رویکردها و سازوکارهای اجرایی نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران در دوران معاصر (۱۳۴۶-۱۳۹۶)

علیرضا عندلیب*[۱]

تاریخ دریافت مقاله: ۱۴۰۲/۷/۱۱ تاریخ پذیرش نهایی : ۱۴۰۲/۱۱/۱۳ تاریخ انتشار مقاله: ۱۴۰۳/۱/۱

چکیده

فرسودگی بافت، در دهه‌های اخیر پدیده‌ای رو به گسترش در بیشتر کشورها از جمله ایران و بالطبع در شهر تهران بوده است. این پدیده به دلیل پیچیدگی‌های منحصربه‌فردش، نیازمند اتخاذ راه‌حل‌های ویژه‌ای است که در آن می‌بایست عناصر گوناگون تأثیرگذار، شناسایی و چگونگی ارتباط آن‌ها با یکدیگر، موردبررسی قرار گیرد. در نگرش سیستمی، تعدد عناصر تأثیرگذار در شکل‌گیری یک پدیده و تنوع ارتباط بین این عناصر، گونه‌های پیچیده‌ای را شکل می‌دهد که شناخت درست و علمی آن نیازمند تجزیه‌وتحلیل سیستمی است.

سازمان نوسازی شهر تهران، از زمان تأسیس (سال ۷۴۳۱) تاکنون، رویکردهای مختلفی نسبت به این موضوع داشته است. با شناخت و تحلیل این نگرش‌ها، عملکردها و سازوکارهای اجرایی نوسازی، می‌توان بخش مهمی از علل بروز مشکلات و مسائل مهم در مدیریت بافت‌های فرسوده را طی چند دهه اخیر دریافت. از این‌رو، این تحقیق به روش توصیفی- تحلیلی می‌باشد که اطلاعات کیفی به همراه داده‌های کمی برای تجزیه‌وتحلیل بکار گرفته شده است. همچنین، به‌منظور تحلیل رویکردهای نوسازی در شهر تهران طی دوره‌های مختلف، ضمن بررسی مسائل و مشکلات بافت فرسوده، سازوکارهای اجرایی نوسازی در هر دوره مورد ارزیابی قرار گرفته است. با توجه به مطالعات صورت گرفته تا پیش از دهه ۰۸۳۱، اصلی‌ترین مسئله در نوع نگرش و اقدامات اجرایی سازمان نوسازی شهر تهران، فقدان یک فرآیند نوسازی و برنامه‌ریزی با نگرش سیستمی بوده و عمدتاً در پی تغییرات نمادین چهره شهر می‌باشد و در این رابطه نیز، بافت فرسوده را به‌صورت موضعی و فارغ از شرایط همه‌جانبه پیرامون آن موردتوجه قرار داده است. سازمان نوسازی در دوره تجدید حیات خود از سال ۴۸۳۱، نه‌تنها با رویکردی نو به مسئله بافت‌های فرسوده گسترده شهر تهران پرداخته است بلکه، مأموریتی فراتر برای شناخت علمی پدیده فرسودگی و چگونگی امکان پیشگیری از آن یا حداقل کاهش آهنگ سریع آن را در پیش گرفته است.

واژگان کلیدی: بافت فرسوده، نگرش سیستمی، نوسازی، سازمان نوسازی، شهر تهران.

آباد

دوره ۲۸، شماره ۸۹، بهار۱۴۰۳
۸۷-۹۸

۱- دانشیار گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

* نویسنده مسؤول: a.andalib@srbiau.ac.ir

[Downloaded from journalabadi.ir on 2026-11-19]

مقدمه

بافت‌های فرسوده همواره یکی از چالش‌های اساسی کشورهای مختلف می‌باشد. به‌طور کلی کاهش کارایی هر پدیده و عدم رسیدگی، نگهداری و تجدید حیات، فرسودگی آن را در پی دارد. فرسودگی یکی از مهم‌ترین مسایل مربوط به فضای شهری است که باعث بی‌سازمانی، عدم تعادل و عدم تناسب آن می‌شود. شروع جدی فعالیت‌ها و سیاست‌گذاری‌های مربوط به نوسازی بافت‌های فرسوده شهری در اولین دهه قرن چهاردهم هجری شمسی شکل گرفته است و تاکنون ادامه داشته است. برای انجام این تحقیق، نخست روند کلی نوسازی بافت‌های فرسوده در شهر تهران از زمان تأسیس سازمان نوسازی در سال ۱۳۴۷ تاکنون موردبررسی و تحلیل قرار می‌گیرد. سپس شرایط زمینه‌ای در هر دهه، اعم از زمینه‌های سیاسی، اقتصادی و اجتماعی کشور و تأثیرات متقابل آن‌ها بر یکدیگر تحلیل می‌شود. در پایان تحلیلی از هر یک از رویکردها در شرایط وقوع آن‌ها ارائه می‌شود؛ و سازوکارهای اجرایی نوسازی شهر تهران در هر دهه موردبررسی قرار خواهد گرفت و انطباق سازوکارها بر شرایط زمانی هر دهه مورد بحث قرار می‌گیرد.

بیان مسئله

تاکنون اقدامات گستردهای با عناوین مختلف در ایران و جهان، در زمینه نوسازی بافت‌های فرسوده صورت گرفته است؛ اما ابعاد فرسودگی بهخوبی شناخته نشده است. از سویی، شناخت غیرسیستمی و موضعی مشکلات، منجر به فرسودگی بیشتر بافت شده و تاکنون نتوانسته است راهکارهای تأثیرگذاری برای مقابله با روند فرسودگی و یا راه‌حل‌های کارآمدی برای حل معضل فرسودگی بیابد. تغییر نگرش و رویکردهای سازمان نوسازی شهر تهران طی چهار دهه گذشته نسبت به فرسودگی و اتخاذ روش‌های متناسب با هر تغییر در نگرش مذکور، منجر به نتایج متفاوتی شده است؛ اما از آنجا که به دلیل ضعف و یا عدم وجود سیستم ثبت و تحلیل اطلاعات و پایش رویدادها، شناخت درستی از شرایط درونی و بیرونی سازمان صورت نگرفته است، لذا اقدامات نوسازی در بافت فرسوده در هر دوره همواره با فقدان تحلیل همه‌جانبه شرایط موجود و بدون توجه به تجربه‌های گذشته صورت گرفته است.

در چنین شرایطی، انجام تحقیق به منظور شناخت شرایط احاطه‌کننده پدیده مورد مطالعه (فرسودگی) و یافتن راه‌حل‌های علمی و عملی برای مقابله با آن، ضرورت خواهد داشت؛ اما تحقیق باید براساس اصول و مبانی چارچوب نظری و رعایت فرآیندی علمی و دقیق صورت گیرد. همچنین با توجه به هر دو جنبه مسأله که هم مطالعه فرسودگی را شامل می‌شود و هم روند نوسازی که برای مقابله با آن بکار گرفته شده است، تسلط در هر دو محیط مطالعه برای محقق، ضروری به نظر می‌رسد. به همین دلیل، دست‌اندرکاران نوسازی که علاوه بر تجربه اجرایی، به دانش و مبانی نظری نوسازی نیز توجه داشته‌اند، می‌توانند با تلفیق هر دو جنبه عملی و نظری موضوع، مطالعاتی علمی–کاربردی در زمینه نوسازی بافت فرسوده ارائه دهند.

تحقیق حاضر با هدف شناخت تحلیلی رویکردهای نوسازی بافت‌های فرسوده و چگونگی سازوکارهای اجرایی آن در سازمان نوسازی شهر تهران ارائه شده است و به همین منظور، اهداف جزیی زیر مدنظر بوده است:

۱. تحلیل اجمالی و گذرای رویکردهای نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران از دهه ۵۰ تاکنون
۲. تحلیل سازوکارهای اجرایی در سازمان نوسازی شهر تهران در راستای تحقق مأموریت خود
۳. تحلیل چگونگی انطباق سازوکارهای اجرایی در سازمان نوسازی شهر تهران با رویکردهای نوسازی در دهه‌های گذشته
۴. ارائه چشم‌انداز واقع‌بینانه از ادامه روند فعلی نوسازی و پیشنهادات اصلاح روند موجود

روش تحقیق

برای شناخت تحلیلی رویکردهای نوسازی بافت‌های فرسوده و سازوکارهای اجرایی آن در سازمان نوسازی شهر تهران، انجام تحقیق با رویکرد کیفی، مناسب‌تر به نظر می‌رسد. تنوع متغیرها و ضرورت پایش عملکرد سازمان نوسازی شهر تهران در رابطه با نوسازی بافت‌های فرسوده در چند دهه اخیر، روش دسترسی به اطلاعات و داده‌های گوناگون را طلب می‌کند. در این رابطه اطلاعات کیفی به همراه داده‌های کمی برای تجزیه‌وتحلیل بکار گرفته شده است. از این‌رو، این تحقیق به روش توصیفی–تحلیلی انجام شده است.

ادبیات تحقیق

نگاهی به وضعیت نوسازی و سازمان آن در گذشته

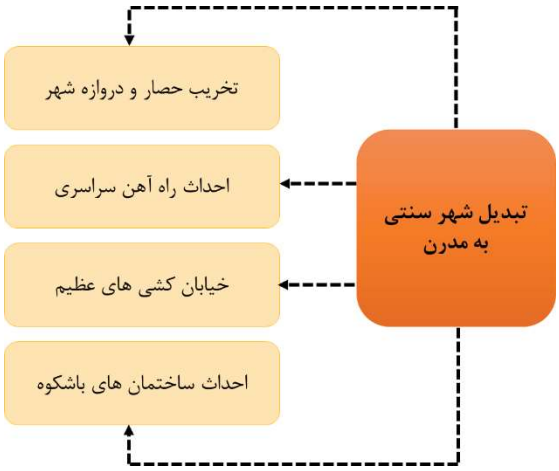
نوسازی شهری تهران معاصر، هم‌زمان با روی کار آمدن پهلوی اول در سال ۱۳۰۵ ه.ش آغاز شد. از سال ۱۳۰۰ تا ۱۳۲۰ هم‌زمان با ظهور مدرنیسم در اروپا، تجربه‌های جدیدی، در زمینه‌های علمی، فکری، صنعتی، اقتصادی و تکنولوژیک پایه‌ریزی شد و در این میان توسعه و نوسازی شهر تهران نیز دستخوش تحولات

[Downloaded from journalabadi.ir on 2026-11-19]

چشمگیر و بافت مرکزی و ساختار شهر، با مداخلات اساسی روبرو بود. اولین محمل قانونی مداخله جدی در بافت‌های کهن شهری را می‌توان به قانون بلدیه سال ۱۲۸۶ هجری شمسی نسبت داد و در عمل قانون بلدیه در سال ۱۳۰۹ هجری شمسی نیز زمینه مداخلات سنگین در این بافت‌ها را فراهم آورد. (عزیزی، ۱۳۸۴)

تبدیل شهر سنتی به شهر مدرن (دیاگرام ۱)، با تفکر تخریب حصار و دروازه‌های شهر و گشودن عرصه شهر به سوی مدرنیزم هم‌زمان با سایر حرکت‌های عمرانی عظیم دولتی، نظیر احداث راه‌آهن سراسری توسط پهلوی اول صورت پذیرفت. سومین نقشه شهر تهران در سال ۱۳۱۶ بر پایه مسائل طرح شده در سال ۱۳۰۹ و با تفکر مدرنیستی به معنای آن روزگار و با قصد هماهنگی در نماهای شهری تهیه شد (عندلیب،۱۳۹۲)

بدین ترتیب نوسازی در این دوره با تخریب برخی محلات و خیابان‌کشی‌های عظیم و احداث ساختمان‌های باشکوه همراه بود.



دیاگرام ۱

دوره دوم نوسازی، پس از برکناری رضاشاه و لغو تدریجی قوانین سخت‌گیرانه، با شیوه کنترلی دولت بر ساخت‌وسازهای شهری آغاز شد. با تأسیس سازمان برنامه در سال ۱۳۲۷ و تدوین و اجرای دو برنامه توسعه هفت‌ساله تا پایان این دوره، زیرساخت‌های شهری در شهرهای بزرگ مانند تهران، سعی شد توسعه نوسازی «برنامه محور» انجام شود. (همان)

با وجود وضع قوانین کنترلی برای مهاجرت به شهرهای بزرگ و پدیده حاشیه‌نشینی در این دوره (۱۳۲۱ تا ۱۳۴۱) آغاز شد و بافت‌های فقیرنشین و فرسوده داخل شهرها شکل گرفت. نوسازی در این دوره نیز متوجه احداث خیابان‌های عریض بود. (ایزدی، ۱۳۷۶: ۱۴۱)

پس از اجرای اصلاحات ارضی در سال ۱۳۴۲، مهاجرت گسترده روستائیان به شهرها آغاز شد و رشد و توسعه شهرهای بزرگ به‌ویژه شهر تهران، اسکان حاشیه‌نشینان (نظیر محله یافت‌آباد که اغلب کارگران راه‌آهن بودند) دو چندان شد.

با اجرای قانون اصلاحات ارضی، از یکسو، زمین‌داران سرمایه‌های خود را از زمین‌های تحت مالکیت خود، خارج کرده و اغلب در تأسیس کارخانجات، صنعتی سرمایه‌گذاری کردند و از سوی دیگر، کشاورزان زمین‌های خود را از دست داده و به منظور یافتن فرصت‌های شغلی، به شهرها گسیل شدند. این پدیده، نیاز به مسکن و فضای زیست و فعالیت در تهران را افزایش داد.

مجموعه این شرایط، زمینه‌های شکل‌گیری سازمان نوسازی را در دهه چهل فراهم ساخت؛ بنابراین گرچه سازمان نوسازی شهر تهران در سال ۱۳۴۷ تأسیس شد، اما ضرورت‌های بسیاری، نوسازی شهر تهران را پیش از آن، رقم زده بود. (نوسازی بافت فرسوده شهر تهران،۱۳۹۴:۴۹)

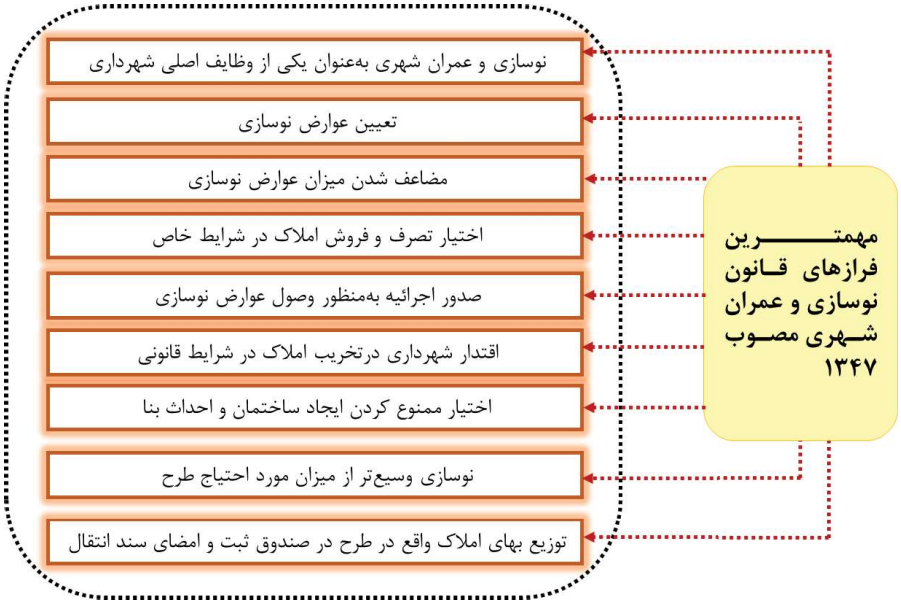
به‌منظور بررسی رویکردهای سازمان نوسازی، لازم است دوره‌های مختلف تاریخی آن از زمان تأسیس تاکنون موردتوجه قرار گیرد. از اینرو، این دوره‌ها به شکل زیر تقسیم‌بندی شده و موردبررسی قرار می‌گیرد:

دهه ۱۳۴۰ – نوسازی برای تغییر چهره شهر

اگرچه در برنامه سوم عمرانی (۱۳۴۲ تا ۱۳۴۶) به بافت‌های کهن شهری توجهی نشده و فرسودگی بافت‌های تاریخی در طی آن دوره ابعادی گسترده‌تر از دوره‌های پیشین پیدا کرد، (عزیزی، ۱۳۸۴)، لکن در سال ۱۳۴۵ با تصویب ماده ۱۱۱ قانون شهرداری، مقوله نوسازی بافت‌های فرسوده چنان جدی شد که خیلی زود متعاقب آن، تصویب قانون نوسازی و عمران شهری در دو سال بعد یعنی ۱۳۴۷، به عنوان یکی از اصلی‌ترین و کارآمدترین مقررات وقت وارد عرصه قوانین و مقررات شهری شد. نوسازی، همگام با تکامل قوانین و مقررات شهرها، موردنظر طراحان و برنامه‌ریزان قرار گرفت و این توجه در بافت‌ها و محله‌های قدیمی و فرسوده به بیشترین حد خود رسید (صالحی، ۱۳۸۴).

مهم‌ترین فرازهای قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷، متضمن مواردی از قبیل احکام مطرح شده در دیاگرام ۲ است (حسینی، ۱۳۸۷):

[Downloaded from journalabadi.ir on 2026-11-19]



دیاگرام ۲: مهم‌ترین فرازهای قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷، منبع: نگارنده

فرازهای ذکر شده جملگی نشان از آن دارد که مقنن قصد داشته است تسهیلات و شرایط سهل قانونی را برای اجرای طرح‌های نوسازی در اختیار شهرداری قرار دهد و شهرداری در این زمینه از اختیارات مبسوطی برخوردار باشد.

زمینه این اختیارات پیش از این در قانون «اصلاح پاره‌ای از مواد قانون شهرداری، الحاقی ۱۳۴۵» دیده می‌شود. تا قبل از تصویب این قانون، شهرداری‌ها، به لحاظ قانونی و حقوقی، چنین اختیاراتی نداشتند اما با تصویب ماده ۱۱۱ قانون مورد اشاره، شهرداری‌ها این اختیار را به دست آوردند تا علاوه بر اراضی، نسبت به تملک املاک و ساختمان‌ها نیز با رعایت تشریفات مندرج در قانون، اقدام لازم را به عمل آورند و اختیار پیدا می‌کنند تا با جلب موافقت انجمن شهر و وزارت کشور تلاش‌های اساسی در این زمینه و قسمت عمده این وظیفه قانونی را احراز کنند (حسینی، ۱۳۸۷).

در این قانون آمده است؛ به منظور نوسازی شهرها، شهرداری‌ها می‌توانند از طریق تأسیس مؤسساتی با سرمایه خود، خانه‌ها و مستغلات و اراضی و محله‌های قدیمی و کهنه شهر را با استفاده از مقررات قانون تملک زمین‌ها برای برنامه‌های شهرسازی (مصوب ۱۷/ ۳ /۱۳۲۹) خریداری کنند و در صورت اقتضا برای تجدید ساختمان طبق طرح‌های مصوب شهرداری بفروشند و یا اینکه رأساً اقدام به اجرای طرح‌های ساختمانی بنمایند (ماده ۱۱۱).

به‌طور کلی مفهوم حقوقی بازسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری با توجه به ماده ۱۱۱ الحاقی به قانون شهرداری‌ها مصوب ۱۳۴۵ و قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷، عمدتاً متوجه بافت‌های مسکونی فرسوده و تجدید بنا در سکونتگاه‌های شهری است.

با این حال، بررسی پروژه‌های اجرایی آن دوره به‌ویژه آن دسته از طرح‌هایی که از سازوکارهای اجرایی سازمان نوسازی شهر تهران بوده است نشان می‌دهد که برنامه‌ریزی و طرح‌های شهری اغلب در اجرای پروژه‌های بزرگ‌مقیاس غیرمسکونی متمرکز بوده است.

هم‌زمان با تصویب قانون نوسازی و عمران شهری در سال ۱۳۴۷، سازمان نوسازی شهر تهران تأسیس شد و شروع به فعالیت نمود. تلقی سازمان نوسازی در این دهه، نوسازی بافت‌های شهری فرسوده نبود، بلکه به نوعی بازسازی چهره شهر را رقم می‌زد.

این رویکرد به شکلی در مفاد قانون نوسازی و عمران شهری نیز وجود داشت. چنانچه در ماده یک این قانون آمده است؛ نوسازی و عمران و اصلاحات اساسی و تأمین نیازمندی‌های شهری و احداث و اصلاح و توسعه معابر و ایجاد پارک‌ها و پارکینگ‌ها و میدان‌ها و حفظ و نگهداری پارک‌ها و باغ‌های عمومی موجود و تأمین سایر تأسیسات موردنیاز عمومی و نوسازی محلات و مراقبت در رشد متناسب و موزون شهرها از وظایف اساسی شهرداری‌هاست و شهرداری‌ها در اجرای وظایف مذکور مکلف به تهیه برنامه‌های اساسی و نقشه‌های جامع هستند. (ماده یک قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷).

اجرای پروژه‌های موردی، موضعی و غالباً نامربوط به بافت فرسوده موردتوجه سازمان نوسازی در این دهه بوده است، همکاری در

[Downloaded from journalabadi.ir on 2026-11-19]

طراحی و احداث پارک ملت، همکاری در طراحی و احداث پارک خزانه، طراحی و احداث مجتمع مسکونی افسران و درجه‌داران ارتش در میدان رسالت و نازی‌آباد، اجرای طرح توسعه میدان آزادی، اجرای پارکینگ نیاوران، اجرای بخشی از پاویون دولت در فرودگاه مهرآباد و همکاری در اجرای گورستان بهشت‌زهرا از اقدامات سازمان نوسازی شهر تهران در دوره اولیه تأسیس خود تا نیمه دهه ۱۳۵۰ بود. تأسیس وزارت آبادانی و مسکن در این دهه و شروع تهیه و اجرای طرح‌های جامع شهری گرچه با هدف نظم دادن به توسعه شهری بود، در عمل به فرسودگی سریع بافت‌های محله‌های قدیم شهر تهران منجر شد. می‌توان گفت تأسیس سازمان نوسازی در این دهه، پاسخی به پدیده روبه گسترش فرسودگی در این دوره بود.

دهه ۱۳۵۰- نوسازی تجددطلبانه، شهر نشانه‌ها و یادمان‌ها

در فاصله سال‌های ۱۳۴۵ تا ۱۳۵۷، درآمدهای نفتی سبب گشایش در برنامه‌ریزی‌های اقتصادی کشور شد و با تدوین و تصویب قوانین مختلف و توجه ویژه به‌ضرورت تهیه طرح، برای توسعه شهرهای بزرگ و متوسط کشور، طرح‌های جامع و تفصیلی و برای شهرهای کوچک، طرح‌های هادی تهیه شد. در این طرح‌ها مناطقی از بافت‌های شهر برای کار بهسازی و نوسازی منظور شده بود اولین طرحی که به‌طور چشمگیر بدین مسئله پرداخت، طرح جامع تهران بود (عندلیب، ۱۳۸۵).

اما عمده‌ترین بخش‌های طرح جامع که به اجرا گذاشته شد، احداث بزرگراه‌های شهر تهران بود. از نظر مقررات ساخت‌وساز به‌ویژه مقررات معماری، در این طرح چیزی دیده نمی‌شود. (فرمانفرماییان،۱۳۸۵)

در برنامه پنجم عمرانی کشور مصوب ۱۳۵۲/۳/۲۳، در زمینه تأمین مسکن موردنیاز شهروندان و نیز به‌منظور کاهش تراکم جمعیت، اولویت تبدیل ساختمان‌های غیربهداشتی و فرسوده قدیمی، در آپارتمان‌های بزرگ ارزان‌قیمت داده شد.

در این دوره نیز سازمان نوسازی شهر تهران، فعالیت اصلی‌اش را با احداث یادمان‌ها در شکل ساختمان‌های باشکوه و منحصربه‌فرد مانند برج آزادی، احداث پارک‌های بزرگ، دهکده المپیک و مجموعه ورزشی آزادی و با رویکردی تجددطلبانه، آغاز کرد. (عزیزی، ۱۳۸۴:۵)

چنانچه گفته شد، بهای نفت از سال ۱۳۵۲ با افزایش چشمگیری روبرو شد. از این‌رو درآمد حاصل از فروش نفت که در انحصار دولت بود، به شدت افزایش یافت. همین عامل، سبب شد که نگرش تجددخواهانه دولت به سوی شبیه‌سازی تهران به شهرهای پیشرفته و قدرتمند جهان تقویت شود.

می‌توان گفت ساخت یادمان‌ها و نشانه‌ها مهم‌ترین اقدام سازمان نوسازی در این دهه بوده است.

دهه ۱۳۶۰ – نوسازی برای پاک‌سازی شهری

در این دوره به جرأت می‌توان گفت که اقدام مؤثری در سیاست‌گذاری مداخله در بافت کهن و قدیمی شهرها صورت نگرفت و اقدامات انجام شده، عموماً غیرمنسجم و پراکنده بودند، از سال ۱۳۶۱ در شاخه معاونت امور محلی و عمران شهری وزارت کشور، حفظ، نگهداری، احیای مجدد بافت‌های قدیمی و بهسازی و نوسازی وضع موجود شهرها، به‌ویژه مراکز قدیمی، موردتوجه قرار گرفته و در قالب طرح‌های روان‌بخشی به شهرداری‌ها ابلاغ شد. توجه عمده این طرح‌ها به موضوع گسترش بی‌رویه شهری بوده و لزوم حفظ، نگهداری و احیاء مجدد بافت‌های قدیم و بهسازی و نوسازی وضع موجود شهرها و به‌ویژه مراکز قدیمی آن‌ها را مدنظر داشتند. در سال ۱۳۶۶ با تأسیس دفتر بهسازی ناحیه شهری، تهیه طرح و برنامه‌ریزی اقدامات بهسازی و نوسازی شهری آغاز شد. از سال ۱۳۶۷ به بعد که مصادف با پایان جنگ تحمیلی است، طرح‌های متعددی برای ساماندهی بافت‌های قدیم تدارک دیده شد (عزیزی، ۱۳۸۴:۶).

سازمان نوسازی در پایان این دوره (پس از پایان جنگ) برای نخستین بار به‌صورت اجرایی وارد بافت‌های فرسوده شهری شد. این در حالی بود که اجرای برنامه عمرانی اول توسعه اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران برای سال‌های ۱۳۶۸ تا ۱۳۷۲ در شرایطی صورت گرفت که وقایعی مانند کاهش قیمت نفت، آثار برجای‌مانده از جنگ تحمیلی و نیاز به بازسازی مناطق جنگ‌زده را در خود داشت (حسینی، ۱۳۸۷).

در برنامه اول توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور، اهدافی نظیر اولویت روستا بر شهر، بهسازی و تأمین مسکن موردتوجه قرار گرفته بود اما برخورد قانونی و مدون با بافت‌های قدیمی مسئله‌دار در برنامه عمرانی دوم کشور، (۱۳۷۳ تا ۱۳۷۸) دارای چشم‌انداز روشن‌تری است که در ادامه به آن اشاره خواهد شد.

این رویکرد برنامه اول، یعنی توجه به مناطق محروم و آسیب‌دیده از جنگ، به‌ویژه روستاها و تأمین مسکن برای این گروه، در اقدامات سازمان نوسازی نیز دیده می‌شود.

در واقع، دهه ۱۳۶۰ را می‌توان دهه عدالت محوری نامید. پاک‌سازی شهری با رویکرد عدالت‌خواهانه پس از وقوع انقلاب اسلامی، بسیار چشمگیر بود. مدیران و مسئولان با تکیه بر ایدئولوژی اسلامی و با شعار عدالت اسلامی، حمایت از مستضعفین را هدف اصلی خود قلمداد می‌کردند.

اقدامات نوسازی در این دهه را می‌توان به دو دوره نسبت داد. اول از زمان پس از انقلاب اسلامی ایران که پاک‌سازی گودهای جنوب شهر تهران و تبدیل آن به فضای سبز در اولویت‌های اجرایی دولت بود و دوم پس از پایان جنگ که بازسازی مناطق آسیب‌دیده و محروم در دستور کار قرار گرفت. به هر صورت، شرایط تداوم جنگ تا اواخر این دهه و آثار مخرب پس از آن، تکیه بر اقشار محروم شهری را تقویت می‌کرد.

[Downloaded from journalabadi.ir on 2026-11-19]

دهه ۱۳۷۰- نوسازی مدرنیستی، بزرگراه‌ها و ساختمان‌های انبوه

دهه ۱۳۷۰ که با تشکیل دولت سازندگی در سال ۱۳۶۸ شروع شد، دوره پس از جنگ را به خوبی نمایان می‌سازد. ضرورت صرفه‌جویی در هزینه‌ها و در مقابل، بروز و ظهور مطالبات عقب‌افتاده مردم، شرایط این دوره را پیچیده‌تر ساخت.

مشکلات مسکن، فرسودگی و متروکه شدن بخش‌های قدیمی شهرها و عدم بهره‌برداری به همراه مشکلات زیست‌محیطی در این مناطق، مسئولان و دست‌اندرکاران برنامه توسعه شهری را بر آن داشت که بخشی از برنامه پنج‌ساله دوم (۱۳۷۳ تا ۱۳۷۸) را به این مناطق اختصاص دهند (رهنما، ۱۳۷۶).

در این سال‌ها، علاوه بر بازسازی و نوسازی خرابی‌های حاصل از جنگ، اقدام به اجرای ۲۰ طرح بهسازی و نوسازی و ۵ طرح تجمیع در ۱۲ شهر توسط وزارت کشور صورت گرفت، تأسیس دفتر بهسازی بافت‌های شهری در وزارت مسکن و شهرسازی در سال ۱۳۷۰ با هدف گسترش اقدامات ساخت‌وساز مسکن در محلات درون شهر و سیاست توسعه درونی بود (عزیزی، ۱۳۸۴)

در برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور، به بهسازی بافت‌های شهری، تجمیع قطعات در مناطق شهری و بهسازی و نوسازی بافت‌های مسأله‌دار شهری با حفظ هویت بافت‌های با ارزش اشاره شده است. در این برنامه به موضوع بهسازی بافت‌های فرسوده مسأله‌دار، با هدف استفاده بهینه از زمین از طریق اصلاح بافت‌های فرسوده و اصلاح محلات قدیمی شهر پرداخته شده است. وزارتخانه‌های کشور و مسکن و شهرسازی، به عنوان نهادهای مسئول بافت‌های فرسوده و مسأله‌دار، شناخته شدند. گرچه در سال ۱۳۷۶ با تشکیل شرکت عمران و بهسازی شهری به عنوان متولی اصلی رسیدگی به بافت‌های کهن شهری، به تدریج اختیارات تخصصی سایر بخش‌ها کاهش یافت. (عندلیب، ۱۳۹۲) بنابراین به منظور پیش‌نگری، پیش‌گیری و درمان مسائل مورد اشاره و با رسالت تجدید حیات شهری و نیل به شهر پایدار و مشارکتی، سازمان عمران و بهسازی شهری ایران با استناد به مصوبه هیئت‌وزیران از خرداد ۱۳۷۶ فعالیت رسمی خود را در قالب یک شرکت وابسته به وزارت مسکن و شهرسازی آغاز نمود. در این دوره، مدیریت تحقق برنامه‌های اجرایی سالیانه طرح‌های عمران و بهسازی شهری و اجرا و انجام این برنامه‌ها که دسته اول از جنس امور حاکمیتی شامل برنامه‌ریزی هدایت و کنترل و نظارت و دسته دوم از جنس امور تصدی‌گری و اجرایی بودند در دستور کار مأموریت‌های شرکت مادر قرار داشتند. درواقع می‌توان گفت رسالت اصلی شرکت انجام اقدامات بازآفرینی در محلات همچون محله سیروس و محدوده‌ای هدف شهری بوده است. (شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران).

در سال ۱۳۷۳ تهیه و اجرای طرح‌های بهسازی و نوسازی برای ۴۰۰ هکتار بافت‌های مسئله‌دار شهری به عهده شهرداری‌ها گذاشته شد؛ اما از این طرح‌ها تنها تعداد کمی اجرا شده و بقیه در حد مطالعات باقی ماند (عزیزی، ۱۳۸۴). در این میان، رویکرد شهرداری تهران، ساختمان‌سازی براساس تفکر مدرنیستی بود. بزرگ‌ترین نمونه اقدامات نوسازی شهر تهران که به‌طور آشکار، این رویکرد را برمی‌تابد، پروژه نواب است. پاک‌سازی انبوه و اجرای طرح‌های بزرگ‌مقیاس و احداث مسکن انبوه در دستور کار شهرداری قرار گرفت. تفکر مدرنیستی حاکم بر تصمیم گیران دولتی و مدیران شهری در این دهه در تلفیق با تفکر پاک‌سازی و فقرزدایی ناشی از دیدگاه‌های اسلامی، منجر به اجرای طرح‌هایی نظیر پروژه نواب شد که از یکسو آینده‌ای براساس آموزه‌های مدرنیسم را تصویر می‌کرد و از سوی دیگر شعار فقرزدایی و تأمین مسکن انبوه و ارزان‌قیمت را به همراه داشت. (سازمان نوسازی شهر تهران،۱۳۹۴:۴۹)

دهه ۱۳۸۰- تا به امروز، نوسازی پیشرو، محله محور

در سال ۱۳۸۱ با مطرح شدن موضوع تکمیل بزرگراه امام علی(ع) در شرق تهران، اقدامات سازمان نوسازی شهر تهران بر این پروژه معطوف گردید. هم‌زمان با این موضوع و براساس نتایج مطالعات مشترک آژانس همکاری‌های بین‌المللی جایکا و مرکز مدیریت و پیشگیری از بحران شهر تهران، بافت‌های فرسوده شهر تهران و آسیب‌پذیری آن‌ها در برابر زلزله به دلیل وجود گسل‌های شمال و جنوب شهر موردتوجه قرار گرفت؛ در همین سال سازمان نوسازی شهر تهران از طرف شهرداری تهران مأموریت پیدا نمود تا ضمن بررسی موضوع، نسبت به اتخاذ راهکارهای مؤثر اقدام نماید. در چنین شرایطی، با توجه به استقرار فعالیت‌های اصلی سازمان بر پروژه بزرگراه امام علی (ع) و عنایت به نقدهای وارد بر پروژه نواب و تشابه‌های زمینه‌ای آن دو و نیز پیامد زلزله بم که ضرورت توجه بیشتر به پهنه‌های سکونتی بافت‌های فرسوده را خاطرنشان می‌کرد، در اواخر سال ۱۳۸۴ و با اتخاذ رویکرد محله محوری، فعالیت سازمان وارد عرصه جدیدی شد. (سازمان نوسازی،۱۳۹۴)

از سوی دیگر، سیاست‌گذاری برای مواجهه با مخاطرات ناشی از ناپایداری و نابسامانی‌های بافت‌های فرسوده شهری به یکی از موضوعات مطرح در شورای عالی معماری و شهرسازی ایران بدل گردید. (ایزدی، ۱۳۹۴) تمامی این تلاش‌ها در حالی صورت می‌گرفت که هنوز استنباط روشنی از محدوده بافت‌های فرسوده در دست نبود و تعیین این عرصه‌ها براساس تشخیص شهرداری‌ها بود. در سال ۱۳۸۵ محدوده بافت‌های فرسوده شهر تهران از سوی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تصویب و ابلاغ گردید. طبق دیدگاه سازمان نوسازی در آن زمان، نخستین پیش‌نیاز نوسازی این محدوده‌ها تهیه طرح و برنامه اجرایی بود. «طرح ویژه نوسازی» و «طرح منظر شهری» به عنوان یک دستاورد جدید و یک سند شهرسازی در نوسازی بافت‌های فرسوده، پیام‌رسان ورود به دوره جدید در ارائه طرح‌های نوسازی بود. کلنگ‌زنی محله شهید خوب‌بخت واقع در منطقه ۱۵ شهر

[Downloaded from journalabadi.ir on 2026-11-19]

تهران گام نخست در نوسازی محلات با مشارکت ساکنین بود که توسط اولین دفتر نوسازی محله و با حضور پیشگامان نوسازی محله (مردم ساکن محله) در ناحیه امام علی (ع) واقع در این منطقه به زمین زده شد. این طرح که در نوع خود اولین الگوی مشارکتی نوسازی در تغییر رویکرد نوسازی به محله محوری به شمار می‌رود به‌صورت «پایلوت» در سال ۸۶ آغاز گردید. (منصوری، ۱۳۸۷)

تصویب قانون «ساماندهی حمایت از تولید و عرضه مسکن» در سال ۱۳۸۷ نیز مصداق دیگری از رویکرد دولت در این دوره در راستای تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد است. آیین‌نامه اجرایی این قانون ماده ۴۲ (مصوب ۱۳۸۸) خاطرنشان می‌سازد، به منظور تسریع در اجرای طرح‌های بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی و به منظور تحقق مدیریت هماهنگ، دفاتر خدمات نوسازی محدوده‌ها و محلات توسط بخش غیردولتی تحت نظارت شهرداری‌ها تشکیل گردد؛ بنابراین رویکردی محله محور با تأکید بر دفاتر نوسازی در سطح محلات با هدف تسهیل گری و جلب مشارکت در ناحیه شکل گرفت. (سازمان نوسازی، ۵۷:۱۳۹۴) در اواخر سال ۸۸ همهٔ شهرداران رأی به توسعه این دفاتر دادند تا دفاتر تسهیل گری در محلات مختلف شکل بگیرد. به همین خاطر این موضوع در اولویت کارهای سازمان نوسازی بافت فرسوده قرار گرفت. (سازمان نوسازی،۱۳۹۴)

طی سال‌های ۱۳۹۰–۱۳۸۷، با استناد به اصل قانون اساسی و به منظور بهره‌مندی از توانمندی‌های بخش خصوصی، شرکت‌های منطقه‌ای نوسازان تشکیل شد و رویکردی ساختارگرا با تأکید بر این شرکت‌ها شکل گرفت. همچنین با برون‌سپاری اقدامات اجرایی، سازمان تا حدودی ماهیت ستادی و مدیریتی یافت، این شرکت‌ها به عنوان بازوی اجرایی سازمان نوسازی و به منظور راهبری کلیه عملیات اجرایی احیای بافت فرسوده تشکیل شد. هدف کلان این شرکت‌ها، «بهبود کیفیت زندگی از طریق مدیریت فرآیند اجرایی نوسازی بافت فرسوده در ابعاد کالبدی و کارکردی» بود. (همان)

در سال ۱۳۹۰ به دلیل وجود مشکلاتی در هیأت مدیره سازمان و موضوعاتی که در ارتباط با شرکت نوسازان به وجود آمد، سازمان نوسازی با شرکت نوسازان مادر و شرکت‌های نوسازان منطقه‌ای قطع همکاری نمود. بر این اساس تقریباً پروژه‌هایی که در اختیار شرکت نوسازان بود به سازمان نوسازی بافت فرسوده شهر تهران منتقل شد. (جوان، ۱۳۹۴)

بین سال‌های ۱۳۹۲–۹۰، جنبه اجتماعی و فرهنگی فعالیت‌های سازمان نوسازی در حوزه نوسازی پررنگ‌تر شد و عمده فعالیت‌های سازمان بر توسعه دفاتر تسهیلگری در قالب «دفاتر خدمات نوسازی» محلات فرسوده شهر تهران متمرکز شد. در این دوره تعداد دفاتر خدمات نوسازی با پوشش تقریباً صددرصدی بافت‌های فرسوده رسید؛ و با کار تسهیلگری که این دفاتر انجام می‌دادند به طرز فزاینده‌ای نوسازی و تجمیع برای برخی از محلات شکل می‌گیرد. (سازمان نوسازی، ۱۳۹۴)

احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، ناکارآمدی اقدامات به‌ویژه در پروژه‌های نوسازی بزرگ‌مقیاس، زمینه‌ساز تغییر برخی برنامه‌ها و تجدیدنظرها در سیاست‌های نوسازی در این دوره شد. رویکرد نوسازی در این دوران بسته تشویقی است، تدوین بسته‌های تشویقی عام نوسازی بافت فرسوده و بسته تشویقی ویژه هر محله. تعریف و تأمین بسته‌های حمایتی و تشویق و ترغیب ساکنان برای حضور فعال و گسترده در فرآیند نوسازی مشتمل بر تسهیلات ارزان‌قیمت، مشوق‌هایی برای تجمیع پلاک‌های ریزدانه، تهیه و تصویب طرح حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، تدوین دستورالعمل راه‌اندازی دفاتر خدمات نوسازی محلات، اعطای تخفیف‌ها و مشوق‌ها و نیز برنامه‌های متعدد اطلاع‌رسانی و فرهنگ‌سازی از اقدامات به عمل آمده با عنوان بسترسازی در این دوره هستند. (ایزدی، ۱۳۹۴)

با توجه به ساخت‌وسازهای قابل توجه صورت گرفته از آغاز سال ۹۱ تا آخر ۹۲ و افزایش ظرفیت جمعیت‌پذیری بافت فرسوده و نیز اهمیت کیفیت ساخت‌وساز در فرآیند نوسازی و همچنین تأکید مقام معظم رهبری و شورای محترم اسلامی و شهردار محترم تهران بر ترویج معماری اسلامی – ایرانی در شهر تهران، بر کیفیت نوسازی و اهتمام بر تأمین کسری خدمات در بافت‌های فرسوده بوده است. رویکرد غالب نوسازی از سال ۹۳ تاکنون، رویکرد ستادگرا، ستاد بازآفرینی است. در همین راستا با تشکیل ستادهای احیا، بهسازی و نوسازی مناطق و نیز ایجاد کمیته هماهنگی و برنامه‌ریزی نوسازی شهر تهران، در دستور کار قرار گرفته است. تفاهم‌نامه‌های همکاری با بخش‌های مختلف شهرداری، از جمله، معاونت خدمات شهری و محیط‌زیست شهرداری هم مبادله شده است. (همان)

بنابراین با توجه به آنچه بیان گردید، می‌توان گفت از ابتدای دهه ۸۰ تا به امروز چهار رویکرد مختلف نسبت به نوسازی شکل گرفته است. در نیمه اول دهه ۸۰ رویکرد محله محور، با تأکید بر شکل‌گیری دفاتر نوسازی به منظور تسریع در اجرای طرح‌های بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده شهری و محلات توسط بخش غیردولتی تحت نظارت شهرداری‌ها تشکیل شد. در ابتدا نیمه دوم، رویکرد ساختارگرا، با تأکید بر شرکت نوسازان به وجود آمد، در این رویکرد، برون‌سپاری حداکثری فعالیت‌های نوسازی در قالب شرکت‌های تأسیسی صورت گرفت. رویکرد نوسازی اتخاذ شده در ابتدا دهه ۹۰ رویکرد تشویقی است، تدوین بسته‌های تشویقی عام نوسازی بافت فرسوده و بسته تشویقی ویژه هر محله، رویکرد غالب از سال ۹۳ تاکنون، رویکرد ستادگرا و تأکید بر فعالیت‌های ستاد بازآفرینی است. در همین راستا تشکیل ستادهای احیا، بهسازی و نوسازی مناطق و نیز ایجاد کمیته هماهنگی و برنامه‌ریزی نوسازی شهر تهران، در دستور کار قرار گرفته است.

[Downloaded from journalabadi.ir on 2026-11-19]

جدول ۱: مرور وضعیت نوسازی و سازمان آن از گذشته تا به امروز (منبع: نگارنده)

بین سال‌های ۱۳۰۵ تا ۱۳۴۰	تخریب حصار و دروازه‌های شهر و گشودن عرصه شهر به سوی مدرنیزم
	تخریب برخی محلات و خیابان‌کشی‌های عظیم و احداث ساختمان‌های باشکوه
	دوره دوم نوسازی، پس از برکناری رضاشاه و لغو تدریجی قوانین سختگیرانه، با شیوه کنترلی دولت بر ساخت‌وسازهای شهری
	شکل‌گیری بافت‌های فقیرنشین و فرسوده و پدیده حاشیه‌نشینی با وجود وضع قوانین کنترلی برای مهاجرت به شهرهای بزرگ
دهه ۱۳۴۰ – نوسازی برای تغییر چهره شهر	جدی شدن مقوله نوسازی بافت‌های فرسوده با تصویب ماده ۱۱۱ قانون شهرداری در سال ۱۳۴۵
	تصویب قانون نوسازی و عمران شهری در ۱۳۴۷، به عنوان یکی از اصلی‌ترین و کارآمدترین مقررات وقت در عرصه قوانین و مقررات شهری
	تأسیس سازمان نوسازی شهر تهران
	همکاری سازمان نوسازی شهر تهران در طراحی و احداث پارک ملت، همکاری در طراحی و احداث پارک خزانه، طراحی و احداث مجتمع مسکونی افسران و درجه‌داران ارتش در میدان رسالت و نازی‌آباد، اجرای طرح توسعه میدان آزادی، اجرای پارکینگ نیاوران، اجرای بخشی از پاویون دولت در فرودگاه مهرآباد و همکاری در اجرای گورستان بهشت‌زهرا
دهه ۱۳۵۰- نوسازی تجددطلبانه، شهر نشانه‌ها و یادمان‌ها	تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی و برای شهرهای کوچک طرح‌های هادی، در این طرح‌ها مناطقی از بافت‌های شهر برای کار بهسازی و نوسازی منظور شده بود. اولین طرحی که به‌طور چشمگیر بدین مسئله پرداخت، طرح جامع تهران بود.
	فعالیت‌های اصلی سازمان نوسازی شهر تهران در این دوره، ساختمان‌های باشکوه و منحصربه‌فرد مانند برج آزادی، احداث پارک‌های بزرگ، دهکده المپیک و مجموعه ورزشی آزادی است.
دهه ۱۳۶۰ – نوسازی برای پاک‌سازی شهری	در این دوره حفظ، نگهداری، احیای مجدد بافت‌های قدیمی و بهسازی و نوسازی وضع موجود شهرها، به‌ویژه مراکز قدیمی، موردتوجه قرار گرفته و در قالب طرح‌های روان‌بخشی به شهرداری‌ها ابلاغ شد.
	تأسیس دفتر بهسازی بافت شهری در سال ۱۳۶۶ و آغاز تهیه طرح و برنامه‌ریزی اقدامات بهسازی و نوسازی شهری
	سازمان نوسازی در پایان این دوره (پس از پایان جنگ) طرح‌های متعددی برای ساماندهی بافت‌های قدیم تدارک دیده است
	در برنامه اول توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور، توجه به مناطق محروم و آسیب‌دیده از جنگ به‌ویژه روستاها و تأمین مسکن برای این گروه، در اقدامات سازمان نوسازی نیز دیده می‌شود.
	اقدامات نوسازی در این دهه را می‌توان به دو دوره نسبت داد. اول از زمان پس از انقلاب اسلامی ایران که پاک‌سازی گودهای جنوب شهر تهران و تبدیل آن به فضای سبز در اولویت‌های اجرایی دولت بود و دوم پس از پایان جنگ که بازسازی مناطق آسیب‌دیده و محروم در دستور کار قرار گرفت.

[Downloaded from journalabadi.ir on 2026-11-19]

دهه ۱۳۷۰- نوسازی مدرنیستی، بزرگراه‌ها و ساختمان‌های انبوه	بازسازی و نوسازی خرابی‌های حاصل از جنگ و اجرای ۲۰ طرح بهسازی و نوسازی و ۵ طرح تجمیع در ۱۲ شهر توسط وزارت کشور
	تأسیس دفتر بهسازی بافت‌های شهری در وزارت مسکن و شهرسازی در سال ۱۳۷۰
	در برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور، موضوع بهسازی بافت‌های فرسوده مسأله‌دار در قالب پروژه‌های ذی‌ربط با هدف استفاده بهینه از زمین از طریق اصلاح بافت‌های فرسوده و اصلاح محلات قدیمی شهر پرداخته شد.
	در چارچوب ضوابط شورای عالی شهرسازی و معماری، اصلاح و نوسازی محلات قدیمی شهرها به شهرداری‌ها سپرده شد.
	وزارتخانه‌های کشور و مسکن و شهرسازی، به عنوان نهادهای مسئول بافت‌های فرسوده و مسأله‌دار، شناخته شدند.
	با تشکیل شرکت عمران و بهسازی شهری در سال ۱۳۷۵ به عنوان متولی اصلی رسیدگی به بافت‌های کهن شهری، به تدریج اختیارات تخصصی سایر بخش‌ها کاهش یافت.
	در این دهه رویکرد شهرداری تهران، ساختمان‌سازی براساس تفکر مدرنیستی بود که منجر به اجرای طرح‌هایی نظیر پروژه نواب شد.
دهه ۱۳۸۰ تا به امروز- نوسازی پیشرو، محله محور	تصویب و ابلاغ محدوده بافت‌های فرسوده شهر تهران در سال ۱۳۸۵ از سوی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران
	تهیه طرح ویژه نوسازی و طرح منظر شهری در سال ۱۳۸۵ به عنوان یک دستاورد جدید و یک سند شهرسازی در نوسازی بافت‌های فرسوده
	تغییر رویکرد نوسازی به محله محوری، با شروع پروژه محله شهید خوب‌بخت واقع در منطقه ۱۵ شهر تهران
	تصویب قانون «ساماندهی حمایت از تولید و عرضه مسکن» در سال ۱۳۸۷ در راستای تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد
	شکل‌گیری رویکردی محله محور با تأکید بر دفاتر نوسازی در نیمه اول دهه ۸۰ در سطح محلات با هدف تسهیل‌گری و جلب مشارکت در ناحیه
	تأسیس شرکت‌های منطقه‌ای نوسازان در نیمه دوم دهه ۸۰ سبب شکل‌گیری رویکردی ساختارگرا در نوسازی با تأکید بر این شرکت‌ها
	رویکرد جدید نوسازی در اوایل دهه ۹۰ رویکرد بسته تشویقی است، تدوین بسته‌های تشویقی عام نوسازی بافت فرسوده و بسته تشویقی ویژه هر محله
	رویکرد غالب نوسازی از سال ۹۳ تا ۹۶، رویکرد ستادگرا با تأکید بر ستاد بازآفرینی

جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

تحولات سریع دهه‌های ۱۳۴۰ و ۱۳۵۰ به‌واسطه رشد اقتصادی حاصل از فروش نفت در ایران، دولت را در این دوره ثروتمند و قدرتمندتر از پیش ساخت. این عامل، اصلی‌ترین پشتوانه تحقق اهداف برنامه‌های تجددخواهانه دولت بود. تحولات فکری جامعه به‌ویژه ظهور نهضت‌های فکری مدرن و ترقی‌خواهانه، شیوه‌های زندگی را نسبت به گذشته دگرگون ساخت. این تحولات در عرصه شهرسازی، به صورت‌هایی نظیر ورود اتومبیل و در نتیجه ضرورت تعریض معابر و مداخلات گسترده در بافت موجود شهر تهران، آشکار ساخت. به همین منظور وزارت آبادانی و مسکن در دهه ۱۳۴۰ تأسیس شد و مأموریت اصلی آن تهیه و اجرای طرح جامع شهری بود.

اجرای طرح‌های جامع شهری که عمدتاً تعریض معابر در بافت‌های قدیم شهرها را به دنبال داشت منجر به تخریب ساختار شهر به‌ویژه شهر تهران و تغییر چهره آن با هدف شبیه‌سازی به شهرهای بزرگ صنعتی و پیشرفته شد. ازاین‌رو مأموریت سازمان نوسازی شهر تهران در این دو دهه، به‌طور کلی تغییر چهره شهر و مدرن‌سازی آن بود.

اما تخریب ساختار بافت‌های شهر و از هم‌گسیختگی و جراحی محلات از یکسو و بی‌توجهی به فرسودگی بافت‌های مورد هجوم از سوی دیگر، ضعف این محلات فرسوده را دو چندان کرده و روند فرسودگی در لایه‌های عمیق بافت را که از توسعه‌های

[Downloaded from journalabadi.ir on 2026-11-19]

کالبدی و معابر جدید دور مانده‌اند، تسریع کرد.

دهه ۶۰ نیز با اقدامات پراکنده و با اولویت مناطق حاشیه‌ای (در اوایل دهه) و مناطق جنگ‌زده (اواخر دهه) مواجه است. به نحوی که برنامه مدرن و رویکرد ویژه‌ای به بافت فرسوده شهر تهران وجود نداشت.

دهه ۷۰ نیز به نوعی بازگشت به دیدگاه‌ها و رویکردهای دهه ۴۰ و ۵۰ اما به شکلی دیگر و در مقیاسی بزرگ‌تر نسبت به آن دوره است. در این دهه به بهسازی بافت‌های شهری، تجمیع قطعات در مناطق شهری و بهسازی و نوسازی بافت‌های مسأله‌دار شهری با حفظ هویت بافت‌های با ارزش اشاره شده است. همچنین به موضوع بهسازی بافت‌های فرسوده مسأله‌دار در قالب پروژه‌های ذی‌ربط با هدف استفاده بهینه از زمین از طریق اصلاح بافت‌های فرسوده و اصلاح محلات قدیمی شهر پرداخته شده است. پاک‌سازی انبوه و اجرای طرح‌های بزرگ‌مقیاس و احداث مسکن انبوه در دستور کار شهرداری قرار گرفت که منجر به اجرای طرح‌هایی نظیر پروژه نواب شد.

چنانچه اشاره گردید تا پیش از دهه ۱۳۸۰، اصلی‌ترین مسئله در نوع نگرش و اقدامات اجرایی سازمان نوسازی شهر تهران، فقدان یک فرآیند نوسازی و برنامه‌ریزی با نگرش سیستمی بوده است. نبود نگرش سیستمی نشان داده است که نوسازی شهری در هر دوره، یا به بافت فرسوده به‌طور ویژه نپرداخته است و در پی تغییرات نمادین چهره شهر بوده است و یا بافت فرسوده را به‌صورت موضعی و فارغ از شرایط همه‌جانبه پیرامون آن دیده است. سازمان نوسازی در دوره تجدید حیات خود از سال ۱۳۸۴، نه‌تنها به مسئله بافت‌های فرسوده گسترده شهر تهران پرداخته است بلکه مأموریتی فراتر برای شناخت علمی پدیده فرسودگی و چگونگی امکان پیشگیری از آن یا حداقل کاهش آهنگ سریع آن، برای خود قائل می‌باشد. هدف سازمان نوسازی در این دوره (۱۳۸۴ تا ۱۳۸۷) نه صرفاً ساخت مجدد ساختمان‌های فرسوده و نه مدرن‌سازی بافت‌های شهری، بلکه حیات اجتماعی در شهر با مشارکت شهروندان و نهادهای مسئول و تصمیم‌ساز در عرصه‌های گوناگون است.

به این منظور، سازمان نوسازی شهر تهران، هفت گروه مخاطب و کنش گر نوسازی را تشخیص داده و چگونگی ارتباط و تعامل بین آن‌ها را – با هدف نوسازی یکپارچه و پایدار محله‌های شهر و زنده نگه‌داشتن آن– دغدغه اصلی خود قرار داد؛ بنابراین سازمان نوسازی در این سال‌ها، می‌رفت تا راهبر و پیشگام حرکت نوسازی مردم محور، مشارکت‌جویانه، عدالت‌خواهانه و پایدار و یکپارچه باشد.

انجام مطالعات و پژوهش در سازمان نوسازی منجر به معرفی طرح‌های ویژه نوسازی شد. ابداع طرح‌های منظر شهری و طرح‌های ویژه نوسازی و اجرای آن‌ها در بافت‌های فرسوده شهر تهران، از جمله در محله خوب بخت، رویکردها و الگوهای جدیدی را برای برخورد با بافت‌های فرسوده و نوسازی آن‌ها به بوته آزمایش سپرد. الگوهای ارائه شده در این رویکرد جدید را می‌توان به عنوان الگوهای واقع‌بینانه اجرایی، با پشتوانه علمی و نظری به جامعه علمی و اجرایی کشور معرفی کرد.

طی سال‌های ۱۳۸۷–۹۰، با استناد به اصل قانون اساسی و به منظور بهره‌مندی از توانمندی‌های بخش خصوصی، شرکت‌های منطقه‌ای نوسازان تشکیل شد. با تشکیل شرکت نوسازان شهر تهران و شرکت‌های نوسازان منطقه‌ای و سه شرکت موضوعی و برون‌سپاری اقدامات اجرایی، سازمان نوسازی شهر تهران تا حدودی ماهیت ستادی و مدیریتی به خود گرفت.

عمده فعالیت‌های سازمان نوسازی بافت فرسوده شهر تهران بین سال‌های ۱۳۹۰ تا ۹۲ بر توسعه دفاتر تسهیلگری در قالب «دفاتر خدمات نوسازی» فرسوده شهر تهران متمرکز شد. در این دوران و بنا به اظهار سازمان نوسازی شهر تهران، دفاتر خدمات نوسازی در جلب مشارکت مردمی و سازندگان محلی سهم واحدهای مسکونی تجمیعی را به پشتوانه تسهیلات شورای اسلامی شهر و ضوابط تشویقی طرح تفصیلی به درصد زیادی از کل واحدهای احداثی در بافت فرسوده رساندند.

ناکارآمدی اقدامات به‌ویژه در پروژه‌های نوسازی بزرگ‌مقیاس، زمینه‌ساز تغییر برخی برنامه‌ها و تجدیدنظرها در سیاست‌های نوسازی در این دوره شد. براین اساس، دولت و شهرداری‌ها تلاش کردند با تمرکز بر مجموعه اقدامات نرم‌افزاری، زمینه‌های حضور و مشارکت مردم را فراهم نمایند. به‌رغم اقدامات انجام شده در حوزه نرم‌افزاری و تغییر رویکرد، در برخی اقدامات به‌ویژه بهره‌گیری از ابزار تسهیلات در تشویق و تسهیل فرآیند بهسازی و نوسازی مشارکتی، رویکرد و نگاه غالب در این دوره بر پروژه‌های نوسازی موضعی عمدتاً بزرگ‌مقیاس، بدون توجه به زمینه‌های موجود کالبدی، اجتماعی و تاریخی استوار بود. مداخله مستقیم دولت در این اقدامات با رویکرد اقتدارگرا نابسامانی‌ها و ناکارآمدی‌هایی را به دنبال داشت.

بین سال‌های ۹۳ تا ۹۶ دبیرخانه ستاد بازآفرینی پایدار کلانشهر تهران تشکیل شد. از جمله وظایف این ستاد، هدایت و نظارت بر تهیه و اجرای برنامه‌های نوسازی و طرح‌های بازآفرینی پایدار محدوده‌ها و محله‌های هدف کلانشهر تهران بوده است. همچنین سازمان نوسازی شهر تهران در راستای رسالت خود در جهت کمک به نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری و رسیدن به چشم‌اندازهای تهران ۱۴۰۴، اقدام به تهیه ساختار مدیریتی نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران نموده است.

درنهایت می‌توان گفت، تشکیل دفاتر تسهیل گری که با نوسازی محله خوب بخت شروع شد، در همه دوره‌ها ادامه پیدا کرد، با این تفاوت که در بین سال‌های ۸۴ تا ۸۷ این دفاتر به دنبال مدیریت یکپارچه محله بوده است، اما در دوره‌های بعدی تجمیع و تسهیل گیری در دستور کار این دفاتر بوده است.

[Downloaded from journalabadi.ir on 2026-11-19]

فهرست منابع و مآخذ:

- ایزدی، محمد سعید (۱۳۷۹)، روند دگرگونی سازمان فضایی بافت‌های شهری ایران، مجله شهرداری‌ها، شماره ۱۸.
- ایزدی، محمد سعید (۱۳۷۷) تحلیل و سیر اقدامات عمران و بهسازی شهری از ابتدا تاکنون، نشریه داخلی دفاتر مرمت و بهسازی، ساماندهی و نوسازی، شرکت عمران و بهسازی شهری، تهران.
- ایزدی، محمد سعید (۱۳۹۴)، بهسازی و نوسازی شهری ایران از آغاز تا سال ۱۳۹۲، روزنامه اقتصاد شماره ۳۴۷۹.
- پوراحمد، احمد و علی شماعی (۱۳۸۳). تحلیلی بر سیاست‌ها و برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری در برنامه‌های توسعه‌ی کشور. فصلنامه پژوهش‌های جغرافیایی، شماره ۴۹
- حبیبی و پوراحمد و مشکینی، کیومرث و احمد و ابوالفضل (۱۳۸۶)، بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری چاپ اول، تهران.
- حبیبی، کیومرث و دیگران (۱۳۸۶). بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری. انتشارات دانشگاه کردستان، سنندج.
- حسینی، سیدجواد (۱۳۸۷)، مشارکت پایدار مردمی در نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده شهری؛ انتشارات سخن‌گستر، چاپ اول، مشهد.
- جوانی، حمید. (۱۳۹۴) مستند نگاری پروژه‌های شاخص شهر تهران، سازمان نوسازی شهر تهران، معاونت شهرسازی و معماری
- خلیلی خو، محمدرضا (۱۳۷۳). توسعه و نوسازی ایران در دوره رضاشاه، جهاد دانشگاهی، تهران.
- خلیجی، کیوان. (۱۳۹۴) مستند نگاری پروژه‌های شاخص شهر تهران، سازمان نوسازی شهر تهران، معاونت شهرسازی و معماری
- داوود پور، زهره (۱۳۹۰) بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری راهبردی به سوی دستیابی به ابعاد کالبدی توسعه پایدار شهری، فصلنامه جغرافیایی آمایش محیط، شماره ۱۵، ص ۳۱ - ۵۹.
- زیاری، کرامت الله، مریم بیرانوندزاده، علیزاده، یحیی (۱۳۸۸) بررسی و ارزیابی سیاست‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، فصلنامه علمی پژوهشی جغرافیای انسانی – سال دوم، شماره اول، زمستان.
- سازمان نوسازی شهر تهران، معاونت شهرسازی و معماری (۱۳۹۴) مستند نگاری پروژه‌های شاخص شهر تهران: نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران، سازمان فرهنگی هنری شهرداری تهران، موسسه نشر شهر
- سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور (۱۳۶۸-۷۲)، پیوست قانون برنامه اول توسعه اقتصادی. اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران
- سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور (۱۳۸۰). دبیرخانه ستاد و برنامه‌ریزی نظارت. راهکارهای اجرایی قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران، مرکز مدارک علمی و انتشارات.
- سازمان برنامه‌وبودجه (۱۳۵۱) عملکرد برنامه چهارم عمرانی و خطوط اساسی بخش عمران شهری در برنامه عمرانی پنجم عمرانی کشور، سازمان برنامه، مدیریت عمران شهری، تهران.
- سازمان برنامه‌وبودجه (۱۳۵۲)، برنامه پنجم عمرانی کشور ایران، تهران.
- سند ملی راهبردی احیا، بهسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوب ۱۳۹۳
- صالحی، حسین (۱۳۸۴)، مبانی حقوقی در فرآیند نوسازی بافت‌های فرسوده؛ شهرداری‌ها، شماره ۷، سال ۱۳۸۴.
- فرمانفرماییان، عبدالعزیز (۱۳۸۵) عبدالعزیز فرمانفرماییان از طرح جامع تهران می‌گوید؛ شهرنگار؛ مرکز مطالعات جغرافیایی شهر تهران؛ شماره ۳۶ ویژه، سال ششم، مرداد ۱۳۸۵.
- رهنما، محمدرحیم (۱۳۷۶) معرفی و ارزیابی تئوری اصالت‌بخشی در فرآیند احیاء بافت‌های قدیم شهری، نمونه محله سرشور مشهد؛ مجموعه مقالات همایش تخصصی بافت‌های شهری؛ تهران.
- قانون اصلاح پاره‌ای از موارد قانون شهرداری‌ها، الحاقی ۱۳۴۵
- قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی
- قانون برنامه پنج‌ساله چهارم توسعه جمهوری اسلامی ایران
- قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوب ۱۳۸۹
- قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مصوب ۱۳۸۷.
- قانون نوسازی و عمران شهری، مصوب ۱۳۴۷.
- عزیزی محمدمهدی (۱۳۸۴)، سیر تحول سیاست‌های مداخله در بافت‌های کهن شهری در ایران؛ هنرهای زیبا، شماره ۷، سال ۱۳۸۴.
- عندلیب، علیرضا (۱۳۹۲)، اصول نوسازی شهری- رویکردی نو به بافت‌های فرسوده؛ انتشارات آذرخش، تهران، چاپ: دوم.
- عندلیب و حاجی علی‌اکبری، علیرضا وکاوه، (۱۳۸۷)، نوسازی بافت‌های فرسوده با مشارکت ساکنان محله شهید خوب بخت منطقه ۱۵ تهران، تهران، سازمان نوسازی شهر تهران. تهران: نشر ری پور، چاپ اول.
- عندلیب، علیرضا (۱۳۸۶)، نوسازی بافت‌های فرسوده، حرکتی نو در شهر تهران، سازمان نوسازی شهر تهران، تهران
- عندلیب، علیرضا (۱۳۸۷)، مجموعه یادداشت‌های نوسازی بافت‌های فرسوده، ری پور، تهران.
- عندلیب، علیرضا (۱۳۸۵) نوسازی بافت‌های فرسوده، حرکتی نو در شهر تهران، انتشارات سازمان نوسازی شهر تهران؛ تهران، چاپ اول.
- منصوری و خانی، سید امیر و علی، (۱۳۸۷)، طرح ویژه نوسازی بافت‌های فرسوده، سازمان نوسازی شهر تهران، شهرداری تهران، نشر ری پور، چاپ اول، بهار ۱۳۸۷، تهران.

[Downloaded from journalabadi.ir on 2026-11-19]

Approaches and Implementation Mechanisms for Renovating Deteriorated Urban Fabrics in Contemporary Tehran (1346 - 1396)

Alireza Andalib[1*]

Received: 10/03/2023 Accepted: 02/02/2024 Available online: 03/20/2024

Abstract

Worn-out texture has been an expanding phenomenon in recent decades in many countries, including Iran, especially in Tehran. This phenomenon requires the special solutions in which way the various elements of influence and how they are related to each other should be investigate.

In a systematic approach, the multiplicity of influential elements in the formation of a phenomenon form complex forms,for comprehend them we need system analysis.Tehran renovation organization,Since its founding (1347), it has had different approaches to this subject.By recognizing and analyzing these attitudes and functions of the renovation organization, can know an important part of the causes of the problems and important issues in the management of worn out texture in the last few decades.

Therefore, this research has been done through descriptive-analytic method. In this regard, qualitative information with quantitative data is used for analysis.This article is intended to analyze the approaches of the Tehran city renovation organization during different periods. In addition to realize the problems of the texture,and evaluates the mechanisms of organization's in each period.

According to the research, until the end of the 1380s, the main issue in the type of attitudes and executive actions of the Tehran renovation organization was the lack of a process of planning with a systematic attitude.And analyze the worn out texture alone without atention to the context.renovation organization in its period of revitalization since 1384,not only to Tehran worn out texture,Also try to recognition causes of worn out texture and how it can be prevented or at least reduced its growth.

Keywords: worn out texture, systematic approach, renovation, renovation organization,Tehran city.

آباد

Vol. 28, No. 89, Spring 2024

87-98

1. Master of Architecture, Jundi-Shapur University of Technology, Dezful, Iran.

* Corresponding author: a.andalib@srbiau.ac.ir

[Downloaded from journalabadi.ir on 2026-11-19]