

## مقاله پژوهشی

# هسته امن محله، روش استراتژیک برای خروج از رکود نوسازی

سیدامیر منصوری\*

استادیار دانشکده معماری، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، ایران.

تاریخ دریافت: ۹۹/۰۶/۱۵

تاریخ پذیرش: ۹۹/۰۸/۱۰

تاریخ قرارگیری روی سایت: ۹۹/۱۰/۰۱

**چکیده** | وقوع هر زلزله کوچک و بزرگ در کشور، به صورت مقطعی توجه مسئولان کشور را به بزرگی آسیب پذیری تهران جلب می کند. بیش از سه میلیون نفر از جمعیت تهران در خانه های ناپایدار زندگی می کنند. از طرفی تهران در میان سه گسل فعال قرار دارد که با شرایط موجود در صورت وقوع زلزله با درجه مرکالی بالا، سرپناه و حیات بسیاری از شهروندان تهرانی با تهدید جدی مواجه خواهد شد. بحرانی که به جهت تراکم بالای جمعیت و ضعف مدیریت بحران، می تواند به یک فاجعه جهانی تبدیل شود. از سوی دیگر با تعریف شورای عالی معماری و شهرسازی از بافت های فرسوده ذیل سه شاخص ریزدانی، ناپایداری و نفوذناپذیری، در حدود ۸۰ درصد مناطق ناپایدار از قلم افتاده و تهدید جانی ذیل مطلوبیت های کیفی قرار گرفته و موجب انحراف برنامه های نجات بخشی شده است. این در حالی است که بنا به تقدم ذاتی مسئله «حیات»، نباید اقدام نجات بخشی در عرض سایر اقدامات قرار گیرد. بنابراین شهرداری و دولت مرکزی باید به دنبال راه حل واقع نگر برای نجات بخشی ساکنان بافت های فرسوده تهران باشند. پژوهش پیش رو ضمن طرح ایده «هسته امن محله» به عنوان برنامه ای جهت فعال سازی برنامه نوسازی بافت فرسوده، بر رفع موانع اولیه نوسازی (لزوم تأمین پارکینگ) و لزوم مدیریت عوامل مشوق (اعطای تراکم، افزایش سطح اشغال و پذیرش کوچک سازی) به عنوان محرک های اصلی این برنامه تأکید می کند و معتقد است هرگونه مداخله به قصد نوسازی در بافت فرسوده، باید ضمن توجه به لزوم صرفه اقتصادی برای مالکان، با ترسیم راهکارهایی برای مدیریت شهری زمینه ارتقای کیفیت زندگی اجتماعی، توسعه مشارکت و رونق اقتصادی شهر را نیز فراهم آورد.

**واژگان کلیدی** | بافت فرسوده، نوسازی مشارکتی، زلزله، نجات بخشی، هسته امن محله، تحقق نوسازی.

اولویت بخشی به حل این مسائل دچار سردرگمی و بی عملی شده اند. در راستای ضرورت نجات بخشی، ایمن سازی و مشارکت پذیری طرح های معطوف به نوسازی بافت فرسوده، طرح ایده ای مبتنی بر ایجاد ساختاری امن، دائمی، پشتیبان و تسریع کننده به فرایند نوسازی به عنوان بستری برای تأمین نیازهای محله و پارکینگ های کسری واحدهای نوساز در حالت عادی و سرپناهی موقت با قابلیت تأمین آذوقه برای مدتی محدود با قابلیت دسترسی بالا در مقیاس محلی، می تواند به عنوان راه حلی برای نوسازی بافت و همچنین امداد رسانی در هنگام بحران مورد استفاده قرار گیرد.

**مقدمه** | مسئله بافت های فرسوده در شهر تهران همواره از چند نظر مورد توجه مجامع علمی و مدیریتی قرار داشته است. در این راستا پیش بینی حاد بودن وضعیت بافت فرسوده پس از وقوع بحران های قریب الوقوعی همچون زلزله، با در نظر گیری وضعیت ژئوتکنیکی تهران در کنار مسئله کیفیت پایین فضای زیست شهروندان در این مناطق، بحران های اجتماعی و اقتصادی در ذیل مسائل مبتلابه این پهنه ها دسته بندی می شوند. لیکن به نظر می رسد در سال های اخیر رویکرد ذی نفوذان نسبت به اهمیت این مسئله دچار انحراف شده است و در تشخیص

## بیان مسئله

در حدود نیمی از ۶۱۵ کیلومتر مربع محدوده خدماتی شهر تهران به وسعت ۳۰ هزار هکتار، مسکونی است. از این مقدار بیش از ۱۴۷۰۰ هکتار آن بنابر گزارش رسمی وزارت مسکن و شهرسازی و به نقل از «بیت‌اللهی»، بافت ناپایدار است (پایگاه خبری وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۹۷ ب)، بافت ناپایدار بلوک‌هایی است که حداقل ۵۰ درصد ساختمان‌های آن غیرمقاوم بوده (شورای عالی معماری و شهرسازی، ۱۳۸۵) و شامل خانه‌هایی است که فاقد اسکلت بتنی یا فلزی هستند و در مقابل زلزله هیچ مقاومت دینامیکی ندارند. با توجه به تراکم بالاتر جمعیت در بافت‌های فرسوده نسبت به متوسط شهر و به استناد آمار تقریبی اسکان حداقل ۳۷ درصد جمعیت تهران در بافت‌های ناپایدار بنا به گفته «بهادری» (پایگاه خبری وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۹۷ الف)، از جمعیت ۸/۹ میلیون نفری تهران (آمارنامه شهر تهران، ۱۳۹۷) می‌توان نتیجه گرفت قطعاً بیش از سه میلیون نفر از شهروندان تهرانی در خانه‌های ناپایدار زندگی می‌کنند.

بنا به گفته «عکاشه» تهران در میان سه گسل فعال مشا، شمال و ری قرار دارد که قدرت آنها بیش از هفت ریشتر است (ایسنا، ۱۳۹۵). در همین راستا تحلیل سازمان نقشه‌برداری پس از زلزله اردیبهشت و خرداد ۱۳۹۹ نیز نشان داد که بخش فعال‌شده گسل مشا، سابقه ایجاد سه زلزله پنج تا هفت ریشتری در تهران را داشته است (نانکلی، ۱۳۹۹). در صورت وقوع چنین زلزله‌ای، بزرگترین فاجعه تاریخ رخ خواهد داد، بزرگتر از آتشفشان‌های تاریخی، جنگ‌های جهانی و بیماری‌های همه‌گیر. تخمین تلفات زلزله به صورت علمی نخستین‌بار در گزارش‌های جایکا (مرکز تحقیقات ژاپن) (JICA, 2000) در طرح ریز پهنه‌بندی زلزله تهران منتشر شد و پس از آن سازمان‌های ایرانی همچون ستاد مدیریت بحران و پژوهشگاه زلزله گزارش‌هایی منتشر کردند که آمارهای قبلی را بالاتر می‌برد. بر این اساس می‌توان نتیجه گرفت که در شرایط امروز و بنا به گفته «نجار» رئیس سازمان مدیریت بحران کشور، در صورت وقوع زلزله هفت ریشتر در تهران قطعاً دو میلیون نفر (به شکل مستقیم) تحت تأثیر این زلزله قرار می‌گیرند و خانه‌ها و بعضاً جانشان را از دست خواهند داد (همشهری آنلاین، ۱۳۹۹).

با تعریف شورای عالی معماری و شهرسازی از بافت‌های فرسوده در سال ۱۳۸۴، سه شاخص ریزدانگی (بلوک‌هایی که بیش از ۵۱ درصد پلاک‌های آنها مساحت کمتر از ۲۱۱ مترمربع دارند)، ناپایداری (بلوک‌هایی که بیش از ۵۱ درصد بناهای آن ناپایدار و فاقد سیستم سازه است) و نفوذ ناپذیری (بلوک‌هایی که بیش از ۵۱ درصد معابر آن عرض کمتر از شش متر دارند) به عنوان معیارهای تعیین محدوده بافت‌های فرسوده شهری انتخاب شد (حائری، ۱۳۸۶، ۱۰). موضوعی که در میدان عمل مقوله خطر جانی خانه‌های ناپایدار را ذیل مطلوبیت‌های کیفی قرار داد و

موجب انحراف برنامه‌های نجات‌بخشی به‌سوی اقدامات تبلیغاتی شد. از سوی دیگر به‌رغم تصویب برنامه ۱۰ ساله نوسازی در سال ۱۳۸۵ از سوی مدیریت شهری و شرکت عمران و بهسازی شهری و تعیین محدوده اقدام عاجل با سه معیار فوق و گذشت چهار سال از پایان این برنامه، بنا به گفته «ژاد بهرام» حداکثر ۴۵ درصد از بافت‌های فرسوده واجد سه شرط شهر تهران به عنوان شهر پیشرو در فرایند نوسازی، از گردونه فرسودگی حذف شده‌اند (تسنیم، ۱۳۹۹) و حدود ۶۰ درصد بافت‌های مصوب و ۹۰ درصد بافت‌های ناپایدار تهران و بیش از این در دیگر شهرها دست‌نخورده برجای مانده است.

شرایط اقتصادی و سیاسی کشور و وجود تحریم‌های گسترده در کوتاه‌مدت چشم‌اندازی از درآمد کلان برای دولت ترسیم نمی‌کند. در عین حال خطر رخداد زلزله و مرگ چند میلیون نفر ساکن تهران هر لحظه افزایش می‌یابد. در مناطقی که مسئله «حیات» در فرایند نوسازی بافت فرسوده وجود دارد، هیچ دستگاهی حق ندارد نجات‌بخشی را در عرض سایر اقدامات قرار دهد. نجات‌بخشی باید هدف اول و راهبرد اصلی هر نوع مداخله نوسازانه در شهرها باشد و سازمان‌های نوسازی کشور براساس آن برنامه‌ریزی و تجدید سازمان شوند. به‌نحوی که هر وظیفه‌ای جز نجات‌بخشی از سازمان نوسازی منتزع شود (منصوری، ۱۳۹۹). در نتیجه شهرداری در وهله اول و دولت مرکزی در وهله ثانی موظف هستند راه‌حلی که در کوتاه مدت قابل تحقق باشد برای نجات‌بخشی ساکنان بافت‌های فرسوده تهران طراحی کنند.

## پیشینه تحقیق

پس از انقلاب اسلامی در اواخر دهه ۶۰ شمسی نخستین اقدامات رسمی در وزارت مسکن و شهرسازی برای احیای بافت‌های تاریخی شهری در قالب تعریف پروژه‌های خاص این نواحی آغاز شد. قبل از آن و در سال‌های پیش از انقلاب نیز طرح‌هایی از جمله بافت تاریخی شیراز به صورت موردی و نه در قالب سازمانی مرتبط با احیای بافت‌های تاریخی یا فرسوده انجام شده بود. نخستین مواجهه وزارت مسکن با احیای بافت تاریخی در شهر کرمان تحت عنوان «طرح احیای بافت قدیم» بود. پس از آن دفتری در وزارت مسکن برای این رده فعالیت‌ها تشکیل شد که در سال ۱۳۷۶ به عنوان سازمان عمران و بهسازی شهری در قالب حقوقی درآمد. این سازمان در مدتی طولانی طرح‌های مختلفی با عناوینی متفاوت و غالباً با نام ساماندهی بافت‌های فرسوده، مسئله‌دار، حاشیه‌ای، غیررسمی و امثال آن را در دستور قرار داد و در ادامه به تأسیس پنج شرکت عمران و بهسازی با مشارکت بخش خصوصی برای کل کشور اقدام کرد که هر منطقه کشوری به یکی از آنها سپرده شد. رویه شرکت‌های مذکور در مداخله‌های خود در بافت‌های فرسوده شهری به ایجاد

سال طول کشید، به تعطیلی نسبی فعالیت‌های نوسازی دولت و متعاقب آن شهرداری‌های کشور انجامید. امروزه بنابر آمارهای رسمی، مشوق‌های دولتی برای نوسازی کارایی خود را از دست داده و طرح‌های تفصیلی که تنها سند قانونی ساخت‌وساز در شهرداری هستند، هیچ توجهی به ویژگی‌های اختصاصی بافت‌های فرسوده ندارند. در واقع طرح تفصیلی تهران مانع قانونی بر سر راه نوسازی خانه‌های فرسوده است که در کنار مضیقه‌های سرمایه‌ای و حمایتی به‌طور سیستمی یک دور باطل را در چرخه نوسازی ایجاد کرده که موجب رکود ساخت‌وساز در بافت‌های فرسوده شده‌اند.

ریزدانگی پلاک‌ها و نفوذناپذیری معابر موجود در بافت فرسوده از منظر شرایط محیطی حاکم و الزام قانونی، و تأمین پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی در قوانین بالادستی (معاونت معماری و شهرسازی شهرداری تهران، ۱۳۹۱، ۵) از منظر قوانین مربوط به ساخت‌وساز منجر به این مسئله شده است که در صورت نوسازی پلاک‌های موجود، به علت عدم امکان استفاده از ساختار چندسطحی برای رمپ طبقاتی پارکینگ به دلیل ابعاد پلاک و معبر، امکان تأمین پارکینگ کافی وجود نخواهد داشت؛ در نتیجه تعداد واحد کمتری قابل استحصال خواهد بود که این امر به از میان رفتن انگیزه صرفه اقتصادی نوسازی در نتیجه کاهش تراکم و نهایتاً کاهش جمعیت‌پذیری بافت منجر خواهد شد. از سمت دیگر میزان تملک ماشین شهروندان افزایش یافته و برای بسیاری از افراد خودروی شخصی به منبع ارتزاق تبدیل شده است. در این شرایط بدون پیش‌بینی پارکینگ مورد نیاز که از یک‌سو گذرهای موجود را به توقفگاه تبدیل کرده و از سوی دیگر کارکرد اجتماعی گذر را نیز تحت الشعاع قرار می‌دهد (حاجی‌علی‌اکبری، ۱۳۹۶، ۵۷)، صدور پروانه ساخت بدون پارکینگ تقریباً غیرممکن است. در این فرایند همواره کوچک به کوچک‌تر تبدیل خواهد شد و برابند شرایط محلی و شرایط قانونی، در قالب دوری باطل منجر به رکود نوسازی بافت فرسوده شده است (تصویر ۱).

«دور باطل نوسازی» چرخه‌ای است که طی سالیان طولانی از عوامل قانونی و اقتصادی مؤثر در نوسازی بافت‌های فرسوده به وجود آمده است. بر فرض آنکه دولت و شهرداری بودجه کافی برای نوسازی خانه‌های فرسوده ندارند، نظریه «هسته امن» مطرح می‌شود. اولین شرط برای مشارکت مردم در نوسازی و استفاده از سرمایه‌های شهروندان، اقتصادی‌بودن فرایند ساخت است که با مانع طرح تفصیلی مواجه می‌شود: تراکم در قبال تأمین پارکینگ داده می‌شود. لذا خانه‌های فرسوده نمی‌توانند از تراکم موردنظر بهره ببرند و نوسازی اقتصادی نمی‌شود. طرح تفصیلی به دلایل قابل دفاع از ایجاد تقاضای پارکینگ در خیابان جلوگیری می‌کند. اما این یک روی مسئله است و روی مهم آن رکودی است که فرایند نوسازی ایجاد می‌کند.

انحصار و رانت منتهی می‌شد که سوء استفاده‌های فراوانی به بار آورد و موجب بدنامی و تعطیلی نسبی فعالیت آنها شد. به تقلید از وزارت مسکن، شهرداری‌های مختلف نیز بعضاً به تهیه طرح‌هایی با عناوین مختلف برای مداخله در بافت‌های فرسوده پرداختند.

در سال ۱۳۷۳ «کریاسچی» شهردار تهران با احیای سازمان نوسازی، که در سال ۱۳۴۳ برای اقدامات خرد و غالباً با رویکرد بهسازی تأسیس شده و نیمه‌تعطیل بود، بزرگراه نواب را در بافت فرسوده احداث کرد و برای تأمین هزینه پروژه، ساختمان‌های بلندمرتبه‌ای در دو طرف آن ساخت. در سال ۱۳۸۳ «قالیباف» شهردار تهران، «علیرضا عندلیب» را به مدیریت سازمان نوسازی منصوب کرد که تا سال ۱۳۸۵ در آن مسئولیت فعالیت داشت. این دوران مهمترین اتفاقات نوسازی شهری در ایران رخ داد. مهمتر از همه، ارتقا و ترویج ادبیات نوسازی بود که از تعاریف ترجمه‌ای، سلیقه‌ای و ناقص خارج شد و نسبت به اصطلاحات پیشین نقدهای مؤثری صورت گرفت. پس از آن نقد سه شرط مصوب شورای عالی شهرسازی به عنوان تعریف فرسودگی بود که سازمان نوسازی آن را قبول نداشت و فرسودگی در تهران را فقط ذیل شرط ناپایداری تعریف کرد و دو شرط دیگر را شرایط مدیریتی برای تعیین اولویت‌ها به حساب آورد.

تدوین الگوی جدید مداخله در بافت‌های فرسوده تحت عنوان «طرح نوسازی منظر شهری محله» نخستین بار رویکردهای مداخله‌ای در شهر را ذیل دو مؤلفه «نگاه سیستمی» و «توجه به وجه ادراکی در کنار کالبد شهر» قرار داد. این الگو که در دوره مدیریت عندلیب چندبار به‌هنگام شد، در دوران بعد از وی و به خصوص با اعمال نظر «شفیق»، طرح تفصیلی تهران کنار گذاشته شد و از آن رویکرد تنها دفاتر تسهیلگری محلی ادامه پیدا کرد که با تحریف وظایف اولیه خود، کار نوسازی را به تجمیع پلاک‌ها تقلیل داد.

طرح جامع تهران که در سال ۱۳۸۶ تصویب شد، هیچ اقدام خاصی برای بافت‌های فرسوده نکرد و تنها با تعیین پهنه‌های فرسوده نوسازی آنها را به طرح دیگری واگذار کرد که هرگز تهیه نشد. وزارت راه و شهرسازی که جایگزین وزارت مسکن و شهرسازی شده بود در سال ۱۳۹۷ شرکت بازآفرینی شهری را جایگزین سازمان عمران و بهسازی کرد و با تصویب لایحه بازآفرینی شهری در همان سال در هیئت دولت، تلاش کرد تا چارچوب نظری و جامعی از رویکرد به مسئله نوسازی ارائه کند. به موازات این اقدام نیز در مصوبه جدیدی از شورای عالی شهرسازی، تعریف فرسودگی از سه شرط قبلی به ماتریس جدید و پیچیده‌ای شامل بیش از شصت مؤلفه تغییر کرد که وزن آنها برحسب مورد تفاوت می‌کند. فرایند انحلال سازمان عمران و بهسازی و تدوین رویکرد جدید وزارتخانه که از سال ۱۳۹۲ در دوره «عباس آخوندی» و مدیریت «سعید ایزدی» به مدت شش

در بافت‌های فرسوده استناد می‌کند. هشت محور ذیل همزمان به ارزیابی و بررسی نقش نظریه «هسته امن محله» در رفع موانع و ارتقای بهره‌وری و فعلیت‌دادن به ظرفیت‌های موجود در بافت‌های فرسوده برای تحقق برنامه‌های نجات‌بخشی و نوسازی بافت می‌پردازد.

### • توسعه مشارکت و تحقق نوسازی

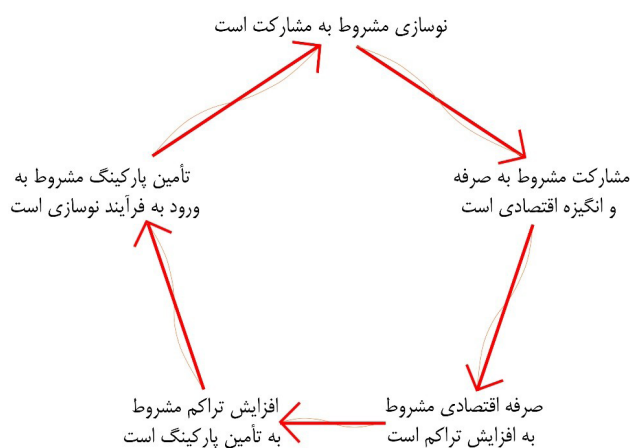
بزرگی مسئله و کمبود منابع انسانی و مالی برای مدیریت و اجرای نوسازی ۱۴ هزار هکتار بافت فرسوده تهران موجب شده که راهکارهای ده ساله اخیر علی‌رغم تعیین تکلیف در برنامه‌های توسعه (سالی ۱۰ درصد از بافت‌های فرسوده شهر نوسازی شود) بدون نتیجه بماند. در سال ۱۳۹۹ بنابر آخرین آمار عملکرد شهر تهران به گفته نژاد بهرام، در حدود ۴۵ درصد در ۳۲۶۸ هکتار بافت رسمی فرسوده که واجد شرایط بهره‌وری از تشویق‌های دولتی بوده‌اند محقق شده (ایسنا، ۱۳۹۹) و بخش باقی‌مانده بافت به دلیل عدم امکان استفاده از مشوق‌های دولت دچار رکود است. همچنین آمار روشنی از نوسازی در ۱۱ هزار هکتار باقی‌مانده نیز در دست نیست و با تعمیم نرخ متوسط ساخت‌وساز تهران در بافت‌های مذکور می‌توان حداکثر ۱۰ درصد نوسازی در کل بافت‌های فرسوده شهر را احتمال داد.

در این شرایط دولت و شهرداری نیز به دلیل نبود منابع مالی هیچ اقدامی برای تحریک نوسازی نمی‌تواند انجام دهند. رکود حاصل از تورم با رکود حاصل از موانع قانونی نوسازی و شرایط طرح تفصیلی به صورت هم‌افزا چشم‌انداز هرگونه احتمال رونق جریان نوسازی را از میان می‌برند. شرایط اقتصادی پیش رو نیز حاکی از آن است که در میان مدت انتظار تزریق منابع مالی متناسب با نیازهای بافت فرسوده را نمی‌توان داشت. لذا تنها راه نجات قریب به نیمی از جمعیت تهران از خطر زلزله احتمالی، نوسازی واحدهای مسکونی آنها به دست خودشان است.

شرایط «هسته امن محلی» با حذف پارکینگ از شرط صدور پروانه، امکان دریافت حداکثر تراکم مناسب را فراهم می‌آورد. در نتیجه ساخت‌وساز توجیه اقتصادی پیدا می‌کند و سرمایه‌های خرد محلی بر محور نوسازی متمرکز می‌شوند. مزیت اقتصادی سیاست هسته امن موجب می‌شود نوسازی خانه‌های فرسوده درگستره بیکران شهرهای ایران، علی‌الخصوص در شهرهای بزرگ که مسکن قیمت بالاتری دارد، بدون نیاز به منابع دولتی به صورت پایدار محقق شود. تجربه اعطای مشوق‌های تراکم یا کم‌کردن شرط پارکینگ در سال‌های گذشته نیز از هجوم مالکان برای نوسازی واحدهای خود حکایت می‌کند.

### • ارتقای کیفیت فضایی شهر

تحلیل آخرین برنامه‌های شهرداری در خصوص گسترش فضاهای جمعی خردمقیاس در سطح محلات (برنامه مصوب شورا)، توجه به ارتقای کیفیت کوچه‌های بافت‌های فرسوده (مانند طرح کوچه رنگی و دیگر طرح‌های سازمان زیباسازی) و آمار فضاهای



تصویر ۱. ایجاد رکود در نوسازی بافت فرسوده ناشی از دور منتج از شرایط محیطی و شرایط قانونی. مأخذ: نگارنده.

## نظریه هسته امن محله

«هسته امن محله» مجموعه‌ای محلی و خدماتی مبتنی بر یک پارکینگ (طبقاتی) تجمعی است که در مرکز کوی یا محله و ترجیحاً در جوار خدمات دیگر محلی مانند مسجد و پارک احداث می‌شود. خانه‌هایی که در قلمروی آن است می‌توانند پارکینگ ضروری را در «هسته امن» پیش‌بینی کنند و اعطای تراکم به آنها تا سقف متعارف شهر بلامانع است. حذف شرط پارکینگ امکان کوچک‌سازی واحدها را نیز فراهم می‌کند. در این رویکرد توقف خودرو در معابر ممنوع شده و از تعریض کوچه‌ها مگر به ضرورت، جلوگیری می‌شود. سطح اشغال خانه‌ها با رعایت نورگیری تا ۱۰۰ درصد در قطعات کوچک افزایش می‌یابد. در صورت عدم ساخت در کل زمین، با دریافت تراکم حداکثری، دیوار پلاک حذف و حیاط آن با کوچه تلفیق می‌شود. منظر کوچه‌ها به عنوان فضای جمعی طراحی و با فضای سبز تجهیز می‌شود. دسترسی ماشین‌رو به خانه‌ها برای خدمات، امور اضطراری و دسترسی به پارکینگ‌های قبلاً ساخته‌شده به صورت مدیریت‌شده پیش‌بینی می‌شود. «هسته امن»، باشگاه فعالیت‌های جمعی محله است که با میدان تره‌بار و فضای چندمنظوره برای مراسم آیینی و اجتماعات در کنار مسجد محل، مرکز کوی یا محله را ایجاد می‌کند. این مجتمع نقطه عطف محله است که با معماری سبز به صورت باغ معلق طراحی می‌شود و بخشی از عرصه محله تلقی می‌شود و شهرداری موظف به نگهداری مشاعات آن است.

تحقق راهبردهای هسته امن محله پاسخ مؤثری برای هشت هدف توسعه‌ای در بافت‌های فرسوده است که اقدامات جاری مدیریت شهری در تحقق آنها دستاورد قابل دفاعی نداشته است. در پاسخ به این ارزیابی عموماً مدیریت شهری به موانع اقتصادی یا قانونی برای انجام طرح‌های توسعه‌ای و ارتقای کیفیت زندگی

و سرپوشیده قابل تبدیل به محل اسکان موقت خانواده‌های زلزله‌زده در نزدیک‌ترین فاصله به خانه‌های آنها به وجود می‌آورد. آشنایی ساکنان و قابلیت مدیریت مجروحان زلزله و کم‌کردن نیاز به تردد گسترده در سطح شهر، مزیت‌های نسبی «هسته امن محله» به عنوان پدافند غیرعامل است.

#### • تقویت همبستگی اجتماعی

در تجربه‌های جهانی، مهاجرت‌های درون‌شهری از مهمترین آفت‌های نوسازی بافت‌های فرسوده است و با مهاجرت ساکنان بومی و قدیمی محله، ارزش‌های غنی فرهنگی رفته‌رفته به فراموشی سپرده شده و احساس تعلق به خانه، محله و شهر کم‌رنگ می‌شود (حسین‌زاده، افشین‌مهر و برارپور، ۱۳۹۰، ۱۲۵-۱۲۷). نظریه‌های مختلف نوسازی به تداوم سکونت شهروندان و پرهیز از جابه‌جایی گسترده به عنوان عامل تقویت همبستگی اجتماعی عقیده دارد. از این‌رو با توجه به نقش سرمایه اجتماعی در مباحث مربوط به نوسازی شهری متأثر از دیدگاه‌های متأخر نوسازی شهری که طی آن فرایند اهمیت بیشتری از پیامد پیدا می‌کند، بر ظرفیت‌سازی اجتماعی تأکید می‌نماید. لذا سرمایه اجتماعی جوامع همچون دارایی اولیه از اهداف نوسازی به‌شمار می‌آیند (زیاری، عباسی فلاح، حیدری و نجفی، ۱۳۹۷، ۴۰۷).

تجربه نوسازی‌های گسترده که محصول تجمیع پلاک‌های خرد و ایجاد ساختمان‌های متراکم و بلندمرتبه باشد، به دلایل مختلف از جمله طولانی‌شدن ساخت و حذف مالکان از روند ساخت‌وساز، نشان می‌دهد که اغلب ساکنان قبلی در مرحله احداث ساختمان‌های جدید اقدام به ترک محله و زندگی در محلات جدید می‌کنند. متعاقباً ارتباط‌های همسایگی میان ساکنان جدید به دلیل ناشناس بودن حداقلی می‌شود و زمینه برای شکل‌گیری بحران‌های اجتماعی و فرهنگی فراهم می‌آید. آنچنان که در پروژه نواب رخ داد و با اجرایی‌شدن پروژه نواب و مهاجرت ساکنان قدیمی و جایگزینی قشر جدیدی در این منطقه، احساس تعلق از بین رفته است (سیاف‌زاده، میره‌ای و نوده‌فراهانی، ۱۳۹۲، ۳۴).

نوسازی بر پایه «هسته امن محله» این امکان را ایجاد می‌کند که مالکان رأساً به نوسازی واحدهای خود بپردازند و ضمن ادامه سکونت در محله خود که ارتقای کیفی نیز پیدا کرده است، زمینه تداوم همبستگی اجتماعی و تقویت روح جامعه‌شدن را فراهم آورند. حضور طولانی‌مدت ساکنان محله و تداوم شناخت و ارتباط‌های اجتماعی آنان، از جمله عوامل مؤثر در رشد همبستگی اجتماعی به‌مثابه یکی از راهبردهای توسعه پایدار شهر است.

#### • اصلاح الگو و تولید مسکن ارزان

گرانی مسکن در تهران به حدی رسیده که نه‌تنها خانه‌دارشدن، بلکه اجاره خانه را نیز به امری دور از دسترس طبقات فقیر و جوانان تبدیل کرده است. نرخ رشد قیمت مسکن در ده سال

سبز و جمعی در محلات فرسوده نسبت به کل شهر (هادی زنوز و برمکی، ۱۳۸۹، ۵۸-۵۹) از یک‌سو و مقایسه تراکم جمعیت محلات فرسوده نسبت به متوسط شهر از سویی دیگر، حاکی از آن است که محلات فرسوده از فقر فضای اجتماعی نیز رنج می‌برند. کوچک‌بودن، تراکم بالا و فقدان پارکینگ موجب‌شده بخش اعظم اتومبیل‌های ساکنان در معابر متوقف شود و معابر فقط در حد رفت‌وآمد حداقلی فضای آزاد داشته باشند. در نتیجه در غیاب فضاهای جمعی، کوچه‌ها و خیابان‌ها نیز به دلیل توقف خودرو فاقد توان لازم برای کارکردهای زندگی اجتماعی هستند. سیاست «هسته امن محله» با ایجاد پارکینگ مستقل، کوچه‌ها و معابر را به زندگی شهری بازمی‌گرداند تا علاوه بر روان‌بخشی حرکت سواره، امکان حضور و رونق زندگی پیاده در معابر فراهم شود. از این طریق مفهوم «کوچه» احیا می‌شود و از طریق ایجاد خاطره جمعی در میان ساکنان محله، تعلق به مکان افزوده شده و نظارت اجتماعی بر زندگی شهری گسترش می‌یابد. همه این عوامل موجب ارتقای کیفیت زندگی در محله می‌شود. روشن است که عرصه‌های مذکور فرصت بی‌نظیری بر افزایش حضور عناصر طبیعت در شهر و ایجاد باغ‌های عمومی فراهم می‌آورند.

#### • پدافند غیرعامل

شهر تهران در مجاورت چندین گسل فعال از جمله گسل‌های مشا، گسل شمال تهران و گسل ری شمالی و جنوبی با پتانسیل بالای خطر لرزه‌ای قرار گرفته و در سده‌های گذشته زلزله‌های قدرتمندی تجربه کرده است. اینکه در هر لحظه یا در آینده‌ای نزدیک زلزله مشابهی رخ دهد و خسارات مالی و جانی زیادی به بار آورد دور از انتظار نیست (صفاری و پولادوند، ۱۳۹۶، ۱۰۹). پایدارترین اقدام برای کم‌کردن آسیب زلزله، نوسازی بافت‌های فرسوده و تجهیزات و خدمات زیربنایی شهری است که کمیت و گستردگی آنها امکان تحقق آن در کوتاه‌مدت را کم می‌کند (JICA, 2000). ستاد مدیریت بحران شهر تهران برای کم‌کردن خسارت‌های زلزله اجتماعی، دو رویکرد اصلی پیش‌بینی سوله‌های بحران و اختصاص اراضی اسکان جمعیت را پیش رو دارد. در حالی که بنا به گفته «حناچی» تاکنون ۱۰۰ سوله مدیریت بحران در تهران ساخته شده (خبرگزاری مهر، ۱۳۹۹) و اراضی پیش‌بینی شده نیز با فاصله زیاد از بافت‌های در معرض خطر، مساحت کم و بدون زیرساخت‌های لازم فقط علامت‌گذاری شده‌اند. تجربه زلزله‌های پی‌درپی ایران حاکی از آن است که اولاً مهمترین امداد رسانی‌ها در مقیاس محلی صورت می‌گیرد، ثانیاً خانواده‌های زلزله‌زده به سختی حاضر به اسکان در فاصله دور از خانه خود می‌شوند. بنابراین سرمایه‌گذاری بر توانمندسازی مردم، محلات و جامعه (در قالب مدیریت مقیاس محلی) مناسب‌ترین اقدام به حساب می‌آید (امینی، ۱۳۹۸). برنامه هسته امن محله، مجموعه‌ای مقاوم در برابر زلزله پدید آورد که با بهره‌گیری از سرویس‌های خدماتی، سطحی بزرگ

زمینه‌ساز احیای هویت محله و شکل‌گیری تدریجی آن است. در این صورت زمینه جغرافیایی و خدماتی پیدایش اجتماعات محلی فراهم می‌شود و رشد تدریجی فعالیت‌های محله به توسعه مشارکت و پیدایش دموکراسی مشارکتی مبتنی بر جغرافیا و مکان زندگی شهروندان خواهد انجامید. این رویه می‌تواند به انتقادات فزاینده به مدل دموکراسی نمایندگی که شورای شهر و شورایی‌ها براساس آن عمل می‌کنند نیز تا حد زیادی پاسخ دهد.

#### • رونق اقتصاد شهری

ساخت‌وساز اساس اقتصاد شهری تهران است؛ به طوری که در سال‌های اخیر که به دلیل تحریم‌ها، سیاست‌های انقباضی وزارت راه و شهرسازی و برنامه‌های شهرداری، ساخت مسکن دچار رکود بی‌سابقه‌ای شد؛ درآمد شهرداری متأثر از آن به شکل مستقیم با کاهش جدی مواجه و توسعه و عمران شهر نیز متوقف شد. با اینکه سهم بودجه عمرانی سال ۱۳۹۹ شهر تهران به ۴۷ درصد از کل بودجه شهرداری رسید و نسبت به سال ۱۳۹۸ رشد ۴۳ درصدی داشته است، اما در مقابل هزینه‌های نگهداشت شهر (خدمات شهری) نیز در لایحه بودجه ۱۳۹۹ نسبت به بودجه مصوب سال ۱۳۹۸ به میزان ۵۸ درصد رشد کرد. همچنین براساس این بودجه، پرداخت حقوق و دستمزد کارکنان شهرداری در مجموع ۳۴ درصد رشد داشته است (دنیای اقتصاد، ۱۳۹۸). اما بنا به گفته «مظاهریان» در میانه راه با افزایش هزینه‌های شهرداری (به‌ویژه هزینه‌های پرسنلی) و عدم تحقق درآمدهای پیش‌بینی شده، شهرداری مجبور به تدوین و ارائه اصلاحیه بودجه متمم به شورای شهر شد (اقتصادآنلاین، ۱۳۹۹). این موضوع در کنار کسری ۳۸ درصدی بودجه شهرداری در شش ماهه اول سال (تعادل، ۱۳۹۹) تأمین هزینه پروژه‌های عمرانی جدید، تعمیر و نگهداری زیرساخت‌های شهری و ... پس از تأمین هزینه‌های اجتناب‌ناپذیر و مازاد منابع احتمالی ممکن خواهد بود (ایرنا، ۱۳۹۹) و با این روند بسیاری از طرح‌ها و برنامه‌های عمرانی شهرداری متوقف خواهند شد. رشد بیش از سه برابری قیمت مصالح، زمین و دستمزدها و عوارض قانونی که عناصر تعیین قیمت مسکن هستند، موجب افزایش قیمت متوسط مسکن تهران از ۵۸ میلیون ریال بر مترمربع در سال ۱۳۹۶ به ۲۷۰ میلیون ریال بر مترمربع در سال ۱۳۹۹ شده است. این درحالی است که تعداد پروانه‌های صادره در بازه زمانی سال ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۸، در حدود ۵۰ درصد کاهش داشته باشد (خبرگزاری فارس، ۱۳۹۹).

خروج از رکود اقتصاد شهری تهران وابسته به سرمایه‌گذاری کلان و مشارکت گسترده‌ای است که هیچ‌کدام از لوازم آن در شهرداری تهران یا دولت موجود نیست. لذا برنامه‌های توسعه شهری همچنان متوقف می‌ماند. چنانکه رئیس شورای شهر تهران (محسن هاشمی) در آذرماه ۱۳۹۸ اظهارداشت در طول هفت

گذشته در حدود ۱۱ برابر بوده است (کریمی، ۱۳۹۹). گرانی مسکن موجب شده که متقاضیان خانه‌های کوچک به‌طور فزاینده‌ای افزایش یابند درحالی‌که به دو دلیل الگوی مسکن و ضوابط شهرداری نسبت به تولید مسکن کوچک، انقباضی برخورد می‌شود. لذا دو عامل «گرانی و اندازه»، تأمین مسکن توسط طبقات متوسط و جوانان را دور از دسترس قرار می‌دهد. دولت و شهرداری تهران تغییر الگوی مسکن و احداث مسکن کوچک‌مقیاس را به عنوان راه‌حل معرفی کرده‌اند (بی‌نا، ۱۳۹۹، ۴۴) درحالی‌که موانع پیش گفته تحقق این رویکرد را ممکن نمی‌سازد.

برنامه «هسته امن محله» با اصالت‌دادن به پلاک‌های موجود و رفع مانع تراکم مورد تقاضا (که هم‌اکنون معادل پارکینگ است)، امکان احداث واحدهای کوچک و تغییر الگوی مسکن را به نفع طبقات محروم فراهم می‌سازد. صرفه اقتصادی تولید مسکن کوچک و ارزان برای مالکان که اجاره آن می‌تواند پشتوانه اقتصادی خانوار محسوب شود، به رونق تولید و عرضه مسکن شهری - که هم‌اکنون در تهران به سمت صفر میل می‌کند - می‌انجامد.

#### • توسعه مشارکت و مفهوم شهروندی

مشارکت، کلیدواژه مدیریت شهری در دنیای امروز و آینده است. در ایران اما به دلیل صلب‌بودن ساختارهای مدیریتی، رویکرد توسعه مشارکت علی‌رغم آنکه در شعار اغلب مدیران شهری وجود داشته، در کمترین حد خود باقی مانده است. قانون اساسی جمهوری اسلامی، شوراها را از ارکان مدیریت کشور دانسته و در سال ۱۳۷۷، بیست سال پس از پیروزی انقلاب، اولین بار شوراهای شهر و روستا تشکیل شد. در طی ۲۲ سال گذشته چندبار انتخابات شوراها تکرار شده است، ولی اکنون نارضایتی گسترده‌ای از توقف قانونمند زمینه‌های مشارکت در امور شهر و روستا به‌وجود آمده است. اختیارات شورا در حد پایین اولیه متوقف‌شده و دولت مرکزی از طریق وزارت کشور و استانداری‌ها همچنان قیومیت شوراها را بر عهده دارد تا حدی که امروزه شوراهای شهر در واقع شورای شهرداری به حساب می‌آیند. اختیارات قانونی شوراها نیز نشان‌دهنده همین واقعیت است که شوراها تنها با شهرداری تعریف می‌شوند (لالمی، ۱۳۸۵، ۸۲). دیوان عدالت اداری در آخرین اقدام خود انتخابات شورایی‌ها (نمایندگان محلات) را به استناد تفسیر خاص از قانون شوراها باطل اعلام کرد (پایگاه خبری دیوان عدالت اداری، ۱۳۹۹).

به موازات موانع قانونی و ساختاری مشارکت، سازمان فضایی شهر تهران نیز براساس نظام شهرسازی مدرن و منبعث از طرح جامع اول تهران (مشهور به طرح گروئن-فرمانفرمایان) توسط ویکتور گروئن (Victor Gruen) معمار آمریکایی طراحی شد و ساختار آن به صورت سلولی پیش‌بینی شد که در نتیجه آن تقسیمات مسبوق به سابقه اجتماعی-کالبدی محله‌ها از بین رفت. رویکرد «هسته امن محله» از طریق بازتولید مرکز محله،

به الگوی معماری به‌هنگام و مطلوب انقلاب اسلامی دست یابد. طبقاً مدیریت شهری باید از تجربه چهار دهه گذشته که گروهی اندک با حمایت سیاسی، شرایط امروز را ایجاد کرده‌اند درس گرفته و با اتکا به مشارکت گسترده متخصصان و به صورت شفاف و نظارت‌پذیر، زمینه تداوم هویت ایرانی و اسلامی جامعه در حوزه معماری را فراهم کند.

### نتیجه‌گیری

وسعت بافت‌های فرسوده تهران با بیش از سه میلیون نفر جمعیت، شکست برنامه‌های متمرکز نوسازی در دو دهه گذشته، خطر روزافزون زلزله و مرگ میلیونی ساکنان خانه‌های فرسوده، طرح تفصیلی بدون ارتباط با شرایط فرسودگی و فقدان منابع مالی متمرکز برای راه‌اندازی مؤثر نوسازی، مهمترین نشانه‌های وقوع بزرگترین بحران تاریخ بشر در صورت رخداد زلزله تهران است. بی‌عملی و یأس مدیران دولتی و شهری در مواجهه با واقعیت موضوع، سکوت مرگباری بر عرصه مهمترین مسئله تهران حاکم کرده است. تنها راه خروج از بحران و تبدیل بحران فرسودگی به فرصت نوسازی و توسعه شهر، جلب مشارکت واقعی شهروندان و راه‌اندازی نوسازی با سرمایه‌های خرد مردمی و به دست خود آنان است. دست‌اندرکاران نوسازی برای تحقق این مهم ضمن تأیید راهبرد مشارکت به عنوان تنها راه تحقق هدف، تاکنون راه‌حل عملیاتی ارائه نداده‌اند و هرچه تحت عنوان نوسازی در برنامه‌های مرتبط یا بودجه سالانه آورده شده، تأکید بر ضرورت نوسازی است و نه روش آن به نحو مؤثر.

«هسته امن محله» برنامه کاملی است برای فعال کردن مالکان خانه‌های فرسوده که مبتنی بر رفع مانع اولیه (پارکینگ طرح تفصیلی)، مدیریت عوامل مشوق (اعطای تراکم، افزایش سطح اشغال و پذیرش کوچک‌سازی) ضمن اقتصادی کردن نوسازی به دست مالکان، با راهکارهایی که برای مدیریت شهری ترسیم می‌کند زمینه ارتقای کیفیت زندگی شهری و رونق اقتصاد شهری را فراهم می‌آورد. «هسته امن محله» بازی برد-بردی است که مالکان، سرمایه‌گذاران، سازندگان و مدیریت شهری، همزمان از آن منتفع می‌شوند. تشریح جزئیات برنامه‌های عملیاتی هسته امن نیازمند بررسی‌های جداگانه است.

سالی که از عمر دولت (یازدهم و دوازدهم) می‌گذرد حتی یک اتوبوس هم به ناوگان شهری افزوده نشده (عصرایران، ۱۳۹۸) و در بودجه شهرداری نیز به شرحی که آمد، رقم مؤثری برای این کار در نظر گرفته نشده و تأمین منابع آن به عهده دولت گذاشته شده است.

برنامه راهبردی «هسته امن محله» به دلیل اتکا به سرمایه‌های خرد شهروندان و توان ایجاد ارزش افزوده در املاک موجود از طریق اعطای تراکم، امکان آن را دارد که چرخ را کد اقتصاد تهران را به حرکت در آورد و گام اول رونق اقتصادی شهر باشد. در صورت به راه‌افتادن زنجیره ساخت‌وساز، تقاضای گسترده‌ای وارد بازار می‌شود که در حدود ۱۵۰ شغل وابسته به آن نیز فعال و در نتیجه به افزایش اشتغال و تولید منجر می‌شود. انجام فعالیت‌هایی که به موازات این طرح بر عهده شهرداری قرار می‌گیرد، مانند احداث هسته‌های امن و نوسازی معابر شهری نیز به خودی خود تقاضای جدیدی است که مبتنی بر منابع جدید مالی که از درون این پروژه‌ها به دست می‌آید، تعریف می‌شوند. ظهور این حجم فعالیت جدید ساخت‌وساز در شهر، عامل مهم و پایدار رونق اقتصادی خواهد بود.

### • شکل‌گیری سبک معماری انقلاب اسلامی

یکی از دغدغه‌های مدیران جمهوری اسلامی، فقدان سبک معماری در خور انقلاب علی‌رغم حجم زیاد ساخت‌وسازهایی است که در چند دهه پس از پیروزی انقلاب انجام شده است. این مطالب مبتنی بر انتظاری است که شهروندان از مسئولان خود دارند تا هویت و خواست جامعه را در معماری و شهر منعکس سازند. اینکه مهمترین نمادهای تمدن ایرانی را فقط آثار تاریخی آن تشکیل دهند، ضعف نظام مدیریت معماری در دوره جمهوری اسلامی تلقی می‌شود. ضعف مدیریت معماری کشور در ایجاد الگوی مبتنی بر فرهنگ اسلامی و مناسب با شرایط زمینه‌ای (اقليمی، اقتصادی، اجتماعی و فنی) هنگامی آشکارتر می‌شود که دستاوردهای دوره جمهوری اسلامی از حیث قدرت معماری با آثاری که مستشرقین در دوره بیست ساله حکومت پهلوی اول در ایران به وجود آوردند، مقایسه شود. طراحی و ساخت تعداد زیادی مجموعه‌های بزرگ‌مقیاس تحت عنوان «هسته امن» در سطح شهر و مرکز محلات فرصت بی‌نظیری است که مدیریت شهری می‌تواند با مدیریت آن

### فهرست منابع

- ایرنا. (۱۳۹۹). *ابراز نگرانی عضو شورا نسبت به کسری بودجه شهرداری تهران*. تاریخ مراجعه: ۹۹/۰۲/۰۵، قابل دسترس در: [www.irna.ir/news/83741996/](http://www.irna.ir/news/83741996/)
- ایسنا. (۱۳۹۵). *پیش‌بینی قدرت ۷ ریشتری برای گسل‌های تهران/ ۴ منطقه آسیب‌پذیر در زلزله*. تاریخ مراجعه: ۹۹/۰۲/۱۹، قابل دسترس در: <https://www.isna.ir/news/95110402895/>
- ایسنا. (۱۳۹۹). *نوسازی ۴۴ درصد از بافت‌های فرسوده تهران*. تاریخ مراجعه: ۹۹/۰۳/۱۵، قابل دسترس در: <https://www.isna.ir/news/99030200662/>

- آمارنامه شهر تهران. (۱۳۹۷). *سالنامه آماری شهر تهران*. تهران: سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات شهرداری تهران.
- اقتصاد آنلاین. (۱۳۹۹). *بودجه سال ۹۹ شهرداری تهران اصلاحیه می‌خورد*. تاریخ مراجعه: ۹۹/۰۷/۲۹، قابل دسترس در: <https://www.eghtesadonline.com/n/2PHg>
- امینی، مهدی. (۱۳۹۸). *مدیریت محله بحران‌محور. روزنامه دنیای اقتصاد*. تاریخ مراجعه: ۱۳۹۹/۰۳/۶، قابل دسترس در: <https://donya-e-eqtasad.com>

• بی. نا. (۱۳۹۹). طرح شهرداری برای کمک به عرضه مسکن ارزان قیمت بررسی شد؛ سیاه و سفید خانه‌های ۲۵ متری. شهرگاه (نشریه الکترونیکی مدیریت شهری)، (۱۳)، ۴۴-۴۹. تاریخ مراجعه: ۹۹/۰۵/۲۲. قابل دسترس در: <https://media.imna.ir/d/2020/10/11/0/1660388.pdf>

• پایگاه خبری دیوان عدالت اداری. (۱۳۹۹). برگزاری انتخابات شورایی محلات شهر تهران برای دوره‌های بعدی مغایر قانون شناخته شد. تاریخ مراجعه: ۹۹/۰۳/۲۵. قابل دسترس در: <https://divan-edalat.ir/detail/2336>

• پایگاه خبری وزارت راه و شهرسازی. (۱۳۹۷ الف). نوسازی بافت‌های فرسوده و ناپایدار راه‌کار تولید مسکن/ ساختمان‌های مسکن مهر در برخی نقاط خالی از سکنه هستند/ اجرای طرح بازآفرینی نیازمند تخصیص اعتبارات لازم از سوی دولت است. تاریخ مراجعه: ۹۹/۰۴/۰۲. قابل دسترس در: <http://news.mrud.ir/news/59920/>

• پایگاه خبری وزارت راه و شهرسازی. (۱۳۹۷ ب). واکوی نقش بافت فرسوده شهر تهران در افزایش میزان تلفات و خسارت‌های زلزله (گزارش آماری مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی در ارتباط با رابطه بین بافت فرسوده و زلزله). تاریخ مراجعه: ۹۹/۰۳/۱۸. قابل دسترس در: <http://news.mrud.ir/news/60557>

• تسنیم. (۱۳۹۹). روند نوسازی سالانه بافت فرسوده تهران در سال‌های گذشته از ۵ درصد فراتر نرفته است. تاریخ مراجعه: ۹۹/۰۵/۲۰. قابل دسترس در: <https://tn.ai/2311228>

• تعادل. (۱۳۹۹). کسری بودجه ۳۸ درصدی شهرداری در نیمه اول ۹۹. کارنامه عملکرد مالی مدیریت شهری در شش ماهه نخست سال منتشر شد. تاریخ مراجعه: ۹۹/۰۸/۰۱. قابل دسترس در: <http://www.taadolnewspaper.ir/>

• حاجی‌علی‌اکبری، کاوه. (۱۳۹۶). شناسایی شاخص‌های مؤثر بر تحقق پایداری محله از جنبه کارکردی (مورد پژوهی: محلات دارای بافت فرسوده در شهر تهران). باغ نظر، ۱۴(۵۱)، ۴۵-۶۰.

• حائری، محمدرضا. (۱۳۸۶). اگر مدیریت شهری نخواهد بداند. اندیشه ایرانشهر، ۲(۹ و ۱۰)، ۸-۱۶.

• حسین‌زاده، محمدمهدی؛ افشین‌مهر، وحید و برارپور، ثمره. (۱۳۹۰). بهسازی و نوسازی بافت فرسوده با تأکید بر سیاست توسعه درونی، مطالعه موردی: محدوده پنج بافت فرسوده قائم شهر (محدوده اطراف راه آهن). هفت شهر، ۳(۳۷)، ۱۲۲-۱۳۰.

• خبرگزاری فارس. (۱۳۹۹). افت ۵۰ درصدی ساخت مسکن در ۸ سال گذشته. تاریخ مراجعه: ۹۹/۹/۲۱. قابل دسترس در: <http://fna.ir/f03dov>

• خبرگزاری مهر. (۱۳۹۹). وجود ۱۰۰ سوله مدیریت بحران فعال در پایتخت. تاریخ مراجعه: ۹۹/۰۷/۲۷. قابل دسترس در: [mehrnews.com/xSWcN](http://mehrnews.com/xSWcN)

• دنیای اقتصاد. (۱۳۹۸). جایگزین مگا پروژه در تهران ۹۹ (سوپای مالی در بودجه سال آینده شهرداری تهران کارسازی شد). تاریخ مراجعه: ۹۹/۰۱/۱۵. قابل دسترس در: <https://donya-e-eqtasad.com>

• زیاری، کرامت‌اله؛ عباسی فلاح، وحید؛ حیدری، اصغر و نجفی، اسماعیل. (۱۳۹۷). نوسازی بافت فرسوده با استفاده از رویکرد مشارکتی و سرمایه اجتماعی (نمونه موردی: ناحیه ۲ منطقه ۹ شهر تهران). جغرافیا و روابط انسانی، ۱(۱)، ۳۹۰-۴۱۱.

• سیاف‌زاده، علیرضا؛ میره‌ای، محمدرضا و نوده‌فراهانی، محمدرضا. (۱۳۹۲). نقش کیفیت منظر شهری در ایجاد حیات اجتماعی و هویت مکانی شهروندان (مطالعه موردی: بزرگراه نواب). مطالعات شهر ایرانی اسلامی، ۳(۱۱)، ۲۹-۳۹.

• شورای عالی معماری و شهرسازی. (۱۳۸۵). شاخص‌های شناسایی بافت فرسوده، مصوب ۱۳۸۵/۲/۱۱، وزارت راه و شهرسازی جمهوری اسلامی ایران.

• صفاری، حمید و پولادوند، محمدحسین. (۱۳۹۶). ریزپهنه‌بندی لرزه‌ای شهر تهران براساس تحلیل خطر قطعی و شاخص‌های لرزه‌ای مناطق همجوار گسل مهندسی سازه و ساخت، ۴(۱۳)، ۱۰۹-۱۲۸.

• عصر ایران. (۱۳۹۸). محسن هاشمی: در طول ۷ سالی که از عمر دولت می‌گذرد حتی یک اتوبوس هم به ناوگان شهری افزوده نشده. تاریخ مراجعه: ۹۹/۰۳/۱۲. قابل دسترس در: <https://www.asriran.com/002wJI>

• کریمی، علی. (۱۳۹۹). رشد ۱۱ برابری قیمت مسکن در تهران طی یک دهه گذشته و رونق بازار خانه‌های قدیمی‌ساز/ افزایش بیش از دو برابری اجاره‌بها در سه سال گذشته. اقتصاد آنلاین، تاریخ مراجعه: ۹۹/۰۵/۱۱. قابل دسترس در: <https://www.eghtesadonline.com/n/2Je4>

• لالمی، شیده. (۱۳۸۵). از شورای شهر تا شورای شهرداری. آیین، ۵(۵)، ۸۰-۸۳.

• معاونت معماری و شهرسازی شهرداری تهران. (۱۳۹۱). ضوابط و مقررات طرح تفصیلی جدید شهر تهران. تهران: مهندسی مشاور پارس بوم.

• منصور، سیدامیر. (۱۳۹۹). بافت فرسوده: نجات‌بخشی. تهران: پژوهشکده هنر، معماری و شهرسازی نظر.

• نانکلی، حمیدرضا. (۱۳۹۹). تخلیه انرژی ذخیره‌شده قطعه خاوری گسل مشا در زمین لرزه ۱۹ اردیبهشت- و پس لرزه‌های ۷ خرداد- ۲۰ شهریور ۹۹ به ترتیب با بزرگای ۵-۳. تاریخ مراجعه: ۹۹/۰۴/۱۰. قابل دسترس در: <https://www.ncc.gov.ir/images/docs/files/000002/nf00002867-1.pdf>

• هادی زوز، بهروز و برمکی، افشین. (۱۳۸۹). پروژه سیاست‌گذاری به منظور تسریع نوسازی مردمی در بافت‌های فرسوده کلانشهر (فصل سوم: شناخت ابعاد و گستره بافت‌های فرسوده شهری در کلانشهر تهران). تهران: سازمان نوسازی شهر تهران. قابل دسترس در: <https://nosazi.tehran.ir/Portals/0/Document/hamahangi/pazooresh/other/tarhchapjoushesi/Nosazi%20report%20chapter%203.pdf>

• همشهری آنلاین. (۱۳۹۹). تأثیر مستقیم زلزله احتمالی ۷ ریشتری تهران بر ۲ میلیون نفر/ تمسخر نکنید؛ دعا کنیم در تهران زلزله نیاید. تاریخ مراجعه: ۹۹/۰۳/۰۸. قابل دسترس در: [hamshahrionline.ir/x6mb5](http://hamshahrionline.ir/x6mb5)

• JICA. (2000). *The study on seismic microzoning of the greater Tehran area in the Islamic Republic of Iran*. Japan: Pacific Consultants International Report.

• بی. نا. (۱۳۹۹). طرح شهرداری برای کمک به عرضه مسکن ارزان قیمت بررسی شد؛ سیاه و سفید خانه‌های ۲۵ متری. شهرگاه (نشریه الکترونیکی مدیریت شهری)، (۱۳)، ۴۴-۴۹. تاریخ مراجعه: ۹۹/۰۵/۲۲. قابل دسترس در: <https://media.imna.ir/d/2020/10/11/0/1660388.pdf>

• پایگاه خبری دیوان عدالت اداری. (۱۳۹۹). برگزاری انتخابات شورایی محلات شهر تهران برای دوره‌های بعدی مغایر قانون شناخته شد. تاریخ مراجعه: ۹۹/۰۳/۲۵. قابل دسترس در: <https://divan-edalat.ir/detail/2336>

• پایگاه خبری وزارت راه و شهرسازی. (۱۳۹۷ الف). نوسازی بافت‌های فرسوده و ناپایدار راه‌کار تولید مسکن/ ساختمان‌های مسکن مهر در برخی نقاط خالی از سکنه هستند/ اجرای طرح بازآفرینی نیازمند تخصیص اعتبارات لازم از سوی دولت است. تاریخ مراجعه: ۹۹/۰۴/۰۲. قابل دسترس در: <http://news.mrud.ir/news/59920/>

• پایگاه خبری وزارت راه و شهرسازی. (۱۳۹۷ ب). واکوی نقش بافت فرسوده شهر تهران در افزایش میزان تلفات و خسارت‌های زلزله (گزارش آماری مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی در ارتباط با رابطه بین بافت فرسوده و زلزله). تاریخ مراجعه: ۹۹/۰۳/۱۸. قابل دسترس در: <http://news.mrud.ir/news/60557>

• تسنیم. (۱۳۹۹). روند نوسازی سالانه بافت فرسوده تهران در سال‌های گذشته از ۵ درصد فراتر نرفته است. تاریخ مراجعه: ۹۹/۰۵/۲۰. قابل دسترس در: <https://tn.ai/2311228>

• تعادل. (۱۳۹۹). کسری بودجه ۳۸ درصدی شهرداری در نیمه اول ۹۹. کارنامه عملکرد مالی مدیریت شهری در شش ماهه نخست سال منتشر شد. تاریخ مراجعه: ۹۹/۰۸/۰۱. قابل دسترس در: <http://www.taadolnewspaper.ir/>

• حاجی‌علی‌اکبری، کاوه. (۱۳۹۶). شناسایی شاخص‌های مؤثر بر تحقق پایداری محله از جنبه کارکردی (مورد پژوهی: محلات دارای بافت فرسوده در شهر تهران). باغ نظر، ۱۴(۵۱)، ۴۵-۶۰.

• حائری، محمدرضا. (۱۳۸۶). اگر مدیریت شهری نخواهد بداند. اندیشه ایرانشهر، ۲(۹ و ۱۰)، ۸-۱۶.

• حسین‌زاده، محمدمهدی؛ افشین‌مهر، وحید و برارپور، ثمره. (۱۳۹۰). بهسازی و نوسازی بافت فرسوده با تأکید بر سیاست توسعه درونی، مطالعه موردی: محدوده پنج بافت فرسوده قائم شهر (محدوده اطراف راه آهن). هفت شهر، ۳(۳۷)، ۱۲۲-۱۳۰.

• خبرگزاری فارس. (۱۳۹۹). افت ۵۰ درصدی ساخت مسکن در ۸ سال گذشته. تاریخ مراجعه: ۹۹/۹/۲۱. قابل دسترس در: <http://fna.ir/f03dov>

• خبرگزاری مهر. (۱۳۹۹). وجود ۱۰۰ سوله مدیریت بحران فعال در پایتخت. تاریخ مراجعه: ۹۹/۰۷/۲۷. قابل دسترس در: [mehrnews.com/xSWcN](http://mehrnews.com/xSWcN)

• دنیای اقتصاد. (۱۳۹۸). جایگزین مگا پروژه در تهران ۹۹ (سوپای مالی در بودجه سال آینده شهرداری تهران کارسازی شد). تاریخ مراجعه: ۹۹/۰۱/۱۵. قابل دسترس در: <https://donya-e-eqtasad.com>

COPYRIGHTS

Copyright for this article is retained by the authors with publication rights granted to Manzar journal. This is an open access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution License (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).



نحوه ارجاع به این مقاله

منصور، سیدامیر. (۱۳۹۹). هسته امن محله، روش استراتژیک برای خروج از رکود نوسازی. منظر، ۱۲(۵۳)، ۷۴-۸۱.



DOI: 10.22034/manzar.2020.120604

URL: [http://www.manzar-sj.com/article\\_120604.html](http://www.manzar-sj.com/article_120604.html)