

راهبردهای توسعه محله‌ای با رویکرد مشارکتی از طریق دفاتر تسهیگری (مورد مطالعه: بافت فرسوده محله جمهوری شهر تهران)

علی شماعی^{۱*}

تاریخ دریافت: ۱۳۹۴/۰۶/۲۲ - تاریخ پذیرش: ۱۳۹۴/۱۲/۰۹

چکیده

پژوهشگران و برنامه‌ریزان راهبردهای متعددی را در زمینه توسعه محلات شهری و روستایی مطرح ساخته‌اند. این راهبردها غالباً به دلایل مختلف از جمله عدم بومی‌سازی برنامه‌ها، ضعف مشارکت مردمی، نارسایی جنبه‌های اجرایی، کمبود بودجه و ... با چالش‌هایی روبرو بوده است. این پژوهش به منظور دستیابی به نوسازی مشارکتی با رویکرد توسعه محله‌ای در محله جمهوری شهر تهران انجام گرفته است. روش پژوهش، توصیفی-تحلیلی بوده که با بهره‌گیری از مدل SWOT، GOSP، صورت گرفته است. برای جمع‌آوری داده‌ها و اطلاعات از روش کتابخانه‌ای و میدانی استفاده شده است. نتایج نشان می‌دهد که نوسازی بافت‌های فرسوده و توسعه محله‌ای تنها یک فرایند فنی نیست و فرایندهای اجتماعی از جمله جلب مشارکت مردمی از طریق دفاتر تسهیگری نقش تعیین‌کننده‌ای در نوسازی دارد. نوسازی بافت‌های فرسوده بدون مشارکت و نظارت مردم موفق نخواهد بود. اجرای سیاست‌های تسهیگری و مشارکت مردمی به صورت فعال و مستمر در قالب مدیریت یکپارچه شهری موفقیت بیشتری خواهد داشت. تأسیس دفاتر تسهیگری بافت فرسوده شهری در محله مورد مطالعه با افزایش روند نوسازی بافت فرسوده رابطه معناداری دارد. این دفاتر نمادی از تسهیل مشارکت مردم در نوسازی بافت‌های فرسوده و هماهنگ‌کردن مردم به‌ویژه نخبگان، افراد بانفوذ محله از جمله شورایاران، هنرمندان و ... به منظور برنامه‌ریزی، اجرا و نظارت بهینه محله ضروری است.

کلیدواژه‌ها: توسعه محله‌ای، شهرسازی مشارکتی، بافت فرسوده شهری، دفاتر تسهیل‌گری، محله جمهوری شهر تهران.

مقدمه و بیان مسئله

از سال‌های ۱۹۵۰ به بعد دوران تسلط پارادایم برنامه‌ریزی از «بالا به پایین» چهار چوب فکری و اجرایی اغلب دانشگاه‌ها، موسسات تحقیقاتی و آموزشی و مدیریتی را شکل می‌داد. اما به تدریج رویکرد توسعه محلی و اجتماع محلی به رغم سابقه نسبتاً طولانی در متون و نوشتارهای علمی و اجرایی، در اواخر دهه ۱۹۸۰ در قالب توسعه محلی و به عنوان مبحثی اساسی مورد توجه قرار می‌گیرد. در این دهه با توجه به نگرش ویژه به سلول‌های عملکردی شهر در قالب اجتماعات محله‌ای به عنوان مفهومی جدیدتر مطرح می‌گردد. اهداف توسعه از پایین با توجه به نهادها و گروه‌های محلی و ناحیه‌ای، توسعه واقعی دموکراتیک یکپارچه، هویت محلی، بهره‌برداری از عوامل محلی تولید، تکنولوژی مناسب، تامین نیازهای اساسی مردم، روابط اجتماعی و اقتصادی مناسب، توسعه درون‌زا و نظام بازار مطلوب بود.

آنچه در استراتژی‌های توسعه از پایین مهم است توجه به مردم محلی و چگونگی تضادهای بخش دولتی، محلی و کنترل روابط محلی و ملی و نیروهای بالقوه درون‌زای محلی می‌باشد. اساس رویکرد توسعه محله‌ای، افزایش مشارکت به معنای افزایش توانمندسازی و اعتماد به نفس مردم و نظارت آنها را به دنبال داشت. وقتی مردم محلی از توانمندی برخوردار شوند، امکان کار جمعی فراهم می‌شود. این روش زمانی بیشتر مورد توجه قرار گرفت که از سال‌های ۱۹۶۰ روش‌های کمی و کیفی مرسوم در مطالعه جوامع روستایی و شهری به باد انتقاد گرفته شد و سوالاتی مطرح شد از قبیل اینکه: چه گروه‌هایی کمتر به بازی گرفته می‌شوند؟ و به مشارکت چه کسانی بیشتر باید توجه شود و چگونه؟. پاسخ این سوالات، از طریق مشارکت مردم به‌ویژه نخبگان در فرایند توسعه محلی امکان‌پذیر است.

بافت محلات شهری بافتی است که در فرایند زمان و مکان با مشارکت مردم شکل گرفته و امروزه در اثر عدم مشارکت، فرسوده شده است، این بافت در گذشته و به مقتضای زمان دارای عملکردهای منطقی و پایداری بوده ولی امروزه به دلیل عدم هماهنگی دولت‌مردان و مردم از لحاظ ساختاری و عملکردی دچار فرسودگی شده است.

توسعه از درون، یکی از خصوصیات شهرهای ایرانی اسلامی است، شهروند با خلق و خوی فرهنگی خود هویت و مدنیت شهری را شکل می‌دهد. خوداتکایی، خودبسندگی و خودآوندی که همگی از جلوه‌های مشارکت مردمی است در فرهنگ شهروند ایرانی مفاهیمی آشنا و نماد هویت تمدن ایرانی است (احمدیان، ۱۳۸۲).

طبق شاخص‌های مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری، وسعت پهنه‌های ناپایدار شهری در تهران ۱۴۷۹۴ هکتار بوده که تنها ۳۲۶۸ هکتار آن به دلیل داشتن هر سه شرط فرسودگی (ناپایداری، نفوذناپذیری و ریزدائگی) به عنوان بافت فرسوده مصوب شده و نیازمند مداخله هماهنگ و جدی است. این پهنه‌ها که بخش اعظم آنها در نیمه جنوبی تهران واقع است، طیفی از بافت‌های تاریخی، میانی، حاشیه‌ای و اماکن غیر رسمی را در بر می‌گیرد. پهنه‌های فرسوده نه تنها از لحاظ کالبدی بلکه از لحاظ اجتماعی، اقتصادی، کارکردی و زیست‌محیطی فرسوده شده‌اند. بنابر این توجه به نوسازی آنها برای اتقای بهره‌وری بهینه شهری، کاهش خسارات ناشی از مخاطرات محیطی و انسانی، تحقق عدالت اجتماعی و رفع محرومیت‌های ساکنین این بافت‌ها و استفاده از پتانسیل‌های محله‌ای از ضرورت‌های حاکم بر برون‌رفت از این وضعیت است. نوسازی بافت‌های فرسوده، اصولاً امری است که بدون مشارکت مستقیم ساکنان این مناطق امکان‌پذیر نیست؛ بنابراین اقدامات توسعه محلی نوسازی، لزوم تمرکززدایی در مدیریت اجرایی طرح‌های نوسازی را می‌طلبد. این امر مستلزم توسعه ظرفیت‌های محلی و به تبع آن تحقق مشارکت‌های اجتماعی در فرایند نوسازی است. به این منظور، پیش‌بینی نهادهای میانی با هدف ترویج نوسازی و به عنوان پل ارتباطی میان نهاد مدیریت نوسازی و مردم و تمرکز اقدامات نوسازی در نهادهای مردمی، یکی از ضرورت‌های حاضر است. در ایران در چند دهه اخیر مفهوم مردم‌سالاری و دستیابی به چشم‌انداز مطلوب شهری در افق سال ۱۴۰۴ مطرح شده است این مساله مستلزم اقدامات پایه‌ای متعددی است. به نظر می‌رسد توسعه محله‌ای از جمله رویکردهای قابل توجه در تحقق مردم‌سالاری و توسعه زیرساخت‌های شهری باشد. شهر تهران نیز با توجه به گستردگی در ابعاد مختلف کالبدی، اجتماعی، فرهنگی، سیاسی، مدیریتی، اقتصادی و... نمی‌تواند شاهد توسعه پایدار شهری گردد مگر آنکه شهروندان آن به معنای واقعی حضور فعال‌تر و آگاهانه در برنامه‌ریزی‌های سطوح خرد محله‌ای داشته باشند. تمامی آنچه تحت عنوان شورایاری، مدیریت محله، سیاست‌های محله محور و امثالهم مطرح می‌شود مادام که با مشارکت معنادار مردمی همراه نشود اثربخش نخواهد بود. مدیریت محله در سال ۱۳۸۹ در راستای تحقق این چشم‌انداز و تسهیل در اجرای برنامه‌های شهرداری تهران، در چارچوب سیاست‌ها و مصوبات شورای اسلامی شهر تهران، با تأکید بر جلب، ساماندهی و توسعه مشارکت‌های مردمی و خردمندانه شهروندان در اداره امور شهر ایجاد گردید. توسعه محله‌ای زمینه ساز پیشبرد توسعه اجتماعی-فرهنگی مدیریت شهری

و توسعه پایدار شهری با تأکید بر عناصر هویت بخش ترویج سبک زندگی ایرانی-اسلامی و مدیریت تغییرات فرهنگی-اجتماعی از طریق فراهم کردن زمینه حضور مؤثر مردم در تصمیم‌گیری‌ها و اداره امور شهر در مقیاس محله‌ای است. مدیریت محله در شهر تهران به عنوان نماد تحقق توسعه اجتماعی در مدیریت شهری با بهره‌گیری از خرد جمعی و توانایی‌های فکری و مشورتی شوراییاران، مدیران و نخبگان محلات شهر تهران در کنار تجربه اجرایی مدیران و کارشناسان شهرداری اساتید و فرهیختگان و نظارت مسئولانه اعضای شورای شهر بر اساس رویکرد توسعه محله‌ای امکان‌پذیر است.

یکی از مظاهر جلب مشارکت شهروندان در نوسازی محلات ایجاد دفاتر تسهیلاتی است. با این فرایند مشارکت مردم در زمینه‌های سیاسی، اجتماعی و اقتصادی می‌توان به توسعه محله‌ای پایدار دست یافت. مشارکت عمومی مهم‌ترین مقوله در فرایند توسعه محله‌ای شهرهاست (آمادو^۱ و همکاران، ۲۰۰۹: ۵۹۹). نوسازی مشارکتی در سه گام اساسی انجام می‌پذیرد: اول: اعتقاد درونی و جدی برنامه‌ریزان و مدیران به مشارکت مردم. دوم: کاهش سهم دولت در نظام تولید و افزایش نقش نظارتی و هدایتی و تسهیل‌کننده آن. سوم: تشکیل جوامع و نهاد سازی از طریق اعتمادسازی و جلب مشارکت مردمی است. اجتماعات محلی به عنوان نزدیک‌ترین سطح به ساکنان بافت‌های فرسوده باید در برنامه‌ریزی و اجرا و نظارت ایفای نقش کنند. با این حرکت به جای برنامه‌ریزی برای ساکنان به برنامه‌ریزی با ساکنان روی آورده‌ایم. این نکته حائز اهمیت است که منظور از مشارکت در نوسازی سپردن همه وظایف و مسئولیت‌ها بر دوش ساکنان نیست بلکه همکاری و هماهنگی مسئولین و مردم است.

بر اساس بررسی‌های به‌عمل‌آمده در نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران، زمینه مشارکت مردمی و هدایت و نظارت بهینه شهرداری به خوبی فراهم نشده است. چرا که اساساً تاکنون مردم به ویژه نخبگان به عنوان مخاطب، در تعامل با شهرداری شریک نبوده‌اند. شهرداری در بعضی از موارد با خرید املاک بافت‌های فرسوده با مشارکت بسیار ضعیف مردم و نخبگان اقدام به ساخت پروژه‌های عمرانی کرده که بسیاری از آنها آسیب‌هایی را در فضاهای شهری به دنبال آورده است. دلایل آن هم عمدتاً مربوط به عواملی همچون، کارایی پایین سیستم هماهنگ‌کننده دولتی برای گروه‌ها و قشرهای متعدد اجتماعی برمی‌گردد.

بررسی‌های اولیه نشان می‌دهند بسیاری از فضاها داخل بافت فرسوده محله جمهوری در منطقه ۱۱ شهرداری تهران کارایی‌های لازم را ندارند، به طوری که نه تنها توقعات اجتماعی و سهولت تعاملات ساکنان را برآورده نمی‌سازند، بلکه به سبب شکل کالبدی و استقرار مکانی‌شان موجب شکل‌گیری فضاها بی‌دفاع شهری و رشد جرم‌خیزی و آلودگی بصری شده‌اند. به نظر می‌رسد با نظارت دولت و مشارکت مردم (ساکنان) نوسازی پایدار تحقق می‌یابد. دستیابی به مشارکت فعال مردمی تنها در کنار شناخت فرهنگ و مسائل اجتماعی ساکنان بافت فرسوده محله امکان‌پذیر است و هر محله با ساختار اجتماعی و فرهنگی خاص خود نیازمند راهکار اجرایی متفاوتی است. آداب و رسوم متفاوت محله در تمامی ابعاد مشارکت بر اصول برخورد با آن تأثیرگذار است. شیوه‌های جذب مشارکت ساکنان بافت‌های فرسوده متعدّدند. تغییر نگرش مسئولان نسبت به موضوع مشارکت، ارتقای سطح آگاهی ساکنان از طریق فعالیت‌های آموزشی و ترویجی و انجام فعالیت‌های تبلیغی و اطلاع‌رسانی، نهادسازی مشارکتی، تشکیل دفتر توسعه محلی (NGO)، شفاف‌سازی زمینه‌های جلب مشارکت، حذف نگرش‌های منفی، اعتمادسازی، افزایش مهارت‌ها و تجارب اجتماعی ساکنان، افزایش انگیزه ساکنان برای نوسازی، نظام مدیریت شهری مشارکت‌خواه و وجود فرهنگ مشارکتی از جمله راهکارهایی است که موجب جلب مشارکت مردم می‌شوند.

به همین سبب نوسازی بافت فرسوده محله جمهوری شهر تهران به صورت یک طرح مشارکتی که ساکنان آن درآمد پایینی دارند، به عنوان نمونه، بررسی و تحلیل شده است. این محله با توجه به قرارگیری در بخش مرکزی شهر تهران و با پیشینه تاریخی، می‌تواند به عنوان یک الگوی نوسازی مشارکتی در بافت‌های فرسوده مطرح شود؛ بنابراین به منظور دستیابی به اهداف نوسازی پایدار بافت‌های فرسوده شهری باید راهکارهای مناسب مشخص شود. به این لحاظ به نظر می‌رسد که رهیافت‌های «مشارکت‌جویانه» و «مردمی» می‌توانند تا حد شایان توجهی کاستی‌ها را جبران و اهداف برنامه‌های توسعه را آسان کنند. این پژوهش به دنبال تبیین نقش شاخص‌های اجتماعی-اقتصادی در نوسازی بافت‌های فرسوده و همچنین مناسب‌ترین استراتژی نوسازی بافت‌های فرسوده می‌باشد.

پیشینه و چارچوب نظری پژوهش

ریشه‌های مفهوم مشارکت را می‌توان در دولت‌شهرهای یونان باستان و جوامع ایلی و طایفه‌ای ایران قبل از اسلام پی‌جویی کرد. در شهرهای تاریخی به جز بردگان، بیگانگان و زنان بقیه اعضای جامعه در صورتی که شهروند محسوب می‌شدند در شورای مدیریت شهر عضویت داشته و با مشارکت خود به توسعه شهر کمک می‌کردند.

از اواخر دهه ۱۹۵۰ و به دنبال شکست برنامه‌های اقتصادی، مفهوم «مشارکت» و «توسعه اجتماعی» به عنوان مفهومی مهم در مباحث توسعه مطرح شد. ناتوانی این برنامه‌ها در دستیابی به اهداف خود، این تصور را تقویت کرد که فقدان مشارکت در طراحی، اجرا و ارزیابی برنامه‌ها، زمینه ناکامی آنها را فراهم کرده است. مزایای مشارکت مردم در برنامه‌ریزی محله‌ای شامل انطباق با قوانین، اعتبار دمکراتیک، تأمین مالی آسان‌تر، توانمندسازی، هم‌افزایی منابع و در دسترس قرار گرفتن منابع بیشتر، تصمیم‌گیری بهتر، ساختن جامعه محلی، کسب نتایج بهتر، آموزش حرفه‌ای، برآوردن نیازهای عمومی و در نهایت توسعه پایدار می‌شود (معصومی اشکوری، ۱۳۸۰: ۶۷). محله و اجتماع محلی اساس برنامه‌ریزی مشارکتی محسوب می‌شود. در تعریف اجتماع محلی و محله می‌توان گفت سه شاخصه مطرح است. اولاً اجتماع محلی دارای یک عنصر فیزیکی یا یک محدوده جغرافیایی که گروهی از مردم در کنار یکدیگر زندگی و با همدیگر تعامل دارند. ثانیاً اعضای یک اجتماع معمولاً دارای ویژگی‌های مشترکی هستند که به واسطه این ویژگی‌ها می‌توانند به عنوان یک گروه تعریف شوند. هر چند درباره ویژگی‌هایی که مهم هستند نمی‌توان دست به تعمیم زد، زیرا که این ویژگی‌ها از اجتماعی به اجتماع دیگر فرق می‌کند، ولی ارزش‌ها، فرهنگ، زبان، قومیت، مذهب، اصالت نژادی و شیوه‌های زندگی اغلب از عوامل عمده آن به شمار می‌روند. ثالثاً به خاطر دو ملاک مذکور، یک اجتماع بایستی دارای شاخصی باشد که آنرا به عنوان "سازگاری منافع و خواست‌ها" توصیف می‌کنند. این ویژگی از نقطه نظر برنامه‌ریزان توسعه از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است، در نتیجه برنامه‌ریزان می‌توانند با مردم محلی مشورت کرده و از طریق کار با آنها عقاید آنان را کسب کنند (کانیرس، ۱۹۸۲: ۱۲۶).

مطالعات توسعه محله‌ای به شکل مدون؛ اولین بار توسط چمبرز در سال ۱۹۹۲ مطرح شد و بعدها افرادی همچون پال، شارما، رامانا و... آن را ادامه دادند. مالهوترا نیز اولین بار عنوان مداخله هدفمند و توسعه محلی در روستاهای هند را با استفاده از تجارب به‌دست آمده از کار مؤسساتی مثل، مؤسسه تاتا (۱۹۹۷) و یا افرادی مثل شوکلا (۱۹۹۹) به‌کار برد (صابری‌فر، ۱۳۹۱: ۴۴). رویکرد توسعه محلی بیش از هر چیزی ناظر بر پرورش توانایی‌های افراد است تا بتوانند مسائل مهم اجتماع خود را به شکلی مستقل و کارا حل و فصل کنند (فیلیس و پیتمن، ۲۰۰۹: ۶۱). براساس این رویکرد، دولت به تنهایی بازیگر عرصه توسعه نیست و در کنار آن شرکت‌ها، انجمن‌ها و نهادهای غیردولتی نیز باید مشارکت دارند (ایمانی جرجامی، ۱۳۸۰: ۵۲). پل استرین معتقد است توسعه فقط زمانی معنی دارد که درون‌زا باشد و مرکز آن انسان چند بعدی و جامعه محلی باشد. توسعه وقتی معنی دارد که نمایان‌گر آگاهی از خصائل فرهنگی خاص مردم و تایید هویت فرهنگی جامعه و ساکنان مورد نظر باشد.

تجارب "شهرسازی مشارکتی" در ایران به خوبی هنوز تحقق نیافته و با سوء تعبیرهای آمیخته است؛ مثلاً سهم‌کردن مردم در اجرای پروژه‌های ساختمانی از طریق تأمین اعتبار مالی این پروژه‌ها از جمله طرح نواب و مجتمع‌سازی شمال تهران و اخیراً در منطقه ۲۲ تهران و کرج پروژه‌های مشارکتی تلقی می‌شوند. با توجه به نظریات مشارکت، این پروژه‌ها، پیش‌فروش واحدهای مسکونی و تجاری‌اند و مشارکت شهری در آنها ضعیف است.

یکی دیگر از پروژه‌های شهرسازی مشارکتی طرح شهر سالم در سال ۱۳۷۱ بود که بر پایه اقدامات مشارکتی و همکاری‌های بین‌بخشی تأسیس شد. این طرح ابتدا در کوی ۱۳ آبان واقع در شهر ری تهران اجرا شد و در سال ۱۳۷۷ تمام منطقه شهر ری را تحت پوشش قرار داد (طهماسبی، ۱۳۸۰: ۶۲). این طرح تقریباً وضعیت بهداشتی و اجتماعی محله سیزده آبان را ارتقا بخشید به ویژه میزان بزه‌کاری اجتماعی را کاهش داد.

تجربه دیگر، مشارکت مردم در ساماندهی محله مسلم ابن عقیل در کاشان است که با محوریت هیئت مسلم ابن عقیل و با همکاری شهرداری صورت گرفت. روابط اجتماعی مستحکم در هیئت‌های مذهبی برای پاسخ‌گویی به نیازهای شهروندان از قبیل تعریض معابر، ایجاد فضای سبز و ایجاد فضاهای عمومی با استفاده از اعتبار مردم شکل گرفت. تأسیس درمانگاه مجهز در سه طبقه، مدارس ابتدایی و راهنمایی، احداث سالن ورزشی، بهسازی گذرهای موجود در محله و راه‌اندازی صندوق قرض‌الحسنه همگی از طریق دفاتر طرح‌های

مشارکتی انجام پذیرفت که تا حدودی زمینه‌های مشارکت مردم در برنامه‌ریزیها را فراهم ساخت. در سال ۱۹۹۲ "دستور محلی ۲۱" به عنوان برنامه قرن بیست و یکم، دستور کار عملی برای تقویت مشارکت محلی مطرح کردند. این دستورالعمل با تشویق مسئولان و مردم محلی برای توسعه برنامه‌های همکاری میان بخش‌های خصوصی و دولتی در سطح محلی تاکید دارد (دستورالعمل ۲۱، کمیسیون توسعه پایدار سازمان ملل متحد).

به عقیده میسرا، توسعه، فعالیتی انسانی و ایدئولوژیک است که جهت‌گیری فرهنگی دارد، هم در محتوا و هم در تبلور خود، نمایانگر یک تغییر و تحول ارگانیک است. توسعه محلی در اکتساب ارزش‌های فرهنگی است و باید با شرایط مشخص هر محله و ارزش‌های فرهنگی هر جامعه تطابق داشته باشد و بسته به شرایط و ضروریات زمان و مکان باشد (لطیفی، ۱۳۸۸: ۸۵). در گزارش "تجربیات برتر توسعه محلی در کشورهای OECD" آمده است: توسعه محلی مفهومی با گستره‌ای وسیع بعنوان فرایندی محسوب شود که در آن نهادها یا افراد محلی خود را در محلی معین سازمان می‌دهند تا به منظور ایجاد، تقویت یا تثبیت فعالیت‌ها، منابع سرزمینی و محلی را به بهترین وجه ممکن به کار گیرند. این مفهوم در واقع تلاش پایین به بالای کنشگران محلی برای بهبود درآمدها، فرصت‌های شغلی و کیفیت حیات در زیستگاه‌های آنان در پاسخ به ناکارآمدی سیاست‌های بازار و حکومت برای تدارک الزامات و نیازها به‌ویژه در مناطق کمتر توسعه یافته و مناطق مورد عمل تعدیل ساختاری محسوب می‌شود. با توجه به آنچه بیان شد، توسعه محلی نوعی از تحول مثبت در مقیاس محلی است که هدف آن شناسایی مشکلات محلی، افزایش اعتبار منابع مادی و محلی است و از فرایندی مبتنی بر مشارکت داوطلبانه و خود باورانه در میان ساکنان یک محله در جهت بهبود شرایط فیزیکی، اجتماعی و اقتصادی است (رفعیان و هودنسی، ۱۳۸۴: ۲۰). توسعه محله‌ای شامل تمامی مسایل مرتبط با مسکن، اقتصاد، مشارکت، رفاه اجتماعی، امنیت، آموزش و محیط‌زیست است که میان این عناصر نیز ارتباط متقابلی وجود دارد. در این راستا توسعه محله‌ای بر پایه توسعه اجتماعات محلی به بار می‌نشیند و پایداری شهر را شالوده‌ریزی می‌کند. «بارتون» معتقد است که اجتماع محلی، بیشتر مفهومی کیفی است که از وابستگی انسان به فضا و از احساس هویت سرچشمه می‌گیرد و دارای دو بعد مکانی و اجتماعی است. اول: تاکید بر فرآیندها، ابعاد نهادی مدیریتی، ظرفیت‌سازی و نقش سازمان غیردولتی و تشکل محله مبنا. دوم: مسولیت‌پذیری عمومی و نقش توسعه دهندگان اجتماع محلی که گرایش به رویکرد توانمندسازی به‌جای دیدگاه صرف عرضه

و تدارک نیازها است. سوم: عامل گرایش‌های توسعه دهندگان که در آن به حداقل‌سازی دخالت سازمان‌های دولتی و تفویض اختیار به سطوح محلی و شهروندان توجه شده است. چهارم: طرح رویکردهای جدیدی که شیوه‌ها و مهارت‌های قدیم در برنامه‌ریزی و مدیریت شهری را به چالش می‌کشد. در تعریفی کامل‌تر و دقیق‌تر می‌توان گفت: توسعه محله‌ای با توجه به شرایط خاص جماعت هر محله و بر اساس شناخت واقعی و دقیق همان منطقه جغرافیایی و توسط مردم همان منطقه و نظارت تسهیل‌گران تدوین و انجام می‌شود و از تعمیم‌های ذهنی و غیر واقعی در این زمینه‌ها خودداری می‌شود. در یک برنامه محله محور، اعضای آن در شکل‌گیری مشارکت‌ها، جمع‌آوری اطلاعات، تعیین اولویت مسائل و مشکلات محله و شناسایی منابع برای بهبود وضعیت و توسعه جماعت نقش موثری را برعهده می‌گیرند. در این چهارچوب کانون فعالیت‌ها با تلاش افرادی شروع می‌شود که در جماعت زندگی می‌کنند، آنها مسئولیت اولیه را برای هر سطحی از جمله جمع‌آوری و تفسیر اطلاعات، ارزیابی منابع، شناسایی مشکلات و تدوین استراتژی‌ها برای مواجهه با این مشکلات بر عهده خواهند داشت (مدنی، ۱۳۸۹: ۱۷). توسعه محله‌ای بیانگر فرایندی است که براساس آن، سرمایه‌ای که اجتماع به صورت بالقوه قادر به جمع‌آوری و استفاده از آن است، افزایش می‌یابد تا کیفیت زندگی مردم محله بهبود پیدا کند. پس توسعه محله‌ای شامل تمام مسائل مرتبط به مسکن، توسعه اقتصادی، مشارکت شهروندان، رفاه اجتماعی، امنیت، آموزش و مسائل زیست محیطی و میان تمام این عناصر نیز ارتباط متقابلی وجود دارد (قاسمی و دیگران، ۱۳۸۵). توسعه محله‌ای بر پایه توسعه اجتماعات محله‌ای است که توان حل مشکلات را با اتکا به هم‌افزایی سرمایه‌های طبیعی، کالبدی، انسانی و اجتماعی به دست می‌آورد به بار می‌نشیند و پایداری شهر را شالوده‌ریزی می‌کند (خاکپور، ۱۳۸۸: ۶۲).

در توسعه اجتماع محلی دو رویکرد اصلی قابل بررسی است: ۱- رویکرد سنتی نیاز مبنا که توسعه را مقوله‌ای متأثر از عوامل بیرونی دانسته و به ارزش‌های فنی معتقد است. ۲- رویکرد دارایی مبنا که توجه خود را به تمام نیازهای انسانی معطوف می‌دارد: همچنین به توسعه از درون و مشارکت ذی‌نفعان تاکید می‌دارد (مطلبی، ۱۳۸۳: ۳-۵).

امروزه در نظام‌های آموزشی، برنامه‌ریزی با مردم، جایگزین برنامه‌ریزی برای مردم^۱ شده است (راهنما، ۱۳۸۷). به‌کارگیری مشارکت مردمی در نوسازی و بهسازی به شیوه‌های

امروزی، در دهه ۱۹۹۰ اوج گرفت و در این زمینه از تسهیل‌گران و سایر حرفه‌مندان استفاده شد (ضرابی، ۱۳۸۸). در ایران با وجود سابقه دیرینه شهر و شهرنشینی، توسعه محلات شهری در ابعاد مختلف اجتماعی-اقتصادی و کالبدی پدیده‌ای نسبتاً جدید است و تقریباً در طی ۷۰ سال اخیر مورد توجه قرار گرفته است (فلامکی، ۱۳۸۴). توسعه محله‌ای به دلیل عدم توازن بین زیرساخت‌های شهری و جمعیت فزاینده آنها در قالب تهیه و اجرای طرح‌های جامع شهری از برنامه سوم عمرانی (۱۳۴۶) اهمیت ویژه‌ای می‌یابد. تا اینکه در دهه ۱۳۵۰ اهمیت و جایگاه بافت‌های تاریخی و فرسوده با برگزاری سمینارها و نگارش کتاب‌ها و مقالات مطرح می‌شود (احمدیان، ۱۳۸۲). با توجه به تحولات سیاسی اجتماعی در ایران در برنامه دوم توسعه جمهوری اسلامی ایران (۱۳۷۴-۷۸) دفتر بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری در وزارت مسکن و شهرسازی تأسیس می‌شود و از این سال‌ها مسئله بافت‌های قدیمی به صورت قانونی و مدون مورد توجه مسئولان قرار می‌گیرد. تنها در این برنامه، سازماندهی بافت‌های مسئله‌دار شهری به صورت کتبی در بخش عمران شهری با عنوان «تهیه اجرای طرح‌های نوسازی و بهسازی برای ۴ هزار هکتار بافت‌های مسئله‌دار شهری» مطرح شد و تشکیلات جدیدی در وزارت مسکن و شهرسازی با عنوان «شرکت‌های مسکن‌سازان» با شعبه‌هایی در مراکز استان‌ها برای احیای بافت‌های قدیم شهری ایجاد شد (مهدی‌زاده، ۱۳۸۰). همچنین به منظور تسریع روند بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیم شهری شرکت‌های مادر تخصصی در نواحی مختلف جغرافیایی با دفاتری در مرکز استان‌ها به نام «دفتر عمران و بهسازی» فعالیت می‌کنند. این شرکت‌ها نیمه‌دولتی بوده (با ۵۱٪ سهم دولت) و به وزارت مسکن و شهرسازی وابسته‌اند (مهندسین مشاور باوند، ۱۳۸۴).

دفاتر تسهیلگری بافت‌های فرسوده به منظور جلب مشارکت شهروندان در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شکل گرفته است. سطوح مشارکت در سطح یک کشور بسیار متنوع و گسترده است. به طور کلی می‌توان بر اساس پهنه جغرافیایی و قلمرو مشارکت در سه مقیاس، سه نوع مشارکت سیاسی، اجتماعی و محلی را از هم دیگر تشخیص داد. مشارکت سیاسی معمولاً در مقیاس کلان و پهنه مرزهای سیاسی سرزمین صورت می‌گیرد و معطوف به قدرت سیاسی است. مشارکت اجتماعی در مقیاس میانی و خرد عمل می‌کند که ممکن است بخشی از یک شهر یا محدوده یک استان باشد و امور معطوف به فرهنگ ناحیه‌ای و منطقه‌ای را در بر می‌گیرد. مشارکت شهری و محلی در مقیاس خرد که پهنه جغرافیایی آن یک محله یا

ناحیه و حتی یک شهر است. دفاتر تسهیلگری برای انسجام‌بخشی و جلب مشارکت مردم محلی و بومی تلاش می‌کنند. شری ارنشتاین^۱ (۱۹۹۶) مفهوم مشارکت را به نحوی روشن سطح‌بندی کرد. وی مشارکت شهروندی را با تعبیر قدرت شهروندی به کار گرفت و برای توضیح آن از استعاره نردبان مشارکت استفاده کرد (حبیبی و رضوانی، ۱۳۸۴). به نظر وی در پایین‌ترین پله، هیچ نیرو یا قدرتی برای مشارکت وجود ندارد. در پلکان دوم که بحث آگاهی از فرایند تصمیم‌گیری است عمدتاً غیر واقعی است و تنها آگاهی از وضعیت مشارکت مورد نظر است. در پلکان سوم، بحث آگاهی و اطلاع‌رسانی قرار دارد؛ این قسمت فرایند آگاه‌سازی شهروندان است. در پلکان چهارم که مشورت و مشاوره است قبل از اجرا با نظرسنجی از نظرهای شهروندان مطلع می‌شویم ولی اگر جنبه صوری داشته باشد، نظرها، زیاد جدی قلمداد نمی‌شوند. دیوید دریسکل^۲ (۲۰۰۲) در اثر خود با عنوان «شهرهایی بهتر همراه با کودکان و نوجوانان (راهنمایی برای مشارکت)» که به وسیله یونسکو به چاپ رسیده، مباحثی در زمینه مشارکت و انواع آن طرح می‌کند. وی معتقد است، مشارکت بر سه اصل ذیل مبتنی است: الف) توسعه در وهله اول و پیش از همه، باید به نفع ساکنان محلی باشد. ب) مردمی که در محدوده مورد برنامه‌ریزی زندگی می‌کنند، دقیق‌ترین اطلاعات را در آن محدوده و موضوعات مرتبط با آن دارند. پ) مردمی که بیشترین تأثیرات را از تصمیمات می‌پذیرند، سهم بیشتری برای مشارکت در روند تصمیم‌گیری دارند (حبیبی و سعیدی رضوانی، ۱۳۸۴).

در تحقیقی که به سفارش دفتر معاون نخست‌وزیر بریتانیا انجام شد، نظریه میانجیگری (۲۰۰۴) مطرح شده است و حاوی مباحث عمیق و در عین حال کاربردی در زمینه برنامه‌ریزی مشارکتی است و برای به حداکثر رساندن مشارکت پیشنهاد می‌شود. در تحقیق مزبور، در تدقیق مفهوم برنامه‌ریزی مشارکتی و مشخص کردن مرز آن بر مفاهیم مشابه، از جمله مشارکت و مشاوره عمومی تأکید شده است. این تحقیق بیان می‌کند آن چه تاکنون وجود داشته، مشارکت عمومی بوده و نه برنامه‌ریزی مشارکتی (همان). مفهوم تسهیلگری، آسان‌کردن موفقیت یک گروه است که ممکن است با هدفی خاص گردهم آمده باشند. در این میان، تسهیلگر کسی است که با اطلاع کامل از روندها و تعاملات میان گروه، دانش خود را به کار

1. Sherry Arnstein
2. David Driskell

می‌بندد تا ساختاری را فراهم آورد که در کمترین زمان ممکن، بهترین نتیجه به صورتی مشارکتی حاصل آید. لذا، تسهیلگر، ساده‌کننده فرایند توسعه است.

در نوسازی بافت‌های فرسوده، جامعه هدف را معمولاً جامعه‌ای محروم شکل می‌دهند که در آن افراد به ندرت به صورت خودجوش برای توانمندی گروهی اقدام می‌کنند. به همین منظور وجود فرد یا گروهی در محله که بتواند این فرایند را به جریان بیندازد و شرایط تسهیل را فراهم سازد، ضروری است. تسهیلگر با استفاده از روش‌های مختلف، فرایند توسعه محلی را با مشارکت سایر بازیگران توسعه، طراحی کرده و به اجرای آن کمک می‌کند. مدیران با کمک ساکنان محله برای بهسازی محیط پیرامون خود فعالیت می‌کنند. تسهیلگر به جای مردم تصمیم نمی‌گیرد، بلکه فقط به ایجاد فرایندی کمک می‌کند که مردم در جریان آن، دیدگاه‌ها و نظراتشان را مطرح سازند. محله‌های شهر باید به گونه‌ای طراحی شوند که بتوانند هویت خود را به شهروند و شهروند هویت خود را به شهر و محله عرضه کند. دفاتر تسهیلگری خدمات نوسازی مجموعه‌ای حقوقی متشکل از کارشناسان اجتماعی شهرسازی، معماری، اقتصاد، برنامه‌ریزی شهری، حقوقی و سایر تخصص‌های مرتبط با شهر و شهرنشینی است که وظیفه آن اعتمادسازی، آگاه‌سازی، نهادسازی، پیگیری اجرای پروژه‌های نوسازی یا ترغیب ساکنان به نوسازی است. این رویکرد توسعه محله‌ای موجب شده توسعه همه‌جانبه و پایدار محله‌ای در محلات شهری ایجاد شود. تقویت سرمایه اجتماعی عامل اصلی ایجاد و شکوفایی فعالیت‌های این دفاتر در محلات شهری است. ایجاد دفاتر تسهیلگری نوسازی گامی است برای تحقق توسعه پایدار اجتماع‌محور و توسعه محله‌ای با تأکید بر ارزش‌های بومی محلات شهری.

روش تحقیق

روش پژوهش توصیفی-تحلیلی با بهره‌گیری از فرایند و مدل برنامه‌ریزی راهبردی (SWOT) به تجزیه و تحلیل داده‌ها و اطلاعات پرداخته شده است. همچنین از روش (GOSP)، ماتریس سنجش برای ارزیابی و تحلیل داده‌ها استفاده شده است. بر اساس مدل SWOT و جداول مربوطه، معیارها و اهداف برنامه‌ریزی مشارکتی نوسازی محله مشخص و چشم‌انداز آن تدوین می‌شود. در نهایت برنامه اجرایی برای محدوده مورد مطالعه تدوین شده است. محله جمهوری یکی از محلات شش‌گانه ناحیه ۳ منطقه ۱۱ شهرداری تهران است. محله‌ای که از شمال به خیابان آزادی، از جنوب به خیابان آذربایجان، از غرب به خیابان شهید نواب صفوی و از

سمت شرق به خیابان زارع و گلشن محدود می‌شود. این محله از سمت شمال و غرب به منطقه ۶ و ۱۰، از جنوب به محله اسکندری و از شرق به محله جمالزاده محدود می‌شود. جمعیت این محله در سال ۱۳۹۱، حدود ۱۱۷۵ نفر ذکر شده است (دفتر خدمات نوسازی محلات حر، اسکندری و جمهوری، ۱۳۹۱). از کل مساحت ۴۵ هکتاری محله جمهوری ۲۳/۵ هکتار معادل ۵۱ درصد به فضای مسکونی، ۱۴/۸ هکتار معادل ۳۲ درصد به شبکه معابر و ۶/۷ هکتار معادل ۱۷ درصد به سایر کاربری‌های شهری اختصاص یافته است که در فضای مسکونی ۷ درصد و در شبکه معابر ۱۰ درصد بیشتر از میانگین منطقه است. سرانه کاربری مسکونی که بیشترین سطح فضای محله را به خود اختصاص داده ۱۹ متر مربع بوده که در مقایسه با سرانه موجود منطقه ۳ متر کمتر است؛ که نشانگر کوچکی ابعاد واحدهای مسکونی و غلبه آپارتمان‌نشینی و درصد بالای آن نسبت به برخی محلات منطقه است.

داده‌ها و یافته‌های پژوهش

شناسایی نقاط قوت و ضعف محله و همچنین فرصت‌ها و تهدیدها از طریق دفتر و تشکیل کمیته‌های راهبری نوسازی محله و مطالعات میدانی شامل مشاهده، مصاحبه و پرسشنامه جمع‌آوری شد. اعضای این دفاتر از طریق مشارکت مردم به شناسایی دقیق مهم‌ترین ضعف‌ها و قوت‌های مطرح پرداختند؛ و در جلسات کارشناسی، کمیته راهبری محلی، زمینه‌های مشارکت ساکنان را برای نوسازی فراهم می‌سازند. در این جلسات شناخت و ظرفیت‌سنجی عوامل درونی و بیرونی با کمک افراد با نفوذ و معتمد محلی و نهادسازی برای مشارکت مردم فراهم می‌شود.

جدول ۱. ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (IFE) توسعه محله جمهوری با تأکید بر نوسازی مشارکتی

تحلیل عوامل داخلی محله جمهوری			
S	قوت‌ها	ضریب	رتبه
۱	بالا بودن شاخص‌های کیفی جمعیتی از قبیل سواد، درصد اشتغال و...	۰،۰۵	۳
۲	پایین بودن تراکم جمعیت در محله	۰،۰۳	۲
۳	شکل‌گیری تشکل اجتماعی مردمی شوراباری در محله	۰،۰۴	۳
۴	وجود سلسله‌مراتب شبکه ارتباطی منظم داخلی با معابر و دسترسی‌های غریض	۰،۰۵	۴
۵	تناسب فضا با بافت و ساخت محله	۰،۰۳	۲
۶	امکان دسترسی مناسب در مواقع بروز بحران	۰،۰۵	۳
۷	دسترسی به ایستگاه‌های مترو، اتوبوس و تاکسی خطی در محله	۰،۰۶	۳
۸	دسترسی به محورهای شریانی اصلی	۰،۰۴	۴

۰،۱۵	۳	۰،۰۵	برخورداری از کاربری آموزشی و بهداشتی درمانی و فضای سبز در محله	۹
۰،۰۸	۲	۰،۰۴	اتمام طرح زیرگذر نواب از توحید تا بعد از میدان جمهوری و تأثیر آن در کاهش بار ترافیکی محله	۱۰
۰،۰۶	۲	۰،۰۳	اتمام طرح خطوط جامع اتوبوس رانی سریع‌السیر در محور شمال محله	۱۱
۱،۳۷	جمع			
وزن	رتبه	ضریب	ضعف‌ها	W
۰،۲۸	۴	۰،۰۷	عبور محور شریانی جمهوری از وسط محله و گسستگی بین دو بخش محله	۱
۰،۱	۲	۰،۰۵	وجود ترافیک سنگین در شمال و غرب محله و تحمیل بار آن به محورهای داخلی (کلههر و اسکندری)	۲
۰،۱۲	۳	۰،۰۴	نبود فضای فرهنگی برای سرویس دهی به اهالی محله	۳
۰،۰۶	۲	۰،۰۳	پایین بودن شاخص‌های کیفی جمعیتی در محله	۴
۰،۱۲	۳	۰،۰۴	بروز آسیب‌های اجتماعی در محله بالأخص در امتداد حاشیه غربی محله	۵
۰،۱۵	۳	۰،۰۵	کمبود فضای سبز در بخش جنوبی محله و پاتوق محله در هر بخش محله	۶
۰،۰۸	۲	۰،۰۴	عدم تناسب مرز محله یا بافت کالبدی	۷
۰،۲۱	۳	۰،۰۷	عدم امکان ایجاد مرکز محله به دلیل نوع بافت و ساختار کالبدی محله	۸
۰،۱	۲	۰،۰۵	بالابودن آلودگی صوتی و هوا در محله	۹
۰،۱۲	۳	۰،۰۴	بالابودن آلودگی بصری ناشی از تابلوها و آگهی‌ها تبلیغاتی	۱۰
۰،۲	۴	۰،۰۵	وضعیت نامناسب پیاده‌روها از نظر کفپوش و عرض آن	۱۱
۱،۵۴	جمع			
۲،۹۱	جمع کل عوامل داخلی			

جدول ۲. ماتریس ارزیابی عوامل خارجی (EFE) توسعه محله جمهوری با تأکید بر نوسازی مشارکتی

تحلیل عوامل خارجی محله جمهوری				
وزن	رتبه	ضریب	فرصت‌ها	O
۰،۰۶	۲	۰،۰۳	تعیین نقش محله در طرح جامع و اعمال محدودیت‌های کنترل جمعیت	۱
۰،۱۲	۳	۰،۰۴	تراکم پایین جمعیت	۲
۰،۱۵	۳	۰،۰۵	امکان ایجاد طراحی مجدد در طرح نوسازی بافت فرسوده و تأمین فضاهای مورد نیاز جامعه	۳
۰،۲۴	۴	۰،۰۶	امکان استفاده از تسهیلات جهت نوسازی واحدهای مسکونی در بافت فرسوده	۴
۰،۱۲	۳	۰،۰۴	نزدیکی به مرکز آموزش عالی کشوری	۵
۰،۰۶	۲	۰،۰۳	وجود مراکز آموزش عالی مثل دانشگاه آزاد اسلامی در محل	۶
۰،۱۸	۳	۰،۰۶	موقعیت ارتباطی مناسب و نزدیکی به شاهراه‌های اصلی تهران (چمران، انقلاب)	۷
۰،۱۵	۳	۰،۰۵	وجود اقشار تحصیل کرده و فرهنگی	۸
۱،۰۸	جمع			
وزن	رتبه	ضریب	تهدیدها	T
۰،۱۸	۳	۰،۰۶	تقسیمات غلط محله‌ای و انفصال پیوستگی محله از طریق خیابان جمهوری و تقسیم آن به دو بخش	۱
۰،۱۵	۳	۰،۰۵	کمبود و نبود سرانه‌های خدماتی و رفاهی اساسی مورد نیاز جمعیت محله از جمله فضاهای فرهنگی، ورزشی، بهداشتی و درمانی و افزایش نیازها در آینده	۲
۰،۲۱	۳	۰،۰۷	محدودیت شدید فضا برای تأمین سرانه مورد نیاز	۳
۰،۱	۲	۰،۰۵	محدودیت پارک و توقف خودرو و کمبود پارکینگ در محله، افزایش نیازها و تشدید ترافیکی	۴

۰,۱۸	۳	۰,۰۶	کمبود یا نبود مشارکت‌های مردمی و عدم گسترش کافی فعالیت‌های مردم‌نهاد	۵
۰,۱۲	۳	۰,۰۴	ناکافی بودن امکانات گذراندن اوقات فراغت برای تأمین نیازهای گروه‌های مختلف سنی و جنسی	۶
۰,۰۶	۲	۰,۰۳	نبود امکانات مناسب برای توسعه فعالیت‌های کارآفرینی با توجه به نیازها	۷
۰,۱۵	۳	۰,۰۵	ضعف مشارکت‌های عمومی و عدم گسترش کافی فعالیت‌های مردم‌نهاد NGO-CBU	۸
۰,۱۸	۳	۰,۰۶	پایین بودن میزان تجربه در زمینه مشارکت اجتماعی در سطح جامعه	۹
۰,۱۵	۳	۰,۰۵	فرسودگی بافت کالبدی محله	۱۰
۰,۲۸	۴	۰,۰۷	بالا بودن میزان مهاجرنشین محله	۱۱
۰,۱۵	۳	۰,۰۵	پایین بودن ارتباطات و تعاملات اجتماعی در بین ساکنان محله	۱۲
۱,۹۱		جمع		جمع
۲,۹۹		۱		جمع کل عوامل خارجی محله جمهوری

جدول ۳. اولویت‌بندی عوامل استراتژیک و تعیین نوع برنامه‌ریزی

اولویت‌های SWOT محله جمهوری				S
برنامه‌ریزی از نظر مدت			ضریب	
پ بلند	میان	کوتاه		
*	*		۰,۱۸	S۱ دسترسی به ایستگاه‌های مترو، اتوبوس و تاکسی خطی در محله
*	*		۰,۱۶	S۲ دسترسی به محورهای شریانی اصلی
	*	*	۰,۱۵	S۳ برخورداری از کاربری آموزشی و بهداشتی درمانی و فضای سبز در محله
*			۰,۱۵	S۴ بالا بودن شاخص‌های کیفی جمعیتی از قبیل سواد، درصد اشتغال و...
	*		۰,۱۵	S۵ امکان دسترسی مناسب در مواقع بروز بحران
*	*		۰,۲۸	W۱ عبور محور شریانی جمهوری از وسط محله و گسستگی بین دو بخش محله
*			۰,۲۱	W۲ عدم امکان ایجاد مرکز محله به دلیل نوع بافت و ساختار کالبدی محله
*	*		۰,۲	W۳ وضعیت نامناسب پیاده‌روها از نظر کفپوش و عرض آن
	*	*	۰,۱۵	W۴ کمبود فضای سبز در بخش جنوبی محله و پاتوق محله در هر بخش محله
	*	*	۰,۱۲	W۵ بالا بودن آلودگی بصری ناشی از تابلوها و آگهی‌های تبلیغاتی
*	*		۰,۲۴	O۱ امکان استفاده از تسهیلات جهت نوسازی واحدهای مسکونی در بافت فرسوده
*			۰,۱۸	O۲ موقعیت ارتباطی مناسب و نزدیکی به شاهراه‌های اصلی تهران (چمران، انقلاب)
	*		۰,۱۵	O۳ وجود اقشار تحصیل کرده و فرهنگی
*			۰,۱۵	O۴ مکان ایجاد طراحی مجدد در طرح نوسازی بافت فرسوده و تأمین فضاهای مورد نیاز جامعه
	*	*	۰,۱۲	O۵ تراکم پایین جمعیت
	*	*	۰,۲۸	I۱ بالا بودن میزان مهاجرنشین محله
*	*		۰,۲۱	I۲ محدودیت شدید فضا برای تأمین سرانه مورد نیاز
*			۰,۱۸	I۳ تقسیمات غلط محله‌ای و انفصال پیوستگی محله از طریق خیابان جمهوری و تقسیم آن به دو بخش
	*	*	۰,۱۸	I۴ کمبود یا نبود مشارکت‌های مردمی و عدم گسترش کافی فعالیت‌های مردم‌نهاد
	*	*	۰,۱۸	I۵ پایین بودن میزان تجربه در زمینه مشارکت اجتماعی در سطح جامعه
	*	*	۰,۱۵	I۶ کمبود و نبود سرانه‌های خدماتی و رفاهی اساسی مورد نیاز جمعیت محله از جمله فضاهای فرهنگی، ورزشی، بهداشتی و درمانی و افزایش نیازها در آینده



نمودار ۱. تعیین الویت راهبردهای استراتژیک

برای تعیین وضعیت کلی راهبردهای محله جمهوری از وزن هر بخش (SWOT) استفاده می‌کنیم. هر بخش ضریبی دارد که از مجموع وزن‌های هر عامل به دست آمده است و در بالا ذکر شد. این محور شبیه دستگاه مختصات است. وزن هر بخش را در محور مربوطه پیدا و به هم دیگر وصل می‌کنیم. شکلی ترسیم می‌شود که به هر طرف که کشیده‌تر و متمایل‌تر بود، نشان‌دهنده وضعیت راهبردهای آن منطقه است. جدول مختصات نشان می‌دهد که شکل ترسیم به سمت راهبرد تدافعی کشیده شده است؛ در نتیجه راهبرد منتخب محله جمهوری راهبردی تدافعی است؛ که راهبردهای آن عبارتند از:

۱. ساماندهی بافت فرسوده محله به منظور کاهش ناپایدار اجتماعی و کالبدی.
 ۲. ایجاد مراکز تفریحی و پاتوق محله‌ای به منظور افزایش مشارکت.
 ۳. ایجاد مسیرهای پیاده‌راهی به منظور تقویت پیاده‌مداری در محله.
 ۴. ساماندهی تابلوها و بنرها و سیمای بصری برای تقویت دید بصری محله.
 ۵. ایجاد کاربری‌های چندمنظوره به منظور کاهش کمبودهای محله.
 ۶. ایجاد فضاهای سبز نوین در سطح محله.
 ۷. ایجاد محدودیت‌های ترافیکی در داخل محله به منظور کاهش بار آلودگی صوتی و ترافیکی.
 ۹. ایجاد سراهای محله‌ای و مراکز فرهنگی مانند کتابخانه و مکانی برای پاتوق‌های علمی.
- بدون بیان یک برنامه اجرایی مدون و زمان‌بندی شده که گروه‌های هدف و مسئولیت‌های مجریان طرح و برنامه در آن به خوبی مشخص شده باشد، هیچ‌گونه برنامه راهبردی به ویژه در حوزه شهری، جامه عمل به خود نخواهد پوشید به این منظور در این بخش به تدوین برنامه

اجرائی برای محدوده مورد مطالعه پرداخته شده است. در ذیل برنامه اجرایی تدوین برای محلات مورد مطالعه، به تفکیک، راهکار، اقدام به تفکیک بازه زمانی، گروه هدف و هزینه تخمین زده شده آورده شده است.

جدول ۴. ماتریس سوات (SWOT)

تهدیدها T	فرصت‌ها O	SWOT
تقسیمات غلط محله‌ای و انفصال پیوستگی محله از طریق خیابان جمهوری و تقسیم آن به دو بخش کمبود و نبود سرانه‌های خدماتی و رفاهی اساسی مورد نیاز جمعیت محله از جمله فضاهای فرهنگی، ورزشی، بهداشتی و درمانی و افزایش نیازها در آینده محدودیت شدید فضا برای تأمین سرانه مورد نیاز محدودیت پارک و توقف خودرو و کمبود پارکینگ در محله، افزایش نیازها و تشدید ترافیکی کمبود یا نبود مشارکت‌های مردمی و عدم گسترش کافی فعالیت‌های مردم‌نهاد ناکافی بودن امکانات گذراندن اوقات فراغت برای تأمین نیازهای گروه‌های مختلف سنی و جنسی نبود امکانات مناسب برای توسعه فعالیت‌های کارآفرینی با توجه به نیازها ضعف مشارکت‌های عمومی و عدم گسترش کافی فعالیت‌های مردم‌نهاد NGO-CBU پایین بودن میزان تجربه در زمینه مشارکت اجتماعی در سطح جامعه فرسودگی بافت کالبدی محله بالا بودن میزان مهاجرنشین محله پایین بودن ارتباطات و تعاملات اجتماعی در بین ساکنان محله	تعیین نقش محله در طرح جامع و اعمال محدودیت‌های کنترل جمعیت تراکم پایین جمعیت امکان ایجاد طراحی مجدد در طرح نوسازی بافت فرسوده و تأمین فضاهای مورد نیاز جامعه امکان استفاده از تسهیلات جهت نوسازی واحدهای مسکونی در بافت فرسوده نزدیکی با مرکز آموزش عالی کشوری وجود مراکز آموزش عالی مثل دانشگاه آزاد اسلامی در محل موقعیت ارتباطی مناسب و نزدیکی به شاهراه‌های اصلی تهران (چمران، انقلاب) وجود اقبال تحصیل کرده و فرهنگی	تقاطع قوت S بالا بودن شاخص‌های کیفی جمعیتی از قبیل سواد، درصد اشتغال و... پایین بودن تراکم جمعیت در محله شکل‌گیری تشکل اجتماعی مردمی شوراییاری در محله وجود سلسله‌مراتب شبکه ارتباطی منظم داخلی با معابر و دسترسی‌های عریض تناسب فضا با بافت و ساخت محله امکان دسترسی مناسب در مواقع بروز بحران دسترسی به ایستگاه‌های مترو، اتوبوس و تاکسی خطی در محله دسترسی به محورهای شریانی اصلی برخوردار از کاربری آموزشی و بهداشتی درمانی و فضای سبز در محله اتمام طرح زیرگذر نواب از توحید تا بعد از میدان جمهوری و تأثیر در کاهش بار ترافیکی محله اتمام طرح خطوط جامع اتوبوس‌رانی سریع‌السیر در محور شمال محله
استراتژی حدائق - حداقل (ST) ایجاد کاربری سبز با روش نوین در محله ایجاد کاربری‌های چندمنظوره برای تأمین کاربری‌های مورد نیاز محله تقویت و ایجاد سراهای محله‌ای و اجتماعی ایجاد راه‌اندازی نهادها و مؤسسات عمومی در جهت مشارکت محله‌ای تقویت فعالیت‌های اجتماعی محله‌ای در جهت افزایش مشارکت محله‌ای ایجاد کاربری‌های مناسب در مرکز محله برای هویت‌دهی به محله	استراتژی حدائق - حداکثر (SO) تقویت مدیریت محلی و شوراییاری ساماندهی کالبدی بافت‌های فرسوده محله ایجاد پاتوق‌های محله‌ای برای گروه‌های اجتماعی مختلف ساماندهی معابر برای عبور و مرور معلولین بهبود وسایل حمل و نقل عمومی برای رفاه معلولان تقویت و ایجاد کاربری‌های رفاهی و سبز محله بهبود سیمای بصری و ایمن شبکه ارتباطی و کوچه‌ها	نقاط ضعف W عبور محور شریانی جمهوری از وسط محله و گسستگی بین دو بخش محله ترافیک سنگین در شمال و غرب محله و تحمیل بار آن به محورهای داخلی (کلهو و اسکندری) نبود فضای فرهنگی برای سرویس‌دهی به اهالی محله پایین بودن شاخص‌های کیفی جمعیتی در محله بروز آسیب‌های اجتماعی در محله باالخص در امتداد
استراتژی حدائق - حداقل (WT) ساماندهی بافت فرسوده محله به منظور کاهش ناپایداری اجتماعی و کالبدی ایجاد مراکز تفریحی و پاتوق محله‌ای برای افزایش مشارکت ایجاد مسیرهای پیاده‌راهی برای تقویت پیاده‌مداری در محله ساماندهی تابلوها و بنرها و سیمای بصری برای تقویت دید بصری محله ایجاد کاربری‌های چندمنظوره به منظور کاهش کمبودهای محله ایجاد فضاهای سبز نوین در سطح محله	استراتژی حدائق - حداکثر (OT) تقویت پیاده‌محوری در محله با کاهش سوارهو ایجاد کاربری‌های چندمنظوره به منظور تأمین کمبودهای محله ایجاد مرکز محله با ایجاد کاربری‌های متناسب و تقویت حس تعلق ساماندهی تابلوها و آگهی‌های	

حاشیه غربی محله کمبود فضای سبز در بخش جنوبی محله و پاتوق محله در هر بخش محله عدم تناسب مرز محله با بافت کالبدی عدم امکان ایجاد مرکز محله به دلیل نوع بافت و ساختار کالبدی محله بالابودن آلودگی صوتی و هوا در محله بالابودن آلودگی بصری ناشی از تابلوها و آگهی‌ها تبلیغاتی وضعیت نامناسب پیاده‌روها از نظر کفپوش و عرض آن	تبلیغاتی ساماندهی پیاده‌روها به منظور تشویق مردم به پیاده‌روی ایجاد پاتوق‌های محله‌ای و منطقه‌ای به منظور استفاده بهینه از قشرهای فرهنگی و دانشگاهی ایجاد پیاده‌راه و کاهش از سواره‌رو به منظور استفاده بهینه از مراکز دانشگاهی و تقویت فضاهای تفریحی ساماندهی بافت‌های فرسوده محله	ایجاد محدودیت‌های ترافیکی در داخل محله به منظور کاهش بار آلودگی صوتی و ترافیکی ایجاد سراهای محله‌ای و مراکز فرهنگی مانند کتابخانه و مکانی برای پاتوق‌های علمی
---	---	--



شکل ۱. مدل مفهومی پژوهش

جدول ۵. جدول GOSP

ردیف	چشم انداز	اهداف کلان (Goals)	اهداف خرد (Objectives)	راهبرد (Strategies)	سیاست (Policies)
۱	محله‌ای با مشارکت شهروندان فعال در امر برنامه‌ریزی	افزایش مشارکت مردمی در تصمیم‌سازی‌ها و تصمیم‌گیری‌های محله‌ای؛ بهبود ارتباط میان شهروندان و مدیران شهری.	آموزش شهروندان در امر مشارکت؛ ایجاد فضاهایی برای بیان ایده‌ها و نظرهای مردمی؛ توجه به پیشنهادهای مردمی در زمینه توسعه محله؛ شفافیت در قوانین، طرح‌ها و اجرای برنامه‌ها.	به‌روزرسانی قوانین و مقررات مشارکت شهروندان؛ ایجاد فضاهای مناسب به منظور نمایش طرح‌ها و برنامه‌های توسعه محله‌ای برگزار جلسات پرسش و پاسخ مسئولان شهرداری و مردم محل؛ بهره‌مندی از ساکنان به منظور بیان ایده‌هایی برای توسعه بهتر محله؛ آموزش راهکارهای مشارکت بهینه مردم حمایت شورایی محله	اطلاع‌رسانی مصوبات و برنامه‌های پیشنهادی شهرداری در زمینه محله در سطح محله حضور مسئولان شهرداری در سراهای محله و یا مسجد محله به منظور پاسخگویی به نظرهای مردم به‌صورت ماهانه و یا حداقل هر دو ماه یک‌بار؛ قراردادن صندوق‌های پیشنهادها و ارائه نظرها در سطح محله به منظور برقراری پیوند بیشتر میان مردم و شورایی محله؛ حمایت مالی از طرح‌های پیشنهادی نخبگان؛ همه‌پوشورها به منظور آموزش مشارکت مردمی
۲	محیطی مطلوب برای سکونت ساکنان محله	بهبود وضعیت کمی کاربری‌های خدماتی در سطح محله؛ بهبود وضعیت کیفی کاربری‌های خدماتی در سطح محله؛ تغییر محله از محله خودرومحور به محله‌ای پیاده‌محور؛ افزایش تعاملات اجتماعی درون محله	افزایش سطح و سطوح کاربری‌های خدماتی؛ استقرار فضایی مطلوب کاربری‌ها به منظور ایجاد عدالت فضایی در سطح محله؛ بهبود وضعیت شبکه معابر و پیاده‌روهای درون محله؛ کاهش تردد وسایل نقلیه در درون محله؛ ایجاد کاربری‌های ترکیبی در درون محله؛ ایجاد مسیرهای ویژه برای پیاده‌روی و دوچرخه‌سواری	خارج کردن کاربری‌های مزاحم از درون محله؛ ایجاد پارکینگ‌هایی در درون محله؛ ایجاد فضاهایی در کناره‌های شبکه معابر درون محله (استقرار مبلمان شهری مناسب) به منظور برقراری تعاملات اجتماعی بین ساکنان؛ کنترل وسایل نقلیه در درون محله و مسدود کردن برخی معابر به وسیله محافظ‌های فلزی به منظور جلوگیری از ورود خودروهای عبوری؛ بهبود کمی و کیفی فضاهای سبز در بخش جنوبی محله؛ نوسازی واحدهای مسکونی درون محله؛ ایجاد پارک‌های مناسب در محله و کنترل سرعت خودروها به منظور بهره‌مندی بیشتر کودکان از فضای معابر درون محله؛ ایجاد مرکز محله و مراکز کوی به منظور انجام فعالیت‌های فرهنگی-مذهبی و برقراری تعاملات اجتماعی ملزم کردن کاربری‌های جاذب سفر به تأمین پارکینگ؛ کنترل و محدود کردن سرعت خودروها به‌بهبود وضعیت پیاده‌روها در درون محله؛ تهیه راهنماها و نقشه‌هایی در سطح محله به منظور شناسایی بهتر موقعیت اماکن مختلف؛ بود وضعیت مبلمان شهری؛ ایجاد فضاهایی برای استقرار پلیس محله در درون بافت به‌خصوص در مرکز محله؛ استفاده از حاشیه معابر درون محله به منظور فعالیت‌های فرهنگی و آموزش‌های شهروندی	استقرار پارکینگ‌هایی در ورودی‌های محله به منظور جلوگیری از تردد وسایل نقلیه خارجی به درون محله؛ بهبود وضعیت مبلمان در مسیرهای پرتردد محله؛ در نظرگیری حداکثر عرض سواره‌رو معابر در درون محله با توجه به نقش معبر ۱۲ متر؛ ایجاد دو خانه فرهنگ در درون محله یکی در شمال و دیگری در جنوب محله؛ ایجاد دو پارک در شرق و غرب محله؛ خروج کاربری‌های پر سر و صدا در مجاورت واحدهای مسکونی از محله؛ بهبود وضعیت کفپوش معابر؛ بهبود وضعیت شیب، سطوح بالاآمدگی و فراافتادگی معابر؛ در نظر گرفتن یک متر از عرض معابر پرتردد محله به مسیر ویژه دوچرخه؛ قراردادن ۴ تا ۵ سرویس بهداشتی در نقاط مختلف محله؛ در نظرگیری حداقل مساحت قطعات واحدهای مسکونی نوساز تا ۲۵۰ متر مربع؛ در نظر گرفتن دو مکان برای استقرار پلیس محله؛ ایجاد فضاهای عمومی به صورت پلکان، میدان محلی و پارک‌های نخطی به منظور حضور جمعیت و تعامل اجتماعی در آن‌ها؛ ایجاد دو مسیر ویژه پیاده‌راه به صورت شمالی- جنوبی و شرقی- غربی در محله؛ ایجاد یک پارک محلی بانوان به منظور برقراری تعاملات اجتماعی میان بانوان محله با یکدیگر

<p>محلله‌ای منبعث از آموزه‌های شهر ایرانی-اسلامی</p>	<p>بهبود کالبدی- فضایی محله به منظور دستیابی به محله‌ای ایرانی-اسلامی</p>	<p>کالبد اینیبه ایرانی- اسلامی فضاهای محله‌ای ایرانی- اسلامی</p>	<p>بهبود وضعیت نماهای اماکن به منظور دستیابی به شهر ایرانی اسلامی؛ بهره‌مندی از معماری اسلامی در طراحی بناهای تازه‌ساخت محدوده؛ ایجاد عدالت فضایی در بهره‌مندی از خدمات محله‌ای</p>	<p>در نظر گرفتن حداکثر طبقات به منظور اشرف کمتر ابنیه به یکدیگر؛ ملزم‌ساختن ساختمان‌ها به عدم به‌کارگیری از نماهای غربی؛ برقراری تعادل میان توزیع فضایی جمعیت و خدمات در سطح محله</p>
<p>توجه به عوامل پیشران نوسازی محله</p>	<p>محله‌ای نوساز و پایدار</p>	<p>اعطای وام‌های با سود بانکی کم به ساکنان محل به منظور نوسازی واحدهای مسکونی؛ طراحی بروشورهای تبلیغاتی در زمینه سود سرمایه‌گذاری در امر نوسازی محله؛ تهیه جزوه‌های آموزشی به ساکنان محل در زمینه ضرورت‌ها، آثار، طرح‌ها و روش‌های مختلف و تجارب کشورهای دیگر در این زمینه؛ برگزاری جلساتی با صاحبان املاک ورثه‌ای- مشاعی به منظور حل و فصل سریع مسائل مربوط به بهسازی و نوسازی این قطعات و یا خریداری آنها به وسیله شهرداری برای تسریع نوسازی محله؛</p>	<p>بهبود وضعیت قوانین و مقررات در زمینه بهسازی، نوسازی شهری؛ بیان حمایت‌هایی به منظور توجه بخش خصوصی به سرمایه‌گذاری در بافت‌های فرسوده و قدیمی شهری؛ آموزش ساکنان محله در زمینه بهسازی و نوسازی محلات شهری، توانمندسازی ساکنان برای نوسازی حذف موانع و محدودیت‌ها در زمینه‌های حقوقی و ثبتی املاک؛ معرفی محدوده به سرمایه‌گذاران بخش خصوصی و تلاش در جهت متقاعد کردن آنها به سرمایه‌گذاری در محله؛</p>	<p>ارتقای وضعیت اقتصادی پیش‌نیاز امر نوسازی محله؛ ارتقای وضعیت آموزشی پیش‌نیاز امر نوسازی محله؛ ارتقاء وضعیت حقوقی پیش‌نیاز امر نوسازی محله؛</p>

راهبردهای مختلف برای محله جمهوری تعیین شد. حال به مرحله آخر می‌رسیم؛ یعنی تعیین کنیم در مجموع چه نوع راهبردی برای محله جمهوری مناسب بوده و سمت و سوی راهبردهای ما به کدام سو است. این مرحله را در یک محور انجام می‌دهیم. در مجموع چهار نوع راهبرد تعیین می‌شود: ۱. راهبردهای تهاجمی؛ ۲. راهبردهای تدافعی؛ ۳. راهبردهای رقابتی؛ ۴. راهبردهای محافظه‌کارانه.

برنامه‌های آموزش برای ارتقای سطح فرهنگ ساکنان و مدیریت شهری عبارتند از: شناسایی نیازمندی‌ها و برنامه‌ریزی برای آموزش به ساکنان و مدیران شهری؛ اجرای برنامه‌های آموزشی برای مدیران شهری؛ اجرای برنامه‌های آموزشی برای ساکنان؛ آموزش مهارت‌های زندگی، آموزش مشارکت، آموزش اصول شهروندی.

برنامه‌های توانمندسازی اجتماعی و اقتصادی ساکنان (رفع فقر قابلیت ساکنان) نیز شامل شناسایی ظرفیت‌های جامعه محلی و تقویت آنها؛ ساماندهی کسب‌وکارهای موجود؛ اجرای طرح‌های توسعه مهارت ساکنان؛ ایجاد توانایی جهت افزایش زمینه‌های اشتغال ساکنان؛ و بیان پیشنهادها جذب منابع اقتصادی می‌باشند.

از برنامه‌های جلب مشارکت نقش‌آفرینان می‌توان به شناسایی بازیگران مؤثر؛ تعیین اهمیت نقش هر کدام از بازیگران در روند نوسازی محله؛ تبیین میزان مداخله بازیگران با در نظر گرفتن ویژگی‌ها و نیازهای محله؛ تعامل با بازیگران و جلب مشارکت آنها؛ دخالت‌دادن بازیگران در فرایند تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری؛ انجام پروژه‌های مربوط به بازیگران به همراه برآوردها و توجیهات اجتماعی و اقتصادی؛ تبیین ترتیبات نهادی؛ و تعریف چارچوب‌ها و دستورالعمل‌ها اشاره کرد.

برنامه‌های زمینه‌سازی و تسهیل حضور نقش‌آفرینان عبارتند از: تهیه و تدوین اقدامات و برنامه‌های ویژه نوسازی؛ پیش‌بینی تسهیلات و مشوق‌ها؛ تعامل با نهادها و ارگان‌های درگیر در برنامه نوسازی محدوده به منظور تحقق برنامه؛ کاهش موانع حقوقی، اداری، فنی، اقتصادی و مانند اینها. از برنامه‌های دیگر برنامه‌های تولید ثروت (تعریف پروژه‌های ارزش‌افزا و محرک توسعه؛ هدایت سرمایه‌ها به سمت توسعه بافت‌های فرسوده؛ انتقال یا توسعه فعالیت‌های اقتصادی موجود؛ و بالابردن شأن سکونت‌محله‌ها و تشویق به سرمایه‌گذاری در محله) است. در آخر باید به برنامه‌های بسترسازی و نهادسازی اشاره نمود که شامل: شناخت ویژگی‌ها و ظرفیت‌های ساکنان محلی؛ مذاکره با گروه‌های معتمدان و دریافت نظر آنها در فرایند نوسازی محله؛ جلب اعتماد گروه‌های ذی‌نفع و ذی‌نفوذ جهت مشارکت فعالانه در نوسازی محله؛ ارزیابی ظرفیت ساکنان و بازیگران؛ شناخت نهادهای موجود در محله و بررسی جایگاه آنها در میان ساکنان؛ بررسی ظرفیت بازیگران به منظور حضور در نهادهای محلی و تعامل با ساکنان؛ تشکیل کمیته نوسازی محلی با حضور افراد و گروه‌های مؤثر در جریان نوسازی محله؛ تشکیل نهادهای توانمندسازی ساکنان به منظور ساماندهی گروه‌های مختلف شغلی (عندلیب، ۱۳۹۰؛ علی اکبری، ۱۳۹۰).

بحث و نتیجه گیری

نتایج این پژوهش مشخص می‌سازد نوسازی بافت‌های فرسوده و توسعه محله‌ای تنها یک فرایند فنی نیست و فرایندهای اجتماعی اقتصادی از جمله جلب مشارکت مردمی از طریق دفاتر تسهیلگری نقش تعیین‌کننده‌ای در نوسازی دارد. نوسازی بافت‌های فرسوده بدون مشارکت و نظارت مردم موفق نخواهد بود. اجرای سیاست‌های توسعه محله‌ای مشارکت مردمی به صورت فعال و مستمر در قالب مدیریت یکپارچه شهری موفقیت بیشتری خواهد داشت. تأسیس دفاتر تسهیلگری بافت فرسوده شهری در محله مورد مطالعه با افزایش روند نوسازی بافت فرسوده رابطه معناداری دارد. این دفاتر نمادی از تسهیل مشارکت مردم در نوسازی بافت‌های فرسوده و هماهنگ کردن مردم به‌ویژه نخبگان، افراد بانفوذ مدیر محله و شورایاران، هنرمندان و... به منظور برنامه‌ریزی، اجرا و نظارت بهینه باید فعال‌تر گردند.

این مورد که شهروندان ساکن بافت‌های فرسوده محله جمهوری احیاناً به مشارکت در پروژه‌های نوسازی تمایل زیادی ندارند، به روحیه مشارکت ستیز آنها مربوط نیست بلکه در این بین عواملی همچون بی‌اعتمادی به شهرداری (به عنوان متولی اصلی پروژه)، عدم اطمینان ساکنان از وجود ضمانت‌های قانونی در این حوزه، پایین بودن احساس تعلق به محیط، پایین بودن میزان ماندگاری خانوارها در محله، پایین بودن کیفیت زندگی ادراک شده در بین ساکنان، عدم اطلاع کافی ساکنان در خصوص پروژه‌ها، امیدوار نبودن ساکنان به ارتقای سطح زندگی محله در آینده و بالاخره پایین بودن وضعیت اقتصادی خانواده‌ها از جمله عوامل اقتصادی و اجتماعی‌اند که در پروژه نوسازی بافت فرسوده مانع مشارکت بهینه ساکنان می‌شوند؛ به این معنا، خانوارهایی که بر اساس شاخص‌های یادشده وضعیت چندان مطلوبی ندارند، مخالف پروژه نوسازی بافت‌های فرسوده محله‌اند و به این‌سان چندان تمایلی به مشارکت در این پروژه ندارند؛ بنابراین عدم مشارکت شهروندان ساکن محله در این گونه پروژه‌ها به اقتضای عوامل معیشتی و بافت اجتماعی و فرهنگی آنها برمی‌گردد.

در قبال پروژه نوسازی بافت فرسوده پیشنهاد می‌شود که:

۱. استفاده از تکنیک‌های تسهیل‌گری به منظور اعتمادسازی و جلب مشارکت مردمی.
۲. توانمند سازی اقتصادی خانوارهای ساکن محله.
۳. استفاده از نظرها و پیشنهادهای مالکان درگیر در محدوده پروژه نوسازی بافت فرسوده محله و مشارکت دادن مرحله به مرحله ساکنان در فرایند تحقق طرح، علاوه بر اینکه باعث

افزایش مشارکت شهروندان ساکن محله برای تحقق طرح می‌شود، باعث حفظ ارزش‌های اجتماعی ساکنان بومی نیز می‌شود.

با توجه به اینکه پس از تأسیس دفتر تسهیلات بافت فرسوده شهری در محلات مورد مطالعه، تعداد پروانه‌های ساخت‌وساز به ویژه مربوط به تجمیع بافت‌های فرسوده، به طور معناداری افزایش یافته است و اینکه این دفاتر نمادی از تسهیل مشارکت اجتماعی در نوسازی بافت‌های فرسوده و ناپایدار جدیدی است که پس از آن سال به محدوده افزوده شده و بیانگر بعد اجتماعی این موضوع است، می‌توان استنتاج کرد که نوسازی بافت‌های فرسوده به تنهایی، یک فرایند فنی نیست و فرایندهای تسهیلات اجتماعی در آن نقش تعیین‌کننده‌ای دارند؛ پس نوعی فرایند اجتماعی هم است.

با در نظر گرفتن اینکه مهم‌ترین راهبرد دفاتر تسهیلاتی و در واقع هدف اصلی احداث آنها، جلب مشارکت مردمی و به ویژه نخبگان در دستیابی به اهداف نوسازی بافت‌های فرسوده بوده است و با تأسیس این دفاتر (از سال ۱۳۸۸) و جلب مشارکت مردمی به‌ویژه نخبگان و افراد و گروه‌های فعال، روند رو به رشدی در نوسازی غیر متمرکز و جامع در محله مورد مطالعه قابل مشاهده است، می‌توان به درستی فرضیه فوق را به اثبات رساند.

با توجه به مطالعات تحقیق می‌توان موارد ذیل را به اختصار به عنوان یافته و نتیجه نهایی تحقیق در مورد نوسازی مشارکتی با تأکید به امر و نقش تسهیلاتی در آن بیان کرد. در نهایت پیشنهادهای زیر ارائه می‌شود:

- تهیه طرح متناسب با ویژگی‌های بومی یک محدوده و توجه به مسائل اجتماعی از طریق هدایت کاربری‌های ارزش‌آفرین به بافت‌های فرسوده می‌تواند یکی از شروط اساسی نوسازی بافت‌های فرسوده شهری محسوب شود.

- بهره‌گیری و همراه‌کردن نخبگان محلات (افراد بانفوذ محله مانند شورایاران، هنرمندان و افراد شاخص) به منظور آگاه‌سازی و تشویق مردم در مشارکت در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری یک ضرورت است.

- تسهیلاتی و رفع موانع اداری، اجرایی و حقوقی نوسازی از طریق تحقق مدیریت یکپارچه شهری و تدوین رژیم حقوقی نوسازی تحقق‌پذیری بالاتری خواهد داشت.

- تملک و اجرای زیرساخت‌ها و ارتقای سطح بهره‌مندی ساکنان از خدمات عمومی، به منظور بهبود کیفیت سکونت، فعالیت و فراغت. کسب موفقیت در این امر باید یکی از اهداف اصلی تسهیلگری در نوسازی مشارکتی بافت‌های فرسوده شهری باشد.

- در نظر گرفتن مزایا و تسهیلات برای ساکنان بافت‌های فرسوده به عنوان عامل انگیزشی مشارکت آنها؛ از این مزایا می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

- صدور پروانه ساختمان‌های مسکونی به صورت تقریباً رایگان.
- اعطای یک طبقه تشویقی در قطعات بیش از ۱۵۰ متر مربع مطابق ضوابط پهنه‌بندی.
- اعطای یک طبقه تشویقی دیگر در طبقات تجمیعی به مساحت بیش از ۱۵۰ متر مربع با رعایت عرض معبر حداقل ۸ متر مطابق ضوابط طرح تفصیلی.
- اعطای تسهیلات بانکی بدون سپرده‌گذاری در فرایند تخریب و نوسازی واحدهای مسکونی.
- واگذاری رایگان عرصه گذرها به مالکان املاک تجمیعی به شرط اینکه گذرها پس از تجمیع عملکرد خود را از دست بدهند.
- احتساب ضریب پارکینگ نیم برای قطعاتی با میانگین مساحت کمتر از ۱۰۰ متر مربع.

منابع

- احمدیان، رضا (۱۳۸۲). طرح‌های توسعه شهری ناکارآمد و تحقق‌ناپذیر. *مجله شهرداری‌ها*، شماره ۵۰.
- احمدیان، علی (۱۳۸۲). افزایش جمعیت شهری از دیدگاه برنامه‌ریزی شهری. *مجله علمی پژوهشی جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای*، دانشگاه فردوسی مشهد، شماره ۱.
- ازکیا، مصطفی و غفاری، غلامرضا (۱۳۸۳). *توسعه روستایی با تأکید بر جامعه روستایی ایران*. نشر نی، ۱۳۸۳.
- پوراحمد، احمد و شماعی، علی (۱۳۸۰). اثرات توسعه فیزیکی شهر یزد بر جمعیت بافت قدیم شهر. *نامه علوم اجتماعی*، شماره ۱۸.
- حاجی علی اکبری، کاوه و همکاران (۱۳۸۷). *نوسازی مشارکتی (نمونه موردی: محله شهید خوب بخت)*. اولین همایش بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری. مشهد مقدس.
- حاجی علی اکبری، کاوه (۱۳۹۰). مرور تجارب دوساله تسهیلتی سازمان نوسازی شهر تهران در دفترهای محلی نوسازی. *نشریه اینترنتی نوسازی*. شماره ۱۵.
- حبیبی کیومرث و همکاران (۱۳۸۹). *بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری*. دانشگاه کردستان.
- مهندسین مشاور پارت (۱۳۸۵). *طرح تفصیلی منطقه ۱۱ شهرداری تهران*. شهرداری تهران.
- دفتر خدمات نوسازی محلات حر، اسکندری و جمهوری (۱۳۹۱). *گزارش شناخت و بررسی طرح‌های بالادست*. سازمان نوسازی شهر تهران.
- حبیبی، سید محسن و مقصودی، ملیحه (۱۳۸۱). *مدیریت شهری*. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- حبیبی، سید محسن (۱۳۵۲). *سیر تحول شهرنشینی و شهرسازی در ایران*. پایان‌نامه فوق لیسانس شهرسازی، گروه شهرسازی، دانشگاه تهران.
- سازمان عمران و بهسازی شهری، (۱۳۸۳). *طرح ساماندهی، بهسازی و نوسازی مشارکتی محله سیروس تهران*. مهندسین مشاور شارمند.
- سعیدی رضوانی، نوید و علی احمدی (۱۳۹۰). نکاتی در باب تسهیلتی در نوسازی بافت‌های فرسوده. *نشریه اینترنتی نوسازی*. سال دوم. شماره ۱۳، ۵-۱۳.
- شرکت نوسازان شهر تهران (۱۳۹۰). *تسهیلتی؛ تأسیس و راه‌اندازی دفاتر تسهیلتی نوسازی در بافت‌های فرسوده شهر تهران*. انتشارات سازمان نوسازی شهر تهران.
- ضرابی، المیرا و سایه فرید تهرانی (۱۳۸۷). *رویکرد مشارکت جویانه در نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری*. اولین همایش بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری. مشهد مقدس.
- طهماسبی، سوسن (۱۳۸۰). *الگوی مشارکت اجتماعی در ایران*. ترجمه: مرجان ذکائی، *فصلنامه مدیریت شهری*، شماره ۵، تهران.

- عابدی، امین. (۱۳۹۰). برنامه‌ریزی نوسازی محله شهری با رویکرد بهره‌گیری از شبکه‌های اجتماعی. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، گروه شهرسازی، دانشگاه تهران.
- عندلیب، علیرضا و کاوه حاجی علی اکبری (۱۳۸۷). نوسازی بافت‌های فرسوده با مشارکت ساکنان؛ محله شهید خوب‌بخت: منطقه ۱۵ شهر تهران. سازمان نوسازی شهر تهران. نشر ری پور.
- عندلیب، علیرضا (۱۳۸۶). نوسازی بافت‌های فرسوده، حرکتی نو در شهر تهران چاپ دوم. سازمان نوسازی شهر تهران. نشر ری پور.
- عندلیب، علیرضا (۱۳۸۶). فرایند نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران. سازمان نوسازی شهر تهران، نشر ری پور.
- عندلیب، علیرضا (۱۳۸۶). نگاهی نو به: راهبردها و سیاست‌های نوسازی و بهسازی بافته‌های فرسوده شهر تهران. سازمان نوسازی شهر تهران، نشر ری پور.
- فلامکی، منصور. (۱۳۸۴). سیری در تجارب مرمت شهری. تهران. نشر فضا.
- فنی، زهره و اسماعیل دویران (۱۳۸۸). برنامه‌ریزی مردم محور (مشارکتی) در مقیاس خرد شهری (محله) نمونه موردی: محله اسلام‌آباد زنجان. فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، ش. ۹۸. ۱۰۳-۷۹.
- روستا، مجید (۱۳۸۹). پروژه صبر؛ نقش مؤلفه‌های اجتماعی در تحقق نوسازی. ماهنامه منظر. ش. ۱۰. ۲۶-۳۰.
- معصومی اشکوری، سید حسن (۱۳۸۰). شهر فعال و مدیریت توسعه پایدار شهری. سازمان برنامه و بودجه تهران.
- مهدیزاده، جواد (۱۳۸۰). نظری اجمالی به ساماندهی مرکز شهر تهران. فصلنامه هفت شهر، شماره سوم.
- مهندسین مشاور باوند (۱۳۸۴). طرح تجدید ساختار و روان‌بخشی مرکز تاریخی تهران (طرح ساماندهی و بهسازی کوچه مروی و بافت پیرامونی). مهندسین مشاور باوند.