

## بهسازی بافت های فرسوده شهری همراه با مشارکت پایدار (مطالعه موردی شهر رودهن)

محسن هاشم نیا<sup>۱</sup>

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۰۴/۰۷

تاریخ وصول: ۱۴۰۲/۰۳/۰۳

### چکیده

بافت های فرسوده شهر تلفیقی از فرصت های ویژه و شرایط بحرانی است. که امروزه به یکی از پیچیده ترین صورت مسئله ها برای مدیریت شهری و حتی دولت تبدیل شده است. فرصت ها و پتانسیل های بافت فرسوده از ان جهت که می تواند سرآغاز امر توسعه باشد، می تواند به ظرفیت های اقتصادی، مدیریتی و حتی اجتماعی شهر بدل شود، شرایط بحرانی آنها از نظر ناپایداری، عدم دسترسی مناسب، مسائل و مشکلات زیست محیطی و... قابل توجه است. بافت های فرسوده به دلیل فقر ساکنان و مالکان آنها، امکان نوسازی خود به خودی نداشته و نیاز مند مداخله ای همه جانبه از حیث اقتصادی، فرهنگی، کالبدی، زیست محیطی و... هستند که بتواند با احیای بافت فرسوده، بستر ارتقای کیفیت زندگی را در همان نواحی و برای مردم مستقر در آن فراهم نماید. شکل گیری محیطی امن و مطلوب برای زندگی شهروندان از اهداف توسعه پایدار شهری است که بافت های فرسوده با داشتن معضلات محیطی در تضاد با این هدف ایجاد نموده اند وجود بافتهای فرسوده در حاشیه جنوب شرقی شهر تهران یکی از عوامل عدم توسعه شهر است و برای حل آن این مناطق باید بهسازی شود هدف از این تحقیق بررسی نقش بهسازی بافتهای فرسوده رودهن در توسعه پایدار شهر است. نوع تحقیق توصیفی و پیمایشی و روشهای جمع آوری اطلاعات کتابخانه ای و پرسشنامه بوده است برای تکمیل پرسشنامه به طور تصادفی ۱۰۰ نمونه انتخاب و اطلاعات از طریق نرم افزار SPSS و SOWT مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. نتایج این پژوهش حاکی است که با سیاست بهسازی بافت ها همراه با مشارکت پایدار ساکنان موافق بافت های فرسوده رودهن به محیطی پویا و پایدار تبدیل می شود.

**واژه های کلیدی:** نوسازی، بهسازی، بافت فرسوده

---

۱. کارشناسی ارشد دانشگاه آزاد اسلامی واحد شهرری، گروه جغرافیا، تهران. ایران. smh.hashemnia@gmail.com

اصولا بافت قدیمی و فرسوده، بافتی می باشد که در فرآیند زمانی طولانی شکل گرفته، تکوین یافته و امروز در محاصره ی تکنولوژی عصر حاضر گرفتار گردیده است، چنانچه این بافت در گذشته به مقتضای زمان دارای عملکردهای منطقی و سلسله مراتبی بوده ولی امروز از لحاظ ساختاری و عملکردی دچار کمبودهایی شده و آنگونه که باید و شاید نمی تواند جوابگوی نیاز ساکنین خود باشد. به دنبال حادث شدن مشکلات نواحی قدیمی شهر به خصوص نواحی مرکزی شهرها، که ابعاد مختلف زندگی شهری را تحت تأثیر قرار داده اند، دولت ها توجه ویژه ای را نسبت به نواحی قدیمی شهر مبذول داشته اند (ابلقی، ۱۳۹۹: ۴).

امروزه در نظام برنامه ریزی به ویژه در کشورهای دموکراتیک مشارکت به عنوان یکی از اصیل ترین و مقبول ترین رویکردها جهت نیل به اهداف برنامه ریزی از جمله پایداری پذیرفته شده است. چرا که تجربه اجرای تفکرات اقتدارگرایانه این نکته را به اثبات رسانده که طی کردن موفق مسیر فرآیند برنامه ریزی بدون دخالت و در نظر گرفتن نقش همه بهره وران آن امکان پذیر نخواهد بود. به نظر می رسد در بافت های فرسوده با توجه به وسعت دامنه و شدت مسائل گریبانگیر این بافت ها کارآمدترین رویکردی که بتوان برای مواجهه با کاستیها و نارسایی ها اتخاذ نمود رویکرد مشارکتی باشد. به این ترتیب می توان با استفاده از الگوهای توانمندسازی و مشارکت جمعی از نیروهای همه بهره وران در جهت ساماندهی و تجدید ساختار بافت های مذکور در راستای نیل به اهداف توسعه پایداری بهره جست (جمال پور، ۱۳۹۶: ۱۵).

محلّه "شریعتی"، "سادات محلّه" و "کریتون" در رودهن از جمله نقاط بافت فرسوده می باشد که به دلیل قدمت زیاد از جمله بافت های فرسوده شهری به حساب می آید و به علت کمبود امکانات و خدمات و تجهیزات شهری در این محلّه از یک طرف، و نفوذ کاربری های تجاری و فرامنطقه ای از طرف دیگر، بخش زیادی از ساکنان قدیمی به خصوص در محلّه شریعتی، محلّه را ترک کرده و واحدهای مسکونی به خصوص در لبه های محلّه تبدیل به انبار و کارگاه و در ضمن سکونتگاه کارگران این واحدها شده است. بخشی از واحدهای مسکونی درون بافت مخروبه و متروکه شده و به صورت مأمّن و مسکن معتادان، فروشندگان و توزیع کنندگان مواد مخدر و مجرمین و کجروان اجتماعی و مهاجران کم درآمد و ضعیف در آمده و باعث ناامنی اجتماعی و در نتیجه دامن زدن به گریز جمعیت بومی و اصلی و مؤثر شهر شده است. برای زنده و فعال بودن محلّه باید ساکنان آن احساس امنیت، آسایش و دلپستگی به محیط خود داشته باشند. در حال

حاضر، انگیزه بخش عمده ساکنان سکونت در محل، ارزانی مسکن یا نزدیکی به محل کار است. مقصود اصلی انجام تحقیق حاضر بررسی مشکلات و موانع نوسازی و بهسازی بافت فرسوده شهر رودهن می باشد.

### بیان مساله

شهر، دارای نظامی پویا است و فضای شهر، تحت تأثیر روابط جغرافیایی، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و سیاسی همواره در حال تغییر و تحول است. شکل گیری و توسعه شهرها در گذشته نه براساس برنامه ریزی شهری بلکه مبتنی بر نیازهای مقتضی جامعه خود صورت می گرفت. با گذشت زمان این شهرها دیگر قادر به پاسخ گویی مناسب به شرایط پیچیده امروزی نمی باشد. به دلیل ناکارایی بخش های مختلف، در مسیر تحولات اجتماعی قرار گرفته و دستخوش تغییراتی گاه سطحی و گاه بنیادین می شوند. در پی توسعه ی بی رویه شهرها و افزایش سریع جمعیت آنها بخش مرکزی شهرها می رود که دچار رکود و انزوا گردد. در نتیجه تاریخ و هویت ملی شهرها رو به اضمحلال گذارد (، ۱۳۹۸: ۲۹).

بافت فرسوده و ناکارآمد شهری، مناطقی از جغرافیای شهر می باشد که ناشی از نارسایی های متعدد و متنوعی است که بر شرایط کالبدی، کارکردی و کیفیت زندگی جمعی در این مناطق تأثیر جدی دارند. آسیب شناسی و نحوه نوسازی در این نارسایی ها، امری ضروری و بااهمیت است. از جمله این فرسودگی ها و نارسایی ها؛ فرسودگی کالبدی، عدم دسترسی مناسب به درون بافت، عرض کم معابر، کمبود یا فقدان تأسیسات زیربنایی، مشکلات زیست محیطی، فقر و محرومیت اجتماعی، سرانه کم خدمات، حجم بالای ساختمان های کم دوام، ارزش پایین ملک، ناامنی و معضلات اجتماعی-فرهنگی است که هر یک از مشکلات فوق، نوسازی در این نارسایی ها را ضروری می نماید (آقاصفری، ۱۳۹۹: ۵۹).

اما نوسازی با دو مشکل اساسی روبروست؛ نخست؛ رهاشدگی بافت های فرسوده و دیگری؛ نحوه دخالت در این بافت هاست.

رهاشدگی به این معناست که وسعت، بزرگی و پیچیدگی کار، خارج از حد و اندازه یک سازمان یا نهاد است و مشارکت ناقص شهروندان، سرمایه گذاران، جامعه حرفه ای و دانشگاهی، دستگاههای اجرایی و نهادهای فرهنگ ساز جامعه است که رابطه منطقی، بین این گروهها وجود ندارد. مشکل دیگر نحوه دخالت، ابهام در معنا و مفهوم نوسازی و بهسازی و برداشت های متعدد از آن وماهیت و پیچیدگی موضوع است (بحرینی، ۱۳۹۸: ۴۱).

ضعف مقررات و بی ثباتی مدیریتی نیز از معضلات دیگر در این عرصه است. بطور کلی فقدان الگوهای عملی نوسازی، ما را با تردیدهای جدی، مواجه می سازد. در نهایت مهم ترین مشکل، نبود یک ساز مناسب است که نقش ها، اولویت های

کاری، مسئولیت ها، وظایف، روابط، ارتباطات، تعاملات و مناسبات، آن ها بین سازمان های متولی و سازمان های دیگر برقرار می سازد.

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری، مقصود از بافت و فرسودگی را به وضوح تبیین نموده است، بر این اساس؛ بافت گسترده ای هم پیوند است که با ریخت شناسی های متفاوت در طی دوران حیات شهری در داخل محدوده ی شهر و یا حاشیه آن در تداوم و پیوند با شهر شکل گرفته باشد. این گستره می تواند از بناها، مجموعه ها، راه ها، فضاها، تأسیسات و تجهیزات شهری و یا ترکیبی از آنها تشکیل شده باشد. مراد از فرسودگی، ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت نسبت به کارآمدی سایر بافت های شهری است. فرسودگی بافت و عناصر درونی آن یا به سبب قدمت و یا به سبب فقدان برنامه توسعه و نظارت مبنی بر شکل گیری آن بافت به وجود می آید. پیامد فرسودگی بافت که در نهایت به از بین رفتن منزلت آن در اذهان شهروندان منتهی می شود، در اشکال گوناگون از جمله کاهش یا فقدان شرایط زیست پذیری، ایمنی و نیز نابسامانی کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و تأسیساتی قابل دریافت و شناسایی است. به این ترتیب ملاحظه می گردد هرگونه نارسایی و نابسامانی در زیر ساخت ها و تأسیسات شهری مورد نیاز از جمله عوامل موثر در بروز فرسودگی شناخته می شود. لذا ضرورت دارد تا گستره ی زیرساخت ها و تأسیسات شهری به درستی تبیین شود (ایزدی، ۱۳۹۹: ۲۵).

فرسودگی بر دو نوع است؛ فرسودگی کالبدی و فرسودگی کارکردی و عملکردی، هرگاه فعالیت ها و کاربریها پاسخگوی نیازها باشند ولی کالبد آسیب دیده باشد و یا نظام فعالیت ها به هم ریخته باشد و کاربریها مختل شود ولی کالبد حفظ شده باشد فرسودگی نسبی و اگر هر دو نوع فرسودگی حادث شود، کامل است. بافت فرسوده شهری به عرصه هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات، خدمات و زیرساخت های شهری آسیب پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند. این بافت ها به دلیل فقر ساکنین و مالکین آنها امکان نوسازی خودبخودی را نداشته و نیز سرمایه گذاران انگیزه ای جهت سرمایه گذاری در آن را ندارند (ایزدی، ۱۳۹۷: ۲۰).

مجموعه موارد مطرح شده در بالا نشان دهنده آن است که روش ها و رویکرد ها، هم چنین تصمیمات و قوانین اتخاذ شده از جانب مدیران شهری در رودهن جهت حل مسأله یا به عبارتی معضل بافت های فرسوده شهر، نتوانسته است به شیوه ای کارآمد و پویا به رفع مشکلات اینگونه قضایای شهری کمک نماید، و لذا آنچه امروزه جامعه شهری رودهن محتاج آن است، جستجوی شیوه های اجرایی مؤثر و سازو کارهایی است که بتواند به صورت کارا در فرصت زمانی نه

چندان طولانی، با مسأله برخورد نماید و شدت آن را تخفیف دهد؛ علاوه بر آن، از فرصت سازی در جهت توسعه شهری نیز بتوان استفاده نمود. براین اساس پژوهش فوق برآن است که با شناخت پتانسیل ها و ضعف های این سکونتگاه غیررسمی به برنامه ریزی بهینه ای جهت ساماندهی و توانمندسازی آن دست یابد تا بدین طریق از یک سو مشکلات این محله کاسته شود و از سوی دیگر مبنای کاری برای سایر پژوهش هایی باشد که در آینده در راستای این وضع به انجام خواهند رسید.

جهانشاهی (۱۳۹۹)، تغییر ساختار شهر ایرانی از دوره قبل از اسلام تا انقلاب اسلامی را بررسی و تجزیه و تحلیل می نماید. تقسیم بندی زمانی وی در سه مقطع زمانی به صورت زیر انجام می گیرد:

الف- قبل از اسلام؛ که طی آن پدیده شهر شکل گرفته، تجربه احداث شهرهای جدید و ساماندهی شبکه شهری موجود حاصل شده و بعد از آن توسعه شهرنشینی صورت می گیرد. در این مرحله، مفهوم شهر، بالنده شده و ساختار اولیه آن ساماندهی می شود.

ب- بعد از اسلام؛ مفهوم شهر دگرگون شده و عناصر مشخصی چون مسجد، بازار و محله ساختار شهر را دگرگون می سازد. اثرات تحول های اقتصادی و اجتماعی و سیاسی در دوره های مختلف تاریخی تا قبل از دوره قاجار بر بافت شهری ایران ارزیابی می شود. اواخر این دوره، دوره انحطاط تاریخی و فرود سهمگین شار ایرانی در مقابل بسترسازی تجلی انقلاب صنعتی شهر اروپایی است.

ج- دوره معاصر؛ که طی آن مفهوم شار مجدداً ابلاغ شده و شهرنشینی، شهرسازی و شهرگرایی در ایران کاملاً تغییر شکل می دهد. رواج الگوهای وارداتی، طرح های توسعه شهری، کاهش ارزش بافت قدیم ناشی از ناهماهنگی ساختاری-کالبدی با الگوهای زیستی کنونی، بررسی و تحلیل می شود. در حالی که شهر از درون تهی شده و می پوسد، نقاط پیرامونی آن بیشتر و بیشتر به خود توسعه بخشیده و می بخشند. این در حالی است که محدوده ای وسیع در درون شهر تحت عنوان بافت قدیم، رها شده باقی می ماند و هر زمان بیش از زمانی دیگر فرو می ریزد. حبیبی در این تحقیق، تئوری رشد از درون را ارائه و اعتقاد دارد "رشد شهر از برون" سبب شده است تا شهر قدیم، از نو ساختن خویش باز ماند، معاصر نشود و جریان زمان در کالبد استوار آن راه نیابد. شهر کهن از زیستن بازمانده است، او را هوایی تازه یابد و حالی دیگر شاید لازم است که فرآیند تاریخی نوشدن بدان باز گردانیده شود. لازم است که فلسفه "رشد شهر از درون" دگرباره رخسار نماید تا شهر را در کلیت امروزی آن مفهومی نو بخشد و هویتی بارز دهد.

شیعه (۱۳۹۸) وی پس از بررسی مبانی نظری و مداخله در بافت های کهن شهری، تقدمات اجرایی و قانونی در توسعه بافت های کهن را در سه مقطع حکومت قاجار تا پایان دوره ی پهلوی (طرح میدان بهارستان و توپخانه، اجرای قانون بلدیة در سال ۱۳۰۹ و احداث شبکه گذرگاهی بوذر جمهری و خیام همراه با از بین بردن سازمان محلات تهران قدیم، تخریب دیوار کهن شهری، اصلاح شبکه گذرگاهی در سال ۱۳۱۳ همراه با توسعه شدید دیوانهای دولتی با روشهای جدید جایگزین اسلوب سنتی و رواج سبک تهران به جای سبک اصفهان و جرای آن در سایر شهرداری های کشور)؛ دوره پهلوی دوم تا پیروزی انقلاب اسلامی از سال ۱۳۲۰ تا ۱۳۵۷ (تهیه برنامه عمرانی توسعه شهری با زیر مجموعه های تأمین آب و برق رسانی، تأسیسات شهری و خدمات بهداشتی درمانی، قانون حق السهم ۵۰ درصدی شهروندان در عمران شهری و در نتیجه افزایش فاصله طبقاتی شهری در شهرهای غنی و مرفه در برنامه دوم توسعه، رواج واژه شهر کهن در برابر شهر جدید، افزایش وابستگی شهرداری ها به اعتبارات دولتی، رواج و توسعه طرح های تیپ جامع و تفصیلی، شکست کامل طرح های تفصیلی باززنده سازی ناشی از عدم توجه به مشارکت مردمی) و دوران پس از پیروزی انقلاب اسلامی تا مقطع کنونی (عدم توجه به مقوله بافت های تاریخی کهن در برنامه غیر مصوب اول توسعه عمرانی، تهیه طرحهای روانبخشی در سال ۱۳۶۳، ابلاغ طرح ساماندهی بافت های قدیم شهری در سال ۱۳۶۷، تشکیل سازمان میراث فرهنگی، تأسیس دفتر بهسازی بافت شهری در وزارت مسکن و شهرسازی با هدف ساخت و ساز مسکن و توسعه درونی محلات شهری، توجه و عنایت ویژه به بافت های کهن شهری و سیاست مداخله در آن با عنوان؛ نوسازی بافت های فرسوده موجود و تجمیع قطعات در مناطق شهری کشور و بهسازی و نوسازی بافت های مسأله دار شهری در برنامه های دوم و سوم توسعه کشور) را بررسی و تحلیل می نماید. نتایج حاصل از این تحقیق شامل وجود فراز و نشیب در زمینه سیاستگذاری و اجراست. تا قبل از دوره ۱۲۸۵-۱۲۶۷ اقدام قابل توجهی به عنوان مداخله در بافت کهن صورت نمی گیرد اما دوره رضاخان، نقطه عطف مداخلات کالبدی است که به مدد اقتدار دولتی، انگاره های مورد نظر خود را جامه ی عمل می پوشاند. جنگ تحمیلی نقطه عطف بعدی است که در آن نه تنها، بافتهای کهن تاریخی به فراموشی سپرده می شود بلکه هر چه بیشتر به سوی زوال و تخریب پیش می رود. مشکلات ناشی از فرسودگی بافت های فرسوده کشور، توجه نمودن به آن، در بالاترین سطوح برنامه ریزی کشور شد و بخش اعظمی از سیاستها و برنامه های دوم توسعه را به خود اختصاص داد.

طاهرخانی و متولی (۱۳۹۵) ماهیت طرحهای بهسازی و نوسازی بافت قدیم و فرسوده را دوگانه می دانند. این دوگانگی ناشی از تداخل وظایف سازمانی شهرداری و سازمان میراث فرهنگی است؛ چرا که شهرداری ها بر اساس وظایف سازمانی، قصد دارند که از فضاهای فرسوده شهری متناسب با مقتضیات زمان و مکان به نحوی که مشکلات آنها را کاهش دهد، استفاده کنند. در همین حال سازمان میراث فرهنگی، تخریب بافت های قدیمی را بدون ارزشیابی تک تک واحدها و ساخت وسازها، نوعی تخریب فرهنگی می داند. این طرح ها در اجرا با مشکلات دیگری چون وضعیت حقوقی و ملکی مبهم، وجود زمینها و بناهای وقفی و مسائل اجتماعی و اقتصادی روبرو شده و اجرای آن را با کندی همراه می سازد. نمونه اجرایی این قبیل طرح ها، در ماسوله که با مشکل حقوقی وراثت، در بیرجند با مشکل وقف، و در قم با مشکل تأمین منابع مالی برای اراضی روبرو هستند، می توان نام برد (رهنمایی و شاه حسینی، ۱۳۸۵: ۱۱۰).

اسکات (۲۰۱۸) بیان داشت شرکت فعالانه انسانها در حیات سیاسی، اقتصادی، فرهنگی و به کلی در تمام ابعاد و ترکیب فزاینده نیروهای فرهنگی و اقتصادی را عامل تحولات عظیم اجتماعی - اقتصادی و کالبدی در بافت قدیم می داند و جهت احیاء بافت قدیم، توسعه اقتصادی و اجتماعی ساکنان بافت را مطرح می سازد.

کارسون (۲۰۱۹) در تحلیل نقش عنصر مشارکت مردمی در روند بهسازی بافتهای فرسوده شهری بیان داشت که رهیافتهای "مشارکت جویانه" و "مردمی" می تواند تا حد قابل ملاحظه ای کاستی ها را در زمینه مذکور جبران و اهداف برنامه ریزی توسعه را سهل الوصول نماید وی دو اقدام اساسی را بدین نحو اعلام میکند: یک؛ جلب مشارکت در سرمایه گذاری برای نوسازی بافت فرسوده و دیگری؛ جلب اعتماد مردم، بخصوص ساکنان بافت فرسوده برای همکاری با سازمان های مجری در نوسازی کالبدی و اقتصادی.

رودهن از جمله شهرهایی است که با مسأله بافت های فرسوده مواجه می باشد، چرا که گسترش آن در طی چند دهه اخیر با سرعت زیادی صورت گرفته است و این گسترش بی رویه و بدون برنامه سبب ایجاد بافت های روستایی مجاور در داخل نواحی شهری شده است. از سوی دیگر بسیاری از بافت های داخل هسته های قدیمی شهر نیز به تدریج کارکرد و حیات اجتماعی خود را از دست داده اند که در نهایت با از بین رفتن شرایط مناسب کالبدی، ساکنان قدیمی آنها نیز به مناطق دیگر نقل مکان کرده و به جای آنها ساکنان جدید با ویژگی های اجتماعی-اقتصادی متفاوت در این نواحی ساکن شده اند.

از عمده ترین مسائل و مشکلات بافت فرسوده شهر رودهن می توان به موارد زیر اشاره کرد:

- عدم توجه به اصل حضور مردم در ساختار نوسازی بافت؛
- ضعف دانش فنی مورد نیاز در نوسازی بافت های فرسوده؛
- عدم توجه به شناخت ماهیتی ساختارهای تشکیل دهنده بافت؛
- انعطاف پذیری اندک و نگاه موضعی و بخشی در سازماندهی امور بافت؛
- عدم تمرکز مدیریت شهری و نبودن وحدت رویه بین سازمان ها و ادارات؛
- ضعف قوانین و مقررات وعدم ضمانت اجرای قوانین و مقررات موجود،
- تسلط اهداف کمی بر اهداف کیفی؛

### روش تحقیق

این پژوهش از نوع کاربردی است که روش انجام آن توصیفی - تحلیلی و نمونه موردی آن، شهر رودهن است و طی سه مرحله انجام می شود.

مرحله مطالعات کتابخانه ای:

این مرحله با بررسی مقالات، کتب، گزارش ها، پایان نامه ها و رساله های تحصیلی مختلف و فیش برداری از آنها انجام خواهد شد.

مرحله مطالعات میدانی:

در این مرحله با مصاحبه، نظرسنجی، تکمیل پرسشنامه و مشاهده عینی در محله مورد نظر، هماهنگی با سازمانها، نهادها و ادارات ذیربط، تهیه عکس، نقشه معابر، کیفیت ابنیه، کاربری اراضی، نوع مصالح و .... اطلاعات لازم جمع آوری می شود. مرحله ورود، تجزیه و تحلیل داده ها و نتیجه گیری:

برای تحلیل داده ها از نرم افزار SPSS استفاده شده است و با بررسی نقاط قوت و ضعف و به دنبال یافتن روش های مناسب در خصوص نوسازی و بهسازی بافت فرسوده در محدوده مورد مطالعه می بوده است.

روش و ابزار گردآوری اطلاعات:

مهم ترین ابزار در این تحقیق، جهت گردآوری اطلاعات، به شرح زیر است:

- پرسشنامه ؛



- مصاحبه با مسئولان؛

- نقشه های مورد نیاز (کاربری اراضی - کیفیت بنا و...)

- نقشه های توپوگرافی

#### فرضیه تحقیق

- به نظر می رسد مشارکت مردم و تعامل با سازمان های اجرایی در نوسازی و بهسازی بافت فرسوده شهر رودهن میتواند زمینه ساز موفقیت اجرای بهسازی و نوسازی باشد.

- اتخاذ رویکرد یکپارچه در ساماندهی و رفع محرومیت نسبی شهر رودهن نقش دارد.

- استفاده از شیوه های مدیریتی مناسب، موجب احیاء بافت فرسوده شهر رودهن می شود.

#### یافته های تحقیق

**فرضیه اول:** به نظر می رسد مشارکت مردم و تعامل با سازمان های اجرایی در نوسازی و بهسازی بافت فرسوده شهر رودهن می تواند زمینه ساز موفقیت اجرای بهسازی و نوسازی باشد.

#### جدول شماره ۱: توزیع فراوانی مشارکت مردم در بازسازی و نوسازی

سطوح	فراوانی	درصد
مشارکت در بهسازی	۱۷	۰/۱۷
مشارکت در نوسازی	۲۴	۰/۲۴
تخریب و بازسازی	۲۳	۰/۲۳
مشارکت در تعمیر	۳۶	۰/۳۶

با توجه به داده های جدول فوق، ۱۷ درصد مردم در بهسازی، ۲۴ درصد در نوسازی، و ۲۳ درصد علاقه مند به تخریب و بازسازی و ۳۶ درصد نیز خواهان مشارکت در تعمیر بافت های فرسوده هستند

## جدول شماره ۲: توزیع فراوانی مشارکت

درصد	فراوانی	سطوح
۰/۳۹	۳۹	در مرحله تهیه طرح در مورد مسائل اصلی محله و نیازهایمان اطلاعاتی در اختیار کارشناسان قرار داده ایم.
۰/۲۱	۲۱	در مرحله تهیه طرح کارشناسان برای تدوین اهداف و راه حل های بهبود وضعیت محله با ما مشورت کرده اند
۰/۱۹	۱۹	در مرحله تصویب طرح کارشناسان و مسئولان نظرات ما را در مورد طرح تهیه شده جویا شده و برای تصویب یا رد طرح از ما نظرخواهی کرده اند.
۰/۲۱	۲۱	پس از تصویب طرح برای اجرای آن همکاری و مشارکت کرده ایم.

با توجه به داده های جدول فوق، بیشترین مشارکت مردم این بوده که: در مرحله تهیه طرح در مورد مسائل اصلی محله و نیازهایشان اطلاعاتی در اختیار کارشناسان قرار داده اند. با توجه به نتایج حاصله می توان نقش مشارکت مردم را در بازسازی بافت های فرسوده دید. بنابر این می توان با مشارکت هم در زمان و هم هزینه ها را کاهش داد. فرضیه دوم: اتخاذ رویکرد یکپارچه در ساماندهی و رفع محرومیت نسبی شهر رودهن نقش دارد.

## جدول شماره ۳: محاسبه ضریب همبستگی تأثیر رویکرد یکپارچه در ناپایداری و محرومیت نسبی

شاخص	ضریب همبستگی	کای اسکوئر	سطح معناداری	محرومیت نسبی
فیزیکی کالبدی	۰/۸۷	۲۸۱/۲	۰/۰۰۰	۰/۸۱
اجتماعی-فرهنگی	۰/۷۲	۲۶۲/۶	۰/۰۰۰	۰/۸۳
اقتصادی	۰/۷۷	۲۴۳/۲	۰/۰۰۰	۰/۸۸
زیست محیطی	۰/۸۳	۲۸۸/۳	۰/۰۰۰	۰/۸۲

با توجه به جدول شماره ۳ و برآورد ضریب همبستگی می توان با یکپارچه سازی سیستمهای برنامه ریزی در شهر رودهن میزان محرومیت نسبی را کاهش داد. با توجه به نتایج محرومیت کمترین سطح در بخش های فیزیکی و کالبدی

بهبودی بافت های فرسوده شهری همراه با مشارکت پایدار (مطالعه موردی شهر رودهن)

با ۰/۸۱ و محرومیت نسبی در بخش اقتصادی با ۰/۸۸ درصد بالاترین رقم را بخود اختصاص داده است. پس می توان نتیجه گرفت با رویکرد یکپارچه و سیستماتیک می توان محرومیت را کاهش داد.

فرضیه سوم : استفاده از شیوه های مدیریتی مناسب، موجب احیاء بافت فرسوده شهر رودهن می شود.

#### جدول شماره ۴: توزیع فراوانی کیفیت مدیریت شهری

سطوح	فراوانی	درصد
عادلانه	۱۷	۰/۱۷
نسبتاً تبعیض آمیز	۴۲	۰/۴۲
خیلی تبعیض آمیز	۲۹	۰/۲۹
بی توجه	۱۲	۰/۱۲

با توجه به داده های جدول فوق، ۱۷ درصد مردم کیفیت مدیریت شهری در این محله را ، عادلانه ۴۲ درصد نسبتاً تبعیض آمیز، ۲۹ درصد خیلی تبعیض آمیز و ۱۲ درصد کیفیت مدیریت شهری را بی توجه می دانند. با توجه به نتایج حاصله از پرسشنامه ها مشخص می شود که علیرغم اینکه مدیریت در بقیه مناطق سازنده است، منتهی در منطقه شریعتی مدیریت بصورت عادلانه نیست.

#### نتیجه گیری

بنابر آنچه گفته شد، بافت های فرسوده شهری برآیند نارسایی ها و معضلات مختلف شهری هستند که طی سالیان گذشته به دلیل نبود برنامه های روشن و کارآمد توسعه شهری یا ناتوانی سیستم مدیریت شهری در تأمین خدمات مورد نیاز این بافت ها به وجود آمده اند و در نتیجه محدوده هایی از شهر، دچار معضلات کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی شده اند و کانون مناسبی برای رشد آسیب های اجتماعی فراهم آورده است. هر چند در سال های اخیر به ویژه در منطقه رودهن اقدامات مؤثری در راستای برطرف کردن معضلات اجتماعی صورت پذیرفته است و تا حدودی سبب بهبود سطح فرهنگی و رفاه ساکنان آن شده است، ولی با این وجود از تأمین خواسته های مردم تا رسیدن به رضایت کامل شهروندان این مناطق فاصله زیادی وجود دارد.

بافت‌های فرسوده محدوده ی محله شریعتی که زمانی بر اساس وضعیت اقتصادی - اجتماعی و بر پایه الگوهای توسعه شهری شکل گرفته اند ، اکنون با توجه به کهنه و فرسوده شدن و پایین بودن وضعیت اقتصادی اکثر ساکنان ، نیاز شدید به تدوین راهبردهای بهسازی و نوسازی با تأکید بر مشارکت مردم و کمک دولت دارند. ضروری است که جهت بهبود وضعیت کالبدی در چنین بافت‌هایی ، مسایل اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و جزو آن ، ساکنان مورد بررسی و تحلیل قرار گیرد و از نگرشهای تک بعدی و صرفاً کالبدی اجتناب شود.

محدوده ی مرکزی شهر رودهن با توجه به وجود امکانات اخذ و اما سازمانها ی داخلی و بین المللی، وجود بازار به عنوان محور اصلی اقتصادی شهر و همچنین وجود میادین، مکانهای با ارزش گردشگری و جزو آن، دارای پتانسیلهای بالقوه ای جهت بهسازی و نوسازی می باشد که در صورت توجه به نقاط قوت و فرصتهای موجود و همچنین کاهش نقاط ضعف و تهدیدهای شناسایی شده میتوان به نتایج ارزشمندی در ساماندهی این محدوده رسید.

برخی از مشکلات که اکثر بافت‌های فرسوده شهرهای ایران با آن روبرو هستند، مانند ورود وسایط نقلیه موتوری از سایر قسمتهای شهر جهت پارک و انجام خریدهای روزانه، که باعث سلب آرامش ساکنان بافت‌های فرسوده ی محدوده ی مرکزی شهرها می شود. باید با یک برنامه ریزی منسجم و کارآمد به حداقل برسد تا ساکنان به سرمایه گذاری و تجدید بنای ساختمان تشویق شوند.

تدوین راهبردهای بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده در محدوده ی مرکزی شهر رودهن قابلیت اجرا دارد و می توان با استفاده از اهداف و راهبردهای مطرح شده برنامه های اجرایی را جهت فراهم نمودن شرایط مناسب زندگی، تولید نمود. راهبردهای تولیدشده به عنوان راهنمای تصمیمات، ابزار عمل برنامه ریزی و ایجادکننده ی ارتباطی آن عوامل تصمیمسازی، تصمیم گیری و اجراء به منظور بهسازی و نوسازی بافت فرسوده ی محدوده ی مرکزی شهر رودهن می باشد.

بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده دارای پیشینه ی تاریخی، بدون نگرش همه جانبه در ساماندهی فضایی و بدون هماهنگی با ارکان و عناصر پیرامون پایدار نخواهد شد. بنابراین، در بهسازی و نوسازی می باید چنان عمل شود که همساز با شرایط محیط طبیعی و انسانی باشد که در نهایت این بافت ها هویت و اصالت خود را از دست ندهند. هویت شهری و جهت تمایز یک شهر از شهر دیگر بوده و بافت‌های تاریخی به عنوان هویت و تبلور فرهنگ شهر برحفظ آنها در بهسازی و نوسازی تأکید می شود.

با در نظر گرفتن فرسودگی روزافزون آن و مسائل و مشکلات بافت نظیر زیر کشت رفتن زمین ها، فقدان جمعیت، عدم هماهنگی بین سازمانها و ارگان ها، عدم مشارکت مردم، اهداف و اولویت های اجرایی در زمینه های کالبدی، عملکردی، شبکه دسترسی و مسائل اجتماعی- اقتصادی و احیای ارزش های فرهنگی برای ارتقاء سطح کیفی کالبد و احیاء هویت عملکردی بافت از طریق تخصیص کاربری های فرهنگی و آموزشی به مجموعه و ایجاد کشش به بافت و جلوگیری از تبدیل شدن به یک کاربری خاص می توان با برنامه ریزی در زمینه های کالبدی، عملکردی، شبکه دسترسی و مسائل اجتماعی و اقتصادی به صورت کوتاه مدت شامل حفاظت و مرمت موضعی بناها، ایجاد کاربری گردشگری، تفکیک حرکت سواره از پیاده؛ تاکید بر شبکه شعاعی در توسعه شهر رودهن و با استفاده از ترکیب تکنولوژی جدید و سنتی بدون آسیب به آن در جهت هویت بخشی به شهر رودهن صورت بپذیرد.

با توجه به موارد مذکور، بافت های فرسوده شهری موضوعی چندوجهی و میان بخشی با ابعاد کالبدی، اقتصادی، مالی، مدیریتی، اجتماعی و فرهنگی است. بنابراین سامان دهی بافت های فرسوده شهری به دلیل تنوع ابعاد مختلف فرسودگی، موضوعی بسیار پیچیده و حساس است که توجه به این ابعاد و برنامه ریزی دقیق، همه جانبه و هماهنگ برای رفع آن را اجتناب ناپذیر می سازد. امنیت اجتماعی، جریان حیات اقتصادی و اجتماعی شهری و بهره مندی مردم از مزایای عمرانی از جمله حقوق نادیده ساکنان بافت های فرسوده است و به طور حتم در این میان احیای بافت فرسوده و بهسازی خانه های واقع در این بافت ها، علاوه بر کاهش ناهنجاری ها و آسیب های اجتماعی، منجر به حذف مهاجرت های درون شهری شده و از گسترش شهر نیز جلوگیری خواهد کرد.

در این میان به نظر می رسد بر اساس تجربیات سالیان اخیر به رغم اعطای مشوق های محدود، موانع و مشکلات متعددی بر سر راه احیا و نوسازی این بافت ها وجود داشته و دارد که فارغ از مسائل و ریشه های آمایش سرزمینی، به صورت جدی از مشارکت خودجوش ساکنین این محلات ممانعت به عمل آورده است.

بسیاری از عوامل دیگر که تماماً معضلات یکسان در شهرها می باشند، اما راهکارهای مقابله با این بافت ها، بنا به نوع تشکیل دهنده، متفاوت است، همچنین برای جلوگیری از راکد شدن این مناطق، باید تدبیر مناسب اندیشید و با تحرک بخشیدن، احیا و بازسازی این مناطق که پویایی خود را از دست داده اند، به آنها حیاتی دوباره بخشید و مانع از غیرفعال بودن و تحمیل هزینه ها به شهرها شد. مسائل و معضلات اجتماعی بافت های فرسوده در طرح های نوسازی و بهسازی شهرها، همواره از وزن و اهمیت کمتری در مقایسه با معضلات کالبدی (فیزیکی) برخوردار بوده هست، هرچند که همان

معضلات کالبدی نیز به دلیل عدم توجه به مسائل اقتصادی نتوانسته حل و فصل شود. این در حالی است که بررسی‌ها در کشورهایی که در زمینه احیای بافت‌های فرسوده خود موفق بوده‌اند، نشان می‌دهد که توجه به مسائل اجتماعی و فرهنگی ساکنان از وزن خاصی برخوردار بوده و همواره مبنای برنامه‌ریزی توسعه این گونه بافت‌ها در هم پیوندی پایدار با کل شهر قرار گرفته است. در هر صورت بافت فرسوده عمدتاً یک معضل اجتماعی است تا معضل کالبدی، درست است که کالبد اکثر بلوک‌ها فرسوده می‌باشند، اما مشکل بافت‌های فرسوده چه در ایران و چه در سایر کشورها، بحث مسائل اجتماعی و فرهنگی است. این به آن معنا است که مردم باید از طریق اطلاع‌رسانی ترغیب شوند، آگاهی‌شان نسبت به شرایط زندگی افزایش یافته و درصد مشارکتشان در مورد این امر مهم ارتقاء داده شود. با پذیرش نظام مشارکت، ما حق و مسوولیت انتخاب کردن و تاثیرگذاری فعال را برعهده می‌گیریم. البته در این میان، ارزش‌ها اغلب نیروی نظارت‌کننده نامرئی جامعه‌اند و آنها بیش از هر عامل دیگری تعیین‌کننده ماهیت اداره کردن می‌باشند. بنابراین در شهرسازی که یکی از زمینه‌های اصلی راهیابی مردم به مشارکت فعال و مؤثر است، مهم انتقال ارزش‌های اساسی کیفیت محیط به شهروندان و همسویی و رعایت ارزش‌های ایشان است. موضوع بافت‌های فرسوده و پایدار کردن بافت‌های قدیمی شهر یک مساله اصلی در حوزه مدیریت شهری است و از آنجا که بافت‌های فرسوده هم یک تهدید بالفعل و هم یک تهدید بالقوه برای یک شهر و شهروندان آن می‌باشد، ضرورت نگاه تخصصی و برنامه‌ریزی کارشناسی برای نوسازی بافت‌های فرسوده در هر مقطع زمانی مدیریت شهر بسیار حائز اهمیت است، لذا بافت‌های فرسوده یک مساله مهم و به نوعی از مؤلفه‌های مساله‌ساز مدیریت شهری است. امید است با وقع بیشتر و توجه ویژه‌ای که مردم و مسئولان به موضوع تعالی و توسعه همه جانبه بافت‌های فرسوده خواهند داشت، زمینه تحقق چشم انداز این مناطق از جمله برخورداری از کانون‌های شهری مجهز و پویا و بهره‌مند از محیطی خوانا و با هویت، ارتقای مدنیت منطقه و بهبود جایگاه فعالیت و اجتماعی آن، بهره‌مندی از یکپارچگی و انسجام پهنه‌های فعالیت با پهنه‌های مختلف توسعه یافته فعال و ارتقای جایگاه عملکردی این مناطق متناسب با نقش مرکزیت فعالیت‌های اقتصادی در مقیاس جهانی را برای آنها مطابق با برنامه‌های پنجم توسعه بیش از پیش فراهم آید.

- عدم توجه برنامه‌ریزان شهری و شهرسازان به ظرفیت‌های بلااستفاده در محدوده‌های قبلی شهرها و اولویت نیافتن توسعه درون شهری و اسکان سرریز جمعیت در محدوده‌های مزبور.

- عدم سرمایه‌گذاری شهرداری‌ها و دستگاه‌های ارائه‌دهنده خدمات شهری در جهت اصلاح و بهبود شبکه‌های دسترسی و اصلاح زیرساخت‌ها و تأسیسات شهری بافت قدیمی و فرسوده شهرها به‌رغم وظایف قانونی و وضع عوارض نوسازی
- عدم تطبیق ساختار و کالبد بافت قبلی با شرایط زندگی امروزی و به ویژه عدم حل مساله عبور و مرور وسایل نقلیه و امداد رسان در داخل محدوده‌های قدیمی، مرکزی و بعضاً میانی شهرها
- نبود تعامل و وفاق و تعریف مشترک در جهت اتخاذ سیاست منطقی برای حفظ و کارآمدی واحدهای با ارزش تاریخی، فرهنگی و معماری و در یک کلمه «میراثی» به عنوان کانون‌های احیای بافت‌های قدیمی، فرسوده و ناکارآمد شهری
- عدم اولویت بندی صحیح ارزش‌ها، باعث عدم تحرک شده و بسیاری از پروژه‌های بهسازی و نوسازی به دلیل اختلاف نظر، متوقف شده یا انگیزه‌ای برای ایجاد پروژه‌های جدید باقی نگذاشته است.
- نبود عزم ملی مؤثر در جهت بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی، فرسوده و ناکارآمد شهری و اولویت نیافتن موضوع در برنامه‌ریزی‌های کلان کشور و بودجه‌بندی‌های سالانه.
- مشارکت پایین مردم در همکاری با ارگان‌های دولتی به دلیل بی‌اعتمادی آنها به سازمان‌های دولتی.
- قیمت‌گذاری نامناسب و پایین واحدهای مسکونی و در نتیجه عدم تمایل صاحبان ملک به فروش.
- عدم حمایت مناسب شهرداری از مردم منطقه جهت بازسازی بافت فرسوده و به موجب آن عدم اعتماد به عملکرد و صداقت شهرداری با توجه به سابقه عملکرد و فعالیت در منطقه.
- عدم استقبال از فرهنگ آپارتمان‌نشینی به ویژه در میان ساکنین سالخورده که نیازمند آرامش می‌باشند.
- عدم سرمایه‌گذاری افراد در مناطق فرسوده به علت ناامنی.
- مشارکت دادن ساکنین در نیازسنجی‌ها (شناسایی مشکلات، تصمیم‌گیری‌ها، ارائه طرح‌ها و پیشنهادات)
- نظارت و اجرای برنامه‌ها
- ایجاد تشکل‌های مردمی در سطح محلات برای ایجاد تعامل بیشتر میان ساکنان، مدیران و مسئولان شهری
- هماهنگ نمودن اقدامات بین بخشی، مدیریت شهری و نهادهای محلی تشکیل شده در سطح محلات
- تأمین مسکن مناسب به منظور ارتقاء کیفیت زندگی و القاء حس آرامش به افراد خانواده

• تأمین مکان های تفریحی برای گذران اوقات فراغت جوانان و افزایش نظارت اجتماعی و محلی بر رفتار اجتماعی آنان

• تأمین فضاهای بازی کودکان و فضاهای سبز به منظور نشاط بخشی به محلات و احیاء پویائی و سرزندگی در حیات اجتماعی بافت

• ارائه برنامه های آموزشی جهت ارتقاء دانش مهارت های زندگی به ساکنین بویژه زنان

• تفویض اختیار انتظارتی به ساکنین جهت استقرار و برقراری امنیتها به تشکلهای مردمی و گروههای اجتماعی محلات NGO جذب کمکهای غیرمادی توسط سازمان های حمایتی و تشکیل کانونهای اجتماعی و فرهنگی برای جوانان

• تشکیل نهادهای مالی خرد در سطح محلات جهت راه اندازی و گسترش مشاغل پایدار

• توسعه و گسترش فعالیت های خوداشتغالی زنان و دختران خانه دار

• ایجاد مراکز حضور جمعی و تعامل اجتماعی میان ساکنین به منظور افزایش همبستگی و وفاق اجتماعی میان آنان

• راه اندازی و فعال نمودن نهادهای عرفی به منظور تقویت همبستگی اجتماعی

• پوشش خدمات درمانی و حمایت اجتماعی آسیب پذیران اجتماعی

• ارتباط مداوم مدیریت شهری با ساکنین در خصوص حل مسائل و مشکلات منطقه و شناخت توانمندیها و ظرفیت های آنان

• ایجاد نهادهای مدیریت محلی و توسعه مشارکتهای مدنی ساکنین در سطح محله

• چاره اندیشی برای مشکل وقفی بودن سهم بالایی از اراضی؛

• تشکیل کمیته ای در راه و شهرسازی برای بررسی بافت های فرسوده و دادن این اختیار به شهرداری که برای ساختمان های مشمول معیارهای بافت فرسوده بدون اذن موقوفه مجوز صادر کند.

• مطرح کردن این معضل با مسوولین عالی مرتبه

• مطرح شدن این موضوع در صحن علنی مجلس



- تملک بافت فرسوده توسط اداره اوقاف، راه و شهرسازی و شهرداری و در مقابل دادن مجوز بلند مرتبه سازی توسط راه و شهرسازی به اداره اوقاف و پیش خرید واحدها توسط مردم ساکن دریافت فرسوده.
- معرفی روند دریافت سند به متقاضیان
- تسهیل روند دریافت سند
- اعطای تسهیلات و تخفیفات تشویقی جهت ترغیب ساکنین برای دریافت سند
- ایجاد فرصت های شغلی با ایجاد و توسعه خدمات مرتبط با فعالیت های دروازه ای
- ایجاد مجتمع های مختلط و مرکب تجاری - کارگاهی با هدف ساماندهی فعالیتهای کارگاهی - تولیدی بهره گیری از توانمندی قابل قبول اقتصادی و مالی ساکنین برای مشارکت در اجرای طرح
- اعطای وام و تسهیلات تشویقی جهت ترغیب ساکنین به نوسازی
- ارائه الگوی مسکن ارزان قیمت
- جذب سرمایه به منطقه با برخورداری از پتانسیل ساخت و ساز با استفاده از سهم زمین های خالی، مخروبه و متروکه در آن
- راه اندازی کارگاه های تولیدی جمعی با هدف اشتغال زایی بخصوص برای زنان
- آموزش و ظرفیت سازی نیروی کار با برگزاری دوره های آموزشی مرتبط
- ایجاد صندوق های پس انداز و توسعه محلی برای بهسازی کالبدی و تأمین خدمات در سطح محلات منطقه
- تعدیل در ضوابط و مقررات ساخت و ساز متناسب با بافت اجتماعی و اقتصادی محلات
- طراحی و اجرای شبکه فاضلاب شهری
- اصلاح شبکه هدایت و دفع آب های سطحی
- رفع مشکلات آلودگی آب مصرفی و پایین بودن فشار آب شهر
- اجرای تأسیسات فاضلاب
- رسیدگی به وضعیت بهداشتی جوی های موجود و رفع مشکل
- آبرفتگی معابر با اصلاح شیب معابر و طراحی شبکه هدایت آبهای سطحی

- ارتقاء کارایی مدیریت خدمات شهری در جمع آوری زباله های خانگی و رسیدگی به سطح بهداشت معابر(خاک رومی معابر، شستشوی جوی ها)
- تعریض معابر با نظارت دقیق بر رعایت عقب نشینی ابنیه در هنگام نوسازی
- بهبود و اصلاح کیفیت پوشش معابر(آسفالت)
- بهبود مدیریت ترافیک( اعمال محدودیت های ترافیکی، ایجاد و توسعه پارکینگ های عمومی، ایجاد نظم عبور و مرور)
- توسعه فضای سبز
- توسعه امکانات رفاهی - خدمات محله ای
- برنامه ریزی جهت توسعه حمل و نقل عمومی در منطقه
- احداث پارکینگ عمومی

#### منابع

- آقا صفری، عارف (۱۳۹۹). ارزیابی روش های نوسازی در بافت های فرسوده شهر ، رساله دکتری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم تحقیقات.
- ابلقی، علیرضا (۱۳۹۹). بافت تاریخی، مرمت، بهسازی یا نوسازی، تهران، فصلنامه هفت شهر، سازمان عمران و بهسازی شهری، شماره ۴،
- اردشیری، مهیار(۱۳۹۹)، توسعه پایدار و مدیریت شهری، تهران ، مجله مدیریت شهری، شماره ۷، سال اول.
- ایزدی، محمدسعید(۱۳۹۹). روند دگرگونی سازمان فضایی بافتهای شهری ایران، تهران، مجله شهرداریها، شماره ۱۸.
- ایزدی، محمدسعید(۱۳۹۷)، تحلیلی بر سیر اقدامات عمران و بهسازی شهری از ابتدا تاکنون، تهران، مجله مدیریت شهری، شماره ۷، سال اول.
- بحرینی، سیدحسین(۱۳۹۸)، تجدد، فراتجدد و پس از آن در شهرسازی، تهران، انتشارات دانشگاه تهران.
- توسلی، محمود (۱۳۹۸). طراحی شهری در بافت قدیم شهر یزد، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی وزارت مسکن و شهرسازی.

---

بهسازی بافت های فرسوده شهری همراه با مشارکت پایدار (مطالعه موردی شهر رودهن)

---

جمال پور، بیتا (۱۳۹۶). روشی در برنامه ریزی مداخله در بافتهای کهن و مرکز شهری، تهران، پایان نامه کارشناسی

ارشد دانشگاه تهران، دانشکده هنرهای زیبا.

جهان شاهی، محمدحسین (۱۳۹۹). تغییر ساختار شهر ایرانی از دوره قبل از اسلام تا انقلاب اسلامی، مجله جستارهای

شهرسازی، شماره پنجم.

شیعه، اسماعیل (۱۳۹۸). روند توسعه بافت های کهن را در حکومت قاجار تا پایان دوره ی پهلوی؛ دوره پهلوی دوم تا

پیروزی انقلاب اسلامی، مجموعه مقالات سمینار تداوم حیات در بافت های تاریخی شهرهای ایران، دانشگاه علم و صنعت،

چاپ اول.

طاهرخانی، حبیب اله و متولی، محمد مهدی (۱۳۹۵). مدیریت بافت تاریخی شهرهای ایران (چالشها و راهبرها)، فصلنامه

مدیریت شهری، شماره ۱۸.

Carsson, william (2019). Analysis of the role of people's participation in the improvement process of worn-out urban structures, *Development and psychopathology*, 12, 857-885.

Scot, Masten (2018). *The effect of economic and social development on the improvement of worn-out tissues*. New Jersey: Lawrence Erlbaum Publishers.

## **Abstract**

The worn-out textures of the city are a combination of special opportunities and critical conditions. which has become one of the most complex problems for city management and even the government today. The opportunities and potentials of the dilapidated fabric can be the beginning of development, it can be turned into the economic, managerial and even social capacities of the city, their critical conditions in terms of instability, lack of proper access, environmental issues and problems and... It is noteworthy. Due to the poverty of the residents and their owners, dilapidated structures do not have the possibility of spontaneous renovation and need comprehensive intervention in terms of economic, cultural, physical, environmental, etc., which can be a platform for improving the quality of life by reviving the dilapidated tissue.in the same areas and for the people based in it. Forming a safe and favorable environment for the life of citizens is one of the goals of sustainable urban development. The southeast edge of Tehran is one of the factors of the city's lack of development, and to solve it, these areas must be improved. The type of research was descriptive and survey and the methods of collecting information were library and questionnaire. To complete the questionnaire, 100 samples were randomly selected and the data was analyzed by SPSS and SOWT software. The results of this research indicate that with the policy of improving the tissues along with the sustainable participation of the residents, the worn-out tissues of the roads will be transformed into a dynamic and sustainable environment.