



عنوان طرح:

تحلیل نظام اجرایی طرح‌های نوسازی دربافت‌های

فرسوده شهری باتأکید بر بافت فرسوده تهران؛

نمونه موردی: محلات صفا و شهید اسدی

کد طرح: ۷۰۰۶-۲۲

پژوهشکده علوم توسعه

گروه پژوهشی مدیریت و برنامه ریزی شهری

معاونت پژوهشی

اسفند ماه ۱۳۹۸

گزارش نهایی



محل اجرا: پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات اجتماعی جهاد دانشگاهی

عنوان طرح: تحلیل نظام اجرایی طرح‌های نوسازی درباقت‌های فرسوده شهری با تأکید
برباقت فرسوده تهران؛
نمونه موردی: محلات صفا و شهید اسدی

کد طرح: ۷۰۰۶-۲۲

مسئول طرح:
حسین کلانتری خلیل آباد

پژوهشکده: علوم توسعه
گروه پژوهشی: مدیریت و برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای

اسفند ماه ۱۳۹۸



مشخصات مسئول و همکاران طرح:

نام و نام خانوادگی	رشته تحصیلی	میزان تحصیلات	مسئولیت در طرح	جمع کل نفر ساعت همکاری در طرح
حسین کلانتری خلیل آباد	شهرسازی	استاد	مدیر طرح	۱۷۶۰
ایرج قاسمی	شهرسازی	استادیار	ناظر	۵۲۸
سید رفیع موسوی	شهرسازی	مربی	همکار	۵۲۸
مهدی حقی	شهرسازی	کارشناسی ارشد	همکار	۱۷۶۰
محبوبه شهبازی	اجتماعی	کارشناسی ارشد	همکار	۵۲۸
بهناز خدادادی	شهرسازی	کارشناسی ارشد	همکار	۵۲۸

چکیده فارسی:

نوسازی بافت‌های فرسوده ضرورتی است که در سطح ملی و کلان پشته‌ها و پشتیبانی برای آن در نظر گرفته شده و هر ساله بودجه‌هایی در قالب وزارت راه و شهرسازی و شهرداری کلان شهرها بدین منظور اختصاص یافته و صرف می‌شود. طبق قانون سالانه ۱۰ درصد از این بافت‌ها باید نوسازی گردد که به منظور تحقق این هدف، در قالب ستاد بازآفرینی که در سطوح ملی تا شهرستانی تعریف شده، برای همه دستگاه‌های دولتی و عمومی تعیین نقش و وظیفه می‌گردد. در کنار ظرفیت ستاد بازآفرینی، قوانین متعددی نیز ضرورت نوسازی بافت‌های فرسوده را بیان کرده و برای آن دستورالعمل‌ها و راهکارهایی اندیشیده‌اند که از آن جمله می‌توان به قانون نوسازی و عمران شهری، قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری اشاره نمود.

بررسی این قوانین نشان از پرداختن به تمام ابعاد نوسازی بافت فرسوده در سطح سیاست‌گذاری دارد. اما نکته‌ی مبهم آن است که با وجود این قوانین و هدف‌گذاری‌هایی که صورت گرفته، چرا مسیر حرکت به سوی اهداف کند و در برخی موارد ناممکن شده و حوزه‌ی اجرا با چیزی متفاوت از حوزه‌ی سیاست‌گذاری روبرو است. بدین منظور با بررسی قوانین، تجارب داخلی و خارجی و ادبیات موضوع سعی شده تا چارچوبی به منظور تعیین سنج‌های کلیدی موفقیت طرح‌های نوسازی در حوزه اجرا به دست آید و سپس علل و میزان موفقیت یا شکست سیاست‌های نوسازی بافت فرسوده در محلات هدف بررسی گردد. نتایج به دست آمده از تحلیل‌ها و مصاحبه‌های تکمیل شده در این گزارش نشان از افتراق عملکردی و هدف‌گذاری بین بازیگران عرصه نوسازی دارد و نوعی عدم تعادل در توزیع منابع، نقش‌ها، روابط بین دستگاهی و انتظارات و وظایف تعیین شده‌ی قانونی برای بازیگران عرصه نوسازی وجود دارد که باعث شده چرخه‌ی روابط و ارتباطات سیستمی توفیق‌چندانی در به ثمر نشاندن اهداف نوسازی نداشته و نقش افراد و انگیزه و توان فنی و اجرایی آنان نقش اصلی را در موفقیت یا شکست طرح‌های نوسازی داشته باشد.

بر این اساس سلسله اقداماتی در حوزه‌ی سیاست‌گذاری، پشتیبانی و اجرایی پیشنهاد شده تا بتوان عدم تعادل در نظام اجرایی را به سمت تعادل و هم‌افزایی ظرفیت‌های بین‌نهادی هدایت نمود که از جمله آن‌ها می‌توان به تعریف جایگاه قانونی در معاونت برنامه ریزی و توسعه‌ی شهرداری‌ها برای دفاتر، تعریف جایگاه قانونی در معاونت برنامه ریزی و توسعه‌ی شهرداری‌ها برای دفاتر و فعال کردن خانه‌ی نوسازی ذیل چارچوب سرای محلات به منظور فعالیت هدفمند در حوزه نوسازی بافت اشاره نمود.

کلمات کلیدی: نظام اجرایی، بافت فرسوده، محلات صفا و شهید اسدی

پیشگفتار:

این گزارش به منظور آسیب شناسی حوزه‌ی اجرای طرح‌های نوسازی بافت‌های فرسوده از هفت فصل تشکیل شده است. در فصل نخست به بیان مسأله‌ی پژوهش پرداخته شده و اهداف اصلی و فرعی گزارش در کنار پرداختن به ضرورت پژوهش اشاره شده است.

در فصل دوم چارچوب نظری پژوهش ارائه شده است. در این فصل به بیان موضوعاتی از جمله تعاریف و مفاهیم بافت فرسوده، مدیریت پروژه و مراحل و ابعاد آن اشاره شده و تجارب مهم داخلی و خارجی در حوزه‌ی اجرای طرح‌های نوسازی شهری مورد بررسی قرار گرفته تا بتوان در کنار مطالب ارائه شده در فصول بعدی، چارچوب تحلیلی پژوهش به دست آید.

در فصل سوم طرح‌های کلان ملی قبل و بعد از انقلاب و ردپای نوسازی بافت فرسوده مورد بررسی قرار گرفته است. همچنین بازیگران مقیاس ملی و شهری حوزه‌ی سیاست گذاری تا اجرایی طرح‌های نوسازی بافت فرسوده در این فصل اشاره شده است.

در فصل چهارم قوانین موضوعی مرتبط با نوسازی بافت فرسوده ارائه شده تا از تلفیق نتایج این بررسی با یافته‌های فصول پیشین، به درک جامع تری از وضعیت موجود نظام نوسازی بافت فرسوده رسید. در پایان این فصل سنجه‌های حوزه‌ی اجرایی طرح‌های نوسازی بافت فرسوده ارائه شده است.

فصل پنجم به معرفی نمونه موردی این پژوهش که محلات صفا و اسدی هستند پرداخته و اقداماتی که بازیگران محلی و منطقه‌ای در این محلات انجام داده اند معرفی شده است.

فصل ششم به تحلیل وضعیت حوزه‌ی اجرایی نوسازی بافت فرسوده در محلات صفا و شهید اسدی پرداخته است. بدین منظور با استفاده از پرسشنامه‌هایی که در پیوست گزارش ارائه شده، وظایف قانونی، اقدامات کنونی، روابط بین نهادی و قدرت اجرایی هر کدام از بازیگران حوزه اجرا بررسی شد تا بتوان خلأها و کمبودهایی که در این حوزه وجود دارد را تبیین نمود.

فصل هفتم به جمع بندی یافته‌های فصول قبل و ارائه راهکارهایی برآمده از تحلیل عملکرد هر کدام از دستگاه‌های اجرایی پرداخته و در نهایت بسته‌ی پیشنهادی را در حوزه‌ی سیاست گذاری، پشتیبانی و اجرایی ارائه نموده است.

فهرست مطالب

فصل اول: کلیات	۱
مقدمه	۱
۱-۱- بیان مسئله:	۱
۱-۲- ضرورت و اهمیت پژوهش:	۲
۱-۳- ادبیات و پیشینه پژوهش:	۳
۱-۴- سؤال‌های پژوهش:	۷
۱-۵- اهداف پژوهش:	۷
۱-۶- روش پژوهش:	۷
۱-۶-۱- اعتبار و روایی پژوهش:	۷
۱-۶-۲- جمعیت آماری، روش نمونه‌گیری و حجم نمونه:	۸
۱-۶-۴- فرآیند انجام تحقیق:	۸
فصل دوم: چهارچوب نظری پژوهش	۱۲
مقدمه	۱۳
۲-۱- تعاریف و مفاهیم:	۱۳
۲-۱-۱- تعاریف:	۱۳
۲-۱-۱-۱- بافت فرسوده شهری	۱۳
۲-۱-۱-۲- رویکرد اصلی مداخله در بافت‌های فرسوده	۱۴
۲-۱-۱-۳- پروژه:	۱۶
۲-۱-۱-۴- مدیریت پروژه	۱۶
۲-۱-۲- مفاهیم:	۱۶
۲-۱-۲-۱- نظام سیاست‌گذاری شهری	۱۷
۲-۱-۲-۲- سیر تحول رویکردهای سیاست‌گذاری شهری	۱۸
۲-۱-۲-۳- سطوح نظام مدیریت بافت فرسوده شهری	۲۰
۲-۱-۲-۴- اصول و فرآیندهای نظام نوسازی بافت فرسوده	۲۰
۲-۱-۲-۵- بازیگران و مجریان نظام نوسازی بافت‌های فرسوده	۲۱

- ۲۲..... ۲-۱-۲-۶-انگیزه شناسی بازیگران نوسازی
- ۲۳..... ۲-۱-۲-۷-رویکردهای مدیریت پروژه
- ۲۳..... مدیریت پروژه انحصاری
- ۲۴..... مدیریت پروژه مشارکتی
- ۲۵..... ۲-۱-۲-۸-چرخه حیات پروژه
- ۲۶..... ۲-۱-۲-۹-فرآیندهای مدیریت پروژه
- ۲۷..... ۲-۲-تجارب کشورها در حوزهی اجرایی نوسازی بافتهای فرسوده
- ۳۲..... ۲-۳-۱-کشورهای خارجی
- ۳۳..... ۲-۳-۱-۱-کشورهای آمریکایی
- ۳۵..... ۲-۳-۱-۲-کشورهای اروپایی
- ۳۶..... ۲-۳-۱-۳-کشورهای آسیایی
- ۳۸..... ۲-۳-۱-۴-کشورهای آفریقایی
- ۴۶..... ۲-۳-۲-تجارب داخلی
- ۴۶..... ۲-۳-۲-۱-شهر شیراز (منطقه فرهنگی-تاریخی)
- ۴۷..... ۲-۳-۲-۲-شهر مشهد (پهنه‌های پیرامون حرم مطهر)
- ۴۸..... ۲-۳-۲-۳-شهر اصفهان (محلله جماله)
- ۴۸..... ۲-۳-۲-۴-شهر ساری (بافت تاریخی)
- ۴۹..... ۲-۳-۲-۵-شهر تهران
- ۴۹..... بزرگراه شهید نواب صفوی
- ۵۰..... محلله سیروس
- ۵۱..... محلله شمیران نو
- ۵۱..... محلله شهید دستغیب
- ۵۳..... ۲-۴-تجارب طرح‌های نوسازی در بافت‌های فرسوده تهران
- ۵۳..... ۲-۴-۱-دوره پهلوی اول (۱۳۰۰-۱۳۲۰):
- ۵۴..... ۲-۴-۲-دوره پهلوی دوم (۱۳۲۰-۱۳۵۷):
- ۵۵..... ۲-۴-۳-دوران پیروزی انقلاب تا پایان جنگ تحمیلی (۱۳۵۷-۱۳۶۸):
- ۵۶..... ۲-۴-۴-دوران سازندگی (۱۳۶۸-۱۳۷۶):

۵۷	.....: دوره اصلاحات سیاسی (۱۳۷۶-۱۳۸۴):
۵۸	.....: (۱۳۸۴-۱۳۹۶): دهم و یازدهم
۶۱	.....: جمع‌بندی:
۶۶	..... فصل سوم: سیاست‌های اجرایی و برنامه‌های دولت
۶۷	..... مقدمه
۶۹	..... ۳-۱- شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران
۶۹	..... ۳-۲- سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری کشور
۷۰	..... ۳-۳- شهرداری
۷۷	..... ۳-۴- سازمان نوسازی
۷۸	..... ۳-۵- شورای شهر
۸۵	..... فصل چهارم: قوانین و مقررات بهسازی و نوسازی
۸۶	..... مقدمه:
۸۶	..... ۴-۱- قانون نوسازی و عمران شهری
۸۶	..... ۴-۲- قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن
۸۶	..... ۴-۳- قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری
۸۹	..... ۴-۴- بسته حمایت نوسازی در بافت‌های فرسوده شهری
۸۹	..... ۴-۵- شیوه نامه پرداخت تسهیلات ساخت مسکن در بافت‌های فرسوده شهری
۹۰	..... ۴-۶- اهمیت توجه به طرح نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری در سند چشم انداز کشور (افق ۱۴۰۴)
۹۰	..... ۴-۷- سیاست‌های کلان سند جمهوری اسلامی ایران نسبت به بافت‌های تاریخی:
۹۱	..... ۴-۸- احکام برنامه پنج ساله شهرداری تهران
۹۱	..... ۴-۹- جمع بندی:
۹۴	..... فصل پنجم: شناخت محلات هدف
۹۵	..... ۵-۱- شناخت محدوده‌های هدف
۹۷	..... ۵-۱-۱- تاریخچه‌ی شکل‌گیری
۹۸	..... ۲-۱-۵- مطالعات کالبدی
۹۸	..... -میزان فرسودگی محلات هدف
۱۰۰	..... - دانه‌بندی قطعات
۱۰۲	..... -کیفیت قطعات
۱۰۴	..... - طبقات

- ۱۰۶ - کاربری قطعات
- ۱۰۹ - وضعیت نوسازی محله
- ۱۱۱ ۳-۱-۵- مطالعات اجتماعی و جمعیتی
- ۱۱۳ - همبستگی اجتماعی
- ۱۱۳ - احساس تعلق به محله
- ۱۱۴ ۴-۱-۵- مطالعات اقتصادی
- ۱۱۶ ۵-۱-۵- مطالعات مدیریتی
- ۱۱۶ ۲-۵- شناسایی نهادهای موثر در مقیاس محلی اجرای طرح‌های نوسازی
- ۱۱۶ ۱-۲-۵- سرای محله:
- ۱۱۷ ۲-۲-۵- شهرداری و سازمان های تابع:
- ۱۱۸ ۳-۲-۵- دفاتر توسعه ی محله ای:
- ۱۱۸ ۴-۲-۵- کمیته امداد:
- ۱۱۹ ۵-۲-۵- دستگاه های خدمات رسان (آب، برق، گاز):
- ۱۱۹ ۶-۲-۵- آموزش و پرورش:
- ۱۱۹ ۷-۲-۵- هیات امنای مساجد:
- ۱۲۰ ۳-۵- اقدامات انجام شده در بعد اجرایی
- ۱۲۷ ۴-۵- جمع بندی
- ۱۲۸ فصل ششم: تحلیل نظام اجرایی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر محلات صفا و اسدی
- ۱۳۳ ۶-۱- وظایف قانونی ارگان ها
- ۱۳۵ ۶-۲- اقدامات کنونی
- ۱۳۸ ۶-۳- ظرفیت های اجرایی
- ۱۴۱ ۶-۴- ارتباط بین نهادی
- ۱۴۵ ۵-۶- جمع بندی
- ۱۴۹ فصل هفتم : ارائه ی راهکارها و پیشنهادات
- ۱۵۰ ۱-۷- تدوین چشم انداز نظام اجرایی نوسازی بافت فرسوده
- ۱۵۳ ۲-۷- تحلیل عوامل درونی و بیرونی نهادهای مختلف
- ۱۵۴ ۱-۲-۷- تحلیل نظام اجرایی دفتر توسعه محلهای
- ۱۵۶ ۲-۲-۷- تحلیل نظام اجرایی شهرداری منطقه
- ۱۵۸ ۳-۲-۷- تحلیل نظام اجرایی شهرداری ناحیه

عنوان طرح: تحلیل نظام اجرایی طرح‌های نوسازی در بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر بافت فرسوده تهران —

- ۱۶۰ ۴-۲-۷-تحلیل نظام اجرایی سرای محلات
- ۱۶۲ ۵-۲-۷-تحلیل نظام اجرایی شورایی‌ها
- ۱۶۴ ۶-۲-۷-تحلیل نظام اجرایی دستگاه‌های خدمات رسان
- ۱۶۶ ۷-۳-جمع بندی
- ۱۷۱ پیوست شماره ۱: پرسش نامه تحلیل دستگاه‌های اجرایی
- ۱۷۶ پیوست شماره ۲: اقدامات بعد اجرایی نوسازی بافت‌های فرسوده، سرای محله
- ۱۸۰ منابع

فهرست نقشه‌ها

- نقشه شماره ۱: موقعیت جغرافیایی محدوده‌های هدف ۹۶
- نقشه شماره ۲: میزان فرسودگی محلات هدف ۹۹
- نقشه شماره ۳: دانه‌بندی محلات هدف ۱۰۱
- نقشه شماره ۴: کیفیت ابنیه در محلات هدف ۱۰۳
- نقشه شماره ۵: تعداد طبقات ابنیه در محلات هدف ۱۰۵
- نقشه شماره ۶: کاربری ابنیه در محلات هدف ۱۰۸

فهرست جداول:

جدول شماره ۱: رویکردها، روش‌ها و نتایج نوسازی بافت فرسوده در جهان از سال ۱۹۶۰ تا ۲۰۱۰	۳۰
جدول شماره ۲: جمع‌بندی تجربه کشورهای خارجی در بعد اجرایی مداخله در بافت‌های فرسوده	۴۱
جدول شماره ۳: سابقه مداخله در بافت‌های فرسوده شهری ایران	۵۲
جدول شماره ۴: جمع‌بندی تجربیات داخلی در بعد اجرایی نوسازی بافت‌های فرسوده	۵۹
جدول شماره ۵: مولف‌های موثر در سطح اجرایی فرآیند نوسازی بافت فرسوده	۶۳
جدول شماره ۶: حوزه وظایف شرکت عمران و بهسازی در بافت‌های فرسوده	۶۹
جدول شماره ۷: حوزه وظایف سازمان میراث فرهنگی در بافت‌های فرسوده	۷۰
جدول شماره ۸: حوزه وظایف شهرداری در بافت‌های فرسوده	۷۲
جدول شماره ۹: حوزه وظایف سازمان نوسازی در بافت‌های فرسوده	۷۸
جدول شماره ۱۰: حوزه وظایف شورای شهر در بافت‌های فرسوده	۷۹
جدول شماره ۱۱: حوزه وظایف دفتر خدمات نوسازی در بافت‌های فرسوده	۸۰
جدول شماره ۱۲: حوزه وظایف نهادهای دخیل در فرآیند نوسازی بافت‌های فرسوده در حوزه اجرا	۸۲
جدول شماره ۱۳: قوانین مرتبط با حوزه اجرای نوسازی بافت فرسوده	۹۲
جدول شماره ۱۱: نسبت فرسودگی محلات ناحیه یک شهرداری منطقه ۱۳ به کل بافت فرسوده ناحیه	۹۸
جدول شماره ۱۲: تعداد قطعات و مساحت دانه‌بندی بافت فرسوده مورد مطالعه	۱۰۰
جدول شماره ۱۳: کیفیت ابنیه در محلات هدف	۱۰۲
جدول شماره ۱۴: تعداد طبقات در محلات هدف	۱۰۴
جدول شماره ۱۵: کاربری قطعات در محلات هدف	۱۰۶
جدول شماره ۱۶: وضعیت نوسازی منطقه ۱۳ نسبت به سایر مناطق شهر تهران	۱۰۹
جدول شماره ۱۷: گزارش نوسازی بافت فرسوده محلات منطقه ۱۳	۱۱۰
جدول شماره ۱۸: گزارش پروانه‌های صادره در بافت فرسوده از سال ۱۳۷۶ تا ۱۳۹۷	۱۱۱
جدول شماره ۱۹: مشخصات جمعیتی محلات منطقه ۱۳ در سال ۱۳۹۰	۱۱۲
جدول شماره ۲۰: اطلاعات آماری محلات هدف	۱۱۳
جدول شماره ۲۱: مشکلات محله از دیدگاه اقشار مختلف محله (بانوان، شورایاری‌ها، معتمدین محلی و کسبه)	۱۱۴
جدول شماره ۲۲: قیمت هر متر مربع ملک و آپارتمان در محدوده‌های مختلف طبق اظهارات بنگاه معاملات ملکی	۱۱۵
جدول شماره ۲۳: مولفه‌های اقتصادی محلات هدف	۱۱۵
جدول شماره ۲۴: مولفه‌ها و نهادهای همکار در حوزه اجرای نوسازی بافت‌های فرسوده	۱۲۰
جدول شماره ۲۵: وظایف قانونی تعریف شده ارگان‌های مسئول در ساماندهی بافت‌های فرسوده	۱۳۴
جدول شماره ۲۶: اقدامات و وظایف انجام گرفته توسط ارگان‌های مسئول در ساماندهی بافت‌های فرسوده	۱۳۷
جدول شماره ۲۷: قدرت اجرایی ارگان‌های مسئول در ساماندهی بافت‌های فرسوده	۱۴۰
جدول شماره ۲۸: ماتریس ارتباطات ارگان‌های مسئول در ساماندهی بافت‌های فرسوده	۱۴۳
جدول شماره ۲۹: نقاط قوت و ضعف و فرصت و تهدید دستگاه‌های بعد اجرایی از نظر ماتریسهای چهارگانه وظایف، اقدامات، ظرفیت‌ها و روابط	۱۴۶
جدول شماره ۳۰: تحلیل نظام اجرایی دفتر توسعه محله ای	۱۵۵
جدول شماره ۳۱: تحلیل نظام اجرایی شهرداری منطقه	۱۵۷
جدول شماره ۳۲: تحلیل نظام اجرایی شهرداری ناحیه	۱۵۹
جدول شماره ۳۳: تحلیل نظام اجرایی سرای محلات	۱۶۱

- جدول شماره ۳۴: تحلیل نظام اجرایی شورایی ها ۱۶۳
- جدول شماره ۳۵: تحلیل نظام اجرایی دستگاه های دولتی ۱۶۵
- جدول شماره ۳۶: اقدامات پیشنهادی در سطح پشتیبانی و اجرایی ۱۶۷

فهرست نمودارها

- نمودار شماره ۱: کنشگران دخیل در فرآیند بهسازی و نوسازی شهری ۲۱
- نمودار شماره ۲: نوع روابط در مدیریت پروژه انحصاری ۲۳
- نمودار شماره ۳: نوع روابط در مدیریت پروژه مشارکتی ۲۴
- نمودار شماره ۴: نوع روابط در چرخه حیات پروژه ۲۶
- نمودار شماره ۵: چارت سازمانی نهادهای موثر در عمران منطقه تاریخی شیراز ۴۶
- نمودار شماره ۶: ارکان نظام مداخله در بافت مرکزی مشهد ۴۷
- نمودار شماره ۷: مهم‌ترین فرآیندهای مورد انتظار در سطوح مدیریت نوسازی بافت‌های فرسوده شهری ۶۱
- نمودار شماره ۸: سطح، عمل و اقدامات نقش آفرینان نوسازی ۶۸
- نمودار شماره ۹: ساختار معاونت‌های شهرداری تهران ۷۱
- نمودار شماره ۱۰: چارت سازمانی سازمان نوسازی شهر تهران ۷۷
- نمودار شماره ۱۱: اجزاء تحلیل بعد اجرایی نظام نوسازی بافت فرسوده ۱۲۹
- نمودار شماره ۱۲: سطح وظایف قانونی دستگاهها ۱۳۳
- نمودار شماره ۱۳: سطح اقدامات کنونی دستگاه‌ها ۱۳۶
- نمودار شماره ۱۴: سطح ظرفیت‌های اجرایی دستگاه‌ها ۱۳۹
- نمودار شماره ۱۵: سطح ارتباطات بین نهادی ۱۴۲
- نمودار شماره ۱۶: ارتباطات کلی و پایدار بین نهادی ۱۴۴
- نمودار شماره ۱۷: نظام اجرایی موجود نوسازی در بافت فرسوده ۱۵۱
- نمودار شماره ۱۸: نظام اجرایی پیشنهادی نوسازی بافت‌های فرسوده ۱۶۶

فصل اول: کلیات

مقدمه

در این فصل چارچوب کلی تحقیق و بنیاد فصول بعدی، ارائه شده است. نخست به بررسی بیان مسأله‌ی تحقیق حاضر که بر بعد اجرای نوسازی بافت‌های فرسوده تمرکز دارد پرداخته شده و در ادامه اهداف و سوالات تحقیق ارائه گردیده است. پیشینه‌ی تحقیق در منابع مختلف از جمله کتب، مقالات و دیگر منابع مستند بررسی و در نهایت روش تحقیق پژوهش حاضر که مبتنی بر شناخت و تحلیل بعد اجرایی پروژه‌های نوسازی بافت فرسوده می‌باشد بررسی گردیده است.

۱-۱- بیان مسئله:

بافت فرسوده به‌عنوان پدیده‌ای چندوجهی و پیچیده از مباحث مهم در محافل دانشگاهی و مسائل روز مدیریت شهری به شمار می‌آید. استحکام پایین بناها در برابر بلایای طبیعی احتمالی، معابر کم‌عرض و ریزدانه‌ی قطعات (مصوبات کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی و معماری، ۱۳۸۵) در کنار آسیب‌پذیری و ناتوانی بالای اجتماعی و اقتصادی ساکنین، کمبود سرانه‌های خدماتی و ناکارآمدی زیرساخت‌های شهری در بافت‌های فرسوده شرایطی را به وجود آورده که مداخله در آن را برای مدیران و تصمیم‌سازان بسیار دشوار و چالش‌برانگیز ساخته است.

وقوع زلزله بم در سال ۱۳۸۲ اهمیت بهبود کیفیت بافت‌های فرسوده را بیش‌ازپیش در شهرهای مختلف کشور که دارای محدوده‌های فرسوده بودند روشن ساخت. شهر تهران با داشتن ۳۲۶۸ هکتار بافت فرسوده مصوب در کنار موقعیت خطیر ملی، سیاسی و مسائل بوم‌شناختی آن، همواره در مقوله نوسازی بافت فرسوده در مرکز توجهات بوده است. به‌طوری‌که این مهم در مجموعه مدیریت شهر تهران از سال ۱۳۵۰ با تصویب اساسنامه سازمان نوسازی شهر تهران تاکنون، همواره مورد توجه و تأکید قرار گرفته است. در این راستا ماده ۹۲ برنامه پنج‌ساله دوم شهرداری تهران (۹۷-۹۳) در سرفصل "بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده شهری" ضمن تبیین رویکردها و اقدامات عملیاتی شهرداری تهران، احیاء و نوسازی سالانه ۱۰ درصد از بافت‌های فرسوده مصوب شهری با همکاری دولت و سایر ارگان‌ها و نهادها را مورد هدف قرار داده است.

بررسی اجمالی تجارب مدیریت اجرایی بافت‌های فرسوده شهری نشان از آن دارد که رویکرد اولیه سازمان نوسازی، رویکردی پروژه محور بوده و بر پایه منابع مالی جهانی، پروژه‌هایی از قبیل نواب و بزرگراه شرق را اجرا نموده است. از سال ۸۴ به بعد و با مطرح شدن طرح‌های منظر شهری در محله خوبخت، رویکرد مدیریتی حاکم به سمت آگاهی بخشی به مردم و ساکنین به‌منظور تسهیل فرآیند تملک املاک و ساخت‌وساز توسط سازمان و شرکت نوسازان جلب شد. اما از سال ۸۷ و با الهام از طرح منظر خوبخت و تصویب طرح تفصیلی جدید تهران، رویکرد ایجاد دفاتر تسهیلگری در بافت‌های فرسوده مصوب طرح تفصیلی مطرح و در سال‌های بعد رونق یافت. تجربه دفاتر تسهیلگری که تاکنون نیز ادامه یافته است خود شامل دوره‌های مختلفی است که هر کدام با توجه به مصوبات و آئین‌نامه‌های دولت و شهرداری، اهداف و نتایج متفاوتی را به دنبال خود داشته‌اند.

آنچه از بررسی اولیه اسناد و قوانین نوسازی شهری چند سال اخیر تهران به دست می‌آید، به نظر قوانینی هم‌پیوند و مکمل هستند که در چند سیستم با ماهیت متفاوت و هدف یکسان، در راستای نوسازی بافت‌های فرسوده شهری در کنار یکدیگر قرار گرفته‌اند. اما خروجی این سیستم‌ها در واقعیت با آنچه بر روی کاغذ به عنوان اهداف بیان شده تا حد زیادی متفاوت است. این ادعا بر آخرین خروجی سامانه اطلاعاتی سازمان نوسازی شهر تهران (دی ماه ۹۷) مستند است که درصد نوسازی بافت‌های فرسوده را بعد از ۱۰ سال از آغاز مداخلات، کمتر از ۴۰ درصد بیان می‌کند. اگر نظام مدیریت نوسازی بافت‌های فرسوده را به سه سطح سیاست‌گذاری، پشتیبانی و اجرایی دسته‌بندی کنیم، هدف و تمرکز طرح حاضر که بر بعد اجرایی این نظام است بیشتر ملموس می‌گردد.

آنچه عملاً در حوزه اجرای طرح‌های نوسازی در نگاه اول به چشم می‌آید، حضور بازیگران مختلف با اهداف، تعاریف و روش‌های گوناگون است که هر کدام عهده دار وظایف مخصوص به خود در نوسازی بافت‌های فرسوده هستند. این چندپارگی نهادی و وظایف، بعضاً منجر به ناکارآمدی طرح‌ها و برنامه‌هایی است که در سطوح سیاست‌گذاری و پشتیبانی در نظر گرفته شده و نوسازی بافت‌ها را دچار رکود می‌کند. نوسازی بافت فرسوده مجموعه‌ای از تعارضات و همچون پازلی است که هر تکه از آن دست‌یکی است و قرارگیری این تکه‌ها کنار یکدیگر امری است که خود نیاز به ساختار بخشی و هم‌افزایی نهادی دارد. دفاتر نوسازی بدنه کارشناسی و متخصص دارند اما قدرت اجرایی در دستان شهرداری است که منابع، اهداف و الویت‌های متفاوتی از دفاتر و سازمان نوسازی دارد. رایگان کردن اخذ انشعابات آب و برق و گاز مد نظر شهرداری است تا هزینه ساخت در بافت‌های فرسوده کاهش یابد، اما ادارات خدمات رسانی الویت‌های کسب درآمد خود را دارند که منجر به شکست خوردن این سیاست شده است. در جایی بین شهرداری و دفتر خدمات نوسازی هم صدایی وجود دارد، اما سیاست و رویکرد مدیران محلات و شوراییاران به گونه‌ای است که اجرای مشارکتی برنامه‌ها را با مشکل مواجه می‌سازد. از این دست مصادیق اجرایی در مقیاس‌های مختلف بسیار است که هر کدام سهمی در عدم تحقق برنامه‌های نوسازی بافت فرسوده داشته است.

بنابراین سوال مهم این‌جاست که چه اتفاقاتی در حوزه‌ی اجرای طرح‌های نوسازی رخ می‌دهد که نتیجه را متفاوت از سیاست‌ها و برنامه‌ها ساخته است؟ در این راستا توجه به بازیگران حوزه نوسازی و نوع و میزان ارتباط آنها با یکدیگر، منابع و روش‌های کار از جمله موضوعات مهمی است که بررسی آن در این پژوهش مد نظر بوده تا بتوان از این طریق نقاط قوت و ضعف حوزه اجرای طرح‌های نوسازی بافت‌های فرسوده را تحلیل نمود. در این راستا در وهله اول با استفاده از تجارب جهانی و روندهای متداول در این خصوص و انتخاب نمونه‌هایی از شهر تهران نگاهی به ابعاد مختلف نظام اجرایی طرح‌های نوسازی شهری (نظیر سیاست‌گذاری، سازمان اجرایی، مکانیسم عملیاتی، نحوه تعامل ذی‌نشان با ذی‌نفعان و با یکدیگر، منابع، روش‌ها، نحوه نظارت و پایش) و سپس روند تحول مکانیسم‌های اجرایی (تأمین مالی، جایگاه مشارکت مردم و نهادها، نحوه ورود به پروژه و مراحل اجرایی نمودن سیاست‌ها) تحلیل شده و در نهایت به ارائه توصیه‌هایی به منظور بهینه‌سازی فرآیندهای اجرایی و بهبود روندهای موجود در نوسازی بافت فرسوده پرداخته می‌شود.

۱-۲- ضرورت و اهمیت پژوهش:

در راستای ساماندهی وضع موجود بافت‌های فرسوده، شهرداری به‌عنوان مهم‌ترین نهاد درگیر در این گونه بافت‌ها، طرح‌هایی تهیه می‌کند. یکی از محورهای مطالعاتی در این طرح‌ها ساختار اجرایی و مدیریتی است که به دلیل چند پارچگی و در بعضی مواقع خلأ مدیریتی با دل‌مشغولی خود در امورات روزمره توان تهیه یا اجرای برنامه‌های هدفمند در این بافت‌ها را از دست داده است. این بافت‌ها به دلیل گسترش خود و ناپایداری آن در طول زمان مداخله و برنامه‌ریزی منظم در جهت کاهش و جلوگیری از گسترش را می‌طلبند. در واقع سیاست‌های متنوع در سطح شهر به دلیل نبود یا ضعف مکانیسم‌های ارتباط و همکاری در بخش‌های مختلف، با اقدامات موازی کارانه خود و از سوی دیگر عدم وجود ظرفیت و یا اراده‌ی لازم در مدیریت شهری جهت استفاده از سایر ذی‌نفعان، نه تنها موجب اتلاف زمان و هزینه می‌شود، بلکه الگوی توسعه شهری را از پایداری خارج و مسائل جدید شهری (چون کاهش هویت محلی، از بین رفتن عناصر ماندگار محله‌ای، گسستگی اجتماعی محله‌ای، به وجود آمدن فضای بی‌هویت و...) را ایجاد می‌کند. چه بسا بافت‌های فرسوده اگر با اقدام برنامه‌ریزانه و با مدیریت همسو و یکپارچه قدم به حیطه مداخله و جراحی بافت می‌نهادند امروزه گسترش ابعاد مسئله و ظهور فرسودگی هویت، فرسودگی اجتماعی و اقتصادی و زیست‌محیطی در کنار فرسودگی بافت رخ نمی‌داد. حال مسئله ایجاد شده‌ای بنام بافت‌های فرسوده و پیدایش مسائل جدید در این بافت‌ها در مرحله‌ای

است که لزوم تغییر نگرش مدیریت‌ها به ابعاد موضوع از ضروریات اساسی به شمار آمده و پای نهادن به مسیر مدیریت هم‌افزای شهری و فراگیر اعم از حضور حاکمیت و نهادهای مردمی و غیردولتی شرط لازم در بهبود وضعیت محسوب می‌شود. روند حال حاضر مدیریت شهری ایران نشان می‌دهد که علی‌رغم اقدامات انجام‌گرفته در ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری متأسفانه به دلیل تفرق مدیریتی و همچنین نقش اندک نهادهای محلی در فرایند تهیه طرح‌ها و مدیریت متمرکز انحصار شده در بخش دولتی بافت‌های فرسوده را با چالش‌های جدیدتری مواجه نموده است. اگر تا دیروز صرفاً کالبد فرسوده وجود داشت، امروز به دلیل جابجایی‌های مکرر جمعیت، مهاجرت ساکنان قدیمی، افزایش فقر شهری در محله، فرسودگی اجتماعی و اقتصادی در بافت وجود دارد. به طوری که بافت‌های فرسوده درون‌شهری به حاشیه‌ای در دل شهر به مانند سکونتگاه‌های غیررسمی فرسوده‌ی ساخته‌شده تبدیل شده‌اند. ناکافی بودن قوانین تشویقی نوسازی بافت‌های فرسوده و عدم هدفمندی آنها نیز موضوعی است که نیازمند بررسی است. از این رو به نظر می‌رسد الگوها و فرآیندهای اجرایی مداخله در بافت‌های فرسوده نیازمند بررسی بوده تا بتوان تحلیل مناسبی به منظور استفاده از ظرفیت نهادهای عمومی و مردمی به نفع نوسازی بافت‌های فرسوده به دست آورد.

۳-۱- ادبیات و پیشینه پژوهش:

در زمینه‌ی مدیریت بافت فرسوده مطالعات بسیاری در ایران و کشورهای دیگر صورت پذیرفته است. اما موضوع تحلیل نظام اجرایی موضوعی است که کمتر مورد توجه بوده است. مطالعات و اسناد مرتبط با این موضوع را می‌توان به صورت زیر ارائه نمود:

الف) کتب:

کلاتری و همکاران در کتابی با عنوان "مدیریت بافت‌های فرسوده شهری" به بیان اهداف و اصول مدیریت بافت‌های فرسوده شهری پرداخته‌اند. سپس با بررسی اقدامات صورت گرفته در ایران از سال‌های نخستین توجه به بافت‌های شهری تاکنون شیوه‌های مداخله در بافت‌های فرسوده و همچنین شیوه‌های مدیریتی برخورد با بافت‌های فرسوده شهری را بیان کرده‌اند (کلاتری، حقی و موسوی ۱۳۹۴).

دایموند و همکاران (۲۰۱۰) در کتابی با عنوان "مدیریت نوسازی شهری (چشم‌انداز جهانی)" که توسط مجتبی رفیعیان ترجمه شده است، سه هدف اصلی را دنبال کرده‌اند. نخستین هدف پرداختن به مقوله «درک یکسان جهانی» از موضوع مدیریت نوسازی شهری است. دومین هدف، توجه خاص کتاب به رویه‌ها و الگوهای مدیریت نوسازی شهری است که به نوعی آسیب‌شناسی استفاده از الگوهای خاص را مورد توجه قرار داده و در نهایت، هدف سوم، نشان دادن سازوکار و واکنش‌های جوامع مختلف به جریان نوسازی شهری و چگونگی مدیریت فرایندها و منابع در آن است. این کتاب بیان می‌دارد که شاهر یکسان روند نوسازی شهری و رویه‌های مدیریتی آن در جهان، در حقیقت موضوعی است که مفاهیم غربی آن را به وجود آورده و ارتقا داده‌اند که در نهایت به ایجاد و بروز مجموعه‌ای از ایده‌های یکسان نوسازی شهری، در عرصه جهانی منجر شده است.

کلاتری و پوراحمد در کتابی با عنوان "فنون و تجارب برنامه‌ریزی بافت‌های فرسوده شهری" به بیان تجارب کشورهای فنون و الگوهای مدیریتی و ... در بافت فرسوده شهرها پرداخته و به این نتیجه رسیده‌اند که روش‌های مدیریتی بکار گرفته شده در ایران یکپارچه نیست و رویه‌های مناسبی ندارد (کلاتری و پوراحمد، ۱۳۸۵).

حبیبی و همکاران در کتابی با عنوان "بهبودی و نوسازی بافت‌های کهن شهری" نیز به بررسی واژگان نوسازی شهری و وضعیت ایران به لحاظ نوسازی بافت‌های فرسوده و کهن شهری پرداخته‌اند. (حبیبی، پوراحمد و مشکینی، ۱۳۸۹).

حبیبی و مقصودی در کتاب "مرمت شهری" پس از ارائه تعاریف و واژگان انواع مداخله در بافت‌های تاریخی و فرسوده، نظرات اندیشمندان این حوزه را مورد بررسی قرار داده‌اند. حاصل این نظرات را می‌توان در تبیین اهداف مداخله در بافت‌های فرسوده شناسایی نمود. همچنین با بررسی تجارب جهانی مرمت شهری، رویکردها و شیوه‌های مدیریتی مداخله در هر یک از تجارب را معرفی و در پایان به بیان انواع روش‌های مداخله از نظر مرمت شهری پرداخته‌اند. (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۸).

عندلیب در کتاب "اصول نوسازی شهری، رویکردی نو به بافت‌های فرسوده"، ضمن بررسی نظریه‌ها و تجربه‌های نوسازی؛ روند نوسازی شهری در ایران را از سال ۱۳۰۰ تا ۱۳۸۸ مورد تحلیل قرار داده و رویکرد، روش، اقدام و نتایج هر دوره را بررسی نموده است. در ادامه وی اهداف، راهبردها و سیاست‌های تجربه‌های جهانی را به صورت کلی دسته‌بندی نموده است (عندلیب ۱۳۸۶). شمعی و پوراحمد در کتابی با عنوان "بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا"، به بررسی اهداف، سیاست‌ها، شیوه‌های برنامه‌ریزی و شیوه اقدام مداخله مدیریت شهری در بافت‌های فرسوده در کشورهای انگلیس، فرانسه، آلمان، ایتالیا، سوئد، هلند، آمریکا، ترکیه و سوریه پرداخته‌اند. همچنین مشکلات، اهداف و برنامه‌های بهسازی در برخی طرح‌های داخلی را مورد بررسی قرار داده‌اند. (شمعی و پوراحمد ۱۳۸۵).

ب) پایان‌نامه‌ها:

هودسنی (۱۳۹۴) در پایان‌نامه خود با عنوان "مدیریت بازآفرینی شهری، با تأکید بر فرآیندهای حکمروایی محلی (نمونه موردی: شهر تهران)" به تغییر در رویکردهای بازآفرینی شهری پرداخته است. به عقیده وی تغییر در رویکردهای بازآفرینی شهری و به‌ویژه تحول در الگوهای مدیریت آن در بستر تحولات جهانی، به‌ویژه مطرح‌شدن رویکردهای حکمروایی شهری و کاهش تصدی‌گری بخش عمومی و دولت در این فرآیند، تغییر الگوهای برنامه‌ریزی و مطرح‌شدن برنامه‌ریزی همکارانه به‌عنوان رهیافت جدید برنامه‌ریزی و حرکت به سوی ظرفیت‌سازی‌های محلی و استفاده از ظرفیت سایر بخش‌ها به‌ویژه با تأکید بر نهادهای اجتماع محلی - مبنا و داوطلبانه بوده است. وی به بررسی فرایند حکمروایی همکارانه در بازآفرینی شهری به‌عنوان پارادایم نوین برنامه‌ریزی و مدیریت پرداخته است. بررسی‌های صورت گرفته در این پژوهش نشان می‌دهد که با توجه به کنشگران این فرآیند، ویژگی‌های آن‌ها بر اساس منافع و علائق، و همچنین قدرت اثرگذاری بر سایر کنشگران، ضروری است تغییر نقش بر اساس تحقق حکمروایی همکارانه در این فرآیند صورت پذیرد.

حقی (۱۳۹۳) در پایان‌نامه خود به‌عنوان "ارزیابی سیاست‌های سازمان نوسازی شهر تهران در دهه اخیر ۱۳۸۲-۹۲" به بررسی و گونه‌بندی نوع اقدامات سازمان نوسازی از سال ۸۲ تا سال ۹۲ کرده است. نتایج این پژوهش نشان می‌دهد که می‌توان اقدامات سازمان را در سه بازه زمانی طبقه‌بندی نمود. این اقدامات طیفی از طرح نواب و مداخله مستقیم سازمان نوسازی در نوسازی بافت تا راه‌اندازی دفاتر خدمات نوسازی و رو آوردن به مشارکت مردمی را در برمی‌گیرد. این پژوهش پیشنهاد می‌کند که با استفاده از آمار پروانه‌های صادره در بافت‌های فرسوده شهر تهران و تطبیق آن با سیاست‌ها و برنامه‌های دولت و شهرداری، می‌توان به درک شفاف‌تری از روند نوسازی بافت فرسوده در شهر تهران به دست آورد.

سید مرتضوی (۱۳۹۱) در پایان‌نامه خود با عنوان "ارزیابی برنامه‌ریزی مسکن در برنامه‌های تجدید حیات شهری نمونه موردی: سه طرح تهیه‌شده و در حال اجرا در ناحیه شهر تهران" به بررسی برنامه‌ریزی مسکن در برنامه‌های تجدید حیات شهری در سه محله باغ آذری، خوب بخت و دولت‌خواه پرداخته است. نتیجه‌ای که در پایان حاصل آمده نشان از عدم توجه به برنامه‌ریزی مسکن در اقدام‌های صورت گرفته دارد. مرتضوی در پایان به ارائه راهبردهایی کلی در مورد توجه به برنامه‌ریزی مسکن در سیاست‌های کلان‌کشوری پرداخته است.

شجاع (۱۳۸۹) در پایان‌نامه‌ای با عنوان "مدیریت شهری یکپارچه در بهسازی و نوسازی بافت فرسوده و نقش و جایگاه هر یک از آن‌ها (مطالعه موردی شهر سمنان)" به بررسی ایجاد مدیریت واحد شهری در بافت‌های فرسوده و اجتناب از رویکردهای سازمان محور و فرد محور در نهادهای مختلف مدیریتی پرداخته است. نتایج پژوهش نشان می‌دهد با توجه به تأثیر پدیده فرسودگی در بافت‌های شهری بر کالبد بافت و همچنین فعالیت‌های اجتماعی و اقتصادی ضروری است رویکردها و پارادایم‌های حاکم بر عرصه برنامه‌ریزی و مدیریت بافت‌های فرسوده شهری کشور و مسائل و مشکلات ساختاری و عملکردی این نظام در دستیابی به اهداف

مورد انتظار شناسایی شود و در نهایت الگوی نوینی از برنامه‌ریزی و مدیریت بافت فرسوده شهری با رویکرد برنامه‌ریزی از پایین به بالا و مدیریت مشارکتی معرفی گردد.

ج) مقالات:

علی اکبری و همکاران (۱۳۹۳) در مقاله‌ای تحت عنوان "طراحی نظام برون سپاری نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران" به شناسایی اصول، فرایندها و فعالیتهای نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، کنشگران و مجریان در بخشهای دولتی، عمومی و خصوصی، و تصمیم در خصوص برونسپاری فعالیتها و طراحی نظام برونسپاری نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران پرداخته‌اند. این پژوهش نشان می‌دهد که نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران، نظامی متشکل از سه سطح مدیریت، پشتیبانی و اجرایی است.

علی اکبری (۱۳۹۰) در مقاله‌ای با عنوان "مرور تجارب دوساله تسهیلگری سازمان نوسازی شهر تهران در دفترهای محلی نوسازی" به بررسی اقدامات سازمان نوسازی از زمان تأسیس آن تا به امروز پرداخته است. توجه به نقش مردم در موفقیت طرح‌های مداخله‌ای در بافت‌های فرسوده از جمله مهم‌ترین دستاوردهای سازمان نوسازی در چند سال اخیر می‌باشد که بر مبنای آن، رویکرد این سازمان به ایجاد دفاتر تسهیلگری و مشارکت با مردم در اقدامات، تغییر پیدا کرده است.

احد نژاد (۱۳۸۸) در مقاله‌ای با عنوان "مقایسه تطبیقی الگوهای مداخله دولت در بافت‌های فرسوده در ایران و کشورهای دیگر" به بررسی تجارب کشورهای فرانسه، آمریکا، چین پرداخته و در نهایت به ارائه کلیاتی در مورد تفاوت رویکردها در ایران و کشورهای دیگر پرداخته است. از جمله مهم‌ترین تفاوت‌هایی که در این پژوهش بدان اشاره شده می‌توان به این مورد اشاره نمود که مداخله در کشورهای مورد بررسی بیشتر با رویکرد بهسازی و مرمت بافت بوده حال آنکه در ایران روش اصلی برخورد با بافت، بازسازی بوده است. همچنین بیشتر طرح‌های اجرا شده در ایران بار اقتصادی دارند و هدف از نوسازی این بافت‌ها ایجاد بافت تجاری در این مناطق از شهرها می‌باشد.

کارمون (۱۹۹۹) در مقاله‌ای با عنوان سه نسل از سیاست‌های نوسازی شهری: مفاهیم آنالیز و سیاست" به بررسی تجارب مداخله در بافت‌های فرسوده در کشورهای آمریکا و انگلستان پرداخته است. نسل اول: عصر بولدورز: جبر فیزیکی و تأکید بر محیط‌زیست ساخته شده، نسل دوم: توان بخشی محله، رویکردی جامع با تأکید بر مسائل اجتماعی و نسل سوم: تجدید حیات، به‌ویژه در مراکز شهرستان، رویکرد کسب و کار مانند تأکید بر توسعه اقتصادی می‌باشد. در پایان پس از تعریف و توضیح کوتاهی در مورد هر یک از این سه دسته‌بندی، دیدگاه نوینی ارائه کرده که دربرگیرنده چند استراتژی می‌باشد که اهم آن عبارت‌اند از: جلوگیری از تبعیض نژادی از طبقات پایین‌تر. کار به‌طور هم‌زمان برای توسعه اقتصادی و عدالت اجتماعی. بازسازی از طریق مشارکت. یک رویکرد نرم و تدریجی.

رافائل ستلر و همکاران (۲۰۰۵) در مقاله‌ای با عنوان "روند فرسودگی در مناطق شهری در جزایر ماران هاتوی برزیل" به بررسی شاخص‌های به وجود آورنده فرسودگی شهری در برزیل اشاره داشته و بیان می‌کند که فقدان طراحی و برنامه ریزی شهری در برگیرنده شرایط اقتصادی، اجتماعی و توسعه شهری بوده و عامل اصلی فرسودگی بافت‌های شهری را ایجاد کرده است.

اوزلم گری (۲۰۰۹) در مقاله‌ای با عنوان "باززنده سازی و افزایش هویت شهری" راهکارهای بهسازی و باززنده سازی نواحی مسکونی فرسوده در شهر آنکارا را مورد بررسی قرار داده و اشاره می‌کند که این باززنده سازی و نوسازی، گونه‌ای از استراتژی‌های اجرایی فضایی جهت هویت بخشیدن به ساکنان این مناطق و افزایش تجهیزات مورد نیاز شهروندان است.

خلیل فرید (۲۰۱۱) در مقاله‌ای با عنوان "رشد پراکنده و نوسازی شهری در الجزایر" معتقد است که در الجزایر، نوسازی شهری به طور بحث برانگیزی یکی از دغدغه‌های اصلی در زمینه‌ی اصلاح اساسی برنامه ریزی شهری مشخص شده است. در این راستا، چشم انداز جدیدی از سوی مقامات توصیه شده که شامل یکپارچه نمودن مفهوم نوسازی شهری با چشم انداز جهانی در حوزه‌های سیاست گذاری تا اجرایی است که به نظر می‌رسد یگانه راه حل ممکن باشد. ترویج قانون برنامه ریزی منطقه‌ای در هماهنگی

با مجموعه کاملی از متون مقرراتی جهت مدیریت نواحی شهری، تنها با رویکرد آینده نگرانه و سلسله مراتبی برای آینده شهرهاست که میتواند به نوسازی و بهبود کیفیت زیست در پهنه‌های فرسوده منجر شود.

د) طرح‌های شبکه برنامه

عسگری در طرح "بررسی روش‌های تأمین مالی نوسازی مسکن در بافت‌های فرسوده شهری" به روش کیفی و متکی بر مصاحبه‌های عمیق به تبیین وضعیت موجود روش‌های تأمین مالی مسکن در بافت‌های فرسوده در کشور و تجارب کشورهای نمونه (کره جنوبی، ترکیه، چین و مالزی) پرداخته و در نهایت شش روش تأمین مالی مناسب در وضع موجود و آینده‌ی نزدیک را به دست داده است. این روش‌ها عبارتند از: مشارکت دادن وام دهندگان در منافع قابل انتظار از مسکن با قیمت گذاری مجدد تسهیلات، انتشار اوراق مشارکت با نرخ سود قابل رقابت با سایر انواع اوراق به میزان تسهیلات تکلیفی بافت‌های فرسوده، وضع مالیات‌های خاص بافت فرسوده، انتشار اوراق مشارکت پروژه‌های مشخص مسکن با تاسیس شرکت‌های مستغلات، تاسیس شرکت تضمین معاملات پیش فروش توسط نهاد مسئول در بافت‌های فرسوده، ایجاد زمینه و دعوت خیرین به تأمین مالی ساخت مسکن در بافت‌ها فرسوده از محل وجوه اداره شده خیرین نزد بانک‌ها.

قاسمی در طرح "بررسی تجارب نوسازی و بهسازی بافت فرسوده به شیوه مشارکتی و ارائه راهکارها" به بررسی طرح‌های منظر شهری، طرح‌های موضعی و موضوعی و قوانین پرداخته و این فرض که چنانچه در یک تجربه مشارکتی، ساختارها و کارکردها در تعامل همدیگر بوده و هم افزایی داشته باشند، مشارکتی کارآمدتر شکل خواهد گرفت را بررسی کرده است. یافته‌های این پژوهش نشان داد مادامی که ساکنین محلات در کنار نهادها و عوامل اجرایی قرار بگیرند و تعامل دوسویه بین آنها برقرار شود، مشارکت موفق تر بوده است. اما جایی که ساختارها تکامل نیافته بودند و ساکنان محله کنشگران عوامل اجرایی و سازمانی را همراه خود ندانسته، مشارکت بسیار کمتر از سایر محلات بوده است.

قاسمی در طرح "بازشناسی رویکرد نظری و معیارهای شناسایی بافت فرسوده شهری" به بررسی جامعیت رویکرد اتخاذ شده در قبال بافت‌های فرسوده شهری و معیارهای ملاک عمل برای شناسایی بافت فرسوده از غیر فرسوده را بر اساس واحدهای تحلیل سه گانه مورد آزمون قرار داد. نتایج این تحقیق نشان می‌دهد که رویکردهای اثبات گرایانه و معیارهای کالبدی صرف برای شناسایی گونه بافت‌های فرسوده از غیر فرسوده کافی نیست.

با توجه به مطالعاتی که در بالا بدان اشاره شد، می‌توان نقاطی که در این مطالعات مغفول بوده را بصورت زیر بیان نمود:

- عدم ارائه آمار مستند از میزان تسهیلات ارائه شده به امر نوسازی بافت و بازدهی این تسهیلات؛
- عدم ارائه درک روشنی از اهداف و دست آورد طرح‌های اجرا شده در سال‌های اخیر که مستدل بر آمار باشد که در نتیجه به کلی گویی در خصوص این طرح‌ها انجامیده؛
- عدم تطبیق فرآیندهای طی شده در ایران با روند جهانی تغییر رویکردهای مدیریتی و در واقع تأثیر آن بر اقدامات و طرح‌های داخلی؛
- تکیه بیش از حد مطالعات پیشین بر منابع کتابخانه‌ای و استفاده کمتر از مصاحبه با دست اندرکاران امر نوسازی از نقاط ضعف پژوهش‌های پیشین است، چرا که با توجه به نظام مستندسازی محرمانه‌ای که در خصوص تجارب پیشین وجود دارد تحلیل عملکردها را دشوار نموده است، بدون مصاحبه با دست اندرکاران امر، نمی‌توان به بسندگی داده‌ها و کامل بودن آن‌ها مطمئن بود؛

۴-۱- سؤال‌های پژوهش:

- عوامل موثر بر میزان تحقق پذیری طرح‌های نوسازی در حوزه اجرا در سال‌های اخیر کدام است؟
- ذی‌نشان اجرای طرح‌های نوسازی در بافت فرسوده و نوع ارتباط بین آنها کدامند و نوع ارتباط چگونه است؟
- نظام اجرایی و مدیریتی طرح‌های نوسازی شهری چه ساختاری دارد؟
- نقاط قوت و ضعف نظام اجرایی و مدیریتی طرح‌های نوسازی شهری کدام است؟
- با توجه به ظرفیت‌ها و نیازها چه اصلاحاتی می‌توانست در ساختار اجرایی این طرح‌ها پیشنهاد شود؟

۵-۱- اهداف پژوهش:

- هدف اصلی پژوهش حاضر، بررسی نقاط قوت و ضعف نظام اجرایی نوسازی بافت فرسوده شهر تهران است. از دیگر اهداف این طرح می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:
- شناسایی عوامل موثر بر میزان تحقق پذیری طرح‌های نوسازی در سال‌های اخیر
 - شناسایی ذی‌نشان اجرای طرح‌های نوسازی در بافت فرسوده و رابطه‌ی بین آنها
 - تحلیل روند نظام اجرایی نوسازی بافت‌های فرسوده شهری
 - تحلیل جایگاه و نقش هر یک از نهادهای دولتی و غیردولتی در نظام اجرایی نوسازی بافت فرسوده

۶-۱- روش پژوهش:

این پژوهش با توجه به بررسی نظام اجرایی نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و با توجه به اینکه هدف آن ارائه پیشنهادهایی به مدیریت شهری می‌باشد، از نوع پژوهش‌های کاربردی بوده و روش تحقیق توصیفی است. در این پژوهش ابتدا جهت بررسی زمینه‌های نظری، مفهومی، روش‌های موجود، به کتابخانه‌ها و منابع معتبر علمی مراجعه و متون مرتبط با مدیریت بافت فرسوده در تهران بررسی می‌شود. پس از استخراج معیارهای بررسی نظام اجرایی نوسازی بافت‌های فرسوده و ذی‌نشان امر، به منظور بررسی و تحلیل موضوع و کاربست آن در نمونه‌های موردی در نمونه‌های موردی (دو محله از شهر تهران که کمترین و بیشترین آمار نوسازی کالبدی را در سال‌های اخیر داشته‌اند) از مصاحبه با مسئولین گذشته و فعلی نهادهای متولی نوسازی بافت در شهر تهران، اساتید و پژوهشگران دانشگاهی و دسته‌بندی شاخص‌ها و نمره دهی آن‌ها با استفاده از تکنیک دلفی بهره گرفته خواهد شد. در نهایت بر اساس مطالعات صورت گرفته، شاخص‌ها و چارچوبی جهت تحلیل نظام اجرایی در سال‌های اخیر ارائه می‌گردد. لازم به ذکر است در این پژوهش به منظور تحلیل عملکرد هر یک از طرح‌های محلات، علاوه بر مصاحبه با مسئولین و ذی‌نشان طرح، از طریق شاخص‌هایی که از مرحله مطالعات به دست آمده و بر اساس اسناد و مستندات طرح، تحلیل می‌شود و در نهایت پیشنهادهای به منظور اصلاح و یا تکمیل روند مدیریت طرح‌های نوسازی بافت‌های فرسوده ارائه می‌گردد.

۱-۶-۱- اعتبار و روایی پژوهش:

اعتبار (روایی) به ارتباط منطقی، بین پرسش‌های آزمون و مطلب مورد سنجش اشاره دارد. وقتی گفته می‌شود آزمون، روایی دارد به این معنا است که پرسش‌های آزمون به‌طور دقیق آنچه را که مورد نظر می‌باشد، می‌سنجد. اعتبار، جنبه‌های مختلف دارد و ارتباط بین پرسش و آزمودنی با توجه به کلیه جنبه‌های آن حاصل می‌شود. در صورتی که این ارتباط وجود نداشته باشد اعتبار به وجود نمی‌آید.

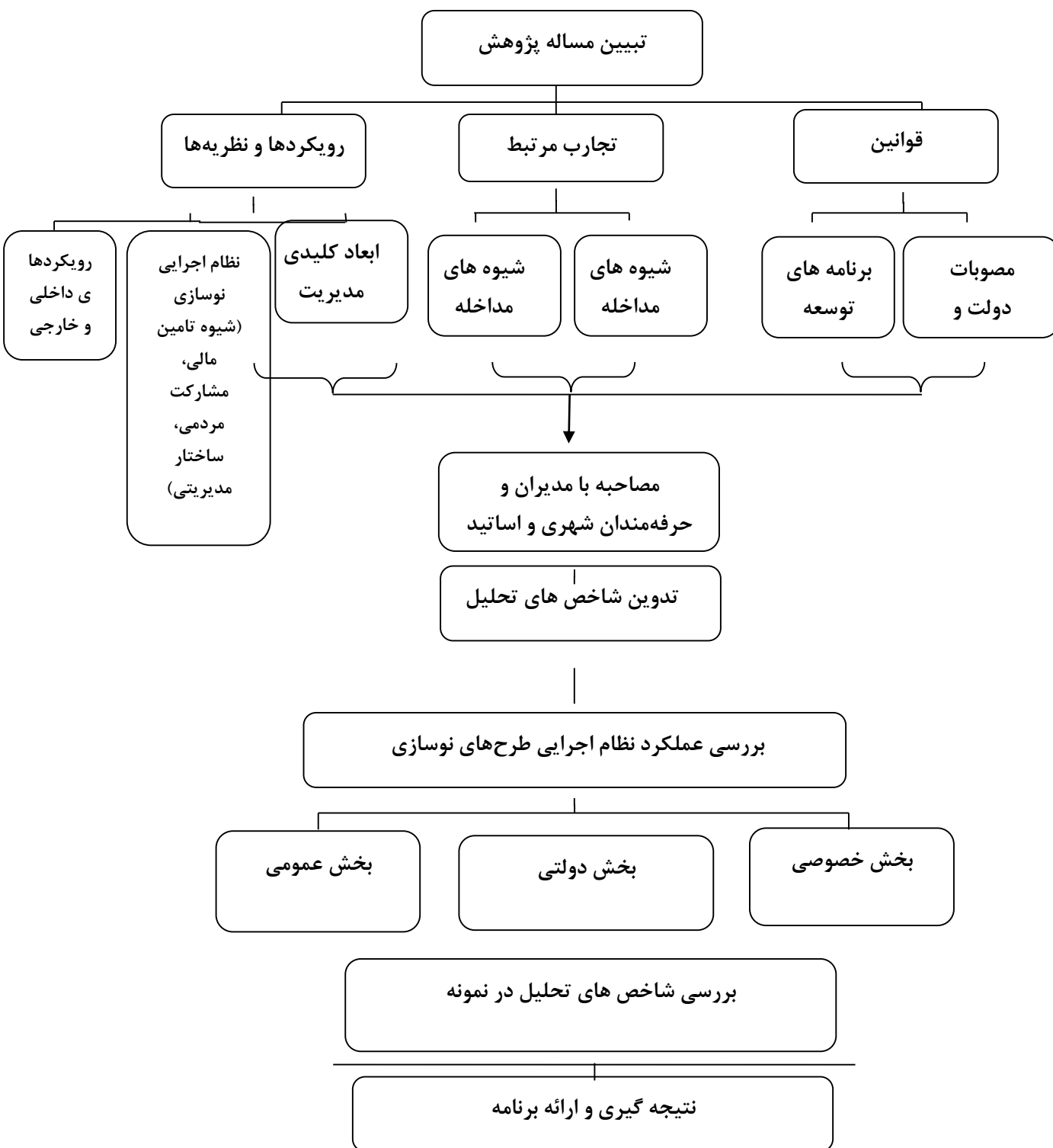
با توجه به ماهیت پژوهش حاضر که جنبه بررسی و تحلیل دارد، استفاده از تکنیک‌های مرتبط با این موضوعات از جمله تکنیک دلفی به منظور جامعیت نظرات کارشناسان و تکنیک ارزیابی چند معیاره به منظور پوشش دادن اهداف و جنبه‌های مختلف موضوع استفاده می‌شود.

۲-۶-۱- جمعیت آماری، روش نمونه گیری و حجم نمونه:

جامعه آماری پژوهش حاضر متخصصان فعال در زمینه نوسازی بافت‌های فرسوده در بخش خصوص، دولتی و دانشگاهی هستند که در سال‌های اخیر و در روند پروژه‌ها و سیاست‌های نوسازی قرار داشته باشند. با توجه به اینکه هدف از مصاحبه با این افراد تکمیل داده‌های جمع آوری شده از طریق اسناد کتابخانه‌ای و همچنین تحلیل روندها می‌باشد، می‌توان در اینجا از ترکیب مصطلح اشتراوس و کوربین استفاده نمود.

۴-۶-۱- فرآیند انجام تحقیق:

با توجه به موضوع و هدف پژوهش حاضر که در حوزه شناسایی و تحلیل رویکردهای نظام اجرایی طرح‌های نوسازی بافت فرسوده و ارائه پیشنهاداتی برای آینده است، با استفاده از سه دسته مطالعات به تدوین شاخص‌های تحلیل پرداخته شده است. این سه دسته مطالعه عبارتند از رویکردها و نظریه‌ها، تجارب مرتبط داخلی و خارجی و اسناد و قوانین. بر این اساس شاخص‌ها با مطالعه و بررسی این سه دسته تدوین و با نظر نخبگان تدقیق می‌گردد. شاخص‌های پایش شده با نظر نخبگان، مبنایی برای تحلیل نظام اجرایی طرح‌های نوسازی بافت‌های فرسوده در سال‌های اخیر خواهد بود. فرآیند انجام پژوهش در نمودار زیر مشخص گردیده است.



مأخذ: نگارندگان

فصل دوم: چهارچوب نظری پژوهش

مقدمه

با توجه به نیاز به داشتن مبانی نظری و چارچوب مفهومی به منظور ورود به بحث و بررسی شاخص‌های بعد اجرایی نوسازی بافت‌های فرسوده، در این فصل به ارائه تعاریف و مفاهیم مرتبط با نوسازی و ابعاد اجرایی آن در بافت‌های فرسوده پرداخته شده است. بدین منظور نخست به ارائه تعاریف و مفاهیم مرتبط با فرسودگی و نوسازی بافت پرداخته شده، در ادامه به بررسی پیشینه مداخله در بافت‌های فرسوده از بعد اجرایی در کشورهای خارجی و تجارب داخلی پرداخته شده تا بتوان از این رهگذر به اقدامات و تجربیاتی که در بعد اجرایی به دست آمده دست یافت.

در پایان با توجه به شاخص‌هایی که از بررسی ادبیات و همچنین تجارب داخلی و خارجی به دست آمده، شاخص‌های اولیه بعد اجرایی نوسازی بافت‌های فرسوده در ابعاد مختلف ارائه شده است.

۱-۲- تعاریف و مفاهیم:

در این بخش به ارائه تعاریف و مفاهیم مرتبط با فرسودگی و مدیریت پروژه در بافت‌های فرسوده پرداخته شده است. بررسی ادبیات مدیریت پروژه از این باب است که بتوان سطح‌بندی فرآیند مدیریت پروژه را بررسی و به شاخص‌های مختص بعد اجرایی دست یافت. در بخش نخست به ارائه تعاریف مرتبط از جمله بافت فرسوده شهری، گونه‌های بافت فرسوده، رویکردهای نوسازی بافت‌های فرسوده، مدیریت پروژه و گام‌های آن پرداخته شده است.

۱-۱-۲- تعاریف:

۱-۱-۱-۲- بافت فرسوده شهری

تعریف فرسودگی و بافت‌های فرسوده شهری در ایران نیز بازتابی از تعاریف جهانی آن است. به عبارت دیگر همان مفهوم نسبیّت و ابعاد متکثر اجتماعی-اقتصادی و گاه کمیت ناپذیر را با خود حمل می‌کند. این تعریف در سال‌های اخیر مورد مناقشه بوده و بتدریج در انطباق با ویژگی‌های کشور تدقیق شده است. مناقشه بر سر این تعریف عمدتاً در راستای عملیاتی کردن، اولویت بندی، و انطباق با ویژگی‌های بومی صورت گرفته است.

در ادبیات شهرسازی و مدیریت شهری، بافت‌های فرسوده شهری با عناوین گوناگونی از قبیل بافت‌های "مسأله دار"، "ناکارآمد" و "ناپایدار" شهری مطرح شده‌اند. به طور کلی "بافت فرسوده" به بافتی از شهر اطلاق می‌شود که ارزش‌های شهروندی آن کاهش یافته و ساکنان آن از شرایط زندگی در محل خود رضایت و ایمنی خاطر نداشته و نیازهای اساسی آنها برآورده نمی‌شود (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۸: ۱۵). رسمی‌ترین تعریف نظری بافت‌های فرسوده مربوط به سومین جلسه دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در تاریخ ۱۳۸۵/۲/۱۱ بر اساس مصوبه مورخ ۸۴/۳/۱۶، در این سند آمده است:

مراد از فرسودگی، ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت نسبت به کارآمدی سایر بافت‌های شهری است. فرسودگی بافت و عناصر درونی آن یا به سبب فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل‌گیری آن بافت به وجود می‌آید. پیامد فرسودگی بافت که در نهایت به از بین رفتن منزلت آن در اذهان شهروندان منجر می‌شود، در اشکال گوناگون از جمله کاهش و یا فقدان شرایط زیست‌پذیری و ایمنی و نیز نابسامانی‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و تاسیساتی قابل دریافت و شناسایی است. فرسودگی در این تعریف توسط ساختمان‌های قدیمی و ناپایدار، معابر کم‌عرض با ساکنان متعلق به طبقه کم درآمد و دارای مشکلات اجتماعی تعریف می‌شود.

در اکثر منابع تخصصی تلقی از بافت فرسوده، عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها می‌باشد که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری از شبکه دسترسی مناسب، کمبود خدمات و زیرساخت‌های شهری، مسائل اقتصادی، معضلات اجتماعی و زیست محیطی، آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی، اقتصادی و اجتماعی نازلی برخوردارند. این بافت‌ها به دلیل فقر ساکنین و مالکین آنها، امکان نوسازی خود به خودی را نداشته و سرمایه‌گذاران نیز انگیزه‌ای برای سرمایه‌گذاری در آن ندارند. همچنین با

نزول ارزش‌های سکونتی، میل به مهاجرت و به تبع آن جایگزینی اقشار فرودست جامعه، فزونی یافته که این خود، تغییر باخت اجتماعی را در پی دارد.

۲-۱-۱-۲- رویکرد اصلی مداخله در باخت‌های فرسوده

باخت فرسوده بافتی است که به پایان دوران بهره‌وری کالبدی و فعالیت خود در فضا رسیده است و بین مفهوم آن با مفاهیم باخت قدیمی یا باخت تاریخی یا باخت ارزشمند و ... تفاوت وجود دارد. روش‌های مختلفی برای مداخله در باخت‌های فرسوده شهری تجربه شده و بسیاری از آنها نیز در ایران به اجرا درآمده است. در ادامه به سه رویکرد اصلی مداخله در باخت‌های فرسوده اشاره می‌شود.

بهبودی شهری: بهسازی شهری بهبود بخشیدن به وضعیت باخت و عناصر درونی آن است و مجموعه اقداماتی را شامل می‌شود که در زمینه کالبدی همناخت با الگوی اولیه به حفاظت و نگهداری از باخت و عناصر آن می‌پردازد و در زمینه غیر کالبدی، به رونق بخشی حیات درونی آن کمک می‌کند (سختی و مهندسین مشاور شاران، ۱۳۸۵: ۱۰). به عبارتی، بهسازی مجموعه اقداماتی است که با اندکی تغییرات در فعالیت، موجبات افزایش عمر اثر را فراهم می‌کند. فرسودگی یا ناکارآمدی باخت‌های 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 باخت شهری قابل رفع هستند. این عمل در بهسازی باخت‌های 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). بهسازی شامل مجموعه اقداماتی است که به منظور بهبود کالبد، که در نتیجه فرسایش فعالیت تحقق یافته است، در کوتاه مدت 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 هویت بخش در آنهاست (شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۸۳). بهسازی، هم می‌تواند نمایانگر اقدامی باشد که برای بهبود بخشیدن به شهر در وضع موجود تدبیر می‌کنیم و هم به معنای پدید آوردن وضعیتی جدید شامل هرگونه اقدام در راه ارتقای وضع موجود شهر. نکته اصلی در اینجا گستره عمل است و کمیت‌هایی که برای رسیدن به وضعیت کیفی بهتر روی آنها اقدام می‌شود. بهسازی باخت‌های فرسوده در بخش‌هایی انجام می‌شود که با مداخلاتی نظیر استحکام بخشی و تعمیر ساختمان‌ها و تأسیسات، مراقبت و نگهداری و حفاظت از ساختمان‌ها و بناهای معمولی و با ارزش، شرایط محیطی مناسبی برای زیست ساکنان فراهم می‌شود.

در این نوع مداخله اصل بر وفاداری به گذشته و حفظ آثار هویت بخش در آنهاست. فعالیت بهسازی با هدف استفاده از امکانات بالقوه و بالفعل موجود و تقویت جنبه‌های مثبت، و تضعیف جنبه‌های منفی از طریق حمایت، مراقبت، نگهداری، حفاظت، احیا، استحکام بخشی^۵ و تعمیر صورت می‌پذیرد. در اقدامات مربوط به بهسازی، مداخله‌ای چشمگیر در کالبد صورت نمی‌گیرد. زیرا کالبد در شرایط مناسبی به سر می‌برد و تنها با جایگزینی عملکرد مناسب

^۱ - Improvement
^۲ protection
^۳ preservation
^۴ Maintenance
^۵ Conservation
^۶ Restoration
^۷ Consolidation
^۸ Repair

فعالیت، از فرسایش فضای شهر جلوگیری می‌شود. بنابراین، با ایجاد تغییراتی در فعالیت‌های شهری، می‌توان شاهد فضاهای شهری مطلوب بود.

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 نوساختن چیزی (که هست) و نه ساختن چیزی نو است. نوسازی، نه به معنای ساختن چیزی نو، اما به معنای شکلی نو دادن به چیزی که هست، ریشه در گذشته دارد و با الزام در اعلان کهنه بودنش، نیاز به آن دارد که به روز یا بهنگام شود، به همراه زمانه‌پذیری نو شود. تمام دگرگونی‌هایی که در بستر محیط جاری و موضوعشان چرخه‌های زندگی است، پدیده‌هایی دانسته می‌شوند، حاکی از نوسازی است. نوسازی با تغییرات برنامه-ریزی 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 (حیبی و دیگران، ۱۳۸۶، ۴۴). نوسازی زمانی انجام می‌شود که فضای شهری مجموعه و یا بنا از کارکردی مناسب و معاصر برخوردار نباشد و فرسودگی نسبی - کالبدی - فضایی سبب کاهش بازدهی و کارایی آن شده باشد (توسلی، ۱۳۷۹: ۸۵). در این نوع مداخله هدف فاداری به گذشته از انعطاف‌پذیری بیشتری برخوردار است و بر حسب مورد از مداخله اندک تغییر را می‌تواند شامل گردد. فعالیت نوسازی با هدف افزایش کارایی و بهره‌وری، بازگرداندن حیات شهری به بافت می‌باشد و از طریق نو کردن، توان بخشی، تجدید حیات، انطباق، دگرگونی، صورت می‌پذیرد. نوسازی اقداماتی را شامل می‌شود که در عین حفاظت بنا، مجموعه و یا فضای شهری کهن، سازمان فضایی مربوطه را نیز معاصر سازی نماید و امکان بازدهی بهینه آن را فراهم آورد. به عبارت دیگر نوسازی به معنی تجدید بنای ساختمان‌ها، عمل یا فرایند از میان بردن نشانه‌های خرابی، فرسودگی، ویرانی‌ها با مفهوم دوباره سازی و تجدید بنای نو مترادف است (توسلی، ۱۳۷۹: ۸۵). در نوسازی بر فعالیت دائمی فضا تأکید شده و با ایجاد تغییراتی در کالبد، آن را معاصر می‌کند؛ و به ایجاد فضای شهری مناسب منجر می‌شود، پس نوسازی شهری نیز سر در معیار سازی دارد. این عمل بر خلاف بهسازی می‌تواند به ایجاد فضاهای شهری جدیدی بینجامد و به گفت و گوی خلاق بین گذشته و آینده مدد رساند.

بازسازی شهری: بازسازی به معنی از نو ساختن است که با هدف ساختن مجدد بافت تخریب شده یا از وضعیت خود خارج شده یا بافتی که بخشی از آن تخریب شده، به کار می‌رود (فخاری و دیگران، ۱۳۷۲: ۷). بازسازی مستلزم تخریب بقایای ساختمان است بازسازی زمانی صورت می‌گیرد. که در بنا، مجموعه یا فضای شهری، فرسودگی به صورت کامل ایجاد شده باشد. امروزه آنچه از بازسازی مراد می‌شود، ایجاد فضای شهری معاصر یا سازمان فضایی جدید و موزونی است که بتواند تعامل خلاق بین گذشته و آینده را برقرار سازد (حیبی، ۱۳۸۶: ۵۳-۵۲). شهری نه تنها هیچ الزامی برای حفظ گذشته وجود ندارد بلکه از طریق تخریب، پاکسازی و دوباره سازی به ایجاد شرایط جدید زیستی و کالبدی فضایی اندیشیده می‌شود. بازسازی می‌تواند باعث مهاجرت جمعیت کم درآمد و فقرا از محل زندگی خود به سمت مناطق ارزانتر این ساکنان شود. در این فرایند فقرا کمتر مدافع بازسازی هستند محلات تخریب شده که توانایی سکونت در واحدهای خوب را ندارند به ناچار دنبال مسکن نامطلوب دیگری هستند، یعنی در حالی که ذخیره مسکن نامطلوب کاهش می‌یابد، تقاضا برای آن نیز افزایش می‌یابد (پورمحمدی، ۱۳۸۵: ۱۲۰).

۱. Renewal
۲. Rehabilitation
۳. Revitalization.
۴. Adaptation
۵. Conversion

۳-۱-۱-۲- پروژ:

آن چیزی که به عنوان برداشتی جامع از میان توصیفاتی که کارشناسان و مجربین مدیریت پروژه از مفهوم مدیریت پروژه داشته اند، بیانگر این واقعیت است که پروژه را مجموعه‌ای از فعالیتهایی دانسته‌اند که شروع و خاتمه داشته باشد به طوری که این مجموعه فعالیت‌ها عموماً تکراری نباشند. به این ترتیب بسیاری از اعمالی که در زندگی مردم رخ می‌دهند به نوعی پروژه خواهند بود. چون؛ اولاً شروع و خاتمه دارند، ثانیاً تکراری نیز نیستند. با این حال برداشتی که امروزه از پروژه‌ها مدنظر است بیشتر شامل پروژه‌های تحقیقاتی، صنعتی، عمرانی، نرم افزاری و “IT” است.

پروژه عبارت است از مجموعه‌ای از اقدامات و عملیات پیچیده و منحصر بفرد که از فعالیت‌های منطقی و مرتبط با یکدیگر تشکیل یافته است. به طوری که برای تأمین هدف یا اهداف از پیش تعیین شده، در چارچوب برنامه زمانی و بودجه بندی از قبل طرح ریزی شده، که زیر نظر یک مدیریت و سازمان اجرایی مشخص اجرا میشود (نوری و همکاران، ۱۳۸۲، ۱۰).

پروژه تلاشی است موقت که در آن منابع انسانی، مالی، مواد و مصالح و ... در روشی نو و جدید برای تولید محصول یا ارائه‌ی خدمتی با محدوده و ویژگی‌های مشخص، در چارچوب بودجه و برنامه زمانی مشخص سازماندهی می‌شوند، به طوری که هدف از انجام آن به دست آوردن سودی مشخص با اهداف کیفی و کمی تعریف شده، میباشد (ترنر، ۱۹۹۹، ص ۳).

۴-۱-۱-۲- مدیریت پروژه

مدیریت پروژه، مجموعه‌ای از دانش مهارتها ابزارها و تکنیک‌ها یی است که -با به کارگیری و یکپارچه‌سازی فرآیند مدیریت پروژه- شامل فرآیندهای آغازین، برنامه ریزی، اجرا، کنترل و پایانی - برای دست یابی به اهداف پروژه و رفع نیازهای آن به اداره فعالیت‌های پروژه می‌پردازد (PMBOK)، ۲۰۰۴، ص ۸.

دانش مدیریت پروژه فرآیندی را که شامل یک سری سئوالات اساسی برای موفقیت پروژه میباشد قبل از آغاز پروژه در اختیار تیم پروژه قرار میدهد به طوری که مجریان پروژه با پاسخ گویی به این سئوالات میتوانند پروژه را در مسیری پربازده و به صورت یکنواخت به پایان برسانند. در ادامه برای آشنایی بیشتر به تعدادی از این سئوالات اشاره خواهد شد:

- نتیجه پروژه چه چیزی (هایی) خواهد بود؟
- مشتریان پروژه به چه چیزهایی احتیاج دارند؟
- هزینه اجرای پروژه قدر خواهد بود؟
- اجرای پروژه در هر مرحله قدر طول خواهد کشید؟
- احتمالاً کدام بخش از پروژه میتواند با مشکل مواجه شود؟
- تیم پروژه چگونه میتواند از بروز مشکلات شناخته شده جلوگیری کند؟ (همان: ۹-۱۱)

۲-۱-۲- مفاهیم:

در این بخش به ارائه‌ی مفاهیم مرتبط با فرسودگی و مدیریت اجرایی نوسازی بافت‌های فرسوده پرداخته شده است. نخست نظام سیاست گذاری شهری ارائه شده و در ادامه سیر تحول رویکردهای سیاست گذاری شهری، سطوح نظام مدیریت بافت فرسوده، بازیگران و مجریان نوسازی بافت فرسوده و رویکردهای مدیریت پروژه، چرخه‌ی حیات پروژه و فرآیندهای مدیریت پروژه ارائه گردیده است.

۱-۲-۱-۲- نظام سیاست گذاری شهری

خط مشی شهری جزئی از سیاست و سیاست‌گذاری عمومی جوامع بوده و می‌باید در همین چارچوب تحلیل شود (کاظمیان و دیگران، ۱۳۹۲). سیاست شهری از سویی اساساً درباره رفاه ساکنین محلی در یک جامعه شهری است که شامل برنامه‌ریزی و تحویل خدمات عمومی و حمایت از توسعه اقتصاد محلی می‌شود (Blackman ۱۹۹۵، ۵). اصطلاح سیاست شهری تا پیش از دهه ۱۹۶۰ که طیفی از ابتکارات در ایالت متحده (از جنگ علیه فقر به بعد) انجام شود، واژه‌ای نبود که به شکل متداول استفاده شود و از آن زمان به بعد، با پیگیری سیاست‌های فقرزدایی در آمریکا به تدریج مورد استفاده قرار گرفت (کا کرین، ۱۳۸۷، ۲۲). ساده‌ترین تعریف از سیاست شهری، تلاش برای انتظام، کنترل و مدیریت نیروهایی است که نواحی شهری را شکل می‌دهند. همچنین می‌توان سیاست شهری را در این ایده به شکل تا حدودی مطلوب و اتوپایی خلاصه کرد که هیچکس نباید به دلیل جایی که در آن زندگی می‌کند در محرومیت قرار بگیرد؛ با این وجود شکل و معنای دقیق سیاست شهری را نمی‌توان از پیش تعریف و تحدید نمود (همان، ۸ و ۱۶). درک ماهیت و کارکرد مفهوم و فرآیند سیاست شهری، مستلزم درک و تعریف «مسئله شهری» است (کاظمیان و دیگران، ۱۳۹۲، ۲۸۷) به عبارت دیگر زمانی که مسایل و معضلات در یک شهر به منزله معضلات شهری تفسیر شوند، مستلزم راه‌حل‌هایی مبتنی بر سیاست و سیاست‌گذاری شهری میشوند (کا کرین، ۱۳۸۷، ۱۵).

جنگینز، سیاست‌گذاری و یا خط‌مشی‌گذاری عمومی را فرآیند اتخاذ مجموعه تصمیمات متعامل بازیگر یا گروهی از بازیگران سیاسی در مورد انتخاب اهداف و ابزار دستیابی به آنها در شرایط مختلف میدانند به شرط آنکه این تصمیمات به صورت قانونی در چارچوب اختیارات بازیگران باشد و در حوزه منابع و امکانات عمومی تعریف شود. وی خط‌مشی یا سیاست را، مجموعه‌ای از تصمیمات برای برطرف کردن مشکل یا دستیابی به هدفی متناظر تعریف میکند (رامش، ۱۳۸۰، ۸ و ۹). در بررسی مطالعات سیاست‌گذاری، سه سطح سیاست‌گذاری، در سطح اول که سطح ملی یا کلان بوده، قابل شناسایی است موضوعاتی همچون منافع کلان یا ایدئولوژی‌ها مطرح می‌شود. سطح دوم که سطح نهادی یا میانی نام برده می‌شود، همچنان موضوعات منافع، ایدئولوژی‌ها و نهادها را پیگیری میکند با این تفاوت که این موضوعات حول نیازها و دغدغه‌های محلی مطرح شده و گروه‌های بهره‌ور را در مقیاس محلی در نظر می‌گیرد. یکی از موضوعات کلیدی در این سطح، تنش میان سیاست‌های ملی و نیازها، اولویت‌ها و دستورکارهای محلی است که باعث می‌شود در برخی اوقات، نیازهای کوتاه مدت بر برنامه‌های بلندمدت غلبه کند (Ongaro & Ferlie ۲۰۱۵، ۵۲) لایه سوم سیاست‌گذاری که در مقیاس خرد مطرح میشود را می‌توان به معنای مجموعه تصمیمات برای هموارسازی اجرای راهبردها در طرح‌ها قلمداد کرد (کاظمیان، میرعابدینی، ۱۳۹۰، ۲۹-۳۰). سیاست‌ها در این مقیاس، مجموعه‌ای از تدابیر قانونی، فنی اجرایی و مالی را دربرمی‌گیرد که اتخاذ آنها، تسهیلات لازم جهت تحقق راهبردها را فراهم می‌سازد. برای مثال در طرح‌های توسعه شهری، سیاست استفاده از انرژی‌ها و فناوری‌های نو برای روشنایی بوستانها و سیاست تبدیل باغات مسکونی به باغات فرهنگی برای تحقق راهبرد حفاظت از محیط زیست شهری قابل تعریف است (معاونت برنامه‌ریزی و توسعه شهری شهرداری تهران، ۱۳۹۰، ۲۰).

در سطح دوم از سیاست‌گذاری شهری، سیاست‌های کلان، معطوف به تصمیمات در عرصه‌هایی است که از یک سو حدود بخش‌هایی خاص را در می‌نوردد و از سوی دیگر بر جهت‌گیری سیاست‌گذاری بخش‌های مختلف تأثیر می‌گذارد (وحید، ۱۳۸۷، ۲۸۹). این سطح از سیاست‌گذاری در چارچوب سازمانی و تشکیلاتی نظام مدیریت شهری رویکردی سیاسی-اجتماعی دارد و از طریق مدیریت نیروهایی است که نواحی شهر را شکل می‌دهند. سیاست‌های شهری در مقیاس برنامه‌ریزی (با رویکرد علمی-محاسباتی) و اجرایی (با رویکرد فنی-عملیاتی) نیز مطرح میشود (کاظمیان، ۱۳۹۱؛ اقوامی مقدم، ۱۳۸۷).

همانطور که عنوان شد، سطح دوم سیاستگذاری رویکردی سیاسی- اجتماعی دارد، بنابراین نیاز است تا ترکیبی از موضوعات سیاسی، اجتماعی و شهرسازی مورد ملاحظه قرار گیرد که علم سیاست شهری به آن میپردازد. به طور کل میتوان گفت آنچه در سیاست اتفاق می‌افتد، بستگی به راهی دارد که در آن مردم به احزاب، گروه‌ها و طبقات مختلف تقسیم میشوند، خروجی بازی سیاست نیز بستگی به آن دارد که کدام یک از گروه‌های مختلف متعارض جایگاه مسلط را به دست آورند (۱۹۷۷، ۲۲۰، Eisinger). بنابراین منشأ سیاست، نابرابری و کنش جمعی به منظور مصالحه بر سر این نابرابریها و موتور محرک آن، منافع ناهمخوان است و سیاست در معنای معاصر آن بر حوزه تعارض و مصالحه بر مسایل مبتلا به توزیع منابع معطوف است (اقوامی مقدم، ۱۳۸۷، ۹ و ۱۰). سیاست شهری در این میان، زیرمجموعه متکثری از علوم اجتماعی و همچنین رشته‌های انسانی به حساب می‌آید که در حوزه‌های مختلف تاریخی، اقتصادی، جغرافیا، برنامه‌ریزی و حقوق گسترده شده است. بنابراین سیاست شهری تنها به عنوان زیرمجموعه‌ای از علوم سیاسی مطرح نیست، بلکه در معنایی وسیع‌تر، در علوم مختلف همچون اقتصاد و جامعه‌شناسی ریشه دارد. در واقع اگر علوم سیاسی بیشتر به حیطة عمل حکومت‌ها نگاه می‌کند، سیاست شهری علاوه بر نقش حکومت‌ها، به اهمیت سایر بازیگران نیز تأکید می‌کند. سیاست شهری علم بین‌رشته‌ای تلقی می‌شود که از سویی شامل فرآیندهای سیاسی نظیر نقش دولت‌ها، احزاب و منافع گروه‌ها و از سوی دیگر بررسی این فرایندها در قلمرو شهر می‌شود، فرآیندهایی که به تولید فضای شهری منجر می‌شود که آغازگر بحث‌های مختلف نظیر عدالت شهری است (Ward 56-8۵۴, ۲۰۱۱, Imbroscio). تئوریهای کلاسیک موجود در موضوع سیاست شهری و با تأکید بر فهم قدرت شهری شامل نظریه تکثرگرایی، نظریه نخبه-گرا، ماشین رشد، تئوری رژیم شهری می‌شوند که تلاش دارند در زمینه مطالعات قدرت در اجتماعات محلی چگونگی اداره و حکمروایی شهرها را توضیح دهند (۱۳-۵۴, ۱۹۹۵, Wolman & Stoker, Judge). افزون بر موارد گفته شده، سیاست شهری موضوعات مختلف دیگری را نیز دربرمی‌گیرد که از جمله آنها می‌توان به این موارد اشاره کرد: ماهیت قدرت شهری و انواع آن، رقابت‌های محلی میان نهادهای قدرت شهری، همکاری‌های بین نهادها و ائتلاف‌های شکل یافته به شکل رسمی و غیررسمی، رهبری سیاسی شهری، بوروکراسی و دموکراسی در مقیاس شهری، نقش قدرت و سیاست در تدوین دستورکارهای شهر (چشم‌اندازها و برنامه‌های پیشرو)، خشونت‌ها و جنبش‌های اجتماعی شهری، تمرکزگرایی و تمرکززدایی نهادی در شهرها، نقش زنان در حکمروایی شهری، تعیین قدرت و منافع بهره‌وران کلیدی در فرآیندهای سیاستگذاری شهری، سطح استقلال و محدودیت‌های شهرها در نظامهای حکومتی.

۲-۱-۲-۲- سیر تحول رویکردهای سیاست گذاری شهری

تعداد زیادی از دانشمندان و نظریه‌پردازان شهری تا به حال در خصوص چستی شهر که میتوان سیاست شهری را در رابطه با آن تعریف کرد، سخن گفته‌اند و به همین میزان نیز در خصوص تعریف سیاستگذاری تلاش شده است. سیاست شهری و سیاستگذاری شهری در بیان برخی از تحلیلگران اولیه سیاست شهری مانند پیون و کلوارد (۱۹۷۲) به منزله واکنشی در قبال فشار سیاسی (از طریق تهدید یا واقعیت شورش‌ها و یا ضرورت جذب طبقه متوسط سیاهپوست) ارزیابی کرده‌اند و در نتیجه اهمیت فشارهای سیاسی در تکوین مفهوم سیاست شهری و تولید آن را به خصوص در ایالت متحده (بیشتر از سایر کشورها نظیر انگلستان) نباید از نظر دور نگاه داشت. در این زمان (دهه‌های ۱۹۶۰ و ۱۹۷۰ میلادی)، سیاستهای شهری در فرآیند بازتولید اجتماعی و مصرف جمعی متمرکز بود و ریشه‌ها و حوزه‌های آغازین سیاستگذاری شهری عبارتند بود از: ۱. فقر شهری، ۲. نژاد و قومیت‌های شهری و ۳. بی‌نظمی و آشوبهای شهری

در دهه ۱۹۸۰، سیاستهای شهری به شکل بارزی تغییر کرد و نقطه کانونی مباحث سیاست شهری به شکل فزاینده‌ای بر نقش شهرها در فرآیند تولید یا بر تحقق سود از مجرای توسعه مستغلات تغییر جهت داد و در این زمان به تعبیر مولاچ و

لوگان (۱۹۸۷) شهر به مثابه «ماشین رشد» تعریف شد و سیاست‌های شهری حسب ائتلاف‌های رشد حول منابع سرمایه-ای سود آور در شهرها قابل درک است و به تبع فرآیند سیاست‌گذاری شهری، به سمت شهر با مزیت‌های اقتصادی حرکت میکنند بدین معنا که این رویکرد از سیاست‌گذاری شهری، موفقیت اقتصادی را پیش شرط ضروری برای رفاه شهروندان در اولویت بر وجود دولت گسترده رفاه (سوسیال دموکراتیک) میداند و از اشکالات آن این است که وجود زیر ساخت‌های رفاهی و برخی از جنبه‌های سیاست شهری را که بر موضوع مصرف اجتماعی متمرکز است، نادیده می‌گیرد.

در حرکتی رو به جلو، سیاست شهری و سیاست‌گذاری شهری در اشکال معاصر آن بر امکان نوعی سکونتگاه رفاهی و سیاسی^۱، جدید به رغم آن که شدیداً مشروط و مناقشه‌برانگیز است دلالت دارد و با گسترش تلاش شهرها در زمینه‌های مختلف برندسازی و بازاریابی شهری، شهر جهانی، معرفی شهرها به عنوان مراکز فرهنگی، رواج کلان-پروژه‌ها، شهرها به منبع بالقوه و واقعی رشد و توسعه تبدیل می‌شوند. در این رویکرد معاصر، سیاست‌گذاری شهری تفسیری اثباتی‌تر از نقش اقتصادی شهرها به عنوان محور رفاه اقتصادی کشور و همچنین محرک رونق و رقابت‌پذیری اقتصادی کشور ارائه می‌کند و به جای تلقی شهر به منزله «مسئله»، بر آن است که از «فرصتها» در شهر سود ببرد و بر اساس فرصت‌ها، شهر و ساکنان آن می‌توانند بر آینده‌های بسیار مثبت تری را شکل دهند (کا کرین، ۱۳۸۷، ۳۲-۳).

بطور کلی در سیر تحولات شهرسازی می‌توان دیدگاه‌های کلی تئوریک را به چهار گروه تقسیم نمود:

شهرسازی با هدف ساختمان‌ها: در این رویکرد هدف غایی، ساختمان و معیار اصلی آن، زیباسازی ساختمان است. بنابراین هدف و معیار ساخت، ابعاد زیباشناسانه آن است. به بیان دیگر بدون توجه به مکانیسم و نحوه تصمیم‌گیری مسئولین، متخصصین، مردم و محتوای شهر، فقط کالبد آن مدنظر قرار گرفته و همه چیز حول محور نوسازی کالبدی ساختمان برنامه‌ریزی می‌شود.

۱. شهرسازی با هدف مردم و برای مردم: در این رویکرد فرض بر این است که شهرسازان به دلیل برخورداری از دانش برنامه‌ریزی و طراحی این قدرت را دارند که به مردم خدمات تخصصی ارائه دهند. اساساً در این نگاه، مردم قدرت تشخیص و صلاح خود را نمی‌دانند و برنامه‌ریزان در جایگاه تخصصی خود از قدرت مدیریت و برنامه‌ریزی برای مردم برخوردارند و به نفع آنان کار می‌کنند و بهتر از خود مردم منافع آنان را تشخیص می‌دهند.

۲. شهرسازی با هدف مردم به وسیله مردم: در این رویکرد مردم در جایگاه تخصصی شهرساز و برنامه‌ریز قرار می‌گیرند. به عبارت دیگر اختیارات به مردم واگذار می‌شود و برنامه‌ریز در موضع عدم دخالت قرار می‌گیرد. در این حالت شهرسازی توسط خود مردم صورت می‌پذیرد و شهرساز یا برنامه‌ریز به عنوان مشاور در کنار آنان جای می‌گیرد. در این صورت مردم در حین کار، با متخصصان شهرساز مشورت کرده و آنان راهنمایی لازم را به مردم ارائه می‌دهند تا کار مردم تخصصی و مطلوب باشد.

۳. شهرسازی با هدف مردم و با مردم: در این رویکرد مردم و شهرساز هر یک در جای خود قرار گرفته و از طریق مشارکت دو طرفه آنها شهرسازی صورت می‌گیرد. در این حالت شهرساز و مردم در تعامل مداوم و نزدیک و با همکاری و توافق دوطرفه دست به هرگونه اقدام شهرسازانه می‌زنند. شهرساز از موضع تخصصی اقدام به ارائه راهکارهای لازم برای رسیدن به اهداف مورد توافق به وسیله روش‌های آمده از تعامل با مردم می‌کند (عندلیب، ۱۳۸۹: ۲۲۸).

۲-۱-۲-۳- سطوح نظام مدیریت بافت فرسوده شهری

با توجه به بررسی نظام‌های مدیریت پروژه، می‌توان مدیریت نوسازی بافت را در سه سطح کلی مدیریتی، پشتیبانی و اجرایی طبقه‌بندی نمود. در این بخش به بررسی این سه سطح در نظام نوسازی بافت فرسوده تهران پرداخته شده است.

سطح مدیریتی

فرایندهایی هستند که به منظور تدوین اهداف، راهبردها، سیاست‌ها و برنامه‌های نظام، صورت می‌گیرند و به طور عمده در نظام برونسپاری نوسازی بافت‌های فرسوده شامل سیاستگذاری می‌باشند. برای مثال، برنامه‌ریزی، نظارت و پایش، از جمله این فرایندها می‌باشند.

سطح پشتیبانی

فرایندهایی هستند که موجب تسهیل فرایند نوسازی و فعالیت‌های اصلی می‌شوند. این فعالیت‌ها شامل پشتیبانی‌های فنی (تهیه اسناد و طرح‌ها)، حقوقی، مالی، ترویجی، نهادی و ... می‌باشند.

سطح اجرایی

فرایندهایی هستند که در مقیاس اجرایی و توسط ساکنان، سرمایه‌گذاران، پیمان‌کاران و کارگزاران و از طریق برونسپاری صورت می‌گیرند. این فعالیت‌ها منجر به اجرای پروژه‌های مسکن، خدمات شهری و پروژه‌های ارزش‌افزا و محرک توسعه می‌گردند.

۲-۱-۲-۴- اصول و فرآیندهای نظام نوسازی بافت فرسوده

اصول کلی نظام نوسازی بافت فرسوده را بصورت کلی می‌توان بر اساس تجارب و منابع مختلفی که در این حوزه وجود دارد بصورت زیر بیان نمود:

- **جامع‌نگری:** توجه به تمامی جنبه‌های کالبدی، عملکردی، اجتماعی، اقتصادی، حقوقی و ...
- **تعامل‌گری:** توجه به نقش کلیه بازیگران در فرایند و ایجاد چارچوب کارآمد مدیریت یکپارچه
- **مشارکت محوری:** توجه به اصل مشارکت مردم در کلیه مراحل فرایند و استفاده از توان مردم در انجام فعالیت‌های اجرایی
- **تضمین‌کنندگی:** ایجاد اطمینان و فراهم کردن فضای فعالیت بخش خصوصی از طریق واگذاری اختیارات لازم
- **شفافیت و اطمینان‌بخشی:** ارائه کلیه اهداف کلان و خرد، راهبردها و سیاست‌های اجرایی و طرح‌ها و برنامه‌ها به منظور فراهم کردن زمینه قضاوت و داوری
- **انعطاف‌پذیری:** طراحی نظام بر پایه شرایط و معیارهای متغیر و امکان بازنگری در اهداف، سیاست‌ها و برنامه‌ها بر اساس بازخوردهای اجرایی و همچنین ایجاد امکان شبکه‌سازی ساختاری توسط مردم
- **دانش‌محوری:** توجه به جنبه‌های خلاقانه و ابتکاری با استفاده از دانش روز
- **تسهیل‌کنندگی:** تسهیل شرایط کارکرد نظام در محیط، از طریق تسهیل فرایندهای اجرایی و ایجاد پشتیبانی‌های مالی، تسهیلاتی و حقوقی
- **توسعه‌گری:** فراهم کردن شرایط توسعه اقتصادی و اجتماعی محیط از طریق اتخاذ برنامه‌ها و اجرای فعالیت‌های مؤثر
- **بوم‌آوری:** توجه به شرایط محیطی در تدوین چشم‌انداز، اهداف، سیاست‌ها و راهبردها و برنامه‌های اجرایی و حفاظت از میراث طبیعی، فرهنگی و تاریخی شهر (علی اکبری، ۱۳۹۳: ۱۰۶)

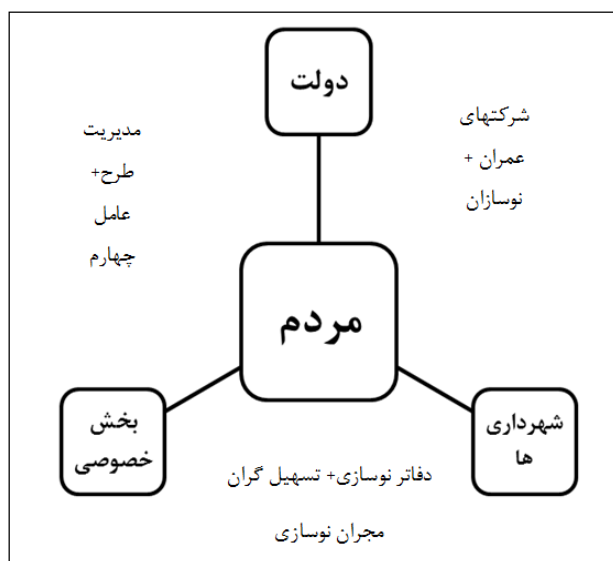
بر این اساس می‌توان انتظار داشت که نظام اجرایی نوسازی هم به تبعیت از کلیت نظام نوسازی بافت فرسوده، باید واجد این اصول باشد و در واقع شاخص‌ها و معیارهایی که در این نظام حاکم هستند نیز، از این اصول کلی تبعیت می‌کنند.

۲-۱-۲-۵- بازیگران و مجریان نظام نوسازی بافت‌های فرسوده

کنشگران دخیل در فرآیند بهسازی و نوسازی شهری را می‌توان در چهار گروه طبقه‌بندی کرد:

- **بخش خصوصی**، در برگیرنده جامعه حرفه‌ای؛ شامل تمامی دستگاه‌ها و شرکت‌های تخصصی، سرمایه‌گذاران و نهادهای تأمین‌کننده سرمایه، جامعه نخبگان؛ یا به عبارتی مجموعه عوامل و دستگاه‌هایی که در زمینه تحقیقات، آموزش و مطالعات صاحب نظر و صاحب قلم‌اند.
- **دولت**، مشتمل بر کلیه دستگاه‌های اجرایی، نهاد سیاست‌گذار، ناظر و هدایت‌کننده فرآیند بهسازی و نوسازی شهری.
- **مردم**؛ به عنوان اولین و مهمترین جامعه ذی‌نفع نوسازی و بهسازی بافت، پایه و قاعده اصلی مشارکت فعال در امر نوسازی مشتمل بر ساکنان، شاغلان، مستأجرین، مالکان و مراجعین.
- **مدیریت محلی**: شهرداری‌ها، شوراهای اسلامی شهر، سازمان‌های نوسازی شهری و انجمن‌های شورایی وابسته به شوراهای شهر.

نمودار شماره ۱: کنشگران دخیل در فرآیند بهسازی و نوسازی شهری



بخش خصوصی، دولت و شهرداری‌ها هر یک نقش ویژه‌ای در این فرآیند بر عهده دارند. اما در این میان ضروری است نقطه کانونی اقدامات هر سه گروه معطوف به مردم و همگام با خواسته‌ها و نظرات آنان باشد. در یک فرآیند ایده آل، بخش خصوصی ارائه‌کننده خدمات فنی - تخصصی، تأمین‌کننده منابع مالی و اجرایی است، دولت نقش تسهیل‌گر، سیاست‌گذار، ناظر و همچنین فراهم‌کننده زمینه‌ها و بسترهای لازم برای تشویق و ترغیب مردم برای حضور و مشارکت را بر عهده داشته و شهرداری‌ها محور مدیریت اجرایی را بر عهده دارند. در حال حاضر این سه رکن از طریق تشکیل نهادهای واسط در تلاش‌اند تا ضمن ایجاد فضای مشترک همکاری، نهادهای لازم برای تسهیل این فرآیند را ایجاد نمایند. تشکیل شرکت‌های عمران و مسکن‌سازان، نوسازان و یا شرکت‌های احیاء بافت، گام موثری در ایجاد همکاری بین دولت و شهرداری‌ها بوده است. راه اندازی دفاتر خدمات نوسازی، ایجاد نهاد تسهیل‌گر محله و مجریان نوسازی نیز تلاشی نوپا برای واگذاری امور از سوی شهرداری‌ها به بخش خصوصی است.

۱-۲-۶-۱-۲- انگیزه شناسی بازیگران نوسازی

در این بخش به بررسی انگیزه‌ی هر یک از بازیگران نظام اجرایی نوسازی بافت‌های فرسوده پرداخته شده است. هدف از بررسی انگیزه‌ی بازیگران این حوزه، شناسایی مواردی است که تضاد منافع بین این بازیگران به وجود آمده و خود به عنوان مانعی بر سر راه نوسازی محلات قرار می‌گیرد.

نهادهای و مجریان دولتی:

به عنوان بزرگترین نهاد تصمیم‌گیر و پشتیبان نظام نوسازی دارای اهداف مختلفی در ابعاد شهری و منطقه‌ای است که از جمله‌ی آنها می‌توان موارد زیر را عنوان نمود:

- تأمین مسکن برای اقشار مختلف اقتصادی
- ساماندهی اسکان غیررسمی و حاشیه‌نشینی
- برقراری عدالت و برابری در بهره‌مندی از حق مسکن بهینه در جامعه

مدیریت محلی: (شورای اسلامی شهر و شهرداری)

به عنوان متولی فرآیند نوسازی بافت‌های فرسوده، از طریق مداخله در بافت، زمینه‌دست‌یابی به اهداف مدیریت شهری کارا و آماده‌سازی شهر در برابر بحران‌های احتمالی را فراهم می‌کنند. عمده انگیزه‌ی مدیریت شهری از مشارکت در فرآیند نوسازی بافت‌های فرسوده شهری را می‌توان موارد زیر عنوان نمود:

- کاهش خسارات احتمالی به مردم و شهر در اثر بحران‌های طبیعی و غیرطبیعی
- اجرایی نمودن اسناد فرادست شهری از جمله طرح جامع و طرح تفصیلی
- ارتقاء رضایت شهروندان از محیط زندگی
- بهبود زیست‌پذیری شهر
- توانمندسازی اقتصادی جوامع محلی
- پشتیبانی از بخش خصوصی

بخش خصوصی:

این بخش دارای انگیزه‌های اقتصادی جهت تصدی برخی فعالیت‌های نوسازی بافت فرسوده هستند. از جمله بازیگران فعال در این حوزه می‌توان مهندسان مشاور شهرسازی و معماری، دفاتر خدمات نوسازی، مجریان نوسازی، انبوه‌سازان، سازندگان و شرکت‌های تخصصی نوسازی را نام برد. عمده انگیزه‌های این بخش از شرکت در فرآیند نوسازی بافت فرسوده عبارتند از:

- نفع اقتصادی حاصل از ساخت و ساز
- کسب برند در حوزه‌ی نوسازی و ارتقاء کیفیت زندگی در بافت

مردم:

مردم و سازمان‌های مردم‌نهاد عمدتاً انگیزه‌های اجتماعی دارند. این بخش که شامل مردم، مساجد، شورایی‌ها، تا حدودی دفاتر خدمات نوسازی و گروه‌های مردم‌نهاد محلی را شامل می‌شود عمدتاً به دنبال اهداف فرهنگی و اجتماعی بوده و راهکار نوسازی را در مشارکت مردم و توانمندسازی آنها جستجو می‌کنند. عمده‌ترین انگیزه‌های این بخش از حضور و مشارکت در فرآیند نوسازی بافت را میتوان موارد زیر عنوان نمود:

- توانمندسازی فرهنگی جوامع محلی
- کاهش معضلات و آسیب‌های اجتماعی در سطح محلات
- ارتقاء تاب‌آوری بافت در مواقع بحرانی
- آموزش و آگاهی‌رسانی به ساکنین در خصوص موارد مختلف فرهنگی، اقتصادی، زیست‌محیطی و ...
- حفظ ساکنین بومی و اصیل در بافت

۲-۱-۲-۷- رویکردهای مدیریت پروژه

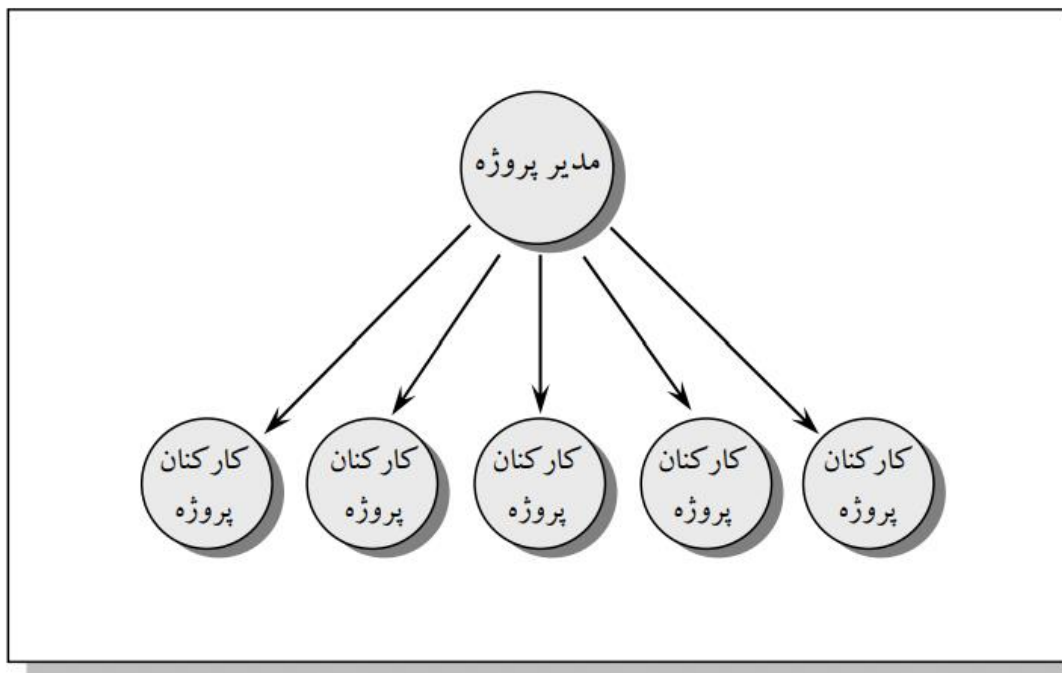
-مدیریت پروژه انحصاری

در رویکرد انحصاری مدیریت پروژه از شیوه‌های سنتی مدیریت پروژه برای رهبری و هدایت تیم پروژه استفاده می‌شود. در این رویکرد فرض بر این است که مدیر پروژه بهترین فرد برای برنامه‌ریزی، کنترل و مدیریت تیم است. در این روش مدیر پروژه فعالیت‌ها را برنامه‌ریزی کرده و آنها را برای انجام به موقع به اعضای تیم واگذار می‌کند. وضعیت ارتباطی بین اعضای تیم و مدیر پروژه اغلب به صورت یک طرفه است به طوری که مدیر پروژه مسئول حل تمامی مشکلات پروژه است. روش مدیریت پروژه انحصاری دارای معایب و مزایای خاصی میباشد از جمله مزایای چنین رویکردی در این است که؛ در بیشتر پروژه‌ها، زمان انجام فاز برنامه‌ریزی پروژه را کاهش می‌دهد. از جمله معایب آن نیز می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

- زمان کلی انجام پروژه افزایش پیدا خواهد کرد. این اتفاق بیشتر در فاز اجرایی پروژه به وقوع خواهد پیوست، چون در این فاز سردرگمی، دوباره کاری و عدم تفهیم مناسب اعضای تیم پروژه، زمان اجرای پروژه را افزایش خواهد داد؛
- به دلیل اینکه اعضای تیم پروژه در فرآیند برنامه‌ریزی و تقسیم وظایف، چندان مشارکت ندارند درک اندکی از موقعیت و وظیفه خود در کل پروژه خواهند داشت.

• اعضای تیم پروژه احساس تعلق و مالکیت کمتری نسبت به پروژه خواهند داشت.

نمودار شماره ۲: نوع روابط در مدیریت پروژه انحصاری



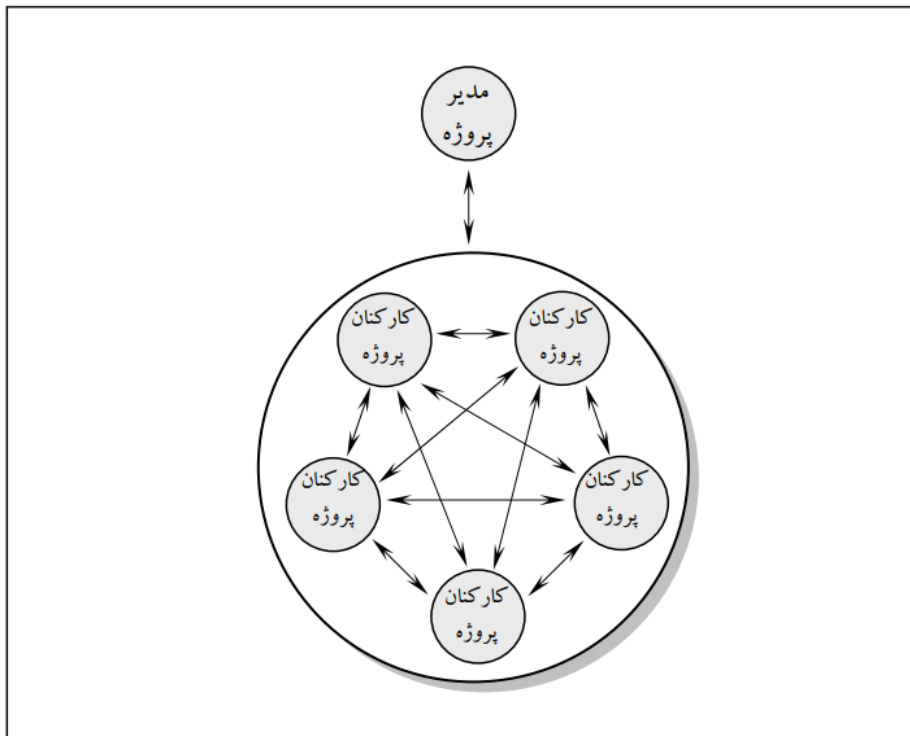
مدیریت پروژه مشارکتی

مدیریت پروژه مشارکتی شیوه جدید مدیریتی در مدیریت پروژهها میباشد. در این شیوه، مدیر پروژه وظیفه تسهیل مدیریت فرآیند پروژه را بر عهده دارد، به طوریکه فرآیند پروژه را به صورت گام به گام رهبری کرده و مورد ارزیابی قرار داده است تا پروژه به نتیجه پیش بینی شده برسد. در این روش تصمیمات مختلف توسط اعضای تیم و به صورت اشتراکی اتخاذ خواهند شد و سطح ارتباطات به صورت دو سویه بین اعضای تیم با مدیر پروژه و نیز در میان اعضای تیم برقرار خواهد شد مزایای این نوع رویکرد عبارتند از:

- درک مناسب اعضا از موقعیت و وظیفه خود به علت مشارکت آنان در فرآیند برنامه ریزی پروژه؛
- فرآیند برنامه ریزی پروژه به علت تبادل نظر بیشتر اعضای تیم همواره خلاقانه خواهد بود؛
- به علت مشارکت اعضای تیم در فرآیند برنامه ریزی، تصمیمات بهتری اخذ خواهند شد؛
- به علت مشارکت اعضای تیم در فرآیند تصمیم گیری، حس تعلق بیشتری بین اعضا به وجود آمده و نیز باعث افزایش پاسخگویی و تعهد خواهد شد؛
- روحیه کار تیمی همواره بالا خواهد بود؛
- میزان دوباره کاری کمتر خواهد بود؛
- عملکرد مثبت تیمی و فردی بیشتر خواهد شد.

در نهایت چنین میتوان اظهار نظر کرد که موفقیت هر دو رویکرد، به همکاری تیم پروژه بستگی خواهد داشت به طوریکه بدون همکاری افراد پیشرفتی در هیچ یک از فرآیندهای پروژه به دست نخواهد آمد (مارتین و تیت، ۲۰۰۱: ۱۴-۱۱).

نمودار شماره ۳: نوع روابط در مدیریت پروژه مشارکتی



۲-۱-۲-۸- چرخه حیات پروژه

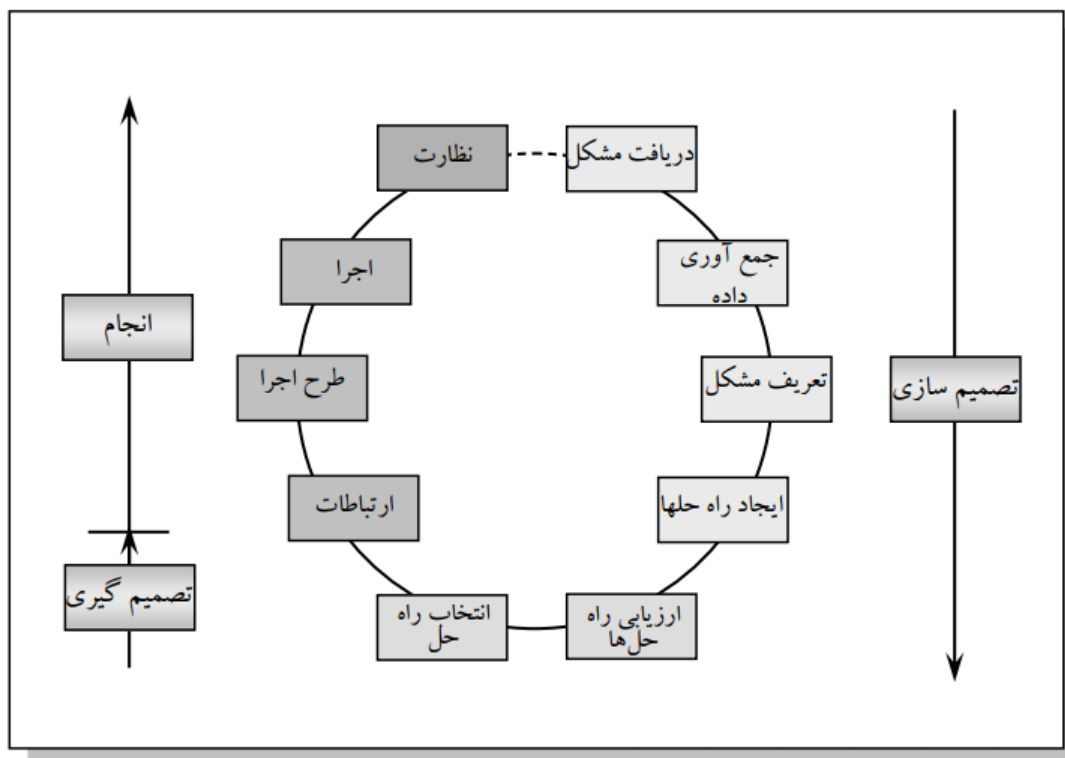
سازمانها و مدیران پروژه برای مدیریت بهتر و راحتتر پروژهها و نیز برای برقراری ارتباط مناسب و منطقی با سایر فرآیندهای سازمان می‌توانند پروژهها را به چندین فاز تقسیم نمایند. مجموعه این فازها و مراحل به عنوان چرخه حیات پروژه نامیده میشود.

چرخه حیات هر پروژه‌ای در حقیقت خط اصلی بین شروع پروژه تا انتهای پروژه ترسیم میکند. به عنوان مثال اگر سازمانی در پاسخ به یک موقعیت پیش آمده بخواهد پروژههای را تعریف نماید؛ اولین کاری که سازمان مزبور باید انجام دهد انجام مطالعات امکان سنجی پروژه است. به این ترتیب چرخه حیات پروژه نشان خواهد داد که آیا امکان سنجی این بخش از کار (انجام مطالعات امکان سنجی) باید به صورت یک پروژه مجزا انجام گیرد یا اینکه به عنوان بخشی از پروژه فرضی در نظر گرفته شود؟ (البته پیشنهاد میشود مجموعه فعالیتهایی را که نمیتوان به روشنی برای آن‌ها خروجی مشخصی را تعریف کرد باید به صورت یک پروژه مجزا انجام شوند). شایان ذکر است فازهای چرخه حیات پروژه را نباید با گروه فرآیند مدیریت پروژه دانست.

در چرخه حیات هر پروژه‌ای هنگام انتقال از یک فاز به فاز دیگر همواره تغییری در سطح تکنولوژی مورد استفاده وجود خواهد داشت. همچنین برای انتقال از یک فاز به فاز دیگر باید بررسیهای لازم در مورد میزان کامل بودن، دقت و ... خروجی آن فاز انجام گیرد و تأییدیه‌های لازم اخذ گردند. البته در بعضی پروژهها و با قبول ریسک منطقی میتوان قبل از پایان یک فاز عملیات فاز بعدی را آغاز نمود، چنین کاری در اصطلاح روش اقدام سریع نامیده میشود. چنین روشی در حقیقت نمونه‌ای از فرآیند کوتاه کردن برنامه زمان بندی پروژه با ایجاد هم پوشانی بین فازهای پروژه است (PMBOK، ۲۲-۱۹:۲۰۰۴).

معرفی یک نمونه چرخه حیات پروژه به عنوان کاملترین و ایده آلترین چرخه، به دلیل وجود حوزه‌های مختلف کاری و تخصصی، خط مشیهای درون سازمانی، تیم پروژه، نوع پروژه، سطح مدیریتی و ... امکان پذیر نمی‌باشد. در نمودار زیر نمونه‌ای از چرخه "Solving Problem" ارائه شده است. در این چرخه، هر پروژه‌ای به عنوان یک مشکل و مسأله انگاشته شده است که باید حل شود.

نمودار شماره ۴: نوع روابط در چرخه حیاط پروژه



علی رغم تفاوت‌هایی که در هر یک از چرخه‌های معرفی شده، دیده می‌شود، هر کدام از آنها باید به روشنی بتوانند راهکارهای لازم را در مورد هر یک از موارد زیر ارائه دهند:

- باید مشخص کنند در هر فاز از پروژه چه اتفاقی خواهد افتاد و ورودی و خروجی هر یک، چه چیزهایی خواهند بود؛
- باید مشخص کنند محصول هر فاز از پروژه با حصول چه شرایطی آماده تحویل خواهد شد و نیز نحوه ارزیابی، نظارت، بازبینی و تصویب محصول چگونه خواهد بود؛
- باید مشخص کنند چه گروه‌های کاری و در چه مقطعی از کار باید با تیم پروژه همکاری داشته باشند؛
- باید مشخص کنند فرآیند هر فاز چگونه کنترل شده و چگونه مورد تأیید قرار خواهد گرفت؛

۲-۱-۲-۹- فرآیندهای مدیریت پروژه

همان طوریکه در بخش‌های قبل بیان شد، مدیریت پروژه در اصل بکارگیری دانش، مهارتها، ابزارها و تکنیکهایی است که با استفاده از فرآیندهای مدیریت پروژه و نیز با یکپارچه سازی آنها به اداره فعالیت‌های پروژه میپردازد. انجام چنین فرآیندی برای دستیابی به اهداف پروژه و رفع نیازهای پروژه - رسیدن به محصول نهایی پروژه - انجام میگیرد. بنابراین تیم پروژه با به کارگیری چنین دانشی و با دریافت ورودی‌های صحیح اقدام به تولید خروجی‌های مورد انتظار خواهد کرد.

برای اینکه تیم پروژه بتواند پروژه را به صورت موفقیت آمیزی به اجرا در آورد باید:

- فرآیندهای مناسبی مطابق گروه‌های فرآیند مدیریت پروژه انتخاب نماید؛
- از فرآیند و رویکرد تعریف شده‌ای برای ایجاد سازش بین نیازهای پروژه و طرح‌های برنامه ریزی شده برای رفع نیازهای پروژه استفاده نماید؛

- به نیازها و خواسته‌های ذی‌نفعان پروژه توجه داشته باشد؛
- برای تولید محصولی مناسب بین محدوده، هزینه، زمان، ریسک‌ها، کیفیت و منابع پروژه تعادل ایجاد نماید (PMBOK ۲۰۰۴: ۳۷).

تمامی بندهایی که در سطور گذشته، به عنوان شرایط ضروری در دست یابی به پروژه موفقیت آمیز ذکر شد، در قالب پرداختن به فرآیندهای مدیریت پروژه امکان پذیر است. نحوه کار چنین فرآیندی در حقیقت به صورت زنجیروار و پی در پی خواهد بود به طوریکه در آن خروجی هر فرآیندی به عنوان ورودی فرآیند بعدی مورد استفاده قرار خواهد گرفت تا سرانجام محصول نهایی تولید شود.

مهم‌ترین فرآیندهایی که در مدیریت پروژه مد نظر است عبارتند از:

- گروه فرآیند آغازین
- گروه فرآیند برنامه ریزی
- گروه فرآیند اجرایی
- گروه فرآیند کنترل و ارزیابی
- گروه فرآیند پایانی (همان، ۳۸).

فرآیند آغازین: در این فرآیند تعاریف و مجوزهای لازم برای پروژه و یا فازهای پروژه ارائه میشود؛

فرآیند برنامه ریزی: در این فرآیند اهداف پروژه با دقت بیشتری تعریف شده و به اصطلاح، عملیاتی میشوند، همچنین طرحهای عملیاتی لازم که برای دست یابی به اهداف محدوده پروژه لازم هستند، باید به دقت مشخص شوند؛

فرآیند اجرایی: در این فرآیند منابع پروژه برای انجام طرح مدیریت پروژه گرد هم می‌آیند؛

فرآیند کنترل و ارزیابی: در این فرآیند میزان پیشرفت و انحراف پروژه اجرا شده نسبت به طرح برنامه ریزی انجام شده، مورد توجه قرار می‌گیرد و سنجیده میشود. به طوریکه اقدامات لازم برای اصلاح انحرافات نیز اندیشیده میشود؛

فرآیند پایانی: در این فرآیند مستندات لازم برای محصول، خدمات و یا نتیجه پذیرفته شده، در کل پروژه یا هر فاز آن تدوین خواهد شد.

۲-۲- تجارب کشورها در حوزهی اجرایی نوسازی بافت‌های فرسوده

تاریخ تحولات جهان نشان می‌دهد تمام تحولاتی که تاکنون صورت گرفته فرآیندی را طی کرده است و در آن اندیشه و کنش در تعامل تنگاتنگی با یکدیگر فرآیند توسعه و پیشرفت در هر زمینه را فراهم ساخته‌اند. روند نوسازی شهری در جهان نیز از این قاعده مستثنی نیست. چنین روندی، به ویژه در دو قرن گذشته، شاهد تحولات اساسی در مبانی نظری و عملی بوده است.

در دوره رنسانس، تزئین شهر و متناسب کردن فضاهای شهری اهمیت پیدا می‌کند و مداخلاتی در وضع موجود مسیرهای شهری در جهت اهداف یاد شده صورت می‌گیرد. واحدهای مسکونی محقر مجاور مسیرها، عموماً تغییر شکل می‌یابند. در مواردی نیز با تخریب بخشی از بافت شهری، میادین و فضاهای شهری جدیدی شکل می‌گیرند. تغییر شکل بافت، زمینه ایجاد تاسیسات خدماتی را مهیا می‌سازد و زیرساخت‌ها و خدمات شهری مانند بیمارستان‌ها، پارک‌ها، شبکه‌های فاضلاب، بیرون بردن گورستان‌ها از شهر و مشجر کردن آنها، توجه به بهداشت شهر و تنظیم مجدد شبکه‌های آبرسانی، توسعه می‌یابد. از نیمه دوم قرن نوزدهم به بعد، امر دخالت در بافت کالبدی شهرها به دو شکل متفاوت صورت می‌گیرد. از یک سو در انگلستان با تدوین قوانینی، به تدریج برخی از مسائل هسته‌ای پرجمعیت قدیمی شهرهای صنعتی حل می‌گردد و از سوی دیگر در فرانسه، از طریق امکانات اجرایی و



تصمیم‌گیری‌های بی‌سابقه "بارون هوسمن" - شهردار پاریس - با دگرگونی‌های وسیع، سعی در حل مسائل ناشی از نابسامانی‌های شهر می‌شود (عندلیب، ۱۳۹۰: ۱۱۴). در نگاهی کلی به تجربه کشورهای پیشرفته در حوزه مداخله در بافت‌های فرسوده شهری شاهد نوعی حرکت از تولید و ارتقاء واحدهای مسکونی به اصالت بخشی به محله‌های شهری و غلبه وجوه فرهنگی و هنری در ایجاد محیط‌های شهری پویا هستیم (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۷).

دوره زمانی	رویکرد	روش	اقدامات	نتایج
تا ۱۹۶۰	احیا رویکرد پاکسازی زاغه‌ها	تاکید بر ویژگی‌های کالبدی و محیط مصنوع	بهبود شرایط سکونتی غیر قابل تحمل کاربرد مناسب تر اراضی مرکزی شهری و خارج کردن فقر از دید عمومی	تأثیر تغییر محیط کالبدی بر رفتار اجتماعی
۱۹۶۰ – ۱۹۷۰	باززننده سازی محلات با تاکید بر مسائل اجتماعی	پیش زمینه سازی رشد اقتصادی عمومی و سیر صعودی گروه‌های مختلف جامعه در اثر درک دوباره فقر انتقادهای شدید به راهکار نوسازی بولدوزری	اجرای برنامه‌های بهسازی گسترده در راستای ارتقاء و بهبود واحدهای مسکونی و محیط زیست ساکنین حل مشکلات اجتماعی مردم از راه ایجاد خدمات اجتماعی و بهبود کیفیت آن	مشارکت ساکنین محلی در فرآیندهای تصمیم‌گیری و مدیریت ساخت واحدهای مسکونی خود
۱۹۷۰ – ۱۹۸۰	باززننده سازی مراکز شهری و ارائه راهکارهایی اجرایی با تاکید بر توسعه اقتصادی	مشارکت عمومی مردم و سرمایه گذاران در بافت‌های فرسوده،	سرمایه گذاری در خدمات عمومی فراگیر فرآیندهای خود به خودی باززننده سازی در شهرهای بزرگ کشورهای توسعه یافته	جذب پیمانکاران در مرکز شهرها به دلیل قیمت پایین زمین و مسکن تأثیر مثبت اقدامات تجدید حیات و فرآیندهای اصالت بخشی به صورت خصوصی و عمومی بر شرایط محدوده‌های مورد نظر
۱۹۸۰ – ۱۹۹۰	توان بخشی بافت‌های فرسوده در همه ابعاد اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و فرهنگی	انجام کار در قالب روش‌های جامع مرمت شهری با رویکرد توسعه مجدد	پیش‌گیری از اضمحلال بافت‌های قدیم شهرها از طریق برنامه‌ریزی برای احیای مجدد زندگی در آن‌ها به ویژه زندگی اقتصادی و اجتماعی	رونق نوسازی و ساخت و ساز بدون طرح‌های توسعه‌ای و تنها به منظور دریافت عوارض نوسازی در محله‌های شهری
۱۹۹۰ – ۲۰۰۰	مدنظر قرار گرفتن مباحث کیفی کارکردی – کالبدی شهرها	بازگشت به هویت شهری و سعی در حفظ آن از طریق نوسازی بافت‌های شهری	نوسازی شهری بر اساس تعریف جدید فرسودگی و نوسازی متکی بر مفهوم نوسازی جامع شهری	آغاز هم‌نشینی و گفتگوی سبک‌ها و فرهنگ‌ها

<p>غلبه وجوه فرهنگی و هنری در ایجاد محیط‌های پویای شهری</p>	<p>توجه به کیفیت بناها و برنامه‌ریزی توسعه شهری توجه به کیفیت کالبدی و محیط زندگی</p>	<p>اصالت بخشی به محله‌های شهری</p>	<p>رسانس شهری</p>	<p>۲۰۱۰ - ۲۰۰۰</p>
---	---	------------------------------------	-------------------	--------------------

مآخذ: عندلیب، ۱۳۹۰: ۱۲۹

در واقع رویکردها واکنشی به تغییر و تحولات جامعه شهری و چالش‌های برآمده از این تحولات بوده‌اند. چالش‌هایی که عمدتاً از تغییر اهمیت نسبی کاربری‌های گوناگون و تعارض میان ارزش‌های کاربردی و مبادله‌ای مسکن نشأت می‌گیرند و ارزش‌های اجتماعی-سیاسی و اقتصادی سازه‌های مسکن شهری را منعکس می‌کنند.

در واقع از دوران بازسازی پس از جنگ جهانی دوم تا الگوی مشارکتی امروز، اختیارات و مسئولیت انجام تکالیف بازآفرینی شهری به موازات ترتیبات گسترده‌تر سازماندهی اجتماعی و نیروهای مسلط بر زندگی سیاسی تغییر کرده‌اند. در دهه ۱۹۵۰ بازسازی، جایگزینی و پاکسازی مشکلات کالبدی گذشته مورد تأکید قرار داشت. از میانه دهه ۱۹۶۰ به بعد آشکار شد که راه حل‌های پس از جنگ صرفاً مکان و تجلی مشکلات شهری را تغییر داده‌اند. نارضایتی از پاک‌سازی محله‌های فرودست شهری و راندن جمعیت به مستغلات حاشیه‌ای همراه با رویکرد مشارکتی تر و تمرکز زدوده تر به دولت، به انجام یک سری تعدیل‌هایی در سیاست گذاری‌ها منجر شد. در حوزه سیاست شهری، این تغییر الویت‌ها، تأکید بیشتر بر ارتقاء و نوسازی را در پی داشت. کشف امکانات "درون شهری" همراه با برداشتن نخستین گام‌های آزمایشی به سمت بازآفرینی شهری، گسترش وسیع ابتکارات توسعه شهری در دهه ۱۹۷۰ را در پی داشت. به موازات این تحولات، کوشش‌هایی نیز برای یکپارچه سازی سیاست‌های جداگانه اجتماعی، اقتصادی و کالبدی در دستور کار قرار گرفت. بسیاری از این ابتکارات در دهه ۱۹۸۰ نیز با تعدیل‌ها و اضافاتی ادامه یافت. فاصله گرفتن از تامین مالی کامل این فعالیت‌ها توسط دولت مرکزی (که توان این کار را هم نداشت)، گرایش به مشارکت و نیز تجاری تر شدن فرآیند بازسازی شهری از دیگر تحولات این دهه بود. در دهه ۱۹۹۰ سیاست‌های شهری تعدیل و حرکت آرام به سمت درک و شناخت یک سلسله مسائل و چالش‌های تازه رخ داد.

حرکتی که شکل و محتوای سیاست‌های شهری را تغییر داد. یکی از مهم‌ترین این چالش‌ها نیاز به کار کردن در چارچوب اهداف توسعه پایدار زیست محیطی است. محوریت اجتماعی محلی نیز عامل عمده دیگری است که بدان اشاره شد. در واقع می‌توان گفت که نوعی انطباق نزدیک میان تاریخ، محتوا و ساختار سیاست‌های شهری و تکامل عمومی‌نگرش‌های سیاسی، ارزش‌های اجتماعی و قدرت اقتصادی است.

در این بخش به بررسی مدیریت اجرایی طرح‌های نوسازی در کشورهای مختلف پرداخته شده است. بافت‌های فرسوده کشور ما از لحاظ ابعاد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و ... با بافت‌های کشورهای دیگر کاملاً متفاوت است. از این رو نمی‌توان کارهایی که در آن کشورها انجام شده را عیناً تکرار نمود اما استفاده از تجربیات آن‌ها و چگونگی برخورد مدیریت شهری در سایر کشورها همراه با بومی سازی این تجربیات می‌تواند ما را در امر مداخله بهتر در بافت‌های فرسوده یاری نماید و از تکرار اقدامات نافرجام پرهیز گردد. تجربیات داخلی و خارجی به منظور پرهیز از پیش داوری، به تفکیک قاره‌ها و در ۴ بعد مدیریتی، اقتصادی، اجتماعی و کالبدی ارائه شده است.

۲-۳-۱- کشورهای خارجی

در این بخش به بررسی کشورهای خارجی به تفکیک قاره‌های مختلف پرداخته شده است.

۲-۳-۱-۱- کشورهای آمریکایی

شهرهای آمریکایی عمدتاً شهرهای جدیدی هستند و با دوره‌های رشد شهری متنوعی مانند شهرهای اروپایی مواجه نشده‌اند؛ بلکه از ابتدای رشد شهرها، حرکت با کالسکه و پس از آن با خودرو در شهر تجربه شد و طراحی شهرها بر اساس حرکت این وسائل صورت گرفته است.

برنامه‌های نوسازی شهری در آمریکا عمدتاً از طریق مدیریت اقتصادی مراکز شهرها با هدف احیاء مجدد اقتصادی و اجتماعی آنها صورت گرفته است. نوسازی مراکز شهرهای آمریکایی از طریق اجرای پروژه‌های بزرگ نوسازی و عمران شهری صورت گرفته است. هدف دیگر نوسازی شهری آمریکا، مدیریت و حفظ میراث فرهنگی و ارتقای عملکرد آن بود. با این هدف، تقویت همبستگی اجتماعی و وحدت ملی در این برنامه‌ها مدنظر بود. برنامه‌های نوسازی بافت‌های قدیم در شهرهای آمریکایی، بر محور مرمت بناهای قدیمی و تغییر کاربری آنها و همچنین افزایش و سازماندهی مجدد خدمات شهری بنا شده و حفظ تعادل بین بخش‌های قدیم و جدید شهرها را از طریق تقویت محورهای ارتباطی نیز دنبال می‌کنند.

بر این اساس یکی از اهداف نوسازی در بافت‌های قدیم شهرهای آمریکایی، برخلاف شهرهای اروپایی که خواهان افزایش فرصت‌های شغلی در بافت‌های مرکزی هستند، کاهش فرصت‌های اشتغال به حساب می‌آید. با چنین اقداماتی برنامه‌ریزان نوسازی شهری آمریکا امیدوارند جمعیت بیشتری از افراد در جستجوی کار، این محله‌ها را به مقصد مناطق حومه شهر ترک کنند (کلاتری و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۴۵).

تجربه بالتیمور به عنوان یک نمونه خیلی موفق:

آنچه بالتیمور را به عنوان یک تجربه برتر نوسازی تبدیل نمود، نوع برخوردی بود که برای احیای فرصت‌ها و توانمندی‌های این شهر اعمال شد. در راستای این عملکرد دو عامل مهم بودند: اول اینکه در سال ۱۸۵۱ این شهر از حوزه‌های مدیریت ایالتی مجزا شد و به صورتی مدیریتی واحد و چند جانبه شکل گرفت. براساس این نوع مدیریت به شهردار در زمینه تدوین سیاست‌ها و انجام امور اجرایی قدرت و نفوذ زیادی داده شد. دومین عامل وجود نوعی حس تعلق خاطر به شهر و حس شهروندی در میان کسبه شهر بالتیمور بود (مدیریت اجتماعی و فرهنگی). پس از وقوع حادثه آتش سوزی ۱۹۰۴ که بیش از ۱۵۰۰ انبار در مساحتی قریب به ۵۷ هکتار از میان رفت، ساکنین شهر دست به دست هم دادند و برای مقابله با پی آمدهای این حادثه بسیج شدند. می‌توان گفت اولین گام بازسازی این شهر از همان زمان آغاز شد. در سال ۱۹۵۴ کمیسیون بالتیمور بزرگ که متشکل از صاحبان با نفوذ کسب و کار در این شهر بود تشکیل شد تا طرحی برای شهر تهیه کنند. هدف این طرح عبارت بود از نگهداری و حفاظت از مهم‌ترین ساختمان‌های موجود و مدیریت بناهای باارزش، ایجاد انگیزه‌های اقتصادی جدید، افزایش فضاهای باز و جدا کردن مسیرهای سواره از پیاده. زمین مورد نیاز را بیش از ۲۰۰ مالک تهیه کردند. یک هیات بررسی به وجود آمد تا چگونگی انجام کار را بررسی نماید و از سازگاری آن با اهداف کلی طرح اطمینان حاصل کند. این طرح بیش از ۱۵ ساختمان عمده، ۶۰۰ آپارتمان، یک باب هتل، تئاتر و ۴۰۰ فضای توقفگاهی زیر زمینی را شامل می‌شد. تعدادی میدان و باغ‌های عمومی نیز بین آنها به وجود آمد. در جریان این طرح سرمایه‌گذاری بخش عمومی ۳۵ میلیون دلار و بخش خصوصی ۱۷۵ میلیون دلار بوده است. این طرح موجب شد که درآمدهای سالیانه شهر از ۷۵۰۰۰۰ دلار به ۶ میلیون دلار افزایش یابد.

ساختار اجرایی که برای این محله از شهر (چارلز سنتر) برقرار شده بود، الگویی را فراهم نمود تا فعالیت‌های احیا و بهسازی در نقاط مختلف شهر نیز با موفقیت انجام شود. ناحیه رو به زوال اینرها بر نیز از جمله این نقاط بود. پیشنهادهایی که برای اینرها برار ارایه شد

نوسازی را در این ناحیه طی سه مرحله مطرح نمود. مرحله‌ی نخست زمین‌های بلاواسطه مجاور بندر را در بر می‌گرفت. مرحله دوم منطقه وسیع‌تری در جهت غرب ناحیه و مرحله سوم توسعه به سمت شرق را مد نظر داشت. بازسازی و احیا منطقه آغاز شد، مرکز تجارت جهانی (بزرگترین ساختمان ۵ ضلعی جهان) و یک آکواریم ۲۱ میلیون دلاری ساخته شد که سالانه یک میلیون نفر از آن بازدید می‌کنند و نمایشگاه دلفین و نهنگ در آن به راه افتاد. دو چادر بزرگ ۱۳۵۰۰ متری با فروشگاه‌های تخصصی برپا شد. هتل ۵۰۰ اتاقه‌ای ساخته شد و در میان همه این کاربری‌ها متنوع زمین‌های باز و فضاهای سبز نیز طراحی گشت. وجود تندیس‌ها، فواره‌ها، نیمکت‌ها و پیاده‌روها به منطقه جلوه و روح خاصی بخشیده است. با اجرای این طرح سالانه بالغ بر ۱۰ میلیون دلار از حل عوارض ناشی از گردشگری عاید شهر می‌شود.

تجربه بالتیمور دربرگیرنده نکات زیر است:

۱. مشارکت واقعی مردم در برنامه‌ریزی، طراحی و اجرای پروژه‌ها؛
 ۲. تامین مالی پروژه‌های بهسازی و نوسازی غالباً از سوی بخش خصوصی صورت گرفته و سهم بخش عمومی ناچیز است؛
 ۳. در برنامه‌ریزی و طراحی طرح‌های نوسازی و عمران شهری توجه ویژه‌ای به کسب درآمد و بازگشت سرمایه معطوف شده به طوری که انگیزه‌های اقتصادی بسیار قوی در پس مقوله نوسازی شهری نهفته است؛
 ۴. توسعه و رونق گردشگری و جذب جهانگردان از سراسر دنیا یک فعالیت درآمدزا مورد توجه خاص برنامه ریزان بوده است؛
- از ویژگی‌های خاص بالتیمور نحوه نگرش مسئولان به بناها و مجموعه‌های تاریخی شهر بوده، به گونه‌ای که با این بناها نه صرفاً در حکم میراث بلکه به مثابه ثروت برخورد شده و هدف نه تنها حفظ دارایی‌های موجود بلکه افزون بر این ایجاد ثروت و دارایی‌های جدید بوده است (پورجعفر، ۱۳۸۸: ۵۸).

سیاتل:

میدان پایونیر، قدیمی‌ترین بخش تجاری در مرکز سیاتل تا نیمه اول قرن بیستم بسیار پررونق بوده است. پس از یک آتش سوزی گسترده در اواخر قرن ۱۹، گرچه طی چند سال منطقه بازسازی شد، اما فعالیت‌های تجاری به تدریج به خارج از میدان منتقل گردید و از اوایل دهه ۱۹۶۰ افول منزلت اجتماعی-اقتصادی این میدان و زوال و فرسودگی تدریجی منطقه مسائل و مشکلات زیادی پدید آورد. گرایش به نوسازی به شدت کاهش یافت؛ واحدهای تجاری به خارج از منطقه منتقل شدند، تعطیلی هتل‌ها و اماکن عمومی، مهاجرت ساکنین، عدم دخالت فعال و سازنده مدیریت شهری و ... سبب شدند تا شرکت‌های وام دهنده در زمینه مسکن، نه فقط از دادن وام خودداری کنند، بلکه قرارداد و معاملات قبلی را هم فسخ نمایند. نتیجه آنکه محله چهره‌ای فقیرانه پیدا کرد و با هجوم افراد تنگدست برای استقرار در ساختمان‌های رها شده، زمینه برای حضور مجرمین و مشاغل غیرقانونی کاملاً مهیا شد و میزان جرم و جنایت بالا گرفت.

برای حل مشکل، شهرداری گزینه حفظ و احیاء میراث تاریخی و نوسازی و بهسازی بافت را انتخاب نمود. از طریق اجرای طرح تجدید حیات میدان نه فقط به زنده کردن خاطرات جمعی و تاریخی شهروندان کمک شد، بلکه از نظر اقتصادی نیز طرح موفق بود (سپانلو، ۱۳۸۹: ۱۶۷).

۲-۱-۳-۲- کشورهای اروپایی

- بارسلونا - اسپانیا

شهر بارسلون اسپانیا که امروزه بعنوان نمونه موفق بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده زبانزد متخصصین امر بازسازی می‌باشد، مدیریت شهری در جهت بهره‌برداری اقتصادی و اجتماعی از بهسازی و بازسازی بافت فرسوده اقداماتی اساسی انجام داده است که با توجه به هر دو مورد، یعنی هم بهره‌برداری اقتصادی و هم بهره‌برداری اجتماعی با توجه به حاصل کار، خدمات مفید نرم افزاری را نیز جهت رفاه حال ساکنین و توانمندسازی آنها (سالمندان و ساکنین و کودکان) انجام داده است، از این اقدامات تحت عنوان سرویس‌های خانگی و شهرنشینان ارشد (Citizen Senior) نام برده می‌شود (قمشه، ۱۳۸۷: ۱). از جمله اقداماتی که در طرح باززنده سازی بارسلونا انجام شد می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

- مداخلات و ساخت و سازهای جزئی داخل شهر؛

- مدیریت فضاهای جدید مرکزی و برگرداندن فضاهای کاسته شده هسته‌های تاریخی؛

- تغییر کاربری فضاهای متروک، بهبود ساختمان پادگان‌ها، بهبود فضاهای تخریب شده مراکز تاریخی؛

- آموزش مجدد بهره‌برداری از فضاهای عمومی در محله‌های سنتی، تغییر کاربری فضاهای تخریب شده؛

تحول شهر بارسلونا عمدتاً برای توانمندسازی ساکنین و سازماندهی بازی‌های المپیک ۱۹۹۲ بود. با این وجود در سایه این امر ترکیبی از عوامل مختلف نیز ایجاد شد. روند نوسازی در بارسلونا یک فرآیند دموکراتیک را طی نمود. تمام عملیات نوسازی با مشارکت عمومی قوی اقتصادی و رهبری تحقق یافتند که تمام ادارات و نهادهای تأثیرگذار را یکپارچه نموده است. مشارکت بخش خصوصی بسیار مهم بود، بخصوص در تغییر کاربری‌ها و عملیات بهبود بخشی هسته‌های تاریخی.

- انگلستان

در کشور انگلستان، روحیه محافظه کاری و حفظ سنت‌های ملی، یکی از مشخصات بارز فرهنگ آن کشور به شمار می‌رود (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۸: ۷۱). در این کشور که پیش‌تاز توسعه صنعتی و به تبع آن توسعه شهری در جهان بوده است هم نیاز به بازسازی شهری و هم شکوفایی تفکرات مربوط به نوسازی و کلاً توسعه شهری زودتر از دیگر کشورهای جهان دیده می‌شود. بر اساس سنت محافظه کاری، حفظ و نگاهداری از بناهای تاریخی و ساختمان‌های دارای ارزش معماری و هنری، راهبرد اصلی قرار گرفت تا تداوم هویت شهری تضمین شود. حرکت نوسازی بناها و بافت‌های تاریخی شهری در انگلستان به سوی حفظ بناها و بافت‌های شهری و آماده کردن آن برای بازدید گردشگران و تلفیق میان ابعاد اقتصادی و ابعاد فرهنگی-هویتی در نوسازی بافت‌های شهری است.

- در این تجربیات مداخلات اقتدارگرایانه دولت مرکزی، به ویژه تسریع نوسازی بافت‌های فرسوده شهری با استفاده از امکانات بالقوه، اقتصاد گردشگری را باعث شده است. به طور کلی رویکرد برنامه‌ریزی انگلستان به بازسازی بافت‌های فرسوده شهری، در دو سطح تک واحدی و بافت شهری بوده است.

برادفورد، محله لیتل ژرمنی ۱۴

این محله در آغاز قرن نوزدهم مرکز صنعتی-تجاری پرونقی بوده است و به همین دلیل گروه کثیری از بازرگانان در این منطقه ساکن شده و بناهای ارزشمندی را احداث کردند که امروز از اهمیت معماری و تاریخی برخوردار می‌باشد. کیفیت این منطقه همزمان با جنگ جهانی اول و پس از آن به سرعت افول کرده و صنایع رایج در آن دچار رکود شدند. به علت رکود اقتصادی و تولیدی، موقعیت اجتماعی محله نیز تنزل یافت و بسیاری از ساکنینی که صاحبان صنایع و تجار بودند از آنجا نقل مکان کردند. از این پس ساختمان‌ها عمدتاً خالی و متروکه شد و محله به فرسودگی گرایید. در سال ۱۹۷۳ شورای شهر برادفورد این منطقه (لیتل ژرمنی) را به عنوان یکی از مناطق حفاظت شده اعلام و بازسازی و نوسازی آن را تصویب کرد. شورای شهر سیاست‌های توسعه شهر از طریق طرح جامع را کنار نهاد و تصمیم گرفت برای جلب توجه بخش خصوصی به سرمایه‌گذاری در قطعات پراکنده و کوچک به اصلاح دسترسی‌ها و وزیر ساخت‌ها پردازد. (تیزدل، ۱۳۷۹)

از جمله اقدامات انجام گرفته در این طرح می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

- قراردادن زمین در اختیار داوطلبین بخش خصوصی به منظور بهسازی بخش صنعتی و راه اندازی صنایع جدید؛
- اعطای وام بلاعوض به شرکت‌های علاقه مند به سرمایه‌گذاری یا راه اندازی حرفه و صنعت؛
- تغییر کاربری انبارهای قدیمی به کاربری‌های مورد نیاز منطقه از قبیل رستوران، خرده فروشی و نظایر آن؛
- توسعه و عمران فضای عمومی به منظور اعتمادسازی در منطقه؛ (مدیریت اجتماعی).
- تشویق مردم در ایجاد کاربری‌های جدید و تقویت کاربری‌های موجود؛ (مدیریت مشارکت محور).
- ارتقای فعالیت‌های فرهنگی، افزایش سرمایه‌گذاری در منطقه خصوصاً از طریق بخش خصوصی، استفاده از ابنیه خالی برای ایجاد اشتغال و توسعه توانایی و امکانات بالقوه منطقه، کمک به مردم منطقه و تشویق آنها به پذیرش نقش‌های بیشتر و فعال تر در منطقه.

۲-۳-۱-۳- کشورهای آسیایی

-سوریه-حلب

شهر قدیم حلب از جمله مناطقی است که از طرف یونسکو به عنوان یکی از میراث‌های با ارزش جهانی ثبت شده است. این شهر به دلایل گوناگون از جمله عدم پاسخگویی به نیازهای جامعه معاصر، ساختار اقتصادی سنتی، عدم امکانات عمومی، مشکلات دسترسی و ... در وضعیت نامطلوبی قرار می‌گیرد. از این رو ساکنین قدیمی و آنهایی که از وضعیت مالی بهتری برخوردارند بافت را ترک می‌کنند و مهاجرین کم درآمد به تدریج جایگزین آنها می‌شوند. مشکلاتی از قبیل آنچه گفته شد و جابجایی جمعیت موجب افول حیات شهری و زوال تدریجی آن می‌شود. در چنین شرایطی شهرداری بر اساس پیش‌بینی‌های طرح جامع ایجاد چند خیابان اصلی را در منطقه ضروری دانسته و برای احداث شبکه‌های مورد نظر مبادرت به تخریب بخش‌هایی از شهر قدیم می‌کند. اقدامات تخریبی سبب تحریک طرفداران و حامیان میراث تاریخی شد. این گروه‌ها علاوه بر جلب حمایت دولت و مردم نسبت به این آثار، از طریق مکاتبه با یونسکو شهر قدیم حلب را به عنوان میراث با ارزش جهانی ثبت کردند.

^{۱۴}Little germany.

پس از حفاظت منطقه، مسئله نوسازی، بازسازی و به عبارتی ساماندهی شهر و ارتقاء کیفی محیط‌زیست و مداخله بر اساس حفظ و ارتقاء بافت در دستور کار شهرداری قرار گرفت. دولت آلمان نیز از طریق پیگیری نهادهای مردمی در سوریه، از طریق وزارت همکاری‌های اقتصادی فدرال برای کمک به بهسازی شهر قدیم حلب و ارائه کمک‌های فنی با هدف تقویت سیستم مدیریت شهری برای نگهداری و توسعه بافت قدیم با سوریه همکاری نمود. بدین ترتیب تهیه پروژه بهسازی و نوسازی بافت قدیم حلب به یک موسسه آلمانی به نام آژانس همکاری‌های فنی (GTZ) واگذار شد. (Aleppo, 2000).

هدف این پروژه گرچه کمک به حفظ و احیای شهر قدیم حلب بود اما به علت اینکه استمرار در معاصر سازی و راتقاء دائمی شهر قدیمی حلب می‌بایست مورد توجه مدام قرار می‌گرفت، لذا مدیریت شهری باید توانایی‌های لازم برای ادامه فعالیت‌ها را داشته باشد. به همین سبب یکی از هدف‌های مهم پروژه ارائه همکاری فنی، آموزش مدیریت شهری یا در حقیقت پایه گذاری مدیریت پیشرفته برای شهر بود.

چگونگی معاصر سازی شهر قدیم و تاریخی حلب را به شرح زیر می‌توان خلاصه نمود:

۱. تشکیل کمیته‌ای با نام «کمیته شهر قدیم» با اقتدار و اختیاراتی بیش از شهرداری، برای اداره امور شهر قدیم؛
۲. تصویب تغییر در طرح جامع حلب و متناسب کردن آن با تغییرات مورد نظر در پروژه پیشنهادی GTZ؛^۵
۳. تصویب قوانین و مقررات ضروری برای اقدامات پروژه و نیز الزام سازمان‌های مسئول به رعایت آنها؛
۴. شناخت محدوده و انتخاب یک منطقه به صورت پایلوت؛
۵. جلب همکاری مردم به مشارکت از طریق تبلیغات و آموزش؛
۶. تماس با افراد و سازمان‌های علاقه مند در داخل و خارج برای سرمایه گذاری، کمک و حمایت و همچنین تشویق سرمایه گذاران به سرمایه گذاری در بافت قدیم؛
۷. اعطاء وام‌های کوچک با شرایط سهل و بدون بهره به مالکین کم در آمد برای نوسازی و بهسازی املاک با نظارت کارگزاران پروژه؛
۸. ایجاد فضاهای جدید و مناسب برای گردشگری و تقویت روابط همسایگی؛
۹. ایجاد مشاغل غیر آلاینده و کاربری‌های جدید و خارج کردن کاربری ناسازگار از بافت؛
۱۰. اعطاء وام به علاقمندان ایجاد کاربری‌های جدید و خارج کردن کاربری‌های نامناسب به خارج بافت؛
۱۱. تبدیل پاره‌ای از فضاها و انبارها به اماکن عمومی، رفاهی و تفریحی؛

- ترکیه - استانبول

نوسازی شهر استانبول ترکیه به دلیل هویت تاریخی این شهر حائز اهمیت بسیاری است. از جمله مشکلات موجود در استانبول می‌توان به بی-توجهی به میراث تاریخی و فرهنگی شهر، توسعه کنترل نشده شهر به دلیل رشد سریع جمعیت، تخریب ساختمان‌های قدیمی بدون مجوزهای رسمی و وجود بناهای رها شده جهت تخریب اشاره نمود.

^۵ GTZ is the german agency for technical cooperation

دگردیسی این شهر در دوره‌های مختلف صورت گرفته است. این شهر ابتدا رمی، به عنوان پایتخت رم شرقی، سپس مسیحی و بعد از آن بیزانتین و بالاخره پس از فتح آن توسط محمد الفاتح، اسلامی و امروزه شهری جهانی است. هدف اصلی طرح، احیاء و اعاده حیثیت تاریخی شهر به عنوان شهری جهانی بوده است. در این راستا خروج صنایع مزاحم از شهر کهن، ایجاد فضاهای جدید در استخوان بندی شهر کهن، مرمت تدریجی ابنیه قدیمی و ممنوعیت احداث ساختمان‌های بلند و... (حیبی و مقصودی، ۱۳۸۴).

از جمله اقداماتی که در طرح‌های مداخله در بافت فرسوده شهرهای ترکیه می‌توان بدان اشاره کرد عبارتست از:

- ۱- ممنوعیت بلندمرتبه سازی در بافت کهن؛
- ۲- تربیت نیروهای متخصص بومی؛
- ۳- طرح ایمنی و جلوگیری از حوادث؛
- ۴- ایجاد محورهای ویژه پیاده؛
- ۵- استفاده از حمل و نقل عمومی؛
- ۶- ایجاد توقفگاه‌های متعدد در درون و برون شهر؛

۲-۳-۱-۴- کشورهای آفریقایی

- مراکش - اسیلا

پروژه نوسازی و تجدید حیات شهری اسیلا، شهری با پیشینه تاریخی و مردمانی مذهبی، با وجود اهداف ظاهر ساده انگارانه ای که برای این پروژه در نظر گرفته شده است، به عنوان یک تجربه موفق به شمار می‌آید. رویکرد تجدید حیات به سوی بعد فرهنگ به عنوان منبع خاطرات و تصورات یا به عنوان مجموعه ای از درون مایه‌های معماری شناختی، نقش تعیین کننده ای در استراتژی‌های نوسازی شهری مبتنی بر حفاظت تاریخی و یا میراث محلی ایفا می‌کند. اندیشه مشارکت محوری خصوصاً مشارکت کودکان به عنوان فعالان جامعه، به عنوان مناسب ترین روش برای تحقق این پروژه محسوب می‌شود. هر چند در این راستا با مشکلاتی از جمله تفاوت‌های رفتاری ساکنین در امر مشارکت روبرو بوده اند. اما با پاسخ‌های مسئولین شهری موجب افزایش اعتماد افراد و جلب مشارکت آنها گردیده توانسته اند برخوردی سودمند در این رابطه داشته باشند.



شکل شماره ۱: مشارکت مردم در زیباسازی شهر و عرصه عمومی بازسازی شده

تجدید حیات و تجدید حیثیت بافت کهن از طریق تزریق فعالیت‌های جدید که منجر به ابقا و ارتقای هویت شهر شد از اهداف پروژه مذکور بود. در این شهر کوشش شده است با حداقل هزینه و حداقل مداخلات و با استفاده از نیروی انسانی موجود در شهر،

حیات مجدد را به شهر و ساکنان آن با گردانند. در این پروژه تجدید حیات چیزی فراتر از اقدامی کالبدی و فضایی است و عملی فرهنگی می‌باشد که می‌تواند فرهنگ ساز باشد و در این راستا مشارکت مردمی، نقش توریسم و حفاظت از نکات کلیدی و قابل توجه در این پروژه می‌باشد (شکور نیاز و زندیه، ۱۳۸۷).

تونس - حفصیه

حفصیه منطقه‌ای قدیمی در پایتخت تونس است که به مرور زمان توجه نسبت به آن کاهش یافته و با مسائل و مشکلات بسیاری روبرو می‌شود و چون قادر به ارائه خدمات مناسب و معاصر شهری به ساکنین نبود، الزاماً مرمت و بهسازی آن مورد توجه مسئولین شهر قرار می‌گیرد.

رشد سریع کشور تونس از سال ۱۹۵۰ موجب جابجایی‌های بین شهری و افزایش موج مهاجرت از روستاها به این شهر می‌شود. در نتیجه ترکیب اجتماعی، عملکرد اقتصادی و شکل ظاهری منطقه تغییر می‌یابد. مالکین قدیمی از این منطقه به مناطق نوساز مهاجرت کرده و خانه‌هایی که یک خانوار در آنها زندگی می‌کردند توسط خانوارهای متعدد اشغال می‌شوند. ساکنین جدید به علت تنگدستی قادر نیستند در تعمیر و نگهداری خانه‌ها اقدامی به عمل آورند. رفتارهای اجتماعی و اقتصادی روستائیان مهاجر موجب تغییراتی در منطقه می‌شود. شدت بروز مشکلات و اهمیتی که این منطقه از جهت گردشگری دارد مسئولین و شهرداری را برای رفع فرسودگی مصمم می‌سازد. به منظور تهیه طرحی با اقدامات پایدار بهتر می‌بود پروژه‌های بزرگ و پرطمطراق کنار گذاشته شود. لذا انجمن پاسداری از شهر (ASM) تاسیس شد تا مطالعه و احیای پهنه‌های شهری قدیم را بر عهده گیرد.

در سال ۱۹۸۱ وزارت مسکن طرحی به نام فاز دوم نوسازی منطقه را آماده کرد و موفق شد موافقت بانک جهانی را برای کمک به ساماندهی بخش قدیمی شهر جلب کند. بانک جهانی تهیه پروژه را به مدرسه تحصیلات تکمیلی دانشگاه‌هاوارد محول کرد و این مرکز پروژه‌ای با اهداف زیر ارائه نمود: (world bank, 1999).

الف) بهبود وضعیت زندگی ساکنین منطقه؛

ب) بهبود رونق اقتصادی؛

به سبب سازماندهی مناسب و همکاری سازنده میان بخش دولتی، بخش عمومی، مردم و نهادهای بین‌المللی این پروژه با موفقیت اتمام یافت. فعالیت‌های زیر از جمله موفقیت‌های این طرح شمرده می‌شود:

۱- ایجاد مشاغل جدید و بالا رفتن ضریب اشتغال در منطقه؛

۲- ساخت تعدادی آپارتمان برای اسکان موقت ساکنین بافت توسط شهرداری؛

۳- بلند مرتبه سازی تماماً توسط بخش خصوصی و با هدف کسب سود انجام گرفت و به دلیل تحولاتی که در بافت صورت گرفته بود، سود و سرمایه نیز بازگشت مناسب داشت؛

۴- بعد از ساماندهی، مستاجرینی که با استفاده از وام و سایر شرایط صاحب خانه شده بودند بسیار راضی بودند؛

۵- بسیاری از کسانی که منطقه را ترک کرده بودند، بعد از بهسازی و بازسازی بازگشتند؛

۶- ساکنین و شاغلینی که قصد ترک بافت را داشتند بعد از ساماندهی ماندگار شدند؛

۷- با تصویب مقررات جدید موارد پیچیده تصرف ملک-مالکیت مشترک، موارد استیجاری، ابنیه متعلق به وارثان متعدد برطرف شد؛

۸- افزایش قیمت زمین موجب رونق اقتصادی و افزایش سرمایه گذاری‌های بخش عمومی و خصوصی شد؛

— مصر - قاهره

قاهره یکی از شهرهایی است که از جهت معماری موقعیت ممتازی در جهان دارد و به ویژه به سبب داشتن یادمان‌های ارزشمند اسلامی در جهان اسلام از اعتبار و اهمیت خاصی برخوردار است. از یک طرف این شهر که جزء شهرهای ثبت شده در میراث جهانی یونسکو می‌باشد و نیازمند حفظ و مرمت و بازسازی است و از سویی دیگر مردمی که در مناطق تاریخی به زندگی و کسب و کار اشتغال دارند نیازمند بهره‌مندی از امکانات زندگی معاصر و دستیابی به آرامش و فضای مطلوب شهری هستند.

همچنین مدیریت شهری برای اصلاح و ایجاد زیرساخت‌های ضروری و معضلات ناشی از فقدان آن به قدر کافی توانا نیست. در داخل محدوده شهر قدیم مالکینی تهی دست هستند، فرصت‌های شغلی اندک و کاربری‌های آلاینده محیط زیست و کاربری‌های نامناسب آلودگی صوتی و بصری بسیار است.

در راستای بهبود شرایط موجود بنیاد آقا خان، اجرای پروژه پارک الازهر و ساماندهی بافت قدیمی را مورد تصویب قرار داد. گرچه هدف اصلی این پروژه ایجاد فضای سبز در منطقه‌ای بود که به شدت نیازمند چنین فضایی بود، اما تحقق این هدف با رویکرد چگونگی اقدام برای رشد و توسعه قاهره طراحی شد. از جمله مهم‌ترین اقدامات طرح پیشنهادی می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

- ساماندهی کاربری‌ها به منظور ایجاد اشتغال و نزدیکی بیشتر افراد بومی و محلی به یکدیگر؛
- بهسازی، نوسازی و مرمت بناهای مسکونی؛
- برنامه‌ریزی برای آموزش دادن مهارت‌های مورد نیاز به ساکنین؛ آموزش‌هایی از قبیل نجاری، بنایی، لوله کشی، برق، کامپیوتر، تلفن، مهارت‌های اداری و ...؛
- ایجاد زمین‌های بازی، سالن تفریحات و سرگرمی‌های جمعی، محوطه سازی برای ورزش‌های گوناگون، احداث آمفی تئاتر، رستوران، باغ‌های غربی و شرقی؛
- ایجاد پاره‌ای مشاغل و کارگاه‌های سنتی
- اعطای وام‌های با شرایط مناسب به علاقمندان ایجاد کاربری‌های مورد نظر در طرح؛
- ایجاد درمانگاه در راستای کمک به تامین سلامتی افراد خصوصاً زنان و کودکان؛
- مرمت ساختمان‌های قدیمی و تزریق کاربری‌هایی از جمله کتابخانه عمومی، مرکز عمومی کامپیوتر، فرهنگسرا و ...

در مجموع پروژه قاهره نشان دهنده این موضوع است که بافت‌های تاریخی و فرسوده با تمام مشکلاتی که دارند می‌توانند برای زندگی معاصر تغییر کنند و میتوان به نوعی از برنامه‌ریزی رسید که تعاملی سازنده میان مناطق مسکونی، تاریخی و کاربری‌های خدماتی منجر شود. همچنین استفاده از ظرفیت نهادهای محلی و ایجاد هماهنگی میان این نهادها با دستگاه‌های حکومتی، مردم و سرمایه گذاران اثرات مثبتی بر اجرایی شدن طرح دارد.

همچنین نکته مهم دیگری که در ارتباط با این پروژه می‌توان مطرح نمود آن است که چنانچه بیکاری در افت از بین نرود، کاربری‌ها و اشتغالات مناسب دایر نشود، رفتارهای فرهنگی و اجتماعی هم‌شان با جامعه پیشرفته تغییر نکند، زیر ساخت‌ها و تأسیسات و مبلمان شهری معاصر نشوند، اصلاحات کالبدی و مسکونی بافت به تنهایی معنا نخواهد داشت. در جدول زیر به طور خلاصه به جز موارد فوق الذکر به بیان چند مورد از معیارهای به دست آمده از تجارب نوسازی بافت فرسوده در کشورهای پیشرو پرداخته می‌شود.

تجربه	ابعاد	اصول و اهداف	اقدامات اجرایی
باث / انگلیس	کالبدی	مرمت و تغییر شکل بنا و عملکرد اصلاح تراکم ها، دسترسی ها و پیوستگی بافت قدیم	بهسازی خیابان ها زیباسازی معابر تعمیر منازل نصب علائم و آگهی های خیابانی
	مدیریتی	همکاری بین سازمانی تشکیل کارگروهی از نهادهای ذی ربط با حوزه اختیارات	انعقاد قراردادهای اجرایی با پیمانکاران
	اجتماعی	استفاده از مشارکت مردم	تماس و گفتگو با مالکان برای جلب همکاری آنها در مرمت ساختمان ها اطلاع رسانی در مورد قوانین و تسهیلات در نظر گرفته شده
برلین / آلمان	اقتصادی	افزایش درآمد شهری از طریق جذب گردشگر جلوگیری از دلالتی زمین و سوداگری	معافیت های مالیاتی ارائه وام های بانکی قرارداد اراضی بلا تصرف و بلا استفاده توسط شهرداری در اختیار سازندگان بخش خصوصی
	کالبدی	حفظ بافت موجود	رفع نیازهای ساکنان و تامین خدمات عمومی - اختلاط فضای کار و سکونت - طراحی با کمک مردم محلی
	مدیریتی	همکاری دوطرفه دولت و نهادهای مردمی	توافق کامل میان کاربران پروژه و مجریان پروژه
	اجتماعی	بحث و مذاکره عمومی برای تصمیم گیری - اهمیت قابل اعتماد بودن برنامه ریزی	انجام برنامه ریزی اجتماعی برقراری شکل باز تصمیم گیری و استقرار کمیته های تصمیم گیری
	اقتصادی	نوسازی با هزینه قابل اعتماد	به کارگیری روش های جدید مالی نوسازی بر پایه نظرات مردم اقتصادی کردن ساخت و سازها

تجربه	ابعاد	اصول و اهداف	اقدامات اجرایی
	کالبدی	اسکان موقت ساکنین انتقال کاربری های نامناسب به مناطق دیگر	ایجاد فضای سبز، فضاهای باز اصلاح شبکه و سایر زیرساخت ها احداث تعدادی آپارتمان ساخت هتل، باشگاههای ورزشی
فاس / مراکش	مدیریتی	استفاده از کمک های بین المللی در تامین مالی تعریف دولت به عنوان رابط بین شهرداری فاس و بانک جهانی استفاده از ظرفیت وزارتخانه های مختلف جهت حمایت از پروژه مداخله دولت در بخش سیاست گذاری، بسترسازی و برنامه ریزی ساده کردن مقررات خرید و فروش و اجاره	تملك بناهای مخروبه و اراضی بایر برای ساخت و ساز و یا واگذاری به سرمایه گذاران ایجاد تغییراتی در قوانین مربوط به مالک و مستاجر الزام سازندگان و مالکین به رعایت اصول و قواعد معماری سنتی در نوسازی و بازسازی بناها
	اجتماعی	جلب مشارکت عمومی تغییر در ساختار اجتماعی پهنه های فرسوده جلب ساکنین به ادامه حضور در بافت	آموزش همگانی برای درک اهمیت موضوع توسط مردم واگذاری آپارتمان ها و فروش و اجاره آنها با شرایط سهل
	اقتصادی	فراهم کردن امکانات برای صاحبان صنایع دستی بومی فراهم کردن امکانات تشویقی برای سرمایه گذاران	جلب مشارکت اقتصادی مردم برای سرمایه گذاری و خرید سهام اعطاء وام منطبق با امکانات افراد کم درآمد به عنوان سرمایه مشارکت
	کالبدی	حفظ بناهای تاریخی و بافت بهبود شرایط سکونتگاهی	ایجاد و اصلاح خیابان و زیرساخت های شهری احداث موسسات عمومی آموزشی، بهداشتی، فرهنگی، تفریحی و ...
حفصیه / تونس	مدیریتی	تاسیس انجمن پاسداری از شهر (مطالعه و احیای پهنه های شهری قدیم) استفاده از همکاری نهادهای بین المللی برقراری ارتباط میان دستگاه های مختلف اجرایی برای توزیع	تامین منابع مالی توسط بخش خصوصی از طریق مشوق های مالیاتی و اصلاح پاره ای از مقررات تشکیل آژانس ملی به نام آژانس بهسازی و نوسازی شهری

تجربه	ابعاد	اصول و اهداف	اقدامات اجرایی
		منابع مالی بین المللی	
	اجتماعی	بهبود امکانات فرهنگی	آموزش عمومی و فعالیت های تبلیغی ترویجی در میان ساکنین توجه اهداف خیرخواهانه طرح به منظور اعتمادسازی اخذ نظرات مردم
	اقتصادی	بهبود رونق اقتصادی فعال سازی بخش خصوصی از طریق اعطای امتیازات و مشوق ها	فراهم کردن شرایط مطلوب برای اجاره نشینان تولید اشتغال از طریق تشویق افراد به فعالیت های اشتغالزا در زمینه صنایع دستی و واگذاری ۲۰۰۰ متر مربع زمین به بخش خصوصی برای احداث خانه هایی با قیمت بازار
	کالبدی	اصلاح و ایجاد زیرساخت های شهری مرمت و بازسازی بناهای ارزشمند اصلاح و حذف کاربری های آلاینده	ایجاد فضای سبز بازسازی میراث فرهنگی تبئیل فضاهای بلااستفاده به پارک و فضای سبز ایجاد زمین های بازی، سالن تفریحات، آمفی تاتر، ایجاد درمانگاه
قاهره / مصر	مدیریتی	استفاده از کمک های فنی بین المللی ایجاد نهادهای دولتی و ساختار سازمانی برای نظارت ابداع روش های مختلف در ساماندهی شهرهای قدیم به منظور الگوسازی شناسایی و ثبت ساختمان های با ارزش و تاریخی جزء میراثهای بشری	تهیه پروژه بهسازی قاهره توسط برنامه توسعه سازمان ملل تامین هزینه های مالی توسط نهادهای عمومی، خصوصی محلی و وابسته به شهرداری
	اجتماعی	افزایش انگیزه مشارکت بین مردم و مسئولین ارتقاء سطح زندگی ساکنان ایجاد پیوندهای محله ای و همسایگی	آموزش مهارت های مورد نیاز به ساکنین و اهالی منطقه آموزش ساکنین در زمینه حفظ بهداشت محیط ایجاد مدرسه و تشویق مردم به سوادآموزی
	اقتصادی	افزایش فرصتهای شغلی در محدوده توسعه اقتصادی محدوده	آموزش حرفه های نجاری، بنایی، لوله کشی، برق، کامپیوتر و به ساکنین ایجاد پاره ای مشاغل و کارگاه های سنتی جدید در محدوده

تجربه	ابعاد	اصول و اهداف	اقدامات اجرایی
			اعطاء وام با شرایط مناسب به علاقمندان
حلب / سوریه	کالبدی	حفظ و احیاء شهر قدیم حلب حفظ محیط زیست ایجاد کاربری های جدید و مناسب	انتخاب یک منطقه به صورت پایلوت و انجام اقدامات آزمایشی در آن تبدیل پاره ای از فضاها و انبارها به اماکن عمومی، رفاهی و تفریحی
	مدیریتی	تقویت سیستم مدیریت شهری ارائه همکاری فنی، آموزش مدیریت شهری اقدام گام به گام و مقطعی ثبت شهر قدیم حلب به عنوان میراث جهانی از طرف یونسکو	ارائه کمک های فنی توسط وزارت همکاری های اقتصادی فدرال آلمان تشکیل کمیته ای با نام کمیته شهر قدیم با اقتدار و اختیاراتی بیش از شهرداری تصویب تغییر در طرح جامع حلب و متناسب کردن آن با تغییرات مورد نظر در پروژه تصویب قوانین و مقررات ضروری برای اقدامات پروژه الزام سازمان های مسئول به رعایت قوانین
	اجتماعی	جلب توجه مردم و مسئولین شهری برطرف کردن مسائل اجتماعی	اقدامات آموزشی، توجیهی، تبلیغی آموزش در دبستان ها، دبیرستان ها و تبلیغات گسترده شهری
	اقتصادی	تامین و بسیج کلیه منابع مالی کاهش فقر تشویق سرمایه گذاران به سرمایه گذاری در این محدوده	تماس با افراد و سازمان های علاقه مند در داخل و خارج برای سرمایه گذاری، کمک و حمایت ایجاد مشاغل غیر آلاینده خارج کردن کاربری های نامناسب به خارج بافت
	کالبدی	حفظ و احیاء میراث های تاریخی تغییر کاربری های ناسازگار تامین امکانات عمومی	ساماندهی شبکه های دسترسی اصلاح شبکه های دسترسی ایجاد دو پارک شهری ایجاد بازار جدید و جذاب با ویژگی های زیبایی شناسی تبدیل محدوده متروکه راه آهن به استادیوم ورزشی
سیاتل / آمریکا	مدیریتی	نظارت بر روند ساخت و سازها حمایت قانونی از بافت های تاریخی	انتخابی هیاتی توسط شهرداری جهت ارزیابی طرح ها تصویب قانونی به منظور حفاظت از مناطق تاریخی
	اجتماعی	زنده کردن خاطرات جمعی و تاریخی شهروندان	راه اندازی خط اتوبوس تندرو و ارزیابی قیمت

تجربه	ابعاد	اصول و اهداف	اقدامات اجرایی
		جذب گروه‌های مختلف اجتماعی از نقاط مختلف شهر	راه اندازی تور متروی سیاتل
	اقتصادی	جلب اعتماد و اطمینان سرمایه‌گذاران بخش خصوصی بالا بردن ارزش اقتصادی پروژه	خرید و بازسازی بناهای کم‌قیمت و ارزشمندی توسط معماران ایجاد بیش از ۶۰۰۰ فرصت شغلی مرتبط با پروژه

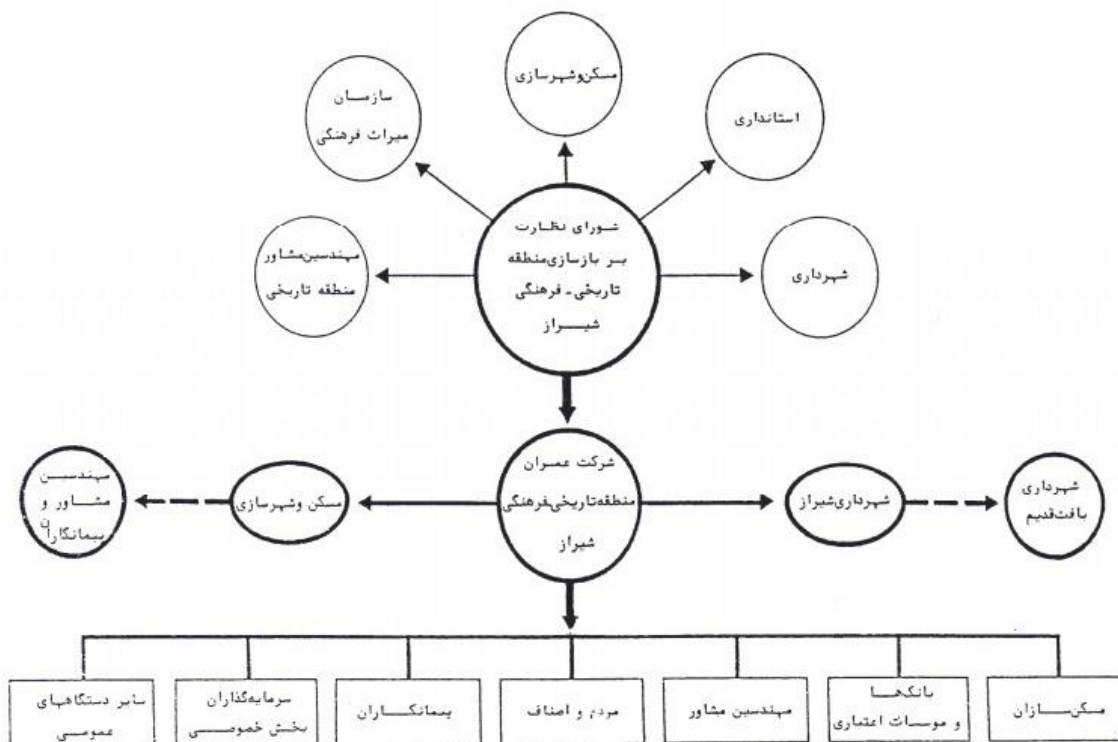
۲-۳-۲- تجارب داخلی

در این بخش به بررسی تجارب داخلی نوسازی بافت‌های فرسوده با تأکید بر بعد مدیریتی و اجرایی آنها پرداخته شده است. در این بررسی شهرهای شیراز، مشهد، اصفهان و تهران که عمده‌ترین تغییرات و مداخلات را در سال‌های اخیر تجربه نموده‌اند مورد بررسی قرار گرفته است.

۲-۳-۲-۱- شهر شیراز (منطقه فرهنگی-تاریخی)

منطقه فرهنگی-تاریخی شیراز با مساحت تقریبی ۳۵۰ هکتار از جمله مناطقی است که با مسائل و مشکلات عدیده‌ای روبروست. به همین منظور طرح احیاء و بازسازی مناطق تاریخی-فرهنگی شیراز در فاصله سال‌های ۷۱ تا ۷۷ در اشکال مختلف تهیه و تصویب شد. این منطقه به دلیل بروز مسائلی همچون کاهش شدید جمعیت بومی، افت هویت جمعیت، ترک منطقه توسط اقشار مرفه اجتماعی، خارج شدن و هزینه شدن درآمد اقتصادی منطقه در خارج از منطقه، بی‌علاقه‌گی جمعیت ساکن به منطقه، نارسایی‌های کالبدی و مشکلات عملکردی به سوی فرسودگی سوق داده شد. (مهندسین مشاور نقش جهان پارس، ۱۳۷۷).

از جمله عمده‌ترین راهبردهایی که در طرح تهیه شده مورد نظر بوده است می‌توان به حفظ اقشار بومی، تبدیل مجموعه‌های تاریخی با مجموعه‌های فرهنگی، ارتقاء کیفیت و رفاه زندگی، تقویت مجموعه شاه چراغ، تامین فضاهای کافی رفاهی و خدماتی اشاره نمود (همان). با توجه به اینکه مسائل حقوقی، مالی، اجرایی، مدیریتی این منطقه ویژگی‌های خاص دارد، پیشنهاد شد مدیریت مرکزی محدوده قدیمی-مرکزی شیراز در قالب یک سازمان عمرانی کلیه امور مربوط به اجرای پروژه‌ها از لحاظ سرمایه‌گذاری، تملک، طراحی و اجرا را بر عهده گیرد. چارت سازمانی نهادهای موثر در عمران منطقه تاریخی شیراز در نمودار زیر ارائه گردیده است.



نمودار شماره ۵: چارت سازمانی نهادهای موثر در عمران منطقه تاریخی شیراز

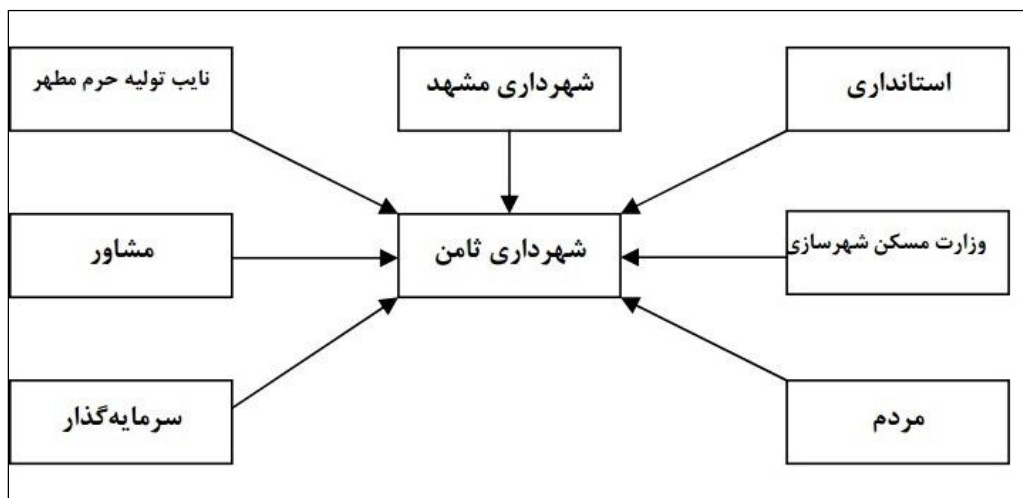
در شیراز بازسازی و نوسازی‌های متعددی حول محورها و شبکه‌ها، دروازه‌ها و بناهای تاریخی انجام شده و به تبع آن در محلات مسکونی نیز اقداماتی به عمل آمده اما چون تاکنون ارزیابی خاصی از این اقدامات نشده به صراحت نمی‌توان در مورد موفقیت یا شکست این اقدامات اظهار نظر کرد.

۲-۲-۳-۲- شهر مشهد (بهنه‌های پیرامون حرم مطهر)

پیرامون حرم مطهر تاکنون چندین بار مورد بازسازی قرار گرفته است. اولین آن به قرن دوازدهم هجری باز می‌گردد. در سال ۱۳۷۲ برنامه نوسازی با هدف تجهیز هسته اصلی شهر مشهد و پاسخگویی به نیازهای میلیون‌ها زائر جزء برنامه‌های وزارت مسکن و شهرسازی قرار گرفت. اجرای این طرح به دلیل اهمیت و حساسیتی که داشت به تصویب بالاترین مقامات کشور یعنی رئیس جمهور وقت و مقام معظم رهبری رسید (مهندسین مشاور طاش، ۱۳۷۴). از جمله کلیات طرح که در سال ۱۳۷۸ مورد تصویب کمیسیون ماده پنج قرار گرفت عبارتند از:

- بهبود و ارتقای سطح کیفی و کمی محیط زیست اطراف حرم مطهر؛
- دخالت دولت در حوزه یاد شده، محدود و اصل در مشارکت مردم است؛
- نگاه ملی و فراملی به موضوع؛
- عدم توقع بهره برداری اقتصادی از محدوده طرح؛
- روش دخالت به صورت تدریجی و هدایتی و نه دفعی و متمرکز؛

ارکان نظام مداخله در بافت مرکزی مشهد در نمودار زیر ارائه گردیده است.



نمودار شماره ۶: ارکان نظام مداخله در بافت مرکزی مشهد

شیوه مداخله در این طرح به دو صورت پیشنهاد شد. یکی مستقیماً توسط مجری طرح و دیگری به طور غیر مستقیم توسط ساکنان یا متقاضیان بخش خصوصی اما با رعایت ضوابط و مقررات معماری و شهرسازی طرح تفصیلی. برای اجرای طرح یک سازمان مجری پیش بینی شد که هدایت، نظارت و هماهنگی اقدامات اجرایی را بر مبنای ضوابط و دستورالعمل‌های طرح مصوب بر عهده گیرد.

۲-۳-۲-۳- شهر اصفهان (محلّه جماله)

این طرح از جمله طرح‌هایی است که از طریق مقامات مسئول شهری عمدتاً با هدف ایجاد تغییرات فیزیکی و کالبدی در محلّه به اجرا در آمده است. از ویژگی‌های بارز این طرح، دولتی بودن آن و پرداختن به مقوله فیزیک و کالبد در وهله اول است. از نظر فیزیکی و کالبدی اگر چه دسترسی‌های بهسازی شده در رفت و آمد ساکنان موثر است، اما این دسترسی به خیابان‌های اصلی و تعریض گذرها، مشکلات خاصی برای ساکنین به وجود آورده است. تردد وسایط نقلیه در طول شبانه روز جهت استفاده از خیابان‌های تعریض شده به عنوان راه‌های فرعی و اتصال به خیابان اصلی، عدم امنیت تردد ساکنان به ویژه کودکان در گذرهای محلّه، تردد افراد ناشناس در گذرها از جمله مشکلات به وجود آمده در پی تعریض گذرهای محلی بوده است. از طرف دیگر مصالح به کار رفته در بدنه سازی در طول زمانی کوتاه، فرسوده شده و بعضی از دیوارها بر سطح گذر ریزش نموده است. همچنین وجود زمین‌ها و خانه‌های خریداری شده از سوی سازمان مسکن و شهرسازی که به صورت بلاتکلیف در محلّه رها شده‌اند و به صورت مکان مخروبه برای تجمع زباله و افراد ناشناس تبدیل شده‌اند، مشکلات اجتماعی عدیده‌ای را در محلّه به وجود آورده است. از سوی دیگر - و مهم‌ترین دلیل ناموفق بود طرح - مردم محلّه به جهت عدم دخالت در مراحل مختلف برنامه‌ریزی، طراحی، و اجرای طرح مسئولیتی در زمینه تحقق یا عدم تحقق آن بر عهده نداشته‌اند (پور جعفر، ۱۳۸۸: ۶۰)

۲-۳-۲-۴- شهر ساری (بافت تاریخی)

- طرح تفصیلی ویژه بافت کهن ساری با توجه به اصول و اهداف زیر تهیه شد:
- تأیید نقش مرکز تاریخی به مثابه حوزه عملکردهای اصلی و مرکزی در داخل سیستم شهری؛
 - جذب و فعال ساختن بخش‌های غیردولتی در اجرای طرح‌های بهسازی؛
 - حفظ ساختار اجتماعی و جمعیتی موجود و جلوگیری از مهاجرت به خارج از مرکز؛
 - ایجاد خدمات و کاربری‌های مورد نیاز امروز مخصوصاً در رده محلّه‌ای؛
 - توجیه سرمایه گذاری بخش مسکن از طریق ایجاد مجموعه‌های مسکونی خدماتی؛
 - اجرای بخشی از طرح‌های مداخله به مثابه طرح‌های نمونه (مهندسان مشاور ابردشت، ۱۳۸۰).

تهیه کنندگان طرح، تحقق اهداف فوق را منوط به مدیریتی کارا و موثر دانسته‌اند. همچنین توجه به جلب مشارکت ساکنین و مالکین از جمله روش‌های مهم به کار گرفته شده در این طرح است که از طریق تملک تدریجی و منفصل و تملک با استفاده از اختیارات قانونی انجام گرفته است.

بررسی طرح تفصیلی ویژه بافت کهن ساری حاکی از آن است که هدف اصلی طرح بر حفظ و تقویت ویژگی‌های کالبدی مرکز تاریخی شهر استوار شده و علی‌رغم آنکه از مسائل و مشکلات اجتماعی و اقتصادی بافت سخن به میان آمده اما برای از میان برداشتن این قبیل مشکلات که در فعال سازی چرخه فرسودگی نقش اساسی دارد راه حلی ارائه نگردیده است.

یکی دیگر از کاستی‌های طرح، عدم توجه به اختیارات قانونی اعضای شورای مدیریتی بافت کهن است. بدین معنی که گر چه در شورای مورد بحث نمایندگان سازمان‌های ذی ربط عضو هستند اما قطعاً در چارچوب وظایف و اختیارات سازمان متبوع فعالیت خواهند کرد و ملزم به اطاعت از تصمیمات شورا نخواهند بود. به این ترتیب ناهماهنگی‌ها و تداخل وظایف کماکان می‌تواند مانعی در راه پیشبرد برنامه‌ها و اهداف محسوب گردد.

۲-۳-۲-۵- شهر تهران

پهنه‌های شهری فرسوده در تهران ویژگی خاصی دارد، آنچنانکه شهر تهران نیز در میان کلیه شهرهای بزرگ ایران خاص می‌باشد. ویژگی‌های پهنه‌های فرسوده شهر تهران عبارتست از: فرسودگی کالبد، عدم دسترسی به درون بافت، فقدان تاسیسات زیربنایی، مشکلات زیست‌محیطی، کمبود امکانات گذران اوقات فراغت، فقر و محرومیت، آسیب‌پذیری در برابر زلزله، سرانه کم خدمات، تراکم بالای جمعیتی، تراکم ساختمان‌های کم دوام، نامنی و مضللات اجتماعی. در سال‌های اخیر چندین اقدام مهم در پهنه‌های شهری فرسوده تهران صورت گرفته است که به اجمال مورد بررسی قرار می‌گیرد.

- بزرگراه شهید نواب صفوی

آنگونه که از بررسی سوابق بر می‌آید در ابتدا طرح نواب با ایده و هدف اتصال محور شمال به جنوب تهران شکل گرفت اما در عمل با تمهیداتی که انجام شد، تبدیل به یک پروژه نوسازی شد. برای اجرای این پروژه عظیم، سازمان نوسازی در دوره شهرداری کرباسچی، با تغییرات جدی مواجه شد. در زمان خود قرار بود این طرح الگوی اصلی بازسازی بافت‌های فرسوده باشد، اما این پروژه خود با صدها مشکل اجرا شد و اکنون ساکنان فعلی آن با مشکل ترافیک، آلودگی هوا، آلودگی صوتی و حوادث رانندگی به شدت دست به گریبان هستند. پروژه کنونی نواب بخش زیستی منطقه پیشین را با احداث بزرگراه از هم جدا کرده است و اهالی محله پیشین نواب تنها با استفاده از پل‌های تعبیه شده در دو سوی بزرگراه می‌توانند با یکدیگر در ارتباط باشند.

خیابان نواب که بر اساس شبکه پیشنهادی بزرگراه‌های شهری طرح جامع مصوب تهران ۱۳۴۵، طرح جامع حمل و نقل تهران ۱۳۵۳، طرح جامع ساماندهی تهران ۱۳۷۰ در زمره بزرگراه‌های شمالی - جنوبی تهران قرار گرفته است، در بخشی از تهران واقع شده که در هفتاد سال اخیر در زمره رشد و توسعه مناطق مرکزی شهر تهران به سمت غرب بوده است. اهداف طرح نواب توسط مشاور پروژه چنین دسته‌بندی و اعلام شده است (بحرینی و امین زاده، ۱۳۸۵: ۲۰-۱۹):

- برقراری ارتباط سریع شمال و جنوب شهر؛

- تخریب محلات و بافت‌های کهنه و فرسوده نواب؛

- پیاده کردن ضوابط و استانداردهای شهرسازی؛

- عمال ضوابط و رهنمودهای ترافیکی به منظور جلوگیری از تقاطع‌های نامعقول؛

- ایمن سازی مسیر از طریق ایجاد فضای سبز در حرایم بزرگراه؛

- تعیین کاربری‌های مناسب برای اراضی مناسب حاشیه مسیر با توجه به نیازهای هر منطقه.

دو هدف اول اهداف اصلی طراحی نواب هستند که محقق شده‌اند. تفکر سود آور بودن طرح، عامل اصلی تعیین کننده تراکم ساختمانی بوده است. در بخشی از گزارش طرح ذکر شده است که تراکم ساختمانی به دو دلیل تعیین شده " : بر اساس برنامه‌ریزی فیزیکی طرح که آن هم متأثر از سیاست‌های اقتصادی کارفرما دایر بر تامین هزینه‌های کل مسیر از سود حاصله از فروش ساخت و سازها می باشد و نیز نیازهای طرح دایر بر تامین مسکن به تعداد خانه‌هایی که در اثر طراحی بزرگراه تخریب می شوند"^۱

^۱ سیاست‌های اعلام شده طرح عمدتاً در ارتباط با معماری ساختمان‌ها هستند از جمله: تیپ ساختمان، ترکیب دیواره‌ای پسته، تراکم و تعداد طبقات، نوع عملکرد در هر طبقه ساختمان‌های مسکونی، تامین پارکینگ و غیره. سیاست‌هایی از قبیل احداث حرایم گیاهی به عرض ده متر در هر یک از طرفین بزرگراه، مسیر ویژه اتوبوس، کاهش طبقات در بخش‌های همجوار بافت قدیم نواب همگی تحت حاکمیت اقتصاد، و عملکرد گرایبی طرح قرار گرفته و اجرا نشدند.

در طرح نواب، نوسازی و بهسازی بافت، محصول جانبی پروژه ساخت بزرگراه و روشی برای تامین منابع مالی بود. در واقع پروژه بازسازی مناطق اطراف بزرگراه نواب، شاید اولین پروژه بزرگی باشد که به طور کامل بر اساس استفاده از ارزش افزوده و افزایش ارزش ناشی از اجرای طرح‌های عمرانی شهری اجرا شده است، اما کاستی‌های پروژه، آن را از شکل یک تجربه ناب و بدون نقص خارج کرد و با وجود دلایل توجیهی بسیار برای اجرای طرح، معایب و مشکلات آن، بارها مجریان را با تردید رو به رو کرد.

– محله سیروس

محله سیروس یا محله ۱۴ از ناحیه ۳ منطقه ۱۲ بخش اصلی همان محله چاله میدان (یکی از محلات پنج گانه تهران عصر قاجاری) است و خیابان‌های پانزده خرداد از شمال، مصطفی خمینی (سیروس) از غرب، ری از شرق و مولوی از جنوب آن را محدود کرده است. به علت کمبود خدمات و امکانات و تجهیزات شهری در این محله از یک طرف و نفوذ کاربری‌های تجاری و فرامنطقه‌ای از طرف دیگر، بخش زیادی از ساکنان قدیمی محله را ترک کرده و واحدهای مسکونی به خصوص در لبه‌های محله تبدیل به انبار و کارگاه و در ضمن سکونت گاه‌های کارگران این کارگاه‌ها شده است. بخشی از واحدهای مسکونی درون بافت، مخروبه و متروکه شده و به صورت محل تجمع و مسکن معتادان، فروشندگان و توزیع کنندگان مواد مخدر و مجرمین و کجروان اجتماعی در آمده و باعث ناامنی اجتماعی و در نتیجه دامن زدن به گریز جمعیت شده است (حبیبی، ۱۳۸۶: ۲۳۳).

در سال ۱۳۷۹ اهالی محله سیروس طی دو نامه جداگانه به شهرداری وقت منطقه ۱۲ تهران و مدیر عامل سازمان عمران و بهسازی شهری (وزارت مسکن و شهرسازی) با مطرح کردن مشکلات خود خواستار رسیدگی مسئولان به این نارسایی‌ها شدند و تأکید کردند برای سرعت بخشیدن به اقدامات اجرایی، هیاتی از معتمدان محلی تشکیل داده‌اند که آماده همکاری و مشارکت است. پس از دریافت این نامه‌ها، بررسی‌ها، بازدیدها و ملاقات‌های مردمی صورت گرفت و مشخص شد محله سیروس دارای یک شورای محلی فعال است که با بازسازی مسجد گلشن و ساخت یک درمانگاه و مهد کودک، همچنین تشویق امر وقف در میان افراد توانمندتر توانسته است خدماتی را به مردم محل عرضه دارد و اعتماد آنها را جلب کند (جستارهای شهرسازی، ۱۳۸۶: ۱۰۵).

بر پایه چنین اعتمادی، تلاش برای تهیه طرح‌های لازم و نیز ایجاد دفتر محلی صورت گرفت. در عمل آنچه اتفاق افتاد، بطور عمده تصویب ۴۰ هکتار طرح تفصیلی و ساز و کارهای اجرایی بود ولی ایجاد دفاتر محلی به منظور تحقق ساز و کارهای جلب مشارکت (با وجود تأکید مشاور تهیه کننده طرح) به فراموشی سپرده شد، اگرچه در این محله تعاونی‌هایی نیز با پشتیبانی شرکت عمران و بهسازی شهری تاسیس شد. شواهد نشان می‌دهد با وجود زمینه مطلوب برای مشارکت محلی، عدم هماهنگی میان شهرداری منطقه ۱۲ تهران و شرکت عمران و بهسازی شهری و دیگر دستگاه‌های دولتی و خدمات رسان در این زمینه مزید بر علت بوده است. به گواه دست اندرکاران تهیه طرح، مشکل در سازمان و تشکیلات اجرای طرح بود که نهایتاً این طرح را به طرحی تبدیل کرد که روی دیوار باقی ماند.

^۱ در این زمینه همچنین نگاه کنید به:

Bahrainy, Hossein and Aminzadeh , Behnaz (2007) “Autocratic urban design: the case of the Navab Regeneration Project in central Tehran”, IDPR , Vol: 29 (2007) , Issue: 2

^۱ نگاه کنید به: جستارهای شهرسازی (هیئت تحریریه) (۱۳۸۶) بهسازی و نوسازی با رویکرد مشارکتی در بافت فرسوده محله سیروس، جستارهای شهرسازی، شماره ۱۹ و ۲۰، بهار ۱۳۸۶.

طرح ویژه محله سیروس با رویکرد مشارکتی در دو مرحله ۱- برنامه راهبردی و طرح ساختاری و ۲- طراحی و ارائه الگوهای شهری برای ساماندهی، بهسازی و نوسازی محله تهیه شده و طرح ساختاری و ضوابط و مقررات عمومی آن در تاریخ ۱۳۸۲/۳/۲۷ به تصویب کمیسیون ماده ۵ رسیده و در تاریخ ۱۳۸۲/۵/۲۵ برای اجرا به شهرداری ابلاغ شد.

- محله شمیران نو

محله شمیران نو در منطقه ۴ شهرداری تهران واقع شده است. این ناحیه با تراکم بالای جمعیتی و کارگاهی در آن، همراه با بافت حاشیه‌ای و کارگاهی با بناهای قدیمی و نامقاوم، پرمشکل‌ترین و آسیب‌پذیرترین پهنه بافت فرسوده منطقه ۴ می‌باشد. در این محله برای دستیابی به شیوه مشارکت مردمی و انتخاب راهکار مؤثر برای بهبود این نواحی و حل معضل فرسودگی بناها پرسش‌نامه‌هایی برای جمع‌آوری نظرات مردم محله تدوین شد. آنچه از نتایج امر برآمد استفاده از رویکرد تجمیع و یا دوباره تنظیم زمین فقط و فقط با حضور مستمر مردم از مرحله طراحی تا اجرا می‌باشد، چرا که شهروندان خود را اجزای اصلی طرح محسوب می‌کردند. و در طی این امر جلسات توجیهی با ساکنین برای انجام پروژه‌های تجمیع برگزار و بعد از توجیه کامل و آگاهی از مزایای تجمیع نوسازی محله شروع شد (ابراهیمی مجرد و علی الحسابی، ۱۳۸۷: ۱۴).

- محله شهید دستغیب

محله شهید دستغیب در منطقه ۹ شهرداری تهران واقع شده است. در این محله با در نظر گرفتن رویکرد مشارکتی، ابتدا پرسش‌نامه‌ای تنظیم شد. برگزاری جلسات مردمی و ایجاد ارتباط چهره به چهره ساکنین و توجیه افراد محله نسبت به اهمیت ساماندهی محله، توسط دفتر تسهیل‌گری محله در افزایش تمایل به مشارکت مردمی بسیار کارساز بوده است. این دفتر ابتدا با حساس‌سازی ساکنین نسبت به مسائل عام محلی و امکان ارتقای کیفیت زندگی جمعی و سپس آگاه‌سازی آن‌ها از برنامه‌های رشد و توسعه محلی بر مشارکت واقعی ساکنین می‌افزاید. اطلاع‌رسانی دقیق و آگاه‌سازی، ارائه آموزش‌های رایگان شهروندی و تلاش جهت تفهیم فواید مشارکت در راستای ساماندهی وضع موجود که به عبارتی "حساس‌سازی" و "آگاه‌سازی" را به همراه دارد، اعتماد و مشارکت مؤثر افراد را به همراه داشت. از جمله مواردی که در جلب مشارکت ساکنین در کوتاه مدت مؤثر بوده است جهت شروع حرکت‌های اولیه ارائه خدمات و تسهیلات رایگان، شناسایی مشکلات بهداشتی و معابر و رفع آنها و ایجاد واحدهای خدمات رسانی در کوتاه مدت از اهمیت اساسی برای جلب مشارکت ساکنین محله برخوردار بوده است. افزایش درآمد خانوار از طریق احیای اشتغال محلی و مناسب، ایجاد صندوق‌های محلی خرده وام و پس انداز مسکن و اشتغال با مشارکت و سرمایه اولیه خود مردم، استفاده از گروه‌های فرهنگی و مذهبی برای تشکیل یا تقویت و گسترش سایر گروه‌های خودجوش و نیز استفاده از آنها برای برگزاری جلسات در مکان‌های مناسب، ارائه گزارش از فعالیت‌های در دست اجرا و نظرخواهی از مردم و نمایندگان آن‌ها در نهادها و گروه‌های مختلف.

از جمله دیگر طرح‌هایی که می‌توان نام برد شامل:

- طرح احیا بخشی از بافت فرسوده اردبیل؛

- طرح احیا بافت قدیم شهر گرگان (سرچشمه)؛

^۲ در این زمینه همچنین نگاه کنید به:

عزیزی، محمد مهدی و حمید هسار (۱۳۸۶) "ارزیابی الگوی مشارکتی در بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی فرسوده، مطالعه موردی: محله سیروس تهران" همایش ملی بافت‌های فرسوده.

زنوزی، فرخ (۱۳۸۵) "ساخت و ساز در مرکز تاریخی تهران"، مجموعه مقالات دومین سمینار ساخت و ساز در پایتخت.

- مداخله در بافت کاشان (کوی سلطان میر احمد)،

- مداخله در بافت قدیم شهر یزد.

به طور خلاصه می‌توان سابقه مدیریتی بافت‌های فرسوده شهری ایران را در قالب جدول زیر نشان داد.

جدول شماره ۳: سابقه مداخله در بافت‌های فرسوده شهری ایران

ردیف	شهر	عنوان طرح	مشکلات	اهداف	اقدامات اجرایی
۱	مشهد	طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده پیرامون حرم امام رضا(ع)	- مشکلات ترافیکی - آلودگی‌های زیست محیطی - نامناسب بودن کاربری اراضی - پایین بودن ارزش اقتصادی زمینه‌ای اطراف حرم	- توسعه حرم امام رضا (ع) - تجهیز هسته مرکزی شهر - ایجاد فضاهای گذار - ایجاد شبکه‌های جدید حلقوی	- تجمیع بافت و نوسازی با تراکم بالا، تغییر کاربری اراضی به نفع کاربری اقامتی و تجاری، کاهش نسبت کاربری مسکونی، ایجاد زیرساخت‌های مناسب
۲	تهران	طرح بزرگراه نواب	- قدیمی بودن ساختمان‌ها، شبکه معابر ضعیف، ناچیز بودن سرانه فضای سبز، عدم کارایی فضاهای شهری	- پالایش عملکردی فضاهای شهری، سازماندهی اراضی ناکارآمد، برقراری ارتباط جنوب و شمال، کاهش مشکلات ترافیکی	توسعه بناهای مسکونی، تجاری و اداری به صورت انبوه، اختصاص سهم ویژه به کاربری‌های مختلف
۳	اصفهان	طرح راهبردی برای بهسازی محله جویباره	فرسودگی تدریجی کالبدی، مهاجرت ساکنان بومی، نارسایی خدماتی، افزایش فقر و ناهنجاری‌های اجتماعی	تنوع فعالیت‌ها ایجاد محورهای مورد نیاز رونق خدمات مورد نظر	ایجاد محور فرهنگی و توسعه دو مرکز محله، مداخله گام به گام در شش قطعه بافت، بهسازی محیطی و تعریض معابر
۴	کرمان	احیای بافت قدیم کرمان	ضعف شبکه حمل و نقل، مشکلات ترافیکی، فرسودگی ساختمان‌ها، آلودگی‌های زیست	تقویت مرکز شهر، ساماندهی خدماتی، بهسازی ارزش‌های فرهنگی - تاریخی	ایجاد تعاونی‌های ساخت و ساز، ایجاد سازمان‌های بهسازی و نوسازی ناحیه تاریخی

۵	شیراز	بهسازی بافت قدیم شیراز	کاهش مطلوبیت سکونتی، رواج بزهکاری اجتماعی، نابودی ارزش‌های فرهنگی	بهسازی ناحیه تاریخی و توسعه تاسیسات شهری، ساماندهی کاربری‌های شهری	احداث مراکز بهداشتی و حمام، بازسازی مراکز مذهبی و فرهنگی، اصلاح شبکه معابر
۶	یزد	طرح تفصیلی بافت قدیم شهر یزد	وسعت زیاد فضاهای مخروبه، عدم ضوابط و مقررات ساماندهی، تعمیر فضاهای خدماتی و دسترسی	بهسازی و حفاظت محیط کالبدی شهر تاریخی، توسعه شهر از درون، احیای محورهای فرهنگی	احداث گذرگاه‌ها، ایجاد فضای سبز، تعریض معابر

ماخذ: عربی و انتظار یزدی، ۱۳۸۶: ۱۰

۲-۴- تجارب طرح‌های نوسازی در بافت‌های فرسوده تهران

بررسی گذرای طرح‌های نوسازی بافت فرسوده در شهر تهران را نمی‌توان فارغ از تحولات سیاسی در دولت مرکزی مورد بررسی قرار داد. اگرچه مقوله نوسازی و بهسازی شهری در نظر اول امری با ماهیت محلی است و انتظار می‌رود در قالب طرح‌ها و سیاست‌های محلی دنبال شده و تحول یابد، اما ماهیت متمرکز نظام برنامه ریزی و مدیریت ایران سبب شده است تا این امر معمولاً به طور مستقیم در قالب برنامه‌های توسعه و یا سیاست‌های حمایتی دولت مرکزی و دستگاه‌های وابسته به آن دنبال شود. در مواردی که نهادهای محلی به بیان دیگر شهرداریها و سازمانهای وابسته به آنها (به اقداماتی دست زده اند، این موضوع یا به شدت متأثر از نظام دستوری و از بالا به پایین، سیاست گذاری و برنامه ریزی کشور بوده است و یا آنکه در مواردی محدود نهادهای محلی به طور مستقل دست به مداخله در بافت شهری زده اند چنین مداخله‌های عمدتاً با بی‌مهری و قطع حمایت از سوی نهادهای متولی و مرتبط در دولت مرکزی همراه شده است که نمونه آن را می‌توان در اقدامات مداخله در بافت‌های فرسوده شهر تهران توسط شهرداری در یک دهه اخیر و تا امروز به عیان مشاهده نمود.

با چنین مقدمه‌ای مشخص است که بررسی مناسب تر طرح‌های نوسازی بافت فرسوده در شهر تهران در پیوند با تحولات نظام سیاسی کشور (حکومت مرکزی) امکان پذیر است. بررسی گذرای طرح‌های نوسازی بافت‌های فرسوده در شهر تهران را می‌توان در چند دوره تاریخی به شرح زیر مورد توجه قرار داد: - دوره پهلوی اول، - دوره پهلوی دوم، - ۳ دوره انقلاب تا پایان جنگ تحمیلی و - ۴ دوره سازندگی و - ۵ دوره اصلاحات سیاسی و - ۶ دوره دولت نهم و دهم.

۲-۴-۱- دوره پهلوی اول (۱۳۰۰-۱۳۲۰):

با شروع دوره پهلوی اول، "برای اولین بار در تاریخ شهرگرایی و شهرنشینی کشور، دولت بر آن می‌شود که چهره و سازمان شهر را نه بر مبنای تفکر و تحول درونی بلکه بر اندیشه و تغییری برونی دگرگون سازد. اندیشه‌ای که تحول و تطور شهر را از قرون وسطی اروپا به بعد باز می‌شناسد و با تغییراتی که در قرن نوزدهم بر پیکر این شهر وارد آورده است بر آن بوده که آن را با دو مقوله کارایی و

بازدهی هماهنگ و منطبق سازد. بر خلاف سنت شهرسازی کشور، شهر نه در برون و در فراسوی دیوارها، بلکه از درون مورد دگرگونی و تغییرات کالبدی واقع می‌شود. اولین نقشه دگرگونی تهران در سال ۱۳۰۹ با عنوان نقشه خیابانها تهیه می‌شود. تصویب قانون بلدیة در سال ۱۳۰۹ محملی مناسب برای مداخلات سنگین در بافتهای کهن شهری- از این پس سستی و ناکارا- را فراهم می‌سازد. گواينکه این محمل قانونی با تصویب قانون بلدیة در سال ۱۲۸۶ فراهم آمده بود ولی قدرت اجرایی بخشیدن به اقدامات بلدیة (شهرداری) از نکاتی است که در ۱۳۰۹ به آن افزوده میگردد ("حبیبی، ۱۳۸۵: ۱۶۱-۱۶۲).

به دنبال تصویب این قانون، در تهران اجرای نقشه خیابانها پیگیری میشود و احداث خیابانهای چلیپایی و خیابانهایی که بافت را چند پاره می‌کنند مورد توجه قرار می‌گیرد. دو خیابان چلیپایی بافت کهن شهری را از هم میدرنند، خیابان بوذرجمهری (جباخانه قدیم و ۱۵ خرداد امروزی و (خیام) اکبرآباد کهن (شهر کهن را مصلوب می‌کنند "این حرکت چون لکه ای روغن در سراسر شهرهای کشور دوانیده می‌شود و مهر و نشان اولین اقدامات شهرسازی "جدید" و "برونی" را بر چهره شهر ایرانی می‌زند. شالوده کهن ارتباطات از هم گسسته میشود، سازمان محلهای آسیب دچار آسیب جدی میگردد و بازار به عنوان ستون فقرات اقتصادی- اجتماعی و فرهنگی شهر در مقابل حضور قوی خیابان و انتقال بخش عمدهای از فعالیتهای اقتصادی به کناره های آن برای همیشه رنگ میبازد (حبیبی، ۱۳۸۵: ۱۶۲-۱۶۳).

در سال ۱۳۱۶ مطابق نظریه مدرنیستها و تحت نظر مستشاران خارجی طرح جدید (اولین نقشه شهرسازی - نقشه تهران ۱۳۱۶) - تهران تهیه گردید. در این طرح بافت شطرنجی و جدایی عملکردهای شهری بنا بر یک منطقه بندی خشک طراحی شد مطابق این نظریه عملکردهای جدید در هسته کهن شهر جای گرفت و بر روی خرابه های ساختمان های قدیمی (ارگ و ...) ساختمان های دادگستری و دارایی به سبک جدید ساخته شد. در این ایام ساختمان های اداری جدید شامل موزه ایران باستان، وزارت خارجه، شهربانی، ثبت، وزارت جنگ و پست به وجود آمدند (کامروا، ۱۳۹۰: ۴۱).

۲-۴-۲ دوره پهلوی دوم (۱۳۲۰-۱۳۵۷):

در این دوره مدرنیسم توسط دانش آموختگان مدارس اروپایی - ۱۳۲۰ (۳۲ هـ)، (ش به عنوان الگوی نوین توسعه فضایی، در مجموعه های مسکونی تهران پارس، نازی آباد، یوسف آباد، نارمک و منظریه مورد استفاده قرار گرفت. همزمان در این دوره اولین برنامه هفت ساله کشور که اتکاء بر توسعه برون زا داشت، پایتخت به را قطب اصلی فعالیت های دولت و مؤسسات خصوصی متمرکز بدل نمود (کامروا، ۱۳۹۰: ۴۳).

دهه ۱۳۳۰ نیز با ورود سربازان گروه صلح و تهیه طرح های شبکه و گذر بندی توسط آنها در وزارت کشور برای برخی از شهرها مانند اصفهان همراه است. با این وجود تا پیش از برنامه عمرانی سوم (۱۳۴۲-۱۳۴۶) برنامه ریزی جامع موفق نشده است تا طرحهای جامع را به نظام شهرسازی کشور وارد نماید. در دوران اجرای این برنامه، اندیشه تهیه طرحهای جامع برای هفده شهر و از جمله تهران مورد توجه قرار می‌گیرد. تا آنکه طی برنامه چهارم، تهیه طرح جامع تهران موسوم به طرح فرمانفرمایان محقق می‌گردد.

در طرح جامع ۱۳۴۷ "مقرر شده بود ۲۰۰۰ هکتار از نامناسب ترین قسمتهای مسکونی شهر طی ۲۵ سال نوسازی شود و ۶۰۰ هزار نفر از جمعیت این قسمت ها به نقاط دیگر شهر انتقال یابند ("عندلیب، ۱۳۸۶: ۱۵). در این زمینه سازمان نوسازی شهر تهران تاسیس گردید و حتی در سال ۱۳۵۵ اساسنامه سازمان عمران و بهسازی اراضی جنوب تهران (وابسته به شهرداری تهران) نیز به تصویب هیئت وزیران رسید، اما اقدام قابل توجهی در زمینه نوسازی و بهسازی بافتهای فرسوده شهریه عمل نیامد.

قابل انتظار است در چنین شرایطی که همراه با رها شدن بخشهایی از محلات کهن شهری در مرزهای شهر قدیم، همچنان بافت‌های قدیمی رو به فرسودگی و متروکه شدن گذارند و پدیده‌هایی چون خرابه نشینی در مخروبه‌های باقیمانده از تعریض و ساخت خیابانها، گودنشینی و آلونک نشینی رخ نماید. با این وجود مداخلات در بافت فرسوده شهری مگر در مورد پیش بینی‌های طرح جامع شهر در عرصه ایجاد معابر، شکل نمی‌گیرد، اگرچه برنامه‌هایی برای حذف زاغه‌ها و گودها (در قالب رویکرد تخریب و پاکسازی) و نیز ایجاد مسکن حمایتی در این زمینه به صورت محدود در تهران پیگیری می‌شود. مهمترین نمونه‌هایی که در اینجا می‌توان بدانها اشاره داشت، پاکسازی گودهای جنوب تهران و نیز احداث کوی سیزده آبان است.

- گودهای جنوب تهران

هنوز هم نام تعدادی از محله‌های قدیمی تهران با پسوند یا پیشوند "چاله" و یا "گود" به زبان می‌آید. مداخله در محیط کالبدی گودهای تهران عمدتاً ریشه در تحولات دهه ۱۳۴۰ شمسی و اصلاح قانون توسعه معابر و زمین گودهای جنوب تهران در سال ۱۳۴۲ دارد تصویب این قانون "نشان می‌دهد که مناطق فرسوده شهری {در این دوره}، تا چه اندازه برای دولت مشکل آفرین شده‌اند، مناطقی که در درون خیابانهای احداثی سالهای ۱۳۱۰ و سالهای بعد از آن گرفتار آمده و رها شده‌اند" (حبیبی، ۱۳۸۵: ۱۸۹).

گود آذری یکی از همین گودهاست که شهرداری تهران برای نخستین بار در دهه ۴۰هـ، طرح احداث ترمینال جنوب و یک پارک بزرگ (پارک بعثت امروزی) را در آن آغاز کرد و با استفاده از همان گودی معروف آن، دریاچه‌ای در وسط آن تأسیس نمود که تا امروز نیز محل تفریح عمومی است. ترمینال جنوب تهران که به عبارت «کلاه فرنگی تهران» معروف شد، بعدها تبدیل به یکی از مهمترین مراکز حمل و نقل درون و برون شهری شد.

- کوی سیزده آبان (کوی نهم آبان سابق)

مهاجرت‌های ناخواسته به شهر تهران موجب زاغه نشینی و آلونک نشینی نسبتاً گسترده در نواحی خالی بین نواحی مسکونی موجود شهر تهران گردید. آلونکها صرف نظر از ایجاد آلودگی‌های بصری، ناهنجاریهای اجتماعی و مناظر زننده، یک معضل اجتماعی غیر قابل انکار بود که همیشه به صورت مدرکی بارز و مشخص در مقابل دیدگان مردم و دولتمردان وقت قرار داشت. برای رفع این معضل مهم تلاشهای زیادی صورت گرفته بود و شیوه‌ها و راه‌حلهای مختلفی نیز به اجرا درآمده بود اما هیچکدام از شیوه‌های مذکور به نتیجه مطلوب نرسیده بود. بالاخره پس از مدتها تلاش و تجربه و آزمایش، کارشناسان وزارت آبادانی و مسکن به یک راه حل جدید رسیدند یعنی تأسیس یک کوی مناسب و ویژه برای محله‌هایی که برنامه نوسازی در آنها با اجرا در می‌آید و انتقال تمام آلونک نشینان و زاغه نشینان تهران به کوی مذکور. به همین جهت پس از بررسیهای لازم، منطقه ۱۳ آبان فعلی را برای اسکان افراد مذکور مناسب تشخیص دادند. در سال ۱۳۴۴ ساختمان کوی نهم آبان توسط وزارت آبادانی و مسکن شروع و در سال ۱۳۴۶ خاتمه یافت. این پروژه شامل ۳۴۵۰ واحد مسکونی یک طبقه دو اتاقه است. پس از اتمام مرحله ساختمان، آلونک نشینهای مناطق بهجت آباد، راه آهن، رودکی شمالی، حصیرآباد، خیابان هاشمی، یوسف آباد و امجدیه به این کوی منتقل شدند. در سال ۱۳۴۸ تعداد ۲۱۰ دستگاه دیگر به این مجموعه اضافه شد که به آلونک نشینان مهرآباد اختصاص داشت (طیبیان، ۱۳۷۶: ۶۴).

۲-۴-۳- دوران پیروزی انقلاب تا پایان جنگ تحمیلی (۱۳۵۷-۱۳۶۸):

دوران پس از انقلاب اسلامی، با روحیه محرومیت زدایی و حذف کاخ نشینی توأم با منزلت بخشی به کوخ نشینان میان مردم و مسئولان همراه است. از این رو از همان ابتدا و پس از استقرار نظام جمهوری اسلامی، ایده‌هایی برای کنترل رشد و توسعه تهران همراه

با توجه به نقاط محروم کشور در نظر مدیران و مسئولان وجود دارد. اما واقعیت آن است که با وجود برخی از تلاش‌ها در این زمینه " نه تنها از توسعه فضایی تهران کاسته نشد، بلکه به دلیل ناموفق بودن سیاست‌های مبتنی بر عدم هماهنگی و کنترل میان ارگان‌ها و نهادهای دولتی، ارائه بی‌رویه زمین به مردم بخصوص در دهه اول انقلاب، مراجع تصمیم‌گیری، مهاجرت‌های ناشی از جنگ هشت ساله، گسترش دانشگاه‌ها، تهران به صورت بی‌رویه گسترش یافت و مساحت آن در فاصله ۲۱ سال به حدود بیش از ۱۰۰۰ کیلومتر مربع رسید (زیاری، ۱۳۸۲: ۱۵۸).

وقوع جنگ تحمیلی خود مساله ساز می‌شود و در نتیجه حملات و تجاوزات هوایی و موشکی ساله‌های ۶۳ تا ۶۷ که دوران موسوم به جنگ شهرها (بخشهایی از بافت شهری) عمدتاً در مقیاس بلوک‌های شهری (به بازسازی نیازمند هستند. از سویی دیگر در سطح ملی نیز برنامه‌های بازسازی مناطق جنگ‌زده با جدیت و توجه ویژه‌ای دنبال می‌شود. از این رو می‌توان انتظار داشت که در تهران، توجه کافی به نوسازی بافت‌های فرسوده مبذول نگردد. با این وجود در ابتدای پیروزی انقلاب اسلامی، تجربه پاکسازی گودهای جنوب تهران، همراه با تشکیل شورای گودنشینان جنوب تهران می‌تواند مورد توجه باشد. ضمن آنکه شیبی به این اقدام در نقاط دیگری از تهران در تخریب آلودگی‌های بنا شده در دوران پهلوی دوم و ابتدای جمهوری اسلامی صورت می‌پذیرد که عمدتاً دارای ماهیت پاکسازی و جابجایی ساکنین است.

تداوم پاکسازی گودهای جنوب تهران

بعد از انقلاب فعالیت در زمینه تخریب گودها دنبال شد تا جایی که در سال ۵۸ شورای گودنشینان جنوب تهران تاسیس شد و بازسازی گودها در سطحی وسیع آغاز شد. این شورا فعالیت‌های خود را با خرید و تخریب گودهای جنوب تهران آغاز کرد و تا سال ۶۰ در حدود ۴۰ درصد از منازلی که وضعیت نامطلوبی داشتند تخریب شدند. البته بعد از این عمل مشکلاتی مثل طغیان چاه‌های فاضلاب ایجاد شد که این شورا قبل از تخریب بقیه منازل اقداماتی نظیر؛ آسفالت کردن کوچه‌ها، جدول کشی، کانال کشی، تامین آب آشامیدنی و سرشماری ساکنان انجام داد. رویکرد پیش‌بینی شده در این دوره تخریب زاغه‌های واقع در گودها و انتقال گودنشینان بود. آنگونه که شواهد نشان می‌دهد به سبب تشکیل شورای گودنشینان با نظارت وزارت کشور، این پروژه سنگین با کمترین هزینه اجرا شد (کامروا، ۱۳۹۰: ۴۹).

۲-۴-۴- دوران سازندگی (۱۳۶۸-۱۳۷۶):

با پایان یافتن جنگ تحمیلی و آغاز دوران بازسازی و سازندگی پس از جنگ، فرصت جدیدی را برای برنامه‌ریزی عمران و توسعه کشور پیش روی دولت قرار می‌گیرد. همانگونه که پیشتر نیز اشاره شد، در دوران اجرای برنامه اول توسعه اقتصادی-اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۶۸-۱۳۷۲) عمدتاً بازسازی شهرهای جنگ‌زده و نیز توجه به بافتهای تاریخی در قالب طرح‌های روانبخشی مورد توجه است. اما این پیش‌بینی‌ها در تهران راه به جایی نمی‌برد و اقدام عملی خاصی صورت نمی‌گیرد. با تصویب برنامه دوم توسعه اقتصادی-اجتماعی جمهوری اسلامی ایران (۷۷-۱۳۷۳) اقداماتی در زمینه ایجاد ساز و کارهای نهادی و توجه به بافت‌های فرسوده و تاریخی شهری در کشور صورت می‌گیرد اما این پیش‌بینی‌ها تحول خاصی در تهران ایجاد نمی‌نماید. با این حال رویکرد مدیریت شهری اقتدارگرا و نیز تلاش برای تحقق برخی پیش‌بینی‌های طرح جامع تهران (طرح جامع ساماندهی تهران ۱۳۷۰) - سبب می‌شود برخی مداخلات در بافتهای موجود و فرسوده شهرها صورت گیرد. جراحی‌هایی این دوره به جای خیابان

های چلیپایی دیروز، بزرگراهها و معابر تعریض شده را عنصر اصلی مداخله لحاظ می‌کند. مهمترین این طرح‌ها، طرح بزرگراه شهید نواب صفوی است که اگرچه در اصل این طرح یک طرح عمرانی در زمینه شبکه ارتباطی است اما در عمل به مداخله گسترده در بافت فرسوده شهری و شکل‌گیری یک پروژه بزرگ مقیاس (Mega Project) (می‌انجامد که به نظر می‌رسد برای ارزیابی نتایج و پیامدهای آن زمان بیشتری لازم است.

طرح بزرگراه شهید نواب صفوی

آنگونه که از بررسی سوابق برمی‌آید در ابتدا طرح نواب با ایده و هدف اتصال محور شمال به جنوب تهران شکل گرفت اما در عمل با تمهیداتی که انجام شد، تبدیل به یک پروژه نوسازی شد. اهداف طرح نواب توسط مشاور پروژه چنین دسته‌بندی و اعلام شده است (بحرینی و امین زاده، ۱۳۸۵: ۱۹-۲۰):

-برقراری ارتباط سریع شمال و جنوب شهر

-تخریب محلات و بافت‌های کهنه و فرسوده نواب

-پیاده کردن ضوابط و استانداردهای شهرسازی

-عمال ضوابط و رهنمودهای ترافیکی به منظور جلوگیری از تقاطع‌های نامعقول

-ایمن‌سازی مسیر از طریق ایجاد فضای سبز در حرایم بزرگراه

دو هدف اول اهداف اصلی طراحی نواب هستند که محقق شده‌اند. تفکر سود آور بودن طرح، عامل اصلی تعیین‌کننده تراکم ساختمانی بوده است.

۲-۴-۵- دوره اصلاحات سیاسی (۱۳۸۴-۱۳۷۶):

دوران موسوم به اصلاحات سیاسی در تداوم سیاست‌گذاری برنامه سوم توسعه اقتصادی اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۸۳-۱۳۷۹) بیشتر در قالب آگاهی دادن به مردم به منظور حفظ و حراست از بافتهای تاریخی و تشکیل شرکت عمران و بهسازی شهری در سال ۱۳۷۵ قابل توجه است. اگرچه این موضوع در سطح شهر تهران منجر به اقدام عملی خاصی نمی‌شود با این وجود پیش‌بینی‌های متعدد برنامه چهارم توسعه (۱۳۸۴-۱۳۸۸) نشان از فراهم شدن تدریجی ادراک مناسب در زمینه ضرورت اقدام و مداخله مناسب در عرصه بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و تاریخی است. در چنین شرایطی نیز باید انتظار داشت که ساز و کار نوسازی بافت‌های فرسوده در شهر تهران نیز از این پیش‌بینی‌ها و رویکرد متأثر گردد. شاید بیراه نباشد اگر گفته شود آنچه پس از دولت هفتم و هشتم اتفاق می‌افتد تا حدی تحت تأثیر پیش‌بینی‌های به عمل آمده در این دوره است. اما در این دوره طرح قابل توجهی به منظور نوسازی بافتهای فرسوده در تهران تهیه نشده و نیز محقق نمی‌گردد. مهمترین طرح تهیه شده در این دوران که به واقع از رویکرد مشارکت جامعه مدنی که با گفتمان این بازه زمانی نیز کاملاً متأثر است، طرح بهسازی مشارکتی محله سیروس است که اگرچه اجرای آن به دلیل فراهم نشدن شرایطی، ممکن نشد، اما بررسی آن می‌تواند به عیان نمودن ضعف‌ها و توان‌های موجود در عرصه مشارکت شهروندان و نیز نحوه همکاری سازمان‌های دخیل در عرصه بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، کمک قابل توجهی نماید. از این رو این طرح در ادامه به طور مختصر مورد بررسی واقع شده است.

طرح بهسازی مشارکتی محله سیروس:

محله سیروس یا محله ۱۱۴ از ناحیه ۳ منطقه ۱۲ بخش اصلی همان محله چاله میدان (یکی از محلات پنج گانه تهران عصر قاجاری) است و به علت کمبود خدمات و امکانات و تجهیزات شهری در این محله از یک طرف و نفوذ کاربری های تجاری و فرامنطقه ای از طرف دیگر، بخش زیادی از ساکنان قدیمی محله را ترک کرده و واحد های مسکونی به خصوص در لبه های محله تبدیل به انبار و کارگاه و در ضمن سکونت گاه های کارگران این کارگاه ها شده است (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۶: ۲۳۳).

در سال ۱۳۷۹ هجری شمسی محله سیروس طی دو نامه جداگانه به شهرداری وقت منطقه ۱۲ تهران و مدیر عامل سازمان عمران و بهسازی شهری (وزارت مسکن و شهرسازی) با مطرح کردن مشکلات خود خواستار رسیدگی مسئولان به این نارسایی ها شدند و تاکید کردند برای سرعت بخشیدن به اقدامات اجرایی، هیاتی از معتمدان محلی تشکیل داده اند که آماده همکاری و مشارکت است (عزیزی و سارا، ۱۳۸۶: ۸).

بر پایه چنین اعتمادی، تلاش برای تهیه طرح های لازم و نیز ایجاد دفتر محلی صورت گرفت. در عمل آنچه اتفاق افتاد، بطور عمده تصویب ۴۰هکتار طرح تفصیلی و ساز و کارهای اجرایی بود. ایجاد دفاتر محلی به منظور تحقق ساز و کارهای جلب مشارکت (با وجود تاکید مشاور تهیه کننده طرح) مهندسان مشاور باوند ((به فراموشی سپرده شد، اگرچه در این محله تعاونی هایی نیز با پشتیبانی شرکت عمران و بهسازی شهری تاسیس شد. شواهد نشان می دهد با وجود زمینه مطلوب برای مشارکت محلی، عدم هماهنگی میان شهرداری منطقه ۱۲ تهران و شرکت عمران و بهسازی شهری و دیگر دستگاهها پدولتی و خدمات رسان در این زمینه مزید بر علت بوده است. به گواه دست اندرکاران تهیه طرح، مشکل در سازمان و تشکیلات اجرای طرح بود که نهایتا این طرح را به طرحی تبدیل کرد که روی دیوار باقی ماند.

۲-۴-۶- دوران دولت نهم، دهم و یازدهم (۱۳۹۶-۱۳۸۴):

همانگونه که پیشتر اشاره شد، ضوابط قانونی پشتیبان از جمله برنامه چهارم توسعه و نیز طرحهای شرکت عمران و بهسازی شهری در مقیاس ملی، فضایی برای تهیه طرحهای متعدد بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده را در دوره دولت نهم فراهم میکنند. اما اطلاعاتی که پیشتر بدانها اشاره شد، نشان می دهد اجرای این طرحها همچنان با مشکل مواجه است و به نظر می رسد این طرحها همچنان بر روی کاغذ باقی مانده و بمانند. آنچه در این دوره دارای اهمیت است تغییراتی است که در بدنه شهرداری تهران روی می دهد. این تغییرات، سازماندهی مجدد و در واقع تشکیل مجدد سازمان نوسازی شهر تهران را بهعنوان زیرمجموعه‌های از شهرداری تهران را سبب می شود. در این دوره سازمان نوسازی تلاش می کند تا چارچوب نظری مداخلات خود را در شهر تهران روشن نماید. تلاش آن بود که محورهای مختلف اقتصادی، اجتماعی فرهنگی، اجرایی و مدیریتی مورد توجه قرار گیرد. اما در عمل آنچه اتفاق می افتد، ابداع "طرح منظر شهری" و پیگیری رویکرد "نوسازی محله محور" در مقابل نوسازی "پروژه محور" است.

طرح منظر شهری محله خوب بخت:

رویکرد تشکیلات جدید سازمان نوسازی شهری تهران، در سال ۱۳۸۵ به تدوین نخستین نمونه عملی طرح ویژه نوسازی بافت فرسوده مبتنی بر طرح منظر شهری در ناحیه امام علی (ع) منطقه ۱۵ و محله خوب بخت با عنوان "طرح منظر شهری محله خوب بخت" شد (معاونت طرح و توسعه سازمان نوسازی شهر تهران، ۱۳۸۵: ۱).

طرح منظر شهری محله خوب بخت با رویکرد خوانا سازی محیط و ارائه طرحی مبتنی بر تجمیع قطعات موجود شکل گرفته است. در این محله بیشتر پلاک‌ها دارای مساحتی زیر ۱۰۰ متر مربع بوده و فضای کافی برای ساخت و ساز فراهم نمی‌آورند، از این رو در این طرح سعی شده با تجمیع چند پلاک و ایجاد زیربنای بیشتر از طریق ارتفاع دادن به بناها، تراکم مورد نیاز تامین شده و همچنین فضای لازم برای تعریض معابر و ایجاد فضاهای باز شهری نیز مهیا شود. در این طرح تعداد واحدهای مسکونی و تجاری (پلاک) موجود در این محله نزدیک به ۱۵۰۰ عدد بوده و این تعداد پس از تجمیع پلاک به ۱۸۰ بلوک مسکونی نوساز تبدیل خواهند شد. در طرح نوسازی محله خوب بخت، مهمترین هدف، "نوسازی محله خوب بخت و اجرای طرح تجمیع توسط ساکنان آن، با حمایت و هدایت مدیریت سازمان نوسازی شهری است" (عندلیب و حاجی علی اکبری، ۱۳۸۷: ۶۵).

پس از طرح‌های منظر، تجربه سازمان نوسازی شهر تهران حاکی از آن بود که نخستین قدم در تحقق نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده، حضور و مشارکت مردم و ارتباط مستمر و مستقیم با ساکنان از مرحله برنامه ریزی و تهیه طرح تا اجرای آن می‌باشد. لذا در گام سوم تهیه طرح‌های منظر شهری و با تغییر رویکرد سازمان به سمت مشارکت مردم در تهیه طرح‌های منظر شهری، گام دیگری به سمت مشارکت واقعی مردم در نوسازی برداشته شد. در این مرحله دفاتر محلی نوسازی پروژه‌های گام سوم (۳۰ دفتر در ۳۰ محدوده دارای بافت فرسوده) همزمان با عقد قراردادهای تهیه طرح، با هدف افزایش دقت مطالعات شناخت محله، بسترسازی اجرای طرح و تحقق پذیری هر چه بیشتر آن، تشکیل گردید. این روند در سال ۱۳۸۹ شتاب بیشتری گرفت تا جایی که در شهریور ماه ۸۹ تعداد ۱ دفتر تسهیلگری، دیماه ۱۲ دفتر و در اسفندماه همین سال ۱۳ دفتر دیگر تاسیس و شروع به کار کردند (علی اکبری، ۱۳۹۰: ۷).

جدول شماره ۴: جمع‌بندی تجربیات داخلی در بعد اجرایی نوسازی بافت‌های فرسوده

بازه زمانی	ابعاد	اصول و اهداف	اقدامات اجرایی
پهلوی اول (۱۳۰۰-۱۳۲۰)	کالبدی	- مداخلات سنگین در بافت قدیم با تأکید بر تخریب محلات و خیابان‌کشی جدایی عملکردهای شهری بنابر نوعی منطقه بندی کم و بیش منعطف	- نقشه خیابانها (۱۳۰۹) - تخریب محله سنگلج نقشه شهرسازی (نقشه تهران) ۱۳۱۶
	مدیریتی	تعریف نقش حداکثری برای دولت در اقدامات	- تخریب دیوارهای کهن تهران در ۱۳۱۱
پهلوی دوم (۱۳۲۰-۱۳۵۷)	کالبدی	- تخریب و پاکسازی - بهسازی محدود (دهه ۴۰) نوسازی (ایجاد محلات جدید)	- ایجاد مجموعه‌ها و محلات مسکونی جدید مانند تهرانپارس، نازی آباد، یوسف آباد، نارمک، منظریه و ... تخریب آلونک‌ها و نیز جابجایی ساکنان آنها از جمله به کوی نهم آبان
	اجتماعی		تداوم زوال بافتهای قدیمی و رخ نمودن پدیده‌هایی

بازه زمانی	ابعاد	اصول و اهداف	اقدامات اجرایی
			چون خرابه نشینی
پیروزی انقلاب تا پایان جنگ تحمیلی (۱۳۵۷-۱۳۶۸)	کالبدی	- بازسازی محلات آسیب دیده از جنگ بهسازی و تامین خدمات	- بازسازی بخش‌هایی از بافت شهری (بطور عمده در مقیاس بلوک های شهری) بهسازی محدود محلات غیررسمی
	اجتماعی	- پاکسازی و جابجایی ساکنین زاغه ها و گودها	- تداوم پاکسازی گودهای جنوب (سالهای ابتدایی) - تداوم مهاجرت به شهر تهران و ناموفق بودن سیاستهای تمرکز زدایی شکل گیری محلات غیررسمی جدید
دوران سازندگی (۱۳۶۸-۱۳۷۶)	کالبدی	- تخریب و پاکسازی - ایجاد بزرگراهها و تعریض معابر طرزهای روانبخشی	- طرح نواب (طرح بزرگراه شهید نواب صفوی) اقدامات موردی در قالب تخریب ، پاکسازی
اصلاحات سیاسی (۱۳۷۶-۱۳۸۴)	کالبدی	- تداوم تخریب و پاکسازی محدود (خاک سفید ، گلزار و غیره) - تداوم ایجاد بزرگراهها و تعریض معابر	- طرح ساخت و ساز بزرگراه شرق
	مدیریتی		- تهیه طرح های متعددی نوسازی در شرکت عمران و بهسازی شهری
	اجتماعی	تلاش برای بهسازی مشارکتی	- طرح بهسازی مشارکتی محله سیروس
	اقتصادی		ورود بانک جهانی به عرصه بهسازی شهری در ایران
دولت نهم و دهم (۱۳۸۴-۱۳۹۲)	کالبدی	- طرحهای منظر شهری	بیش از ۷۰ طرح ویژه بافت های فرسوده (طرح منظر شهری) و اقدام در محلاتی چون خوب بخت ، عودلاجان ، صابون پزخانه و غیره.
	مدیریتی	حرکت به سمت بهره گیری از مشارکت مردم در طرح ها	- ایجاد دفاتر محلی نوسازی
	اجتماعی	اسکان مجدد ساکنان بافتهای فرسوده در محلات نوسازی شده	سیاست های تشویقی به سود مالکین

بازه زمانی	ابعاد	اصول و اهداف	اقدامات اجرایی
دولت یازدهم و دوازدهم (۱۳۹۲-۱۳۹۸)	اقتصادی	- استفاده از یارانه ها و معافیت های دولتی	تلاش برای جلب سرمایه گذاری خارجی و بخش خصوصی
	کالبدی	نوسازی در قالب الگوی تجمع	نوسازی بیش از ۳۰ درصد بافت فرسوده در قالب دفاتر نوسازی و دفاتر توسعه محلی
	مدیریتی	استفاده حداکثری از ظرفیت بخش خصوصی و کاهش تعهدات بخش دولتی و عمومی در فرآیند نوسازی	
	اجتماعی	توانمندسازی اجتماعی ساکنین بافت بهره گیری از ظرفیت مشارکت مردم در طرح ها	برگزاری کارگاه های آموزشی و توانمند ساز اجرای پروژه های تام (توسعه اجتماعی اقتصادی) در محلات فرسوده
	اقتصادی	جلب مشارکت بخش خصوصی در حوزه ساخت و ساز	تدوین بسته های تشویقی نوسازی در بافت فرسوده

مأخذ: نگارندگان

۲-۵- جمع بندی:

در این بخش ادبیات نظری و تجارب داخلی و خارجی مرتبط با نظام اجرایی نوسازی بافت‌های فرسوده مورد بررسی قرار گرفت. به منظور تحلیل نظام اجرایی طرح‌های نوسازی بافت‌های فرسوده در شهر تهران، نیاز است تا در انتهای این بخش، معیارها و شاخص‌های تحلیل ارائه شود. با توجه به آنچه در ادبیات مدیریت پروژه بیان گردید، می‌توان نظام مدیریت بافت‌های فرسوده در شهر تهران را نیز شامل سه سطح سیاست‌گذاری، پشتیبانی و اجرایی در نظر گرفت. بدین ترتیب مهم‌ترین فرآیندهای مورد انتظار در هر کدام از این سطوح به صورت نمودار زیر قابل دسته بندی است:

نمودار شماره ۷: مهم‌ترین فرآیندهای مورد انتظار در سطوح مدیریت نوسازی بافت‌های فرسوده شهری



در فرآیندهای مدیریت پروژه عنوان شد که این مراحل به لحاظ محتوایی شامل مراحل آغازین، برنامه ریزی، اجرا، کنترل و ارزیابی هستند. با توجه به هدف پژوهش حاضر، در این بخش بر مرحله‌ی اجرا تأکید شده و همان‌گونه که نمودار بالا نشان می‌دهد، فرآیندهای اصلی در بعد اجرایی نوسازی بافت‌های فرسوده، طیف وسیعی از اقدامات اجتماعی (اطلاع رسانی، آموزش و توانمندسازی) اقدامات مدیریتی (تهیه طرح و برنامه، تعیین محدوده‌ها)، اقدامات اقتصادی (بسترسازی) و اقدامات کالبدی (تخریب، ساخت و واگذاری) را در بر می‌گیرد. به همین منظور نیاز است تا در هر یک از این ۴ بعد، اقدام به احصاء شاخص‌های نظام اجرایی نمود. جدول زیر ابعاد اجرایی نظام نوسازی بافت‌های فرسوده را در ۴ بعد فوق، بر اساس مطالب این بخش ارائه می‌دهد. ابعادی که نیاز است با مراجعه به محدوده‌های مد نظر در این طرح، تدقیق و اطلاعات لازم در هر یک برداشت و مورد بررسی قرار گیرد.

جدول شماره ۵: مولفه‌های موثر در سطح اجرایی فرآیند نوسازی بافت فرسوده

ابعاد	مولفه‌ها	منبع	توضیحات
اجتماعی	آگاهی بخشی	مبانی نظری	اقدامات تبلیغی، تبیین منافع و رویکرد طرح
	اعتماد سازی	مبانی نظری	برنامه های فرهنگی، افزایش اعتماد نهادی ساکنان
	آموزش	مبانی نظری	مهارت های شغلی، مسائل مرتبط با طرح (ساخت و ساز، قرارداد مشارکت، کیفیت بنا و ...)
	نهادسازی محلی	تجارب خارجی	ایجاد ویا تقویت نهادهای موجود، حساسیت به مشکلات محلی و جمعی، حل جمعی مساله
	ایجاد تمایل به مشارکت در فعالیت های اجتماعی	مبانی نظری	مطالبه گری، افزایش اعتماد به خود، گسترش امکان کار گروهی
	ترغیب ساکنین به ماندن در بافت	تجارب خارجی	رفع معضلات اجتماعی
	ایجاد حس تعلق به مکان	مبانی نظری	بهبود کیفیت زندگی (محیط زیست، فضاهای عمومی، سرانه های خدماتی)، حفظ ارزش های بومی بافت
	ارتقاء تصویر ذهنی ساکنین از محله	مبانی نظری	حفظ و ایجاد پیوندهای کالبدی بافت، خوانایی بافت، رفع معضلات اجتماعی
اقتصادی	توانمندسازی ساکنین	تجارب داخلی	ایجاد ارزش افزوده، اعطای تسهیلات و وام
	تسهیلات و تخفیفات ساخت و ساز	تجارب داخلی	تخفیفات عوارض، درصد پیشروی
	حمایت از اشتغال بومی	تجارب خارجی	اعطاء وام، ایجاد بازارچه عرضه محصولات
	هدفمندی منافع توسعه	مبانی نظری	هدفمندی تشویقات ضابطه ای، حمایت از مالکین در قرارداد مشارکت
	تشویق سرمایه گذاران خصوصی	تجارب داخلی	اعطاء وام ودیعه، مشوق های ضابطه ای، مشوق های اداری
	مشوق های ضابطه ای	تجارب داخلی	هدفمندی
	ساماندهی مشاغل	تجارب خارجی	انتقال صنایع مزاحم، جانمایی خدمات مورد نیاز
	کارآمدی منابع دولتی	مبانی نظری	
	قیمت زمین و اجاره	تجارب خارجی	
کالبدی	بهبودسازی محیط عمومی	تجارب خارجی و داخلی	محیط زیست

ابعاد	مولفه ها	منبع	توضیحات	
	تامین زیرساخت ها	تجارب خارجی	تناسب زیرساخت ها و تاسیسات شهری با ساخت و سازها	
	اصلاح شبکه حمل و نقل	تجارب داخلی	اصلاح شبکه معابر، بازگشائی معابر، حذف و بازگشائی بن بست ها	
	حفظ ارزش های تاریخی	تجارب خارجی	بناهای تاریخی و واجد ارزش کالبدی-عملکردی	
	ایجاد فضاهای عمومی	تجارب داخلی	بوستان محلی، کتابخانه	
	مرمت و احیای مسکن	تجارب خارجی	مرمت بناهای باارزش و تزریق کاربری	
	تجمع و تنظیم مجدد زمین	تجارب داخلی	از بین بردن ریزدانگی و ناپایداری بناها	
	تامین سرانه خدمات هفتگانه	تجاری خارجی و مبانی نظری	رفع کمبودهای محلی به واسطه توسعه و ایجاد مراکز خدماتی	
	هماهنگی در سیمای آسمان محله	تجارب داخلی	خط آسمان هماهنگ، نظارت بر نما و طبقات بنا	
	اصلاح ریزدانگی و فرم بافت	تجارب داخلی	تجمع قطعات	
	ساختار مشخص و یکپارچه مدیریتی	تجارب خارجی	وجود طرح مصوب با ساختار اجرایی و متولیان معین	
مدیریتی	تعامل سازنده بین نهادی	تجارب خارجی	هماهنگی شهرداری و اداره ثبت	
	تصویب قوانین کارگشا و تسهیل کننده اجرای طرح	تجارب خارجی	حل بوروکراسی های اداری	
	جامع نگری طرح	تجارب خارجی و مبانی نظری	ارزش نهادن به تمام ابعاد کالبدی، اقتصادی و اجتماعی در احیای بافت	
	نهادینه سازی نوسازی در بافت	مبانی نظری	اهمیت به فعالیت های اجتماعی به عنوان یکی از خروجی ها	
	فرآیند محور بودن طرح	مبانی نظری	ارزش نهادن به اعتمادسازی و امور اجتماعی در احیای بافت از جمله آموزش، آگاهی بخشی	

فصل سوم: سیاست‌های اجرایی و برنامه‌های دولت

مقدمه

یکی از مسائل عمده‌ای که در بررسی نظام نوسازی بافت‌های فرسوده باید بدان توجه نمود، بازیگران و ذی‌نقشانی است که در عرصه‌ی نوسازی این بافت‌ها فعالیت می‌کنند. نکته‌ی حائز اهمیت، ایفای نقش این نهادها در سطوح مختلف سیاست‌گذاری، پشتیبانی و اجرایی است که در جدول زیر، ارائه شده است. در جدول زیر، سطوح فرآیند نوسازی، اقدامات متناسب با هر سطح و نهادهایی که به تفکیک ملی و محلی در هر سطح به ایفای نقش می‌پردازند ارائه شده است. با توجه به نمودار نهادهای دخیل در بافت فرسوده می‌توان مهم‌ترین نهادهایی که در حوزه‌های مختلف سیاست‌گذاری، تصمیم‌گیری و اجرایی در بافت فرسوده موثر هستند را نهادهای زیر دانست:

نمودار شماره ۸: سطح، عمل و اقدامات نقش آفرینان نوسازی

نقش آفرینان		اقدامات	سطح
مقیاس ملی	مقیاس شهری		
مجلس شورای عالی معماری و شهرسازی	شورای شهر	سیاست گذاری کلان، تدوین قوانین و مقررات	سیاست گذاری
صدا و سیما شرکت باز آفرینی شهری بانک مرکزی سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری	شهرداری سازمان نوسازی	تهیه اسناد اقدام، نظارت عالیه، تأمین خدمات، ارائه تسهیلات نوسازی اطلاع رسانی، آگاهی بخشی، اشاعه دانش	پشتیبانی
NGOها شرکت‌های خصوصی سازندگان (دولتی و خصوصی)	معاونت‌های شهرداری دفاتر خدمات نوسازی شورایاری‌ها شهرداری نواحی مردم (سازندگان و مالکین)	ساخت و ساز	اجرایی

۱-۳- شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران

شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری به عنوان یکی از سازمان‌های فنی، اجرایی و مدیریتی وزارتخانه راه و شهرسازی با رسالت تجدید حیات شهری و نیل به شهر پایدار و مشارکتی در سال ۱۳۷۶ تأسیس گردید. پس از ادغام دو وزارتخانه راه و ترابری و مسکن و شهرسازی در سال ۱۳۹۰ این شرکت به عنوان یکی از زیر مجموعه‌های وزارت راه و شهرسازی فعالیت می‌نماید.

هدف این شرکت بر اساس ماده ۶ اساس نامه آن به شرح زیر تعریف شده است:

"راهبری و ساماندهی فعالیت‌های تصدی دولت از طریق شرکت‌های زیر مجموعه در زمینه احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی فرسوده و ناکارآمد شهری در چارچوب سیاست‌های وزارت مسکن و شهرسازی و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و ترویج فعالیت‌های فوق‌الذکر از طریق مشارکت شهرداری‌ها، ساکنان و مالکان بافت‌های مذکور و اشخاص حقیقی و حقوقی". (اساسنامه شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، ۱۳۸۲: ۱) شرکت عمران و بهسازی شهری به عنوان شرکت مادر تخصصی بیشترین نقش و مسئولیت برای دخالت در بافت‌ها را بر عهده دارد. دامنه فعالیت این شرکت از بهسازی بافت (این امر به مفهوم بهسازی آثار ثبت شده تاریخی نیست) آغاز شده تا نوسازی و بازسازی را در بر می‌گیرد. می‌توان حوزه وظایف شرکت عمران و بهسازی را بر اساس اساس نامه و اقدامات آن تا کنون به شرح جدول ۳-۴ ارائه نمود.

جدول شماره ۶: حوزه وظایف شرکت عمران و بهسازی در بافت‌های فرسوده

دستگاه متولی	بخش	زیربخش	حوزه وظایف
دولت	وزارت راه و شهرسازی	شرکت عمران و بهسازی	اطلاع رسانی و آموزش ساکنان بافت‌های فرسوده
			سیاستگذار یوبرنامه‌ریزی‌های کلان‌جهت‌تسریع‌ساز بی‌افتن فرسوده
			هماهنگی و نظارت بر اقدامات
			تدوین قوانین و مقررات مورد نیاز
			تسریع در پرداخت تسهیلات بانکی
			تعامل و هماهنگی با سایر بازیگران در حوزه دولت، مجلس و قوه قضائیه
			مدیریت، توسعه و تجهیز منابع مالی جهت بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی و فرسوده شهری (بند ۱ اساس نامه)
			بررسی و ارائه پیشنهادهای لازم در زمینه راهبردها، سیاست‌ها، برنامه‌های بلند مدت و میان مدت، ضوابط و مقررات و دستورالعمل‌های لازم در ارتباط با بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی و فرسوده شهری و توسعه درون‌زا به وزارت مسکن و شهرسازی (بند ۱۲ اساس نامه)

مأخذ: نگارندگان، ۱۳۹۳

۲-۳- سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری کشور

دامنه فعالیت سازمان میراث فرهنگی و گردشگری بر اساس مستندات قانونی از بهسازی تا نوسازی را شامل می‌شود. سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری به استناد اساس نامه خود مجاز به مداخله در بافت‌های تاریخی گردیده است. با توجه به معاونت‌های تعریف شده در این سازمان، معاونت میراث فرهنگی بیشترین نقش را در شناسایی و مداخله در بافت‌های تاریخی و

حفظ بناهای واجد ارزش تاریخی می‌باشد. در جدول زیر به حوزه وظایف معاونت میراث فرهنگی در حوزه بافت‌های تاریخی اشاره گردیده است.

جدول شماره ۷: حوزه وظایف سازمان میراث فرهنگی در بافت‌های فرسوده

حوزه وظایف	بخش	دستگاه متولی
سیاست گذاری و برنامه ریزی در خصوص حفظ، مرمت، احیاء، ساماندهی و مدیریت بناها، مجموعه بناها، محوطه‌ها و بافت‌های تاریخی کشور و نظارت بر اجرای طرح‌ها و برنامه‌های مربوط	معاونت میراث فرهنگی	سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
بررسی و پیشنهاد حریم محوطه‌ها، تپه‌ها، بناها و بافت‌های تاریخی و انجام اقدامات لازم برای تصویب آنها		
بررسی طرح‌های اضطراری به منظور حفاظت، استحکام بخشی، ساماندهی، مرمت و احیاء آثار تاریخی غیر منقول و نظارت بر اجرای طرح‌های مذکور		
اظهار نظر در کلیه طرح‌های عمرانی جامع و تفصیلی در رابطه به مناطق فرهنگی و تاریخی و موافقت نهایی درباره محوطه‌ها، بافت‌ها و اماکن فرهنگی تاریخی ارزشمند در موارد مذکور و جلوگیری از هرگونه تخریب آنها.		

مأخذ: نگارندگان، ۱۳۹۳

۳-۳- شهرداری

شهرداری‌ها به عنوان نهادهایی عمومی، مسئولیت اجرای طرح‌ها و اسناد فرادست را در شهر عهده دار هستند. شهرداری‌ها براساس مستندات قانونی خود در بافت‌ها مداخله می‌کنند. دامنه فعالیت شهرداری از نوسازی تا بازسازی را شامل می‌شود. شهرداری‌ها به استناد موارد زیر مجاز به مداخله در بافت‌ها هستند؛

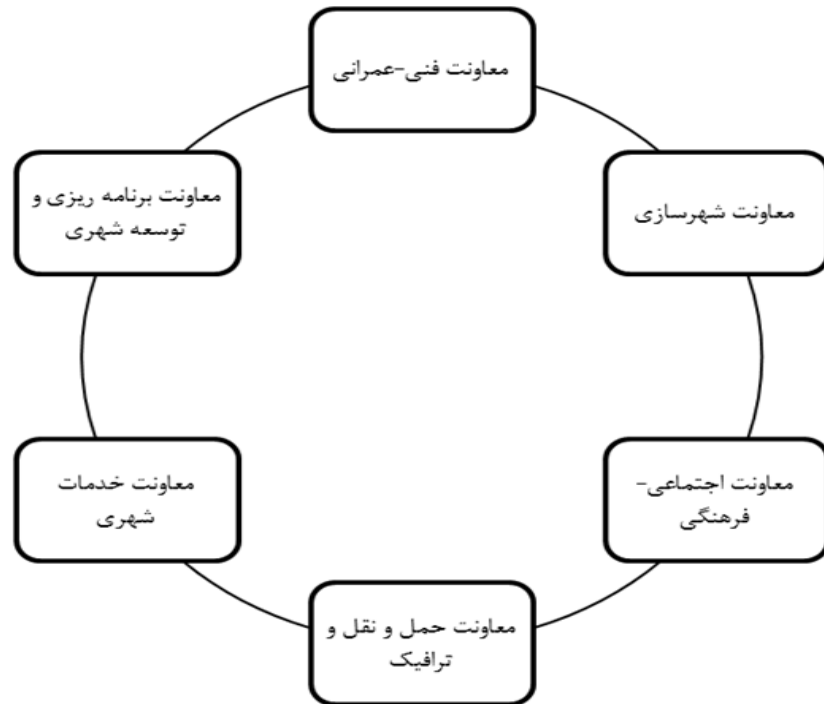
- ماده ۱۱۱ از قانون شهرداری و مقررات مرتبط با مقررات مذکور

- قانون ۱ قانون عمران و نوسازی شهری مصوب ۱۳۴۷/۹/۷

- شرح وظایف دفتر عمران و توسعه شهری مصوب آبان ۱۳۸۳ سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور

(کلانتری، ۱۳۹۰، ۹۳-۸۸)

چارچوب سازمانی شهرداری از معاونت‌های مختلفی تشکیل شده است که در شکل شماره ۵-۱ نشان داده شده است. با توجه به قوانین و حوزه اختیاراتی که به شهرداری‌ها محول شده است می‌توان نقش شهرداری و معاونت‌های مختلفی که در این حوزه فعالیت دارند را مطابق جدول ۳-۶ ارائه نمود.



نمودار شماره ۹: ساختار معاونت‌های شهرداری تهران

جدول شماره ۸: حوزه وظایف شهرداری در بافت‌های فرسوده

حوزه وظیفه	زیربخش	بخش	دستگاه متولی
تصویب طرح‌های موضعی و پیگیری بازنگری‌های طرح‌های منظر شهری مصوب	اداره کل شهرسازی و طرح‌های شهری	معاونت شهرسازی	شهرداری
تدوین ضوابط ویژه برای معماری در بافت‌های فرسوده و نظارت بر حسن اجرای آن	اداره کل معماری و ساختمان		
تسریع در تصویب طرح‌های ویژه نوسازی	دبیرخانه کمیسیون ماده ۵		
تسریع در تدقیق محدوده بلوک‌های فرسوده			
تسریع در رسیدگی به پرونده‌های ویژه بافت‌های فرسوده			
نظارت بر اقدامات شهرداری مناطق در حوزه صدور پروانه در بافت‌های فرسوده	اداره کل برنامه‌ریزی و هماهنگی شهرسازی مناطق		
به روزرسانی قوانین مربوط به بافت‌های فرسوده در سیستم صدور پروانه	تدوین ضوابط، نظارت و صدور پروانه		

جدول شماره ۸: حوزه وظایف شهرداری در بافت‌های فرسوده

دستگاه متولی	بخش	زیربخش	حوزه وظیفه
معاونت امور اجتماعی و فرهنگی	معاونت امور اجتماعی و فرهنگی	ستاد توانمندسازی زنان	آموزش و توانمندسازی زنان در محلات فرسوده در جهت ارتقاء کیفیت زندگی
		اداره کل آموزش شهروندی	آموزش و اطلاع رسانی با موضوعات مرتبط با بافت فرسوده
		اداره کل فرهنگی	آموزش و اطلاع رسانی با موضوعات مرتبط با بافت فرسوده
		اداره کل سلامت	آموزش و اطلاع رسانی در خصوص بهداشت و سلامت ساکنان
		اداره کل امور بانوان	آموزش و اطلاع رسانی به زنان و توانمندسازی
		اداره کل مطالعات اجتماعی و فرهنگی	انجام مطالعات مرتبط با موضوع نوسازی
معاونت حمل و نقل و ترافیک	معاونت حمل و نقل و ترافیک		سیاستگذاری در خصوص وضعیت شبکه راهها
			تعیین تکلیف معابر پیشنهادی طرح تفصیلی نیازمند تملک‌های گسترده در محلات فرسوده
معاونت خدمات شهری	معاونت خدمات شهری		سیاستگذاری در خصوص بهسازی محیطی (کفسازی، نماسازی، جمع آوری زباله و ...) در محلات فرسوده
			سیاستگذاری در خصوص آموزش و اطلاع رسانی

جدول شماره ۸: حوزه وظایف شهرداری در بافت‌های فرسوده

دستگاه متولی	بخش	زیربخش	حوزه وظیفه
		سازمان زیباسازی	بهسازی نماها
		شهر تهران	ساماندهی تبلیغات محیطی در محلات
		سازمان بوستانها و فضای سبز شهر تهران	تأمین و نگهداری فضای سبز در بافت‌های فرسوده
معاونت برنامه‌ریزی و توسعه شهری		اختصاص منابع مالی جهت اجرای تکالیف شهرداری‌های مناطق	
		تصویب برنامه‌های عملیاتی نوسازی	
معاونت امور مناطق		هماهنگی میان شهرداری‌های مناطق در خصوص رویکرد به بافت فرسوده	
		نظارت بر اقدامات شهرداری‌های مناطق	
معاونت فنی و عمرانی		مشاور فنی و مهندسی شهر تهران	تسریع در تعیین تکلیف طرح‌های اجرایی بزرگراه‌ها
		شرکت مهندسی و عمران شهر تهران	تسریع در اجرای بزرگراه‌ها
شهرداری مناطق		معاونت شهرسازی	تسریع در صدور پروانه در محلات فرسوده

جدول شماره ۸: حوزه وظایف شهرداری در بافت‌های فرسوده

دستگاه متولی	بخش	زیربخش	حوزه وظیفه	
		معاونت اجتماعی	هماهنگی با دفتر خدمات الکترونیک شهر در خصوص تسریع صدور دستور نقشه	
			اطلاع رسانی، آموزش و توانمندسازی	
		شهرداری ناحیه	اداره املاک	اداره املاک
			معاونت اجتماعی	معاونت اجتماعی
	خدمات شهری		خدمات شهری	
		اداره کل املاک	تملك املاک در محدوده طرح‌های معابر پیشنهادی	تملك املاک در محدوده طرح‌های معابر پیشنهادی
			آموزش و اطلاع رسانی در خصوص خطرات زلزله	آموزش و اطلاع رسانی در خصوص خطرات زلزله
	سازمان آتش نشانی		تأمین تأسیسات و پایگاه‌های آتش نشانی در بافت‌های فرسوده	
			اطلاع رسانی و آموزش	
	میادین میوه و تره بار و فرآورده‌های کشاورزی شهر تهران	تأسیس میدان میوه و تره بار در محلات فرسوده فاقد آن	تأسیس کیوسک‌های بازیافت در محلات فرسوده	بازیافت و تبدیل مواد

جدول شماره ۸: حوزه وظایف شهرداری در بافت‌های فرسوده

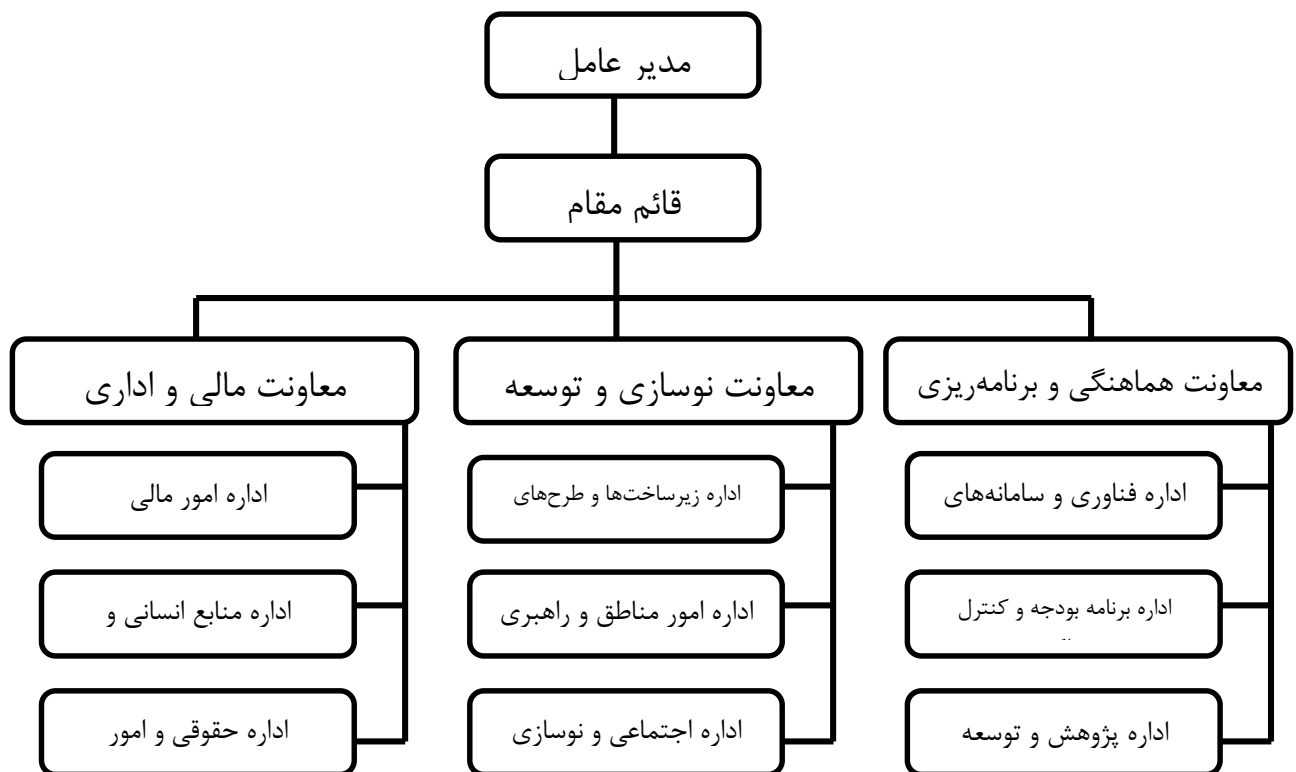
دستگاه متولی	بخش	زیربخش	حوزه وظیفه
			آموزش و اطلاع رسانی به ساکنان در زمینه باز یافت
		شرکت ساماندهی صنایع و مشاغل	هماهنگی در جهت انتقال فعالیت‌های مزاحم در بافت‌های فرسوده
		سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات	به روزرسانی بانک اطلاعاتی بافت فرسوده و قرارگیری آن در اختیار سازمان نوسازی
			هماهنگی با اداره کل تدوین ضوابط
		مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران	تعامل در خصوص مطالعات مرتبط با نوسازی
		سازمان رفاه، خدمات و مشارکتهای اجتماعی	آموزش، اطلاع رسانی، توانمندسازی و هدایت تشکل‌های اجتماعی، مقابله با آسیبهای اجتماعی
		سازمان ورزش	توسعه فضاهای ورزشی تحت پوشش شهرداری
		سازمان فرهنگی و هنری	آموزش و اطلاع رسانی به ساکنان در خصوص بافت‌های فرسوده
			احداث مجموعه‌های فرهنگی مورد نیاز محلات فرسوده
	شرکت توسعه فضاهای فرهنگی	توسعه و تجهیز فضاهای فرهنگی در بافت‌های فرسوده	

همانطور که در جدول بالا مشخص گردیده است، شهرداری علاوه بر معاونت‌های مختلف، دارای سازمان‌هایی نیز می‌باشد که بسته به موضوعات مختلف تشکیل شده و در ارتباط با شهرداری مسائل شهر را مدیریت می‌کنند. از جمله مهم‌ترین این سازمان‌ها در که در امر نوسازی بافت‌های فرسوده در سال‌های اخیر اقدامات مهمی انجام داده است، سازمان نوسازی شهر تهران است که در ادامه به تبیین حوزه وظایف و اختیارات این سازمان پرداخته شده است.

۳-۴- سازمان نوسازی

وقوع زلزله بم در سال ۱۳۸۲ اهمیت توجه به بهبود کیفیت بافت‌های فرسوده را بیش از پیش در شهرهای مختلف کشور که دارای محدوده‌های فرسوده بودند روشن ساخت. بر این اساس در شهر تهران سازمان نوسازی شهر تهران از طرف شهرداری این شهر مأموریت یافت تا ضمن بررسی موضوع، اقدامات اتخاذ راهکارهای مؤثر در بافت‌های فرسوده شهر نماید. در شکل شماره ۳-۲ ساختار سازمانی سازمان نوسازی شهر تهران ارائه گردیده است.

نمودار شماره ۱۰: چارت سازمانی سازمان نوسازی شهر تهران



حوزه وظایف سازمان نوسازی شهر تهران با توجه به معاونت‌های مختلف این سازمان به صورت جدول زیر ارائه گردیده است.

جدول شماره ۹: حوزه وظایف سازمان نوسازی در بافت‌های فرسوده

حوزه وظیفه	بخش	دستگاه متولی
برقراری ارتباط و تقویت همکاری و هماهنگی سایر سازمانها و نهادهای مختلف مرتبط و موثر بر نوسازی بافت فرسوده	معاونت هماهنگی و برنامه‌ریزی	سازمان نوسازی
برنامه‌ریزی فعالیت‌های سازمان		
نظارت و ارزیابی پیشرفت و تحقق برنامه‌ها و اهداف		
بهبود کارایی و اثر بخشی فعالیت‌های سازمان از طریق تقویت سیستم‌ها و روش‌های مدیریتی و فناوریانه سازمان		
هماهنگی و ایجاد تعاملات موثر در حوزه مأموریت دفاتر خدمات نوسازی در سطح مناطق و ارگان‌های شهرداری	معاونت نوسازی و توسعه محلی	
فراهم ساختن زیرساخت مناسب برای فعالیت‌های اجتماعی		
تجهیز و تشکیل منابع و ظرفیت‌های حوزه اجتماعی شهرداری تهران		
بررسی مسائل مالی دفاتر تسهیل‌گری بافت فرسوده و سازمان	معاونت مالی و اداری	

۵-۳- شورای شهر

پیشینه قانون شوراها، یا به تعبیر آغازین خود انجمن‌های بلدیّه، به تشکیل نخستین نهاد قانون گذاری (مجلس شورای ملی) می‌رسد. به عبارت دیگر یکی از نخستین قوانین مصوب مجلس شورای ملی، قانون بلدیّه است که در سال ۱۳۲۵ قمری برابر با ۱۲۸۶ خورشیدی به تصویب رسید و به این ترتیب یکی از آرمان‌های بزرگ انقلاب مشروطه جامه عمل پوشید. بهره مندی شهروندان از حق انتخاب کردن و حق انتخاب شدن از جمله در زمینه مدیریت و اداره شهرها در زمره حقوق سیاسی قرار می‌گیرد. در طول بیش از ۹۵ سال از تصویب اولین قانون انجمن‌های بلدیّه در کشور ما، تشکیل شوراهای شهر و روستا با فرازها و فرودهای فراوانی مواجه بوده است.

تشکیل شوراها به عنوان یکی از برنامه‌های اصلی انقلاب اسلامی در دوران مبارزه از سوی امام خمینی رهبر کبیر انقلاب عنوان گشت و این موضوع به یکی از خواست‌های مردم در طول دوران مبارزه تبدیل گردید. با پیروزی انقلاب اسلامی و تشکیل اولین مجلس خبرگان برای تدوین قانون اساسی و با تلاش پیگیر و مجدانه حضرت آیت الله طالقانی اصل ششم، هفتم و اصول یکصدم الی یکصد و ششم قانون اساسی موضوع شوراهای اسلامی به عنوان یکی از ارکان نظام جمهوری اسلامی ایران مطرح و تثبیت گردید. در همان حال روزهای آغازین انقلاب اسلامی و پیرو یک مصوبه از سوی شورای انقلاب و با تلاش جهاد سازندگی شوراهای اسلامی روستا و شوراهای اسلامی کار تشکیل گردید. اما این شوراها به دلیل بحران‌های روزهای آغازین انقلاب و عدم وجود قانون مناسب متوقف ماند. اولین قانون شوراهای اسلامی کشور در سال ۱۳۶۱ از تصویب مجلس شورای اسلامی گذشت. پس از آن این قانون در ۵ نوبت دستخوش تغییرات و اصلاحاتی گردید و نهایتاً آخرین اصلاح آن در پنجمین دوره مجلس شورای اسلامی در سال ۱۳۷۵ انجام شد.

شورای اسلامی شهر تهران متشکل از ۶ کمیسیون است که عبارتند از:

- کمیسیون سلامت، محیط زیست و خدمات شهری؛

- کمیسیون فرهنگی و اجتماعی؛
- کمیسیون برنامه و بودجه؛
- کمیسیون معماری و شهرسازی؛
- کمیسیون نظارت و حقوقی؛
- کمیسیون عمران و حمل و نقل.

با توجه به وظیفه اصلی شورا که نظارت و سیاست‌گذاری می‌باشد می‌توان حوزه وظایف کمیسیون‌های مرتبط با نوسازی بافت‌های فرسوده را در قالب جدول زیر ارائه نمود.

جدول شماره ۱۰: حوزه وظایف شورای شهر در بافت‌های فرسوده

حوزه وظایف	بخش	دستگاه متولی
سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی	کمیسیون عمران و حمل و نقل	شورای اسلامی شهر
هماهنگی و نظارت با نهادهای متولی		
هماهنگی و نظارت بر برنامه‌ها	کمیسیون فرهنگی و اجتماعی	
پشتوانه‌های مالی	کمیسیون برنامه و بودجه	
اطلاع‌رسانی	شورایاری‌ها	
بسیج تشکل‌های مردمی در امر نوسازی بافت		

۶-۳- دفاتر خدمات نوسازی

دفاتر تسهیلتگری (دفاتر خدمات نوسازی شهری) مجموعه‌ای است حقوقی متشکل از کارشناسان اجتماعی، شهرسازی، معماری، اقتصادی و حقوقی که وظیفه آن اعتمادسازی، آگاه‌سازی، نهادسازی، پیگیری اجرای پروژه‌های نوسازی و ترغیب ساکنان به نوسازی است (حاجی علی اکبری، ۱۳۹۰: ۵). دفتر تسهیلتگری نوسازی به عنوان حلقه‌ی ارتباطی متولیان توسعه شهری و ساکنان محلی نقشی اساسی ایفا می‌نماید (شفیعی دستجردی، ۱۳۹۱: ۱۰۴). دفترهای محلی در امر تسهیلتگری به چند حوزه وارد می‌شوند؛ نخستین گام تسهیلتگری امور اداری نوسازی است. اما از آنجا که شهرداری و سایر سازمان‌ها، این دفاتر را به رسمیت نمی‌شناسد، در این حوزه موفقیت‌چندانی به دست نیامده است. حوزه دیگر تسهیلتگری، کمک به حل مسائل مالی مردم در زمینه نوسازی است. ولی وضعیت نامشخص و بی‌ثبات پرداخت وام و دشواری گذراندن مراحل اداری آن، در عمل فعالیت دفاتر تسهیلتگری را با عدم اقبال مواجه می‌سازد و کمک فنی به مالکان، حوزه‌ی دیگری در امر تسهیلتگری به شمار می‌رود (مرادی، ۱۳۹۰: ۶-۷).

از ابتدای فعالیت دفاتر خدمات نوسازی در سطح محلات، رویکرد اصلی برای پیشبرد نوسازی بافت فرسوده، اعتمادسازی، بسترسازی و فرهنگ‌سازی بوده است تا حساسیت و دغدغه لازم را در میان ساکنان جهت نوسازی بافت‌های فرسوده را به وجود آورند. در این میان عمده‌ترین و اصلی‌ترین وظیفه دفاتر تسهیلتگری برقراری ارتباط با ساکنان بافت‌های فرسوده، معرفی مشوق‌ها، تسهیلات و معافیت‌های موجود و حل مشکلات احتمالی آن در زمینه‌های نوسازی بناها و تجمیع ساختمان‌ها است (محمدی و همکاران، ۱۳۹۲: ۴۳). یکی دیگر از وظایف دفاتر تسهیلتگری در محلات، راه‌اندازی کانون‌های مرتبط با نوسازی است (درویشی

و مؤمنی، ۱۳۹۴: ۲). لزوم فعالیت‌های فرهنگی، ترغیب ساکنان به مشارکت در نوسازی و تسریع روند بهسازی مردمی از ضرورت‌های تشکیل چنین کانون‌هایی در سطح محلات می‌باشد (مانند کانون نوساز یاران جوان). اهمیت مسائل اقتصادی و اجتماعی در مقیاس محله و لزوم ارتباط مستمر با جامعه محلی به عنوان ذی نفعان اصلی طرح و ضرورت آموزش ساکنان به منظور مشارکت در فرایند، این نتیجه را آشکار می‌سازد که تحقق نوسازی مردمی نیازمند تسهیلگری از طریق به کارگیری شکل‌هایی در مقیاس محله است (حاجی علی اکبری، ۱۳۹۰: ۲). در نهایت دفاتر تسهیلگری نوسازی می‌توانند با تحقق اهداف زیر، گامی اساسی در مسیر تحقق نوسازی مستمر و دائمی و بهبود شرایط اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی محله‌های فرسوده بردارند:

افزایش سطح اعتماد و باور جامعه محلی به خود در رفع مشکلات محلی؛

سازمان یافتن جامعه محلی در جهت پرداختن به مشکلات و مسائل موجود؛

افزایش دانش و مهارت و قابلیت نهاد توسعه محلی درباره تحلیل و بسیج جامعه محلی؛

افزایش دانش و مهارت و قابلیت نهاد توسعه محلی درباره نیازسنجی و اولویت بندی؛ و

افزایش دانش و مهارت و قابلیت نهاد توسعه محلی درباره تعریف، اجرا و ارزیابی اقدامات و طرح‌های مداخله‌ای (نوری نشاط، ۱۳۸۹).

وظیفه اصلی دفاتر، برقراری ارتباط با ساکنان بافت‌های فرسوده، معرفی مشوقها، تسهیلات و معافیت‌های موجود و حل مشکلات احتمالی آنها در زمینه‌های نوسازی بناها و تجمیع ساختمان‌ها است. دفاتر خدمات نوسازی بر دو رویکرد نوسازی مردمی و تسهیلگری استوار هستند. این دفاتر در تنش هستند تا تسهیلگری را به عنوان یک راهبرد جامع و به عنوان پل ارتباطی میان ساکنین محلی، نهادهای غیردولتی و دولتی تعریف نمایند.

جدول شماره ۱۱: حوزه وظایف دفتر خدمات نوسازی در بافت‌های فرسوده

حوزه وظایف	بخش	دستگاه متولی
تسهیل گری تجمیع	شهرسازی	دفتر خدمات نوسازی
پروژه‌های بهسازی محیطی		
تکمیل بانک اطلاعاتی اجتماعی، اقتصادی، کالبدی محله		
آموزش	اجتماعی	
اطلاع رسانی بسته تشویقی		
توانمندسازی فرهنگی-اجتماعی ساکنین		
تهیه طرح نما	معماری	
مشاوره‌های معماری به ساکنین و سازندگان		

۷-۳- بانک مرکزی

سیاست‌های بانک مرکزی به منظور اعطاء تسهیلات نوسازی و ساخت و ساز مسکن در بافت‌های فرسوده نقش مهمی در تسهیل و تسریع فرآیند نوسازی این بافت‌ها خواهد داشت. کما اینکه در سال‌های اخیر تسهیلات با نرخ بهره پایین مورد استقبال

سازندگان قرار گرفته است. بسته‌های تشویقی دولت و شهرداری در زمینه پرداخت یارانه‌ی بخشی از سود بانکی این تسهیلات نیز به جذابیت سرمایه‌گذاری در بافت فرسوده نسبت به دیگر بافت‌های شهری کمک می‌کند.

۸-۳- صدا و سیما

نقش رسانه در فرهنگ‌سازی و آگاهی‌بخشی به مردم غیر قابل انکار است. اطلاع‌رسانی در خصوص بسته‌های تشویقی، و خدماتی که دولت و مدیریت شهری به منظور نوسازی بافت‌های فرسوده در اختیار ساکنین قرار می‌دهند، می‌تواند تا حد زیادی عدم آگاهی و اعتماد مردم به اقدامات اجرایی را از بین ببرد. بنابراین توجه به تعریف نقش ویژه برای صدا و سیما در فرآیندهای اجرایی نوسازی بافت فرسوده می‌تواند یکی از عوامل کلیدی در موفقیت این طرح‌ها بوده و مشارکت مردم با مدیریت شهری و سایر دستگاه‌های دخیل در فرآیند نوسازی را بهبود بخشد.

جمع بندی:

در این فصل سعی گردید تا عمده‌ترین اقداماتی که هر کدام از دستگاه‌های دخیل در فرآیند نوسازی بافت فرسوده در حوزه اجرا انجام می‌دهند مورد شناسایی قرار گیرد. در جدول زیر بصورت خلاصه عمده‌ترین اقدامات هر کدام از نهادهای دخیل در فرآیند نوسازی ارائه گردیده است.

جدول شماره ۱۲: حوزه وظایف نهادهای دخیل در فرآیند نوسازی بافت‌های فرسوده در حوزه اجرا

بازیگران									
بخش	شرکت بازآفرینی شهری	سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری	شهرداری	سازمان نوسازی	شورای شهر	دفتر توسعه محله ای	بانک مرکزی	صدا و سیما	
کالبدی	• اظهار نظر در کلیه طرح‌های عمرانی جامع و تفصیلی در رابطه به مناطق فرهنگی و تاریخی و موافقت نهایی درباره محوطه‌ها، بافت‌ها و اماکن فرهنگی تاریخی ارزشمند در موارد مذکور و جلوگیری از هرگونه تخریب آنها.	• ساماندهی تبلیغات محیطی در محلات • تأمین و نگهداری فضای سبز در بافت‌های فرسوده • تملک و بازگشایی معابر • بهسازی محیطی (اصلاح شیب، جداره سازی، پیاده‌رو سازی) • تأمین تأسیسات و پایگاه‌های آتش نشانی در بافت‌های فرسوده • توسعه فضاهای ورزشی تحت پوشش شهرداری	• طراحی و اجرای پروژه های بهسازی محیطی • ایجاد پاتوق های محلی	• تسهیل‌گری تجمیع پروژه های بهسازی محیطی • تکمیل بانک اطلاعاتی، اجتماعی، اقتصادی، کالبدی محله					
اجتماعی	• اطلاع رسانی و آموزش ساکنان بافت‌های فرسوده	• آموزش و توانمندسازی زنان در محلات فرسوده در جهت ارتقاء کیفیت زندگی • آموزش و اطلاع رسانی با موضوعات مرتبط با بافت فرسوده • آموزش و اطلاع رسانی در خصوص بهداشت و سلامت ساکنان	• مشاوره های معماری به ساکنین و سازندگان • اطلاع رسانی بسته تشویقی • توانمندسازی فرهنگی- اجتماعی ساکنین	• اعتماد سازی و آگاهی رسانی به جامعه د خصوص اقدامات اجرایی و بسته های تشویقی و طرح های در دست اجرای دولت و مدیریت شهری در بافت فرسوده					
اقتصادی	• تسریع در پرداخت تسهیلات بانکی • پرداخت یارانه سود وام بانکی بافت فرسوده	• اعطاء تخفیف در صدور جواز ساختمانی • پرداخت یارانه سود وام بانکی بافت فرسوده	• اعطاء تسهیلات ساخت و ساز						

بازیگران									
بخش	شرکت بازآفرینی شهری	سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری	شهرداری	سازمان نوسازی	شورای شهر	دفتر توسعه محله ای	بانک مرکزی	صدا و سیما	
مدیریتی	<ul style="list-style-type: none"> سیاست گذاری و برنامه ریزی های کلان جهت تسریع نوسازی بافت فرسوده هماهنگی و نظارت بر اقدامات تدوین قوانین و مقررات مورد نیاز مدیریت، توسعه و تجهیز منابع مالی جهت بهسازی و نوسازی بافت های قدیمی و فرسوده شهری (بند ۱ اساس نامه) 	<ul style="list-style-type: none"> سیاست گذاری و برنامه ریزی در خصوص حفظ، مرمت، احیاء، ساماندهی و مدیریت بناها، مجموعه بناها، محوطه ها و بافت های تاریخی کشور و نظارت بر اجرای طرح ها و برنامه های مربوط بررسی و پیشنهاد حریم محوطه ها، تپه ها، بناها و بافت های تاریخی و انجام اقدامات لازم برای تصویب آنها بررسی طرح های اضطراری به منظور حفاظت، استحکام بخشی، ساماندهی، مرمت و احیاء آثار تاریخی غیر منقول و نظارت بر اجرای طرح های مذکور 	<ul style="list-style-type: none"> تصویب طرح های موضعی و پیگیری بازنگری های طرح های منظر شهری مصوب به روز رسانی قوانین مربوط به بافت های فرسوده در سیستم صدور پروانه سیاست گذاری در خصوص وضعیت شبکه راه ها 	<ul style="list-style-type: none"> برقراری ارتباط و تقویت همکاری و هماهنگی سایر سازمانها و نهادهای مختلف مرتبط و موثر بر نوسازی بافت فرسوده نظارت و ارزیابی پیشرفت و تحقق برنامه ها و اهداف هماهنگی و ایجاد تعاملات موثر در حوزه ماموریت دفاتر خدمات نوسازی در سطح مناطق و ارگان های شهرداری فراهم ساختن زیرساخت مناسب برای فعالیت های اجتماعی 	<ul style="list-style-type: none"> سیاست گذاری و برنامه ریزی هماهنگی و نظارت بر برنامه ها تدوین بسته های مالی نوسازی بافت هماهنگی و نظارت با نهادهای متولی 				

فصل چهارم: قوانین و مقررات بهسازی و نوسازی

مقدمه:

با توجه به گستره وسیع حوزه عمل نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری در این بخش سعی شده است قوانین مرتبط با موضوع تا حد امکان مورد بررسی قرار گیرد. این قوانین گستره‌ای از قوانین ملی و قوانین موضعی مختص شهر تهران را در بر می‌گیرد.

۴-۱- قانون نوسازی و عمران شهری

در ماده ۱ این قانون که مصوب هفتم آذر ماه سال ۱۳۴۷ می‌باشد بر نوسازی، عمران و اصلاحات اساسی و تأمین نیازمندی‌های شهری و احداث و اصلاح و توسعه معابر و ایجاد پارک‌ها و پارکینگ‌ها و حفظ و نگهداری پارک‌ها و باغ‌های عمومی و تأمین سایر تأسیسات مورد نیاز عمومی و نوسازی محلات به عنوان جزئی از وظایف اصلی شهرداری‌ها نام برده شده است.

۴-۲- قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

این قانون به منظور تأمین مسکن و سهولت دسترسی فاقدین مسکن به ویژه گروه‌های کم درآمد به خانه مناسب، ارتقاء کیفی و کمی مسکن تولیدی کشور، حمایت از سرمایه گذاری در امر تولید مسکن با استفاده از فناوری‌های نوین و تولید صنعتی مسکن، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی و مقاوم سازی واحدهای مسکونی موجود در تاریخ ۸۷/۳/۶ به تصویب رسید.

در ماده (۱) این قانون، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی از اهداف تصویب آن تعیین شدند. یکی از برنامه‌هایی که در ماده (۲) این قانون برای دولت به عنوان اولویت در نظر گرفته شد، عبارت از "حمایت از بهسازی و نوسازی و تولید و عرضه مسکن در بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی توسط بخش غیردولتی" است. در ماده ۱۲ این قانون نیز مقرر شد، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران صرفاً جهت احداث واحدهای مسکونی و بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی و پرداخت وام قرض‌الحسنه اجاره مسکن (جهت اسکان موقت) موضوع این قانون از طریق بانک‌های عامل نسبت به تأمین و پرداخت تسهیلات بلندمدت در قالب سهمیه مشخصی از کل تسهیلات بانکی که در ابتدای هر سال توسط دولت تعیین می‌گردد، اقدام نماید. بر اساس ماده (۱۶) قانون نیز کلیه طرح‌های تولید مسکن، ویژه گروه‌های کم درآمد و طرح‌های تولید مسکن در بافت‌های فرسوده شهرها مشمول تخفیف حداقل پنج درصد (۵۰ درصد) هزینه‌های عوارض ساخت و تراکم ساخت و تقسیم بدون کارمزد باقیمانده آن می‌باشد. در این ماده دولت موظف شد معادل صد درصد (۱۰۰ درصد) تخفیف اعمال شده از سوی شهرداری‌ها، ناشی از اجرای این قانون و سایر قوانین را در لویح بودجه سنواتی منظور و پرداخت نماید (ابوطالبی، ۱۳۸۸: ۳۶).

۴-۳- قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری

ماده (۱) به منظور ایجاد وحدت رویه در فرآیند احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری و تعیین محدوده‌های مورد حمایت این قانون اقداماتی به شرح ذیل صورت می‌پذیرد.

ماده (۲) اصطلاحات و مفاهیمی که در این قانون بکار رفته دارای معانی ذیل است:

الف) بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری: مناطقی از شهر است که در طی سالیان گذشته عناصر متشکله آن اعم از تأسیسات روبنائی، زیربنائی، ابنیه، مستحذات، خیابان‌ها و دسترسی‌ها، دچار فرسودگی و ناکارآمدی شده و ساکنان آن از مشکلات متعدد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی رنج می‌برند.

ب) نقشه محدوده بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، نقشه‌ای است که براساس شاخص‌های مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران توسط وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان عمران و بهسازی شهری ایران) و یا شهرداری-

ها تهیه و به تصویب کمیسیون‌های موضوع ماده پنج قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده یا می‌رسد.

ج) طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی، طرح‌هایی هستند که در چهارچوب طرح‌های توسعه شهری (اعم از جامع و تفصیلی) به منظور اجرای برنامه‌های احیاء، بهسازی و نوسازی شهری با رعایت اصول شهرسازی، فنی و معماری تهیه می‌شود. این طرح‌ها در برگزیده کاربری‌های جدید و مورد نیاز محدوده معینی از بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری بوده و اجرای آنها متضمن تامین خدمات عمومی و زیرساخت‌های شهری از قبیل شبکه‌های دسترسی، معابر و بدنه آنها، پروژه‌های عمران و خدمات شهری، فضای سبز و غیره است که متکی بر ضوابط شهرسازی و معماری ایرانی-اسلامی و بومی هر منطقه می‌باشد.

د) سهام پروژه، حق السهمی از ارزش کل پروژه است که سهم دارنده را مشخص می‌کند.

ماده ۳) طرح‌های یاد شده در بند ج) ماده (۲) توسط وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان عمران و بهسازی شهری ایران) و یا شهرداری‌ها تهیه و خارج از نوبت به تصویب کمیسیون‌های موضوع ماده پنج قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می‌رسد.

ماده ۴) مجریان طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی، (وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری‌ها) می‌توانند قسمتی از اختیارات خود را به شرکت‌ها و یا سازمان‌های وابسته به خود و یا اشخاص حقیقی و حقوقی غیر دولتی صاحب صلاحیت فنی، مالی و اجرایی واگذار نمایند. صلاحیت اشخاص حقیقی و حقوقی را وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان عمران و بهسازی شهری ایران) تعیین می‌نماید.

ماده ۵) وزارت کشور (سازمان مدیریت بحران کشور) مکلف است برای جلوگیری از خسارات ناشی از حوادث غیر مترقبه در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد پیشگیری لازم را با اولویت بافت‌های مذکور بعمل آورد.

ماده ۶) به منظور جلب مشارکت حداکثری مالکان و ساکنان محدوده طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی، حسب مورد از سوی مجری طرح، محدوده اجرائی طرح‌های مصوب به نحو مطلوب و مناسب به ساکنان و مالکان اطلاع-رسانی می‌شود و با همکاری آنها برای حصول توافق نسبت به ارزیابی و تعیین قیمت روز اراضی، ابنیه و دیگر حقوق قانونی افراد در وضعیت موجود بعلاوه ۱۵٪ از طریق هیئت سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری (یک نفر به انتخاب مالک یا صاحب حق، یک نفر به انتخاب مجری طرح و یک نفر مرضی الطرفین اقدام می‌گردد. هزینه‌های ارزیابی به عنوان جزئی از هزینه‌های اجرای پروژه محسوب شده و به عهده مجری طرح است.

ماده ۷) در صورتیکه تعدادی از مالکان املاک واقع در پروژه‌های اجرائی مصوب تمایلی به مشارکت نداشته باشند و ملک آنها مانع اجرا طرح باشد، سهم آنها براساس ارزش تقویم شده به عنوان قیمت پایه در صورت وجود وجه ملزم شرعی از طریق مزایده به فروش رسیده و به آنان پرداخت می‌شود. برنده مزایده به نسبت سهام مالک، در مشارکت با مجری طرح جایگزین مالک اول می‌گردد. در صورت استنکاف مالکان املاک مذکور از مشارکت و یا عدم واگذاری سهام به هر دلیل از طریق مزایده، مجری طرح باید راساً یا از طریق جلب سرمایه‌های سرمایه گذاران متقاضی مشارکت، نسبت به خرید یا تملک املاک مزبور اقدام نماید. در صورت مجهول‌المالک بودن بعضی از املاک واقع در پروژه‌های اجرایی فوق با اذن ولی فقیه از طریق مزایده اقدام می‌شود و وجوه حاصل در اختیار ولی فقیه قرار می‌گیرد تا مطابق نظر ایشان عمل شود.

تبصره ۱) اقدامات مربوط به تملک املاک موضوع این ماده صرفاً از طریق مجری طرح و وفق احکام این قانون و همچنین احکام غیر مغایر در لایحه قانونی نحوه خرید املاک و اراضی برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و

نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب و قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰/۸/۲۸ و اصلاحات بعدی صورت می‌پذیرد. این اقدام مانع از مراجعه ذی نفع حداکثر ظرف بیست روز از ابلاغ واقعی به مراجع قضایی و همچنین مانع اجرا عملیات نخواهد بود.

تبصره ۲) طرق مختلف تامین منابع مالی اجرای این ماده و سایر مفاد قانون اعم از راه اندازی نهادهای تامین سرمایه، انتشار اوراق مشارکت، جلب مشارکت سرمایه گذار خارجی یا داخلی، ایجاد صندوق‌های توسعه سرمایه گذاری غیردولتی و راه اندازی شرکت‌های سهام پروژه غیر دولتی و نظایر آن به موجب آئین نامه‌ای است که توسط وزارت خانه‌های مسکن و شهرسازی، کشور و امور اقتصادی و دارائی حداکثر ظرف سه ماه پس از تصویب این قانون در چهارچوب قوانین بودجه و برنامه توسعه، تنظیم می‌شود و به تصویب هیئت می‌رسد. ایجاد صندوق‌های توسعه سرمایه گذاری دولتی و راه اندازی شرکت‌های سهام پروژه دولتی منوط به تصویب مجلس شورای اسلامی است.

ماده ۸) به منظور تشویق مالکان، سرمایه گذاران و سازندگان و تسریع در فرآیند احیاء، بهسازی و نوسازی طرح‌های مصوب موضوع این قانون، کلیه املاک و اراضی واقع در پروژه‌های اجرائی طرح‌های یاد شده و همچنین سایر ابنیه و اراضی واقع در دیگر نقاط محدوده بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری با کاربری مسکونی از حیث عوارض صدور پروانه ساختمانی و تراکم، مشمول ماده (۱۶) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب سال ۱۳۸۷ می‌شود و در خصوص سایر کاربری‌ها، شهرداری‌ها مکلفند نسبت به تقسیم و یا مشارکت در پروژه‌ها، به ازاء بهای عوارض متعلقه و یا موکول نمودن پرداخت عوارض به پایان عملیات ساخت و ساز و دریافت آن براساس بهای روز حسب مورد اقدام نماید. مجری طرح می‌تواند در مقابل عوارض و مطالبات شهرداری نسبت به واگذاری بخشی از فضاهای احداثی طرح اقدام و یا با انجام خدمات مورد نیاز طرح با شهرداری تهاتر نماید.

ماده ۹) به منظور حل و فصل اختلافات و مشکلات مربوط به املاک و اراضی واقع در طرح‌های مصوب احیاء، بهسازی و نوسازی اعم از فاقد سند، بلاصاحب و مجهول المالك و سایر اختلافات و تعیین تکلیف وضعیت اینگونه املاک، وفق ضوابط و مقررات مربوط، هیئتی مرکب از یک نفر از قضات با تجربه دادگستری به انتخاب رئیس قوه قضائیه، رئیس اداره ثبت اسناد و املاک محل یا نماینده وی و یک نفر به نمایندگی از سوی سازمان مسکن و شهرسازی استان در اداره ثبت اسناد و املاک محل تشکیل می‌شود و با رعایت ضوابط و مقررات مورد عمل نسبت به موضوع رسیدگی و با رای قاضی عضو هیات اتخاذ تصمیم خواهد نمود. رای صادره توسط قاضی ظرف بیست روز پس از ابلاغ در محاکم دادگستری قابل تجدید نظر و رای دادگاه تجدید نظر قطعی است.

ماده ۱۰) ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند در محدوده طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی با رعایت حقوق مالکانه اشخاص، عملیات ثبتی لازم را جهت حذف معابر موجود، تجمیع، تفکیک و افراز اراضی و املاک و مستحدمات واقع در طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی مصوب با اولویت و حداکثر ظرف دو ماه پس از درخواست مجری به انجام رسانند. تبصره) شهرداری‌ها می‌توانند در پروژه‌های تجمیعی صرفاً با صورتجلسه توافق مالکین نسبت به صدور پروانه ساخت اقدام نمایند در هر صورت صدور پایان کار منوط به ارائه سند ثبتی است.

ماده ۱۱) به منظور تامین سرانه‌ها و زیرساخت‌های لازم در طرح‌های مصوب احیاء، بهسازی و نوسازی حق امتیاز آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن در این محدوده‌ها پس از نوسازی، محفوظ است و دستگاه‌های ذیربط موظفند نسبت به برقراری و تامین خدمات مورد نیاز اقدام نمایند.

ماده ۱۲) دولت می‌تواند هزینه‌های بخش غیر دولتی به منظور تامین خدمات و فضاهای عمومی، فرهنگی، گردشگری، آموزشی، مذهبی و ورزشی در مناطق یاد شده را جزء هزینه‌های قابل قبول مالیاتی مودیان محسوب نماید.

ماده (۱۳) دولت مجاز است سالانه ۱۰ هزار میلیارد ریال جهت احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری در بودجه سنواتی کل کشور پیش‌بینی و درج نماید.

ماده (۱۴) شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان‌ها موظفند در چهارچوب اعتبارات موضوع ماده (۱۳) این قانون اعتبارات مورد نیاز را برای ساخت فضاها و ساختمان‌های عمومی و خدماتی در محدوده مصوب بافت‌های فرسوده از محل اعتبار دستگاه‌های ذی‌ربط با اولویت تأمین نمایند.

ماده (۱۵) بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است، حداقل ۲۵ درصد تسهیلات بانکی ارزان‌قیمت تخصیصی به بخش مسکن را به امر احداث و نوسازی مسکن و احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری اختصاص دهد.

ماده (۱۶) وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان عمران و بهسازی شهری) مکلف است با همکاری وزارت کشور، سازمان میراث فرهنگی و گردشگری کشور و شورای عالی استان‌ها به منظور جلب همکاری و مشارکت کلیه دستگاه‌های اجرایی ذی‌ربط در فرآیند احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد و در جهت راهبری و مدیریت یکپارچه و ایجاد وحدت رویه کلیه عوامل مرتبط در سطح ملی و محلی و استفاده از امکانات و منابع موجود حداکثر ظرف ۶ ماه پس از تصویب این قانون نسبت به تهیه و تدوین سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری با رویکرد ضوابط شهرسازی معماری ایرانی - اسلامی اقدام و برای تصویب به هیات وزیران ارائه نماید.

ماده (۱۷) در اجراء کلیه مفاد این قانون رعایت اجراء اصل (۸۳) قانون اساسی و موازین شرعی مربوط به وقف الزامی است.
* قانون فوق مشتمل بر هفده ماده و شش تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ دوازدهم دی ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و نه مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۹/۱۰/۲۹ به تأیید شورای نگهبان رسید.

۴-۴-۴- بسته حمایت نوسازی در بافت‌های فرسوده شهری

سقف تسهیلات به ازای هر واحد مسکونی نوساز برای ساخت غیر صنعتی در این بسته حمایتی حداکثر پانصد میلیون ریال می‌باشد و نرخ سود تسهیلات برای دوران مشارکت مدنی ۱۸ درصد و برای دوران فروش اقساطی معادل ۱۸ درصد تعیین شده است. در ضمن جهت اعطاء تسهیلات نیاز به سپرده گذاری نیست. طبق آخرین بسته تشویقی مصوب سازمان نوسازی شهر تهران در سال ۱۳۹۶؛ از دیگر مشوق‌های در نظر گرفته شده برای بافت‌های فرسوده می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

تخفیفات عوارض صدور پروانه

- تراکم تشویقی
- پارکینگ
- پرداخت هزینه طراحی رایگان نما
- پرداخت کمک هزینه اجرای نما
- پرداخت وام نوسازی بافت‌های فرسوده
- شمول یارانه‌ی سود بانکی تسهیلات
- پرداخت تسهیلات ودیعه مسکن
- شمول تخفیف ۱۰۰ درصد انشعابات برق، گاز و آب و فاضلاب
- شمول تخفیف ۱۰۰ درصد مجوزهای حفاری و خدمات مهندسی

۴-۵- شیوه نامه پرداخت تسهیلات ساخت مسکن در بافت‌های فرسوده شهری

حداکثر مبلغ تسهیلات قابل پرداخت برای ساخت غیر صنعتی به میزان دویست (۲۰۰) میلیون ریال و برای ساخت صنعتی متناسب با سقف متناظر در تسهیلات مسکن مهر با نرخ سود چهارده (۱۴) درصد می‌باشد و توزیع سهمیه تسهیلات اختصاص یافته

به هر استان بین شهرهای دارای محدوده مصوب بافت فرسوده و نظارت و کنترل بر نحوه استفاده از تسهیلات بانکی، توسط شورای مسکن استان موضوع ماده (۱۷) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن صورت می‌گیرد.

۴-۶ اهمیت توجه به طرح نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری در سند چشم انداز کشور (افق ۱۴۰۴)

سند چشم انداز جمهوری اسلامی ایران در افق ۱۴۰۴ در آذرماه ۱۳۸۲، پس از تأیید مقام معظم رهبری به همراه سیاست‌های اجرایی برنامه چهارم توسعه کشور و ویژگی‌های چشم انداز در افق ۲۰ ساله، توسط رهبر به رئیس جمهور وقت ابلاغ شد. این سند شامل دورنمایی است که وضعیت کشور را در بیست سال آینده تصویر می‌کند. همچنین ماده ۷۲ قانون برنامه چهارم توسعه، دولت را موظف به تهیه سند ملی آمایش، اسناد چشم انداز و سند ملی توسعه استان‌ها، کرده است که از این اسناد به عنوان راهبردهای کلی توسعه در بخش‌ها و استان‌ها استفاده خواهد شد.

سند چشم انداز کشور صراحتاً به موضوع هویت بخشی به سیمای شهر و روستا، بازآفرینی و روزآمدسازی معماری ایرانی - اسلامی، رعایت معیارهای پیشرفته برای ایمنی بناها و استحکام ساخت و سازها، حمایت از تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد و نیازمند و بهره‌مندی جامعه ایرانی از محیط‌زیست مطلوب تاکید دارد (متن سند نهائی چشم انداز ۲۰ ساله جمهوری اسلامی ایران). در همین راستا سیاست‌های کلی نظام در بخش شهرسازی و بخش زمین و مسکن نیز بر احیاء و نوسازی و بهسازی بافت‌های تاریخی و قدیمی جهت توسعه موزون شهرها و روستاها، جلوگیری از توسعه حاشیه‌نشینی در شهرها و ساماندهی بافت‌های حاشیه‌ای و نامناسب موجود و بازیابی زمین در بافت‌های فرسوده شهری در جهت مدیریت زمین برای تأمین مسکن و توسعه شهر در چهارچوب استعداد اراضی، سیاست‌ها و ضوابط شهرسازی و طرح‌های توسعه و عمران کشور توجه لازم را مبذول داشته است. در تهران نیز جهت گیری راهبردی تهران ۱۴۰۴ برنامه‌های مقاوم سازی و نوسازی بافت فرسوده، ایمن سازی فضاهای عمومی شهری، حضور شهروندان در شهر به منظور حفظ پویایی، سرزندگی و نشاط آن، تقویت هویت معماری محلات و ایجاد هماهنگی در سیمای شهری با تدوین و اجرای سیاست‌های صحیح در مدیریت سیمای شهر و ترمیم بناها و فضاهای ارزشمند تاریخی و معاصر و حفاظت ویژه از آن‌ها به عنوان یک ثروت ملی با تاکید بر تقویت احساس تعلق شهروندان به آن‌ها در صدر برنامه‌ها و اولویت‌های شهرداری تهران در این محور قرار دارد (اندیشکده صنعت و فناوری، ۱۳۸۵: ۳۸-۳۷). این امر اهمیت و ضرورت توجه به امر نوسازی و بهسازی بافت فرسوده را در تمام ابعاد نشان می‌دهد.

۴-۷- سیاست‌های کلان سند جمهوری اسلامی ایران نسبت به بافت‌های تاریخی:

- بعد اجتماعی، سیاسی، دفاعی و امنیتی؛
- آمایش سرزمین مبتنی بر وحدت و یکپارچگی سرزمین؛
- حفظ محیط زیست و احیاء منابع طبیعی؛
- حفظ هویت اسلامی-ایرانی؛
- حراست از میراث فرهنگی؛
- هویت بخشی به سیمای شهر و روستا؛
- بازآفرینی و روند آماده سازی معماری ایرانی و اسلامی؛
- رعایت معیارهای پیشرفته برای ایمنی بناها و استحکام ساخت و سازها.

۴-۸- احکام برنامه پنج ساله شهرداری تهران

طبق ماده ۹۲ احکام برنامه پنج ساله شهرداری تهران، شهرداری موظف است در راستای تحقق تسهیلگری و تسریع فرآیند نوسازی مردمی، در خصوص جلب مشارکت سرمایه گذاران، مالکان و ساکنان، فروش املاک یا تملک مستقیم در صورت عدم مشارکت مالکان، استفاده از ابزارها و راه اندازی نهادهای تامین مالی، استفاده از مشارکت و مساعدت شهرداری در پرداخت عوارض و مطالبات و درخواست به ادارات ثبت جهت انجام عملیات ثبتی اقدام نماید. مصوبات شورای شهر تهران در کنار دیگر قوانین و مقررات می‌تواند تاثیرگذاری بالایی بر روند و کیفیت نوسازی بافت‌های فرسوده داشته باشد.

۴-۹- جمع بندی:

در این بخش قوانین مرتبط با حوزه اجرای طرح‌های نوسازی بافت فرسوده ارائه گردید. در ادامه بصورت خلاصه رویکرد هر کدام از این قوانین بصورت یکپارچه در خصوص ابعاد مختلف حوزه اجرایی ارائه گردیده است:

جدول شماره ۱۳: قوانین مرتبط با حوزه اجرای نوسازی بافت فرسوده

قوانین								
بخش	قانون نوسازی و عمران	قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن	قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری	بسته حمایت نوسازی در بافت‌های فرسوده شهری	شیوه نامه پرداخت تسهیلات ساخت مسکن در بافت‌های فرسوده شهری	سند چشم انداز کشور (افق ۱۴۰۴)	سیاست‌های کلان	احکام پنجساله شهرداری تهران
کالبدی	تأمین نیازمندی‌های شهری و احداث و اصلاح و توسعه معابر ایجاد پارک‌ها و پارکینگ‌ها حفظ و نگهداری پارک‌ها و باغ‌های عمومی تأمین سایر تأسیسات مورد نیاز عمومی نوسازی محلات	تأمین مسکن تولید صنعتی مسکن مقاوم سازی واحدهای مسکونی	تامین سرانه‌ها و زیرساخت‌های لازم تامین خدمات و فضاهای عمومی، فرهنگی، گردشگری، آموزشی، مذهبی و ورزشی در مناطق یاد شده ساخت فضاها و ساختمان‌های عمومی و خدماتی در محدوده مصوب بافت‌های فرسوده		هویت بخشی به سیمای شهر و روستا بازآفرینی و روزآمدسازی معماری ایرانی - اسلامی رعایت معیارهای پیشرفته برای ایمنی بناها و استحکام ساخت و سازها حمایت از تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد و نیازمند بهره‌مندی جامعه ایرانی از محیط - زیست مطلوب توسعه موزون شهرها و روستاها	حفظ محیط زیست و احیاء منابع طبیعی؛ بازآفرینی و روند آماده سازی معماری ایرانی و اسلامی؛ رعایت معیارهای پیشرفته برای ایمنی بناها و استحکام ساخت و سازها.		
اجتماعی			جلب مشارکت حداکثری مالکان و ساکنان و طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی اطلاع‌رسانی به ساکنان و مالکان		تقویت احساس تعلق شهروندان	بعد اجتماعی، سیاسی، دفاعی و امنیتی؛	تحقق تسهیلگری و تسریع فرآیند نوسازی مردمی جلب مشارکت سرمایه گذاران، مالکان و ساکنان	
اقتصادی		حمایت از سرمایه گذاری در امر تولید مسکن پرداخت وام قرض - الحسنه اجاره مسکن (جهت اسکان موقت) تخفیف حداقل پنجده درصد (۵۰ درصد) هزینه‌های عوارض ساخت و	انتشار اوراق مشارکت، جلب مشارکت سرمایه گذار خارجی یا داخلی، ایجاد صندوق‌های توسعه سرمایه گذاری غیردولتی و راه اندازی شرکت - های سهام پروژه غیر دولتی و نظایر آن کاربری مسکونی از حیث عوارض صدور پروانه ساختمانی و تراکم، مشمول ماده (۱۶) قانون ساماندهی و	تسهیلات قابل پرداخت برای ساخت غیر صنعتی تسهیلات قابل پرداخت برای ساخت صنعتی پرداخت هزینه طراحی رایگان نما پرداخت کمک هزینه اجرای نما پرداخت وام نوسازی بافت های فرسوده شمول یارانه ی سود			استفاده از ابزارها و راه اندازی نهادهای تامین مالی استفاده از مشارکت و مساعدت شهرداری در پرداخت عوارض و مطالبات	

قوانین								
بخش	قانون نوسازی و عمران	قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن	قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری	بسته حمایت نوسازی در بافت‌های فرسوده شهری	شیوه نامه پرداخت تسهیلات ساخت مسکن در بافت‌های فرسوده شهری	سند چشم انداز کشور (افق ۱۴۰۴)	سیاست‌های کلان	احکام پنجاه شهرداری تهران
		تراکم ساخت و تقسیت بدون کارمزد	حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب سال ۱۳۸۷ می-شود	بانکی تسهیلات پرداخت تسهیلات ودیعه مسکن				
			اختصاص حداقل ۲۵ درصد تسهیلات بانکی ارزان قیمت تخصیصی به بخش مسکن را به امر احداث و نوسازی مسکن و احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری	شمول تخفیف ۱۰۰ درصد انشعابات برق، گاز و آب و فاضلاب				
مدیریتی			ایجاد وحدت رویه در فرآیند احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری تهیه طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی جلب همکاری و مشارکت کلیه دستگاه‌های اجرایی ذی ربط در فرآیند احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد و در جهت راهبری و مدیریت یکپارچه و ایجاد وحدت رویه کلیه عوامل مرتبط در سطح ملی و محلی و استفاده از امکانات و منابع موجود	شمول تخفیف ۱۰۰ درصد مجوزهای حفاری و خدمات مهندسی	جلوگیری از توسعه حاشیه نشینی در شهرها و ساماندهی بافت‌های حاشیه‌ای و نامناسب موجود بازیابی زمین در بافت‌های فرسوده شهری در جهت مدیریت زمین برای تامین مسکن توسعه شهر در چهارچوب استعداد اراضی			

فصل پنجم: شناخت محلات هدف

مقدمه:

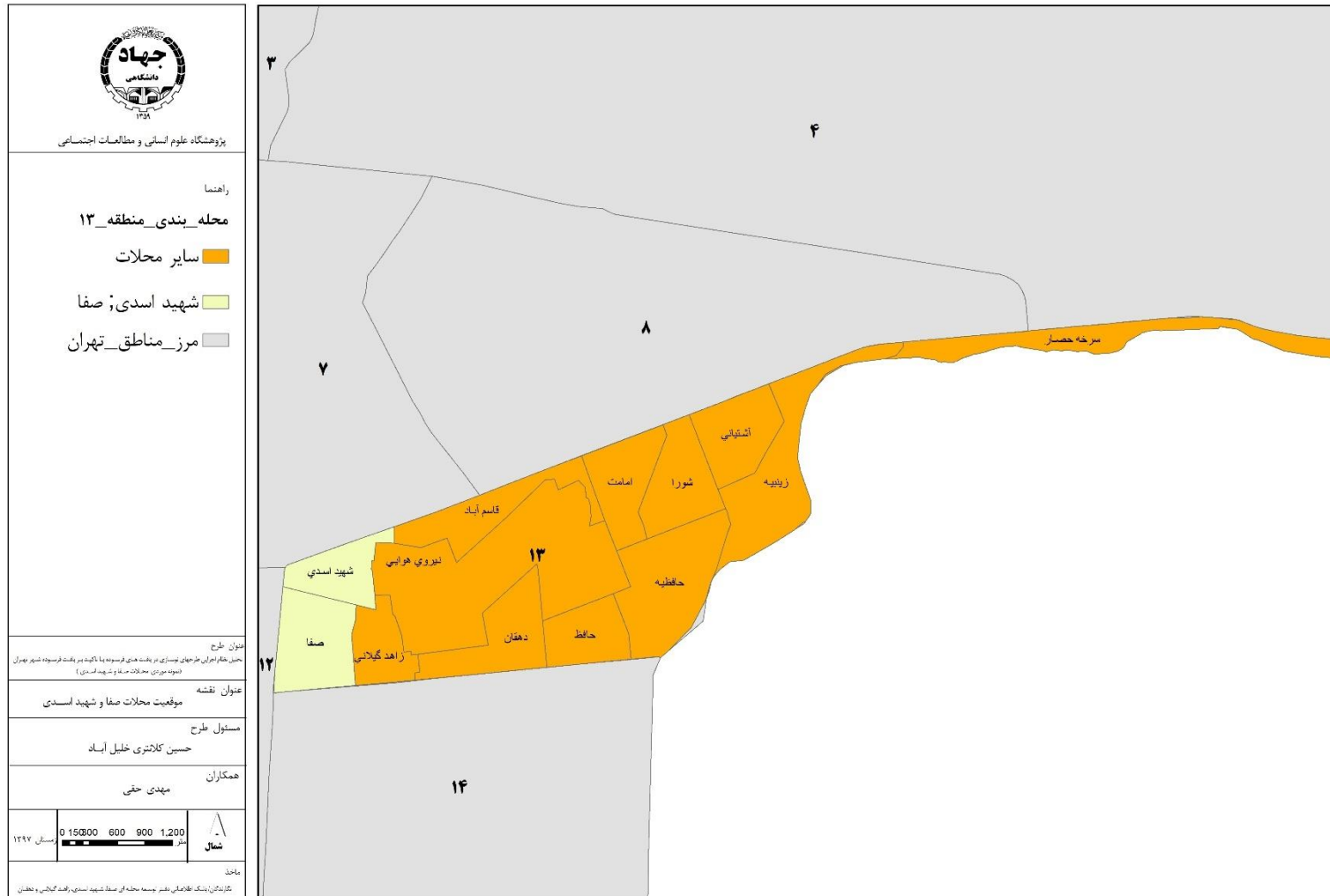
در این فصل به دنبال آن هستیم که نخست ویژگی‌های کلی محلات صفا و شهید اسدی را بررسی نموده تا بتوان از این طریق به درکی از وضعیت موجود این محلات رسید. بررسی میزان فرسودگی، کاربری‌های غالب، مطالعات جمعیتی، اقتصادی و میزان نوسازی در سال‌های اخیر از جمله مواردی است که در این بخش مورد بررسی قرار گرفته است. در ادامه بازیگران حوزه‌ی اجرای طرح‌های نوسازی بافت فرسوده در این محلات احصاء و به بررسی شرح وظایف و اقدامات آنان پرداخته شده است تا پایه‌ی تحلیل فصل بعد، از روابط موجود بین نهادی و آسیب‌ها و قوت‌های موجود در بخش‌های مختلف به دست آید تا بتوان به ارائه‌ی راهکارهای متناسب با مشکلات احتمالی موجود پرداخته شود.

۵-۱- شناخت محدوده‌های هدف

در این قسمت و در غالب مطالعات کالبدی، اجتماعی و اقتصادی، به بررسی مهم‌ترین ویژگی‌های محدوده‌های هدف این گزارش پرداخته شده است.

منطقه ۱۳ در منتهی‌الیه بخش شرقی شهر تهران قرار دارد که از شمال به مناطق ۴ و ۸ و ۷ (محور دماوند)، از غرب به منطقه ۱۲ (محور ۱۷ شهریور)، از جنوب به منطقه ۱۴ (محور پیروزی) و از شمال به بزرگراه اسب‌دوانی و سرخه‌حصار (حریم شرق تهران) محدود می‌شود. محلات صفا و اسدی همان‌طور که در نقشه‌ی صفحه بعد نشان داده شده، از شمال به خیابان دماوند، جنوب به خیابان پیروزی، غرب به خیابان ۱۷ شهریور و از سمت شرق به بزرگراه امام علی (ع) و پادگان نیروی هوایی منتهی شده‌اند.

نقشه شماره ۱: موقعیت جغرافیایی محدوده‌های هدف



۵-۱-۱- تاریخچه‌ی شکل‌گیری

محلات صفا و اسدی از جمله محلاتی هستند که به واسطه رونق کسب و کار در مرزهای محله شکل گرفته‌اند. به عبارتی در پیدایش این دو محله ابتدا مرزهای محلات و سپس خود محلات شکل گرفتند و تشکیل شدند. جاده دوشان تپه یا پیروزی کنونی از قدیمی‌ترین و یکی از مهم‌ترین مرزهای محلات صفا و اسدی می‌باشد. از خیابان‌های ۱۷ شهریور، پیروزی و بخشی از جاده دماوند، خیابان‌های طبرسی، شاکری، زاهد گیلانی، کوثر و حجت از مهم‌ترین خیابان‌های این محدوده و به عنوان مرزهای محلات می‌توان نام برد. دو میدان شهدا و امام حسین از میدان‌های مهم این محدوده می‌باشند.

مطالعات انجام‌شده در زمینه سیر پیدایش و گسترش بخش‌های مختلف منطقه ۱۳ نشان می‌دهد که بافت این منطقه به لحاظ قدمت به دوره پهلوی اول و دوم مربوط می‌شود و گویا از ابتدا جهت اسکان اقشار بی‌بضاعت به‌طور خودرو و بین سال‌های ۱۳۰۰ تا ۱۳۳۵ شکل گرفته است. به عبارت دیگر اصلی‌ترین سال‌های شکل‌گیری کالبدی آن مربوط به دوران ملی شدن صنعت نفت می‌باشد و از مهم‌ترین ابنیه در این محدوده می‌توان به شرکت برق منطقه‌ای در مجاورت میدان شهدا و کارخانه مهمات‌سازی در مجاورت محور پیروزی اشاره کرد که همگی از ابنیه و فضاهای تاریخی این بخش می‌باشند و بین سنوات ۱۳۰۵ تا ۱۳۲۰ به وجود آمده‌اند.

در دوران رضاشاه با فراهم آمدن توان مالی، تحولات همه‌جانبه‌ای در شهر تهران پدیدار می‌شود و رشد و توسعه فیزیکی شهر نیز آغاز می‌گردد. در سال ۱۳۱۱ تخریب باروی قدیمی تهران شروع شده و تا سال ۱۳۱۶ ادامه می‌یابد و در این سال به‌طور کامل حصار تاریخی شهر تخریب می‌شود. در دوران وی بیش‌ترین توسعه کالبدی در شمال شهر تهران اتفاق افتاد. توسعه ارتباطات شهری و خیابان‌کشی‌های جدید نیز به همراه رواج استفاده از وسایط نقلیه موتوری این روند را سرعت بخشید. در این میان بیشترین توسعه فیزیکی پیرامون دروازه شمیران (میدان بوعلی) رخ می‌دهد و دروازه شمیران نقطه کانونی اصلی توسعه تهران به‌طرف شمال و شرق می‌شود. توسعه به‌سوی جاده مازندران و خیابان‌های جدید در چهارسوی شهر با نام‌های شاه‌رضا (انقلاب) در شمال و شهباز (۱۷ شهریور) (سمت غرب محدوده طرح) در شرق تهران در سال ۱۳۱۲ شکل می‌گیرند. دروازه دوشان تپه (میدان شهدا) بعدها نقش دروازه شمیران را به میدان امام حسین (فوزیه) می‌بخشد. توسعه به‌سوی جاده مازندران (که در زمان حال نیز موجود می‌باشد) و خیابان‌های دوشان تپه و عشرت‌آباد، دروازه شمیران را به یک مرکز توسعه شمالی در این بخش از شهر تبدیل می‌کند. در این دوران چند ناحیه نظامی در اطراف شهر شکل گرفتند از جمله در حاشیه شرقی شهر "تأسیسات نظامی" مربوط به نیروی هوایی کشور با احداث "فرودگاه دوشان تپه" تأسیس کارخانه هواپیماسازی شهباز، ادارات و سایر موسسات مربوطه توسعه یافت. از دیگر تغییراتی که در این زمان در محدوده منطقه فعلی رخ می‌دهد، تأسیس کارخانه برق تهران در میدان شهدا (زاله) تا مسیر فرودگاه دوشان تپه و سایر مؤسسات مربوط به نیروی هوایی کشور می‌باشند که تأسیسات مذکور در حال حاضر در محل پایگاه دوشان تپه فعلی واقع است. این پایگاه تقریباً همزمان با فرودگاه قلعه مرغی در جنوب و پادگان عشرت‌آباد در شمال احداث شد. تا سال ۱۳۳۵ ه. ش حدود توسعه شهر نسبت به محدوده آن در شروع دوران پهلوی، عمدتاً از جهت جنوب غرب، غرب و شمال تهران صورت گرفت و در جهت جنوب شرق و شرق وسعت کمتری به سطح شهر افزوده شد. با ادامه رشد شهر در اراضی پیرامون محدوده قبلی، برخی از کاربری‌هایی که در حاشیه و خارج آن قرار داشتند، مثل کاربری‌های نظامی و صنعتی (محدوده شرق تهران - دوشان تپه) جزء اراضی شهر شده و با کاربری‌های مسکونی احاطه شدند. از دهه ۴۰ به بعد تحت تأثیر برنامه اصلاحات ارضی و تزریق درآمد نفت در شهر تهران، ضمن دگرگونی نظام اقتصادی و اجتماعی پوی شهرنشینی نیز تند و ناموزون گردید و جذب جمعیت و افزایش مهاجرت به تهران آغاز شد. لذا ضرورت تأمین مسکن شکل‌گیری و توسعه محله‌های مسکونی جدید را در نواحی مختلف شهر به دنبال آورد. مهم‌ترین تحولات و دگرگونی‌های منطقه ۱۳ در این مقطع زمانی ایجاد محلات مسکونی تهران‌نو و نیروی هوایی است. سطوح خالی بین تپه‌های دوشان تپه و قصر فیروزه در شرق، مورد

ساخت‌وساز قرار گرفته و خیابان‌های فرح (پیروزی کنونی) که محدوده جنوبی بافت مفت آباد را تشکیل می‌دهد، نظام آباد، نیروی هوایی در جهت پیوند چندراه اصلی و قدیمی شهر احداث می‌شود. مراکز جدید شهری نیز در مقیاس‌های عملکردی محدودتر در طول محورها یا محل تلاقی محورهای اصلی شهر شکل گرفتند که از میان آن‌ها می‌توان به میدان امام حسین (فوزیه) در شمال غرب محله اسدی اشاره کرد.

۵-۱-۲- مطالعات کالبدی

-میزان فرسودگی محلات هدف

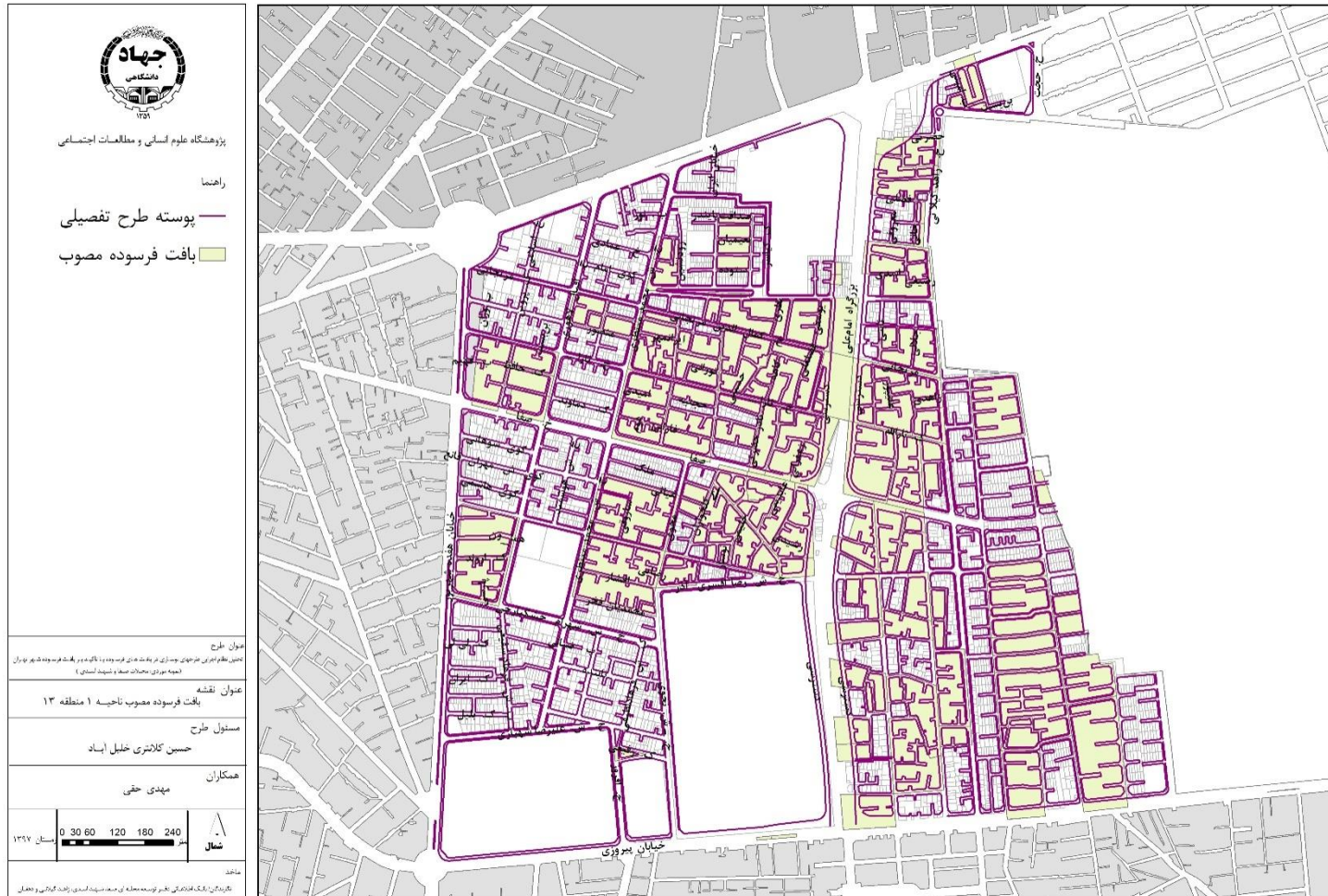
همان‌طور که در جدول زیر نشان داده شده است، منطقه ۱۳ دارای ۵۲/۷ هکتار بافت فرسوده مصوب می‌باشد که بیش از ۹۵ درصد از این بافت‌ها به مقدار ۵۰/۱ هکتار در ناحیه یک قرار گرفته‌اند. به عبارت دقیق‌تر ۵۰ درصد از سطح محله شهید اسدی و ۴۷ درصد از سطح محله صفا را بافت فرسوده تشکیل داده است. این در حالی است که در مجموع، در این دو محله بیش از ۶۰ درصد بافت فرسوده‌ی ناحیه ۱ قرار گرفته که خود نشانگر آن است که عمده‌ی بافت فرسوده‌ی ناحیه ۱ منطقه ۱۳ در این دو محله متمرکز شده است.

جدول شماره ۱۴: نسبت فرسودگی محلات ناحیه یک شهرداری منطقه ۱۳ به کل بافت فرسوده ناحیه

	مساحت (هکتار)		درصد فرسوده از کل	درصد فرسوده محلات از کل ناحیه
	کل	فرسوده		
محله اسدی	۲۷.۹	۱۴.۱	۵۰.۵	۲۸.۲
محله صفا	۳۴.۳	۱۶.۲	۴۷.۳	۳۲.۵
محله زاهد گیلانی	۳۶.۸	۱۹.۷	۵۳.۵	۳۹.۳
کل ناحیه	۹۹	۵	۵۰.۵	۱۰۰.۰

مأخذ: نگارندگان بر مبنای بانک اطلاعاتی دفتر توسعه محله ای صفا، شهید اسدی، زاهد گیلانی و دهقان

نقشه شماره ۲: میزان فرسودگی محلات هدف



- دانه‌بندی قطعات

یکی از مشکلات عمده بلوک‌های فرسوده ریزدانه‌گی پلاک‌ها است. همان‌طور که در جدول زیر مشاهده می‌شود، حدود ۵۳ درصد قطعات در محلات صفا و شهید اسدی زیر ۱۰۰ متر می‌باشند.

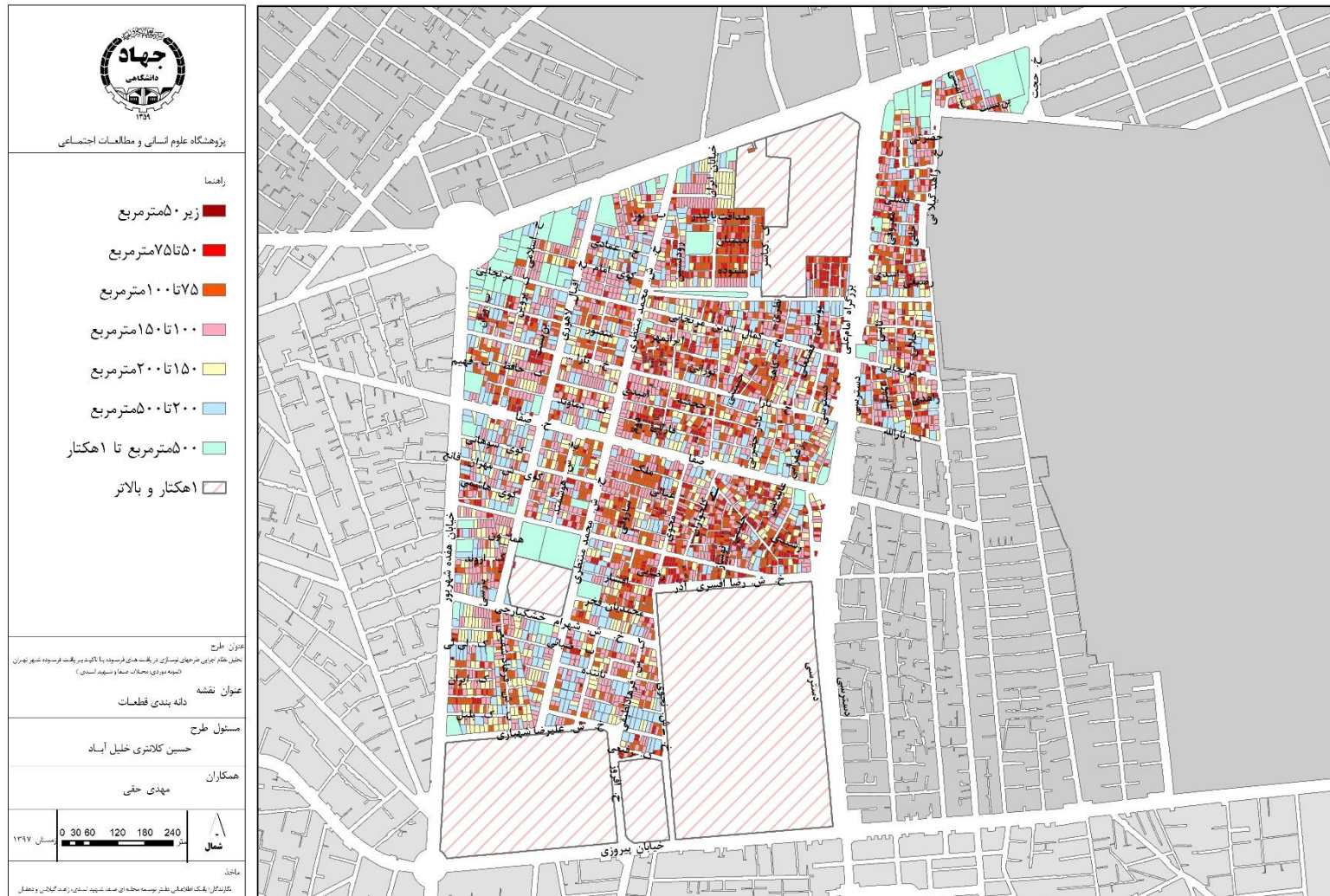
جدول شماره ۱۵: تعداد قطعات و مساحت دانه‌بندی بافت فرسوده مورد مطالعه

ردیف	دسته‌بندی	مجموع تعداد قطعات در بافت فرسوده	درصد تعداد قطعات از کل در بافت	درصد تجمعی تعداد قطعات از کل در بافت
۱	زیر ۵۰ مترمربع	۲۷۹	۷,۶	۷,۶
۲	۵۰ تا ۷۵ مترمربع	۷۵۰	۲۰,۴	۲۸,۰
۳	۷۵ تا ۱۰۰ مترمربع	۹۱۳	۲۴,۸	۵۲,۹
۴	۱۰۰ تا ۱۵۰ مترمربع	۱۰۴۳	۲۸,۴	۸۱,۲
۵	۱۵۰ تا ۲۰۰ مترمربع	۳۶۹	۱۰,۰	۹۱,۳
۶	۲۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع	۲۸۴	۷,۷	۹۹,۰
۷	۵۰۰ مترمربع تا ۱ هکتار	۲۳	۰,۶	۹۹,۶
۸	بالای ۱ هکتار	۱۴	۰,۴	۱۰۰,۰
	مجموع	۳۶۷۵	۱۰۰,۰	۱۰۰

مأخذ: نگارندگان بر مبنای بانک اطلاعاتی دفتر توسعه محله ای صفا، شهید اسدی، زاهد گیلانی و دهقان

همان‌طور که در جدول بالا مشاهده می‌شود، بیش از ۸۰ درصد قطعات در بافت فرسوده محلات صفا و شهید اسدی زیر ۱۵۰ مترمربع می‌باشد، که از این میزان ۵۲ درصد قطعات زیر ۱۰۰ متر است و بر این مبنای تجمیع پلاک‌ها به منظور رسیدن به مساحتی مناسب برای ایجاد مسکن با کیفیت، یکی از ضرورت‌های این محلات است. با توجه به آمارهای مربوطه تعداد پلاک‌های ریزدانه، لزوم توجه به این موضوع در پروژه‌های تجمعی و ساخت‌وسازها در سطح این محلات احساس می‌شود.

نقشه شماره ۳ دانه‌بندی محلات هدف



-کیفیت قطعات

بیش از ۵۹ درصد از ابنیه موجود در محلات هدف دارای کیفیت تخریبی و فرسوده هستند. در کنار هم قرار دادن این آثار و درصد ریزدانگی پلاک‌ها، نشان‌دهنده میزان بالای ریزدانگی و فرسودگی در این محله و لزوم نوسازی و جمع‌آوری قطعات را بیش از پیش روشن می‌کند.

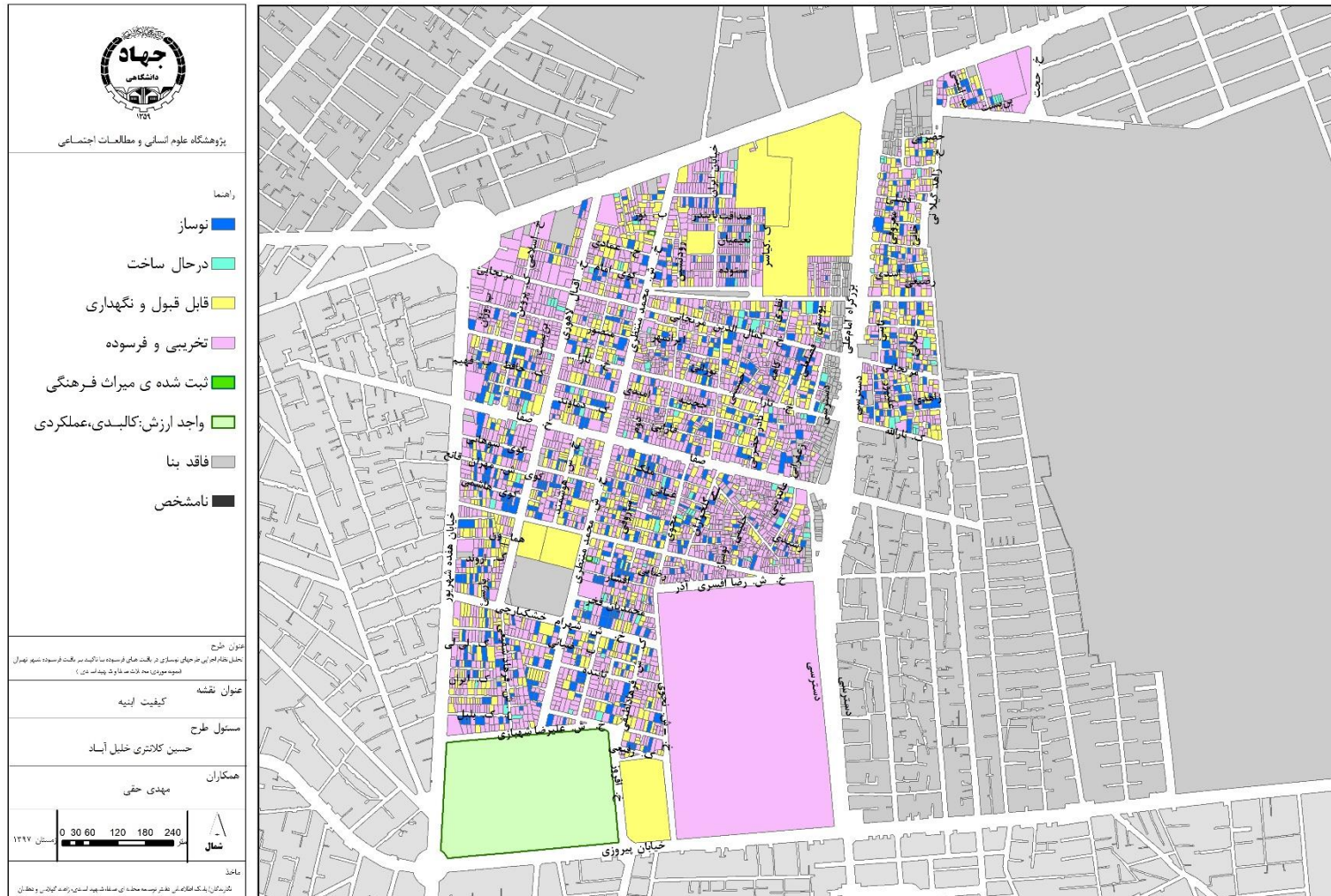
جدول شماره ۱۶: کیفیت ابنیه در محلات هدف

ردیف	دسته‌بندی	مجموع تعداد قطعات در محله	درصد تعداد قطعات از کل
۱	نوساز	۶۹۵	۱۳
۲	در حال ساخت	۱۱۶	۲
۳	قابل قبول و نگهداری	۱۰۳۷	۲۰
۴	تخریبی و فرسوده	۳۰۴۱	۵۹
۵	فاقد بنا یا بایر یا دارای سازه غیر اساسی	۲۶۳	۵
۶	ساختمان‌های ویژه واجد ارزش کالبدی، عملکردی	۴	۰
۷	ثبت شده ی میراث فرهنگی	۰	۰
۸	نامشخص	۰	۰
	مجموع	۵۱۵۶	۱۰۰

مأخذ: نگارندگان بر مبنای بانک اطلاعاتی دفتر توسعه محله ای صفا، شهید اسدی، زاهد گیلانی و دهقان

پایین بودن نرخ نوسازی و بناهای در حال ساخت نیز نشان از اهمیت پرداختن به موضوع جمع‌آوری و نوسازی در این محلات دارد. چرا که می‌توان یکی از موثرترین راه حل‌ها به منظور بهبود وضعیت این بافت‌ها را نوسازی دانست که هم به افزایش نفوذپذیری و هم به کاهش ناپایداری ابنیه کمک می‌کند.

نقشه شماره ۴: کیفیت ابنیه در محلات هدف



- طبقات

همانطور که در جدول زیر مشخص است، ۴۰ درصد از بناهای موجود در سطح محلات صفا و شهید اسدی دارای یک یا دو طبقه هستند. این بدان معناست که این بناها عمری بالای ۳۰ سال دارند. این موضوع در حال حاضر یک ضعف نیست و حتی فرصت سرمایه‌گذاری و انگیزه‌ی مالکین به منظور ساخت و ساز و استفاده از تراکم تشویقی بافت فرسوده را نیز به همراه دارد. همچنین با توجه به کمبود کاربری‌های خدماتی در سطح این محلات، پایین بودن تعداد طبقات و در نتیجه پایین بودن تراکم جمعیتی می‌تواند نکته مبئی باشد. اما این تهدید نیز وجود دارد که با افزایش طبقات و تراکم جمعیتی، با کاهش سرانه‌های خدماتی روبرو شویم و کیفیت زندگی در این محلات کاهش یابد.

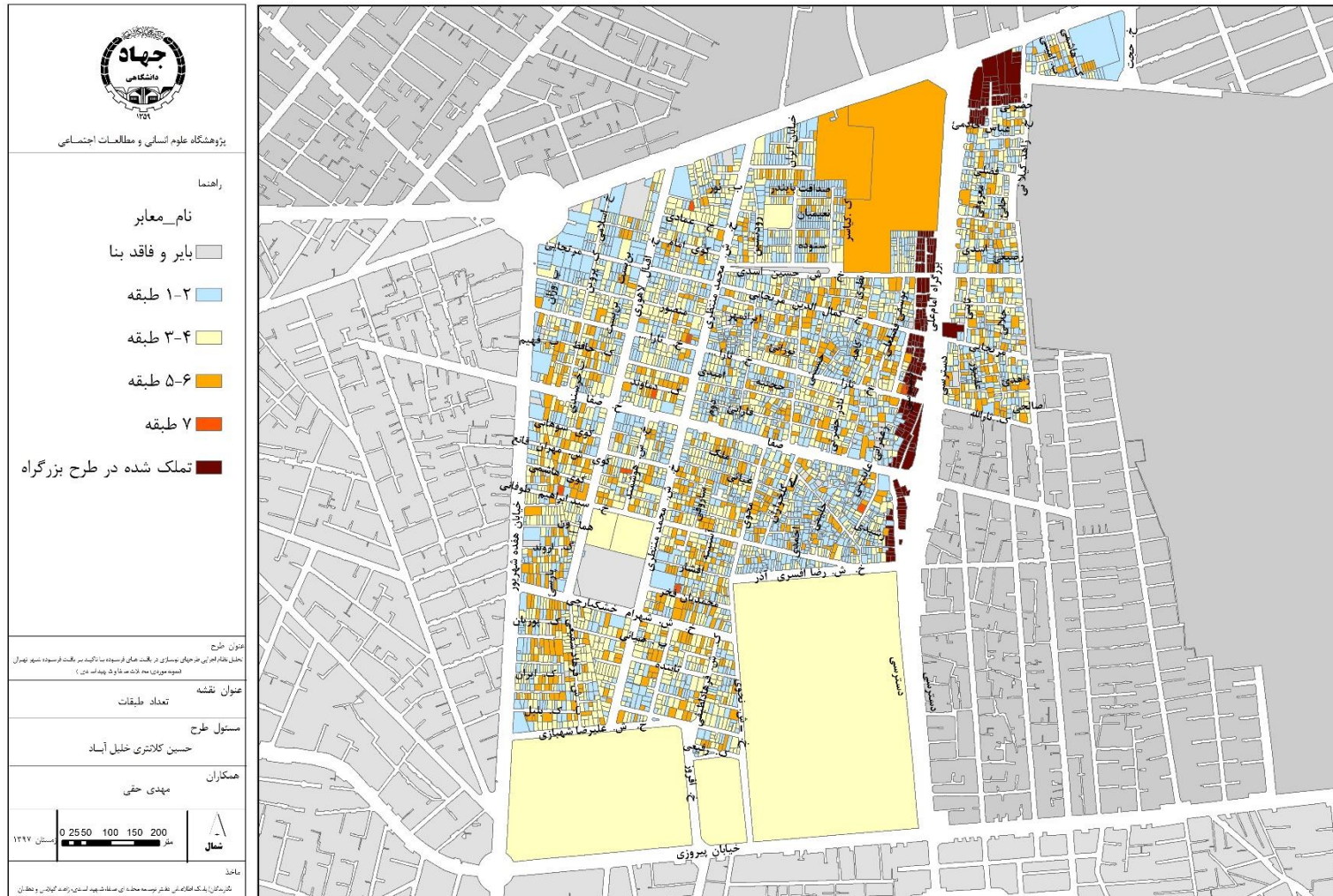
جدول شماره ۱۷: تعداد طبقات در محلات هدف

مساحت		تعداد قطعات		تعداد طبقات
درصد	مساحت (مترمربع)	درصد	تعداد	
۵	۵۶۶۸۳	۵	۲۶۶	۱
۱۹	۱۹۶۱۷۴	۳۵	۱۷۸۰	۲
۱۴	۱۴۲۶۰۷	۲۲	۱۱۲۷	۳
۳۹	۴۰۸۰۲۱	۱۷	۹۰۲	۴
۱۶	۱۶۶۰۴۹	۱۴	۷۱۲	۵
۲	۱۶۶۴۹	۲	۹۴	۶
۰	۱۸۴۸	۰	۱۲	۷
۳	۲۷۶۴۲	۱	۶۲	فاقد بنا
۳	۲۹۳۲۴	۴	۲۰۱	سایر (تملک شده در طرح بزرگراه امام علی)
۱۰۰	۱۰۴۴۹۹۷	۱۰۰	۵۱۵۶	جمع

مأخذ: نگارندگان بر مبنای بانک اطلاعاتی دفتر توسعه محله ای صفا، شهید اسدی، زاهد گیلانی و دهقان

با توجه به مطالب گفته شده نیاز است تا همراستای نوسازی در این محلات، به فکر تامین سرانه‌های خدماتی نیز بود که پس از تحقق طرح تفصیلی و تراکم پیشنهادی در آن، با کاهش سرانه‌های خدماتی و تنزل کیفیت زندگی در محلات صفا و شهید اسدی مواجه نباشیم. نقشه زیر پراکنش تعداد طبقات در سطح محلات را نشان می‌دهد.

نقشه شماره ۵: تعداد طبقات ابنیه در محلات هدف



- کاربری قطعات

محله شهید اسدی با توجه به موقعیت قرارگیری در حاشیه محورهای شریانی اصلی شهر دارای راسته‌های تجاری در لبه این محورها است. وجود بازار شهرستانی در شمال غربی محدوده، راسته‌های تجاری در لبه غربی و مجاور محور ۱۷ شهریور، راسته تجاری-آموزشی و درمانی در لبه شمالی و مجاور با خیابان دماوند از جمله عمده‌ترین راسته‌های خدماتی در این محدوده می‌باشد.

محله صفا با توجه به موقعیت قرارگیری در حاشیه محورهای شریانی اصلی شهر، دارای راسته‌های تجاری در لبه این محورها است. وجود خیابان صفا و راسته تجاری پیرامون آن، همچنین راسته‌های تجاری در لبه غربی و مجاور محور ۱۷ شهریور از جمله عمده‌ترین راسته‌های خدماتی در این محدوده می‌باشد. در جدول زیر مساحت کاربری‌های مختلف در سطح محلات ارائه شده است.

جدول شماره ۱۸: کاربری قطعات در محلات هدف

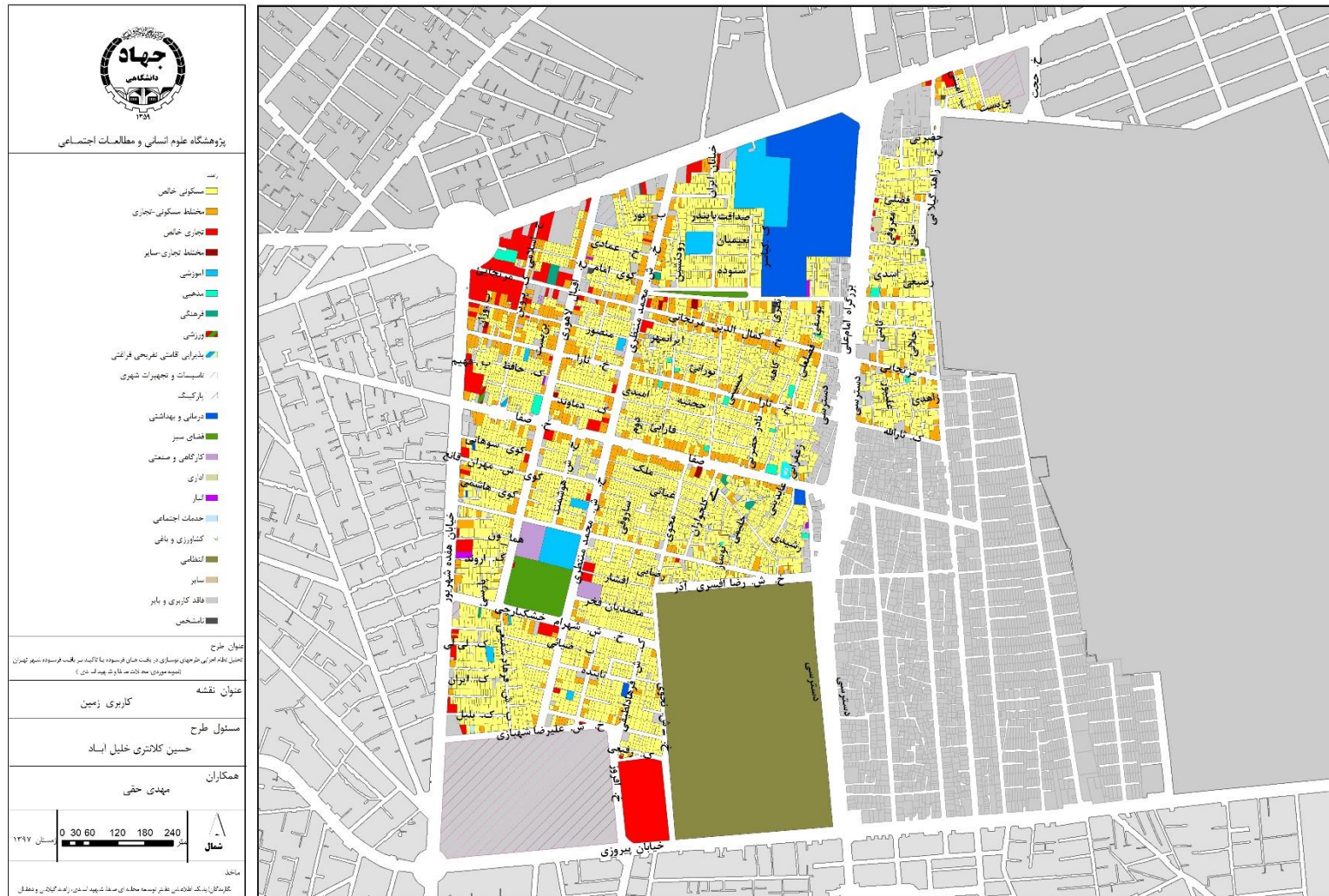
کاربری	دسته‌بندی	مجموع تعداد قطعات در محله	درصد تعداد قطعات از کل در محله
گروه‌های کاربری خالص	مسکونی	۴۰۵۱	۷۹
	تجاری	۹۲	۲
	آموزشی	۹	۰
	مذهبی	۲۹	۱
	فرهنگی	۶	۰
	ورزشی	۴	۰
	پذیرایی، اقامتی، تفریحی	۳	۰
	تاسیسات و تجهیزات شهری	۱۸	۰
	پارکینگ	۸	۰
	درمانی و بهداشتی	۳	۰
	فضای سبز	۳	۰
	کارگاهی و صنعتی	۴	۰
	اداری	۸	۰
	انبار	۵	۰
	خدمات اجتماعی	۴	۰

کاربری	دسته‌بندی	مجموع تعداد قطعات در محله	درصد تعداد قطعات از کل در محله
	کشاورزی و باغی	۰	۰
	انتظامی	۰	۰
	سایر	۷۶	۱
	فاقد کاربری و بایر	۲۴۷	۵
	نامشخص	۴	۰
گروه های کاربری مختلط	مسکونی تجاری	۵۵۶	۱۱
	تجاری انبار	۱۶	۰
	تجاری-کارگاهی	۱۰	۰
	مجموع	۵۱۵۶	۱۰۰

مأخذ: نگارندگان بر مبنای بانک اطلاعاتی دفتر توسعه محله ای صفا، شهید اسدی، زاهد گیلانی و دهقان

همانطور که در جدول بالا مشخص است نزدیک به ۸۰ درصد از کاربری های موجود در سطح محلات صفا و شهید اسدی را کاربری آموزشی تشکیل داده است. این آمار نسبت به میانگین های موجود در سطح شهر تهران بالا به نظر می‌رسد. چرا که بالا بودن کاربری مسکونی به قیمت از دست رفتن فرصت تامین کاربری های خدماتی بوده و همین موضوع می تواند به تنزل کیفیت زندگی در سطح این محلات بینجامد.

نقشه شماره ۶: کاربری ابنیه در محلات هدف



- وضعیت نوسازی محله

همان طور که جدول ذیل نشان می‌دهد منطقه ۱۳ تهران با ۵,۷ درصد فرسودگی و با ۱۶,۴ درصد در پلاک‌های فرسوده رتبه دوازدهم را در میان مناطق تهران داراست. این در حالی است که با ۳۴,۰۱ درصد در پروانه‌های صادره برای ساخت و ساز پلاک‌های فرسوده با کسب جایگاه هفتم، جایگاه مناسبی را به دست آورده است. ۱۰,۸ درصد از کل پروانه‌های صادره، پروانه‌های تجمیعی هستند و رتبه دوازدهم را در میان مناطق دارد. این امر نشان‌دهنده آن است که ساکنین این محلات تمایل چندانی به امر تجمیع و نوسازی ندارند. به عبارتی تنها ۳,۳ درصد متوسط پلاک‌های تجمیعی را تشکیل می‌دهند و جایگاه هفدهم را در میان مناطق تهران داراست. این امر شاید بتواند به دلیل آسیب‌های اجتماعی این محلات اعم از مجردنشینی و حضور معتادین و بزهکاران در این منطقه نسبت به برخی مناطق باشد. میزان نوسازی بافت فرسوده ۴۳ درصد می‌باشد و جایگاه دهم را در میان سایر مناطق تهران دارد و این امر نیز نشان‌دهنده ی رشد تخریب و نوسازی در بافت فرسوده منطقه ۱۳ می‌باشد اما سازندگان در این منطقه به ازای هر پروژه تنها ۲۶ درصد تخفیف و تشویق مالی تعلق می‌گیرد و در این امر رتبه سیزدهم را در میان مناطق تهران داراست.

جدول شماره ۱۹: وضعیت نوسازی منطقه ۱۳ نسبت به سایر مناطق شهر تهران

منطقه	درصد فرسودگی (مساحت)	درصد فرسودگی (پلاک‌ها)	نسبت تعداد پروانه‌های صادره به تعداد پارسل‌های فرسوده	درصد تعداد پروانه‌های تجمیعی از کل پروانه‌های صادره	متوسط تعداد پلاک تجمیعی	درصد نوسازی بافت	متوسط تقبض به ازای هر پروانه (میلیون تومان)
۱	۱,۴	۶,۳	۱۹,۹۵	۳,۱	۲,۶	۲۵٪	۲۵,۵
۲	۰,۵	۲,۰	۱۷,۷۹	۷,۲	۲,۳	۳۷٪	۲۶,۵
۳	۰,۸	۳,۸	۱۸,۳۰	۷,۵	۲,۴	۲۴٪	۶۰,۳
۴	۰,۱	۰,۵	۱۱,۱۷	۲,۲	۴,۰	۱۷٪	۲۶,۸
۵	۰,۱	۰,۶	۸,۳۳	۸,۰	۲,۶	۱۷٪	۲۰,۷
۶	۰,۲	۰,۶	۲۷,۳۳	۰,۰	۰,۰	۳۱٪	۳۲,۷
۷	۱۵,۵	۳۱,۹	۳۴,۸۵	۹,۵	۲,۳	۴۳٪	۳۲,۸
۸	۱۰,۹	۲۲,۱	۴۲,۰۴	۱۴,۳	۲,۵	۵۴٪	۳۰,۱
۹	۷,۴	۴۸,۶	۳۱,۰۲	۳۷,۹	۲,۷	۵۲٪	۲۶,۵
۱۰	۵۲,۳	۶۶,۲	۳۸,۳۷	۱۶,۸	۲,۶	۵۲٪	۲۱,۱
۱۱	۳۱,۵	۴۶,۷	۳۹,۵۵	۱۲,۱	۲,۳	۵۲٪	۲۷,۷
۱۲	۳۷,۰	۵۶,۱	۲۱,۶۶	۸,۰	۲,۶	۲۹٪	۳۵,۰
۱۳	۵,۷	۶,۴	۳۴,۰۱	۱۰,۸	۲,۳	۴۳٪	۲۶,۰
۱۴	۱۷,۷	۳۱,۷	۳۸,۴۲	۱۰,۸	۲,۴	۴۹٪	۱۹,۴
۱۵	۸,۹	۲۸,۹	۱۰,۷۲	۲۷,۹	۳,۴	۲۰٪	۲۴,۵
۱۶	۹,۲	۲۶,۹	۲۱,۱۸	۴,۳	۲,۸	۳۳٪	۲۷,۱
۱۷	۲۸,۵	۴۷,۱	۲۷,۱۷	۲۲,۶	۳,۰	۴۷٪	۲۵,۶
۱۸	۲,۷	۱۳,۹	۳۳,۸۵	۱۴,۹	۲,۴	۴۵٪	۱۶,۰
۱۹	۱,۰	۴,۸	۱۲,۴۹	۲,۶	۲,۴	۲۰٪	۷,۲
۲۰	۵,۸	۱۶,۸	۲۹,۷۳	۱۵,۱	۲,۴	۴۰٪	۲۹,۶
۲۱	۰,۱	۱,۹	۲۵,۶۶	۲۴,۱	۳,۱	۳۸٪	۱۸,۷
۲۲	۰,۰	۰,۲	۷۲,۰۸	۰,۰	۰,۰	۶۹٪	۸,۷
رتبه منطقه ۱۳	نواز دهمین	نواز دهمین	هفتمین	نواز دهمین	هفدهمین	دهمین	سیزدهمین

مأخذ: واحد انفورماتیک سازمان نوسازی شهر تهران، آذر ماه ۱۳۹۷

همان طور که جدول مذکور نشان می‌دهد منطقه ۱۳ دارای ۴ محله ی بافت فرسوده می‌باشد. محلات صفا، اسدی، دهقان و زاهد گیلانی محلات بافت فرسوده هستند. در محله اسدی تعداد کل پروانه‌های ساختمانی ۳۹۴ عدد می‌باشد که از این تعداد تنها ۴۵ عدد را پروانه‌های تجمیعی تشکیل می‌دهند. متوسط تعداد پلاک‌های تجمیعی ۲ طبقه می‌باشد و سطح معابر آزادشده از پروژه‌های تجمیعی ۷۹۱۹ مترمربع می‌باشد. مساحت کل پلاک‌های محله ی اسدی ۳۸۶۲۵۹,۴ مترمربع می‌باشد که از این رقم ۱۳۹۵۶۳,۱ مترمربع را پلاک‌های فرسوده تشکیل می‌دهند. درصد فرسودگی در محله اسدی ۳۶,۱ درصد می‌باشد که از این تعداد ۵۴۱۴۸ مترمربع پلاک‌ها نوسازی شده است. به عبارتی ۲۹ درصد پلاک‌ها نوسازی شده‌اند.

در محله صفا نیز تعداد کل پروانه‌های ساختمانی از سال ۷۶ تا سال ۹۷ تعداد ۴۷۳ مورد بوده که از این تعداد ۴۳ درصد را پروانه‌های تجمیعی تشکیل داده‌اند. متوسط تعداد پلاک تجمیعی در این محله عدد پایین ۲,۲ بوده که نشان از سخت بوده تجمیع در این محله دارد. بر اثر نوسازی‌های صورت گرفته بالغ بر ۸ هزار متر مربع آزادسازی معبر صورت گرفته. با توجه به این موارد در این سالها بالغ بر ۳۰ درصد از سطح محله صفا نوسازی شده که نشان از تلاش مضاعف برای نوسازی دیگر محدوده‌های فرسوده در این محله دارد.

جدول شماره ۲۰: گزارش نوسازی بافت فرسوده محلات منطقه ۱۳

نام محله	تعداد کل پروانه‌ها (تخریب و نوسازی و پروانه ساختمان و تغییر نقشه)	تعداد پروانه‌های تجمیعی	متوسط تعداد پلاک تجمیعی	سطح معبر آزاد شده (متر مربع)	مساحت کل پارسل‌های محله (مترمربع)	مساحت پارسل‌های فرسوده (متر مربع)	درصد فرسودگی	سطح نوسازی شده پارسل‌ها (متر مربع)	درصد نوسازی (تعداد پلاک)
سدی	۳۹۴	۴۵	۲,۶	۷۹۹	۳۸۶۲۵۹,۴	۱۳۹۵۶۳,۱	۳۶,۱	۵۴۱۴۸	۳۹,۰
امامت	۸	۱	۲,۰	۱۴۲	۴۱۳۷۲۲,۳	۱۴۷۶,۱	۰,۴	۱۱۷۴	۶۹,۳
دلفان	۱۰۶	۱۳	۲,۳	۹۳۴	۴۰۸۷۸۲,۹	۲۴۱۵۹,۵	۵,۹	۱۱۵۷۸	۵۵,۴
زاهد گیلانی	۶۰۰	۶۹	۲,۱	۹۱۰	۳۶۸۵۷۴,۱	۱۹۸۰۸۹,۱	۵۳,۷	۸۵۱۶۹	۴۶,۳
صفا	۴۷۳	۴۳	۲,۲	۷۷۸۶	۶۶۲۲۲۲,۹	۱۶۵۵۹۲,۸	۲۵,۰	۶۶۳۶۷	۳۹,۹
آشتیانی	۰	۰	۰,۰	۰	۶۱۶۵۷۷,۶	۰	۰,۰	۰	۰,۰
بهریزی	۰	۰	۰,۰	۰	۴۸۹۸۵۳,۵	۰	۰,۰	۰	۰,۰
حافظیه	۰	۰	۰	۰	۶۹۷۰۰۰,۰	۰	۰,۰	۰	۰,۰
زینبیه	۰	۰	۰	۰	۸۵۴۲۱۳,۹	۰	۰,۰	۰	۰,۰
سرخه حصار	۰	۰	۰	۰	۶۶۶۵۳۲,۹	۰	۰,۰	۰	۰,۰
شورا	۰	۰	۰	۰	۴۶۸۷۹۴,۰	۰	۰,۰	۰	۰,۰
فاسم آباد	۰	۰	۰	۰	۵۰۶۶۴,۱	۰	۰,۰	۰	۰,۰
نیروی هوایی	۰	۰	۰	۰	۲۷۶۶۹۳۱,۴	۰	۰,۰	۰	۰,۰
جمع کل	۱۵۸۱	۱۷۱	۲,۳	۲۵۸۸۲	۹۳۰۵۶۵۰۰۰	۵۲۸۸۸۰,۶	۵,۷	۲۱۸۴۳۶	۴۲,۸

محلات فاسم آباد، نیروی هوایی، شورا، حافظیه، آشتیانی، زینبیه و سرخه حصار فاقد پلاک فرسوده می‌باشند.

مأخذ: واحد انفورماتیک سازمان نوسازی شهر تهران، آذر ماه ۱۳۹۷

در جدول زیر گزارش پروانه‌های صادره در بافت فرسوده منطقه ۱۳ در فاصله سالهای ۱۳۷۶ تا ۱۳۹۷ ارائه شده است. همانطور که در این جدول نیز مشخص است، ایده‌ی تجمیع پلاک‌ها نخستین بار از سال ۱۳۸۷ و همزمان با تدوین و ابلاغ طرح تفصیلی جدید تهران مطرح شد. از سال ۱۳۹۰ و با تاسیس دفاتر نوسازی در بافت فرسوده محلات منطقه ۱۳، الگوی تجمیع شتاب و رونق مضاعفی گرفت و همانطور که مشخص است در سالهای بعد نیز رشد پروانه‌های تجمیعی صادره در بافت فرسوده در این محلات ادامه داشته است.

جدول شماره ۲۱: گزارش پروانه های صادره در بافت فرسوده از سال ۱۳۷۶ تا ۱۳۹۷

سال	تعداد پروانه	تعداد پروانه تجمیعی	متوسط تعداد پلاک تجمیعی	درصد نوسازی تعداد پلاک فرسوده	درصد نوسازی بافت فرسوده - مساحت	مساحت نوسازی - مترمربع	تعداد پلاک نوسازی شده	مساحت زیربنا پروانه	تعداد واحد مسکونی در بافت فرسوده	مساحت واحد مسکونی در بافت فرسوده - مترمربع
۱۳۷۶	۴۷	۰	-	۱.۲۹%	۱.۱%	۵,۸۳۱	۶۰	۰	۰	۰
۱۳۷۷	۲۷	۰	-	۰.۸۶%	۰.۷%	۳,۴۹۰	۴۰	۰	۰	۰
۱۳۷۸	۵۹	۰	-	۱.۵۹%	۱.۷%	۸,۸۲۱	۷۴	۰	۰	۰
۱۳۷۹	۱۳۸	۰	-	۳.۱۸%	۳.۴%	۱۷,۹۱۷	۱۴۸	۰	۰	۰
۱۳۸۰	۱۷	۰	-	۳.۲۷%	۰.۵%	۲,۴۰۹	۱۵۲	۶,۷۹۳	۱۰۷	۴,۷۰۹
۱۳۸۱	۱۱۹	۰	-	۲.۸۶%	۳.۲%	۱۶,۹۵۰	۱۳۳	۵۳,۲۴۳	۷۰۱	۳۵,۹۶۹
۱۳۸۲	۳۱	۰	-	۰.۷۳%	۱.۱%	۵,۵۹۸	۳۴	۱۵,۵۳۹	۱۶۴	۹,۰۵۴
۱۳۸۳	۶۳	۰	-	۱.۴۰%	۱.۴%	۷,۳۶۴	۶۵	۲۲,۹۵۸	۲۸۱	۱۵,۴۱۱
۱۳۸۴	۴۳	۰	-	۰.۹۲%	۰.۹%	۴,۴۹۶	۴۳	۱۵,۵۵۱	۱۶۲	۱۰,۰۶۸
۱۳۸۵	۳۶	۰	-	۰.۹۳%	۱.۰%	۵,۱۱۷	۴۳	۱۶,۰۷۸	۱۶۷	۱۱,۱۳۸
۱۳۸۶	۱۱۴	۰	-	۲.۴۷%	۳.۰%	۱۶,۱۱۳	۱۱۵	۵۴,۹۲۲	۵۵۷	۳۶,۵۴۸
۱۳۸۷	۱۰۵	۲	۲.۰	۲.۱۳%	۲.۲%	۱۱,۶۷۶	۹۹	۴۳,۱۳۴	۴۴۸	۲۷,۰۴۴
۱۳۸۸	۳۹	۳	۲.۰	۰.۹۹%	۰.۸%	۴,۴۴۱	۴۶	۱۶,۷۱۲	۱۷۹	۱۰,۷۰۷
۱۳۸۹	۱۱۱	۹	۲.۰	۲.۵۴%	۲.۸%	۱۴,۸۴۹	۱۱۸	۵۴,۱۵۵	۵۵۲	۳۳,۶۶۰
۱۳۹۰	۱۳۷	۱۳	۲.۲	۳.۱۴%	۳.۵%	۱۸,۴۶۳	۱۴۶	۶۸,۴۵۷	۶۷۳	۴۴,۴۱۳
۱۳۹۱	۱۱۶	۱۷	۲.۳	۲.۹۷%	۳.۱%	۱۶,۵۷۷	۱۳۸	۶۲,۴۸۳	۶۲۳	۴۱,۴۱۴
۱۳۹۲	۱۱۴	۲۷	۲.۱	۲.۹۹%	۲.۹%	۱۵,۳۳۵	۱۳۹	۶۲,۲۵۸	۶۱۴	۴۰,۱۳۰
۱۳۹۳	۶۰	۲۱	۲.۲	۱.۷۸%	۱.۷%	۸,۷۹۲	۸۳	۳۸,۷۴۴	۳۴۰	۲۵,۹۱۴
۱۳۹۴	۶۰	۲۱	۲.۶	۱.۸۹%	۱.۹%	۱۰,۰۹۲	۸۸	۴۰,۷۹۰	۳۶۱	۲۷,۴۳۸
۱۳۹۵	۶۴	۲۴	۲.۳	۱.۹۳%	۱.۹%	۱۰,۲۵۳	۹۰	۴۱,۲۸۸	۳۵۵	۲۷,۷۳۴
۱۳۹۶	۶۳	۲۸	۲.۴	۲.۲۸%	۲.۰%	۱۰,۶۷۵	۱۰۶	۴۴,۵۷۷	۳۷۸	۲۹,۲۸۴
۱۳۹۷	۱۸	۶	۲.۵	۰.۶۷%	۰.۶%	۳,۱۷۵	۳۱	۱۳,۵۲۷	۱۰۲	۷,۲۱۵
مجموع	۱,۵۸۱	۱۷۱	۲.۳	۴۲.۸۰%	۴۱.۳%	۲۱۸,۴۳۶	۱,۹۹۱	۶۷۱,۳۱۰	۶,۷۶۴	۴۳۷,۸۵۰

مأخذ: واحد انفورماتیک سازمان نوسازی شهر تهران، آذر ماه ۱۳۹۷

در فاصله‌ی سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۲ بیشترین واحد مسکونی در بافت فرسوده منطقه ۱۳ تولید شده و بصورت میانگین سالانه ۶۵۰ واحد مسکونی تولید شده است. این روند در سالهای بعد با توجه به افت سراسری بازار ساخت و ساز به نصف کاهش یافته است.

۵-۱-۳- مطالعات اجتماعی و جمعیتی

محلات صفا و شهید اسدی، محله‌هایی شلوغ و پر رفت و آمد هستند. بازار شهرستانی بر این رفت و آمد تاثیر بسزایی دارد. در این محلات سکونت اجاره نشینی افراد مجرد را شاهد هستیم که این افراد غالباً به کارگری و یا دیگر شغل‌های فصلی اشتغال دارند و در واقع نوع سکونت این افراد اتاق نشینی است و مالکین نیز به دلیل تعداد قابل توجه مستاجرین و درآمد مناسب حاصل از آن تمایلی به نوسازی و برهم زدن وضعیت کنونی ندارند.

شایان ذکر است بافت حاکم در محله سنتی - مذهبی است. تعداد قابل توجه حسینیه‌ها، مساجد و هیات‌های مذهبی و روضه‌های خانگی مصداق چنین بافتی است. تنوع قومیتی نیز در محله قابل ملاحظه است. قومیت‌های آذری، اصفهانی و سبزواری از اکثریت مردم ساکن در این محله است.

مطالعات جمعیتی -

طبق سرشماری سال ۱۳۹۵ جمعیت کل منطقه ۱۳ در سال ۱۳۹۰ به تعداد ۲۴۸۷۲۵ نفر بوده است که از این تعداد ۱۶۰۰۰ نفر در محله شهید اسدی و ۲۲۴۰۶ نفر در محله صفا سکونت داشته‌اند. در جدول زیر جمعیت محلات منطقه ۱۳ به تفکیک جمعیت مرد، زن و بعد خانوار ارائه شده است.

جدول شماره ۲۲: مشخصات جمعیتی محلات منطقه ۱۳ در سال ۱۳۹۰

محله	جمعیت کل	تعداد مرد	تعداد زن	تعداد خانوار	بعد خانوار	نسبت جنسی
اسدی	۱۶,۰۶۸	۸,۱۹۱	۷,۸۷۷	۵,۴۵۱	۲.۹	۱۰۴٪
آشتیانی	۲۲,۵۸۵	۱۱,۱۴۲	۱۱,۴۴۳	۷,۵۱۴	۳.۰	۹۷٪
امامت	۱۹,۹۱۵	۹,۶۵۴	۱۰,۲۶۱	۶,۸۳۶	۲.۹	۹۴٪
پیروزی	۲۰,۵۰۴	۹,۹۷۵	۱۰,۵۲۹	۶,۷۷۸	۳.۰	۹۵٪
حافظیه	۳۲,۸۱۲	۱۶,۲۵۸	۱۶,۵۵۴	۱۰,۸۶۳	۳.۰	۹۸٪
دهقان	۲۲,۷۵۰	۱۱,۱۷۰	۱۱,۵۸۰	۸,۱۱۴	۲.۸	۹۶٪
زاهدگیلانی	۱۶,۵۷۸	۸,۲۳۳	۸,۳۴۵	۵,۷۲۰	۲.۹	۹۹٪
زینبیه	۳,۴۵۹	۱,۷۶۵	۱,۶۹۴	۹۴۵	۳.۷	۱۰۴٪
سرخره حصار	۱,۴۱۵	۶۸۴	۷۳۱	۵۰۱	۲.۸	۹۴٪
شورا	۲۶,۷۰۶	۱۳,۱۳۲	۱۳,۵۷۴	۹,۲۱۵	۲.۹	۹۷٪
صفا	۲۲,۴۰۶	۱۱,۲۸۶	۱۱,۱۲۰	۷,۶۹۰	۲.۹	۱۰۱٪
قاسم آباد	۱۷,۱۳۱	۸,۴۲۷	۸,۷۰۴	۵,۸۳۹	۲.۹	۹۷٪
نیروی هوایی	۲۶,۳۹۶	۱۳,۲۵۲	۱۳,۱۴۴	۸,۶۲۱	۳.۱	۱۰۱٪
مجموع	۲۴۸,۷۲۵	۱۲۳,۱۶۹	۱۲۵,۵۵۶	۸۴,۰۸۷	۳.۰	۹۸٪

مأخذ: اطلاعات سرشماری نفوس و مسکن ۱۳۹۰

طبق سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۹۰، محله شهید اسدی دارای ۱۴۳۹۰ نفر جمعیت بوده است. از این تعداد ۸۲ درصد معادل ۱۱۸۷۱ نفر باسواد بوده و ۴۴۷۰ نفر را جمعیت غیربومی تشکیل می‌دهند. بعد خانوار در این محله برابر با ۲.۳ نفر و تعداد خانوار در واحد مسکونی کمتر از یک و برابر با ۰.۹۷ می‌باشد که نشان از وجود داشتن خانه‌های خالی از سکنه در محله دارد. طبق آمار تعداد خانوار در محله برابر با ۴۴۷۸ و تعداد واحد مسکونی برابر با ۴۶۰۴ است که نشان از وجود ۱۲۸ واحد مسکونی خالی از سکنه در بافت فرسوده محله شهید اسدی دارد.

طبق سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۹۰، محله صفا دارای ۲۴۳۲۶ نفر جمعیت بوده است. از این تعداد ۷۸ درصد معادل ۱۸۹۹۱ نفر باسواد بوده و ۷۴۰۰ نفر را جمعیت غیربومی تشکیل می‌دهند. بعد خانوار در این محله برابر با ۳.۲۹ نفر و تعداد خانوار در واحد مسکونی کمتر از یک و برابر با ۰.۹۳ می‌باشد که نشان از وجود داشتن خانه‌های خالی از سکنه در محله دارد. طبق آمار تعداد خانوار در محله برابر با ۷۳۸۸ و تعداد واحد مسکونی برابر با ۷۸۹۵ است که نشان از وجود ۵۰۷ واحد مسکونی خالی از سکنه در بافت فرسوده محله صفا دارد. دین تمام ساکنین اسلام و مذهب آنان تشیع است. ساختار جنسی جمعیت نشان از غلبه سکونت مردان در محله با ضریب جنسی ۱۰۹ دارد.

جدول شماره ۲۳: اطلاعات آماری محلات هدف

۳۸۷۱۶	جمعیت (سال ۹۰)
۱۰۸.۵	نسبت جنسی
۱۱۸۶۶	تعداد خانوار
۳.۲	بعد خانوار
۱	تعداد خانوار در واحد مسکونی
۳۷۱	تراکم جمعیتی ناخالص (نفر در هکتار)
۶۷۵	تراکم جمعیتی خالص (نفر در هکتار)
۱۸.۶	۱۴-۰ سال
۷۴	۶۴-۱۵ سال
۷.۲	۶۵ سال و بیشتر
۸۰	نسبت باسواد

مأخذ: نگارندگان بر مبنای اطلاعات سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۹۰

- همبستگی اجتماعی

همبستگی، احساس مسئولیت متقابل بین چند نفر یا چند گروه است که از آگاهی و اراده برخوردار باشند. همچنین همبستگی می‌تواند شامل پیوندهای انسانی به طور کلی و ابستگی متقابل حیات و منافع بین انسانها باشد. همبستگی بر حسب شدت کنش متقابل اجتماعی تعریف می‌شود. به زبان جامعه‌شناسی، همبستگی پدیده‌ای را می‌رساند که بر پایه آن در سطح یک گروه یا یک جامعه، اعضا به یکدیگر وابسته و به طور متقابل نیازمند یکدیگرند. تجمع‌های انسانی، شبکه‌های روابط بین افراد را به وجود می‌آورند که این روابط افراد را در واحدهای اجتماعی منسجم، متحد می‌کند و حمایت اجتماعی مستمر را فراهم می‌نماید و از طریق مبادلات اجتماعی، وابستگی متقابل میان افراد ایجاد می‌گردد.

محلات صفا و شهید اسدی از لحاظ روابط خرد (ارتباطات فردی- همسایگی) در سطح نسبتاً مناسبی قرار دارند، این روابط در میان قومیت‌های همسان از نزدیکی و همبستگی بیشتری برخوردار است. اعتماد اجتماعی که یکی از مهم‌ترین شاخص‌های سرمایه اجتماعی می‌باشد، در این محله وابستگی مستقیم با همگرایی قومی دارد به نحوی که آذری‌ها در کارهای مشارکتی و عمومی، هم زبان‌های خود را بر سایر اقوام ترجیح می‌دهند.

- احساس تعلق به محله

احساس تعلق به محله با شرایط فیزیکی- کالبدی (عناصر زیبایی‌شناسی، تسهیلات و امکانات زیرساختی، دسترسی مناسب)، اجتماعی (به لحاظ احساس امنیت و آرامش، سطح پایین وقوع بزهکاری و جرم، شأن و مقبولیت اجتماعی بالا)، هویت و گذشته‌ی تاریخی و پایگاه اقتصادی رابطه مستقیم دارد، به نحوی که شهروندان ساکن در یک محله از سرعلاقه و نه از سر اجبار به دلیل ناتوانی‌های اقتصادی در آن محل سکونت داشته باشند. احساس تعلق بالا موجب می‌شود که افراد از ابراز نام و هویت محله‌ای

احساس خوشایندی داشته باشند. احساس تعلق به محله زیر بنای احساس مسئولیت و میزان تمایل به مشارکت در امور محله ای از سوی شهروندان به جهت سامان دهی، توسعه و پیشرفت محله به حساب می آید.

احساس تعلق به محله در میان اهالی قدیمی و سالخورده محلات صفا و شهید اسدی در سطح خوبی قرار دارد به این معنا که اگر وضعیت اجتماعی - کالبدی محله ساماندهی شود حاضر به ترک این محله نیستند. احساس تعلق به محله بدلیل مقبولیت کم اجتماعی در میان جوان ترها پایین است و علاقه مند به ترک این محله در صورت تمکن مالی هستند.

به طور کلی می توان عمده ترین مشکلات اجتماعی را از نگاه اهالی، شورایاران، معتمدین محلی و کسبه محلات هدف بصورت جدول زیر بیان نمود:

جدول شماره ۲۴: مشکلات محله از دیدگاه اقشار مختلف محله (بانوان، شورایاریها، معتمدین محلی و کسبه)

مشکلات	گروه بندی مشکلات
۱ منی	نامنی بافت و ازدیاد آسیب‌های اجتماعی
وچ دمختخ و و دفروشنا و شه لنتیاد	
بزهدگی و خلافتگی	
وچ دختیها مو بی و لیط دشکلای در بافت	
حنو رزنا و هرتنا در موز آبیه در سطح محله	
ط و ر ع	وجود معضلات محیطی و بهداشتی
لایه لایه و لایه لایه صحت لایه بصری	
تخلیه نامناسب فلانها بیخ در مسیرها و گد ها ها	
کم و دمخزن ها زباله درو جلف و لباشته شی زباله در گوشه و کنار گد ها	
وچ دحوالات و بی	نفوذ ناپذیری و مشکلات ترافیک و تردد
رتد دزیا دوسلای نقلیه و بسه شی را و و د ممنوع لین وسلای نقلیه بدل ط حرت لیک	
کوجهها گتت و لکیر و نو ذنایدی معابر	
رتد دزیا دموتو ربط رنا گد ی	
نو دلی رکینگ	فرسودگی بافت و کمبود زیرساخت‌ها
ظاهو ۱ منلبه و فریو یی بافت	
فریو یی نو ساختها ا جسط سیمها قی و نو دلوله کش گز در بیخ مناطق	
نو د لکللات رفیع و تفریح و فضا سز	گریز تدریجی ساکنین قدیمی و صاحبان املاک و جایگزینی مهاجران
مهاجر نشین و بی محله	

مأخذ: سند توسعه محلات صفا و شهید اسدی

۵-۱-۴- مطالعات اقتصادی

در این بخش از مطالعات قیمت فروش زمین و ساختمان و وضعیت اشتغال در محلات صفا و اسدی ارائه شده است. آنچه از این تحلیل بر می آید آن است که قیمت اراضی در محدوده بافت‌های فرسوده نسبت به دیگر نقاط محله ارزش کمتری داشته و این موضوع از نفوذ ناپذیری بودن اراضی، معضلات اجتماعی از جمله مجرد نشینی و ... نشأت گرفته است.

قیمت فروش زمین و ساختمان

نتایج مقدماتی حاکی از آن است که قیمت یک مترمربع زیربنای ملک بر خیابانهای اصلی محله همانند خیابان صفا تا متری ۸ میلیون تومان نیز معامله می گردد. قیمت ملک در بر فرعی در نواحی به طور متوسط برابر با ۶ میلیون تومان است.

قیمت ملک کلنگی در خیابان خشکبارچی ۱۰ میلیون تومان و در خیابان افسری آذر در بر اصلی برابر با ۸ میلیون تومان و در معابر فرعی به طور میانگین ۷ میلیون تومان معامله می گردد.

جدول شماره ۲۵: قیمت هر مترمربع ملک و آپارتمان در محدوده‌های مختلف طبق اظهارات بنگاه معاملات ملکی

ردیف	پهنه همگن فعالیتی	قیمت زمین مسکونی (مترمربع ۱۰,۰۰۰ ریال)	قیمت آپارتمان مسکونی (مترمربع ۱۰,۰۰۰ ریال)	قیمت اجاره مسکونی (مترمربع ۱۰,۰۰۰ ریال)	قیمت املاک تجاری (مترمربع ۱۰,۰۰۰ ریال)	قیمت اجاره تجاری (مترمربع ۱۰,۰۰۰ ریال)
۱	خیابان صفا	۸۵۰۰	۷۰۰۰	۶۰۰	۱۵۰۰۰	۴۰۰۰
۲	خیابان خشکبارچی	۱۰۰۰۰	۷۰۰۰	۷۰۰	-۱۰۰۰۰ ۲۰۰۰۰	۲۶۰۰
۳	خیابان افسری آذر	۸۰۰۰	۳۲۰۰	۵۰۰	-۱۰۰۰۰ ۱۲۰۰۰	۲۳۰۰
۴	خیابان شهبازی	۴۵۰۰	۳۸۰۰	۶۰۰	-۱۰۰۰۰ ۱۵۰۰۰	۳۱۵۰
۵	خیابان طوفانی	۴۰۰۰	۳۲۰۰	۷۰۰	-۱۰۰۰۰ ۱۵۰۰۰	۲۶۰۰
۶	خیابان اقبال	۷۰۰۰-۶۰۰۰	۵۰۰۰-۴۵۰۰	۶۰۰	-۱۵۰۰۰ ۲۵۰۰۰	۴۶۰۰-۳۳۰۰
۷	خیابان محوی	۵۰۰۰-۴۰۰۰	۳۳۰۰	۷۰۰	-۱۰۰۰۰ ۱۵۰۰۰	۲۶۰۰-۲۳۰۰
	حداقل	۴۰۰۰	۳۰۰۰	۵۰۰	۱۰۰۰۰	۲۳۰۰
	حداکثر	۷۰۰۰	۵۰۰۰	۷۰۰	۲۵۰۰۰	۴۶۰۰
	میانگین	۵۵۰۰	۴۰۰۰	۶۰۰	۱۵۰۰۰	۳۳۰۰

مأخذ: مطالعات میدانی مشاور، تابستان ۹۷

آپارتمان نوساز در محدوده مورد مطالعه بازه قیمتی ۵ تا ۷ میلیون تومان را در بر می‌گیرد. چنانچه انتظار می‌رفت روند قیمتی این نوع واحد مسکونی نیز از سایر انواع واحدهای مسکونی تبعیت می‌کند و بالاتر بودن قیمت در نواحی مرکزی محدوده نسبت به خیابان‌های شمالی را شاهد هستیم. قیمت انواع واحدهای مسکونی طبق جدول پائین آورده شده است.

-وضعیت اشتغال

طبق سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۹۰، تعداد جمعیت شاغل در محله صفا برابر با ۷۱۲۶ نفر که معادل ۳۹ درصد جمعیت در سن کار محله می‌باشد. همچنین بار تکفل در محله صفا برابر با ۲,۴۱ است. تعداد جمعیت شاغل در محله شهید اسدی برابر با ۴۴۵۵ نفر که معادل ۳۹ درصد جمعیت در سن کار محله می‌باشد. همچنین بار تکفل در محله اسدی برابر با ۲,۲۳ است. در جدول زیر ویژگی‌های اقتصادی محلات هدف ارائه گردیده است.

جدول شماره ۲۶: مولفه‌های اقتصادی محلات هدف

شاغل	بیکار	خانه دار	محصل	دارای درآمد بدون کار
۱۱۵۸۱	۱۲۶۰	۹۲۶۱	۵۳۱۶	۲۲۱۸

مأخذ: سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵

۵-۱-۵- مطالعات مدیریتی

در سطح محلی، ساختار مدیریت اجرای طرح‌های نوسازی بافت فرسوده از ساختار مدیریت کلان شهر تهران تبعیت می‌کند. بدین صورت که شهرداری منطقه، سازمان‌های زیر مجموعه آن و شهرداری ناحیه عمده‌ترین نهادهای درگیر در فرآیند تصمیم‌سازی، تصمیم‌گیری و اجرایی هستند. همچنین شورایی محلات که می‌توان آن را مقیاس محلی شده‌ی شورای شهر قلمداد نمود در کنار دفاتر توسعه محلی که زیر مجموعه سازمان نوسازی هستند، نقش مشاور و تصمیم‌ساز را دارند و با توجه به پایگاه مردمی که دارند، می‌توانند در حوزه اجرایی بازوی اثرگذاری جهت تحقق برنامه‌های شهرداری باشند.

۵-۲- شناسایی نهادهای موثر در مقیاس محلی اجرای طرح‌های نوسازی

بازیگران عرصه ملی و شهری در فصول قبل مورد بررسی قرار گرفتند. با بررسی سطوح اثرگذاری بازیگران عرصه ملی در عرصه محلی می‌توان اشاره نمود که بازیگران در حوزه محلی عبارتند از: نماینده دولت (آموزش و پرورش / نهادهای خدمات رسان) / بخش خصوصی / شهرداری (سرای محله / معاونت‌های تابعه) / مردم. با توجه به مصاحبه‌های صورت گرفته با مدیریت شهری، دفتر توسعه محله‌ای و شورایی محلات، عمده‌ترین نهادهایی که در مقیاس محلی در حوزه اجرای طرح‌های نوسازی ایفای نقش میکنند عبارتند از:

- سرای محله
- شهرداری منطقه و سازمان‌های تابع (آتش نشانی، ستاد مدیریت بحران، اداره زیباسازی)
- دفتر توسعه محله‌ای
- کمتته امداد
- آموزش و پرورش
- دستگاه‌های خدمات رسان (آب، برق، گاز)
- هیات امنای مساجد

۵-۲-۱- سرای محله:

از آنجا که یکی از راه‌کارهای مؤثر مدیریت شهری در جهت نیل به اهداف پایداری اجتماعی، محدود شدن حوزه تصمیم‌گیری‌های یک‌جانبه مدیران شهری و واگذاری برخی از وظایف به دیگران است، استفاده مناسب از قابلیت‌های محلی و طرح‌های محله‌محور، روشی سودمند در تحقق‌پذیری پایداری اجتماعی محسوب می‌شود. اهمیت مشارکت شهروندان و تعاملات اجتماعی در پایداری اجتماعی محلات به ارائه راه‌کارهایی برای ارتقاء مدیریت محله به واسطه ارتقاء کیفیت فضای معمارانه امری مهم و قابل توجه برای مدیران شهرداری می‌باشد و دست‌یابی به انسجام و پایداری اجتماعی به کمک طراحی فضاهای جمعی همچون سرای محله و عرصه‌های عمومی با مقیاس محلی و برخوردار از هنجارهای مطلوب معمارانه محقق می‌گردد.

^{۲۱} دفتر توسعه محله‌ای زیر مجموعه سازمان نوسازی است که سازمان هم از جمله سازمان‌های زیرمجموعه شهرداری محسوب می‌شود. ولی با توجه به اینکه در این گزارش سعی بر آن است تا بصورت متمرکز فعالیت‌های این دفاتر بررسی گردد به عنوان مجموعه‌ای مستقل مورد بررسی قرار گرفته است.

سرای محلات در ابعاد کالبدی اجرایی بافت فرسوده نقش موثری را ایفا نمی‌کند چرا که این رسالت بر دوش سایر نهادهای فعال همانند دفاتر توسعه محله ای می‌باشد اما در ابعاد اجتماعی می‌توان رسالت این نهاد را این گونه مورد ارزیابی قرار داد:

- تقویت احساس خودباوری در امر مدیریت محلی در میان شهروندان
- بسترسازی برای آموزش رفتارهای شهروندی به ویژه مشکلات زیست محیطی در بافت‌های فرسوده به شهروندان
- بهره مندی و بسترسازی برای دریافت ایده ها و ابتکارهای علمی اقشار مختلف شهروندان در حل مسائل و اداره امور محلی
- افزایش مشارکت مردمی در اداره محله و استفاده از امکانات محلی

۵-۲-۲- شهرداری و سازمان های تابع:

شهرداری به عنوان یک نهاد مدنی و سازمان محلی عهده دار وظایف مختلفی می‌باشد. شهرداری به عنوان نهادی هماهنگ کننده می‌باشد که با سازمان هایی که به نوعی در تهیه خدمات شهری دخیل هستند به عنوان هماهنگ کننده امور وارد عمل می‌شود. در زمینه مدیریت بافت فرسوده شهرداری منطقه ۱۳ می‌تواند در حوزه های زیر ورود کند:

- حوزه فرهنگی و اجتماعی:
 - آموزش و ارتقای مشارکت اجتماعی ساکنین بافت فرسوده با همکاری سرای محلات و دفاتر توسعه محله ای
 - ارائه خدمات اجتماعی و رفاهی به اقشار آسیب پذیر ساکن در بافت فرسوده به ویژه بحث توانمندسازی ساکنین کم درآمد بافت با همکاری سرای محلات، دفاتر توسعه محله ای، بهزیستی، کمیته امداد، آموزش و پرورش و نیروی انتظامی.
- حوزه ایمنی و مدیریت بحران و امنیت اجتماعی:
 - ارائه خدمات و حساس سازی ساکنین بافت فرسوده نسبت به خطرات بافت فرسوده در هنگام مواجهه با بلایای طبیعی همانند زلزله با اجرای برنامه های آموزشی و فرهنگی اعم از برگزاری مانور زلزله و ... با همکاری سرای محلات، دفاتر توسعه محله ای، نهادهای مردمی همانند نیروی بسیج محلات، آتش نشانی و نیروی انتظامی.
 - ارتقای ایمنی و هم چنین امنیت اجتماعی در محلات بافت فرسوده با هدف آمادگی در برابر بلایا و کاهش آسیب های اجتماعی اعم از جابه جایی تیرهای برق معارض در معابر، باگشایی معابر و ... با همکاری دفاتر توسعه محله ای، اداره برق، آتش نشانی و نیروی انتظامی.
- حوزه شهرسازی و معماری:
 - برنامه ریزی، کنترل و نظارت بر ساخت و ساز محدوده های بافت فرسوده با همکاری دفاتر توسعه محله ای، دفاتر مهندسی، دفاتر خدمات الکترونیک.
 - اصلاح شبکه معابر داخل بافت های فرسوده با همکاری دفاتر توسعه محله ای.
- حوزه خدمات شهری:

- ساماندهی وضعیت جداره های بافت فرسوده با همکاری دفاتر توسعه محله ای به منظور ایجاد حس تعلق در ساکنین بافت نسبت به محل زندگی خود.
- ساماندهی پارک ها و محدوده های فضای سبز بافت فرسوده با همکاری دفاتر خدمات توسعه محله ای، نیروی انتظامی.

۵-۲-۳-دفاتر توسعه ی محله ای:

دفاتر خدمات نوسازی بافت فرسوده که این روزها با نام دفاتر توسعه محله ای شناخته می شوند مجموعه ای هستند حقوقی متشکل از کارشناسان اجتماعی، شهرسازی، معماری، حقوقی و ... که وظیفه اصلی آن ها اعتمادسازی، آگاه سازی، نهادسازی، پیگیری اجرای پروژه های نوسازی و ترغیب ساکنان به نوسازی است. دفاتر توسعه محله ای در زمینه های زیر در حوزه ی مدیریت بافت فرسوده فعالیت می کنند:

- حوزه اجتماعی:

- بستر سازی نهادی: ایجاد نهادهای مردم نهاد و بستر سازی به منظور انجام فعالیت های جمعی در میان ساکنین بافت فرسوده با همکاری سرای محلات به منظور ایجاد حس تعلق در ساکنین قدیمی و اصیل.
- برگزاری دوره های آموزشی در راستای آموزش شهروندی اعم از کاهش آسیب های اجتماعی، فرهنگ آوارتمان نشینی، محله خوب و... با همکاری سرای محلات با هدف کاهش ناهنجاری ها در بافت های فرسوده.

- حوزه اقتصادی:

- برگزاری نشست های مشترک با املاک و بنگاه داران و سازندگان و سایر ذینفعان حوزه املاک جهت بررسی راهکارهای ارزش آوری قیمت املاک محدوده های بافت فرسوده.
- ارائه تسهیلات و اعتبارات بانکی به ساکنین بافت های فرسوده با همکاری نهادهای پولی و بانکی.
- تعیین و تکلیف املاک نابه هنجار و خلاف هنجار سکونت شهری اعم از پلاک های دارای آسیب اجتماعی با همکاری شهرداری و نیروی انتظامی در جهت کاهش و حل برخی از مشکلات اجتماعی و اقتصادی بافت فرسوده.

- حوزه کالبدی:

- تجمیع و نوسازی بافت های فرسوده به منظور کاهش املاک ریزدانه

- حوزه زیست محیطی:

۵-۲-۴-کمیته امداد:

کمیته امداد از جمله نهادهای تاثیرگذار است که می تواند با توجه به ضعیف بودن قشر درآمدی ساکنین بافت فرسوده، به صورت کاملاً موثر به ایفای نقش بپردازد. مهم ترین وظیفه کمیته امداد در بافت فرسوده توانمندسازی و مشارکت بخشی به اقشار

آسیب پذیر بافت‌های فرسوده در عرصه‌های مختلف اقتصادی و حمایت از این اقشار و پیگیری مشکلات آن‌ها با همکاری سرای محلات و معاونت‌های تابعه می‌باشد.

۵-۲-۵- دستگاہ‌های خدمات رسان (آب، برق، گاز):

متأسفانه در حال حاضر دستگاہ‌های خدمات رسان هم چون آب، برق، گاز و ... نقش موثری را در مدیریت بافت‌های فرسوده ایفا نمی‌کنند و علی‌رغم آن که در حوزه حمایتی برای این دستگاہ‌ها وظایف روشنی تعریف گردیده است اما در حوزه اجرا و اقدام و عمل محدودیت‌هایی را شاهد هستیم که سبب شده که این چرخه حمایتی به صورت ناقص در بافت فرسوده اجرایی شود.

۵-۲-۶- آموزش و پرورش:

آموزش و پرورش از جمله نهادهایی است که می‌تواند در زمینه مدیریت بافت فرسوده در محلات فرسوده تأثیرگذار باشد و نقش موثری را ایفا کند. با توجه به کمبود امکانات فراغتی در محلات بافت فرسوده، مدارس یکی از اجزای مهم هر محله هستند که می‌توانند با برگزاری فعالیت‌های مختلف آموزشی، پرورشی، فراغتی و مانند آن در ساعاتی به غیر از ساعات رسمی مدارس به عموم شهروندان خدمات رسانی کنند. با توجه به کمبود سرانه فضای سبز در محلات صفا و اسدی، مدارس منطقه ۱۳ می‌توانند در حوزه اجتماعی تأثیر موثری داشته باشند و بخشی از کمبودهای این محلات را جبران کنند.

۵-۲-۷- هیات امنای مساجد:

مساجد یکی از فضاهای عمومی هستند که می‌توانند در ایجاد نظم عمومی و تأمین امنیت به ویژه در محلات دارای بافت فرسوده نقش درخور اهمیتی را ایفا نمایند. به عبارتی در حوزه مدیریت بافت‌های فرسوده، هیات امنای مساجد می‌توانند در حوزه تبلیغاتی و اطلاع رسانی فعال باشند و نقطه‌ی اتصالی میان ارتباطات ساکنین با دفاتر توسعه محله‌ای و شهرداری ناحیه باشند.

۳-۵- اقدامات انجام شده در بعد اجرایی

در این بخش مولفه‌های بعد اجرایی نوسازی بافت‌های فرسوده و متولی هر کدام ارائه شده است. در این بخش از پرسشنامه‌ای که متن آن به پیوست ارائه شده، استفاده شده است. در واقع سعی شده تا با احصای وظایف و اقدامات هر کدام از نهادهای دخیل در مدیریت شهری در بعد محلی، نسبت به اقداماتی که در سالهای اخیر در بافت فرسوده این محلات صورت گرفته است اطلاعاتی را ارائه نمود. آنچه از تحلیل اولیه این جدول و اطلاعات آن بر می‌آید آن است که چندپارگی مدیریت شهری در سطوح سیاست‌گذاری، تأثیر خود را در بعد اجرایی نیز گذاشته است تا حدی که گروه‌های محلی تا مرحله‌ای از کار همگام و همراه مدیریت شهری حرکت می‌کنند اما از جایی که افتراق سطح سیاست‌گذاری و پشتیبانی نمایان می‌شود و وعده‌هایی که از سطوح بالاتر برای نوسازی بافت داده شده محقق نمی‌شود، نهادهای محلی نیز از ادامه همکاری رویگردان شده و مشارکت در اجرای واقعی برنامه با کاهش روبرو می‌شود. در این مرحله از کار، مشارکت نهادها به سوی اقدامات آموزشی، فرهنگی و نرم‌افزاری سوق پیدا کرده و از آنچه در واقعیت در حوزه‌ی اجرای طرح‌ها اتفاق می‌افتد فاصله می‌گیرند. در خلأ مشارکت نهادهای محلی در طرح‌های نوسازی، شهرداری تنها بازیگر این عرصه شده و طبیعی است که خروجی اقدامات این نهاد به اندازه‌ی وقتی که بازیگران محلی و ادارات خدمات رسان از جمله اداره آب، برق، گاز و ... در کنارش باشند نبوده و همین موضوع به کاهش اثربخشی منابع و بودجه‌های شهرداری نیز منجر می‌شود. در این بخش بصورت اجمالی مولفه‌ها و نهادهای همکار و اقداماتی که در حوزه‌ی اجرایی نوسازی بافت فرسوده محلات صفا و شهید اسدی انجام داده‌اند در جدول زیر ارائه شده است.

جدول شماره ۲۷: مولفه‌ها و نهادهای همکار در حوزه اجرای نوسازی بافت‌های فرسوده

ابعاد	مولفه‌ها	نهادهای همکار	اقدامات	عکس
اجتماعی	آگاهی بخشی	دفتر خدمات توسعه محله‌ای	اقدامات تبلیغی، برقراری ارتباط تنگاتنگ با سایر نهادها و ساکنین بافت فرسوده، تبیین منافع و رویکرد طرح	
		شهرداری منطقه و معاونت‌های تابعه	ارسال ابلاغیه به سرای محلات جهت همکاری با دفتر توسعه محله ای، همکاری با دفتر و انجام مشاوره به ساکنین در مورد تسهیلات بافت فرسوده	
		سرای محلات	انجام اقدامات تبلیغی و ترویجی، برگزاری کلاس‌های آموزشی با همکاری سایر نهادها	

	<p>برگزاری کلاس‌های آموزشی مدیریت بحران و مانورهای آموزشی در زمینه مشکلات بافت فرسوده، انجام اقدامات تبلیغی و ترویجی</p>	<p>آتش نشانی و سازمان مدیریت بحران</p>	
	<p>افزایش اعتماد نهادی میان ساکنان</p>	<p>دفتر خدمات توسعه محله ای</p>	
	<p>اجرای برنامه های فرهنگی و آموزشی</p>	<p>شهرداری منطقه و معاونت های تابعه</p>	
	<p>اجرای برنامه های فرهنگی و آموزشی</p>	<p>سرای محلات</p>	<p>اعتماد سازی</p>
	<p>آموزش ساکنین بافت و برگزاری کارگاه های آموزشی با محوریت امنیت در بافت فرسوده</p>	<p>نیروی انتظامی و کلانتری ۱۲۸ تهران نو</p>	
	<p>مهارت های شغلی، مسائل مرتبط با طرح (ساخت و ساز، قرارداد مشارکت، کیفیت بنا و ...)</p>	<p>دفتر خدمات توسعه محله ای</p>	<p>آموزش</p>

	<p>ایجاد و یا تقویت نهادهای موجود، حساسیت به مشکلات محلی و جمعی</p>	<p>دفتر خدمات توسعه محله ای</p>	
	<p>ایجاد کردن حساسیت در ساکنین بافت نسبت به مشکلات محله خود و نهادسازی در محله</p>	<p>شورایاری محلی</p>	<p>نهادسازی محلی</p>
		<p>سرای محلات</p>	
	<p>ایجاد حس مطالبه گری در میان ساکنین، افزایش اعتماد به خود، گسترش امکان کارگروهی</p>	<p>دفتر خدمات توسعه محله ای شورایاری محلی سرای محلات شهرداری و معاونت های تابعه</p>	<p>ایجاد تمایل به مشارکت در فعالیت های اجتماعی</p>
	<p>ایجاد حس اعتماد به نیروی انتظامی در حل مسائل و آسیب های اجتماعی محله در میان ساکنین</p>	<p>نیروی انتظامی و کلانتری ۱۲۸ تهران نو</p>	
	<p>انجام اقدامات بهسازی محلی با همکاری سایر نهادها، برگزاری برنامه های فرهنگی با محوریت ایجاد حس تعلق محلی در ساکنین، بهبود کیفیت زندگی (محیط زیست، فضاهای عمومی، سرانه های خدماتی)، حفظ ارزش های بومی بافت</p>	<p>دفتر خدمات توسعه محله ای شهرداری و معاونت های تابعه</p>	<p>ترغیب ساکنین به ماندن در بافت</p>

	<p>برگزاری برنامه های فرهنگی با محوریت ایجاد حس تعلق محلی در ساکنین</p>	<p>شورایاری محلی</p>		
	<p>جابه جایی تیربرق های معارض در معابر بافت فرسوده</p>	<p>سرای محلات اداره برق</p>		
	<p>رفع معضلات اجتماعی، کمک به تامین امنیت ساکنین بافت</p>	<p>نیروی انتظامی و کلانتری ۱۲۸ تهران نو</p>		
	<p>ایجاد ارزش افزوده، اعطای تسهیلات و وام</p>	<p>دفتر خدمات توسعه محله ای</p>	<p>توانمندسازی ساکنین</p>	<p>اقتصادی</p>
	<p>تخفیفات عوارض، درصد پیشروی</p>	<p>دفتر خدمات توسعه محله ای</p>	<p>تسهیلات و تخفیفات ساخت و ساز</p>	

	<p>اعطاء وام، ایجاد بازارچه عرضه محصولات</p>	دفتر خدمات توسعه محله ای	<p>حمایت از اشتغال بومی</p>	
		شهرداری و معاونت های تابعه		
		سرای محلات		
		کمیته امداد		
		بهبهزیستی		
	هدفمندی تشویقات ضابطه ای، حمایت از مالکین در قرارداد مشارکت	دفتر خدمات توسعه محله ای	هدفمندی منافع توسعه	
	اعطاء وام ودیعه، مشوق های ضابطه ای، مشوق های اداری	دفتر خدمات توسعه محله ای	تشویق سرمایه گذاران خصوصی	
		دفتر خدمات توسعه محله ای	مشوق های ضابطه ای	
	انتقال صنایع مزاحم، جانمایی خدمات مورد نیاز	شهرداری و معاونت های تابعه	ساماندهی مشاغل	
	ساماندهی نهرها و تبدیل آنها به کانیو	دفتر خدمات توسعه محله ای	بهبهسازی محیط عمومی	
		شهرداری و معاونت های تابعه		
	تناسب زیرساخت ها و تاسیسات شهری با ساخت وسازها	دفتر خدمات توسعه محله ای	تامین زیرساخت ها	
		شهرداری و معاونت های تابعه		
	اصلاح شبکه معابر، بازگشائی معابر، حذف و بازگشائی بن بست ها	شهرداری و معاونت های تابعه	اصلاح شبکه حمل و نقل	کالبدی
	بناهای تاریخی و واجد ارزش کالبدی-عملکردی		حفظ ارزش های تاریخی	

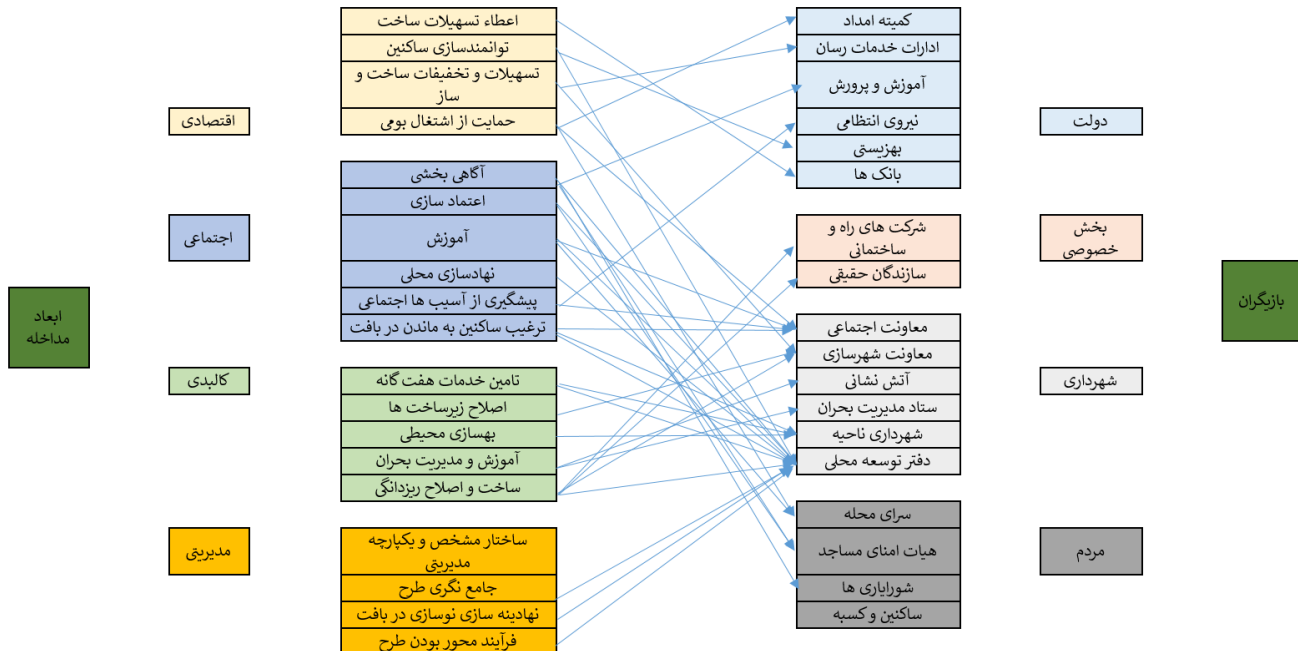
	<p>بوستان محلی، کتابخانه</p>	<p>شهرداری و معاونت های تابعه</p>	<p>ایجاد فضاهای عمومی</p>	
	<p>مرمت بناهای باارزش و تزریق کاربری</p>	<p>میراث فرهنگی</p>	<p>مرمت و احیای مسکن</p>	
	<p>از بین بردن ریزدانی و ناپایداری بناها</p>	<p>دفتر خدمات توسعه محله ای شهرداری و معاونت های تابعه</p>	<p>تجمیع و تنظیم مجدد زمین</p>	
	<p>رفع کمبودهای محلی به واسطه توسعه و ایجاد مراکز خدماتی</p>	<p>شهرداری و معاونت های تابعه دفتر خدمات توسعه محله ای</p>	<p>تامین سرانه خدمات هفتگانه</p>	
	<p>خط آسمان هماهنگ، نظارت بر نما و طبقات بنا</p>	<p>شهرداری و معاونت های تابعه</p>	<p>هماهنگی در سیمای آسمان محله</p>	
	<p>تجمیع قطعات، تیپولوژی بافت فرسوده، پهنه بندی طرح تفصیلی</p>	<p>دفتر خدمات توسعه محله ای</p>	<p>اصلاح ریزدانی و فرم بافت</p>	

	وجود طرح مصوب با ساختار اجرایی و متولیان معین	دفتر خدمات توسعه محله ای	ساختار مشخص و یکپارچه مدیریتی	نظرسنجی
	ارزش نهادن به تمام ابعاد کالبدی، اقتصادی و اجتماعی در احیای بافت	دفتر خدمات توسعه محله ای	جامع نگری طرح	
	اهمیت به فعالیت های اجتماعی به عنوان یکی از خروجی ها	دفتر خدمات توسعه محله ای	نهادینه سازی نوسازی در بافت	
	ارزش نهادن به اعتمادسازی و امور اجتماعی در احیای بافت از جمله آموزش، آگاهی بخشی	دفتر خدمات توسعه محله ای	فرآیند محور بودن طرح	

مأخذ: نگارندگان با استفاده از بانک اطلاعاتی دفتر توسعه محله ای

۵-۴- جمع بندی

با توجه به بررسی وضع موجود و اقداماتی که نهادهای مختلف در ابعاد چهارگانه ی پژوهش حاضر انجام داده اند، می‌توان نمودار سطح اقدامات این نهادها در بعد اجرایی را بصورت زیر ارائه نمود.



همانگونه که در این نمودار مشخص است، چند موضوع در بعد اجرایی دارای خلأ است که عبارتند از:

۱. نخست ارتباط بین نهادهای مختلفی است که یا در نظام مدیریت شهری دارای نقشی از پیش تعریف شده هستند و یا نقشی برای آنها تعریف نشده و صرفاً بخاطر دغدغه ای که دارند در فرآیند نوسازی بافت‌های فرسوده مشارکت میکنند. آنچه بنظر می‌رسد آن است که ارتباط میان نهادهای دارای نقش با یکدیگر از سویی و از سوی دیگر ارتباط بین این نهادها با نهادهای مردمی و محلی که در چرخه نوسازی دارای نقش و یا قدرت اثر هستند موضوع بحث است.
۲. موضوع دومی که قابل ذکر است، عدم ایفای نقش توسط نهادهایی از جمله آموزش و پرورش، نیروی انتظامی، کمیته امداد، ادارات خدمات رسان از جمله گاز، برق و آب است. برخی از این نهادها علی‌رغم آنکه در بسته تشویقی عام نوسازی که از طرف سازمان نوسازی ابلاغ شده، دارای وظایفی هستند، اما به وظایف خود عمل نکرده و همین موضوع چرخه ی پیش بینی شده توسط قانون گذار را در بعد اجرایی با شکست روبرو کرده است.
۳. موضوع بعدی تعدد نقش‌ها برای نهادهایی همچون شهرداری و دفتر توسعه محلی است. این نهادها و بخصوص دفتر توسعه محلی دارای توان تخصصی و مالی محدودی هستند که قدرت اجرایی نمودن تمام ابعاد اجرایی نوسازی بافت را نداشته و تعدد نقش‌ها و وظایفی که بر عهده آنها قرار داده شده، این احتمال را می‌دهد که وظایف اصلی و کلیدی ای که بر عهده دارند نیز با چالش روبرو سازد.
۴. موضوع بعدی عدم استفاده از ظرفیت نهادهایی همچون سرای محله در ابعاد دیگری همچون مدیریتی، کالبدی و اقتصادی است. این در حالی است که نهادهای محلی ظرفیتی بیشتر از آنچه در حال حاضر از آن استفاده می‌شود دارند که می‌توان برای حل معضلاتی که مانعی در راه نوسازی بافت‌های فرسوده هستند استفاده نمود.

فصل ششم: تحلیل نظام اجرایی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر محلات صفا و
اسدی

مقدمه:

با توجه به شناختی که در فصل گذشته از محلات هدف و نهادهایی که در این محلات فعالیت می‌کنند به دست آوردیم در این فصل بر آنیم تا نظام اجرایی که تحت آن این نهادها فعالیت میکنند را شناسایی و نقاط قوت و ضعف این نظام را استخراج نماییم. لازم به ذکر است در این بخش تنها نهادها و فعالیت‌های محلی مورد بررسی قرار گرفته است. بدین منظور در گام اول نیاز است تا بوسیله ماتریس‌هایی، به مقایسه‌ی نهادهای فعال در حوزه‌ی اجرای نوسازی بافت فرسوده نسبت به یکدیگر بپردازیم. بر این مبنا در قالب چهار ماتریس وظایف قانونی نهادها، وظایف کنونی، ارتباط بین نهادی و پتانسیل‌های اجرایی تحت اختیار هر کدام از نهادها مورد بررسی قرار گرفته تا بتوان از این طریق به تحلیلی از حوزه اجرای طرح‌های نوسازی بافت فرسوده بپردازیم.

نمودار شماره ۱۱: اجزاء تحلیل بعد اجرایی نظام نوسازی بافت فرسوده



به منظور تبیین بیشتر در خصوص ضرورت و اهمیت این فصل، توضیحاتی در خصوص هر کدام از چهار تحلیل فوق ارائه شده است:

الف-وظایف قانونی

اولین جزء از پازلی که به منظور درک ساز و کار نظام اجرایی نوسازی بافت فرسوده بررسی شده، وظایف قانونی نهادهایی-ست (عمومی، دولتی، خصوصی و...) که به هر نحوی در این بافت‌ها حضور دارند و طبق قانون برای آنان تعریف نقش و وظیفه شده است. بدین منظور نخست نهادهای دخیل در نوسازی بافت‌های فرسوده که در فصول قبل هم مورد اشاره قرار گرفتند، بصورت زیر دست‌بندی و معرفی شده‌اند:

- شهرداری منطقه
- شهرداری ناحیه
- دفتر توسعه محله‌ای
- سرای محلات

مدیریتی ساختار مشخص و یکپارچه مدیریتی جامع نگری طرح نهادینه سازی نوسازی در بافت فرآیندمحور بودن طرح	مدیریتی
---	---------

ب- اقدامات کنونی

دومین موضوعی که نیازمند بررسی است، اقدامات کنونی هر کدام از ارگان‌های مسئول در حوزه اجرایی نوسازی بافت فرسوده است. بررسی اقداماتی که در حال حاضر هر ارگان انجام می‌دهد و مقایسه آن با وظایف قانونی که برای آن ارگان تعریف شده می‌تواند نکات مهمی را در خصوص وظایفی که بر زمین مانده یا دچار چند پارگی مدیریتی شده و در نتیجه کارایی لازم را برای نوسازی بافت نداشته باشد ارائه دهد. بدین ترتیب در جدول زیر و بر اساس پرسشنامه‌های تدوین شده از هر نهاد، اقداماتی که در وضع موجود توسط هر نهاد صورت می‌گیرد احصا شده است. به منظور یکپارچگی تحلیل‌ها، در این مرحله نیز چهار بعد کلی اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و مدیریتی و شاخص‌های زیر مجموعه آنها ملاک بررسی اقدامات کنونی ارگان‌ها قرار گرفته است.

بررسی اقدامات کنونی هر کدام از دستگاه‌ها می‌تواند مبین این نکته باشد که در وضع موجود کدام دستگاه‌ها بیشترین سهم را در حوزه‌ی اجرا دارا هستند. توجه به این نکته می‌تواند در فرآیند تخصیص بودجه نیز موثر باشد بدین صورت که نهادهایی که در حال حاضر بیشترین اقدامات را دارا هستند و از سطح فعالیت بیشتری برخوردارند، قابلیت این را دارند که بودجه آنها افزایش یابد که بتواند اثربخشی بیشتری بر اقدامات خود ببخشند. علاوه بر بودجه می‌توان از تحلیل ماتریس‌های دیگری که در این گزارش بدان پرداخته شده، مشکلات دستگاه‌های فعال در حوزه‌ی اجرایی طرح‌های نوسازی را احصاء و رفع نارسایی‌ها و مشکلات آنها را در الویت برنامه ریزی‌های سطوح سیاست‌گذاری و پشتیبانی طرح‌های نوسازی قرار داد.

به منظور تبیین این نکته که هر کدام از نهادها در حال حاضر چه اقداماتی انجام می‌دهند، معیارهای منتخب در مولفه‌های اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و مدیریتی در اختیار هر کدام از متخصصان دستگاه‌های مختلف قرار گرفت و از طریق پرسشنامه و مستندات اقدامات انجام شده در سالیان اخیر، اقدامات کنونی هر کدام مشخص گردیده است.

ج- ظرفیت‌های اجرایی

پس از بررسی وظایف قانونی، و اقدامات کنونی هر کدام از ارگان‌های دخیل در حوزه اجرایی نوسازی بافت، در گام سوم به بررسی قدرت و ظرفیت‌های اجرایی که در اختیار هر ارگان قرار دارد پرداخته شده است. این بررسی می‌تواند ظرفیت‌های بالقوه‌ای که از آن استفاده نشده را نشان دهد و یا ارگان‌هایی که بیش از ظرفیت خود در حال اقدام هستند و همین کمبود ظرفیت باعث کاهش اثربخشی اقداماتشان شده را نمایان سازد. از این تحلیل همچنین می‌توان به این نتیجه رسید که ممکن است برخی ارگان‌ها نیاز به ظرفیت‌های اجرایی بیشتری برای اقدام و یا اثربخشی اقدامات کنونی خود باشند.

در این منوط، داشتن ظرفیت و عمل نکردن متناسب با آن یک آسیب اجرایی است. نداشتن ظرفیت و انجام وظایف گوناگون یک آسیب اجرایی است. نداشتن ظرفیت و تعریف وظایف قانونی یک آسیب قانونی است که در حوزه اجرا نیز خود را بدین گونه نشان می‌دهد که یک دستگاه متولی بخش خاصی شناخته شده و دیگران در آن حوزه ورود نمی‌کنند، اما آن دستگاه نیز بخاطر کمبود ظرفیت از عمل به وظایف خود ناتوان است و در نتیجه یک حوزه کاملاً روی زمین می‌ماند. بنابراین تحلیل ظرفیت‌های اجرایی هر نهاد در ارتباط با دو ماتریس وظایف موجود و وظایف قانونی می‌تواند تا حد زیادی آسیب‌هایی که در حوزه

اجرا وجود دارد را مشخص و با توجه به شناسایی منشا این آسیب‌ها، راهکارهای متناسب را در سطح متناسب (سیاست گذاری، پشتیبانی و اجرایی) تجویز نماید.

د- روابط بین نهادی

پس از بررسی وظایف قانونی، اقدامات کنونی و ظرفیت‌های اجرایی که هر ارگان در اختیار دارد، به منظور تکمیل پازل تحلیل نظام اجرایی نوسازی بافت‌های فرسوده، در این بخش به بررسی ماتریس ارتباط کنشگران دخیل در فرآیند اجرایی نوسازی بافت پرداخت شده است. هدف از این تحلیل دست‌یابی به نقاط افتراق و کور ارتباط بین نهادی بوده که می‌تواند باعث ناکارآمدی ابزارهای موجود و یا اقدامات بخشی هر دستگاه در بافت فرسوده گردد.

با توجه به اینکه در حال حاضر تمام ظرفیت‌های اجرایی مورد نیاز در اختیار دستگاه‌های متولی وجود ندارد، در نتیجه ارتباط موثر بین دستگاه‌هایی که هر کدام بخشی از قدرت‌های اجرایی برنامه‌ها را دارند می‌تواند نقش مهمی در به نتیجه رسیدن مجموعه اقدامات داشته باشد. برای مثال دفتر توسعه محله‌ای دارای نیروی انسانی متخصص به منظور برنامه‌ریزی و طراحی راهکارهای بهسازی محیطی، جمع‌بندی و ... در بافت فرسوده است. اما توان اجرایی و بودجه لازم به منظور این اقدامات در اختیار شهرداری منطقه و شهرداری ناحیه است. بنابراین ارتباط موثر بین این دستگاه‌ها می‌تواند نقش مکمل داشته و به بهبود کیفیت بافت نیز منجر شود.

لازم به ذکر است منظور از ارتباط موثر ارتباطی است که وابسته به شخص نباشد و با تغییر یک مدیر، کارشناس یا مجری، تاثیری در روند انجام وظایف و اقدامات رخ ندهد. ارتباطی که شهردار منطقه با شهردار ناحیه دارد از این جنس است. با تغییر شخص شهردار منطقه، کماکان شهردار ناحیه ملزم است به دستورات و سیاست‌های وی عمل کند. اما ارتباطاتی مانند آنچه بین شهردار منطقه و دفتر توسعه محله‌ای وجود دارد ارتباط پایدار نیست و تا حد زیادی وابسته به تعاملات و ارتباطات شخصی است و با تغییر مدیر دفتر یا شهردار منطقه، بخش عمده‌ای از ارتباطات بین این دو نهاد حوزه‌ی اجرا، تحت تاثیر قرار می‌گیرد. بنابراین در این تحلیل هدف آن است تا ارتباطات پایدار و ناپایدار شناسایی و در تحلیل وظایف قانونی، موجود و ظرفیت‌های اجرایی مورد استفاده قرار گیرد تا تحلیل قوی‌تری نسبت به وضع موجود حوزه اجرایی به دست آید.

با توضیحاتی که ارائه شد لازم به ذکر است تحلیل‌هایی که در ادامه این بخش ارائه شده بر مبنای پرسشنامه‌هایی است که در پیوست ارائه شده است. این پرسشنامه‌ها توسط هر کدام از نهادهایی که در این بخش مورد تحلیل قرار گرفته‌اند تکمیل شده است. اطلاعات به دست آمده از پرسشنامه‌ها با قوانین و داده‌های کمی که در فصول پیشین احصاء گردید تکمیل و مبنای تکمیل ماتریس‌ها و تحلیل‌های ارائه شده گردیده است. اطلاعات لازم در خصوص روش تکمیل پرسشنامه‌ها در این بخش عبارتند از:

جامعه هدف:

مدیریت شهری (شهرداری منطقه و ناحیه)،

گروه‌های مردم نهاد (سرای محلات، شورایاری محلات، هیات امنای مساجد)

سازمان نوسازی (دفاتر توسعه محلی)

ادارات دولتی (ادارات خدمات رسان، نیروی انتظامی، آموزش و پرورش، بهزیستی، کمیته امداد)

تعداد پرسشنامه:

از هر کدام از نهادهای فوق دو نفر به نمایندگی و بر اساس اصل بسندگی داده‌ها

فرم پرسشنامه:

به پیوست ارائه گردیده است.

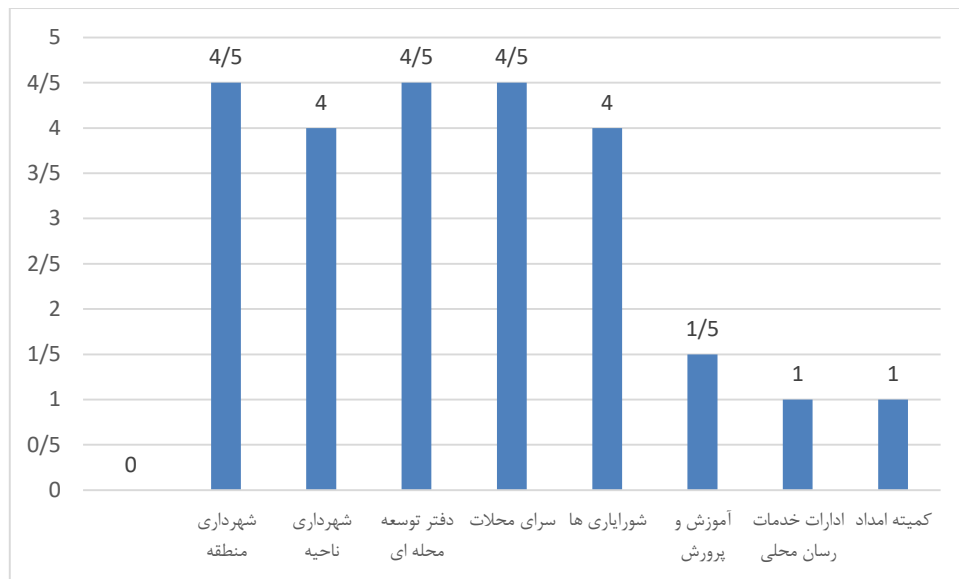
۱-۶- وظایف قانونی ارگان‌ها

اولین جزء از پازلی که به منظور درک ساز و کار نظام اجرایی نوسازی بافت فرسوده بررسی شده، وظایف قانونی نهادهایی - ست (عمومی، دولتی، خصوصی و...) که به هر نحوی در این بافت‌ها حضور دارند و طبق قانون برای آنان تعریف نقش و وظیفه شده است. در جدول زیر با توجه به ابعاد پنج گانه‌ای که در فصول قبلی بر طبق آن شاخص‌های بعد اجرایی معرفی گردید، ماتریس وظایف قانونی ارگان‌ها تکمیل گردیده است.

در این ماتریس سعی شده تا شاخص‌های بعد اجرایی که در فصول پیشین معرفی گردید در یک سطر و نهادهای دخیل در بافت فرسوده در یک ستون قرار داده شوند و به این پرسشی پاسخ داده شود که هر کدام از نهادها، طبق اساسنامه و وظیفه ذاتی خود، نسبت به کدام یک از شاخص‌های بعد اجرایی نوسازی بافت‌های فرسوده مسئولیت دارند. از این رو تکمیل این ماتریس یکی از جداولی بود که توسط مدیریت شهری و جامعه هدف تکمیل پرسشنامه‌ها تکمیل گردید. لازم به ذکر است به منظور تکمیل این ماتریس به اساسنامه هر کدام از نهادها مراجعه و آن نیز مورد توجه قرار گرفت.

نمودار زیر تعداد وظایف قانونی هر ارگان را که در جدول بالا مشخص شده را نشان می‌دهد.

نمودار شماره ۱۲: سطح وظایف قانونی دستگاه‌ها



مأخذ: نگارندگان

همانطور که در نمودار بالا مشخص است، شهرداری منطقه که شامل معاونت‌های مختلفی است و همچنین دفتر توسعه محله ای بیشترین وظایف را در حوزه اجرای طرح‌ها و برنامه‌های نوسازی بافت فرسوده بر عهده دارند. این در حالی است که شهرداری ناحیه و سرای محلات در رده‌ی بعدی بیشترین وظایف قانونی در حوزه نوسازی بافت قرار دارند. ادارات خدمات رسانی با وجود اهمیت بالایی که می‌توانند در تامین زیرساخت‌ها و همچنین کاهش قیمت ساخت و ساز در بافت ایفا کنند، نقش و وظایف کمتری در این حوزه برای آنها تعریف شده است.

عمده‌ترین وظایفی که بر عهده‌ی دفاتر توسعه محله‌ای است، نقش رابط بین مردم و دستگاه‌های مدیریت شهری است. دفاتر با نقش واسطی که بین مردم و دستگاه‌ها دارند توانایی آن را دارند که مشکلات و ظرفیت‌ها را رصد و آنها را با یکدیگر متصل نمایند. وظایفی که سازمان نوسازی بر عهده دفاتر نهاده توانسته طیف متنوعی از کمبودهای حوزه اجرایی را برطرف نماید اما نکته اینجاست که آیا ظرفیت‌های قانونی، مالی، نیروی انسانی و ... نیز متناسب با این وظایف در اختیار این دفاتر قرار گرفته است؟ وظایفی که بر عهده دستگاه‌های خدمات رسان قرار گرفته نیز به لحاظ تسهیل فرآیند نوسازی در بافت‌ها فرسوده می‌تواند نقش مهمی داشته باشد. تسهیلات رایگان خدماتی از جمله انشعابات آب و گاز به خودی خود میتواند حتی به لحاظ روانی هم که شده، انگیزه مردم در نوسازی بافت و جذب سرمایه‌گذار بخش خصوصی را با توجه به کاهش قیمت تمام شده مسکن در این بافت‌ها افزایش دهد.

وظایف تعریف شده برای شورایی‌ها و سرای محلات می‌تواند نقش مهمی در آگاه‌سازی و فرهنگ‌سازی ساکنین بافت فرسوده داشته باشد. آگاهی از موضوعاتی همچون نحوه و قراردادهای تجمیع و نوسازی، آگاهی از حقوق خود در قراردادهای ساخت، فرهنگ آپارتمان‌نشینی، آسیب‌های اجتماعی و ... فرهنگ‌سازی و نهادینه‌سازی نوسازی و مشارکت در بهبود کیفیت زندگی در بافت فرسوده می‌تواند به پایداری اقدامات و فرآیند نوسازی در این محلات کمک نماید. از این منظر وظایف درست و اثرگذاری برای این نهاد مردمی در نظر گرفته شده که در بخش‌های بعدی باید دید تحقق‌پذیری این وظایف را چه پارامترهایی تقویت و یا تضعیف می‌کند.

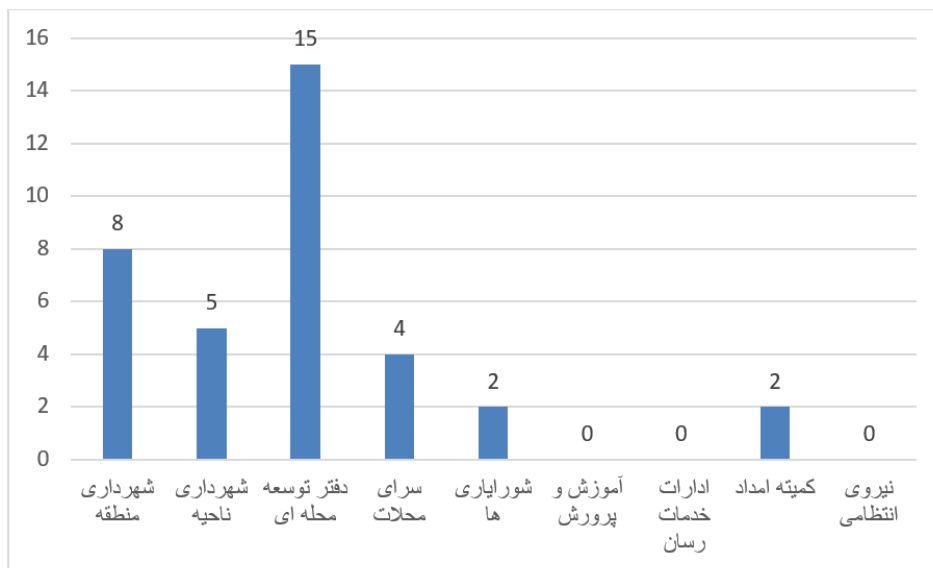
۲-۶- اقدامات کنونی

مقایسه‌ی اقدامات کنونی و وظایف قانونی هر دستگاه نیز می‌تواند حاوی نکات مهم و اثرگذاری باشد. بالا بودن وظایف قانونی یک دستگاه در مقابل اقدامات محدود در وضع موجود، نشان از نارسایی‌هایی دارد که می‌بایست شناسایی و برای رفع آن برنامه‌ریزی نمود. در حقیقت آسیب‌شناسی اقدامات و وظایف هر دستگاه می‌تواند سطوح سیاست‌گذاری و پشتیبانی را راهنمایی نماید که تصمیم‌درستی در خصوص مواردی از جمله اضافه نمودن نقش‌های جدید، جابجایی مسئولیت‌ها بین نهادها، اضافه نمودن تسهیلات در بخش‌های ناکارآمد، آموزش نیروی انسانی و یا ... بگیرند.

این در حالی است که بدون توجه به نارسایی‌هایی که در وضع موجود و بین دستگاه‌هایی که دارای نقش و مسئولیت مستقیم در حوزه نوسازی هستند، نمی‌توان در خصوص اثربخشی برنامه‌ها و طرح‌های سطوح بالادست نیز اطمینان داشت. این نکته نیاز است در سطوح سیاست‌گذاری و پشتیبانی نهادینه شود که هر تصمیمی که قرار است برای بافت‌های فرسوده گرفته شود، ضروری است از پایین به بالا باشد و مبتنی بر نارسایی‌هایی باشد که وضع موجود را تحت الشعاع قرار داده تا بتوان تا حدودی اطمینان داشت که منابع و تسهیلاتی که برای نوسازی بافت‌های فرسوده اختصاص می‌یابد، توانایی آن را دارد که مشکلات واقعی وضع موجود را برطرف نماید و خودگامی رو به جلو در جهت بهبود کیفیت ارتباط و اقدامات دستگاه‌های ذی‌نقش در حوزه‌ی اجرای طرح‌ها داشته باشد.

در جدول زیر و بر پایه‌ی پرسشنامه‌هایی که از هر کدام از دستگاه‌ها اخذ شده، عمده‌ترین اقدامات سالهای اخیر هر کدام از این دستگاه‌ها به تفکیک ابعاد چهارگانه‌ی پژوهش حاضر ارائه شده است. در نمودار زیر سطح اقدامات کنونی که هر کدام از ارگان‌ها انجام می‌دهند نشان داده شده است.

نمودار شماره ۱۳: سطح اقدامات کنونی دستگاه‌ها



مأخذ: نگارندگان

همانطور که در نمودار بالا مشخص است دفتر توسعه محله ای بیشترین اقدامات را در حوزه اجرای طرح‌های نوسازی بافت انجام می‌دهد. این در حالی است که شهرداری منطقه اقدامات کمتری نسبت به آنچه بصورت قانونی برای آن تعریف شده انجام می‌دهد. ادارات خدمات رسان، آموزش و پرورش و نیروی انتظامی نیز هیچ اقدامی از اقدامات حوزه اجرایی نوسازی بافت را انجام نمیدهند. همین نکته باعث به وجود آمدن تعارض‌هایی در طرح‌های اجرا شده توسط دیگر نهادهاست. برای مثال شهرداری با همکاری دفتر توسعه محله ای اقدام به ایجاد پاتوق محلی برای اهالی می‌کند اما از آنجا که نیروی انتظامی به منظور تامین امنیت این پاتوق‌ها که عمدتاً در دل بافت فرسوده‌ی محلات قرار دارند و تا پیش از این به عنوان فضاهای بی دفاع شناخته می‌شدند اقدام قابل ذکری انجام نمی‌دهد و همین موضوع باعث عقیم ماندن طرح ایجاد سرزندگی و نشاط از طریق ایجاد پاتوق محلی در دل محلات فرسوده می‌کند.

جدول شماره ۲۹: اقدامات و وظایف انجام گرفته توسط ارگان‌های مسئول در ساماندهی بافت‌های فرسوده

مجموع	مدیریتی	کالبدی	اقتصادی	اجتماعی			ابعاد
				آگاهی بخشی	اعتمادسازی	آموزش نهادسازی محلی	
	فرآیندمحور بودن طرح	اصلاح ریزدائگی و فرم بافت	تعمیرات و تکمیل مجدد زمین	تعمیرات و تکمیل مجدد زمین	تعمیرات و تکمیل مجدد زمین	تعمیرات و تکمیل مجدد زمین	شهرداری منطقه
۸		تأمین سرانه خدمات هفتگانه	تأمین زیرساخت‌ها	تأمین زیرساخت‌ها	تأمین زیرساخت‌ها	تأمین زیرساخت‌ها	شهرداری ناحیه
۵		همه‌گویی در سیمای آسمان محله	اصلاح شبکه حمل و نقل	اصلاح شبکه حمل و نقل	اصلاح شبکه حمل و نقل	اصلاح شبکه حمل و نقل	دفتر توسعه محله ای
۱۵		اصلاح ریزدائگی و فرم بافت	حفظ ارزش‌های تاریخی	حفظ ارزش‌های تاریخی	حفظ ارزش‌های تاریخی	حفظ ارزش‌های تاریخی	سرای محلات
۴		اصلاح ریزدائگی و فرم بافت	ایجاد و نگهداری فضاهای عمومی	ایجاد و نگهداری فضاهای عمومی	ایجاد و نگهداری فضاهای عمومی	ایجاد و نگهداری فضاهای عمومی	شورایاری ها
۲		اصلاح ریزدائگی و فرم بافت	مرمت و اجرای مسکن	مرمت و اجرای مسکن	مرمت و اجرای مسکن	مرمت و اجرای مسکن	آموزش و پرورش
۰		اصلاح ریزدائگی و فرم بافت	تجمیع و تکمیل مجدد زمین	تجمیع و تکمیل مجدد زمین	تجمیع و تکمیل مجدد زمین	تجمیع و تکمیل مجدد زمین	ادارات خدمات رسان محلی
۰		اصلاح ریزدائگی و فرم بافت	تأمین سرانه خدمات هفتگانه	تأمین سرانه خدمات هفتگانه	تأمین سرانه خدمات هفتگانه	تأمین سرانه خدمات هفتگانه	کمیته امداد
۲		اصلاح ریزدائگی و فرم بافت	همه‌گویی در سیمای آسمان محله	همه‌گویی در سیمای آسمان محله	همه‌گویی در سیمای آسمان محله	همه‌گویی در سیمای آسمان محله	نیروی انتظامی
۰		اصلاح ریزدائگی و فرم بافت	اصلاح ریزدائگی و فرم بافت	اصلاح ریزدائگی و فرم بافت	اصلاح ریزدائگی و فرم بافت	اصلاح ریزدائگی و فرم بافت	

مأخذ: نگارندگان

در حقیقت انفعال یک دستگاه، تنها باعث عقیم ماندن فعالیت قانونی تعریف شده برای آن دستگاه نمی‌شود، بلکه اقدامات دیگر دستگاه‌ها را نیز تحت الشعاع قرار می‌دهد. به نظر می‌رسد تعریف وظایف قانونی دستگاه‌ها در حوزه‌ی اجرایی نوسازی بافت‌های فرسوده نیازمند تغییر رویه دارد. به این معنا که در حال حاضر هر دستگاهی با توجه به اهداف درون سازمانی خود، دارای وظایفی است که می‌تواند با توجه به اهداف درون سازمانی هر دستگاه، الویت بندی شود و در بهترین حالت، انجام آن ماموریت با تاخیر زمانی مواجه شود و از کارایی لازم برخوردار نباشد. در بدترین حالت نیز می‌توان متصور بود که اقدام قانونی تعریف شده برای آن دستگاه، در مقایسه با سایر اقدامات و اهداف درون سازمانی، از الویت بالایی برای آن دستگاه برخوردار نباشد و انجام نگیرد.

اما در صورتی که بتوان رویه تعریف فعالیت‌ها و اقدامات را در قالب یک برنامه به هم پیوسته و مشترک تعریف کرد که از طرف نهادهای بالادست که همه دستگاه‌ها موظف به پاسخگویی به آن هستند مورد رصد قرار گیرد، می‌توان امیدوار بود که درصد تحقق اقدامات بالاتر رود. تعریف یک برنامه اقدام مشترک در ستاد بازآفرینی هر منطقه می‌تواند راهکاری منطقی باشد که زیرساخت‌های قانونی آن در حال حاضر نیز وجود دارد و می‌توان از این بستر قانونی به منظور یکپارچه سازی اقدامات و رصد عملکرد دستگاه‌های اجرایی استفاده نمود.

۳-۶- ظرفیت‌های اجرایی

در این بخش نخست با بررسی شاخص‌های اجرایی در هر بعد و سپس با نظرسنجی از مدیران، ظرفیت‌های مورد نیاز به منظور اجرایی نمودن اقدامات پرداخته شد. بر این اساس عمده‌ترین ظرفیت‌های مورد نیاز به منظور اجرایی نمودن اقدامات نوسازی بافت‌های فرسوده عبارتند از:

- داشتن بودجه کافی
- نیروی انسانی متخصص
- پایگاه مردمی
- ابزارهای اطلاع‌رسانی
- داشتن جایگاه قانونی در نظام تصمیم‌گیری و اجرا
- مستندنگاری اقدامات گذشته
- دسترسی به اطلاعات مورد نیاز
- ابزارها و نظام جلب و استفاده از مشارکت مردم
- نظام پایش و آموزش نیروی انسانی فعال در بافت فرسوده

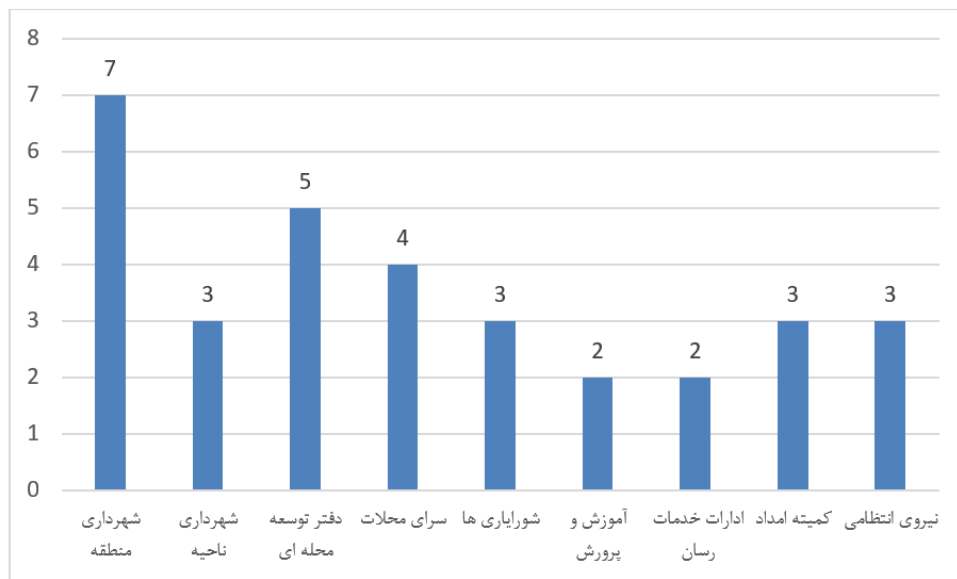
هر کدام از وظایفی که ذیل ابعاد چهارگانه‌ی پژوهش حاضر تعریف شده‌اند، نیاز به یک یا ترکیبی از چند ظرفیت اجرایی دارد. بدین منظور در تحلیل ظرفیت‌های هر کدام از دستگاه‌ها باید به سنخیت ظرفیت وضع موجود هر دستگاه با وظایف قانونی که برای آن تعریف شده نیز توجه نمود. بطور کلی تحلیل ظرفیت دستگاه‌ها باید مبتنی بر موارد زیر باشد:

- سنخیت ظرفیت اجرایی با وظایف قانونی وضع موجود
- سنخیت ظرفیت اجرایی با اقدامات کنونی

- سنخیت ظرفیت قانونی با وظایف و نقش‌های آتی
- سنخیت ظرفیت‌های قانونی با ارتباطات بین دستگاهی به منظور استفاده بهینه از ظرفیت‌های بین دستگاهی

در نمودار زیر تعداد ظرفیت‌های موجود در هر کدام از ارگان‌های مسئول در حوزه‌ی اجرایی نوسازی بافت‌های فرسوده نشان داده شده است.

نمودار شماره ۱۴: سطح ظرفیت‌های اجرایی دستگاه‌ها



مأخذ: نگارندگان

همانطور که در نمودار بالا مشخص است، شهرداری و دفتر توسعه محله‌ای، بیشترین ابزارهای لازم به منظور عملیاتی کردن اقدامات نوسازی بافت‌های فرسوده را در اختیار دارند. البته آنچه در این تحلیل مهم است توجه به وزن و اهمیت ظرفیت‌های نامبرده است. برای مثال، نداشتن بودجه‌ی کافی به منظور پشتیبانی از اقدامات، علی‌رغم داشتن نیروی انسانی متخصص، ایده‌های ناب و سایر ظرفیت‌های اجرایی، به نظر می‌رسد که نمی‌تواند ضامن موفقیت یک ارگان در این حیطه باشد. این جدول نشان دهنده آن است که ارگان‌هایی دارای ظرفیت‌هایی هستند که می‌تواند مکمل ظرفیت‌های موجود در بدنه شهرداری باشد که نیاز است بیشتر مورد توجه قرار گیرد. برای مثال داشتن جایگاه مردمی شوراباری‌ها و سرای محلات می‌تواند بستر مناسبی به منظور همراه نمودن مردم با طرح‌های نوسازی و هدفمند نمودن بودجه‌ها و تسهیلاتی داشته باشد که شهرداری و سایر نهادها برای نوسازی بافت فرسوده در نظر گرفته‌اند.

جدول شماره ۳۰: قدرت اجرایی ارگان‌های مسئول در ساماندهی بافت‌های فرسوده

مجموع	قدرت اجرایی									
	ظرفیت پایش و آموزش نیروی انسانی فعال در بافت فرسوده	ابزارها و نظام جلب و استفاده از مشارکت مردم	دسترسی به اطلاعات مورد نیاز	مستندنگاری اقدامات گذشته	داشتن چابگاه قانونی در نظام تصمیم‌گیری و اجرا	ابزار اطلاع‌رسانی	پایگاه مردمی	نیروی انسانی متخصص	بودجه	پارامترهای قدرت دستگاه‌ها
۷										شهرداری منطقه
۳										شهرداری ناحیه
۵										دفتر توسعه محله ای
۴										سرای محلات
۳										شورایاری‌ها
۲										آموزش و پرورش
۲										ادارات خدمات رسان محلی
۳										کمیته امداد
۳										نیروی انتظامی

مأخذ: نگارندگان

نکته مهم دیگری که در تحلیل ظرفیت‌های اجرایی قابل مشاهده است، ظرفیت‌های بلااستفاده‌ی برخی دستگاه هاست. آموزش و پرورش، نیروی انتظامی و ادارات خدمات رسان دارای ظرفیتهایی هستند که با توجه به نارسایی‌هایی که در حال حاضر وجود دارد، بلااستفاده مانده اند. در حالی که با توجه به نقش‌های مکملی که برای دستگاه‌ها وجود دارد، فعال شدن این دستگاه‌ها می‌تواند اثر مثبت مضاعفی بر روند نوسازی بافت‌های فرسوده داشته باشد. در حقیقت بخشی از اثر مثبت فعال شدن این دستگاه‌ها ناشی از انجام وظایفی است که بصورت مستقیم بر عهده این دستگاه هاست، بخشی از اثرات مثبت فعال شدن این دستگاه‌ها نیز ناشی از اثر مثبت و فزاینده‌ای است که می‌تواند بر عملکرد کلی مجموعه اقدامات نوسازی این‌گونه بافت‌ها داشته باشد.

۴-۶- ارتباط بین نهادی

نکته دیگری که در بررسی ارتباط بین نهادی مهم است، سطح ارتباطات موثر بین دستگاه هاست. دستگاهی که بیشترین ارتباط بین نهادی را دارد، می‌تواند نقش واسط و ارتباط دهنده بین دیگر نهادها نیز داشته باشد و از نقش مدیریتی و ارتباطات خود به منظور کاهش تعارضات و افزایش همگرایی بین دیگر دستگاه‌ها استفاده کند. با توجه به وجود ستاد بازآفرینی و نقشی که برای شهرداری مناطق در نظر گرفته شده، به نظر می‌رسد که شهرداری منطقه می‌تواند این نقش را در سطح محلات ایفا نماید.

علاوه بر بررسی ارتباط بین نهادی، تناقض بین نهادی نیز موضوعی است که در سطح اجرایی قابلیت بررسی دارد. تناقض اهداف و مسئولیت‌هایی که هر دستگاه برای خود دارد با اهداف و مسئولیت‌هایی که دستگاه‌های دیگر دارد می‌تواند باعث کندی فرآیندهای اجرایی در سطح بافت شود. به نظر می‌رسد هر اندازه که در تدوین برنامه‌ها، همه‌ی دستگاه‌ها حضور داشته باشند، این تناقضات کاهش پیدا می‌کند. چرا که در همان وهله‌ی اول و در همان مرحله‌ی تدوین برنامه‌ها، نظرات همه دستگاه‌ها اخذ شده و تفاهمی بین دستگاه‌ها در خصوص برنامه‌ها ایجاد می‌شود که باعث می‌شود در حوزه‌ی اجرا، مشکلی پیش نیاید. اما اگر برنامه‌ها بصورت بخشی تهیه شود نمی‌توان انتظار داشت که بصورت بین بخشی و بدون مشکل اجرا شود. بدین منظور استفاده از ظرفیت ستادهای بازآفرینی مناطق می‌تواند در راستای هماهنگی هر چه بیشتر در طرح‌ها و برنامه‌های نوسازی بافت‌های فرسوده در تمامی ابعاد، راهکار مناسبی به منظور تقویت ارتباط‌های موثر بین نهادی در سطوح اجرایی باشد.

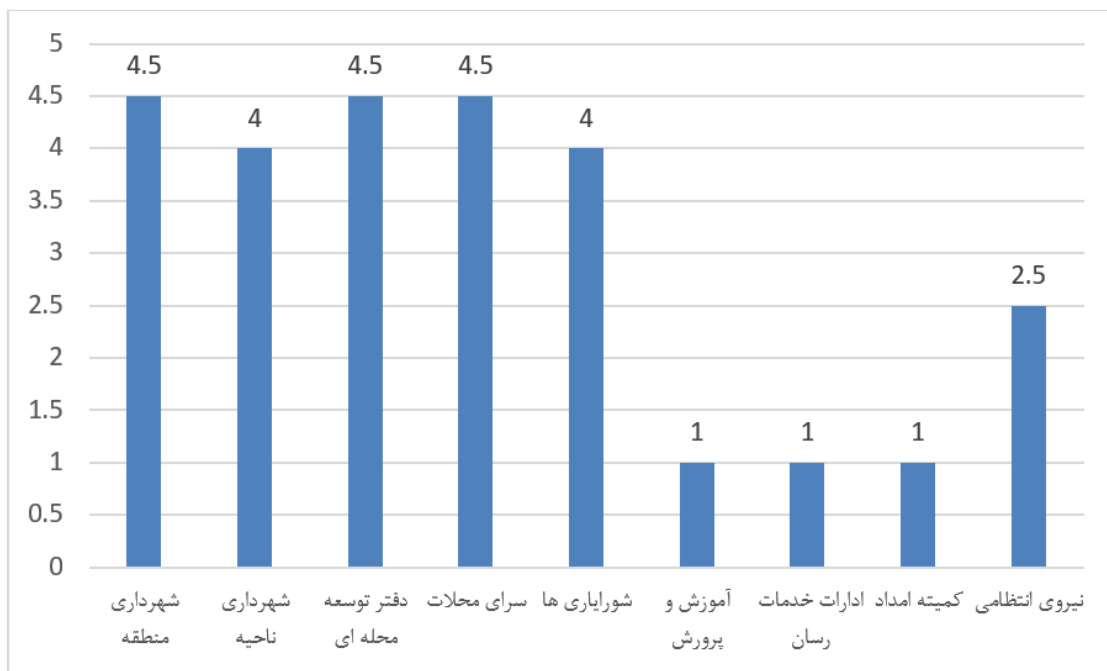
در وهله اول ارتباطات بین نهادها به ارتباط دوطرفه و یک طرفه تقسیم بندی شده که منظور تعاملات دوطرفه یا یک طرفه بین نهادها است. برای مثال ارتباط شهرداری منطقه و دفتر توسعه محله‌ای دوطرفه است بدین معنا که به لحاظ قانونی تعریفی که صورت گرفته بدین شکل است که هم شهرداری منطقه می‌تواند انتظاراتی از دفتر توسعه محله‌ای داشته باشد و هم دفتر توسعه محله‌ای از معاونتهای مختلف شهرداری می‌تواند پیگیری اقداماتی را انجام دهد. اما ارتباط بین دفتر توسعه محله‌ای و نیروی انتظامی یک طرفه است و به لحاظ قانونی تعریف مشخصی از نوع ارتباط بین دو صورت نگرفته و بسته به موضوعات خاص است که دفتر توسعه محله‌ای می‌تواند از ظرفیت نیروی انتظامی استفاده کند اما نیروی انتظامی استفاده‌ای از ظرفیت دفتر توسعه محله‌ای برای انجام وظایف خود ندارد.

همچنین ارتباطات بین نهادها به ارتباطات پایدار و ناپایدار تقسیم شده که منظور از ارتباط پایدار، ارتباطی است که در سطح نهادی و قانونی تعریف شده و با جابجایی مدیران، خدشه‌ای به این نوع ارتباط وارد نمیشود و ساز و کارهای قانونی موجود، ضامن تداوم این ارتباط است. از این نوع ارتباط می‌توان به ارتباط بین شهردار منطقه و شهردار ناحیه اشاره نمود که فارق از اینکه چه کسی در این پست‌ها باشد، ارتباط قوی و تنگاتنگی بین این دو نهاد برقرار است. اما منظور از ارتباط ناپایدار آن دسته از ارتباطات است که به روابط فردی بین مدیران بستگی دارد و با تغییر یک مدیر، سطح ارتباطات هم دچار تغییر می‌شود که از این دست ارتباطات می‌توان به ارتباط بین دفتر توسعه محله‌ای و شهرداری منطقه اشاره نمود که با تغییر مدیریت در هر کدام از این نهادها،

نوع و سطح ارتباطات می‌تواند دست‌خوش تغییراتی شود که اجرای برنامه‌های نوسازی بافت فرسوده هم از این سطح ارتباطات متأثر خواهد شد.

در نمودار زیر میزان ارتباط بین نهادهای هر کدام از ارگان‌های مسئول در نظام اجرایی نوسازی بافت فرسوده نشان داده شده است.

نمودار شماره ۱۵: سطح ارتباطات بین نهادهای



مأخذ: نگارندگان

همانطور که در نمودار بالا مشخص است، ارتباط بین نهادهای شهرداری منطقه، دفتر توسعه محله ای و سرای محلات نسبت به سایر ارگان‌ها وضعیت بهتری دارد. هر چند به منظور تحلیل نظام ارتباطات اتکای صرف بر تعداد ارتباطات نمی‌تواند کارگشا باشد و باید نوع ارتباط و سطح ارتباط را نیز بررسی نمود. برای مثال ارتباط دفاتر توسعه محلی با شهرداری مناطق از آنجا که جایگاه تعریف شده و قانونی‌ای بای دفاتر در نظام تصمیم‌سازی وجود ندارد، یکطرفه بوده و با توجه به اشخاص و ارتباطات فردی که بین شهردار منطقه و مدیران این دفاتر وجود دارد در طیفی از صفر تا صد متغیر است.

جدول شماره ۳۱: ماتریس ارتباطات ارگان‌های مسئول در ساماندهی بافت‌های فرسوده

مجموع		ارتباطات نهادی									
پایدار	کل	نیروی انتظامی	کمیته امداد	ادارات خدمات رسان محلی	آموزش و پرورش	شورایاری‌ها	سرای محلات	دفتر توسعه محله ای	شهرداری ناحیه	شهرداری منطقه	نهاده‌ها
۲,۵	۴,۵	○	○	○	○	○	○	●			شهرداری منطقه
۱	۴	○	-	○	-	○	○	●			شهرداری ناحیه
۰	۴,۵	○	-	-	-	●	●				دفتر توسعه محله ای
۰,۵	۴,۵	○	○	-	○	●					سرای محلات
۰	۴	○	-	-	○						شورایاری‌ها
۰,۵	۱,۵	-	-	-							آموزش و پرورش
۱	۱	-	-								ادارات خدمات رسان محلی
۱	۱	-									کمیته امداد
۱	۲,۵										نیروی انتظامی

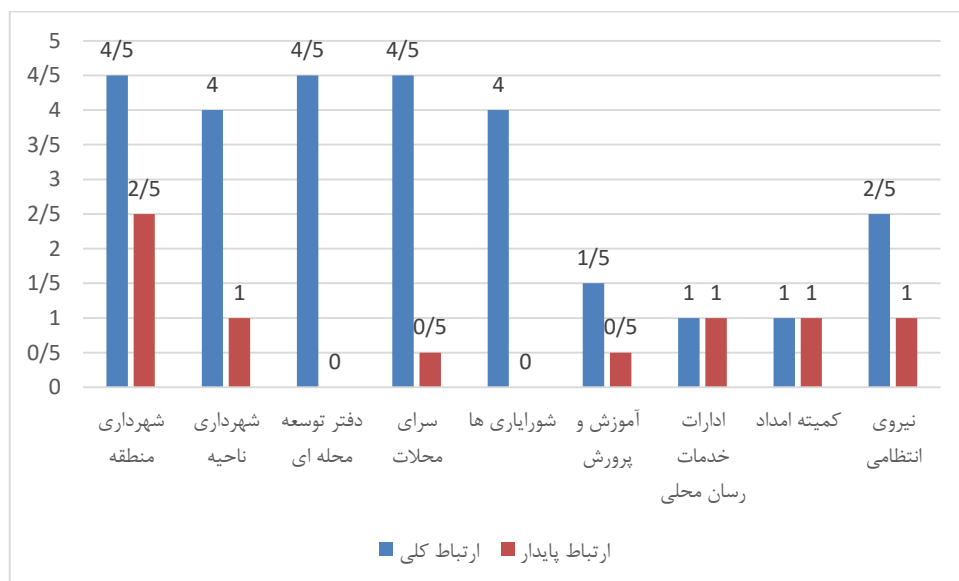
●	ارتباط دوطرفه
○	ارتباط یک طرفه
-	عدم ارتباط
●	ارتباط پایدار
○	ارتباط ناپایدار

جدول بالا، ارتباط بین نهادی را در سه دسته ارتباط کامل، ارتباط ناقص و عدم ارتباط را بر اساس نظر سنجی از مدیران نشان داده است.

نکته مهم سطح ارتباطات است که نیاز به بررسی دارد. برای مثال ارتباط شهرداری منطقه عمدتاً با زیرمجموعه‌های خود است و ارتباط موثر چندانی با سایر دستگاه‌ها ندارد. یا ارتباطات دفتر توسعه محلی عمدتاً ارتباطی یک طرفه است که توان اجرایی نمودن اقدامات را با توجه به نداشتن پشتوانه مالی و قانونی ندارد و آن هم بسته به نوع ارتباطات و رایزنی‌های دفتر با دستگاه‌ها دارد. در حقیقت ارتباطاتی که در این نمودار دید می‌شود نیاز به بررسی دارد که آیا بر طبق ضوابط و مقررات است که دستگاه‌ها مکلف شده‌اند با هم ارتباط داشته باشند، یا حضور افراد و مدیران است که باعث شکل‌گیری یک ارتباط و یا ممانعت از شکل‌گیری یک ارتباط شده است. آنچه از نتایج پرسشنامه‌ها برداشت می‌شود و در جدول بالا نیز نشان داده شده آن است که شکل‌گیری و تقویت یا تضعیف ارتباطات بین نهادی، ارتباط مستقیمی با رویکرد مدیران هر مجموعه دارد و بعضاً تجربه نشان داده با تغییر مدیران، حوزه‌ای که تا پیش از این غیرفعال بوده، به وضعیت فعال تغییر پیدا کرده و یا بالعکس.

نزدیک به صفر بودن ارتباطات پایدار دستگاه‌ها نشان از ضعف در تعریف جایگاه قانونی مشارکت و همکاری بین نهادی دارد. برای مثال دفتر توسعه محله‌ای با وجودی که هم وظایف قانونی متعددی دارد و هم اقدامات زیادی در وضع موجود انجام می‌دهد و ظرفیت اجرایی پایینی نیز دارد، پس نیاز دارد که ارتباطات بین نهادی پایدارتری داشته باشد تا با تغییر مدیران و رویکردها، در انجام وظایف خود دچار مشکل نشود.

نمودار شماره ۱۶: ارتباطات کلی و پایدار بین نهادی



مأخذ: نگارندگان

همانطور که در نمودار بالا مشخص است و نکته‌ی مهم دیگری که از بررسی سطح پایداری ارتباطات به دست می‌آید آن است که ارتباط دستگاه‌های دولتی با یکدیگر عمدتاً ارتباطی پایدار است که در سطوح فرادست تعریف شده و با تغییر مدیران تغییر خاص و چشمگیری در نوع و میزان ارتباط این دستگاه‌ها با یکدیگر ایجاد نمی‌شود. اما همانطور که نمودار بالا نشان می‌دهد، نهادهای مردمی (شورایاری‌ها، سرای محلات، دفتر توسعه محلی) بیشترین آسیب‌پذیری را از تغییر مدیران دارند و نیاز به پایدارسازی ارتباطات خود دارند. دفتر توسعه محله‌ای هیچ ارتباط پایداری ندارد که با توجه به تعدد نقش‌ها و وظایفی که بر عهده دارد این موضوع می‌تواند با تغییر مدیریت در سایر دستگاه‌ها و بخصوص در شهرداری منطقه و ناحیه، باعث به وجود آمدن کندی و ضعف شدید در عملکرد برنامه‌های نوسازی بافت شود.

۶-۵- جمع بندی

تجربه نشان داده آنچه می‌تواند ضامن موفقیت اقدامات و طرح‌های نوسازی بافت فرسوده باشد نقش تسهیلگری و قدرت چانه زنی فردی مدیران دفاتر با سایر دستگاه‌هاست. چرا که تفرق زیادی بین وظایف، اقدامات، ظرفیت‌های اجرایی و ارتباط بین نهادی وجود دارد که یکی از بهترین راهکارهای پوشش این تفرق قدرت تسهیلگری و نزدیک نمودن اهداف و ادبیات کنشگران مختلف درگیر در نظام اجرایی نوسازی بافت فرسوده است. اگر پازل نظام اجرایی نوسازی بافت فرسوده را از دور نگاه گردد، همه‌ی ابعاد و شاخص‌های اجرایی در آن وجود دارد. ما هم بودجه داریم، هم پایگاه مردمی، هم نیروی انسانی متخصص و هم سایر الزامات اجرایی این نظام را می‌توان در این پازل دید. اما با اندکی نزدیک شدن به این پازل درک می‌شود که هر کدام از این ظرفیت‌ها در نزدیکی از کنشگران وجود دارد و ارتباط موثری که بتواند باعث هم‌افزایی و چینش منظم این ظرفیت‌ها در کنار هم شود و کارآمدی آنها در راستای پیشبرد اهداف نوسازی بافت فرسوده را به دنبال داشته باشد وجود ندارد.

جدول زیر که بر پایه‌ی نتایج بررسی چهار ماتریس مورد بررسی در این بخش به دست آمده، عمده‌ترین نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید دستگاه‌های دخیل در بعد اجرایی نوسازی بافت‌های فرسوده را ارائه نموده است.

جدول شماره ۳۲: نقاط قوت و ضعف و فرصت و تهدید دستگاه‌های بعد اجرایی از نظر ماتریس‌های چهارگانه‌ی وظایف، اقدامات، ظرفیت‌ها و روابط

تهدیدها	فرصت‌ها	قوت‌ها	ضعف‌ها	
<ul style="list-style-type: none"> عدم تحقق چشم انداز محله با نادیده انگاری نقش موثر دفتر در بافت از بین رفتن اعتماد مردم به اقدامات و برنامه‌های دفتر در پی اجرایی نشدن وعده‌ها و پیگیری‌های دفتر 	<ul style="list-style-type: none"> داشتن پایگاه مردمی و نیروی انسانی و پتانسیل جلب مشارکت مردم در اجرای طرح‌ها پتانسیل ایفای نقش موثرتر در فرآیند توسعه محله و بافت فرسوده با توجه به شناخت کامل از نیازمندی‌های محله 	<p>داشتن نیروهای جوان و متخصص پایگاه و اعتماد مردمی شناخت جامع و کوچ‌به‌کوچه از محله</p>	<p>نداشتن جایگاه قانونی و الزام آور در نظام تصمیم‌گیری و اجرایی عدم ثبات کارشناسی در بدنه دفاتر و از بین رفتن تجربه‌های انباشته در محله</p> <p>بنیه مالی ضعیف شرکتهای طرف قرارداد با سازمان نوسازی و کم شدن انگیزه بدنه کارشناسی دفتر نظارت و دخالت ناقص در گزینش و حفظ نیروهای متخصص در دفاتر و نقش پررنگ شرکتهای طرف قرارداد در حفظ و جذب نیروهای کارشناسی</p> <p>تعدد درخواست‌های جانبی از طرف شهرداری و سازمان از دفاتر در کنار وظایف اصلی دفتر و در نتیجه از بین رفتن زمان مفید پیگیری فعالیتهای اصلی</p> <p>نگاه غیرهمکارانه‌ی بدنه‌ی شهرداری به نیروهای دفاتر پایدار نبودن ارتباط بین نهادی دفتر با سایر دستگاه‌ها</p>	<p>دفتر توسعه محله‌ای</p>
<ul style="list-style-type: none"> تغییر نگاه به اهمیت و الویت بافت فرسوده با تغییر مدیران روی آوردن به کسب درآمد از ساخت و سازها در بافت فرسوده 	<p>جذب بودجه‌های بیشتر برای بهسازی محیطی در بافت فرسوده امکان مشارکت بیشتر با سایر نهادهای خدمات رسان در راستای تامین زیرساخت‌های لازم در بافت فرسوده</p>	<p>اعتقاد شهردار منطقه به اهمیت بافت فرسوده وجود تیم همکار و همراه با اقدامات دفتر در بافت فرسوده توجه به جذب بودجه‌های اختصاص یافته توسط نهادهای بالادستی به بافت فرسوده</p>	<p>کم بودن مساحت بافت فرسوده نسبت به مساحت کل منطقه و در نتیجه الویت بالاتر سایر محدوده‌ها و موضوعات در منطقه بروکراسی اداری طولانی در فرآیند تدوین طرح‌ها تا اجرای آنها عدم مشارکت کامل در طرح‌ها (دخیل بودن سایر نهادها در فرآیند طراحی و نادیده گرفتن نظرات آنها در فرآیند اجرا)</p> <p>تغییر نگاه به بافت فرسوده در حوزه‌ی تسهیلات و روی آوردن به کسب درآمد از ساخت و سازها در بافت فرسوده</p>	<p>شهرداری منطقه</p>

تهدیدها	فرصت‌ها	قوت‌ها	ضعف‌ها	
		ایجاد چندین فضای محلی در راستای حذف فضاهای ناکارآمد و ایجاد پاتوق‌های محلی		
<ul style="list-style-type: none"> تغییر نگاه به اهمیت و الویت بافت فرسوده با تغییر مدیران هزینه کرد بودجه اختصاص یافته به بافت فرسوده در سایر نقاط ناحیه 	<p>جذب بودجه‌های بیشتر برای بهسازی محیطی در بافت فرسوده</p> <p>امکان مشارکت بیشتر با نهادهای مردمی در راستای افزایش اعتماد و مشارکت مردم در فعالیت‌ها</p>	<p>اعتقاد شهرداری ناحیه به اثربخشی اقدامات در بافت فرسوده همدلی و همراهی تیم مستقر در شهرداری ناحیه با شورایاری‌ها و دفاتر توسعه محلی</p> <p>جذب بودجه‌های اختصاص یافته با بافت فرسوده</p>	<p>کم بودن بودجه اختصاص یافته به بافت فرسوده نسبت به سایر محدوده‌ها</p> <p>قرار گرفتن محدوده‌های فرسوده در نقاط خارج از توجه افکار عمومی و بعضاً تاخیر زمانی در خدمات رسانی به بعضی از این محدوده‌ها</p> <p>نارسایی قوانین و قواعد بالادستی و در نتیجه انفعال شهرداری ناحیه در برخی زمینه‌ها از جمله معضل مجرد نشینی، سد معبر و ...</p>	شهرداری ناحیه
<ul style="list-style-type: none"> روی آوردن به رویکرد خودکفایی و کسب درآمد و دور شدن از اهداف عمومی و مردم محور 	<p>استفاده از ظرفیت پایگاه مردمی سرای محلات در ارتقای فرهنگ نوسازی و مشارکت بین اهالی</p> <p>تقویت ارتباط بین نهادی با توجه به سخت افزارهای وجود در سرا</p>	<p>وجود پایگاه مردمی و مورد اعتماد اهالی جبران کمبود سرانه‌های خدماتی در سطح محله با خدمات دهی به اهالی</p> <p>وجود امکانات سخت افزاری آموزشی (سالن آموزشی، پرژکتور، رایانه، صندلی و ...)</p>	<p>کم بودن نیروی تخصصی با آگاهی در زمینه بافت فرسوده روی آوردن به اقدامات سوری به منظور گزارش دهی به نهادهای بالادست</p> <p>عدم نگاه مدیریتی به دخیل کردن سرای محله در فرآیندهای اساسی تر در سطح محله</p>	سرای محلات
<ul style="list-style-type: none"> تنزل جایگاه شورایاری در بین نهادهای همکار با آنان بواسطه جدایی‌گزینی فعالیت افراد شورایاری با یکدیگر 	<p>امکان یکپارچه سازی فعالیت‌ها و اقدامات در راستای توسعه بافت</p>	<p>داشتن پایگاه مردمی داشتن جایگاه قانونی در نظام تصمیم سازی در مور محلی</p> <p>امکان پیگیری از نهادهای فرادست از جمله شورای شهر در خصوص مسائل محلی</p>	<p>عدم انسجام در تیم شورایاری محلات</p> <p>فعالیت‌های موازی و متفرق توسط هر کدام از اعضای شورایاری</p> <p>عدم برنامه سالانه مشترک و هدف گذاری سالانه برای اقدامات</p> <p>عدم چشم انداز و اهداف مشترک بین اعضای شورایاری</p>	شورایاری‌ها

تهدیدها	فرصت‌ها	قوت‌ها	ضعف‌ها	
کاهش اعتماد عمومی به عملکرد این نهادها با توجه به فعال بودن مقطعی بسته‌های تشویقی عرضه شده توسط این نهادها	تدوین بسته تشویقی و پایدار نمودن بسته‌های تشویقی مختص به ادارات خدمات رسان در سطح سیاست‌گذاری و پشتیبانی	عملکرد مثبت در دورانی که زیرساخت‌های خدمات دهی در سطح پشتیبانی فراهم بوده پایدار بودن روابط بین نهادی با توجه به جایگاه تعریف شده این نهادها	عدم پشتیبانی از وظایف محوله به این ادارت در سطح پشتیبانی عدم هماهنگی بین سطح سیاست‌گذاری و پشتیبانی و در نتیجه نارسایی در سطح اجرایی	سایر ادارات خدمات رسان
انفعال این دستگاه و در نتیجه عقیم ماندن طرح فرهنگ سازی از نوجوانی در بین اهالی ساکن در بافت‌های فرسوده و تشدید معضلات در آینده	دارا بودن امکان فرهنگ سازی در قشر نوجوان جامع و تاثیرگذاری از این طریق در خانواده‌ها	دارا بودن ارتباطات پایدار با نهادهای دولتی دارا بودن ظرفیت‌های اجرایی لازم به منظور فرهنگ سازی	ناپایدار بودن رابطه آموزش و پرورش با نهادهای مردمی و دفاتر توسعه محلی عدم فعالیت چشمگیر و موثر در حوزه نوسازی بافت فرسوده با توجه به تعریف نشدن این موضوع در سرفصل‌های وظایف این دستگاه	آموزش و پرورش
انفعال این دستگاه و عقیم ماندن طرح‌های بهسازی محیطی اجرا شد در دل بافت‌های فرسوده که لااقل در کوتاه مدت نیاز به تامین امنیت توسط نیروی انتظامی را دارد	تقویت جایگاه ارتباطی بین این دستگاه و دفاتر توسعه محلی و در نتیجه امکان تعریف فعالیت‌های مشترک به منظور افزایش امنیت در بافت‌ها تامین یکی از زیرساخت‌های مشارکت مردم در فعالیت‌های بافت فرسوده که همان تامین امنیت است	تاثیر مثبت اقدامات جزئی و ناپایدار انجام شده در اثر ارتباط گیری دفاتر توسعه محلی با نیروی انتظامی در بین اهالی وجود ظرفیت‌های اجرایی لازم به منظور تامین امنیت و آگاهی بخشی به ساکنین بافت فرسوده	عدم وجود تاکید ویژه به بافت فرسوده در مقایسه با سایر بافت‌ها در فرایند برنامه ریزی و خدمات رسانی این دستگاه عدم وجود ارتباط پایدار و تعریف شده بین این دستگاه و دفاتر توسعه محلی در خصوص مسائل ویژه بافت فرسوده	نیروی انتظامی
عدم الویت دهی به بافت‌های فرسوده در تسهیلات و اقدامات این نهادها و در نتیجه عدم همخوانی حجم مسائل این بافت‌ها با امکانات و فعالیت‌های حمایتی در این بافت‌ها و در نتیجه تشدید مشکلات کنونی در آینده	تقویت ارتباط بین این دستگاه‌ها و سرای محلات به منظور گسترده نمودن فعالیت‌های کارآفرینی در سطح محلات	وجود ظرفیت‌های اجرایی لازم به منظور کارآفرینی و بهبود وضعیت اقتصادی ساکنین بافت فرسوده	عدم وجود تاکید ویژه به بافت فرسوده در مقایسه با سایر بافت‌ها در فرایند برنامه ریزی و خدمات رسانی این دستگاه عدم وجود ارتباط پایدار و تعریف شده بین این دستگاه و دفاتر توسعه محلی در خصوص مسائل ویژه بافت فرسوده	کمیته امداد و بهزیستی

مأخذ: نگارندگان

فصل هفتم : ارائهی راهکارها و پیشنهادات

مقدمه:

با توجه به نتایج به دست آمده از فصل قبل، این فصل به دنبال ارائه راهکارهایی است تا ضعف‌های موجود در نظام اجرایی نوسازی بافت فرسوده را پوشش دهد. ضعف‌های اساسی موجود در نظام اجرایی نوسازی بافت فرسوده را می‌توان بصورت زیر طبقه‌بندی نمود:

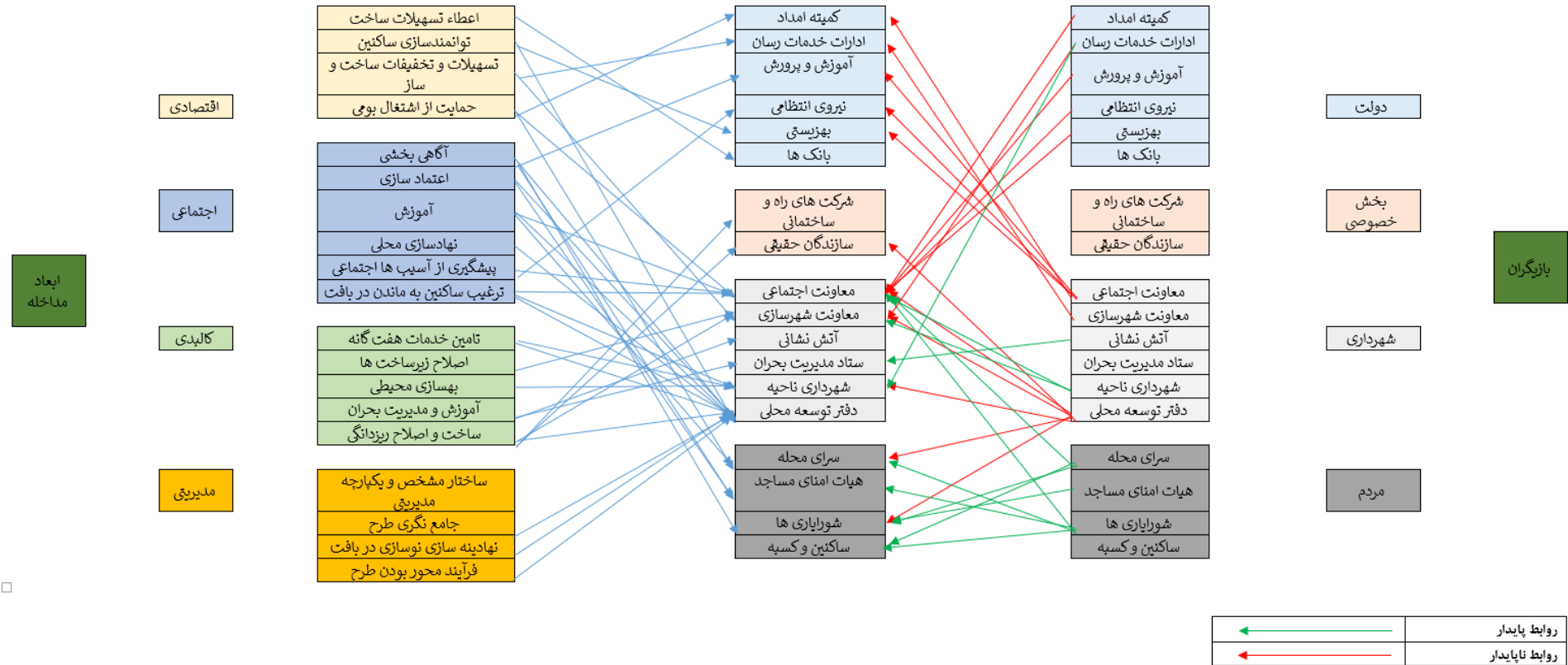
- ضعف در تعداد وظایف قانونی یک ارگان و ظرفیت‌های موجود
- ضعف در ارتباط بین اقدامات کنونی و ظرفیت‌های موجود
- ضعف بین اقدامات کنونی و ارتباط بین نهادی
- ضعف بین ارتباط بین نهادی و ظرفیت‌های موجود

بر این اساس در این فصل نخست به ارائه‌ی چشم انداز کلی نظام اجرایی نوسازی بافت فرسوده پرداخته شده و در ادامه به بررسی عوامل درونی و بیرونی در بین نهادهای مختلف پرداخته شده و در انتها به ارائه‌ی جدول برنامه اقدام مشترک نهادهای دخیل در بافت فرسوده و نظام ارتباطی بین آنها پرداخته شده است.

۷-۱- تدوین چشم انداز نظام اجرایی نوسازی بافت فرسوده

در این بخش و قبل از ارائه راهکارهایی در بعد اجرایی و پشتیبانی نیاز است تا تحلیلی از نظام اجرایی بافت فرسوده به عنوان جمع بندی فصول پیشین ارائه شود و سپس چشم انداز یک نظام اجرایی مناسب و کارا ارائه گردد تا بتوان مطمئن شد راهکارهایی که برای هر کدام از ابعاد اجرایی و پشتیبان ارائه می‌گردد، به هدف غایی این نظام متصل و منجر خواهد شد. به منظور ترسیم گراف وضع موجود نظام اجرایی نوسازی بافت فرسوده از بازیگران این حوزه و وظایفی که هر کدام انجام می‌دهند و سنجه‌هایی که در ابعاد مختلف نیاز است تا عملیاتی شوند استفاده شده است تا مشخص گردد کدام سنجه در حال حاضر انجام می‌شود، توسط چه نهادی انجام می‌شود تا بتوان چه سنجه‌هایی بدون متولی هستند یا چه نهادهایی از ظرفیتشان به درستی استفاده نمی‌شود.

نمودار شماره ۱۷: نظام اجرایی موجود نوسازی در بافت فرسوده



عمده‌ترین نقاط قوت و ضعف نمودار وضع موجود نظام اجرایی نوسازی بافت فرسوده را پس از بررسی نقاط قوت و ضعف و فرصت‌ها و تهدیدهای بازیگران عرصه نوسازی و ماتریس چهارگانه‌ی فصل گذشته می‌توان در قالب موارد زیر عنوان نمود:

جدول شماره ۳۳: جدول سوات نظام کنونی اجرایی نوسازی بافت فرسوده

قوت‌ها	ضعف‌ها	فرصت‌ها	تهدیدها
ارتباطات پایدار نهادهای مردمی با یکدیگر ارتباطات پایدار شهرداری با زیرمجموعه‌های خود اقدامات و تخصص متعدد دفتر توسعه محله‌ای	عدم استفاده از ظرفیت نهادهای مردمی در بعد مدیریتی ارتباطات ناپایدار و متعدد دفتر توسعه محله ای ارتباطات ناپایدار دستگاه‌های دولتی با شهرداری عدم وجود ارتباط بین دفتر توسعه محله ای و دستگاه‌های دولتی عدم فعالیت تخصصی نهادهای مردمی در ابعاد مختلف نوسازی بافت فرسوده به عنوان یک ضرورت عدم ایفای نقش موثر دستگاه‌های دولتی در ابعاد مربوطه تعدد وظایف شهرداری و نهادهای زیرمجموعه آن با وجود ظرفیت و منابع محدود محدود بودن اقدامات مدیریت بحران در سنجه آموزش و عدم پرداختن جدی به حوزه زیرساختی بدون متولی بودن حوضه تامین خدمات هفت گانه به عنوان یک وظیفه عدم وجود رویه و برنامه مشخص و یکپارچه برای مدیریت یکپارچه همه نهادها غلبه ی ارتباطات ناپایدار بر ارتباطات پایدار در کلیت نمودار نظام اجرایی نوسازی بافت فرسوده	بهره گیری از توان اجرایی و برنامه ریزی نهادهای مردمی در بعد مدیریت تقویت وجهه قانونی نهاد توسعه محله از جمله دفاتر توسعه محلی در نظام اجرایی الزام قانونی دستگاه‌های دولتی به ایفای نقش و تعهدات خود در نظام اجرایی تشکیل کارگروه ها تخصصی به منظور هم افزایی و یکپارچه سازی منابع و تخصص ها در ابعاد مختلف نوسازی بافت پایدار سازی روابط بین نهادهای مختلف دخیل در نوسازی بافت به منظور پایدار سازی اقدامات و جلوگیری از وقفه با تغییر اشخاص و رویکردها	افتراق بیش از پیش بازیگران عرصه نوسازی با توجه به ناپایدار بودن روابط جدایی بیش از پیش مردم از فرآیندها و رویه های نوسازی بافت با توجه به عدم ایفای نقش در بعد مدیریتی مغفول ماندن ابعاد نوسازی بافت با توجه به تعدد نقش ها و وظایف شهرداری و کمبود منابع رکود در بازار ساخت و ساز بافت های فرسوده با توجه به کمبود منابع شهرداری و تعلیق بسته های تشویقی که از حمایت دولت و سایر دستگاه ها برخوردار نیست هدررفت منابع با توجه به نبود سند یکپارچه توسعه محلات و نبود برنامه اقدام مشترک همه دستگاه ها در این محلات تنزل نقش تسهیلگری و اجرایی دفاتر توسعه محلی با توجه به عدم پشتوانه قانونی و مالی در شهرداری به نهادی تشریفاتی

با توجه به جدول تحلیل یکپارچه‌ی نهادهای بازیگر در امر نوسازی بافت‌های فرسوده و همچنین با در نظر گرفتن معیارهای بعد اجرایی نوسازی این بافت‌ها که تحت چهار بعد اصلی مورد بررسی قرار گرفته‌اند و جمع‌بندی نظراتی که از طریق پرسشنامه‌ها به دست آمده، می‌توان چشم‌انداز کلی نظام اجرایی نوسازی بافت‌های فرسوده را بصورت زیر بیان نمود:

"در بعد اجرایی نوسازی بافت‌های فرسوده هم‌افزایی نهادی باعث شده تا دستگاه‌های مختلف بتوانند با توجه به نقش‌ها و وظایفی که بر عهده آنها قرار گرفته، از ظرفیت‌های یکدیگر استفاده نموده و در ساختاری که بر پایه‌ی روابطی پایدار و تعریف شده شکل گرفته، به نوسازی همه‌جانبه بافت فرسوده کمک نمایند. سنخیت بین وظایف تعریف شده برای هر دستگاه با ظرفیت‌های مالی و اجرایی آن دستگاه وجود دارد و همین موضوع باعث کارایی هر چه بیشتر اقدامات اجرایی آن دستگاه شده است. دفاتر توسعه محلی با توجه به دارا بودن جایگاه مشخص در نظام تصمیم‌گیری در سطح منطقه، می‌توانند نقش خود را به عنوان واسطه بین مردم و مدیریت شهری به خوبی ایفا نمایند و بودجه‌های ردیف نوسازی بافت فرسوده را بر اساس نیازسنجی مردم و با مشارکت مردم و شهرداری منطقه و ناحیه، برنامه‌ریزی و به پیش برند. دستگاه‌های خدمات‌رسان با توجه به بودجه‌های مصوب، توانسته‌اند تسهیلات و تخفیفات لازم در حوزه ساخت و ساز بافت فرسوده را به تمام متقاضیان عرضه داشته و با این کار از قیمت تمام‌شده‌ی مسکن در بافت فرسوده بکاهند تا قدرت ساخت و خرید این خانه‌ها برای اقشار ضعیف جامعه نیز فراهم گردد. آموزش و پرورش به امر فرهنگ‌سازی نوسازی بافت فرسوده پرداخته و از این طریق نقش بسزایی در تغییر نگرش ساکنین این بافت‌ها به موضوع مشارکت و نوسازی بافت داشته است. سند یکپارچه توسعه محلات تدوین گردیده و ذیل آن برنامه جامع اقدام مشترک همه دستگاه‌ها مشخص شده و هر دستگاه با توجه به نقشی که برای آن در نظر گرفته شده به ایفای تعهدات خود می‌پردازد. حضور نهادهای مردمی در بعد مدیریتی اجرای طرح‌های نوسازی بافت به تحقق‌پذیری و واقع‌بینانه شدن این طرح‌ها کمک شایانی نموده است."

بر اساس چشم‌انداز یاد شده می‌توان اهداف کلان نظام اجرایی نوسازی بافت فرسوده را به این صورت تدوین نمود:

- هم‌افزایی بین نهادهای دخیل در فرآیند اجرای طرح
- تقویت وجهه قانونی نهاد توسعه محله
- بهره‌گیری از مشارکت نهاد توسعه محله و سایر نهادهای مردمی در بعد مدیریتی
- تدوین سند توسعه محله و برنامه جامع اقدام مشترک

۷-۲- تحلیل عوامل درونی و بیرونی نهادهای مختلف

در این بخش به بررسی عوامل درونی و بیرونی در نظام اجرایی هر یک از ارگان‌های مسئول در نوسازی بافت‌های فرسوده اشاره شده است. در این بخش به منظور تحلیل دقیق‌تر از کارایی مطالعات، ظرفیت‌ها، وظایف و ارتباطات هر ارگان نیز ارائه شده تا بتوان به درک بهتری از شرایط کنونی هر ارگان دست یافت. در ادامه‌ی این جدول، پیشنهاداتی در سطح پشتیبانی و اجرایی نیز

ارائه شده که منطبق بر ظرفیت‌ها و ارتباطات موجود و ضعف‌ها و قوت‌هایی است که در وضع موجود است و فرصت‌ها و تهدیدهایی که در آینده در انتظار هر ارگان است.

۷-۲-۱- تحلیل نظام اجرایی دفتر توسعه محله‌ای

دفتر توسعه محله‌ای از جمله پرکارترین ارگان‌ها در بین ارگانهای سطح اجرایی نوسازی بافت فرسوده است. نقش تسهیلگری دفتر همراه با نیروهای جوان و متخصص که در آن گرد آمده اند ظرفیت اجرایی بالایی به آن بخشیده و قدرت اثربخشی اقدامات را افزایش داده است. اما مشکلاتی نیز از جمله کمبود بودجه، جابجایی نیروها بر اثر کمبود و دیرکرد حقوق، نداشتن جایگاه قانونی و پایدار در بدنه‌ی شهرداری باعث شده تا عملکرد این دفاتر تحت الشعاع قرار گیرد. در جدول زیر نظام اجرایی دفتر توسعه محله‌ای بررسی شده است.

از مهم‌ترین فرصت‌هایی که دفتر توسعه محله‌ای میتواند به همراه داشته باشد میتوان به موارد زیر اشاره نمود:

- داشتن پایگاه مردمی و نیروی انسانی و پتانسیل جلب مشارکت مردم در اجرای طرح‌ها
- پتانسیل ایفای نقش موثرتر در فرآیند توسعه محله و بافت فرسوده با توجه به شناخت کامل از نیازمندی‌های محله

با توجه به نقاط ضعفی که در حال حاضر در خصوص دفاتر توسعه محله‌ای وجود دارد می‌توان از موارد زیر به عنوان مهم‌ترین مواردی که عملکرد دفاتر را در آینده تهدید می‌کند نام برد:

- عدم تحقق چشم‌انداز محله با نادیده‌انگاری نقش موثر دفتر در بافت
- از بین رفتن اعتماد مردم به اقدامات و برنامه‌های دفتر در پی اجرایی‌نشدن وعده‌ها و پیگیری‌های دفتر

جدول شماره ۳۴: تحلیل نظام اجرایی دفتر توسعه محله ای

راهکارها		اهداف کلان	تهدیدها	فرصت‌ها	قوت‌ها	ضعف‌ها	وظایف	ظرفیت‌ها
سطح اجرایی	سطح پشتیبانی							
ابلاغ رسمی دستورالعمل استفاده از ظرفیت فنی-اجتماعی دفاتر به شهرداری مناطق	تدوین دستورالعمل اخذ بلامانع تجمیع و نوسازی در بافت فرسوده از دفاتر توسعه محله ای	هم افزایی بین نهادهای دخیل در فرآیند اجرای طرح				نداشتن جایگاه قانونی و الزام آور در نظام تصمیم گیری و اجرایی عدم ثبات کارشناسی در بدنه دفاتر و از بین رفتن تجربه های انباشته در محله	آگاهی بخشی اعتماد سازی تسهیلات و تخفیفات ساخت و ساز آموزش نهادسازی محلی ایجاد تمایل به مشارکت در فعالیت های اجتماعی ترغیب ساکنین به ماندن در بافت	نیروی انسانی متخصص پایگاه مردمی مستندنگاری اقدامات گذشته ظرفیت پایش و آموزش نیروی انسانی فعال
ابلاغ رسمی به دفاتر خدمات الکترونیک در خصوص لزوم هماهنگی در صدور دستور نقشه در بافت فرسوده با دفاتر توسعه محله ای در نظر گرفتن حقوق و مزایای مصوب و تحت نظارت سازمان نوسازی برای هر کدام از نیروهای دفاتر توسعه محلی	تعریف جایگاه قانونی در معاونت برنامه ریزی و توسعه ی شهرداری ها برای دفاتر	تقویت وجهه قانونی نهاد توسعه محله	● عدم تحقق چشم انداز محله با نادیده انگاری نقش موثر دفتر در بافت	● داشتن پایگاه مردمی و نیروی انسانی و پتانسیل جلب مشارکت مردم در اجرای طرح ها	داشتن نیروهای جوان و متخصص پایگاه و اعتماد مردمی شناخت جامع و کوچه به کوچه از محله	نظارت و دخالت ناقص در گزینش و حفظ نیروهای متخصص در دفاتر و نقش پررنگ شرکتهای طرف قرارداد در حفظ و جذب نیروهای کارشناسی تعدد درخواست های جانبی از طرف شهرداری و سازمان از دفاتر در کنار وظایف اصلی دفتر و در نتیجه از بین رفتن زمان مفید پیگیری فعالیتهای اصلی نگاه غیرهمکارانه ی بدنه ی شهرداری به نیروهای دفاتر	توانمندسازی ساکنین تشویق سرمایه گذاران خصوصی بهسازی محیط عمومی ایجاد و نگهداشت فضاهای عمومی مرمت و احیای مسکن تجمیع و تنظیم مجدد زمین اصلاح ریزدانی و فرم بافت جامع نگری طرح نهادینه سازی نوسازی در بافت	
برگزاری دوره های آموزشی برای هر کدام از نیروهای شاغل در دفتر و نهادهای مردمی	تدوین محتوای و استفاده از کارشناسان متخصص در زمینه برگزاری آزمون تخصصی	بهره گیری از مشارکت نهاد توسعه محله و سایر نهادهای مردمی در بعد مدیریتی	● از بین رفتن اعتماد مردم به اقدامات و برنامه های دفتر در پی اجرایی نشدن وعده ها و پیگیری های دفتر	● پتانسیل ایفای نقش موثرتر در فرآیند توسعه محله و بافت فرسوده با توجه به شناخت کامل از نیازمندی های محله				
ارتباط با سایر نهادهای مردمی و دستگاه های خدمات رسان جهت تدوین برنامه جامع اقدام مشترک	ابلاغ لزوم تدوین سند توسعه محلات توسط معاونت برنامه ریزی کل	تدوین سند توسعه محله و برنامه جامع اقدام مشترک						

همانطور که در جدول بالا مشخص است، به منظور افزایش کارایی دفاتر توسعه محله‌ای نیاز به ترکیبی از اقدامات سطح پشتیبان و سطح اجرایی است. از آنجا که یکی از مهم‌ترین معضلات دفاتر توسعه محلی، عدم وجود ارتباطات پایدار با بدنه‌ی شهرداری است، به نظر می‌رسد تثبیت جایگاه این دفاتر و خارج نمودن این رابطه از سلیقه و علائق شخصی مدیران شهری، بتواند پایداری و تداوم اصولی اقدامات این دفاتر و به تبع آن اعتماد بیشتر مردم به منظور مشارکت و همکاری با این دفاتر را به همراه داشته باشد.

از طرفی خود این دفاتر دارای مشکلات درونی متعددی هستند که از عمده‌ترین آنها می‌توان به عدم ثبات نیروی انسانی این دفاتر اشاره کرد. از آنجا که دفاتر توسعه محلی زیر نظر شرکت‌های خصوصی که طرف قرارداد با سازمان نوسازی هستند اداره می‌شوند، این تهدید وجود دارد که ترکیب این دفاتر دست‌خوش سیاست‌های انقباضی مالی این شرکت‌ها قرار گرفته و تجربه‌ی انباشته‌ای که یک نیرو در این دفتر به دست آورده، صرفاً بخاطر مشکلات درونی شرکت از دست برود. به همین منظور به نظر می‌رسد حمایت سازمان نوسازی از نیروهای با سابقه در یک منطقه بصورت عقد قرارداد سالانه با این نیروها از طرف خود سازمان می‌تواند به حفظ این نیروها در بدنه‌ی دفاتر کمک کند.

یکی دیگر از راهکارهایی که می‌تواند به افزایش کارایی دفاتر کمک کند، آموزش مداوم نیروهای شاغل در این دفاتر و به اشتراک گذاری نظام مند تجربیات موفق است که در دیگر دفاتر شکل گرفته است. این فرآیند می‌تواند از سعی و خطا جلوگیری کرده و ساز و کارهایی که از تجربه‌ی دیگر دفاتر حاصل شده را در اختیار قرار دهد تا سرعت و دقت برنامه‌ها و تحقق آنها افزایش یابد.

۷-۲-۲- تحلیل نظام اجرایی شهرداری منطقه

شهرداری منطقه بیشترین ظرفیت‌های اجرایی را در بین ارگان‌های دخیل در فرآیند نوسازی در اختیار دارد. این در حالی است که به لحاظ عملکرد و کارایی ارتباطات بین نهادی جای پیشرفت بیشتری در این ارگان قابل تصور است. درگیر بودن شهرداری منطقه به فعالیت‌های جاری شهر و آنچه از سوی نهادهای بالادستی به لحاظ تامین نقدینگی و منابع مالی کلیت مجموعه شهرداری از آن انتظار می‌رود، بخشی از تمرکز این نهاد را برای انجام اقدامات پایدار و کلیدی در بافت‌های فرسوده گرفته و مانع از آن شده که از ظرفیت ارتباطات نهادی و ظرفیت‌های اجرایی که در اختیار خود است یا در اختیار سایر ارگان‌ها است را تا حدودی از دست بدهد. در جدول زیر تحلیل نظام اجرایی شهرداری منطقه ۱۳ ارائه گردیده است.

پیشنهادات		اهداف کلان	تهدیدها	فرصت‌ها	قوت‌ها	ضعف‌ها	وظایف	ظرفیت‌ها
سطح اجرایی	سطح پشتیبانی							
<ul style="list-style-type: none"> تشکیل جلسات منظم ماهانه با دفاتر توسعه محله‌ای به منظور نظارت بر اقدامات این دفاتر و همکاری و راهنمایی اقدامات آتی برگزاری منظم جلسات ستاد بازآفرینی منطق و پیگیری مصوبات با همکاری نیروی معین منطقه مستقر در دفاتر توسعه محلی 	<ul style="list-style-type: none"> تدوین بسته‌های تشویقی هدفمند در سطح فرادست خارج کردن تصمیم‌گیری در حوزه هزینه‌های ساخت و ساز در بافت فرسوده از حوزه کمیته‌های محلی به منظور پرهیز از سلیقه‌گرایی و یا اعمال نظر مدیران محلی 	هم‌افزایی بین نهادهای دخیل در فرآیند اجرای طرح				کم بودن مساحت بافت فرسوده نسبت به مساحت کل منطقه و در نتیجه الویت بالاتر سایر محدوده‌ها و موضوعات در منطقه	<ul style="list-style-type: none"> آگاهی بخشی اعتماد سازی تسهیلات و تخفیفات ساخت و ساز آموزش نهادسازی محلی مشوق‌های ضابطه‌ای ترغیب ساکنین به ماندن در بافت توانمندسازی ساکنین تشویق سرمایه‌گذاران خصوصی بهسازی محیط عمومی تامین زیرساخت‌ها اصلاح شبکه حمل و نقل حفظ ارزش‌های تاریخی تامین سرانه خدمات هفتگانه اصلاح و بازنگری فرم بافت ایجاد و نگهداشت فضاهای عمومی مرمت و احیای مسکن تجمیع و تنظیم مجدد زمین هماهنگی در سیمای آسمان محله 	<ul style="list-style-type: none"> بودجه نیروی انسانی متخصص ابزار اطلاع‌رسانی مستندنگاری اقدامات گذشته داشتن جایگاه قانونی و نظام تصمیم‌گیری و اجرا دسترسی به اطلاعات مورد نیاز ابزارها و نظام جلب و استفاده از نظرات و مشارکت مردم ظرفیت پایش و آموزش نیروی انسانی فعال
<ul style="list-style-type: none"> در اختیار گذاشتن یک اتاق و میز برای دفاتر توسعه محله‌ای به منظور پیگیری اقدامات مختص بافت فرسوده 		تقویت وجهه قانونی نهاد توسعه محله	<ul style="list-style-type: none"> تغییر نگاه به اهمیت و الویت بافت فرسوده با تغییر مدیران روی آوردن به کسب درآمد از ساخت و سازها در بافت فرسوده 	<ul style="list-style-type: none"> جذب بودجه‌های بیشتر برای بهسازی محیطی در بافت فرسوده امکان مشارکت بیشتر با سایر نهادهای خدمات‌رسان در راستای تامین زیرساخت‌های لازم در بافت فرسوده 	<ul style="list-style-type: none"> وجود تیم همکار و همراه با اقدامات دفتر در بافت فرسوده توجه به جذب بودجه‌های اختصاص یافته توسط نهادهای بالادستی به بافت فرسوده ایجاد چندین فضای محلی در راستای حذف فضاهای ناکارآمد و ایجاد پاتوق‌های محلی 	<ul style="list-style-type: none"> بروکراسی اداری طولانی در فرآیند تدوین طرح‌ها تا اجرای آنها عدم مشارکت کامل در طرح‌ها (دخیل بودن سایر نهادها در فرآیند طراحی و نادیده گرفتن نظرات آنها در فرآیند اجرا) تغییر نگاه به بافت فرسوده در حوزه‌های تسهیلات و روی آوردن به کسب درآمد از ساخت و سازها در بافت فرسوده 	<ul style="list-style-type: none"> بهره‌گیری از مشارکت نهاد توسعه محله و سایر نهادهای مردمی در بعد مدیریتی 	
<ul style="list-style-type: none"> استفاده از ظرفیت نهادهای مردمی در شناسایی مشکلات و ارائه راهکارها در تدوین سند توسعه محلات 	<ul style="list-style-type: none"> تدوین ساز و کار قانونی استفاده از نظرات دفاتر و شورایاران در تعیین پروژه‌های بافت فرسوده از محل ردیف بودجه سازمان نوسازی 	تدوین سند توسعه محله و برنامه جامع اقدام مشترک						

۷-۲-۳- تحلیل نظام اجرایی شهرداری ناحیه

شهرداری ناحیه بازوی اجرایی شهرداری در سطح محلات فرسوده صفا و اسدی است. ظرفیت‌های اجرایی زیادی که شهرداری ناحیه در اختیار دارد باعث شده تا رویکرد شهردار ناحیه به بافت فرسوده و اقدامات تعریف شده در آن، نقش مهمی در موفقیت و یا عدم موفقیت اقدامات نوسازی بافت فرسوده بخصوص در حوزه بهسازی محیطی داشته باشد. در حقیقت جنس اقدامات بهسازی محیطی به گونه‌ای است که عوامل اجرایی آن (بجز بودجه) عمدتاً در اختیار شهرداری ناحیه است. در این میان نکته‌ی مهمی که حائز اهمیت است، نوع و جنس ارتباط شهرداری ناحیه با گروه‌های مردمی و دفاتر توسعه محلی است که می‌تواند نقش بسزایی در افزایش اعتماد اجتماعی و ایجاد ذهنیت مثبت در بین شهروندان نسبت به عملکرد مدیریت شهری شود. بارها دیده شده اقدامات کوچک که با بودجه‌های ناچیز نیز قابلیت اجرا دارند، نقش موثرتری در افزایش اقبال و اعتماد اجتماعی بین شهروندان نسبت به پروژه‌های بزرگ و پرهزینه داشته است. بر این اساس ارتباط بین نهادی در عملکرد شهرداری ناحیه شاه کلید موفقیت و افزایش اثربخشی اقدامات این نهاد در حوزه اجرایی نوسازی بافت فرسوده است.

از مهم‌ترین نقاط قوت شهرداری ناحیه می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

- اعتقاد شهرداری ناحیه به اثربخشی اقدامات در بافت فرسوده
- همدلی و همراهی تیم مستقر در شهرداری ناحیه با شوراییاری‌ها و دفاتر توسعه محلی
- جذب بودجه‌های اختصاص یافته با بافت فرسوده

همچنین مهم‌ترین نقاط ضعفی که در بعد اجرایی در خصوص شهرداری ناحیه وجود دارد عبارتند از:

- کم بودن بودجه اختصاص یافته به بافت فرسوده نسبت به سایر محدوده‌ها
- قرار گرفتن محدوده‌های فرسوده در نقاط خارج از توجه افکار عمومی و بعضاً تاخیر زمانی در خدمات رسانی به بعضی از این محدوده‌ها
- نارسایی قوانین و قواعد بالادستی و در نتیجه انفعال شهرداری ناحیه در برخی زمینه‌ها از جمله معضل نشینی، سد معبر و ...

در جدول زیر تحلیل نظام اجرایی شهرداری ناحیه در خصوص نوسازی بافت فرسوده ارائه شده است.

جدول شماره ۳۶: تحلیل نظام اجرایی شهرداری ناحیه

پیشنهادات		اهداف کلان	تهدیدها	فرصت‌ها	قوت‌ها	ضعف‌ها	وظایف	ظرفیت‌ها
سطح اجرایی	سطح پشتیبانی							
<ul style="list-style-type: none"> برگزاری منظم جلسات ستاد بازآفرینی منطق و پیگیری مصوبات با همکاری نیروی معین منطقه مستقر در دفاتر توسعه محلی تعریف برنامه‌های مشترک در حوزه‌های اجتماعی و کالبدی با دفتر توسعه محلی 	<ul style="list-style-type: none"> 	<ul style="list-style-type: none"> هم افزایی بین نهادهای دخیل در فرآیند اجرای طرح 				کم بودن بودجه اختصاص یافته به بافت فرسوده نسبت به سایر محدوده‌ها	آموزش نهادسازی محلی	ابزار اطلاع رسانی مستندنگاری اقدامات گذشته
<ul style="list-style-type: none"> تشکیل جلسات منظم ماهانه با دفاتر توسعه محله‌ای به منظور نظارت بر اقدامات این دفاتر و همکاری و راهنمایی اقدامات آتی 	<ul style="list-style-type: none"> 	<ul style="list-style-type: none"> تقویت وجهه قانونی نهاد توسعه محله 	تغییر نگاه به اهمیت و الویت بافت فرسوده با تغییر مدیران هزینه کرد بودجه اختصاص یافته به بافت فرسوده در سایر نقاط ناحیه	جذب بودجه‌های بیشتر برای بهسازی محیطی در بافت فرسوده امکان مشارکت بیشتر با نهادهای مردمی در راستای افزایش اعتماد و مشارکت مردم در فعالیت‌ها	اعتقاد شهرداری ناحیه به اثربخشی اقدامات در بافت فرسوده همدلی و همراهی تیم مستقر در شهرداری ناحیه با شوراییاری‌ها و دفاتر توسعه محلی	قرار گرفتن محدوده‌های فرسوده در نقاط خارج از توجه افکار عمومی و بعضاً تاخیر زمانی در خدمات رسانی به بعضی از این محدوده‌ها	ماندن در بافت تشویق سرمایه‌گذاران خصوصی	داشتن جایگاه قانونی و نظام تصمیم‌گیری و اجرا
	<ul style="list-style-type: none"> تدوین ساز و کار قانونی استفاده از نظرات دفاتر و شوراییاران در تعیین پروژه‌های بافت فرسوده از محل ردیف بودجه سازمان نوسازی 	<ul style="list-style-type: none"> بهره‌گیری از مشارکت نهاد توسعه محله و سایر نهادهای مردمی در بعد مدیریتی 			جذب بودجه‌های اختصاص یافته به بافت فرسوده	نارسایی قوانین و قواعد بالادستی و در نتیجه انفعال شهرداری ناحیه در برخی زمینه‌ها از جمله معضل مجرد نشینی، سد معبر و ...	اصلاح و بازنگری فرم بافت ایجاد و نگهداشت فضاهای عمومی	دسترسی به اطلاعات مورد نیاز ابزارها و نظام جلب و استفاده از نظرات و مشارکت مردم
	<ul style="list-style-type: none"> تدوین ساز و کار تدوین برنامه سالیانه مشترک با دفاتر توسعه محلی در راستای هم افزایی نیروها و ظرفیت‌ها 	<ul style="list-style-type: none"> تدوین سند توسعه محله و برنامه جامع اقدام مشترک 						

مأخذ: نگارندگان

۷-۲-۴- تحلیل نظام اجرایی سرای محلات

سرای محلات از جمله مردمی‌ترین نهاد وابسته به مجموعه شهرداری‌ها هستند. خدمات متنوع و گسترده‌ای که این سراها در اختیار خانواده‌ها قرار می‌دهند باعث شده تا جایگاه مهمی در الگوی زیست و فعالیت خانواده‌ها در سطح شهر تهران داشته باشد. ارزان قیمت بودن و نوع خدماتی که این سراها ارائه می‌دهند برای خانم‌ها و کودکان از جذابیت بیشتری برخوردار است و همین موضوع باعث شده تا فعالیت‌های کارآفرینی و حمایت از زنان سرپرست خانوار که در بافت‌های فرسوده ضروری‌تر از سایر نقاط شهر است، نیز در زمره فعالیت‌های سرای محلات صفا و شهید اسدی باشد.

از این منظر می‌توان داشتن پایگاه مردمی و جلب اعتماد محلی را بارزترین نقطه قوت سرای محلات دانست. از طرفی صرف وقت و انرژی زیاد در زمینه خدمات رسانی در چارچوب سرفصل‌های عام تعریف شده برای سرای محلات باعث شده تا تفاوت چندانی در خدماتی که سرای محله‌ای مثلاً در منطقه ۲۰ ارائه می‌دهد با سرای محله‌ای در منطقه ۱ وجود نداشته باشد. این نکته می‌تواند از نظر عدالت در خدمات دهی مثبت ارزیابی شود، اما توجه به تفاوت سطح اجتماعی و اقتصادی و نیازهای ساکنین هر محله دارند مبین این نکته است که هر محله ضروریات مختص به خود را دارد که در خدمات دهی سرای محلات باید مد نظر قرار گیرد.

از طرفی روی آوردن سرای محلات به سمت خودکفایی از بودجه شهرداری آفت دیگری است که سرای محلات را از رسالت اصلی خود ممکن است دور ساخته و آنان را به سمت فعالیت‌های زودبازده اقتصادی و اجاره دادن فضاهایی که شهرداری در اختیار آنان قرار داده به بخش خصوصی را در پی داشته باشد. اتفاقی که باعث می‌شود فضایی که می‌توانست با یک عملکرد مناسب و شاید کمتر اقتصادی، به جمعیت بیشتری خدمات رسانی کند، در اختیار شخصی خصوصی قرار می‌گیرد که در ازای پرداخت هزینه به مدیر محله آن فضا را اشغال کرده و از دسترس عموم که مالک حقیقی سرای محله هستند محروم ساخته است. در جدول زیر عمده‌ترین نکات بعد درونی و بیرونی سرای محلات به همراه پیشنهاداتی در سطوح پشتیبانی و اجرایی در حوزه اجرایی طرح‌های نوسازی ارائه گردیده است.

پیشنهادات		اهداف کلان	تهدیدها	فرصت‌ها	قوت‌ها	ضعف‌ها	وظایف	ظرفیت‌ها
سطح اجرایی	سطح پشتیبانی							
	<ul style="list-style-type: none"> تقویت بودجه سرا به منظور دور نمودن آنها از فضای کسب درآمد 	<ul style="list-style-type: none"> هم افزایی بین نهادهای دخیل در فرآیند اجرای طرح 					<ul style="list-style-type: none"> آگاهی بخشی اعتماد سازی تسهیلات و تخفیفات ساخت و ساز آموزش نهادسازی محلی مشوق‌های ضابطه ای ترغیب ساکنین به ماندن در بافت توانمندسازی ساکنین تشویق سرمایه گذاران خصوصی بهسازی محیط عمومی تامین زیرساخت‌ها اصلاح شبکه حمل و نقل حفظ ارزش‌های تاریخی تامین سرانه خدات هفتگانه اصلاح و بازنگری فرم بافت ایجاد و نگهداشت فضاهای عمومی مرمت و احیای مسکن تجمیع و تنظیم مجدد زمین 	<ul style="list-style-type: none"> داشتن پایگاه مردمی ابزار اطلاع رسانی مستندنگاری اقدامات گذشته دسترسی به اطلاعات مورد نیاز ابزارها و نظام جلب و استفاده از نظرات و مشارکت مردم
<ul style="list-style-type: none"> برگزاری دوره های آموزشی در زمینه قراردادهای مشارکت در ساخت با همکاری دفاتر توسعه محلی 	<ul style="list-style-type: none"> فعال کردن خانه‌ی نوسازی ذیل چارچوب سراها به منظور فعالیت هدفمند در حوزه نوسازی بافت 	<ul style="list-style-type: none"> تقویت وجهه قانونی نهاد توسعه محله 	<ul style="list-style-type: none"> روی آوردن به رویکرد خودکفایی و کسب درآمد و دور شدن از اهداف عمومی و مردم محور 	<ul style="list-style-type: none"> مردمی سرای محلات در ارتقای فرهنگ نوسازی و مشارکت بین اهالی تقویت ارتباط بین نهادهای با توجه به سخت افزارهای وجود در سرا 	<ul style="list-style-type: none"> وجود پایگاه مردمی و مورد اعتماد اهالی جبران کمبود سرانه های خدماتی در سطح محله با خدمات دهی به اهالی وجود امکانات سخت افزاری آموزشی (سالن آموزشی، پرژکتور، رایانه، صندلی و ...) 	<ul style="list-style-type: none"> کم بودن نیروی تخصصی با آگاهی در زمینه بافت فرسوده روی آوردن به اقدامات سوری به منظور گزارش دهی به نهادهای بالادست عدم نگاه مدیریتی به دخیل کردن سرای محله در فرآیندهای اساسی تر در سطح محله 		
	<ul style="list-style-type: none"> تدوین محتوای دوره های آموزشی برای نیروهای شاغل در سرای محله 	<ul style="list-style-type: none"> بهره گیری از مشارکت نهاد توسعه محله و سایر نهادهای مردمی در بعد مدیریتی 						
<ul style="list-style-type: none"> برگزاری کارگاه های مساله یابی در بافت فرسوده و ارائه ی دسته بندی شده مشکلات به نهادهای بالادست 		<ul style="list-style-type: none"> تدوین سند توسعه محله و برنامه جامع اقدام مشترک 						

۷-۲-۵- تحلیل نظام اجرایی شورایی‌ها

شورایارها افراد منتخب مردم محله هستند و از این جهت بالاترین اعتماد مردمی را به لحاظ شاخص‌های رسمی در اختیار دارند. ارتباطات شخصی این افراد نیز با توجه به سابقه کاری خود بر ظرفیت‌های موجود در آنان به منظور بهبود وضعیت اجتماعی، کالبدی و اقتصادی بافت می‌افزاید. با این وجود شاهد آن هستیم که عمدتاً فعالیت‌های این قشر به سمت منافع شخصی و یا اقدامات سطحی و زودبازده سوق پیدا می‌کند.

بعد از گذشت زمان و با ارتباطی که این افراد با مدیران بالادستی پیدا می‌کنند امکان پذیرش کمبودها و ضعف‌های ساختاری که مانع بهبود شرایط کنونی می‌شود افزایش یافته و به عبارتی انرژی و توان و خلاقیت این افراد در نظام روزمره و جاری مدیریت شهری حل می‌شود. هر چند این قضیه قابل تعمیم به تمام محلات و تمام شورایارهای فعال در یک محله نیست اما آنچه از بررسی تجارب و نظرات در محلات صفا و اسدی بر می‌آید آن است که تضاد بین ترکیب شورایی به تحلیل انرژی و تمرکز اعضای آن برای حل مشکلات اصلی مردم دامن می‌زند. عدم انسجام و یکپارچگی در تصمیم‌گیری‌ها و اقدامات اعضای شورایی بعضاً باعث سردرگمی نهادهایی می‌شود که با این افراد کار می‌کنند و همین موضوع به تنزل جایگاه کلیت نهاد شورایی در بین سایر ارگان‌های دخیل در فرآیند بافت و کاهش سطح تصمیم‌گیری و تصمیم‌سازی این افراد منجر می‌شود. تا جایی که سایر دستگاه‌های خدمات‌رسان هم از این افراد به عنوان ابزاری برای مردمی جلوه دادن فعالیت‌های خود استفاده می‌کنند و عمدتاً این افراد در بازی سایر دستگاه‌ها قرار می‌گیرند به جای اینکه خود تعریف‌کننده نقش خود در زمینه‌ای باشند که مشکل اصلی مردمی است که به آنان رای داده‌اند.

از مهم‌ترین نقاط قوت شورایی‌ها در بعد اجرایی عبارتست از:

- داشتن پایگاه مردمی
- داشتن جایگاه قانونی در نظام تصمیم‌سازی در مور محلی
- امکان پیگیری از نهادهای فرادست از جمله شورای شهر در خصوص مسائل محلی

ضعف‌هایی که شورایی‌ها در بعد اجرایی دارد نیز عبارتست از:

- عدم انسجام در تیم شورایی محلات
- فعالیت‌های موازی و متفرق توسط هر کدام از اعضای شورایی
- عدم برنامه‌سالانه مشترک و هدف‌گذاری سالانه برای اقدامات
- عدم چشم‌انداز و اهداف مشترک بین اعضای شورایی

در جدول زیر تحلیلی از نظام اجرایی شورایی‌ها در محلات صفا و شهید اسدی ارائه شده است.

جدول شماره ۳۸: تحلیل نظام اجرایی شورایی ها

پیشنهادات		اهداف کلان	تهدیدها	فرصت ها	قوت ها	ضعف ها	وظایف	ظرفیت ها
سطح اجرایی	سطح پشتیبانی							
		هم افزایی بین نهادهای دخیل در فرآیند اجرای طرح						
<ul style="list-style-type: none"> لزوم عضویت دفاتر توسعه محلی و یا گروه های مردم نهاد مرتبط با فعالیت های هر کدام از کمیته های شورایی به منظور جدیت و خلاقیت در راهکار های پیشنهادی 		تقویت وجهه قانونی نهاد توسعه محله	<ul style="list-style-type: none"> تنزل جایگاه شورایی در بین نهادهای همکار با آنان بواسطه جدایی گزینی فعالیت افراد شورایی با یکدیگر 	امکان یکپارچه سازی فعالیت ها و اقدامات در راستای توسعه بافت	<ul style="list-style-type: none"> داشتن پایگاه مردمی داشتن جایگاه قانونی در نظام تصمیم سازی در مور محلی امکان پیگیری از نهادهای فرادست از جمله شورای شهر در خصوص مسائل محلی 	<ul style="list-style-type: none"> عدم انسجام در تیم شورایی محلات فعالیت های موازی و متفرق توسط هر کدام از اعضای شورایی عدم برنامه سالانه مشترک و هدف گذاری سالانه برای اقدامات عدم چشم انداز و اهداف مشترک بین اعضای شورایی 	<ul style="list-style-type: none"> آگاهی بخشی اعتماد سازی آموزش نهادسازی محلی ترغیب ساکنین به ماندن در بافت ایجاد و نگهداشت فضاهای عمومی 	<ul style="list-style-type: none"> داشتن جایگاه مردمی ابزار اطلاع رسانی داشتن جایگاه قانونی در نظام تصمیم گیری و اجرا دسترسی به اطلاعات مورد نیاز ابزارها و نظام جلب و استفاده از نظرات و مشارکت مردم
<ul style="list-style-type: none"> تدوین برنامه سالانه برای اعضای شورایی و تصویب آن در منطقه و گزارش گیری ماهانه از روند پیشرفت فعالیت ها 		بهره گیری از مشارکت نهاد توسعه محله و سایر نهادهای مردمی در بعد مدیریتی						
	<ul style="list-style-type: none"> لزوم اخذ تأییدیه از شورایی محلات در خصوص سند توسعه محلات 	تدوین سند توسعه محله و برنامه جامع اقدام مشترک						

مأخذ: نگارندگان

۷-۲-۶- تحلیل نظام اجرایی دستگاه‌های خدمات رسان

دستگاه‌های خدمات رسان از جمله دستگاه‌هایی هستند در حوزه اجرای طرح‌های نوسازی بافت‌های فرسوده که در حال حاضر دارای ظرفیت‌های اجرایی و روابطی نسبتاً پایدار با یکدیگر هستند که بر پایه قوانین فرادست تعریف شده است. اما آنچه مانع از عملکرد موثر این نهادها در حوزه اجرای شده، بیش از هر چیزی عدم تحقق برنامه‌ها و تمهیدات اندیشیده شده در سطح سیاست‌گذاری و پشتیبانی است که اثر خود را در سطح اجرایی نشان می‌دهد.

برای مثال در بسته تشویقی نوسازی بافت فرسوده، انشعابات رایگان آب و فاضلاب و گاز پیش‌بینی شده است. اما این تسهیلات بعد از مدتی از اجرایی شدن نخست در خصوص انشعابات آب و فاضلاب و سپس در خصوص انشعابات گاز متوقف گردید. دلیل این توقف بیش از همه عدم وجود بودجه به منظور تامین هزینه‌های انشعابات رایگان صادر شد در بافت فرسوده بوده است. موضوعی که بیش از همه به بی‌اعتمادی مردم نسبت به برنامه‌های دولت و شهرداری در بافت فرسوده منجر گردید.

انفعال دیگر دستگاه‌ها از جمله آموزش و پرورش، نیروی انتظامی، کمیته امداد و بهزیستی نیز در همین چارچوب قابل تحلیل است. عدم وجود چارچوبی که بتوان ذیل آن از ظرفیت این دستگاه‌ها بهره‌گرفت و ذیل آن به ایفای نقش پردازند، عاملی شده که در سطح اجرایی شاهد تبعات منفی آن هستیم. این دستگاه‌ها عمل‌دراستای نوسازی پایدار بافت فرسوده را جزئی از اهداف اصلی و تعریف شده دستگاه خود ندانسته و همین باعث سلیقه‌گرایی و ناپایداری روابط در حوزه اجرای نوسازی بافت فرسوده می‌گردد.

به نظر می‌رسد باید تامین زیرساخت‌های پشتیبانی و قانونی فعالیت این دستگاه‌ها، قبل از اینکه انتظاری مبنی بر فعالیت این دستگاه‌ها در الویت باشد. چرا که نمی‌توان قبل از تامین زیرساخت‌های قانونی و مالی، انتظار داشت در حوزه اجرای اتفاق ویژه‌ای رخ دهد. چرا که در حوزه دستگاه‌های دولتی، منابع و نیروی انسانی مشخص بوده و نیاز است تا ردیف‌های درآمدی و هزینه‌کرد بودجه‌ها مشخص باشد. از اینرو عمده‌ترین راهکاری که در این سطح می‌توان مطرح نمود، پایدار نمودن تسهیلاتی از قبیل انشعابات رایگان است تا بتوان علاوه بر جلب اعتماد مردم نسبت به برنامه‌ها، هزینه تمام‌شده مسکن در بافت فرسوده را کنترل نموده و به رونق نوسازی در این بافت‌ها کمک نمود.

در جدول زیر تحلیلی از نظام اجرایی دستگاه‌های خدمات رسان در محلات صفا و شهید اسدی ارائه شده است.

جدول شماره ۳۹: تحلیل نظام اجرایی دستگاه‌های دولتی

دستگاه‌ها	ظرفیت‌ها	وظایف	ضعف‌ها	قوت‌ها	فرصت‌ها	تهدیدها	اهداف کلان	پیشنهادات	
								سطح پشتیبانی	سطح اجرایی
ادارات خدمات رسان	بودجه ابزار اطلاع‌رسانی	تسهیلات ساخت و ساز هدفمندی منافع توسعه تامین زیرساخت‌ها فرآیند محور بودن طرح	عدم پشتیبانی از وظایف محوه به این ادارت در سطح پشتیبانی عدم هماهنگی بین سطح سیاست‌گذاری و پشتیبانی و در نتیجه نارسایی در سطح اجرایی	عملکرد مثبت در دورانی که زیرساخت‌های خدمات‌دهی در سطح پشتیبانی فراهم بوده پایدار بودن روابط بین نهادی با توجه به جایگاه تعریف شده این نهادها	تدوین بسته تشویقی و پایدار نمودن بسته‌های تشویقی مختص به ادارات خدمات رسان در سطح سیاست‌گذاری و پشتیبانی توسط این نهادها	کاهش اعتماد عمومی به عملکرد این نهادها با توجه به فعال بودن مقطعی بسته‌های تشویقی عرضه شده توسط این نهادها	هم‌افزایی بین نهاد‌های دخیل در فرآیند اجرای طرح	تعیین ردیف بودجه‌ی پایدار به منظور تخفیف در انشعابات پروانه‌های ساخت و ساز در بافت فرسوده	تعیین وظایف تعریف شده برای نهاد‌هایی همچون نیروی انتظامی، آموزش و پرورش و در قالب ستاد بازآفرینی اعطای تسهیلات ساخت و ساز در بافت فرسوده به منظور تشویق سرمایه‌گذاری در این بافت‌ها
آموزش و پرورش	پایگاه مردمی ابزار اطلاع‌رسانی	آگاهی بخشی اعتماد سازی	ناپایدار بودن رابطه آموزش و پرورش با نهاد‌های مردمی و دفاتر توسعه محلی عدم فعالیت چشمگیر و موثر در حوزه نوسازی بافت فرسوده با توجه به تعریف نشدن این موضوع در سرفصل‌های وظایف این دستگاه	دارا بودن ارتباطات پایدار با نهاد‌های دولتی دارا بودن ظرفیت‌های اجرایی لازم به منظور فرهنگ‌سازی	انفعال این دستگاه و در نتیجه عقیم ماندن طرح فرهنگ‌سازی از نوجوانی در بین اهالی ساکن در بافت‌های فرسوده و تشدید معضلات در آینده	انفعال این دستگاه و در نتیجه عقیم ماندن طرح فرهنگ‌سازی از نوجوانی در بین اهالی ساکن در بافت‌های فرسوده و تشدید معضلات در آینده	تقویت وجهه قانونی نهاد توسعه محله	افزایش پتانسیل‌های محلی تازه تاسیس به سرفصل کاری ادارات خدمات رسان از جمله نیروی انتظامی، آموزش و پرورش و ...	افزایش پتانسیل‌های محلی تازه تاسیس به سرفصل کاری ادارات خدمات رسان از جمله نیروی انتظامی، آموزش و پرورش و ...
نیروی انتظامی	پایگاه مردمی ابزار اطلاع‌رسانی دسترسی به داده‌ها اطلاعاتی مورد نیاز	نگهداشت فضاهای عمومی	عدم وجود تاکید ویژه به بافت فرسوده در مقایسه با سایر بافت‌ها در فرآیند برنامه‌ریزی و خدمات رسانی این دستگاه عدم وجود ارتباط پایدار و تعریف شده بین این دستگاه و دفاتر توسعه محلی در خصوص مسائل ویژه بافت فرسوده	تأثیر مثبت اقدامات جزئی و ناپایدار انجام شده در اثر ارتباط‌گیری دفاتر توسعه محلی با نیروی انتظامی در بین اهالی وجود ظرفیت‌های اجرایی لازم به منظور تامین امنیت و آگاهی بخشی به ساکنین بافت فرسوده	انفعال این دستگاه و عقیم ماندن طرح‌های بهسازی محیطی اجرا شد در دل بافت‌های فرسوده که مشترک به منظور افزایش امنیت در بافت‌ها تامین یکی از زیرساخت های مشارکت مردم در فعالیت‌های بافت فرسوده که همان تامین امنیت است	انفعال این دستگاه و عقیم ماندن طرح‌های بهسازی محیطی اجرا شد در دل بافت‌های فرسوده که مشترک به منظور افزایش امنیت در بافت‌ها تامین یکی از زیرساخت های مشارکت مردم در فعالیت‌های بافت فرسوده که همان تامین امنیت است	بهره‌گیری از مشارکت نهاد توسعه محله و سایر نهاد‌های مردمی در بعد مدیریتی		
کمیته امداد و بهزیستی	بودجه پایگاه مردمی ابزار اطلاع‌رسانی	توانمندسازی ساکنین حمایت از اشتغال بومی	عدم وجود تاکید ویژه به بافت فرسوده در مقایسه با سایر بافت‌ها در فرآیند برنامه‌ریزی و خدمات رسانی این دستگاه	وجود ظرفیت‌های اجرایی لازم به منظور کارآفرینی و بهبود وضعیت اقتصادی ساکنین بافت فرسوده	عدم الویت‌دهی به بافت های فرسوده در تسهیلات و اقدامات این نهادها و در نتیجه عدم همخوانی حجم مسائل این بافت‌ها	عدم الویت‌دهی به بافت های فرسوده در تسهیلات و اقدامات این نهادها و در نتیجه عدم همخوانی حجم مسائل این بافت‌ها	تدوین سند توسعه محله و برنامه جامع اقدام مشترک	لزوم اخذ نظرات سایر دستگاه‌های خارج از مجموعه شهرداری در فرآیند تدوین سند توسعه محلات	لزوم اخذ نظرات سایر دستگاه‌های خارج از مجموعه شهرداری در فرآیند تدوین سند توسعه محلات

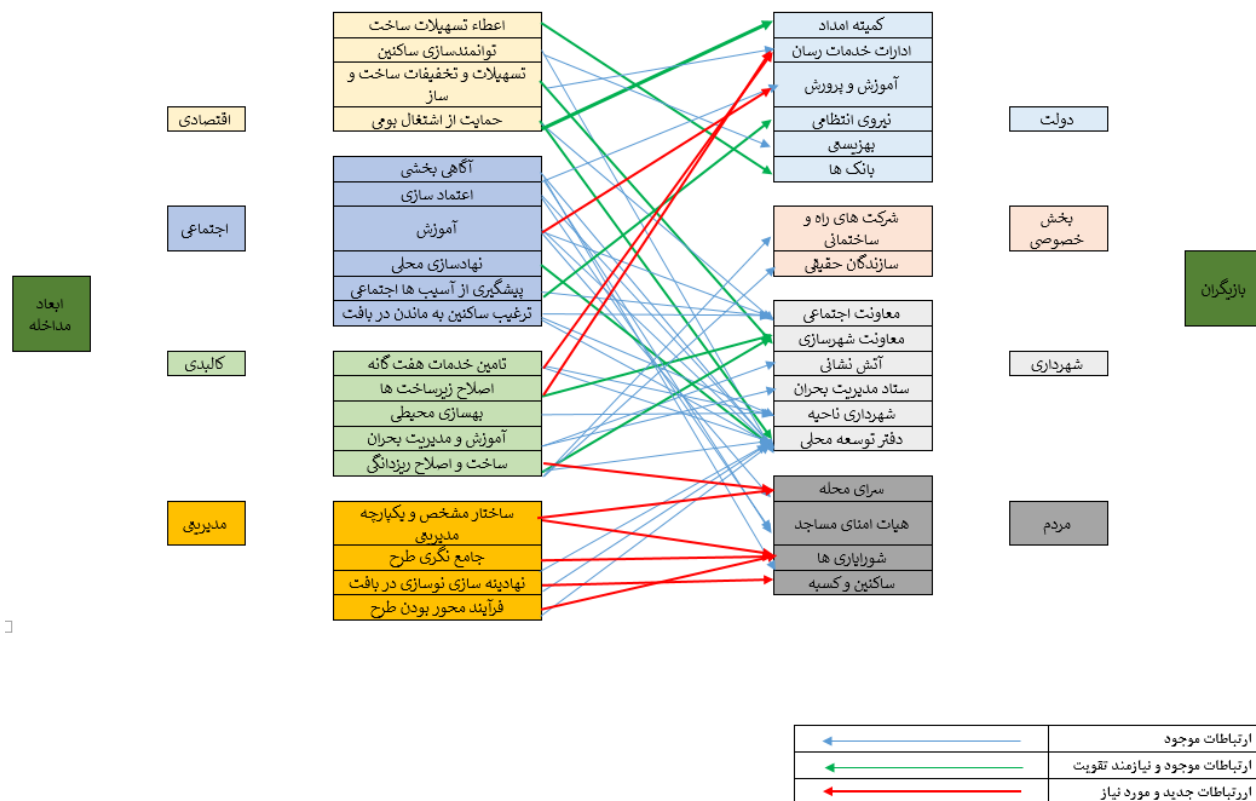
مأخذ: نگارندگان

۷-۳- جمع بندی

با توجه به ماتریس بخشی که برای هر کدام از کنشگران محلی حوزه اجرای نوسازی بافت فرسوده بیان شد، اقدامات سطح تصمیم‌گیری و اجرایی مشخص گردید. از آنجا که نیاز است تا برنامه‌هایی که به منظور هم‌افزایی نهادی و مدیریتی در حوزه اجرای طرح‌های نوسازی ارائه می‌شود کمترین تعارض و همپوشانی را با یکدیگر داشته باشد در این بخش به ارائه‌ی یکپارچه‌ی این اقدامات پرداخته شده تا تعارض نقض‌ها و مفاهیم نیز در آن به حداقل برسد.

بر اساس چشم‌انداز پیشنهادی که چارچوبی جهت ارائه راهکارهای اجرایی و پشتیبان برای نهادهای مختلف حوزه اجرا فراهم آورد، می‌توان نظام اجرایی بهینه نوسازی بافت‌های فرسوده را که در ابتدای این بخش ارائه گردید بصورت زیر اصلاح نمود.

نمودار شماره ۱۸: نظام اجرایی پیشنهادی نوسازی بافت‌های فرسوده



جدول شماره ۴۰: اقدامات پیشنهادی در سطح پشتیبانی و اجرایی

اقدامات سطح اجرایی		اقدامات سطح پشتیبانی		اهداف کلان	چشم انداز
مجری	اقدام	مجری	اقدام		
معاونت برنامه ریزی شهرداری کل سازمان نوسازی	ابلاغ رسمی دستورالعمل استفاده از ظرفیت فنی-اجتماعی دفاتر به شهرداری مناطق	معاونت برنامه ریزی شهرداری کل	تعریف جایگاه قانونی در معاونت برنامه ریزی و توسعه ی شهرداری ها برای دفاتر	تقویت وجهه قانونی نهاد توسعه محله	هم افزایی بین نهادهای دخیل در فرآیند اجرای طرح تقویت وجهه قانونی نهاد توسعه محله بهره گیری از مشارکت نهاد توسعه محله و سایر نهادهای مردمی در بعد مدیریتی تدوین سند توسعه محله و برنامه جامع اقدام مشترک
معاونت شهرسازی منطقه	ابلاغ رسمی به دفاتر خدمات الکترونیک در خصوص لزوم هماهنگی در صدور دستور نقشه در بافت فرسوده با دفاتر توسعه محله ای	اداره کل تدوین ضوابط	تدوین دستورالعمل اخذ بلامانع تجمیع و نوسازی در بافت فرسوده از دفاتر توسعه محله ای		
شورای شهر	لزوم عضویت دفاتر توسعه محلی و یا گروه های مردم نهاد مرتبط با فعالیت های هر کدام از کمیته های شورایی به منظور جدیت و خلاقیت در راهکار های پیشنهادی				
دانشگاه علمی کاربردی سازمان نوسازی	برگزاری دوره های آموزشی برای هر کدام از نیروهای	دانشگاه علمی کاربردی شهرداری	تدوین محتوای و استفاده از کارشناسان متخصص در	بهره گیری از مشارکت نهاد توسعه محله و سایر نهادهای	هم افزایی بین نهادهای دخیل در

اقدامات سطح اجرایی		اقدامات سطح پشتیبانی		اهداف کلان	چشم انداز
مجری	اقدام	مجری	اقدام		
	شاغل در دفتر		زمینه برگزاری آزمون تخصصی	مردمی در بعد مدیریتی	فرآیند اجرای طرح تقویت وجهه قانونی نهاد توسعه محله بهره‌گیری از مشارکت نهاد توسعه محله و سایر نهادهای مردمی در بعد مدیریتی
شهرداری منطقه	در اختیار گذاشتن یک اتاق و میز برای دفاتر توسعه محله ای به منظور پیگیری اقدامات مختص بافت فرسوده	معاونت برنامه ریزی کل سازمان نوسازی	تدوین ساز و کار قانونی استفاده از نظرات دفاتر و شورایاران در تعیین پروژه های بافت فرسوده از محل ردیف بودجه سازمان نوسازی		تدوین سند توسعه محله و برنامه جامع اقدام مشترک
شهرداری منطقه	تشکیل جلسات منظم ماهانه با دفاتر توسعه محله ای به منظور نظارت بر اقدامات این دفاتر و همکاری و راهنمایی اقدامات آتی	دانشگاه علمی کاربردی شهرداری	تدوین محتوای دوره های آموزشی برای نیروهای شاغل در سرای محله		
شهرداری منطقه	برگزاری منظم جلسات ستاد بازآفرینی منطق و پیگیری مصوبات با همکاری نیروی معین منطقه مستقر در دفاتر توسعه محلی	شورای شهر	فعال کردن خانه‌ی نوسازی ذیل چارچوب سراها به منظور فعالیت هدفمند در حوزه نوسازی بافت		
شهرداری ناحیه	تشکیل جلسات منظم ماهانه با دفاتر توسعه محله ای به منظور نظارت بر	شورای شهر	تقویت بودجه سرا به منظور دور نمودن آنها از فضای کسب درآمد	بهره‌گیری از مشارکت نهاد توسعه محله و سایر نهادهای مردمی در بعد مدیریتی	هم افزایی بین نهادهای دخیل در فرآیند اجرای طرح

اقدامات سطح اجرایی		اقدامات سطح پشتیبانی		اهداف کلان	چشم انداز
مجری	اقدام	مجری	اقدام		
	اقدامات این دفاتر و همکاری و راهنمایی اقدامات آتی				تقویت وجهه قانونی نهاد توسعه محله بهره گیری از مشارکت نهاد توسعه محله و سایر نهادهای مردمی در بعد مدیریتی
دفتر توسعه محلی	برگزاری دوره های آموزشی در زمینه قراردادهای مشارکت در ساخت با همکاری دفاتر توسعه محلی	شورای شهر	تقویت بنیه فنی و تخصصی سرای محلات		
سازمان نوسازی شورای شهر	در نظر گرفتن حقوق و مزایای مصوب و تحت نظارت سازمان نوسازی برای هر کدام از نیروهای دفاتر	سازمان نوسازی شهر تهران شورای شهر	تدوین بسته های تشویقی هدفمند در سطح فرادست و خارج کردن تصمیم گیری در حوزه هزینه های ساخت و ساز در بافت فرسوده از حوزه کمیته های محلی به منظور پرهیز از سلیقه گرایی و یا اعمال نظر مدیران محلی	هم افزایی بین نهادهای دخیل در فرآیند اجرای طرح	تدوین سند توسعه محله و برنامه جامع اقدام مشترک
شهرداری منطقه	برگزاری منظم جلسات ستاد بازآفرینی منطق و پیگیری مصوبات با همکاری نیروی معین منطقه مستقر در دفاتر توسعه محلی				

اقدامات سطح اجرایی		اقدامات سطح پشتیبانی		اهداف کلان	چشم انداز
مجری	اقدام	مجری	اقدام		
شهرداری منطقه شهرداری ناحیه سرای محلات	تعریف برنامه های مشترک در حوزه های اجتماعی و کالبدی با دفتر توسعه محلی	معاونت برنامه ریزی شهرداری کل	تصویب تهیه طرح سند توسعه محلات و پایه شدن این طرح به منظور تخصیص بودجه به مناطق	تدوین سند توسعه محله و برنامه جامع اقدام مشترک	هم افزایی بین نهادهای دخیل در فرآیند اجرای طرح تقویت وجهه قانونی نهاد توسعه محله بهره گیری از مشارکت نهاد توسعه محله و سایر نهادهای مردمی در بعد مدیریتی تدوین سند توسعه محله و برنامه جامع اقدام مشترک
دفتر توسعه محلی سرای محلات	برگزاری کارگاه های مساله یابی در بافت فرسوده و ارائه ی دسته بندی شده مشکلات به نهادهای بالادست				
شورای شهر	تدوین برنامه سالانه برای اعضای شورایاری و تصویب آن در منطقه و گزارش گیری ماهانه از روند پیشرفت فعالیت ها				

مأخذ: نگارندگان

پیوست شماره ۱: پرسش نامه تحلیل دستگاه‌های اجرایی

کارشناس محترم

با توجه به تهیه طرح پژوهشی تحلیل نظام اجرایی طرح‌های نوسازی دریاقت‌های فرسوده شهری با تأکید بریاقت فرسوده تهران؛ نمونه موردی: محلات صفا و شهید اسدی، هدف از تکمیل این پرسشنامه، رسیدن به تحلیلی در خصوص وضعیت حوزه ی اجرا بواسه ی تحلیل بازیگران این حوزه است. بدین منظور چهار جدول به منظور سنجش وظایف قانونی ارگان‌ها، اقدامات کنونی، ظرفیت‌های اجرایی و ارتباطات بین نهادی طراحی شده تا بتوان از این طریق مشکلات حوزه ی اجرایی بین دستگاه‌های عملکردی را احصاء نمود. بدین منظور خواهشمند است هر کدام از جداول را با توجه به مسئولیت خود و تجربه ای که در این زمینه دارید تکمیل فرمائید.

وظایف قانونی تعریف شده ارگان‌های مسئول در ساماندهی بافت‌های فرسوده

ایجاد	اجتماعی		اقتصادی										کالبدی				مدیریتی										
	آگاهی بخشی	اعتمادسازی	آموزش نهادسازی محلی	ایجاد تمایل به مشارکت در فعالیت‌های اجتماعی	ترغیب ساکنین به ماندن در بافت	توانمندسازی ساکنین	تسهیلات و تخفیفات ساخت و ساز	حمایت از اشتغال بومی	هدفمندی موانع توسعه	تشویق سرمایه‌گذاران خصوصی	مشوق‌های ضابطه‌ای	ساماندهی مشاغل	بهبود محیط عمومی	تامین زیرساخت‌ها	اصلاح شبکه حمل و نقل	حفظ ارزش‌های تاریخی	ایجاد و نگهداشت فضاهای عمومی	مرمت و اجرای مسکن	تجمع و تنظیم مجدد زمین	تامین سرانه خدمات هفتگانه	هماهنگی در سیمای آسمان محله	اصلاح ریزدانه‌ها و فورم بافت	ساختار مشخص و یکپارچه مدیریتی	جامع‌نگری طرح	نهادینه‌سازی نوسازی در بافت	فرآیندمحور بودن طرح	
شهرداری منطقه																											
شهرداری ناحیه																											
دفتر توسعه محله‌ای																											
سرای محلات																											
شورایاری‌ها																											
آموزش و پرورش																											
ادارات خدمات رسانی																											
کمیته امداد																											
نیروی انتظامی																											

قدرت اجرایی ارگان‌های مسئول در ساماندهی بافت‌های فرسوده

قدرت اجرایی									
پارامترهای قدرت دستگاه‌ها	بودجه	نیروی انسانی متخصص	پایگاه مردمی	ابزار اطلاع رسانی	داشتن چابگاه قانونی در تصمیم‌گیری و اجرا	مستندنگاری اقدامات گذشته	دسترسی به اطلاعات مورد نیاز	ابزارها و نظام جلب و استفاده از مشارکت مردم	ظرفیت پایش و آموزش نیروی انسانی فعال در بافت فرسوده
شهرداری منطقه									
شهرداری ناحیه									
دفتر توسعه محله ای									
سرای محلات									
شورایاری‌ها									
آموزش و پرورش									
ادارات خدمات رسان محلی									
کمیته امداد									
نیروی انتظامی									

ماتریس ارتباطات ارگان‌های مسئول در ساماندهی بافت‌های فرسوده

ارتباطات نهادی									
نیروی انتظامی	کمیته امداد	ادارات خدمات رسان محلی	آموزش و پرورش	شورایاری‌ها	سرای محلات	دفتر توسعه محله ای	شهرداری ناحیه	شهرداری منطقه	نهادها
								●	شهرداری منطقه
							●		شهرداری ناحیه
						●			دفتر توسعه محله ای
					●				سرای محلات
				●					شورایاری‌ها
			●						آموزش و پرورش
		●							ادارات خدمات رسان محلی
	●								کمیته امداد
●									نیروی انتظامی

- ارتباط کامل
- ارتباط ناقص
- عدم ارتباط

پیوست شماره ۲: اقدامات بعد اجرایی نوسازی بافت های فرسوده، سرای محله

با سلام

همکار گرامی

این پرسشنامه به جهت ارزیابی و تحلیل مجموعه اقدامات نهاد شما در بعد اجرایی نوسازی بافت های فرسوده محلات صفا و شهید اسدی تنظیم و طراحی شده است. خواهشمند است با پاسخگویی مناسب در خصوص اقداماتی که در نهاد شما در ۵ سال گذشته صورت گرفته، ما را در تحلیل دقیق بعد اجرایی نوسازی بافت های فرسوده یاری فرمائید.

بعد اجتماعی

مولفه ها	توضیحات	شرح اقدام	نهاد همکار	اقدام / پیشنهاد اقدام
آگاهی بخشی		انجام شده انجام نشده خارج از حوزه مسئولیت		
		انجام شده انجام نشده خارج از حوزه مسئولیت		
اعتماد سازی		انجام شده انجام نشده خارج از حوزه مسئولیت		
		انجام شده انجام نشده خارج از حوزه مسئولیت		
آموزش		انجام شده انجام نشده خارج از حوزه مسئولیت		
		انجام شده انجام نشده خارج از حوزه مسئولیت		
نهادسازی محلی		انجام شده انجام نشده خارج از حوزه مسئولیت		
		انجام شده انجام نشده خارج از حوزه مسئولیت		
مشارکت مردمی		انجام شده انجام نشده خارج از حوزه مسئولیت		
		انجام شده انجام نشده خارج از حوزه مسئولیت		
		انجام شده انجام نشده خارج از حوزه مسئولیت		

		انجام شده انجام نشده خارج از حوزه مسئولیت	بهبود کیفیت زندگی (محیط زیست، فضاهاى عمومی، سرانه های خدماتی)	ایجاد حس تعلق به محلّه
		انجام شده انجام نشده خارج از حوزه مسئولیت	ترغیب ساکنین به ماندن در بافت	
		انجام شده انجام نشده خارج از حوزه مسئولیت	حفظ ارزش های بومی بافت	

بعد اقتصادی

مولفه ها	توضیحات	شرح اقدام	نهاد همکار	اقدام/ پیشنهاد اقدام
تسهیلات و تخفیفات ساخت و ساز	اعطای تسهیلات و وام	انجام شده انجام نشده خارج از حوزه مسئولیت		
	تخفیفات عوارض، تخفیف انشعابات و ...	انجام شده انجام نشده خارج از حوزه مسئولیت		
توانمندسازی مالی ساکنین	حمایت از اشتغال محلی	انجام شده انجام نشده خارج از حوزه مسئولیت		
هدفمندی منافع ساخت و ساز برای شهروندان ساکن در بافت	هدفمندی تشویقات ضابطه ای (تراکم، مدت زمان صدور جواز و ...)	انجام شده انجام نشده خارج از حوزه مسئولیت		
	حمایت از حقوق مادی مالکین در قراردادهای مشارکت	انجام شده انجام نشده خارج از حوزه مسئولیت		
	قیمت زمین و اجاره	انجام شده انجام نشده خارج از حوزه مسئولیت		
تشویق سرمایه گذاران خصوصی	اعطاء کمک هزینه ودیعه اسکان، مشوق های ضابطه ای، مشوق های اداری	انجام شده انجام نشده خارج از حوزه مسئولیت		
ساماندهی مشاغل	انتقال صنایع مزاحم از داخل بافت به بیرون	انجام شده انجام نشده خارج از حوزه مسئولیت		
	جانمایی خدمات مورد نیاز در بافت فرسوده	انجام شده انجام نشده خارج از حوزه مسئولیت		

بعد زیست محیطی

مولفه ها	توضیحات	شرح اقدام	نهاد همکار	اقدام / پیشنهاد اقدام
تامین زیرساخت ها	تناسب زیرساخت ها و تاسیسات شهری با ساخت و سازها	انجام شده انجام نشده خارج از حوزه مسئولیت		
اصلاح شبکه حمل و نقل	اصلاح شبکه معابر، بازگشایی معابر	انجام شده انجام نشده خارج از حوزه مسئولیت		
	حذف و بازگشایی بن بست ها	انجام شده انجام نشده خارج از حوزه مسئولیت		
حفظ ارزش های تاریخی	بناهای تاریخی و واجد ارزش کالبدی-عملکردی	انجام شده انجام نشده خارج از حوزه مسئولیت		
	مرمت بناهای بارزش و تزریق کاربری	انجام شده انجام نشده خارج از حوزه مسئولیت		
ایجاد فضاهای عمومی	بوستان محلی، کتابخانه و ...	انجام شده انجام نشده خارج از حوزه مسئولیت		
	رفع کمبودهای محلی به واسطه توسعه و ایجاد مراکز خدماتی	انجام شده انجام نشده خارج از حوزه مسئولیت		
تجمیع و تنظیم مجدد زمین	از بین بردن ریزدانی و ناپایداری بناها	انجام شده انجام نشده خارج از حوزه مسئولیت		
	اصلاح ریزدانی و فرم بافت	انجام شده انجام نشده خارج از حوزه مسئولیت		
هماهنگی در سیمای آسمان محله	حفظ و ایجاد پیوندهای کالبدی بافت، خوانایی بافت، رفع معضلات اجتماعی	انجام شده انجام نشده خارج از حوزه مسئولیت		
	ارزش نهادن به تمام ابعاد کالبدی، اقتصادی و اجتماعی در احیای بافت	انجام شده انجام نشده خارج از حوزه مسئولیت		
تعامل سازنده بین نهادی	خط آسمان هماهنگ	انجام شده انجام نشده خارج از حوزه مسئولیت		
	نظارت بر نما و طبقات بنا	انجام شده انجام نشده خارج از حوزه مسئولیت		
تصویب قوانین کارگشا و تسهیل کننده اجرای طرح	هماهنگی شهرداری و اداره ثبت	انجام شده انجام نشده خارج از حوزه مسئولیت		
	حل بوروکراسی های اداری	انجام شده انجام نشده خارج از حوزه مسئولیت		

منابع

- ۱- ابراهیمی مجرد، مانا، علی الحسائی، مهران (۱۳۸۷)، رویکرد مطلوب برخورد با بافت‌های فرسوده شهر تهران مطالعه موردی : محله شمیران نو، اولین همایش بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، مشهد مقدس.
- ۲- ابن خلدون، عبدالرحمان بن محمد (۱۳۷۵)، مقدمه ابن خلدون، ترجمه محمد پروین گنابادی، شرکت انتشارات علمی و فرهنگی، تهران.
- ۳- ابوطالبی، صابر (۱۳۸۸)، سیر قانون‌گذاری برای مدیریت و احیای بافت‌های فرسوده شهری در ایران، ماهنامه اطلاع رسانی، آموزشی و پژوهشی شوراها، شماره ۴۰.
- ۴- ارجمند نیا، اصغر (۱۳۸۲)، احیای اقتصادی بافت قدیم شهری، دستاوردهای دو تجربه، فصلنامه هفت شهر، سال چهارم، شماره چهاردهم.
- ۵- افتخاری راد، زهرا (۱۳۸۹)، نگاهی به بهسازی شهری در انگلستان، نشریه اینترنتی نوسازی، سال دوم، شماره ۹.
- ۶- افتخاری، عبدالرضا رکن الدین، مهدوی، داوود ۱۳۸۵. راهکارهای توسعه گردشگری روستایی با استفاده از مدل SWOT دهستان لواسانک و چک. فصلنامه مدرس علوم انسانی شماره ۱۰، ۳۰-۱۰.
- ۷- اکبرپور، محمد (۱۳۸۷)، ارزیابی نوسازی و بهسازی مشارکتی بافت فرسوده محله سیروس تهران، پایان نامه دوره کارشناسی ارشد، راهنمایی دکتر احمد پور احمد، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران.
- ۸- امین زاده، بهناز، دادرس، راحله (۱۳۹۱)، بازآفرینی فرهنگ مدار در بافت تاریخی شهر قزوین با تاکید بر گردشگری شهری، مجله مطالعات معماری ایران، شماره ۲.
- ۹- امین زاده، بهناز، رضاییگی ثانی، راضیه (۱۳۹۱)، ارزیابی جایگاه مشارکت در طرح‌های منظر شهری به منظور ارائه فرایند مناسب بازآفرینی بافت‌های آسیب دیده، نشریه هنرهای زیبا، دوره ۱۷ شماره ۳.
- ۱۰- انوری، احمد، علی الحسائی، مهران (۱۳۸۷) شناخت و تحلیل دلایل رونق و زوال بافت قدیم شهر بابل، اولین همایش بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، مشهد مقدس.
- ۱۱- ایازی، سید محمد (۱۳۸۷)، شناسایی بافت‌های فرسوده با استفاده از سیستم‌های اطلاعات مکانی (GIS)، اولین همایش بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری.
- ۱۲- ایری، عبدالجلال (۱۳۷۸)، برنامه‌ریزی کاهش اثرات زلزله در سطوح شهری، نمونه موردی منطقه ۲۰ شهر تهران، پایان نامه کارشناسی ارشد شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه شهید بهشتی.
- ۱۳- ایزدی، محمد سعید (۱۳۷۹) روند دگرگونی سازمان فضایی بافت‌های شهری ایران، مجله شهرداری‌ها (۱۸).
- ۱۴- ایزدی، محمد سعید (۱۳۸۵)، بررسی تجارب مرمت شهری در ایران با تاکید بر تحولات دو دهه اخیر، هفت شهر، سال دوم، شماره سوم، ۴۳-۳۲.
- ۱۵- آریان پور، لیلا (۱۳۸۷) "تبیین نقش سازمان‌های غیردولتی جوانان به عنوان حاملان اصلی سرمایه اجتماعی در توسعه اجتماعی، پژوهش نامه علوم اجتماعی، سال دوم، شماره سوم.

- ۱۶- آئینی، محمد (۱۳۸۶) موضوعات اقتصادی مالی و مدیریتی در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، تهران، مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن
- ۱۷- آئینی، محمد (۱۳۹۲)، مسکن مهر: اصلاح الگوی مصرف زمین شهری و ارتقای کیفیت زندگی شهری، فصل نامه علمی اقتصاد و مسکن.
- ۱۸- برک پور، ناصر و اسدی، ایرج (۱۳۸۸): مدیریت و حکمروایی شهری، چاپ اول، تهران، انتشارات معاونت پژوهشی دانشگاه هنر.
- ۱۹- بنیادی، ناصر (۱۳۹۱)، سیر تحول در اندیشه مرمت شهری، نشریه هویت شهر، شماره دهم، سال ششم.
- ۲۰- پورجعفر، محمدرضا. اردستانی، زهرا السادات (۱۳۸۷)، جایگاه مشارکت مردمی در ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری، اولین همایش بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، مشهد.
- ۲۱- پوراحمد، احمد، کلانتری خلیل اباد، حسین و موسوی، سید رفیع (۱۳۹۴)، نقش و ظرفیت تشکل‌های مردم نهاد در بازآفرینی پایدار شهری، همایش بافت‌های فرسوده و تاریخی، دانشگاه کاشان، ۹ و ۱۰ اردی بهشت ماه.
- ۲۲- پوراحمد، احمد؛ حبیبی، کیومرث و کشاورز، مهناز (۱۳۸۹)، سیر تحول مفهوم شناسی بازآفرینی شهری به عنوان رویکردی نو در بافت‌های فرسوده، فصلنامه مطالعات شهر ایرانی اسلامی، شماره ۱.
- ۲۳- پورجعفر محمدرضا، (۱۳۸۸)، مبانی بهسازی و نوسازی بافت قدیم شهرها، چاپ اول، تهران: انتشارات پیام.
- ۲۴- پورجعفر، محمدرضا و اردستانی، زهرا سادات. (۱۳۸۷) جایگاه مشارکت مردمی در ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری، مجموعه مقالات اولین همایش ملی بافت‌های فرسوده شهری.
- ۲۵- پیران، پرویز (۱۳۸۹)، دستورالعمل تسهیلگری در پروژه مشارکت محور و مشارکت مبنای "از توجرت، از خدا برکت" ارائه شده به سازمان نوسازی شهر تهران: بهمن ۱۳۸۹، تهران، سازمان نوسازی شهر تهران.
- ۲۶- تقوایی، مسعود؛ غلامی، یونس (۱۳۸۷)، بررسی و تحلیل تئوری اصالت بخشی تغییر کالبدی محلات مرکزی شهرها، ماهنامه شهرداری‌ها، شماره ۸۹.
- ۲۷- جعفری، طوفان (۱۳۸۷)، راهکارهای زمینه ساز نوسازی خود انگیخته در بافت‌های فرسوده شهر تهران، اولین همایش بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، مشهد مقدس.
- ۲۸- جمشید زاد، سکینه (۱۳۸۵)، ساماندهی و احیاء بافت‌های فرسوده (نمونه موردی: مرکز شهر ایلام، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاد اسلامی. واحد تهران مرکزی).
- ۲۹- جهانیان، منوچهر، پژوهان، موسی (۱۳۹۱)، بررسی و طبقه‌بندی انواع بافت‌های فرسوده شهری کلانشهر تهران و راهکارهای مداخله در آن، فصلنامه علمی پژوهشی جغرافیای انسانی، سال سوم، شماره دوم.
- ۳۰- حبیبی، روزبه (۱۳۹۰)، رهیافتی تحلیلی بر مدیریت شهری، مجله نگاهی نو، پرتال جامع علوم انسانی، پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی.

- ۳۱- حبیبی، سید محسن، مقصودی، ملیحه (۱۳۸۱)، مرمت شهری، تعاریف، نظریه‌ها، تجارب، منشورها و قطعنامه‌های جهانی، روش‌ها و اقدامات شهری. تهران، انتشارات دانشگاه تهران. چاپ دوم.
- ۳۲- حبیبی، کیومرث و پوراحمد، احمد و مشکینی، ابوالفضل (۱۳۸۶)، بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری، چاپ اول، انتشارات دانشگاه کردستان.
- ۳۳- حبیبی، کیومرث (۱۳۸۵)، ساماندهی بافت فرسوده شهر زنجان با استفاده از GIS، پایان‌نامه دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تهران.
- ۳۴- حبیبی، محسن و مقصودی، ملیحه (۱۳۸۱) اصطلاحات و واژه‌شناسی مرمت، فصلنامه هفت شهر (۱۲-۱۳).
- ۳۵- حسینی پور، سودابه (۱۳۹۰)، باززنده‌سازی هسته مرکزی روستای افوشته (نطنز) با رویکرد فرهنگی و اجتماعی، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد تهران مرکز.
- ۳۶- حسینی، جواد (۱۳۸۷)، «طرح مشارکت محله در بازسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری» اولین همایش بهسازی نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، مشهد.
- ۳۷- حکیم، مدیا، روشنعلی، فاطمه (۱۳۸۷)، بررسی تجارب موفق بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده در جهان، اولین همایش بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، مشهد مقدس.
- ۳۸- حیدر نتایج، وحید (۱۳۸۳)، خدمات شهری در بافت‌های تاریخی شهرها، مجله شهرداریها، ش ۶۱.
- ۳۹- خاتون آبادی، ا (۱۳۸۴)، جنبه‌های یاز توسعه پایدار اصفهان، انتشارات دانشگاه صنعتی اصفهان.
- ۴۰- داوود پور، زهره، نیک‌نیا، ملیحه (۱۳۹۰)، بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری راهبردی به سوی دستیابی به ابعاد کالبدی توسعه پایدار شهری (مطالعه موردی: بافت فرسوده کوی سجادیه)، فصل‌نامه آمایش محیط، شماره ۱۵.
- ۴۱- دوسوتو، هرناندو (۱۳۸۶)، راز سرمایه: چرا سرمایه‌داری در غرب موفق می‌شود و در جاهای دیگر شکست می‌خورد، ترجمه فریودن تفضلی، چاپ سوم، تهران، نشر نی
- ۴۲- ذاکری، هادی، شادمان فر، رضا، وکیل پور، مهدی (۱۳۹۱)، کتاب آموزشی مدیریت محله، شهرداری تهران.
- ۴۳- رجبعلی پور چشمه‌گنز، بهزاد (۱۳۹۲)، سابقه و مشکلات امروزه مدیریت شهری در ایران، هشتمین سمپوزیوم معماری و شهرسازی و توسعه پایدار با محوریت از معماری بومی تا شهر پایدار، موسسه آموزش عالی خاوران.
- ۴۴- رهنما، محمد رحیم (۱۳۸۷)، اثرات اجرای طرح‌های نوسازی و بهسازی مرکز شهر مشهد بر محله پایین خیابان، مجله جغرافیا و توسعه، شماره یازدهم.
- ۴۵- زیردست، اسفندیار (۱۳۸۴)، کاربرد AHP در برنامه‌ریزی بافت فرسوده، فصلنامه هنرهای زیبا، شماره ۱.
- ۴۶- زنگی آبادی، علی، مویدفر، سعیده (۱۳۹۰)، رویکرد بازآفرینی شهری در بافت‌های فرسوده برزن شش‌بادگیری شهر یزد، مجله معماری و شهرسازی آرمان شهر، شماره ۹.
- ۴۷- سازمان برنامه و بودجه (۱۳۷۸)، سند برنامه (برنامه سوم اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران).
- ۴۸- سپانلو، ابولفتح (۱۳۸۸)، درسهای مشهد تجربه‌ای در معاصر سازی پهنه‌های شهری فرسوده، تهران.

- ۴۹- سرور، رحیم (۱۳۹۰)، بررسی ظرفیت‌های بافت فرسوده و توانمندسازی آن؛ مطالعه موردی: شهر بافق، فصلنامه جغرافیا (فصلنامه علمی- پژوهشی انجمن جغرافیای ایران) سال نهم، شماره ۳۱.
- ۵۰- سعیدی، محمدرضا (۱۳۸۲)، درآمدی بر مشارکت مردمی و سازمان‌های غیردولتی؛ انتشارات سمت؛ تهران.
- ۵۱- سلطان زاده، حسین (۱۳۸۲)، شروع شکل‌گیری میدان‌های معاصر، فصلنامه معماری و فرهنگ، ش ۱۵ و ۱۶.
- ۵۲- سوداگر، محمدرضا (۱۳۶۹)، رشد روابط سرمایه داری در ایران، انتشارات شعله اندیشه.
- ۵۳- سیف‌الدینی، فرانک (۱۳۸۱)، زبان تخصصی برنامه ریزی شهری، انتشارات آبیژ، تهران.
- ۵۴- شبانی، محمد (۱۳۸۶)، بازارهای مالی و پولی بین‌المللی، تهران، سازمان مطالعه و تدوین کتب علوم انسانی دانشگاه‌ها (سمت).
- ۵۵- شکاری، غلامعباس (۱۳۷۹)، مدیریت سازمان‌های محلی و شهرداری‌ها، انتشارات جهان فردا، تهران.
- ۵۶- شهیدی، اکرم (۱۳۸۷)، پیامدهای اجتماعی فضایی طرح بهسازی و نوسازی بافت مرکزی شهر مشهد در مورد ساکنین و مشاغل محلی طبرسی، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشکده علوم زمین، دانشگاه شهید بهشتی تهران.
- ۵۷- صالحی امیری، رضا (۱۳۸۹)، مجموعه مقالات مدیریت و برنامه ریزی شهری، انتشارات پژوهشکده تحقیقات استراتژیک، چاپ اول.
- ۵۸- ضرابی، المیرا، طهرانی، سایه فرید (۱۳۸۸)، رویکرد مشارکت جویانه در نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری، فصلنامه آرمانشهر، شماره ۲.
- ۵۹- عزیزی، محمد مهدی (۱۳۸۴)، سیر تحول سیاست‌های مداخله در بافت‌های کهن شهری در ایران، هنرهای زیبا، ش (۷).
- ۶۰- عنادلیب، علیرضا (۱۳۹۲)، آسیب‌شناسی نوسازی شهری در ایران، مجله علمی و ترویجی منظر، دوره ۵، شماره ۲۵.
- ۶۱- عنادلیب، علیرضا. (۱۳۸۹)، اصول نوسازی شهری؛ رویکردی نو به بافت‌های فرسوده، انتشارات آذرخش، چاپ اول.
- ۶۲- عنادلیب، علی‌رضا (۱۳۸۵)، نوسازی بافت‌های فرسوده حرکتی نو در شهر تهران، جلد ۱، انتشارات سازمان نوسازی شهر تهران.
- ۶۳- فلامکی، محمدمنصور (۱۳۸۷)، دانشنامه مدیریت شهری و روستایی، مدخل: بهسازی شهری.
- ۶۴- قاسمی، ایرج و همکاران (۱۳۹۳)، بررسی تجارب نوسازی و بهسازی بافت فرسوده به شیوه مشارکتی و ارائه راهکارها (نمونه: محله‌های سیروس، هفت چنار، جوادیه، کوی سیزده آبان)، پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات اجتماعی جهاد دانشگاهی.
- ۶۵- قانون برنامه پنج‌ساله پنجم جمهوری اسلامی ایران (۱۳۸۹).
- ۶۶- قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی ایران (۱۳۸۳).
- ۶۷- کلاتری، حسین و پوراحمد، احمد (۱۳۸۴)، فنون و تجارب برنامه‌ریزی مرمت بافت تاریخی شهرها، جهاد دانشگاهی.
- ۶۸- متن سند نهائی چشم‌انداز ۲۰ ساله جمهوری اسلامی ایران
- ۶۹- مرادی مسیحی، وراز (۱۳۸۴)، برنامه ریزی استراتژیک و کاربرد آن در شهرسازی ایران نمونه موردی کلانشهر تهران. انتشارات شرکت پردازش و برنامه ریزی شهری.

- ۷۰- مشتاقیان، حمید (۱۳۹۲)، برنامه ریزی مشارکتی در بهبود بافت‌های تاریخی فرسوده، نمونه موردی؛ بافت تاریخی فرسوده اردکان، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشکده هنر و معماری دانشگاه آزاد اسلامی واحد یزد.
- ۷۱- مطوف، شریف، خدائی، زهرا (۱۳۸۸)، الگوی رونق بخشی، نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری، فصلنامه مطالعات مدیریت شهری، سال اول، پیش شماره سوم.
- ۷۲- معصومی اشکوری، سید حسن (۱۳۷۰)، اصول و مبانی برنامه‌ریزی منطقه‌ای، سازمان برنامه و بودجه استان گیلان.
- ۷۳- مومنی، مهدی، بیگ محمدی، حسن، مهدی زاده، زهره (۱۳۸۹)، تحلیلی بر طرح‌های احیاء و نوسازی بافت‌های فرسوده نمونه موردی محله جویباره اصفهان، فصلنامه مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، سال دوم، شماره هفتم.
- ۷۴- مهندسین مشاور شاران، (۱۳۸۵)، راهنمای شناسایی و مداخله در بافت‌های فرسوده. ناشر: شرکت ایده پردازان فن و هنر.
- ۷۵- مهندسین مشاوره نقش جهان پارس (۱۳۸۵)، «تکنیک تجزیه و تحلیل سوات».
- ۷۶- هاروی، دیوید (۱۳۷۶)، عدالت اجتماعی و شهر، ترجمه فرخ حسامیان، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری، تهران.

v۷- Abu samah, A. Aref, F. (2009). Peoples participation in Community Development: A Case Study in a planned Village settlement in Malaysia. World Rural Observations 1(2).

v۸- Al-Subhi Al-Harbi, Kamal M.; Application of the AHP in project management, International Journal of Project Management, vol 19, 2001

v۹- Baranha, h (2009) beyond the landmark: the effective contribution of museum architecture to urban renovation: instituto de estruturas, universidade tecnica de lisboa, lisboa, Portugal.

۸۰- Blanco, Hilda & Tim Campbell. (2006). Social capital of cities: Emerging networks of horizontal assistance. Technology in Society. 28, 169-181

۸۱- Carmon, Naomi (1999) three generetions of urban renewal policies: analysis and policy implications: geoforum, (30).

۸۲- Center for Smart Growth Research and Education, University of Maryland, Maryland, 2005, Estimating Residential Development Capacity

۸۳- Chris Chcu (2000): A Comparative study of Plans and policies For To Center Renewal in France and the UK, journal of planning Practce & Research, Vol. 12.

۸۴- Conway, Maureen; Konvitz, Josef (2000); "Meeting the Challenge of Distressed Urban Areas", Urban Studies, Vol (37), No (4).

۸۵- Filipenko, O. (2003). Design of Financial Contracts and Organizations, Doctor of Philosophy Dissertation in Finance, New York University.

۸۶- Greenbelt, Alliance, 2008, Smart Infill, A practical guide to creating vibra places throughout the Bay Area

۸۷- Guzey, ozlem. (2009). Urban regeneration and increased competitive power: Ankara in an era of globalization. Cities. 26, 27-37.

- ۸۸- Harrison, Bennett; and Amy K. Glasmeier (1997); "Why business Alone won't redevelop the inner city: A friendly critique of Michael Porter's approach to urban revitalization". *Economic Development Quarterly* , Vol (11), No (1).
- ۸۹-Helms, Andrew C. (2003). Understanding gentrification: an empirical analysis of the determinants of urban housing renovation. *Journal of Urban Economics*. 54, 474-498.
- ۹۰-Hudnut, Wiliam, 2001, Comment on J. Terence Farris Barriers to using urban infill development to achieve smart
- ۹۱-Hull CityPlan. (2000). Transportation and Planning Division Regeneration and Development Directorate
- ۹۲-Jokilehto, J (1995), Authenticity: A General Framework for the Concept, Nara Conference on Authenticity in 1994 proceeding, UNESCO, ICCROM, ICOMOS, Tapir Norwa.
- ۹۳-Kulshrestha, s.k. 2006. Dictionary of urban and regional planning, routlege.
- ۹۴-Lowe, Lucky, Schilderman, Theo (2001) *THE IMPACT OF POLICIES INSTITUTIONS AND PROCESSES IN URBAN UP-GRADING, DFID Knowledge and Research Project – Regulatory Guidelines for Urban Up-grading: Workshop Report September 2001*.
- ۹۵-Mahjabeen, Z.Shrestha, K.K&Dee, J.A (2008), Rethinking community participation in urban planinig: the role of Disadvantaged Groups in Sydney Metropolitan Strategy .proceeding of 32 nd ANZRSIAI Conference, Nov-Dec.
- ۹۶-Mehta, h.s & sidhu, r.s (1994) a systematic approach for monitoring urban sprawls, their environments using space borne image- a case study: remote sesing cell, civil engineering department: s.g.s.i.t & sc. Indore (m.p) India.
- ۹۷-Porter, Michael (1997); "New strategies for inner-city economic development". *Economic Development Quarterly*, Vol (11), No (1).
- ۹۸-UN-Habitat .com
- ۹۹-Urban Land Institute (ULI), ULI Community Catalyst Report: Managing Gentrification, 2006, Washington D.C.
- ۱۰۰-Wendy, ho, bo-wan (2003) conservation of local character in old urban areas of Hong Kong: a case study in lee Tung street, wanchai: unpublished msc dissertation: university of Hong Kong.
- ۱۰۱-Wiley, John, 2006, and Sons, Planning and Urban Design Standards, American Planning Association (APA).
- ۱۰۲-sathler,R.,Teixeira Guerra,A.J.,Polivanov,H.&dos Santos Marcal,M.(2005). City center regeneration through resident development: contributing to sustainability. *Urban studies*.42(13).
- ۱۰۳-Ozlem,G. (2009). Urban regeneration and increased competitive power: Ankara in amera of globalization. *Cities*. 26.
- ۱۰۴-Khalil,F. (2011). Urban sprawl vs urban renewal: what role for town and country planning instrument in ensuring sustainable citis? Case of Algeria. International conference on green buildings and sustainable cities. *Procedia engineering* 21:760-766.

Abstract:**Target:**

Renovation of worn-out textures is a necessity for which national and macro level legislative support and support are provided and every year funds are allocated and spent by the Ministry of Roads and Urban Development and Metropolitan Municipality for this purpose. According to the annual law, 10 percent of these tissues must be renovated, which will be assigned to all government and public agencies in the form of a regeneration staff defined at the national to county levels. In addition to the capacity of the Recruitment Headquarters, several laws have also stated the need for

modernization of outdated tissues and have provided guidelines and guidelines, including the Law on Renovation and Urban Development, the Law on Organizing and Protecting the Production and Supply of Housing, the Law. Supported the restoration, remodeling and renovation of worn-out and inefficient urban textures.

Methodology:

To this end, by examining the laws, internal and external experiences and literature of the subject, an attempt has been made to establish a framework for determining key success metrics of renovation projects in the area of implementation and then examining the causes and extent of success or failure of worn texture renovation policies in the target areas. .

Result:

The results of the analyzes and interviews completed in this report show a differentiation of performance and targeting among actors in the field of modernization, and a kind of imbalance in the distribution of resources, roles, inter-institutional relationships, and expectations and legal duties. For actors in the field of renovation, there has been a lack of success in the systemic communication and communication cycle in accomplishing the goals of renovation, and the role of individuals and their motivation and technical ability to execute play a major role in the success or failure of renovation projects.

Keywords: Executive system, worn out texture, Safa and shahid Asadi neighborhoods



**ACECR
Institute of
humanities and social studies**

Final report (Title):

Analysis of the Executive System of Rehabilitation Projects in Urban Worn Textiles with Emphasis
on Tehran Worn Textures;

Case study: Safa and Shahid Asadi neighborhoods

Code: ۷۰۰۶-۲۲

Research group:

Urban and Regional Management and Planning

Principal Investigator (BY):

Hossein kalantari khalilabad

Date:

February 2020