



واحد یادگار امام خمینی (ره)

برنامه ریزی و مدیریت نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده شهری

پروانه زیویار (عضویت علمی دانشگاه آزاد اسلامی واحد یادگار امام خمینی (ره))

آزاده غفیمی (دانشجوی دکتری برنامه ریزی شهری دانشگاه تهران)

امین فرجی ملانی (عضویت علمی پردیس فدارانی دانشگاه تهران)

سرشناسه	: زیوار، پروانه
عنوان و نام پدیدآور	: برنامه‌ریزی و مدیریت نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری/پروانه زیوار، اراده عظیمی، امین فرجی‌ملانی.
مشخصات نشر	: شهری: دانشگاه آزاد اسلامی، واحد یادگار امام خمینی(ره)، ۱۳۹۳.
مشخصات ظاهری	: ۴۶۰ ص.: نمودار.
شابک	: 978-964-10-3214-4
وضعیت فهرست	: قیفا
نویسی	
موضوع	: نوسازی شهری
موضوع	: نوسازی شهری -- ایران
موضوع	: شهرداری -- ایران
شیاسه افروده	: فرجی ملایی، امین، ۱۳۶۵ -
شیاسه افروده	: عظیمی، اراده، ۱۳۶۴ -
شیاسه افروده	: دانشگاه آزاد اسلامی، واحد یادگار امام خمینی(ره)
رده بندی کنگره	: ۱۳۹۳ ۹۰۵۳NA ۹۰۹۵
رده بندی دیویی	: ۷۱۱/۵
شماره کتابشناسی	: ۳۶۸۰۳۶۳
ملی	

عنوان: برنامه‌ریزی و مدیریت نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده شهری

مولفان: دکتر پروانه زیوار، دکتر اراده عظیمی و دکتر امین فرجی ملانی

ویراستار ادبی: محمدرضا عبدلی

طراح جلد: رضا خورشیدی دهکردی

صفحه آرا: اعظم رمضان‌پور سیحانی، معصومه شهرابی فراهانی

شابک: ۹۷۸ ۹۶۴ ۱۰ ۳۲۱۴-۴

قیمت: ۱۵۰۰۰ تومان

شمارگان: ۲۰۰۰ جلد

تاریخ انتشار: ۱۳۹۳

چاپ: اول

ناشر: دانشگاه آزاد اسلامی واحد یادگار امام خمینی(ره)

لیتوگرافی، چاپ و صحافی: سازمان چاپ و انتشارات دانشگاه آزاد اسلامی

حق چاپ محفوظ و متعلق به ناشر است

۱	پیشگفتار
۵	فصل اول
۵	کلیات
۵	مقدمه
۶	۱-۱- تعاریف و مفاهیم
۶	بافت شهر
۷	انواع بافت شهری
۹	فرسودگی
۱۰	ابعاد فرسودگی
۱۱	ویژگی‌های عمومی بافت‌های فرسوده
۱۲	بافت فرسوده شهری
۱۳	انواع بافت فرسوده شهری
۱۴	نوسازی شهری
۱۵	بهسازی شهری
۱۶	بازآفرینی شهری
۱۷	۲-۱- ابعاد کمی و دلایل شکل‌گیری بافت‌های فرسوده
۱۸	۳-۱- اهداف بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی و فرسوده شهری
۱۹	۴-۱- ضرورت بهسازی و نوسازی شهری
۱۹	ضرورت اجتماعی
۲۰	ضرورت اقتصادی
۲۰	۵-۱- مسایل و مشکلات بافت‌های فرسوده شهری
۲۰	مشکلات اجتماعی
۲۱	مشکلات اقتصادی
۲۱	مشکلات زیست محیطی
۲۱	مشکلات ساختار شهری
۲۱	۶-۱- نگرش‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری
۲۳	۷-۱- نظریه‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری

فهرست

عنوان

صفحه

نظریه اعیان سازی.....	۲۳
- شکاف اجاره املاک	۲۴
شکاف قیمت	۲۵
نظریه محرومیت زدایی و راهبرد برنامه ریزی اجتماعی	۲۶
الگوی جایگزینی	۲۷
الگوی پالایش شهری	۲۷
راهبرد خودکفایی و خود تنظیمی	۲۷
طرح تجميع	۲۸
سرمایه اجتماعی راه حلی پایدار در حل مسئله بافت های فرسوده	۲۹
۸-۱- بررسی دیدگاه های مرتبط با ساماندهی بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده	۳۰
دیدگاه فرهنگ گرایی	۳۰
دیدگاه ترقی گرا	۳۰
دیدگاه انسان گرایی	۳۱
دیدگاه کارکردگرایی	۳۲
دیدگاه توسعه پایدار	۳۳
دیدگاه عملکردگرایی	۳۴
دیدگاه ساماندهی استخوان بندی اصلی شهر	۳۴
دیدگاه ادراک بصری و سیمای شهر	۳۵
دیدگاه سیستمی	۳۵
دیدگاه تلفیقی و جامع نگری جغرافیایی	۳۵
۹-۱- انواع مداخله های شهری	۳۶
۱۰-۱- انواع روش های مداخله در بهسازی و نوسازی شهری	۳۷
- بهسازی	۳۹
- نوسازی	۳۹
- بازسازی	۴۰
۱۱-۱- رویکرد جهانی به نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده	۴۰

۴۰.....	۱۲-۱- تاریخچه و سیر تکوینی ساماندهی و احیاء بافت‌های قدیمی در جهان
۴۱.....	انگلستان
۴۲.....	بث
۴۳.....	فرانسه
۴۴.....	پاریس
۴۴.....	سوئد
۴۵.....	تجارب ایالات متحده (فیلادلفیا و نیویورک)
۴۵.....	ایتالیا
۴۶.....	تجارب کشورهای آسیایی
۴۷.....	ژاپن
۴۷.....	فیلیپین
۴۸.....	ترکیه
۴۹.....	۱۳-۱ سیر تحولات و تجارب مداخله در بافت‌های قدیمی و با ارزش شهری ایران
۴۹.....	گونه‌های توسعه شهری ایران با تاکید بر تحولات اقتصادی-اجتماعی
۵۰.....	روند مداخله در بافت‌های شهری ایران
۵۰.....	۱۳-۱ قبل از انقلاب اسلامی
۵۰.....	حکومت قاجار تا اوایل دوره پهلوی
۵۱.....	دوران پهلوی اول و شروع جدی دوران مداخله (۱۳۲۰-۱۳۰۴)
۵۱.....	دوران فترت توجه به بافت‌های شهری (۱۳۴۵-۱۳۲۰)
۵۲.....	دوره تکوین توجه به نوسازی و عمران شهر (۱۳۵۷-۱۳۴۵)
۵۴.....	۱-۱۳-۲ پس از انقلاب اسلامی
۵۴.....	دوره رکود بافت‌های با ارزش شهری (۱۳۶۲-۱۳۵۷)
۵۴.....	۱-۱۳-۲ جایگاه نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده در برنامه‌های پنج ساله توسعه اقتصادی-اجتماعی و فرهنگی کشور پس از انقلاب اسلامی
۵۴.....	برنامه اول توسعه اقتصادی-اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۷۲-۱۳۶۸)
۵۶.....	برنامه دوم توسعه اقتصادی-اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۷۸-۱۳۷۴)
۵۹.....	برنامه سوم توسعه اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۸۳-۱۳۷۹)

برنامه چهارم اقتصادی- اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۸۸-۱۳۸۴).....	۶۰
برنامه پنجم اقتصادی- اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۹۴-۱۳۸۹).....	۶۲
جمع‌بندی.....	۶۳
منابع.....	۶۵
فصل دوم	۶۹
ابعاد اقتصادی و روش‌های تامین منابع مالی در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری.....	۶۹
مقدمه.....	۶۹
۱-۲- ضرورت نوسازی بافت‌های فرسوده از دیدگاه اقتصادی.....	۷۰
۲-۲- آثار و بازتاب‌های اقتصادی نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده.....	۷۱
۳-۲- بازسازی بافت فرسوده و ارزش‌افزوده ناشی از آن.....	۷۲
۴-۲- منابع مالی.....	۷۳
تامین مالی چیست؟.....	۷۳
۵-۲- مزایای تامین مالی احیای بافت‌های فرسوده.....	۷۴
امکان عرضه زمین مورد نیاز.....	۷۴
تامین نقدینگی و منابع مالی.....	۷۴
اصلاح شبکه و تامین نیازهای شهری.....	۷۵
امکان ارتقاء شهرسازی.....	۷۵
۶-۲- انواع روش‌های تامین مالی.....	۷۶
۱-۶-۲- تامین منابع مالی خارجی.....	۷۶
۲-۱-۶-۲- روش‌های غیر استقراضی تامین مالی خارجی.....	۷۶
۱- معاملات جبرانی.....	۷۶
۲- تامین مالی پروژه.....	۷۷
الف- ساخت، بهره‌برداری و راه اندازی (BOT).....	۷۸
ب- ساخت، بهره‌برداری و مالکیت (BOO).....	۷۹
ج- ساخت، اجاره، انتقال (BLT).....	۷۹
د- ساخت، اجاره و بهره‌برداری (BLO).....	۷۹

۷۹	ه - طراحی، ساخت، بهره‌برداری و نگهداری (DBOM)
۸۰	و - احیا، بهره‌برداری و انتقال (ROT)
۸۰	ز - احیا، بهره‌برداری و مالکیت (ROO)
۸۰	۳ - سرمایه‌گذاری خارجی
۸۰	- سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی
۸۱	الف - فاینانس خودگردان
۸۲	ب - فاینانس غیر خودگردان
۸۳	- سرمایه‌گذاری غیر مستقیم خارجی (FPI)
۸۳	۴ - معاملات افسست (OFFSET)
۸۳	۲-۶ ۱ - روش‌های استقرایی تامین مالی خارجی
۸۴	الف - صندوق بین المللی پول (IMF)
۸۴	ب - بانک جهانی (WB)
۸۵	ج - بانک توسعه اسلامی (IDB)
۸۵	۲-۶ ۲ - تامین منابع مالی داخلی
۸۵	فروش اموال و دارایی
۸۵	اجاره و رهن دارایی و اموال
۸۶	پیش فروش دارایی
۸۶	فروش متری
۸۷	۲-۷ - سایر منابع تامین مالی
۸۷	الف - مشارکت مدنی
۸۷	ب - اخذ وام و تسهیلات از بانک‌ها
۸۸	ج - استفاده از وام بانک‌های داخلی
۸۸	د - انتشار اوراق مشارکت
۸۹	د - سهامدار پروژه (PROJECT- SARE HOLDER)
۸۹	هدف از اجرای سهام پروژه
۹۰	ه - تشکیل شرکت‌های تعاونی تجميع

و- سرمایه‌گذاری.....	۹۱
ز- صندوق زمین و ساختمان.....	۹۱
ح- مالیات بر ارزش افزوده نو سازی بافت‌های فرسوده.....	۹۳
ضعف‌های اجرایی مالیات بر ارزش افزوده.....	۹۷
۲-۸- گذری بر تجارب جهانی تامین منابع مالی.....	۹۸
۲-۸-۱- تجربه کشورهای توسعه یافته.....	۹۹
۲-۸-۲- تجارب کشورهای در حال گذار.....	۱۰۱
نمونه های موردی.....	۱۰۴
تجربه کره جنوبی در رابطه با تامین مالی مسکن.....	۱۰۴
سیاست جدید مسکن در کره.....	۱۰۶
تأسیس شرکت تضمینی مسکن کره.....	۱۰۶
ایجاد شرکت رهن کره.....	۱۰۶
تجربه مالزی در رابطه با تامین مالی مسکن.....	۱۰۶
سرمایه‌گذاری خرد در مالزی.....	۱۰۷
تجربه تامین مالی مسکن در هند.....	۱۰۸
توسعه خصوصی در تامین مسکن مقرون به صرفه در هند.....	۱۱۰
تجربه تامین مالی در کامبوج.....	۱۱۰
۲-۹- انواع تامین منابع مالی موجود در ایران.....	۱۱۲
۲-۱۰- سرمایه‌گذاری خارجی در نواحی شهری ایران.....	۱۱۴
جمع‌بندی.....	۱۱۷
منابع.....	۱۱۸
فصل سوم.....	۱۲۳
مدیریت بحران در بافت‌های فرسوده شهری.....	۱۲۳
مقدمه.....	۱۲۳
۳-۱- ضرورت مدیریت بحران در بافت فرسوده.....	۱۲۴
۳-۲- تعاریف و مفاهیم.....	۱۲۴

بحران	۱۲۴
مدیریت بحران	۱۲۶
آسیب‌پذیری	۱۲۷
انواع بحران از نظر تأثیر و حوزه نفوذ	۱۲۹
حوادث محلی	۱۲۹
حوادث منطقه‌ای	۱۲۹
حوادث ملی	۱۲۹
۳-۳- اهداف مدیریت بحران	۱۳۰
۴-۳- دیدگاه‌های مرتبط با مدیریت بحران	۱۳۰
۵-۳- انواع مدیریت بحران	۱۳۲
۶-۳- مراحل مدیریت بحران در بافت فرسوده شهری	۱۳۳
پیش از بحران	۱۳۴
الف- پیشگیری	۱۳۴
ب- آمادگی	۱۳۵
۷-۳- برنامه‌ریزی شهری و مدیریت بحران در بافت فرسوده	۱۳۹
۸-۳- سطوح تحلیل آسیب‌پذیری بافت فرسوده شهرها	۱۴۲
۹-۳- دیدگاه‌های تحلیل آسیب‌پذیری در نواحی شهری	۱۴۴
دیدگاه‌های آسیب‌پذیری به عنوان یک پدیده اجتماعی- سیاسی (آسیب‌پذیری اجتماعی)	۱۴۴
رویکرد آسیب‌پذیری به عنوان مواجهه با خطر	۱۴۵
۱۰-۳- آسیب‌پذیری شهری در بافت فرسوده	۱۴۵
آسیب‌پذیری کالبدی در بافت فرسوده	۱۴۷
آسیب‌پذیری اجتماعی و جمعیتی در بافت فرسوده	۱۵۰
آسیب‌پذیری اقتصادی در بافت‌های فرسوده	۱۵۱
گروه‌های سنی عمده آسیب‌پذیر	۱۵۳
۱۱-۳- شاخص‌های مدیریت بحران در بافت فرسوده	۱۵۴
شاخص‌های انسانی	۱۵۴
جمعیت	۱۵۴

فهرست

موضوع

صفحه

تحصیلات.....	۱۵۵
تراکم جمعیت.....	۱۵۵
تعداد خانوار در هر واحد مسکونی.....	۱۵۷
۲- شاخص های کالبدی.....	۱۵۷
مصالح به کار رفته در واحدهای مسکونی.....	۱۵۷
مصالح اسکلت واحد مسکونی.....	۱۵۸
مصالح شالوده واحد مسکونی.....	۱۶۱
مصالح نمای واحد مسکونی.....	۱۶۱
مصالح سقف واحد مسکونی.....	۱۶۳
فضاهای باز.....	۱۶۳
مساحت قطعات واحد مسکونی.....	۱۶۴
سطح اشغال قطعات.....	۱۶۵
ارتباط بناها از دید سازگاری و ناسازگاری.....	۱۶۶
- بررسی میزان سازگاری زمین با کاربری واقع در آن.....	۱۶۷
عمر واحد مسکونی.....	۱۶۸
تراکم ساختمانی.....	۱۶۹
شبکه ارتباطی.....	۱۷۰
شبکه بندی خیابان ها.....	۱۷۱
عرض معابر مجاور واحد مسکونی.....	۱۷۱
درجه محصوریت.....	۱۷۲
تعداد اتاق در هر واحد مسکونی.....	۱۷۲
شکل سازه.....	۱۷۲
تأسیسات زیربنایی.....	۱۷۳
۳-۱۲- روش های کاهش آسیب پذیری ناشی از زلزله در محدوده های پرخطر.....	۱۷۵
پهنه بندی در ارتباط با آسیب پذیری از زلزله.....	۱۷۵
ریز پهنه بندی در ارتباط با آسیب پذیری از زلزله.....	۱۷۶

کاهش آسیب‌پذیری ناشی از زلزله با نظارت بر نوع سازه.....	۱۷۶
کاهش آسیب‌پذیری ناشی از زلزله با اصلاح همجواری‌ها.....	۱۷۶
کاهش آسیب‌پذیری ناشی از زلزله با ساماندهی فضاهای باز.....	۱۷۷
کاهش آسیب‌پذیری ناشی از زلزله با اصلاح تراکم‌های جمعیتی.....	۱۷۷
کاهش آسیب‌پذیری ناشی از زلزله با ساماندهی شبکه ارتباطی شهر.....	۱۷۸
۳-۱۳- شاخص‌های بافت فرسوده و ارتباط آن با مدیریت بحران.....	۱۷۸
شاخص‌های مشترک در بافت‌های فرسوده.....	۱۸۰
۳-۱۴- داده‌های مدیریت بحران در بافت‌های فرسوده.....	۱۸۱
۳-۱۵- چرخه مدیریت بحران در بافت‌های فرسوده.....	۱۸۲
فرایند مدیریت پیش از وقوع بحران در بافت فرسوده و اقدامات موثر در زمینه آن.....	۱۸۳
فرایند مدیریت حین وقوع بحران در بافت فرسوده و اقدامات موثر در زمینه آن.....	۱۸۳
فرایند مدیریت بعد از وقوع بحران در بافت فرسوده و اقدامات موثر در زمینه آن.....	۱۸۳
۳-۱۶- فرایند برنامه‌ریزی مدیریت بحران در بافت فرسوده.....	۱۸۳
۳-۱۷- بررسی تجارب مدیریت بحران در بافت فرسوده در کشورهای دنیا.....	۱۸۵
ایالات متحده آمریکا.....	۱۸۵
ایتالیا.....	۱۸۶
ژاپن.....	۱۸۶
هند.....	۱۸۹
ترکیه.....	۱۸۹
۳-۱۸- تجارب داخلی.....	۱۸۹
۳-۱۹- ساختار سیستم جامع مدیریت بحران در ایران.....	۱۹۰
۳-۲۰- آسیب‌پذیری مناطق فرسوده شهری در ایران.....	۱۹۲
نمونه موردی: شهر تهران.....	۱۹۳
جمع‌بندی.....	۱۹۴
منابع.....	۱۹۶
فصل چهارم.....	۲۰۷
مشارکت مردمی در نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری.....	۲۰۷

مقدمه.....	۲۰۷
۴-۱- ضرورت مشارکت مردمی در نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده.....	۲۰۸
۴-۲- اهداف مشارکت.....	۲۰۹
۴-۳- تعاریف و مفاهیم.....	۲۰۹
مشارکت.....	۲۰۹
مشارکت مردمی.....	۲۱۰
مشارکت شهروندان از نظر تعداد مشارکت جوینده.....	۲۱۵
انواع مشارکت.....	۲۱۷
الف. نقش مردم.....	۲۱۸
ب. موقعیت مردم (در قبال طرح‌ها و برنامه‌ها).....	۲۱۸
مشارکت بر اساس سیر تحول جوامع.....	۲۱۹
مشارکت سنتی.....	۲۱۹
مشارکت مدرن.....	۲۲۰
مشارکت پست مدرن.....	۲۲۰
مشارکت بر اساس حوزه کارکردبخشی.....	۲۲۰
مشارکت اقتصادی.....	۲۲۰
مشارکت سیاسی.....	۲۲۱
مشارکت اجتماعی.....	۲۲۱
مشارکت فرهنگی.....	۲۲۱
مشارکت عمومی خصوصی.....	۲۲۲
طیف مشارکت‌ها.....	۲۲۲
اشکال مشارکت.....	۲۲۴
- مشاوره.....	۲۲۴
- بسیج اجتماعی.....	۲۲۴
- مسئولیت‌پذیری مردم.....	۲۲۴
- سهم شدن در تصمیمات.....	۲۲۴

۲۲۵	اشکال عدم مشارکت
۲۲۵	- دستکاری و تقلب
۲۲۵	- تزئین
۲۲۵	مساوات طلبی نمایشی
۲۲۶	سطوح مشارکت
۲۲۶	تکنیک‌های مشارکت در سطح آگاهی‌رسانی
۲۲۷	- نمایشگاه‌ها (ارایه عمومی برنامه)
۲۲۷	- مخزن اطلاعات
۲۲۷	- اینترنت
۲۲۸	- فرستادن گزارش‌های فنی مهم و اسناد محیطی
۲۲۸	- ضمیمه‌های روزنامه
۲۲۸	- خلاصه دستورالعمل‌ها
۲۲۸	- گزارش‌های مفصل
۲۲۹	- تبلیغات پولی
۲۲۹	- ارایه به گروه‌های مردمی
۲۲۹	- پانل
۲۳۰	- خبرنامه
۲۳۰	- بسته‌های رسانه‌ای
۲۳۰	- خانه باز
۲۳۱	- کنفرانس خبری
۲۳۱	طبقه‌بندی الگوهای مشارکت
۲۳۱	۱- برحسب نوع مشارکت
۲۳۲	- مشارکت در تصمیم‌گیری و مدیریت
۲۳۲	- مشارکت در تامین مالی هزینه انجام طرح‌ها
۲۳۳	- مشارکت در تامین نیروی انسانی
۲۳۳	۲- برحسب زمینه مشارکت
۲۳۳	۳- برحسب نوع سازماندهی

۴-۴- دیدگاه‌های فلسفی در زمینه مشارکت.....	۲۳۴
۴-۵- مبانی نظری و دیدگاه‌های مشارکت.....	۲۳۶
- نظریه جیمز میچلی.....	۲۳۶
- نظریه شری ارنشتاین.....	۲۳۷
- نظریه دیوید دریکسل.....	۲۳۸
نظریه میانجیگری.....	۲۳۹
رهیافت ابزاری.....	۲۴۱
رهیافت توسعه‌ای.....	۲۴۱
مشارکت به عنوان حق مردم.....	۲۴۱
۴-۶- بررسی تجارب جهانی در زمینه مشارکت‌های مردمی در نوسازی و بهسازی شهری.....	۲۴۳
انگلستان.....	۲۴۴
لیورپول.....	۲۴۵
ایالات متحده.....	۲۴۶
فرانسه (بلویل).....	۲۴۶
اندونزی.....	۲۴۷
پاکستان.....	۲۴۷
چین.....	۲۴۷
۴-۷- تجارب داخلی در زمینه مشارکت‌های مردمی در نوسازی و بهسازی شهری.....	۲۴۸
۴-۸- شهرسازی مشارکتی.....	۲۵۰
شاخص‌های اجتماعی.....	۲۵۱
توزیع متناسب تراکم جمعیتی.....	۲۵۱
انسجام اجتماعی.....	۲۵۱
دسترسی همگانی به فضاهای عمومی.....	۲۵۱
هویت‌بخشی به کل محله.....	۲۵۱
انسجام آیینی.....	۲۵۱
تقویت مناسبات اجتماعی.....	۲۵۲

۲۵۲.....	۴-۹- مشارکت و توسعه.....
۲۵۳.....	۴-۱۰- مشارکت و توسعه پایدار شهری.....
۲۵۶.....	۴-۱۱- نقش مشارکت در توسعه شهری.....
۲۵۷.....	۴-۱۲- نقش مشارکت در نوسازی بافت‌های فرسوده.....
۲۵۷.....	مشارکت اقتصادی.....
۲۵۸.....	مشارکت اجتماعی.....
۲۵۹.....	۴-۱۳- عوامل زمینه‌ساز مشارکت مردمی.....
۲۶۱.....	۴-۱۴- ابزارهای مشارکت.....
۲۶۲.....	اعتمادسازی.....
۲۶۲.....	آگاه‌سازی.....
۲۶۲.....	ترغیب و علاقه‌مندسازی مردم.....
۲۶۲.....	ظرفیت‌سازی.....
۲۶۳.....	۴-۱۵- روش‌ها و فنون اطلاع‌رسانی و ترغیب مشارکت در شهروندان.....
۲۶۴.....	روش‌های فراگیر.....
۲۶۴.....	- رسانه‌های جمعی.....
۲۶۴.....	- دفتر محلی - مرکزی جهت مراجعه مردم.....
۲۶۴.....	- مورد استفاده قرار دادن سازمان‌های موجود.....
۲۶۵.....	- به معرض نمایش گذاشتن طرح در محل‌های حساس.....
۲۶۵.....	تثبیت مالکیت و ارتقا اعتبار مالکیت اوقافی.....
۲۶۶.....	۴-۱۶- مشخصات نهاد مشارکت محله‌ای.....
۲۶۷.....	۴-۱۷- الزامات تشکیل نهاد مشارکت محله‌ای.....
۲۶۷.....	۴-۱۸- مزایای مشارکت مردم در برنامه‌ریزی محله و نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده.....
۲۷۱.....	۴-۱۹- موانع مشارکت مردمی در نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده.....
۲۷۳.....	۴-۲۰- مدیریت نوسازی مشارکتی.....
۲۷۶.....	۴-۲۱- محدودیت‌ها، مشکلات و موانع مشارکت مردمی در ایران.....
۲۷۷.....	جمع‌بندی.....
۲۷۹.....	منابع.....

فصل پنجم	۲۸۵
توانمندسازی ساکنین بافت‌های فرسوده شهری	۲۸۵
مقدمه	۲۸۵
۱-۵- ضرورت توجه به مقوله توانمندسازی ساکنین بافت‌های فرسوده شهری	۲۸۵
مفهوم توانمندسازی	۲۸۷
۳-۵- رویکرد و راهبرد نوین توانمندسازی	۲۸۸
۴-۵- دیدگاه‌های نظری در زمینه توانمندسازی	۲۹۱
۵-۵- رویکردهای توانمندسازی	۲۹۵
رویکرد ارتباطی	۲۹۵
رویکرد انگیزشی	۲۹۶
رویکرد شناختی	۲۹۷
ابعاد توانمندسازی ساکنین بافت‌های فرسوده	۲۹۸
احساس خود اثربخشی یا شایستگی	۲۹۸
احساس خودسامانی	۲۹۹
پذیرفتن شخصی نتیجه	۲۹۹
معنی‌دار بودن	۲۹۹
اعتماد	۳۰۰
۷-۵- حوزه‌های توانمندسازی	۳۰۰
توانمندسازی در حوزه فرهنگی	۳۰۰
حوزه قابلیت‌های افراد	۳۰۱
ساماندهی افراد و ایجاد تشکل	۳۰۱
۸-۵- استراتژی‌های توانمندسازی	۳۰۱
استراتژی افزایش آگاهی جمعی از طریق داستان‌گویی	۳۰۲
استراتژی آموزش مهارت‌های حل مسئله	۳۰۲

۳۰۲.....	استراتژی آموزش‌های مهارت‌های پشتیبانی و تجهیز منابع.....
۳۰۳.....	۹-۵- ماهیت و مفهوم توانمندسازی و ایمن‌سازی در بافت‌های فرسوده شهری.....
۳۰۴.....	-انواع توانایی و سطوح توانمندسازی.....
۳۰۴.....	-ارتباط توانمندسازی و ایمن‌سازی.....
۳۰۵.....	-توانمندسازی و ایمن‌سازی ساختار اجتماعی از نگاه توسعه پایدار شهری.....
۳۰۶.....	۱۰-۵- تسهیل‌گران محلی، مشارکت و توانمندسازی اهالی بافت‌های فرسوده شهری.....
۳۱۰.....	-توانمندسازی اجتماعی.....
۳۱۱.....	کنشگران و نقش آن‌ها در توانمندسازی محله.....
۳۱۳.....	مشارکت و توانمندسازی بافت‌های فرسوده شهری.....
۳۱۵.....	۱۱-۵- شناسایی نهادهای غیر دولتی و مردمی در توانمندسازی بافت‌های فرسوده.....
۳۱۶.....	سازمان‌های غیردولتی (NGO).....
۳۱۷.....	شورایاری محلات.....
۳۱۸.....	مجمع خبرین مدرسه‌ساز کشور.....
۳۱۸.....	دفاتر خدمات نوسازی.....
۳۱۹.....	۱۲-۵- راهبردهای مدیریتی در توانمندسازی در بافت‌های فرسوده شهری.....
۳۱۹.....	حمایت.....
۳۲۰.....	سبک رهبری.....
۳۲۰.....	شفافیت نقش.....
۳۲۱.....	فناوری اطلاعات.....
۳۲۱.....	ارزشیابی عملکرد.....
۳۲۱.....	دسترسی به منابع.....
۳۲۲.....	سیستم پاداش.....
۳۲۲.....	ساختار.....
۳۲۳.....	۱۳-۵- اصول هادی سند ملی توانمندسازی در ایران.....
۳۲۴.....	۱۴-۵- دستاوردهای طرح‌های توانمندسازی در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری.....
۳۲۷.....	۱۵-۵- تجربه‌ای از شهر بارسلون و توانمندسازی محیط شهری در آن.....
۳۲۸.....	خدمات.....

شهر به عنوان یک ارگانيسم زنده در پویش تاریخی خود مراحل از تولد تا سالخوردگی و فرسودگی را پشت سر می‌نهد. بدون شک، نمی‌توان کالبد فرتوت شهر را بدون در نظر گرفتن فرایندهای اجتماعی و اقتصادی دوران آن، تفسیر و تحلیل نمود. شهر ایرانی نیز در گذر تاریخی خود به دنبال تغییرات ساختار اقتصادی و اجتماعی متحول شده و بافت‌هایی را به دور خود تنیده است. چنان که بارگذاری بیش از حد جمعیتی در بخش‌هایی از شهر، بافت‌هایی را شکل داد که امروزه به عنوان بافت فرسوده، بافت تاریخی و یا بافت نابسامان نام‌گذاری شده است. با گذر زمان و تداوم فرسودگی کالبدی در کنار فرسودگی اقتصادی، اجتماعی و نیز گاه‌ها فرهنگی در این مناطق، مدیریت شهری با مسائل و مشکلات جدی روبرو شده و بر اهمیت توجه فوری‌تر به این بافت‌ها افزوده شده است. چنان که هیراسکار نیز در این رابطه چنین اظهار می‌کند که برنامه‌ریزی مجدد بخش مرکزی شهرها از پیاده کردن انسان در ماه هم مشکل‌تر است.^۱

توجه تک بعدی به بافتی که در نتیجه دگرسانی تاریخی پیچیده فرایندهای فضا ساز در شهر ایرانی شکل گرفته و تداوم یافته، در واقع مثل انداختن فردی از چاله به چاه عمیق است. چنین نگرش تک بعدی در تحلیل و تبیین بافت فرسوده را می‌توان حتی در تعریف شورای عالی شهرسازی و معماری از بافت فرسوده نیز مشاهده کرد. به عبارتی دیگر نگرش صرف کالبدی در تعریف بافت‌های فرسوده در شاخص‌های سه گانه^۲ مطرح شده شورای مذکور، مشهود است.

پر واضح است بافتی که در گذر زمان و بر اساس مجموعه ارزش‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی و حتی بسترهای طبیعی شکل گرفته است، نمی‌تواند تنها با اقدامات کالبدی سامان یابد. تجربیات ناموفق متعدد شهرسازی بولدوزری چون طرح نواب، حکایت این کم توجهی است.

بر اساس اهمیت نگاه اقتصادی، اجتماعی و سیاسی در کنار ابعاد کالبدی در نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده، این کتاب ضرورت تدوین یافته است. در این راستا تلاش نگارندگان بر آن بوده است تا در تدوین و تهیه فصول کتاب نهایت دقت و جامعیت را به کار برند، آنچه که به خامه‌ی نگارندگان پیش روی قرار دارد در شش فصل تنظیم شده است.

^۱ هیراسکار، ۱۹۸۹.

^۲ ریزدانی، نفوذناپذیری و ناپایداری.

در فصل نخست کتاب به کلیات مرتبط با بافت فرسوده پرداخته شده است و تلاش گردیده است تا ابعاد کلی، نظریات، تجارب و مفاهیم بنیادین مرتبط با آن تشریح گردد. در فصل دوم ابعاد اقتصادی و روش‌های تامین مالی در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری مورد بررسی قرار گرفته است. در این فصل انواع روش‌های تامین مالی تشریح شده و نیز تجارب مرتبط ارائه شده است. در فصل سوم کتاب با توجه به آسیب‌پذیری بافت‌های فرسوده به بررسی و مطالعه مدیریت بحران در این بافت‌ها پرداخته شده است. لذا در این فصل ضمن ارائه تعاریف مدیریت بحران، تجارب و دیدگاه‌های مرتبط، آسیب‌پذیری بافت‌های فرسوده و شاخص مدیریت بحران در این بافت‌ها، روش‌های کاهش آسیب‌پذیری با تاکید بر زلزله نیز بررسی گردیده است. در فصل بعدی کتاب (فصل چهارم) به یکی از مهم‌ترین موضوعات در نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده، یعنی مشارکت مردمی پرداخته شده است. در این فصل تلاش گردیده است تا ضمن مرور مبانی نظری مشارکت و ابعاد مورد نظر آن در برنامه‌ریزی شهری، در کنار تجارب برتر در این حوزه، مکانیزم‌های عملیاتی نمودن نوسازی و بهسازی مشارکتی تشریح شود.

در فصل پنجم کتاب، توانمندسازی ساکنین بافت‌های فرسوده مطالعه و مورد تدقیق قرار گرفته است. ضرورت طرح چنین فصلی از کتاب با این عنوان را در واقع می‌توان ضعف اقتصادی بسیاری از ساکنین بافت‌های فرسوده و در نهایت فقدان توانایی مالی در نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده دانست. لذا در این فصل از کتاب تلاش گردید تا رویکردهای مطرح در توانمندسازی ساکنین بافت‌های فرسوده، استراتژی‌ها، ماهیت و مفهوم توانمندسازی و ایمن‌سازی در بافت‌های فرسوده شهری، تسهیل‌گران محلی، مشارکت و توانمندسازی اهالی بافت‌های فرسوده شهری، شناسایی نهادهای غیر دولتی و مردمی در توانمندسازی بافت‌های فرسوده، راهبردهای مدیریتی در توانمندسازی بافت‌های فرسوده شهری و... مطالعه شود.

ضرورت توجه به الگوهای مدیریت شهری و ارتباط آن با بافت فرسوده شهری، نگارندگان را بر آن داشت تا فصلی را با عنوان مدیریت شهری در بافت‌های فرسوده تدوین نمایند. در این فصل به طور کامل مفاهیم، ابعاد، نظریات، تجربیات و الگوهای مدیریت شهری تشریح شده و سپس مدیریت شهری مطلوب و نوسازی و بهسازی بافت فرسوده مورد توجه قرار گرفته است.

این کتاب که بر مبنای سرفصل درس نوسازی و بهسازی شهری برای دانشجویان رشته‌های مختلف جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، شهرسازی، طراحی شهری، مرمت شهری، معماری، علوم اجتماعی و غیره در مقاطع کارشناسی، کارشناسی ارشد و دکتری تالیف گردیده است به واقع تجربه سال‌ها تلمذ در محضر اساتید و مطالعه و تدریس درس نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده در دانشگاه است.

نگارندگان کتاب بر خود لازم می‌دانند از تمامی همکاران و دوستانی که در تالیف کتاب نظرات ارزشمند خود را ارزانی داشتند؛ کمال تشکر و قدردانی را داشته باشند. در پایان از انتشارات دانشگاه آزاد اسلامی واحد یادگار امام (ره) که زحمت آماده‌سازی کتاب را به گونه‌ای که ملاحظه می‌فرمائید؛ فراهم نمودند، سپاسگزاری می‌نماییم.

نگارندگان - پاییز ۱۳۹۳

www.ketab.ir