

مجله علمی تخصصی برنامه‌ریزی فضایی

سال اول، شماره اول، تابستان ۱۳۹۰

تاریخ وصول: ۱۳۸۹/۹/۲۷ تاریخ پذیرش: ۱۳۸۹/۱۱/۲۳

صص: ۱۲۰-۱۰۳

تدوین شاخص‌های شناسایی بافت‌های ناکارآمد

کبریا صداقت رستمی^{۱*}؛ گیتی اعتماد^{***}؛ رسول بیدرام^{***}؛ جعفر ملاد^{****}

* دانشجوی کارشناسی ارشد شهرسازی، گرایش برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، دانشگاه هنر اصفهان

** دکترای شهرسازی، استادیار دانشگاه آزاد

*** دکترای اقتصاد شهری، استادیار دانشگاه هنر اصفهان

**** کارشناسی ارشد شهرسازی، گرایش برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، مربی دانشگاه هنر اصفهان

چکیده

سیستم پویای شهر پیوسته در حال تغییر و تحول است و در این میان، با گذشت زمان مشکلاتی مانند فقر، بی‌سازمانی، آلودگی‌های محیطی و... چهره برخی نقاط شهر را دگرگون ساخته و رنگ و بویی متفاوت از گذشته که نشانه‌هایی از افول و زوال را در بر دارد بر آنها می‌نشانند. مسأله‌ای که امروزه با آن روبرو هستیم، شناسایی اینگونه بافت‌های شهری است که از چرخه متصل با شهر خارج و تبدیل به بافت‌های ناکارآمد شده‌اند. روش تحقیق مورد استفاده در این پژوهش توصیفی-تحلیلی است؛ ضمن آنکه تلاش می‌گردد از طریق مطالعه اسناد ارایه شده از سوی ارگانهای مسئول و منابع کتابخانه‌ای، جستجوی اینترنتی و مصاحبه با مسئولین آشنا با موضوع تحقیق مطالب لازم گردآوری شده و سپس با نگاهی کارشناسانه به بررسی آنها پرداخته شود و در نهایت با استفاده از اصول شاخص-سازی، شاخص‌هایی برای شناخت بافت‌های شهری ناکارآمد تدوین گردد.

نتیجه آنکه، در کشور ایران، بافتهای ناکارآمد در دو دسته بافتهای فرسوده و سکونتگاههای غیر رسمی بررسی شده که برای هر یک شناسه‌هایی تعیین گردیده که شاید در برخی موارد جامع نبوده و نیازمند اصلاحاتی باشند؛ ولی بهتر آن است که شاخصهایی برای شناسایی بافتهای ناکارآمد شهری به کار رود که دیدی همه جانبه نسبت به مسایل شهری داشته و از جداسازی انواع بافتهای شهری ناکارآمد اجتناب گردد. همچنین باید تمام انواع بافتهای تاریخی، صنعتی، محدوده‌های تجاری متروکه و... به عنوان بافت ناکارآمد تلقی شده و به صورت یکپارچه برای آنها تصمیم‌گیری شود. ضمن آنکه، شاخصها باید به گونه‌ای تنظیم شوند که با ارایه میزانی برای سنجش، ابهامات ممکن را به حداقل رسانند.

واژه‌های کلیدی: شاخص، فرسودگی، بافت فرسوده، سکونتگاه غیررسمی، بافت ناکارآمد.

۱- مقدمه

۱-۱- طرح مسأله

در کشور ایران باوجود مسأله کمبود زمین و گسترش بی‌رویه شهرها به صورت افقی، اگرچه بافتهای صنعتی مختلط با مسکونی، نواحی تجاری کم بازده، اراضی بایر زیاد، نواحی دارای آلودگی زیست-محیطی و ... به تعدد وجود دارند ولی تاکنون فقط برای دو دسته از بافتهای شهری تصمیم‌گیری شده و شاخصهایی برای شناسایی آنها تعیین گردیده است. این بافتها عبارتند از: بافتهای فرسوده شهری و سکونتگاههای غیر رسمی.

شاید دلیل این امر آن باشد که تاکنون بیش از ۶۷ هزار هکتار بافت فرسوده و ناکارآمد با جمعیت هشت و نیم میلیون نفر در ۳۸۳ شهر و بیش از ۳۹ هزار هکتار سکونتگاه غیر رسمی با جمعیت ۴ میلیون و ۸۰۰ هزار نفر در ۵۲ شهر کشور شناسایی شده است. بنابراین با توجه به وسعت محدوده‌های ذکر شده، بافتهای فرسوده شهری و سکونتگاههای

غیررسمی به یکی از مسایل و محورهای مورد توجه سیاستگذاران و برنامه‌ریزان شهری تبدیل شده و وظیفه سیاستگذاری و مدیریت حل مسایل و مشکلات سکونتگاههای غیررسمی و بافتهای فرسوده شهری به شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران محول شده است. در حالیکه بافت ناکارآمد موارد دیگری جز دو مورد ذکر شده را در بر می‌گیرد که باید شناسایی شوند. همچنین شاخصهای ذکر شده در این دو مورد نیز از جامعیت برخوردار نیست.

۱-۲- اهمیت و ضرورت

به دنبال گسترش افقی شهرها و رشد بی‌قواره آنها، رویکرد توسعه درونی شهرها به عنوان راهکار برتر و در راستای استفاده از فرصتها و پتانسیلهای درونی مطرح گردید. در این رویکرد، تلاش می‌گردد از گسترش افقی شهرها جلوگیری شده و توسعه عمودی و استفاده از اراضی بایر، ساختمانهای فرسوده

۱-۵- سؤالها و فرضیه‌ها

فرضیه مطرح آن است که "شاخص‌های شناخت بافت‌های ناکارآمد در ایران محدود بوده و تمام زمینه‌های اجتماعی، اقتصادی و کالبدی را در بر نمی‌گیرد و از یکپارچگی که امری اساسی در زمان اجرا به حساب می‌آید برخوردار نیست."

ضمن آنکه در طی این مقاله تلاش می‌گردد به سؤالات زیر پاسخ داده شود:

۱- بافت ناکارآمد چیست؟

۲- شاخص‌های تعیین بافت ناکارآمد در ایران کدام است؟

۳- آیا شاخص‌های مورد استفاده برای شناسایی بافت‌های ناکارآمد در ایران از جامعیت لازم برخوردار است یا نیاز به اصلاح و یا تکمیل دارد؟

۱-۶- روش تحقیق و مراحل آن

روش تحقیق مورد استفاده در این پژوهش، توصیفی-تحلیلی است و مراحل آن بدین صورت است که ابتدا مفاهیمی مرتبط با موضوع مورد بررسی در این پژوهش مطرح شده، سپس به بررسی شاخصها و شناسه‌های موجود در زمینه شناسایی بافت‌های فرسوده و سکونتگاه‌های غیررسمی به عنوان انواع بافت‌های ناکارآمد مورد بررسی در نظام شهرسازی ایران پرداخته شده است. در این مرحله، از روش مطالعات اسنادی، کتابخانه‌ای و مصاحبه با مسئولین مربوط استفاده شده است. در مرحله بعدی، با تحلیل شناسه‌ها و شاخص‌های موجود، نقاط قوت و ضعف آنها و کمبودهای موجود در این زمینه

و مخروبه و سایر پتانسیلهای قابل استفاده برای توسعه از درون جایگزین شود.

در کشور ایران نیز با توجه به قدمت زیاد شهرها، اراضی بایر و بازمانده از توسعه، ساختمانهای فاقد ارزش نگهداری، اراضی کشاورزی کم‌بازده که مورد هجوم ساخت و ساز شهری قرار گرفته‌اند، نواحی درگیر با آلودگی‌های زیست‌محیطی و... زیادی وجود دارند که می‌توانند به کمک توسعه شهرهای کشور و به ویژه کلانشهرها بیایند. بنابراین ارایه شاخص‌هایی برای شناسایی اینگونه بافتها بسیار ضروری می‌نماید.

۱-۳- اهداف

هدف اصلی در این مقاله، بررسی نقاط قوت و ضعف شاخص‌های معرفی شده برای شناسایی بافت‌های ناکارآمد در ایران (بافت‌های فرسوده و سکونتگاه‌های غیررسمی) و تدوین شاخص‌هایی قابل استفاده برای انواع بافت‌های ناکارآمد در راستای جبران نقصانهای موجود در شناسه‌های بکار رفته در این زمینه در کشور است.

۱-۴- سوابق

با توجه به این امر که در کشور ایران تعریف جامعی از بافت ناکارآمد وجود ندارد و هیچگاه اینگونه بافتها به طور عام مورد بررسی قرار نگرفته‌اند، نه تنها شاخص‌هایی برای شناسایی آنها مطرح نشده، بلکه هیچ پژوهش یا پروژه اجرایی نیز در این زمینه وجود ندارد.

۲-۱-۲- مفهوم فرسودگی

فرسودگی یکی از مهمترین مسایل مربوط به فضاهای شهری است که باعث بی‌سازمانی، عدم تعادل، عدم تناسب و بی‌قوارگی آن می‌شود. فرسودگی عاملی است که به زدودن خاطرات جمعی، افول حیات شهری واقعه‌ای و شکل گرفتن حیات شهری روزمره‌ای کمک می‌کند. این عامل با کاهش عمر اثر و با شتابی کم و بیش تند، باعث حرکت به سوی نقطه پایانی می‌گردد (حبیبی، ۱۳۸۱: ۱۵).

۲-۱-۳- مفهوم افت و زوال

افت شهری در حقیقت تمرکز فضایی مشکلات است که به شکل سطح بالای بیکاری، فقر و آلودگی محیطی ظاهر می‌گردد. افت شهری ماهیتی پیچیده و چند بعدی شامل ابعاد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، محیطی و ذهنی می‌باشد (توپچی، ۱۳۸۹: ۲۲).

۲-۱-۴- بافت فرسوده

بافت فرسوده، کل یا آن بخشی از فضای شهری است که نظام زیستی آن هم از حیث ساخت و هم از حیث کارکرد اجزای حیاتی خود دچار اختلال و ناکارآمدی شده است. در تعریفی دیگر می‌توان گفت، پهنه‌هایی از شهر که دچار افت شهری و تمرکز فضایی مشکلات شامل ابعاد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، محیطی و ذهنی هستند را بافتهای رو به زوال، فرسوده و یا نواحی محنت‌زده‌ی شهری می‌گویند. اینگونه بافتها دچار کاهش و یا اختلال در

شناسایی شده و به دنبال آن با عنایت به مشکلات به دست آمده از تجزیه و تحلیل، شاخصهایی برای شناسایی تمام انواع بافتهای ناکارآمد تدوین می‌گردند.

۱-۷- محدوده و قلمرو پژوهش

نتایج حاصل از این پژوهش قابل تعمیم به انواع بافتهای شهری ناکارآمد در شهرهای مختلف کشور است، چراکه با ارایه هر مورد، میزانی تعریف شده که با استفاده از آن می‌توان شرایط موجود و ویژگی‌های هر بافتی را مورد سنجش قرار داد و با توجه به تعداد شاخصهایی که در رابطه با محدوده صدق می‌کنند رأی به ناکارآمد بودن یا نبودن آن داد. ضمن آنکه مقیاس نیز می‌تواند در حد یک محله، ناحیه شهری، محدوده صنعتی متروکه، محدوده بندری، مرکز شهر و موارد مشابه باشد.

۲- مفاهیم، دیدگاهها و مبانی نظری

۲-۱- تعاریف و مفاهیم

۲-۱-۱- مفهوم بافت

بافت در شهرسازی عبارتست از مفهوم فضایی ارگانیک و هم پیوند که در طول دوران حیات شهری در داخل محدوده شهر یا حاشیه آن در پیوند با شهر شکل گرفته باشد. بافت می‌تواند از بناها، راهها، فضاها، تأسیسات و تجهیزات شهری و یا ترکیبی از آنها تشکیل شده باشد (شفایی، ۱۳۸۴: ۶).

را کند می‌کنند یا ناتوانی اقتصادی یا اجتماعی ایجاد می‌کنند و تهدیدی برای سلامت عمومی، ایمنی و رفاه اجتماعی هستند وجود داشته باشد (Ware, 2007).

تعیین اینکه یک محدوده ناکارآمد است یا نه، نتیجه‌ای ترکیبی است قابل استناد به وجود عوامل گوناگون فیزیکی، زیست‌محیطی، اجتماعی و اقتصادی. در نتیجه ناکارآمدی به واسطه شرایط متعددی پدید می‌آید که در ترکیب با هم روند زوال محدوده را تسریع می‌نمایند (Ware 2007: 111).

در محدوده‌ای که شرایط ناکارآمدی چشمگیر است، مجموعه‌ای از مشکلات اجتماعی، اقتصادی و کالبدی وجود دارد و انتظار نمی‌رود که با فعالیتهای دولت یا مؤسسات خصوصی یا هر دو و بدون طرح توسعه مجدد، مشکلات کم شود یا شرایط تغییر کند (California Health and Safety Code Sections, 2005).

۲-۲- پیشینه تحقیق

در زمینه شناسایی بافتهای ناکارآمد و ارزیابی طرح برای توسعه مجدد آنها، کشورهای آمریکا و کانادا از بیشترین سابقه برخوردارند و سایر کشورها اصولاً از تجارب آنها استفاده کرده و به بومی‌سازی شاخصهای ارزیابی شده از سوی کشورهای آمریکایی و اروپایی پرداخته‌اند. بنابراین، در این قسمت شاخصهای مورد استفاده در برخی نمونه‌های آمریکایی و کانادایی در جدول (۱) ارائه می‌شوند تا از آنها به عنوان الگویی برای تدوین شاخص برای کشور ایران استفاده شود.

کیفیت‌های کالبدی و کارکردی خود گردیده‌اند (توپچی، ۱۳۸۹: ۳۲-۳۳).

۲-۱-۵- سکونتگاه غیررسمی

سکونتگاههای غیررسمی بخشی از بافت شهری هستند که عمدتاً مهاجرین روستایی و تهیدستان شهری را در خود جای داده‌اند و بدون مجوز و خارج از برنامه‌ریزی رسمی و قانونی توسعه شهری (طرحهای جامع و تفصیلی) در درون و خارج از محدوده‌ی قانونی شهرها به صورت خودرو به وجود آمده‌اند. عمدتاً فاقد سند مالکیت هستند و از نظر ویژگیهای کالبدی و برخورداری از خدمات و زیرساختهای شهری به شدت دچار کمبود هستند. مداخله در اینگونه بافتهای از نوع ساماندهی و توانمندسازی خواهد بود (شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، ۱۳۸۹).

۲-۱-۶- مفهوم بافت ناکارآمد

بافت ناکارآمد یعنی محوطه‌ای که به علت ویرانی، برنامه‌ریزی ناقص و معیوب، تسهیلات ناکافی یا نامناسب، وجود کاربری‌های آسیب‌رسان، وجود ساختارهای غیر ایمن یا ترکیبی از این عوامل، برای ایمنی، سلامت یا رفاه جامعه زیان‌آور است (Oregon Constitution, 2009).

در تعریف دیگر آمده است که بافت ناکارآمد یعنی محوطه‌ای که در شرایط فعلی آن حداقل چهار یا پنج شرط ناکارآمدی که اساساً به رشد شهر آسیب می‌رسانند یا مانع از آن می‌شوند، روند احداث مسکن

جدول (۱): شناسه‌های شناخت بافتهای ناکارآمد در کشورهای پیشرو در تهیه طرحهای توسعه مجدد

ردیف	نام سازمان	شناسه‌های شناخت بافت ناکارآمد
۱	Philadelphia City Planning Commission	<ul style="list-style-type: none"> - جزئیات خیابانی ناقص (مسیرهایی که سنگفرش نشده‌اند و آنهایی که از حداقل استاندارد برخوردار نیستند)؛ - تعدد زمینهای خالی یا توسعه نیافته؛ - وجود زمینهای کثیف و پر از زباله؛ - کاربری زمین که از نظر اقتصادی یا اجتماعی مقبول و خوشایند نمی‌باشد؛ - وجود زمینهای توسعه نیافته که هیچ مالیاتی به شهر بر نمی‌گردانند و اثرات بدی بر بخشهای توسعه یافته همجوار می‌گذارند؛ - تعداد زیاد قطعات و زمینهای خالی (حداقل به میزان ۵٪ از کل محدوده توسعه مجدد)؛ - وجود کاربریهای غیراقتصادی و غیر مقرون به صرفه؛ - ارزش بسیار پایین املاک بطوریکه قیمت یک خانه تک واحدی در محدوده پروژه کمتر از یک سوم قیمت میانگین شهر است؛ - بالا بودن تخلفات مالیاتی در محدوده؛ - شبکه دسترسی و خیابان‌کشی نامناسب.
۲	Logan	<ul style="list-style-type: none"> - وجود ساختمانهای متروکه و خالی (حداقل ۱۰٪ از کل محدوده)؛ - کاربریهای ناهماهنگ و ناسازگار اجتماعی و اقتصادی؛ - نرخ بالای تخلفات مالیاتی (اخذ مالیات در حدود ۳ سال انجام نگرفته است)؛ - زباله و مصالح ساختمانی ریخته شده در سرتاسر محله.
۳	Carmen Hill	<ul style="list-style-type: none"> - وجود اراضی صنعتی فراوان؛ - تعدد فضاهاى مخروبه، زمینهای خالی و ساختمانهایی با شرایط نامناسب و غیراستاندارد؛ - وجود محدوده های فاقد خدمات و تسهیلات شهری؛ - وسعت آلودگیهای زیست محیطی در محدوده.
۴	California Health and Safety Code Sections	<ul style="list-style-type: none"> - وجود قطعات کوچک با شکل و اندازه نامناسب و چند مالکیتی که از نظر سودمندی برای توسعه مناسب نمی‌باشند؛ - وجود آلودگی‌های زیست محیطی؛ - کمبود شبکه معابر؛ - وجود کاربری‌های ناسازگار.

مأخذ: نگارنده

۳- بدنه اصلی تحقیق

در این مرحله، تلاش می‌شود تا شناسه‌ها و شاخصهای موجود در زمینه شناخت انواع بافت‌های شهری ناکارآمد در ایران معرفی گردند.

۳-۱- شاخصهای شناسایی بافت فرسوده در

ایران

در راستای دستیابی به هدف تعیین محدوده بافت فرسوده در شهرهای مختلف کشور، شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری کشور موظف گردید مسئولیت شناسایی بافت‌های فرسوده شهرها را بر عهده گرفته و سپس اقدام به تهیه طرح احیا و توسعه این بافتها نماید. شاخصهای تعیین شده برای شناسایی بافت‌های فرسوده عبارتند از:

۱- بلوکهایی با بیش از ۵۰٪ قطعات کمتر از ۲۰۰ متر مربع؛

۲- بلوکهایی که بیش از ۵۰٪ بناهای آن فرسوده (فاقد سیستم سازه‌ای) و به عبارتی ناپایدار و غیر استاندارد می‌باشد؛

۳- بلوکهایی که بیش از ۵۰٪ معابر آنها کمتر از ۶ متر می‌باشد (سازمان نوسازی و بهسازی، ۱۳۸۵).

در این زمینه، تأکید شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی بر آن بود که فقط بافت‌هایی به عنوان بافت فرسوده شناسایی گردند که هر سه شاخص ریزدانگی، نفوذ ناپذیری و ناپایداری را داشته باشند و دارا بودن یک یا دو ویژگی از ویژگی‌های ذکر شده دلیل فرسوده بودن بافت نمی‌باشد. واضح است که

شاخصهای ذکر شده، فقط جنبه کالبدی داشته و هیچ توجهی به مباحث اقتصادی و اجتماعی و تأثیرات آنها در ناکارآمدی بافت‌های شهری نشده است. ضمن آنکه با توجه به تنوع در ویژگی‌های بافت‌های شهری و با توجه به تفاوت‌های ناشی از تنوع در کاربریها، بافت‌های اجتماعی و وضعیت اقتصادی مردم، می‌توان نوع دیگری از شاخصهای ناکارآمدی را تعیین نمود که قطعاً سه شاخص ذکر شده قادر نخواهند بود تمام آنها را تحت پوشش قرار دهند.

۳-۲- شناسه‌های شناخت سکونتگاههای غیر

رسمی در ایران

با توجه به عدم تناسب بین رشد جمعیت و گسترش کالبدی شهرها با روند تأمین مسکن و خدمات مرتبط برای گروه‌های کم درآمد و همچنین عدم پاسخگویی نظام برنامه‌ریزی کشور به تقاضای این گروه‌ها، شکافی در نظام برنامه‌ریزی کشور ایجاد می‌شود که منجر به شکل‌گیری پدیده فقر شهری می‌گردد.

از طرف دیگر وجود اراضی کشاورزی در اطراف نقاط شهری موجبات جذب جمعیت مهاجر از نقاط شهری کوچک و روستاها را برای دستیابی به شغل یا درآمد بیشتر فراهم می‌آورد. با سکنی یافتن گروه‌های کم درآمد در نقاط حاشیه‌ای شهرها، ساخت و سازهای غیر مجاز شدت یافته و با توجه به شبکه معابر نامناسب و کمبود یا نبود خدمات پایه در این

نقاط، پدیده‌ای به نام اسکان غیر رسمی شکل می‌گیرد.

با توجه به موارد ذکر شده، رسیدگی به سکونتگاه‌های غیر رسمی کشور بسیار ضروری می‌نماید. از این رو، تعیین معیارهای شناسایی سکونتگاه‌های غیر رسمی (حاشیه‌نشینی) نیز از سوی سازمان مسکن و شهرسازی مد نظر قرار گرفت. در این مرحله، با توجه به هدف شناسایی اینگونه بافتها، شاخصهای کلی و مؤثری معرفی گردیده‌اند که برای تعیین این شناسه‌ها، رایج‌ترین ویژگی‌های مشترک در هر یک از عوامل نقش‌آفرین در بافت‌های غیر رسمی مد نظر قرار گرفته است. این شناسه‌ها و شاخصها عبارتند از:

۱- شناسه‌های شناخت ویژگی‌های کالبدی

۱-۱- شکل کالبدی

این شاخص که از اولین و ابتدایی‌ترین شاخصها محسوب می‌شود، شامل موارد زیر است:

- ریخت‌شناسی و فرم این بافتها نامنظم، آشفته و اندام‌واره است.
- ابعاد فیزیکی (مسکن) بیشتر اجزای این بافتها ریزدانه و کوتاه مرتبه (عموماً یک طبقه)، فاقد طرح و نقشه است.
- نوع مصالح به کار رفته در ساخت و ساز و کیفیت ابنیه.
- فقر کالبدی و جدایی‌گزینی کالبدی.
- تراکم بالای مسکونی.

- شکل بافت (غالباً بیش از ۵۰٪ معابر عرضی کمتر از ۶ متر دارند و ۹۰٪ بافت کارگر ساز و فاقد قواعد مهندسی است و به همین نسبت، مقاومت ساختمانها پایین است).

۲-۱- انسجام بافت و استحکام و مصالح عناصر

آن

- بافت فاقد انسجام و مقاومت در برابر زلزله با شدت متوسط می‌باشد.

- مکانهای فاقد ایمنی مانند بستر رودها، حریم گسلها، دکل‌های برق فشار قوی، مسیله‌ها و دامنه‌های ناپایدار با شیب زیاد و... را به خود اختصاص داده‌اند.

- ساختمانها اغلب از مصالح نازل و کم‌دوام و در برخی موارد فرسوده بنا شده‌اند. به نحوی که بیش از ۵۰٪ ساختمانها از مصالح نامقاوم ساخته شده‌اند و اغلب مصالح آجر، سنگ، خشت، گل، سیمان، بلوک و... مورد استفاده قرار گرفته است.

۳-۱- زیرساختها و کاربری‌های عمومی

کمبود یا عدم وجود کاربری‌های عمومی (در مقایسه با متوسط سرانه‌های شهری) از دیگر مشخصه‌های اصلی محلات غیر رسمی می‌باشد. از طرفی، متغیرهای دسترسی یا عدم دسترسی ساکنان اینگونه محلات به خدمات زیربنایی از جمله مشخصه‌های تعیین کننده این محدوده‌هاست. مهمترین ویژگی‌های این بافتها از این منظر عبارتند از:

- نسبت پوشش محدوده‌ها از شبکه آب آشامیدنی (نسبت برخورداری از انشعاب آب).

شاخصهای کلی و قابل دست یافت در این زمینه عبارتند از:

- ارزش نسبی پایین زمین و مسکن.
- عدم تمایل به بهبود بخشیدن به وضعیت مسکن به سبب فقر.
- فقدان منابع درآمدی معلوم ساکنین.
- مکان‌گزینی دهکهای پایین درآمدی.
- عدم سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در این بافتها.
- نوع فعالیتهای رایج در محلات مانند قراضه و زباله جمع‌کنی و سایر مشاغل خاص این محلات مانند دستفروشی.

۲-۳- مالکیت

- فاقد خطوط تفکیکی روشن از نظر قطعه‌بندی زمین و مسکن می‌باشند.
- بازتفکیک قطعات مسکونی و باز تولید سکونت غیر رسمی.
- فاقد اسناد مالکیت رسمی (تصرف عدوانی، وقف و...).
- سکونت غیر مجاز.

۳- شناسه‌های شناخت کارکردی و عملکردی

۳-۱- کاربری‌ها

- کاربری‌های ناسازگار در اغلب بافتها (کشتارگاهها) و یا مجاورت با فرودگاه، کوره‌پز خانه‌ها و ...
- فقدان یا کمبود شدید فضاهای خدماتی.
- وجود فضاها و زمانهای بی‌دفاع.

- نسبت پوشش محدوده‌ها از شبکه فاضلاب (نسبت برخورداری از انشعاب فاضلاب).

- اغلب فاقد شبکه‌های زیرساختی (به ویژه آب و برق) به خصوص بافتهای تازه پا بوده و در صورت دارا بودن، دچار نارسایی و آسیب پذیری می‌باشند، ضمن آنکه استفاده غیر مجاز از این شبکه‌ها نیز وجود دارد؛

- شکل و فرم و سلسله مراتب شبکه‌های دسترسی (عدم رعایت ساختار سلسله مرتبی و عرض معابر، ناکافی بودن سرانه شبکه معابر و...).

۲- شناسه‌های شناخت اقتصادی، اجتماعی و

فرهنگی

۲-۱- اجتماعی و فرهنگی

این شاخصها به صورت کلی و زودبازده از نظر زمانی عبارتند از:

- غیر بومی بودن ساکنین (مهاجرین روستایی یا تهیدستان شهر).

- نازل بودن منزلت مکانی و سکونتی.

- ترکیب جمعیتی غیر متعارف و اغلب ناهمگون بخصوص در شهرهای بزرگ و ویژگی‌های قومی ساکنین.

- نابهنجاری‌های اجتماعی به دلیل شرایط مستعد آسیب‌پذیری.

- ناامنی محیط به خصوص برای کودکان، جوانان و زنان.

۲-۲- اقتصادی

۲-۳- نظام شبکه‌های دسترسی

- شبکه‌های دسترسی ناکارآمد و ناکافی.
- شبکه‌های نامنظم، با عرض کم و نفوذپذیری پایین.

۳-۳- مدیریت شهری

- مدیریت شهری بی‌تفاوت و بی‌توجه.
- عدم ارایه خدمات شهری و ضعف در ارایه خدمات‌رسانی.
- کمبود فضاهای عمومی و خدماتی و اغلب نبود آنها.

۴- شناسه‌های شناخت ویژگی‌های زیست‌محیطی

- اصولاً شرایط محیط زیست محلات فقیرنشین به واسطه عواملی همچون فقر اقتصادی، اجتماعی و فرهنگ خاص حاکم بر این محلات و عدم خدمات رسانی شهری به این محلات و... همواره از کیفیت قابل قبولی برخوردار نمی‌باشد. بنابراین مهمترین شاخصها در این زمینه به شرح زیر می‌باشد:
- نبود پوشش مناسب معابر.
- فقدان سیستم مناسب دفع و هدایت آبهای سطحی و جمع‌آوری زباله.
- رهاسازی بخشی از فاضلاب خانگی به محیط و شبکه معابر.

- نبود سیستم فاضلاب مناسب و جمع شدن آبهای سطحی در معابر و ایجاد گندابهای متعدد.
- نگهداری دام در منازل.

- به طور کلی محیط زیست نازل، ناپایدار و فاقد بهداشت.

۵- شناسه‌ها و شاخصهای شناخت گونه‌های بافت

در بسیاری از سکونتگاههای غیر رسمی، ترکیبی از گونه‌های بافت وجود دارد که تفکیک این گونه‌ها به کمک عوامل زیر قابل انجام می‌باشد:

الف) دوره زمانی: این عامل به زمان شکل‌گیری بافت و سابقه پیدایش آن اشاره دارد.

ب) ارزش بافت: بافتهای غیر رسمی فاقد ارزش فرهنگی، تاریخی، اجتماعی و... است.

ج) موقعیت استقرار: بیشتر در قالب سه محور می‌باشد: ۱- استقرار در حاشیه شهر؛ ۲- استقرار در داخل شهر (اراضی ارزان قیمت، نامناسب و...); ۳- خارج از محدوده قانونی شهر.

د) وضعیت حقوقی مالکیت و ثبتی: شامل بافتهای قانونی و بدون سند مالکیت رسمی و در قالب قولنامه و توافق ثبت شده‌اند، خارج از ضوابط رسمی برنامه-ریزی شهری (پروانه ساخت) و بافتهای غیر قانونی حاصل از دخل تصرف در اراضی دولتی- عمومی و خصوصی (مهندسین مشاور نقش جهان پارس، ۱۳۸۵: صص ۱-۹).

۴- جمع بندی و نتیجه‌گیری (مدل تحلیلی تحقیق)

در قسمت نتیجه‌گیری، به نقد شاخصهای موجود برای شناسایی بافتهای ناکارآمد در ایران پرداخته می‌شود. بدین صورت که ابتدا نقاط ضعف این شاخصها و سپس نقاط قوت آنها بررسی می‌شود تا از این

خواهد بود که علاوه بر دو نوع بافت مذکور می‌توان انواع دیگری از بافت‌های شهری را ذکر کرد که شاید با توجه به شناسه‌های تعیین شده برای این بافتها در دسته بافت‌های فرسوده یا سکونتگاه‌های غیر رسمی قرار نگیرند ولی بتوان آنها را ناکارآمد تلقی نمود و آنها را در توسعه درونی مورد استعمال قرار داد.

همچنین، بسیاری از بافت‌های شهری را می‌توان یافت - مانند بافت‌های شهری با هسته روستایی - که برخی از ویژگی‌های ذکر شده در قسمت محدوده‌های اسکان غیررسمی را دارند ولی گذاشتن این نام بر آنها جایز نیست بنابراین بهتر آن است که در دسته‌ای جداگانه مورد بررسی قرار گیرند.

• دیدگاه صرفاً کالبدی در تدوین شاخص‌های شناسایی بافت‌های فرسوده:

در تدوین شاخص‌های شناسایی بافت ناکارآمد همچون سایر زمینه‌های نظام شهرسازی، بررسی هر سه زمینه اجتماعی، اقتصادی و کالبدی به صورت توأم بسیار ضروری می‌نماید؛ چراکه تجربه ثابت کرده که آن دسته از طرحها که نگاه صرفاً کالبدی به بافتها داشته‌اند، در هنگام اجرا از موفقیت زیادی برخوردار نبوده‌اند و میزان تحقق‌پذیری آنها بسیار ناچیز بوده است. متأسفانه در ایران هنوز نگاه طرحها به بافتها فقط کالبدی است. شاید در مطالعات اولیه تمامی طرحها، مطالعات اجتماعی و اقتصادی نیز گنجانده شود ولی در عمل و در زمان تحلیل و ارزیابی راهبرد، مسایل اجتماعی و اقتصادی به حاشیه رفته و تمامی راهبردها را مسایل کالبدی در بر می‌گیرد. ضمن آنکه، در بخش کالبدی نیز شاخص‌های مطرح شده بسیار

طریق بتوان در مرحله بعد شاخص‌های جدیدی تدوین نمود که حتی الامکان فاقد نقصان باشند.

۴-۱- نقاط ضعف شاخص‌های موجود

• در نظر نگرفتن همه انواع بافت‌های ناکارآمد:

همانطور که بیان شد، در ایران بافت ناکارآمد به معنای بافت فرسوده و یا سکونتگاه غیر رسمی به کار می‌رود. اگرچه با توجه به تعریف بافت ناکارآمد، بافت‌های فرسوده و سکونتگاه‌های غیر رسمی نیز در دسته بافت‌های ناکارآمد شهری قرار می‌گیرند ولی تعیین شاخص‌هایی متناسب با شرایط شهرهای کشور در جهت شناسایی بافت‌های ناکارآمد شهری ضروری می‌نماید تا بتوان تمام انواع بافت‌های ناکارآمد - از جمله بافت‌های فرسوده و سکونتگاه‌های غیر رسمی - را در یک دسته قرار داد؛ چراکه در این صورت می‌توان به گستره‌ای از اراضی شهری دست یافت که برای هدف ایجاد توسعه درونی بسیار مناسب می‌باشند.

در حال حاضر شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی کشور در حال تدوین سند راهبردی جدیدی است که همزمان بافت‌های فرسوده و سکونتگاه‌های غیررسمی را تحت پوشش قرار می‌دهد و کمک خواهد کرد تا برنامه‌های منسجم و بزرگ در سطح شهرها با رویکرد نوین که همان مشارکت گسترده و پایدار مردمی است تدوین شود. این امر قدمی مثبت در راستای رسیدن به هدف یکپارچه‌سازی بافت‌های نا-کارآمد محسوب می‌شود ولی باز هم این مسأله مطرح

دهند آیا قیمت زمین و مسکن در یک محدوده آنقدر پایین هست که به عنوان یک شاخص ناکارآمدی در نظر گرفته شود یا خیر.

• ابعاد نامناسب ارایه شده برای شناسایی قطعات ریزدانه توسط شورایعالی شهرسازی و معماری:
ابعاد تعیین شده از سوی شورایعالی شهرسازی و معماری برای قطعات -زیر ۲۰۰ متر- بسیار زیاد است و شاید بهتر باشد با نگاهی دقیق‌تر و کارشناسانه به اصلاح رقم فوق اقدام گردد و یا مکانیزمی ارایه شود که رقم مذکور، برای هر محدوده مطالعاتی نسبت به شرایط محدوده شناخته و تعیین شود.

۴-۲- نقاط قوت شاخصهای موجود

• دیدگاه همه‌جانبه در تدوین شناسه‌های شناخت سکونتگاههای غیررسمی:
در تبیین شناسه‌های شناخت سکونتگاههای غیررسمی همه جوانب در نظر گرفته شده و نگاه صرفاً کالبدی نیست بلکه همه زمینه‌های اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی را نیز در بر می‌گیرد.

۵- پیشنهادها و راهبردها

پس از نقد شاخصهای موجود و با توجه به مشکلات به دست آمده از مرحله تجزیه و تحلیل، در این قسمت پیشنهادهایی در زمینه شاخصهایی جهت شناسایی بافتهای ناکارآمد ارایه می‌گردد. در کشورهای غربی، حداقل تعداد شناسه‌ها برای اینکه

محدود بوده و بسیاری از بافتهای ناکارآمد و حتی بخشی از بافت فرسوده شهرها را پوشش نمی‌دهد.

در مورد بافتهای فرسوده شهری، سه معیار ذکر شده که هر سه مورد کالبدی بوده و به هیچ عنوان عناصر طبیعی و انسانی در آنها دخالت داده نشده‌اند. در صورتی که شایسته است به سبب مالکیت انسانی، مباحث اجتماعی مورد توجه قرار گیرند.

• کلی بودن شناسه‌های شناخت سکونتگاههای غیررسمی:

برخی از شناسه‌های ارایه شده برای شناسایی سکونتگاههای غیررسمی بسیار کلی بوده که به گفته متولیان تهیه دستورالعمل در گام بعدی، شاخصهای خردتر ارایه خواهد شد و در صورت وقوع این عمل، این ایراد برطرف خواهد گردید.

• عدم ارایه میزانی برای سنجش شرایط یک محدوده با شناسه‌های ارایه شده برای شناسایی سکونتگاههای غیررسمی:

در برخی موارد، به علت ابهام موجود در تعاریف و شاخص‌سازی‌ها مفهوم شاخص رعایت نشده و هیچ اندازه و میزانی برای تعیین اینکه آیا این ویژگی در یک بافت وجود دارد یا خیر و یا اینکه وجود یک ویژگی در یک بافت مشخصه غیر رسمی بودن است یا نه ارایه نگردیده است. برای مثال وقتی ذکر می‌شود ارزش نسبی پایین زمین و مسکن، باید مشخص شود قیمت زمین و مسکن با چه نسبتی سنجیده می‌شود و اگر از چه حدی پایینتر بود در این دسته قرار می‌گیرد. این امر کارشناسان را یاری خواهد کرد که تشخیص

موجب کند شدن روند فعالیتهای نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده می‌شود.

- شرایط بهداشتی نامناسب.
- رغبت نداشتن مردم برای خرید و یا اجاره مسکن در برخی محدوده به دلیل عدم حضور نیروی انتظامی در محدوده.
- برخورداری از زیرساختها و خدمات کمتری نسبت به سایر نقاط شهر.
- وجود مسکن ارزان قیمت به سبب عدم وجود زیرساختها، تأسیسات و تجهیزات مناسب شهری.
- نبود امکان نوسازی خودبخودی به دلیل فقر ساکنین و مالکین.
- نبود انگیزه سرمایه‌گذاری در محدوده.
- بالا بودن میزان بیکاری و وضعیت نامطلوب اشتغال و درآمد و در نتیجه کم‌بضاعتی مالی و اقتصادی ساکنان.
- سرمایه‌گذاری نامتعادل در امور عمرانی شهر، مالیات و عوارض شهری.
- ضعف همکاری نهادها و مؤسسات اقتصادی، فرهنگی در توسعه اقتصادی-اجتماعی.
- نبود امنیت باتوجه به گستردگی پدیده فقر شهری و وجود انواع جرائم به خصوص اعتیاد و پخش مواد مخدر.
- پایین بودن کیفیت محیط زندگی.
- بروز درگیری‌های محله‌ای، ناامنی و بزهکاری.
- تفاوت فاحش میزان سرمایه اجتماعی، فرهنگی و اعتماد اجتماعی نسبت به سایر محله‌ها.

بافتی ناکارآمد تشخیص داده شود بر مبنای قوانین کشوری یا ایالتی تعیین می‌شود ولی در کشور ایران به دلیل آنکه تعریف مشخصی از بافت ناکارآمد وجود ندارد، هیچ مصوبه و قانونی برای تعیین شناسه‌هایی برای شناخت اینگونه بافتها وجود ندارد. بنابراین، در راستای رفع این نقصان و دستیابی به میزانی برای سنجش، با توجه به اینکه به طور معمول در هر موردی، ۵۰ درصد آن ملاک عمل قرار می‌گیرد، در این پژوهش نیز این گونه در نظر گرفته شد که اگر بافتی بیش از نیمی از شناسه‌ها را دارا بود، ناکارآمد محسوب می‌شود.

به نظر می‌آید علاوه بر موضوع پایین بودن تراکم نفر در هکتار، نوع کاربری اراضی در محدوده مرکزی شهرهای بزرگ ایران بر خلاف شهرهای بزرگ دنیا، محل تمرکز فعالیت‌ها و مشاغل برتر، سرمایه بر، متراکم و منطبق بر موازین زیست محیطی و متناسب با عملکرد و شأن مرکز شهرهای بزرگ نیست و چنانکه الگوی کاربری‌ها و فعالیتهای نشان می‌دهند حتی عکس این روند طی شده است و فعالیتهای و مشاغل توانمند در حال خروج از این محدوده‌ها هستند که این موارد نیز می‌توانند به عنوان شاخصهای مفیدی مورد استفاده قرار گیرند. از جمله سایر ویژگی‌های بافت‌های فرسوده شهری که در سه شاخص تعیین شده از سوی شورای عالی شهرسازی و معماری مورد توجه قرار نگرفته می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

- خرد بودن و تعدد مالکان منازل واقع در بافت‌های فرسوده و همچنین بنیه مالی ضعیف اکثر ساکنان که

از طرف دیگر، با اضافه نمودن برخی دیگر از شاخصها می‌توان اراضی بیشتری در سطح شهرها را به عنوان بافتهای ناکارآمد شناسایی نمود. در ادامه، شاخصهای تدوین شده در این زمینه ارایه می‌گردند:

۱- جزئیات خیابانی ناقص؛ مانند مسیرهایی که کف‌فرش نشده‌اند و یا آنهایی که فاقد روشنایی می‌باشند یا از حداقل عرض استاندارد نیز برخوردار نیستند.

جدول (۲): مشخصات معابر مورد نیاز شهر

عرض راه (متر)	عرض خط (متر)	حداکثر شیب طولی	حداقل عرض پیاده (متر)	اسمهای مترادف		
۴	-	۱۰	۴	پیاده فرعی	کوچه	پیاده محلی
۶	۲/۵	۱۰	۳/۵	پیاده اصلی	گذر	
۱۲-۱۰	۲/۷۵	۱۰	۱/۵ (در هر)	خیابان فرعی مسکونی یا جمع و پخش کننده محله‌ای	سواره درون محله‌ای	دسترسی محله‌ای
۱۸-۱۵	۳	۸	۲-۱/۵ (در هر)		سوار دور محله‌ای	
۲۰-۱۸	-۳/۲۵ ۲/۷۵	۶	۲-۱/۵ (در هر جهت)	شیرانی فرعی، جمع و پخش کننده اصلی	سواره دور برزن	دسترسی درون شهری
۳۰-۲۴	-۳/۲۵ ۲/۷۵	۶	۲-۱/۶۵ (در هر جهت)	شیران اصلی	سواره دور ناحیه	
۴۵-۳۶	۲/۲۵-۲/۵	۵	۳ متر در هر	خیابان اصلی عبوری، شاهراه	راه عبوری	دسترسی برون شهری
حداقل ۴۵	۲/۲۵-۲/۵	۵	-	تندراه	بزرگراه	
طبق ضوابط	۲/۵-۲/۷۵	۴	-	بزرگراه بین شهری، اتوبان	آزادراه	

(حبیبی و مسایلی، ۱۳۷۸: ۳۶)

این نوع کاربری‌ها برای ساکنین مورد قبول و خوشایند نخواهند بود.

۳- درصد بالای زمینهای بایر یا زمینهای توسعه نیافته که هیچ مالیات و عوارضی به شهر برنمی‌گردانند و اثرات بدی بر بخشهای توسعه یافته همجوار می‌گذارند (حداقل به میزان ۰.۵٪ از کل محدوده توسعه مجدد):

۲- کاربری زمین که از نظر اقتصادی یا اجتماعی مورد قبول و خوشایند نمی‌باشد [بدین معنا که برای مثال کاربری‌هایی مانند بیمارستان، آموزشی و... ارزش زمین را (به لحاظ اقتصادی) کاهش می‌دهند درمقابل کاربری تجاری که ارزش افزوده ایجاد می‌کند و به لحاظ اجتماعی مانند کاربری‌هایی همچون بیمارستان، زندان، انبارها یا به طور کلی کاربری‌های مزاحمی که در بافت مسکونی محلات نفوذ می‌کنند.

۷- نادیده گرفتن پستی و بلندی‌ها، زهکشی‌ها و سایر ویژگی‌های فیزیکی زمین و شرایط اطراف آن در طراحی خیابان‌ها در اراضی توسعه.

۸- ناکافی بودن خیابانها و سایر مسیرها [به طور معمول، در تراکمهای متوسط شهری، حدود فضای مورد استفاده برای راههای سواره و پیاده، ۲۵٪ سطح زمین است (شیعه، ۱۳۸۱: ۱۷۳)].

۹- ناکافی بودن فضاهای باز و خدمات عمومی؛ سرانه‌های پیشنهاد شده برای شهرها از سوی سازمان مسکن و شهرسازی به عنوان متولی امور شهرها به صورت جدول زیر می‌باشد:

۴- وجود بافت فرسوده شناسایی شده توسط سازمان بهسازی و نوسازی [با توجه به سه ویژگی ریزدانی، نفوذناپذیری و ناپایداری مصوب شورایی عالی شهرسازی و معماری].

۵- وجود کاربری‌های خطرناک که زندگی یا اموال مردم را به علت آتش‌سوزی یا سایر دلایل به خطر اندازد [کاربری‌هایی همچون انبار چوب، انبار مخازن نفت و بنزین و...].

۶- ساختمانهایی که به علت تخلفات ساختمانی [مانند تخلف از موارد ذکر شده در پروانه ساختمان]، فرسوده شدن، طراحی معیوب، ساختار فیزیکی [یا سازه‌ای] معیوب یا تسهیلات ناکافی، برای زندگی و کار افراد ایمن نمی‌باشند.

جدول (۳): سرانه کاربری‌های شهری

سرانه (متر مربع)		کاربری
حداقل	حداکثر	
۴۰	۵۰	مسکونی
۳	۵	آموزشی
۰/۷۵	۱/۵	بهداشت و درمان
۵	۷	تأسیسات و تجهیزات
۲	۴	تجاری
۲	۲/۵	ورزشی
۱/۵	۲/۵	اداری و انتظامی
۲	۳/۵	صنعتی
۰/۷۵	۱/۵	مذهبی - فرهنگی
۲۰	۲۵	حمل و نقل و راهها
۷	۱۲	فضای سبز

۱۱- کمبود تسهیلات عمومی مناسب (که به صورت بالقوه برای سلامت، ایمنی و رفاه عمومی مفید و باارزش می‌باشد) در ناحیه که منجر به شرایط راکد

۱۰- وجود املاک، زمین یا سایر نواحی که در معرض آب‌گرفتگی قرار دارند.

خدمات اساسی در دو مقیاس ناحیه و زیر ناحیه و فرانااحیه‌ای مشاهده می‌گردد.

و بی‌حاصل زمین می‌گردد که عبارتند از خدمات و تسهیلات اساسی شامل آموزشی، بهداشتی - درمانی، فرهنگی، ورزشی و فضای سبز (مهندسین مشاور شهر و خانه، ۱۳۸۴: ۲۴) در ادامه، جدول مربوط به سرانه

جدول (۴): سهم سرانه خدمات اساسی در بخش ناحیه‌ای و زیرناحیه‌ای و فرانااحیه‌ای

خدمات اساسی	سرانه (ناحیه و زیر ناحیه)	سرانه (فرانااحیه‌ای (منطقه و شهر))
آموزشی	۲/۲۵	۰/۶۲
سبز	۳/۲	۸/۸۷
ورزشی	۱/۶	۰/۵۴
فرهنگی	۰/۱۳	۱/۲۸
درمانی	۰/۱۸	۱

(مهندسین مشاور شهر و خانه، ۱۳۸۴: ۳۰)

جمعیت بر اثر پایین آمدن نرخ رشد طبیعی جمعیت نباشد، بلکه خانواده‌هایی اقدام به ترک محدوده نموده و خانوارهای دیگری جایگزین نشده‌اند.]

۱۶- وجود تعداد زیادی ساختمانهای متروکه و خالی (حداقل ۱۰٪ از کل محدوده).

۱۷- وجود واحدهای صنعتی مزاحم شهری [در قوانین کاربردی خدمات شهری، واحدهای صنعتی مزاحم اینگونه تعریف شده‌اند: هرگونه فعالیت صنفی یا صنعتی که منجر به ایجاد یک نوع از آلاینده‌گی در محیط شده و با استانداردهای موجود مطابق نباشد (قوانین کاربردی خدمات شهری، ۱۳۸۹: ۱۹)؛ مانند: کارخانه‌ها، کارگاهها، گاراژهای عمومی، تعمیرگاهها، دکانها و همچنین مراکزی که مواد محترقه می‌سازند و

۱۲- ارزش بسیار پایین املاک (بطوریکه قیمت محدوده پروژه کمتر از یک سوم متوسط قیمت میانگین شهر باشد؛

۱۳- وجود قطعات کوچک [بر طبق مصوبه شورایعالی شهرسازی و معماری، قطعات زیر ۲۰۰ مترمربع ریزدانه محسوب می‌شوند (سازمان نوسازی و بهسازی ۱۳۸۵)]. با شکل و اندازه نامناسب و چند مالکیتی که از نظر سودمندی برای توسعه مناسب نمی‌باشند.

۱۴- عدم پرداخت عوارض شهرداری و مالیات در محدوده مطالعاتی به مدت سه سال متوالی.

۱۵- کاهش جمعیت در سالهای اخیر بر اثر شدت زوال محدوده مطالعاتی [به گونه‌ای که این کاهش

- ۲- حبیبی، محسن، و ملیحه مقصودی. (۱۳۸۱). **مرمت شهری**، دانشگاه تهران، مؤسسه انتشارات، تهران.
- ۳- حبیبی، محسن، و صدیقه مسایلی. (۱۳۷۸). **سرانه کاربری‌های شهری**، سازمان ملی زمین و مسکن، دفتر مطالعات زمین و مسکن، تهران.
- ۴- سازمان خدمات شهری شهرداری اصفهان. (۱۳۸۹). **قوانین کاربردی خدمات شهری**.
- ۵- www.isfahan.ir
- ۶- (دسترسی در ۱۳۸۹/۰۵/۱۰)
- ۷- سازمان شهرداری‌ها و دهرداری‌های کشور. (۱۳۸۵). **آشنایی با فعالیت خدمات شهری شهرداری**، وزارت کشور، سازمان شهرداری‌ها و دهرداری‌های کشور، تهران.
- ۸- شفایی، سپیده و مهندسان مشاور شاران. (۱۳۸۴). **راهنمای شناسایی و مداخله در بافت‌های فرسوده**، شرکت ایده پردازان فن و هنر
- ۹- شهرداری اصفهان، سازمان بهسازی و نوسازی. (۱۳۸۴). **نقاط و پهنه‌های نیازمند تهیه طرح‌های نوسازی و بهسازی شهر اصفهان (بافت‌های فرسوده)**، واحد برنامه‌ریزی و سرمایه‌گذاری مهندسی مشاور نقش جهان پارس
- ۱۰- شهرداری اصفهان، سازمان بهسازی و نوسازی. (۱۳۸۵). **محدوده بافت فرسوده اصفهان**، واحد احیای بافت فرسوده

اصطبل و مراکز دامداری و به طور کلی تمام مشاغل و کسبه‌هایی که ایجاد مزاحمت و سرو صدا می‌کنند و یا تولید دود و یا عفونت و یا تجمع حشرات و جانوران نماید (قوانین کاربردی خدمات شهری، ۱۳۸۹: ۳).^۱ و واحدهای صنعتی متروکه.

۱۸- وجود محدوده‌های فاقد خدمات و تسهیلات شهری (تأسیسات و تجهیزات شهری) [خدمات شهری را در ایران می‌توان به چهار گروه عمده تقسیم کرد: ۱) خدمات بهداشت محیط مانند مراکز بهداشتی-درمانی؛ ۲) خدمات رفاهی و تفریحی مانند کتابخانه، زمین ورزشی و فضای سبز؛ ۳) خدمات حفاظتی و ایمنی مانند آتش‌نشانی؛ و ۴) خدمات حمل و نقل عمومی و ترافیک مانند اتوبوس، تاکسی و مترو (سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، ۱۳۸۵). همچنین، تسهیلات شهری عبارتند از: تلفن، برق، آب، گاز و فاضلاب.

۱۹- وسعت آلودگی‌های زیست محیطی در محدوده [بر مبنای دسته‌بندی‌های سازمان محیط زیست].

منابع

- ۱- توپچی ثانی، علی. (۱۳۸۹). **بازآفرینی شهری پایدار**، رهیافت نوین مداخله در بافت‌های فرسوده شهر. محمود محمدی، دانشگاه هنر اصفهان، گروه شهرسازی.

^۱ برای مطالعه ضوابط قرارگیری صنایع در محدوده شهرها یا خارج از آن، رجوع شود به کیوانی، ناصر. ۱۳۸۲. ضوابط و استانداردهای زیست-محیطی. تهران: سازمان حفاظت محیط زیست، معاونت محیط زیست انسانی، دایره سبز.

- 22- <http://www.philaplanning.org/plans/areaplans/areaplans.html>
- 23- Philadelphia City Planning Commission, 2003, Amendments of the Parkside Lancaster Redevelopment Area Plan
- 24- <http://www.philaplanning.org/>
- 25- Philadelphia City Planning Commission-2, 2006, Blight Certification Reports and Redevelopment Area Plans, City of Philadelphia Web Site
- 26- <http://www.philaplanning.org/plans/areaplans/areaplans.html>
- 27- Philadelphia City Planning Commission, 2002, Logan Redevelopment Area Plan
- 28- <http://www.philaplanning.org/>
- 29- Ware, Terrance and Associates, 2007, An Analysis of Existing Conditions Relating to Blight, Town of Estes Park
- 30- <http://www.estesnet.com/Epura/EPURABlightStudyAug07Pgs1-4.pdf>
- ۱۱- شیعه، اسماعیل. (۱۳۸۱). **مقدمه‌ای بر مبانی برنامه‌ریزی شهری**، دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران
- ۱۲- کیوانی، ناصر. (۱۳۸۲). **ضوابط و استانداردهای زیست‌محیطی**، سازمان حفاظت محیط زیست، معاونت محیط زیست انسانی، دایره سبز، تهران
- ۱۳- مهندسین مشاور شهر و خانه. (۱۳۸۴). **مطالعات مرحله دوم طرح بازنگری در طرح تفصیلی مناطق ۷ و ۸**، مهندسین مشاور شهر و خانه، اصفهان
- ۱۴- مهندسین مشاور نقش جهان پارس. (۱۳۷۰). **طرح تفصیلی اصفهان، ضوابط ساختمانی و شهرسازی**، اداره کل مسکن و شهرسازی اصفهان، اصفهان
- ۱۵- مهندسین مشاور نقش جهان پارس. (۱۳۸۵). **دستورالعمل شناسایی سکونتگاههای غیر رسمی**، مهندسین مشاور نقش جهان پارس، اصفهان
- 16- California Health and Safety Code Sections, 2005, Declaration of State Policy, Blighted Areas
- 17- <http://law.justia.com/california/codes/hsc/33030-33039.html>
- 18- Goodman, William, and Eric Freunz, 1968, Principles and Practice of Urban Planning, City name: International City Managers' Association
- 19- Oregon Constitution, 2009, Urban Renewal
- 20- <http://www.leg.state.or.us/ors/457.html>
- 21- Philadelphia City Planning Commission-1, 2006, Amendment to the EastWick Redevelopment Area Plan