



مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران

چارچوب توسعه محله‌ای در بافت‌های فرسوده شهر تهران و سازوکارهای تحقق آن

این پژوهش با هدف تعریف چارچوبی برای مداخله در نواحی ناکارآمد و فرسوده در شهر تهران شکل گرفت که پس از اتمام از سال ۱۳۹۶ تاکنون توسط سازمان نوسازی شهر تهران بکار بسته شده است.

فرسودگی در محلات شهری نمایانگر افت کیفیت زندگی و شکل‌گیری مجموعه‌ای از مشکلات اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و محیطی در محله است. بنابراین، مواجهه با فرسودگی در سطح محله می‌بایست منجر به بهبود وضعیت موجود در تمام ابعاد به صورت یکپارچه و متوازن گردد؛ این رویکرد که تحت عنوان "توسعه اجتماع محلی" یا "توسعه محله‌ای"، قابل تبیین است، دلالت بر تمام ابعاد زندگی دارد و به معنای توانایی اجتماعات محلی در بهره‌برداری از منابع طبیعی، انسانی، اقتصادی و ... است.

چارچوب ارائه شده در این پژوهش دارای دوجنبه محتوایی (برآمد و پیامدهای مورد انتظار از توسعه) و روندکاری (فرآیند برنامه‌ریزی برای دستیابی به توسعه) است. درحالی‌که جنبه محتوایی دربرگیرنده ابعاد کالبدی، اقتصادی و اجتماعی بوده و معیارهایی همچون مسکن عادلانه، محیط زیست سالم، کسب و کار، امنیت و مشارکت مردمی را شامل می‌گردد، جنبه روندکاری در ارتباط با بعد حکمروایی شهری قرار داشته و به معنای آموزش و آگاهی شهروندی، وجود حق برنامه‌ریزی در سطح محله و جایگاه رسمی اجتماع محلی و سازمان‌های توسعه اجتماع در سازوکار تصمیم‌گیری می‌باشد.

بررسی وضعیت فرسودگی در تهران نشان می‌دهد که ۱۹۶ محله دارای حداقل یک بلوک فرسوده می‌باشند؛ این در حالی است که حدود ۶۵٪ از مساحت بافت‌های فرسوده مصوب شهر در ۵۶ محله در مناطق مرکزی و جنوبی شهر قرار گرفته است؛ این ویژگی به معنای تمرکز فضایی فرسودگی در برخی محدوده‌های شهر است.

تحلیل شرایط این محدوده‌ها نشان می‌دهد که محلات دارای بافت فرسوده و ناکارآمد از هر دو جنبه محتوایی و روندکاری با چارچوب مطلوب توسعه محله‌ای فاصله دارند؛ به طوریکه در عین حال که دارای مشکلات و تهدیدهای جدی در ابعاد کالبدی، محیطی، اقتصادی، اجتماعی و حکمروایی هستند، فاقد چارچوب برنامه‌ریزی مطلوب برای دستیابی به توسعه محله‌ای نیز می‌باشند.

بنابراین، چارچوب توسعه محله‌ای در این محلات می‌بایست در عین حال که اصول، اهداف و راهبردهای راهنمای توسعه محله‌ای را تبیین نموده و مولفه‌ها، شاخص‌ها و سنجه‌های ارزیابی و پایش آن را ارائه نماید، فرآیند برنامه‌ریزی برای دستیابی به اهداف را نیز تعیین کند.

فرآیندی که مبتنی بر ویژگی‌هایی همچون دربرگیری، همه‌جانبه‌نگری، مشارکت‌انگیزی و انعطاف‌پذیری، تعریف می‌گردد.