مانده است» [۲۶۵:۱۰]. ساختار مدیریت شهری کشور نیز دارای همان ویژگی‌های ساختاری مدیریت کلان توسعه کشور یعنی تمرکز دولتی، گستردگی و بوروکراتیک ناشی از ماهیت شبه مدرنیستی است. در این ساختار، نه تنها امکان مدیریت واحد محلی و مشارکتی و تحقق برنامه‌ها و توسعه شهری میسر نیست بلکه در آن، برنامه‌های خرد و کلان متعددی در سلسله مراتب بالا به پایین فرآیند مدیریت و برنامه ریزی شهری وجود دارد که به جای ایجاد انتظام در مدیریت و توسعه شهری کشور ابزار کنترل و اعمال منویات دولت مرکزی هستند. این عناصر را می‌توان به سه سطح ملی، منطقه ای و محلی به قرار نمودار زیر تقسیم کرد [۵۳:۱۸].

## ساختار نظام مدیریت شهری در ایران



#### ۴-۲. ساختار مدیریتی - سازمانی موجود بافت‌های فرسوده شهری در ایران

با این تحلیل از تشکیلات برنامه ریزی و مدیریتی کشور، ساختار حاکم بر سیستم مدیریت بافت‌های فرسوده شهری در درون این تشکیلات قابل استنباط است که به طور مشخص و براساس آنچه که در قوانین دیده می‌شود به سه سطح کلی قابل تقسیم است که عبارتند از:

۱. سطح حاکمیتی ( برنامه ریزی، سیاست‌گذاری و نظارت بر اجرا )  
۲. سطح میانی یا عملیاتی ( عملیات تصدی‌گری اجتماعی و اقتصادی در راستای اجرای سیاست‌های بالا دستی و پیشبرد طرحها ).

۳. سطح اجرایی ( اجرای سیاستها و طرح مصوب در لایه‌ها و سطوح بالاتر ) .  
با توجه به تقسیم بندی بالا، وظیفه سیاست‌گذاری در زمینه توسعه درونی شهرها و به ویژه بافت‌های فرسوده و ناکار آمد بر عهده وزارت مسکن و شهرسازی و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران است. فراهم آوردن بسترها و زمینه‌های مناسب جهت هدایت فعالیت‌ها و امکانات دولتی و مدیریت استفاده بهینه از امکانات شرکت‌های زیر مجموعه ( شرکت عمران و مسکن سازان مناطق) به عهده شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری در ایران، سازمان بهسازی شهری است. و اجرای طرح‌های پیشنهادی در راستای سیاست‌های مرتبط با بافت فرسوده و ناکار آمد شهری به عهده شهرداری و سازمان پشتیبانی کننده آن، مانند سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور و مردم می‌باشد.

طبیعی است که در دل اجرا نهادهای متولی خدمات شهری مثل وزارت نیرو ( سازمان آب و برق ) مخابرات، شرکت گاز، آموزش و پرورش، نهادهای فرهنگی و ورزشی هر یک متولی ایجاد مناطق مربوط به زمینه فعالیت خود خواهند بود در این میان پیگیری هماهنگی این نهادها نیز بر عهده شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران خواهد بود [۵۵:۲]. جمع بندی آنچه که در مورد ساختار مدیریتی - سازمانی بافت‌های فرسوده گفته شد را می‌توان در قالب جدول (صفحه بعد) نشان داد.

#### ۴-۳. مراجع قانونی مداخله در بافت فرسوده

سه مرجع اصلی مداخله در بافت‌ها عبارتند از سازمان میراث فرهنگی و گردشگری شرکت عمران و بهسازی شهری و شهرداری‌ها که هر یک در چهارچوب اختیارات قانونی خود و با استناد به مستندات قانونی در بافت‌ها دخالت می‌کنند که در زیر با توجه به همین مستندات به شرح وظایف هر یک می‌پردازیم.

#### الف) سازمان عمران و بهسازی شهری

سازمان عمران و بهسازی شهری وابسته به وزارت مسکن و شهرسازی، با استناد به تبصره ۵ ماده ۱۱ قانون زمین شهری در تاریخ ۱۳۷۸/۱۱/۲۲ به عنوان یکی از سازمانهای فنی، اجرایی مدیریتی وزارت مسکن و شهرسازی در تهیه و اجرای طرح‌های عمرانی شهری به تصویب هیات وزیران رسید [۸۸:۱۲]. این سازمان با هدف بهبود و ارتقای سطح کیفی و کمی زندگی در محیط شهری برای حیات حال و آینده در جهت ایجاد رشد اقتصادی و تعامل کارکردی سلامت اجتماعی و حفظ و ارتقاء محیط زیست شهری و با توجه به اصل هویت بخشی به فضا و کالبد متأثر از الگوهای معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی برنامه‌های خود را مدون و مورد عمل در آورده است [۲۱]. و وظیفه مسأله‌یابی در بافت شهری و بسترسازی برای شکل‌گیری نهادهای اجرایی طرح‌های توسعه درون شهر و بهبود شاخص‌های اجتماعی، اقتصادی و زیست محیط در بدنه اصلی و مرکز شهرها را به عهده دارد.

اساسنامه این شرکت در تاریخ ۲۷ / ۴ / ۱۳۸۳ براساس پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و به استناد ماده ۴ قانون برنامه سوم توسعه با عنوان « شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران » به تصویب هیأت وزیران رسید. براساس ماده ۷ این اساسنامه موضوع فعالیت‌های شرکت عبارت است از « مدیریت سهام و سرمایه شرکت در سراسر کشور و فعالیت در زمینه برنامه ریزی جامع کنترل و نظارت بر تهیه و اجرای طرح‌های بهسازی و نوسازی شهری و دیگر

جمع بندی ساختار مدیریت - سازمانی موجود نوسازی بافت‌های فرسوده شهری در ایران در قالب SWOT:

تهدیدها Threats	فرصت‌ها Opportunities	نقاط ضعف (محدودیت‌ها) Weaknesses	نقاط قوت (امکانات) Strengths	زمینه مطالعه	سطح مطالعه
تعدد سازمان متولی پروژه‌های اجرایی مربوط به خدمات شهری و عدم هماهنگی بین آنها تخلیه بافت از ساکنان بافت قبلی به آید جایگزینی آنها با افراد متمکن و خریدار واحد‌های مسکونی اجراء شده به دلیل دیدگاه غالب شهرداری‌ها که مداخله در بافت‌های شهری را عمدتاً مسأله‌ای با کسب سود و درآمد در جایگاه مجری طرح می‌دانند	آشکار شدن ضرورت توجه به مسأله بافت‌های ناکارآمد شهری در سطح ملی و پیش‌گرفتن سیاست‌های جدید برای تسریع روند اقدام در زمینه این بافت‌ها تشکیل سازمان عمران و بهبودی شهری به عنوان بازوی فنی - اجرایی - مدیریتی وزارت مسکن و شهرسازی در تهیه و اجرای طرح‌های عمران شهری	تحقق نوسازی تنها حدود یک چهارم از ۱۰۰۰ هکتار اراضی فرسوده پیش بینی شده برای نوسازی و بازساخت مورد نظر برنامه دوم	معرفی و مشخص شدن بافت‌های مسأله دار نیازمند سامان‌دهی و ساخت ساز و کار در کشور	اقدامات و سیاست‌های وزارت مسکن و شهرسازی در برنامه دوم توسعه اقتصادی - اجتماعی و فرهنگی کشور و پس از آن	۱- ملی ۲- منطقه‌ای ۳- محلی
خروج مردم از چرخه تصمیم‌گیری در مورد آینده بافت به دلیل تخلیه اجباری بافت از ساکنین فعلی ایجاد مشکلات اجرایی در روند طرح‌ها به دلیل کمبود سرمایه و توقف طرح‌ها تا زمان تامین سرمایه لازم از طریق مختلف ( یافتن سرمایه‌گذاران انبوه ساز، تعاونی، فروش اوراق مشارکت و ... )	ایجاد امکان مشارکت نسبی در مرحله اجرای طرح در مواردی که شرکت‌های عمران و مسکن سازان مناطق از طریق نوسازی توسط ساکنین بر اساس ضوابط طرح عمل می‌نمودند امکان تامین مالی پروژه‌ها از طریق انتشار اوراق مشارکت تا سقف ۵۰ میلیارد تومان براساس قانون بودجه سال ۸۴ توجه به لزوم جلب مشارکت مردمی در تمام مراحل تهیه و اجرای طرح و ابلاغ راهکارهای اجرائی این سیاست در قالب بخشنامه ای از سوی سازمان عمران و بهسازی شهری به شرکت‌های عمران و مسکن سازان مناطق	آزاد سازی محدود‌های طرح‌ها از طریق تملک اراضی و خروج ساکنین از بافت‌ها مطرح شدن بحث مشارکت مالی ساکنین آن هم تنها در قالب بحث تجهیز منابع پروژه و پس از ابلاغ طرح مصوب به مراجع اجرایی	پیشرفت نسبتاً سریع کار نوسازی بافت‌های فرسوده شهری به شرط تامین سرمایه مناسب در مقاطعی از زمان	اقدامات سازمان عمران و بهسازی شهری و شرکت‌های عمران و مسکن سازان مناطق	۱- ملی ۲- منطقه‌ای ۳- محلی
	امکان تامین مالی پروژه‌ها از طریق انتشار و فروش اوراق مشارکت تا سقف ۵۰ میلیارد تومان براساس قانون بودجه سال ۸۴ فراهم آمدن امکان مشارکت مردمی در پروژه‌ها در قالب نهادهای محلی	مداخله در تهیه طرح‌های نوسازی شهری در بسیاری از شهرها کشور به صورت مستقل یا از طریق تاسیس سازمان‌های وابسته از قبیل سازمان‌های مشاور فنی و مهندسی شهرداری‌ها یا عقد قرار داد مدیریت عامل چهارم با بر نهادهای دولتی	تعامل مستقیم با ساکنین بافت‌های فرسوده شهری آگاهی از وضعیت فرسودگی بافت‌ها به دلیل حضور مستقیم در هر بافت و نیز آگاهی از حقوق مکنتسبه املاک نوساز از طریق اداره املاک شهرداری	اقدامات شهرداری‌ها	۱- ملی ۲- منطقه‌ای ۳- محلی

اقدامات مرتبط با اهداف و وظایف شرکت اعم از فرهنگ سازی، بستر سازی، اطلاع رسانی طراحی، تجهیز منابع سرمایه گذاری و جلب مشارکت‌های مردمی و بخش خصوصی و سایر شرکت‌ها و با استناد بند تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۴ برای ایجاد هماهنگی میان دستگاه‌های ذی‌مدخل در امر نوسازی بافت‌های آسیب پذیر شهری کار گروهی شامل نهادهای تخصصی زیر تشکیل شده است:

- ۱ - شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران ( نماینده وزارت مسکن و شهرسازی ).
  - ۲ - سازمان میراث فرهنگی کشور.
  - ۳ - سازمان شهرداری و دهیاری کشور ( نماینده وزارت کشور ).
  - ۴ - سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور.
- ریاست این کار گروه بر عهده شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران بوده و وظیفه آن تعیین اسامی شهرها، عناوین طرح، تصمیم گیری در مورد پروژه‌های مرتبط و نحوه تخصیص اعتبارات فینانس به آنهاست ( تقدسی، ۱۳۸۵: ۶۳ ).

### ب) سازمان میراث فرهنگی و گردشگری

سازمان میراث فرهنگی و گردشگری کشور با ادغام یازده سازمان قبلی و مشارکت هشت عضو از نهادهای دیگر به استناد قانون مصوب ۱۳۶۴ / ۱۱ / ۱۰ تشکیل شده است. اساسنامه این سازمان در سال ۱۳۶۴ تدوین گردید و عملاً از سال ۱۳۶۶ شروع به فعالیت کرد. از جمله وظایف سازمان میراث فرهنگی که در اساسنامه آن (مصوب ۱۳۶۷) آمده بندهای ده و یازده و از جمله بند ده آورده شده که تهیه و اجرای طرح‌های لازم به منظور حراست، بهسازی و مرمت و احیاء آثار، بنا و مجموعه‌های با ارزش فرهنگی و تاریخی به عهده میراث فرهنگی است و در بند ۱۱ اشاره شده در کلیه طرح‌های عمرانی (جامع، تفصیلی) مناطق فرهنگی، تاریخی و جلو گیری از هر گونه تخریب به عهده میراث فرهنگی است [۱۱:۱۹۲].

در واقع این سازمان متولی اصلی صیانت، حفظ و احیاء بافتهای تاریخی در عرضه سیاست‌گذاری و تصمیم گیری هاست و اظهار نظر در کلیه طرح‌های توسعه شهری مناطق و بافتهای تاریخی و نظارت بر فعالیتهایی که در بافتها و بناهای تاریخی صورت می‌گیرد، به عهده این سازمان می‌باشد که نقش نظارتی در ماده یکصد و شانزده قانون برنامه سوم و پانزده قانون برنامه چهارم نسبت به احیای بافتها و بناهای تاریخی پر رنگ تر گردیده است.

سازمان میراث فرهنگی برای ایجاد هماهنگی در فعالیت اجرایی دستگاه‌های ذی ربط در زمینه اجرای طرح‌های مرمت احیای بناها و بافت تاریخی - فرهنگی کشور، کمیسیون مرمت و احیای بناها و بافتهای تاریخی را با عضویت نمایندگان وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی کشور، سازمان اوقاف و امور خیریه و حسب مورد دستگاه‌های ذی‌ربط در مرکز و با عضویت نمایندگان استانداری، سازمان مسکن و شهرسازی استان و مدیریت اوقاف و امور خیریه استان در استانها تشکیل می‌دهد.

### ج) شهرداری‌ها

مناسب و موزون کردن ساختار شهرها از وظایف اساسی شهرداری هاست و شهرداری‌ها در اجرای وظایف مذکور، مکلف به تهیه برنامه‌های لازم هستند. شهرداری‌ها براساس مستندات قانونی خود و به استناد موارد زیر مجاز به مداخله در بافت‌های فرسوده می‌باشد که دامنه فعالیت‌های شهرداری از نوسازی تا بازسازی را شامل می‌شود:

قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷ / ۹ / ۷ که نوسازی، عمران و اصلاحات اساسی و تامین نیازمندی‌های شهری و احداث و اصلاح و توسعه معابر و ایجاد پارک‌ها و پارکینگ‌ها و میدان‌ها و حفظ و نگهداری پارک‌ها و تأمین سایر تأسیسات مورد نیاز عمومی و نوسازی محلات و مراقبت در رشد برنامه‌های اساسی و نقشه‌های جامع هستند [۱۴:۲۵۸].

قانون شهرداری و مقررات مرتبط با مقررات مذکور، مواردی که مداخله را در این چهارچوب مجاز می‌شمارد عبارتست از مواد صد و ده و صد و یازده قانون شهرداری با اصلاحات و الحاقات از مجموعه قوانین شهرداری به شرح زیر؛  
ماده ۱۱۱: به منظور نوسازی شهرها، شهرداری‌ها می‌توانند از طریق تاسیس مؤسساتی با سرمایه خود، خانه‌ها و مستغلات و اراضی و محلات قدیمی و کهنه شهر را با استفاده از مقررات تملک زمین مصوب هفده خرداد ۱۳۳۹ خریداری نماید و در



صورت اقتضاء، برای تجدید ساختمان طبق طرح‌های مصوب شهرداری بفروشد و یا اینکه رأساً اقدام به اجرای طرح‌های ساختمانی بنماید. ( راهنمای شناسایی )

ماده بیست و چهار قانون نوسازی که براساس آن شهرداری‌ها می‌توانند در موقع تنظیم و اجرای طرح‌های نوسازی و همچنین توسعه یا احداث معابری که عرض آنها حداقل بیست متر باشد با رعایت نقشه طرح جامع یا نقشه‌های شهر طرح‌های مربوط را به تناسب موقعیت محل و ضوابطی وزارت کشور تعیین و اعلام خواهد کرد وسیع تر از میزان مورد احتیاج طرح تنظیم و اجرا نماید ( سایت سازمان نوسازی شهر اصفهان [www.isfnsbs.ir](http://www.isfnsbs.ir) ) .

به طور کلی و با توجه به قوانین مذکور شهرداری‌ها وظیفه اجرایی کردن طرح‌های توسعه شهری و همچنین نظارت بر ساخت و ساز و فعالیت‌های واقع در محدوده بافت را بر عهده دارد که در این زمینه معاونت شهرسازی و معماری به عنوان مهمترین معاونت و سازمان نوسازی شهرداری به عنوان مهم‌ترین سازمان وابسته به شهرداری‌ها وظیفه هماهنگی در اجرای طرح‌ها و برنامه‌های نوسازی بافت فرسوده را عهده دار هستند.

#### ۴-۴. عمده ترین مشکلات مدیریتی بافت‌های فرسوده شهری

با توجه به آنچه در مورد ساختار مدیریتی بافت‌های فرسوده شهری ایران و مراجع قانونی مداخله‌گر بیان شد، اینک به ذکر عمده ترین مشکلات در این زمینه در قالب مشکلات قانونی، مدیریت و موانع مشارکتی مردم به شرح زیر می‌پردازیم :

#### مشکلات قانونی

- تأثیر منفی ضوابط و مقررات بعضی از سازمان‌ها که با اعمال ضوابط بازدارنده در پهنه‌های وسیع، مانع نوسازی در بافت‌های فرسوده می‌شوند و یا جریان نوسازی را طولانی می‌کنند .
- تأثیر منفی قانون ارث بر جریان نوسازی
- تناقض و تضاد در سیاست‌های شهرسازی در طی زمان [۴:۲۲۸].
- یکسان بودن ضوابط و مقررات ( مثلا احداث بنا ) تقریباً در کل گستره جغرافیایی کشور و فقدان تغییرات متناسب با پهنه‌های طبیعی و جغرافیایی .
- وجود دیدگاه بخشی در تدوین برنامه‌ها و بودجه ریزی‌ها که همانند زنجیره ای گسسته عمل می‌کند که این امر باعث بخشی عمل کردن سازمان‌ها، نهادها و وزارتخانه‌ها براساس اهداف سازمانی خود شده است در صورتی که نظام ضوابط و مقررات فضایی و کالبدی شهر، تکلیف شهر را به صورت یکپارچه تعیین می‌کنند .
- عدم کاربرد مناسب اصطلاحات حقوقی در مرحله تدوین و تصویب برخی از ضوابط و مقررات که بر آشفتگی این تفسیرهای حقوقی و عدم استناد پذیری برخی از آنها منجر شده است .
- فقدان نظام حقوقی منسجم و جامع در نظام شهر سازی کشور ؛ قوانین و مقررات شهرسازی ملاک عمل بسیار متفرق و پراکنده هستند به طوری که از انسجام و هماهنگی عمودی ( سلسله مراتبی ) و افقی ( بین قوانین متعدد ) برخوردار نیست [۷:۱].
- فراموش شدن مفهوم شهروندی و خواسته‌های مطلوب آنان در ضوابط و مقررات شهرسازی موجود و نادیده گرفتن مشارکت آنان در طرح‌ها به عنوان کسانی که قرار است پیشنهادهای طرح به طور مستقیم بر زندگی آنان اثر بگذارد.
- عدم سامان‌دهی نظام کنترل و ساخت و ساز شهری.

#### مشکلات مدیریتی

- شکاف فکری و نگرشی میان مدیریت طرح‌های نوسازی و جامعه مخاطبان ذی‌نفع و ذی‌نفع.
- فقدان سیاست‌های مدون و عدم یکپارچگی مدیریت شهری در رویارویی با نوسازی بافت‌های فرسوده شهر.
- نفوذ و دخالت کارفرمایان در طرح‌های نوسازی بافت‌های فرسوده برای دست یابی به سودهای سرشار کوتاه مدت.

- برنامه ریزی کوتاه مدت مدیران شهری و عدم انگیزه جهت اجرای طرح‌های بلند مدت .
- فقدان اعتبار برای کارهای تحقیقاتی که پشتوانه عمل مدیران شهری قرار گیرد.
- روشن نبودن حوزه مدیریت‌ها و تعدد عاملین تصمیم‌گیری در زمینه‌های موضوعی مشابه .
- عدم مشارکت شهرداری مناطق در تهیه برنامه و نبود یک پایگاه اطلاعات شهری.
- ضعف ارتباط شهرداری‌ها با شورای شهر و دیگر نهادهای قانونی مداخله‌گر در مدیریت بافت‌های فرسوده شهری.
- محدود بودن اختیارات شهرداری مناطق و کندی عملیات به خاطر روند تأیید طرح‌ها و برنامه‌های عمرانی مناطق در شهرداری مرکز.
- عدم توجه به شناخت ماهیتی ساختارهای تشکیل دهنده بافت به منظور تعیین راهکارهای منطبق با آن شرایط .
- ارائه راه‌حل‌های مقطعی برای حل مشکلات کوتاه مدت بدون توجه به آثار و پیامدهای آن در ساختار بافت‌های فرسوده شهری در بلند مدت .
- عدم توجه به اصل حضور مردم در ساختار برنامه ریزی و مدیریت نوسازی بافت و جلب مشارکت صوری آنها در سطوح نهایی اجرایی در قالب جلب سرمایه گذاری.
- دخالت سطوح مختلف مدیریتی در وظایف سایر بخش‌ها و ایجاد عدم تعادل و ناهمبستگی در وظایف آنها [۶۵:۲].
- نبود تعامل، وفاق و تعریف مشترک در جهت اتخاذ سیاست منطقی برای حفظ و کارآمدی واحدهای باارزش تاریخی، فرهنگی و معماری و در یک کلمه ((میراثی)) به عنوان کانون‌های احیاء بافت‌های قدیمی فرسوده و ناکارآمد شهری و عدم اولویت بندی صحیح ارزش‌ها، باعث عدم تحریک شده و بسیاری از پروژه‌های بهسازی و نوسازی به دلیل اختلاف نظر متوقف شده و یا انگیزه ای برای ایجاد پروژه‌های جدید باقی نگذاشته است .
- نبود عزم ملی موثر در جهت بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی و فرسوده و ناکارآمد شهری و اولویت نیافتن موضوع در برنامه ریزی کلان کشور و بودجه بندی‌های سالیانه [۹:۱۴].

### مشکلات و بازدارنده‌های مشارکت مردمی

- برتری طلبی متخصصان و تحصیل کردگان و فاصله گرفتن آنها از مردم .
- وجود چارچوب‌های خشک و بروکراسی فلج اداری .
- طرح مسائل در قالبی نامفهوم و ناآشنا برای مردم .
- فرسایش تدریجی حساسیت مردم نسبت به مسائل بیرون از چارچوب خانوار.
- وجود سوءظن و بی اعتمادی به دستگاه‌های دولتی و بخش خصوصی در میان مردم به دلیل پایمال شدن مکرر حقوق مردم هنگام شرکت در پروژه‌های مشارکتی .
- جدید و تازه بودن راهبردهای مشارکتی برای مردم، بخش خصوصی و دولتی و لزوم انطباق آن با مردم تاریخ و وضعیت هر جامعه .
- اتخاذ سیاست‌های غلط در طرح‌های نوسازی مشارکتی که مسبب اصلی بی تفاوتی و عکس‌العمل مردم نسبت به طرح خواهد بود.
- فقدان نهادهای مشارکتی و پشتوانه‌های حقوقی قانونی برای آن.
- ناهمگونی ساکنین در این بافت‌ها به دلیل جایگزینی جمعیت و توان پایین درآمدی آنها .
- عدم جامعیت اهداف، سیاست‌ها و برنامه‌های اجرایی و مدیریتی بافت‌های فرسوده به طوری که با تغییر هر مسئول و مدیریتی، برنامه‌ها دچار رکود و یا تغییرات اساسی می‌شود .
- تصمیم‌گیری سیاسی دولتمردان همواره تصمیم‌گیری علمی و فنی را تحت الشعاع قرار داده و به طور معمول بخش‌های عظیمی از سرمایه گذاری‌ها در طرح‌ها براساس سلیقه شخصی یا روابط سیاسی انجام می‌گیرد و در نتیجه، شکاف و بی‌عدالتی بین مناطق کشور و بخش‌های عمرانی و محله‌های شهری از جمله رکود و عقب ماندگی بافت‌های فرسوده شهری را دربردارد.

- نارسایی تخصص‌های لازم در ارگان ساختاری کارفرما، مشاور و مجری جهت مدیریت و ساماندهی بافت‌های فرسوده شهرها.
- عدم پیوند منسجم مراکز علمی - تحقیقاتی و ارگان‌های اجرایی برای بهینه‌سازی ساختارهای شهری و به ویژه بافت فرسوده شهرها.
- عدم کارایی لازم سیستم مالی و اداری که بتواند با نیازهای روز افزون و برنامه‌های مدیریتی شهرها همگام شود.

## ۵. جمع بندی و ارائه پیشنهادها

- با توجه به آنچه بیان گردید، می‌توان چنین نتیجه گرفت که ادامه روند موجود به معنی تثبیت و نهادینه ساختن ناپایداری و ناهنجاری در ابعاد مختلف جغرافیایی، اقتصادی و فرهنگی - اجتماعی است. لذا باید سطحی نگری را کنار گذاشت و با تجدید نظر در طرح‌ها، تجدید قوا در نهادها و تجدید سازمان در نهاده‌ها، بر عقب افتادگی تدابیر نسبت به تغییرات، فائق آمده و به نجات شهر و شهروندان و تأمین فضا و فرصت برای نسل آینده شتافت. شهرسازی و نوسازی در پهنه‌هایی چنین گسترده و پیچیده، علاوه بر جنبه‌های فنی تخصصی، کاری است بین رشته‌ای، چند وجهی و شامل ابعاد اجتماعی، حقوقی، اقتصادی، سیاسی و زیست محیطی [۴۶:۱۳]. لذا جهت رفع مشکلات، نارسایی‌ها و تحقق اهداف مورد نظر و با مرور دریافت‌های نظری و مشاهده آثار و تجارب گذشته به ارائه پیشنهادهای زیر می‌پردازیم:
- ایجاد انسجام و وحدت سازمانی از طریق ستادی چابک - کارآمد، پاسخ‌گو، انتقادپذیر شفاف و در دسترس .
  - جلب مشارکت کارآفرینان، صاحبان سرمایه فکری، مدیریتی و مالی .
  - بهره‌گیری از تجربیات جهانی، ارتقاءدانش و تحقق نوسازی .
  - تدوین یک سیاست جامع دراز مدت و کاملاً سیستماتیک جهت سامان‌دهی و مدیریت بافت‌های فرسوده .
  - ارائه یک تعریف روشن و مشخص و منسجم از موضوعات و موضع‌های بافت‌های فرسوده در نظام سلسله مراتب طرح‌های توسعه شهری .
  - حاکم شدن یک تفکر سیستمی برنظام برنامه ریزی و مدیریت شهری، چرا که تنها تفکر سیستمی قادر است اجزاء و عناصر متشکله یک مجموعه شهری، روابط متقابل اجزاء سلسله مراتب و نظم حاکم بر آنها علل و نحوه شکل‌گیری مسائل و در نتیجه راهکارهای مناسب را تعیین و تبیین نماید.
  - ضرورت و لزوم بازنگری اساسی در نظام ضوابط و مقررات مربوط مدیریت بافت‌های فرسوده شهری .
  - جایگزین شدن مدیریت واحد شهری در نظام هدایت و کنترل و تمامی موارد مرتبط با توسعه و مدیریت بافت‌های فرسوده شهری .
  - تدوین یک ساختار قانونی و حقوقی مشخص برای مشارکت مردم در برنامه ریزی‌ها و سیاست‌گذاری‌های مرتبط با مدیریت بافت‌های فرسوده شهری .

## منابع و ماخذ :

۱. آقایی، لیلا و بندعلی مریم و رضائی مریم؛ «بررسی قوانین و مقررات در مدیریت بافت‌های فرسوده شهری»، مجموعه مقالات اولین همایش بافت‌های فرسوده شهری، ۱۳۸۷.
۲. تقدسی رعنا؛ بررسی نقش مدیریت منابع در طرح‌های نوسازی مشارکتی بافت‌های فرسوده شهری ( نمونه موردی طرح نوسازی محله ۷ منطقه ۱۷ تهران، پایان نامه کارشناسی ارشد، تهران، ۱۳۸۵).
۳. حبیبی کیومرث و پور احمد، احمد و مشکینی ابوالفضل؛ بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری، چاپ اول، تهران، انتشارات دانشگاه کردستان، ۱۳۸۶.
۴. حبیبی، محسن و ملیحه، مسعود؛ مرمت شهری، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ اول، ۱۳۸۱.
۵. حسن نژاد امجدی، مسعود؛ «بحران فرسایش بافت‌های فرسوده سنتی کلان شهرهای کشور»، مجموعه مقالات بافت‌های فرسوده شهری، ۱۳۸۷.
۶. حافظ نظامی، علیرضا، «درآمدی بر عملکرد تأسیسات، زیرساختی در بافت‌های فرسوده شهرهای کشور»، مجموعه مقالات بافت‌های فرسوده شهری، ۱۳۸۷.
۷. دارنده، محمد و حسینی، سید ابراهیم؛ «تحلیل عوامل اقلیمی اهواز و اثرات آن بر بافت فرسوده شهری با تأکید بر ایمن سازی در مقابل سوانح طبیعی و زلزله»، مجموعه مقالات بافت‌های فرسوده شهری، ۱۳۸۷.
۸. رضائی، نعیمه؛ «ضرورت و انگاره‌های کلی در بافت‌های فرسوده شهری، مجموعه مقالات اولین همایش بافت‌های فرسوده شهری»، ۱۳۸۷.
۹. درهمی، سید مهدی؛ نقدی بر نوسازی بافت‌های فرسوده، سازمان نظام مهندسی ساختمان خراسان رضوی، ۱۳۸۶.
۱۰. سازمان برنامه و بودجه.
۱۱. شماعی علی و پور احمد، احمد؛ تحلیلی بر سیاست‌ها برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری در برنامه‌های توسعه کشور، پژوهش‌های جغرافیا، شماره ۴۸، ۱۳۸۳.
۱۲. صادقی آبکسری، بهرام، تأثیر قوانین، ضوابط و مقررات شهرسازی در توسعه و تحول بافت تاریخی درون شهری نمونه موردی شهر ساری، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه علم و صنعت، ۱۳۸۱.
۱۳. عندلیب، علیرضا؛ نگاهی نو به راهبردها و سیاست‌های نوسازی بافت فرسوده شهر تهران، چاپ دوم، انتشارات سازمان نوسازی شهر تهران، ۱۳۸۵.
۱۴. قربانی، فرج الله؛ مجموعه کامل قوانین و مقررات شهرداری و خدمات عمومی، چاپ دوم انتشارات فردوس، ۱۳۷۰.
۱۵. کاتوزیان، همایون؛ اقتصاد سیاسی ایران، چاپ سوم، ۱۳۸۰.
۱۶. کلاتری، حسین و پور احمد، احمد؛ فنون برنامه ریزی مرمت بافت‌های تاریخی شهرها، جلد اول، تهران، انتشارات جهاد دانشگاهی، چاپ دوم، ۱۳۸۵.
۱۷. کلاتری خلیل آبادی، فرانک سیف الدین؛ «کاربرد تکنیک AHP در برنامه ریزی شهری ( مطالعه موردی احیاء بافت تاریخی شهر اردکان»، مجموعه مقالات همایش ملی بافت‌های فرسوده شهری، ۱۳۸۷.
۱۸. کمان رودی، موسی؛ «موانع ساختاری مدیریت توسعه شهری در ایران»، فصل‌نامه اقتصادسیاسی،
۱۹. لاله پور، منیژه و سرور، هوشنگ؛ «بررسی نظام برنامه ریزی و مدیریت بافت‌های فرسوده شهری در ایران با تأکید بر رویکرد مشارکتی»، مجموعه مقالات بافت‌های فرسوده شهری، ۱۳۸۷.
۲۰. مهندسین مشاور شارن، راهنمای شناسایی و مداخله در بافت‌های فرسوده مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، چاپ اول تهران انتشارات شرکت ایده پردازان فن و هنر، ۱۳۸۵.
۲۱. نژاد بهمن، وحید، مدیریت و نقش آن در حفظ بافت‌های تاریخی ( نمونه موردی منطقه تاریخی شهر تهران مناطق ۱۱ و ۱۲ )، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ۱۳۸۵.

2۲ -Alvin, Boskoff , *the sociology of urban region*, Meredith corporation U.S.A.1970

23 -Cohen, N., "Urban Planning Conservation and Preservation", Mc Graw – Hill. New York, 2001.