

تبیین ارتباط رضایتمندی سکونتی با نوسازی بافت‌های ناکارآمد شهری (تجربه سالهای ۹۲-۱۳۸۸ شهر تهران)

دکتر ملیحه باباخانی

عضو هیئت علمی گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی،
دانشگاه بین‌المللی امام خمینی (ره)

موضوع نشست:

- قابل اهمیت بودن موضوع بافت‌های ناکارآمد شهری از دو منظر:
 - ۱- اجتناب‌ناپذیر بودن موضوع توسعه شهری
 - ۲- مسائل و مشکلات بافت‌های ناکارآمد در ابعاد مختلف

- با توجه به آنکه نتایج اقدامات نوسازی شهری متوجه زندگی ساکنان است، لذا این اقدامات زمانی قابل قبول است که موجب ارتقاء رضایتمندی ساکنان شود.

- تجارب نوسازی در بیشتر کشورهای توسعه یافته تا دو دهه اخیر و در ایران تا دهه اخیر عمدتاً با نگاه کالبدی و اقتصادی و نتایج موجب عدم رضایتمندی ساکنان:

- مخافت ساکنان از اجرای طرح‌های نوسازی،
- تخریب شبکه‌های اجتماعی موجود و
- اخراج گروه‌های آسیب‌پذیر مهر تأییدی بر این موضوع است.

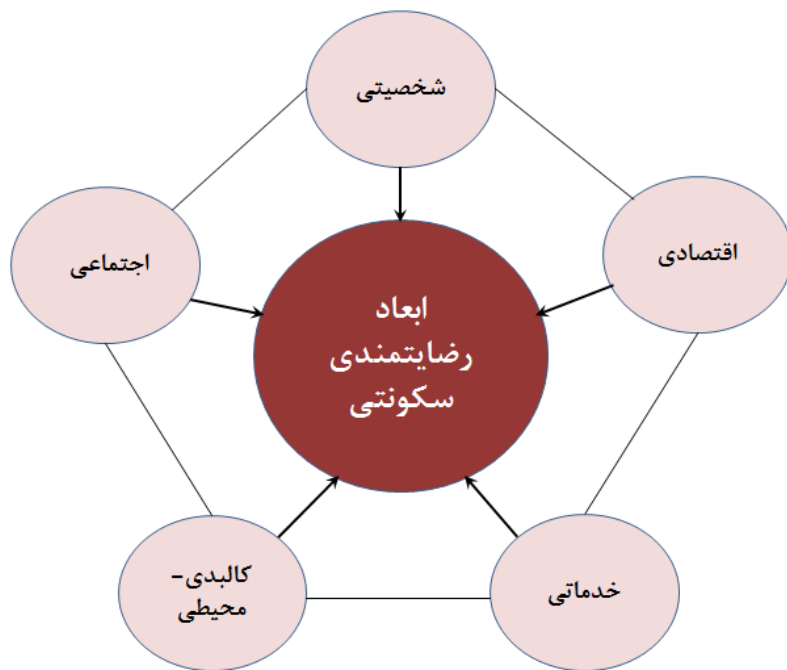
- تحولات در نوسازی دهه‌های اخیر در جهان و دهه گذشته ایران

- موضوع نشست حاضر، ارائه مدل ارتقاء رضایتمندی ساکنان از نوسازی نواحی ناکارآمد شهری است.

مبانی نظری پژوهش:

- رضایتمندی سکونتی یکی از زیرمجموعه‌های موضوع رضایتمندی از زندگی است و توصیف‌کننده قضاوت و ارزیابی فرد از شرایط محیط سکونتی‌اش در مقایسه با ایده‌آل ذهنی وی است.

- ابعاد رضایتمندی سکونتی

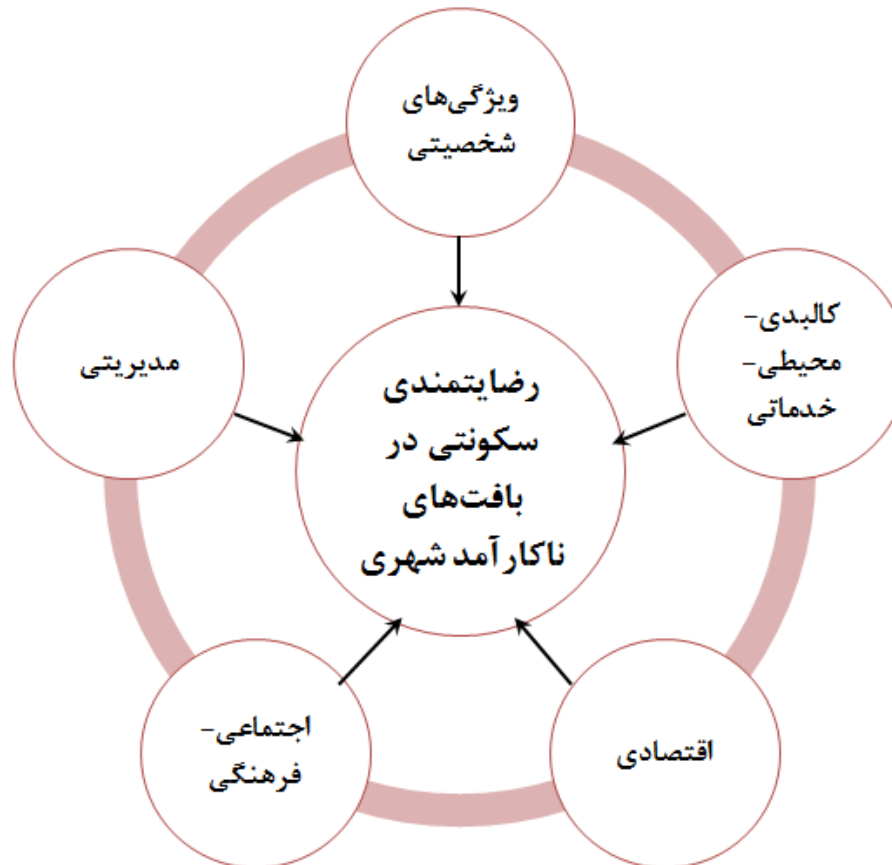
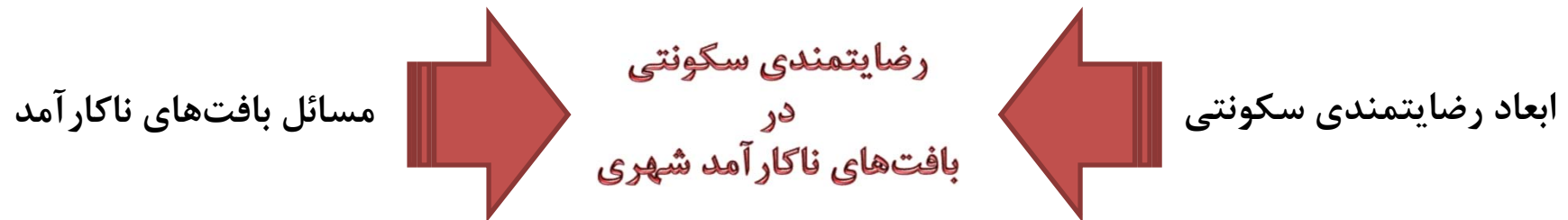


- ✓ کالبدی-محیطی
- ✓ خدماتی
- ✓ اقتصادی
- ✓ اجتماعی
- ✓ ویژگی‌های شخصیتی

بافت‌های ناکارآمد شهری

مسائل و مشکلات	بعد
- ناپایداری ابنیه در برابر مخاطرات طبیعی - ریزدانگی - تراکم بالا - دسترسی نامطلوب - ناهنجاری‌های بصری - عرض کم معابر - بهداشت پایین	کالبدی
- کمبود خدمات (آموزشی، فرهنگی، بهداشتی و درمانی، فضای سبز، فضای تفریحی و فراغتی) - کمبود و ناکارآمدی تأسیسات شهری	خدماتی
- کبود فضای سبز - آلودگی‌های محیطی (آب، خاک و صوتی)	زیست‌محیطی
- بالا بودن نرخ مهاجرت - جرم، بزهکاری و جنایت بالا - بالا بودن میزان ساکنان مستأجر	اجتماعی و فرهنگی
- استطاعت مالی پایین - تمایل پایین برای سرمایه‌گذاری	اقتصادی
- مسائل ثبتی، سند و وراثت - ساخت و سازهای غیرمجاز و نداشتن پایان کار	حقوقی و سیاسی
- ناکارآمدی طرح‌ها، برنامه‌ها، شیوه‌ها و روش‌های اجرایی - ضعف همکاری نهادهای ذیربط	مدیریتی

رضایتمندی سکونتی در بافت‌های ناکارآمد شهری



رضایتمندی سکونتی در انگاره نوسازی (بازآفرینی) پایدار شهری

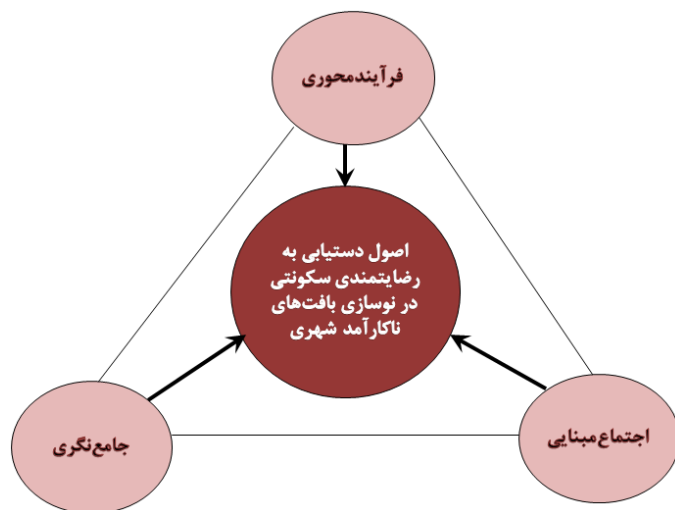
- اصول مطرح شده در مطالعات نوسازی پایدار شهری

✓ اجتماع مبنایی

✓ جامع نگری

✓ فرآیند محوری

- اصول مطالعات نوسازی پایدار شهری در نسبت با موضوع رضایتمندی سکونتی



اصول نوسازی پایدار در راستای ارتقاء ابعاد رضایتمندی سکونتی

فرآیند محوری

شیوه دستیابی به ابعاد
محتوایی

اجتماع مبنایی

پاسخ به ابعاد:
- اجتماعی
- مدیریتی
- ویژگی های شخصی

جامع نگری

پاسخ به ابعاد:
- کالبدی-محیطی
- اقتصادی
- اجتماعی

بعد	موضوعات تأثیرگذار بر رضایتمندی سکونتی	مسائل بافت‌های ناکارآمد	برنامه‌های نوسازی پایدار شهری	محورهای مورد توجه رضایتمندی سکونتی در نوسازی بافت‌های ناکارآمد شهری
کالبدی-محیطی	- وضعیت کالبدی مسکن (ایمنی/ تعداد اندازه اتاق خواب‌ها/ نور و روشنایی) - ویژگی‌های فیزیکی واحد همسایگی - جنبه‌های زیبایی‌شناختی مسکن و واحدهم‌سایگی - پیاده‌راه‌های مناسب - پاکیزگی محیط	- ناپایداری ابنیه در برابر مخاطرات طبیعی - ناهنجاری‌های بصری - ریزدانه‌نگی - تراکم بالا - عرض کم معابر - دسترسی نامطلوب	- احیاء محوطه‌های متروک و رهاشده - توسعه‌های ارزش‌افزا - بهبود محیط زیست - تعادل‌بخشی میان ساختارهای جدید و قدیم - مقاوم‌سازی ساختمان‌های بی‌دوام - حمایت از توسعه‌های مختلط	- شرایط کالبدی واحدهای مسکونی (ایمنی/ تعداد اندازه اتاق خواب‌ها/ نور و روشنایی/ امکانات) - وضعیت زیبایی‌شناختی مسکن و واحدهم‌سایگی - شبکه ارتباطی - پیاده‌راه‌های مناسب - پاکیزگی محیط سکونتی
خدماتی	- وضعیت حمل و نقل عمومی - دسترسی به خدمات (آموزشی/ درمانی/ خرید/ تفریحی) - جمع‌آوری زباله	- کمبود خدمات (آموزشی، فرهنگی، بهداشتی و درمانی، فضای سبز، فضای تفریحی و فراغتی) - کمبود و ناکارآمدی تأسیسات شهری - بهداشت پایین	- عدالت اجتماعی و دسترسی به مسکن مناسب، آموزش و پرورش، بهداشت، خدمات رفاهی، تفریحی و خرید، دسترسی به خدمات عمومی و ...- ساماندهی پیاده‌راه‌ها و مسیرهای دوچرخه موجود و ایجاد پیاده‌راه‌ها و مسیرهای دوچرخه جدید همراه با توسعه حمل و نقل عمومی	- دسترسی به انواع خدمات روزانه - دسترسی به حمل و نقل عمومی - دسترسی به خدمات (آموزشی/ فضای سبز/ درمانی/ تفریحی/ خرید و ...) - جمع‌آوری زباله
اجتماعی	- ارتباط با همسایگان - وجود شبکه‌های اجتماعی خوب - حس تعلق مکانی	- جرم، بزهکاری و جنایت بالا - بالا بودن نرخ مهاجرت - بالا بودن میزان ساکنین مستأجر	- استفاده مناسب از دانش محلی - طرح‌های اجتماعی و تماس میان ذینفعان - فراهم آوردن تسهیلات و فضای باز برای جامعه - درک پویایی مکان ساخت یک اجتماع - مشخص کردن عناصر فرهنگی و تاریخی یک ناحیه و احترام به آنها در توسعه‌های آینده	- مشارکت و درگیر شدن ساکنان در فرآیند نوسازی - استفاده از ارزش‌های فرهنگی و تاریخی - ارتباط با همسایگان - امنیتی (جرم و جنایت) - حس تعلق مکانی
اقتصادی	-	- استطاعت مالی پایین - تمایل پایین برای سرمایه‌گذاری - قیمت پایین زمین و مسکن	- تحریک فرصت‌های شغلی در سطح محلی - تشویق به خوداشتغالی و ایجاد اشتغال موقت و پاره‌وقت - مقررات‌زدایی - استفاده از سرمایه‌های مالی خرد جامعه محلی	- سرمایه‌گذاری در محله - خوداشتغالی در فرآیند نوسازی - توانمندسازی ساکنان

اجتماع مبنایی

مؤلفه	بعد	
- کالبدی - مالی - اجتماعی	-	دارایی مبنایی
- نوع ارتباط میان مدیریت شهری با مردم (بالا به پایین یا مشارکتی) - مشارکت ساکنان در طول فرآیند برنامه‌ریزی و نوسازی - درجه مشارکت و تفویض قدرت به ساکنین	مشارکت	سرمایه اجتماعی
وجود شبکه‌های اجتماعی	انسجام اجتماعی	
اعتماد با سازمان‌ها و نهادها	اعتماد	
- ارزش‌ها و هنجارهای مثبت موجود - نهادینه کردن ارزش و هنجار جدید	ارزش‌ها و هنجارها	

الف) بستر سازی

ب) تشخیص مسائل

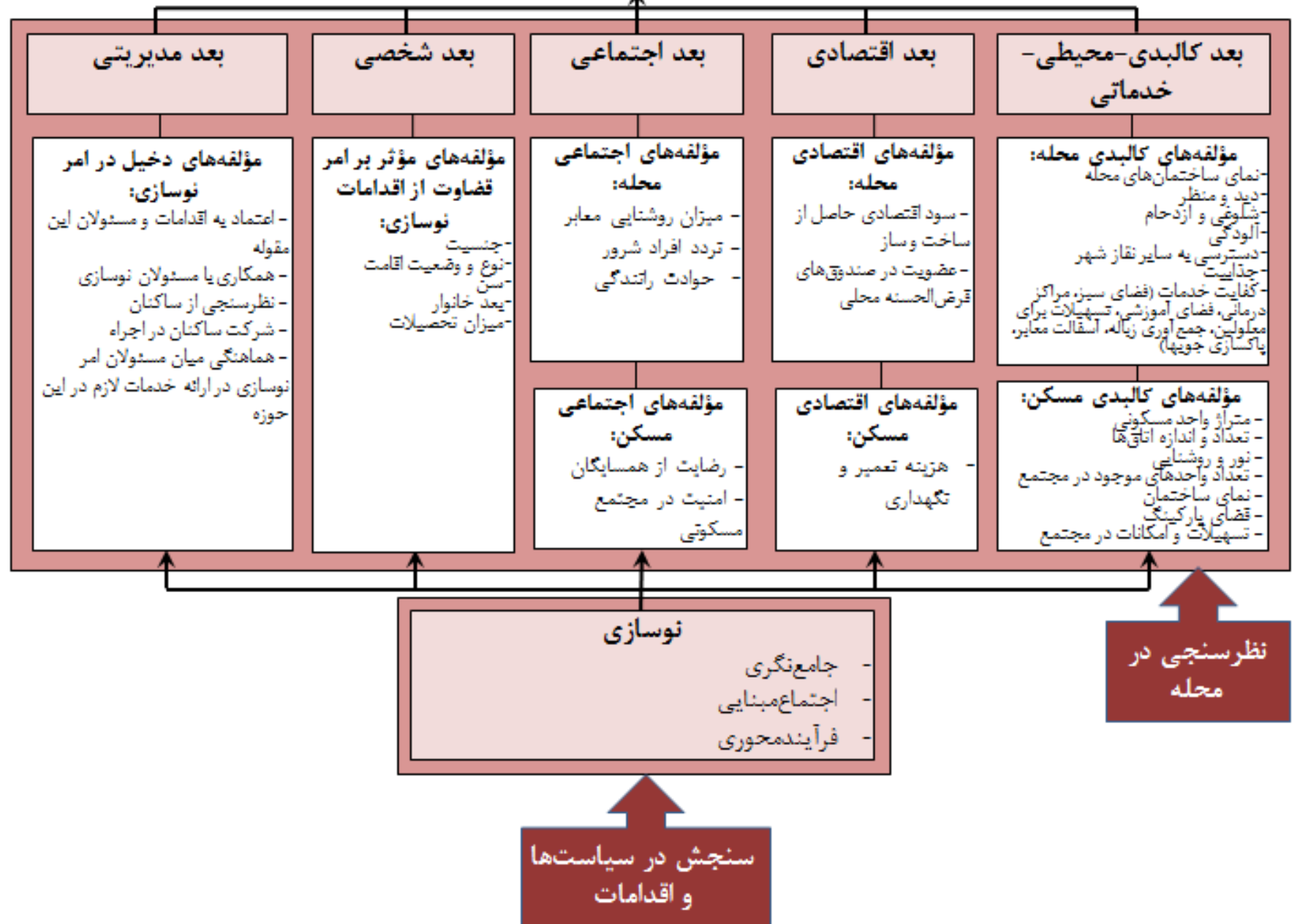
پ) تعیین چشم انداز

ت) برنامه ریزی

ث) اجرا

ج) پایش

رضایتمندی سکونتی در بافت‌های ناکارآمد



مبانی فکری اقدامات سال‌های ۹۲-۱۳۸۸ سازمان نوسازی شهر تهران

سازمان نوسازی شهر تهران در فاصله سال‌های ۹۲-۱۳۸۸ مبتنی بر رویکرد تسهیل‌گری، مجموعه برنامه‌های عملیاتی با هدف دستیابی به نوسازی مردمی در حوزه‌های شناخت، آموزش و اطلاع‌رسانی، نهادسازی، پشتیبانی نوسازی و برنامه‌ریزی تعریف کرد.



اقدامات انجام شده در سال‌های ۹۲-۱۳۸۸ سازمان نوسازی شهر تهران

فعالیت‌هایی که در فاصله سال‌های ۹۲-۱۳۸۸ در محلات و در دفاتر خدمات نوسازی این محلات انجام گرفت را در پنج دسته می‌توان طبقه‌بندی کرد:

فعالیت‌های اجتماعی

- شناخت از طریق بازدید پلاک به پلاک
- اطلاع‌رسانی در اماکن عمومی
- آگاه‌سازی و اطلاع‌رسانی از طریق توزیع بروشور و تراکت
- شناسایی معتمدین محله و تشکیل کارگروه‌ها / تشکیل جلسات ماهیانه با کارگروه‌ها و انتقال ایده‌ها
- برگزاری دوره‌های آموزشی در مقاطع زمانی مختلف با همکاری سازمان‌های مختلف
- اقداماتی در راستای بهبود شرایط کارآفرینی و ایجاد بازارچه‌های خوداشتغالی

تجمیع و نوسازی

- بررسی وضعیت پلاک‌ها و معابر
- تعریف پروژه‌های تجمیعی
- برگزاری جلسات تجمیع و توجیه (در محل یا دفتر)
- برگزاری جلسات انعقاد قرارداد
- پیگیری پروژه‌ها در حین ساخت و پس از ساخت

اقدامات انجام شده در سال‌های ۹۲-۱۳۸۸ سازمان نوسازی شهر تهران

ارتقاء کیفیت ساخت و ساز

- تدوین ضوابط یکپارچه طراحی پلان معماری و نما
- مشاوره به مالکین و سرمایه‌گذاران به منظور ارتقاء کیفیت ساخت‌وساز
- بیمه تضمین کیفیت

بهسازی محیطی

- شناسایی مسائل و مشکلات بهسازی محیطی
- تعریف پروژه‌های بهسازی محیطی (به عنوان مثال رنگ‌آمیزی دیوارهای فاقد نما، آسفالت معابر، اصلاح جوی‌ها و ...)
- پیگیری اجرای پروژه‌ها

محرک توسعه

- شناسایی کمبودها و نیازهای محله
- تعریف پروژه‌های محرک توسعه و ارزش‌افزا همچون پارکینگ مکانیزه، فضای سبز و ...

اقدامات انجام شده در محلات در فاصله سال‌های ۱۳۸۸-۱۳۹۲

۱- فعالیتهای اجتماعی و توانمندسازی اقتصادی

تبلیغ و ترویج نوسازی، اعتمادسازی و آموزش ساکنان بوده که در قالب موارد زیر قابل دسته‌بندی می‌باشد:

- **پوستر:** نصب پوستر تسهیلات نوسازی در مشاورین مسکن، معرفی دفتر خدمات نوسازی از طریق تکثیر پوستر در نهادها، اصناف و واحدهای دخیل در امر نوسازی
- نصب پوستر اطلاع‌رسانی و آگاهی‌رسانی در مورد گسل‌های موجود و اثرات فعال شدن آنها در تهران



اقدامات انجام شده در محلات در فاصله سال‌های ۱۳۸۸-۱۳۹۲

۱- فعالیتهای اجتماعی و توانمندسازی اقتصادی

- **اطلاع‌رسانی:** در راستای تبلیغ و ترویج پیام نوسازی در حاشیه برنامه های اجتماعی و فرهنگی همراه با توزیع بروشور در راستای اطلاع‌رسانی
- **برگزاری نمایشگاه و مسابقه** به منظور آگاهی‌بخشی در حوزه نوسازی و پیامدهای زلزله، تقویت احساس نیاز به ارتقاء استانداردهای کیفیت زندگی،



اقدامات انجام شده در محلات در فاصله سال‌های ۱۳۸۸-۱۳۹۲

۱- فعالیتهای اجتماعی و توانمندسازی اقتصادی

- برگزاری جلسات گروهی در مساجد با حضور افراد فعال محلی و اعضای هیأت امنای مساجد
- استفاده از خانه فرهنگ شهروندان برای برگزاری دوره‌های آموزشی متنوع همچون زبان انگلیسی، کامپیوتر و ...
- برنامه نمایشی و آموزشی کودک، زلزله و ایمنی
- ایجاد گفتگوی دوطرفه بین مردم و بخش مدیریت شهری و درس‌هایی از زلزله بم و مزایا و فرآیند تجمیع،
- نشر کتابچه آشنایی با تاریخچه محله برای ارتقاء حس تعلق خاطر شهروندان،



اقدامات انجام شده در محلات در فاصله سال‌های ۱۳۸۸-۱۳۹۲

۱- فعالیت‌های اجتماعی و توانمندسازی اقتصادی

- برگزاری میز گفتمان نوسازی در خیابان مالک‌اشتر مقابل مسجد الهادی
- **برگزاری همایش پیاده‌روی و حضور غرفه دفاتر خدمات نوسازی** در این مراسم
- تشکیل کارگروه‌های محلی و نهادسازی: بدین منظور کارگروه‌های نوسازی، جلسه با رابطین بهداشت، با شهرداری، با شهریان جوان، با شورایار محلی و با فعالان مساجد برگزار شد.
- **جلسه با دیگر ارگان‌ها:** همچون اداره فضای سبز، معاونت شهرسازی و معماری شهرداری، جلسه با هیئت امناء مساجد



اقدامات انجام شده در محلات در فاصله سال‌های ۱۳۸۸-۱۳۹۲

۱- فعالیتهای اجتماعی و توانمندسازی اقتصادی

- شناسایی زنان توانمند محله و کانونهای تجمع زنان در کوچه‌ها
- بکارگیری و ارتقاء ظرفیتهای محلی موجود در راستای توانمندسازی (برگزاری نمایشگاه کارآفرینی)
- برنامه‌ریزی و هماهنگی با سازمان فنی و حرفه‌ای و مشاوره به ساکنان در خصوص حرفه‌های مورد نظر.
- تهیه کتابچه‌ای برای معرفی حرفه‌ها و مشاغل محلی به اهالی برای شناسایی صاحبان حرفه‌های خانگی و کسانی که در خانه فعالیت دارند و نیازمند معرفی و ایجاد بازار مناسب هستند.
- تشکیل تعاونی صنایع دستی برای بانوان محلی برای تهیه و فروش صنایع دستی و زینتی



اقدامات انجام شده در محلات در فاصله سال‌های ۱۳۸۸-۱۳۹۲

۲- اقدامات تجمیع و نوسازی

- مراجعه پلاک به پلاک



اقدامات انجام شده در محلات در فاصله سال‌های ۱۳۸۸-۱۳۹۲

۲- اقدامات تجمیع و نوسازی

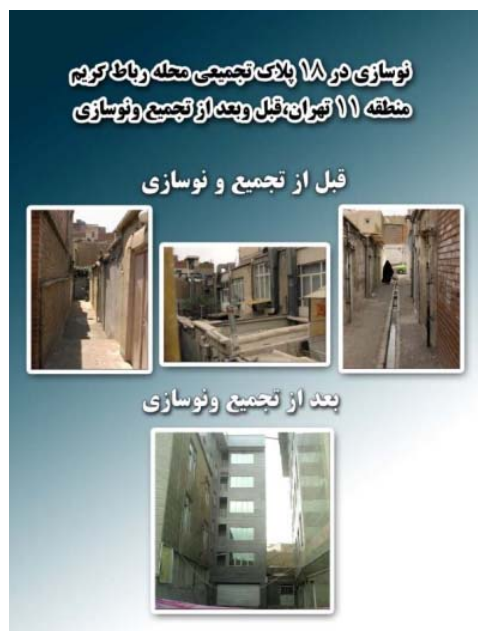
- جلسات تجمیع
- ارائه خدمات فنی و مهندسی به ساکنین و مشاوره در خصوص املاک واقع در محدوده
- شناسایی و جذب توسعه‌گران، سرمایه‌گذاران، سازندگان و معرفی پروژه‌ها به آنها
- پیگیری پروژه‌های تجمیع



اقدامات انجام شده در محلات در فاصله سال‌های ۱۳۸۸-۱۳۹۲

۲- اقدامات تجمیع و نوسازی

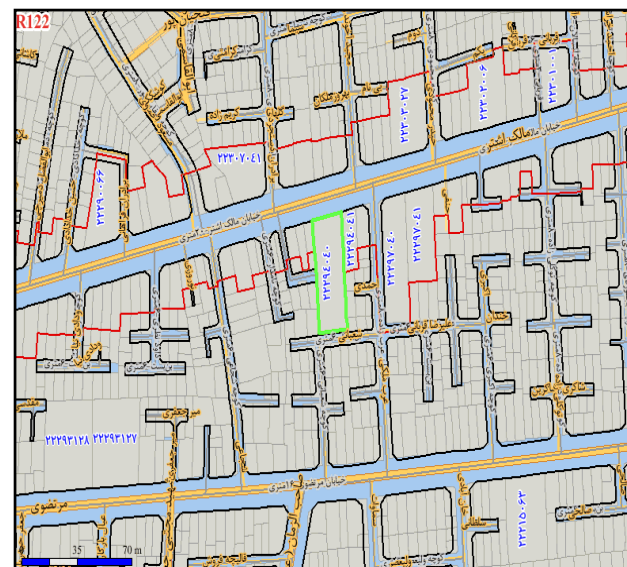
- **طرح نوسازی کوچه به کوچه** با توجه به کسب تجارب و نظر به شرایط متفاوت هر کوچه (مشکلات کالبدی- اجتماعی کوچه)
- تشکیل جلسات اولیه با ساکنان محله، تشکیل شناسنامه کوچه براساس مراجعات خانه به خانه و تهیه یک بروشور از آن،
- **برگزاری تور یک‌روزه** و دیدن نمونه ۱۸ پلاک تجمیعی محله رباط کریم و تهیه پوستر با دو عنوان تغییر وضعیت زندگی و تغییر سبک زندگی قبل و بعد از تجمیع بوده است.



اقدامات انجام شده در محلات در فاصله سال‌های ۱۳۸۸-۱۳۹۲

۳- پروژه‌های محرک توسعه و ارزش‌افزا

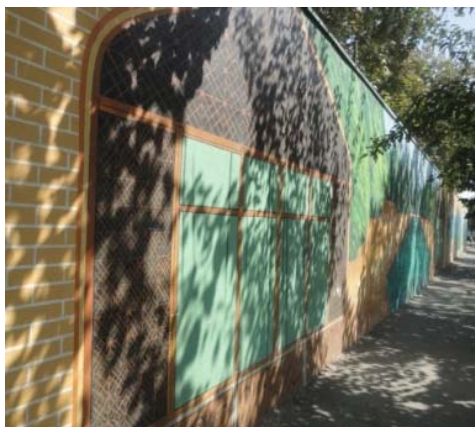
- تعریف پروژه‌هایی برای ارزش‌افزایی به منظور محرکی برای امرنوسازی از سوی ساکنان و سرمایه‌گذاران
- پارکینگ طبقاتی
- فضای سبز



اقدامات انجام شده در محلات در فاصله سال‌های ۱۳۸۸-۱۳۹۲

۴- اقدامات بهسازی محیطی

- بهسازی مناظر بجا مانده از املاک تخریب شده با استفاده از رنگ و پوشاننده،
- مبارزه با حیوانات موذی



اقدامات انجام شده در محلات در فاصله سال‌های ۱۳۸۸ - ۱۳۹۲

۴- اقدامات بهسازی محیطی

- اتصال سیستم فاضلاب خانگی پلاک‌های سکونت به شبکه فاضلاب،
- کانپو کردن جوی آب‌ها
- آسفالت خیابان‌ها
- شناسایی موانع نفوذناپذیری کوچه‌ها (تیر چراغ برق و درختان)



اقدامات انجام شده در محلات در فاصله سال‌های ۱۳۸۸ - ۱۳۹۲

کوچه رضائی سال ۱۳۸۹



کوچه رضائی سال ۱۳۹۲



کوچه ایجی سال ۱۳۸۹



کوچه ایجی سال ۱۳۹۲



۵- ارتقاء کیفیت ساخت و ساز

- ارائه خدمات مهندسی در تهیه نقشه معماری یا طرح نما
- بیمه کیفیت ساخت
- طرح کنترل مضاعف ساختمان‌های در حال ساخت بافت‌های ناکارآمد.
- آموزش ساکنان در راستای توجه به کیفیت ساخت‌وساز (سرفصل‌های دوره عبارتند از: نظارت مالکین بر مفاد قرارداد مشارکت و انتخاب یکی از مالکین به عنوان ناظر پروژه/ نظارت مالکین حین اجرای پروژه بر کیفیت ساخت‌وساز و ...)

	گزارش موفت نامه عیوب اساسی و پنهان ساختمان های مسکونی شماره پرونده: ۱۳۹۷/۱۰۰۰۰۰۰۰۰۰ تاریخ: ۱۳۹۷/۱۰/۰۱
	نام و نام خانوادگی: ... تاریخ: ۱۳۹۷/۱۰/۰۱ شماره پرونده: ۱۳۹۷/۱۰/۰۰۰۰۰۰۰۰
	نام و نام خانوادگی: ... تاریخ: ۱۳۹۷/۱۰/۰۱ شماره پرونده: ۱۳۹۷/۱۰/۰۰۰۰۰۰۰۰
	نام و نام خانوادگی: ... تاریخ: ۱۳۹۷/۱۰/۰۱ شماره پرونده: ۱۳۹۷/۱۰/۰۰۰۰۰۰۰۰
نام و نام خانوادگی: ... تاریخ: ۱۳۹۷/۱۰/۰۱ شماره پرونده: ۱۳۹۷/۱۰/۰۰۰۰۰۰۰۰	نام و نام خانوادگی: ... تاریخ: ۱۳۹۷/۱۰/۰۱ شماره پرونده: ۱۳۹۷/۱۰/۰۰۰۰۰۰۰۰
نام و نام خانوادگی: ... تاریخ: ۱۳۹۷/۱۰/۰۱ شماره پرونده: ۱۳۹۷/۱۰/۰۰۰۰۰۰۰۰	نام و نام خانوادگی: ... تاریخ: ۱۳۹۷/۱۰/۰۱ شماره پرونده: ۱۳۹۷/۱۰/۰۰۰۰۰۰۰۰
نام و نام خانوادگی: ... تاریخ: ۱۳۹۷/۱۰/۰۱ شماره پرونده: ۱۳۹۷/۱۰/۰۰۰۰۰۰۰۰	نام و نام خانوادگی: ... تاریخ: ۱۳۹۷/۱۰/۰۱ شماره پرونده: ۱۳۹۷/۱۰/۰۰۰۰۰۰۰۰
نام و نام خانوادگی: ... تاریخ: ۱۳۹۷/۱۰/۰۱ شماره پرونده: ۱۳۹۷/۱۰/۰۰۰۰۰۰۰۰	نام و نام خانوادگی: ... تاریخ: ۱۳۹۷/۱۰/۰۱ شماره پرونده: ۱۳۹۷/۱۰/۰۰۰۰۰۰۰۰
نام و نام خانوادگی: ... تاریخ: ۱۳۹۷/۱۰/۰۱ شماره پرونده: ۱۳۹۷/۱۰/۰۰۰۰۰۰۰۰	نام و نام خانوادگی: ... تاریخ: ۱۳۹۷/۱۰/۰۱ شماره پرونده: ۱۳۹۷/۱۰/۰۰۰۰۰۰۰۰
نام و نام خانوادگی: ... تاریخ: ۱۳۹۷/۱۰/۰۱ شماره پرونده: ۱۳۹۷/۱۰/۰۰۰۰۰۰۰۰	نام و نام خانوادگی: ... تاریخ: ۱۳۹۷/۱۰/۰۱ شماره پرونده: ۱۳۹۷/۱۰/۰۰۰۰۰۰۰۰



اقدامات انجام شده در محلات در فاصله سال‌های ۱۳۸۸-۱۳۹۲

۱- جامع نگری در سیاست ها و اقدامات

اقتصادی	اجتماعی	کالبدی - محیطی - خدماتی	عرصه
شناسایی زنان توانمند محله همکاری با سازمان فنی و حرفه‌ای برای مشاوره به ساکنان در خصوص حرفه مورد علاقه‌اشان تشکیل تعاونی صنایع دستی	مشاورین - نصب پوستر در املاک برای معرفی دفتر اطلاع‌رسانی برای نوسازی برگزاری مسابقه، نمایشگاه در خصوص نوسازی محله تهیه دفترچه معرفی محله به منظور هویت‌سازی از محله	مراجعه به پلاک‌های سکونتی تعریف، مشاوره، پیگیری و اجرای پروژه‌های تجمیعی طرح نوسازی کوچه به کوچه تعریف و پیگیری پروژه‌های ارزش‌افزا (تعریف تعدادی پارکینگ طبقاتی) بهبودی محیطی (رسیدگی به فاضلاب خانگی/ کانپو و کردن جوی‌ها/ آسفالت معابر و رنگ‌آمیزی سطوح فاقد نما) شناسایی موانع نفوذپذیری (تیر چراغ برق، درخت و ... و رفع مواردی از آن ارتقاء کیفیت ساخت و ساز با درخواست بیمه تضمین کیفیت از سرمایه‌گذار تهیه نقشه معماری و طراحی نمای اسلامی و ایرانی	محله هاشمی

اقدامات انجام شده در محلات در فاصله سال‌های ۱۳۸۸-۱۳۹۲

۲- اجتماع مبنایی در سیاست ها و اقدامات

مبنای نظری تسهیل‌گری نوسازی شهر تهران با این اصل انطباق دارد و بر مبنای آن، تمامی محله‌ها با شدت و ضعف با توانمندی‌هایی در نظر گرفته شده‌اند.

- ارایه پیشنهادات جهت جذب منابع اقتصادی و هدایت سرمایه‌ها بیانگر **نگاه نیازمبنا** به امر نوسازی و در حوزه اجراء بیشتر نگاه خردگرایی دفتر خدمات نوسازی حاکم

- رایزنی و بکارگیری سرمایه‌گذاران و کارآفرینان محلی در امر تجمیع، نوسازی و در ایجاد کارگاه‌های خوداشتغالی **نگاه دارایی مبنا**

• اعتماد بخشی

- آگاهی بخشی و اطلاع رسانی به ساکنین محلی به امر نوسازی در قالب برگزاری مراسم و سخنرانی در امکان عمومی

- بازدیدهای پلاک به پلاک و صحبت با ساکنان محلی در پروژه‌های خدماتی و تجمیع

اقدامات انجام شده در محلات در فاصله سال‌های ۱۳۸۸-۱۳۹۲

۲- اجتماع مبنایی در سیاست ها و اقدامات

مشارکت

- ارتباط با ساکنان و دادن مشاوره به آن‌ها در نوسازی پلاک‌های ناکارآمد
- آگاه‌بخشی ساکنان جهت همکاری آن‌ها در پروژه‌های تجمیعی (سطوح پایین مشارکت- آگاهی رسانی و اطلاع بخشی)
- پروژه‌های خدماتی و بهسازی محیطیبا کارگروه‌های محلی و معتمدین محله

انسجام اجتماعی

- دفتر خدمات نوسازی به عنوان تنها مکان مراجعه ساکنان در امور محله و نوسازی خانه‌هایشان
- غفلت در هماهنگی و همکاری حوزه‌ها و مسئولان مختلف مرتبط با امر نوسازی شهری

ارزش‌ها و هنجارها

- ترویج هنجار "ایمن‌سازی"
- هنجارسازی مشارکت ساکنان

اقدامات انجام شده در محلات در فاصله سال‌های ۱۳۸۸-۱۳۹۲

۳- فرآیندمحوری

- توجه به اصل فرآیندمحوری را در سیاست‌ها و مبانی نوسازی شهر تهران می‌توان مشاهده کرد.
- در اجراء توجه به این فرآیند مورد غفلت واقع شده و نوسازی چه در بخش تجميع و چه در بخش بهسازی محیطی یا تأمین خدمات به مانند پروژه‌های مجزاء از هم مورد توجه قرار گرفته‌اند. به عبارت دیگر در این دوره نه یک فرآیند نوسازی بلکه تنها مجموعه‌ای از پروژه‌های نوسازی تحقق یافته که با اجراء خاتمه یافته و مورد بازبینی قرار نگرفته‌اند.



خلاف‌های موجود در سیاست‌ها و اقدامات نوسازی سال‌های ۹۲-۱۳۸۸ از موضع دستیابی به رضایتمندی سکونتی

فرآیندمحوری	اجتماع‌مبنایی	جامع‌نگری	
	- عدم انطباق برخی از سیاست‌های وضع شده با اصل دارایی‌مبنایی همچون جذب منابع اقتصادی و هدایت سرمایه‌های خارجی به سمت توسعه بافت‌های ناکارآمد - عدم تدارک قانون و سازوکار برای همکاری و همبستگی میان مسئولین شهری که به نوعی با نوسازی بافت‌های ناکارآمد در ارتباط هستند.	- عدم توجه به ملاحظات و ویژگی‌های قابل قبول مسکن از سوی جامعه مورد مخاطب - عدم توجه به ارزش‌های تاریخی و فرهنگی محله - نادیده گرفتن راهکارهایی برای ارتقاء حسّ تعلق ساکنان	مبانی و سیاست‌ها
- پروژه‌محور بودن اقدامات (تجمیع و خدماتی) و عدم توجه به نوسازی در قالب یک فرآیند	- عدم توجه به مشارکت در تمام مراحل نوسازی - توجه به مشارکت ساکنان در سطح اطلاع‌رسانی و همکاری در اجرای برخی پروژه‌ها - عدم همکاری و مشارکت مسئولین مرتبط با امر نوسازی در حوزه‌های فعالیتی مختلف	- اجرای محدود پروژه‌های بهسازی محیطی و خدماتی و پروژه‌های محرک توسعه - فعالیت محدود مرتبط با ارتقاء امنیت و ملاحظات هویت‌ساز	اقدامات

مدل نظری پژوهش

- نتایج اقدامات نوسازی شهری، متوجه زندگی ساکنان نواحی ناکارآمد شهری است. لذا این اقدامات زمانی قابل قبول خواهند بود که نتایج آنها در راستای ارتقاء رضایتمندی ساکنان باشد.
- در ناکارآمدی بافت‌های شهری عوامل متعدد کالبدی، محیطی، خدماتی، اقتصادی، اجتماعی، مدیریتی و حقوقی نقش دارند، بنابراین نوسازی نمی‌تواند تنها به ابعاد کالبدی و عینی محیط محدود شود در اینصورت نتیجه آن پایدار نخواهد بود و ابعاد دیگر دچار وضعیت نامناسبتری خواهند شد.
- ریشه ناکارآمدی بافت‌های شهری باید حل شود که در این میان مسائل اقتصادی و اجتماعی-فرهنگی این نواحی کمتر مورد توجه قرار گرفته است درحالیکه حل مسائل در این دو حوزه بستر حل مسائل کالبدی-محیطی و خدماتی است. بنابراین بکارگیری جامعه‌شناسان و اقتصاددانان شهری در حوزه نوسازی شهری به ویژه در مرحله بسترسازی امری ضروری به نظر می‌آید.
- سه اصل جامع‌نگری، اجتماع‌مبنایی و فرآیندمحوری در نوسازی شهری، می‌تواند نتایج را در راستای پاسخگویی به مسائل در ابعاد فوق قرار دهد.

