



«ضرورت و راهبردهای بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری (مورد مطالعه: شهر کرج)»

اصغر کاظمی^۱

چکیده

یکجانشینی انسان سرآغازی برای شهرنشینی شدن او بود. تا جایی که همین رشد شهر نشینی در دهه‌های اخیر مسایل اجتماعی، اقتصادی و سیاسی بسیاری را ایجاد نموده است. یکی از این مشکلات، بافت‌های فرسوده شهری است که موضوع نوسازی و بهسازی آنها در دهه‌های اخیر توجه برنامه ریزان و مدیران شهری را به خود جلب کرده است. در چنین شرایطی لازم است با استفاده از سیاست‌های مناسب چون بازسازی، بازنده سازی، نوسازی، بهسازی، توسعه مجدد و درنهایت بازآفرینی به احیاء این بافت‌ها پرداخته شود. نوسازی و بهسازی یک بار برای همیشه رخ نمی‌دهد بلکه امری است مداوم این امر آنی و سریع نیست بلکه فرایندی حساس و پیچیده است که نیاز به طراحی برنامه‌های هدفمند کوتاه مدت، میان مدت و بلند مدت دارد و برای دستیابی به ساماندهی و احیای موفقیت آمیز، به شناخت دقیق بافت قدیمی و کل سیستم شهر و نظام منطقه‌ای نیاز است. از این رو، در تحقیق حاضر سعی شده از طریق تدوین استراتژی‌هایی، موضوع بهسازی در بافت فرسوده شهر کرج پرداخته شود. نتایج نشان می‌دهد که عامل‌های ایجاد بسترهای نهادی و قانونی مناسب به منظور مدیریت یکپارچه شهری، توانمندسازی و ظرفیت‌سازی در شهرداری‌ها و شوراهای اسلامی شهر از تأثیرگذارترین استراتژی‌های بازآفرینی بافت فرسوده شهر کرج به حساب می‌آیند. همچنین عوامل مؤثر بر سیاست‌های نوسازی عبارت است از: «ساده سازی فرایندها و مراحل اقدام برای نوسازی ساختمان‌ها در محلات فرسوده» و «حمایت از تشکیل دفاتر خدمات نوسازی محلات». به علاوه «استفاده از تشکل‌های مردم نهاد در محدوده و محلات فرسوده» به عنوان عوامل تأثیرپذیر بر موضوع نوسازی مشخص شدند. **واژه‌های کلیدی:** بافت فرسوده، نوسازی، بهسازی، شهر کرج.

^۱ . دانشجوی کارشناسی ارشد، رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری، موسسه آموزش عالی غیرانتفاعی مجازی نور طوبی، asgharkzmi@gmail.com

۱_ مقدمه

از مهم‌ترین معضلات شهرها بافت‌های ناکارآمد و فرسوده شهری است. بافت‌های فرسوده نوعی بیماری در ساختار مناطق شهری محسوب می‌شوند و عوامل زیادی در آنها دخیل‌اند که از آن میان می‌توان به عدم پیروی از یک برنامه منسجم، عوامل کالبدی، عملکردی، زیست محیطی، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و غیره اشاره کرد. بافت‌های فرسوده شهری همچون هر پدیده دیگری، دارای ابعاد گوناگونی است و باید در بررسی این بافت‌ها ابعاد گوناگون آن در نظر گرفته شود. در نظر نگرفتن ابعاد غیرکالبدی موجب شده است که مهم‌ترین ذی‌مدخلان اینگونه طرح‌ها یعنی شهروندان، نقش چندانی در مراحل مختلف آن نداشته باشند و مدیریت مشارکتی و محله محور جای خود را به رویکردهای بالا-پایین مدیریتی بدهد. عدم توجه به ابعاد اجتماعی و فرهنگی منجر به سرمایه‌گذاری در بافت جدید و عدم توجه به بافت قدیمی می‌شود، که نهایتاً به خروج ساکنان از محالته قدیمی می‌انجامد. اگر بهسازی حوزه‌های فرسوده مسکونی شهری را مداخله‌ای ارادی دانست که برای مقابله با زوال تدریجی بافت‌های شهری اعمال می‌شود و زوال تدریجی را پدیده‌ای تعریف کرد که هر بافت مداخله‌ای برای بهبود آن انجام نشود با آن روبرو خواهد شد مسئله از دو بعد فرهنگی و اجتماعی قابل بررسی می‌شود (محمدی، ۱۳۸۱). هسته قدیمی شهرها هویت مکانی شهرهای تاریخی را تشکیل می‌دهند روزگاری بسیاری از فعالیت‌های اقتصادی و اجتماعی فرهنگی و مذهبی در آنها متمرکز بوده و با تحولات مدرنیته و حضور اتومبیل دستخوش تغییرات اغلب نامناسب قرار گرفته است به مرور زمان این بافت با ارزش از نظر معماری هنری و تاریخی تبدیل به بافت ناکارآمد شده و اغلب فقط پوسته بیرونی آن محل فعالیت‌های شهری اقتصادی اجتماعی بوده و در لایه‌های درونی بسیار فرسوده و از نظر ساکنین اصلی خود تهی گردید و جای خود را به جمعیت مهاجر داده است هسته تاریخی شهر سازی متمایز از بافت تاریخی شهرهای مرکزی کشور هنوز از جمعیت اصلی خود تهی نبوده و فعالیت اقتصادی اغلب قسمت‌های آن در جریان است ولی از نظر کالبدی فیزیکی دستخوش تغییرات نامطلوب شده است و با نوسازی و بازسازی بی‌رویه در حال نابودی می‌باشد برای این بافت طرح ویژه تفصیلی در پانزده سال پیش تهیه شده ولی شواهد نشان می‌دهد این طرح با تأکید بر مداخله از نوع صرفه‌حفاظتی و حتی بهسازی محدود می‌باشد و در اجرا موفق نبوده است. مطالعه و احیای مراکز تاریخی شهرها و به عبارتی بهسازی بافت‌های قدیمی که نیاز جدی و ملموس به آن، امروزه آن را بعنوان امری محتوم، مورد توجه علاقه‌مندان و مسئولان قرار داده است، معلول برداشت‌های متفاوت لاقول در سه قرن اخیر در خصوص بینش، فرهنگ، سنت، هنر و معماری و در یک کلام شیوه زندگی می‌باشد. طی قرن اخیر شیوه زندگی ایرانی دچار تغییرات بنیادی و دگرگونی‌های اصولی شده به گونه‌ای که امروزه کمتر اثری از سابقه طولانی فرهنگ و تمدن غنی در گذشته در آن به چشم می‌خورد (دستمالچیان، ۱۳۷۴، ص ۴۳۵). مطالعات گوناگون در نواحی کهن و قدیمی شهرها در ایران نشان می‌دهد که نحوه برخورد با این نواحی عمدتاً مبتنی بر حفظ و مرمت تک بناهای با ارزش بوده و کمتر به برنامه ریزی مشخص برای باز زنده سازی و بازگرداندن زندگی اجتماعی- اقتصادی و فرهنگی این نواحی اندیشه شده است (بوچانی، ۱۳۸۳، ص ۹۵).

۲_ بیان مساله

امروزه یکی از مشکلات عمده شهرها وجود بافت‌های فرسوده در آنها است که خود سرآغاز بسیاری از مشکلات شهری شده و مسائل مختلف شهری را در پی داشته و زمینه ناپایداری را در بسیاری از شهرها فراهم کرده است (ابراهیم‌زاده و ملکی، ۱۳۹۱: ۲۱۸). به گونه‌ای که امروزه این بافت‌ها از هر لحاظ به خصوص ساختاری و عملکردی دچار کمبودهایی شده و آنگونه که باید جوابگوی نیاز ساکنین خود نمی‌توانند باشند چراکه زندگی سالم و باکیفیت شهری در این بافت‌ها جریان ندارد، عدم توجه به این بافت‌ها باعث عقب افتادن آنها از مسیر توسعه پایدار خواهد شد. ساکنان بافت‌های فرسوده با مشکلات متعدد اقتصادی و اجتماعی چون ناهمخوانی کالبد و فعالیت، وجود عناصر ناهمخوان شهری، کمبود سرانه برخی کاربری‌ها مانند فضاهای فراغت، فرهنگی و پارکینگ، فقدان سلسله مراتب مناسب در شبکه ارتباطی و عدم امکان نفوذپذیری به داخل بافت (خان، ۱۳۸۹: ۴۸). تراکم و تمرکز جمعیت و فعالیت‌ها، افول اقتصادی، افول کیفیت کالبدی، کاهش ارزش‌های محله‌ای و مسکونی، افول کیفیت‌های اجتماعی، شرایط نامطلوب زیست- محیطی، دشواری‌های دسترسی و مشکلات ترافیکی و انحطاط کیفیت‌های فرهنگی و بصری (داوودپور و همکاران، ۱۳۹۰: ۳۰) دست به‌گریبان هستند. این معضلات از علل ایجاد توسعه بافت فرسوده بوده و بدون شناخت و چاره‌اندیشی برای کاهش و یا رفع

آنها نمی‌توان اقدامات مفیدی را برای توسعه پایدار محلات صورت داد. با توجه به مشکلات متعدد برای بافت‌های فرسوده، این مسئله تبدیل به تهدیدی انسانی، اجتماعی و اقتصادی برای شهرها شده است (محمد صالحی و همکاران، ۱۳۹۲:۷۴). زمینه‌های فرسودگی و بررسی فرایند ایجاد بافت‌های فرسوده شهری، در ابعاد کالبدی، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی، زیست محیطی و حقوقی - مدیریتی است. این زمینه‌ها و ابعاد، تأثیرات شگرفی را در ایجاد فرسودگی محله‌های شهری به دنبال داشته است (مشکینی و همکاران، ۱۳۹۵: ۵۵۰).

بافت‌های فرسوده شهری در فرایند زمانی طولانی مدت شکل گرفته و تکوین یافته و امروزه در محاصره تکنولوژی عصر حاضر و توسعه شهری جدید گرفتار شده است. از مشخصات این بافت‌ها به خصوصیات همچون ریزدانی بناها، عرض کم معابر، قدمت زیاد ابنیه، غیرمقاوم بودن آنها، متروکه شدن برخی ساختمان‌ها، امکان جابه‌جایی جمعیت و فعالیت‌ها، جایگزینی فعالیت‌های ناسازگار، توان مالی پایین ساکنان و خدمات رسانی ضعیف می‌توان اشاره کرد. برای انسجام بخشی و نظام‌مند ساختن بافت‌های شهر که به دلایلی همچون نداشتن توجه لازم مدیریت شهری یا رشد سریع شهر، در حال تخریب و فرسودگی است، مدیریت شهری می‌تواند با شناخت نیازها، تنگناها، توان‌ها و فرصت‌های احیای بافت فرسوده از طریق تشریح مساعی و توانمندسازی ساکنان به ایجاد محیطی شایسته، برای سکونت ساکنان محلی اقدام کند. احیای بافت‌های فرسوده می‌تواند ارزش کالبدی را ارتقا داده و رغبت شهروندان به سکونت در آن را افزایش دهد. اگرچه این بافت در گذشته به مقتضای زمان عملکردهای منطقی و سلسله‌مراتبی داشته است، امروزه از لحاظ ساختاری و عملکردی دچار کمبودهایی شده است و آن گونه که باید و شاید نمی‌تواند پاسخ‌گوی نیاز ساکنان خود باشد. زندگی در چنین مکان‌هایی با فرسودگی، اغتشاش، هرج و مرج و فقدان مشارکت اجتماعی همراه است و در یک کلام، زندگی سالم شهری جریان ندارد. بر این اساس یکی از ضرورت‌های مهم شهر و شهرنشینی عصر حاضر بهسازی و نوسازی این بافت‌های شهری است. موضوع بهسازی بافت‌های فرسوده شهرها در یکی دو دهه اخیر مورد توجه برنامه‌ریزان و مدیران شهری قرار گرفته و کم و بیش اقدام‌هایی هم در این زمینه صورت گرفته است (حق پناه و همکاران، ۱۳۹۰).

کرج به مانند کلان‌شهری جوان که از عمر جدید آن (به عنوان هسته مکمل در مجموعه شهری تهران) کمتر از نیم قرن می‌گذرد، از جمله شهرهایی است که با توجه به ناسازگاری زمانی، بافت آن (معاصر سازی) با مشکل وجود ۷۸۵ هکتار بافت فرسوده شهری (طرح نوسازی و بهسازی بافت فرسوده کرج، ۱۳۹۳) روبه‌روست و بر این اساس، ضرورت ایمن‌سازی بافت‌های مسئله‌دار این شهر در ابعاد مختلف اجتماعی و زیست محیطی و کالبدی گریزناپذیر است (زیاری، ۱۳۸۹).

۳_ فرضیه تحقیق:

انجام طرح بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده می‌تواند در کاهش مشکلات شهری در شهر کرج تأثیرگذار باشد.

۴_ سوالات تحقیق:

چه اقداماتی را در کاهش مشکلات شهری در شهر کرج صورت گرفته است؟

چه افراد و سازمانی در انجام طرح بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهر کرج به چه میزان مشارکت دارند؟

۵_ اهداف تحقیق

۱- بررسی بافت فرسوده

۲- بررسی مشکلات بافت فرسوده

۶_ تعریف اشکال مداخله در بافت‌های فرسوده شهری

بهسازی^۲: بهبود بخشیدن به وضعیت بافت و عناصر درونی آن است و مجموعه اقداماتی را شامل می‌شود که در زمینه کالبدی همناخت با الگوی اولیه به حفاظت و نگهداری بافت و عناصر آن می‌پردازد و در زمینه غیر کالبدی، به رونق بخشی حیات درونی آن کمک می‌کند (سخایی و مهندسین مشاوران، ۱۰: ۱۳۸۵).

نوسازی^۳: زمانی انجام می‌شود که فضای موجود، از کارکردی مناسب و مؤثر برخوردار باشد ولی فرسودگی نسبی "کالبدی" سبب کاهش بازدهی و کارایی آن شده باشد (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۱).

بازسازی^۴: دگرگونی کامل پیشینه و ایجاد شرایطی جدید در بافت و یا عناصر آنرا برچیدن آثار گذشته و بنا نهادن ساخت و سازهای جدید دنبال می‌کند. مجموعه اقداماتی که منجر به شرایط کاملاً دگرگون شده نسبت به شرایط و محتوای پیشین می‌گردد (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۱).

۷_ پیشینه تحقیق

با توجه به اهمیت بررسی بافت‌های فرسوده و تأثیرات درخور آنها در توسعه پایدار شهری تاکنون پژوهش‌های متعددی در این راستا صورت گرفته است که از جمله می‌توان به پژوهش‌های زیر اشاره کرد:

به عنوان مثال، در حوزه نوسازی می‌توان به تجربیات محلات جهانگیر، کوزگونجوک، دره دیکمن در ترکیه (Nil UZUN^{۲۰۰۳})، برونزویل شیکاگو (Derek S. Hyra^{۲۰۰۸})، منطقه bercy در فرانسه و surrey در لندن (Suzy nelson, ^{۲۰۰۱})، و کلان شهر بیلباو در اسپانیا (Gentzane Lopez, ^{۲۰۱۰}) اشاره کرد.

در مطالعات داخلی نیز می‌توان به تجربیات محلات مختلف تهران مانند محله سیروس (اکبریور و همکاران، ۱۳۹۰)، محله شهید خوب بخت (آقاصفری و حاتمی نژاد، ۱۳۸۹)، محله دولاب (سجادی و همکاران، ۱۳۹۰) و شهرهای یزد (زیاری و همکاران، ۱۳۸۸)، بابل (لطفی و همکاران، ۱۳۸۹)، محله سرشور مشهد (رهنما، ۱۳۷۵) و بهشهر (میرکتولی، ۱۳۹۱) اشاره کرد.

در سال ۱۳۸۹، احمد پوراحمد و همکاران در مقاله ای با عنوان استفاده از راهبردهای مناسب تکنیک SWOT در بهسازی و نوسازی بافت فرسوده مطالعه موردی محله سیروس تهران به این نتیجه رسیدند که راهبردهای تولید شده بهسازی و نوسازی شهری است بنابراین بین این راهبردها، ابزار عمل برنامه ریزی (سرمایه گذاری دولتی، مقررات و ...) و سیستم تصمیم گیری هماهنگی و همسویی الزم به منظور تأثیر گذاری بر بافت فرسوده محله الزم است.

بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا (علی شمعی و احمد پوراحمد، ۱۳۸۴)، این کتاب پیرامون مسائل و مشکلات بافت‌های قدیم شهری و دتعاریف مفاهیم مرتبط با نوسازی و ذبهسازی شهری می‌باشد. به نظریات جهانی والگوهای ساماندهی بافت قدیم می‌پردازد.

بهسازی و نوسازی شهری (فلامکی، محمدمنصور، ۱۳۳۴) این کتاب سعی در معرفی و جمع بندی نظریه ها و شیوه های مرمت شهری در بافت‌های قدیمی دارد و به این منظور به بررسی مواردی چون تعاریف وازه های مرمت شهری، نظریات و تجربیات جهانی مرمت شهری می‌پردازد.

۸_ مبانی نظری

در تعریفی، بافت فرسوده شهری به عرصه هایی از محدوده قانونی شهرها 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. این بافت‌ها به دلیل فقر ساکنین و مالکین آنها امکان نوسازی خودبخودی را نداشته و انگیزه‌های برای سرمایه گذاری در این

^۲ . improvement

^۳ . Renovation

^۴ . Reconstruction

نوع از بافت ها وجود ندارد (معاونت شهرسازی و معماری شهر تهران، ۱۳۸۲). و در تعریفی دیگر بافت فرسوده شهری به بافتی اطلاق می شود که از ابعاد کیفی و کمی مسکن و همچنین از لحاظ تجهیزات و تاسیسات شهری در سطح پایینی قرار گرفته باشد (حبیبی، ۱۳۸۱). کوبین لینچ و جین جکوبز از جمله اندیشمندان و نظریه پردازان قرن بیستم هستند که در زمینه بهسازی و نوسازی شهری بر اساس شهرسازی انسانگرا اظهار نظر کرده اند. به اعتقاد لینچ باید در جریان بهسازی و نوسازی شهری، برنامه ریزی با مشارکت مردم و مشاوره با متخصصان و هماهنگی با مسئولان و مردم شهر صورت گیرد (شماعی، ۱۹۵: ۱۳۸۴). جین جکوبز (۱۹۶۱)، در زمینه بافت های فرسوده و قدیمی و در اصطلاح وی «بافت های مسله دار مزمن» به اصل روابط انسانی همسایگی و موضوع خود ترمیمی و شارکت مردم در امر بهسازی و بازآفرینی تأکید داشت (پاکزاد، ۱۳۸۶: ۱۲۸).

بررسی سیر تکاملی بازآفرینی شهری (بعد از انقلاب صنعتی تا اوایل قرن حاضر) بیانگر مراحل متفاوتی از دوره های تاریخی است که هر کدام از این دوره ها با هدف مرمت و بهسازی و نوسازی بافت های قدیمی شهری، بیانگر سطوح مختلفی از مداخله، دگرگونی در مفهوم و محتوای و وارد شدن جنبه ها و عرصه های جدید در مقوله مرمت شهری است (پورا احمد و همکاران، ۱۳۸۹: ۷۷). در جدول شماره ۱ سیر تکاملی دوره های متفاوت از برخورد با بافت های فرسوده شهری آورده شده است.

بافت فرسوده شهری به عرصه هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، برخوردار نبودن مناسب از دسترسی سواره، تاسیسات، خدمات و زیرساخت های شهری آسیب پذیر بوده و از ارزش مکانی و محیطی و اقتصادی نازلی برخوردار است. این بافت ها به دلیل فقر ساکنان و مالکان آنها امکان نوسازی خود به خودی را نداشته و نیز سرمایه گذاران انگیزه ای برای سرمایه گذاری در آن را ندارند. از آنجا که نیروهای متحول ساز درون این بافت ها، قدرت و سرعت لازم برای همگام کردن خود با سایر بخش های شهر را نداشته اند، این بافت ها اجباراً حرکتی واپس گرا را در پیش گرفته و روز به روز از گردونه توسعه پویای شهر دور می شوند (درودی و خوشاب، ۱۳۹۳).

جدول ۱. سیر تکاملی دوره های متفاوت از برخورد با بافت های فرسوده شهری

نوع سیاست هردوره	دهه ۱۹۵۰ بازسازی	دهه ۱۹۶۰ بازسازی	دهه ۱۹۷۰ نوسازی	دهه ۱۹۸۰ توسعه مجدد	دهه ۱۹۹۰ بازآفرینی
راهبرد اصلی و جهت گیری	بازسازی و گسترش مناطق قدیمتر شهرها و شهرک ها اغلب بر اساس یک طرح جامع، رشد حومه نشینی	تداوم راهبردهای دهه ۱۹۵۰ رشد حوم های و حاشیه ای، برخی تلاش ها اولیه در توانمندسازی	تمرکز بر روی نوسازی در جای اولیه خود و طرح های واحد همسایگی؛ کماکان توسعه در حاشیه شهر	طرح های متعدد بزرگ برای توسعه و توسعه مجدد پروژه های کلان مقیاس پرهزینه پروژه های خارج از شهر	حرکت به سوی شکل جامعتری از سیاستگذاری و اعمال تمرکز بر روی راه حل های یکپارچه
دست اندرکاران	دولت ملی و محلی، پیمانکاران و توسعه دهندگان خصوصی زمین و املاک	حرکت به سوی توازن بیشتر میان بخش های عمومی و خصوصی	نقش رو به افزایش بخش خصوصی و تمرکززدایی با واگذاری قدرت بیشتر به دولت محلی	تأکید بر نقش بخش خصوصی و کارگزاران خاص افزایش شارکت	شارکت به عنوان رویکرد غالب
کانون اقتصادی	سرمایه گذاری بخش عمومی با مداخله نسبی بخش خصوصی	ادامه روند دهه ۱۹۵۰ با افزایش اثر سرمایه گذاری بخش خصوصی	محدودیت منابع بخش عمومی و رشد سرمایه گذاری بخش خصوصی	تسل بخش خصوصی با تأمین گزینش بودجه از سوی بخش عمومی	توازن بیشتر میان بودجه تأمین شده از سوی بخش عمومی، خصوصی و داوطلبانه
محتوای اجتماعی	بهبود معیارهای زندگی و ساخت مسکن	بهبود اجتماعی و رفاه	اقدام اجتماع مدار و اختیار بیشتر	گروه های اجتماعی خودیار با حمایت بسیار گزینشی دولت	تأکید بر نقش گروه های اجتماعی
تأکید فیزیکی	جایگزینی نواحی درونی و توسعه حاشیه ای	تداوم برخی رویکردهای دهه ۱۹۵۰ موازی با توانمندسازی نواحی	نوسازی های گسترده بیشتر در مناطق شهری قدیمی تر	طرح های بزرگ جایگزینی و توسعه جدید، طرح های کلان مقیاس پرهزینه	میانته روتر از دهه ۱۹۸۰ توجه به میراث و نگاهداشت انبیه
رویکرد محیطی	منظرسازی و تا حدودی گسترش فضای سبز	بهسازی های گزینشی	بهسازی محیطی همراه با برخی ابتکارات	افزایش توجه به رویکردی گسترده تر نسبت به محیط	معرفی ایده گسترده تری از پایداری محیط

مآخذ: رابرتز به نقل از صحنی زاده و ایزدی، ۱۳۸۳.

۹_ سیاست‌های نوسازی

سیاست گذاری‌ها و برنامه‌ریزی جامع برای نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و توجه به سازگاری این سیاست‌ها با ساختارهای اجتماعی و فرهنگی و زیست محیطی، موجب توسعه پایدار شهری خواهد شد (زیاری، ۱۳۸۸). در زیر به برخی از این سیاست‌ها می‌پردازیم:

الف) انجام اقدامات مربوط به حوزه احیا، بهسازی و نوسازی در چارچوب نظام هماهنگ در سیاست گذاری توسعه شهرها با اولویت بخشی به سیاست توسعه درونی مانند ایجاد بسترهای نهادی و قانونی مناسب، به منظور مدیریت محدوده‌ها و محله‌های هدف در ذیل مدیریت یکپارچه شهری.

ب) تهیه طرح‌ها و تنظیم برنامه‌های احیا (باززنده سازی) و بهسازی و نوسازی بر اساس تقاضای واقعی ساکنان و به فراخور ویژگی‌های اقتصادی - اجتماعی و کالبدی، به منظور بهبود کیفیت زندگی، تقویت و ارتقای هویت محله‌ها و رفع مشکل ریزدانی با ایجاد برنامه‌های تجمیع (سند ملی راهبردی، ۱۳۹۳)

ج) جلب مشارکت ساکنان و شاغلان در زمینه احیا و بهسازی و نوسازی با تأسیس سازمان‌های مرد نهاد و دفاتر خدمات نوسازی و دفاتر تسهیل گر.

د) تسهیل سرمایه گذاری و ایجاد نظارت‌های مناسب به منظور ترغیب و سرمایه گذاری ساکنان، مالکان مستغلات و بخش خصوصی در مسئله نوسازی.

ه) شناسایی، حفظ، تقویت و بهره‌گیری از ظرفیت‌ها و قابلیت‌های کالبدی، اجتماعی و اقتصادی و محیطی اماکن و محدوده‌های تاریخی - فرهنگی شهرها در مسیر احیا و بهسازی و نوسازی.

ی) تنظیم نظام تأمین مالی مناسب برای تحقق طرح‌ها و برنامه‌های احیا و بهسازی و نوسازی (فرجی و همکاران، ۱۳۹۶).

جدول ۲. سیاست‌های نوسازی.

ردیف	مهم‌ترین سیاست‌های نوسازی بافت فرسوده شهر کرج
۱	تدوین راهکار مناسب برای مشارکت مرد در عمران و بهسازی بافت‌های فرسوده
۲	توسعه کمی و کیفی فعالیت‌های اقتصادی
۳	تدوین سازوکارهای حمایتی برای تسریع فرایند بهسازی و نوسازی محلات فرسوده
۴	ملاحظات زیست محیطی در عمران شهری و مدیریت فضا
۵	بهبود کیفیت خدمات عمرانی
۶	بسته‌های تشویقی شهرداری برای سرمایه‌گذاران در محدوده بافت‌های فرسوده
۷	گسترش نهادهای مردمی و طراحی شیوه‌های مشارکت آنها
۸	اجرای پروژه‌های محرک توسعه، پشتیبان و زیربنایی در محلات فرسوده
۹	بسترسازی مدیریت یکپارچه در محدوده بافت فرسوده
۱۰	استفاده از ظرفیت فکری و مالی مردم
۱۱	زمینه سازی برای تسریع در مسئله نوسازی و بهسازی با تأکید بر مشارکت اجتماعی

ماخذ: فرجی و همکاران، ۱۳۹۶.

۱۰_ اهداف اساسی نوسازی و بهسازی بافت‌های قدیمی و فرسوده شهرها:

اهداف اساسی نوسازی و بهسازی بافت‌های قدیمی و فرسوده شهرها توسعه محیط زندگی برای انسانهاست. این اهداف در قالب اهداف اجتماعی - فرهنگی و اقتصادی جای می‌گیرند. فضاهای ساخته شده شهری از نظر اقتصادی حاصل سرمایه‌گذاری و ترکیبی از نیروی کار انسانی، مهارت‌ها، مواد و مصالح گوناگونی هستند و با وجود گذشت زمان و فرسوده شدن، هنوز هم به بسیاری از احتیاجات روزمره زندگی پاسخ می‌دهند و با سرمایه‌گذاری در جهت حفظ و تقویت و در مواردی با ایجاد تغییراتی در آنها به منظور پاسخگویی به احتیاجات جدید می‌توان از هدر رفتن سرمایه‌های اقتصادی جلوگیری کرد و تاسیسات و تجهیزات جدید زندگی را به جای گسترش بیش از حد در زمین‌های بکر و حاشیه‌ای شهر، به درون این بافت‌های قدیمی برد و با بهسازی و نوسازی دوباره احیا کرد. اگر ارزش‌های اقتصادی به تنهایی مدنظر باشند ممکن است نوسازی و بازسازی، زمینه ساز شهرسازی تعویضی شود. از اینرو در مورد بافت‌های تاریخی شهرها

ضرورت فرهنگی احیای آنها باید مد نظر باشد. بنابراین سازه های تاریخی - فرهنگی شهر شامل بناها و فضاهای شهری که حامل ارزش فرهنگی - تمدنی اند نیازمند حفاظت اند. این سازه ها علاوه بر اینکه برای نسل های امروز و فردا حامل پیام های مفید و ارزنده ای اند، بخشی از مشترکات یک ملت و عامل وحدت نیز به شمار می آیند (ابلقی، ۱۳۸۰: ۱۱۳).

۱۱_ مهمترین جنبه های اهمیت و ضرورت اهداف بهسازی ونوسازی شهری را به شرح زیر می توان برشمرد:

- بهسازی و نوسازی شهری دنبال تامین کارایی مطلوب، عدالت، کیفیت محیطی، ایمنی و امنیت، بهداشت، آسایش و زیبایی فضاهای شهری است.
- بهسازی و نوسازی شهری در مراکز قدیم شهری میتواند رابطه تاریخی - فرهنگی مردم را با گذشته خویش به نحوی ملموس تر برقرار سازد، گذشته ای که امروز در حال تحول و تکامل است و نه تکرار.
- رشد و گسترش شهرها در چند دهه اخیر بویژه در کشورهای جهان سوم از جمله، موجب گسترش بافت های خودرو و به عبارتی دیگر اسکان های غیر رسمی و شهر سازی نامتناسب با نیازهای زمان حاضر شده است، از این رو بهسازی ونوسازی شهری بسیار ضروری است.
- گسترش و رشد شهرهای جهان سوم، از جمله ایران در نیم قرن اخیر بسیار زیاد و بی رویه بوده و به اصول و روش های سالم سازی شهری ضمن حفظ هویت فرهنگی و ملی بسیار ضروری است که اندیشمندان رشته های گوناگون باید بدان بپردازند.
- نوسازی و بهسازی شهر دارای ابعاد گوناگونی است. از جمله بهسازی و نوسازی کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، سیاسی، اداری و بطور کلی فرهنگی است، به عبارتی دیگر حفظ هویت و حیات شهری در نوسازی و بهسازی باید همه جانبه باشد.
- نوسازی و بهسازی کالبدی شهر برای ساماندهی فضایی - کالبدی شهرها، نحوه استفاده از زمین، ضوابط منطقه بندی، ضوابط ساختمان سازی، تامین معیارهای ساخت و ساز و مرمت و آسایش زیستی باری سازه های شهری متناسب هر منطقه جغرافیایی است.
- بهسازی و نوسازی شهر با شهر سازی بی هویت و تعویضی متفاوت است. در شهر سازی تعویضی صرفا فضاهای کالبدی بی هویت شکل می گیرند. اما در بهسازی و نوسازی شهری به هماهنگی و سازگاری با محیط طبیعی و سازمان اجتماعی - فرهنگی جامعه توجه می شود.
- بهسازی ونوسازی شهر مانع گسستگی اجتماعی و ناهنجاریهای رفتاری، روانی، شغلی و... می شود.
- شهر همانند موجودی زنده است و هرگونه مداخله باید هماهنگ با مفهوم و معنای زندگی آن محیط جغرافیایی باشد. داشتن مرکز بعنوان قلب همراه با شاخص های خاص خود و نیز مرکز محله های شهر یک سازمان دهنده فضاهای کالبدی شهر باشند ضروری است.
- نوسازی و بهسازی شهری به دنبال تطبیق فناوری جدید از جمله حمل و نقل و اتباطات و سایر خدمات زیستی با سازمان فضایی کالبدی شهر قدیمی است، از این رو تلفیق شیوه های جدید با روش های سنتی و بومی ضروری است (شماعی، پوراحمد، ۵- ۱۳۸۴: ۲۹).

۱۲_ الگوها و راهبردهای بهسازی و نوسازی:

بدیهی است که در هر بافت شهری متناسب آن باید از راهبردها و راهکارهای مناسب استفاده کرد و استفاده از راهبردها بصورت یکسان برای تمامی بافت‌های شهری بدون در نظر گرفتن ویژگی‌های و شرایط خاص هر بافت، اشتباهی محض و چه بسا خطرناک است (حیدر نتاج ۱۳۸۶: ۷۲-۴۶). لذا نمونه‌های از راهبردهای بهسازی و نوسازی شهر را مشخص و تبیین می‌کنیم:

(الف) ساماندهی حمل و نقل بافت‌های قدیم شهری مهمترین عامل رکود و فرسودگی بافت‌های قدیم شهری نارسایی شبکه گذر گاهی و تسهیلات حمل و نقل شهری است.

(ب) طراحی بهینه فضاهای شهری

مقوله طراحی شهری بدلیل دامنه وسیع آن و به لحاظ میزان و نوع مداخله در بافت، ضمن داشتن تنوع در اقدامات پیشنهادی به لحاظ پاسخگویی به تمام نیازهای کالبدی و عملکردی اهمیت و ضرورت دنسبتا زیادی دارد. پرداختن به برنامه ریزی برای بخشی از یک بافت شهری قدیمی نمیتواند فارغ از ایده‌های شکل دهنده ساختار کلی شهر انجام پذیرد.

۱۳_ اهمیت و ضرورت بهسازی و نوسازی شهر

نوسازی و بهسازی شهری پیشینه بسیار طولانی دارد. با آغاز ساخت نخستین شهرها به دست بشر، بهسازی و نوسازی شهری هم آغاز شد. به نظر بعضی از محققان، نوسازی و بهسازی شهری مربوط به سال‌های پس از انقلاب صنعتی بویژه قرن نوزدهم به بعد است. عناصر و فضاهای بافت شهری عمری محدود دارند و با گذشت زمان دچار تغییر و فرسودگی می‌شوند. به عبارتی دیگر هیچ فضایی و بنایی بدون بهسازی و نوسازی و مرمت نمی‌تواند دوام و بقای طولانی داشته باشد (پوراحمد و شمعی، ۱۳۸۵: ۲۵)

۱۳_۱_ ضرورت اجتماعی بهسازی و نوسازی شهر

بافت‌های قدیمی به دلیل قدمت و فرسودگی و تخریب ناشی از آن و کمبود و حتی نبود تأسیسات و تجهیزات شهری، دچار نارسایی‌هایی در پاسخگویی به نیازهای امروز زندگی شده‌اند. به همین دلیل جمعیت بومی ساکن این بافت‌ها به حاشیه شهرها مهاجرت می‌کنند و مهاجران روستایی و اقشار کم درآمد جایگزین آنها می‌شوند. تنها انگیزه ساکنین جدید برای زندگی داشتن یک سرپناه است. آنها در این بخش از شهر با توجه به نازل بودن قیمت مسکن اسکان می‌یابند. به تبع آن بی‌ثباتی اجتماعی-اقتصادی و فرهنگی در این محله‌ها پدید می‌آید و افزایش پیدا می‌کند. در نتیجه روند فرسودگی و تخریب بافت شهری شدت می‌گیرد. زندگی در چنین مکان‌هایی با افسردگی، اغتشاش، هرج و مرج و فقدان مشارکت اجتماعی همراه است و در یک کلام زندگی سالم شهری جریان ندارد. براین اساس یکی از ضرورت‌های مهم شهر و شهرنشینی عصر حاضر بهسازی و نوسازی این بافت‌های شهری است. از طرف دیگر به لحاظ بعد فرهنگی و اجتماعی باید توجه داشت که حفظ یک فرهنگ یکپارچه و منسجم یکی دیگر از مسائل بحث برانگیز در فرآیند نوسازی شهری است. فرهنگ را می‌توان تحت عنوان بنابراین فرهنگ شهری شیوه زندگی مردم، احساس جمعی، تاریخ، سنت‌ها و ارزش‌های مشترک تعریف کرد (Nozick, ۱۹۹۲). بنابراین فرهنگ شهری با محیط شهری مصنوع و ساختار اجتماعی آن ارتباط مستقیم دارد و با تغییرات این دو فرهنگ شهری نیز دچار تغییر می‌شود. تغییرات ایجاد شده از طریق نوسازی شهری در محیط اجتماعی، طبیعی و مصنوع یک شهر می‌تواند آثاری جدی بر فرهنگ شهری برجای گذارد. بنابراین حصول اطمینان از اینکه در فرآیند نوسازی شهری فرهنگ ملی از بین نمی‌رود، امری ضروری است (رسولی و همکاران، ۱۳۹۵).

۱۳_۲_ ضرورت اقتصادی بهسازی و نوسازی شهر

از آنجا که بافت‌های قدیم بیشتر در بخش مرکزی شهرها واقع شده و عمدتاً بازار را در خود جای داده‌اند، مجموعه شهری امتیاز و موقعیت مکانی بسیار خوبی دارند، بر این اساس امتیازهای اقتصادی بسیاری به شرح زیر دارند:

- سهولت دسترسی به تمام نقاط شهر و خدمات رسانی تسهیلات شهری از مرکز شهر
- وجود زمینه‌های رشد و توسعه صنعت توریسم از طریق صنایع دستی و کوچک بومی هر ناحیه جغرافیایی

• وجود توان بالقوه مناسب برای توسعه مناطق مسکونی، دارا بودن امکانات و تأسیسات زیربنایی هر چند اندک در مقایسه با زمین های بکر حاشیه شهر (پوراحمد و شمعی، ۱۳۹۵، ۲۵).

وجود چنین امتیازهای اقتصادی ضرورت توجه به امر بهسازی و نوسازی اینگونه بافتها را دوچندان می کند. ضرورت های اقتصادی محلی در بهسازی بافت های قدیمی، بیشتر ناشی از تخلیه تدریجی محل از ساکنان فعال و مهاجرت اقشار پردرآمد و اصیل مناطق قدیمی و جایگزینی آنها با مهاجرین فقیر از نظر اقتصادی و فرهنگی است. ساکنان جدید که هم فقر اقتصادی و هم فقر فرهنگی دارند، فاقد هر گونه وابستگی به این مناطق هستند. از سوی دیگر به منظور پیشگیری از بروز و گسترش انواع بزهکاری های اجتماعی و واگذاری بافت های قدیمی به فعالیت های ضعیف اقتصادی و رده پایین سبب کاهش ارزش های فرهنگی در آن شده است (رسولی و همکاران، ۱۳۹۵).

۱۴_ روش شناسی تحقیق

این تحقیق به روش تحلیلی توصیفی و با بهره گیری از روش اسنادی- کتابخانه ای بدست آمده و در بخش اسنادی- کتابخانه ای از کتب مرتبط، مقالات، اینترنت و ... بهره گرفته شده و نهایتاً در قالب نتیجه گیری و جمع بندی ارائه شده است.

۱۴_۱_ محدوده مورد مطالعه

کرج به عنوان مکانی شهری در جوار تهران و در شاهراه ارتباطی پایتخت با غرب و شمال غرب کشور، علاوه بر نقش های اقتصادی و خدماتی همواره نسبت به سرریزهای جمعیتی تهران دو نقش عمده زیر را ایفا کرده است. از یک طرف نسبت به مهاجرت های استانی با پایتخت سهم تعدیل کننده و کنترل کننده داشته است و از طرف دیگر، سکونت گاه و خوابگاه هزاران انسانی شده است که در طول روز در تهران به فعالیت مشغولند (علیپور، ۱۳۹۳). بافت فرسوده شهر کرج در محدوده مصوب کمیسیون ماده پنج وسعتی حدود ۵۵۱ هکتار داشته ولیکن در بررسی های صورت گرفته شده توسط شرکت مهندسی مشاور خودآنود در سال ۱۳۹۳ شمسی وسعت نهایی بافت فرسوده کرج قریب به ۶۸۰ هکتار می باشد که آخرین مساحت بلوک های فرسوده شهر کرج با احتساب محدوده های نیازمند طرح های توانمندسازی را حدود ۷۰۰ هکتار تعیین شده است (۲۰۱۴، Rehabilitation plan for the worn out tissue of Karaj).

۱۵_ یافته های تحقیق

نگرش ها و دیدگاه های مختلفی در خصوص نوسازی بافت های فرسوده در محلات فرسوده وجود دارد. طبق آخرین آمار، در حال حاضر ۷۶۳۵۴ هکتار بافت فرسوده در ۴۹۵ شهر کشور وجود دارد که در قانون برنامه پنجم توسعه (ماده ۱۷۱) بر لزوم نوسازی و احیای سالیانه ۱۰ درصد از این بافت تأکید شده است. البته تاکنون این امر محقق نشده است و تنها ۱۳ درصد از این بافتها در برنامه چهارم و پنجم توسعه، بهسازی و نوسازی شده اند. همچنین ۵۵ هزار هکتار به سکونت های غیر رسمی اختصاص پیدا می کند که در مجموع شهرهای کشور، ۱۳۱ هزار هکتار بافت نامطلوب وجود دارد و ۲۱ میلیون نفر از جمعیت شهری در این بخش ها زندگی می کنند (شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی، ۱۳۹۳).

در واقع از جنبه روش شناختی و نظری مشکل اصلی از سوی شهرداری و سازمان نوسازی است که به نوسازی محله به مثابه یک پروژه نگاه می کند و نه مانند فرایندی پویا، مستمر، و بلندمدت. به منظور مقابله و مواجهه با هرگونه بحران و مخاطره، سازمان ها و طرح هایی در زمینه بازآفرینی بافت فرسوده شهر کرج با توجه به رویکردها و شاخص های بازآفرینی پایدار، تاب آوری و مدیریت بحران مدنظر است. در چنین شرایطی لازم است با استفاده از سیاست های مناسب به احیاء این بافتها پرداخته شود. احیاء به مفهوم بازگرداندن زندگی در محلات قدیمی، بیش از هر چیز مستلزم رفع موانع قانونی فعلی از یکسو و توانمندسازی مردم محله به معنای واگذاری اختیارات لازم برای تصمیم گیری و ایجاد تشکل های اجرایی، فراهم آوردن خدمات مشاوره ای برنامه ریزی و طراحی و نیز اقدام شهرداری منطقه در رفع معضلات کالبدی- اجتماعی محله و ایجاد تسهیلات لازم از سوی دیگر می باشد.

۱۶_ نتیجه‌گیری و پیشنهادات

بافت‌های فرسوده، محدوده‌های آسیب‌پذیر شهر محسوب شده که نیازمند برنامه‌ریزی و مداخله هماهنگ برای ساماندهی و ارتقاء کیفیت سکونت است. در مصوبه شورای عالی شهرسازی، معیارهایی چون ریزدانی، ناپایداری، نفوذناپذیری برای شناسایی بافت‌های فرسوده مشخص گردیده است. احیای بافت‌های فرسوده، عموماً ارزش افزوده قابل توجهی را در پی دارد، این فرآیند باید به گونه‌ای طراحی شود که مالکان ساکن در بافت فرسوده نیز از این روش افزوده ایجاد شده بهره ببرند چرا که در غیر اینصورت این مالکان که معمولاً توانایی سکونت در بافت‌های مناسب شهری را ندارند به دیگر بافت‌های فرسوده منتقل خواهند شد. با توجه به این شاخص‌ها در شهر کرج در بخش‌های مرکزی شهر بافت‌های به‌عنوان بافت فرسوده شناسایی شده‌اند. عملی و اجرایی شدن پروژه‌های نوسازی با حضور و مشارکت مردم تحقق‌پذیر است. این مسئله نه تنها در تحقق این پروژه‌ها مؤثر است، بلکه از طریق درگیرکردن مردم با محیط زندگی خود، از انواع کمک‌های مردمی (مالی و نیروی انسانی) استفاده کرده و آنان را به محل سکونت خود حساس می‌کند. بدین ترتیب مردم خود را در برابر سکونتگاه خود مسئول دانسته و پایداری طرح‌های شهری تضمین می‌شود. از این رو توجه به نیازها و خواسته‌های شهروندان و لحاظ کردن آنها در طرح‌های شهری باید سرلوحه هرگونه اقدام و برنامه‌ریزی قرار گیرد. در واقع به اعتراف بسیاری از صاحب‌نظران، موفق نبودن بسیاری از پروژه‌های شهری از همین بی‌توجهی‌ها و انطباق نداشتن اهداف و پیشنهادهای طرح‌ها با اولویت و علایق شهروندان است. نظام برنامه‌ریزی شهری در بافت فرسوده در عمل نیاز به مدیریتی دارد که بتواند اسباب و لوازم لازم را برای اجرای برنامه‌ها و طرح‌های خود در امر بهسازی و نوسازی به کار گیرد تا اهداف و مقاصد در نظر گرفته شده را به تحقق درآورد. مدیریت شهری برای اجرای برنامه‌ها و توسعه شهری نیازمند اداره‌اموری است که در سازمان اجرایی شهری وجود دارد و آن وظایف شامل برنامه‌ریزی، سامان‌دهی، هماهنگی، کنترل و نظارت، هدایت و رهبری است.

با توجه به موارد مذکور می‌توان پیشنهادهای زیر را در این زمینه ارائه داد:

- توجه ویژه به مشارکت اقشار گوناگون و کسب نظرات متنوع جهت بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر.
 - ارائه برنامه‌ریزی‌های درست و مناسب همانند بسته‌های تشویقی تراکم و وام‌های فرسوده و غیره جهت بالا بردن میزان مشارکت و احساس مسئولیت و حس تعلق مکانی به منطقه.
 - عدم نظارت بر ساخت و سازها مسئله ایست که به گسترش بیشتر اسکان غیر رسمی کمک می‌کند، چرا که در این شرایط، افراد با کمترین هزینه می‌توانند صاحب مسکن شوند، بنابراین باید با قانونمند نمودن ساختمان‌سازی و نظارت بر آن، از هجوم گستره مهاجران به بافت فرسوده جلوگیری کرد.
- این در حالی است که امروزه در عمل، سیاست‌های مداخله در کشور ایران تنها از بعد کالبدی و تأکید بر نوسازی است. با نگاهی به روند تحولات و تغییرات بافت‌های فرسوده شهری در شهر کرج، می‌توان ادعا کرد به طور کلی استراتژی دولت تاکنون در نوسازی بافت فرسوده موفقیت آمیز نبوده است و روند بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری در گذشته و حال نشانگر آن است که اقدامات دولت و شهرداری‌ها، در این زمینه در مقیاس بسیار محدود و بدون توجه به ابعاد اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی اینگونه بافت‌ها انجام گرفته است.

۱۷_ منابع

- اکبرپور، محمد؛ پوراحمد، احمد؛ عمران زاده، بهزاد (۱۳۹۰)، «زیایی میزان مشارکت مردم در بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده»، فصلنامه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دوره ۱۶، تابستان ۱۳۹۰، «نمونه موردی: محله سیروس تهران
- آقاصفیری، عارف؛ حاتمی نژاد، حسین؛ پوراحمد، احمد؛ رهنمایی، محمدتقی؛ منصور، سیدامیر؛ کلاتری خلیل آباد، حسین (۱۳۸۹)، فصلنامه مطالعات شهر ابراهیم زاده، عیسی و گل آفرین، ملکی (۱۳۹۱) تحلیلی بر ساماندهی و مداخله در بافت فرسوده شهری، مطالعه موردی شهر خرم آباد، فصلنامه پژوهشهای جغرافیای انسانی، دوره ۴۴، شماره ۳، صص. ۲۳۴-۷۲.
- بوچانی، محمد حسین (۱۳۸۳) نوسازی بافت کهن قزوین آزمون برای مدیریت شهری. مجله شهرداری ها. سال ششم، شماره ۳۱.
- پاکزاد، جهانشاه (۱۳۸۶) سیر اندیشه ها در شهرسازی، تهران: انتشارات شهرهای جدید.
- پوراحمد، احمد؛ حبیبی، کیومرث؛ کشاورز، مهناز (۱۳۸۹) سیر تحول مفهوم شناسی بازآفرینی شهری به عنوان رویکردی نو در بافتهای فرسوده شهری، مجله شهر ایرانی - اسلامی، شماره ۱، دوره ۱، صص ۹۳-۷۳.
- پوراحمد، احمد و شماعتی، علی (۱۳۹۵)، بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، دانشگاه تهران، تهران
- حبیبی، محسن و مقصودی، ملیحه (۱۳۸۱)، مرمت شهری، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ اول
- خانی، علی (۱۳۸۹) بافتهای فرسوده شهر تهران، مسائل و راهبردها، نشریه اینترنتی نوسازی، شماره ۱۰.
- داوودپور، زهره؛ نیک نیا، ملیحه (۱۳۹۰) بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری راهبردی به سوی دستیابی به ابعاد کالبدی توسعه پایدار شهری (مطالعه موردی: بافت فرسوده کوی سجادیه)، فصلنامه آمایش محیط، دوره ۴، شماره ۱۵، صص ۵۷-۳۱.
- درودی، محمدهادی؛ خوشاب، علی (۱۳۹۳)، «ارزیابی و تحلیل شاخص های تعیین محدوده بافت های فرسوده شهری در ایران»، ششمین کنفرانس ملی برنامه ریزی و مدیریت شهری، مشهد.
- دستمالچیان، محمدجواد (۱۳۳۴)، بافت های تاریخی را حفظ کنیم. مجمع مقالات کنگره تاریخ معماری و شهرسازی ایران، سازمان میراث فرهنگی، جلد چهارم.
- رهنما، محمدرحیم (۱۳۷۵)، معرفی و ارزیابی تئوری اصالت بخشی در فرایند احیای بافت های قدیم شهری (نمونه: محله سرشورمشهد)، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، شماره پیاپی ۴۲، مشهد.
- رسولی، سیدحسن، مومن پور آکردی، سکینه، عظیمی زاده، الهام، قاسمی طاهری، سیدمریم (۱۳۹۵)، ضرورت بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری (مطالعه موردی: شهر ساری)، سومین کنفرانس بین المللی پژوهشهای نوین در مدیریت، اقتصاد و علوم انسانی، ۱۶ خرداد ۱۳۹۵، باتومی گرجستان.
- زیاری، کرامت الله؛ ده چشمه، مصطفی؛ پوراحمد، احمد؛ قالیباف، محمدباقر (۱۳۸۹)، «اولویت بخشی به ایمن سازی بافت فرسوده کلان شهر کرل با استفاده از مدل ارزیابی چندمعیاری». فصلنامه پژوهش های جغرافیای انسانی، شماره ۷۹، بهار ۱۳۹۱.
- سجادی، ژیلا؛ پورموسوی، سیدموسی؛ اسکندرپور، مجید (۱۳۸۰)، «بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری با تأکید بر مشارکت مردمی (مطالعه موردی: محله دولاب تهران)». فصلنامه آمایش محیط، دوره ۴، پاییز ۱۳۹۰.
- شماعتی، علی و پوراحمد، احمد (۱۳۸۴)، بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه جغرافیا، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، (۱۳۹۳) شیوه نامه تعیین محله ها و محدوده های هدف بازآفرینی شهری و راهکارهای اجرایی آن. وزارت راه و شهرسازی.
- شیوه نامه تعیین محله ها و محدوده های هدف بازآفرینی شهری و راهکارهای اجرایی آن، شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی، ۱۳۹۳.

- صحنی زاده، مهشید و ایزدی، محمد سعید (۱۳۸۳) حفاظت و توسعه شهری: دو رویکرد مکمل یا مغایر؟، فصلنامه شهرسازی و معماری آبادی، سال ۱۴، شماره ۴۳، صص ۲۲-۱۲.
- علیپور، سمیه، (۱۳۹۳)، اسلام آباد؛ سکونتگاه‌های غیررسمی از اسکان تا تخریب (تپه مرادپاب کرج).
- فرجی، امین، میره ای، محمد، شارقیریا لکاترین (۱۳۹۶)، بررسی سیاست‌های نوسازی بافت فرسوده شهری (مورد مطالعه: شهر کرج). پژوهش‌های جغرافیای برنامه ریزی شهری، دوره ۵، شماره ۱، بهار ۱۳۹۶، صص ۷۲-۵۵.
- لطفی، صدیق؛ ملک‌شاهی، غلامرضا؛ مهدوی، مهدیه (۱۳۸۹)، «برنامه ریزی راهبردی به منظور بهسازی بافت‌های فرسوده شهری - نمونه مورد مطالعه: شهر بابل»، فصلنامه جغرافیای انسانی، سال سو، شماره اول.
- مشکینی، ابوالفضل؛ موحد، علی؛ احمدی فرد، نرگس، (۱۳۹۵) بررسی سیاست بازآفرینی در بافت‌های فرسوده شهری با استفاده از ماتریس QSPM و SWOT (مطالعه موردی: منطقه ۱۲ کلانشهر تهران)، پژوهش‌های جغرافیای برنامه ریزی شهری، دوره ۴، شماره ۴، صص ۵۶۸-۵۴۹.
- محمد صالحی، زینب؛ شیخی، حجت؛ رحیمیون، علی اصغر (۱۳۹۲) بهسازی کالبدی - محیطی بافت مرکزی شهر با رویکرد توسعه شهری پایدار، مجله مطالعات شهری، دوره ۲، شماره ۷، صص ۸۸-۷۳.
- میرکتولی، جعفر؛ علیپور، عباس؛ حسنی، عباسعلی (۱۳۹۱)، «بررسی اثر سیاست‌های حمایتی دولت در مدیریت توسعه بافت‌های قدیمی و فرسوده شهری، مطالعه موردی شهر بهشهر»، مجله آمایش جغرافیایی فضا، دوره دو.

- Derek S.Hyra, (۲۰۰۸), »The New Urban Renewal: The Economic Transformation of Harlem and Bronzeville«, University of Chicago Press
- Nil uzun, (۲۰۰۳), The Impact of urban Renewal and Gentrification on Urban Fabric: Three Cases in Turkey.
- Suzy nelson, publish online (۲۰۰۹), The Nature of Partnership in Urban Renewal in Paris and London..
- Rehabilitation plan for the worn out tissue of Karaj. Khoudavand-consultants. ۲۰۱۴.

"Necessity and strategies for improving and renovating worn-out urban structures (case study: Shahr Karaj)"

Abstract

Human settlement was the beginning of his urbanization. To the extent that this growth of urbanization has created many social, economic and political issues in recent decades. One of these problems is the dilapidated urban structures, whose renovation and improvement has attracted the attention of urban planners and managers in recent decades. In such a situation, it is necessary to revive these tissues by using appropriate policies such as reconstruction, rehabilitation, renovation, improvement, redevelopment and finally regeneration.

Renovation and improvement does not happen once and for all, but is a continuous thing. This is not instantaneous and fast, but a sensitive and complex process that requires the design of short-term, medium-term and long-term targeted programs and to achieve Successful organization and revitalization requires a detailed understanding of the old context and the entire city system and regional system. Therefore, in the present research, an attempt has been made to address the issue of improvement in the dilapidated fabric of Karaj city through the formulation of strategies. The results show that the factors of creating suitable institutional and legal frameworks for the purpose of integrated urban management, empowerment and capacity building in the municipalities and Islamic councils of the city are considered to be the most effective strategies for the regeneration of the worn-out fabric of Karaj city. Future. Also, the factors influencing the renovation policies are: "simplifying the processes and steps for the renovation of buildings in run-down neighborhoods" and "supporting the establishment of neighborhood renovation service offices". Worn out" were identified as influencing factors on the subject of renovation.

Keywords: dilapidated fabric, renovation, improvement, Karaj city.