

## نقش دفاتر تسهیل‌گری در سرعت بخشی به شهرسازی مشارکتی در بافت‌های فرسوده شهری (موردپژوهی: منطقه ۹ شهرداری تهران)<sup>۱</sup>

کاوه محمدی:<sup>۲</sup> دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران

محمدتقی رضویان: دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران

مظفر صرافی: دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران

### چکیده

تسهیل‌گری در حقیقت آسان ساختن و سرعت بخشیدن به فرایند یا ائتفاقی است که عموماً از راه فعالیت‌ها و یا ساز- و کارهای اجتماعی انجام می‌شود. از این‌رو، چندی است که در بافت‌های فرسوده دفاتری با عنوان دفاتر تسهیل‌گری نوسازی بافت فرسوده ایجاد شده‌اند، که عمده‌ترین و اصلی‌ترین وظیفه آنها برقراری ارتباط با ساکنان بافت‌های فرسوده، معرفی مشوق‌ها، تسهیلات و معافیت‌های موجود و حل مشکلات احتمالی آنها در زمینه‌های نوسازی بناها و تجمیع ساختمان‌ها است. روش تحقیق تحلیلی- توصیفی و نوع پژوهش کاربردی می‌باشد. در این پژوهش سعی می‌شود تا برخی از تجربیات فعالیت‌های انجام شده در دفتر تسهیل‌گری و بافت فرسوده ناحیه یک منطقه ۹ تهران مطرح شود. که نشان می‌دهد این دفاتر توانسته‌اند با بسترسازی، اعتماد سازی و توانمندسازی زمینه را برای مشارکت مردم در نوسازی بافت فرسوده را فراهم کنند. در حوزه نوسازی بافت مسکونی تا قبل از تشکیل دفاتر خدمات نوسازی، فرایند کار بصورت کاملاً خود جوش و بدون برنامه مدون، با کارایی و بازده پایین و طولانی شدن زمان آن انجام می‌شده است. با تشکیل این دفتر ضمن حذف بروکراسی اداری، توانسته‌اند شکاف بین مدیریت کلان و مردم را پر نموده و با تسهیل‌گری و اطلاع‌رسانی موفقیت خوبی در زمینه نوسازی بافت فرسوده محدود مورد نظر بدست آورند. نتایج کالبدی نشان می‌دهد که در مدت سه سال تشکیل دفاتر خدمات نوسازی در این محله ۲۴۱۹ واحد مسکونی نوساز، ۵۲۱ پروانه ساختمانی، ۴۴۷ پلاک تجمیعی، و حدود ۱۱۴۳۷۲ مترمربع نوسازی صورت گرفته است. در زمینه اجتماعی، اقتصادی نیز ۴ تعاونی تولیدی که حدود ۲۰۰۰ نفر عضو فعال دارد، تشکیل شده است که توانسته باعث درآمدزایی و کاهش بیکاری و معضلات اجتماعی محدود شده شود.

واژه‌های کلیدی: دفاتر تسهیل‌گری، بافت فرسوده، شهرسازی مشارکتی، نوسازی شهری، تهران.

<sup>۱</sup> این مقاله مستخرج از رساله دکتری کاوه محمدی است، که مورد حمایت مالی مرکز مطالعات برنامه‌ریزی شهر تهران می باشد.

<sup>۲</sup> نویسنده مسئول: kave.mohamadi@gmail.com، ۰۹۱۴۱۶۸۵۴۹۱

## بیان مسأله:

نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری به عنوان مسأله‌ای با ابعاد گوناگون اجتماعی، اقتصادی، حقوقی و فنی از اوایل دهه ۸۰ شمسی در برنامه‌های دولت و شهرداری‌ها قرار گرفته است. با گذشت زمان و همزمان با جلب توجه‌ها به این مقوله 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 برنامه‌ریزی شده در طول زمان دستخوش تغییرات فراوانی شده است (علی‌اکبری، ۱۳۹۰: ۱). روند نوسازی بافت‌های فرسوده شهری در گذشته و حال، نشان از آن دارد که اقدامات دولت و شهرداری‌ها در این زمینه، در مقیاس بسیار محدود ولی بدون توجه به ابعاد اقتصادی و اجتماعی و زیست محیطی این بافت‌ها انجام شده است. تلاش‌های صورت گرفته بمنظور بهبود شرایط کالبدی بافت‌های فرسوده در پروژه‌هایی مانند طرح حاشیه بزرگراه شهید نواب، طرح ساخت و ساز حاشیه بزرگراه امام علی و طرح منظر شهری محله شهید خوبخت، از جمله تبدیل قطعات ریزدانه به قطعات بزرگتر از راه تجمیع آنها، منجر به کاهش تراکم جمعیتی و ساختمانی نشده است، و حل مشکل نفوذناپذیری نیز با ایجاد بزرگراه در داخل بافت خود به مشکل جدیدی بدل گشته و تنها نکته امید بخش بهبود شرایط ایمنی در ساخت وسازه‌های جدید در قیاس با گذشته است (ماجدی، ۱۳۸۹: ۹۰). ارزیابی انجام شده در خصوص پروژه‌ها و طرح‌های مذکور، حاکی از آن است که شیوه مداخله در بافت‌های مذکور فن، سالارانه و اقتداری و از بالا به پایین، با نگرش غیرمشارکتی و اجباری برنامه‌ریزان به مداخله و جا به جایی بوده است، و فقدان راهکارهای مشارکتی ساکنان، و امکانپذیری اندک یا بینابینی و متوسط مشارکت سرمایه‌گذاران نیز در آنها به چشم می‌خورد (جباری و همکاران، ۱۳۸۷: ۸۷). در کشور ما سال‌های متمادی است که مقوله احیای بافت‌های فرسوده، بویژه در شهر تهران، همواره مطرح بوده، اما به دلایلی نامشخص همچون عدم تشخیص متولی احیای بافت فرسوده، تحول عمده‌ای را در بر نداشته است. اما به نظر می‌رسد که نگرش بخشی، از بالا به پایین و بدون بازخورد نقش مردم در فرایند برنامه‌ریزی و تهیه طرح‌ها، موجب شده است که طرح‌های مذکور به اهداف موردنظر دست نیابند (موسوی، ۱۳۸۵: ۲۲).

بدین منظور می‌توان به ایجاد حلقه‌ی میانی بین شهرداری و ساکنان واحدها به عنوان اصلی‌ترین مسأله اشاره کرد. البته اطلاع‌رسانی و تشریح لزوم نوسازی با کمک اعتبارات در نظر گرفته شده در سطح محله‌ها نیز از راه رسانه‌های جمعی کمابیش صورت گرفته است. لیکن به دلیل ناکافی بودن این اطلاع‌رسانی، چه به لحاظ زمانی و چه به لحاظ ارائه مشاوره‌های کارشناسی و فنی به ساکنان این بافت‌ها، ایجاد حلقه‌ی واسطی در سطح محله‌ها برای توزیع این تسهیلات و امکان‌سنجی اجتماعی و فرهنگی و اقتصادی نوسازی و همچنین تحلیل بازخوردهای حاصل از این اقدامات ضروری می‌نمود. ایجاد مجموعه‌های تسهیل‌گری با کمک بخش خصوصی با عنوان دفتر خدمات نوسازی محلی بمنظور شکل‌گیری حلقه مفقوده این فرایند که همان عنصر ارتباطی بین سطح میانی و کلان با ساکنان محله‌ها در سطح خرد بوده است انجام شد. می‌توان گفت مسأله پژوهش این است، عدم همکاری و فعالیت نهادهای متولی نوسازی بصورت موردی و محلی ضرورت ایجاد یک بخش واسطه و متخصص برای ورود به محله جهت آشنایی با شرایط اقتصادی، اجتماعی و کالبدی و... و بررسی دیدگاه ساکنین در خصوص نوسازی و سپس انجام عملیات بسترسازی و آماده کردن شرایط برای ورود به نوسازی محله می‌باشد، که در حال حاضر با ایجاد دفاتر تسهیل‌گری ضمن آشنایی مردم با شرایط نوسازی و تسهیلات آن، سعی در بهبود کیفی سطح زندگی محلات دارد. هدف از این تحقیق بیان این موضوع است که آیا اجرای مدیریت محلی و از پایین به بالا در زمینه مشارکت شهروندان در فعالیت‌های عمومی می‌تواند روند نوسازی را سرعت ببخشد؟ و آیا این دفاتر در زمینه عملیاتی کردن نوسازی بافت‌های فرسوده منطقه ۹ کلانشهر تهران موفق بوده‌اند؟

## مفاهیم و ادبیات نظری:

**بافت فرسوده:** بافت فرسوده شهری در فرآیند زمانی طولانی شکل گرفته و تکوین یافته و امروزه در محاصره تکنولوژی عصر حاضر و توسعه شهری جدید گرفتار شده است (جهان شاهی، ۱۳۸۲: ۲۲). اگرچه این بافت در گذشته به مقتضای زمان دارای عملکردهای منطقی و سلسله مراتبی بوده ولی امروزه از لحاظ ساختاری و عملکردی دچار کمبوهایی شده و نمی‌تواند جوابگوی نیاز ساکنین خود باشد (حناچی، ۱۳۷۶: ۵۱۰).

**بهسازی و نوسازی شهری:** بهسازی، بهبود بخشیدن به وضعیت بافت و عناصر درونی آن است و مجموعه اقداماتی را شامل می‌گردد که در زمینه کالبدی، همناخت با الگوی اولیه، به حفظ و نگهداری بافت و عناصر آن می‌پردازد، و در زمینه غیرکالبدی، به رونق بخشی درونی آن کمک می‌کند، بستر مداخله می‌تواند بافت شهری، فضای شهری، مجموعه‌ها و بناها را به تنهایی و یا در مجموع شامل گردد. نوسازی، بازآفرینی هستی‌ها و معاصر سازی بافت و عناصر درونی آن را با حفظ ماهیت‌های شکلی در ابعاد کالبدی، و معاصر سازی همناخت با زندگی نوین را در ابعاد غیرکالبدی در دستور کار دارد. جداول شماره ۱ و ۲ سیر تکامل روند نوسازی در بافتهای شهری را در جهان و ایران نشان می‌دهد.

جدول ۱- شماره‌ی سیر تکامل بازآفرینی شهر از دیدگاه‌های مختلف برنامه ریزی در گذر زمان

نوع سیاست هر دوره	دهه ۱۹۵۰ بازسازی	دهه ۱۹۶۰ باززنده سازی	دهه ۱۹۷۰ نوسازی	دهه ۱۹۸۰ توسعه مجدد	دهه ۱۹۹۰ باز آفرینی
راهبرد اصلی و جهت گیری	بازسازی و گسترش مناطق قدیمی ترشهرهاو شهرکهاغلب براساس یک «طرح جامع» رشد حومه نشینی	تداوم راهبردهای دهه ۱۹۵۰ - رشد حومه ای و حاشیه ای- برخی تلاش‌های اولیه در توانمندسازی	تمرکز بر روی نوسازی در جای اولیه خود و طرحهای واحد همسایگی- کماکان توسعه در حاشیه شهر	طرح‌های متعدد بزرگ برای توسعه و توسعه مجدد- پروژه‌های کلان مقیاس پرهزینه - پروژه های خارج از شهر	حرکت به سوی شکل جامع تری از سیاست گذاری و اعمال تمرکز بر روی راه‌حل‌های یکپارچه
دست اندرکاران بانفوذ و گروه‌های ذینفع	دولت ملی و محلی پیمانکاران و توسعه دهندگان خصوصی زمین و املاک	حرکت به سوی توازن بیش‌تر میان بخش‌های عمومی و خصوصی	نقش رو به افزایش بخش خصوصی و تمرکززدایی با واگذاری قدرت بیش‌تر به دولت محلی	تأکید بر نقش بخش خصوصی و کارگزاران خاص - افزایش شراکت	شراکت به عنوان رویکرد غالب
سطح فضایی فعالیت	تأکید بر سطوح محلی و قطعات معین زمین	ظهور سطح منطقه‌ای فعالیت	سطوح محلی و منطقه ای در ابتدای امر- بعدها تأکید محلی بیش‌تر	در اوایل دهه تمرکز بر قطعات معین- بعدها تأکید بر سطح محلی	معرفی مجدد دور نمای راهبردی، افزایش فعالیت منطقه‌ای
کانون اقتصادی	سرمایه گذاری بخش عمومی با مداخله نسبی بخش خصوصی	ادامه روند دهه ۱۹۵۰ با افزایش اثر سرمایه- گذاری بخش خصوصی	محدودیت منبع بخش عمومی و رشد سرمایه گذاری بخش خصوصی	تسلط بخش خصوصی با تأمین گزینشی بودجه از سوی بخش عمومی	توازن بیش‌تر میان بودجه تأمین شده از سوی بخش عمومی، خصوصی و داوطلبانه
محتوای اجتماعی	بهبود معیارهای زندگی و ساخت مسکن	بهبود اجتماعی و رفاه	اقدام اجتماع مدار و اختیار بیش‌تر	گروه‌های اجتماعی خودیار با حمایت بسیار گزینشی دولت	تأکید بر نقش گروه‌های اجتماعی
تأکید فیزیکی	جایگزینی نواحی درونی و توسعه حاشیه‌ای	تأکید برخی رویکردهای دهه ۱۹۵۰ موازی با توانمندسازی نواحی	نوسازی‌های گسترده بیش‌تر در منطق شهری قدیمی تر	طرح‌های بزرگ جایگزینی و توسعه مجدد- طرح‌های کلان مقیاس پر هزینه	میان روتر از دهه ۱۹۸۰ - توجه به میراث و نگاهداشت ابنیه
رویکرد محیطی	منظر سازی و تا حدودی گسترش فضای سبز	بهسازی‌های گزینشی	بهسازی محیطی همراه با برخی ابتکارات	افزایش توجه به رویکردی گسترده‌تر نسبت به محیط	معرفی ایده گسترده‌تری از پایداری محیط

منبع: (صحی زاده و همکاران، ۱۳۸۳: ۵۹).

جدول ۲- سیر تحول رویکردهای برنامه‌ای به بافت فرسوده در ایران

دوره‌های مورد بررسی / سیاست‌ها / ویژگی‌های عمده	پیش از انقلاب اسلامی ۱۳۵۷ نوگرایی / معاصر سازی	۱۳۶۸-۱۳۵۸ روانبخشی / بهسازی	۱۳۷۲-۱۳۶۹ محورهای فرهنگی بهسازی مراکز شهری	۱۳۷۵-۱۳۷۳ تجمیع / بافت مسئله- دار شهری	۱۳۸۳-۱۳۷۶ عمران و بهسازی	۱۳۸۴ تاکنون نوسازی و بازسازی بافت فرسوده
سطح فضایی فعالیت	محورهای اصلی / زیرساخت‌ها و پروژه- های موضعی	موضعی - محله‌ای	مراکز شهری	محلات فرسوده مراکز شهری	شهر- محله و محدوده‌های ویژه	محله- محدوده مصوب بافت فرسوده
کانون اقتصادی	تکیه کامل بر بودجه عمومی دولت	منابع محدود بودجه عمومی / شهرداری‌ها	بودجه عمومی دولت / شهرداری‌ها	بودجه عمومی دولت و منابع محدود سایر شرکا	مشارکت دولت با بخش خصوصی و دریافت کمک از بانکها	بخش خصوصی، بانکها، اوراق مشارکت، بودجه عمومی دولت
محتوای اجتماعی	عدم توجه به نهادهای اجتماعی، ساکنان و مالکان	توجه به کیفیت زندگی ساکنان در محلات قدیمی - دخیل شدن گروه‌های اجتماعی خودیار	تشویق مالکان و ساکنان / توسعه تعاونی‌های مسکن برای گروه‌های درآمدی متوسط و پایین جامعه	برون رانی بومیان عدم توجه به نقش ساکنان و مالکان و برنامه‌ریزی برای جایگزینی ساکنان جدید	توجه به کیفیت زندگی ساکنان و تشویق آنان برای مشارکت، تقویت نقش تعاونی‌های مسکن در بافت	تاکید بر نقش گروه‌های اجتماعی، تقویت جایگاه مالکان و ساکنان و توجه به نیازمندی‌های آنان
مقدار توجه به ارزش‌های موجود	بی توجهی به ساختارها و ظرفیت‌های موجود، حفاظت محدود و گزینشی از ارزش‌های تاریخی	شروع دوره جدیدی از توجه به آثار و ابنیه تاریخی بویژه مذهبی و حفاظت از آنها اما بسیار محدود	تشکیل سازمان میراث فرهنگی کشور و فراهم شدن زمینه‌های حقوقی و مالی در حفظ و توجه به ارزش‌ها	مسئله‌دار تلقی نمودن بافت‌های محلات، تخریب و تجدید ساختار زمینه‌های موجود	توجه به ساختارهای موجود و تلاش برای تجهیز نمودن ساختارهای قدیمی و ایجاد پیوند در این میان	پرهیز از مداخله در حوزه-های تاریخی و تلاش برای تعامل با سازمان‌های متولی توجه به نقش اقتصادی میراث ارزشمند
تحولات ساختار فضایی-کالبدی	تخریب و نوسازی‌های گسترده / تغییر ساختار موجود و جایگزینی عناصر جدید / گسترش بی رویه شهر / انزوای مراکز قدیمی	روانبخشی و بهسازی موضعی محلات قدیمی، همزمان گسترش شتابان و افقی شهرها، زوال مراکز شهری و گسترش حاشیه‌نشینی	تداوم توسعه بی- رویه و افقی شهر (توسعه متصل و منفصل) فرسودگی بیش تر مراکز شهری	تخریب گسترده بافت- های محلات هدف تشدید ناهنجاری‌های فضایی- عملکردی در این مناطق	ساماندهی کالبدی و انتظام بخشی به نابسامانی‌های فضایی- عملکردی برنامه‌ریزی برای استفاده از ظرفیت‌های موجود برای توسعه	ساماندهی کالبدی و انتظام بخشی به نابسامانی- های فضایی- عملکردی برنامه‌ریزی برای استفاده از ظرفیت‌های موجود برای توسعه

منبع: شیخی، ۱۳۸۸.

**مشارکت و برنامه ریزی مشارکتی:** واژه مشارکت از حیث لغوی به معنای درگیری و تجمع برای منظوری خاص می‌باشد. در مورد معنای اصطلاحی آن بحث‌های فراوانی شده است ولی در مجموع می‌توان جوهره اصلی آن را درگیری، فعالیت و تاثیرپذیری دانست. مشارکت درگیری ذهنی و عاطفی اشخاص در موقعیت‌های گروهی است که آنان را برمی‌انگیزد تا برای دستیابی به هدف‌های گروهی یکدیگر را یاری دهند و در مسئولیت کار شریک شوند (طوسی، ۱۳۷۰: ۵۴). همچنین برنامه‌ریزی مشارکتی مجموعه‌ای از فرآیندهایی است که از راه آن گروه‌ها و تمایلات متنوع با هم تعامل می‌کنند تا برای تهیه یک برنامه و نحوه انجام آن به توافق برسند. برنامه‌ریزی مشارکتی می‌تواند به وسیله هر یک از طرفین آغاز شود. چگونگی برنامه‌ریزی مشارکتی و جداول زمانی مربوطه باید در جریان مذاکره مورد توافق تمامی افراد و گروه‌ها قرار گیرد (آرمانشهر، ۱۳۸۶: ۹). برنامه‌ریزی مشارکتی بر اصول ذیل مبتنی است: - جامعه متکثر است؛ - در جامعه بین منافع افراد تضادهای مشروعی وجود دارد. قدرتمندی فردی یا گروهی نباید تکمیل منجر به تکمیل نظر آنها بر سایرین گردد؛ - طرف‌های درگیر، باید برای تکمیل

داده‌های یکدیگر به تبادل داده‌ها با هم پرداخته و از این راه بکوشند با دیدگاه‌های یکدیگر آشنا شده و تعارضات را کاهش دهند؛ - هیچ فرد یا گروهی در جریان دستیابی به توافق نباید کنار گذاشته شود (آرمانشهر، ۱۳۸۶: ۱۰).

**توانمندسازی:** توانمندسازی فرآیندی است که طی آن قدرت افراد و گروه‌ها افزایش می‌یابد، به گونه‌ای که قدرت تأثیرگذاری بر زندگی خود و محیط اطرافشان را پیدا می‌کنند. نارایان (۲۰۰۵) توانمندسازی را به عنوان افزایش آزادی انتخاب و عمل فقرا برای شکل‌دهی به زندگی‌شان تعریف نموده است. از نظر آلزوپ و همکارانش (۲۰۰۶) نیز توانمندسازی فرآیندی است که طی آن ظرفیت افراد و گروه‌ها برای انتخاب‌های مؤثر بر زندگی‌شان افزایش می‌یابد و پس از آن این انتخاب‌ها به اعمال و نتایج دلخواه بدل می‌گردد. توانمندسازی در عملیات توسعه، به معنای انتقال ابتکارات به جامعه، با رویکرد عدم تمرکز و تفویض قدرت است؛ به عبارتی دیگر توانمندسازی، بحث توسعه مشارکتی در ابعاد گوناگون آن است و این مشارکت جز با توزیع بخشی از اختیارات و قدرت در بین مردم جوامع محلی امکان‌پذیر نمی‌باشد. اجرای طرح توانمندسازی باید به آموزش، توانمندی، افزایش رفاه و کیفیت بالای زندگی و ایجاد مشارکت در تصمیم‌گیری منجر شود و خرده فرهنگ‌های مانع توسعه را در جامعه بزدايد. (نوری نشاط، ۱۳۸۹: ۲۸).

**تسهیل‌گری:** منظور از تسهیل‌گری، آسان کردن موفقیت یک گروه است که ممکن است با هدفی خاص گرد هم آمده باشند. در این بین، تسهیل‌گر کسی است که با اطلاع کامل از روندها و تعاملات بین گروه، دانش خود را به کار می‌بندد تا ساختار لازم را برای گروه فراهم آورد تا در کمترین زمان ممکن، بهترین نتیجه بصورتی مشارکتی حاصل آید. با این مفهوم، تسهیل‌گر، ساده کننده فرآیند توسعه است. جامعه هدف در نوسازی بافت‌های فرسوده را معمولاً جامعه‌ای محروم شکل می‌دهند که در آن افراد به ندرت بصورت خودجوش در جهت توانمندی گروهی اقدام می‌کنند. به همین منظور وجود فرد یا گروهی در محله که بتواند فرآیند را به جریان بیندازد و تسهیل کند، ضروری است. تسهیل‌گر با استفاده از روش‌های گوناگون، فرآیند توسعه محلی را با مشارکت سایر بازیگران توسعه، طراحی می‌کند و با اجرای آن کمک می‌کند تا ساکنان محله برای بهسازی محیط پیرامون خود فعالیت کنند.

#### دلایل و ضرورت راه‌اندازی دفاتر تسهیل‌گری:

دفاتر تسهیل‌گری (خدمات نوسازی) مجموعه‌ای است حقوقی متشکل از کارشناسان اجتماعی، شهرسازی، معماری، اقتصادی و حقوقی که وظیفه آن اعتمادسازی، آگاه‌سازی، نهادسازی، پیگیری اجرای پروژه‌های نوسازی و ترغیب ساکنان به نوسازی است (علی اکبری و همکاران، ۱۳۹۰: ۸). ایده توسعه محلی در کنار توجه به ارزش‌های نهادین و تاریخی مفهوم محله، درصدد توسعه جامع و پایدار بافت‌های فرسوده است. امری که بدون توجه به ارزش‌ها و سرمایه‌های اجتماعی و اقتصادی محیط سکونت، رخ نخواهد داد. سرمایه اجتماعی عامل اصلی ایجاد همبستگی و علاقه جمعی بین افراد جامعه است و موتور محرکه انواع جریان‌های فعال اجتماعی در حوزه‌های گوناگون می‌باشد. لذا برنامه توسعه‌ای که بر این اساس طراحی شده باشد، ضمن اینکه می‌تواند به رفع نیازها و حل مشکلات فراروی جامعه مورد نظر بیانجامد؛ از سوی دیگر باعث می‌شود که این امر به وسیله جامعه محلی و با مدیریت و مشارکت خود آنها اتفاق بیافتد. در این صورت حداکثر رضایت مندی و نیز حداقل ناخشنودی از نتایج برنامه در سطح افکار عمومی آن جامعه وجود خواهد داشت. با این حال چنانچه حتی برنامه و طرح به گونه کامل به اهداف تعیین شده خود نرسد، تنها متولی آن مورد پرسش قرار نمی‌گیرد و جامعه محلی مسئول بخشی از ناکامی‌ها خواهد بود. لذا، توجه به این الگو که رویکرد اجتماع محور بخشی از مسئولیت‌های پرداختن به مساله را بر عهده خود جوامع محلی می‌گذارد، یک راهبرد اساسی برای تعیین رویکرد نوسازی بشمار می‌آید (یوسفی سادات، ۱۳۸۹). لذا تشکیل دفاتر تسهیل‌گری نوسازی، گامی در راستای تحقق رویکرد توسعه اجتماع محور بشمار می‌رود. از سوی دیگر، محله محوری نوعی تاکید بر ارزش‌های سکونتی بافت است و ساکنان محلی را به عنوان ذیمدخلان اصلی توسعه و نوسازی مطرح می‌نماید که در صورت عدم مشارکت آنها، نه تنها نوسازی محقق نمی‌-

شود، بلکه در صورت تحقق نیز، که معمولاً با هزینه‌های بسیاری صورت می‌گیرد (نوری نشاط، ۱۳۸۹). از این‌رو مهم‌ترین دلایل راه‌اندازی دفتر محلی به شرح زیر تعریف شده بود:

- مدیریت متمرکز
- امکان ارتباط مستقیم و نزدیک با ساکنان
- پرهیز از تصدی‌گری و انتقال قابل واگذاری به بخش خصوصی
- تمرکز اقدامات اداری و تسریع در مراحل اجرایی (عندلیب و همکاران، ۱۳۸۷: ۶۹).

#### مراحل و اقدامات اساسی در دفتر محلی تسهیل‌گری:

- **استقرار در دفتر محلی:** استقرار تسهیل‌گر در محله و برقراری ارتباط تنگاتنگ لازمه شروع فرایند تسهیل‌گری است. لذا موقعیت و ویژگی‌های محل فعالیت تسهیل‌گر باید به گونه‌ای باشد که:
  - دسترسی تمامی اقشار ساکن به آن به راحتی امکان پذیر باشد. (سالمندان، زنان، کودکان و جوانان)
  - قرارگیری در مرکز محله و محل اجتماع ساکنین و فضای مناسب و کافی برای برگزاری جلسات داشته باشد.
- **تشکیل کمیته راهبری نوسازی:** اقدام جهت تشکیل کمیته راهبری محلی پس از تأسیس دفتر باید صورت بگیرد. چنانچه توضیح داده شد اعضا ثابت این تیم نماینده کارفرما، تسهیل‌گر، مدیر عامل شرکت نوسازان و نمایندگان مردم هستند. به تدریج کمیته راهبری نوسازی به نهادنوسازی محلی تبدیل شده و مدیریت نوسازی محله را به عهده خواهد گرفت. اعضا غیر ثابت این کمیته به تناسب مباحث و موضوعات روز دفتر تعیین خواهند شد و در جلسات کمیته راهبری که بصورت هفتگی در مکان دفتر محلی برگزار می‌گردد حضور خواهند یافت.

#### شروع اقدامات بسترسازی: این مرحله از ورود مهم‌ترین بخش از مرحله ارتباط با ساکنین است.

- معرفی دفتر محلی وظایف و فعالیت‌های آن به نهادهای فعال در محل
- مشخص نمودن جایگاه حقوقی دفتر در مدیریت شهری و اختیارات و وظایف آن برای ساکنین
- جلب اعتماد اولیه ساکنین و از بین بردن دیدگاه‌های منفی آنها از راه بازدیدهای محلی، صحبت با گروه‌های مردمی، فروشندگان محلی و معرفی دفتر به آنها
- اطلاع‌رسانی در خصوص شروع فعالیت‌های دفتر (اطلاع‌رسانی بهتر است از راه شورایی‌ها و یا نهاد فعال و مورد اعتماد مردم صورت گیرد).

#### شناخت و ظرفیت‌سنجی عوامل درونی و بیرونی:

- شناسایی افراد با نفوذ و معتمد محله و زمینه‌سازی برای تشکیل نهادها
- شرکت در جلسات و برنامه‌های عمومی محله (جشن‌ها، عزاداری‌ها و جلسات و برنامه‌های مذهبی)
- مطالعه تاریخچه محله و شناسایی افراد صاحب نام در محله (چهره‌های فرهنگی، مذهبی، ورزشی)
- برگزاری جلسه با نهادهای فعال محلی
- برگزاری جلسه با گروه‌های خاص: (خانم‌ها، ورزشکاران، کودکان، کهنسالان، جوانان، ...)
- تعیین اعضا جهت عضویت در کمیته راهبری. (نمودار شماره ۲و).

#### روش تحقیق:

جامعه آماری مالکان محلات استاد معین، دکتر هوشیار و شهید دستغیب هستند که در نوسازی بافت‌های فرسوده بصورت مشارکت با بخش خصوص وارد عمل شده‌اند. (جدول شماره ۳). روش نمونه‌گیری بصورت تصادفی بوده است. روش پژوهش در این پژوهش بصورت تحلیلی-توصیفی است و نوع آن کاربردی و توسعه‌ای می‌باشد. نحوه جمع‌آوری داده‌ها بصورت اسنادی و کتابخانه‌ای و پیمایش میدانی (پرسشنامه، مصاحبه و مشاهده) است. تکنیک‌ها و ابزار مورد استفاده جهت تحلیل، *GIS* و *SPSS* می‌باشد.

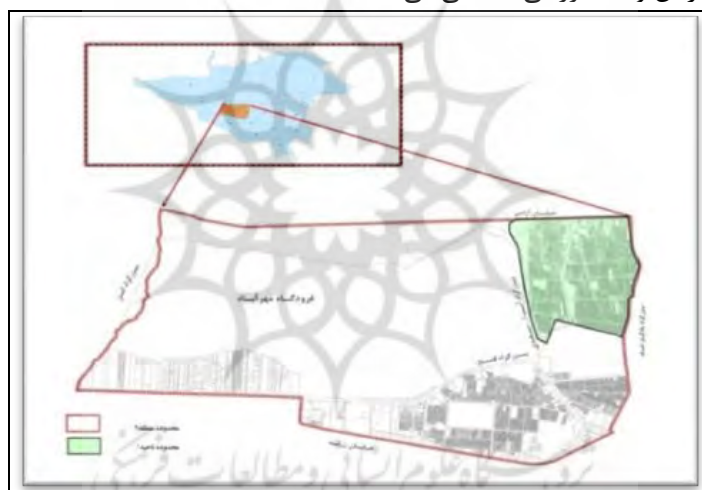
جدول ۳- ویژگی‌های جمعیتی محلات و محدوده بافت فرسوده آن

ردیف	عنوان	محلۀ ۱ (استادمعین)		محلۀ ۲ (دکتر هوشیار)		محلۀ ۳ (شهید دستغیب)	
		کل محدوده محلۀ	در محدوده بافت فرسوده مصوب	کل محدوده محلۀ	در محدوده بافت فرسوده مصوب	کل محدوده محلۀ	در محدوده بافت فرسوده مصوب
۱	جمعیت	۱۷۳۸۴	۴۰۹۱	۳۲۸۷۹	۱۲۵۵۱	۲۲۸۷۸	۱۷۳۹۱
۲	تعداد خانوار	۵۰۸۳	۱۱۹۸	۹۸۵۸	۳۷۹۹	۶۷۷۸	۵۱۷۲

منبع: یافته‌های تحقیق: ۱۳۹۱.

## محدوده مورد مطالعه:

محدوده مورد مطالعه در این پژوهش ناحیه یک منطقه ۹ شهرداری تهران که شامل محلات استاد معین، دکتر هوشیار و دستغیب می‌باشد. (شکل شماره ۱ و ۲). محدوده مورد نظر دارای ۷۳۱۴۱ نفر جمعیت در سال ۱۳۹۰ و ۲۶۰۸ هکتار مساحت دارد که از این مساحت ۷۳۰۱ هکتار آن بافت فرسوده مصوب می‌باشد. تعداد پلاک‌های فرسوده در این محدوده ۵۸۴۴ است. از سال ۱۳۸۸ دفاتر تسهیل‌گری نوسازی بافت‌های فرسوده در این محلات استقرار پیدا کرده است که براساس شرح خدمات مصوب در زمینه‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی به فعالیت می‌پردازند. علت انتخاب محدوده مذکور استقرار ۳ ساله دفاتر خدمات نوسازی در این محلات و بررسی تأثیرات حضور دفاتر با قبل از آن و یک بررسی تطبیقی می‌باشد.



شکل ۱- موقعیت نسبی محدوده مورد مطالعه

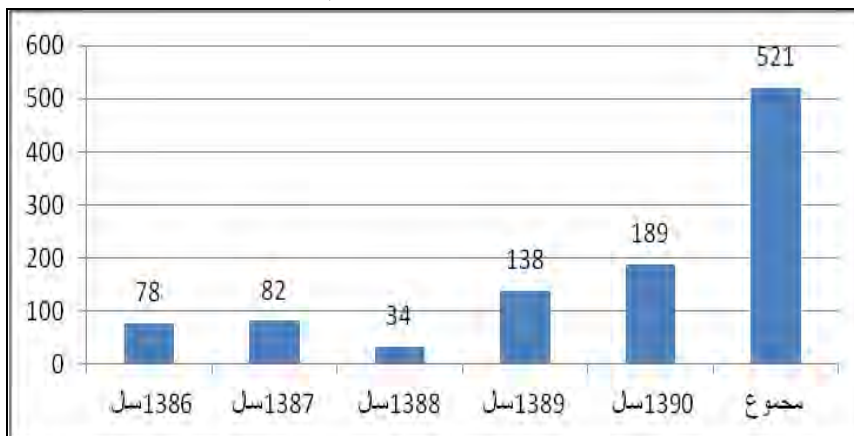


شکل ۲- نقشه بافت فرسوده مصوب ناحیه یک منطقه

## تجزیه و تحلیل یافته‌های تحقیق:

## نوسازی‌های صورت گرفته در ناحیه یک و نوع آنها:

در ناحیه یک منطقه ۹ براساس آمار مأخوذ از سازمان نوسازی شهر تهران در سال‌های ۱۳۸۶ تا ۱۳۹۰، ۵۲۱ پلاک بوده است که بیش‌ترین آن ۱۸۹ در سال ۱۳۹۰ و کمترین در سال ۱۳۸۸، ۳۴ پلاک بوده است. (نمودار ۱ و جدول شماره ۴).



نمودار ۱- تعداد نوسازی‌های انجام شده در ناحیه یک منطقه ۹ تهران - ۱۳۸۶ تا ۱۳۹۰

## جدول ۵- آمار پروانه‌های صادره در بافت فرسوده محله ناحیه ۱

۶ ماهه اول سال ۹۱	سال ۱۳۹۰	سال ۱۳۸۹	
۵۳۲۲۸.۷	۱۰۳۷۵۶	۴۷۳۸۸	مساحت پروانه صادر شده
۱۱۵	۲۰۵	۱۰۱	تعداد پروانه صادر شده
۶۳۷	۱۲۱۹	۵۶۳	تعداد واحد مسکونی صادر شده
۱۵۰۶۷	۳۱۲۷۴	۱۴۴۸۳	مساحت زمین نوسازی شده
۶۹	۹۳	۵۷	تعداد پروانه صادر شده فردی
۴۶	۱۱۲	۴۴	تعداد پروانه صادر شده تجمیعی
۳۲۵	۷۹۶	۳۰۸	تعداد واحد مسکونی صادر شده تجمیعی
۱۰۶	۲۵۷	۸۴	تعداد پلاک‌های تجمیعی

منبع: یافته‌های تحقیق بر اساس دفتر خدمات نوسازی محلات، ۱۳۹۱.

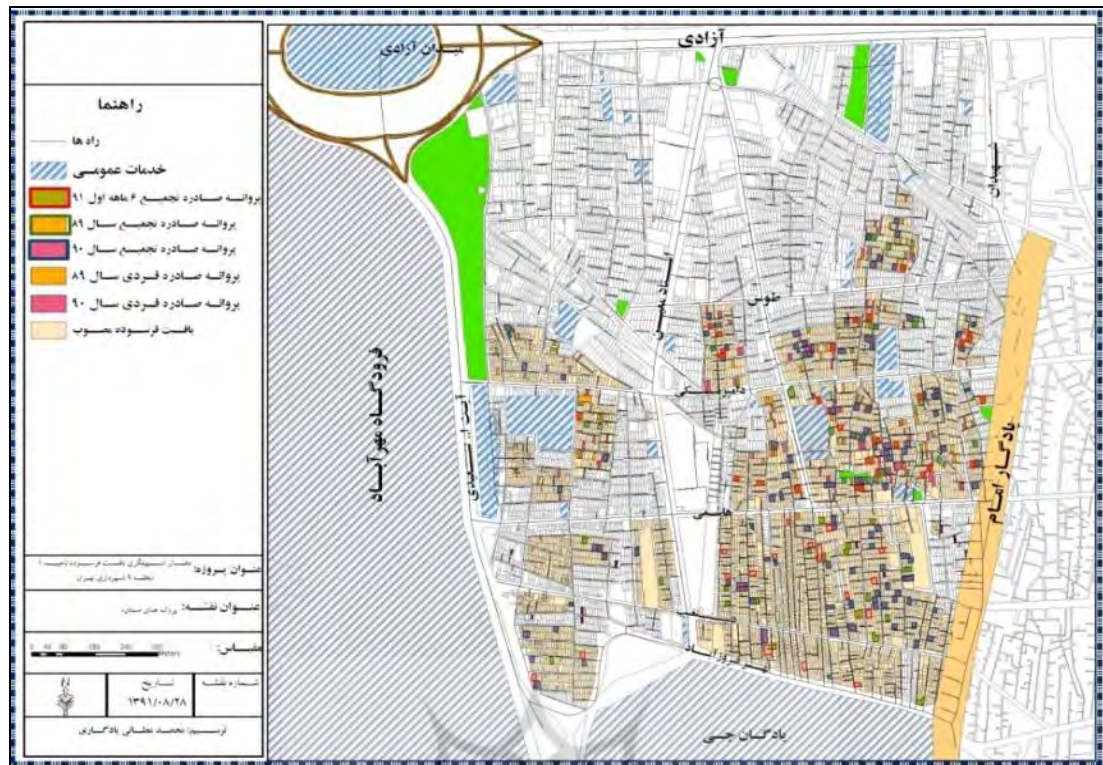
همچنین نوسازی صورت گرفته در ناحیه یک منطقه ۹ شهرداری تهران به دو صورت تجمیعی و انفرادی بوده است که سهم پلاک‌های تجمیعی نوسازی شده ۱۳۳ و انفرادی ۳۸۸ پلاک بوده است. ولی روند نوسازی تجمیعی از سال ۱۳۸۸ روند رو به افزایشی پیدا کرده است که نشان از فعالیت و حضور موفق دفاتر تسهیل‌گری و همکاری مدیریت شهری و مردم این ناحیه بوده است. (جدول شماره ۵) و (شکل شماره ۳).

## جدول ۵- نوسازی‌های صورت گرفته در ناحیه یک منطقه ۹ شهرداری تهران و نوع آن - سال ۸۶ تا ۹۰

نوع نوسازی	سال ۱۳۸۶	سال ۱۳۸۷	سال ۱۳۸۸	سال ۱۳۸۹	سال ۱۳۹۰	مجموع
انفرادی	۷۸	۸۲	۳۱	۹۵	۱۰۲	۳۸۸
تجمیعی	۰	۰	۳	۴۳	۸۷	۱۳۳
مجموع	۷۸	۸۲	۳۴	۱۳۸	۱۸۹	۵۲۱

منبع: یافته‌های تحقیق بر اساس دفتر خدمات نوسازی محلات، ۱۳۹۱.





شکل ۳- نقشه نوسازی‌های انجام گرفته در ناحیه یک منطقه ۹

با توجه به ایجاد بسترهای لازم به‌وسیله دفاتر خدمات نوسازی، اعم از اعتماد سازی ساکنین، بررسی و شناخت وضعیت موجود، تلاش برای حل مشکلات پیش روی نوسازی و ورود و شناسایی سرمایه گذاران صلاحیت‌دار، توانسته است به تقویت بخش خصوصی و حمایت از مالکیت چرخه نوسازی را در این محلات به گردش درآورده و آمار مذکور در جداول قبلی گویای این واقعیت است.

- نتایج (اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی...) دفاتر در سطح محلات

- فعالیتهای بسترسازی محلات (اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی...).

با توجه به اینکه توانمندسازی و ارتقای فرهنگی زمینه ساز نوسازی کالبدی محلات می‌باشد، دفاتر خدمات نوسازی در راستای ارتقای فرهنگی و اجتماعی ساکنین در بافت اقدام به شناخت مشکلات آنان در این حوزه پرداخته و جهت بهبود و کاهش مقدار آنها فعالیت‌هایی انجام داده است. موثرترین اقدام انجام شده در این محلات تشکیل تعاونی‌های تولیدی برای زنان سرپرست خانوار و بانوان با بضاعت مالی پایین بوده است. این چهار تعاونی که در سال ۱۳۸۹ به ثبت رسیده‌اند، ۲۰۰۰ عضو فعال دارند که جزو بزرگترین کارگاه‌های خانگی به حساب می‌آید و توانسته نقش بسزایی در ارتقاء مالی اعضا، افزایش امید به زندگی، حس تعلق مکان و تغییرات اساسی در زندگی خانواده‌های آنها داشته است، در ضمن باعث شکوفایی استعدادهای وسیعی در سطح منطقه که می‌تواند زمینه توانمندسازی پایدار ساکنین بافت باشد. (جدول شماره ۶).

جدول ۶- اقدامات بسترسازی و اطلاع‌رسانی (اجتماعی و فرهنگی و...) در سطح محلات

اطلاع‌رسانی	بنر، پوستر، بروشور، تراکت، ویژه‌نامه، همایش مساجد
دوره‌های آموزشی	برگزاری کلاس‌ها و کارگاه‌های آموزشی در مساجد، مدارس، سرای محلات و...
جلسات	جلسات شورایی‌ها، سرای محلات، ائمه‌جماعت، بسیج مساجد و.....
همایش‌ها و جشنواره‌ها	فرهنگ و قوانین آپارتمان‌نشینی، حقوق شهروندی، همیاران نوسازی، جشنواره غذاهای سنتی نوروزی و....
مسابقات	مناسبت‌ها و ایام خاص
سایر	فراخوان ثبت نام تعاونی فنی و ثبت نهایی تعاونی آموزشی، راه‌اندازی نماینده کوچک‌ها

منبع: یافته‌های تحقیق بر اساس دفتر خدمات نوسازی محلات، ۱۳۹۱.

### نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهادها:

تحقق نوسازی در قالب تسهیل‌گرانه و با توجه به ابعاد و مسائل اساسی بافت‌های فرسوده و با استفاده از مشارکت جامعه محلی امکان تحقق دارد. تسهیل‌گری در حقیقت آسان ساختن و سرعت بخشیدن به فرآیند یا اتفاقی است که عموماً از راه فعالیت‌ها و یا ساز و کارهای اجتماعی انجام می‌شود. عمده‌ترین و اصلی‌ترین وظیفه متصور برای فعالیتی نظیر تسهیل‌گری برقراری ارتباط با ساکنان درباره موضوع مورد نظر است مسیر طی شده در کشور در زمینه پروژه‌های متمرکز و نتایج حاصل از آن و نیز دستاوردهای نگاه اجتماعی و مشارکت محور به موضوع نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده در چند سال گذشته، حاکی از آن است که سیاستگذاران، برنامه‌ریزان و مجریان چاره‌ای جز توجه به رویکرد تسهیل‌گرانه ندارند و مفاهیمی از قبیل آگاهی بخشی، آموزش، توانمندسازی، نهادسازی و مانند اینها می‌بایست جایگزین مقوله‌هایی همانند تملک، تخریب، تأمین زمین و اجرا گردد. آنچه در جهت دستیابی به این امر مهم به عنوان چالشی اساسی مطرح است، ضرورت تبیین این موضع نزد تصمیم‌گیران است. بر خلاف تصور عمومی در خصوص عدم مشارکت مردم در برنامه‌های نوسازی مسکن و محله، تحقق این فرآیند بسیار آسان‌تر از جذب مشارکت مجریان عمومی و دولتی است. ساکنان بافت‌های فرسوده به این دلیل که مسائل و مشکلات جاری را در طی سالیان طولانی درک و تحمل کرده‌اند، معمولاً در یک فرآیند اعتمادسازی و مشاوره اراده و آمادگی مشارکت در تغییر وضع موجود را پیدا می‌کنند و حتی در مواردی نیز از برخی منافع شخصی به نفع نوسازی محله صرف‌نظر می‌کنند؛ اما در مقابل این شرایط، اتفاقی که معمولاً به سادگی رخ نمی‌دهد، هدایت برنامه‌های عمومی به بافت، هماهنگی در اجرای برنامه‌ها به وسیله متولیان متعدد و متنوع و اجرای برنامه‌های مورد نیاز ساکنان است.

مجموعه‌های تسهیل‌گری در این دفترها در صورتی که بتوانند نقش حلقه ارتباطی گروه‌های مرتبط با نوسازی بافت را در سطوح کلان و میانی و خرد ایفا کنند پیشرفت زیادی حاصل خواهد شد. البته این خود مشروط به تمایل به حضور این گروه‌ها برای مشارکت است. جلب مشارکت نهادهای تأثیرگذار در اهمیت و ارزش، با حضور گروه‌های گوناگون ساکن در فرآیند نوسازی برابری می‌کند. براساس مطالعات و بررسی‌های صورت گرفته می‌توان گفت که رسمیت بخشیدن به این دفاتر و تقویت آنها در زمینه‌های دادن پروانه ساختمانی و دستور نقشه به کسانی که آماده نوسازی هستند می‌تواند سرعت کار را دو چندان نماید. بدین منظور در این تحقیق راهکارهای پیشنهادی زیر ارائه می‌شود:

- تقویت دفاتر تسهیل‌گری و رسمیت بخشی به آنها
- پرداخت وام‌ها و تسهیلات در زمان مناسب
- کاهش زمان اخذ دستور نقشه و پروانه ساختمانی در این بافت‌ها
- تغییرات فنی و علمی متناسب با بافت فرسوده در طرح تفصیلی این محدوده به دلیل پایین بودن تراکم و تعداد طبقات و عدم استقبال سرمایه‌گذاران بخش خصوصی

- شناسایی سرمایه‌گذاران و پیمانکاران صلاحیت‌دار، جهت رونق نوسازی
- اجرایی‌تر کردن ساختار سازمانی و کارشناسان شاغل در دفاتر با توجه به نوع وضعیت نوسازی محلات
- همکاری بیش‌تر مدیریت شهری (شهرداری منطقه) با فرایند نوسازی محلات.

### تشکر و قدردانی:

مقاله مذکور مستخرج از رساله دکتری کاوه محمدی است که مورد حمایت مالی مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهری تهران قرار گرفته و در این مجال مراتب تشکر و قدردانی ویژه از تمامی مدیران و کارشناسان آن مرکز به عمل می‌آید.

### منابع:

۱. حاج علی اکبری، کاوه (۱۳۹۰): «مرور تجارب دوساله تسهیلگری سازمان نوسازی شهر تهران در دفترهای محلی نوسازی»، نشریه نوسازی سال دوم، شماره ۱۳.
۲. حاج علی اکبری و همکاران (۱۳۹۰): تسهیل‌گری، تأسیس و راه‌اندازی دفاتر تسهیل‌گری در بافت‌های فرسوده شهر تهران، انتشارات سازمان نوسازی شهر تهران، جلد ۱۰، تهران.
۳. حناچی، سیمین (۱۳۷۶): ضرورت باز زنده سازی بافت‌های قدیمی شهرهای ایران، مجموعه مقالات همایش تخصصی بافت‌های شهری، وزارت مسکن و شهرسازی، مشهد.
۴. جهان شاهی، محمدحسین (۱۳۸۲): «تحلیل بافت‌های فرسوده و مشکل سازی شهری و راهبردهای آن»، مجله جستارهای شهرسازی، شماره پنجم، تهران.
۵. شیخی، محمد جواد (۱۳۷۶): مجموعه مقالات همایش تخصصی بافت‌های شهری، وزارت مسکن و شهرسازی، مشهد.
۶. صحنی زاده مهشید و سعید ایزدی (۱۳۸۳): «شهر و نوسازی شهری»، فصلنامه آبادی شماره ۴۵، مرکز مطالعاتی و تحقیقاتی شهرسازی و معماری، تهران.
۷. عندلیب، علیرضا و کاوه حاجی علی اکبری (۱۳۸۷): نوسازی بافت‌های فرسوده با مشارکت ساکنان؛ محله شهید خوب بخت- منطقه ۱۵ شهر تهران، دفاترهای نوسازی بافت‌های فرسوده، شماره ۷، سازمان نوسازی شهر تهران.
۸. ماجدی، حمید (۱۳۸۹): «توسعه‌های شهری امروز، بافت‌های فرسوده آینده»، نشریه هویت شهر، سال چهارم، شماره ۶، تهران.
۹. موسوی، حمیدرضا (۱۳۸۵): ضرورت به کارگیری الگوی فرایند طراحی شهری با تمرکز بر مشارکت مردم در برنامه ریزی و طراحی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، دومین سمینار ساخت و ساز در پایتخت، پردیس دانشکده‌های فنی، دانشگاه تهران.
۱۰. مهندسین مشاور آرمانشهر (۱۳۸۴): مطالعات راهبردی بافت‌های فرسوده شهر ارومیه، صص ۳۴-۳۷.
۱۱. مهندسان مشاور شاران (۱۳۸۹): راهنمای شناسایی و مداخله در بافت‌های فرسوده، مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، وزارت مسکن و شهرسازی، تهران.
۱۲. مهدی‌زاده، جواد و همکاران (۱۳۸۶): برنامه‌ریزی راهبردی توسعه شهری (تجربیات اخیر جهانی و جایگاه آن در ایران)، وزارت مسکن و شهرسازی، معاونت معماری و شهرسازی، طرح و نشر پیام سیما، تهران.
۱۳. نوری نشاط، سعید (۱۳۸۹): آشنایی با ابزارهای توانمندسازی اجتماع محور در جهت توسعه محلی، مؤسسه توانمندسازی فرهیخته، سازمان بهزیستی کشور، تهران.
۱۴. یوسفی سادات، محرم (۱۳۸۹): فرآیند توانمندسازی اجتماع محور و مکانیسم نظارت بر آن، مؤسسه توانمندسازی فرهیخته، سازمان بهزیستی کشور، تهران.

15. Carey Curtis (2008): *Planning for sustainable accessibility: The implementation challenge*, Curtin University of Technology, WA, Australia, 104–112.
16. Sanoff, H., (2000): *Community Participation Methods in Design and Planning*, New York, John Wiley & Sons.
17. World Bank, (1994): *The World Bank and Participation, Fourth Draft*, Washington, World Bank.
18. Wikes, A. (2002): *Rewriting the Mas Line: An Outsider's Reflection on Participatory Approaches in Southwest China*.

