

# تحلیل نظام اجرایی طرح‌های نوسازی در بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر بافت فرسوده تهران\* نمونه موردی: محلات صفا و شهید اسدی

حسین کلانتری خلیل آباد<sup>۱</sup>\*\*، مهدی حقی<sup>۲</sup>

<sup>۱</sup> استاد گروه مدیریت و برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات اجتماعی، جهاد دانشگاهی.  
<sup>۲</sup> کارشناسی ارشد شهرسازی

(تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۰۳/۰۳ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۹/۰۷/۲۲)

## چکیده

نوسازی بافت‌های فرسوده ضرورتی است که در سطح ملی و کلان پستوانه‌های متعدد قانونی و پشتیبانی برای آن در نظر گرفته شده است. طبق قانون سالانه ۱۰ درصد از بافت‌های فرسوده 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 اعیان، 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 است. بدین منظور با بررسی قوانین، تجارب داخلی و خارجی و ادبیات موضوع سعی شده تا چارچوبی به منظور تعیین سنججه‌های کلیدی موفقیت طرح‌های نوسازی در حوزه اجرا به دست آید. نتایج به دست آمده از تحلیل‌ها و مصاحبه‌های تکمیل شده در این مقاله 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.

واژگان کلیدی: نظام اجرایی، بافت فرسوده، تهران، محلات صفا، شهید اسدی.

\* این مقاله برگرفته از طرح پژوهشی تحلیل نظام اجرایی طرح‌های نوسازی در بافت فرسوده شهر تهران است که به مسؤولیت دکتر حسین کلانتری خلیل‌آباد و با حمایت مالی پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات اجتماعی جهاد دانشگاهی در سال ۱۳۹۹ به انجام رسیده است.

\*\* E-Mail: H\_kalantari2005@yahoo.com

## مقدمه

توجه به بافت‌های فرسوده سابقه چندانی در ایران - و در پی آن در تهران - ندارد. به منظور بهره برداری از فرصت‌ها در جهت نیل به اهداف مدیریت شهری به خصوص در موضوع تامین مسکن؛ بافت‌های فرسوده تهران به لحاظ اقتصادی، فرهنگی، اجتماعی و کالبدی دارای پتانسیل‌های بالایی می‌باشند. وجود زیرساخت‌ها، دسترسی به شریان‌های ارتباطی اصلی شهر، حضور ساکنان بومی و هویت اجتماعی این بافت‌ها و ارتباطات همسایگی میان ساکنین بخشی از پتانسیل بالای نهفته در این بافت‌ها و مزیت آن نسبت به دیگر گزینه‌های توسعه شهری و تامین مسکن می‌باشد.

اهمیت بافت‌های تاریخی، زمانی مشخص می‌شود که شاهد رخداد‌های تلخ و تأثیربرانگیزی مثل زلزله رودبار، زلزله آوج و نیز زلزله دلخراش بم باشیم. آنچه که بیشترین آسیب را در پی دارد، نه خود آن حادثه طبیعی، بلکه سست بودن بناها و نامناسب بودن مصالح آنها و نیز شکل کالبدی نامناسب بافت است که بیشترین صدمات را در پی دارد. (کلاتری خلیل آباد و همکاران، ۱۳۸۹: ۱۵) بر این اساس، سازمان نوسازی شهر تهران از طرف شهرداری تهران مأموریت یافت تا ضمن بررسی موضوع، اقدام به اتخاذ راهکارهای مؤثر در بافت‌های فرسوده شهر تهران نماید.

طبق آمار سازمان نوسازی شهر تهران بافت‌های فرسوده این شهر محدوده‌ای به وسعت ۳۲۶۸ هکتار را شامل می‌شود که در ۲۱ منطقه شهری پراکنده هستند. جمعیت ساکن در این بافت‌ها ۱۱۵۲۰۰۰ نفر ارزیابی می‌شود. (عندلیب و علی اکبری، ۱۳۸۷: ۵) تجربه چند سال اخیر سازمان نوسازی شهر تهران نشان می‌دهد، مداخله در بافت‌های فرسوده طیفی از روش‌های مداخله‌ای مستقیم تا مشارکت با مردم را در بر گرفته است (حاجی علی اکبری، ۱۳۹۰). اما میزان اثرگذاری این برنامه‌ها در کاهش فرسودگی و پاسخ به مولفه‌های مداخله بهینه در بافت فرسوده برای طرح‌ها نیاز به بررسی دارد.

این پژوهش بر آن است تا با بررسی تجارب دیگر کشورها در خصوص شیوه‌های مداخله در بافت‌های فرسوده و ارزیابی اقدامات صورت گرفته در آن‌ها، بررسی ادبیات نظری پژوهش و یافتن اهداف و پیش فرض‌های عام مداخله در بافت فرسوده و همچنین ویژگی‌های زمینه‌ای نمونه‌های مورد بررسی، اقدامات کاربردی در حوزه‌ی اجرای طرح‌های نوسازی را شناسایی و با تحلیل وظایف قانونی، اقدامات کنونی، ظرفیت‌های کنونی و روابط بین نهادی، وضعیت حوزه‌ی اجرا را در محلات صفا و شهید اسدی شناسایی نماید.

## 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. ابتدا جهت بررسی زمینه‌های نظری،

مفهومی، روش‌های موجود، به کتب و منابع معتبر علمی مراجعه و متون مرتبط با مدیریت بافت فرسوده در تهران بررسی شده است. پس از استخراج معیارهای بررسی نظام اجرایی نوسازی بافت‌های فرسوده و ذی‌نقشان امر، به منظور بررسی و تحلیل موضوع و کاربست آن در نمونه‌های موردی (دو محله از شهر تهران که کمترین و بیشترین آمار نوسازی کالبدی را در سال‌های اخیر داشته‌اند) از مصاحبه با مسؤولان 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 شده است. در نهایت بر اساس مطالعات صورت گرفته، شاخص‌ها و چارچوبی جهت تحلیل نظام اجرایی در سال‌های اخیر ارائه گردیده است. لازم به ذکر است در این پژوهش به منظور تحلیل عملکرد هر یک از طرح‌های محلات، علاوه بر مصاحبه با مسؤولان و ذی‌نقشان طرح، از طریق شاخص‌هایی که از مرحله مطالعات به دست آمده و بر اساس اسناد و مستندات طرح، تحلیل شده و در نهایت پیشنهاداتی به منظور اصلاح و یا تکمیل روند مدیریت طرح‌های نوسازی بافت‌های فرسوده ارائه گردیده است.

## چارچوب نظری تحقیق

به منظور دستیابی به مولفه‌ها و ابعاد ارزیابی برنامه‌های مداخله در بافت فرسوده تهران، از ۴ سطح تحلیل و بررسی استفاده شده است. سطوح مورد بررسی عبارتند از:

- تعاریف و مفاهیم مرتبط با فرسودگی
- تجارب جهانی در زمینه مداخله در بافت‌های فرسوده
- قوانین و دستورالعمل‌های داخلی پیرامون مداخله در بافت فرسوده
- تجارب معاصر مداخله در بافت فرسوده شهر تهران
- در واقع با توجه به ماهیت پیچیده بافت‌های فرسوده، به نظر می‌رسد به منظور تدوین مولفه‌های ارزیابی طرح‌های مداخله در این بافت‌ها، توجه به تجارب عملی و قوانین وضع شده در این حوزه تا حدودی کارگشایتر از اتخاذ رویکرد و پارادایم نظری خاصی باشد. به همین منظور پس از بررسی ۴ دسته فوق‌الذکر، ابعاد و مولفه‌های ارزیابی مداخله صورت گرفته در بافت فرسوده ارائه گردیده است.

## الف) تعاریف و مفاهیم فرسودگی

رسمی‌ترین تعریف نظری بافت‌های فرسوده مربوط به یکی از مصوبات سال ۱۳۸۴ شورای عالی شهرسازی و معماری است. 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 کم عرض با ساکنان متعلق به طبقه کم درآمد و دارای مشکلات اجتماعی تعریف می‌شود."

### 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 که 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. (کلاتری خلیل‌آباد، ۱۳۹۹: ۴۵)

**(ب) تجارب جهانی در زمینه مداخله در بافت‌های فرسوده**  
نحوه مداخله و برخورد با بافت قدیم در بین کشورهای مختلف با توجه به شرایط حاکم سیاسی، اقتصادی و اجتماعی آنها متفاوت بوده است. هدف از ارائه و تبیین تجارب سایر کشورها، یافتن الگوها و شیوه‌های مناسب است که با شهرهای ایران انطباق

جدول شماره ۱: اقدامات صورت گرفته در تجارب جهانی در بافت فرسوده

تجربه	کابندی	مدیریتی	اجتماعی	اقتصادی
بالت/انگلین	بهسازی خیابان‌ها زیباسازی معابر تعمیر منازل نصب علائم و آگهی‌های خیابانی	انعقاد قراردادهای اجرایی با پیمانکاران	تماس و گفتگو با مالکان برای جلب همکاری آن‌ها در مرمت ساختمان‌ها اطلاع‌رسانی در مورد قوانین و تسهیلات در نظر گرفته شده	معافیت‌های مالیاتی ارائه وام‌های بانکی
فاس/ مراکش	ایجاد فضای سبز، فضاهای باز اصلاح شبکه و سایر زیرساخت‌ها احداث تعدادی آپارتمان ساخت هتل، باشگاه‌های ورزشی	تملک بناهای مخروبه و اراضی بایر برای ساخت و ساز و یا واگذاری به سرمایه‌گذاران	آموزش همگانی برای درک اهمیت موضوع توسط مردم واگذاری آپارتمان‌ها و فروش و اجاره آن‌ها با شرایط سهل	جلب مشارکت اقتصادی مردم برای سرمایه‌گذاری و خرید سهام اعطاء وام منطبق با امکانات افراد کم درآمد به عنوان سرمایه‌مشارکت
حفظیه/ تونس	ایجاد و اصلاح خیابان و زیرساخت‌های شهری احداث مؤسسات عمومی آموزشی، بهداشتی، فرهنگی، تفریحی	تامین منابع مالی توسط بخش خصوصی	آموزش عمومی و فعالیت‌های تبلیغی ترویجی در میان ساکنین توجیه اهداف خیرخواهانه طرح به منظور اعتمادسازی اخذ نظرات مردم	فراهم کردن شرایط مطلوب برای اجاره نشینان تولید اشتغال از طریق تشویق افراد به فعالیت‌های اشتغالزای در زمینه صنایع دستی و ...
حلب/ سوریه	انتخاب یک منطقه به صورت پایلوت و انجام اقدامات آزمایشی در آن تبدیل پاره‌ای از فضاها و انبارها به اماکن عمومی، رفاهی و تفریحی	ارائه کمک‌های فنی توسط وزارت همکاری‌های اقتصادی فدرال آلمان	اقدامات آموزشی، توجیهی، تبلیغی آموزش در دبستان‌ها، دبیرستان‌ها و تبلیغات گسترده شهری	تماس با افراد و سازمان‌های علاقه‌مند در داخل و خارج برای سرمایه‌گذاری، کمک و حمایت ایجاد مشاغل غیر آلاینده خارج کردن کاربری‌های نامناسب به خارج بافت
سیاتل/ آمریکا	ساماندهی شبکه‌های دسترسی اصلاح شبکه‌های دسترسی ایجاد دو پارک شهری	انتخابی هیاتی توسط شهرداری جهت ارزیابی و تصویب طرح‌ها	راه اندازی خط اتوبوس تندرو و ارزای قیمت راه اندازی تور متروی سیاتل	خرید و بازسازی بناهای کم قیمت و ارزشمندان توسط معماران
قاهره/ مصر	ایجاد فضای سبز بازسازی میراث فرهنگی تبئیل فضاهای بلااستفاده به پارک و فضای سبز ایجاد زمین‌های بازی، سالن تفریحات، آمفی تاتر	تهیه پروژه بهسازی قاهره توسط برنامه توسعه سازمان ملل	آموزش مهارت‌های مورد نیاز به ساکنین و اهالی منطقه آموزش حرفه‌های نجاری، بنایی، لوله کشی، برق، کامپیوتر و ... به ساکنین ایجاد مدرسه و تشویق مردم به سوادآموزی	آموزش حرفه‌های نجاری، بنایی، لوله کشی، برق، کامپیوتر و ... به ساکنین
برلین/ آلمان	رفع نیازهای ساکنان تامین خدمات عمومی -اختلاط فضای کار و سکونت -طراحی با کمک مردم محلی	توافق کامل میان کاربران پروژه و مجریان پروژه ایجاد اطمینان و اعتماد میان کاربران پروژه	انجام برنامه‌ریزی اجتماعی برقراری شکل باز تصمیم‌گیری و استقرار کمیته‌های تصمیم‌گیری	به‌کارگیری روش‌های جدید مالی نوسازی بر پایه نظرات مردم (نوسازی کم هزینه) اقتصادی کردن ساخت و سازها

مأخذ: کلاتری خلیل‌آباد و پوراحمد، ۱۳۸۵: ۱۲۳؛ کلاتری خلیل‌آباد و همکاران، ۱۳۹۴: ۸۸

بیشتری داشته باشد و از طرف دیگر با بررسی تجارب گوناگون درباره مداخلات شهری به ویژه سازماندهی بافت‌های فرسوده و قدیمی، امکان دست یافتن به نگرش و دیدگاه جامع تر فراهم می‌شود. بر این اساس اقدام‌های انجام‌شده در بافت‌های فرسوده چند کشور در جدول شماره ۱ بررسی شده است.

### ج) قوانین و دستورالعمل‌های داخلی

یکی از موانع تحقق نوسازی بافت‌های فرسوده شهری کمبود پشتوانه‌های حقوقی و قانونی مورد نیاز می‌باشد، به طوری که قبل از دهه ۸۰ صرفاً در قانون نوسازی و عمران شهری (۱۳۴۷) اشاره‌ای ناقص به نحوه انجام مداخلات در محلات قدیمی شهر شده است؛ اشاره‌ای که رویکرد تملک را به عنوان راهکار قانونی تجویز می‌نماید. با جدی تر شدن موضوع در دهه ۸۰، موضوع نوسازی بافت‌های فرسوده در قانون برنامه پنج ساله چهارم توسعه قرار گرفت و پس از آن نیز قوانین متعددی تصویب گردید. از جمله مهم‌ترین قوانین در این حوزه می‌توان به موارد زیر اشاره نمود.

جدول شماره ۲: قوانین و مقررات اسناد بالادستی و حوزه‌های مرتبط

عنوان قوانین و اسناد بالادستی مرتبط	حوزه مرتبط
قانون شهرداری مصوب سال ۱۳۳۴	ماده ۵۵ - بند ۱۴: در مورد شرح وظایف شهرداری ماده ۱۱۱ - مبنای قانونی شکل‌گیری سازمان نوسازی
قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷	ماده ۱: در مورد تکلیف شهرداری به انجام وظایف از جمله خدمات نوسازی محلات و تهیه برنامه و اسناد مورد نیاز
قانون برنامه چهارم توسعه مصوب ۱۳۸۳	بند «ب» ماده ۳۰: در الزام دولت به خاتمه عملیات اجرایی نوسازی بافت‌های قدیمی طی مدت ۱۰ سال
قانون برنامه پنجم توسعه مصوب ۱۳۹۰	بند «د» ماده ۱۷۱: الزام دولت به احیاء و نوسازی بافت‌های فرسوده طی ۱۰ سال
قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷، آیین‌نامه اجرایی و دستورالعمل مربوطه (دستورالعمل ساز و کار تشکیل، شرح خدمات و ضوابط ناظر بر دفاتر خدمات نوسازی محدوده‌ها و محلات بافت‌های فرسوده و سکونتگاه‌های غیررسمی)	ماده ۲ - بند ۷ (قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن): در مورد اعطای اختیار به بخش دولتی در زمینه واگذاری منابع در دست جهت بهسازی و نوسازی بافت فرسوده و شکل‌گیری بخش غیر دولتی (دفاتر نوسازی محله) ماده ۴۲ آیین‌نامه اجرایی: در مورد لزوم تشکیل دفاتر خدمات نوسازی توسط بخش خصوصی
قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری	مواد ۴-۶-۷-۸-۱۰: به عنوان اصلی‌ترین محل قانونی در مورد مجریان نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری
طرح جامع ۱۳۸۶ شهر تهران	بندهای ۱-۱۷-۲ و ۲-۱۷-۲: در مورد تبیین راهبردها و سیاست‌های کلان مداخله در بافت فرسوده
ماده واحده مصوب شورای اسلامی شهر تهران (۸۸/۱۰/۲۸)	در مورد تکلیف شهرداری تهران به تدوین الگوی مدیریتی نوسازی در جهت مدیریت نوسازی بافت‌های فرسوده در هر منطقه

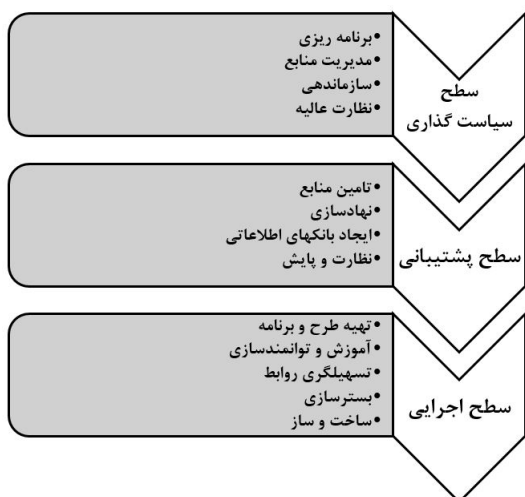
مأخذ: شرکت نوسازان، ۱۳۸۹: ۲۰

### د) 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 قرارداد. 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 برنامه‌ریزی 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.<sup>۱</sup>

با توجه به ادبیات نظری و تجارب داخلی و خارجی مرتبط با نظام اجرایی نوسازی بافت‌های فرسوده و به منظور تحلیل نظام اجرایی طرح‌های نوسازی بافت‌های فرسوده در شهر تهران، نیاز است معیارها و شاخص‌های تحلیل ارائه شود. بر این اساس، می‌توان نظام مدیریت بافت‌های فرسوده در شهر تهران را در سه سطح سیاست گذاری، پشتیبانی و اجرایی به شرح زیر دسته‌بندی نمود:

نمودار شماره ۱: مهم‌ترین فرآیندهای مورد انتظار در سطوح مدیریت نوسازی بافت‌های فرسوده شهری



همان‌گونه که نمودار بالا نشان می‌دهد، فرآیندهای اصلی در بعد اجرایی نوسازی بافت‌های فرسوده، طیف وسیعی از اقدامات اجتماعی (اطلاع‌رسانی، 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 مدنظر در این طرح، تدقیق و اطلاعات لازم در هر یک برداشت و مورد بررسی قرار گیرد.

جدول شماره ۳: جمع بندی اقدامات صورت گرفته در بافت فرسوده شهر تهران

بازه زمانی	ابعاد قانونی و نهادی پشتیبان اصلی	اصول و اهداف	اقدامات	نتایج
دوره پهلوی اول (۱۳۰۰-۱۳۲۰)	- قانون بلدیة سال ۱۲۸۶ - قانون بلدیة سال ۱۳۰۹ - قانون توسعه معابر ۱۳۱۲	- مداخلات سنگین در بافت قدیم با تاکید بر تخریب محلات و خیابان کشی - جدایی عملکردهای شهری بنابر نوعی منطقه بندی کم و بیش منعطف	- تخریب دیوارهای کهن تهران در ۱۳۱۱ - نقشه خیابانها (۱۳۰۹) - تخریب محله سنگلج - نقشه شهرسازی (نقشه تهران) ۱۳۱۶	- آسیب به سازمان کهن محلات شهری - تصویب قوانین تسهیل کننده مداخله
پهلوی دوم (۱۳۲۰-۱۳۵۷)	- قانون بهسازی و نوسازی و عمران شهری مصوب آذرماه ۱۳۴۷ - طرح جامع تهران (۱۳۴۷) - تاسیس سازمان نوسازی شهر تهران (۱۳۵۴۷)	- تخریب و پاکسازی بهسازی محدود (دهه ۴۰) - نوسازی (ایجاد محلات جدید)	- ایجاد مجموعه ها و محلات مسکونی جدید مانند تهرانپارس، نازی آباد، یوسف آباد، نارمک، منظره و ... - تخریب آلونکها و نیز جایجایی ساکنان آنها از جمله به کوی نهم آبان	- طرح های جامع از دهه ۴۰ به بعد با تلقی تخریبی بودن بیش از ۷۰ درصد بافت های شهری - تداوم زوال بافت های قدیمی و رخ نمودن پدیده هایی چون خرابه نشینی
دوران پیروزی انقلاب تا پایان جنگ تحمیلی (۱۳۵۷-۱۳۵۸)	- تشکیل شورای گودنشینان با نظارت وزارت کشور (۱۳۵۸)	- بازسازی محلات آسیب دیده از جنگ - پاکسازی و جایجایی ساکنین زاغه ها و گودها - بهسازی و تامین خدمات	- تداوم پاکسازی گودهای جنوب (سال های ابتدایی) - بازسازی بخش هایی از بافت شهری (بطور عمده در مقیاس بلوک های شهری) - بهسازی محدود محلات غیررسمی	- تداوم مهاجرت به شهر تهران و ناموفق بودن سیاست های تمرکز زدایی - شکل گیری محلات غیررسمی جدید
دوران سازندگی (۱۳۶۸-۱۳۷۶)	- طرح جامع ساماندهی تهران ۱۳۷۰ - برنامه اول و دوم توسعه (۱۳۶۸-۱۳۷۷)	- تخریب و پاکسازی - ایجاد بزرگراه ها و تعریض معابر - طرح های روانبخشی (فاقد توفیق)	- طرح نواب (طرح بزرگراه شهید نواب صفوی) - اقدامات موردی در قالب تخریب، پاکسازی	- فعال شدن مجدد سازمان نوسازی در قالب طرح نواب
دوره اصلاحات سیاسی (۱۳۷۶-۱۳۸۴)	- تشکیل شرکت عمران و بهسازی شهری در سال ۱۳۷۵ - برنامه سوم توسعه (۱۳۸۳-۱۳۷۹)	- تداوم تخریب و پاکسازی محدود (خاک سفید، گلزار و غیره) - تداوم ایجاد بزرگراه ها و تعریض معابر - تلاش برای بهسازی مشارکتی	- طرح بهسازی مشارکتی محله سیروس - طرح ساخت و ساز بزرگراه شرق	- تهیه طرح های متعددی نوسازی در شرکت عمران و بهسازی شهری - ورود بانک جهانی به عرصه بهسازی شهری در ایران
دوران دولت نهم و دهم (۱۳۸۴-۱۳۹۲)	- برنامه چهارم توسعه (۱۳۸۴-۱۳۸۸) - تجدید ساختار سازمان نوسازی شهر تهران	- نوسازی محله محور و طرح های منظر شهری - تهیه طرح های نوسازی برای تمام بافت های فرسوده - اسکان مجدد ساکنان بافت های فرسوده در محلات نوسازی شده	- بیش از ۷۰ طرح ویژه بافت های فرسوده (طرح منظر شهری) و اقدام در محلاتی چون خوب بخت، عودلاجان، صابون پزخانه و غیره.	- ایجاد دفاتر محلی نوسازی - استفاده از پارانه ها و معافیت های دولتی - تلاش برای جلب سرمایه گذاری خارجی و بخش خصوصی
دوران دولت یازدهم و دوازدهم (۱۳۹۲-۱۳۹۸)	- برنامه پنجم توسعه - رویکردهای نوین شهرسازی در سازمان نوسازی	- تقویت نقش دفاتر نوسازی - بهره گیری از مشارکت مردم در فرآیند برنامه ریزی، طراحی، اجرا	- افزایش پروژه های بهسازی محیطی در دستور کار دفاتر شهر	- ساخت پروژه های بهسازی محیطی در مناطق مختلف شهر

مأخذ: سپانلو، ۱۳۸۹: ۸۱-۹۶؛ حبیبی و همکاران، ۱۳۹۰: ۲۴

جدول شماره ۴: مولفه‌های موثر در سطح اجرایی فرآیند نوسازی بافت فرسوده

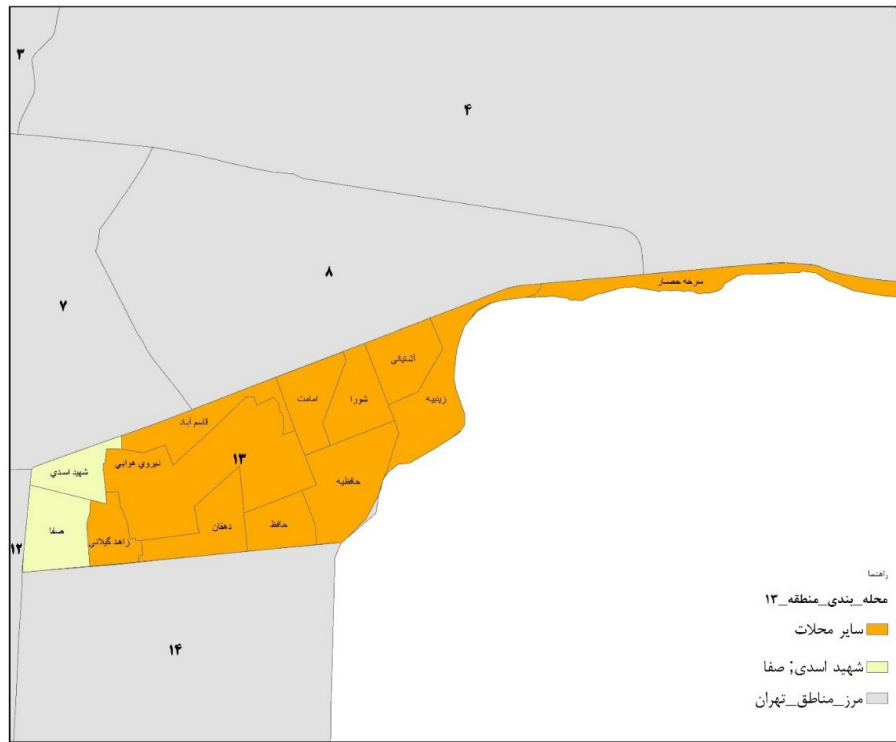
ابعاد	مولفه‌ها	منبع	توضیحات
اجتماعی	آگاهی بخشی	مبانی نظری	اقدامات تبلیغی، تبیین منافع و رویکرد طرح
	اعتماد سازی	مبانی نظری	برنامه‌های فرهنگی، افزایش اعتماد نهادی ساکنان
	آموزش	مبانی نظری	مهارت‌های شغلی، مسائل مرتبط با طرح (ساخت و ساز، قرارداد مشارکت، کیفیت بنا و ...)
	نهادسازی محلی	تجارب خارجی	ایجاد و یا تقویت نهادهای موجود، حساسیت به مشکلات محلی و جمعی، حل جمعی مساله
	ایجاد تمایل به مشارکت	مبانی نظری	مطالبه‌گری، افزایش اعتماد به خود، گسترش امکان کارگروهی
	ترغیب ساکنین به ماندن	تجارب خارجی	رفع معضلات اجتماعی
	ایجاد حس تعلق به مکان	مبانی نظری	بهبود کیفیت زندگی (محیط زیست، فضاها، عمومی، سرانه‌های خدماتی)
	ارتقاء تصویر ذهنی ساکنین	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 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 ضابطه‌ای، حمایت از مالکین در قرارداد مشارکت
	تشویق سرمایه‌گذاران	تجارب داخلی	اعطاء وام ودیعه، مشوق‌های ضابطه‌ای، مشوق‌های اداری
	مشوق‌های ضابطه‌ای	تجارب داخلی	هدفمندی
	ساماندهی مشاغل	تجارب خارجی	انتقال صنایع مزاحم، جانمایی خدمات مورد نیاز
	قیمت زمین و اجاره	تجارب خارجی	محیط زیست
کالبدی	بهبود محیط عمومی	تجارب خارجی	تناسب زیرساخت‌ها و تاسیسات شهری با ساخت و سازها
	تامین زیرساخت‌ها	تجارب خارجی	اصلاح شبکه حمل و نقل
	اصلاح شبکه حمل و نقل	تجارب داخلی	حفظ ارزش‌های تاریخی و واجد ارزش کالبدی-عملکردی
	حفظ ارزش‌های تاریخی	تجارب خارجی	بوستان محلی، کتابخانه
	ایجاد فضاهای عمومی	تجارب داخلی	مرمت و احیای مسکن
	مرمت و احیای مسکن	تجارب خارجی	از بین بردن ریزدانه‌گی و ناپایداری بناها
	تجمیع و تنظیم مجدد زمین	تجارب داخلی	رفع کمبودهای محلی به واسطه توسعه و ایجاد مراکز خدماتی
	تامین سرانه خدمات هفتگانه	تجارب خارجی	خط آسمان هماهنگ، نظارت بر نما و طبقات بنا
مدیریتی	هماهنگی در سیمای آسمان	تجارب داخلی	تجمیع قطعات
	اصلاح ریزدانه‌گی و فرم بافت	تجارب داخلی	وجود طرح مصوب با ساختار اجرایی و متولیان معین
	ساختار یکپارچه مدیریتی	تجارب خارجی	هماهنگی شهرداری و اداره ثبت
	تعامل سازنده بین نهادی	تجارب خارجی	حل بوروکراسی‌های اداری
	تصویب قوانین کارگشا	تجارب خارجی	ارزش نهادن به تمام ابعاد کالبدی، اقتصادی و اجتماعی در احیای بافت
	جامع‌نگری طرح	تجارب خارجی	اهمیت به فعالیت‌های اجتماعی به عنوان یکی از خروجی‌ها
	نهادینه سازی نوسازی در بافت	مبانی نظری	ارزش نهادن به اعتمادسازی و امور اجتماعی در احیای بافت از جمله آموزش، آگاهی بخشی
	فرآیند محور بودن طرح	مبانی نظری	

## یافته‌های تحقیق

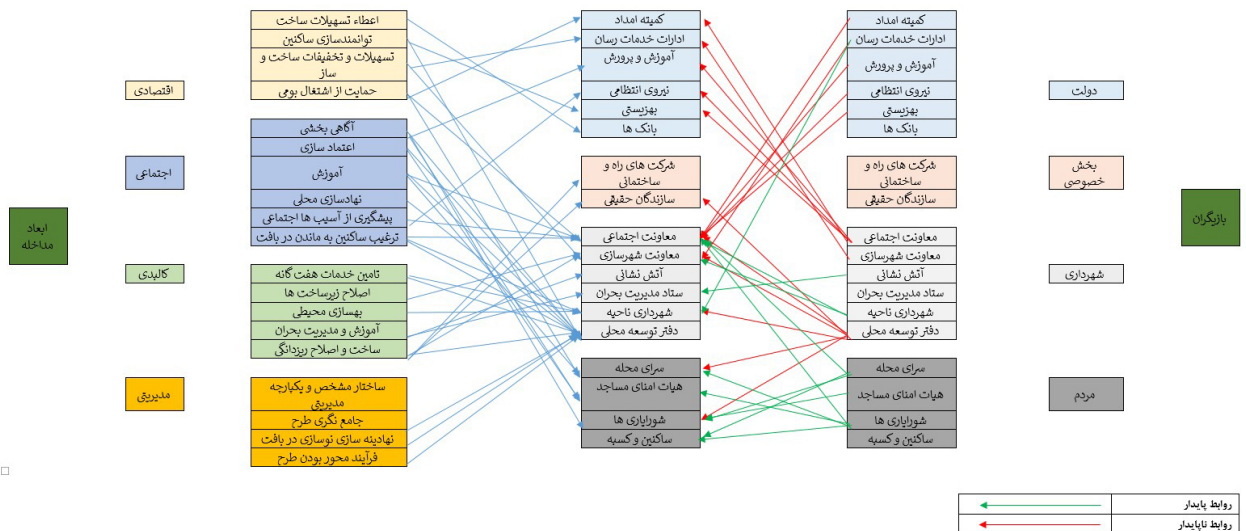
### معرفی محلات هدف

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 سرخه حصار (حریم شرق تهران)

محدود می‌شود. محلات صفا و اسدی همان‌طور که در نقشه‌ی زیر نشان داده‌شده، 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.<sup>۲</sup>



نقشه شماره ۱: موقعیت محلات شهید اسدی و صفا در منطقه ۱۳ شهر تهران؛ مأخذ: حقی، ۱۳۹۴: ۴۵



نمودار شماره ۲: اقدامات نهادهای مختلف در بافت‌های فرسوده و نوع روابط بین این نهادها در وضع موجود

### شناسایی نهادهای موثر در مقیاس محلی اجرای طرح‌های نوسازی

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<sup>۳</sup>
- کمیته امداد
- آموزش و پرورش
- دستگاه‌های خدمات رسان (آب، برق، گاز)
- هیات امنای مساجد
- با توجه به بررسی وضع موجود و اقداماتی که نهادهای مختلف در ابعاد چهارگانه‌ی پژوهش حاضر انجام داده‌اند، 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 دغدغه‌ای 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- 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 چرخه‌ی پیش‌بینی شده توسط قانون‌گذار را در بعد اجرایی با شکست روبرو کرده است.

۳- 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 کلیدی‌ای که بر عهده دارند نیز با چالش روبرو سازد.

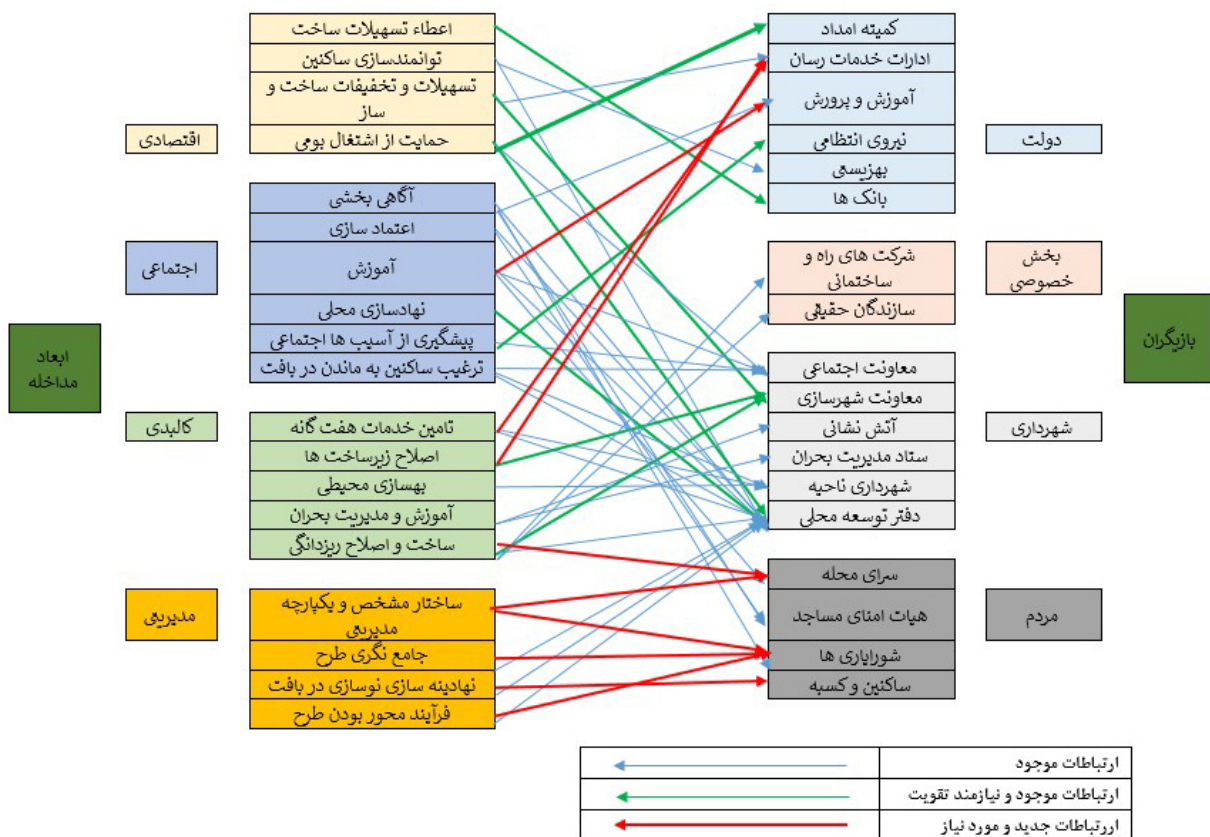
۴- عدم استفاده از ظرفیت نهادهایی همچون سرای محله در ابعاد دیگری همچون مدیریتی، کالبدی و اقتصادی است. این در حالی

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.

### جمع بندی

در این مقاله سعی شد با بررسی سطح اقدامات صورت گرفته در دو محله بافت فرسوده در شهر تهران و مصاحبه با مردم و مسئولان، ابعاد اجرایی طرح‌های نوسازی به تفکیک ابعاد مداخله و بازیگران تحلیل و پیشنهادهایی در این خصوص ارائه گردد. کنش میدانی در پیشبرد اقدامات بیان شده در مقاله حاضر وجه تمایز این تحقیق با سایر پژوهش‌هاست، به نحوی که نگارنده به مدت سه سال فعالیت در محلات صفا و شهید اسدی اقدام به برآورد نظام اجرایی نوسازی بافت‌های فرسوده و خلایق موجود در آن چه در ابعاد مداخله و چه در بازیگران سطح محلی نموده‌اند.

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 به صورت نمودار شماره ۳ می‌توان اصلاح نمود.



نمودار شماره ۳: نظام اجرایی پیشنهادی نوسازی بافت‌های فرسوده



جدول شماره ۵: راهبردهای پیشنهادی به منظور مداخلات در بافت‌های فرسوده

چشم انداز	اهداف کلان	اقدامات سطح پشتیبانی		اقدامات سطح اجرایی	
		مجرى	اقدام	مجرى	اقدام
هم افزایی بین نهادهای دخیل در فرآیند اجرای طرح تقویت وجهه قانونی بهره‌گیری از مشارکت نهاد توسعه محله و سایر نهادهای مردمی در بعد مدیریتی تدوین سند توسعه محله و برنامه جامع اقدام مشترک	تقویت وجهه قانونی نهاد توسعه محله	مدیریت کل	تعریف جایگاه قانونی در معاونت برنامه‌ریزی و توسعه شهرداری‌ها برای دفاتر	معاونت برنامه‌ریزی شهرداری کل	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	مدیریت کل تدوین ضوابط	ابلاغ رسمی به دفاتر خدمات الکترونیک در خصوص لزوم هماهنگی در صدور دستور نقشه در بافت فرسوده با دفاتر توسعه محله ای
هم افزایی بین نهادهای دخیل در فرآیند اجرای طرح تقویت وجهه قانونی بهره‌گیری از مشارکت نهاد توسعه محله و سایر نهادهای مردمی در بعد مدیریتی تدوین سند توسعه محله و برنامه جامع اقدام مشترک	تقویت وجهه قانونی نهاد توسعه محله و سایر نهادهای مردمی در بعد مدیریتی تدوین سند توسعه محله و برنامه جامع اقدام مشترک	مدیریت کل تدوین ضوابط	تدوین محتوای و استفاده از کارشناسان متخصص در زمینه برگزاری آزمون تخصصی	دانشگاه علمی کاربردی شهرداری	برگزاری دوره‌های آموزشی برای هر کدام از نیروهای شاغل در دفتر
			تدوین محتوای دوره‌های آموزشی برای نیروهای شاغل در سرای محله	دانشگاه علمی کاربردی شهرداری	تشکیل جلسات منظم ماهانه با دفاتر توسعه محله‌ای به منظور نظارت بر اقدامات این دفاتر و همکاری و راهنمایی اقدامات آتی
هم افزایی بین نهادهای دخیل در فرآیند اجرای طرح تقویت وجهه قانونی بهره‌گیری از مشارکت نهاد توسعه محله و سایر نهادهای مردمی در بعد مدیریتی تدوین سند توسعه محله و برنامه جامع اقدام مشترک	تقویت وجهه قانونی بهره‌گیری از مشارکت نهاد توسعه محله و سایر نهادهای مردمی در بعد مدیریتی	مدیریت کل	تدوین ساز و کار قانونی استفاده از نظرات دفاتر و شورایاران در تعیین پروژه‌های بافت فرسوده از محل ردیف بودجه سازمان نوسازی	معاونت برنامه‌ریزی کل سازمان نوسازی	در اختیار گذاشتن یک اتاق و میز برای دفاتر توسعه محله‌ای به منظور پیگیری اقدامات مختص بافت فرسوده
			فعال کردن خانه‌ی نوسازی ذیل چارچوب سراها به منظور فعالیت هدفمند در حوزه نوسازی بافت	شورای شهر	برگزاری منظم جلسات ستاد بازآفرینی منطق و پیگیری مصوبات با همکاری نیروی معین منطقه مستقر در دفاتر توسعه محلی
هم افزایی بین نهادهای دخیل در فرآیند اجرای طرح تقویت وجهه قانونی بهره‌گیری از مشارکت نهاد توسعه محله و سایر نهادهای مردمی در بعد مدیریتی تدوین سند توسعه محله و برنامه جامع اقدام مشترک	تقویت وجهه قانونی بهره‌گیری از مشارکت نهاد توسعه محله و سایر نهادهای مردمی در بعد مدیریتی	مدیریت کل	تقویت بودجه سرا به منظور دور نمودن آنها از فضای کسب درآمد	شورای شهر	تشکیل جلسات منظم ماهانه با دفاتر توسعه محله‌ای به منظور نظارت بر اقدامات این دفاتر و همکاری و راهنمایی اقدامات آتی
			تقویت بینه فنی و تخصصی سرای محلات	شورای شهر	برگزاری دوره‌های آموزشی در زمینه قراردادهای مشارکت در ساخت با همکاری دفاتر توسعه محلی

چشم انداز	اهداف کلان	اقدامات سطح پشتیبانی		اقدامات سطح اجرایی	
		مجموعی	اقدام	مجموعی	اقدام
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	هم افزایی بین نهادهای دخیل در فرآیند اجرای طرح	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	سازمان نوسازی	در نظر گرفتن حقوق و مزایای مصوب و تحت نظارت سازمان نوسازی برای هر کدام از نیروهای دفاتر
				شهرداری منطقه	برگزاری منظم جلسات ستاد بازآفرینی منطق و پیگیری مصوبات با همکاری نیروی معین منطقه مستقر در دفاتر توسعه محلی
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	تدوین سند توسعه محله و برنامه جامع اقدام مشترک	معاونت برنامه ریزی شهرداری کل	تصویب تهیه طرح سند توسعه محلات و پایه شدن این طرح به منظور تخصیص بودجه به مناطق	شهرداری منطقه	تعریف برنامه های مشترک در حوزه های اجتماعی و کالبدی با دفتر توسعه محلی
				شهرداری ناحیه سرای محلات	برگزاری کارگاه های مساله یابی در بافت فرسوده و ارائه ی دسته بندی شده مشکلات به نهادهای بالادست
				دفتر توسعه محلی سرای محلات	
شهرداری منطقه		شورای شهر		تدوین برنامه سالانه برای اعضای شوراییاری و تصویب آن در منطقه و گزارش گیری ماهانه از روند پیشرفت فعالیت ها	

## پی نوشت

- ۱- در این زمینه حتی دولت مرکزی اقدام به مداخله مستقیم و تاسیس سازمان ها و نهادهای متعدد در سطح استان ها و شهرهای مختلف کشور نموده است که اشاره بدان از چارچوب مطالعه حاضر خارج است.
- ۲- برای اطلاع بیشتر مراجعه کنید به: کلاتری خلیل آباد، حسین (۱۳۹۹)، نظام اجرایی طرح های نوسازی در بافت فرسوده شهر تهران، پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات اجتماعی جهاد دانشگاهی
- ۳- دفتر توسعه محله ای زیر مجموعه سازمان نوسازی است که سازمان هم از جمله سازمان های زیرمجموعه شهرداری محسوب می شود. ولی با توجه به اینکه در این گزارش سعی بر آن است تا به صورت متمرکز فعالیت های این دفاتر بررسی گردد به عنوان مجموعه ای مستقل مورد بررسی قرار گرفته است.

## فهرست منابع و مراجع

۱. حاجی علی اکبری، کاوه (۱۳۹۰)، «مرور تجارب دو ساله تسهیلهای سازمان نوسازی شهر تهران»، **نشریه اینترنتی نوسازی**، شماره ۲ (۱۳).
۲. حبیبی، کیومرث؛ بهزادفر؛ مصطفی؛ مشکینی، ابوالفضل؛ علیزاده، هوشمند؛ محکی، وحید (۱۳۹۰)، «ارزیابی اثرات طرح های توسعه شهری بر ساختار شکنی و ارتقای کیفی فضای شهر کهن ایرانی»، **فصلنامه مطالعات شهر ایرانی - اسلامی**، سال ۱ (۴): ۲۸-۱۵.
۳. حقی، مهدی (۱۳۹۴)، **تحلیل نظام اجرایی طرح های بافت فرسوده باتاکید بر شهر تهران ۱۳۸۴ الی ۱۳۹۴**، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه هنر، تهران.
۴. سپانلو، ابوالفتح (۱۳۸۹)، **طراحی نظام مداخله بهینه برای ساماندهی بافت های فرسوده شهر تهران**، مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران، تهران.

۵. شرکت نوسازان شهر تهران (۱۳۸۹)، **ساختار مدیریت فرآیند نوسازی**، سازمان نوسازی شهر تهران، تهران.
۶. عندلیب، علیرضا (۱۳۸۶)، **نگاهی نو به راهبردها و سیاست های نوسازی بافت فرسوده**، نشر ری پور، تهران.
۷. عندلیب، علیرضا و حاجی علی اکبری، کاوه (۱۳۸۷)، **نوسازی بافت های فرسوده با مشارکت ساکنان؛ محله شهید خوب بخت، منطقه ۱۵ تهران**، سازمان نوسازی شهر تهران و نشر ری پور، تهران.
۸. کامروا، محمدعلی (۱۳۹۰)، **بررسی طرح های نوسازی بافت فرسوده تهران در پنجاه سال گذشته (۳۷-۱۳۸۷) تهران**، شهرداری تهران.
۹. کلاتری خلیل آباد، حسین؛ حقی، مهدی؛ موسوی، سید رفیع (۱۳۹۴)، **مدیریت بافت های فرسوده شهری**، انتشارات جهاد دانشگاهی، تهران.
۱۰. کلاتری خلیل آباد، حسین؛ صمیمی، محمدرضا؛ صالحی، سیداحمد (۱۳۸۹)، «راهبردهای احیای بافت تاریخی شهر اردکان با استفاده از تکنیک AHP»، **فصلنامه مطالعات شهر ایرانی - اسلامی**، سال ۱ (۲): ۶۸-۴۹.
۱۱. کلاتری خلیل آباد، حسین؛ پوراحمد، احمد (۱۳۸۵)، **برنامه ریزی مرمت بافت تاریخی شهرها**، پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات اجتماعی جهاد دانشگاهی، تهران.
۱۲. کلاتری خلیل آباد، حسین (۱۳۹۹)، **طرح پژوهشی تحلیل نظام اجرایی طرح های نوسازی در بافت های فرسوده شهری با تأکید بر بافت فرسوده شهر تهران (موردی محلات صفا و شهید اسدی)**، پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات اجتماعی جهاد دانشگاهی، تهران.

# Analysis of the executive system of renovation plans in worn-out urban textures with emphasis on worn-out textures of Tehran; Case study: Safa and Shahid Asadi neighborhoods

**Hossein Kalantari Khalilabad** \*(Corresponding Author)

Professor, Department of Urban Planning, Faculty of Art and Architecture, Tehran University, Tehran, Iran.

\* E-Mail: [H\\_kalantari2005@yahoo.com](mailto:H_kalantari2005@yahoo.com)

**Mahdi Haghi**

M.A in Urban Planning

## Abstract:

Renovation of worn-out tissues is a necessity for which there is numerous legal and national support at the national and macro levels. According to the annual law, 10% of these tissues must be renovated, and in order to achieve this goal, a role and task will be assigned to all government and public bodies in the form of a regeneration headquarters defined at the national to city levels. In addition to the capacity of the Reconstruction Headquarters, several laws have also stated the need to renovate worn-out structures and have devised instructions and solutions for it, including the Law on Urban Renovation and Development, the Law on Organizing and Supporting the Production and Supply of Housing, and the Law. He noted the support for the rehabilitation, improvement and renovation of worn-out and dysfunctional urban structures. Examining these laws shows that all aspects of worn-out tissue renovation are addressed at the policy level. But the ambiguous point is that despite these rules and the goals that have been set, why the path to goals is slow and in some cases impossible and the field of implementation is facing something different from the field of policy. For this purpose, by examining the laws, domestic and foreign experiences and literature, an attempt has been made to obtain a framework to determine the key measures of the success of modernization projects in the field of implementation. Data analysis has been done by SWOT method and solutions have been presented by strategic planning method. The results obtained from the analysis and interviews completed in this report show a functional difference and goal setting between the actors in the field of modernization and a kind of imbalance in the distribution of resources, roles, inter-agency relations and legally defined expectations and tasks. There is a field of modernization for the actors. Some of the solutions presented in this plan can be defined as the legal position in the Deputy of Planning and Development of Municipalities for offices, defining the legal position in the Deputy of Planning and Development of Municipalities for offices and activating the renovation house The following is the framework of Sarai Mahallat for purposeful activities in the field of tissue modernization.

**Keywords:** executive system, worn texture, Safa, Shahid Asadi neighborhoods.