

آسیب شناسی

دفاتر خدمات نوسازی محله





مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران

آسیب‌شناسی دفاتر خدمات نوسازی محله

دانش شهر شماره‌ی ۳۰۰

خرداد ۹۴

معاونت مطالعات و برنامه‌ریزی مدیریت، امور اجتماعی و فرهنگی

مدیریت مطالعات و برنامه‌ریزی امور اجتماعی و فرهنگی

تهیه کننده: مسعود جودی پیرانفر

داور علمی: دکتر محمد شیخی

نشانی: تهران، خیابان شریعتی، پل رومی، خیابان شهید اکبری، نبش خیابان شهید آقابزرگی، شماره ۳۲، کد پستی ۱۹۶۴۶۳۵۶۱۱

امور مخاطبان: ۳-۲۲۳۹۲۰۸۰ داخلی ۱۰۸ <http://rpc.tehran.ir>

حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران است و استفاده از مطالب آن صرفاً با ذکر مأخذ بلامانع می‌باشد.

ضمناً متن (PDF) بر روی سایت فوق قابل دریافت است.

سخن نخست

سازمان نوسازی شهر تهران نیز در راستای تحقق بهینه و حداکثری اهداف خود، اقدام به تاسیس و استقرار «دفاتر خدمات نوسازی محله» در محدوده‌های بافت فرسوده شهر تهران نموده تا از این طریق زمینه مشارکت اجتماعی و بسیج منابع موجود در سطح این محدوده‌ها، فراهم گردد. مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران نیز با عنایت به وظیفه ذاتی خود، اقدام به ارزیابی و آسیب‌شناسی اولیه این دفاتر نموده تا راهی برای پژوهش‌های گسترده‌تر به منظور ارائه توصیه‌ها و پیشنهادهای بهبود فعالیت این دفاتر، باز شده و تحقق اهداف سازمانی‌شان میسرتر گردد.

بنابراین با توجه به اهمیت موضوع این دفاتر، گزارش پیش رو که حاصل نتایج ارزیابی‌های سریع و اولیه در خصوص آنها می‌باشد، تدوین گردیده تا در اختیار همگان قرار گیرد و بازخوردهای حاصل از آن، بتواند سازمان نوسازی را در مسیر ارائه خدمات بهتر به شهروندان ساکن بافت‌های فرسوده یاری نماید.

امید است با بهره‌مندی از نظرات ارزشمند جنابعالی، در ارائه مؤثرتر چنین گزارش‌هایی، گام برداریم.

بابک نگاهداری

رئیس مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران

چکیده

پس از تغییرات حاصل شده در رویکردهای نوسازی و بهسازی فضاهای شهری، از جمله بافت‌های فرسوده، مداخلات اجتماع‌محوری با تسهیلگری مدیریت شهری در دستور کار بسیاری از دست‌اندرکاران نوسازی بافت‌های فرسوده قرار گرفت. در این راستا نیز شهرداری تهران از طریق سازمان نوسازی، اقدام به تأسیس و راهبری «دفاتر خدمات نوسازی محلات» در سطح مناطق شهر تهران نموده و اکنون با گذشت چند سال از فعالیت این دفاتر، مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران اقدام به ارزیابی و آسیب‌شناسی آن‌ها نموده است.

در گزارش پیش‌رو با استفاده از روش‌های مصاحبه و فوکوس گروپ، داده‌های مختلفی در راستای آسیب‌شناسی عملکرد دفاتر خدمات نوسازی از تسهیلگران و مدیران دفاتر، شهروندان ساکن بافت‌های فرسوده و برخی مدیران سازمان نوسازی گردآوری شده که پس از تجزیه و تحلیل، در قالب محورهای مربوطه، مقوله‌بندی شده‌اند. عملکرد دفاتر نیز بر اساس داده‌های سازمان نوسازی در قالب نمودارهایی تلخیص و ارائه شده است.

بر اساس یافته‌های تحقیق می‌توان آسیب‌های مختلفی را در خصوص عملکرد دفاتر خدمات نوسازی نام برد که برخی از آن‌ها به خود دفاتر، برخی به اجتماعات هدف، وجود بازدارنده‌های مختلف اجتماعی، اقتصادی و... در بین آن‌ها برمی‌گردد و برخی از آسیب‌ها ناشی از خود سازمان نوسازی، شهرداری‌های مناطق و سایر بازیگران و ذی‌نفعانی است که در سطح محلات هدف دارای منافع هستند که با منافع حاصل از فعالیت دفاتر خدمات نوسازی، در تعارض‌اند. در نهایت، پیشنهادهایی عملیاتی جهت بهبود عملکرد دفاتر ارائه شده است.

کلید واژه: دفاتر خدمات نوسازی، آسیب‌شناسی، شهرداری، تهران

فهرست مطالب

۹	مقدمه و طرح مسئله
۱۰	اهداف تحقیق
۱۰	مفاهیم و نظریه‌ها
۱۰	مفاهیم پایه و تعاریف اولیه
۱۲	نظریه‌ها و رهیافت‌های مواجهه با نواحی فرسوده شهری
۱۷	روش‌های مداخله در بافت‌های فرسوده
۱۸	انواع مداخله
۲۱	پیشینه مواجهه با پدیده افت/فرسودگی شهری در جهان
۲۳	پیشینه مواجهه با پدیده افت/فرسودگی شهری در ایران
۲۶	تاریخچه دفاتر خدمات نوسازی محله
۲۷	اقدامات سازمان نوسازی شهر تهران
۳۲	مدل مفهومی تحقیق
۳۳	روش تحقیق
۳۴	آسیب‌شناسی دفاتر خدمات نوسازی
۴۰	نتیجه‌گیری و پیشنهادهای کاربردی
۴۱	منابع

مقدمه و طرح مسئله

بافت‌های فرسوده شهری بخش‌هایی از بافت‌های شهری هستند که کیفیت کالبدی و کارکردی آن کاهش یافته و مختل گردیده است (وزارت مسکن، ۱۳۸۹). اما به‌طور دقیق‌تر و بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری در تاریخ ۱۳۸۵/۲/۱۱، بافت‌های شهری باید از لحاظ شاخص‌های سه‌گانه «ریزدانگی»، «ناپایداری» و «نفوذناپذیری» دارای شرایط لازم باشد تا به آن‌ها، بافت فرسوده اطلاق شود؛ به‌طوری‌که بلوک‌هایی که بیش از ۵۰٪ پلاک‌های آن‌ها دارای مساحت کمتر از ۲۰۰ مترمربع باشند، بلوک‌هایی که بیش از ۵۰٪ بناهای آن ناپایدار و فاقد سیستم سازه بوده و آن‌هایی که بیش از ۵۰٪ معابرشان، دارای عرض کمتر از ۶ متر باشد و از طرف دیگر، این سه شاخص را به‌طور همزمان دارا باشد، بافت فرسوده قلمداد می‌شوند (شورای عالی شهرسازی و معماری، ۱۳۸۴).

بنابراین مبنای تعریف در بافت فرسوده، «بلوک» است که در بردارنده چندین مالک است. الزامات چنین تعریفی آنجا خود را نشان می‌دهد که اگر مالکینی که املاکشان در محدوده بافت‌های فرسوده قرار دارند، به‌تنهایی اقدام به نوسازی واحد مسکونی خود نکنند، به این دلیل که به‌صورت انفرادی اقدام می‌نمایند همچنان مشکل ریزدانگی در این بافت‌ها باقی می‌ماند. در کنار این مسئله، در هنگام بروز بحران‌های بزرگ همچون زلزله، مسئله نفوذناپذیری مانع خدمات‌رسانی مؤثر سازمان‌های امداد و نجات به حادثه‌دیدگان می‌شود و ناپایداری مصالح و سازه، می‌تواند تخریب‌های گسترده‌ای را در این بافت‌ها به دنبال داشته باشد.

بر این اساس نوسازی بافت‌های فرسوده به‌خصوص در شهر تهران، یکی از مهم‌ترین دغدغه‌های مدیریت شهری است که در اسناد بالادستی، خصوصاً طرح جامع نیز جایگاه حائز اهمیتی دارد. اما موفقیت طرح‌های نوسازی به‌شدت منوط به مهیا بودن زمینه‌های اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی در بین اجتماعات هدف است به همین دلیل شهرداری تهران از طریق «سازمان نوسازی شهر تهران»، به‌منظور تسهیل در امر نوسازی این بافت‌ها، اقدام به تأسیس دفاتر «خدمات نوسازی محله» با همکاری بخش خصوصی نموده تا به‌عنوان رابط و واسط بین شهرداری و ساکنین (مالکین) بافت‌های فرسوده، فرآیند نوسازی و بهسازی این بافت‌ها را تسریع نماید و مشاوره‌های لازم باهدف فرهنگ‌سازی و اعتمادسازی لازم جهت جمع و بازسازی این واحدها را ارائه دهند. تاکنون ۱۷۰ دفتر خدمات نوسازی بافت فرسوده زیر نظر سازمان نوسازی شهر تهران مشغول به فعالیت بوده‌اند. این دفاتر علی‌رغم فعالیت‌های مختلفی که در راستای تسهیل در امر نوسازی بافت‌های فرسوده در شهر تهران انجام داده‌اند اما به دلایل گوناگون همچون بازدارنده‌ها و موانع موجود در بین اجتماعات هدف، مشکلات سازمانی، ارتباطات بین‌نهادی و... دچار کم‌وکاستی‌هایی هستند که گاه، تحقق اهدافشان را با چالش مواجه کرده است. اکنون باگذشت بیش از ۵ سال از تأسیس این دفاتر، می‌توان چالش‌ها و مسائلی که در فرآیند کار خود ایجاد کرده یا با آن مواجه بوده‌اند را با وضوح بیشتری بررسی و ارزیابی کرد. بنابراین لازم است به‌منظور ارتقاء عملکرد و افزایش اثربخشی‌شان، به این مسئله پرداخته شود که چه موانع و بازدارنده‌هایی در حوزه‌های گوناگون (در سطح محلات، در سطح دفاتر، در سطح سازمانی و بین‌نهادی) می‌توانند سد راه موفقیت دفاتر شوند که گزارش پیش‌رو با این چشم‌انداز، به بررسی آسیب‌شناختی مسائل و مشکلات گریبان‌گیر فعالیت‌های دفاتر خدمات نوسازی محله در دو سطح درونی (خود دفاتر) و بیرونی (محیط محلاتی که در آن فعالیت می‌کنند) خواهد پرداخت.

اهداف تحقیق

تحقیق حاضر به این منظور انجام می‌شود که آسیب‌ها و موانع سر راه عملکرد بهینه دفاتر نوسازی محلات شناسایی گردند. در این راستا برخی اهداف عملیاتی عبارت‌اند از:

- شناسایی عوامل درونی (نیروی انسانی، جایگاه دفاتر و نحوه ایجاد ارتباط) مؤثر بر نحوه عملکرد دفاتر؛
- شناسایی عوامل بیرونی (آسیب‌های مربوط به سازمان نوسازی، شهرداری مناطق، اجتماعات هدف و سایر ذی‌مدخلان) مؤثر بر نحوه عملکرد دفاتر؛

مفاهیم و نظریه‌ها

سازوکارها و سیاست‌های مختلفی در پرداختن به بحث بافت‌های فرسوده وجود دارد؛ به عبارت دقیق‌تر، متناسب باهدفی که در رفع مسائل محدوده‌هایی از شهر که با فرسودگی روبرو شده‌اند و تحت عنوان بافت فرسوده شناخته می‌شوند، اتخاذ شده، سازوکارهای متفاوتی پی گرفته در دستور کار قرار گرفته است. این امر پیامدهای تئوریک، ترمینولوژیک و مداخله‌ای نیز به دنبال دارد؛ چراکه تعاریف گوناگونی از نواحی فرسوده تاکنون عرضه شده است. همچنین دیدگاه‌ها، نظریه‌ها و روش‌های مداخله‌ای گوناگونی در رفع مسئله فرسودگی نواحی مبتلابه این پدیده، تجربه شده و یا مورد آزمون قرار گرفته است که برخی از آن‌ها، کارآمد بوده و برخی نیز بی‌نتیجه و غیرمؤثر بوده‌اند. پس، در این بخش، مفاهیم پایه و تعاریف ابتدایی افت/فرسودگی ارائه و در ادامه به چگونگی بروز این پدیده شهری پرداخته می‌شود.

مفاهیم پایه و تعاریف اولیه

• مفاهیم پایه و اصطلاحات مربوط به فرسودگی

فرسودگی شهری یک پدیده است و گستره واژگان و مفاهیم پایه‌ی مرتبط با آن نیز گستره وسیعی را در برمی‌گیرد که متناسب با سطح فرسودگی، آن‌ها را می‌توان در زمینه‌های اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، زیست‌محیطی و مدیریتی دسته‌بندی کرد. این مفاهیم به‌عنوان مثال در زمینه اجتماعی شامل کاهش جمعیت و مهاجرت، در زمینه اقتصادی شامل فقر و محرومیت، در زمینه کالبدی شامل ناکارآمدی کارکردی و سازه‌ای، در زمینه زیست‌محیطی شامل آلودگی و در زمینه مدیریتی شامل تداخل در تصمیم‌گیری‌ها یا بی‌توجهی مدیریتی می‌شود. از سوی دیگر، این ابعاد هستند که نشانه‌ها، معیارها و شاخص‌های تشکیل‌دهنده یک بافت یا ناحیه فرسوده را تشکیل می‌دهند.

تعاریف مختلفی را می‌توان از مفهوم پدیده فرسودگی شهری یافت که مهم‌ترین آن‌ها به شرح زیرند:

- فرسودگی شهری، روندی است که طی آن، شهر یا بخشی از آن دچار ناکارآمدی می‌شود (Bradbury, 1982: 28).
- فرسودگی شهری، تمرکز فضایی مشکلات اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و محیطی است که به‌صورت سطوح بالای بیکاری، فقر و آلودگی گسترده محیطی آشکار می‌گردد (Roberts and Sykes, 2000: 23).
- فرسودگی شهری، متروکی پیش از موقع (یا زودرس)، خرابی کالبدی و روبه‌زوال گذاشتن و یا وجود کمبودهایی در ابنیه و محیط اطراف آن می‌باشد (دانشپور، ۱۳۸۳: ۲).

- 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 قدرت و یا فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل‌گیری آن بافت به وجود می‌آید. پیامد فرسودگی بافت که در نهایت منجر به از بین رفتن منزلت آن در اذهان شهروندان می‌شود، در اشکال گوناگون از جمله فقدان یا کاهش شرایط زیست‌پذیری و ایمنی و نیز نابسامانی‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و تأسیسات، قابل دریافت و شناسایی است.

یکی از ویژگی‌های بارز هر محیط فرسوده، محرومیت آن محیط و عدم برخورداری از کیفیت‌های لازم برای زندگی است. محرومیت شهری^۱ در واقع، به معنی عدم تعادل در توزیع فضایی امکانات و ظرفیت‌های لازم و ضروری در یک ناحیه از شهر است که چه به لحاظ فضایی و چه اقتصادی و اجتماعی، با عدم مطلوبیت در کیفیت محیط زندگی همراه است. جلوه‌های محرومیت شهری در یک ناحیه یا کل شهر، به صورت فقر، کمبود یا نبود مطلوبیت و کیفیت، نمود می‌یابد. گشایش بحران‌های ناشی از محرومیت شهری، از طریق برقراری عدالت فضایی^۲ و اصل بهبود و برابرسازی دسترسی‌ها، میسر می‌شود.

• شاخص‌ها و معیارهای افت/فرسودگی شهری

شاخص‌هایی که بر نمود افت/فرسودگی شهری دلالت دارند به دودسته شاخص‌های زیر دسته‌بندی می‌شوند:

- **شاخص‌های توصیفی:** کاهش جمعیت، ترک مالکیت، بیکاری گسترده، فروپاشی خانواده‌ها، منظر شهری نامناسب و ...

- **شاخص‌های کارکردی:** مانند انباشتگی شهری،^۳ تغییر ساختار و کارکرد شهر و... به بیان بهتر، وقوع پدیده افت/فرسودگی کارکردی، به معنای آن است که شهر (یا ناحیه خاص) دیگر قادر به برآورده کردن نیازهای ساکنین و تأمین‌کننده پایه اجتماعی جامعه نمی‌باشد (Bradbury، 1982: 28).

در راستای شاخص بندی فرسودگی شهری، دسته‌بندی‌های دیگری صورت گرفته که عبارت‌اند از:

- **شکل ساده فرسودگی:** شامل فرسودگی در کالبد فضای ساخته‌شده، افت و فرسودگی در محیط پیرامون ساختمان‌ها؛

- **شکل پیچیده فرسودگی:** شامل اختلاط کاربری‌های ناسازگار، وجود الگوی غیرعملی از بلوک‌های ساختمانی، قطعات زمین، شبکه راه‌ها و... و وجود شرایط غیربهداشتی و غیرامنیتی خاص.

بنابراین، فرسودگی بناها در یک محدوده و پیرامون آن، همچنین ناسازگاری کارکردی و کالبدی کاربری‌ها، شبکه معابر و محیط‌زیست و بهداشت محیط، نقش قابل توجهی در تجلی فرسودگی دارند. به معنای دیگر، یک محیط شهری فرسوده (یا آنچه در اصطلاح عملی به‌عنوان بافت فرسوده نامیده می‌شود) به علت آمیزه‌ای از ناکارآمدی‌ها، ضعف‌ها و مشکلات کالبدی/سازه‌ای، کارکردی، حقوقی و قانونی، مدیریتی و مالی و اقتصادی،

1. Urban Deprivation
2. Spatial Justice
3. Urban Agglomeration

قابل تشخیص است (تیزدل و تراک، ۱۳۷۹: ۵-۳۱). به این معنا که پرداختن به یک بافت فرسوده، باهدف خارج کردن وضعیت این بافت از ویژگی‌های یادشده است. بر این اساس، مهم‌ترین نشانه‌های تشخیص یک بافت فرسوده عبارت است از:

- **نشانه‌های اقتصادی:** یکی از نشانه‌های اقتصادی یک بافت فرسوده شهری، عبارت است از تشکیل نواحی شهری فقیر و سکونت افراد کم‌درآمد در قسمت‌هایی از شهر به دلیل محرومیت اقتصادی و اجتماعی و نیز کم‌رونقی و ناکارآمدی فعالیت‌های اقتصادی و تجاری درون بافت و....
- **نشانه‌های اجتماعی:** از مهم‌ترین نشانه‌های اجتماعی یک بافت فرسوده شهری عبارت است از افزایش بزه‌کاری، وجود آسیب‌های اجتماعی، خروج اقشار بومی و اصیل و ورود اقشار فرودست یا مهاجر غیربومی، کاهش میزان احساس تعلق به محل و....
- **نشانه‌های کالبدی:** مهم‌ترین نشانه‌های کالبدی یک بافت فرسوده شهری عبارت است از تجهیز نامناسب زیرساخت‌های شهری در آن بافت نسبت به سایر نواحی شهر و همچنین حاشیه/پیرامون شهر، تغییر ناهمگون شکل شهر در آن بافت که باعث برهم خوردن تعادل نواحی شهری می‌شود، ایجاد نواحی تک کارکردی، دوری محل زندگی و کار از هم که باعث تولید تراکم ترافیکی و آلودگی می‌شود و تطابق ضعیف خدمات همگانی و مسکن با نیازهای ویژه، همچنین وجود میزان قابل توجهی از بناهای متروکه و مخروبه، معابر باریک و ناکارآمد، تراکم بالای ساختمانی ناشی از ریزدانی قطعات مسکونی و....
- **نشانه‌های زیست‌محیطی:** نشانه‌های زیست‌محیطی یک بافت فرسوده شهری عبارت است از استفاده غیر پایدار از زمین، فرسودگی زیست‌محیطی که به صورت کیفیت رو به وخامت هوا، افزایش سروصدا و از دست رفتن فضای آزاد جلوه می‌کند و آسیب‌پذیری فزاینده امکانات طبیعی و ساخته دست بشر (حسینی، ۱۳۸۶: ۶-۱۵).

نظریه‌ها و رهیافت‌های مواجهه با نواحی فرسوده شهری

بر اساس علل رکود و افت/فرسودگی در شهرها و نواحی شهری، نظریه‌ها و رهیافت‌های مختلفی وجود دارد. هر یک از این رهیافت‌ها، در شرایط انضمامی خاصی قابل به‌کارگیری است.

• رهیافت اعیان‌سازی^۱

اعیان‌سازی، مجموعه فعالیت‌هایی است که به منظور اصلاح و بهبود مسکن و محیط مسکونی و تغییر در ترکیب واحدهای همسایگی و جایگزینی گروه‌های کم‌درآمد به وسیله ساکنان با درآمد متوسط و بالا در بخش مرکزی شهر انجام می‌گیرد. نظریه اعیان‌سازی مبتنی بر دو فرض اساسی به شرح زیر است:

الف) فرض شکاف اجاره املاک^۱

ب) فرض شکاف قیمت املاک^۲

- فرض شکاف اجاره املاک: همان‌طور که سرمایه، جمعیت و انتقال به سمت حومه شهرها هدایت می‌شود، فرصت کمی برای سرمایه‌گذاری در مرکز شهر باقی می‌ماند؛ در نتیجه، هزینه حفظ ساختمان‌ها افزایش یافته و سرانجام ساختمان‌ها رها می‌شوند. این فرآیند به قول اسمیت باعث افزایش شکاف اجاره املاک در مرکز شهر می‌شود. به عبارتی، اختلاف بین اجاره زمین تبدیل به سرمایه شده تحت کاربرد اراضی موجود و نرخ زمین بالقوه تحت یک کارکرد سودمندتر به حداکثر می‌رسد؛ بنابراین، خریداران در بازار مسکن و زمین که در جستجوی موقعیت‌های سرمایه‌گذاری سودمندانه می‌باشند، بر طبق نظر اسمیت زمانی به املاک مراکز شهری رهاشده بازگشت می‌کنند که شکاف اجاره املاک به مقدار کافی گسترده باشد. این گستردگی شکاف اجاره، به فرآیند سرمایه‌گذاری مجدد منجر می‌گردد و سرمایه‌گذاران از سرمایه‌گذاری در واحدهای همسایگی مرکز شهر سود خواهند برد (رهنما، ۱۳۷۶: ۳۳۴).

- فرض شکاف قیمت: برخی، عملی شدن دولت‌مندان‌گری را که همراه با ادامه وضعیت سرمایه‌گذاری مجدد در محلات مسکونی مراکز شهری است، با عنوان شکاف قیمت یا ارزش املاک مفهوم‌بندی کرده‌اند. در دوره کنترل و رکود سطح اجاره، مالکان برای بهره‌برداری از شکاف قیمت از طریق فروش املاک به متصرفان، فعال می‌شوند؛ یعنی، دولت‌مندان‌گری از طریق واژگونی اجاره‌داری تشویق می‌شود. به عبارتی، وقتی شکاف قیمت بین املاک و مسکن اصلاح نشده‌است، تفاوت میزان استیجاری و مسکن تصرف ملکی بهسازی شده به حداکثر می‌رسد و در نتیجه، فرآیند دولت‌مندان‌گری اتفاق می‌افتد. یعنی این شکاف باید به حدی بزرگ باشد که بتواند هزینه‌های بهسازی مسکن را بپوشاند و شامل پرداخت‌های بهره منابع مالی و منافع تعداد زیادی از بازیگران باشد (رهنما، ۱۳۷۶: ۳۳۶).

به این ترتیب، در این رهیافت فرض اساسی بر این استوار است که مرکز شهر به‌ویژه محلات مسکونی، تحت اشغال گروه‌های فقیر بومی، کارگر و کم‌درآمد هستند. در این زمان، ارزش املاک و مستغلات و هزینه اجاره، به پایین‌ترین حد ممکن خود می‌رسد. به همین دلیل، سرمایه‌ها به سمت حومه‌ها هدایت می‌شوند و در نتیجه فرصت کمی برای سرمایه‌گذاری در مرکز شهر به وجود می‌آید. در عین حال، هزینه حفظ ساختمان‌ها افزایش یافته و سرانجام ساختمان‌ها رها می‌شوند (علیزاده، ۱۳۷۶: ۲۱).

• نظریه فقر و محرومیت شهری و رهیافت برنامه‌ریزی اجتماعی

برنامه‌ریزی اجتماعی بر مسائل اجتماعی، به‌ویژه مردم به‌جای فضاها و بناهای شهری متمرکز می‌شود. در نتیجه، از طریق تحلیل علت‌های اساسی محرومیت و فقر شهری، مقدمات لازم برای اجرای سیاست‌ها، با جهت‌گیری رفع نیازهای اساسی فراهم می‌شود (علیزاده، ۱۳۷۶: ۲۴).

محرومیت شهری، نتیجه بی‌قراری یا ناراحتی شهری نیست، بلکه نتیجه کاهش درآمد، بیکاری، مسکن فقیر و محیط فرسوده است. بنابراین به‌جای تکیه بر راه‌حل‌های کالبدی از قبیل تخریب، پاک‌سازی و نوسازی که باعث انتقال

1. Rent Cap
2. Value Cap

فقر و محرومیت شهری به نقطه دیگر خواهد شد، فرسودگی را که معلول فقر و محرومیت شهری است، باید از طریق دیگری از میان برداشت؛ یعنی با بهبود وضعیت اقتصادی خانوارهای فقیر، امکان لازم برای بهبود شرایط مسکن و محیط مسکونی فراهم می‌گردد و در غیر این صورت کنترل فرسودگی غیرممکن است (علیزاده، ۱۳۷۶: ۲۵).

• رهیافت مکان‌گزینی سکونت

انتخاب مکان سکونت و به‌طور خاص مکان‌گزینی مجدد در درون شهر تابع سیستم فعالیت‌های خانوار است که شامل رشته وسیعی از کار و تلاش برای فعالیت‌های اجتماعی، اوقات فراغت تا خرید می‌گردد. این رهیافت، یک‌بار به سمت اشتغال و مکان کار (گزینه رقابت اقتصادی) و بار دیگر به سمت فعالیت‌های اجتماعی و تفریحی (گزینه اجتماعی) جهت داده شده است.

• رهیافت نوسازی - ترک اجباری

یکی دیگر از رهیافت‌های احیاء مراکز شهری، رهیافت نوسازی-ترک اجباری است. اصل اساسی این رهیافت، تفسیر احیاء شهری برحسب نوسازی^۱ و ترک اجباری^۲ است که به‌وسیله آن، بخش‌های کارگر نشین قدیمی شهر به‌عنوان ناحیه اداری جدید و آپارتمان‌های لوکس تجدید توسعه شده، و در خلال این مدت، ساکنان اولیه به دیگر بخش‌ها حرکت داده می‌شدند که اغلب جهت حرکت نیز به‌طرف حومه‌هاست و در نتیجه این فرآیند، مرکز شهر بعد از نوسازی به‌وسیله طبقه متوسط تصرف شده و جایگزین می‌گردند (علیزاده، ۱۳۷۶: ۲۹).

• رهیافت تخریب و پاک‌سازی و توسعه مجدد

این رهیافت زمانی به کار گرفته می‌شود که خرابی و وضع کالبدی، اجتماعی، اقتصادی محدوده‌هایی از شهر به حدی باشد که بایستی تخریب و نوسازی شوند. اعم از اینکه این نواحی، نواحی فرسوده مسکونی باشند و یا نواحی بازرگانی و صنعتی، به‌رحال قابل نگهداری نبوده و باید، تخریب تسطیح و مجدداً توسعه یابند. ۳ رهیافت تخریب و توسعه مجدد در شرایطی انجام می‌گیرد که فرسودگی پیچیده در یک ناحیه وجود داشته باشد و این حالت زمانی اتفاق می‌افتد که یک یا ترکیبی از سه عامل زیر حضور داشته باشد (علیزاده، ۱۳۷۶: ۱۸)؛

✓ وجود خطرات ناسازگاری در ترکیب کاربردها به‌نحوی که کاربردهای فرعی، حیات کاربردهای اصلی را تهدید نماید؛

✓ وجود خطرات ناشی از هم‌جواری کاربردها؛

✓ وجود خطرات طبیعی و شرایط غیربهداشتی.

شرایط پایه در اجرای رهیافت پاک‌سازی و توسعه مجدد عبارت‌اند از:

- تأمین هزینه لازم در دستیابی به استانداردهای زیست‌موردنظر، که در شرایط افت اقتصادی و فقر فراگیر، این به معنای یارانه در حد وسیع است.

1. Renovation
2. Deportation
3. Clearance/Redevelopment

- پاک‌سازی نواحی مخروبه بدون تأمین هم‌زمان مسکن جدید برای جمعیت جابجا شده امکان‌پذیر نیست. عدم تأمین مسکن مناسب منجر به تغییر مکان جمعیت از یک محله فقیرنشین^۱ به محله دیگری می‌شود و این موجب تشدید مشکل برنامه‌ریزی می‌شود (دانشپور، ۱۳۸۳: ۵).

• رهیافت توان‌بخشی - بهسازی

محوطه‌هایی که چنان نامطلوب‌اند که قابل علاج نباشد اما از نظر اقتصادی مقرون به صرفه بوده و می‌توان آن را مرمت کرد؛ از جمله می‌توان طرح داخلی بنا را تغییر داد یا نمای آن را عوض کرد، نواقص لوله‌کشی آب، سیم‌کشی و... را مرتفع نمود، به طوری که این اصلاحات بتواند با هزینه مناسبی انجام شود. در این حالت، رهیافت توان‌بخشی، نوعی بهسازی کالبدی محسوب می‌گردد (علیزاده، ۱۳۷۶: ۱۸).

• رهیافت ترکیبی پاک‌سازی و اصلاح (مرمت (نو گردانی) تدریجی)

رهیافت مرمت (نو گردانی) تدریجی^۲ را یک فرآیند ممتد ساخت مجدد^۳ و نوسازی کوچک مقیاس که شادابی یک محله را در پاسخ به نیازهای اجتماعی و کالبدی، و تغییرات آن‌ها در طول زمان، تحکیم کند، تعریف کرده‌اند. به دلیل محدود بودن کارکرد این رهیافت، آن را مرمت کاهش یافته^۴ نیز نام نهاده‌اند. محدود بودن عملیات مرمت (نو گردانی) در این رهیافت به این دلیل بوده که نه تنها از اوایل دهه ۷۰ میلادی پاک‌سازی در حد وسیع (جامع) دیگر به پایان خود رسیده بود، بلکه حیطة عمل اصلاح، به دلیل وخامت وضعیت اقتصادی نیز کاهش یافته و محدود شده بود. عناصر رهیافت مرمت (نو گردانی) تدریجی شامل تولید یک راهبرد جامع، تأکید بر مرمت (نو گردانی) تدریجی و اجرای سیاست‌های مرمت (نو گردانی) با استفاده از یک رهیافت رسته‌ای است (دانشپور، ۱۳۸۳: ۲).

• رهیافت اصلاح جامع

رهیافت اصلاح جامع دربردارنده دو عنصر اصلی زیر بوده است (دانشپور، ۱۳۸۳: ۶)؛

- اصلاح مسکونی^۵، خود متشکل از:

✓ نوسازی تک‌تک واحدها (نوسازی یا تعمیر ساختمان‌های کهنه در جهت ایجاد وضعیت بهتر)؛

✓ تبدیل^۶ واحدهای مسکونی بزرگ به تعدادی واحد خودکفا.

- اصلاح محیطی^۷ شامل فعالیت‌های چون:

✓ منظره‌پردازی؛

✓ مدیریت ترافیک و...

1. Slum
2. Gradual Renewal
3. Rebuilding
4. Reduced
5. Residential Improvement
6. Conovation
7. Environmental Improvement

• رهیافت ارتقاء درجه محیطی

ارتقاء محیطی از ساماندهی کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، سازمانی و زیست‌محیطی تشکیل می‌شود که با همکاری شهروندان به صورت کلی، گروه‌های محلی، بخش تجاری و مقامات محلی به اجرا درمی‌آید. فعالیت‌های ارتقای درجه محیطی طی مراحل زیر انجام می‌پذیرد:

- ✓ به اجرا درآوردن یا بهبود بخشیدن وضعیت تأسیسات زیرساختی پایه؛
- ✓ رفع یا کاهش خطرات زیست‌محیطی؛
- ✓ تعدادی اقدام تشویق‌آمیز در جهت مدیریت جامعه محلی؛
- ✓ ساخت یا ساماندهی امکانات محله‌ای؛
- ✓ بهبود وضعیت واحدهای مسکونی؛
- ✓ جابجا کردن یا معوض‌دادن به تعدادی از ساکنان که در جریان ساماندهی، ملک خود را از دست می‌دهند؛
- ✓ بهبود دسترسی به مراقبت‌های بهداشتی و آموزشی، همچنین برنامه‌های حمایت اجتماعی؛
- ✓ دستیابی به فرصت‌های درآمدزا از طریق آموزش حرفه‌ای و پرداخت خرده وام؛
- ✓ بنا کردن سرمایه‌های اجتماعی و چارچوبی نهادینه‌شده برای پایدارسازی (تداوم) اقدام‌های ساماندهی (دانشپور، ۱۳۸۳: ۴)

• رهیافت تجدید حیات شهری

تجدید حیات شهری را می‌توان بر اساس میزان توسعه کشورها تفسیر و تعریف کرد. در اغلب کشورهای دارای اقتصاد بیشتر توسعه‌یافته، هدف، بخشیدن حیات دوباره‌ای به مرکز شهرها است که در کشورهای دارای اقتصاد کمتر توسعه‌یافته، به برنامه‌های کیفی نیز توجه کرده و آن‌ها را لزوماً با احتیاجات کمی پیوند می‌دهند (UNDP, 2004: 7). تجدید حیات شهری، بینش و عملی جامع و یکپارچه است که تمایل به بهبود مداوم در شرایط اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و محیطی ناحیه‌ای را دارد که در معرض تغییر قرار گرفته است (Roberts and Sykes, 2000: 17). رهیافت تجدید حیات شهری، برخلاف فعالیت‌های توسعه شهری و یا ایجاد شهرک‌های جدید، فرآیندی است که باید از یک پیشرفت تدریجی برخوردار باشد. نکته دیگر این‌که، تغییرات در نظام‌های سیاسی ملی می‌تواند خودمختاری بیشتری به مسئولان شهرداری اعطا کند (UNDP, 2004: 7).

• نظریه چرخه افت (بر مبنای چرخه تولید)^۱

هر تولید صنعتی دارای یک چرخه حیات محتمل است که این چرخه شامل چهار مرحله نوآوری، رشد یا گسترش، بلوغ، و فرسودگی و رکود است. این چرخه در اقتصاد شهری زمانی کارایی خود را از دست می‌دهد که صنایع، اندک باشد و باعث محدودیت ساختار اشتغال گردد. حالت نهایی این نظریه، وابستگی کامل یک شهر به

یک صنعت است. اگر صنعت وارد مرحله رکود شود، بیکاری وسیعی در شهر شکل خواهد گرفت و با طولانی شدن دوره بیکاری و افزایش کمک‌های دولتی، شهر درآمدهای مالیاتی خود را از دست می‌دهد که این امر منجر به کاهش سرمایه‌گذاری می‌شود. فرآیندهای فوق، افت/فرسودگی اقتصادی را به دنبال داشته و به افت‌های اجتماعی، کالبدی و محیطی در سیستم شهری منجر خواهد شد (نامداری فرقانی، ۱۳۸۵: ۱۳).

• نظریه رشد صفر^۱

با گسترش صنایع و فرصت‌های شغلی در شهرها، افراد و خانوارها برای دستیابی به فرصت‌های کاری به شهر مهاجرت می‌کنند. این مهاجرت باعث افزایش گروه سنی ۱۵-۲۵ ساله می‌شود. در دوره‌های بعدتر و با کندتر شدن وضعیت اقتصادی، افراد کمتری به شهر مهاجرت می‌کنند؛ اما جمعیت کل توسط نسل مهاجر پیشین افزایش می‌یابد. در مرحله بعد، نسل مهاجر پیشین و نسل جمعیت بومی به جستجوی شغل می‌پردازند. اگر فرصت شغلی در شهر افزایش نیابد، بازار نیروی کار نامتعادل خواهد شد و افراد به مهاجرت انتخابی از شهر دست می‌زنند. افراد جوان‌تر و تحصیل کرده، تمایل بیشتری به جابجایی دارند و افراد مسن و پایین‌تر از سن مدرسه در شهر باقی می‌مانند. این امر به همراه جایگزینی گروه‌های اجتماعی - اقتصادی پایین‌تر در شهر، یکی از عوامل افزایش فقر، جرم و جنایت، و به عبارتی افت اجتماعی است که این امر بعداً افت/فرسودگی کالبدی را نیز به دنبال دارد (ضیاء خواه، ۱۳۸۰: ۱۳).

روشن‌های مداخله در بافت‌های فرسوده

مداخله در بافت‌های فرسوده شهری به روش‌های متفاوتی انجام می‌گیرد اما می‌توان تمامی این روش‌ها را در پنج گروه کلی زیر جای داد.

• روش حفاظتی - بهداشتی

روش حفاظتی بهداشتی دربرگیرنده مجموعه اقدامات برای ارتقاء کمی یا کیفی شرایط محیطزیست است. این اقدامات در پی تبدیل ناپایداری‌های شهری به پایداری صورت می‌پذیرد. محرک اصلی این طرح‌ها، را باید در ناهماهنگی بافت‌های قدیمی شهرها برای پذیرفتن شرایط جدید زیست دانست. به سخن دیگر، عامل اصلی در استفاده از این روش، عدم انطباق میان بافت کهن با شرایط نو و معاصر زندگی شهری است. این روش، با استفاده از امکانات و دستاوردهای جدید و برای پاسخگویی به نیازهای معاصر مورد استفاده قرار می‌گیرد و سعی بر آن می‌شود تا سازمان فضایی کالبدی از بعد بهداشت مورد توجه دقیق واقع شوند. این روش علی‌الاصول منشأ نوگرایانه داشته و وابستگی‌های اندکی را به گذشته نشان می‌دهد. در این روش مداخله بر اساس فرآیند بهسازی، نوسازی و بازسازی صورت می‌پذیرد و هدف اصلی، بازسازی سازمان فضایی در معنای ایجاد سازمانی کاملاً متفاوت با گذشته است. از این رو، اقدامات مربوط به این روش عمدتاً میل به تخریب و بازسازی دارد. این روش، سعی دارد با تخریب وضع موجود، به شرایط محیطی مناسب مطلوب دست یابد (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۱: ۱۶۹).

• روش حفاظتی - تزئینی

این روش دربرگیرنده مجموعه اقداماتی برای حفظ، نگهداری و یا ارتقای زیبایی‌شناسی فضایی در پیکره، سیما

و چهره معماری شهری بافت می‌باشد. هدف این روش، زیباسازی بافت کهن به‌منظور ایجاد منظر شهری جذاب و گیراست. این روش نیز به معاصر سازی سازمان فضایی و پاسخگویی به شرایط جدید زیست و تولید پای می‌فشارد ولی نگاه آن بیشتر جنبه احساسی و محافظه‌کارانه دارد. علت استفاده از این روش به‌خصوص در بافت کهن بر این اساس است که در بافت کهن، ارزش‌های زیبایی شناسانه بسیاری وجود دارد که ناشناخته باقی مانده و با استفاده از این روش، می‌توان هرچه بیشتر این ارزش‌ها را ارتقا بخشید (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۱: ۱۷۰).

• روش بازسازی شهری

هدف از این روش، بازگرداندن فعالیت به فضا، برگشت به حالت عادی، زنده کردن حیات شهری و در یک کلام باز زنده‌سازی فضای شهری است. روش بازسازی شهری دربرگیرنده دو وجه اساسی است:

الف) بازسازی موبه‌مو: بازسازی مطابق با وضعیت گذشته (قبلی) بافت.

ب) بازسازی در انقطاع با گذشته: در بازسازی در انقطاع با گذشته، چهره و تصویر جدیدی از شهر عرضه می‌شود. به‌طوری‌که چهره گذشته بافت پاک‌شده و چهره نویی جایگزین آن می‌شود. در این روش فعالیت‌های جدیدی به بافت منسوب می‌گردد و بافت و فضای شهری جدید نیز به همراه آن شکل می‌گیرد. در این روش، با در نظر گرفتن فعالیت جدید و به دنبال آن فضای جدید، ارتباط بافت، با مفاهیم کالبدی و فعالیتی بافت قدیم، قطع می‌گردد (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۱: ۱۷۰).

• روش مداخله موضعی - موضوعی

هدف عمده این روش، تقویت وضع اقتصادی و تقلیل عوامل فرساینده کالبدی بافت است. در این روش، شرایط اولیه و نیازهای مردم ساکن در همراهی با اندیشه و هدف مرمت شهری و در رابطه مستقیم با مسئولان شهر و شهرسازی مایه اصلی مرمت شهری قرار می‌گیرد. تفکر غالب در این روش، تفکر معماری شهری است. این تفکر به ایجاد فضاهایی که برخوردهای اجتماعی را تسهیل کند، توجه داشته و سعی در ایجاد هماهنگی میان شکل بافت با فعالیت و فضا، به‌صورت وضعی و کاملاً اجرایی دارد (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۱: ۱۷۱).

• روش جامع مرمت شهری

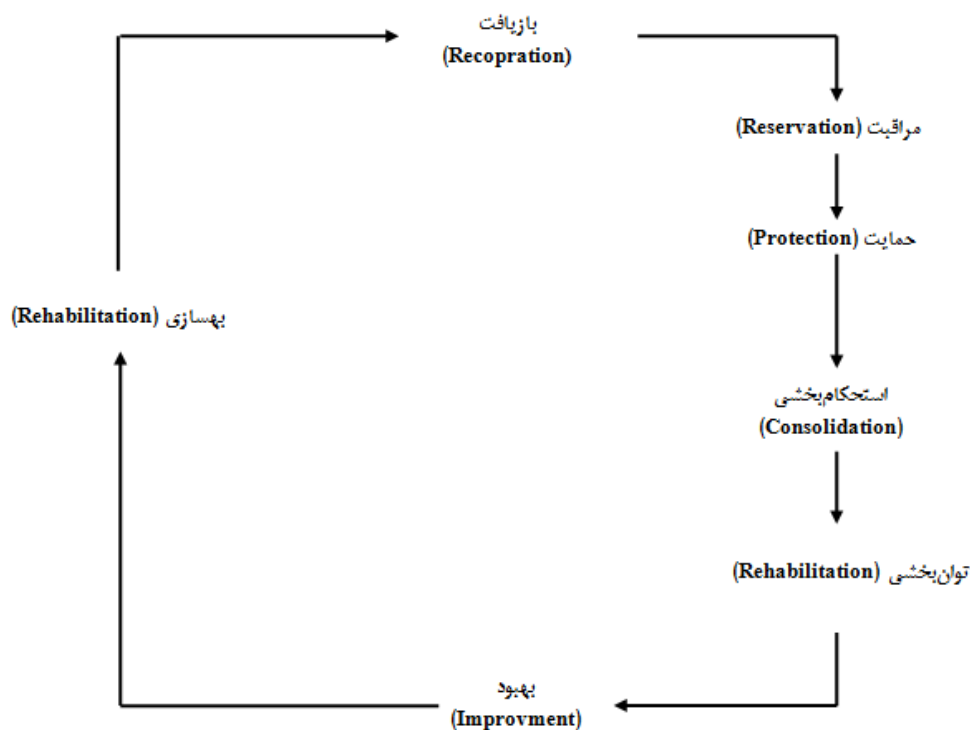
هدف این روش، توجه به مسائل بافت کهن با توجه به مسائل کل شهر در قالب ارائه و تدوین روش جامع نوسازی برای کل شهر می‌باشد. در این روش کل شهر مورد توجه قرار می‌گیرد و سازمان فضایی مورد طراحی و تدوین واقع می‌شود (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۱: ۱۷۱).

انواع مداخله

انواع مداخله بر اساس میزان وفاداری به گذشته در سه گروه بهسازی، نوسازی، بازسازی قرار می‌گیرند، این سه نوع مداخله هر یک طیف گسترده‌ای از اقدامات را برحسب نیاز شامل می‌شوند.

- بهسازی

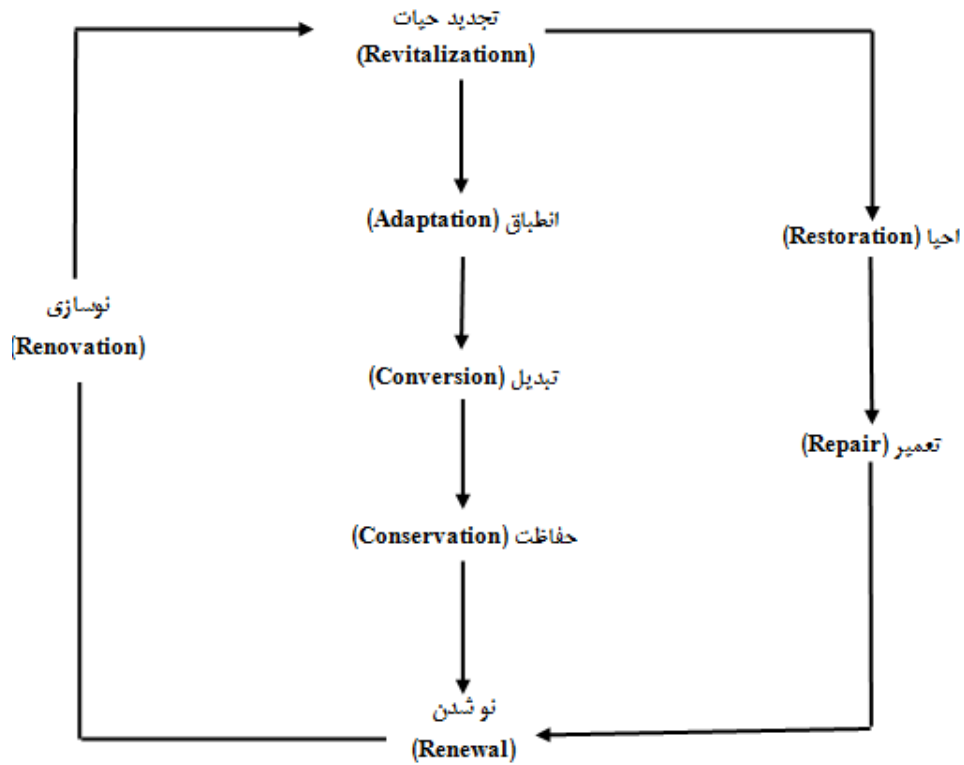
در این نوع مداخله اصل بر وفاداری به گذشته و حفظ آثار هویت‌بخش در آن‌هاست. فعالیت بهسازی باهدف استفاده از امکانات بالقوه و بالفعل موجود و تقویت جنبه‌های مثبت و تضعیف جنبه‌های منفی از طریق حمایت، مراقبت، نگهداری، حفاظت، احیاء، استحکام‌بخشی و تعمیر صورت می‌پذیرد. دخالت در این بافت‌ها مستلزم رعایت ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی می‌باشد (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۵: ۲۲۴).



فرآیند بهسازی (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۱: ۱۹)

- نوسازی

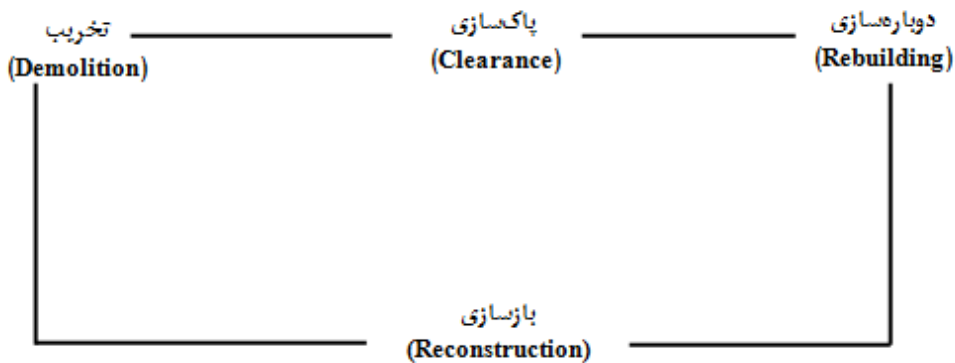
در این مداخله حد وفاداری به گذشته از انعطاف‌پذیری بیشتری برخوردار است و برحسب مورد از مداخله اندک تا تغییر را می‌تواند شامل شود. فعالیت نوسازی باهدف افزایش کارایی و بهره‌وری، بازگرداندن حیات شهری به بافت می‌باشد و از طریق نو کردن، توان‌بخشی، تجدید حیات، انطباق و دگرگونی صورت می‌پذیرد (کلانتری، ۱۳۸۵: ۲۴).



فرآیند نوسازی (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۱: ۲۱)

- بازسازی

در این نوع مداخله نه تنها هیچ الزامی برای حفظ گذشته وجود ندارد، بلکه باهدف ایجاد شرایط جدید زیستی و کالبدی - فضایی و از طریق تخریب، پاک‌سازی و دوباره‌سازی صورت می‌پذیرد (کلانتری، ۱۳۸۵: ۲۲۴).



فرآیند بازسازی (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۱، ۲۲)

پیشینه مواجهه با پدیده افت/فرسودگی شهری در جهان

پیشینه مواجهه با پدیده افت/فرسودگی شهری در جهان به‌طور ویژه به سال‌های پس از جنگ جهانی دوم بازمی‌گردد. در این دوران، با گسترش مشکلات شهری در اروپا و امریکای شمالی، ضرورت یافتن راه‌حل‌هایی مناسب با شرایط، به‌منظور از بین بردن یا کاهش محرومیت‌های پدیدار شده، بیش‌ازپیش آشکار شد. راه‌حل‌های حل مشکلات افت/فرسودگی شهری در این مناطق، با دخالت‌ها و به‌کارگیری سیاست‌هایی همراه بود که از آن‌ها می‌توان به ترتیب تحت عناوین بازساخت، زندگی‌بخشی، نوسازی دوباره، توسعه مجدد، و تجدید حیات/نوزایی شهری نام برد (Roberts and Sykes, 2000: 17).

• دوره بازساخت^۱ (دهه ۱۹۵۰ میلادی)

این دوره، دوره رواج و قدرت برنامه‌های جامع شهری^۲ بود و از این روش‌ها برای مداخله در امور شهرها، برای رفع پیامدهای ناشی از جنگ دوم جهانی در اروپا استفاده می‌شد. سیاست‌های مداخله در این دوران، با نام سیاست‌های بازساخت شناخته می‌شدند. ویژگی خاص این سیاست‌ها، توجه به حومه‌های شهری به‌عنوان مکان‌هایی برای زندگی بود. افزون بر این، در درون شهرها نیز دولت‌های مرکزی با کمک اندک بخش خصوصی و پیمانکاران، به بازسازی نواحی فرسوده، پاک‌سازی زاغه‌ها و ریشه‌کنی مشکلات کالبدی ناشی از آسیب‌های جنگ می‌پرداختند. هدف عمده این دوران، بالا بردن سطح استاندارد زندگی در سطح عملکرد محله‌ای، به‌منظور رفع پیامدهای ناشی از جنگ، بر پایه برنامه‌های جامع شهری بود. در این دوران، واحدهای مسکونی بلندمرتبه و فن‌آوری‌های جدید ساختمانی شکل گرفتند.

• دوره زندگی‌بخشی^۳ (دهه ۱۹۶۰ میلادی)

این دوره، دوره ظهور سطح فعالیت منطقه‌ای به‌عنوان یکی از سطوح سه‌گانه (به همراه سطوح ملی و محله‌ای) می‌باشد. سیاست غالب این دوره، سیاست زندگی‌بخشی در سطوح نام‌برده و باهدف فعال کردن دوباره و زنده کردن بخش‌های فرسوده شهری بود. در این دوره، حرکت به‌سوی حومه‌ها (با نقش بیشتر بخش خصوصی) همچون دهه پیشین ادامه داشت، اما این بار، گسترش کالبدی شهرها، مبتنی بر یک عمل برنامه‌ریزی شده بود. سیاست غالب اجتماعی در این دوره، گسترش رفاه اجتماعی بود. همچنین در این دوره، می‌توان شاهد تعامل دولت و بخش خصوصی در تقسیم‌کار و سرمایه‌گذاری و اجرای سیاست‌های دخالت در امور شهرها بود.

• دوره نوسازی دوباره^۴ (دهه ۱۹۷۰ میلادی)

از مهم‌ترین سیاست‌ها و روش‌های مداخله در امور شهرها در این دوره، بحث توانمندسازی^۵ محله‌ها، افزایش بخش خصوصی و تمرکززدایی تدریجی از دولت را می‌توان نام برد. سیاست غالب این دوره، نوسازی به همراه

1. Reconstruction
2. Urban Comprehensive Plans
3. Revitalization
4. Renewal
5. Empowerment

توجه و تأکید بر محله‌ها بود. در این دوره، با هماهنگی میان ابعاد جداگانه اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و محیطی، نخستین گام‌ها به سوی سیاست تجدید حیات/نوزایی شهری برداشته شد.

• دوره توسعه مجدد^۱ (دهه ۱۹۸۰ میلادی)

در این دوره، بررسی نتایج دوره‌های قبل و پی بردن به عدم موفقیت در سیاست‌های به‌کاررفته، منجر به اعمال سیاست جدیدی به نام توسعه مجدد شد. در واقع، گرایش غالب این دوره، توسعه مجدد به همراه مشارکت همگانی بود و می‌توان برای نخستین بار شاهد آغاز سیاست‌های مشارکتی (توجه به نقش مردم در نوسازی) بود. در این دوره، با وجود این که نخست سطح بلوک شهری به‌عنوان سطح سیاست‌گذاری و اجرا مطرح شد، اما در نهایت همان سطح محله‌ای به‌عنوان سطح عملکرد ملاک عمل قرار گرفت. قدرت غالب اعمال سیاست در این دوره در دست بخش خصوصی بود و در کنار آن، تعداد محدودی از نهادهای دولتی نیز حضور و نقش داشتند.

• دوره تجدید حیات/نوزایی شهری^۲ (دوران معاصر)

این دوره، دوره توجه به درمان یکپارچه در رفع مشکلات شهری قلمداد می‌شود. آغاز این دوره به دهه ۱۹۹۰ بازمی‌گردد. به‌کارگیری سیاست تجدید حیات/نوزایی شهری از این دوره به بعد، به شکست‌های ناشی از تک‌نگری‌ها و تمرکزگرایی‌های وسیع در سیاست‌های قبل بازمی‌گردد. رهیافت تجدید حیات/نوزایی شهری، بر مشارکت مردمی به همراه به‌کارگیری دیدگاه راهبردی در سطح محله‌ای استوار بود. این رهیافت در بسیاری از کشورهای کمتر و بیشتر توسعه‌یافته جهان به کار گرفته شد. تأکید اصلی در این دوره، تمرکز بر سطح محلی و اشتراک میان بخش‌های عمومی، خصوص و نهادهای داوطلب بود. در این دوره برای نخستین بار، تطبیق سیاست‌ها/خط‌مشی‌ها با اهداف محیطی توسعه پایدار مورد توجه قرار گرفت. مهم‌ترین وجوه تمایز این دوره را در موارد زیر می‌توان دسته‌بندی کرد:

- حرکت از سیاست‌های تک‌بعدی به سیاست‌های چندبعدی؛
- حرکت از سیاست‌های متمرکز به سیاست‌های مبتنی بر مشارکت مردمی؛
- ظهور بینش راهبردی در سیاست‌های مداخله در امور شهرها.

در جدول زیر نمایه‌ای از دوره‌های مختلف آورده شده است.

نوع سیاست	بازساخت	زندگی بخشی	نوسازی دوباره	توسعه مجدد	تجدید حیات/نوزایی شهری
دوره زمانی	دهه ۱۹۵۰ میلادی	دهه ۱۹۶۰ میلادی	دهه ۱۹۷۰ میلادی	دهه ۱۹۸۰ میلادی	دوران معاصر
راهبرد اصلی	بازساخت و توسعه نواحی قدیمی بر پایه برنامه‌های جامع شهری و رشد حومه‌ها	تداوم رشد حومه‌ها و اقدامات اولیه برای زندگی بخشی	تأکید بر نوسازی در سطح محله‌ها	تأکید بر توسعه و توسعه مجدد	درمان یکپارچه و اتخاذ سیاست تمرین و عمل
عاملین تصمیم‌گیری	دولت‌های ملی و محلی، بخش خصوصی و بیمانکاران	حرکت به سمت همکاری بین بخش‌های خصوصی و عمومی	رشد بخش خصوصی و تمرکززدایی از دولت محلی	تأکید بر رشد مشارکت، همراه با گسترش بخش خصوصی	مشارکت به عنوان روش غالب
سطح تصمیم‌گیری	تأکید بر سطح محلی	سطح محلی	سطح محلی	سطح محلی	معرفی دوباره نگاه راهبردی، به همراه فعالیت‌های منطقه‌ای
سیاست اقتصادی	سرمایه‌گذاری بخش عمومی، به همراه دخالت در بخش خصوصی	ادامه سیاست‌های قبل، به همراه تأکید بیشتر بر بخش خصوصی	انتقاد از بخش عمومی و رشد سرمایه‌گذاری خصوصی	غلبه بخش خصوصی، به همراه اندکی از نهادهای دولتی	اشتراک بیش از پیش بخش‌های عمومی و خصوصی و نهادهای داوطلب
سیاست اجتماعی	گسترش استانداردهای مسکن و زندگی	گسترش رفاه اجتماعی	عمل بر پایه اجتماع و توانمندسازی	کمک‌های داخلی بخش عمومی	تأکید بر نقش اجتماع
سیاست کالبدی	تغییر مکان نواحی درونی شهری و تأکید بر نواحی پیرامونی	ادامه سیاست‌های قبل	نوسازی نواحی قدیمی	غلبه برنامه‌های توسعه مجدد و تغییر مکان	حفاظت از میراث فرهنگی
سیاست محیطی	منظرسازی و توسعه فضای سبز	توسعه برنامه‌ریزی شده	گسترش محیطی	تأکید بر سیاست‌های گسترده تر محیطی	پایداری محیط

مأخذ: (Roberts and Sykes, 2000: 14)

پیشینه مواجهه با پدیده افت/فرسودگی شهری در ایران

به‌منظور بررسی و مرور پیشینه مواجهه با پدیده افت/فرسودگی شهری در ایران، با توجه به سیر تحولات مختلف در کشور و متعاقب آن تحول در سیاست‌های مداخله در امور شهرها، برنامه‌ها و سیاست‌های مرتبط با مواجهه با نواحی فرسوده شهری مورد بررسی قرار می‌گیرد. در واقع، برنامه‌ریزی در این زمینه، با توجه به سیاست‌های بهسازی و نوسازی ساختارهای قدیمی شهری قابل‌پیگیری است. بر این اساس، این بررسی به تفکیک دو دوره قبل و بعد از انقلاب صورت می‌گیرد.

• قبل از انقلاب (۵۷ - ۱۳۰۴ شمسی)

دخالت در نواحی فرسوده شهری با نوگرایی در سازمان فضایی - کالبدی ناحیه کهن شهرهای ایران پس از سال ۱۳۰۴ شمسی آغاز شد. سیر تحول این اقدام‌ها در ادامه می‌آید.

• دوره نوگرایی در سازمان فضایی - کالبدی نواحی فرسوده شهری (۲۰ - ۱۳۰۴ شمسی)

در این دوره، می‌توان به مواردی نظیر دگرگونی در سازمان تولید و متعاقب آن زمینه‌سازی ایجاد دگرگونی‌های کالبدی در کشور اشاره نمود. قانون توسعه معابر اصلاحی (۱۳۲۰ شمسی) به‌عنوان اولین اراده قانون‌گذار برای تجویز بهسازی در نواحی فرسوده شهری قابل قلمداد شدن است (صالحی، ۱۳۸۵).

در این دوره، دگرگونی در سازمان فضایی، با اتفاقاتی نظیر حضور مستشاران خارجی در کشور و ورود تحصیل‌کنندگان خارج از کشور همراه بود که به شکل‌گیری ساختار تازه‌ای از شهرهای ایران انجامید. این اتفاقات، باعث گسیختگی و ازهم‌پاشیدگی، شهرهای کشور شد (ایزدی، ۱۳۸۴).

• دوره کم‌توجه‌ای به نواحی فرسوده شهری (۴۵ - ۱۳۲۰ شمسی)

این دوره، با گسترده‌تر شدن فرسودگی نواحی نسبت به دوره‌های پیشین همراه بود. سیاست‌های اجرایی حاکم بر کشور در طی این سال‌ها، دادن اعتبار از سوی دولت برای ساخت واحدهای مسکونی ارزان قیمت و همچنین تلاش برای پاک کردن چهره شهر از پدیده نوظهور آلودگی‌ناشینی و زاغه‌نشینی بود. با این حال، به دلیل نبود بخش ویژه‌ای برای عمران شهری و همچنین، ابهام در قوانین، نواحی فرسوده شهری با کم‌توجه‌ای مواجه بودند. از قوانین این دوره می‌توان به قانون «تملک اراضی و مقررات تجدید بنای محله‌های قدیمی و غیربهداشتی» در سال ۱۳۳۹ و گنجانده شدن فصل «عمران شهر و ده» در برنامه عمرانی سوم کشور (۴۶-۱۳۴۱ شمسی) اشاره نمود (شعاعی و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۳۲۴).

• دوره توجه به نوسازی و عمران شهری (۵۷ - ۱۳۴۷ شمسی)

از مهم‌ترین قوانین نوسازی محدوده‌های فرسوده در قبل از انقلاب در کشور می‌توان به دو قانون «ماده ۱۱۱ قانون شهرداری» در سال ۱۳۴۵ (که باعث جدی شدن بحث مقوله نوسازی محدوده‌های فرسوده شد و اثرات آن در سال‌های بعد نمود یافت) و قانون «نوسازی و عمران شهری» در سال ۱۳۴۷ اشاره کرد (صالحی، ۱۳۸۵). همچنین در این دوره، در برنامه چهارم عمرانی کشور (۵۱-۱۳۴۷)، برای نخستین بار دولت به ساماندهی محله‌های مسکونی سطح کم‌درآمد و نوسازی محله‌های قدیمی توجه نمود. طی این اقدام، خط‌مشی‌های اجرایی دولت مبتنی بر «اولویت سرمایه‌گذاری در تأمین واحدهای مسکونی ارزان قیمت برای افراد کم‌درآمد» و همچنین «نوسازی محله‌های قدیمی و ناسالم در چارچوب برنامه‌های جامع» بود. برنامه پنجم عمرانی کشور (۵۶-۱۳۵۱) نیز با گشودن بخشی برای بهبود محیط و توسعه بهداشت همگانی، بر نوسازی و بهسازی نواحی فرسوده شهری تأکید نمود (ایزدی، ۱۳۸۴: ۱۲).

• بعد از انقلاب (۸۸ - ۱۳۵۷ شمسی)

از جمله مهم‌ترین اقدام‌های رخ داده در خصوص نوسازی و بهسازی نواحی فرسوده در بعد از انقلاب به موارد زیر می‌توان اشاره کرد (ایزدی، ۱۳۸۴: ۵-۱۲):

- سال ۱۳۶۱ شمسی: در این سال، شهرداری‌ها به تهیه و اجرای برنامه‌های روان‌بخشی مبادرت کردند.

موضوع و مفاد عمده این برنامه‌ها، گسترش بی‌رویه شهری و لزوم نگهداشت و باززنده‌سازی نواحی قدیمی و بهسازی و نوسازی وضع موجود شهرها بود.

- سال ۱۳۶۴ شمسی: در این سال نیز، برنامه بهسازی و نوسازی توسط وزارت مسکن و شهرسازی تدوین گشت. این اقدام‌ها با تأسیس دفتر بهسازی ناحیه شهری در سال ۱۳۶۶ شمسی، به‌منظور تهیه و برنامه‌ریزی بهسازی و نوسازی شهرها در سطح گسترده آغاز شد.

- سال ۱۳۶۹ شمسی: تأسیس سازمان مشاور فنی و عمرانی شهرداری تهران، باهدف تهیه برنامه‌هایی برای بهسازی و توسعه راه‌های سواره، پیاده، ساماندهی طراحی شهری، بهسازی و توسعه فضای سبز و همچنین برنامه‌های پژوهشی (از سال ۱۳۷۰ شمسی) در این سال صورت گرفت.

- سال ۱۳۷۸ شمسی: مهم‌ترین اقدام این سال، تأسیس شرکت عمران و بهسازی شهری به‌عنوان بازوی فنی، اجرایی و مدیریتی وزارت مسکن و شهرسازی در تهیه برنامه‌های عمران شهری و باهدف شناسایی مشکلات نواحی شهری و ارائه راه‌حل‌های مناسب و کارآمد، با تکیه بر توان موجود و مشارکت مردم بود. اهداف این شرکت، دستیابی به شهر پایدار و شهر مشارکتی با اهداف توسعه درونی، توسعه‌بخشی و ساماندهی و ارتقاء کیفیت محیط شهری بود.

از دیگر اقدام‌هایی که در دوران بعد از انقلاب و به‌خصوص در سال‌های اخیر در زمینه نوسازی نواحی فرسوده صورت گرفته، توجه به نواحی فرسوده شهری در اداره امور شهرها در قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۸۳/۶/۱۱) می‌باشد (صالحی، ۱۳۸۵). توجه به ضرورت نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری در قوانینی و مقررات بعدی نیز ادامه یافت و در قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کشور برای نخستین بار، رویکرد حمایتی و تشویقی در نوسازی بافت‌های فرسوده مطرح شد؛ رویکردی که در قالب پیش‌بینی تسهیلات بانکی و تخفیف‌های جزئی در قالب تبصره «۶» بودجه تبلور یافت. این رویکرد بعدها نیز در بودجه سال ۱۳۸۷ و سپس در قانون «ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن» ۱ (۱۳۸۷) تثبیت شد و مواردی از قبیل تسهیلات ارزان‌قیمت ساخت، ودیعه مسکن و تخفیف در هزینه مجوز ساخت، اجزای اصلی بسته تشویقی نوسازی بافت‌های فرسوده شهری را شکل دادند (سازمان نوسازی شهر تهران، ۱۳۹۰: ۲).

اما مهم‌ترین اقدام عملی در این راستا، تأسیس «سازمان نوسازی برای شهر تهران» بوده که هدف آن، گسترش حوزه عملیات نوسازی و ارائه الگوهای جدید نوسازی (الگوسازی) در شهر تهران بوده است. باگذشت زمان و هم‌زمان با جلب توجه به مقوله بافت‌های فرسوده در مقیاس ملی و در قالب قوانین و آیین‌نامه‌ها، شهرداری تهران نیز از سال ۱۳۸۱ آغاز به برنامه‌ریزی و مداخله در این عرصه‌ها نموده است. نوع و کیفیت توجه به محدوده‌های فرسوده شهر تهران و فرآیندهای برنامه‌ریزی‌شده در طول زمان دستخوش تغییرات فراوانی شده است؛ به‌طوری‌که اقدامات سازمان نوسازی شهر تهران در سال ۱۳۸۲ با طرح «ساخت‌وساز حاشیه بزرگراه شرق» که برنامه‌ای مبتنی بر تملک، تخریب و احداث مجدد بود، آغاز و پس از آزمون و خطای رویکردهای مختلف، در سال‌های ۱۳۸۸ و ۱۳۸۹ در قالب راه‌اندازی دفاتر تسهیلتگری و مبتنی بر اقدامات اجتماعی ادامه می‌یابد (حاجی علی‌اکبری: ۱۳۹۰).

تاریخچه دفاتر خدمات نوسازی محله

توجه به بافت‌های فرسوده چندان در ایران و در نتیجه تهران ندارد و به‌جز پروژه نواب (که باهدف اجرای بزرگراه و نه نوسازی و بهسازی بافت شکل گرفت)، قبل از دهه ۸۰ مداخله خاصی در این محدوده‌ها صورت نگرفته است. در سال ۱۳۸۱ و بر اساس نتایج مطالعات مشترک آژانس همکاری‌های بین‌المللی جایکا و مرکز مدیریت و پیشگیری از بحران شهر تهران، بافت‌های فرسوده شهر تهران و آسیب‌پذیری آن‌ها در برابر زلزله (به دلیل وجود گسل‌های شمال و جنوب شهر) موردتوجه قرار گرفت. در همین سال، سازمان نوسازی شهر تهران از طرف شهرداری تهران مأموریت یافت تا ضمن بررسی موضوع، اقدام به اتخاذ راهکارهای مؤثر کند. وقوع زلزله بم در سال ۱۳۸۲ اهمیت موضوع را بیش‌ازپیش روشن ساخت و توجه به نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری در برنامه‌های دولت و شهرداری تهران، اهمیت بالاتری یافت. برای نخستین بار در قانون بودجه سال ۱۳۸۲ کشور، تبصره‌ای برای نوسازی این محدوده‌ها تصویب شد. این تبصره به شهرداری‌های کلان‌شهرها امکان استفاده از منابع وام خارجی را تا سقف ۳۰۰ میلیون دلار به‌منظور نوسازی بافت‌های فرسوده اعطا می‌کرد و بر اساس آن تهران و چند کلان‌شهر دیگر امکان جذب این منابع و تعریف چند پروژه مداخله متمرکز را پیدا کردند.

بین سال‌های ۸۲-۸۴ تصور روشنی از محدوده بافت‌های فرسوده و همچنین نحوه اقدام به نوسازی و مقاوم‌سازی وجود نداشت و اقدامات شهرداری (سازمان نوسازی) متمرکز بر تعریف و تهیه چند طرح و همچنین اجرای طرح «ساخت‌وساز حاشیه بزرگراه شرق» در منطقه ۱۵ بود که امکان استفاده از منابع فاینانس را پیدا کرده بود. اجرای این طرح در سال ۱۳۸۲ به دست سازمان نوسازی شهر تهران آغاز گردید و رویکرد طرح (همانند کلیه طرح‌های متمرکز) مبتنی بر تأمین منابع مالی، تملک محدوده‌ای در حدود ۴۰ هکتار، اجرای بزرگراه شرق و ساخت بلوک‌های مسکونی، تجاری و اداری در حاشیه آن بود تا با استفاده از درآمد ناشی از فروش، هزینه‌های تملک و اجرای بزرگراه نیز تأمین شود.

پرداختن جدی شهرداری تهران به نوسازی بافت‌های فرسوده به سال ۱۳۸۵ برمی‌گردد. در این سال محدوده بافت‌های فرسوده شهر تهران از سوی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تصویب و ابلاغ گردید. طبق دیدگاه سازمان نوسازی در آن زمان، نخستین پیش‌نیاز نوسازی این محدوده‌ها تهیه طرح و برنامه اجرایی بود. لذا تهیه طرح‌های موضعی با عنوان «طرح‌های منظر شهری» در برنامه قرار گرفت و بین سال‌های ۱۳۸۵-۸۸ حدود ۷۰ طرح در سازمان تهیه گردید. با اتمام تعدادی از طرح‌های سازمان در سال ۱۳۸۶، تعیین سازوکار و فرآیند اجرای طرح‌های نوسازی بافت‌های فرسوده به‌عنوان چالشی جدی مطرح گردید. به‌منظور پاسخ به این چالش، سازمان به‌عنوان نمونه در یکی از محله‌های فرسوده شهر تهران (محله خوب بخت - منطقه ۱۵) اقدام به آغاز عملیات اجرایی نمود؛ اقداماتی که با راه‌اندازی دفتر محلی شروع شد و با ترغیب و هدایت ساکنان به تجمیع پلاک‌های ریزدانه و ساخت پروژه‌های جدید ادامه یافت. تجربه سازمان نوسازی شهر تهران در نوسازی محله «خوب بخت» بین سال‌های ۱۳۸۶-۸۷ مبین این نکته بود که تحقق نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده، مستلزم حضور و مشارکت مردم و ارتباط مستمر و مستقیم با ساکنان در کلیه مراحل برنامه‌ریزی، تهیه طرح و اجراست. اهمیت

مسائل اقتصادی و اجتماعی در مقیاس محله و لزوم ارتباط مستمر با جامعه محلی به‌عنوان ذینفعان اصلی طرح و ضرورت آموزش ساکنان به‌منظور جلب مشارکت آن‌ها در فرایند، این نتیجه را آشکار کرد که تحقق نوسازی مردمی نیازمند «تسهیلگری» از طریق به‌کارگیری تشکل‌هایی در مقیاس محله است.

به عبارت روشن‌تر، اقدامات صورت گرفته به دست سازمان نوسازی شهر تهران بین سال‌های ۱۳۸۲-۸۷، این واقعیت را نشان داد که نوسازی بافت‌های فرسوده با استفاده از منابع مالی دولتی و عمومی امکان‌پذیر نیست و تنها روش تحقق موضوع، استفاده از ظرفیت‌های موجود در بافت‌های فرسوده و جلب مشارکت کلیه ذینفعان در پیشبرد کار است. از سوی دیگر این نکته که شکل‌گیری بافت‌های فرسوده شهری بیش از مسائل کالبدی، ناشی از عوامل اقتصادی است و راهکارهای بهبود وضعیت جاری نیز باید متمرکز بر زمینه‌های اجتماعی و اقتصادی باشد، حاصل تجربه‌های سال‌های اخیر است.

اقدامات سازمان نوسازی شهر تهران

دفتر محلی و تسهیلگری پروژه خوب بخت (۱۳۸۶-۱۳۸۹)

مداخله شهرداری تهران در محدوده محله خوب بخت، به سال ۱۳۸۰ بازمی‌گردد؛ در این سال شهرداری منطقه ۱۵ بر اساس طرح «ادامه مسیر بزرگراه شرق» اقدام به تملک املاک در حاشیه خیابان خوب بخت کرد و بین سال‌های ۱۳۸۰ و ۱۳۸۱ حدود ۱۶۵ پلاک بر اساس طرح خریداری شد. در سال ۱۳۸۲ مشاور تهیه‌کننده طرح تفصیلی منطقه، پیشنهاد تغییر مسیر بزرگراه از خیابان خوب بخت به مسیر فعلی را داد. عمده توجیه این پیشنهاد بر اساس استفاده از ظرفیت بزرگراه به‌منظور نوسازی بافت فرسوده محدوده بود. پس از تصویب طرح در کمیسیون ماده ۵ در سال ۱۳۸۲، طرح جدید ملاک عمل قرار گرفت. حضور سازمان نوسازی به‌عنوان مجری طرح نیز در همان سال اتفاق افتاد و با جذب منابع مالی (از طریق فاینانس خارجی)، اقدام به تملک در محدوده طرح کرد. در سال ۱۳۸۴ و با تغییرات مدیریتی-رویکردی صورت گرفته در سازمان نوسازی، طرح تهیه‌شده دوباره دستخوش تغییرات اساسی گردید و طرحی بانام « طرح ویژه نوسازی ناحیه امام علی» با رویکرد حفظ سکونت در بافت‌های فرسوده محله‌های پیرامون بزرگراه، تهیه شد و از سال ۱۳۸۵ ملاک عمل قرار گرفت. تهیه طرح‌های «منظر شهری» به‌عنوان سطح دوم از طرح‌های توسعه شهری در سال‌های ۱۳۸۴ و ۱۳۸۵ در دستور کار سازمان قرار گرفت و تا سال ۱۳۸۹ حدود ۷۰ طرح از این دست تهیه گردید. نخستین طرح منظر شهری تهیه‌شده در سازمان نوسازی شهر تهران، طرح محله خوب بخت است.

سازمان نوسازی در سال‌های مذکور به دنبال الگویی برای اجرای طرح‌های منظر شهری بافت‌های فرسوده بود تا بتواند ایده‌ها و برنامه‌های نوسازی خود را به اجرا برساند. نو بودن روش نوسازی مشارکتی در کشور و نامشخص بودن ابعاد و ظرفیت‌های موردنیاز برای برنامه‌ریزی جامع (با توجه به فقدان تجربیات مستند از اجرای چنین طرح‌هایی در کشور) می‌توانست زوایای پنهانی از فرایند برنامه‌ریزی و اجرا را آشکار کند و طرح را نیازمند اصلاحاتی جزئی و در برخی موارد، حتی کلی نماید. از این رو برای جلوگیری از اتلاف زمان و هزینه بازنگری در طرح، مقرر گردید شیوه نوسازی مشارکتی ابتدا در بستری محدود و به‌صورت الگوی اولیه به اجرا درآید تا امکان

آزمون و خطا با هزینه‌ای معقول و منطقی حاصل شود و کاستی‌های طرح در فرآیند برنامه‌ریزی و اجرا آشکار شود. به این منظور بین سال‌های ۱۳۸۶ تا ۱۳۸۸ طرح منظر شهری محله شهید خوب بخت به‌عنوان طرح نمونه برای اجرا در نظر گرفته شد. دلیل انتخاب محله خوب بخت به‌عنوان محله نمونه و آغاز اقدامات زمینه‌ای و زیربنایی در آن، شامل موارد زیر است:

- وجود طرح منظر شهری (به‌عنوان اولین نمونه از این سطح از طرح‌های نوسازی بافت‌های فرسوده)؛
 - وجود منابع مالی (از طریق فاینانس)؛
 - وجود اراضی آزاد که امکان تعریف پروژه‌های پیشگام را فراهم می‌ساخت (۱۶۵ پلاک که در سال‌های ۱۳۸۰ و ۱۳۸۱ تملک شده بود و با تغییر مسیر بزرگراه، به‌صورت رهاشده باقی‌مانده بود) و
 - وضعیت نابسامان بافت محله ناشی از تملک و تخریب قطعات تملک شده و نارضایتی شدید مردم از آن.
- در این مرحله، مهم‌ترین وظیفه سازمان و دفتر محلی آن در خوب بخت، راه‌اندازی جریان ساخت‌وساز در محله و خارج کردن محله از رکود حاکم بر آن بود. پس‌از این مرحله جریان نوسازی می‌توانست با مدیریت مالکان و حضور سرمایه‌گذاران تداوم داشته باشد. نوسازی محله خوب بخت و اجرای طرح تجمیع به‌وسیله ساکنان آن، با حمایت و هدایت سازمان نوسازی شهر تهران هدف اصلی طرح نوسازی محله خوب بخت بود و در کنار این هدف اصلی، اهداف دیگری نیز به شرح زیر دنبال می‌گردید:
- تحقق نوسازی به‌وسیله مردم و با مشارکت و حضور مستقیم آن‌ها؛
 - شکل گرفتن تجربه‌ای در روش نوسازی مشارکتی (با توجه به نبود تجارب عملی در این زمینه در تهران)،
 - الگوسازی از طریق اجرای نمونه موردی و ایجاد امکان گسترش الگو در سایر محدوده‌های فرسوده؛
 - شناخت موانع اجرایی، اداری و حقوقی و برنامه‌ریزی به‌منظور افزایش احتمال تحقق‌پذیری نوسازی مشارکتی؛
 - آزمون نحوه استفاده متمرکز از ظرفیت‌های در اختیار شهرداری تهران به‌منظور پشتیبانی‌های لازم در اجرای طرح.

طرح نوسازی محله خوب بخت با مشارکت ساکنان محله به‌عنوان اولین تجربه سازمان نوسازی شهر تهران است که در سال ۱۳۸۹ دوره مشارکت ساکنان آن در طرح به اتمام رسیده است.

اجرای طرح نوسازی محله «شهید خوب بخت» به سبب نبودن تجربه قبلی و بدیع بودن آن، دارای اهمیت ویژه‌ای است؛ چراکه تا آن زمان در سازمان نوسازی شهر تهران در زمینه‌های مختلف همانند تهیه طرح ویژه نوسازی، شیوه‌های تملک، ساخت پروژه‌های نوسازان و موارد دیگر، تجاربی به‌دست‌آمده بود، اما در خصوص نقش و رویکرد جدید با عنوان تسهیلگری و حمایت و هدایت جریان نوسازی با محوریت ساکنان، تجربه نوسازی محله «خوب بخت» نخستین آزمون عملی سازمان به شمار می‌آید.

گام مقدماتی در اجرای طرح نوسازی محله، تشکیل و راه‌اندازی سازمان اجرایی متناسب با آن بود. با توجه به نبود هیچ تجربه‌ای در تجمیع پلاک‌های ریزدانه و ساخت‌وساز توسط مردم، وجود سازمانی متمرکز و مستقر در محله که مدیریت اجرای طرح را بر عهده داشته باشد، اهمیت فراوانی دارد. به همین دلیل در طرح «خوب بخت» نیز دفتر نوسازی محله با همین هدف شکل گرفت و اقدامات لازم برای تحقق طرح را صورت داد.

مهم‌ترین دلایل راه‌اندازی دفتر محلی:

- مدیریت متمرکز؛
- امکان ارتباط مستقیم و نزدیک با ساکنان؛
- پرهیز از تصدی‌گری و انتقال قابل‌واگذاری به بخش خصوصی؛ و
- تمرکز اقدامات اداری و تسریع در مراحل اجرایی.

دفترهای محلی نوسازی در قراردادهای گام سوم تهیه طرح‌های منظر شهری

تجربه سازمان نوسازی شهر تهران در نوسازی محله خوب بخت، 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 برنامه‌ریزی و تهیه طرح تا اجرای آن است. لذا در گام سوم تهیه طرح‌های منظر شهری، و با تغییر رویکرد سازمان نوسازی به سمت مشارکت مردم در تهیه طرح‌های منظر شهری، گام دیگری به سمت مشارکت مردم در نوسازی برداشته شد. در این مرحله، دفترهای محلی نوسازی پروژه‌های گام سوم (۳۰ دفتر در ۳۰ محدوده‌ی دارای بافت فرسوده) همزمان با عقد قراردادهای تهیه طرح، باهدف افزایش دقت مطالعات شناخت محله، بسترسازی اجرای طرح و تحقق‌پذیری هرچه بیشتر آن، تشکیل گردید. شرح وظایف تسهیل‌گرانه دفترهای فوق را می‌توان در زمینه‌های بسترسازی مشارکت، اطلاع‌رسانی و اعتمادسازی جهت فراهم نمودن زمینه مشارکت طبقه‌بندی نمود.

دفترهای پیشگام تسهیلگری نوسازی (۱۳۸۸)

همزمان با راه‌اندازی دفترهای محلی گام سوم طرح‌های منظر شهری، دفترهای تسهیلگری در برخی دیگر از محله‌ها نیز راه‌اندازی شد. این دفترهای پیشگام تسهیلگری، در ۵ محله فرسوده و به‌منظور تحقق طرح‌های تهیه‌شده، تأسیس گردیدند. این محله‌ها از میان محله‌های فرسوده دارای طرح منظر شهری (گام اول و دوم تهیه طرح) و بر اساس رویکردهای اجتماعی موردنظر در طرح و توانمندی‌های مشاوران تهیه‌کننده آن در تقبل مسئولیت تسهیلگری، انتخاب شدند که عبارت‌اند از:

نعمت‌آباد (منطقه ۱۹)، باغ آذری (منطقه ۱۶)، خانی‌آباد (منطقه ۱۲)، رباط‌کریم (منطقه ۱۱) و محله امام‌زاده عبدال... (منطقه ۹). به این ترتیب مهندسين مشاور باتجربه و دارای سابقه کار در زمینه‌های اجتماعی، در محله‌های موردنظر مستقر گردیدند تا بر مبنای طرح‌های تهیه‌شده به تعامل و مذاکره با مردم بپردازند و ضمن اطلاع‌رسانی در زمینه تسهیلات و امتیازات نوسازی، آن‌ها را با اهداف و انتظارات طرح آشنا کنند و با جلب مشارکت مردم، تحقق طرح را تسهیل گردانند. این تعاملات گاه منجر به بازبینی طرح در مسیر تحقق انتظارات جامعه محلی گردید.

کلیات شرح وظایف مورد انتظار از دفترهای تسهیله‌گری پیشگام، به صورت واحد در نظر گرفته شد و منجر به اقدامات عمومی مشابهی از سوی تسهیله‌گران، در محله‌های مختلف گردید. در عین حال، انعطاف‌پذیری شرح خدمات به گونه‌ای بود که طی انجام فرآیند تسهیله‌گری و با توجه به شرایط و ویژگی‌های هر محله و مسائل و مشکلات خاص آن، تسهیله‌گر اقدامات متفاوتی را پیشنهاد می‌داد.

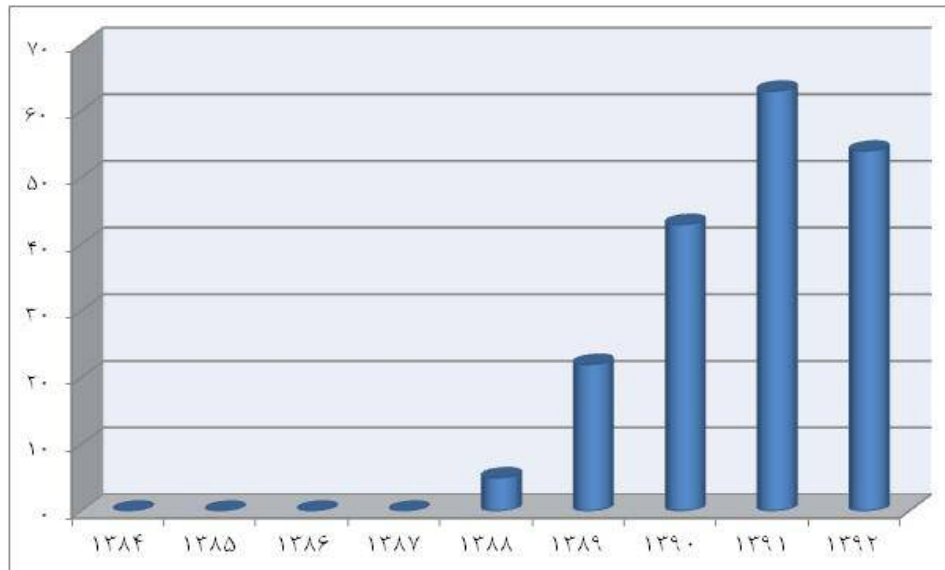
توسعه دفترهای تسهیله‌گری نوسازی در دیگر محله‌ها (۱۳۸۹-۹۲)

پس از بررسی و ارزیابی اقدامات انجام شده در دفترهای تسهیله‌گری پیشگام و روند رو به رشد نوسازی پس از تأسیس دفترهای مذکور در محله‌ها، سازمان نوسازی در مرحله بعدی اقدام به شناسایی ۵۰ محدوده به منظور تأسیس دفتر و گسترش دفترهای دیگر بر مبنای الگوی دفاتر پایلوت کرد.

به این ترتیب در سال ۱۳۸۹ و در دو مرحله، ۱۰ دفتر تسهیله‌گری نوسازی محلی تا شهریورماه و پس از آن ۱۲ دفتر نیز تا پایان دی‌ماه تأسیس شدند و آغاز به کار کردند.

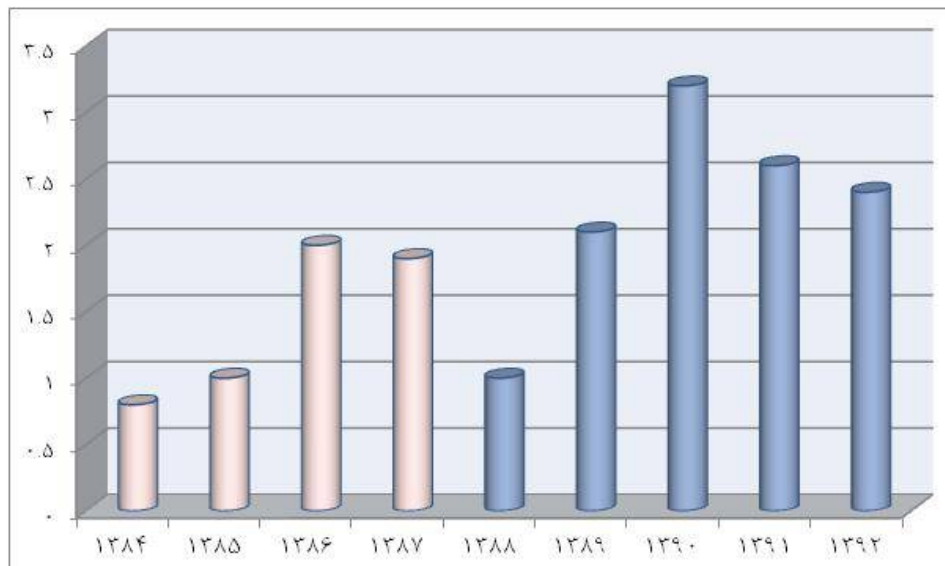
اقدامات شاخص در سال ۱۳۸۹ در محله‌های دارای دفاتر تسهیله‌گری نوسازی فعال، به شرح زیر است:

- ✓ محله نعمت‌آباد: شکل‌گیری نهادهای محلی نوسازی؛
 - ✓ محله خانی‌آباد (تختی): شکل‌گیری بازارچه خوداشتغالی؛
 - ✓ محله باغ آذری: ایجاد ارتباط خیابان زارعی و خیابان صابونیان؛
 - ✓ محله امامزاده عبدا...: تفاهم‌نامه شهرداری منطقه و سازمان اوقاف برای نوسازی امامزاده؛
 - ✓ محله فرحزاد: فراهم آوردن بستر شکل‌گیری تعاونی‌های محلی نوسازی؛
 - ✓ محله دستغیب: آغاز تجمیع (۱۴۰ واحد مسکونی)؛
 - ✓ محله زنجان جنوبی: زمینه‌سازی برای اجرای سهامدار پروژه؛
 - ✓ محله انبار نفت (رباط کریم): تجمیع ۱۷ پلاک مسکونی و
 - ✓ محله ۸ متری جعفری (جنوب بلورسازی): آغاز نوسازی (۱۰۰ واحد مسکونی) (حاجی علی‌اکبری: ۱۳۹۰).
- روند واگذاری دفاتر تسهیله‌گری نوسازی محلی که از سال ۱۳۹۰ عنوان «دفاتر خدمات نوسازی محله» بدان‌ها اطلاق شد در سال‌های پس از ۱۳۸۹ افزایش یافت و فعالیت دفاتر در سطح محدوده بافت فرسوده شهر تهران نیز گسترش پیدا کرد.



نمودار (۱): روند واگذاری دفاتر تسهیلتگری نوسازی محلی «خدمات نوسازی محله» طی ۹ سال اخیر

بر اساس نمودار فوق، بیشترین تعداد واگذاری دفاتر در طول یک سال مربوط به سال ۱۳۹۱ است که حدود ۶۳ دفتر در این سال به مشاوران واگذار شد. به‌منظور میزان کارایی این دفاتر می‌توان از شاخص نسبت بافت‌های احیاء شده به کل بافت‌های فرسوده شهر تهران استفاده کرد. بر اساس مقایسه این شاخص طی سال‌های ۱۳۸۴-۱۳۹۲ می‌توان پی برد که وجود دفاتر خدمات نوسازی محله بر فرآیند نوسازی در سطح محلات هدف، بی‌تأثیر نبوده است (هرچند بر مبنای این شاخص تأثیر مذکور چندان که بایدوشاید قابل توجه نیست).

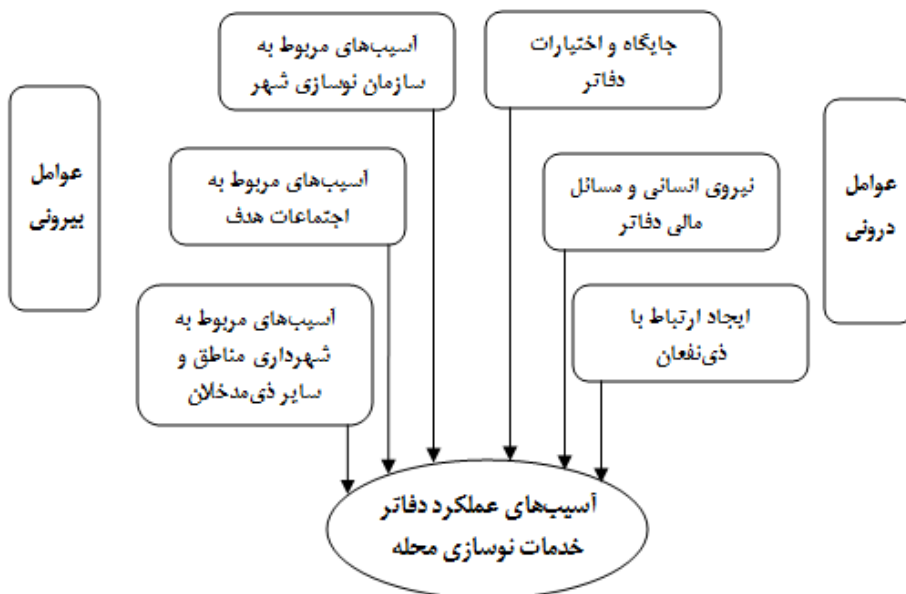


نمودار (۲): شاخص نسبت بافت‌های احیاء شده به کل بافت‌های فرسوده شهر تهران

بر اساس نمودار فوق، در طی سال‌هایی که دفاتر خدمات نوسازی در محلات بافت فرسوده دایر نبوده‌اند بیشترین میزان شاخص «نسبت بافت‌های احیاء شده به کل بافت‌های فرسوده شهر تهران» همیشه زیر ۲ درصد بوده که در برخی از موارد تا زیر ۱ درصد نیز کاهش داشته است اما پس از احداث و راه‌اندازی دفاتر نوسازی محله، میزان این شاخص به جز در سال ۱۳۸۸ که اولین سال راه‌اندازی بوده، در بقیه موارد هیچ‌گاه به زیر ۲ درصد نرسیده و در برخی از موارد همچون سال ۱۳۹۰ به بالای ۳ درصد نیز صعود کرده است. اگرچه امر نوسازی واحدهای مسکونی فرسوده صرفاً تابع مداخلات تسهیلتی توسط سازمان نوسازی شهر تهران در این محلات نیست اما تفاوت موجود بین دو دوره قبل و بعد از راه‌اندازی دفاتر می‌تواند تا حدود بسیار زیادی به تأسیس این دفاتر در سطح محلات هدف برگردد. با این اوصاف دفاتر مذکور به‌منظور تسهیل نمودن امر نوسازی در سطح محلات، با آسیب‌هایی روبرو بوده‌اند که در ادامه بر اساس مصاحبات صورت گرفته با تسهیلتگران و مدیران دفاتر، کارشناسان سازمان نوسازی، اهالی محلات، صاحبان کسب‌وکار بنگاه‌های املاک و مستغلات در سطح محلات هدف و شوراباری‌ها به این امر خواهیم پرداخت.

مدل مفهومی تحقیق

زمانی که از چارچوب نظری در یک تحقیق مشخص نام‌برده می‌شود باید انتظار داشت که مجموعه‌ای از متغیرهای مستقل در یک چارچوب منطقی، بیشترین میزان ممکن از تغییرات یک متغیر وابسته را تبیین کنند و در نهایت چراغ راه تحقیق به‌منظور گردآوری داده‌های مربوطه شوند. در گزارش پیش‌رو به دلیل محدود بودن حیطه تحقیق و نیز استفاده‌ی صرف از روش کیفی، چارچوب نظری حاصله بیشتر جنبه راهنمای تحقیق را دارد تا شق تبیین‌کنندگی. با این اوصاف و به‌منظور اینکه مسیر تحقیق روشن شود و از سردرگمی پرهیز گردد، یک مدل نظری اولیه استخراج گردیده که به شرح زیر می‌باشد.



روش تحقیق

در گزارش پیش‌رو، ترکیبی از روش‌های کمی و کیفی به منظور دستیابی بهینه‌تر به داده‌های کاربردی مورد استفاده قرار گرفته است. به منظور گردآوری داده‌ها و اطلاعات لازم در خصوص عملکرد دفاتر، از روش کیفی با تکیه بر تکنیک‌های مصاحبه و فوکوس گروپ استفاده شده است. از روش نمونه‌گیری هدفمند یا نظری برای انتخاب افراد مصاحبه‌شونده و یا شرکت‌کننده در فوکوس گروپ‌ها استفاده شده است. در انتخاب نمونه‌ها، سعی گردیده که تنوع لازم رعایت شود تا اطلاعات قابل اتکا و موثق‌تری مبنای قرار گیرند. گروه‌هایی که به منظور اخذ اطلاعات به آن‌ها مراجعه شده عبارت‌اند از:

۱. مدیران دفاتر خدمات نوسازی؛
۲. کارشناسان و مدیران سازمان نوسازی شهر تهران؛
۳. اهالی محلات که از طریق نوسازی واحد مسکونی‌شان، با دفاتر همکاری داشته‌اند؛
۴. شوراباران.

این چهار گروه، جامعه آماری پژوهش را تشکیل داده‌اند.

به منظور پردازش داده‌ها، از تکنیک‌های گوناگونی استفاده شده است. در بخش کیفی، ابتدا تمامی مصاحبه‌ها و فوکوس گروپ‌ها در قالب فایل Word پیاده شده و در ادامه از تکنیک تحلیل موضوعی^۱ بهره گرفته شده است. مبنای این روش، تحلیل مبتنی بر استقرای تحلیلی است؛ در این نوع تحلیل، محقق از طریق طبقه‌بندی داده‌ها و نیز الگو یابی درون داده‌ای و برون داده‌ای، به یک سنخ‌شناسی تحلیلی دست می‌یابد (محمد پور و عبدالهی، ۱۳۹۰: ۶۸). در این خصوص، ۳ مرحله انجام شده است:

الف: کدبندی باز؛^۲

در این مرحله، تمامی مقولات ممکن بر اساس نماینده بودن برای «آسیب در عملکرد دفاتر» از نقل قول‌های افراد استخراج شده‌اند.

ب: کدبندی محوری؛^۳

در این مرحله، مقولات کلان‌تر که چندین مقوله مستخرج از مرحله پیشین را پوشش می‌دهد، استخراج شده‌اند. این مقوله‌ها عبارت‌اند از: «عدم آگاهی»، «تعدد ذی‌نفعان»، «تضاد منافع»، «نظام ارزش‌یابی تک‌بعدی»، «شرح خدمات یکسان نگر»، «آسیب‌های مربوط به بازیگران و دست‌اندرکاران امر نوسازی در سطح مناطق»، «آسیب‌های مربوط به سازمان نوسازی شهر تهران»، «آسیب‌های مربوط به اجتماعات ساکن محلات هدف» و «آسیب‌های مربوط به سطوح فرا سازمانی».

1. Thematic Analysis
2. Open Coding
3. Axial Coding

ج: کدبندی گزینشی^۱:

در مرحله نهایی، مقولات فوق به یک «مقوله محوری» تحت عنوان «آسیب‌های عملکرد دفاتر نوسازی محلات» منتهی شده‌اند که تمامی مقولات استخراج‌شده در مراحل مختلف، در ارتباط با آن معنا می‌یابد.

با این اوصاف، محورهایی برای تلخیص این مصاحبه‌ها در نظر گرفته شدند. در ادامه تمامی نقل‌قول‌های مرتبط با محورها، استخراج و تبدیل به مقوله‌های نظری شدند. برخی از نقل‌قول‌ها نیز که در هیچ‌کدام از محورها نمی‌گنجدند بر اساس نظرخواهی از چند نفر خبره در حوزه دفاتر خدمات نوسازی، تحت عنوان مجزایی، مقوله‌بندی شدند. در نهایت این مقوله‌ها ذیل حوزه‌های مختلف به‌عنوان آسیب‌های سر راه موفقیت دفاتر خدمات نوسازی، سازمان‌دهی شدند. در بخش کمی نیز، که تنها داده‌های سازمان نوسازی در خصوص واگذاری دفاتر خدمات نوسازی و همچنین میزان نوسازی بافت‌های فرسوده در اختیار بوده، از نمودارهای میله‌ای برای نمایش اطلاعات، استفاده شده است.

آسیب‌شناسی دفاتر خدمات نوسازی

دفاتر خدمات نوسازی محله نیز مانند هر کارگزار دیگری که درگیر در امر توسعه است؛ در یک بافت اجتماعی، اقتصادی و نهادی خاصی شکل گرفته و فعالیت می‌کند. در این بین، ذی‌نفعان متعددی نیز در رابطه با نوسازی بافت‌های فرسوده در شهر تهران وجود دارند که موفقیت آن را تا حدودی پیچیده‌تر می‌کنند. در تحلیل آسیب‌ها و مشکلات پیش‌روی دفاتر بایسته است که به زمینه‌ها و همچنین بازیگران مختلف توجه روا داشته شود. ابتدا تصویری از بازیگران و ذی‌نفعان «نوسازی» بافت‌های فرسوده در سطح محلات ارائه می‌شود و در ادامه با توجه به نقش و منفعتی که هر کدام از آن‌ها دارند، به تحلیل وضعیت دفاتر از این منظر خواهیم پرداخت.

بازیگران نوسازی بافت فرسوده در شهر تهران:

✓ شهرداری مناطق

✓ سازمان نوسازی

✓ دفاتر نوسازی محله

✓ دفاتر خدمات الکترونیک شهر

✓ صاحبان بنگاه‌های معاملاتی

✓ سرمایه‌گذاران در صنعت املاک و مستغلات

✓ شهروندان صاحب‌ملک و زمین

هر یک از بازیگران فوق دارای منافع متعددی در ارتباط با نوسازی هستند که گاهی، برخی از فعالیت‌های دفاتر خدمات نوسازی در محلات با منافع آن‌ها در تضاد است.

می‌توان یکی از مهم‌ترین پیامدهای فعالیت دفاتر خدمات نوسازی محلات را «آگاه» نمودن شهروندان از ابعاد مختلف امر «نوسازی» در محدوده بافت فرسوده دانست. پیش از فعالیت تسهیلمگران دفاتر و عمدتاً به دلیل ضعف شهرداری مناطق در اطلاع‌رسانی در راستای مزایای حاصل از نوسازی برای شهروندان ساکن مناطق، میزان آگاهی آن‌ها از حق و حقوقشان در خصوص نوسازی واحدهای مسکونی (موارد تشویقی و...)، بسیار پایین بوده و این امر به نوبه خود زمینه‌ای را فراهم آورده که بعضاً موجب سوءاستفاده در بخش‌هایی از شهرداری مناطق، شده است.

«قبلاً وقتی افراد به معاونت معماری و شهرسازی مراجعه می‌کردند و خواستار تراکم تشویقی و یا سایر مزایای نوسازی در بافت فرسوده می‌شدند با این جواب روبرو می‌شدند که به شما تعلق نمی‌گیرد. افراد متقاضی هم که ناآگاه بودند مجبور به دادن رشوه می‌شدند»^۱

آگاهی مردم نسبت به مطالباتشان بالا رفته است. مردم دارند می‌فهمند که برای خواسته‌هایشان، حتماً باید پیگیری کنند»^۲

«من بابت درست کردن خونم به یک نفر در شهرداری پول دادم اما بعداً فهمیدم که می‌تونستم از آن امتیاز استفاده کنم»^۳

«با توجه به وجود نیروهای متخصص در حوزه‌های شهرسازی، علوم اجتماعی و معماری در این دفاتر سبب شده تا مردم علاوه بر آشنایی از حق و حقوق خودشان با آگاهی بیشتر از مزیت‌های نوسازی و الگوی تجمیع که یکی از بهترین گزینه‌های نوسازی و تصمیم‌گیری مردم برای نوسازی بافت فرسوده می‌باشد، اقدام کنند»^۴

بنابراین ناآگاهی شهروندان باعث شکل‌گیری نوعی فساد شده است. این امر نیز به نوبه خود باعث گردیده که نوعی «منفعت» شکل بگیرد که در صورت تأمین نشدن توسط صاحبان املاک و مستغلات در محدوده بافت فرسوده و به عبارت بهتر، مادامی که افراد ذی‌نفع (در سطح سازمانی) از نوسازی بافت فرسوده منتفع نشوند، وضعیت بازدارنده‌ای ایجاد می‌شود که فعالیت‌های تسهیلمگری دفاتر خدمات نوسازی را، خنثی می‌کند. با این اوصاف «تضاد منافع» دفاتر خدمات نوسازی و گروه‌های ذی‌نفع، یکی از مشکلات سر راه نوسازی محدوده بافت فرسوده مورد مطالعه بوده است؛ به گونه‌ای که ذی‌نفعان مورد اشاره در سطح شهرداری مناطق در خصوص فعالیت دفاتر خدمات نوسازی، کارشکنی می‌کنند تا از این طریق، همچنان انحصار بهره‌مندی از مزایای حاصل از نوسازی بافت فرسوده را در اختیار داشته باشند و این انحصار، به نوبه خود دربرگیرنده منافع قابل توجهی برای آن‌هاست. در این میان ذی‌نفعان دیگری همچون دفاتر خدمات الکترونیک نیز وجود دارند که به موجب فعالیت نامبرده توسط دفاتر خدمات نوسازی، از برخی مزایای بی‌نصیب می‌شوند.

در این بین «بناگاه‌های املاک» در سطح مناطق بافت فرسوده که جزو قدیمی‌ترین ذی‌نفعان صنعت املاک و مستغلات محسوب می‌شوند نیز جزو بازیگرانی هستند که بعضاً دارای منافع متضادی با دفاتر خدمات نوسازی‌اند.

۱. (تسهیلگر دفتر خدمات نوسازی محله، ۱۳۹۳/۲/۲۷)

۲. (فوکوس گروپ دفاتر خدمات نوسازی مناطق ۱۰، ۱۱ و چهارده، ۱۳۹۳/۲/۲۹)

۳. (شهروند ساکن منطقه ده، ۱۳۹۳/۲/۳۰)

۴. (فوکوس گروپ دفتر خدمات نوسازی منطقه یازده، ۱۳۹۳/۲/۲۹)

پیش از اینکه دفاتر مذکور شکل بگیرند، بنگاه‌های املاک از طریق ارائه خدمات مشاوره در خصوص نوسازی و همچنین سرمایه‌گذاری بعضاً شخصی بر روی خانه‌های کلنگی، منتفع می‌شدند. با ورود دفاتر خدمات نوسازی به سطح محلات، تأمین این منافع توسط بنگاه‌های املاک تا حدود زیادی با مانع روبرو شد و از طرف دیگر، چون بنگاه‌داران به دلیل داشتن سرمایه اجتماعی بالا، بر افکار عمومی محلات هدف تأثیرگذار هستند بنابراین تصویری غیرواقعی و منفی از دفاتر به ساکنین محلات ارائه کرده‌اند و این امر به نوبه خود باعث از بین رفتن اعتماد مردم به دفاتر خدمات نوسازی شده است که ترمیم آن در برخی محلات بسیار زمان‌بر و هزینه‌بردار بوده است.

«در این مناطق، بنگاه‌های املاک بیشتر نقش دارند و مشارکت اجتماعی‌شان پایین است»^۱

در ادامه، برخی از مقوله‌های استخراج‌شده از مصاحبه‌های صورت گرفته در خصوص آسیب‌شناسی عملکرد دفاتر آورده شده‌اند.

نظام ارزش‌یابی:

وضعیت تضاد منافی که در بالا اشاره شد به دلیل وجود «نظام ارزش‌یابی» تک‌بعدی که صرفاً به تجمیع و نوسازی در محلات هدف، ارزش می‌دهد تا حدود زیادی بغرنج‌تر می‌گردد؛ آنجا که دفاتر خدمات نوسازی نیز به‌منظور ارائه عملکرد بهتر به «سازمان نوسازی» مجبور می‌شوند به همکاری با دفاتر خدمات الکترونیک روی بیاورند و آن‌ها را به طرق مختلف، منتفع سازند. این امر در طولانی‌مدت باعث شده که دفاتر خدمات نوسازی از بسیاری از اهداف خود من جمله ارتقاء وضعیت اجتماعی اجتماعات ساکن محلات هدف، عدول کنند و پرداختن به امور فنی و مأموریت‌های غیراجتماعی را بیشتر در دستور کار خود قرار دهند.^۲

نظام ارزش‌یابی مذکور دارای معایب دیگری هم هست؛ از جمله، دید «یکسان‌نگر» حاکم بر آن و عدم توجه به تفاوت‌های اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی محلات هدف. این امر موجب شده تا تمامی دفاتر خدمات نوسازی با یک معیار واحد سنجیده شوند و نظام کاذب و غیرواقعی «تشویق» در بین دفاتر را به صورت ضمنی شکل دهد؛ به عبارت بهتر در محلاتی که زمینه‌های اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی اجتماعات هدف مهیاتر است و نوسازی بافت فرسوده با موانع و بازدارنده‌های اجتماعی کمتری روبروست، موفقیت در پیشبرد اهداف نوسازی به حساب فعال بودن دفاتر مربوطه گذاشته می‌شود و در طرف دیگر، اگر فرآیند نوسازی در برخی محلات که به دلیل مهیا نبودن زمینه‌های اجتماعی چندان موفقیت‌آمیز نبوده، چندان به ثمر نشیند به حساب فعال نبودن دفاتر مربوطه گذاشته می‌شود که بعضاً موجب سرخوردگی در بین دست‌اندرکاران دفاتر خدمات نوسازی شده است.

«نگاه یکسان به تمامی دفاتر موجب بی‌انگیزگی پرسنل دفاتر می‌شود»^۳

۱. (فوکوس گروپ دفتر خدمات نوسازی منطقه یازده، ۱۳۹۳/۲/۲۹)

۲. البته مدیران سازمان نوسازی همیشه در کنار تأکید بر فعالیت‌های نوسازی کالبدی بر فعالیت‌های توانمندسازی نیز تأکید داشته‌اند. مثلاً جناب آقای مهندس جعفری در «اولین نشست هم‌اندیشی دفاتر خدمات نوسازی تهران در سال ۹۱» انتظار سازمان از دفاتر خدمات نوسازی را این‌گونه بیان می‌کند:

۱- در حوزه کالبدی، توجه ویژه به تجمیع پلاک‌های ریزدانه و تمرکز بیشتر بر روی پلاک‌های با مساحت بیشتر از دو پلاک

۲- در حوزه اجتماعی (توانمندسازی، تغییر الگوی رفتار اجتماعی، نهادسازی، اعتمادسازی و ...).

۳. (فوکوس گروپ مدیران و تسهیلات‌گران دفاتر خدمات نوسازی محله، ۱۳۹۳/۲/۲۸)

«مشکل اصلی، یکسان ارزیابی شدن کلیه دفاتر است درحالی‌که هر کدام دارای مسئله خاص خود هستند»^۱

شرح خدمات یکسان نگر:

از آنجا که تحقق‌پذیری نوسازی بافت فرسوده به شدت به اقتضائات اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و سازمان فضایی محلات بستگی دارد و با توجه به اینکه محلات واقع در محدوده بافت فرسوده نیز بر اساس موارد فوق دارای تفاوت‌های قابل‌ملاحظه‌ای هستند بنابراین نحوه برخورد با مسئله و اتخاذ رویکردهای مقتضی در راستای حل مسئله فرسودگی بافت در محلات هدف نیز بایستی متناسب با این تفاوت‌ها باشند؛ به عبارت بهتر شایسته نیست که با تمامی محلات به یک‌گونه برخورد شود، اما در وضعیت کنونی، فعالیت دفاتر خدمات نوسازی بر اساس یک شرح خدمات واحد سازمان‌دهی شده به‌طوری‌که تفاوت‌های مذکور در آن لحاظ نگردیده است. از طرف دیگر آزادی عمل دفاتر خدمات نوسازی نیز در حدی نیست که هر کدام به اقتضای محلات هدفشان، برنامه عمل خاصی را تدوین و عملیاتی نمایند.

«سازمان از دفاتر، ایده‌ها و برنامه‌های خاص محله خود را نمی‌خواهد. این در حالی است که برنامه‌های محلات باهم فرق می‌کند»^۲

«سازمان، از پیشنهادهای جدید دفاتر نوسازی (مثل ارائه پروپوزال‌های جدید) حمایت نمی‌کند»^۳

«شرح خدمات سفت‌وسخت است و به درد همه دفاتر نمی‌خورد. مثلاً در محله «انبار نفت» که نوسازی بسیار کم است و ممکن است ۴ تا ۵ مورد در کل ماه صورت بگیرد، لازم است شرح خدمات و نوع وظایف تغییر کند»^۴

«مثلاً در محله انبار نفت که نوسازی بسیار کم است و ممکن است ۴ تا ۵ مورد در کل ماه صورت بگیرد، لازم است شرح خدمات و نوع وظایف تغییر کند»^۵

بنابراین رویکرد یکسان نگر به فعالیت تمامی دفاتر خدمات نوسازی، تبدیل به یکی از موانع سر راه موفقیت آن‌ها شده و به دنبال خود نیز، اقتضائاتی را برای نحوه ارزشیابی ایجاد کرده است.

توسل به یک شرح خدمات یکسان دارای پیش‌فرض نادرستی است؛ اینکه یک رویکرد در قبال نوسازی می‌تواند در هر شرایطی جوابگو باشد و یک تیپ مشخص از نیروهای انسانی، می‌توانند بهترین دست‌اندرکاران این فرآیند باشند؛ درحالی‌که صورت‌بندی مسئله فرسودگی بافت در تمامی محلات یکسان نیست. این صورت‌بندی در برخی محلات، از دریاچه اجتماعی خود را نشان می‌دهد همچون محلاتی که از میزان بالای آسیب‌های اجتماعی رنج می‌برند که به فراخور این امر، بایستی استراتژی نوسازی، اجتماع‌محور باشد اما در برخی محلات، مسئله اساسی که شالوده صورت‌بندی مذکور را شکل می‌دهد، اقتصادی است و بنابراین به تناسب، بایستی استراتژی‌های معطوف به تأمین مالی و توانمندسازی اقتصادی اجتماعات ساکن محله یا محلات هدف در دستور کار قرار گیرد. به همین

۱. (تسهیلگر اجتماعی منطقه یازده، ۱۳۹۳/۲/۲۸)

۲. (فوکوس گروه مدیران و تسهیلگران دفاتر خدمات نوسازی محله، ۱۳۹۳/۲/۲۸)

۳. (تسهیلگر اجتماعی منطقه ده، ۱۳۹۳/۲/۲۷)

۴. (فوکوس گروه مدیران و تسهیلگران دفاتر خدمات نوسازی محله، ۱۳۹۳/۲/۲۸)

۵. (فوکوس گروه دفاتر خدمات نوسازی مناطق ۱۰، ۱۱ و چهارده، ۱۳۹۳/۲/۲۹)

ترتیب مؤلفه‌های فرهنگی همچون سبک زندگی و... مقتضیات سیاسی و همچنین محل استقرار محلات هدف در سازمان فضایی شهر می‌توانند تعیین‌کننده‌تر باشند و صورت‌بندی مسئله، خود را از دریچه آن‌ها نشان دهد. در برخی از موارد نیز ترکیب درهم‌تنیده‌ای از این عوامل، وضعیت را بسیار بغرنج‌تر می‌کند؛ به‌عنوان مثال در برخی از محلات منطقه ۱۲ که به دلیل قرار گرفتن در محدوده طرح ترافیک از استقبال کمی برای سرمایه‌گذاری برخوردار است، وضعیت آسیب‌های اجتماعی در حد نابهنجاری است و ترکیب این دو عامل با یکدیگر باعث گردیده که کمترین موفقیت در امر نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران در این محلات رخ دهد. با این اوصاف، شرح خدمات مربوطه نیز بایستی متناسب با صورت‌بندی مسئله فرسودگی بافت در تک‌تک محلات تدوین گردد و استراتژی‌های متناسب نیز اتخاذ شوند نه اینکه یک شرح خدمات تیپ از ابتدای شروع به فعالیت، تدوین و در دستور کار قرار گیرد.

موارد دیگری از موانع و آسیب‌های سر راه موفقیت دفاتر خدمات نوسازی وجود دارند که به حوزه‌های مختلفی همچون شهرداری‌های مناطق و سایر بازیگران و دست‌اندرکاران امر نوسازی در سطح مناطق، سازمان نوسازی شهر تهران، دفاتر خدمات نوسازی، سطوح فرا سازمانی و اجتماعات ساکن محلات هدف قابل تقسیم است که در ادامه آورده شده‌اند.

الف: آسیب‌های مربوط به بازیگران و دست‌اندرکاران امر نوسازی در سطح مناطق:

- ✓ میزان پایین هماهنگی بین سازمانی دست‌اندرکاران نوسازی بافت‌های فرسوده (بانک، شهرداری و...);
 - ✓ وجود افراد و بنگاه‌های املاک سودجو در ناکام گذاشتن زحمات دفاتر خدمات نوسازی؛
 - ✓ ضعف بدنه کارشناسی در شهرداری‌های مناطق به‌خصوص در رابطه با طرح تفصیلی؛
 - ✓ جایگاه متزلزل طرح تفصیلی در تصمیم‌گیری‌های شهرداری‌های مناطق در خصوص نوسازی بافت‌های فرسوده؛
 - ✓ عدم تعامل مناسب بین شهرداری مناطق و معاونت‌های مربوطه و دفاتر خدمات نوسازی؛
- ب: آسیب‌های مربوط به سازمان نوسازی شهر تهران؛
- ✓ نبود ساختار نظارتی، راهبردی و حمایتی در سطح کلان سازمان نوسازی و استفاده از الگوهای دستوری و مداخله‌جویانه در تصمیمات اتخاذشده توسط کارشناسان دفاتر؛
 - ✓ درخواست‌های زیاد، ناآگاهانه و بعضاً غیرواقعی سازمان نوسازی از دفاتر خدمات نوسازی بدون توجه به قدرت مداخله دفاتر در امور مناطق؛
 - ✓ مسئله‌ساز بودن روند آزمون و خطا در سازمان نوسازی و نبود یک برنامه مدون در آن سازمان؛
 - ✓ عدم معرفی مقتدرانه دفاتر خدمات نوسازی توسط سازمان نوسازی شهر تهران به مناطق؛
 - ✓ پایین بودن وجهه و جایگاه سازمان نوسازی شهر تهران در بین شهرداری‌های مناطق؛

✓ عدم حمایت مقتضی سازمان نوسازی از تصمیمات و عملکردهای دفاتر در برخی موارد؛

ج: آسیب‌های مربوط به دفاتر خدمات نوسازی:

✓ پایین بودن اقتدار دفاتر در سطح محلات در مقایسه با سایر بازیگران این عرصه از جمله شهرداری مناطق، دفاتر خدمات الکترونیک و بعضاً بنگاه‌های املاک و مستغلات؛

✓ محدود بودن اختیارات دفاتر خدمات نوسازی؛

✓ نداشتن هدف مشخص و راهکار و راهبرد برای آینده کاری خودشان از عوامل اصلی این مسئله بوده است که به مرور زمان دفتر را گاه به روزمرگی می‌کشاند؛

✓ عدم استفاده برخی از دفاتر از کارشناسان مسئول و کاردان در حوزه‌های مختلف مربوط به آن‌ها؛

✓ ناپایداری پرسنل دفاتر؛

✓ ضعف مدیریتی برخی از دفاتر و تسلط نگاه منفعت‌طلبانه در فعالیت آن‌ها؛

✓ فعالیت مجزا و گاهی کاملاً تفکیک‌شده تیم اجتماعی و شهرسازی در دفاتر خدمات نوسازی؛

✓ عدم توانایی دفاتر خدمات نوسازی در جذب تسهیلات‌گران و کارشناسان خبره در حوزه نوسازی بافت فرسوده به دلیل پایین بودن حق الزحمه در نظر گرفته‌شده؛

✓ عدم ایجاد ارتباط مناسب توسط دفاتر خدمات نوسازی با سازمان‌های متولی مدیریت شهری؛

د: آسیب‌های مربوط به اجتماعات ساکن محلات هدف:

✓ مهیا نبودن زمینه اجتماعی (عدم مشارکت‌پذیری، اعتماد پایین، تنوع فرهنگی بالا، آسیب اجتماعی زیاد و...)

✓ عدم آگاهی و پایین بودن سطح سواد ساکنان این مناطق؛

✓ وجود عوامل فرهنگی همچون سبک زندگی و عدم رغبت به تغییر وضع موجود در بین اجتماعات ساکن محلات هدف؛

✓ وجود خانوارهای غیر نرمال همچون خانوارهای بد سرپرست، بی‌سرپرست، دارای عضو معلول و ناتوان جسمی و... در سطح محلات هدف؛

ذ: آسیب‌های مربوط به سطوح فرا سازمانی:

✓ نبود وحدت رویه جمعی در بین مسئولین شهرداری تهران و دولت برای سروسامان دادن به مسئله بافت فرسوده شهر تهران؛

✓ نبود تجربه پیشین مداخله در بافت‌های فرسوده از طریق دفاتر خدمات نوسازی در ایران و بخصوص سازمان نوسازی شهر تهران؛

✓ به‌صرفه نبودن فعالیت تسهیلگری در بافت‌های فرسوده؛

✓ قصور دست‌اندرکاران دولتی در ارائه خدمات مقتضی و تحویل بسته‌های تشویقی؛

نتیجه‌گیری و پیشنهادهای کاربردی

بر اساس آنچه در خصوص آسیب‌ها و موانع سر راه عملکرد بهینه و مؤثر دفاتر نوسازی محلات، آورده شد لازم است تمهیداتی در نظر گرفته شود تا میزان تحقق اهداف این دفاتر بیشتر شده و عملکرد مؤثرتری در فرآیند نوسازی بافت‌های فرسوده مناطق شهر تهران داشته باشند.

- این دفاتر باید از جایگاه قانونی در سطح مناطق برخوردار باشند و شهرداری‌های مناطق، آن‌ها را به رسمیت بشناسند. این مهم می‌تواند از طریق تفویض برخی اختیارات صورت گیرد؛
- دوره‌های آموزشی ویژه‌ای برای تسهیلگران بافت فرسوده برگزار شود و مقرر گردد که دفاتر فقط از خدمات کارشناسی آن دسته از تسهیلگران می‌توانند بهره ببرند که دارای مدرک مورد تأیید سازمان نوسازی هستند؛
- نحوه ارزشیابی عملکرد دفاتر بایستی بر اساس معیارهای مختلف از جمله سهولت فعالیت در بین اجتماعات هدف، میزان فرسودگی بافت، اجرای پروژه‌های اجتماع‌محور و... صورت گیرد؛
- تغییر رویه سازمان نوسازی در خصوص منتفع شدن مستقیم دفاتر از میزان تجمیع‌های صورت گرفته؛
- اعطای آزادی بیشتر به دفاتر در خصوص تعریف شرح خدمات متناسب با اجتماعات هدف و جوانب مختلف و الزامات نوسازی در محلات هدف؛

منابع

- ابلقی، علیرضا. (۱۳۸۰). «بافت تاریخی، حفاظت، مرمت، بهسازی یا نوسازی؟!»، هفت شهر، شماره چهارم.
- ایزدی، محمد سعید. (۱۳۸۴). «بررسی تجارب مرمت شهری در ایران با تأکید بر تحولات دو دهه اخیر»، مجله هفت شهر، سال دوم، شماره سوم، ۱۳۸۴.
- تیزدل، استیون، تراک، تیم هیث؛ «ارزیابی مجدد کیفیت محله‌های تاریخی شهری»، ترجمه حمید خادمی، مجله هفت شهر، شماره دوم، ۱۳۷۹.
- حاجی علی‌اکبری، کاوه. (۱۳۹۰). مرور تجارب دوساله تسهیلمگری سازمان نوسازی شهر تهران در دفترهای محلی نوسازی. نشریه الکترونیکی نوسازی. سال دوم، شماره ۱۳، تیرماه ۱۳۹۰.
- حبیبی، سید محسن و ملیحه مقصودی، ۱۳۸۱، مرمت شهری، دانشگاه تهران.
- حسینی، علی. «به‌کارگیری رهیافت تجدید حیات در محلات شهری، نمونه موردی: محله عودلاجان تهران»، پایان‌نامه کارشناسی ارشد رشته برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، دانشگاه شهید بهشتی، دانشکده معماری و شهرسازی، ۱۳۸۶.
- دانشپور، زهره. جزوه درسی «مبانی برنامه‌ریزی بهسازی و نوسازی شهری (رهیافت دویشته ترکیب پاک‌سازی و اصلاح) یا مرمت (نوگردانی) تدریجی»، دانشگاه شهید بهشتی، دانشکده معماری و شهرسازی، ۱۳۸۳.
- دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری؛ «مقررات شهرسازی و معماری و طرح‌های توسعه و عمران مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، و قوانین و آیین‌نامه‌های شهرسازی و معماری مورد عمل»، چاپ اول، ۱۳۸۸.
- رفیعیان، محسن؛ بمانیان، محمدرضا و رفیعیان، مجتبی. (۱۳۸۹). شناسایی پهنه‌های زمینه‌ساز توسعه خلاق بافت‌های فرسوده با رویکرد گردشگری در برنامه‌ریزی شهری «نمونه موردی محله امامزاده جیحی، ناحیه ۲، منطقه ۱۲ شهرداری تهران»
- رهنما، محمد رحیم. (۱۳۷۶). «معرفی و ارزیابی تئوری اصالت‌بخشی در فرآیند احیاء بافت‌های قدیمی شهری، نمونه موردی: محله سرشور مشهد»، مجموعه مقالات همایش تخصصی بافت‌های شهری، وزارت مسکن و شهرسازی.
- رهنما، محمد رحیم. (۱۳۸۸). برنامه‌ریزی مناطق مرکزی کلان‌شهرها. دانشگاه فردوسی مشهد.
- سازمان نوسازی شهر تهران. (۱۳۹۰). تسهیلمگری: تأسیس و راه‌اندازی دفاتر تسهیلمگری نوسازی در بافت‌های فرسوده شهر تهران.
- شعاعی، علی و احمد پوراحمد. (۱۳۸۴). بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، تهران، دانشگاه تهران.
- شورای عالی شهرسازی و معماری. (۱۳۸۴). مصوبه ۸۴/۳/۱۶ شورای عالی معماری و شهرسازی ایران در خصوص موضوع تعیین محدوده بافت‌های فرسوده در شهرها.
- فلامکی، منصور. (۱۳۸۰). باززنده‌سازی بناها و شهرهای تاریخی. تهران، انتشارات دانشگاه تهران. چاپ سوم.
- کلانتری خلیل‌آباد، حسین و احمد پوراحمد. (۱۳۸۵). «فنون و تجارب برنامه‌ریزی مرمت بافت تاریخی شهرها»، انتشارات جهاد دانشگاهی، تهران.
- علیزاده، فیروز. (۱۳۷۶). «بهبودسازی بافت‌های فرسوده شهری، نمونه موردی: شهر تهران (تکیه رضا قلی‌خان)»، پایان‌نامه کارشناسی ارشد رشته برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، دانشگاه شهید بهشتی، دانشکده معماری و شهرسازی.
- عندلیب، علیرضا. (۱۳۸۵). نگاهی نو به راهبردها و سیاست‌های نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران، تهران، سازمان نوسازی شهر تهران.
- صالحی، حسین. «مبانی حقوقی مالکیت و تملک اراضی و املاک برای طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری»، ۱۳۸۵.
- ضیاء‌خواه، سیما. «به‌کارگیری رهیافت تجدید حیات شهری در شهرک کیانشهر»، پایان‌نامه کارشناسی ارشد رشته برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، دانشگاه شهید بهشتی، دانشکده معماری و شهرسازی، ۱۳۸۰.
- محمد پور، احمد و عبدالهی، عادل. پیامدهای توسعه اقتصادی-اجتماعی در کردستان ایران بعد از انقلاب اسلامی: مطالعه موردی

- منطقه اورامان ژاُورو. فصلنامه علمی-پژوهشی روستا و توسعه. سال ۱۴، شماره ۱، بهار ۱۳۹۰. صص: ۵۹-۸۱.
- نامداری فرقانی، یزدان. «به‌کارگیری رهیافت تجدید حیات شهری در نواحی دچار افت شهری: محله شیخ جنید شیراز»، پایان‌نامه کارشناسی ارشد رشته برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، دانشگاه شهید بهشتی، دانشکده معماری و شهرسازی، ۱۳۸۵.
 - وزارت مسکن. (۱۳۸۹). طرح حمایت از بازسازی بافت‌های فرسوده.
 - هدایت نیا، محمدحسن. (۱۳۸۶). برنامه‌ریزی ساماندهی کالبدی بافت‌های فرسوده‌ی شهری در برابر زلزله- نمونه موردی محدوده تپه آبک منطقه یک شهر تهران، پایان‌نامه کارشناسی ارشد شهرسازی، دانشکده هنر و معماری دانشگاه تربیت مدرس، تهران.
 - Bradbury, K. "Urban Decay and Future of American Cities", Booking Institution Press, 1982.
 - Roberts, Peter and Hugh, Sykes. "Urban Regeneration, A Handbook, Sage Publications", London, Uk, 2000.
 - UNDP (2004) Guidelines for urban regeneration in the Mediterranean region, Priority Actions Program Regional Activity Centre.

عناوین انتشارات مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران سال ۱۳۹۳:
کتاب:

- مبانی نظری حسابداری و گزارشگری مالی شهرداری ها؛ جلد اول و دوم
- طرح جامع شهر تهران
- Strategic-structure comprehensive plan of Tehran city
- مجموعه قوانین و مقررات شهرداری تهران؛ حوزه تخصصی خدمات شهری جلد ۱
- مجموعه قوانین و مقررات شهرداری تهران؛ حوزه تخصصی فرهنگی اجتماعی جلد ۲
- مجموعه قوانین و مقررات شهرداری تهران؛ حوزه تخصصی حمل و نقل و ترافیک جلد ۳
- مجموعه قوانین و مقررات شهرداری تهران؛ حوزه تخصصی فنی و عمرانی جلد ۴
- مجموعه قوانین و مقررات شهرداری تهران؛ حوزه تخصصی مالی و اداری جلد ۵
- مجموعه قوانین و مقررات شهرداری تهران؛ حوزه تخصصی شهرسازی، معماری، اراضی و املاک جلد ۶
- مجموعه قوانین و مقررات شهرداری تهران؛ حوزه تخصصی بودجه جلد ۷
- قانون خودگردانی محلی کلان‌شهر توکیو
- قوانین مدیریت شهری ترکیه و جمهوری کره
- قوانین شهرداری کلان‌شهر لندن
- مدیریت محلی و حکمروایی شهری
- جهان مسطح است
- جهان‌شهرها
- تولید فضا
- چکیده مقالات همایش ملی شهر جهانی
- حسابداری محیط زیست در شهر تهران
- گزارش وضعیت محیط زیست شهر تهران (SOE)
- مبانی توسعه پایدار با تأکید بر محیط زیست شهری
- دستورالعمل پایش تونل‌های شهر تهران در زمان بهره‌برداری
- دستورالعمل پایش تونل‌های شهر تهران در زمان ساخت
- سند راهبردی بحران و پدافند غیرعامل شهر تهران
- سیاست‌گذاری اجتماعی در خاورمیانه دینامیسم‌های اقتصادی، سیاسی و جنسیتی
- توسعه اجتماعی در شهر تهران
- نرخ سفرسازی کاربری‌های شهر تهران
- گزارش تحولات اقتصادی ایران و جهان (۱۹ جلد)
- اولین نمایشگاه فناوری‌های نوین مدیریت شهری؛ پایداری شهری و شهر آینده (۲ جلد)
- ایرشهرها فرم شهری حکمروایی و پایداری
- الگوی مداخله در منطقه ۱۲ مبتنی بر طرح توسعه و تعالی فرهنگی و اجتماعی
- مجموعه مقالات در موضوع جهانی شدن، شهرهای جهانی و نقش فراملی شهرها
- مجموعه مقالات برنامه‌ریزی و مدیریت ریسک، سوانح و شرایط اضطراری شهری
- نقشه راه تحول گروه اقتصاد شهری و درآمد پایدار
- نقشه راه تحول گروه فرهنگی اجتماعی (دیپلماسی عمومی)
- نقشه راه تحول گروه اداری و سرمایه انسانی شهرداری تهران
- نقشه راه تحول به سوی تعالی
- نقشه راه تحول گروه فرهنگی اجتماعی (رسانه)
- تحول جامع مدیریت شهری؛ توسعه و تعالی فرهنگی اجتماعی
- نقشه راه شهر اسلامی - ایرانی
- نقشه راه اقتصاد مقاومتی و راهبردهای اجرایی آن در شهرداری تهران
- نقشه راه جهان‌شهر تهران
- مجموعه نشست‌های مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران (۳ جلد)
- بازاریابی مناسبات مالی دولت و شهرداری (۲ جلد)
- مطالعات پشتیبان نقشه راه تحول گروه فرهنگی اجتماعی (حوزه دیپلماسی عمومی)
- مطالعات پشتیبان نقشه راه تحول گروه فرهنگی اجتماعی (حوزه رسانه)
- مطالعات پشتیبان نقشه راه تحول گروه اداری و سرمایه انسانی شهرداری تهران
- زنان و زندگی شهری (۸ جلد)

گزارش‌های دانش شهر:

- رفتارها و واکنش‌های اجتماعی تجربه شده در هنگام وقوع سوانح
- ارائه چارچوب مدیریت بحری در شهر تهران
- نقش حاکمیتی شهرداری در مدیریت و اولویت‌بندی پروژه‌های شهری (روش‌ها و ابزارها)
- الزامات شناسایی نقاط پر تصادف شبکه معابر شهر تهران

گزارش‌های مدیریتی:

- راهکارهای ترویج محصولات کشاورزی ارگانیک در شهر تهران
- آسیب‌های اجتماعی کارگران میادین میوه و تره بار در شهر تهران؛ با تأکید بر تجربه زندگی روزمره

- بررسی شاخص‌های توسعه پایدار شهری در شهر تهران (با تاکید بر رویکرد اجتماعی)
- بررسی پتانسیل آب گرفتگی معابر و سیل خیزی شهر تهران و راه‌های کنترل آن
- مطالعه و تعیین نظام محاسبه تعرفه بهینه و متناسب عوارض مالکیت خودرو تهران بزرگ
- فرصت‌ها و تهدیدها در انتخاب شیوه حمل‌ونقل سفرهای تحصیلی
- مقدم‌های بر شناخت تحولات الگوی محله در قرن بیستم و چشم‌انداز آن در قرن حاضر
- بررسی عوامل موثر در طراحی المان‌ها و مجسمه‌های شهری در فضاهای عمومی شهر تهران
- مطالعه و بررسی نقش پایش تونل‌ها در مراحل طراحی، اجرا و بهره‌برداری
- نقش ژئوسنتتیک‌ها در کاهش ترک و روکش‌های آسفالتی
- ارزیابی خطر سیل خیزی شهر تهران و ارائه راهکارهای مدیریتی
- جایگاه روش فعالیت مینا در برنامه‌ریزی شهری
- مطالعه و بررسی ابعاد زیباشناختی نقاشی‌های دیواری در سطح شهر تهران
- مجموعه عملیات حفاظتی پیشنهادی برای زمان وقوع بحران
- جایگاه علم جامعه‌شناسی در تبیین مسائل و مدیریت زیست محیطی شهر تهران
- بررسی انطباق سند طرح جامع شهر تهران با اصول ارتقای کیفیت زندگی شهری
- الزامات تعیین معیارهای طراحی فیزیکی مراکز عملیات شرایط اضطراری (EOC)
- هدف‌گذاری اقتصادی کلان‌شهرها، نگاهی مقایسه‌ای به تجارب جهانی و تهران
- رهیافتی بر شناخت مدل‌ها و تکنیک‌های مکان‌یابی ارائه خدمات شهری
- وندالیسم؛ زمینه‌های ایجاد و پیامدهای آن در محیط شهری
- مطالعه و بررسی الگوهای مناسب رفتاری شهروندان در برابر زلزله (با تاکید بر پناه‌گیری)
- مفاهیم و اصول مدیریت منابع در بلایا و حوادث طبیعی
- ایمنی در زمین بازی
- بازیافت ضایعات لاستیک
- بررسی و آسیب‌شناسی اختیارات شوراها و شهرداری‌ها در وضع و وصول عوارض محلی
- روش‌های نوین مدیریت رواناب‌های سطحی شهری
- بررسی علل ترافیک در روزهای بارانی و برفی و راهکارهای کاهش آن
- بررسی تمایلی به مشارکت شهروندان در مدیریت و توسعه فضای سبز پارک‌های محلی شهر تهران
- خاطره‌ی جمعی در شهر تهران (تحلیل فضای گورستان: هتراتوپیا و مکان خاطره)
- ساماندهی و توسعه میادین میوه و تره بار شهر تهران
- ساماندهی و مکان‌یابی ایجاد و توسعه مراکز سوخت‌رسانی
- واکاوری مفهوم عدالت در توسعه و بهره‌برداری از پروژه‌های حمل‌ونقل شهری
- مطالعه‌ی جایگزینی روسازی بتنی در ساخت معابر شهری به جای روسازی آسفالتی
- پیامدهای زیست محیطی ناشی از فعالیت‌های عمرانی با نگاه ویژه به ژئوتکنیک
- نقش احداث و توسعه ساختمان‌های سبز و بهبود وضعیت محیط زیست شهری
- آشنایی با توسعه شهری بدون خودرو (نمونه موردی: محله کن)
- خوردگی مواد در هوای شهری روش‌های مطالعه خوردگی و پایش در کلان‌شهر تهران (فاز سوم)
- تحلیل نقش و عملکرد فروشگاه شهروند در فرآیند مشتری‌مداری
- الزامات اقلیمی در برنامه‌ریزی و طراحی شهرها و ارائه راهکار برای شهر تهران
- تحلیل ترافیک تهران از منظر جامعه‌شناختی
- مقدمه‌ای بر الگوی کاربری زمین در راستای کاهش مصرف انرژی
- امنیت اجتماعی در شهر تهران (مرور نظام مند تحقیقات انجام شده در موضوع امنیت اجتماعی شهر تهران)
- رویکردهای کنترل رشد افقی شهرها؛ نمونه مورد مطالعه: تهران
- بررسی فناوری‌های نوین در ساخت و بهره‌برداری از پیاده‌روهای شهری
- طراحی مدل مفهومی دیپلماسی شهری
- کاربرد بتن خود تراکم (SCC) در پروژه‌های عمرانی شهری
- بررسی و مقایسه روش‌های نوین روسازی معابر از جنبه شرایط به کارگیری، اجرا و نگهداری
- مقایسه تطبیقی سند طرح جامع شهر تهران با اصول و ویژگی‌های رهیافت اندک افزای برنامه‌ریزی شهری

سازمان نوسازی شهر تهران برای اولین بار در سال ۱۳۸۶ اقدام به راهاندازی یک دفتر محلی در بافت فرسوده محله «خوببخت» نمود و تجارب حاصل از این نوع مداخله حاکی از این بود که تحقق نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده، مستلزم حضور و مشارکت مردم و ارتباط مستمر و مستقیم با ساکنان در کلیه مراحل برنامه‌ریزی، تهیه طرح و اجراست. با این اوصاف در سال ۱۳۹۴ قریب به ۵۸ دفتر در سطح ۱۴ منطقه دارای بافت فرسوده فعال‌اند و به تسهیلگری در زمینه بازآفرینی این بافت‌ها مشغول‌اند. گزارش کنونی با استفاده از روش ارزیابی سریع (به مدد تکنیک‌های مصاحبه و فوکوس گروپ و همچنین تحلیل ثانویه داده‌های سازمان نوسازی شهر تهران) به آسیب‌شناسی این دفاتر پرداخته و سعی دارد وجوه و ابعاد موضوع را واکاود. آسیب‌هایی که بعضاً به خود دفاتر برمی‌گردد و یا موانعی که در اجتماعات هدف و زمینه‌های اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی محلات هدف، وجود دارد. در این بین ذی‌نفعان دیگری همچون شهرداری مناطق نیز مورد بررسی قرار گرفته‌اند و آسیب‌های ناشی از عدم ایفای موثر نقش‌شان در روند بازآفرینی محدوده‌های هدف بررسی و در نهایت راهکارهای اصلاحی ارائه شده است.