

واکاوی تبعات نوسازی بافت فرسوده از منظر اعیان‌سازی و ارائه رهنمون‌های پیشنهادی



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

تاریخ انتشار:
۱۴۰۳/۷/۱۵

شماره مسلسل: ۲۰۰۹۲
کد موضوعی: ۲۵۰



مرکز پژوهش‌های
مجلس شورای اسلامی

عنوان گزارش:

واکاوی تبعات نوسازی بافت فرسوده از منظر اعیان‌سازی و ارائه رهنمون‌های پیشنهادی

نوع گزارش: طرح/ لایحه □، نظارتی □، راهبردی ■

نام دفتر:

مطالعات زیربنایی (گروه عمران و شهرسازی)

مدیر مطالعه:

علی فرنام

تهیه و تدوین کنندگان:

نوید پاک‌نژاد، آیدا دودانگه (گروه عمران و شهرسازی)

ناظر علمی:

محمدحسن معادی رودسری

اظهار نظر کنندگان:

میلاذ بیگی (دفتر مطالعات اقتصادی)، مسعود فراهانی (دفتر مطالعات اجتماعی)،
سعید شفیعا (دفتر مطالعات آموزش و فرهنگ)

ویراستار ادبی:

سیده مرضیه موسوی راد

گرافیک و صفحه آرایی:

آذر مهمان‌نواز نوروزمحل

واژه‌های کلیدی:

۱. بافت فرسوده
۲. نوسازی
۳. اعیان‌سازی
۴. مالک‌نشینی
۵. مسکن‌استیجاری
۶. مسکن‌در‌استطاعت

تاریخ شروع مطالعه:

۱۴۰۳/۲/۱



فهرست مطالب

چکیده.....	۶
خلاصه مدیریتی.....	۷
۱. مقدمه.....	۹
۲. پیشینه پژوهش.....	۱۱
۳. تبیین مبانی نظری مرتبط با اعیان‌سازی بافت‌های فرسوده.....	۱۴
۴. بررسی و مقایسه تطبیقی تجارب سایر کشورها در زمینه نوسازی و اعیان‌سازی بافت شهری.....	۳۲
۵. واکاوی تجارب داخلی در زمینه نوسازی و اعیان‌سازی بافت شهری.....	۳۹
۶. جمع‌بندی و پیشنهادهای سیاستی.....	۴۴
منابع و مأخذ.....	۴۷

فهرست شکل‌ها

شکل ۱. عوامل تشدیدکننده فرسودگی در بافت‌های فرسوده.....	۱۷
شکل ۲. روند اعیان‌سازی.....	۲۶
شکل ۳. مزایای اعیان‌سازی.....	۲۶
شکل ۴. معایب اعیان‌سازی.....	۲۷
شکل ۵. کنشگران بازآفرینی شهری پایدار.....	۳۰
شکل ۶. نهادهای مردمی حلقه واسط مردم و دخیلان فرایند بازآفرینی شهری پایدار.....	۳۱
شکل ۷. محله سولوکوله.....	۳۳
شکل ۸. محله سولوکوله.....	۳۴
شکل ۹. طرح و موقعیت منطقه داکنلدز شرق لندن.....	۳۸
شکل ۱۰. نوسازی محله نواب (قبل، حین و بعد از اجرا).....	۴۲
شکل ۱۱. ارتباط بازآفرینی شهری، نوسازی و اعیان‌سازی.....	۴۴

فهرست جداول

جدول ۱. پژوهش‌های انجام شده درخصوص بافت فرسوده.....	۱۵
جدول ۲. روند نوسازی شهری در ایران.....	۲۰
جدول ۳. روند نوسازی شهری اخیر در ایران.....	۲۳
جدول ۴. پیامدهای اعیان‌سازی.....	۲۵
جدول ۵. جمع‌بندی تجارب سایر کشورها.....	۳۹
جدول ۶. تجارب داخلی.....	۴۳



واکاوی تبعات نوسازی بافت فرسوده از منظر اعیان‌سازی و ارائه رهنمون‌های پیشنهادی

چکیده



ناکارآمدی کالبدی و آسیب‌های اجتماعی به سبب آنکه منجر به کاهش کیفیت زیست شهری می‌شوند، همواره تصمیم‌گیران و مدیران شهری را بر آن می‌دارد تا با انجام اقدامات مقابله‌جویانه به رفع ضعف‌های موجود بپردازند، اما در عمل گاهی با وجود صرف هزینه، نتیجه‌ای جز افزایش آسیب‌ها و ناکارآمدی‌ها ندارد و حتی تبعات دیگری نیز در پی دارد. یکی از این تبعات که به دلیل رواج روزافزون و آثار نامطلوب اجتماعی بسیار با اهمیت بوده، اعیان‌سازی است.

با بازنگری و تسهیل ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری کنونی در بافت فرسوده که انگیزه نوسازی ساکنان بافت‌ها را به حداقل رسانده است، می‌توان مجموعه اقدامات نوین، خلاقانه و اثربخشی را برای تسهیل و انگیزش نوسازی تعریف کرد. از این رو با ادامه مسیر آغاز شده در حوزه ارائه بسته‌های تشویقی (مشروط به مخاطب)، بیش از پیش باید نسبت به تسهیل ضوابط مرتبط با تفکیک، تجمیع، سطح اشغال، تراکم (با تعریف حد مرتفع‌کننده نیازهای واقعی یک خانوار ساکن در بافت)، پارکینگ، چیدمان فضایی داخل ساختمان و... متناسب با بستر و ویژگی‌های محلی استقرار بنا اقدام کرد. در کنار این موارد اعمال برخی از تسهیلات مالی و فنی و تسهیل محدودیت‌هایی همچون طرح ترافیک برای ساکنان، می‌تواند منجر به یک جهش در حوزه بازسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده با محوریت مردم و ساکنان بافت‌ها شود. موارد فوق با هدف تأمین مسکن استطاعت‌پذیرملکی و استیجاری مدنظر است.



بیان / شرح مسئله

در ایران هم‌اکنون بیش از ۱۹ میلیون نفر معادل حدود ۶ میلیون خانواده در مساحت بیش از ۱۷۰ هزار هکتار در بافت‌های ناکارآمد شهری زندگی می‌کنند و برای شتاب بخشی به نوسازی واحدهای فرسوده، مردمی‌سازی و تشویق مردم و سرمایه‌گذاران در دستور کار قرار گرفته و با توجه به محدودیت‌های موجود، تدوین بسته‌های تشویقی شامل موضوعات اداری (مجوزها)، مالی (تسهیلات بانکی)، شهرسازی و زمین اتخاذ شده است. هر یک از این بسته‌ها به نوبه خود، مؤثر است، اما بسته تشویقی شهرسازی نوزده بندی با تسهیل در ضوابط معماری، پارکینگ، تراکم، کاربری طبقه همکف و ... نقطه عطفی در مشوق‌های نوسازی بافت فرسوده محسوب می‌شود. بخشی از نتیجه این رویکرد در دولت سیزدهم، صدور بیش از ۲۸۵ هزار پروانه نوسازی مسکن بوده که این جهش در نوسازی مسکن قابل تمجید است و تقریباً عملکرد کمی در این حوزه مطلوب و رضایت بخش ارزیابی می‌شود، اما نکته حائز اهمیت ارزیابی بعد از اجراست که پایداری اجتماعی محلات مورد بررسی قرار گیرد و نگاه صرف کالبدی نباشد. به صورت کلی نیز نوسازی بافت‌های فرسوده از رایج‌ترین اقدامات ذیل بازآفرینی شهری است که بعضاً بدون توجه کافی به ابعاد پیچیده شهرها به خصوص ویژگی‌های اجتماعی-اقتصادی منتج به اعیان‌سازی می‌شوند.

نقطه نظرات / یافته‌های کلیدی

بازنگری قوانین و سیاست‌ها برای جلب مشارکت بیشتر همه دخیلان فرایند نوسازی مانند مردم (مالکان و مستأجران ساکن)، نهادهای مردمی، توسعه‌گران و ... و توجه به ابعاد اجتماعی-اقتصادی فضا در فرایند نوسازی بافت فرسوده من جمله بسته تشویقی شهرسازانه ضرورت دارد. از آنجاکه نمی‌توان ساکنان این بافت‌ها را به دلیل شرایط مالی مجبور به شرکت در فرایند نوسازی کرد، بهتر است این امر با حمایت دولت و یا تسهیل حضور بخش خصوصی صورت گیرد. جهت جلوگیری از جابه‌جایی ساکنان بومی و اصیل، ایجاد مسکن با توجه به تراکم جمعیت، ایجاد مسکن مقرون به صرفه برای مستأجرینی که در اثر فرایند نوسازی به بیرون از محله رانده می‌شوند و راهکارهایی همچون حمایت مالی از ساکنان قدیمی با برنامه‌های اقتصادی (ارائه کمک‌های بلاعوض و یا وام‌های مسکن با نرخ پایین) قابل بحث است. همچنین برای حفظ هویت فرهنگی و اجتماعی محله، ساخت بناهایی مطابق با هویت محله و توجه به ریخت‌شناسی ساختمان و پیکربندی محله مهم است. برای ارتقای کیفیت محله مواردی همچون ایجاد ساختمان‌های مستحکم با کیفیت و مطابق با ضوابط شهرسازی که از سیمای بصری قابل قبولی برخوردار باشند، افزایش کاربری‌های خدماتی و افزایش فضای سبز در جهت اهداف پایداری شهری قابل توجه است. برای رونق و پویایی بیشتر محله، تسهیل منطقی ضوابط شهرسازی برای افزایش مشارکت خرده مالکان و قطعات ریزدانه، بازنگری سیاست پارکینگ به خصوص در صورت دسترسی به حمل‌ونقل عمومی مناسب، بازنگری محدودیت‌های ترافیکی مرکز شهر در قالب طرح ترافیک و ... ضروری است.

پیشنهاد راهکارهای تقنینی، نظارتی یا سیاستی

- با توجه به آنچه که تاکنون در خصوص تبعات نوسازی، سوابق تقنینی و سیاستی به شرح ذیل پیشنهاد می‌شوند:
- ارائه یارانه‌هایی به سازندگان و مالکین در بافت فرسوده شهری جهت جبران کاستی‌های سودآوری اقتصادی آنان (تغییرات در میزان وام مطابق با شرایط واقعی هزینه‌های ساخت، نرخ سود و شرایط بازپرداخت وام، معافیت‌های مالیاتی، توسعه تخفیف‌های انشعابات، مجوزات و ...)
 - با تعهد مالکین و سازندگان به تأمین مسکن استطاعت‌پذیر ملکی و استیجاری،
 - لزوم تهیه پیوست‌های اجتماعی و ترافیکی، خدمات زیرساخت و امداد و نجات در طرح‌ها و تغییرات بافت پیرامونی بافت‌های فرسوده شهری اثرسنجی طرح‌ها و تغییرات بر بافت فرسوده،



- ارتقای امنیت بافت‌های فرسوده شهری از طریق طراحی محیطی، نظارت رسمی و غیررسمی و ...،
- ضرورت تخصیص بخشی از ظرفیت‌های جدید ناشی از نوسازی بافت فرسوده به ساکنان بومی و مستأجران قدیمی،
- کاهش نقش کالایی مسکن و کنترل عمومی سرمایه‌گذاری مسکن به موازات نوسازی مسکن،
- پیگیری سیاست‌های مسکن متعادل به عبارتی اجرای سیاست‌هایی که به تنوع مسکن و جلوگیری از افزایش یکنواختی قیمت‌ها کمک می‌کند. این مسئله شامل، ایجاد واحدهای مسکونی با درآمد مختلف، ایجاد مسکن اجتماعی و اقداماتی برای کنترل افزایش قیمت‌ها با تأمین مسکن استطاعت‌پذیر ملکی و استیجاری می‌شود،
- فراهم کردن مسکن ارزان قیمت استطاعت‌پذیر ملکی و استیجاری برای افراد با کیفیت مناسب، تصرف مطمئن و واقع در یک محله (محله به معنای حقیقی و نه صرفاً تقسیمات شهرداری)،
- بازنگری در ضوابط شهرسازی و معماری در بافت‌ها از جمله در ضوابط حد تفکیک و سطح اشغال، تراکم (با توجه به نیازهای خانوارهای ساکن در بافت)، پارکینگ (توجه به تأمین پارکینگ‌های محله‌ای) و... با هدف تأمین مسکن استطاعت‌پذیر ملکی و استیجاری،
- اولویت‌دهی به جان شهروندان و ماندگاری ساکنان اصیل با پرهیز از گزاره‌هایی همچون الزام به جمعیت و مشکل ریزدانه‌گی بافت در طرح‌های نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری،
- هدایت هر چه بیشتر طرح‌های شهری به سمت مشارکت ساکنان،
- بازنگری در اعمال محدودیت‌های طرح ترافیک با هدف جلوگیری از کاهش سرمایه‌گذاری و توسعه محدوده میانی بافت کلان‌شهرها در کنار توسعه حمل‌ونقل عمومی شبکه‌ای و مکمل و ارزیابی آثار آن در تخلخل مراکز شهری و جابه‌جایی هسته تراکم و کاربری به رینگ‌های میانی شهری،
- ارائه مشوق‌های کالبدی متناسب هر بافت به جز طرح‌های تغییردهنده جمعیت و ترکیب آن با هدف تأمین مسکن استطاعت‌پذیر ملکی و استیجاری،
- نظارت به‌منظور جلوگیری از تغییر کاربری‌های غیرمجاز از مسکونی به کاربری‌ها و فعالیت‌های نامطلوب و کاهنده مطلوبیت فضای شهری و محلی نظیر کارگاهی، انبار و... در بافت‌های فرسوده شهری،
- توسعه خدمات زیربنایی و روبنایی در مقیاس محله (و نه فرامحلی) در بافت‌های فرسوده شهری (به‌خصوص در موارد مهمی همچون تأمین فضای سبز و باز شهری و پارکینگ‌های محله‌ای که از مهم‌ترین نیازها و کمبودهای جدی بافت‌های فرسوده بوده و کمتر قابلیت اقدام توسط بخش خصوصی دارد)،
- استفاده از ظرفیت فناوری و استارت‌آپ‌ها جهت جلب مشارکت مردم بافت‌های فرسوده شهری در توسعه محله خود و ارتقای کیفیت و مطلوبیت محیط شهری در بافت‌های فرسوده شهری،
- افزایش فعالیت‌های ترویجی و رسانه‌ای از ارزش‌های فرهنگی بافت‌های فرسوده شهری به‌منظور تقویت حس تعلق ساکنان.

۱. مقدمه

بیش از ۱۹ میلیون نفر معادل حدود ۶ میلیون خانواده در مساحت بیش از ۱۷۰ هزار هکتار در بافت‌های ناکارآمد شهری زندگی می‌کنند و قریب به نیمی از این جمعیت در بناهای ناپایدار، فرسوده و لرزان سکونت دارند. همچنین ۲,۶۰۰,۰۰۰ واحد فرسوده ناپایدار در ۵۵۰۰ محله وجود دارد. تمام این موارد علاوه بر افت کیفیت زندگی ناشی از محرومیت کالبدی و کارکردی حاکی از در خطر بودن جان انسان‌های زیادی است. در این راستا، شرکت بازآفرینی در دولت سیزدهم با توجه به حجم بالای بناهای ناپایدار، ارزان و فرسوده در اجرای فرمایش مقام معظم رهبری (مدظله‌العالی)^۱، برای شتاب بخشی به نوسازی واحدهای فرسوده، مردمی سازی و تشویق مردم و سرمایه‌گذاران را در اولویت قرار داد. با توجه به محدودیت‌های دولت، سیستم بانکی و شهرداری‌ها در تأمین منابع مورد نیاز تکمیل و تدوین بسته‌های تشویقی شامل موضوعات اداری (مجوزها)، مالی (تسهیلات بانکی)، شهرسازی و زمین اتخاذ شد.^۲ نتیجه این رویکرد در دولت سیزدهم، بهسازی ۲۰۵۰ کیلومتر معابر خاکی واقع در بافت‌های ناکارآمد، نوسازی بیش از ۱۰۰ هزار بنای ناپایدار، بهره‌برداری از ۱۰۲ هزار واحد مسکن تولید شده و صدور بیش از ۲۸۵ هزار پروانه نوسازی مسکن بوده که هر یک به نوبه خود (رکوردی) کمیته پیشینه در سیاست نوسازی کشور به شمار می‌رود.

روند رو به رشد نوسازی مسکن در بافت‌های ناکارآمد شهری بسیار ارزشمند و حائز اهمیت است، اما پرداختن به کیفیت محیط با تأکید بر ابعاد اجتماعی و اقتصادی فضا در دستاوردها و گزارش‌های ارائه شده کمتر دیده می‌شود. تردیدی نیست ناپایداری بناها و کمبود مسکن، معضلی بنیادی در شهرهاست و شتاب بخشی به روند نوسازی مسکن و تأمین مسکن بیشتر، وضعیت گروه‌هایی از جامعه را بهبود می‌دهد، اما آیا شامل همه گروه‌های اجتماعی است و تبعات بلندمدتی ندارد؟ آیا هویت محله حفظ شده و ساکنان قدیمی را در بر دارد؟

اعمال بسیاری از اقدامات انجام شده نوسازی در شهرها با مهاجرت ساکنان اصیل بافت همراه بوده، از جمله این اقدامات می‌توان به نوسازی بافت‌های فرسوده، توسعه تجاری، انبارداری و کارگاهی در مجاورت بازار یا راسته‌های تجاری و در بسیاری از موارد حتی اعمال طرح‌های کنترل ترافیک و محدودیت‌های تردد موضعی اشاره کرد. زیرا که انجام هر تغییری به علت ایجاد اختلال در نظم سابق به مذاق بسیاری خوش نیامده و واکنش آنها به سیاست‌هایی که در عمل کیفیت و انگیزه سکونت را کاهش می‌دهد است؛ ترک مکان سکونت‌شان است، به طور خاص اعمال طرح کنترل ترافیک،^۳ به دلیل ایزوله کردن قسمتی از شهر که عمدتاً بافت میانی و مرکزی شهرهاست در ساعاتی از شبانه‌روز، این بخش‌ها را از اولویت سرمایه‌گذاران شهری خارج کرده و جلوی توسعه آنها را می‌گیرد. بافتی که از بهترین و شاید کامل‌ترین زیرساخت‌ها به واسطه سال‌ها سرمایه‌گذاری برخوردار شده، حالا با یک تصمیم‌گیری صرفاً برای

۱. «... دولت یک ابتکاری بکند در همین مناطق [فرسوده]، این کسانی را که ولو خود دولت نمی‌خواهد مباشرت بکند و شاید مصلحت هم نیست، اما این کسانی را که سرمایه‌گذاری می‌کنند، اینها را تشویق کند با صور مختلف بیایند این خانه‌ها را تبدیل کنند به خانه‌های ۴ طبقه، ۵ طبقه، هم مستحکم باشد، ... امکانات داشته باشد، هم دسترسی داشته باشد، ... با توجه به نیازهای واقعی زندگی مردم و متناسب با فرهنگ و روحیات مردم ...».

۲. بسته‌های تشویقی نوسازی مسکن عبارتند از:

بسته تشویقی جامع اداری شامل اعطای تخفیف حداقل ۵۰ درصدی عوارض پروانه نوسازی، تسریع در صدور پروانه‌ها و کاهش زمان آن، محفوظ ماندن انشعابات قبلی و تسریع در برقراری انشعابات اضافی مورد نیاز و تسریع در صدور پایان کار است.

بسته تشویقی مالی شامل ارائه تسهیلات بانکی نوسازی مسکن، ودیعه اسکان موقت و تسهیلات مرمت و مقاوم سازی در بافت تاریخی است.

بسته تشویقی شهرسازی شامل ارتقای کیفی و بهسازی معابر و تکمیل خدمات زیربنایی و روبنایی محلات فرسوده و سکونتگاه‌های غیررسمی و همچنین اخذ مصوبه مهم و کلیدی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برای تعریف مشوق‌های کالبدی شامل تشویق‌هایی در حوزه تراکم، پارکینگ، بالکن، کارپری و ... است.

بسته تشویقی زمین نیز جهت تشویق ساکنان بافت فرسوده به مشارکت در نوسازی بوده که وزارت راه و شهرسازی مجاز است در فرایند کلید به کلید واحدهای بافت فرسوده وحاشیه‌ای با واحدهای نوسازی یا اراضی تحت مالکیت خود تا سقف چهل درصد تخفیف در قیمت کارشناسی واحدهای نوساز یا اراضی مذکور اعمال کند.

۳. طرح‌های محدودیت تردد با عنوان طرح ترافیک (و عناوین دیگری) با کمیت و کیفیت‌های مختلفی در شهرهای مختلف کشور از جمله تهران، کرج، شیراز، اصفهان، تبریز، قم و ... در حال اجرا هستند.



ساعاتی در روز قابلیت استفاده آزاد دارد، در حالی که مبتنی بر اجماع رویکردهای شهرسازی، هسته و مرکز شهر باید احیا و تقویت شود. امروزه نوسازی بافت‌های فرسوده شهری از طریق اصالت‌بخشی در برخی موارد باززنده‌سازی، بازآفرینی شهری و... سعی دارد شهر را به محیط بهتری برای شهروندان تبدیل کند، اما تسامح تصمیم‌گیران و برنامه‌ریزان شهری در اتخاذ سیاست‌های پویا در نوسازی بافت‌های شهری خسارات جبران‌ناپذیری را بر پیکر شهرها وارد کرده است. همچنین رشد فعالیت‌های پشتیبان بازار در قسمت‌هایی از شهر که راسته‌های تجاری متمرکز وجود دارد نیز به‌نوعی در کنار فرصت‌های مثبتی که ممکن است به‌عنوان محرک توسعه ایجاد کند، خود عاملی در جهت تغییر ساکنان بافت خواهد شد. برای مثال تبدیل واحدهای مسکونی در محلات اطراف بازار سنتی تهران به واحدهای تولیدی، انبار، دفاتر بازرگانی و... منجر به خالی شدن این محلات مسکونی قدیمی از سکنه و جایگزینی آنها با نیروی کار شاغل در محدوده می‌شود. لذا لازم است با اتخاذ رویکردهای مناسب در این بافت‌ها، گسترش خدمات پشتیبان بازار را در جهت توانمندسازی اقتصادی ساکنان قدیمی پیش برد تا ضمن ایجاد تحرک برای توسعه‌های آتی این گونه بافت‌ها، حفظ ساکنان اصیل نیز صورت گیرد.

همچنین این بافت‌ها به دلیل هزینه پایین تر سکونت، دسترسی به خدمات و اشتغال در سال‌های اخیر به طور چشمگیری توسط اتباع خارجی برای سکونت انتخاب می‌شوند و روندی که در این حوزه به طور مستمر وجود داشته شتاب گرفته که این موضوع نیز در کاهش انگیزه های سکونت عموم شهروندان در این مناطق اثرگذار است که با توجه به ابعاد چندبعدی آن نیازمند مداخله و سیاستگذاری است.

با توجه به آنکه مراکز شهرهای با سابقه قدیمی، به‌رغم ویژگی‌های مرکزیت ثقل اقتصادی، جغرافیایی، ارتباطی و رونق بازار از رکود و عقب‌ماندگی محلات مسکونی به‌لحاظ فرسودگی، مشکلات زیست‌محیطی و ضعف زیرساخت‌ها رنج می‌برند و همچنین مناطق بافت فرسوده شهری موجب نارسایی‌ها و معضلات مختلفی مانند آسیب‌های اجتماعی، خطرپذیری بالا در برابر سوانح طبیعی به‌ویژه زلزله، رها شدن زمین‌های بایر و ساختمان‌های مخروبه و در نهایت ابهام‌های قانونی ناشی از به‌هم‌ریختگی ساختار مالکیتی و ثبتی در شهرهای امروز می‌شوند، از این رو این گونه بافت‌ها به‌عنوان فضاهای شهری مسئله‌دار و نیازمند نوسازی شناخته می‌شوند. به‌طور کلی، این بافت‌ها به همان اندازه که ارزشمند و گرانبها هستند در مقابل برخی عوامل نیز ناپایدار و آسیب‌پذیرند. همچنین «جزئی از سرمایه‌های فرهنگی هستند و حکم اندوخته‌هایی متراکم را دارند که گنجینه‌هایی از خاطرات اجتماعی و شیوه‌های برنامه‌ریزی و زندگی گذشتگان را دربر گرفته‌اند» [۱]. بنابراین ضروری است در نوسازی علاوه بر بُعد کالبدی به سایر ابعاد اجتماعی، اقتصادی، محیط زیستی و... توجه شود. شاید به همین دلیل است در نوسازی‌های جاری با وجود عملکرد خوب در تأمین مسکن و خدمات، شاهد پایداری اجتماعی نیستیم. مسئله‌ای که رقم می‌خورد در ادبیات تخصصی به «اعیان‌سازی» تعبیر می‌شود. همان‌طور که از نام آن برمی‌آید یعنی محله را اعیان کردیم. با ارتقای خدمات و کالبد، معمولاً قیمت املاک و خدمات ارائه شده افزایش می‌یابد، در اولین گام به دلیل افزایش اجاره‌ها مستأجران از محله رانده می‌شوند، کم‌کم به دلیل افزایش هزینه‌های جاری زندگی و تغییرات جامعه محلی، ساکنان بومی حتی به‌رغم میل باطنی از محله مهاجرت می‌کنند. گاهی بنا بر ظرفیت‌های محله‌ای ممکن است هدف مداخلات اعیان‌سازی باشد، اما این مهم است که با هدف نوسازی، اعیان‌سازی به روندی سراسری تبدیل نشود.



۲-۱. سوابق مطالعاتی پژوهش

مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی در گزارش‌هایی با عنوان "ارزیابی عملکرد دستگاه‌های اجرایی در خصوص ماده (۵۹) قانون برنامه ششم توسعه (بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری و روستایی)"، "گزارش نظارت بر اجرای قانون حمایت از مرمت و احیای بافت‌های تاریخی - فرهنگی مصوب ۱۳۹۸/۰۴/۱۲"، "اظهار نظر کارشناسی درباره: لایحه اصلاح ماده (۴) قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲"، "اظهار نظر کارشناسی درباره: «طرح حمایت از بازسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری» (اعاده شده از شورای نگهبان)"، "اظهار نظر کارشناسی درباره طرح و پیشنهاد نمایندگان محترم در خصوص: طرح اصلاح قانون حمایت از بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده پیرامون «حرم مطهر حضرت امام رضا (ع) و حرم مطهر حضرت معصومه (س) و حضرت عبدالعظیم حسنی (ع) و حضرت احمد بن موسی (ع)» مصوب ۱۳۸۴/۱۰/۲۰ و اصلاحات بعدی آن ۱۳۸۸/۰۱/۲۳" به بررسی لوایح و پیشنهادهای این حوزه پرداخته که در ادامه به شکل تفصیلی تر به مواردی از آن اشاره می‌گردد.

بررسی جایگاه بافت‌های تاریخی در طرح بازآفرینی شهری (۱۴۰۰)

معاونت مطالعات فرهنگی مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، گزارشی با عنوان «بررسی جایگاه بافت‌های تاریخی در طرح بازآفرینی شهری» به شماره مسلسل ۱۷۶۳۹/۲۷۰ در تاریخ ۱۴۰۰/۰۵/۱۸ تدوین و به چاپ رسانده که بر لزوم بهره‌گیری هرچه بیشتر از ظرفیت‌های مرتبط با بافت‌های تاریخی در طرح بازآفرینی شهری به وسیله مشخص ساختن وضعیت فعلی بافت‌های تاریخی در طرح‌های بازآفرینی شهری و استفاده از ظرفیت‌های قانونی پیش‌روی با تأکید بر بافت‌های تاریخی، پیشنهاد شده است [۲].

■ لایحه اصلاح ماده (۴) قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری (۱۳۸۹)

دفتر مطالعات بخش عمومی و مطالعات حقوقی مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، در گزارشی با عنوان «نظر کارشناسی درباره لایحه اصلاح ماده (۴) قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری» مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ با بررسی لایحه مذکور، موضوع جداسازی و وظایف سیاستگذاری از شرکت‌های دولتی را دلیل ارائه پیشنهاد تغییر عنوان وزارت مسکن و شهرسازی به راه و شهرسازی و نیز سازمان عمران و بهسازی شهری ایران به شرکت بازآفرینی ایران خوانده، که باعث تناسب بیشتر با صدر ماده شده و هماهنگی و تقسیم کار بهتر درون سازمانی می‌شود. همچنین در خصوص موارد مذکور با توجه به متن و تبصره‌های لایحه اصلاح ماده (۴) قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری به ارائه متن پیشنهادی برای استفاده در موارد اصلاح این قانون و اظهار نظر کارشناسی در آن می‌پردازد [۳].

■ بافت‌های فرسوده شهری چالش‌ها و الزامات قانونی (۱۳۹۷)

دفتر مطالعات زیربنایی مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، گزارشی تحت عنوان «بافت‌های فرسوده شهری، چالش‌ها و الزامات قانونی» در تاریخ مهرماه سال ۱۳۹۳، به شماره مسلسل ۱۳۹۱۴ با کد موضوعی ۲۵۰ تدوین و به چاپ رسانده است. در این گزارش مشخص شده است که اساسی‌ترین مشکل طرح‌های نوسازی بافت فرسوده مربوط به مرحله اجراست و قوانین حمایتی و پشتیبانی برای نوسازی این بافت‌ها محدود و مبهم بوده و مرجع پیگیری مناسبی هم برای آن وجود ندارد [۴].

■ اصلاح قانون حمایت از بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده پیرامون حرم مطهر حضرت امام رضا (ع) و حرم مطهر حضرت

معصومه (س) و حضرت عبدالعظیم حسنی (ع) و حضرت احمد بن موسی (ع) (۱۳۸۴)

گزارشی تحت عنوان اظهار نظر کارشناسی درباره: «طرح اصلاح قانون حمایت از بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده پیرامون حرم مطهر حضرت امام رضا (ع) و حرم مطهر حضرت معصومه (س) و حضرت عبدالعظیم حسنی (ع) و حضرت احمد بن موسی (ع)» مصوب ۱۳۸۴/۱۰/۲۰ و اصلاحات بعدی آن ۱۳۸۸/۰۱/۲۳» توسط دفتر مطالعات زیربنایی مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی در تاریخ ۱۴۰۱/۰۹/۱ به شماره



مسلسل ۲۵۰۱۸۵۲۱ منتشر شده است. در گزارش فوق با هدف کمک به ارتقای محتوای طرح پیشنهادی در جهت بازنگری و اصلاح، اجرا و نظارت بر اجرای این قانون به بررسی و تحلیل مفاد این طرح با توجه به بافت پیرامونی منطقه پرداخته شده و پیشنهادهای تکمیلی ارائه شده است. طبق این گزارش، علت اصلی موانع ایجاد شده در موفقیت طرح‌های نوسازی و بهسازی بافت‌های اطراف حرم‌های مطهر با توجه به شأن و جایگاه منحصر آن، مقدم شمردن توسعه کالبدی و زیربنایی بر توسعه اجتماعی - فرهنگی و تأمین حقوق ساکنان است. همچنین مواردی همچون، بی توجهی به جایگاه، نقش و ساز و کار مشارکت ساکنان و مردم محلی، فقدان توجه به ادبیات تجربی و سیاستگذاری بافت‌های فرسوده، عدم توجه به ارزش‌های فرهنگی و تاریخی و احیای بافت با ارزش، غلبه نگاه اقتصادی و کالبدی و غفلت از وجوه اجتماعی - فرهنگی به عنوان نکات حاصل از ارزیابی مفاد این طرح ذکر شده است [۵].

۲-۲. سوابق تقنینی پژوهش

■ قانون جهش تولید مسکن (۱۴۰۰)

مطابق ماده (۱۲) قانون جهش تولید مسکن، وزارت راه و شهرسازی موظف است به منظور تأمین زمین مورد نیاز این قانون، استفاده از اراضی درون شهری در بافت فرسوده و سکونتگاه‌های غیررسمی، اراضی متصل به بافت شهری و اراضی دستگاه‌ها را در اولویت قرار دهد. اولویت استفاده از اراضی درون شهری در بافت فرسوده و سکونتگاه‌های غیررسمی، اراضی متصل به بافت شهری و اراضی دستگاه‌ها، تخفیف (۳۰ درصد) هزینه صدور استفاده از اراضی درون شهری در بافت فرسوده و سکونتگاه‌های غیررسمی، اراضی متصل به بافت شهری و اراضی دستگاه‌ها؛ تخفیف (۳۰ درصد) هزینه صدور و تمدید پروانه ساختمانی گواهی پایان کار ساختمان کلیه برنامه‌های حمایتی وزارت راه و شهرسازی؛ معافیت پرداخت هزینه خدمات مهندسی (برای یک بار) مددجویان معلولان، ایثارگران و رزمندگان معسر یا معرفی کمیته امداد امام خمینی (ع) سازمان بهزیستی کشور، بنیاد شهید و امور ایثارگران و وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح سازمان امور رزمندگان، تخفیف سازمان امور مالیاتی کشور برای آماده‌سازی، محوطه‌سازی، زیربنایی و روبنایی و ساخت مسکن کلیه برنامه‌های حمایتی مسکن از مصوبات این قانون هستند [۶].

■ آیین‌نامه اجرایی برنامه ملی باز آفرینی شهری پایدار (۱۳۹۷)

در این آیین‌نامه که در جلسه هیئت‌وزیران در تاریخ ۱۳۹۷/۰۲/۳۰ به پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی و به استناد اصل یکصد و هفتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و در اجرای مواد (۵۹، ۶۱ و ۶۲) قانون پنج‌ساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران به تصویب رسید، بافت فرسوده و طرح‌ها و برنامه‌های باز آفرینی شهری به شرح ذیل تعریف شده است:

● بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری

مناطق از شهر که در سالیان گذشته عناصر متشکله آن اعم از تأسیسات روبنایی و زیربنایی ابنیه، مستحذات خیابان‌ها و دسترسی‌ها دچار فرسودگی و ناکارآمدی شده و ساکنان آن از مشکلات متعدد اقتصادی اجتماعی، فرهنگی و کالبدی رنج می‌برند. نقشه محدوده بافت فرسوده و ناکارآمد شهری بر اساس شاخص‌های مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران توسط وزارت راه و شهرسازی شرکت باز آفرینی شهری (ایران و یا شهرداری‌ها تهیه و به تصویب کمیسیون‌های موضوع ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران - مصوب ۱۳۵۱ و یا ستادهای باز آفرینی شهری پایدار استان و در مورد کلان‌شهرها به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده و یا می‌رسد.

● طرح‌ها و برنامه‌های باز آفرینی شهری پایدار طرح‌ها و برنامه‌های احیای بهسازی و نوسازی

طرح‌ها و برنامه‌هایی که در چارچوب طرح‌های توسعه شهری (اعم از جامع و تفصیلی) در محدوده محلات هدف برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری و در محلات دارای بافت‌های فرسوده میانی، سکونتگاه‌های غیررسمی محدوده‌های تاریخی نیازمند احیای بهسازی و نوسازی پهنه‌های شهری با پیشینه روستایی و پهنه‌های دارای کاربری ناسازگار با کاربری‌های شهری به منظور بهبود پایداری کالبدی، اقتصادی و اجتماعی این

بافت‌ها با رعایت اصول شهرسازی، فنی و معماری و در بر دارنده ارزیابی مالی و اقتصادی تهیه می‌شوند و به تأیید ستادهای بازآفرینی شهری و استانی می‌رسد [۷].

● قانون برنامه پنج‌ساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۱۴۰۰-۱۳۹۶)

احیا، بهسازی، نوسازی و مقاوم‌سازی و بازآفرینی سالیانه حداقل ۲۷۰ محله در قالب مطالعات مصوب ستاد ملی بازآفرینی شهری پایدار بر حسب گونه‌های مختلف، کاهش آسیب‌پذیری سکونتگاه‌های روستایی (با هدف بهسازی و نوسازی مسکن روستایی) و همچنین تأمین مسکن برای اقشار کم‌درآمد شهری (در شهرهای کوچک)، استقرار سامانه (سیستم) یکپارچه اطلاعات مکانی، پیش‌بینی قوانین بودجه سنواتی جهت اعمال سیاست‌های حمایتی، حقوقی، تشویقی و اعطای تسهیلات یارانه‌ای نسبت به احیا و بهسازی حداقل ۱۰ درصد از بافت‌های فرسوده شهری و تمهیدات لازم جهت پیش‌نگری و پیشگیری از ایجاد سکونتگاه‌های غیرمجاز از موارد مندرج در قانون فوق است [۸].

● سند ملی راهبردی احیا، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری (۱۳۹۳)

این سند مطابق ماده (۱۶) قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری و با هدف جلب همکاری و مشارکت کلیه دستگاه‌های ذی‌ربط در فرایند بازآفرینی پایدار محدوده‌ها و محله‌های هدف برنامه‌های احیا، بهسازی و نوسازی شهری به منظور حفظ حقوق شهروندی، ارتقای کیفیت زندگی، بازیابی هویت شهری و اعمال حکمروایی محلی و در جهت راهبردی، مدیریت یکپارچه و ایجاد وحدت رویه بین کلیه عوامل مرتبط در سطح ملی و محلی با رویکرد ضوابط شهرسازی معماری ایرانی-اسلامی توسط وزارت راه و شهرسازی (شرکت عمران و بهسازی شهری ایران) و با هماهنگی وزارت کشور، سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و شورای عالی استان‌ها تهیه و به استناد اصل یکصدوسی و هشتم قانون اساسی به تصویب هیئت محترم دولت رسیده است.

در این سند مفهوم نوسازی به شرح ذیل تعریف شده است:

«فرایندی جامع‌نگر از منظر اقتصادی-اجتماعی، فرهنگی و کالبدی برای بازگرداندن شرایط مناسب زندگی بر مبنای ارتباطاتی نو و به تعادلی پویا رساندن محدوده‌ها و محله‌های هدف است (شرکت عمران و بهسازی شهری ایران، ۱۳۹۳، ۱۵) [۹].»

● قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری (۱۳۸۹)

یکی از مسائل مهم در زمینه نوسازی بافت‌های فرسوده شهری مشارکت ساکنان محدوده در دست احیا در روند بهسازی و نوسازی است. در این راستا در ماده (۶) این قانون بر اطلاع‌رسانی طرح احیا، بهسازی و نوسازی به مالکان و ساکنان محدوده و حصول توافق با آنها نسبت به ارزیابی و تعیین قیمت روز اراضی، ابنیه و دیگر حقوق قانونی افراد تأکید شده است. در عین حال در ماده (۷) این قانون ذکر شده، در صورتی که تعدادی از مالکان املاک واقع در پروژه‌های اجرایی مصوب تمایلی به مشارکت نداشته باشند و ملک آنها مانع اجرای طرح باشد، سهم آنها بر اساس ارزش تقویم شده به عنوان قیمت پایه در صورت وجود وجه ملزم شرعی از طریق مزایده به فروش رسیده و به آنان پرداخت می‌شود، اما در صورت استنکاف مالکان املاک مذکور از مشارکت و یا عدم واگذاری سهام به هر دلیل از طریق مزایده، مجری طرح باید رأساً یا از طریق جلب سرمایه‌های سرمایه‌گذاران متقاضی مشارکت، نسبت به خرید یا تملک املاک مزبور اقدام کند.

برای تسریع در فرایند احیا، بهسازی و نوسازی طرح‌های مصوب موضوع این قانون طبق ماده (۸) آن، جهت تشویق مالکان کلیه املاک و اراضی واقع در پروژه‌های اجرایی طرح‌های یاد شده و همچنین سایر ابنیه و اراضی واقع در دیگر نقاط محدوده بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری با کاربری مسکونی از حیث عوارض صدور پروانه ساختمانی و تراکم، مشمول ماده (۱۶) قانون سامان‌دهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب سال ۱۳۸۷ می‌شود.

● قانون سامان‌دهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن (۱۳۸۷)

تأمین و پرداخت تسهیلات بلندمدت در قالب سهمیه مشخصی از کل تسهیلات بانکی صرفاً جهت احداث واحدهای مسکونی و بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی و پرداخت وام قرض‌الحسنه اجاره مسکن (جهت اسکان موقت)، تخفیف حداقل پنج‌درصد (۵۰٪) هزینه‌های عوارض ساخت و تراکم ساخت و تقسیط بدون کارمزد باقیمانده کلیه طرح‌های تولید مسکن، ویژه گروه‌های



کم‌درآمد و طرح‌های تولید مسکن در بافت‌های فرسوده شهرها بوده که در راستای تأمین مسکن و سهولت دسترسی فاقدین مسکن به‌ویژه گروه‌های کم‌درآمد به خانه مناسب، ارتقای کیفی و کمی مسکن تولیدی کشور در قانون مزبور عنوان شده است.

۳. تبیین مبانی نظری مرتبط با اعیان‌سازی بافت‌های فرسوده



مبتنی بر روند شهرنشینی فزاینده و چالش‌های پیچیده این روند، شهرها به‌طور مداوم در حال تغییر و تحول هستند. نوسازی بافت‌های فرسوده این امکان را فراهم می‌کند تا مناطق مستعد در حال افول احیا شده و به مکان‌هایی که ساکنان بیشتری با کیفیت بهتری می‌توانند در آن زندگی کنند تبدیل شود. در این قسمت به بررسی رویکردهای موجود و واژگان کلیدی در نوسازی بافت فرسوده شهری پرداخته می‌شود.

۳-۱. انواع بافت‌های هدف بازآفرینی شهری

پیرو سند ملی راهبردی احیا، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری (مصوب ۱۳۹۳) در اسناد و مدارک شرکت بازآفرینی شهری ایران به‌عنوان متولی سیاستگذاری بافت‌های هدف بازآفرینی شهری، انواع این بافت‌ها تحت عنوان بافت ناکارآمد شهری به‌ترتیب زیر معرفی شده است:

– **بافت‌های تاریخی:** محدوده‌هایی از شهر هستند که منعکس‌کننده ارزش‌های فرهنگی – تاریخی شهر، دربردارنده ثروت‌های فرهنگی و میراث تاریخی – معنوی و طبیعی شهر، از تعامل انسان و محیط پیرامون در طول تاریخ شکل گرفته‌اند و قابل تمایز از سایر پهنه‌های شهری به‌لحاظ ویژگی‌های شکلی و ساختار متشکله هستند. مسائلی که در پی نوگرایی‌های دهه‌های نخستین قرن حاضر و گسترش ناموزون و شتابان دهه‌های اخیر با آن درگیر هستند عبارتند از: دگرگونی‌های فضایی – کارکردی، از دست دادن نقش و کارکرد اصلی خود، افت منزلت اجتماعی – مکانی و اقتصادی، فقر شهری، بحران هویت و تاب‌آوری پایین در مواجهه با حوادث طبیعی.

– **بافت‌های نابسامان و ناکارآمد میانی:** محدوده‌ها و محله‌هایی از شهر که در پیرامون هسته تاریخی شهر شکل گرفته و در رده بافت‌های معاصر شهری محسوب می‌شوند. مسائل عمده آن عبارتند از: ناپایداری کالبدی، ناکارآمدی زیرساخت‌های شهری، ناهنجاری اجتماعی – فرهنگی و نابسامانی کارکردی.

– **سکونتگاه‌های غیررسمی:** محدوده‌ها و محله‌هایی که ناشی از گسترش شتابان شهرها، توسعه ناموزون دهه‌های اخیر درون یا خارج از محدوده شهرها شکل گرفته و گسترش یافته‌اند. بدون مجوز و خارج از برنامه‌ریزی رسمی و قانونی توسعه شهری، درون یا خارج از محدوده قانونی شهرها به‌وجود آمده‌اند و ساکنان آنها به‌طور عمده شامل مهاجرین روستایی و محرومان شهر می‌شوند. مسائل عمده آن عبارتند از: فقر شهری (فقر درآمدی – آموزشی ساکنان، فقر زیرساخت، خدمات و امکانات)، بحران هویت ناشی از ساخت‌وسازهای غیرمجاز، خارج از استاندارد و نابسامان و تاب‌آوری بسیار پایین در مواجهه با بحران‌های طبیعی اعم از زلزله، سیل و طوفان.

– **محدوده‌ها و محله‌های شهری با پیشینه روستایی:** بخش‌هایی از شهر با هسته روستایی که بر اثر گسترش بی‌رویه و شتابان شهر در عرصه کنونی شهرها ادغام شده‌اند و دوگانگی ساختار شکلی – سازمان فضایی اجتماعی و کارکردی دارند. مسائل عمده آن عبارتند از: ناپایداری کالبدی و نابسامانی‌های فضایی، ناکارآمدی زیرساخت‌ها و کمبود خدمات شهری – محله‌ای و مسائل فرهنگی – اجتماعی.

شایان ذکر است در برخی اسناد و ارائه‌ها، دسته پنجمی تحت‌عنوان اراضی قهوه‌ای یا اراضی شهری دارای کاربری ناهمگون با پیرامون نیز اشاره شده است.

اما در حال حاضر (سال ۱۴۰۳) و پیرو بازنگری شیوه‌نامه شناسایی محدوده‌ها و محلات هدف بهسازی و نوسازی شهری مصوب شورای عالی

شهرسازی و معماری ایران (۱۳۹۸)، علاوه بر انواع گونه‌های فوق، دسته‌ای تحت عنوان پهنه با مخاطرات انسان ساخت اضافه شده است و اراضی قهوه‌ای نیز به صورت رسمی تحت عنوان پهنه ناسازگار شهری در طبقه‌بندی‌ها دیده می‌شوند.

۲-۳. بافت فرسوده

بافت‌های فرسوده اغلب بخش‌هایی از شهر هستند که در گذشته دارای رونق بسیار بوده و به مرور زمان در اثر کم‌توجهی مدیریت شهری و عدم به‌روزرسانی زیرساخت‌هایشان و دسترسی نامناسب برای سواره با مهاجرت ساکنان اصیل خود مواجه شده و رفته‌رفته به دلیل فرسودگی ظاهری و عدم تطابق با رشد شتاب‌زده توسعه شهر از رونق افتاده و شرایط نامناسبی را برای ساکنان ایجاد کرده‌اند. اغلب بسیاری از این بافت‌ها، به دلیل نزدیکی با بخش مرکزی شهرها و با بازارهای اصلی، با آسیب تغییر کاربری مسکونی و گسترش کاربری‌های تجاری و انبار و همچنین مهاجرت ساکنان اصیل و جایگزینی با طبقه ضعیف‌تر و با اتباع روبه‌رو هستند. لازم است به منظور ارتقای کیفی و زیست‌پذیری شهرها این بافت‌ها به صورت ویژه مورد توجه برنامه‌ریزان قرار گیرند.

شایان ذکر است در گذر زمان و با تغییر رویکردها، بافت‌های فرسوده گاهی تحت عناوین بافت‌های نابسامان شهری، بافت‌های میانی و بافت‌های ناکارآمد شهری اطلاق شده و می‌شوند.

در جدول ۱ شرح خلاصه‌ای از پژوهش‌های انجام شده در خصوص بافت فرسوده آمده است.

جدول ۱. پژوهش‌های انجام شده در خصوص بافت فرسوده

ردیف	عنوان پژوهش	نویسنده	نتایج
۱	بهسازی و بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهرهای کشور، ضرورت تدوین سند ملی مواجهه و اقدام در بافت‌های فرسوده	[۱۲]	<ul style="list-style-type: none"> - تجارب داخلی همواره بر روش اجرای متمرکز و معطوف بوده است. - بخش اعظم محدوده طرح، هدف تملک قرار گرفته و ساخت‌وساز از طریق مدیریت بخش دولتی یا عمومی و تا حدودی با مشارکت بخش خصوصی صورت پذیرفته است. - ساکنان اولیه بافت در هیچ‌یک از مراحل حضور نداشته‌اند و صرفاً ناظر اقدامات صورت گرفته بوده‌اند. - در بسیاری از موارد مجموعه اقدامات صورت گرفته، عمدتاً منجر به اخراج ساکنان اصیل این بافت‌ها شده است.
۲	تحلیل ساختاری زیست‌پذیری بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد آینده‌پژوهی (مطالعه موردی: بافت فرسوده منطقه یک شهر قزوین)	[۱۳]	<ul style="list-style-type: none"> - بافت فرسوده شهری یکی از جنبه‌های حائز اهمیت در شهرهاست که علت بسیاری از معضلات شهری بوده است. - بافت فرسوده شهری از لحاظ اجتماعی، بخشی از جامعه بوده و از لحاظ کالبدی با وجود فرسودگی هنوز دارای ارزش معماری و شهرسازی است.
۳	بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری راهبردی به‌سوی دستیابی به ابعاد کالبدی توسعه پایدار شهری (مطالعه موردی: بافت فرسوده کوی سجادیه)	[۱۴]	<ul style="list-style-type: none"> - بافت فرسوده شهری شامل فرسودگی کالبدی و فرسودگی عملکردی است. - اگر فعالیت‌ها پاسخ‌گوی نیازها باشد، ولی کالبد آسیب دیده باشد و یا کاربری‌ها مختل شود، ولی کالبد حفظ شده باشد، فرسودگی نسبی است. - اگر هر دو نوع فرسودگی حادث شود، فرسودگی کامل است.



رتبف	عنوان پژوهش	نویسنده	نتایج
۴	تدوین چارچوب طراحی مسکن مطلوب در بافت‌های فرسوده شهری؛ نمونه موردی: بافت فرسوده منطقه ۶ مشهد	[۱۵]	– فرسودگی کالبدی، بر خورداری نامناسب از دسترسی سواره و تأسیسات خدماتی و وجود زیرساخت‌های شهری آسیب‌پذیر از جمله عوامل تأثیرگذار بر ارزش محیطی و اقتصادی بافت فرسوده شهری هستند.
۵	ارزیابی تأثیر تسهیلات و مشوق‌ها در نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران	[۱۶]	– کاهش تمایل ساکنان به مشارکت در نوسازی مسئله درآمدهای جانبی آنان از واحدهای مسکونی خود است. – زیرساخت‌های مناسب شهری و خدمات ارائه شده از سوی شهرداری‌ها منجر به اولویت‌بندی انتخاب سازنده‌ها برای محله مورد ساخت و ساز می‌شود. – در کنار تمامی مشوق‌ها و تسهیلات که اکثر اُبعد مالی را هدف قرار داده‌اند، بحث فرهنگ‌سازی، توانمندسازی اقتصادی، اجرای طرح‌های نوسازی و محرک توسعه برای باز شدن درهای محله بر روی ورود سرمایه و افزایش ارزش‌های اقتصادی و اجتماعی محله و ... از مباحث قابل توجه بوده که می‌توانند فرایند نوسازی را مستمر سازند. – از مهم‌ترین عوامل متمایزکننده ساکنان بافت‌های فرسوده و سایر بافت‌ها، توان مالی پائین آنها برای انجام فرایند نوسازی و ساخت و ساز به صورت شخصی است. لذا بار نوسازی این محلات بر دوش سرمایه‌گذاران و سازنده‌هاست. در راهکارهای کوتاه‌مدت پیشنهادی، بسیاری از مشوق‌ها و تسهیلات باید منجر به انگیزش کافی سرمایه‌گذاران برای ساخت و ساز در این محلات شود. در راهکارهای بلندمدت نیز این محلات، نیازمند توانمندسازی ساکنان بوده تا فرایند نوسازی به‌طور مستمر و نه مقطعی توسط آنها ادامه یابد.
۶	مستندسازی تجربه راه‌اندازی دفاتر محلی نوسازی در بافت‌های فرسوده تهران	[۱۷]	– پیش‌فرض‌های شیوه مواجهه با بافت فرسوده عبارتند از: محله‌محوری، مشارکت‌سویی به‌ویژه اجتماع محلی و تسهیگری (مدیریت شهری به‌عنوان عنصر تسهیگر). – اصول بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری به شرح زیر است: زمینه‌محوری، توازن (در ابعاد اجتماعی، اقتصادی و کالبدی)، برنامهمحوری (در مقابل طرح‌محوری)، برنامهریزی الحاقی (توجه به آینده میان‌مدت و بلندمدت محله از یک سو و تعریف اقدامات فوری و کوتاه‌مدت از سوی دیگر)، دربرگیری، تحقق‌پذیری، زیست‌پذیری، پایداری، اختیار (به دفتر محلی)، هماهنگی (برنامهریزی، مدیریت و اقدام هماهنگ) و تعهد.
۷	تحریک توسعه در بافت‌های فرسوده از طریق شبکه اقدامات خردمقیاس مشارکتی در عرصه بازهمگانی	[۱۸]	– تحریک توسعه اثبات‌کرده است که مهم‌ترین ابزارش مشارکت شهروندان و وارد کردن کلیه ذی‌نفعان و ذی‌نفعان خصوصی، عمومی و دولتی به فرایند بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری است. چراکه اغلب مشکلات بافت‌های ناکارآمد و مسئله‌دار نشئت گرفته از عدم ارتباط دوطرفه بین کلیه گروه‌هاست. – بازخوردهای اجتماعی – فرهنگی اقدامات محلی مشارکتی در عرصه بازهمگانی، باعث شکل‌گیری موجی در میان محلات می‌شود که شامل مطالبه شهروندان برای ایجاد تغییرات محیطی و ارتقای کیفیت زندگی ایشان است. این موج به لحاظ شهری به صورت شبکه‌ای از مجموعه اقدامات محلی در عرصه بازهمگانی آشکار می‌شود و از طریق تقویت ویژگی خودترمیمی در بافت شهری توسعه شهر در آینده را در چارچوب برنامه‌ای مدون هدایت می‌کند.

رتبف	عنوان پژوهش	نویسنده	نتایج
۸	طرح پژوهشی بررسی و ارزیابی طرح های تجمیع و پیامدهای آن	[۱۹]	پژوهش حاضر نشان داده است که هر چند تجمیع تنها راه حل نوسازی نیست، اما در مقایسه با راهکارهایی همچون انبوه سازی، اعیان سازی و... می تواند راهکار مناسب تری باشد. در صورتی که عوامل متعددی همچون موارد زیر را در نظر داشت: - تجمیع جزء با مشارکت مالکان امکان پذیر نیست. - مستأجران در برنامه تجمیع ذی نفع نیستند. - در تجمیع مشارکت اجتماعی بین گروه های مردم، همسایگان هم جوار، تسهیلاتر ان و مدیریت شهری امکان بروز می یابند. - تجمیع موجب از دست رفتن زمین ها و امکان مشاغل خانگی برای زنان می شود و....

مأخذ: نویسندگان.

فرسودگی ابعاد مختلف کالبدی، خدماتی، زیرساختی، اجتماعی و... دارد، اما آنچه طی سال های گذشته به صورت همه شمول تر به عنوان عوامل تشدید کننده فرسودگی در بافت های فرسوده مشاهده می شود، در شکل زیر آورده شده است:

شکل ۱. عوامل تشدید کننده فرسودگی در بافت های فرسوده



مأخذ: نویسندگان.



۳-۳. بازآفرینی شهری

طبق سند ملی راهبردی احیا، بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری (مصوب ۱۳۹۳)، بازآفرینی شهری عبارتند از: فرایند توسعه همه‌جانبه در عرصه‌های اقتصادی، اجتماعی، محیطی و کالبدی به‌منظور ارتقای کیفیت زندگی در محدوده‌ها و محله‌های هدف در پیوند با باقی شهر [۲۰].

بازآفرینی شهری، رویکردی در راستای توسعه درون‌زای شهری است و در حقیقت به کارگیری توان بالقوه و بالفعل موجود در برنامه‌ریزی‌های شهری، تلاش در جهت ایجاد تعادل در نحوه توزیع کیفی و کمی جمعیت، هماهنگی میان بنیان‌های زندگی اجتماعی و گریز از فقر شهری و در نهایت استفاده از مشارکت و پویای اجتماعی مردم است [۲۱] و [۲۲]. مفهوم بازآفرینی شهری به صورت‌های مختلف در نسبت با سطح توسعه کشور قابل تفسیر است. در بسیاری از اقتصادهای توسعه‌یافته، هدف از بازگشت به شهر، باززنده‌سازی مرکز شهر، ترمیم فعالیت‌های مورد رقابت شدید در بستر بین‌المللی هستند و انجام اقدامات مقدماتی برای ارتقای کیفیت محیطی است که در جهات گسترده‌ای به سوی توسعه هوشمند عمل می‌کند [۲۳].

بازآفرینی شهری سیاستی جامع و یکپارچه برای حل مشکلات شهرهاست، به طوری که منجر به ارتقای قابلیت زیست‌پذیری شهرها و کیفیت زندگی شهروندان می‌شود. بازآفرینی شهری در برگیرنده شبکه‌ای از اقدامات و برنامه‌های منعطف در مقیاس فضایی مختلف و در مسیر اهداف توسعه پایدار و زیست‌پذیری شهری است و در تمامی سطوح مشارکت حداکثری تمامی کنشگران و ذی‌نفعان به‌ویژه مردم را به همراه دارد (مشارکت واقعی) بازآفرینی شهری و ارتقای کیفیت زندگی شهروندان به‌عنوان مؤلفه‌هایی در جهت رسیدن به زیست‌پذیری شهری در گرو تعریف و اجرای مجموعه‌ای مستقل از برنامه‌ها و اقدامات هماهنگ و هم‌افزا در مقیاس شهری و محله‌ای است [۲۴]. مطالعات نظری، بازآفرینی شهری را به‌عنوان یک رویکرد مناسب به‌منظور ارتقای ارزش‌های زمین و بهبود کیفیت محیط زیست، اصلاح مشکل بافت شهری و تحقق اهداف مختلف اجتماعی و اقتصادی، دستیابی شبکه‌های اجتماعی موجود، بهبود وضعیت گروه‌های آسیب‌پذیر و بهبود آثار نامطلوب در محیط زندگی، در نظر گرفته است [۲۲].

بازآفرینی محیط‌های شهری از رکرد اقتصادی، محیطی، اجتماعی و فرهنگی که در اثر زوال و تخریب کالبد به‌وجود می‌آید، جلوگیری می‌کند. همچنین می‌توان ادعان داشت که بازآفرینی شهری به مفهوم بهبود و تقویت مناطق خاص شهری از طریق چرخه احیای مجدد اقتصادی، افزایش تعداد مسکن، بهبود کیفیت زندگی جمعیت ملی و جذب ساکنان جدید بعد از یک دوره زوال و نابودی بیان می‌شود [۱۲]. بازآفرینی شهری را می‌توان تکاملی از رویکرد نوسازی شهری در دهه‌های اخیر (به ویژه از ۱۹۹۰ به بعد) دانست که پس از اصلاحات بسیاری که بر روی فرایند نوسازی شهری صورت گرفته، به‌عنوان رویکردی یکپارچه و در برگیرنده ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و... مطرح شده است. بازآفرینی شهری، طیف وسیعی از فعالیت‌ها را در بر می‌گیرد که هدف آنها احیای بافت‌های شهری، تجدید حیات اقتصادی و اجتماعی این بافت‌ها، احیای ساختمان‌ها، زیرساخت‌ها و تأسیسات شهری و در حالت کلی، تزریق زندگی به این بافت‌هاست [۲۴].

یکی از ابزارهای با اهمیت بازآفرینی شهری بافت‌های فرسوده شهری زمانی که محدودیت‌های بودجه و نیرو وجود دارد و همین‌طور رویکرد پایین به بالاست، **تحریک توسعه** یا **اجرای پروژه‌های پرچم و محرک توسعه** است. به این معنا که با وارد کردن عنصری جدید اعم از اقدام طراحانه، سیاستگذاری یا بسترسازی یک حوزه شهری اثرگذاری مثبت و زود هنگام بر سایر عناصر موجود ایجاد شده و به بازآفرینی مداوم و تدریجی در پروسه‌ای بلندمدت می‌انجامد. ضرورت اقدامات محرک توسعه در بافت‌های فرسوده عبارتند از: ارتقای کیفیت زندگی کلیه ساکنین و ذی‌نفعان، عدم امکان رانت‌خواری و ارزش مبادله‌ای عرصه‌های همگانی و بالا بردن سطح اطمینان، تحرک توسعه در حوزه احیای مسکن با خواست و مشارکت خود شهروندان و امکان بارگذاری و توانمندسازی تدریجی بافت. مهم‌ترین معیارهای رویه‌ای اقدامات محرک توسعه، لزوم مشارکت و همکاری جامعه محلی در اجرای این نوع از اقدامات، مدیریت یکپارچه و بین‌سازمانی، بهینه بودن اقدامات از لحاظ اقتصادی و تدوین چارچوب‌های زمانی کوتاه‌مدت و بلندمدت برای رسیدن به شبکه‌ای از اقدامات محرک است.

ویژگی‌های محرک توسعه که باید مدنظر قرار گیرند شامل موارد زیر می‌شود:

- به کالبد محدود نبوده و در طیفی از کالبد تا معنا قابل تعریف است،
- محرک‌های توسعه می‌تواند اجتماعی، قانونی، سیاسی، یا صرفاً عنصری معمارانه باشند،
- هرچه ماهیت یک محرک شهری مادی تر باشد، از پایداری نسبی تر در کالبد شهر برخوردار خواهد بود،
- یک محرک بر حسب ماهیتش می‌تواند در حوزه مداخله باقی بماند یا پس از تحریک توسعه از حوزه خارج شود، اما هیچ‌گاه بدون تغییر باقی نمی‌ماند. چراکه در غیر این صورت به ضد خود بدل می‌شود،
- مفهوم سازی فرایند بر محصول تقدم دارد،
- یک محرک شهری در زمینه قرارگیری اش مفهوم می‌یابد،
- محرک توسعه هدف نبوده و در واقع وسیله‌ای برای بسط چشم‌اندازهای بلندمدت در حوزه‌های شهری است،
- محرک توسعه در پی بازسازی مداوم بافت شهر به صورتی تدریجی است،
- محرک توسعه در پی بازگرداندن مجدد عناصر شهری به عرصه حیات شهری است،
- واکنش تحریک توسعه محاط بر حوزه است، بدین معنا که به متن آسیب نمی‌رساند. بنابراین، آزادسازی یک نیرو در محیط به تنهایی کارساز نیست، بلکه تأثیر آن نیز باید کنترل و هدایت شود،
- طراحی در قالب تحریک توسعه، استراتژیک است؛ هیچ‌کس دستور کار تحریک توسعه موفق را ندارد،
- یک دستاورد واحد بهتر از جمعی پراکنده از محصولات شهری است،
- الزامی مبنی بر آنکه محرک در طول فرایند مصرف شود وجود ندارد، بلکه محرک می‌تواند صرفاً شناسایی شود [۵۵].

۳-۴. نوسازی

طبق سند ملی راهبردی، احیا، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری (مصوب ۱۳۹۳)، نوسازی عبارتند از: فرایندی جامع‌نگر از منظر اقتصادی-اجتماعی، فرهنگی و کالبدی برای بازگرداندن شرایط مناسب زندگی بر مبنای ارتباطاتی نو و به تعادلی پویا رساندن در محدوده‌ها و محله‌های هدف [۲۰].

در رویکرد جامع‌گرایانه، نوسازی بافت‌های فرسوده محدود به ابعاد فیزیکی و کالبدی نبوده و ضرورتاً نوسازی در ابعاد اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی را نیز شامل می‌شود. از چنین زاویه‌ای، نوسازی با ماهیتی همه‌جانبه، فراگیر، مبتنی بر جنبشی دائمی و متکی بر مدیریتی منسجم و هوشمند است تا بتواند از طریق بهنگام کردن الگوهای اجرایی، دستیابی به اهداف کلان نوسازی را ممکن سازد [۲۵]. نوسازی بافت‌های فرسوده شهری از جنبه‌های متفاوت، موضوعی بسیار پیچیده است. ساکنان آن عمدتاً از اقشار پایین جامعه بوده و از فرصت‌های شغلی اندکی برخوردارند و به ناچار تن به مشاغل دون پایه می‌سپارند، از طرفی خدمات شهری ناچیزی به آنان ارائه می‌شود. به دلیل فرسودگی بالا، تنوع کاربری‌ها (تجاری، تفریحی، فضای سبز، درمانی، آموزشی و ...) به ندرت دیده می‌شود [۲۱]. اهداف اساسی نوسازی بافت‌های قدیمی و فرسوده شهرها، توسعه محیط زندگی برای انسان‌هاست. این اهداف در قالب اهداف اجتماعی- فرهنگی و اقتصادی جای می‌گیرند. از این رو در مورد بافت‌های ارزشمند شهری، ضرورت فرهنگی احیای آنها باید مدنظر باشد. بازسازی این بافت‌ها باید به گونه‌ای صورت پذیرد که ضمن انعطاف پذیری لازم، فاصله طبقاتی را افزایش ندهد [۲۶].

در حال حاضر نوسازی حیات شهری به سطح نوسازی کالبد و تن شهر تقلیل یافته و موجب بروز نارسایی‌ها در فرایند نوسازی متوازن و معاصر سازی پهنه‌های شهری فرسوده شده است. چنین رویکردی سبب شده که دغدغه اصلی مجریان طرح‌های نوسازی ایران، چگونگی خرید و آزادسازی املاک، تجمیع پلاک‌ها، افزایش تراکم و میزان ساخت و ساز در آنها باشد [۲۷]. در جدول ۲، روند نوسازی شهری از سال ۱۳۸۸ - ۱۳۴۲ آورده شده است.



جدول ۲. روند نوسازی شهری در ایران

نتایج	اقدامات	روش	رویکرد	دوره زمانی
<p>مهاجرت سرمایه‌ها به شهرهای بزرگ و تأسیس کارخانه‌ها متعاقب اجرای اصلاحات ارضی.</p> <p>مهاجرت گسترده روستاییان به شهرها و شکل‌گیری بافت‌های فقیرنشین شهری در اثر مهاجرت نیروی جویای کار به شهرها. تشکیل سازمان‌های پرشمار و دادن اختیار به آنها.</p> <p>پراکنندگی در فرایند برنامه‌ریزی، طراحی و اجرای عملیات بهسازی و عمران بافت‌های شهری</p>	<p>نوسازی در محله‌های قدیمی و ناسالم در قالب طرح‌های جامع</p>	<p>برنامه چهارم عمرانی کشور (۱۳۴۷-۱۳۵۱) سرمایه‌گذاری دولت در تهیه خانه‌های ارزان‌قیمت برای طبقات کم‌درآمد</p>	<p>سرمایه‌گذاری در نوسازی بافت‌های فرسوده</p>	۱۳۴۲-۱۳۵۶
<p>شکل‌گیری بافت‌های فقیرنشین خارج و داخل شهرها در اثر مهاجرت به شهرهای بزرگ</p>	<p>تخریب زاغه‌ها واگذاری زمین و خانه‌های ارزان به فقیران شهر تهران</p>	<p>اصلاح بخشی از مقررات قانون نوسازی و عمران شهری.</p> <p>لایحه قانونی خرید اراضی و املاک مورد احتیاج دولت و شهرداری‌ها. لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت.</p>	<p>تخریب زاغه‌ها به‌عنوان میراث دوران ستم‌شاهی به مردم محروم</p>	۱۳۵۸-۱۳۶۰
<p>ادامه گسترش شهرها در حومه و ادامه فرسودگی بافت‌های قدیم شهری</p>	<p>توجه به گسترش بی‌رویه شهری و لزوم حفظ، نگهداری و باززنده‌سازی بافت‌های قدیمی و بهسازی و نوسازی وضع موجود در مراکز قدیمی آنها در شهرها</p>	<p>طرح‌های روان‌بخشی وزارت کشور (معاونت امور محلی و عمران شهری)</p>	<p>جلوگیری مجدد از گسترش شهرها و حفظ میراث فرهنگی</p>	۱۳۶۱
<p>موکول کردن تعیین تکلیف بافت‌های تاریخی و فرسوده به طرح‌های بعدی، بدون پیشنهاد ضوابط خاص و تعیین سطح دقیق، تسریع روند تخریب بافت‌ها و پدیده ترک بافت توسط ساکنان</p>	<p>برنامه‌ریزی توسعه شهری، ایجاد تأسیسات حفاظتی و تأسیسات و تسهیلات شهری مورد نیاز شهرها</p>	<p>تقویت و تشویق تعاونی‌های مسکن شهری و تولید خانه‌های مسکونی تعاونی برای اقشار فقیر</p>	<p>عمران شهری در قالب تهیه برنامه‌های توسعه شهری</p>	۱۳۶۲-۱۳۶۶

دوره زمانی	رویکرد	روش	اقدامات	نتایج
سال ۱۳۶۶ تأسیس دفتر بهسازی بافت فرسوده	سعی در مدیریت توسعه شهری و کنترل روند فرسودگی محله‌ها	برنامه‌ریزی توسعه شهری با تأکید بر طرح‌های هادی و اقدامات سریع	تهیه طرح و برنامه‌ریزی اقدامات بهسازی و نوسازی شهری	فقدان پشتوانه‌های مدیریت شهری و اجرایی و طرح‌های موضعی برای برخی از نقاط بافت‌های کهن
سال ۱۳۶۷ تشکیل سازمان میراث فرهنگی کشور	حفاظت، مرمت و بهسازی بناهای با ارزش	توجه به بافت‌های کهن شهری به‌عنوان اجزایی از میراث فرهنگی ملی	انجام مطالعات و تهیه طرح‌های جامع شناسایی و حفظ میراث فرهنگی	فرسوده‌تر شدن بافت‌های شهری فاقد ارزش‌های تاریخی و فرهنگی
۱۳۶۸-۱۳۷۲	حداکثر استفاده از ظرفیت‌های درونی شهری در مقابل توسعه بیرونی؛ طرح مستقل بهسازی و نوسازی. اولویت بازسازی، مرمت و نوسازی خرابی و فرسودگی ناشی از ادامه جنگ تحمیلی. نوسازی بافت‌های شهری تهران به‌منظور تثبیت نقش پایتخت	تعریف وظایف، تهیه و اجرای طرح‌های لازم برای حفاظت، تعمیر و مرمت و احیای آثار، بناها و مجموعه‌های ارزشمند فرهنگی و تاریخی	انجام ۲۰ طرح بهسازی و نوسازی و ۵ طرح تجمیع در ۱۲ شهر توسط وزارت کشور. بازسازی و نوسازی خرابی‌های جنگ تحمیلی تهیه طرح‌های جامع، تفصیلی و هادی و تجدید نظر شده. طرح‌های روان‌بخشی و طرح‌های اضطراری مربوط به مناطق جنگ‌زده	اجرای طرح‌های بزرگ‌راهی (تهران) نوسازی بافت‌های فرسوده کنار بزرگ‌راه (طرح نواب) نوسازی بافت‌های شهری با مکانیسم تراکم (تهران)
۱۳۷۳-۱۳۷۷	بهسازی بافت‌های شهری و تجمیع قطعات در مناطق شهری. بهسازی و نوسازی بافت‌های مسئله‌دار شهری با حفظ هویت بافت‌های با ارزش. استفاده بهینه از زمین از طریق اصلاح بافت‌های فرسوده و اصلاح محلات قدیمی.	طرح موضوع بهسازی بافت‌های فرسوده مسئله‌دار و حمایت از بخش خصوصی برای سرمایه‌گذاری در بافت موجود شهری. احداث خانه‌های سازمانی در بافت فرسوده شهری.	اصلاح و نوسازی محله‌های قدیمی شهرها توسط شهرداری. بازسازی و احیای بافت‌های مسئله‌دار. تعیین نقاط مناسب خانه‌سازی در چهل شهر کشور. شرح خدمات تیپ دفتر بهسازی و نوسازی بافت شهری وزارت مسکن و شهرداری. راهبردهای جدید بهسازی بافت‌های مسئله‌دار در قالب شرح خدمات تیپ توسط جامعه مهندسان مشاور ایران.	
۱۳۷۶			تشکیل شرکت عمران و بهسازی شهری به‌عنوان متولی اصلی رسیدگی به بافت‌های نابسامان شهری.	



نتایج	اقدامات	روش	رویکرد	دوره زمانی
سازمان‌دهی شرکت‌های دولتی در قالب شرکت مادر تخصصی	تشکیل کمیسیون مرمت و احیای بناهای و بافت‌های تاریخی. تهیه طرح‌های ساختاری تاریخی- فرهنگی شهرهای تاریخی. ایجاد شرکت‌های مشاوره‌ای و قطب‌های علمی- پژوهشی برای دستیابی به راهکارهای حفاظت، بهسازی و نوسازی شهری. توسعه تسهیلات مادی و معنوی برای بهسازی و نوسازی شهری.	تدوین قوانین و مقررات برای تشویق مالکان اراضی فرسوده شهری به تجمیع زمین و سرمایه‌گذاری و مشارکت در طرح‌های بافت.	سامان‌دهی شرکت‌های دولتی. گسترش نقش بخش خصوصی (برج‌سازی) نوسازی بافت‌های شهری با مکانیسم تراکم (تهران).	۱۳۷۹-۱۳۸۳
احیای سازمان نوسازی شهر تهران. پیروی دانشگاه و مراکز تحقیقاتی از حرکت سازمان نوسازی.	سرعت‌دهی دوران سازندگی (شهر تهران) با رویکرد جدید	احیای بافت‌های فرسوده و نامناسب شهری. ممانعت از گسترش محدوده شهرها بر اساس طرح جامع شهری. سامان‌دهی بافت‌های حاشیه‌ای با رویکرد توانمندسازی ساکنان آنها. ایمن‌سازی و مقاوم‌سازی ساختمان‌ها و شهرها به‌منظور کاهش خسارات انسانی و اقتصادی ناشی از حوادث غیرمترقبه.	افزایش مشارکت مردمی در مدیریت شهری (شورایاری‌ها). توجه به پایه‌های نظری و علمی نوسازی. استحکام‌بخشی ساخت‌وسازها. دستیابی به توسعه پایدار و بهبود محیط زندگی در شهرها و روستاها. هویت‌بخشی به سیمای شهر و روستا.	۱۳۸۴-۱۳۸۸

مأخذ: [۲۸].

رویکردهای نوسازی از سال ۱۳۹۲-۱۳۸۸ شامل اقدامات احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری بوده است که به تدریج با بروز آسیب‌های اجتماعی ناشی از مداخلات گسترده رویکرد بازآفرینی شهری به‌عنوان اصل اساسی در اقدامات نوسازانه مدنظر قرار گرفت. پیرو سند ملی راهبردی احیا، بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری از سال ۱۳۹۳ ستادهای بازآفرینی شهری در ایران تشکیل شد و با صدور آیین‌نامه اجرایی برنامه ملی بازآفرینی شهری پایدار در سال ۱۳۹۷ این روند به‌صورت جدی دنبال شد. در ادامه در جدول ۳ سیاست‌های اتخاذ شده در سالهای اخیر مورد بررسی و تحلیل قرار گرفته است:

جدول ۳. روند نوسازی شهری اخیر در ایران

دوره زمانی	رویکرد	روش	اقدامات	نتایج
۱۳۸۸-۱۳۹۲	توسعه بافت‌های منفصل شهری (مسکن مهر) کاهش توجه به ضرورت احیای بافت فرسوده	برنامه پنجم توسعه کشور (۱۳۹۴-۱۳۹۰) سرمایه‌گذاری دولت در تهیه خانه‌های ارزان قیمت برای طبقات کم‌درآمد، قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، ۱۳۸۹	ساخت و ساز گسترده دولتی در بافت حاشیه شهرها نوسازی گسترده مسکن روستایی ارائه زمین رایگان و تسهیلات مسکن ارزان قیمت	دستیابی به رکورد تولید حدود یک میلیون واحد مسکونی در سال متوسط سالیانه صدور پروانه ساختمانی در این دوره بیش از ۸۰۰ هزار واحد مسکونی نوسازی مسکن روستایی تشدید مهاجرت به کلان‌شهرها و حاشیه‌نشینی مداوم و افزایش فرسودگی بافت
۱۳۸۸-۱۴۰۳	توجه به بافت‌های فرسوده شهری و توسعه اعیان‌سازی سامان‌بخشی مناطق حاشیه‌نشین و توانمندسازی ساکنان بافت‌ها واقع در داخل محدوده‌های شهری احیا، بهسازی، نوسازی، مقاوم‌سازی و بازآفرینی	برنامه ششم توسعه کشور (۱۴۰۰-۱۳۹۶) قانون حمایت از مرمت و احیای بافتهای تاریخی - فرهنگی (۱۳۹۸)	افزایش تراکم در بافت فرسوده کاهش سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و دولتی در بخش مسکن اجرای طرح‌های پایلوت محلی توسط وزارت راه و شهرسازی اتخاذ رویکرد محله محوری در احیای بافت‌های فرسوده، ایجاد دفاتر تسهیلات‌گری و کارگزاری در بافت‌های ناکارآمد احصا مناطق ویژه نیازمند تهیه طرح‌های بهسازی و نوسازی در بافت‌های فرسوده و دسته‌بندی طرح‌های واقع در این مناطق	احیای بافت فرسوده به صورت متوسط سالیانه یک تا دو درصد (به صورت سالیانه حداکثر ۲۰ درصد نسبت به هدف برنامه) عدم بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری عدم کفایت رقم وام برای خرید مسکن
۱۴۰۰-۱۴۰۳	توسعه بافت‌های منفصل شهری (نهضت ملی مسکن) ارائه بسته‌های تشویقی شهرسازی برای نوسازی بافت فرسوده شهری	قانون جهش تولید مسکن (۱۴۰۰) ارائه بسته تشویقی ۱۹ گانه شهرسازی توجه به کاهش مدت زمان صدور جواز ساخت در بافت‌های ناکارآمد	ابلاغ و اعمال بسته‌های تشویقی در شهرها و طرح‌های بافت فرسوده شهری ارائه تسهیلات برای تشویق ساخت و ساز در بافت فرسوده	افزایش صدور پروانه نوسازی در بافت‌های فرسوده الحاقات گسترده زمین در خارج از حریم و محدوده شهرها (به نقل از وزیر وقت راه و شهرسازی حدود ۱۰۰ هزار هکتار) رسیدن حدود ۲۰ هزار واحد به مرحله اتمام کارهای پایانی در قالب نهضت ملی مسکن در طی سه سال (تا مردادماه ۱۴۰۳)

مأخذ: نویسندگان

۵-۳. اعیان‌سازی

اصطلاح اعیان‌سازی، نخستین بار در دهه ۱۹۶۰ توسط جغرافی‌دان «روث گلاس»^۱ ابداع و در خصوص زندگی جدید در مسکن‌هایی که بالاتر از سطح متوسط قرار داشتند و به‌طور رایج در مناطق فقیرنشین غرب لندن بودند به کار گرفته شد. در تعریفی این‌گونه آمده: «اعیان‌سازی

1. Ruth Glass



تغییر و تحول در محدوده‌های از شهر است که با نقل مکان ساکنان آن به محلات پایین تر شهر همراه است. این تغییرات اغلب منتج به دگرگونی فرهنگ و هویت محله‌ای می‌شود» [۲۹].

اعیان‌سازی نوعی از فرایند توسعه شهری است که در آن بخشی از بافت فرسوده شهری به وسیله سرمایه‌گذاری اقتصادی، توسعه می‌یابد. این پدیده در نتیجه نوسازی بافت‌های فرسوده و قدیمی شهری در کشورهای مختلف روی داده و تجارب تقریباً یکسانی بروز کرده است. اعیان‌سازی، فرایند تغییر و تحول در محله شهری بوده که شامل تغییرات اقتصادی در منطقه‌ای است که در طی سالیان متمادی در آن توسعه‌ای صورت نپذیرفته است. این فرایند بسیار پیچیده است و در نهایت باعث تجدید حیات و رشد محلات شهری فرسوده و رشد قیمت املاک و مستغلات و جابه‌جایی افراد محلی می‌شود. اعیان‌سازی علاوه بر پیامدهای منفی دارای مزایایی از جمله فرصت خرید املاک برای خانواده‌ها با درآمد متوسط در محله‌ای با زیرساخت مناسب، مالیات بالاتر و افزایش ارزش املاک، فعالیت‌های اقتصادی بیشتر در محله، زیباسازی و توسعه فضای سبز شهری نیز است. به‌زعم برخی محققان نیروهای محرک پشت اعیان‌سازی از زوال درونی شهرها جلوگیری می‌کنند، ارزش‌داری‌ها را افزایش می‌دهند و محله‌ها را تثبیت می‌کنند، همچنین اعیان‌سازی سبب کاهش خانه‌های خالی و نرخ جرم و جنایت می‌شود و این در حالی است که ترکیب اجتماعی را بهبود می‌بخشد و افزایش درآمدهای مالی محلی را به دنبال دارد. با این حال فرایند نوسازی بافت فرسوده شهری در این زمینه اغلب بدون توجه به پیچیدگی‌های محله شهری شامل ساختار کالبدی - تاریخی و ویژگی‌های فرهنگی - هویتی محلات صورت گرفته و عواقبی همچون تغییر و تحولات عمده هویتی و اجتماعی - فرهنگی را در پی دارد.

از طرفی عوامل مختلفی سبب ایجاد پدیده اعیان‌سازی و پیامدهای گسترده آن می‌شود. طرح‌های شهری ارائه شده توسط نهادها می‌تواند نقش مؤثری در بروز این پدیده شود. از جمله این طرح‌ها می‌توان به طرح‌های سامان‌دهی، نوسازی و بازآفرینی فضای شهری، طرح‌های جامع و تفصیلی، طرح‌های معابر و شبکه حمل‌ونقل اشاره کرد. عامل دیگر تغییر کاربری محله دارای بافت فرسوده در جهت تحقق اهدافی همچون افزایش قیمت زمین و افزایش رونق کسب و کار است. در واقع این امر بازگشت سرمایه به محله را به همراه دارد، اما موجب تغییری در موقعیت طبقاتی ساکنان نمی‌شود. اعیان‌سازی در اکثر موارد با تغییر شاخصه‌های اجتماعی محله و تحت تأثیر قرار دادن کاربری‌ها به افزایش قیمت املاک محله مورد نوسازی منجر می‌شود و از آنجا که گروه‌های کم‌درآمد ساکن محدوده بافت فرسوده توانایی تأمین هزینه‌های مسکن ارتقا یافته و سایر هزینه‌های مرتبط با محیط مسکونی نوسازی شده را نخواهند داشت، از این رو با گروه‌های درآمدی بالاتر جایگزین شده و مجبور به نقل مکان به سایر محلات می‌شوند. این فرایند در نهایت به تغییر فرهنگ و هویت محله می‌انجامد.

برخی عوامل نقش پررنگ‌تری در شکل‌گیری اعیان‌سازی دارند. شاید بتوان کمبود مسکن مناسب زیست و در استطاعت در محله‌های میانی و جدید شهری همراه با تقاضای فزاینده ساکنان شهری را، به‌عنوان یکی از علل اساسی شکل‌گیری این پدیده عنوان کرد. این عامل می‌تواند ناشی از ترجیح شهرنشینی به دلیل امکانات بالای شهرها و جاذبه‌هایی مانند مکان‌های فرهنگی، تفریحی و همچنین رشد سریع مشاغل در آن باشد. می‌توان از سرمایه‌گذاری اقتصادی به‌عنوان دیگر عامل شکل‌دهنده اعیان‌سازی نام برد. سرمایه‌گذاری اقتصادی برای ساخت مسکن و زیرساخت‌ها در محله مورد نوسازی صورت می‌گیرد و باعث جذب کسب و کارهای پررونق‌تر و ساکنان دارا تر می‌شود که در نهایت از ساکنان و کسب و کارهای قدیمی پیشی می‌گیرند. آن دسته از سیاست‌های دولت که در جهت رشد اقتصادی و احیای فضای شهری شکل می‌گیرد نیز می‌تواند در روند اعیان‌سازی نقش زیادی داشته باشد. تجربیات در این زمینه نشان داده است که دولت‌ها با مشوق‌های مالیاتی و بارانه‌های نوسازی برای جذب سرمایه‌گذاران و همچنین ایجاد مشاغل در بافت فرسوده شهری باعث افزایش ارزش این بافت‌ها شده‌اند. حمل‌ونقل نیز به دلیل افزایش دسترسی می‌تواند به‌طور قابل توجهی در فرایند اعیان‌سازی تأثیر داشته باشد.

از پیامدهای دیگر اعیان‌سازی می‌توان به شکاف طبقاتی و افزایش نابرابری در محله اشاره کرد. با گسترش فرایند اعیان‌سازی، نابرابری‌ها در میان ساکنان بیشتر شده و باعث شکل‌گیری چالش‌های اجتماعی و اقتصادی می‌شود. علاوه بر این معایب که به صورت اساسی و گسترده نمود پیدا می‌کنند، اعیان‌سازی می‌تواند عواقب دیگری همچون کمبود فضای سبز و افزایش ترافیک را ایجاد سازد. کمبود فضای سبز ناشی از نیاز به فضای بیشتر برای توسعه تجاری یا مسکونی است. به همین سبب افزایش جمعیت محله و ورود ساکنان جدید رخ داده (که بعضاً

از اتباع و یا دور از هویت قبلی محله هستند) و با افزایش تعداد وسایل نقلیه منجر به چالش‌های مرتبط با ترافیک می‌شود. افزایش ترافیک علاوه بر مسدود کردن مسیرها باعث افزایش خطرات ناشی از آلودگی هوا نیز می‌شود. در جدول ذیل پیامدهای ناشی از اعیان سازی به زعم پژوهش‌های مختلف آمده است.

به‌طور کلی دو رویکرد نسبت به اعیان سازی وجود دارد، رویکرد اول، اعیان سازی است که خود هدف بوده و برای دستیابی به آن برنامه‌ریزی می‌شود که ممکن است از طریق نوسازی کالبدی یا بهسازی فعالیت‌های موجود و... اتفاق بیفتد، که نتیجه آن به صورت تعمدی خروج برخی ساکنان کم‌بضاعت یا گروه‌های نژادی و قومی از محدوده هدف طرح (تجربه نیویورک در برون راندن رنگین پوستان ناشی از طرح‌های توسعه شهری مبتنی بر اعیان سازی) است، در نوع دوم، اعیان سازی به عنوان نتیجه ناخواسته یک طرح نوسازی، بهسازی و... اتفاق می‌افتد که نتیجه آن کوچ ساکنان اصیل یک محدوده شهری به محلات دیگر است. شایان ذکر است که نوع دوم نباید منجر به دست کشیدن از اقدامات توسعه‌ای شود. زیرا هر اقدام شهرسازی دارای عواقب جانبی گریزناپذیر است که با اتخاذ فرایندهای صحیح می‌توان این عواقب را به حداقل رساند.

جدول ۴. پیامدهای اعیان سازی

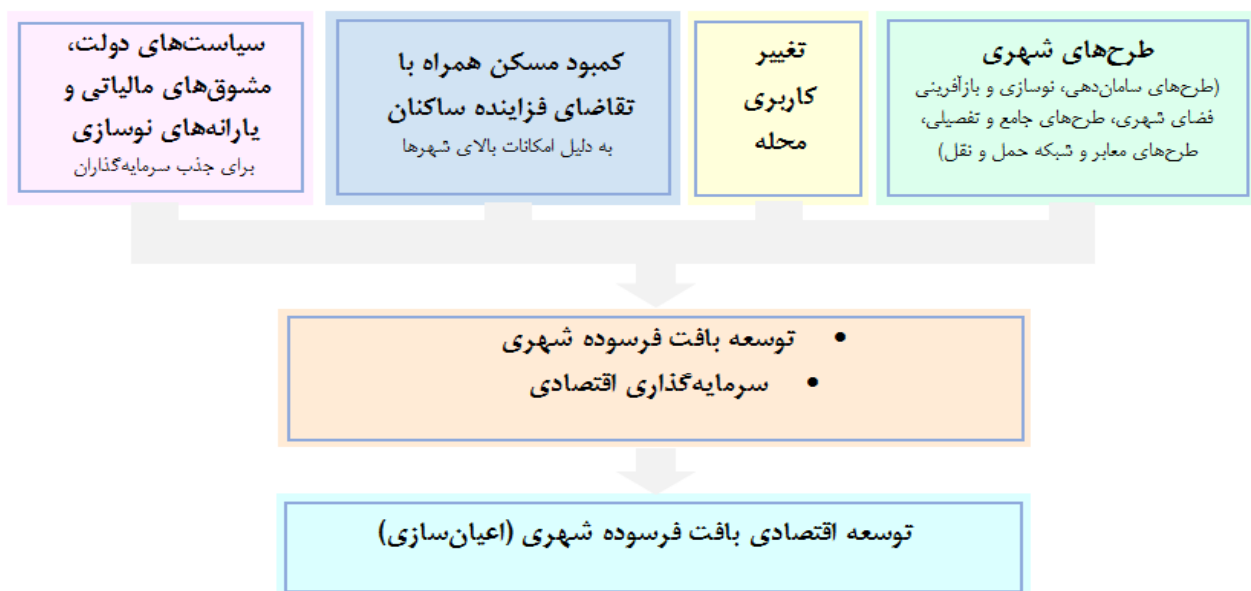
ردیف	پیامدهای اعیان سازی	مآخذ
۱	جایگزینی گروه‌های کم‌درآمد به وسیله ساکنان در گروه‌های درآمدهای متوسط	[۳۰]
۲	تغییر واحدهای همسایگی در نواحی مختلف یک شهر، چه توسط بخش عمومی و چه ناشی از فعالیت‌های کنترل نشده سوداگران زمین	
۳	افزایش قیمت مسکن و اجاره‌بها برای ساکنان قبلی، امکان بروز تنش میان ساکنان قدیمی و جدید، افزایش تراکم شهری و مشکلات ترافیک و پارکینگ، افزایش تضاد نژادی و اقتصادی در طول دوره گذر یا جایگزینی، گسیختگی سازمان‌های اجتماعی در محلات مسکونی، افزایش آسیب‌های اجتماعی مثل ناامنی، جرم و غیره، از بین رفتن نقاط خاطره‌انگیز و تخریب بناهای تاریخی و نشانه‌های شهری	
۴	در طول دوره گذر یا جایگزینی، گسیختگی سازمان‌های اجتماعی در محلات مسکونی، افزایش آسیب‌های اجتماعی و...	
۵	نادیده گرفتن سرنویشت ساکنان فقیر در پروژه‌های شهرسازی و طرد ساکنان قدیمی با جذب مشتری‌های متمول‌تر	[۳۱]
۶	شیک کردن، بهنگام کردن، اعیان‌پسند کردن و زیبا کردن از طریق پروژه‌های طراحی شهری، بدون توجه به پیامدهای اجتماعی این مداخلات	
۷	تعارضات کالبدی- فضایی و تضعیف هویت و حس تعلق مکانی	[۱]
۸	سلب مالکیت محلی، سبب می‌شود ساکنان طبقه کارگر احساس کنند در محله خود دیگر جایی ندارند	[۲۰]
۹	ایجاد تضاد طبقاتی	
۱۰	ارزش‌گذاری بیش از حد مسکن در داخل شهر برای سود عمده	[۳۲]
۱۱	رجوع دوباره طبقه متوسط به بالا، هنرمندان و فرهیختگان باعث اعتلای یک محله می‌شود.	نویسندگان

مآخذ: همان.



با توجه به آنچه که مورد اشاره قرار گرفت، روند اعیان‌سازی را به شکل زیر می‌توان جمع‌بندی کرد:

شکل ۲. روند اعیان‌سازی



مأخذ: همان.

اعیان‌سازی گاهی بنا بر شرایط و ویژگی‌های یک محله و یا بافتی به‌عنوان هدف مداخلات تعریف می‌شود (و نه تبعات ناخواسته نوسازی بافت فرسوده). با این هدف، در صورت توجه به پیچیدگی‌های محله و نوسازی متناسب آن، اعیان‌سازی تبعات مثبت و مزایای زیر را در پی دارد:

شکل ۳. مزایای اعیان‌سازی



مأخذ: همان.

لازم به تأکید و توجه است که چه اعیان سازی هدف اقدام باشد و یا تبعات ناخواسته نوسازی بافت فرسوده، زمانی که بدون توجه به ساختار کالبدی- تاریخی و ویژگی‌های فرهنگی- هویتی محلات صورت گیرد تبعات منفی و معایب زیر را در پی خواهد داشت:

شکل ۴. معایب اعیان سازی



مأخذ: همان.

با توجه به اینکه عمده تبعات منفی روند اعیان سازی در خصوص آثار اجتماعی آن است لازم است به این بُعد بیشتر پرداخته شود. در دهه‌های گذشته، ما شاهد گسترش چشمگیر فرایند اعیان سازی در سراسر جهان بودیم، به طوری که بسیاری از فعالان - و در نتیجه مبارزات ضد نوسازی - از مرکز شهر جابه‌جا شده‌اند. این سال‌ها، سال‌های سختی برای کسانی بوده که برای مسکن ارزان می‌جنگند، در برابر جابه‌جایی از خود دفاع می‌کنند و بر این عقیده اصرار می‌ورزند که مسکن یک کالا نیست، بلکه منبعی برای تأمین نیاز اساسی است که مردم مطلقاً به آن متکی هستند.

مطالعات کیفی در سراسر دنیا از مارک فرید تا چستر هارتمن تا جان بتانکور تا و نیفرد کوران دریافته‌اند که احساس محرومیتی که با جابه‌جا شدن به انسان دست می‌دهد به خصوص در میان سالخوردگان شدید است. یک جمله است: «غصه برای خانه از دست رفته». فرایند نوسازی به‌عنوان فرایندی ارائه شده که موجب اضطراب جدی تا شورش جدی اجتماعات کم درآمد و طبقه کارگر می‌شود.

خارج کردن غیر داوطلبانه مردم از خانه‌ها و محله‌هایشان غلط است. جابه‌جایی اجباری، قطع نظر از اینکه آیا این عمل از اقدام حکومت یا بازار خصوصی ناشی شده باشد، مشخصاً قضیه مردمی بدون قدرت اقتصادی و سیاسی برای مقاومت کردن در برابر بیرون رانده شدن توسط کسانی است با منابع و قدرت بیشتر که فکر می‌کنند برای ساختمانی، قطعه زمینی، یا محله‌ای استفاده «بهتری» دارند. بیرون کنندگان سود می‌برند. بیرون شوندگان نه. به علاوه خارج کردن واحدهای مسکن از موجودی مسکن برای افراد کم درآمد و با درآمد معمولی به هر نیتی، بدون ملزم کردن جابه‌جایی یکی - به جای - یکی اساساً اشتباه است. باید با تخریب، تبدیل، یا «ارتقای» واحدهای مسکونی خالی عمومی یا خصوصی با اجاره کم همان اندازه به شدت مخالفت کرد که وقتی آنها پر هستند. نوسازی، خانواده‌های پردرآمد را از سایر مناطق شهر جلب می‌کند، تقاضا را برای جاهای دیگر کاهش می‌دهد و گرایش به ترک را افزایش می‌دهد. به علاوه، نوسازی مردم کم درآمد را - با افزایش فشار روی مسکن و



اجاره‌ها - جابه‌جایی می‌کند. ترک و نوسازی هر دو مستقیماً به تغییراتی در دودستگی اقتصادی مردم ربط دارند. یک دایره باطل ایجاد می‌شود که در آن فقرا دائماً تحت فشار جابه‌جایی هستند و ثروتمندان دائماً می‌کوشند خودشان را در محله‌های نوسازی شده محصور کنند. نوسازی منجر به اعیان‌سازی نه تنها در مانی برای ترک نیست، بلکه این فرایند را بدتر می‌کند [۵۲].

اما در مورد مسئله حاد جابه‌جایی، مارکوزه بر اساس کتاب‌های گریب^۱ و لگیتز و هارتمن^۲ چهار نوع جابه‌جایی را مفهوم‌پردازی می‌کند:

۱. **جابه‌جایی مستقیم آخرین ساکن (جابه‌جایی اقتصادی):** این نوع جابه‌جایی می‌تواند مادی (مثلاً وقتی که صاحبخانه‌ها سیستم گرمایشی ساختمان را قطع و مستأجران را مجبور به ترک می‌کنند) یا اقتصادی (مثلاً افزایش اجاره) باشد.

۲. **جابه‌جایی زنجیره‌ای مستقیم (جابه‌جایی کالبدی):** این نوع جابه‌جایی به فراتر از احتساب استاندارد «آخرین ساکن» توجه می‌کند تا خانواده‌های قبلی را که «مجبور شده‌اند در مراحل اولیه خرابی کالبدی ساختمان یا افزایش اجاره اولیه نقل مکان کنند» دربرگیرد.

۳. **جابه‌جایی محروم‌کننده (جابه‌جایی محله‌ای):** این نوع جابه‌جایی شامل آن ساکنانی می‌شود که نمی‌توانند به مسکن دست یابند. زیرا نوسازی / ترک شده است:

وقتی که یک خانواده یک واحد ساختمانی را ترک می‌کند و سپس آن واحد نوسازی شده و امکان سکونت آن خانواده فراهم نمی‌شود و از ورود خانواده مشابه دیگری به آن واحد جلوگیری شود، تعداد واحدهای موجود برای خانواده دوم در آن بازار مسکن کاهش می‌یابد. بنابراین در غیر این صورت خانواده دوم در جایی که می‌توانست زندگی کرده باشد محروم می‌شود.

فشار جابه‌جایی (جابه‌جایی تغییرات واحد فردی): این نوع جابه‌جایی به سلب مالکیت خانواده‌های فقیر و طبقه کارگر در طول **دگرگونی محله‌هایی** که این افراد در آنها زندگی می‌کنند مربوط می‌شود:

وقتی که خانواده‌ای مشاهده می‌کند که محله اطراف آن به‌طور چشمگیری در حال تغییر است. وقتی که دوستان آنها در حال ترک کردن این محله هستند و فروشگاه‌هایی که خرید می‌کردند در حال بسته شدن هستند. وقتی که تغییرات در امکانات رفاهی، الگوهای حمل‌ونقل و خدمات حمایتی همگی به‌وضوح این محله را کمتر و کمتر قابل زندگی کردن می‌سازند، آن‌گاه فشار جابه‌جایی شدید می‌شود. واقعیت آن فقط مسئله گذشت زمان است. خانواده‌هایی که تحت این شرایط زندگی می‌کنند شاید به مجرد اینکه بتوانند نقل مکان می‌کنند تا اینکه منتظر امر گریزناپذیر بمانند، به هر حال آنها جابه‌جا شده‌اند [۵۲].

بیرون راندن فرد از محله‌ای که در آن خانه داشته می‌تواند تقریباً به اندازه از دست دادن رابطه‌ای مهم، اخلاک‌گر معنای زندگی نیز باشد. سلب مالکیت کل ساختار وابستگی‌ها را که از طریق رضایت خاطر ابراز می‌شود تهدید می‌کند. زیرا این وابستگی‌ها رانمی‌توان به آسانی در محیطی بیگانه از نو ایجاد کرد.

خانه جایی است که احساس و فضا ادغام می‌شوند تا تعلق، ثبات و احساس مطمئن از کنترل شخصی فراهم کنند. خانه مکانی ابدی و شبکه‌ای از پیوندهای مطمئن، بنیاد هویت و زندگی اجتماعی، مکان صمیمیت و اعتماد است که به واسطه آن نیازهای عاطفی و مادی مان را دنبال می‌کنیم. بنابراین، سلب مالکیت یا محروم کردن شخصی از خانه‌اش یک عمل فجیع از بی‌عدالتی است.

اهمیت نوسازی... این است که به‌وضوح نشان می‌دهد که مردم کم‌درآمد و محله‌هایی که در آنها زندگی می‌کنند نه از نبودن سرمایه، بلکه از نبود قدرت و کنترل بر روی اساسی‌ترین مؤلفه زندگی - یعنی مکان‌هایی که خانه نامیده می‌شوند - رنج می‌برند [۵۲].

اعیان‌سازی می‌تواند منجر به آثار اجتماعی منفی زیر به‌عنوان تبعات اولیه شود:

- **بی‌خانمانی و اخراج مستأجران از مسکن:** صرف‌نظر از ترس دائمی از جابه‌جایی، اعیان‌سازی با افزایش قیمت مسکن، مستأجران را مجبور به جابه‌جایی می‌کند و حتی تابی‌خانمانی می‌رساند.

- **اخراج افراد کم‌درآمد از محله:** اعیان‌سازی ممکن است باعث افزایش شدید قیمت مسکن شود و افراد با درآمد پایین را از منازل خود و حتی محله اخراج کند.

1. Grier

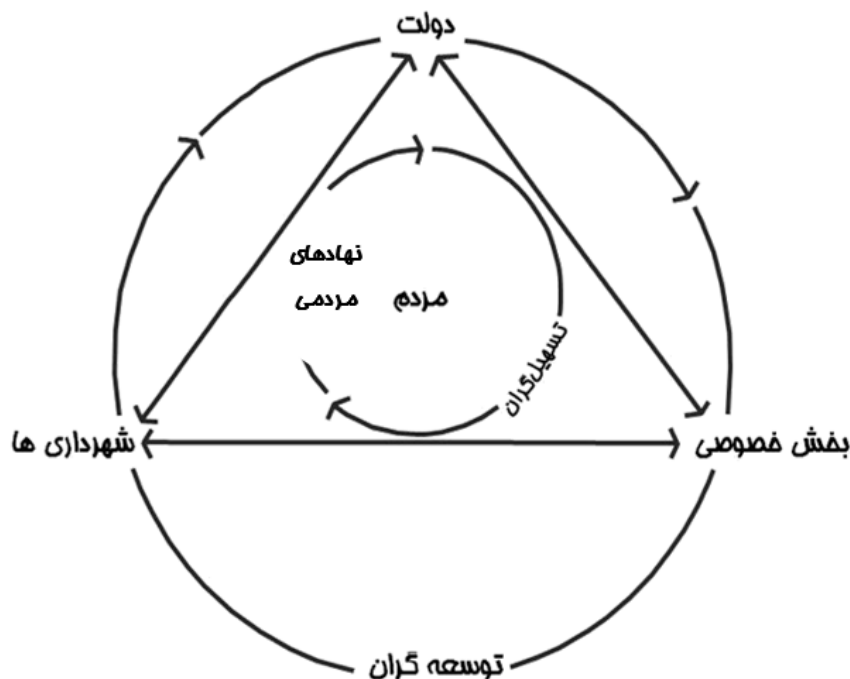
2. LeGates and Hartman

- **اخراج سالخوردگان از محله:** اعیان سازی با افزایش قیمت مسکن و تغییر ساختار محلی باعث عدم تطابق روانی و اخراج سالخوردگان از محله می شود که بعضاً منجر به تحمل غمی مادام تا پایان عمر برای آنان می شود.
 - **از بین رفتن هویت فرهنگی محلی:** با تغییر جمعیت و ورود افراد با فرهنگ و زندگی متفاوت، هویت فرهنگی و اجتماعی محلی ممکن است به خطر بیفتد یا تضعیف شود.
 - **افزایش تنش های اجتماعی:** افراد محلی ممکن است احساس تهدید شغلی یا فرهنگی کنند و این می تواند به تنش های اجتماعی منجر شود.
 - **کاهش تنوع فرهنگی و اجتماعی:** با تغییر جمعیت به سمت یکنواختی فرهنگی و اجتماعی، تنوع و ثروت فرهنگی ممکن است کاهش یابد.
 - **مسائل بهداشت و سلامت:** اعیان سازی ممکن است باعث تغییرات در زیرساخت های شهری و افزایش مسائل بهداشتی و سلامتی شود که بر روند زندگی افراد تأثیر گذار است.
 - **تغییر در دسترسی به خدمات:** با تغییر در ترکیب جمعیت، دسترسی به خدمات عمومی ممکن است به طرز تغییر کند که برخی افراد با مشکلات دسترسی مواجه شوند. برای مثال رستوران ها و کافه های جدید جایگزین بعضی از فروشگاه ها و کافه های ارزان محلی برای ساکنان محلی، اتفاقی رایج در اعیان سازی است که این کاربری های جدید برای ساکنان محلی گران هستند. از طرفی مسکن ارزان به عنوان یکی از اصلی ترین خدمات مورد نیاز از بین می رود و مردم فقیر در محله های در حال نوسازی (و نه نوسازی شده) گیر می افتند.
 - **تبعات ثانویه و اتفاقاً اثر گذار اجتماعی اعیان سازی در حوزه اجتماعی عبارتند از:**
 - الف)** تهدید ساختار وابستگی های روانی افراد اخراج شده (مستأجر، کم درآمد، سالخوردگان و...) ناشی از سلب مالکیت و نبود قدرت و کنترل بر روی اساسی ترین مؤلفه زندگی یعنی خانه،
 - ب)** تغییر طبقه اجتماعی و مسکن حاکی از بی عدالتی عمیق،
 - ج)** تغییر اختلاط اجتماعی و هویت محله،
 - د)** اضطراب جدی تا شورش جدی اجتماعات کم درآمد و طبقه کارگر.
- این آثار نشان دهنده اهمیت برنامه ریزی و طرح ریزی شهری متناسب به منظور مدیریت بهتر فرایندهای اعیان سازی و کاهش تأثیرات منفی آنهاست.

۳-۶. دخیلان باز آفرینی شهری (نوسازی و اعیان سازی)

- به منظور باز آفرینی شهری و یا هر اقدامی در شهر، گروه های مختلفی دخیل هستند. مردم، نهادهای مردمی، توسعه گران، تسهیلاتگران و بخش دولتی، عمومی و خصوصی از کنشگران اصلی هستند. هدف اصلی دولت در اتخاذ اقدامات شهری پایدار در محدوده های هدف، تقویت حضور و مشارکت گسترده ساکنان و مالکان و سایر دست اندر کاران امر بهسازی و نوسازی شهری است. نخستین گام برای دستیابی به چنین هدفی، تنظیم مجدد روابط و ایفای نقش صحیح کنشگران دخیل در این فرایند است. در این فرایند نیز دولت، شهرداری ها و بخش خصوصی هستند که ضمن هماهنگی و همراهی هر یک نقش ویژه بر عهده دارند.
- **دولت:** نهاد حاکمیت، سیاستگذار، تسهیلاتگر، حمایت کننده، ناظر و کنترل کننده در مقیاس ملی،
 - **شهرداری ها:** نهاد مدیریت اجرای برنامه ها- هدایت گر و هماهنگ کننده،
 - **بخش خصوصی:** نهاد مجری برنامه ها، سیاستگذاران، سازندگان، حرفه مندان.
- در این میان دو نهاد تسهیلاتگر (دفا تر خدمات نوسازی محدوده ها و محلات) و نیز توسعه گران، حلقه های ارتباطی بین این سه رکن هستند. شکل زیر به معرفی این ساختار می پردازد [۵۳].

شکل ۵. کنشگران بازآفرینی شهری پایدار

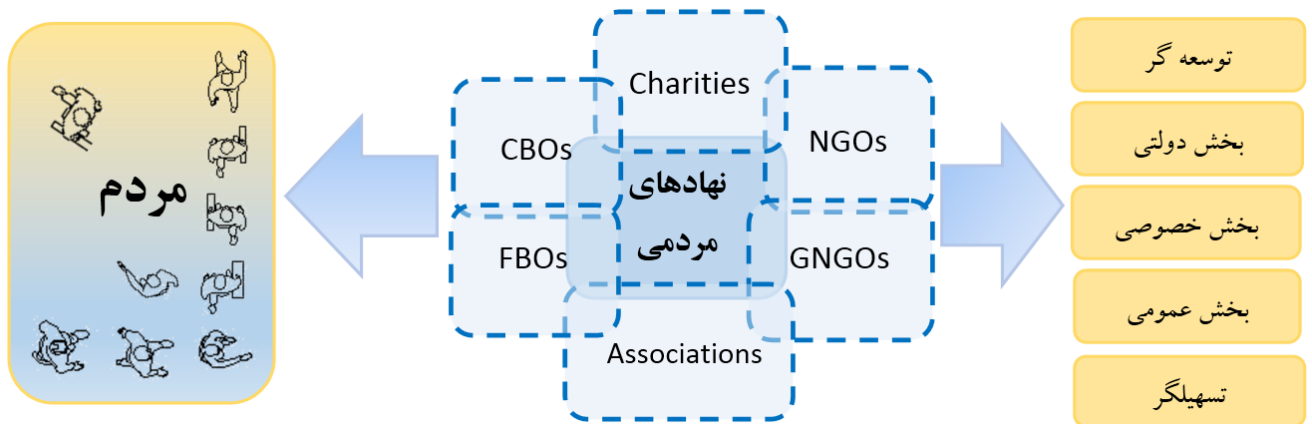


مأخذ: همان.

تحقق مشارکت پایدار مردم در گرو ایفای نقش صحیح هر یک از ارکان این فرایند است. در این مدل، مردم نقش محوری و کلیدی را بر عهده داشته و متولی اصلی به شمار می‌روند. برای حضور و مشارکت آنها ضروری است دولت و شهرداری‌ها نقش صحیح خود را ایفا کنند و همچنین پرداختن به انواع **نهاد های مردمی** به نوعی توجه به مردم را تقویت می‌کند. در سال‌های اخیر با گسترش فعالیت سازمان‌های مردمی، اصطلاح سازمان‌های مردم‌نهاد^۱ بسیار رواج یافته است. باید توجه کرد که نهادها و سازمان‌های مردمی صرفاً محدود به سمن‌ها و خیریه‌ها نمی‌شوند و تنها در برخی از موارد، خیریه‌ها نوعی سمن تلقی می‌شوند. چند نوع سازمان دیگر نیز تحت عنوان نهاد های مردمی وجود دارند که با بخش خصوصی متفاوت بوده و از بخش دولتی نیز کاملاً جدا هستند. وجه مشترک این گونه سازمان‌ها، استقلال آنان از دولت و اتکاب مردم به عنوان سرمایه اصلی یک اجتماع است. از این رو امروزه وجود این گونه سازمان‌ها را نشانه‌ای از حرکت به سوی دموکراسی می‌دانند. این سازمان‌ها به ترتیب زیر شناخته می‌شوند: خیریه‌ها،^۲ سازمان‌های غیردولتی یا مردم‌نهاد/سمن‌ها،^۳ سازمان‌های اجتماع محور/جامعه‌مدار،^۴ سازمان‌های عقیده/مذهب محور،^۵ سازمان‌های غیردولتی حکومت ساخته^۶ و انجمن‌ها.^۷ در فرایند بازآفرینی شهری، نهاد های مردمی به عنوان حلقه واسط مردم با سایر بخش‌ها همچون دولت، بخش عمومی و خصوصی، توسعه‌گر و تسهیلگر محسوب می‌شوند. زیرا دارای اعتماد و اعتبار میان مردم هستند و همچنین دارای سرمایه اجتماعی لازم برای ایجاد تغییرات. از این رو به عنوان دخیلان اصلی جریان بازآفرینی شهری محسوب می‌شوند [۵۳].

1. NGO: None Governmental Organization
2. Charities
3. NGOs: None Governmental Organizations
4. CBOs: Community Based Organizations
5. FBOs: Faith Based Organizations
6. GNGOs: Governmental None Governmental Organizations
7. Associations

شکل ۶. نهادهای مردمی حلقه واسط مردم و دخیلان فرایند باز آفرینی شهری پایدار



مأخذ: همان.

تسهیلگران افرادی هستند که نقش آنان ایجاد فضایی مناسب برای ساده سازی فرایندها، جریان ها و اقدامات است. مانند ساده سازی فرایند باز آفرینی محله ای یا ساده و روان کردن کارهایی برای ارتقای کیفیت زندگی محله در ابعاد مختلف. به بیان دیگر، تسهیلگران با توسعه انواع روش های مشارکت و بسیج منابع و نیروها و گروه های محلی، دولتی و بخش خصوصی در راستای تحقق باز آفرینی محلات هدف گام برمی دارند. تسهیلگران نقش مهمی در ایجاد ارتباط بین ساکنان - مالکان و دولت و شهرداری ها برعهده دارند.

توسعه گران به عنوان حلقه ارتباط میان سه رکن: دولت، شهرداری ها و بخش خصوصی هستند. توسعه گران علاوه بر ایجاد فضایی برای تمرکز نظام تأمین مالی برنامه ریزی، طراحی و اجرای اقدامات، هماهنگی های لازم با دولت و شهرداری ها را به انجام می رسانند. در نگاه اقتصادی و سرمایه ای به توسعه، ساختمان یک کالا است، زیرا قابل انتقال و معامله است و بر مبنای قوانین تجارت کالا، مهم ترین مشخصه هر کالا، قبول مسئولیت کیفی آن از سوی تولید کننده کالا است [۵۳]. توسعه گری به دنبال این نگاه به صنعت ساختمان، ظهور یافت؛ پیامد این نگاه کالایی به ساختمان، تخصصی شدن امر تولید مسکن و مستغلات و پذیرش مسئولیت کیفی و حقوقی آن به عنوان محصول بوده، اما همین نگاه خود یکی از سائق های اعیان سازی است. با وجود این ریسک، با توجه به اینکه توسعه گری یکی از قدرتمندترین روش های ممکن برای سرمایه گذاری است باید با شناخت دقیق، به درستی از این ظرفیت استفاده کرد.

در گذشته که سه کنشگر اصلی توسعه؛ سرمایه گذار، پیمانکار و مشاور، هر کدام مجزا عمل کرده و تنها مدیریت ریسک بخشی از فرایند توسعه را برعهده داشتند. بیشترین ریسک متوجه سرمایه گذار بود. زیرا پیمانکار و مشاور، ذی نفع در سود سرمایه گذاری نبودند و تنها در قبال دریافت حق الزحمه، مدیریت ریسک در حیطه مسئولیت اجرایی خود را داشته اند. این مناسبات میان این سه جزء از فعالان بخش ساختمان، در شرایط بازار ناپایدار، موجب رکود صنعت ساختمان می شد، زیرا رونق این صنعت، وابسته به سرمایه گذار و تصمیم او برای پذیرش ریسک سرمایه گذاری بود و در زمانی که گزینه های سرمایه گذاری متعدد و با ریسک کمتر، وجود داشت، سرمایه گذاران، تمایل خود به سرمایه گذاری در این بخش که متغیرهای تصمیم گیری در آن بیشتر و فرایند آن طولانی تر بود، از دست می دادند. در این میان، برخی از فعالان بخش ساختمان به این نتیجه رسیدند که برای اطمینان بخشی به سرمایه گذاران و ضمانت سود سرمایه گذاری آنها، خود باید در ریسک سرمایه گذاری شریک شوند. با آغاز این شراکت، به تدریج این اندیشه که خود با اتکا به تحلیل ریسک، مطالعات بازار و طراحی مکانیسم های تأمین منابع می توانند، همه سهم سرمایه گذاری را به عهده بگیرند، قوت گرفت و توسعه گران به شکل مدرن امروزی ظهور یافتند [۵۳].

سیاست باز آفرینی شهری در برگیرنده شبکه ای از اقدامات متنوع در ابعاد مختلف است که تنها با همیاری و تشریک مساعی بین تمامی تأثیر پذیران و تأثیر گذاران می تواند منجر به ارتقای کیفیت زندگی شهروندان و بهبود شاخص های زیست پذیری شود. ایجاد این شبکه های



همکاری میان مجموعه دخیلان در برنامه‌ها، می‌تواند زمینه‌ساز تسهیل و ترغیب حضور و مشارکت مؤثر مردم که کانون اصلی این برنامه‌ها هستند، در فرایندهای بازآفرینی شهری باشد.

۴. بررسی و مقایسه تطبیقی تجارب سایر کشورها در زمینه نوسازی و اعیان‌سازی بافت شهری

نوسازی بافت‌های فرسوده شهری اقدامی است که از دیرباز توسط تصمیم‌گیران شهری با هدف بهبود کیفیت محیط‌های شهری صورت می‌گرفته، در مثال‌های ذیل به بررسی تجارب کشورهای مختلف آسیایی، اروپایی و... پرداخته شده است.

۴-۱. سولوکوله، استانبول

محل سولوکوله در استانبول در کنار شبه جزیره تاریخی متعلق به شهرداری فاتح و شامل دو محله حتیجه سلطان و نسلیشاه سلطان است [۱۸]. ساکنان این محله از مهاجران کولی (رومی که اصطلاح مورد علاقه آنهاست) که از هند و مصر در کشورهای بالکان به استانبول آمده بودند، تشکیل می‌شد [۳۳]. پس از تأسیس کشور ترکیه در سال ۱۹۲۳، آنها به زندگی خود در همان منطقه ادامه دادند و از خانه‌های تفریحی و نواختن موسیقی و امرار معاش می‌کردند. تا سال ۱۹۹۰، این خانه‌های تفریحی تنها فرصت کار آنها بود و برای حدود ۳۵۰۰ نفر شغل ایجاد می‌کرد، اما در دهه ۱۹۹۰ شهرداری این خانه‌ها را به دلیل دست داشتن در فعالیت‌های غیرقانونی تعطیل کرد. پس از تعطیلی، مردم رومی در یافتن شغل در سایر بخش‌ها با مشکل مواجه بودند. از این رو در بخش‌های حاشیه‌ای مانند مجموعه‌های پلاستیکی یا دست‌فروش‌های خیابانی شروع به کار کردند که درآمدی را که از خانه‌های تفریحی به دست می‌آورد، تأمین نمی‌کرد. در نتیجه مشکلات اجتماعی و مالی پدید آمد و این منطقه به تدریج به یک مکان شهری محروم و یک محله فقیرنشین تبدیل شد. این محله سرانجام مورد توجه شهرداری قرار گرفت و طرح بازآفرینی شهری سولوکوله در سال ۲۰۰۵ ارائه شد. شهرداری فاتح با استفاده از توانی که این قانون داده است، طرح بازآفرینی شهری را با هدف جلوگیری از پوسیدگی کالبدی و اجتماعی برای تأمین پایداری شهر پدید آورد [۲۰].

در سال ۲۰۰۵، شهرداری منطقه فاتح، تعیین محله‌های نسلیشاه سلطان و حتیجه سلطان را به عنوان محدوده هدف نوسازی، براساس قوانین جدید حفاظت شهری، پیشنهاد کرد. این اولین پروژه بازسازی محله توسط دولت محلی در مرکز استانبول بود. محدوده هدف نوسازی در بخش غربی دیوارهای تاریخی، که بخشی از سایت میراث جهانی استانبول است، در مجاورت آن قرار دارد و در حال حاضر به دلیل اقدامات حفاظتی ناکافی در معرض خطر انتقال به فهرست میراث جهانی در خطر است. طرح این محدوده اساس توسعه مجدد همه‌جانبه محله است که خانه جامعه تاریخی سولوکوله رومانی بوده است. قبل از تصویب طرح محدوده هدف نوسازی توسط شهرداری بزرگ استانبول و شورای وزیران دولت مرکزی، هیچ مشورت رسمی با ساکنان وجود نداشت. ساکنان از قصد شهردار برای تخریب محله آنها از طریق مطبوعات مطلع شدند [۳۴]. سایت شهرداری این پروژه را یک ضرورت توصیف کرده و می‌گوید محله‌های نسلیشاه و حتیجه سلطان در مرکز استانبول شاهد پوسیدگی شهری و تبدیل شدن به مناطق فقیرنشین شده‌اند. این محله‌ها نه تنها از نظر کالبدی ویران شده‌اند، بلکه به محلی برای مشکلات اجتماعی-اقتصادی تبدیل شده‌اند. این لفاظی، سولوکوله پوسیده شده را به عنوان یک تهدید اجتماعی معرفی می‌کند و ادامه می‌دهد سولوکوله توسط گروه‌های کم‌درآمد و فرهنگی کم، اشغال شده است که به عنوان مهاجر بدون داشتن احساس تعلق به شهر آمده‌اند. اثری از فرهنگ همگن در محله نیست [۳۵].

در جولای سال ۲۰۰۶، شهرداری فاتح موافقت‌نامه‌ای را برای تخریب و توسعه مجدد جامع محله سولوکوله امضا کرد. این شروع یک فرایند نوآورانه بازسازی محله است که منجر به تخریب تقریباً کل محله و تخریب جامعه محلی، عمدتاً رومیان، شده است [۳۴]. در همین راستا [۳۶]، عنوان می‌کند در شروع فرایند نوسازی این محله در جلسه‌ای که با اهالی سولوکوله برای اعمال تصمیم تخریب شهرداری فاتح به نام نوسازی شهری صورت گرفت، به ساکنان اعلام شده که به ازای هر مترمربع خانه ۵۰۰ لیر ارزش نقدی می‌دهند و می‌توانند با اخذ هزینه خانه‌ها

را به صاحبان اصلح تحویل دهند. به رغم اینکه مردم گفته‌اند به دلیل کمبود درآمد نمی‌توانند این اقساط را پرداخت کنند و می‌توانند خانه‌ها را با وسایل شخصی خود با نظارت شهرداری نوسازی کنند، اما مسئولان تحت فشار این جمله که یا بفروشید یا آنها را مصادره کنیم، آنها را به رضایت واداشته‌اند. در سال ۲۰۰۷، یک فرایند موازی و برنامه‌ریزی اجتماعی توسط انجمن ساکنان و سازمان‌های غیردولتی آغاز شد، اما این فرایند از مرحله مقدماتی فراتر نرفت و نتوانست اجرای طرح جایگزین مبتنی بر توان بخشی را توسعه و تضمین کند. بازسازی در تابستان سال ۲۰۱۰ آغاز شد، اما این احتمال وجود داشت که تعداد کمی از ساکنان اصلی به محله خود بازگردند [۳۴]. راه‌حل‌ها با تعیین اصول حفاظت با در نظر گرفتن جمعیت و شدت مسکن ساکن در سولو کوله توسعه می‌یابند. در واقع، تغییرات پهنه‌بندی بر اساس بلوک اعمال می‌شود و از گونه‌شناسی جاده‌ها، خیابان‌ها، خانه‌ها و الگوی تاریخی تبعیت نمی‌کند. ساختار اقتصادی-اجتماعی مردم سولو کوله و ساختار تاریخی منطقه در پس زمینه قرار می‌گیرد و نشانه‌های فرهنگ هزار ساله رومی در منطقه به روشی ناعادلانه پاک می‌شود. به رغم طرح‌های مناسب ارائه شده توسط سازمان‌های مردم‌نهاد برای رفع مشکلات ناشی از فقر به عنوان بخشی از حق حیات و ماندن در محل و نادیده گرفتن نیاز به سرپناه مردم سولو کوله، از بین رفتن اجاره‌بها باعث شده است این مطالعات کنار گذاشته شوند [۳۶]. با شروع تخریب، منطقه زیر گردوغبار و خاک غیرقابل زندگی شد. شهروندان رومی نتوانستند در برابر این شرایط مقاومت کنند و در سال ۲۰۰۹ به طور کامل منطقه را ترک کردند [۳۶].

شکل ۷. محله سولو کوله [۴۲]



نوسازی محله سولو کوله، سبب ویرانی محله به طور کامل و بناهای ارزشمند شده است و به عنوان نمونه‌ای ناموفق در این زمینه شناخته می‌شود [۲۰]. در پژوهش دیگری در خصوص پروژه سولو کوله این طور آمده: پروژه تحول شهری سولو کوله از ۳۵۷ قطعه و ۱۲ بلوک شهری تشکیل شده است. مساحت کل حدود ۸۰۰۰۰ متر مربع است. ساکنان سابق تنها می‌توانند در سایر نقاط شهر ملکی داشته باشند. زیرا بسیاری از آنها قادر به پرداخت قیمت ساختمان‌های جدید نبوده‌اند. علاوه بر آن بسیاری از آنها مستأجر بوده‌اند. برخی از آنها با شهرداری توافق کردند و برخی خانه‌های خود را به سرمایه‌گذار فروختند. در نتیجه این امر ساکنان سولو کوله مکان خود را ترک کرده و بر این اساس هویت سولو کوله نیز از بین رفته است. علاوه بر این، زندگی اجتماعی و ظاهر فیزیکی سولو کوله ناپدید شده، زیرا پروژه جدید همه چیز را تغییر داده است [۱۸].

شکل ۸. محله سولوکوله [۴۴]



۲-۴. هارلم، نیویورک

هارلم، برجسته‌ترین محله آفریقایی-آمریکایی شهر نیویورک در سال ۱۶۵۸ تأسیس شد و روند تبدیل آن به یک جامعه شهری تا اواخر قرن ۱۹ میلادی طول کشید. با افزایش جمعیت شهر نیویورک، توسعه به سمت شمال شهر پیش رفت و هارلم، که در شمال پارک مرکزی نیویورک قرار داشت و با چندین خط راه آهن به هم متصل بود، به طور متوالی به یک منطقه مسکونی تبدیل شد. این توسعه تقریباً به طور کامل از طریق سازندگان سوداگر انجام شد و پس از چند سال هنگامی که امکانات حمل و نقل انبوه منتهن در اوایل قرن بیستم بهبود یافت به طرز چشمگیری شکست خورد. بسیاری از ساکنان طبقه متوسط هارلم به خانه‌های جدید، اغلب بهتر و ارزان‌تر در بخش‌های بیرونی نقل مکان کردند. این وضعیت به عرضه بیش از حد منجر شد، که در آن صاحبان خانه‌ها نمی‌توانستند مستأجر کافی در میان گروه‌های قومی سفید پیدا کنند و مسکن خود را به روی آمریکایی‌های آفریقایی تبار که در بیشتر شهرها هنوز به قدیمی‌ترین، کم‌دسترس‌ترین و فرسوده‌ترین مناطق منتقل می‌شدند باز کردند [۱۷].

روند اعیانی‌سازی هارلم در دهه ۱۹۸۰ از طریق یک برنامه ساخت و ساز و بازسازی مسکن آغاز شد. خروج طبقات متوسط و بالای آن از دهه‌های ۱۹۵۰ و ۱۹۶۰ شروع یک افول طولانی برای این منطقه بود [۳۷]. هارلم در حال حاضر یک محله با درآمد مختلط در منتهن است که محله‌ای اصیل در شهر نیویورک حساب می‌شود و محل زندگی جمعیت بزرگ و در عین حال رو به کاهشی است که از ساکنان مسن آفریقایی-آمریکایی است که بسیاری از آنها در هارلم پیر شدند، جایی که بیشتر عمر بزرگ‌سالی خود را سپری کرده‌اند [۳۸]. با این تحولات، هارلم به یک نمونه برای پایداری عدم سرمایه‌گذاری همراه تبدیل شد. با تمرکز مشکلات اجتماعی بین سال‌های ۱۹۵۰ و ۱۹۸۰، این محله تقریباً یک سوم جمعیت خود را از دست داد و نرخ فقر تا ۴۰ درصد افزایش یافت. کل بلوک‌ها توسط صاحبان‌شان واگذار شدند. در این رابطه، یکی از موضوعات، کاهش چشمگیر جمعیت ساکنان قدیمی این محله در ۱۵ سال اخیر است که از تبعات اعیان‌سازی محله است [۳۵]. زیرا به سبب این موضوع هزینه‌های مسکن بیش از ۵۰ درصد افزایش یافت، در حالی که میانگین درآمد خانوارها تنها تا هفت درصد بالاتر رفت. این تغییرات در زمینه اعیان‌سازی نامتناسب بوده و بر ساکنان مسن‌تر و فقیرتر تأثیر می‌گذارد [۳۲].

در پژوهشی دیگر سرمایه‌گذاری‌های دولت و شهرداری برای توسعه اقتصادی در زمینه نوسازی شهری مطرح می‌شود که این سرمایه‌گذاری‌ها به جای سود دادن به تجار محلی و کسب و کارهای سنتی، در درجه اول از ایجاد زنجیره‌های بزرگ ملی با قیمت‌هایی حمایت می‌کردند که مغازه‌های کوچک نمی‌توانستند با آن رقابت کنند [۳۹]. در این رابطه پژوهشی دیگر نشان می‌دهد که در این زمان سرمایه‌گذاری خصوصی قوی‌تر شد و قیمت مسکن حتی برای بخش‌های بزرگی از طبقات متوسط غیر قابل قبول بود و کنترل عمومی بر مسکن کاهش یافت. در مجموع، شهر نیویورک بین سال‌های ۱۹۹۰ و ۲۰۰۶، ۲۷ درصد از یارانه مسکن خود را از دست داد که عمدتاً به دلیل عدم نظارت بر اجاره‌بهای بالا، خانه‌های خالی و مالکیت مشترک و انقضای مزایای مالیاتی بود. در ادامه این کاهش، نظارت عمومی بر اجاره‌ها با تغییر جهت آهسته، اما پیوسته برنامه‌های نوسازی همراه شد و برنامه‌های شهرداری عمدتاً ساختمان‌های مسکونی و خریداران مسکن با نرخ متوسط یا بازار را هدف

قرار می دهند. این برنامه بر حمایت از اجاره نشینان طبقه متوسط و مالک-ساکنان تمرکز می کند و تأمین مسکن برای خانوارهای کم درآمد را کنار می گذارد. در هارلم، جایی که میانگین درآمد خانوار کمتر از نصف منتهن شهر نیویورک است، این امر عملاً اکثر ساکنان را از دسترسی به برنامه های جدید کمک های عمومی محروم می کند [۱۷].

۳-۴. پرنزلاور برگ، برلین

محل پرنزلاور، یک منطقه قدیمی درون شهری در شرق برلین است که در مجاورت مرکز شهر قرار دارد [۱۷]. در آغاز قرن بیستم، برلین دارای بالاترین تراکم جمعیت در میان شهرهای اروپا بود، با «۱۰۰۰ نفر در هکتار» در مناطق فقیرنشین و طبقه کارگر مانند پرنزلاور برگ، در هر آپارتمان «پنج نفر یا بیشتر در هر اتاق» زندگی می کردند [۴۰]. در پرنزلاور برگ، ساختمان های مسکونی پنج طبقه که در مقابل خیابان ها قرار داشتند، ردیف هایی از ساختمان های پشتی و ساختمان های جانبی را پنهان می کردند که عملاً کل بلوک های شهر را پر کرده بودند. خانواده ها آپارتمان های کوچک، تنگ و گرمای ناکافی داشتند که همراه با کارگاه های صنعتی، حیاط های داخلی تاریک را احاطه کرده بودند. آپارتمان ها فاقد سرویس بهداشتی بودند. در برخی از ساختمان های پرنزلاور برگ، ۱۰ آپارتمان یک سرویس بهداشتی مشترک داشتند [۳۹]. دلایل اصلی اعیان سازی در این محله، سازوکار قرار گرفتن مسکن در بازار، موقعیت آن در داخل شهر و تصمیم سیاسی برای توسعه مجدد منطقه بوده است. در اوایل سال ۱۹۹۰، دستور کار نوسازی شامل نوسازی فیزیکی و ایمن سازی ساختار اجتماعی بود. همچنین این ترس وجود داشت که نوسازی فیزیکی منجر به افزایش اجاره بها شود که باعث جابه جایی خانوارهای بزرگتر شود. نوسازی شهری در این محله به منظور ارتقای ساختار فیزیکی سهام مسکن، ایمن سازی ساختار اجتماعی در محله ها و بهبود شرایط زندگی در آنجا بود. در اینجا محله های سابقاً فرسوده مانند پرنزلاور برگ محبوبیت بیشتری پیدا کردند و شاهد اعیان سازی بودند [۴۱].

از آنجا که برلین تحت سلطه مسکن اجاره ای است، در درجه اول اعیان سازی در بخش اجاره خصوصی صورت می گیرد. فروش مسکن های اجاره ای اجتماعی به سرمایه گذاران خصوصی و متعاقباً نوسازی سهام مسکن با سرمایه گذاری خصوصی، اعیان سازی را در محله های خاص ترویج داده است [۱۶]. علاوه بر این اکثر فعالیت های بازسازی خصوصی در این مدت نیز به سختی به منابع خود متکی بودند و به جای استفاده از یارانه های مستقیم شهری مرتبط با تعهدات اجاره ای و شغلی، از اواسط دهه ۱۹۹۰ به بعد، اکثر پروژه های نوسازی بر یارانه های غیرمستقیم و زیاد تکیه کردند. این یارانه ها، نوسازی مسکن قدیمی را برای سرمایه گذارانی که درآمد مشمول مالیات بالایی داشتند، بسیار سودآور می کرد، به ویژه اگر هزینه ها بالا و اجاره پایین بود، زیرا «هزینه های» سرمایه گذاری می توانست به پس انداز مالیاتی برای شرکای سرمایه گذاری درگیر تبدیل شود. بنابراین، سرمایه گذاری ها تا حد زیادی بدون توجه به اجاره ها و مکان واقعی پس از نوسازی انجام شد و افزایش بودجه مالیاتی در بازسازی های خصوصی، جابه جایی مستأجران کم درآمد را به یک مشکل جدید تبدیل کرد [۱۷]. همچنین ساکنان سابق پرنزلاور برگ عموماً به دلیل افزایش اجاره بها یا اقدامات ناجوانمردانه مالکان مجبور به ترک خانه شدند. بسیاری از ساکنان به طور داوطلبانه محله را در جستجوی اقامتگاه های رضایت بخش تر در خارج از منطقه قدیمی طبقه کارگر با خیابان های کم عرض آن ترک کردند [۴۲].

مراحل اعیان سازی در محله پرنزلاور را شامل ۳ فاز می داند. فاز اول از سال ۱۹۹۰ تا ۱۹۹۵ که رونق املاک و نوسازی با بودجه عمومی شکل گرفته است. در این فاز، یارانه ها افزایش اجاره بها را محدود کرد، اما گسترش مدرنیزاسیون را محدود نکرد. در این مرحله بیش از ۶۰ درصد مستأجرینی که پس از مدرنیزاسیون در خانه ای زندگی می کردند که قبل از شروع مدرن سازی در آن خانه زندگی می کردند، که نشان می دهد هدف اجتماعی سیاست نوسازی - جلوگیری از جابه جایی با موفقیت انجام شد.

فاز دوم از سال ۱۹۹۶ تا ۱۹۹۹ با نوسازی، کاهش مالیات و مقررات اجاره بها توسط بخش خصوصی تأمین مالی شد. فقط ۳۰ تا ۴۰ درصد از کل بازسازی ها از طریق یارانه های عمومی تأمین می شد. فعالیت های سرمایه گذاری و نوسازی عمدتاً از طریق مالیات ویژه ترویج می شدند. تخفیف هایی که مالکان را تشویق می کرد تا حد امکان سرمایه گذاری کنند تا کاهش مالیات را به حداکثر برسانند. البته محدودیت هایی برای اجاره بها در این منطقه نوسازی شده ایجاد شد. در واقع نظارت بر اجاره به ابزار اصلی در تأمین امنیت ساختار اجتماعی در این محله تبدیل شد،



اما قوانین آن کمتر از ۵۰ درصد از مستأجرین را تحت پوشش قرار می‌داد و شامل مستأجرین قدیمی نمی‌شد، در نتیجه بسیاری از مستأجران قدیمی نقل مکان کردند.

فاز سوم نوسازی محله پرنزلاور، از سال ۲۰۰۰، با تأمین مالی خصوصی، تبدیل واحدهای اجاره‌ای به خانه‌های تک مالکی و جابه‌جایی همراه بوده است. در این فاز کاهش مالیات پایان یافت. بنابراین مالکان برای بازگشت سرمایه خود طرح‌های ساخت‌وساز را برای واحدهای تک مالکی تهیه کرده و این واحدها را به فروش گذاشتند. در این مرحله نوسازی با سرمایه ساکنان آینده تأمین شد و دامنه مشارکت مستأجران در این فرایند کاهش یافت. نوسازی موفق در این استراتژی مستلزم تغییر ساکنان است. مستأجران سابق مجبور به نقل مکان می‌شدند. به همین سبب، در طول این دوره تجدید، کمتر از ۲۵ درصد ساکنان مستأجران سابق بودند، که نشان می‌دهد قصد اصلی جلوگیری از جابه‌جایی در پرنزلاور برگ نبوده است [۴۱].

۴-۴. پاریس

پاریس، از نظر تاریخی با یک تقسیم اجتماعی-فضایی بین شرق و غرب شهر مشخص شده است، که کل منطقه شهری را دربر می‌گیرد. این تقسیم‌بندی در قرن هجدهم شکل گرفت، زمانی که خانه‌های اشرافی و بورژوازی به دنبال انتقال خانه‌های سلطنتی به حومه‌ی ورسای، از منطقه «لمق»^۱ به مناطق غربی منتقل شدند. با شروع گسترش شهر، نخبگان سیاسی و طبقات حاکم در غرب شهر مستقر شدند و به تدریج مرکز و شرق را به طبقه کارگر واگذار کردند. در مرکز و شرق پاریس، فضاهای طبقه کارگر، مناطق اشرافی سابق مانند «لمق» را تصاحب کرده یا توسط توسعه‌دهندگان خصوصی در نزدیکی کارگاه‌ها و کارخانه‌ها برای کارگران ساخته شدند. تمرکز کارخانه‌ها و انبارها در شرق پاریس در اوایل قرن نوزدهم با حفر سه کانال (سن مارتین، سن دنیس و اوک) افزایش یافت [۲۰]. روند انتقال طبقات مرفه به این صورت بود که بورژوازی تجاری در کرانه راست و خرده بورژوازی روشنفکر در کرانه چپ ساکن شدند. اصالت بخشیدن به مارایس (منطقه ۴) در دهه ۱۹۷۰ با یک برنامه عمومی برای نوسازی این منطقه قدیمی اشرافی بی‌ارزش آغاز شد و در دهه ۱۹۸۰ با مقررات زدایی اجاره‌ها سرعت گرفت [۱۹]. در قسمتی از محلات کارگرنشین نوع فقیرتری از طبقه کارگر ساکن شدند که در دو دسته طبقه‌بندی می‌شد: محله‌هایی با مسکن‌های قدیمی و بی کیفیت با حضور بیش از حد خارجی‌های کشورهای فقیر (تا یک سوم کل جمعیت) و توسعه‌های مسکن اجتماعی، که عمدتاً در کمربند جانبی باریک سابق شهر ساخته شده‌اند. اینها تنها مناطق کارگرنشین بودند که بیشتر ساختمان‌ها در آنها نوساز بود. این توسعه‌های مسکن اجتماعی به‌عنوان گسترش (یا جایگزینی برای) مناطق قدیمی کارگرنشین ساخته شدند، بنابراین به تداوم تقسیم اجتماعی فضا در پاریس کمک کردند. افزایش اجاره‌ها باعث شد خانوارهایی که توانایی پرداخت آن را داشتند صاحب خانه خود شوند. زیرا کاهش نرخ بهره در دهه ۱۹۹۰ تا حدی باعث افزایش قیمت ملک شد. کسانی که توانایی خرید نداشتند، ناچار به تحمل شرایط سخت مسکن یا توسل به مسکن اجتماعی بودند. به‌طور کلی در شهرهای اروپایی، خصوصی سازی واحدهای مسکونی عمومی، مشوق‌های مدرن سازی و شکاف فزاینده اجاره‌ای منجر به فشارهای جابه‌جایی عظیم شده است، اعیان سازی به‌هنگام جدید شهری برای بخش‌های وسیعی از هسته شهری تبدیل شد، که گاهی منجر به جنبش‌های ضد اعیان سازی و تحت فشار قرار دادن آنها می‌شد [۴۳]. رویکرد ایجاد «محلات زیبا» در محلات کرانه چپ فروشگاه‌های لوکس جایگزین کتاب‌فروشی‌ها شدند، اما فراتر از این گسترش فضایی، بارزترین واقعیت، ارتقای اجتماعی محله‌های زیبا بود. یعنی تحکیم انحصار اجتماعی آنها، به دلیل طرد تدریجی خانوارهای کارگر و طبقه متوسط پایین، با نسبتی از مدیران و متخصصان برتر از هر مکان دیگری در فرانسه، اعیان گرایی از یک سو، با گسترش به حومه‌ها به تکه‌تکه شدن فضای اجتماعی و تغییر مقیاس تفکیک در سطح زیرشهری کمک کرد. از سوی دیگر، توزیع گروه‌های مختلف اجتماعی-اقتصادی در انواع فضاها، ارزیابی فاصله اجتماعی را که طبقه حرفه‌ای-مدیریتی و طبقه کارگر را از هم جدا می‌کند، ممکن ساخت. بنابراین، اعیان گرایی به‌عنوان عنصری از رابطه سلطه بین طبقه حرفه‌ای-مدیریتی و طبقه کارگر ظاهر می‌شود و اساساً نمایانگر فرایند تصاحب و سلب مالکیت است [۲۰].

۴-۵. مراکش

تحلیل تطبیقی سیاست‌های نوسازی شهری، به‌ویژه اگر مبتنی بر تجارب افراد آسیب‌دیده باشد، نشان می‌دهد که دگرگونی سبک‌های زندگی، جنبه‌های ذاتی (اگر نگوئیم عمدی) از تغییرات شهری هستند. از آنجاکه طرفداران سیاست‌های اصالت‌بخشی نفوذ خود را به اکثر کشورها گسترش می‌دهند، تعداد بی‌سابقه‌ای از مردم آواره شده یا در معرض خطر آوارگی قرار خواهند گرفت. این سیاست‌ها به‌طور سیستماتیک بافت اجتماعی را تکه‌تکه می‌کنند و باعث ایجاد اختلال در عملکردهای فرهنگی می‌شود که برای جامعه‌پذیری و بقای جوامع محلی مهم هستند [۴۴]. در دهه ۱۹۹۰، روند اعیان‌سازی شهری در شرایطی توسعه یافت که مشخصه‌اش آن بود که فضای شهر دیگر پاسخ‌گوی نیازهای در حال تغییر جمعیت محلی نیست، به‌ویژه از نظر دسترسی (استفاده از ماشین)، تجهیزات و سازمان فضایی شهری و معماری. اعیانی‌سازی شهری در شهر مراکش باعث نوسازی شهری شد که فراتر از بُعد «طبقه‌ای» و برآمده از فرهنگ خارجی‌ها بود، در بستر پسااستعمار - یا استعمار نو - با دوگانگی هویت معماری و شهر به‌وجود آمد [۴۴]. بررسی‌های کیفی نشان می‌دهد که واکنش‌های متفاوتی در میان ساکنان محلی در مواجهه با اعیان‌سازی شهری در شهر مراکش پدیدار شده است. برخی به‌دلیل پرسود بودن معامله تصمیم به فروش اموال خود گرفتند و از آنجا نقل مکان کردند، برخی از گروه‌های اجتماعی پایین‌تر به علت فشار ساکنان طبقه بالاتر مبنی بر طرد آنها و یا بهبود شرایط سایر محله‌ها که متناسب با سطح اقتصادی آنهاست، مجبور به ترک محل شدند [۴۴]. در جدول ۵، خلاصه‌ای از تجارب سایر کشورها به تفکیک اقدامات اصلی، درس‌آموخته‌ها و... آورده شده است.

۴-۶. کاناری وارف، لندن

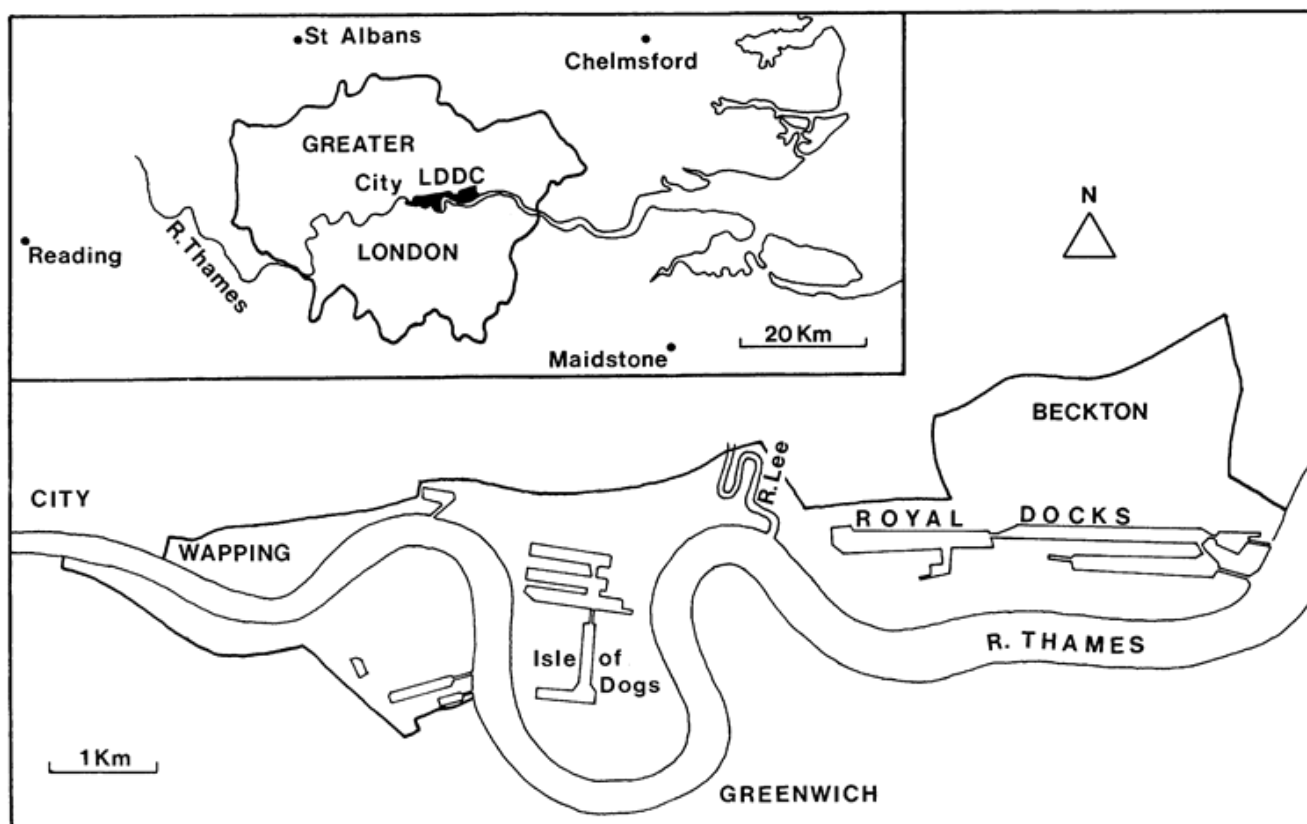
شرکت توسعه داکلندز^۱ لندن در سال ۱۹۸۱ راه‌اندازی شد تا بازسازی سیستماتیک منطقه فرسوده شرق لندن را انجام دهد. این مجموعه تحت سلطه مجموعه اسکله‌های سابق بود که به موازات رودخانه تیمز^۲ در شرق شهر لندن تا وولویچ^۳ و شامل زمین‌های اشغال شده توسط تعدادی از صنایع مرتبط بود. این منطقه در طول دهه‌های ۱۹۵۰ و ۱۹۶۰ شروع به افول کرد، زیرا ادامه عملیات اسکله‌ها غیر عملی شد و آنها به تریب بسته شدند [۴۵]. فرایند بازسازی شهری منطقه اسکله صنعتی سابق شرق لندن توسط شرکت توسعه داکلندز لندن، اهمیت اطلاعات ژئوتکنیکی و ژئومحیط زیستی را بازشناسی کرد [۴۵] نقطه حاصل «که اکنون معمولاً به‌عنوان داکلندز لندن شناخته می‌شود» به‌عنوان مظهر ماهیت تقسیم اجتماعی بازآفرینی شهری دیده می‌شود. آنچه به‌عنوان تمرینی در بازآفرینی شهری در نظر گرفته شده بود، متعاقباً به‌طور گسترده به‌عنوان فرایندی از اعیان‌سازی توسعه‌دهندگان شناخته شد [۴۶].

توسعه داکلندز در ابتدا یک مورد بسیار واضح از جنبش‌سازی نوسازی به‌نظر می‌رسید که در آن مسائل روشنی از جابه‌جایی و مهاجرت به داخل جمعیت جایگزین وجود داشت [۴۶]. به این ترتیب، قسمت زیادی از داکلندز به‌طور چشمگیری با الزامات طراحی شده در پشت جنبش شهرسازی جدید و دغدغه‌های آن برای استفاده از قوانین طراحی خوب که بر گرفته از مفاهیم سنتی فرم شهری و برای ایجاد حس «جامعه» در میان ساکنان است، تضاد دارند. نه‌تنها موضوع مشترکی در طراحی محیط ساخته شده داکلندز وجود ندارد، بلکه شواهدی از تمایل تقریباً آگاهانه برای فاصله گرفتن از نگرانی‌های برنامه‌ریزی وجود دارد [۴۶].

میزان انحطاط اسکله‌های منطقه داکلند در شرق لندن در زمان تشکیل شرکت توسعه داکلندز لندن به خوبی در ارزش زمین منعکس شد. دیدگاه کلی این بود که شرایط زمین گواهی هزینه‌ای نامتناسب با ارزش فروش مجدد نهایی را می‌دهد. بنابراین، بازار هزینه‌های توسعه بالایی را پیش‌بینی می‌کرد که وقتی در برابر بازده بالقوه متعادل می‌شد، اقتصادی نبود. برای غلبه بر بی‌میلی و کمک به فرایند بازسازی، شرکت توسعه داکلندز لندن تصمیم گرفت منطقه را با اطلاعات کافی در مورد شرایط زمین و کیفیت خاک به بازار عرضه کند، به طوری که بحث با توسعه‌دهندگان بالقوه با ملاحظات واقع‌بینانه در مورد هزینه‌های زمین پیش رفت [۴۵].

1. Docklands
2. Thames
3. Woolwich

شکل ۹. طرح و موقعیت منطقه داکندز شرق لندن [۴۵]



۱. چگونه و چرا اسکله قناری با اعیان‌سازی مطابقت دارد:

- فرایندی که طی آن طبقه متوسط، منطقه کارگری یک شهر را اشغال کرده و شاخصه‌های آن را تغییر داده است.
- تبدیل از اسکله به یکی از شلوغ‌ترین اسکله‌های جهانی و سپس رو به زوال رفتن و در حال حاضر جذب همکاری‌های بزرگ، مانند بانک‌ها و شرکت‌های خدمات مالی و همچنین فروشگاه‌های خرده‌فروشی برای اوقات فراغت و رستوران‌ها، بهبود حمل‌ونقل و بیش از ۳۰۰ مغازه و مکان،
- ساختمان وان کانادا اسکوتر، بلندترین ساختمان بریتانیا در آن زمان به‌عنوان نمادی از اعیان‌سازی بوده است،
- این منطقه اکنون ۱۰۵۰۰۰ نفر را استخدام می‌کند که شامل دفاتر و کارگران خرده‌فروشی بوده و به یکی از مراکز اصلی مالی لندن تبدیل شده است،
- فعالیت‌های اقتصادی کنترل‌کننده متمرکز،
- بهسازی‌هایی که هنوز در حال انجام است، حمل‌ونقل (امکان رفت و آمد آسان) راه‌آهن متقاطع (کاهش زمان سفر به نصف) باعث افزایش قیمت ملک شده است (قیمت ملک دو برابر شده است) [۴۷].
- نظر به آنچه که در بررسی تجارب جهانی مورد بررسی قرار گرفت جمع‌بندی دستاوردهای آن به شرح جدول ۵ می‌باشد.

جدول ۵. جمع‌بندی تجارب سایر کشورها

ردیف	موقعیت	اقدامات اصلی	نتیجه‌گیری	درس آموخته
۱	سولوکوله، استانبول	تخریب تقریباً کامل محله، تخریب بناهای ارزشمند، - اخذ هزینه برای ساخت خانه‌های جدید.	- تخریب جامعه محلی، - اخراج ساکنان به دلیل عدم توانایی پرداخت هزینه خانه نوساز.	نوسازی بدون توجه به ویژگی‌های فرهنگی و هویتی محله و استطاعت مالی ساکنان می‌تواند سبب ویرانی محله به‌طور کامل گردد
۲	هارلم، نیویورک	- ساخت بیش از اندازه بنای نوساز، - ایجاد کاربری‌های تجاری بزرگ مقیاس.	- خالی ماندن ساختمان‌های نوساز به دلیل عرضه بیش از حد، - عدم سرمایه‌گذاری و افزایش فقر، - نابودی تجارت‌های محلی و کسب‌وکارهای کوچک مقیاس، - کاهش چشمگیر جمعیت.	ساخت خانه‌های نوساز گران قیمت در محله‌ای با موقعیت جغرافیایی نامناسب و ایجاد کاربری تجاری بزرگ مقیاس سبب کوچ ساکنان و تجاری شدن و خروج سرمایه را به همراه دارد
۳	پرنزلاور برگ، برلین	- نوسازی فیزیکی و ایمن‌سازی ساختار اجتماعی، - تخصیص یارانه‌های غیرمستقیم و زیاد برای نوسازی، - کاهش مالیات، - محدود ساختن افزایش اجاره‌بهای مسکن برای مستأجرین جدید.	- ترک محل توسط ساکنان قدیمی به صورت داوطلبانه برای یافت مکانی مناسب زیست‌تر، - تأمین امنیت ساختار اجتماعی از طریق نظارت بر اجاره، - ترک محل توسط مستأجران قدیمی، - فروش ملک توسط مالکان برای بازگشت سرمایه.	- نوسازی در جهت کاهش اجاره‌بهای مسکن برای کاهش جابه‌جایی ساکنان کافی نبوده و عملکردهایی از قبیل حفظ هویت، ارتقای ایمنی و زیباسازی و افزایش کاربری‌های مفید در این زمینه الزامی است.
۴	پاریس	- نوسازی ساختمان‌های محلات طبقه کارگر، - تبدیل اعیان‌سازی به هنجار جدید شهری برای بخش‌های وسیعی از هسته شهری، - رویکرد ایجاد محلات زیبا.	- افزایش اجاره بها، - طرد تدریجی خانوارهای کارگر و طبقه متوسط پایین، - ایجاد جنبش‌های ضد اعیان‌سازی.	خصوصی‌سازی واحدهای مسکونی عمومی، مشوق‌های مدرن‌سازی، شکاف فزاینده اجاره‌ای منجر به فشارهای جابه‌جایی عظیم می‌شود.
۵	مراکش	- نوسازی برگرفته از فرهنگ خارجی‌ها، - بهبود دسترسی، تجهیزات و سازمان فضایی شهری.	- ایجاد دوگانگی هویت معماری و شهر، - نقل مکان ساکنان به دلیل پرسود بودن فروش ملک.	سیاست‌های اعیان‌سازی به‌طور سیستماتیک بافت اجتماعی را تکه‌تکه می‌کنند و باعث ایجاد اختلال در عملکردهای فرهنگی می‌شوند.
۶	کاناری وارف، لندن	- بازسازی سیستماتیک	- تبدیل از اسکله به یکی از شلوغ‌ترین اسکله‌های جهانی، - نمادی از اعیان‌سازی، - تبدیل اسکله به یکی از شلوغ‌ترین اسکله‌های جهانی.	ملاحظات واقع‌بینانه در روند اجرای طرح منجر به موفقیت طرح شد.

مأخذ: همان.

۵. واکاوی تجارب داخلی در زمینه نوسازی و اعیان‌سازی بافت شهری

بافت‌های فرسوده شهری در چند دهه اخیر به‌صورت مشکلی حاد در کشور بروز کرده است. از یک‌سو، رشد سریع فرسودگی بافت‌های شهری و از سوی دیگر، روند کند نوسازی این بافت‌ها به‌صورت نامتوازن و همچنین تمایل سیاستگذار برای راه‌حل‌های جایگزین نظیر گسترش توسعه شهری و الحاقات اراضی و ایجاد شهرها و شهرک‌های جدید، موجب پیدایش مشکلات جدیدی شده و در برخی موارد نوسازی را به ضدنوسازی تبدیل کرده است. فاصله نوسازی نامتوازن از اهداف بنیادین توسعه‌ای، موجب افت کیفی نتایج و کاهش کیفیت زندگی و رضایت ساکنان در بافت‌های فرسوده شهری شده است [۴۵]. نوسازی بافت فرسوده در اثر اقدامات سرمایه‌گذاری توسط دولت با گروه‌های محلی به‌عنوان رویکرد



توسعه درون‌زا روی می‌دهد. یکی از مهم‌ترین اقدامات نوسازی، اقدامات اعیان‌سازی با مشارکت گروه‌ها و کنشگران متعددی به صورت بخش عمومی، خصوصی و حتی تعاونی است [۱]. در کشور ایران، اعیان‌سازی توسط طبقه متوسط و غیربومی بافت قدیمی، در قالب تخریب بافت و معماری سنتی و ساخت بناهای بلند مرتبه با سبک معماری نوین انجام می‌شود [۴۶]. مطالعات، تحقیقات و همچنین شواهد و قرائن موجود نشان می‌دهد، آنچه تاکنون به عنوان اقدام در قالب طرح‌ها و برنامه‌های نوسازی صورت گرفته است، در مجموع نتوانسته روند نوسازی را با روند فرسودگی، متوازن ساخته و با استفاده از دستاوردهای تشدیدکننده این توازن بر آن پیشی گیرد، در نتیجه به موفقیتی قابل توجه نائل نیامده است. این امر تا جایی ادامه دارد که شرایط موجود شاهدهی بر عدم توازن و پیشی گرفتن روند فرسودگی از روند نوسازی و نظاره‌گر بودن بر معکوس شمار فرسودگی کامل و در نهایت اضمحلال شهر شده است [۲۷].

در این بخش به بررسی تجارب داخلی در زمینه نوسازی و اعیان‌سازی بافت شهری پرداخته خواهد شد.

۱-۵. منطقه ۱۵ شهر تهران

منطقه ۱۵، یکی از مناطق ۲۲ کلان‌شهر تهران است که از نظر مهاجرپذیری یکی از مهاجرپذیرترین مناطق تهران محسوب می‌شود. این منطقه در جنوب شرقی کلان‌شهر تهران قرار دارد و مهم‌ترین بخش آن شهرک افسریه، مسعودیه و کیان شهر است [۴۷]. بررسی توسعه فضایی-اجتماعی مناطق شهری به‌ویژه منطقه ۱۵ شهر تهران نشان می‌دهد که گسترش بافت کالبدی این منطقه از حوالی سال‌های ۱۳۴۰ شروع و به تدریج بر سرعت آن افزوده شده که خود آثار و تبعات متنوع کالبدی، اقتصادی و اجتماعی در منطقه داشته است. طرح تجمیع طی دو دهه اخیر در این منطقه به اجرا گذاشته شده و به دنبال آن تغییرات وسیعی در ساختار فضایی و نیز کیفیت زندگی اجتماعی و اقتصادی ساکنان ایجاد شده است [۴۸].

بررسی پیامدهای مثبت و منفی نوسازی در محله اتابک در منطقه ۱۵ تهران نشان می‌دهد که اجرای این طرح در بناهای نوسازی شده از حیث کالبدی مثبت بوده است، اما به دلیل غیرمتمرکز بودن نوسازی و ناتمام ماندن آن در این محله، فضای بی‌دفاع شهری افزایش پیدا کرده و معابر و دسترسی‌ها با مشکل روبه‌رو شده است. همچنین در بُعد اقتصادی، نوسازی در این محله سبب افزایش بهای املاک شده و عدم توانایی در تأمین هزینه مسکن و خرید متراژ اضافه موجب بدحکام شدن ساکنان مشارکت‌کننده در این طرح شده است. در این رابطه، درآمد افرادی که از طریق مغازه‌های فاقد مجوز تأمین می‌شده و یا مالکینی که قسمتی از خانه خود را اجاره می‌دادند کاهش یافته و به دلیل افزایش اجاره بهای واحدهای نوساز و کاهش تعداد واحدهای استیجاری، تناسب میزان عرضه و تقاضا به هم خورده است، اما در عین حال نوسازی این محله باعث ایجاد اشتغال در پی نیاز به نیروی کار محلی برای تخریب بناهای فرسوده شده است. در زمینه اجتماعی به دلیل عدم بازگشت مستأجران، ترکیب محله دستخوش تغییر شده است.

این موضوع عاملی برای کاهش انسجام اجتماعی، تغییر هویت محله‌ای، از هم‌گسیختن نظم همسایگی، افزایش ناامنی به دلیل ایجاد فضاهای بی‌دفاع تردد افراد خلاف کار و بزهدار شده است. تحلیل‌های زیست‌محیطی در این مطالعه نشان می‌دهد که آلودگی هوا و آلودگی صوتی افزایش یافته و سلامتی افراد را تحت تأثیر قرار داده است. با اینکه این طرح از لحاظ فرهنگی سبب آشنایی ساکنان محله با اصول نوسازی شهری شده، اما در عین حال باعث تغییر سبک زندگی این افراد به علت تغییر رابطه بین فضا و زیست‌فرهنگی در محله، عدم تأمین کارکردهای عناصر سنتی فضای خانه در آپارتمان‌های نوساز و عدم تناسب سبک زندگی قبلی ساکنان با آپارتمان‌نشینی بوده است [۴۹]. همچنین بررسی ابعاد اجتماعی و اقتصادی بافت فرسوده منطقه ۱۵ شهر تهران نشان می‌دهد؛ نوسازی بافت فرسوده و تجمیع آنها عاملی تأثیرگذار بر سطح مشارکت جمعی افراد، میزان امنیت فردی و جمعی ساکنان، افزایش حس تعلق مکانی و نیز رضایت از خدمات اجتماعی ساکنان در بُعد اجتماعی و عاملی برای حفظ درآمد و کاهش هزینه، افزایش ارزش زمین و مسکن، افزایش میزان سرمایه‌گذاری یا سپرده‌گذاری در بُعد اقتصادی است [۴۸].

۲-۵. محله نواب شهر تهران

اهمیت طرح و استقرار بزرگراه نواب به دهه ۴۰ برمی‌گردد. در طرح جامع تهران که مطالعات آن از سال ۱۳۴۵ آغاز شد. شبکه‌ای از بزرگراه‌ها و معابر اصلی پیش‌بینی شد و بر این اساس احداث یک بزرگراه شمالی جنوبی در غرب تهران، اوین تا خیابان آزادی به موازات مسیر اوین برای تسهیل ترافیک بین فرودگاه مهرآباد و کاخ سعدآباد مطرح شد. اهداف طرح در سال ۱۳۶۹ عبارت بود از:

■ اجرای بزرگراه نواب به‌عنوان اتصال دهنده نواحی شمالی به جنوبی و کاهش بار ترافیکی مرکز شهر،

■ تبدیل بزرگراه به هدایت‌کننده عمران و نوسازی شهری،

■ ایجاد ارزش افزوده به‌عنوان محرک احیای بافت فرسوده مناطق پیرامون،

■ تبدیل عملکرد بزرگراه به‌عنوان یک لبه قوی جداکننده به عامل تقویت استقلال و تعامل درونی در مناطق پیرامون.

همان‌طور که از اهداف طرح مشخص است هدف اصلی طرح، تنها نوسازی بافت فرسوده نواب نبوده و احداث بزرگراه، عامل اصلی نوسازی بافت شده که تبعات گسترده این تجربه در سطح محلی، آن را به یکی از مثال‌های شاخص نوسازی بافت فرسوده تبدیل کرده است. اقدامات صورت گرفته در ارتباط با بسترسازی محدوده این طرح، تملک اراضی با مساحتی در حدود ۵۰ هکتار و تملک حدود ۲۰۰۰ ملک مسکونی دارای حدود ۶ هزار خانوار ساکن بود. زمانی که پروژه نواب شروع شد، کاربری‌های خدماتی بسیاری از جمله ۱۳ مدرسه، ۱۳ مسجد، ۲ حسینیه، ۱ حمام عمومی، ۱ درمانگاه، ۱ سینما و تعداد زیادی مغازه و کارگاه تخریب و از بین رفتند، اما هرگز مابه‌ازایی برای آن پیش‌بینی نشد. از آنجاکه در این طرح هیچ کاربری خدماتی منظور نبود، برنامه‌ای هم برای مدیریت آن پیش‌بینی نشده بود و تنها مدیریت و نظارت بر کاربری‌های تجاری همانند پروژه‌های مسکونی در کارگاه‌های ساختمانی انجام می‌شد. در واقع مدیریت محدود به نحوه ساخت‌وساز بود و نه خدمات.

برای تملک ساختمان‌های واقع در طرح با استناد به مواد (۸ و ۹) قانون نحوه تملک اراضی از روش‌های توافقی تشویقی کارشناسی، تنبیهی و از بین بردن خدماتی نظیر آب و برق و گاز و دسترسی به کوچه و خیابان و غیره و شکایت و مراجعه به دادگاه استفاده می‌شد تا صاحب ملک ناچار به واگذاری ملک خود شود. کلیه تملک‌ها در فازهای اجرا شده به‌صورت یکپارچه و توسط شهرداری منطقه ۱۰ و قبل از اجرای طرح صورت گرفت. سرعت تملک‌ها آن‌چنان بالا بود که در مدت ۶ ماه حدود ۲۰۰۰ پلاک تملک شد.

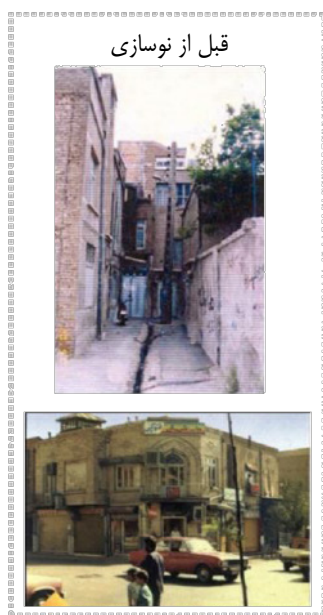
اما پروژه نواب در زمان بندی که قرار بود به اتمام برسد، اجرا نشد. در فاصله سال‌های ۱۳۷۰ تا ۱۳۸۳ فاز اول، دوم و بخشی از فاز سوم اجرا شده است. از عوامل طولانی شدن طرح، افزایش هزینه‌های اجرای طرح از ۷۹ میلیارد به ۵۰۰ میلیارد ریال برای اجرای ۵ کیلومتر بزرگراه اجرای ۴ تقاطع غیر هم‌سطح و یک میلیون متر مربع ساخت‌وساز بوده است.

خرید ناگهانی ۳۰۰۰ تن آهن مورد نیاز طرح تحول عظیمی در قیمت‌ها به وجود آورد، به‌نحوی که تفاوت قیمت آهن در ابتدای شروع پروژه تا سال ۱۳۷۵ بسیاری از توجیهات اقتصادی طرح را به یقین تبدیل کرد. از ابتدای سال ۱۳۷۶ مقدمات پیش‌فروش واحدهای مسکونی با قیمت پایه ۱۱۲ هزار تومان برای هر متر مربع ساختمان در طبقه اول از خیابان آذربایجان شروع شد. به‌نظر می‌رسید با فروش اوراق مشارکت و پیش‌فروش واحدهای مسکونی احداث بالغ بر یک میلیون و یکصد هزار متر مربع زیربنا و احداث بزرگراه ۴۵ متری با هفت دهانه پل در موعد مقرر انجام پذیرد. تحولات ناگهانی سیاسی، زیر سؤال رفتن اقدامات شهرداری و شهردار، کار پروژه را نظیر بسیاری از پروژه‌های عمرانی به رکود کشانید به‌نحوی که شهردار وقت تهران مجبور شد بابت اصل و فرع ۲۵۰ میلیارد ریال وام و اوراق مشارکتی دریافتی به جای ۵۴۰ میلیارد ریال پیش‌بینی شده را تا ۸۰۰ میلیارد ریال پرداخت و واگذاری واحدهای پیش‌فروش شده را با تأخیر انجام دهد. محاکمه و زندانی شدن شهردار ضربه مهلکی بر طرح بود، به‌طوری که همه پیش‌خریداران قبلی آپارتمان‌ها تبدیل به فروشندگان شده بودند که هیچ خریداری برای آنها وجود نداشت [۵۴].

پس از گذشت سال‌ها از تکمیل این طرح، نه تنها اهداف اولیه طرح محقق نشد، بلکه روح و پویایی محله با نارضایتی ساکنان از کمبود خدمات و ناامنی و در نتیجه مهاجرت گسترده ساکنان بومی از بین رفت، بزرگراه به‌عنوان یک لبه قوی جداکننده، استقلال و تعامل درونی در مناطق

پیرامون را تقویت نکرد، بلکه باعث شکاف و جدایی آنها شد و هیچ تحریک توسعه‌ای اتفاق نیفتاد. تنها بزرگراه، به‌عنوان اتصال‌دهنده نواحی شمالی به جنوبی نقش بازی کرد.

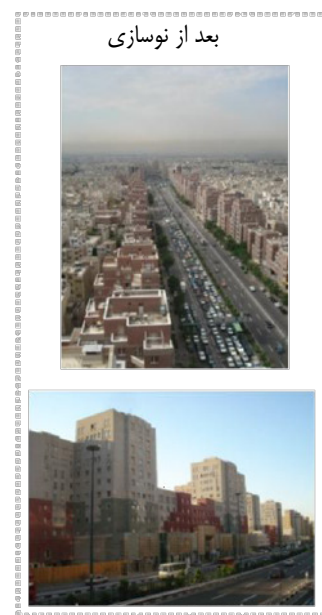
شکل ۱۰. نوسازی محله نواب (قبل، حین و بعد از اجرا)



قبل از نوسازی



حین نوسازی و بعد از اجرای بزرگراه نواب



بعد از نوسازی

۳-۵. بافت فرسوده شهر زنجان

براساس مطالعات انجام یافته، نزدیک ۵۵۰ هکتار از اراضی زنجان در محدوده بافت فرسوده قرار گرفته است. قسمت‌هایی از بافت مرکزی شهر پیرامون هسته اولیه و توسعه‌های ابتدایی در این محدوده در جریان ورود مقطعی ارزش‌های جدید به زندگی شهر و ساکنان آن، ارزش پیشین خود را از دست داده و به تدریج فرسوده شدند. اقدامات نسنجیده و مداخلات گسترده کالبدی نیز به ابعاد این فرسودگی دامن زده است [۵۰]. از دهه ۱۳۷۰ با تهیه و اجرای طرح تفصیلی شهر زنجان، مداخله و نوسازی بافت فرسوده با همکاری بخش دولتی و خصوصی به صورت ساخت و سازهایی در قالب اقدامات و پروژه‌های اعیان‌سازی آغاز شده و به دنبال ساخت واحدهای مسکونی جدید در قالب آپارتمان و ساختمان‌های چند طبقه و بدون عرصه و فضاهای باز و حیاط، سیمای کالبدی و بافت خانه‌های این منطقه نیز دستخوش تغییرات شده است [۵۱].

با توجه به روند شکل گرفته در نوسازی بافت فرسوده شهر زنجان، شاخص‌هایی که تضعیف یا تقویت آنها در بافت فرسوده شهر زنجان می‌تواند آینده نوسازی آن را تضمین کند، عبارتند از: مساحت و استحکام مسکن، تناسب مسکن با نیاز ساکنان، وضعیت کاربری معابر، سیمای ساختمان‌ها، سرزندگی، تناسب هزینه و درآمد، سرانه کاربری خدماتی، کاربری‌های ناسازگار و مزاحم [۱]. همچنین روند نوسازی در بافت فرسوده شهر زنجان، جابه‌جایی ساکنان و در نتیجه عاملی برای از بین رفتن هویت فرهنگی شهر می‌توان به شمار آورد و اعیان‌سازی را از عوامل اصلی تخریب هویتی این منطقه دانست. با این حال اعیان‌سازی در این محدوده به واسطه تحولات کالبدی باعث دگرگونی در زمینه‌های مختلفی از جمله زمینه‌های اقتصادی، اجتماعی، زیست‌محیطی و فرهنگی شده و به سبب آن ساخت‌وساز براساس ضوابط و قوانین شهری افزایش یافته است. همچنین بهداشت عمومی بالا رفته و با افزایش سرانه کاربری‌ها خدمات حمل‌ونقل تسریع شده است [۵۱]. در جدول ۶، خلاصه‌ای از تجارب داخلی به تفکیک اقدامات اصلی، درس‌آموخته‌ها و... آورده شده است.

جدول ۶. تجارب داخلی

ردیف	موقعیت	اقدامات اصلی	نتیجه‌گیری	درس آموخته
۱	منطقه ۱۵ تهران	<ul style="list-style-type: none"> - گسترش بافت کالبدی، - اجرای طرح تجمیع طی دوده‌های اخیر، - نوسازی بافت و بناها، - غیر متمرکز بودن نوسازی و ناتمام ماندن آن، - ساخت آپارتمان‌های مدرن. 	<ul style="list-style-type: none"> - تأثیر مثبت در بناهای نوسازی شده از حیث کالبدی، - افزایش فضای بی‌دفاع شهری، - مشکل دسترسی معابر، - افزایش بهای املاک و عدم توانایی ساکنان در تأمین هزینه مسکن و خرید متر اژ اضافه، - ایجاد اشتغال در پی نیاز به نیروی کار محلی، - تغییر هویت محله‌ای، - از هم گسیختن نظم همسایگی، افزایش ناامنی به دلیل ایجاد فضاهای بی‌دفاع تردد افراد خلافکار و بز هکار، - افزایش آلودگی هوا و آلودگی صوتی، - آشنایی ساکنان محله با اصول نوسازی شهری، 	<p>با اینکه نوسازی بافت فرسوده شهری می‌تواند ابعاد مثبتی از جمله افزایش امنیت ساکنان و افزایش خدمات رفاهی و اجتماعی داشته باشد، عدم برنامه‌ریزی صحیح و بی‌توجهی به وضعیت مالی ساکنان سبب جابه‌جایی آنها و تغییر فرهنگ و هویت محله می‌شود.</p>
۲	نواب تهران	<ul style="list-style-type: none"> - تملک گسترده املاک با رویکرد مداخله مستقیم، - تخریب خدمات موجود و عدم برنامه‌ریزی برای تأمین خدمات، - بسیار طولانی شدن اجرای طرح و عدم پایبندی به تعهدات، - ارتفاع زیاد ابنیه جدید الاحداث، - تحولات کالبدی، - اولویت دسترسی سواره، - کیفیت نامناسب فضاهای عمومی. 	<ul style="list-style-type: none"> - اتصال شمال و جنوب تهران با گذر بزرگراه از میان محله، - ایجاد شکاف و جدایی بین محله‌های دو طرف خیابان قبلی نواب بین مردم عملکردها و غیره، - تأثیر منفی برای ساکنان واقع در طرح و پرت کردن آنها عمدتاً به نقاط دور تر و نامناسب تر، - افزایش تراکم مسکونی و جمعیت به دو منطقه که خود در وضع موجود از کمبود خدمات تحت فشار بودند، - مهاجرت بخش وسیعی از اهالی و ساکنان املاک واقع در طرح و جایگزینی اقشار اجتماعی جدید و برهم زدن همگونی اجتماعی این محله‌ها، - نارضایتی ساکنان برج‌های نواب ناشی از کمبود خدمات ناامنی در طبقات همکف و زیرپلهای عبوری و غیره و شاید ناخودآگاه عدم ارتباط با همسایگان و ساکنان اطراف، - محصوریت نامناسب فضاها، - همنشینی ساختمان‌های بلند مرتبه و قدیمی، - از دست دادن حس جهت‌یابی، - جابه‌جایی ساکنین. 	<p>شیوه عمل دستگاه‌های مجری مبنی بر تملک، تخریب و احداث معابر و ابنیه (مداخلات متمرکز) یا به دلیل مقاومت مالکان در مقابل تملک و واگذاری اراضی، فرایند تأمین زمین به‌کندی پیش رفته و در مواردی متوقف می‌شود، هزینه‌های اجرای پروژه به‌صورت تصاعدی افزایش می‌یابد و برنامه اجرایی دستخوش تغییر می‌شود و یا اینکه - در صورت اتمام و بهره‌برداری پروژه - تبعات و هزینه‌های اجتماعی بعدی، لزوم و شیوه اجرای آن را با تردید فراوان مواجه می‌سازد. این روند به دلیل محدودیت‌های اجرایی، مدیریتی و مالی و تبعات اجتماعی به‌عنوان یک الگو، قابلیت تکثیر و تعمیم ندارد و باید از مداخلات مستقیم بدون توجه به آثار اجتماعی دوری کرد.</p> <p>تنها اعیان‌سازی به ضرر ساکنان بومی که سبب کوچ ساکنان اصیل و استقرار اقشار نامتجانس و بعضاً متنوع از لحاظ فرهنگی بوده که آسیب‌های اجتماعی بسیار زیادی را همراه داشته است.</p>
۳	زنجان	<ul style="list-style-type: none"> - ساخت آپارتمان‌های چند طبقه بدون عرصه و فضاهای باز، - تحولات کالبدی، - ساخت و ساز بر اساس ضوابط و قوانین شهری، - افزایش سرانه کاربری‌ها خدمات حمل‌ونقل. 	<ul style="list-style-type: none"> - تغییرات سیمای کالبدی و بافت خانه‌ها، - جابه‌جایی ساکنان، - از بین رفتن هویت فرهنگی شهر و تخریب هویتی این منطقه، - دگرگونی در زمینه‌های مختلفی از جمله زمینه‌های اقتصادی، اجتماعی، زیست‌محیطی و فرهنگی. 	<p>تضعیف یا تقویت عواملی همچون مساحت و استحکام مسکن، تناسب مسکن با نیاز ساکنان، وضعیت کاربری معابر، سیمای ساختمان‌ها، سرزندگی، تناسب هزینه و درآمد، سرانه کاربری خدماتی، کاربری‌های ناسازگار و مزاحم می‌تواند آینده نوسازی بافت فرسوده شهری را تضمین کند.</p>

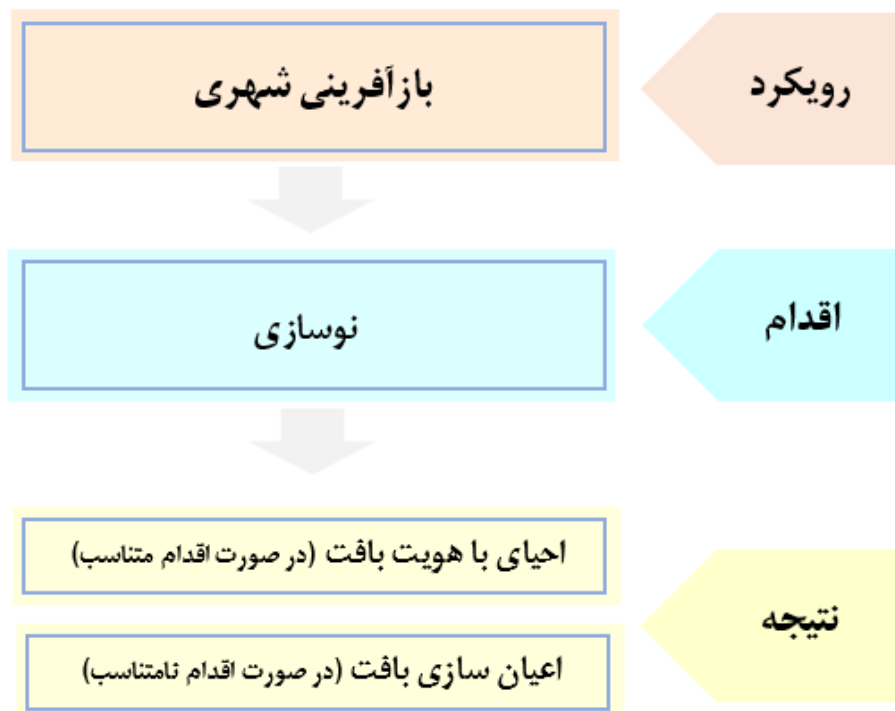
مأخذ: همان.



۶. جمع‌بندی و پیشنهادهای سیاستی

بازآفرینی شهری به‌عنوان رویکردی جامع، امکان اقدامات مختلفی را به مدیران شهری و متخصصان می‌دهد. اقدام مواجهه با بافت‌های فرسوده در ایران غالباً «نوسازی» اتخاذ شده است. نوسازی نیز شیوه‌های متفاوتی دارد که در سال‌های گذشته در بافت‌های فرسوده ایران، نوسازی همراه با تجمیع و افزایش تراکم ساختمانی بوده است. به عبارتی افزایش تراکم، یکی از مشوق‌های اصلی و این بافت‌ها، برای کمبود مسکن شهرها مطرح بوده است. از این‌رو نوسازی بافت‌های فرسوده به دلیل تغییراتی که در کالبد و شرایط اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و... محدوده نوسازی شده می‌گذارد، منجر به تغییرات جمعیتی آن نیز می‌شود. به بیان ساده‌تر تخریب و نوسازی بافت‌های شهری افزایش یافته و طبقه ساکن دیگر توانایی تقبل شرایط جدید را ندارند، اتفاقی که رخ می‌دهد اعیان‌سازی است. به‌زعم بسیاری از تصمیم‌گیران شهری، اعیان‌سازی خود هم عاملی مثبت و در جهت حفظ حیات شهری، محلات قدیمی، جلوگیری از زوال شهرها، جلوگیری از گسترش بی‌هوده شهرها و توسعه درون‌زا است، اما در عین حال آنچه که در عمل رخ می‌دهد جابه‌جایی‌های مستقیم و غیرمستقیم را نیز در پی دارد. حس تعلق محلی نیز خود عاملی است که با وجود شرایط نامناسب منجر به حفظ ساکنان اصیل در بسیاری از محلات فرسوده می‌شود، اما انجام برخی اقدامات نوسازانه به دلیل از بین بردن بعضی از عناصر هویتی تا حد زیادی حس تعلق محلی را نیز کاهش داده و منجر به مهاجرت ساکنان می‌شود. هرگونه تغییرات در کالبد محیط شهری چه با برنامه‌ریزی قبلی و چه بدون برنامه‌ریزی اگر بی‌توجه به شرایط اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی محدوده مطالعه صورت گیرد و از مشارکت ساکنان در اقدامات مذکور بهره‌برده نشود، ممکن است با هدف ارتقای عدالت شهری و تأمین خدمات، اما در جهت عکس آن حرکت کند و منجر به جایگزینی ساکنان کم‌درآمد با گروه‌هایی با درآمد متوسط شود. لذا توجه به ماهیت و تقاضای ساکنان بافت‌های شهری برای حفظ ساکنان اصیل و هویت آن باید همواره مورد توجه متخصصان و مدیران شهری قرار گیرد.

شکل ۱۱. ارتباط بازآفرینی شهری، نوسازی و اعیان‌سازی



مأخذ: نویسندگان.

شایان ذکر است که با توجه به خطرات فراوان شرایط فعلی بافت‌های فرسوده برای جان شهروندان، ضروری است تا نوسازی مقاوم سازی و بهسازی بافت فرسوده مبتنی بر حساسیت حفظ جان شهروندان در اولویت قرار گیرد، اما این مهم نباید منجر به نادیده و کم اهمیت شماردن سایر ابعاد و تبعات اجتماعی-اقتصادی فرایند نوسازی شود. با بازنگری و تسهیل ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری کنونی در بافت فرسوده که انگیزه نوسازی ساکنان بافت‌ها را به حداقل رسانده است، می‌توان مجموعه اقدامات نوین، خلاقانه و اثربخشی را برای تسهیل و انگیزش نوسازی تعریف کرد. از این رو با ادامه مسیر آغاز شده در حوزه ارائه بسته‌های تشویقی (مشروط به مخاطب)، بیش از پیش باید نسبت به تسهیل ضوابط مرتبط با تفکیک، تجمیع، سطح اشغال، تراکم (با تعریف حد مرتفع کننده نیازهای واقعی یک خانوار ساکن در بافت)، پارکینگ، چیدمان فضایی داخل ساختمان و... متناسب با بستر و ویژگی‌های محلی استقرار بنا اقدام کرد. در کنار این موارد اعمال برخی از تسهیلات مالی و فنی و تسهیل محدودیت‌هایی همچون طرح ترافیک برای ساکنان، می‌تواند منجر به یک جهش در حوزه بازسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده با محوریت مردم و ساکنان بافت‌ها شود. موارد فوق با هدف تأمین مسکن استطاعت پذیرملکی و استیجاری مدنظر است.

بسیاری از این بافت‌ها اغلب به دلیل نزدیکی با بخش مرکزی شهرها و یا بازارهای اصلی، با آسیب تغییر کاربری مسکونی و گسترش کاربری‌های تجاری و انبار و همچنین مهاجرت ساکنان اصیل و جایگزینی با طبقه ضعیف‌تر و یا اتباع روبه‌رو هستند. لازم است به منظور ارتقای کیفی و زیست‌پذیری شهرها این بافت‌ها به صورت ویژه مورد توجه برنامه‌ریزان قرار گیرند.

بسته تشویقی شهرسازانه ۱۹ گانه توسط وزارت راه و شهرسازی و در رابطه با سیاست‌های کالبدی تشویقی در راستای تضمین نوسازی بافت‌های فرسوده شهری در راستای افزایش کیفیت فضاهای شهری و بهبود کیفیت زندگی افراد جامعه با توجه به اهداف قانون جهش تولید مسکن ارائه شده است. این مشوق‌ها در شهرهای مختلف با توجه به رویکرد موجود و شرایط آن متفاوت بوده و دارای ویژگی‌های انعطاف‌پذیر است. مصوبه ابلاغ شده می‌تواند به عنوان فرصتی برای سازندگان و مالکان در جهت افزایش توانایی اقتصادی ساکنان این محلات شهری از طریق انعطاف‌پذیری در ضوابط ساخت و ایجاد کاربری‌ها باشد. درهم تنیدگی مسکن، ایجاد اشتغال، ارزش افزوده بر دارایی‌های ساکنین و افزایش کیفیت فضای زیست از جمله اهداف این مصوبه‌هاست.

بسته تشویقی ۱۹ گانه برای نوسازی بافت‌های فرسوده شهری در چهار گروه ارائه شده که شامل ضوابط تشویقی گروه نخست (بازآفرینی یکپارچه در مقیاس بلوک شهری)، ضوابط تشویقی گروه دوم (نوسازی در مقیاس محورهای اصلی محله‌ای)، ضوابط تشویقی گروه سوم (نوسازی در عمق بافت فرسوده شهری)، ضوابط تشویقی گروه چهارم (نوسازی قطعات غیر قابل تجمیع) است. با توجه به تسهیلات ارائه شده در این طرح، روند نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده در شهرهای مختلف مطلوب بوده و سرعت رشد قابل توجهی داشته و باعث ایجاد رونق در محله و مسکن شده است. با این حال روند نوسازی بافت فرسوده شهری علاوه بر کندی، در برخی محلات تبعاتی را به همراه داشته و موجب آسیب‌های اقتصادی و اجتماعی شده است. با اصلاح فرایندها و بازنگری در طرح‌ها و تقویت ابعاد مختلف آنها می‌توان به بهبود شرایط و توسعه نوسازی محلات دچار مسئله فرسودگی اقدام کرد که در ادامه در بخش پیشنهادی سیاستی ابعاد آن مورد اشاره قرار گرفته است. با توجه به آنچه در گزارش مورد اشاره قرار گرفت در راستای کاهش تأثیرات نامطلوب نوسازی و ارتقای سطح نوسازی در بافت‌های ناکارآمد پیشنهادی سیاستی به شرح زیر مورد اشاره قرار می‌گیرد:

- ارائه یارانه‌هایی به سازندگان و مالکین در بافت فرسوده شهری جهت جبران کاستی‌های سودآوری اقتصادی آنان (تغییرات در میزان وام مطابق با شرایط واقعی هزینه‌های ساخت، نرخ سود و شرایط بازپرداخت وام، معافیت‌های مالیاتی، توسعه تخفیف‌های انشعابات، مجوزات و ...) با تعهد مالکین و سازندگان به تأمین مسکن استطاعت پذیرملکی و استیجاری،
- لزوم تهیه پیوست‌های اجتماعی و ترافیکی، خدمات زیرساخت و امداد و نجات در طرح‌ها و تغییرات بافت پیرامونی بافت‌های فرسوده شهری (اثرسنجی طرح‌ها و تغییرات بر بافت فرسوده)،

■ ارتقای امنیت بافت‌های فرسوده شهری از طریق طراحی محیطی، نظارت رسمی و غیررسمی و ...

■ ضرورت تخصیص بخشی از ظرفیت‌های جدید ناشی از نوسازی بافت فرسوده به ساکنان بومی و مستأجران قدیمی،



- کاهش نقش کالایی مسکن و کنترل عمومی سرمایه‌گذاری مسکن به موازات نوسازی مسکن،
- پیگیری سیاست‌های مسکن متعادل به عبارتی اجرای سیاست‌هایی که به تنوع مسکن و جلوگیری از افزایش یکنواختی قیمت‌ها کمک می‌کند. این مسئله شامل ایجاد واحدهای مسکونی با درآمد مختلف، ایجاد مسکن اجتماعی و اقداماتی برای کنترل افزایش قیمت‌ها با تأمین مسکن استطاعت‌پذیر ملکی و استیجاری می‌شود،
- فراهم کردن مسکن ارزان استطاعت‌پذیر ملکی و استیجاری برای افراد با کیفیت مناسب، تصرف مطمئن و واقع در یک محله (محله به معنای حقیقی و نه صرفاً تقسیمات شهرداری)،
- بازنگری در ضوابط شهرسازی و معماری در بافت‌ها از جمله در ضوابط حد تفکیک و سطح اشغال، تراکم (با توجه به نیازهای خانوارهای ساکن در بافت)، پارکینگ (توجه به تأمین پارکینگ‌های محله‌ای) و... با هدف تأمین مسکن استطاعت‌پذیر ملکی و استیجاری،
- اولویت‌دهی به جان شهروندان و ماندگاری ساکنان اصیل با پرهیز از گزاره‌هایی همچون الزام به تجمیع و مشکل ریزدانگی بافت در طرح‌های نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری،
- هدایت هر چه بیشتر طرح‌های شهری به سمت مشارکت ساکنان،
- بازنگری در اعمال محدودیت‌های طرح ترافیک با هدف جلوگیری از کاهش سرمایه‌گذاری و توسعه محدوده میانی بافت کلان‌شهرها در کنار توسعه حمل‌ونقل عمومی شبکه‌ای و مکمل و ارزیابی آثار آن در تخلخل مراکز شهری و جابه‌جایی هسته تراکم و کاربری به رینگ‌های میانی شهری،
- ارائه مشوق‌های کالبدی متناسب هر بافت به جز طرح‌های تغییردهنده جمعیت و ترکیب آن با هدف تأمین مسکن استطاعت‌پذیر ملکی و استیجاری،
- نظارت به‌منظور جلوگیری از تغییر کاربری‌های غیرمجاز از مسکونی به کاربری‌ها و فعالیت‌های نامطلوب و کاهنده مطلوبیت فضای شهری و محلی نظیر کارگاهی، انبار و... در بافت‌های فرسوده شهری،
- توسعه خدمات زیربنایی و روبنایی در مقیاس محله (و نه فرامحلی) در بافت‌های فرسوده شهری (به‌خصوص در موارد مهمی همچون تأمین فضای سبز و باز شهری و پارکینگ‌های محله‌ای که از مهم‌ترین نیازها و کمبودهای جدی بافت‌های فرسوده بوده و کمتر قابلیت اقدام توسط بخش خصوصی دارد)،
- استفاده از ظرفیت فناوری و استارت‌آپ‌ها جهت جلب مشارکت مردم بافت‌های فرسوده شهری در توسعه محله خود و ارتقای کیفیت و مطلوبیت محیط شهری در بافت‌های فرسوده شهری،
- افزایش فعالیت‌های ترویجی و رسانه‌ای از ارزش‌های فرهنگی بافت‌های فرسوده شهری به‌منظور تقویت حس تعلق ساکنان.

۱. حیدری، محمد تقی و خان مرادی، سجاد و رحمانی، مریم. ارزیابی عملکرد کنشگران شهری در توسعه اعیان‌سازی بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر زنجان). فصلنامه مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی، دوره ۱۷، ش ۱، ۱۴۰۱.
۲. «گزارش کارشناسی: بررسی جایگاه بافت‌های تاریخی در طرح بازآفرینی شهری»، مرکز پژوهش‌های مجلس، ۱۴۰۰.
۳. «قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری»، مرکز پژوهش‌های مجلس، ۱۴۰۲.
۴. «بافت‌های فرسوده شهری (چالش‌ها و الزامات قانونی)»، مرکز پژوهش‌های مجلس، ۱۳۹۳.
۵. «قانون اصلاح قانون حمایت از بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده پیرامون حرم مطهر حضرت امام رضا (ع) و حرم مطهر حضرت معصومه (س)»، مرکز پژوهش‌های مجلس، ۱۳۸۸.
۶. «قانون جهش تولید مسکن»، مرکز پژوهش‌های مجلس، ۱۴۰۰.
۷. «آیین‌نامه اجرایی برنامه ملی بازآفرینی شهری پایدار»، مرکز پژوهش‌های مجلس، ۱۳۹۷.
۸. «قانون برنامه پنج‌ساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۱۴۰۰-۱۳۹۶)»، مرکز پژوهش‌های مجلس، ۱۳۹۶.
۹. «سند ملی راهبردی احیا، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری»، شرکت عمران و بهسازی شهری ایران، ۱۳۹۳.
۱۰. «قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری»، مرکز پژوهش‌های مجلس، ۱۳۸۹.
۱۱. «قانون سامان‌دهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مرکز پژوهش‌های مجلس، ۱۳۸۷.
۱۲. «فدایی‌نژاد، سمیه و حبیب‌الهیان، جلیل. بهسازی و بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهرهای کشور، ضرورت تدوین سند ملی مواجهه و اقدام در بافت‌های فرسوده، ص ۵۴، ۱۳۹۰.
۱۳. «طالشی، مرصیه و آقایی‌زاده، اسماعیل و جعفری مهرآبادی، مریم. تحلیل ساختاری زیست‌پذیری بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد آینده‌پژوهی (مطالعه موردی: بافت فرسوده منطقه یک شهر قزوین). پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، سال ۱۰، ش ۳۹، ۱۳۹۸.
۱۴. «داوودپور، زهره و نیک‌نیا، ملیحه. بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری راهبردی به‌سوی دستیابی به ابعاد کالبدی توسعه پایدار شهری (مطالعه موردی: بافت فرسوده کوی سجاده). آمایش محیط، دوره ۴، ش ۱۵، ۱۳۹۰.
۱۵. «رافتی سخنگو، ندا و احمدی، وحید و طیبسی، محسن و سیدالحسینی، سیدمسلم. تدوین چارچوب طراحی مسکن مطلوب در بافت‌های فرسوده شهری؛ نمونه موردی: بافت فرسوده منطقه ۶ مشهد. معماری و شهرسازی ایران (JIAU)، دوره ۱۳، ش ۲، ۱۴۰۱.
۱۶. «آینده‌پژوهان اقتصاد توسعه. ارزیابی تأثیر تسهیلات و مشوق‌ها در نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران، شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، ۱۳۹۵.
۱۷. «حاجی‌علی‌اکبری، کاوه. مستندسازی تجربه راه‌اندازی دفاتر محلی نوسازی در بافت‌های فرسوده تهران، شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، ۱۳۹۴.
۱۸. «هنر مهندسی شهر. تحریک توسعه در بافت‌های فرسوده از طریق شبکه اقدامات خردمقیاس مشارکتی در عرصه باز همگانی، شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، ۱۳۹۴.
۱۹. «مهندسين مشاور طرح و معماری. طرح پژوهشی بررسی و ارزیابی طرح‌های تجمیع و پیامدهای آن. شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، ۱۳۹۴.
۲۰. «وزارت راه و شهرسازی و دیگران. سند ملی راهبردی احیا، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، مصوب هیئت وزیران، ۱۳۹۳.
۲۱. «کریم‌زاده، علی، شهریاری، سیدکمال‌الدین و اردشیری، مهیار. تبیین سیاست‌های فرهنگی تأثیرگذار بر بازآفرینی شهری فرهنگ محور (با تأکید بر تجارب بازآفرینی شهری استانبول ترکیه). هویت شهر، دوره ۱۱، ش ۲۹، صص ۱۳۹۶.
۲۲. «آریانا، اندیشه و محمدی، محمود و کاظمیان، غلامرضا. مدل مدیریت تعارض ذی‌نفعان بازآفرینی شهری بر پایه حکمروایی همکارانه. نامه معماری و شهرسازی، دوره ۱۱، ش ۲۱، ۱۳۹۷.
۲۳. «بنیادی، ناصر. روش‌های مداخله در بافت‌های شهری، فرایند و واژگان تخصصی آن. منظر، دوره ۶، ش ۲۶، ۱۳۹۳.
۲۴. «نجفی، مهرداد و رشادت‌جو، حمیده و استعلاجی، علیرضا. نقش بازآفرینی شهری در زیست‌پذیری شهری (نمونه مطالعاتی: محله جاوید زنجان). مطالعات مدیریت شهری، ۱۱(۴۰)، ۱۳۹۸.
۲۵. «تقوی زنجان، تقی و ابراهیمی، لیلیا و بزرگمهر، کیا و حق‌زاد، آمنه. واکاوی تأثیر متغیرهای شهر سالم بر بهسازی و نوسازی بافت فرسوده (نمونه موردی: محلات فرسوده شهر قائمشهر). جغرافیایی فضای گردشگری، ۹(۳۶)، ۱۳۹۹.
۲۶. «شاهینی‌فر، مصطفی و پاهکیده، اقبال و چاره‌جو، فرزین و خالدیان، زیلا. سنجش میزان مشارکت‌های مردمی در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری (نمونه موردی: بافت قدیم شهر کرمانشاه). آمایش محیط، ۱۳(۴۸)، ۱۳۹۹.
۲۷. «عندلیب، علیرضا. اصول نوسازی متوازن بافت‌های فرسوده شهری. باغ نظر، دوره ۱۴، ش ۴۸، ۱۳۹۶.
۲۸. «عندلیب، علیرضا. اصول نوسازی شهری رویکردهای نوبه بافت فرسوده، تهران: آذرخش، ۱۳۹۲.
۲۹. «طهماسب‌زاده، مهدی. نوسازی محله هرنندی تهران با رویکرد اعیان‌سازی، پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد طراحی شهری، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه بین‌المللی امام‌خمینی (ره)، ۱۳۹۶.
۳۰. «پورجعفر، محمدرضا و جلیلی صدرآباد، سمیه و نیک‌پور، زینب. چالش‌های پیش‌روی نواحی نوسازی شده در ایران با تأکید بر شکل‌گیری پدیده اعیان‌سازی، نشریه معماری و شهرسازی آرمان شهر، دوره ۱۵، ش ۴۱، ۱۴۰۱.
۳۱. «تاج‌بخش، مونا و پاک‌زاد، جهان‌شاه. درآمدی بر فهم اعیان‌سازی و پیامدهای ناخوشایند آن، نمونه موردی: تجربه مستأجران در تهران. ص ۷۵، ۱۳۹۵.



- [32]. Portelli Stefano, *Spirits of Displacement Gnawa rituals and Gentrification in Casablanca*, Focaal—Journal of Global and Historical Anthropology, 2023.
- [33]. Aalbers, M. and Holm, A. *Privatising social housing in Europe: The cases of Amsterdam and Berlin*, Berliner Geographische Arbeiten Heft, 110, pp. 12–23, 2008.
- [34]. Cin, Mehmet Melih, and Egercioglu, Yakup, *A Critical Analysis of Urban Regeneration Projects in Turkey: Displacement of Romani Settlement Case*, Procedia - Social and Behavioral Sciences, Volume 216, 269 – 278, 2016.
- [35]. Recoquillon, Charlotte. *Neoliberalization and Spatial (In)Justice: The Gentrification of Harlem*, neoliberalisation and justice, 6, 2014.
- [36]. Clerval. Anne. *Gentrification and social classes in Paris, 1982-2008*, Urban Geography, 2020.
- [37]. Kocabas, A, and GIBSON, M.S, *PLANNED GENTRIFICATION IN ISTANBUL: THE SULUKULE RENEWAL AREA 2005–2010*, International Journal of Sustainable Development and Planning, Volume 6, Issue 4, 2011.
- [38]. Richie, Alexandra. *Faust's Metropolis: A History of Berlin*. United Kingdom: HarperCollins, 1999.
- [39]. Holm, Andrej. "Urban Renewal and the End of Social Housing: The Roll Out of Neoliberalism in East Berlin's Prenzlauer Berg." *Social Justice* 33, no. 3 (105): 114–28, 2006.
- [40]. Kazan, E., Ozbek, I., Sana, T., & Hasturk, O. *Gentrification Within the Law of Transformation of Areas at Disaster Risks in Turkey Sulukule, Istanbul Example*, Journal of Civil Engineering and Architecture, volume 16, 247-262, 2022.
- [41]. Bernt, Matthias. *The 'Double Movements' of Neighbourhood Change: Gentrification and Public Policy in Harlem and Prenzlauer Berg*. Urban Studies, 49(14), 3045-3062, 2012. <https://doi.org/10.1177/0042098012437746>
- [42]. Baş, Miray. "Reading Sulukule as a Social Production of Space: Ownership/possession and Boundaries of the Dwelling." *M.Arch. - Master of Architecture*, Middle East Technical University, 2008.
- [43]. Lamzah, Assia. *Urban gentrification and its impacts on urban and architectural heritage appropriation: Marrakesh medina*, African and Mediterranean journal of Architecture and Urbanism, V2, No 2, 2020.
- [44]. Ezme, Albeniz. *Advocacy Planning in Urban Renewal: Sulukule Platform As the First Advocacy Planning Experience of Turkey*, University of Cincinnati, Master's thesis, 2014.
- [۴۵]. عندلیب، علیرضا و ابراهیمی، محمدرضا. *کاربست‌های مدل مفهومی نوسازی متوازن بافت‌های فرسوده شهری*. باغ نظر، دوره ۱۵، ش ۶۵، ۱۳۹۷.
- [۴۶]. شماعی، علی و پورا احمد، احمد. *بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا*. تهران: انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۸۴.
- [۴۷]. امان پور، سعید و لطیفی، امید. *اثرات حکمرانی خوب شهری و اعتماد اجتماعی در بهبود کیفیت بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: منطقه ۱۵ کلان شهر تهران)*. *مطالعات مدیریت شهری*، دوره ۸، ش ۲۸، ۱۳۹۵.
- [۴۸]. موسوی، سید یعقوب و زندمقدم، محمدرضا و مسعودی، ساسان. *تأثیرات اجتماعی و اقتصادی نوسازی بافت‌های فرسوده شهری ناشی از سیاستگذاری تجمیع قطعات (مطالعه موردی: بافت فرسوده منطقه ۱۵ شهر تهران)*. *مطالعات جامعه‌شناختی شهری (مطالعات شهری)*، دوره ۹، ش ۳۰، ۱۳۹۸.
- [۴۹]. پاک‌سرشت، سلیمان و رضایی، رایحه. *ارزیابی پیامدهای اجتماعی نوسازی بافت فرسوده در محله اتابک (خوب‌بخت)*. *پژوهش‌های جامعه‌شناسی معاصر*، دوره ۲، ش ۳، ۱۳۹۲.
- [۵۰]. اوصالو، علی و عندلیب، علیرضا و طغیانی، شیرین. *تبیین فرایند پایش توازن کالبدی در مدل نوسازی متوازن بافت‌های فرسوده شهری با استفاده از روش سیستم دینامیک (نمونه موردی: بافت فرسوده مرکزی شهر زنجان)*. *آمایش محیط*، دوره ۱۴، ش ۵۵، ۱۴۰۰.
- [۵۱]. خان‌مرادی، سجاد و معینی‌فر، مریم و بیگدلی‌راد، وحید. *تحلیل نقش اعیان‌سازی بر تحولات هویتی ساکنان محلات با رویکرد آینده‌پژوهی (مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر زنجان)*. *فصلنامه علمی مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی*، دوره ۱۷، ش ۲ (پیاپی ۵۹)، ۱۴۰۱.
- [۵۲]. نیل، برنر. *مارکوزه، پیتر و مارگیت، مایر*. ۲۰۱۲. *شهرها برای مردم نه برای سوداگری*. نظریه شهری انتقادی و حق به شهر. محمود عبدالله‌زاده. دفتر پژوهش‌های فرهنگی. ۱۳۹۶.
- [۵۳]. *دفتر مقررات ملی ساختمان و شرکت بازآفرینی شهری ایران (وزارت راه و شهرسازی)*. *بازآفرینی شهری پایدار در بافت‌های ناکارآمد شهری*. نشر توسعه ایران. ۱۳۹۷.
- [۵۴]. حاجی‌علی‌اکبری، کاوه و دیگران. *تسهیلگری؛ تأسیس و راه‌اندازی دفاتر تسهیلگری نوسازی در بافت‌های فرسوده شهر تهران*. تهران: سازمان نوسازی شهر تهران. ۱۳۹۰.
- [۵۵]. *مهندسان مشاور هنر مهندسی شهر*. *تحریک توسعه در بافت‌های هدف (فرسوده) از طریق شبکه اقدامات خردمقیاس مشارکتی*. شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران. ۱۳۹۴.

گزیده سیاستی

انتخاب تصمیماتی که مالکین و سازندگان را در بافت‌های ناکارآمد به سوی ساخت مسکن استطاعت‌پذیرملکی و استیجاری سوق دهد و مالکین ساکن در این بافت‌ها را در همان مکان صاحب مسکن کند ضروری است.



مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی

تهران، خیابان پاسداران، روبروی پارک نیاوران (ضلع جنوبی، پلاک ۸۰۲)

تلفن: ۷۵۱۸۳۰۰۰ صندوق پستی: ۱۵۸۷۵-۵۸۵۵ پست الکترونیک: mrc@majles.ir

وبسایت: rc.majles.ir