

جغرافیا و آمایش شهری - منطقه‌ای، شماره ۲۲، بهار ۱۳۹۶

وصول مقاله: ۱۳۹۵/۴/۲۷

تأیید نهایی: ۱۳۹۵/۱۱/۱۴

صفحات: ۲۲۶ - ۲۰۷

برنامه‌ریزی استراتژیک بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری موردشناسی: محله‌های قیام و کوثر منطقه ۱۲ شهرداری تهران*

دکتر حسین کلانتری خلیل آباد^۱، دکتر احمد پورا احمد^۲، سید رفیع موسوی^۳، مهدی شیرپور^۴

چکیده

بافت‌های فرسوده شهری و به طبع آن محله‌های فرسوده، پدیده‌ای چندوجهی و میان‌بخشی بوده و دارای ابعاد قوی اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی، کالبدی، اجرایی و فنی هستند. این محله‌ها از یکسو دارای ریشه‌های سکونتی بوده و واجد ارزش‌های غنی معماری و شهرسازی می‌باشند و درعین‌حال به دلیل عدم تطابق با زندگی امروزه شهری، با آنها فاصله گرفته و دارای مشکلات گسترده زیرساختی و روبنایی هستند. شهروندان این بافت‌ها جزء محروم‌ترین مردم بوده و در راستای تحقق و توسعه عدالت اجتماعی، از جمله مستحق‌ترین مردم هستند؛ بنابراین، ارزیابی و تحلیل استراتژیک این بافت‌ها در جهت رسیدن به شهر و محله‌ای سالم، از ضروریات محسوب می‌شود. با در نظر گرفتن ماهیت وجودی بافت‌های فرسوده، این پژوهش از نوع کاربردی و روش تحقیق آن توصیفی-تحلیلی و پیمایشی است. برای شناسایی نقاط قوت، ضعف، فرصت و عوامل تهدیدکننده بافت‌های فرسوده محله‌های قیام و کوثر، از تکنیک SWOT استفاده شده است. همچنین برای ارزیابی و تحلیل عوامل داخلی و خارجی از تحلیل راهبردی و تلفیقی، از ماتریس چهارخانه‌ای و نه‌خانه‌ای استفاده شد. نتایج به دست آمده با توجه به جمع نمرات عوامل داخلی و خارجی نشان می‌دهد که بهترین استراتژی برای بهبود بافت فرسوده محله‌های قیام و کوثر، استراتژی رقابتی از نوع استراتژی کاهش، برداشت، واگذاری یا انحلال است؛ اما از آنجاکه بافت فرسوده و شهر دارای پیچیدگی سیستمی زیادی هستند، از تلفیقی از استراتژی‌های محافظه‌کارانه (نگهداری - حمایت دورنی)، استراتژی رقابتی (نگهداری - حمایت بیرونی)، استراتژی کاهش، برداشت، واگذاری یا انحلال، استراتژی‌های رشد و توسعه و استراتژی‌های حفظ، نگهداری و ثبات استفاده شد و در نهایت ۹ استراتژی با اولویت استراتژی SO برای بهبود بافت فرسوده محله‌های قیام و کوثر تدوین شد. کلید واژگان: برنامه‌ریزی استراتژیک، بهسازی، نوسازی، بافت فرسوده، تکنیک SWOT، محله قیام و کوثر.

* این مقاله بخشی از رساله دکتری سید رفیع موسوی با عنوان «تبیین و تحلیل ظرفیت‌های نهادی مؤثر بر بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی منطقه ۱۲ شهرداری تهران)»، به راهنمایی دکتر حسین کلانتری خلیل آباد و مشاور دکتر احمد پورا احمد که با حمایت مرکز مطالعات برنامه ریزی شهر تهران در پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات اجتماعی جهاد دانشگاهی در حال انجام است.

۱- استاد و عضو هیأت علمی گروه مدیریت و برنامه‌ریزی شهری پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات اجتماعی جهاد دانشگاهی

۲- استاد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تهران

۳- دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات اجتماعی جهاد دانشگاهی (نویسنده مسؤل)

۴- دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات اجتماعی جهاد دانشگاهی

h_kalantari@acecr.ac.ir

apoura@ut.ac.ir

ourtah@yahoo.com

m.shiripour@yahoo.com

مقدمه

شهر در گذر زمان چون یک ارگانسیم، مراحل از تولد (پیدایش)، جوانی و میان‌سالی و سپس کهن‌سالی را طی می‌کند. این فرایند سیستماتیک همواره متأثر از مکانیزم‌های متعدد طبیعی و انسانی است. گذر شهر از جوانی و پویایی به پیری، سیمایی را ایجاد می‌کند که از آن با عنوان بافت فرسوده یاد می‌شود. بافت‌های فرسوده، عمدتاً بخش‌هایی از شهر هستند که از چرخه تکاملی حیات آن جدا گشته و به شکل کانون مشکلات و نارسایی‌ها درآمده‌اند (موسوی و همکاران، ۱۳۹۳: ۴۲). اگرچه این بافت در گذشته به مقتضای زمان دارای عملکردهای منطقی و سلسله‌مراتبی بوده؛ ولی امروزه از لحاظ ساختاری و عملکردی دچار کمبودهایی شده و آن‌گونه که باید و شاید نمی‌تواند جوابگوی نیاز ساکنان خود باشد. زندگی در چنین مکان‌هایی با افسردگی، اغتشاش، هرج و مرج و فقدان مشارکت اجتماعی همراه است و در یک کلام، زندگی سالم شهری جریان ندارد؛ بر این اساس یکی از ضرورت‌های مهم شهر و شهرنشینی عصر حاضر، بهسازی و نوسازی این بافت‌های شهری است (حناچی، ۱۳۷۶: ۵۱۰). وسعت بالای بافت‌های فرسوده با معضلات فراوان و نبود استراتژی‌های روشن در خصوص برنامه‌ریزی و مدیریت طرح و اجرا در نوسازی این‌گونه بافت‌ها، سبب شده است تا زمینه‌های تحقق قوانین و مصوبات (هرچند اندک) موجود نیز فراهم نشود و بافت‌های فرسوده شهری با روندی افزایشی به یکی از مهم‌ترین چالش‌های شهرها تبدیل شوند. قسمت عمده این فضاها، با گذشت زمان بالندگی خود را از دست داده و دستخوش فرسودگی شده‌اند؛ این فرایند شهرها را از درون می‌پوساند. در چنین شرایطی لازم است با استفاده از سیاست‌های مناسب به احیای این بافت‌ها پرداخته شود. لازمه این امر تحلیل ابعاد اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، زیست‌محیطی، کالبدی و غیره است. موضوع نوسازی و بهسازی مراکز قدیمی شهرها در یکی دو دهه اخیر مورد توجه برنامه‌ریزان و مدیران شهری قرار گرفته و کم‌وبیش اقدام‌هایی هم در این

زمینه انجام شده است؛ ولی می‌توان ادعا کرد که خارج از روح سودجویانه که در اکثر طرح‌های بهسازی و نوسازی شهری حاکم بوده، بیشتر آنها به سرانجامی نرسیده و با مشکلات زیاد و توقف‌های طولانی روبه‌رو بوده‌اند. بررسی روش‌ها و سیاست‌های مختلف طرح‌های بازآفرینی بافت‌های آسیب‌دیده کشور، نشان می‌دهد که با وجود تلاش‌های انجام‌شده، مشارکت شهروندان و سازمان‌های مردم‌نهاد در فرایند برنامه‌ریزی، طراحی و اجرا، به‌درستی تبیین نشده است (کلانتری خلیل‌آباد و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۱۸). در حال حاضر، نمونه‌هایی از کارهای نوسازی و بهسازی در بافت‌های شهری با حجم کار بسیار زیاد و چشم‌گیر، انجام شده است؛ اما به نظر می‌رسد، از آنجا که «مردم» در تهیه، اجرا و نظارت بر این طرح‌ها نقش جدی نداشته‌اند، طرح‌های مذکور از اهداف خود بازمانده و بهسازی قابل‌قبول و کارآمدی انجام نگردیده است. آنچه بیشتر در این‌گونه برنامه‌ها اتفاق افتاده را می‌توان به چند مفهوم «مداخله»، «تملک»، «تخریب» و «تسطیح» خلاصه کرد (موسوی و همکاران، ۱۳۹۳: ۲۲)؛ بنابراین با توجه به موارد بالا، شناخت بافت‌های فرسوده و قدیم شهری از دیدگاه برنامه‌ریزی راهبردی از ضروریات محسوب می‌شود و با تحلیل راهبردی می‌توان بهترین استراتژی را برای بهبود وضعیت موجود و میل به سوی جامعه، شهر و محله سالم تدوین کرد. محله‌های قیام و کوثر در بخش جنوبی منطقه ۱۲ شهرداری تهران واقع شده‌اند. مساحت بافت فرسوده در این دو محله، حدود ۶۳ هکتار است؛ به عبارت دیگر، حدود ۱۰٫۶ درصد از کل مساحت بافت فرسوده منطقه ۱۲ در محله‌های قیام و کوثر قرار دارد. همچنین، حدود ۵۶٫۷ درصد از پلاک‌های مسکونی این محله‌ها در محدوده بافت فرسوده قرار دارند. این امر نیازمند توجه جدی مسئولان امر است؛ بنابراین، هدف از انجام این پژوهش ارزیابی محیط بیرونی و درونی بافت فرسوده محله‌های قیام و کوثر و تدوین راهبردهای مطلوب برنامه بهسازی و نوسازی در محله‌های مذکور

کمک می‌کند (سخایی و مهندسان مشاور شاران، ۱۳۸۵: ۱۰). به عبارتی، «بهسازی» مجموعه اقداماتی است که با اندکی تغییرات در فعالیت، موجبات افزایش عمر اثر را فراهم می‌کند (شهیدی، ۱۳۸۷: ۱۵). فرسودگی یا ناکارآمدی بافت‌های فرسوده، ناشی از عوامل مختلفی نظیر کالبد سست و فرسوده، کاربری‌های نامتناسب با کالبد، کاربری مزاحم و ... است. برخی از این عوارض منفی با حداقل مداخله در بافت شهری رفع می‌شوند. این عمل در بهسازی بافت‌های فرسوده شهری، منشأ نتایج مفیدی است. بهسازی شهری را به معنای بهترسازی، نیکوتر ساختن و خوب‌تر پرداختن به چیزی که موضوع کار قرار گرفته است، در نظر گرفت (فلامکی، ۱۳۸۷: ۷۶۰). بهسازی شامل مجموعه اقداماتی است که به منظور بهبود کالبد که در نتیجه فرسایش فعالیت تحقق یافته است، در کوتاه‌مدت صورت می‌پذیرد. در واقع بهسازی زمانی صورت می‌گیرد که فرسودگی نسبی فضا از لحاظ عملکردی حاد شده باشد. در هر یک از اقدامات مربوط به بهسازی، مداخله چشمگیری در کالبد صورت نمی‌گیرد؛ زیرا کالبد شرایطی مناسبی دارد و تنها با جایگزینی عملکردی مناسب فعالیت، از فرسایش فضای شهری جلوگیری می‌شود (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۶: ۴۴). در این نوع، مداخله اصل بر وفاداری به گذشته و حفظ آثار هویت‌بخش در آن‌هاست (شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۸۳: ۴۴). بهسازی در توسعه شهری فرایندی برای بهبود کیفیت نواحی فرسوده و تخریب‌شده شهری از طریق یکی یا بیشتر این اقدامات است: بازسازی جزئی، تعمیر، تجدید الگو، محافظت، تدارک تسهیلات آموزشی - بهداشتی و تفریحی یا افزایش خدمات و تجهیزات (kulshrestha, 2006: 177).

نوسازی شهری: برخلاف بهسازی در نوسازی بافت فرسوده، شدت و عمق مداخله بیشتر است و اقدامات وسیع‌تری برای بازگرداندن یا بهبود شرایط زیست مطلوب انجام می‌شود. نوسازی، نو ساختن چیزی (که است) و نه ساختن چیزی نو است. نوسازی، نه به

است. متعاقب هدف مذکور، سؤال‌های پژوهش به شرح زیر است:

الف) موانع اصلی پیش روی نوسازی و بهسازی بافت فرسوده در محله قیام و کوثر کدام‌اند؟
ب) از جمله راهکارها و راهبردهای اساسی در جهت نوسازی و بهسازی در بافت فرسوده محله قیام و کوثر کدام‌اند؟

مبانی نظری

بافت فرسوده: بافتی است که به پایان دوران بهره‌وری کالبدی و فعالیتی خود در فضا رسیده است و بین مفهوم آن با مفاهیم بافت قدیمی، بافت تاریخی یا بافت ارزشمند و ... تفاوت وجود دارد. بافت‌های فرسوده، محدوده آسیب‌پذیر شهر است که در برابر مخاطرات طبیعی به ویژه زلزله نیازمند برنامه‌ریزی و مداخله هماهنگ برای سامان‌یابی است. همچنین به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات، خدمات و زیرساخت‌های شهری آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی و اقتصادی نازلی برخوردار است (امینی، ۱۳۸۸: ۵). طبق شاخص‌های مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری، شاخص‌های بافت‌های فرسوده عبارت است از: ناپایداری، نفوذناپذیری و ریزدانگی. براساس این معیارها، معیار شناسایی بافت‌های فرسوده، بلوک‌های شهری است. هر بلوک شهری که ۵۰٪ قطعات آن مشمول هر یک از معیارهای فوق باشد، فرسوده است. روش‌های مختلفی برای مداخله در بافت‌های فرسوده شهری تجربه شده و بسیاری از آنها نیز در ایران به اجرا درآمده است. در ادامه به سه رویکرد اصلی مداخله در بافت‌های فرسوده اشاره می‌شود.

بهسازی شهری: بهبود بخشیدن به وضعیت بافت و عناصر درونی آن است و مجموعه اقداماتی را شامل می‌شود که در زمینه کالبدی هم‌نواخت با الگوی اولیه به حفاظت و نگهداری از بافت و عناصر آن می‌پردازد و در زمینه غیرکالبدی، به رونق بخشی حیات درونی آن

مطالعه، از تکنیک SWOT استفاده شده است. ابزار تحلیلی SWOT، یکی از روش‌های اساسی در جهت ایجاد نظم و مناسبات ویژه بین مسائل راهبردی است که در رویکرد راهبردی، بهترین تکنیک برای تحلیل و هدایت محیط محسوب می‌شود (Dyson, 2004:631). این روش یک ابزار عمومی، هم برای تحلیل محیط درونی (نقاط قوت و ضعف) و هم تحلیل محیط بیرونی (فرصت‌ها و تهدیدها) است و رویکردی سیستماتیک به مسأله است که در موقعیت‌های تصمیم‌گیری کمک می‌کند (McDoland, 1993:143, Wheelen & Hunger, 1995:58). مهم‌ترین عوامل محیط درونی و بیرونی که می‌توانند بر آینده یک فعالیت تأثیر داشته باشند، به‌عنوان عوامل استراتژیک مطرح‌اند که در تحلیل SWOT، به‌صورت خلاصه و جمع‌بندی شده لیست می‌شوند (Kajanus, 2001:185).

در این پژوهش ابتدا به بررسی وضع موجود محله (شرایط موجود) و مشکلات و مسائل آن از ابعاد مختلف پرداخته شده است. این مسائل و عوامل از طریق مطالعه اسناد بالادست و پایین‌دست و همچنین از طریق جلسه هم‌اندیشی با کارشناسان دفتر خدمات نوسازی قیام و کوثر، دفتر خدمات الکترونیک شهر مستقر در محله و هیئت‌امنای مساجد در محله‌های قیام و کوثر به‌دست آمده است و به کمک اطلاعات گردآوری شده، به بررسی نقاط قوت و ضعف بافت‌های فرسوده محله‌های مورد مطالعه اقدام شده است. در تحلیل اطلاعات از مدل راهبردی SWOT بهره‌گیری شده است و با استفاده از تکنیک دلفی (برای وزن‌دهی به متغیرها) به جمع‌آوری اطلاعات و نکته‌نظرات گروه‌های مختلف به‌منظور شناسایی دقیق معضلات و برنامه‌ریزی بهتر برای محدوده مطالعاتی پرداخته شده است. از ۲۵ نفر از کارشناسان و متخصصان مرتبط و ۳۰ نفر از هیئت‌امنا و مسئولان محله کوثر و قیام مصاحبه به‌عمل آمده است و در ادامه با توجه به دیدگاه‌های کارشناسی و نظرات متخصصان، به وزن‌دهی تک‌تک عوامل پرداخته شده است. در این مرحله تعداد ۱۰۵ عامل به‌عنوان عوامل داخلی و

معنای ساختن چیزی نو؛ اما به معنای شکلی نو دادن به چیزی که است، ریشه در گذشته دارد و با الزام در اعلان کهنه بودنش، نیاز به آن دارد که به‌روز یا به‌نگام شود، به همراه زمانه پذیرای نو شود. تمام دگرگونی‌هایی که در بستر محیط جاری و موضوعشان چرخه‌های زندگی است، پدیده‌هایی حاکی از نوسازی دانسته می‌شوند (فلامکی، ۱۳۸۷: ۷۶۳). نوسازی با تغییرات برنامه‌ریزی شده در کالبد، علاوه بر طولانی کردن عمر اثر، به احیای آن نیز مدد می‌رساند. در نوسازی بر فعالیت‌های دائمی فضا تأکید می‌شود. با ایجاد تغییراتی در کالبد، آن را (متناسب با شرایط) معاصر می‌کند و به ایجاد فضای شهری مناسب منجر می‌شود (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۶: ۴۴). در این نوع مداخله، حد وفاداری به گذشته از انعطاف‌پذیری بیشتری برخوردار است و برحسب مورد از مداخله اندک تغییر را می‌تواند شامل گردد. فعالیت نوسازی با هدف افزایش کارایی و بهره‌وری، بازگرداندن حیات شهری به بافت است و از طریق نو کردن^۱، توان بخشی^۲، تجدید حیات^۳، انطباق^۴ و دگرگونی^۵ صورت می‌پذیرد (اساسنامه شرکت عمران و بهسازی شهری: ۱۳۸۳). نوسازی اقداماتی را شامل می‌شود که در عین حفاظت بنا، مجموعه و یا فضای شهری کهن، سازمان فضایی مربوط را نیز معاصرسازی کند و امکان بازدهی بهینه آن را فراهم آورد؛ به‌عبارت‌دیگر، نوسازی به معنی تجدید بنای ساختمان‌ها، عمل یا فرایند از میان بردن نشانه‌های خرابی، فرسودگی، ویرانی‌ها، با مفهوم دوباره‌سازی و تجدید بنای نو مترادف است (توسلی، ۱۳۷۹: ۸۵).

روش تحقیق

با در نظر گرفتن ماهیت وجود تحقیق، این پژوهش از نوع کاربردی و روش آن توصیفی-تحلیلی و پیمایشی است. برای شناخت بافت فرسوده محله‌های مورد

1. Renewal
2. Rehabilitation
3. Revitalization.
4. Adaptation
5. Conversion

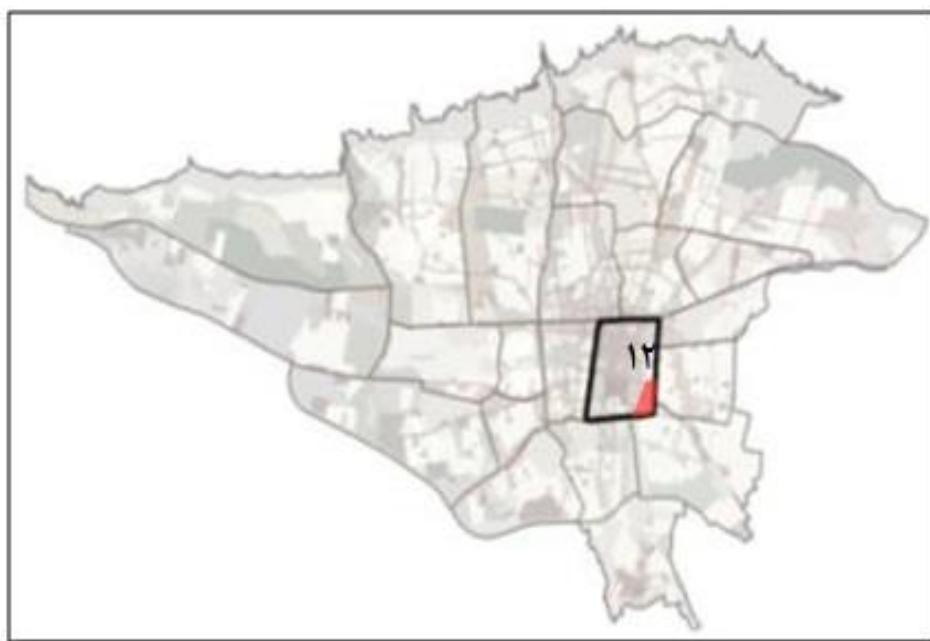
معرفی منطقه مورد مطالعه

تقسیم‌بندی محله‌های موجود منطقه

منطقه ۱۲ بر پایه تقسیم‌بندی محله‌های تهران در سال ۱۳۸۷ از ۱۳ محله در قالب ۶ ناحیه تشکیل شده است و ۷۱۶۰۰۰ مترمربع (۷,۱۶ کیلومتر مربع) مساحت را دربر می‌گیرد. این منطقه طبق آمار سرشماری سال ۱۳۸۵، حدود ۲۴۹۳۰۶ نفر جمعیت دارد (باستانی‌راد، ۱۳۸۹: ۷-۸). منطقه ۱۲ از شمال به مناطق ۶ و ۷ (خیابان انقلاب)، از شرق به مناطق ۱۳ و ۱۴ (خیابان ۱۷ شهریور)، از جنوب به مناطق ۱۵ و ۱۶ (خیابان شوش) و از غرب به منطقه ۱۱ (خیابان حافظ و وحدت اسلامی) محدود می‌شود. مساحت سطح مسکونی منطقه ۱۲، ۶۸۶,۹ هکتار است (مهندسان مشاور توسعه بوم‌سازگان پایدار، ۱۳۸۴: ۴۷). محدوده موردنظر این پژوهش در ناحیه پنج شهرداری منطقه ۱۲ واقع شده است. حدود آن از شمال به بلوار محلاتی، از شرق به خیابان ۱۷ شهریور، از جنوب به خیابان شوش و از غرب به خیابان ری منتهی می‌شود (نقشه شماره ۱). جمعیت ناحیه ۵ در سال ۱۳۸۵، ۴۶۱۴۶ هزار نفر بوده است که حدود ۲۰ درصد جمعیت منطقه را شامل می‌شود. ناحیه ۵ شهرداری خود به سه محله آبشار، قیام (آب منگل)، کوثر (خراسان) تقسیم می‌شود.

خارجی مؤثر بر بافت فرسوده محله‌های قیام و کوثر دسته‌بندی شده است، سپس در جلسه هم‌اندیشی دوم با طرح پرسش‌هایی، نقاط قوت و ضعف، تهدیدها و قابلیت‌های محله‌های قیام و کوثر مورد بررسی قرار گرفته و توسط کارشناسان دفتر خدمات نوسازی قیام و کوثر و همچنین کارکنان دفتر خدمات الکترونیک شهر اولویت‌بندی شده و به هرکدام از عامل‌ها بر طبق اولویت و اهمیت اثرگذاری آن روی بافت فرسوده، نمره‌ای اختصاص یافت. در مرحله سوم، برای تجزیه و تحلیل هم‌زمان عوامل داخلی و خارجی از ابزاری به نام ماتریس داخلی و خارجی استفاده شد. در این مرحله، با جمع‌بندی نمرات اختصاص یافته به عامل‌ها، جایگاه محله قیام و کوثر در ماتریس نه‌خانه‌ای ارزیابی عوامل داخلی و خارجی مشخص شده است؛ سپس، با مقایسه و ارزیابی دوبه‌دو عامل‌هایی که بیشترین نمره را کسب نموده‌اند، بهترین راهبردها برای بهبود بافت فرسوده محله‌های قیام و کوثر در راستای رسیدن به محله و شهر سالم و کیفیت مطلوب زندگی تدوین شد.

و درنهایت با تنظیم عوامل داخلی و خارجی در ماتریس سؤال راهبردها و اولویت‌های احیای بافت فرسوده، محله‌های مورد مطالعه مشخص و تعیین شد.



شکل ۱. موقعیت منطقه ۱۲ شهر تهران و محدوده مورد پژوهش

منبع: (دفتر خدمات نوسازی قیام و کوثر، ۱۳۹۳)

نگاهی اجمالی بر محله قیام و کوثر ناحیه ۵ منطقه ۱۲ محله‌های قیام و کوثر در محدوده شهرداری منطقه ۱۲ شهر تهران قرار دارند. قدمت این محله‌ها به دوران قاجار برمی‌گردد. این محدوده حدود ۱۵۱ هکتار مساحت دارد و از شمال به بلوار شهید محلاتی، از جنوب به خیابان شوش، از شرق به خیابان ۱۷ شهریور و از غرب به خیابان ری محدود می‌شود.

جدول ۱. جمعیت منطقه و محله‌های مورد پژوهش

عنوان	جمعیت	خانوار	تراکم جمعیت
منطقه ۱۲	۲۴۹۳۰۶	۷۲۳۳۸	۱۴,۷
محله قیام	۱۶۲۶۸	۴۷۸۴	۲۳,۵
محله کوثر	۲۲۷۲۶	۶۵۶۸	۲۷,۷

منبع: (باستانی‌راد، ۱۳۸۹)



شکل ۲. محدوده محله‌های قیام و کوثر
منبع: (دفتر خدمات نوسازی قیام و کوثر، ۱۳۹۳)

اخیر بی‌ثباتی قیمت مصالح ساختمانی، تا حدودی بر روند روبه‌رشد ساخت‌وساز در محله تأثیر منفی گذاشته است؛ اما به‌طور کلی با اعمال نوسازی، نرخ هر مترمربع آپارتمان بین دو و نیم تا سه میلیون تومان و نرخ هر مترمربع بافت فرسوده کلنگی که بیشتر زمین آن ملاک قرار می‌گیرد، بین ۴ تا ۵ میلیون تومان می‌باشد که بستگی به مکان قرارگیری ملک، عرض معبر دسترسی به آن و شاخص‌های دیگر دارد. هزینه ساخت‌وساز هر مترمربع در سطح محل بین ۷۰۰ تا ۸۰۰ هزار تومان است. به‌طور کلی، متوسط طبقات در محله‌های قیام و کوثر ۴ طبقه و در بعضی مناطق ۵ طبقه است. متوسط تراژ هر واحد مسکونی ۷۰ تا ۷۵ متر است (دفتر خدمات الکترونیکی شهر، کد ۱۲۰۴).

محله‌های قیام و کوثر حدود ۳۸۹۹۴ نفر جمعیت دارند. به‌طور متوسط در سطح محله قیام و کوثر در هر ۱۰۰۰ مترمربع حدود ۲۵,۶ نفر ساکن هستند. از این مساحت، ۶۹ هکتار به محله قیام و ۸۲ هکتار به محله کوثر اختصاص دارد. از کل جمعیت، ۱۶۲۶۸ نفر در محله قیام ساکن هستند (درویش، ۱۳۸۹: ۸).

روند نوسازی محله قیام و کوثر

ساخت‌وساز در محله قیام و کوثر با مشاهده میدانی محقق و همچنین بنا بر اظهارات مسئولان دفاتر الکترونیک شهر مستقر در محله، روند مطلوبی را نشان می‌دهد. در چند سال آینده، شاهد محله‌ای نوساز در این منطقه از شهر تهران خواهیم بود؛ اما در چند ماه

جدول ۴. اطلاعات تطبیقی بافت فرسوده محله قیام و کوثر نسبت به ناحیه و منطقه

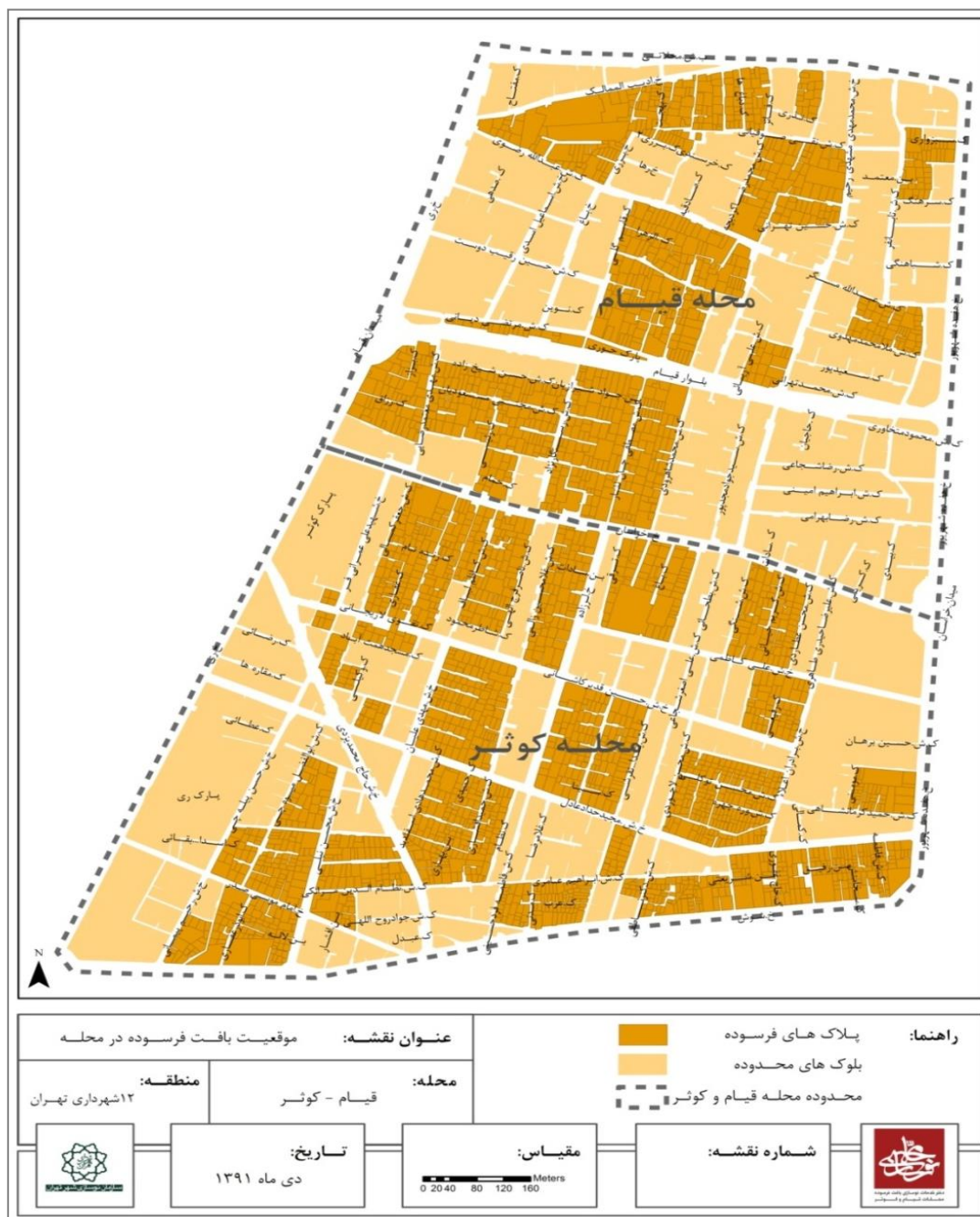
آمار اطلاعات محله قیام و کوثر نسبت به منطقه	منطقه ۱۲	ناحیه ۵	محله قیام و کوثر
مساحت به هکتار	۱۶۰۱	۲۲۸	۱۵۱
مساحت بافت فرسوده	۵۹۴	۸۷	۶۳
تعداد بلوک	۱۴۱۹	۳۰۳	۱۹۳
تعداد بلوک فرسوده	۵۷۵	۱۱۰	۷۹
تعداد پلاک	۴۶۶۴۱	۸۴۹۲	۶۱۷۰
تعداد پلاک واقع در بلوک‌های فرسوده	۲۶۲۱۹	۳۸۹۰	۲۸۶۹
تعداد پلاک مسکونی	۲۷۱۵۲	۶۸۶۸	۴۴۶۰
تعداد پلاک مسکونی در بافت فرسوده	۲۰۴۴۳	۳۶۰۰	۲۵۲۸

منبع: (دفتر خدمات نوسازی قیام و کوثر، ۱۳۹۳)

جدول ۵. روند نوسازی در محله‌های قیام و کوثر

تعداد و درصد	شرح
تعداد کل پلاک‌های محدوده بافت فرسوده	۵۶۳۶ پلاک
تعداد پلاک‌های فرسوده مصوب در محدوده	۲۸۱۴ پلاک
نسبت پلاک‌های فرسوده مصوب به کل پلاک‌ها	۵۰ درصد
تعداد پلاک‌های فرسوده موجود در محدوده	۱۱۰۰ پلاک
نسبت پلاک‌های فرسوده موجود به فرسوده مصوب	۳۹ درصد
تعداد پلاک‌های نوسازی شده در محدوده	۱۷۱۴ پلاک
نسبت پلاک‌های نوسازی شده به فرسوده مصوب	۶۰ درصد
تعداد کل پلاک‌های قابل تجمیع	۸۲۷ پلاک
نسبت پلاک‌های قابل تجمیع به کل پلاک‌های فرسوده موجود در محدوده	۷۵ درصد
تعداد پلاک‌های غیرقابل تجمیع	۲۷۳ پلاک
نسبت پلاک‌های غیرقابل تجمیع به کل پلاک‌های فرسوده موجود در محدوده	۲۴٫۸ درصد

منبع: (دفتر خدمات نوسازی قیام و کوثر، ۱۳۹۳)



شکل ۳. نقشه پلاک‌های فرسوده محله‌های قیام و کوثر
 منبع: (دفتر خدمات نوسازی قیام و کوثر، ۱۳۹۳)

تحلیل راهبردی بافت فرسوده محله‌های قیام و کوثر

تحلیل راهبردی بافت فرسوده محله‌های قیام و کوثر و تعیین استراتژی‌های اصلی آن، از شناسایی نقاط قوت و ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهای بافت فرسوده محله‌های قیام و کوثر و وزن‌دهی آن‌ها به‌دست می‌آید. این اطلاعات از مطالعه طرح‌های فرادست، اطلاعات مربوط به محله‌ها، استفاده از نظرات مسئولان و کارکنان دفتر

خدمات نوسازی قیام و کوثر، دفتر خدمات الکترونیک شهر با برگزاری دو کارگاه هم‌اندیشی در دفتر خدمات نوسازی و پرسش‌نامه بازحاصل‌شده است. نتیجه این اطلاعات و وزن نسبی عوامل داخلی و خارجی مؤثر بر محله‌ها در جدول‌های ذیل ذکر شده است.

سرمایه‌گذاری مردمی و مشارکتی با توجه به نوسازی‌های انجام شده، بالا بودن بازده سرمایه‌گذاری در محله و هدایت نشدن ترافیک عبوری به داخل بافت منسجم محله، جزء مهم‌ترین عوامل قوت محله‌های قیام و کوثر محسوب می‌شوند که بالاترین وزن را به‌دست آورده‌اند.

مهم‌ترین نقاط قوت بافت فرسوده محلات قیام و کوثر

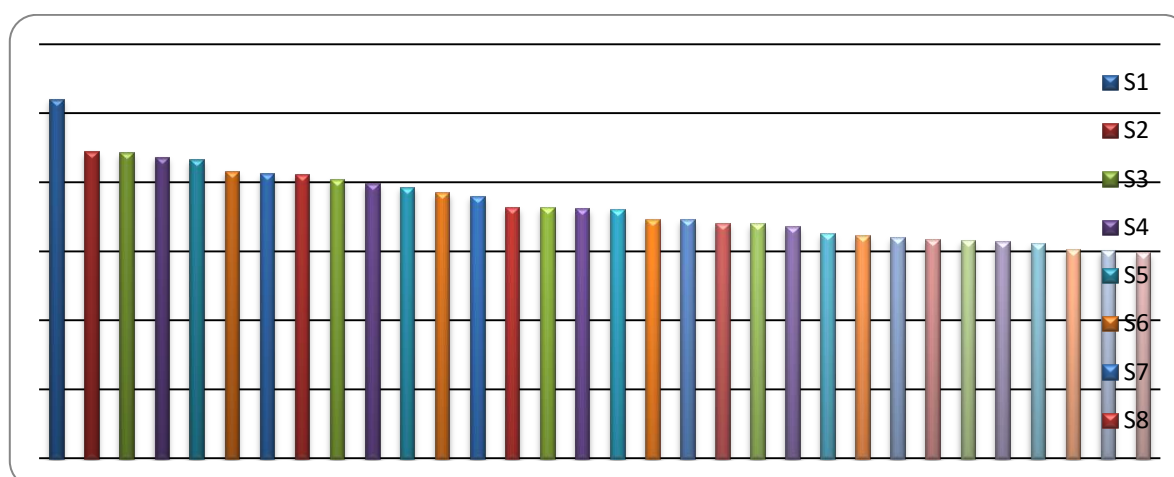
همان‌طور که جدول ۷ نشان می‌دهد، نقاط قوت بافت فرسوده محله‌های قیام و کوثر را می‌توان به سه دسته کلی تقسیم کرد. نقاط قوت خیلی مهم (S_{10} تا S_{11})، نقاط قوت بااهمیت متوسط (S_{11} تا S_{20}) و نقاط قوت بااهمیت کم (S_{20} تا S_{32}). وجود ظرفیت‌های

جدول ۷. نقاط قوت بافت فرسوده محله‌های قیام و کوثر از ابعاد مختلف

رتبه نهایی عامل	ابعاد	شرح عامل	کد عامل	میانگین وزن نسبی عامل
۱	شبکه دسترسی و حمل‌ونقل	هدایت نشدن ترافیک عبوری به داخل بافت منسجم محل	S_{10}	۰.۰۴۴۳
۲		دسترسی مناسب به خطوط مترو و اتوبوس‌های درون‌شهری	S_{10}	۰.۰۴۳۷
۳		دسترسی مناسب به محله‌های هم‌جوار از طریق اتوبوس‌های شهری	S_{11}	۰.۰۳۹۳
۴		چشمگیر بودن محله از لحاظ تولید و جذب سفرهای روزانه در منطقه ۱۲	S_{11}	۰.۰۳۸۵
۵		دسترسی‌پذیر بودن کلیه مقصدها در مرکز شهر برای همگان (از سالمند تا کودک)	S_{11}	۰.۰۳۸
۶		نزدیکی به بازار بزرگ تهران و شریان‌های اصلی شهر	S_{10}	۰.۰۴۱۳
۷		استفاده از حلقه‌های یک‌طرفه داخلی حرکت به‌منظور دسترسی درون‌منطقه‌ای و محدودیت تردد عبوری	S_{11}	۰.۰۳۲۶
۸	بعد اقتصادی و نهادی	دارا بودن نقش فراشهری بیش از ۵۰ درصد کارکردهای تجاری، اداری، کارگاهی و انبار	S_{10}	۰.۰۴۱۶
۹		روند روبه‌رشد سرمایه‌گذاری در بافت‌های فرسوده محله قیام و کوثر	S_{11}	۰.۰۳۶۴
۱۰		استقرار بازار لاستیک‌فروشان و چینی‌فروشان در محله	S_{11}	۰.۰۳۶۳
۱۱		امکان استفاده از سرمایه مالی در محله در طرح‌های مشارکتی یا سرمایه‌گذاری مستقیم	S_{11}	۰.۰۳۶۱
۱۲		وجود بازار موتورسیکلت در امتداد خیابان ۱۷ شهرویر و خراسان	S_{11}	۰.۰۳۴۷
۱۳		میدان خراسان در محله و پویایی اقتصادی آن	S_{11}	۰.۰۳۴۱
۱۴		وجود تبحر، توانمندی و امکانات تولید خانگی به‌منظور بسترسازی بازارچه خوداشتغالی و بازار روز	S_{11}	۰.۰۳۳۶
۱۵	بالا بودن بازده سرمایه‌گذاری در محله	S_{10}	۰.۰۴۴۵	
۱۶	فراهم بودن بسترهای مشارکت برای نوسازی، در محله با محوریت مساجد و اتکا به نهادهای مدیریت محلی که زمینه‌ساز مشارکت فعال می‌شوند.	S_{11}	۰.۰۳۲	
۱۷	بعد کالبدی- محیطی	همجواری با ابنیه تاریخی شهر تهران و فرصت جذب گردشگر به محله	S_{11}	۰.۰۳۱۷
۱۸		قرار گرفتن در مرکز شهر تهران و ایجاد جاذبه برای مسافران درون‌شهری	S_{11}	۰.۰۳۱۶
۱۹		وجود املاک کلنگی و گاراژهای قدیمی که امکان تعریف و اجرای پروژه‌ها در جهت رفع نیازهای محله را تأمین می‌کند.	S_{10}	۰.۰۴۰۵
۲۰		محسوب شدن محله به‌عنوان یکی از شریان‌های رابط در محورهای تجاری و فعالیتی اطراف بازار	S_{11}	۰.۰۳۶۲
۲۱		امکان استفاده از ظرفیت و هویت تاریخی- قدیمی بافت در طرح‌های فرهنگی و گردشگری	S_{11}	۰.۰۳۴
۲۲		وجود پارک بزرگ کوثر	S_{11}	۰.۰۲۹۸

۰۰۰۳۱۴	S _{□□}	هویت تاریخی محله (از زمان ناصرالدین شاه قاجار این محدوده‌ها شکل گرفته‌اند)		۲۳
۰۰۰۳۲۳	S _{□□}	- ایجاد مراکز خرید و پاساژهای تجاری در محدوده که سیما و منظر شهری محدوده را تقویت کرده است.		۲۴
۰۰۰۴۳۳	S _□	سرمایه اجتماعی بالا (اعتماد و مشارکت مدنی و حمایت اجتماعی)	بُعد اجتماعی و فرهنگی	۲۵
۰۰۰۵۲۱	S _□	وجود ظرفیت‌های سرمایه‌گذاری مردمی و مشارکتی با توجه به نوسازی‌های انجام شده		۲۶
۰۰۰۳۹۸	S _{□□}	هویت مذهبی محله (به‌علت قشربندی اجتماعی این محله‌ها به دارالمؤمنین معروف است) همچنین وجود دفاتر مراجع تقلید در محله‌های قیام و کوثر		۲۷
۰۰۰۴۱۱	S _□	جوانی جمعیت و وجود بانوان فعال در سطح محله‌های قیام و کوثر		۲۸
۰۰۰۳۱۱	S _{□□}	تجانس اجتماعی و فرهنگی بالا و منزلت فرهنگی بالا به‌علت وجود افراد بانفوذ		۲۹
۰۰۰۳۰۳	S _{□□}	تعداد زیاد باسوادان محله‌ها		۳۰
۰۰۰۳۰۱	S _{□□}	گرایش مردم به نوسازی		۳۱
۰۰۰۳۴۶	S _{□□}	نقش فراشهری کارکردهای فرهنگی و مذهبی و پذیرایی		۳۲
۱۰۱۷۶۹	-	جمع		۳۳

منبع: (یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۳)



شکل ۵. نمودار طبقه‌بندی نقاط قوت بافت فرسوده محله‌های قیام و کوثر

منبع: (یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۳)

بر ضعف‌ها شناسایی و تا حد امکان نقاط ضعف از بین برده شود؛ چرا که برنامه‌ریزی راهبردی، تک‌بعدی نبوده و تنها بر عامل قوت تکیه نمی‌کند؛ بلکه چهار عامل نقاط قوت، ضعف، فرصت، و تهدید را باهم در نظر می‌گیرد (مؤسسه پژوهشی مهندسی راهبرد دانش پویا، ۱۳۹۱: ۱۹۸).

مهم‌ترین نقاط ضعف بافت فرسوده محله‌های قیام و کوثر

در تحلیل عوامل داخلی و خارجی در هنگام اولویت‌بندی نقاط ضعف، باید برعکس نقاط قوت عمل کرد؛ یعنی عواملی که کمترین وزن نسبی را به‌دست آورده‌اند، دارای بیشترین اهمیت خواهند بود. در این حالت روی آنها تمرکز بیشتری می‌شود تا راه‌های غلبه

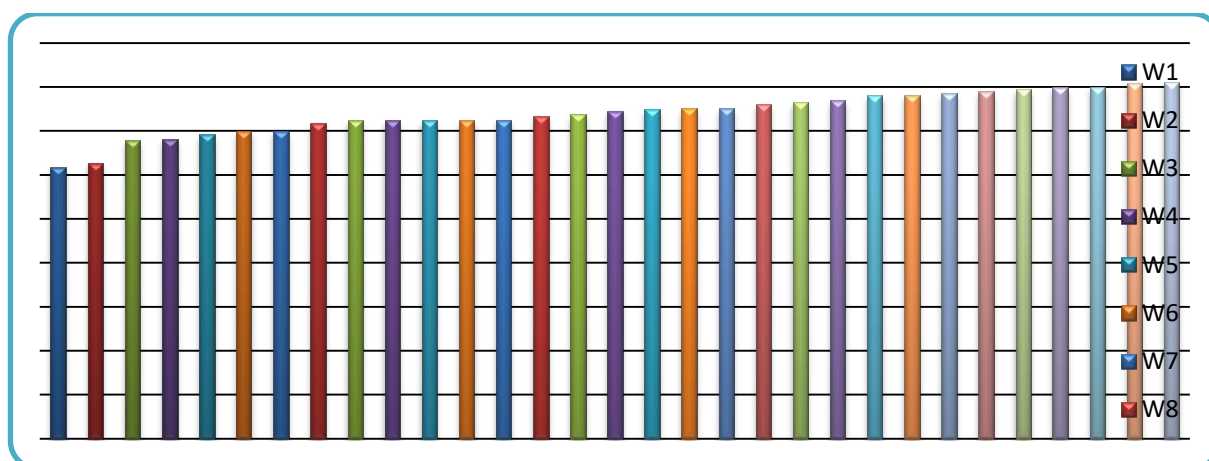
جدول ۸. نقاط ضعف بافت فرسوده محله‌های قیام و کوثر از ابعاد مختلف

رتبه نهایی عامل	ابعاد	شرح عامل	کد عامل	میانگین وزن نسبی عامل
۱	شبکه دسترسی و حمل و نقل	مشکل آفرینی در امر تأمین پارکینگ به خاطر نبود فضای کافی در سطح معابر	W _□	۰.۰۱۳۹۷
۲		عدم دسترسی سواره مناسب واحدهای مسکونی	W _{□□}	۰.۰۱۴۹۷
۳		پایاده‌روهای کم‌عرض و نامناسب (به‌لحاظ کف‌پوش، ناهمواری وجود دست‌فروشان در حاشیه پایاده‌رو حریم‌شکنی کسبه و قرار دادن بخشی از اجناس در پایاده‌روها و ...)	W _{□□}	۰.۰۱۵۶۲
۴		تردد بالای وسایل نقلیه عمومی و شخصی و تردد بسیار موتورسیکلت	W _{□□}	۰.۰۱۵۰۳
۵		کم‌عرض بودن اکثر معابر و کوچه‌ها و مشکلات عدیده رفت‌وآمدی برای سواره و پایاده	W _{□□}	۰.۰۱۵۳۹
۶	بُعد اقتصادی و نهادی	توان اقتصادی کم ساکنان محله در زمینه ساخت‌وساز و ساخت بناهای باکیفیت	W _□	۰.۰۱۲۵۴
۷		فروش و واگذاری املاک با توجه به ورته‌ای بودن	W _□	۰.۰۱۳۹۹
۸		سکونت نداشتن فعالان اقتصادی در بافت	W _□	۰.۰۱۴۳۵
۹		عرض ناکافی معابر برای عبور ملزومات ساختمانی نظیر ماشین‌آلات سنگین و حامل مصالح ساختمانی	W _{□□}	۰.۰۱۴۴۸
۱۰		نظام سنتی توزیع و بارگیری و باراندازی آن	W _{□□}	۰.۰۱۴۹۲
۱۱		وجود شبکه‌های نامناسب تخلیه فاضلاب در سطح معابر که منجر به مشکل عبور و مرور اهالی محل می‌شود.	W _{□□}	۰.۰۱۴۴۸
۱۲	بُعد کالبدی - محیطی	نبود امکانات و خدمات رفاهی کامل و کمبود فضاهای تفریحی مناسب	W _□	۰.۰۱۳۵۷
۱۳		کمبود امکانات فضای سبز و ورزشی در محله	W _{□□}	۰.۰۰۱۶
۱۴		وجود تیربرق‌ها و درختان مزاحم در سطح معابر	W _{□□}	۰.۰۱۴۶۶
۱۵		مشکل در امدادسانی وسایل نقلیه امدادی برای کمک‌های مردمی؛ مانند: آمبولانس، ماشین‌های آتش‌نشانی و ...	W _{□□}	۰.۰۱۴۷۶
۱۶		قرارگیری ۱۰,۶ درصد از کل مساحت بافت فرسوده منطقه ۱۲ در محله‌های قیام و کوثر	W _□	۰.۰۱۳۶۲
۱۷		روشنایی نامناسب معابر و کوچه‌ها به‌خصوص قسمت جنوبی محله قیام که زمینه‌های بروز حادثه و جرم را فراهم می‌آورد.	W _{□□}	۰.۰۱۵۶۳
۱۸		نبود مبلمان شهری مناسب در سطح محله	W _{□□}	۰.۰۱۵۷
۱۹		پایین بودن عرض معابر و خیابان‌های موصلاتی	W _□	۰.۰۱۳۸۵
۲۰		فرسودگی بالای بناهای موجود در سطح محله	W _{□□}	۰.۰۱۵۲۱
۲۱		تغییرات مهم در روند طرح تفصیلی جدید و ایجاد مشکلاتی برای مالکان در امر نوسازی	W _{□□}	۰.۰۱۵۳
۲۲		قرارگیری حدود ۵۶,۷ درصد از پلاک‌های مسکونی در محله‌های قیام و کوثر در محدوده بافت فرسوده	W _□	۰.۰۱۲۳۳
۲۳	بُعد اجتماعی و فرهنگی	مشکل افزایش جمعیت و روبه‌رو شدن محله با رشد بیکاری	W _{□□}	۰.۰۱۵۰۳
۲۴		تضعیف حس تعلق به محله به علت تحركات جمعیتی بسیار	W _□	۰.۰۱۴۴۷
۲۵		وجود تعداد زیاد مهاجر در محله و مشکل آپارتمان‌نشینی	W _{□□}	۰.۰۱۴۴۷
۲۶		پایین بودن مهارت‌های اجتماعی جوانان محله	W _{□□}	۰.۰۱۵۷۹
۲۷		وجود کارتن‌خواب‌های بسیار در محله	W _{□□}	۰.۰۱۵۸۷
۲۸		تراکم زیاد جمعیت در بافت‌های فرسوده محله‌ها	W _{□□}	۰.۰۱۵۹۷
۲۹		ریزدانگی قطعات موجود محله و قدمت بالای بناهای فرسوده	W _{□□}	۰.۰۱۴۵
۳۰		کمبود نهادهای اجتماعی مردم‌محور	W _{□□}	۰.۰۱۶۱۷
۳۱		وجود اراندل و اوپاش در محله	W _{□□}	۰.۰۱۶۲۲
۳۲		جمع	-	-

منبع: (یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۳)

پلاک‌های مسکونی در محله‌های قیام و کوثر در محدوده بافت فرسوده، توان اقتصادی کم ساکنان محله در زمینه ساخت‌وساز و ساخت بناهای باکیفیت و نبود امکانات و خدمات رفاهی کامل، کمبود فضاهای تفریحی مناسب و غیره جزء نقاط ضعف عمده محسوب می‌شود. این عامل‌ها جزء موانع اصلی نوسازی و بهسازی در بافت فرسوده محله‌های قیام و کوثر هستند؛ بنابراین، سامان‌بخشیدن به بافت فرسوده محله‌های قیام و کوثر باید مورد توجه مسئولان، نهادهای مختلف و مردم محله‌های قیام و کوثر قرار گیرد.

براساس یک تقسیم‌بندی کلی، نقاط ضعف بافت فرسوده محله‌های قیام و کوثر به سه دسته تقسیم شده است. نقاط ضعف خیلی مهم، شامل عوامل W_1 تا W_{10} ؛ نقاط ضعف بااهمیت متوسط، شامل W_{11} تا W_{20} و نقاط ضعف بااهمیت کم، W_{21} تا W_{31} را در برمی‌گیرد. حدود ۳۱ عامل برای نقاط ضعف بافت فرسوده محله‌های قیام و کوثر شناسایی شده است. جدول شماره ۳ رتبه‌بندی نقاط ضعف بافت فرسوده محله‌های قیام و کوثر به همراه میانگین وزن نسبی را نشان می‌دهد. قرارگیری حدود ۵۶٫۷ درصد از



شکل ۶. نمودار طبقه‌بندی نقاط ضعف بافت فرسوده محله‌هایی قیام و کوثر

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۳

و یا موقعیت‌هایی در حال و آینده، که محله یا محله‌ها می‌تواند با استفاده از آنها به اهداف خود دست یابند. جدول شماره ۹، ۲۴ عامل برتر از فرصت‌های محله‌های قیام و کوثر را به ترتیب اولویت‌بندی آنها نشان می‌دهد.

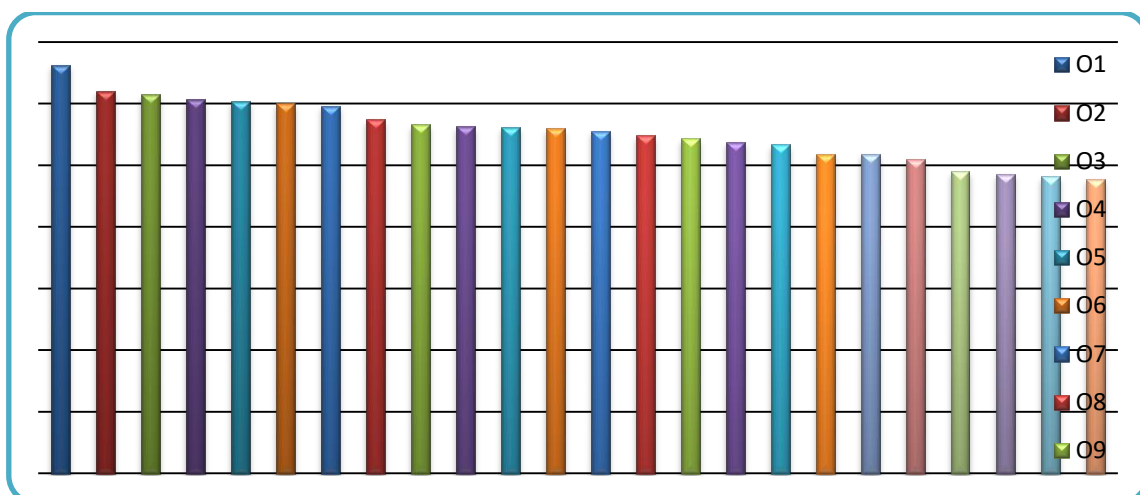
فرصت‌های بافت فرسوده محله‌های قیام و کوثر
فرصت‌ها، عواملی هستند که در خود محله وجود ندارند؛ بلکه از بیرون بر محله و بافت کالبدی آن اثر می‌گذارند. در واقع فرصت‌ها عبارت‌اند از: عوامل خارجی

جدول ۹. فرصت‌های بافت فرسوده محله‌های قیام و کوثر از ابعاد مختلف

رتبه نهایی عامل	ابعاد	شرح عامل	کد عامل	میانگین وزن نسبی عامل
۱	شبکه دسترسی و حمل‌ونقل	نزدیکی به مرکز شهر و دسترسی به بازار اصلی تهران	O_1	۰٫۰۶۶۲۵
۲		توسعه روزافزون شبکه حمل‌ونقل همگانی (مترو، تراموا، اتوبوس و ...)، به‌منظور کاهش تردد سواره خصوصی	O_2	۰٫۰۶۲۰۳
۳		امکان دسترسی سریع‌تر و آسوده‌تر از مناطق به مرکز و بالعکس به اتکای گسترش شبکه متروی تهران و شبکه‌های حمل‌ونقل عمومی مکتل	O_3	۰٫۰۶۱۴۷

۰.۰۶۰۳۷	O _۵	اولویت نظام حرکت پیاده و دوچرخه در پیوند با حمل‌ونقل همگانی در خیابان‌های پایین‌تر از رده شریانی		۴
۰.۰۴۸۵۶	O _{۲۲}	فرصتی در جهت شناسایی و اجرای پروژه‌ها و همچنین سرمایه‌گذاری به صورت مشارکت مردمی و سازمانی	بُعد اقتصادی و نهادی	۵
۰.۰۵۴۷۶	O _{۱۴}	وجود قوانین تسهیلات تشویقی مربوط به نوسازی، از قبیل تخفیف صد درصدی صدور پروانه ساختمانی و ...		۶
۰.۰۵۳۷۵	O _{۱۶}	کانون فعالیت‌های اصلی مالی و تجاری داخلی و منطقه‌ای در منطقه ۱۲ و به تبع محله‌های قیام و کوثر		۷
۰.۰۵۱۸۳	O _{۱۸}	همکاری سازمان نوسازی و شهرداری منطقه ۱۲ در جهت تعریف و اجرای پروژه‌های جدید		۸
۰.۰۶۰۶۳	O _۴	جایگاه برتر فعالیت‌های کلان‌شهری با تأکید بر امور مالی و خدمات فرهنگی و مدنی در مناطق شهری تهران		۹
۰.۰۵۹۹۷	O _۶	وجود مراکز فعالیتی در مقیاس اقتصاد پایه		۱۰
۰.۰۵۶۵۹	O _۹	استقرار بیش از یک پنجم واحدهای تجاری و کارگاه‌های تهران در منطقه ۱۲		۱۱
۰.۰۵۶۰۱	O _{۱۲}	-تأکید طرح جامع تهران به هویت، ارتقاء شرایط زیست‌محیطی، تمرکززدایی و توزیع مرکزیت در سازمان فضایی شهر		۱۲
۰.۰۵۵۵۶	O _{۱۳}	-تأکید در چشم‌انداز منطقه ۱۲ و به دنبال آن محله‌های قیام و کوثر به عنوان محله‌هایی با قابلیت اراضی ذخیره و ارزش‌افزا		۱۳
۰.۰۵۷۳۶	O _۸	دارا بودن ۳۴ درصد منطقه از گستره‌ها و پهنه شاخص و ارزشمند		کالبدی - محیطی
۰.۰۵۶۳۲	O _{۱۰}	وجود هویت تاریخی و مذهبی غنی در منطقه ۱۲	۱۵	
۰.۰۵۰۹۱	O _{۲۰}	با توجه به استقبال مردم در جهت نوسازی تغییرات مهم در روند طرح تفصیلی جدید و امتیازدهی به مالکان بافت فرسوده	۱۶	
۰.۰۵۱۷۹	O _{۱۹}	تمایل برخی از اهالی برای تجمیع و نوسازی و حمایت و مساعدت سازمان نوسازی و شهرداری در جهت تسریع روند نوسازی	۱۷	
۰.۰۵۶۲	O _{۱۱}	قرارگیری در محدوده تاریخی تهران از جهت قابلیت جذب گردشگری	۱۸	
۰.۰۵۴۳۳	O _{۱۵}	وجود افراد بانفوذ محلی که در صورت تعامل با آنها امکان جلب مشارکت آنها در پروژه‌های اقتصادی کارآفرینی فراهم می‌شود.	بُعد اجتماعی و فرهنگی	۱۹
۰.۰۵۳۳۷	O _{۱۷}	بلا بودن سطح فرهنگی و اجتماعی منطقه ۱۲		۲۰
۰.۰۴۸۹۵	O _{۲۱}	- فرصتی در جهت مشارکت مردمی با دفاتر خدمات نوسازی		۲۱
۰.۰۵۹۵۸	O _۷	تشویق حرکت پیاده در مرکز شهر		۲۲
۰.۰۴۸۲۲	O _{۱۳}	- امکان ارتقای سطح فرهنگی محله		۲۳
۰.۰۴۷۷۵	O _{۲۴}	- اجرای برنامه‌های اجتماعی و فرهنگی شهرداری منطقه و وجود نهادهای اجتماعی فعال در منطقه ۱۲		۲۴
۱.۳۳۲۵۶	-	جمع		۲۵

منبع: (یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۳)



شکل ۷. نمودار طبقه‌بندی فرصت‌های بافت فرسوده محله‌های قیام و کوثر

منبع: (یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۳)

نیز در گروه عوامل بااهمیت کم قرار می‌گیرند. شهرداری منطقه ۱۲ و دیگر نهادهای محلی و شهری می‌تواند با بالفعل کردن این فرصت‌ها راه و مسیر خود را در رسیدن به اهداف تدوینی میسر سازد.

مهم‌ترین تهدیدهای بافت فرسوده محله‌های قیام و کوثر

درواقع تهدیدها عبارت‌اند از: عوامل خارجی و یا موقعیت‌هایی در حال و آینده که تأثیر منفی بر محله‌ها، شهر و شهرداری گذاشته و محله‌ها و شهرداری را از تحقق اهداف محوّل شده و در نتیجه ایجاد ارزش عمومی بازمی‌دارد. در جدول شماره ۱۰، ۱۸ عامل برتر از تهدیدهای بافت فرسوده محله‌های قیام و کوثر نشان داده شده است.

حدود ۲۴ عامل به‌عنوان فرصتی برای بافت فرسوده محله‌های قیام و کوثر شناخته شده‌اند که مسئولان و مردم با بهره‌گیری از آنها می‌توانند به اهداف نهایی خود دست یابند. این ۲۴ فرصت به سه گروه خیلی مهم، بااهمیت متوسط و بااهمیت کم دسته‌بندی شده‌اند. گروه خیلی مهم، شامل کدهای O_۱ تا O_۸ است؛ یعنی عواملی مانند نزدیکی به مرکز شهر و دسترسی به بازار اصلی تهران، توسعه روزافزون شبکه حمل‌ونقل همگانی (مترو، تراموا، اتوبوس و ...)، به‌منظور کاهش تردد سواره خصوصی، جایگاه برتر فعالیت‌های کلان‌شهری با تأکید بر امور مالی و خدمات فرهنگی و مدنی در مناطق شهری تهران و غیره به‌عنوان فرصت‌های اصلی و اولویت‌دار بافت فرسوده محله‌های قیام و کوثر شناخته شده‌اند. گروه عوامل بااهمیت متوسط، شامل O_۹ تا O_{۱۶} است. بقیه عوامل

جدول ۱۰. تهدیدهای بافت فرسوده محله‌های قیام و کوثر از ابعاد مختلف

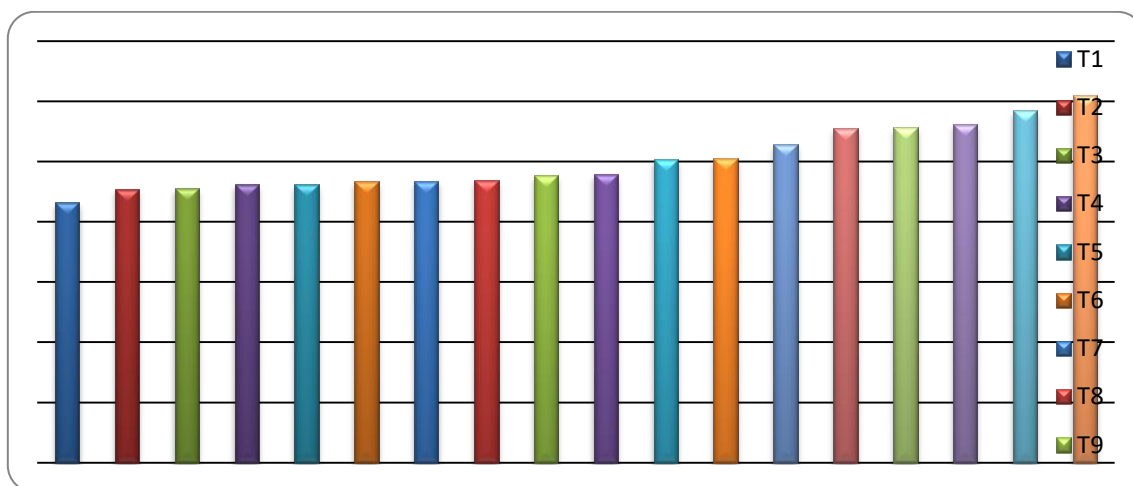
رتبه نهایی عامل	ابعاد	شرح عامل	کد عامل	میانگین وزن نسبی عامل
۱	شبکه دسترسی و حمل‌ونقل	کمبود بارانداز و پارکینگ و استفاده از معابر به‌منظور پارکینگ و بارگیری	T _{□□}	۰.۰۲۸۱۱
۲		تردد بسیار موتورسیکلت در جهت حمل‌ونقل کالا در بازار	T _{□□}	۰.۰۲۵۲۶
۳		تردد بالای وسایل نقلیه عمومی در محدوده قیام و کوثر	T _{□□}	۰.۰۲۷۸۲
۴		وضعیت نامطلوب الگوی اشتغال در منطقه	T _□	۰.۰۲۲۷۳
۵		بی‌توجهی و بی‌برنامگی در امر نوسازی از طرف سازمان‌ها در جهت حمایت از مردم	T _□	۰.۰۲۳۳۴

۰.۰۲۳۳۷	T _□	-اعطای نامنظم تسهیلات بانکی به مردم که موجب بی‌میلی آنها در امر نوسازی شده است.	۶	بُعد اقتصادی و نهادی
۰.۰۳۰۵۲	T _{□□}	نفوذناپذیری معابر و امکان وجود بحران در صورت بروز حوادث غیرمترقبه	۷	بُعد کالبدی - محیطی
۰.۰۲۳۱۳	T _□	نفوذ بازار و فعالیت‌های وابسته به بازار به پهنه‌های مسکونی	۸	
۰.۰۲۹۲۶	T _{□□}	وجود تعداد کثیری از واحدهای فرسوده مسکونی در معابر با عرض معبر پایین در هنگام بحران‌های محیطی در جهت امداد رسانی	۹	
۰.۰۲۳۹۳	T _{□□}	تحقق‌ناپذیری طرح منظر به دلیل نداشتن انطباق کامل با واقعیت‌های موجود محله	۱۰	
۰.۰۲۵۱۵	T _{□□}	تأخیر در امر نوسازی بافت فرسوده با توجه به طرح تفصیلی جدید که در صورت وقوع زلزله احتمالی سبب بروز خسارات زیادی خواهد شد.	۱۱	
۰.۰۲۲۷۶	T _□	بالا بودن میزان بافت فرسوده نسبت به مناطق دیگر شهر تهران	۱۲	
۰.۰۲۶۴۲	T _{□□}	بلاتکلیف ماندن بعضی پروژه‌ها با توجه به طرح تفصیلی جدید	۱۳	بُعد اجتماعی و فرهنگی
۰.۰۲۷۷۸	T _{□□}	وجود تیربرق‌ها و درختان مزاحم در سطح معابر در مواقع بروز حوادث غیرمترقبه	۱۴	
۰.۰۲۳۴۷	T _□	ورود مهاجران افغانی برای سکونت در مناطق ارزان‌قیمت محله که باعث می‌شود هویت اصلی محله به تدریج کاهش یابد.	۱۵	
۰.۰۲۳۱	T _□	ورود مهاجرت زیاد به محله و ایجاد تناقض فرهنگی	۱۶	
۰.۰۲۱۶۳	T _□	روند افزایشی مهاجرت‌های آونگی با توجه به گسترش شبکه‌های حمل‌ونقل ریلی، اتوبوسی	۱۷	
۰.۰۲۳۸۶	T _□	وجود مشاغل مزاحم شهری در خیابان‌های ۱۷ شهر یور و خراسان	۱۸	
۰.۴۵۱۷	-	جمع	۱۹	

منبع: (یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۳)

حمل‌ونقل ریلی، اتوبوسی، وضعیت نامطلوب الگوی اشتغال در منطقه، بالا بودن میزان بافت فرسوده نسبت به مناطق دیگر شهر تهران و ورود مهاجرت زیاد به محله و ایجاد تناقض فرهنگی شناخته شده است.

این ۱۸ عامل در سه گروه تهدیدهای خیلی مهم (T_۱) تا T_۶)، تهدیدهای با اهمیت متوسط (T_۷ تا T_{۱۲}) و تهدیدهای با اهمیت کم (T_{۱۳} تا T_{۱۸}) دسته‌بندی شده‌اند. از بین تهدیدها، روند افزایشی مهاجرت‌های آونگی با توجه به گسترش شبکه‌های



شکل ۸. نمودار طبقه‌بندی تهدیدهای بافت فرسوده محله‌های قیام و کوثر

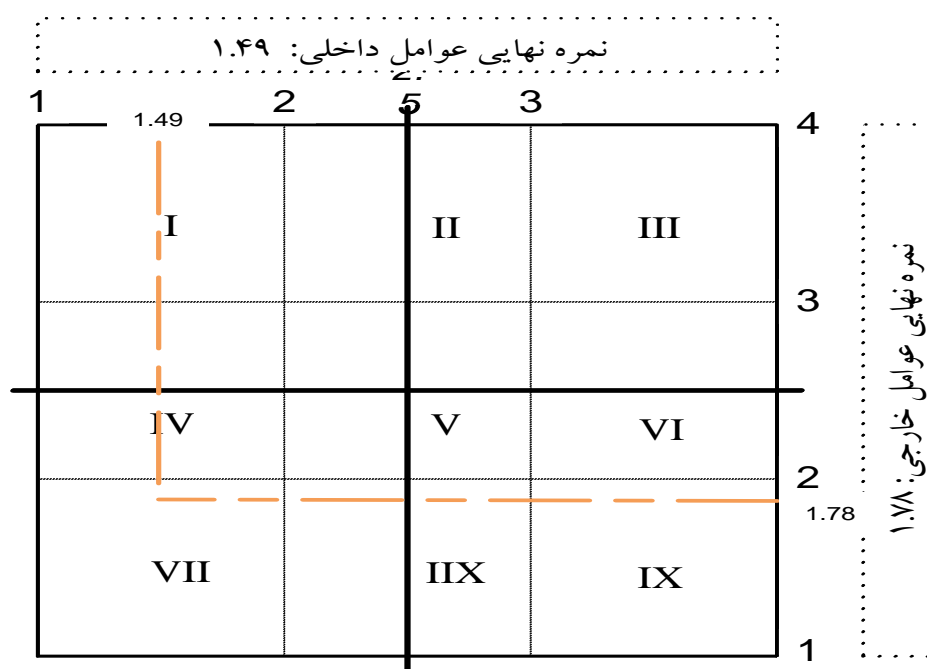
منبع: (یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۳)

بر بافت فرسوده محله‌های قیام و کوثر در خانه VII قرار گرفته است. استراتژی‌های توصیه شده برای این خانه، از نوع استراتژی کاهش، برداشت، واگذاری یا انحلال است؛ اما با توجه به پیچیدگی‌های شهرها و به خصوص بافت فرسوده، برای تعریف استراتژی‌های بافت فرسوده محله‌های قیام و کوثر می‌توان از ۵ خانه I، IV، VII، IIX یا IX استفاده کرد؛ یعنی خانه‌هایی که خط نارنجی از آن گذشته و در خانه VII به هم رسیده‌اند؛ بنابراین، برای بافت فرسوده محله‌های قیام و کوثر باید هم از استراتژی‌های محافظه‌کارانه (نگهداری - حمایت دورنی)، استراتژی رقابتی (نگهداری - حمایت بیرونی)، استراتژی کاهش، برداشت، واگذاری یا انحلال، استراتژی‌های رشد و توسعه و هم استراتژی‌های حفظ، نگهداری و ثبات استفاده کرد؛ یعنی در بعضی جاها باید به دنبال رشد و توسعه بود و در جاهای دیگر هم به فکر حفظ ثبات وضع موجود.

تجزیه و تحلیل عوامل داخلی و خارجی

برای تجزیه و تحلیل هم‌زمان عوامل داخلی و خارجی، از ابزاری به نام ماتریس داخلی و خارجی^۱ استفاده شد. این ماتریس برای تعیین موقعیت فعلی بافت فرسوده محله‌های قیام و کوثر به کار گرفته می‌شود. برای تشکیل این ماتریس، از جمع عوامل داخلی و خارجی استفاده می‌شود تا جایگاه بافت فرسوده محله‌ها مشخص شود و بتوان براساس آن استراتژی یا استراتژی‌های مناسبی را گرفت. در این تحلیل از تلفیق ماتریس چهارخانه‌ای و نه‌خانه‌ای استفاده شده که براساس موقعیت قرارگیری بافت فرسوده محله‌های قیام و کوثر، استراتژی محافظه‌کارانه، تدافعی و بالاخره استراتژی رقابتی بهره گرفته خواهد شد. در این ماتریس‌ها، نمرات ارزیابی عوامل داخلی و خارجی در یک طیف دوبرخی قوی (۵، ۲ الی ۴) و ضعیف (۱ الی ۲، ۵) تعیین می‌شود.

همان‌طوری که در شکل شماره ۷ هم مشاهده می‌شود، نقطه تلاقی جمع نمرات عوامل خارجی و داخلی مؤثر



شکل ۹. ماتریس نه‌خانه‌ای ارزیابی عوامل داخلی و خارجی برای بافت فرسوده محله‌های قیام و کوثر

منبع: (یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۳)

استراتژی‌ها و راهبردهای توسعه بافت فرسوده محله‌های قیام و کوثر

برای تعیین استراتژی سعی شده است معیارهایی مانند: سریع‌تر از بقیه قابل پیاده‌سازی باشد، امکان پیاده‌سازی و اجرای آن به زمان و هزینه کمتری نیاز داشته باشد، اثربخشی و کارایی لازم را براساس اهداف داشته باشد، مشکلات عمده‌ای را با اجرای آن بتوان حل کرد، در نظر گرفته شوند. با توجه به شناخت عوامل داخلی و خارجی مؤثر بر بافت فرسوده محله‌های قیام و کوثر، استراتژی‌های توسعه به شکل زیر تدوین شد.

شکل شماره ۹ نشان می‌دهد، بافت فرسوده محله‌های قیام و کوثر از نقاط قوت بسیار مهمی برخوردار است، درعین حال نقاط ضعف‌های شدیدی داشته و با تهدیدهای جدی نیز دست‌به‌گریبان است؛ بنابراین مرحله بعدی کار، تعیین استراتژی‌ها با توجه به شناخت مهم‌ترین نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهای بافت فرسوده محله‌هاست.

جدول ۱۱. استراتژی‌های توسعه بافت فرسوده محلات قیام و کوثر با توجه به تحلیل عوامل داخلی و خارجی

نقاط ضعف (W):	نقاط قوت (S):	عوامل داخلی عوامل خارجی
راهبردهای WO ۱. تقویت و توسعه فضای سبز، ورزشی و بهبود زیرساخت‌های فرهنگی و هنری و ایجاد حس تعلق در محله (W3, W9, W25, W29, W30, W31, W3, O6, O7, O8, O11, O12, O13) ۲. ساماندهی و مناسب‌سازی منظر و مبلمان شهری و تعریض دسترسی‌ها (W5, W6, W13, W14, W17, W221, W24, O3, O14, O19, O20)	راهبردهای SO ۱. تقویت و توسعه و جذب سرمایه‌گذار با توجه به دسترس بودن محله از طریق مترو و (S1, S2, S4, S11, S14, S16, S1, S2, S4, S11, S14, S16, O1, O2, O3, O11, O14, O16, O18) ۲. افزایش میزان همبستگی اجتماعی با توجه به اشتراکات فرهنگی به‌ویژه مذهبی بودن ساکنان (S5, S19, S21, S29, O4, O15, O17) ۳. ترغیب و ایجاد انگیزه در مردم در امر مشارکت و شرکت در فعالیت‌های اجتماعی و سرمایه‌گذاری در جهت رونق بخشی به اقتصاد محله و ساکنان (S5, S17, S19, S25,	فرصت‌ها (O): ۱. نزدیکی به مرکز شهر و دسترسی به بازار اصلی تهران (O) ۲. توسعه روزافزون شبکه حمل‌ونقل همگانی (مترو، تراموا، اتوبوس و ...)، به‌منظور کاهش تردد سواره خصوصی (O) ۳. امکان دسترسی سریع‌تر و آسوده‌تر از مناطق به مرکز و بالعکس به اتکای گسترش شبکه متروی تهران و شبکه‌های حمل‌ونقل عمومی مکمل (O) ۴. جایگاه برتر فعالیت‌های کلان‌شهری با تأکید بر امور مالی و خدمات فرهنگی و مدنی در مناطق شهری تهران (O)

	(O1, O19, O21, O28,	۵. اولویت نظام حرکت پیاده و دوچرخه در پیوند با حمل‌ونقل همگانی در خیابان‌های پایین‌تر از رده شریانی (O□) ۲۴. (O□□□)
<p>راهبردهای WT</p> <p>۱. ارائه تسهیلات اعتباری ارزان‌قیمت به مالکان پلاک‌های مسکونی برای بازسازی خانه خود (W1, W2, W4, W13, T2, T3, T6,) (T7, T11, T13, T17)</p> <p>۲. آموزش مدیریت بحران، آپارتمان‌نشینی و حقوق شهروندی و ترغیب ساکنان به امر نوسازی (W1, W4, W10, W20, W22,) (W23, T1, T4, T8, T11, T17)</p>	<p>راهبردهای ST</p> <p>۱. تقویت عناصر هویت‌بخش محله‌ای به منظور از میان برداشتن تصویر ذهنی منفی ساکنان نسبت به محیط و محله (S5, S8,) (S10, S20, S21, S24, S28, S29,) (T1, T3, T4, T7, T8)</p> <p>۲. توسعه و تعریض معابر و برداشتن عناصر عوامل مزاحم در معبر (S1, S2, S14, S17, S23, S31, T3,) (T9, T14, T17, T18)</p>	<p>تهدیدها (T):</p> <p>۱. روند افزایشی مهاجرت‌های آونگی با توجه به گسترش شبکه‌های حمل‌ونقل ریلی، اتوبوسی (T□)</p> <p>۲. وضعیت نامطلوب الگوی اشتغال در منطقه (T□)</p> <p>۳. بالا بودن میزان بافت فرسوده نسبت به مناطق دیگر شهر تهران (T□)</p> <p>۴. ورود مهاجرت زیاد به محله و ایجاد تناقض فرهنگی (T□)</p> <p>۵. نفوذ بازار و فعالیت‌های وابسته به بازار به پهنه‌های مسکونی (T□)</p> <p>۱۸. (T□□)</p>

منبع: (یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۳)

نتیجه‌گیری

تحلیل راهبردی و سنجش دوبه‌دو عوامل موجود در یک محله، یکی از بهترین راهکارها در جهت شناسایی موانع و مسائل موجود در یک سیستم به‌منظور ارائه راهبرد یا استراتژی برای رفع موانع است و مدل SWOT در این زمینه کارآمدترین و اجرایی‌ترین راهبردها را که از بطن وجودی سیستم یا محله برمی‌آید، پیشنهاد می‌دهد. تفاوت این نوع برنامه‌ریزی با برنامه‌ریزی‌های سنتی این است که تحلیل راهبردی و برنامه‌ریزی استراتژیک یک نوع برنامه‌ریزی از پایین به بالا است و برنامه‌ریزی و استراتژی‌هایی را که از بطن محله استخراج می‌شود و تطابق زیادی با وضع موجود محله دارد، ارائه می‌دهد. برای شناخت عوامل تأثیرگذار داخلی و خارجی مؤثر بر بافت فرسوده محله‌های قیام و کوثر (نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدیدهای بافت فرسوده)، این عامل‌ها در قالب پرسش‌نامه‌ای تدوین گشته‌اند و از کارکنان دفتر خدمات نوسازی قیام و کوثر، دفتر خدمات الکترونیک شهر و هیئت‌امنای مساجد محله‌ها خواسته شده تا

براساس اهمیت موضوع و تأثیر عامل‌ها روی بافت فرسوده، به هریک از آن‌ها نمره‌ای اختصاص یابد. برای تعیین جایگاه بافت فرسوده محله‌های قیام و کوثر و تعیین راهبردهای اجرایی، نمره‌های داده شده به عامل‌های داخلی و خارجی در ماتریس چهارخانه‌ای و نه‌خانه‌ای مورد ارزیابی قرار گرفته است. نقطه تلاقی نمرات عوامل داخلی و خارجی مؤثر بر بافت فرسوده محله‌ها در خانه VII ماتریس نه‌خانه‌ای بوده است. براساس قرارگیری عوامل، استراتژی‌هایی که برای بافت فرسوده محله‌های قیام و کوثر در نظر گرفته شده، استراتژی رقابتی (از نوع استراتژی کاهش، برداشت، واگذاری یا انحلال) بود. با توجه به گستردگی کار بافت فرسوده حوزه‌های مختلف شهری و نهادهای متولی امر، نمی‌توان یک استراتژی خاص و با قاطعیت کامل برای بافت فرسوده تدوین کرد؛ بنابراین، استراتژی‌های بافت فرسوده محله‌های قیام و کوثر برای رسیدن به محله و درنهایت شهر سالم، باید استراتژی‌های محافظه‌کارانه (نگهداری - حمایت دورنی)، استراتژی رقابتی (نگهداری - حمایت بیرونی)، استراتژی کاهش،

منزوی، مهشید؛ سلیمانی، محمد؛ تولایی، سیمین؛ چاووشی، اسماعیل. (۱۳۸۹). آسیب‌پذیری بافت‌های فرسوده بخش مرکزی شهر تهران در برابر زلزله (منطقه ۱۲)، فصلنامه پژوهش‌های جغرافیایی، شماره ۷۳.

موسوی، سیدرفیع (۱۳۹۴). تحلیل ظرفیت‌های نهادی مؤثر بر بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری. رساله دکتری در حال تدوین. به راهنمایی کلانتری خلیل‌آباد، حسین؛ پوراحمد، احمد. پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات اجتماعی جهاد دانشگاهی.

موسوی، سیدرفیع؛ شیری‌پور، مهدی؛ رفیع، ابوالفضل (۱۳۹۳). بازتوسعه بافت‌های هدف نوسازی و بهسازی ناحیه یک منطقه ۱۸ شهر تهران در چارچوب رویکرد توسعه میان‌افزا. اولین کنگره بین‌المللی افق‌های جدید در معماری و شهرسازی. تهران: دانشگاه تربیت مدرس دانشکده هنر و معماری.

مؤسسه پژوهشی مهندسی راهبرد دانش‌پویا (۱۳۹۱). تدوین برنامه راهبردی ۵ ساله شهرداری ساوه. جلد نهایی. بخش سوم تحلیل راهبردی شهر و شهرداری ساوه.

مؤمنی، مهدی؛ بیک‌محمدی، حسن؛ مهدی‌زاده، زهره (۱۳۸۹). تحلیلی بر طرح‌های احیاء و نوسازی بافت‌های فرسوده (نمونه موردی: محله جویباره اصفهان) مجله مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای. سال دوم. شماره هفتم.

http://www.civilica.com/Paper-HIAP01-HIAP01_144.html

مهندسان مشاور بوم‌سازگان پایدار (۱۳۸۴). طرح جامع تهران. گزارش‌های نهایی مطالعات فرادست، چشم‌انداز جمعیت و کار و فعالیت در تهران. مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران.

نسترن، مهین، هوشمندفر، سپیده (۱۳۸۹). برنامه‌ریزی استراتژیک در جهت ساماندهی قسمتی از بافت فرسوده شهر ارومیه. فصلنامه جغرافیا و مطالعات محیطی. سال اول. شماره سوم.

Dyson, R. G. (2004). Strategic Development And SWOT Analysis At The University Of Warwick. European Journal Of Operational Research.

Kajanus, M. (2001). Strategy And Innovation Model For The Entreprenur - Neurial Forest Owner. Academic Dissertation In Forest Planning, University Of Joensuu Press.

Kulshrestha, S.K. (2006). Dictionary of Urban and Regional Planning.

McDonald, M. H. B. (1993). The Marketing Planner. Butter Worth Heinemann, Pp.143 -155, Elsevier.

Wheelen, T. L., & Hunger, J. D. (1995). Strategic Management And Business Policy (5th Ed.). Reading, MA : Addison - Wesley.

برداشت، واگذاری یا انحلال، استراتژی‌های رشد و توسعه و هم استراتژی‌های حفظ، نگهداری و ثبات باشد. در نهایت، با توجه به جایگاه بافت فرسوده محله‌های قیام و کوثر در ماتریس عوامل داخلی و خارجی و نیز شناخت مسائل و مشکلات کلیدی آن، ۹ استراتژی برای توسعه یا بهبود بافت فرسوده محله‌های قیام و کوثر تدوین شده است.

منابع

اساسنامه شرکت عمران و بهسازی شهری ایران، ۱۳۸۳.

امینی، الهام (۱۳۸۸)، تجزیه بافت شهری و تحلیل عوامل فرسودگی آن در ایران از دیدگاه شهرسازی. اولین همایش بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، مشهد مقدس، ۲۰ و ۲۱ آذر ماه.

توسلی، محمود (۱۳۷۹). اصطلاح‌شناسی نوسازی و بهسازی شهری، نشریه شهرسازی و معماری هفت شهر، شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، دوره ۱، شماره ۲، صص ۸۴-۸۸.

حبیبی، سید محسن و مقصودی، ملیحه. (۱۳۸۱). مرمت شهری، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.

حبیبی، کیومرث؛ پوراحمد، احمد؛ مشکینی، ابوالفضل (۱۳۸۶). بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری. تهران، نشر انتخاب، چاپ اول.

حناچی، سیمین (۱۳۷۶). ضرورت باززنده‌سازی بافت‌های قدیمی شهرهای ایران. مجموعه مقالات همایش تخصصی بافت‌های شهری. وزارت مسکن و شهرسازی. مشهد.

درویش، هانیه (۱۳۸۹). گزارش توصیفی محله کوثر. اداره مطالعات اجتماعی و فرهنگی منطقه ۱۲.

دفتر خدمات الکترونیک شهر، کد ۱۲۰۴

دفتر خدمات نوسازی قیام و کوثر، ۱۳۹۳

سخایی، سپیده؛ مهندسان مشاور شاران (۱۳۸۵). راهنمای مداخله در بافت‌های فرسوده. ناظر: شرکت‌آپده‌پردازان فن وهنر.

فلامکی، محمدمنصور (۱۳۸۷). دانشنامه مدیریت شهری و روستایی. مدخل: بهسازی شهری.

کلانتری خلیل‌آباد، حسین؛ پوراحمد، احمد؛ موسوی، سیدرفیع. (۱۳۹۳). چالش‌های نهادی در بازآفرینی پایدار شهری. نشریه شهرسازی و معماری هفت شهر، شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران. شماره ۴۸-۴۷. صص ۱۲۱-۱۱۲.

