



Examining Two Decades of Intervention Approaches and Policies in Tehran's Dilapidated Urban Landscape Using Grounded Theory

Rama Ghalambordezfooly¹, Maryam Hoseiny Moghadam²

1- Associate Professor, Department of Urban Planning, Pardis Branch, Islamic Azad University, Pardis, Iran.

2- Master in Urban Planning, Department of Urban Planning, Central Tehran Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran.

Article info	Abstract
<p>Article type: Research Article</p> <p>Received: 2023/09/13</p> <p>Accepted: 2023/12/24</p> <p>pp: 1- 19</p> <p>Keywords: Urban planning; Dilapidated area; Urban Fabric; Grounded theory.</p>	<p>Nowadays, the vulnerability of cities, especially old structures, to natural disasters such as earthquakes has become a global issue for experts in various fields. This issue has become more acute in recent decades for countries like Iran, which have natural and risky structures. The main question arises: which approaches and policies have been evaluated as successful in revitalizing worn-out and inefficient urban areas? Furthermore, what is the optimal policy for intervening in the renovation of Tehran's worn-out urban fabric? This research aims to determine the optimal policy and approach for intervening in Tehran's dilapidated urban areas based on experiences, with three sub-goals. The first sub-goal is to describe the indicators and criteria of the approaches and policies used in two decades of intervention in Tehran's dilapidated urban areas, including economic, physical, social, environmental dimensions, and significant thoughts and events. The second sub-goal involves explaining the indicators and criteria of the approaches and policies used in two decades of intervention, expanding upon the dimensions covered in the first sub-goal. Finally, the third sub-goal aims to elucidate the differences between the approaches and policies implemented in two decades of intervention in Tehran's dilapidated urban areas. The research method employed is descriptive-analytical, with grounded theory utilized throughout. This approach led to the formulation of a contextual theory for two decades of intervention in Tehran's dilapidated urban areas, comprising four causal conditions: background, continuity, and consequences. Each of these conditions includes subgroups that have direct or indirect effects.</p>



Citation: Ghalambordezfooly, R. & Hoseiny Moghadam, M. (2024). Examining Two Decades of Intervention Approaches and Policies in Tehran's Dilapidated Urban Landscape Using Grounded Theory. *Journal of Urban Futurology*, 3(4), 1-19.



© The Author(s).

Publisher: Islamic Azad University, Zahedan Branch.

Extended Abstract

Introduction

Nowadays, the vulnerability of cities, especially old and worn-out structures, to natural disasters such as earthquakes has become a global issue for experts in various fields. This issue has become more acute in recent decades for countries like Iran, which have natural and risky structures. The main question is: which approaches and policies have been evaluated as successful in revitalizing worn-out and inefficient urban areas? Additionally, what is the optimal policy for intervening in the renovation of Tehran's worn-out urban fabric? This research aims to determine the optimal policy and approach for intervening in the dilapidated urban areas of Tehran based on experiences and has three sub-goals. The first sub-goal is to describe the indicators and criteria of the approaches and policies used in two decades of intervention in Tehran's dilapidated urban areas, including economic, physical, social, environmental dimensions, and significant thoughts and events. The second sub-goal involves explaining the indicators and criteria of the approaches and policies used in the two decades of intervention in Tehran's dilapidated urban areas, expanding upon the dimensions covered in the first sub-goal. Finally, the third sub-goal aims to explain the differences between the approaches and policies implemented in the two decades of intervention in Tehran's dilapidated urban areas.

Examining the global experiences of intervention in urban contexts indicates that strategies and implementation measures of intervention are based on different goals. Therefore, the most important issue in this regard is to pay attention to the goal of the intervention. Also, renovation measures differ according to the context of the action. The type of uses and activities in the context and the social and economic characteristics of the resident population in the experiences of England, or the quality of access to the context and the level of benefit from urban services and infrastructure in the experiences of Paris, are factors that are influential in formulating an intervention strategy in the context and should be considered. Another issue is the difference between historical and valuable textures and ordinary and worthless textures. Historical

contexts in all countries lack the possibility of maximum intervention due to the multiplicity and concentration of valuable elements, and the strategies adopted in these contexts are based on protection and revitalization, while in other urban contexts, there is no such restriction for intervention, and due to the characteristics of the context, such as the increase in population, activity in the context, and the need to compensate for the lack of services and infrastructure, a wider intervention is required. In general, it can be said that there are common positive indicators in the modernization experiences of different countries, and these indicators have had a significant impact on improving the regeneration process.

Methodology

This research can be considered as applied research in terms of its goal and qualitative in terms of its data analysis method. Grounded theory has been employed for data analysis. Furthermore, the research method is descriptive-analytical, with grounded theory—a qualitative method—used throughout. Regarding the statistical population of this research, it should be noted that interviews were conducted with 10 experts, city managers, and key individuals related to the subject. This group includes managers of the Tehran City Renovation Organization, experienced experts from renovation offices, and university professors who possess both academic education and significant experience in this field. In general, the snowball sampling method was utilized in this research.

Results and discussion

The results of data analysis can be classified into four dimensions or causal, contextual, continuity, and consequence approaches. By examining the policies and approaches of two decades of intervention in the dilapidated urban tissues of Tehran, five approaches were evaluated by relevant managers, experts, and professors. The findings showed that these approaches had many problems, the most important of which were non-systematic performance, financial issues hindering progress, improper execution, and lack of attention to the needs and interests of users and residents. These issues, such as unsystematic performance and lack of attention to beneficiaries, have been emphasized in

previous research. This led to the formulation of a contextual theory of two decades of intervention in Tehran's dilapidated urban tissues, which included four causal conditions: background, continuity, and consequences. Each of these conditions included subgroups that had direct or indirect effects.

Conclusion

In summary, achieving a balance between modernization goals and policies is essential. Among the existing characteristics, neighborhood development stands out as the most important, serving as an umbrella for change and optimal policies. The result of this study is a new and integrated approach that incorporates elements from previous approaches. The optimal policy proposed in this research advocates for a balanced modernization approach, characterized by a focus on acquisition policy, avoidance of organizational self-centeredness, collaboration among organizations and trustees, restoration of

balance in neighborhoods, active involvement of the private sector and community, establishment of neighborhood development offices, and implementation of incentive systems to encourage maximum participation of the public.

Funding

There is no funding support.

Authors' Contribution

The authors contributed equally to the conceptualization and writing of the article. All authors approved the content of the manuscript and agreed on all aspects of the work. No competing interests were declared.

Conflict of Interest

Authors declared no conflict of interest.

Acknowledgments

We are grateful to all the scientific consultants of this paper.

واکاوی رویکردها و سیاست‌های دو دهه مداخله در بافت‌های فرسوده شهری تهران مبتنی بر نظریه زمینه‌ای

راما قلمبر دزفولی^۱، مریم حسینی مقدم^۲

۱- دانشیار گروه شهرسازی، واحد علوم و فناوری پردیس، دانشگاه آزاد اسلامی، پردیس، ایران
۲- کارشناس ارشد برنامه‌ریزی شهری، واحد تهران مرکز، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

چکیده	اطلاعات مقاله
<p>فرسودگی و زوال شهری یکی از مسائل جدی و پدیده‌های غیرقابل اجتناب است که مدیریت شهری در بسیاری از شهرهای جهان، الگوها و سیاست‌های گوناگونی برای تعدیل این پدیده و پیامدهای آن به کار گرفته‌اند. لذا سؤال اصلی این پژوهش در این زمینه این است که کدامیک از رویکردها و سیاست‌ها در احیای بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری موفق ارزیابی شده است؟ و سیاست بهینه در روند مداخله در نوسازی بافت فرسوده شهری تهران چگونه است؟ هدف اصلی پژوهش مطالعه رویکردها و مداخلات به‌منظور شناخت رویکردهای غالب و تأثیرگذار در زمینه نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری بوده و تعیین سیاست و رویکرد بهینه در مداخله بافت‌های فرسوده شهر تهران بر اساس تجربیات به‌عنوان فرعی دنبال شده است. روش پژوهش توصیفی-تحلیلی بوده و از نظریه زمینه‌ای (Grounded Theory) که روشی کیفی بوده در این پژوهش استفاده شده است. ابزار جمع‌آوری داده‌ها و اطلاعات، مصاحبه عمیق با متخصصین بوده و از نرم‌افزار Maxquda جهت تجزیه و تحلیل اطلاعات استفاده شده است. تنظیم تئوری زمینه‌ای برای دو دهه مداخله در بافت‌های فرسوده شهری تهران تحت تأثیر چهار شرایط علی، زمینه‌ای، تداوم و پیامدها بوده که هر کدام از این شرایط شامل زیرمجموعه‌هایی است که به‌طور مستقیم یا غیرمستقیم تأثیرگذاری داشته‌اند. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که هیچ‌یک از رویکردهای مداخله، فرایند کاملی نبوده و دارای نواقصی جهت تحقق اهداف بوده است. نهایتاً رویکرد و سیاست بهینه برای مداخله بافت فرسوده بر مبنای تئوری زمینه‌ای با عنوان اختصاری «نوسازی متوازن» شکل گرفته که از ویژگی‌های آن می‌توان به مشارکت مردم، هزینه کرد مدیریت شهری برای تملک جهت تأمین خدمات و املاک دارای تعارض و یکپارچگی اجرای سیاست‌ها در سازمان‌های متولی (خودمحمور نبودن) اشاره کرد.</p>	<p>نوع مقاله: مقاله پژوهشی</p> <p>دریافت: ۱۴۰۲/۰۶/۲۲</p> <p>پذیرش: ۱۴۰۲/۱۰/۰۳</p> <p>صص: ۱-۱۹</p> <p>واژگان کلیدی: سیاست‌گذاری شهری، بافت‌های فرسوده، نظریه مبنایی، گردند تئوری.</p>

استناد: قلمبر دزفولی، راما؛ و حسینی مقدم، مریم. (۱۴۰۲). واکاوی رویکردها و سیاست‌های دو دهه مداخله در بافت‌های فرسوده شهری تهران مبتنی بر نظریه زمینه‌ای، فصلنامه آینده پژوهی شهری، ۳(۴)، ۱-۱۹.

ناشر: دانشگاه آزاد اسلامی واحد زاهدان.

نویسندگان © 



مقدمه

شهرهای قرن بیست و یکم با چالش‌هایی روبه‌رو هستند که پیامدهای بالقوه جدی بر آینده زندگی شهری بر جای می‌گذارد (بایرام‌زاده و فوادمرعی، ۱۴۰۲، ۵). به طوری که آسیب‌پذیری شهرها به خصوص بافت‌های قدیمی و فرسوده در برابر بلایای طبیعی مانند زلزله، برای متخصصان رشته‌های گوناگون به مسئله‌ای جهانی تبدیل شده و این موضوع برای کشورهایمانند ایران که ساختاری طبیعی و مخاطره‌آمیز دارند، در دهه‌های اخیر، نمود حادثتری پیدا کرده است. از دهه ۱۹۷۰ میلادی بود که فرسودگی بافت شهری، مطرح و پیامدهای آن مطرح شد و در همین راستا بود که حامیان طرح‌های بهسازی و نوسازی پرچم خود را برافراشتند و به الگوواره‌هایی برای نوسازی این بافت‌های فرسوده شامل بازسازی مناطق شهری، ارتقاء توسعه پایدار، کیفیت زندگی شهری و پیشگیری از بحران‌های شهری اشاره داشتند (ابوذری و زیاری، ۱۳۹۸).

رویکردها و سیاست‌های اجراشده در دو دهه اخیر شهر تهران، اغلب بر رویکرد طرح‌های سامان‌دهی بافت فرسوده شهری مطابق با عصر جهانی‌سازی بر رشد اقتصادی و باز ساخت کالبدی در راستای انباشت سرمایه تأکید داشته و اجرایی شده است؛ اما به نظر بسیاری از متخصصین موفق عمل نکرده است. نهایتاً بسیاری از این طرح‌های نوسازی و بهسازی به سرانجام نرسیدند و درعین حال با مشکلات زیادی روبرو شدند که به توقف‌های طولانی‌مدت پروژه‌ها انجامید. به‌عنوان مثال می‌توان به مداخله در محور نواب شهر تهران با رویکرد تخریب کامل بخشی از بافت قدیمی که در داخل طرح احداث بزرگراه قرار داشته است، اشاره کرد. در این طرح بدون در نظر گرفتن ساختار کالبدی- فضایی منطقه، مداخله صورت گرفته است؛ ایجاد فضاهای شهری، عرصه‌های عمومی باکیفیت و سرزنده بودن، نادیده انگاشته شده‌اند. شاید این امر، به دلیل نداشتن مطالعه و بررسی کافی از خود منطقه مورد بازسازی و بهسازی و منطقه‌های اطراف باشد. در همین ارتباط در پروژه نواب شهر تهران، قطع ارتباط کالبدی با دیگر محله‌ها از طریق ایجاد دیواره‌ای از ساختمان‌های عموماً بلند، ناسازگاری و ناهمخوانی با بافت پیرامون، رعایت نشدن مقیاس انسانی و تناسبات فضایی از نتایج بی‌توجهی به ساختار کارکردی- کالبدی بستر طرح بوده و کلاً نادیده گرفته شده‌اند (اعتماد، ۱۳۹۲، ۱۸۱). به نظر می‌رسد، با توجه به اینکه مردم در اجرای این‌گونه طرح‌ها، نقش جدی نداشته‌اند، طرح‌ها از اهداف اصلی خود دور شده و بهسازی به‌صورت کارآمد انجام نگرفته است.

این در حالی است که یک تصویب طرح جهانی در کنفرانس هییتات ۲ برگزارشده در شهر استانبول به تاریخ ۱۹۹۶ وجود دارد مبنی بر پیشنهاد دو استراتژی اساسی: (۱) توانمندسازی و مشارکت؛ و (۲) ظرفیت‌سازی و توسعه نهادی. یکی از توصیه‌های مهم شهرداری‌های موفق در ترویج استراتژی‌های فعال و مشارکتی، جذب و مشارکت جوامع جهت بهبود مناطق خود است (تورنه و ون ایش، ۲۰۰۱، ۲). این‌گونه خود مردم هر منطقه احساس مسئولیت کرده و فرهنگ‌سازی می‌شود تا ساکنان هر محله و منطقه‌ای، در نوسازی و آبادانی منطقه خود، مشارکت لازم را داشته باشند. به‌طور خلاصه می‌توان گفت آنچه مسلم است تحقق توسعه، تنها به‌وسیله دولت‌ها، ناممکن است و تا زمانی که مشارکت مردمی نهادینه نشود، توسعه روند کامل و درون‌زا نخواهد داشت. آنچه می‌تواند توسعه متوازن در جامعه را تضمین کند، رشد هماهنگ مجموعه سازمان دولتی، مؤسسات خصوصی و سازمان‌های غیردولتی (مردم‌نهاد و غیرانتفاعی) و تعاونی‌ها برای حل مسائل جامعه است (فنی و رضازاده، ۱۳۹۵). از طرف دیگر، نظام سیاسی و افت‌وخیزهای آن در سال‌های اخیر، در کل کشور، بر اقدامات نوسازی و بهسازی به‌شدت مؤثر بوده است؛ و به‌جای اینکه به نیازها و مصالح مردم توجه داشته باشد به نتایج گروهی، توجه خاص داشته است. متأسفانه در طرح‌های موجود یک نکته اساسی به دست فراموشی سپرده شده است، اینکه برنامه‌ها و طرح‌های مقابله با فرسودگی شهری باید جامع و درعین حال پویا باشند، زیرا پدیده فرسایش، دائمی و فراگیر بوده و در زندگی مردم نقش عمده‌ای دارد.

بررسی وضعیت فرسودگی شهر تهران نشان می‌دهد ۲۱۴ محله دارای بافت فرسوده بوده که ۷ درصد مساحت شهر تهران را شامل می‌شود. ۲۱ درصد جمعیت شهر تهران، ساکن بافت فرسوده است. ۵۶ محله از ۲۱۴ محله، بیش از ۶۱ درصد بافت فرسوده دارد. نهایتاً می‌توان گفت ۳۲ درصد از پارسل‌های شهر تهران، واقع در مناطق بافت فرسوده هستند. بافت‌های فرسوده در برخی از محدوده‌های شهری تمرکز دارند. این آمار نشان می‌دهد محله‌ها با بافت فرسوده و ناکارآمد، از دو جنبه فرایند کاری و محتوایی با چارچوب توسعه محله‌ای که مطلوب باشد، فاصله دارند. درعین حال که با تهدیدها و مشکلاتی در زمینه اجتماعی، محیطی، اقتصادی،

کالبدی و حکمروایی روبرو هستند، دستیابی به توسعه محله‌ای نیز فاقد یک چارچوب منظم جهت برنامه‌ریزی مطلوب است. بر اساس آنچه گفته شد، سؤال محوری پژوهش فوق عبارت است از «کدام‌یک از سیاست‌ها و رویکردها در احیای بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری تهران موفق ارزیابی شده است؟» و «سیاست بهینه در روند مداخله در نوسازی بافت شهری تهران کدام است؟»

پیشینه و مبانی نظری پژوهش

بررسی تجارب جهانی مداخله در بافت‌های شهری حاکی از آن است که راهبردها و اقدامات اجرایی مداخله بر اساس اهداف متفاوتی صورت گرفته است. لذا مهم‌ترین موضوع در این خصوص، توجه به هدف مداخله می‌باشد. همچنین اقدامات نوسازی، متناسب با بستر اقدام، متفاوت می‌باشد. نوع کاربری‌ها و فعالیت‌های موجود در بافت و ویژگی‌های اجتماعی و اقتصادی جمعیت ساکن در تجارب انگلستان، یا کیفیت دسترسی به بافت و سطح بهره‌مندی از خدمات و زیرساخت‌های شهری در تجارب پاریس، عواملی هستند که در تدوین استراتژی مداخله در بافت تأثیرگذار بوده و می‌بایست موردتوجه قرار گیرد. موضوع دیگر تفاوت بافت تاریخی و ارزشمند با بافت‌های معمولی و فاقد ارزش می‌باشد. بافت‌های تاریخی در تمام کشورها به دلیل تعدد و تمرکز عناصر ارزشمند، فاقد امکان مداخله حداکثری می‌باشد و راهبردهای اتخاذشده در این بافت‌ها بر اساس حفاظت و تجدید حیات می‌باشد؛ درحالی‌که در سایر بافت‌های شهری چنین محدودیتی جهت مداخله وجود نداشته و به دلیل ویژگی‌های بافت از قبیل افزایش سکونت، فعالیت در بافت و ضرورت جبران کمبودهای خدمات و زیرساختی نیازمند مداخله گسترده‌تری است. به‌طورکلی می‌توان گفت در تجارب نوسازی کشورهای مختلف شاخص‌های مثبت مشترکی، قابل‌بررسی هستند که این شاخص‌ها تأثیر چشمگیری در بهبود روند نوسازی داشته‌اند. برای مثال می‌توان به موارد، مشارکت‌های گروه‌های مردمی در اجرای طرح‌ها، تأمین زیرساخت‌ها به‌عنوان یکی از وجوه اصلی و مهم در بهسازی کالبدی، نقش چشمگیر مدیریت شهری در جذب اقبال فقیر به‌عنوان گروه هدف، توجه به مسئله مالکیت و حداقل جابجایی ساکنین، شرایط مطلوب مالی و بازگشت سرمایه اشاره نمود. در تجارب ایران نیز که بیشتر بر روش اجرای متمرکز معطوف بوده است، کل محدوده طرح هدف تملک قرار گرفته و ساخت‌وساز از طریق مدیریت بخش دولتی یا عمومی و مشارکت بخش خصوصی صورت پذیرفته است. این بدان معنی است که ساکنین اولیه بافت در هیچ‌یک از مراحل، حضور نداشته و صرفاً ناظر بر اقدامات صورت گرفته است. لذا منافع طرح اعم از سود اقتصادی و ارتقای کیفیت سکونت شامل حال آنان نشده و بهره‌برداران از فضاهای ساخته‌شده، گروه‌های غیر از ساکنان موجود بافت بوده‌اند (شهرداری تهران، ۱۳۹۴). به‌طورکلی مداخله در بافت‌های فرسوده بر اساس ویژگی‌های خاص بافت و نیازهای مختلف آن انجام می‌گیرد اما برخی از اهداف مهم مداخله در بافت‌های فرسوده صرف‌نظر از نوع بافت عبارت است از:

- ایجاد فضای سالم برای تأمین رفاه اقتصادی و اجتماعی جامعه
- تأمین ابعاد زیبایی‌شناسی شهری
- تأمین نظم و ترتیب کاربری اراضی شهری
- ارائه ابزار مناسب جهت کنترل رشد آینده شهر با روندی هماهنگ

همچنین بعضی از مطالعات متأخر یکی از اهداف مداخله در بافت فرسوده را توسعه درون‌زا و ظرفیتی برای بهبود وضعیت کمبود مسکن در شهرها دانسته‌اند (اطه‌ری، ۱۴۰۱: ۴۷). چهار نوع مداخله در بافت فرسوده جهت مرمت شهری وجود دارد که عبارت‌اند از بازسازی شهری، نوسازی شهری، بهسازی و بازآفرینی شهری. به‌طورکلی می‌توان گفت تجارب جهانی مداخله در بافت‌های فرسوده معمولی، دو نتیجه را دربرداشته‌اند: تغییر کاربری زمین و حفظ کاربری موجود. در حالت اول، نوسازی از طریق تملک املاک و تخلیه ساکنان (جابجایی جمعیت ساکن) صورت گرفته است. نمونه‌های بررسی‌شده در فرانسه و هنگ‌کنگ در این بخش نشانگر این امر می‌باشد. حالت دوم یعنی حفظ کاربری موجود، از طریق انتقال و جابجایی دائمی یا موقت ساکنان صورت گرفته است. روش انتقال دائمی، نتایج مشابه حالت اول در پی داشته، اما در روش جابه‌جایی موقتی، ساکنان به بناهای آماده‌ای منتقل شده و تخریب، تفکیک دوباره زمین و ساخت‌وساز توسط مجریان صورت گرفته و واحدهای ساخته‌شده به ساکنان تحویل شده است؛ یعنی در اغلب موارد ساکنان نقش مجری طرح را بر عهده نگرفته‌اند. در تجارب ایران نیز که عموماً بر روش اجرای متمرکز معطوف بوده است، کل محدوده طرح هدف تملک قرار گرفته و ساخت‌وساز از طریق بخش دولتی یا عمومی و مشارکت بخش خصوصی صورت

گرفته است. این بدان معنی است که ساکنان اولیه بافت در هیچ‌یک از مراحل حضور نداشته و صرفاً ناظر اقدامات صورت گرفته بوده‌اند. لذا منافع طرح اعم از سود اقتصادی و ارتقای کیفیت سکونت نیز شامل حال آنان نشده و بهره‌برداران از فضاهای ساخته‌شده، گروه‌هایی غیر از ساکنان موجود بافت بوده‌اند (شهرداری تهران، ۱۳۹۴). بر این اساس، مهم‌ترین درس‌های آموخته‌شده از نوسازی شهری در جهان، به شرح زیر قابل ذکر است:

- وجود قوانین مناسب و کارآمد،
- مشارکت ساکنان و نهادهای محلی،
- تسهیل‌گری و حمایت، هدایت ظرفیت‌های اقتصادی جدید به بافت،
- نارسایی قوانین جاری،
- عدم توزیع ارزش افزوده ناشی از نوسازی بین ساکنان،
- وسعت حوزه مداخله طرح،
- شرایط ناپایدار اقتصادی،
- نظام عامل (مدیریت) ناآشنا،
- غیبت شهروندان.

برای این پژوهش در ابتدا مبانی نظری کلاسیک نوسازی و بهسازی در نظر گرفته‌شده بود اما پس از انجام مصاحبه و اینکه قصد پژوهشگران این بود که به مصاحبه‌ها سمت‌وسو ندهند و کارشناسان نظر واقعی خود را ارائه دهند، مفاهیم دیگری مورد تأکید مصاحبه‌شوندگان قرار گرفت. به همین جهت برای اینکه پژوهش تا انتها قابلیت درک مشترک ارائه دهد، مبانی نظری بر اساس مفاهیم زیر بسط یافت:

مفهوم سیاست‌گذاری

سیاست‌گذاری واژه‌ای است که با دولت، حکومت، جامعه و مسائل عمومی مربوط به آن گرده خورده و اقدام دولت در اداره صحیح امور عمومی تداعی می‌کند. تقریباً چهار دهه از سیاست‌گذاری مطرح‌شده به‌عنوان یک پارادایم جدید در جهان می‌گذرد. تئوری سیاست‌گذاری با عواملی مرتبط بوده که در چرخه سیاست‌گذاری دخیل هستند. نقش سیاست‌گذاری باید به جلب حمایت افکار عمومی بیانجامد که تبدیل به تحلیل سیاسی مردم جهت توصیه سیاسی برای دولت گردد. سیاست‌گذاری، یاریگر جامعه و سیاسیون بوده تا حلقه ارتباطی بین جامعه و قدرت باشد. تفاوت علوم سیاسی و سیاست‌گذاری در مفهوم عدالت نهفته است. سیاست‌گذاری بر توزیع عادلانه امکانات اجتماعی تمرکز دارد، ولی علوم سیاسی بر رقابت قدرت متمرکز است و بر نحوه تسلط یک گروه یا حزب سیاسی بر یک جامعه تأکید دارد. سیاست‌گذاری عمومی فرایندی پیچیده و چندبعدی است و عوامل متعددی بر آن تأثیر می‌گذارند. هدف تحلیل سیاست‌گذاری، شناخت این عوامل و متغیرها است. این رویکرد به دنبال پاسخ به این پرسش است که چگونه ایده‌ها به سیاست‌ها و قوانین رسمی تبدیل می‌شوند و در نهایت در جامعه موردنظر به مرحله اجرا در می‌آیند (جلیلی قاسم آقا، ۱۳۹۷).

مفهوم سیاست‌گذاری اجتماعی

سیاست‌گذاری اجتماعی دارای تعریف‌های متفاوتی است. این نوع سیاست‌گذاری به مجموعه اقدام‌های مربوط به مقابله با مشکلات اجتماعی اشاره دارد و هم‌زمان می‌تواند یک‌رشته دانشگاهی بوده که به مطالعه این‌گونه اقدام‌ها و بافتار (Context) اجتماعی دلالت کند (وصالی و امیدی، ۱۳۹۳). یکی از تعریف‌ها این است که سیاست‌گذاری اجتماعی باید در جستجوی سازمان‌ها، قوانین و ساختارهایی برای حفظ روابط حمایتی، منسجم و متقابل در میان مردم باشد (جردن، ۲۰۱۰). هدف از آن نیز توسط مقدم در سال ۲۰۰۶ به‌خوبی ارائه‌شده که معتقد بوده هدف سیاست‌گذاری اجتماعی، حفاظت از شهروندان در برابر مخاطره‌ها و تأمین برابری اجتماعی و هم‌راستایی با توسعه اجتماعی است (مقدم، ۲۰۰۶).

¹ Jordan

² Moghadam

آنچه نویسندگان این پژوهش در باب سیاست‌گذاری اجتماعی مطالعه داشتند، به این نتیجه رسیدند که اگر این نوع سیاست‌گذاری به‌درستی اجرا شود، موجب از بین رفتن و یا کم شدن فاصله طبقات اجتماعی شده و به‌وسیله آن، رفاه و کیفیت زندگی به حداکثر خود در جامعه می‌رسد. به‌خصوص در جامعه‌هایی که از لحاظ سیاسی ثبات چندانی ندارند، باید به مفهوم سیاست‌گذاری اجتماعی بیشتر دقت شده و اجرای آن به تأخیر نیفتد که با این سیاست می‌توان سیاست‌حزبی را از سیاست‌گذاری اجتماعی جدا کرده و آزادی و برابری اجتماعی را گسترش داد. همان‌طور که قبلاً گفته شد حدود ۶۰ درصد بافت‌های فرسوده در مناطق کم‌برخوردار تهران یعنی مناطق جنوبی و مرکزی این شهر تمرکز دارند، با اجرای سیاست‌گذاری اجتماعی می‌توان نوسازی و بهسازی این مناطق را در اولویت قرار دارد و تسهیلات ویژه‌ای به این مناطق اختصاص داد.

مفهوم فرایندهای سیاست‌گذاری

فرایند سیاست‌گذاری به مجموعه‌ای از اقدام‌های عقلانی گفته می‌شود که طی فرایند یا فرایندهایی به انجام رسیده و از اقدامات لزوماً سیاسی تشکیل شده‌اند. این‌گونه اقدام‌های سیاسی را می‌توان به‌عنوان فرایند سیاست‌گذاری قلمداد کرد و آن را همچون مجموعه‌ای از مراحل زمان‌بندی شده به هم مرتبط مجسم کرد (باقری فرد، توکلی و الوانی، ۱۳۹۴). مدل موردتوافق اغلب محققان در زمینه فرایندهای سیاست‌گذاری شامل چهار مرحله است. مرحله نخست در سیاست‌گذاری، صورت‌بندی مسئله بوده که با صورت‌بندی مشکلات می‌توان به دانش مرتبط با سیاستی دست‌یافت که فرضیات اصلی را وارد دستور کار کرده و تعریف مشکلات را به چالش بکشد (هولت، رامش و پرل؛ ۲۰۰۹). پیش‌بینی، دومین مرحله بوده که با استفاده از آن می‌توان به دانش سیاست‌گذاری در روند حوادث آینده دست پیدا کرد. توصیه، سومین مرحله بوده که با استفاده از آن می‌توان میزان حوادث ناگوار و غیرقابل‌پیش‌بینی را تشخیص داده و مسئولیت‌های اجرایی لازم را برای تحقق آن سیاست‌ها معین نمود (هیل و وارون؛ ۲۰۱۴). مرحله چهارم سیاست‌گذاری، بازبینی نام دارد. در این مرحله با قرار دادن سیاست‌های اجرا شده پیشین به سیاست‌گذاران، با سنجیدن تأثیرات پیشین و کارکردی که داشته‌اند، به سیاست‌گذاران در امر اجرای سیاست کمک می‌شود (طبائیان، ۱۳۹۵، ۵۴).

مفهوم سیاست شهری

سیاست شهری به یک‌باره ایجاد نمی‌شود بلکه در یک فرایند مستمر تدوین شده و سپس به کار گرفته می‌شود. اکثر اوقات یک راه‌حل برای مسائل شهری وجود ندارد بلکه مجموعه‌ای از گزینه‌های مختلف جهت حل مسائل شهری در اختیار تصمیم‌گیران و سیاست‌گذاران شهری قرار می‌گیرد. سیاست شهری که با مدیریت تغییرات شهر مرتبط بوده، به‌عنوان فعالیتی دولتی، حکومتی به هدایت و توزیع انواع سرمایه‌گذاری و بهره‌برداری بهینه از آن محیط مصنوعی شهری می‌پردازد (گیر، ۲۰۰۹). در فرایند برنامه‌ریزی و بودجه در سیاست شهرها، می‌توان با ایجاد یک چارچوب مشخص، هدایت منابع به سمت منافع گروه‌های تأثیرگذار را موجب شد (هالند؛ ۲۰۱۵). به‌طور خلاصه می‌توان گفت سیاست شهری، زیرمجموعه‌ای از سیاست‌گذاری عمومی جوامع بوده که باید در همین چارچوب انجام گیرد (کاظمیان، ۱۳۹۵).

مفهوم سیاست‌گذاری شهری

در مطالعات سیاست‌گذاری، سه سطح قابل‌طرح است. سطح اول، سطح ملی یا کلان نام دارد و با موضوعاتی مانند ایدئولوژی یا منافع کلان در ارتباط است. سطح دوم، سطح میانی یا نهادی نام داشته که همچنان حول موضوع ایدئولوژی، نهاد و منافع پرداخته با این تفاوت که در این سطح، موضوعات به نیازها و دغدغه‌های محلی مطرح‌شده، در مقیاس محلی می‌پردازد. سطح سوم که همان سطح سیاست‌گذاری شهری را شامل می‌شود در مقیاس خرد مطرح‌شده و شامل تصمیماتی برای هموارسازی اجرای راهبردها در طرح‌ها است (کاظمیان و میرعابدینی، ۱۳۹۰).

عوامل تأثیرگذار در فرسودگی بافت‌های فرسوده شهری

بنا به مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری، مقصود از بافت فرسوده شهری، عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها بوده که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخوردارگی مناسب از دسترسی‌ت‌اسیسات، خدمات، سواره و زیرساخت‌های شهری بوده که موجب

¹ Howlett, Ramesh & Perl

² Hill & Varone

³ Geyer

⁴ Holland

آسیب‌پذیری می‌گردد و از ارزش محیطی، مکانی و اقتصادی نازلی برخوردارند. بافت‌های فرسوده به دلیل فرسودگی در کلیت موضوع با یکدیگر ویژگی‌های مشترکی دارند (درودی و خوشاب، ۱۳۹۳). این ویژگی‌های مشترک یا عوامل متعدد مشترک در فرسودگی و انحطاط شهرهای قدیمی دارای ۸ جنبه بوده که در جدول ۱ به اختصار آمده‌اند:

جدول ۱- عوامل تأثیرگذار در فرسودگی بافت‌های فرسوده شهری

جنبه‌ها	توضیحات
جنبه‌های کالبدی - فضایی	ناتوان بودن کالبد از لحاظ نوع مصالح و جنس و بی‌دوامی آن‌ها
جنبه‌های اجتماعی - جمعیتی	افزایش جمعیتی که با فرسودگی کالبدی توأم است
جنبه‌های نظام کارکردی	تراکم بالای فعالیت‌های تجاری همراه با انحطاط کالبدی، جمعیتی و اجتماعی که باعث می‌شود کارکردهای فاخر مراکز تاریخی شهرها را ترک گویند
جنبه‌های نظام حرکتی	عدم پاسخگویی کالبدی و ساختاری مراکز تاریخی و قدیمی شهرها به نیازهای حرکتی و الزامات ترافیکی امروزی
جنبه‌های اقتصاد شهری	فرسودگی کالبدی و ناکارآمدی حرکتی موجب می‌شود قیمت زمین در مرکز قدیمی شهر با اختلاف فاحشی نسبت به سایر اراضی شهری در سطح پایینی قرار گیرد.
جنبه‌های زیرساختی	فرسودگی مفروض شبکه‌های تأسیسات و تجهیزات شهری از مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار در فرسودگی بافت‌های قدیمی
جنبه‌های زیست‌محیطی	موردتوجه قرار گرفتن آلودگی بصری، جریان فاضلاب در گذرگاه‌ها، بوی نامطبوع و روان شدن آب سطحی
جنبه‌های مدیریتی	مسائل حقوقی ناشی از مالکیت

(منبع: درودی و خوشاب، ۱۳۹۳)

در باب مداخله در بافت‌های فرسوده، دیدگاه‌ها و نظرات زیادی مطرح شده است که اکثر آن‌ها از پژوهشگران قدیمی بوده و کمتر نظریه جدیدتری وجود دارد؛ یا بهتر است بگوییم پژوهشگران این پژوهش، مقالات و نظریه‌هایی که تاریخ چاپ مقالات جدیدتر باشند، یافت نکردند. جالب است با توجه به اینکه بافت‌های فرسوده شهری یکی از چالش‌های زندگی شهری در جهان امروز است، موردپژوهش پژوهشگران داخلی و خارجی کمتر بوده و در این باب جای پژوهش‌های بسیاری وجود دارد. نویسنده، معمار و شهرساز معروف سوئیسی به نام «لوکوربوزیه» در تحقیقی مدون که از نتایج کنگره ۱۹۴۱ آنن بود، به ایجاد ارتباط منطقی بین اشکال کارکرد اشاره داشته و بهبود کارکرد را با تخریب کالبد پیشنهاد نمود. پژوهشگر دیگری به نام «اوژن ویوله لودوک» در پژوهشی با عنوان «بافت‌های باارزش و مراکز شهری» در برابر نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده به حفظ بناهای باارزش با پیشنهاد کاربردی موزه‌ای تأکید داشت. «کامیلوسیتته» نام پژوهشگر دیگری بوده که در سال ۱۸۸۹ پژوهشی را با عنوان «زیباسازی شهرها» ارائه داد که بعدها به کتاب تبدیل شد. بازسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری که در آن، اصل اساسی احترام به کالبد بافت‌ها بوده و منجر به بهبود کارکرد شود، توسط وی مطرح شد. وی بهبود کالبدی و کارکردی بافت‌های تاریخی و فرسوده را با نگاه به گذشته و سپس امروزی‌سازی آن، بهترین شیوه مداخله دانسته و ماهیت مدرنیستی را مطرود شناخته است. با توجه به اینکه بررسی رویکردها در یکی از شهرهای داخل کشور ایران است، در این پژوهش از پژوهش‌های به‌روز داخلی بیشتر استفاده شده است. به همین منظور برای اینکه به‌راحتی بتوان با نتایج حاصل از این پژوهش‌ها آشنا شد، در جدول ۲ اهم این پژوهش‌ها به همراه نتایج به‌دست‌آمده از پژوهش‌ها ارائه شده است.

جدول ۲- خلاصه پژوهش‌های انجام‌شده در داخل کشور

پژوهشگر	سال	نتایج پژوهش
منتظری و همکاران	۱۴۰۰	بر اساس نتایج این پژوهش تحقق رویکرد در منطقه موردپژوهش به یکپارچگی و همسو بودن سازمان‌های دخیل نیازمند است. درعین حال فقدان برنامه‌بودجه برای واگذاری ساماندهی محله به خود شهروندان، ضعف در مدیریت، نظارت، تصمیم‌گیری و ساماندهی بافت‌های فرسوده باید در نظر گرفته شود و در رفع این ضعف‌ها کوشید تا بتوان نتایج مثبتی به دست آورد.
ابوذری و زبیری	۱۳۹۸	نتایج این پژوهش حاکی از آن است که سیاست‌های اجرایشده جهت نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده در منطقه ۲۱ به بروز ناپایداری منجر شده و رابطه معناداری بین سطوح اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی زیست‌محیطی و کالبدی با اجرای سیاست‌های بهسازی و نوسازی وجود دارد. پس بازآفرینی پایداری شهری یکپارچه‌نگر بوده و تمامی ابعاد دیگر بافت‌های فرسوده با سیاست‌های تحت تأثیر را موردسنجش قرار می‌دهد.

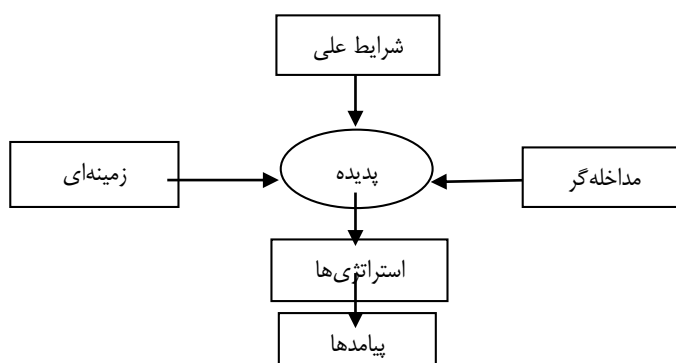
پژوهشگر	سال	نتایج پژوهش
احمدی و میرعابدینی	۱۳۹۸	نتایج حاصل از این پژوهش نشان می‌دهد که بر اساس نظریه وابستگی به مسیر، برای اجرای بهسازی و نوسازی به مدیریت و سیاست‌گذاری خارج از حوزه سیاست کلی کشور احتیاج دارد که اگر محدودیت‌های این‌چنینی برداشته شود، خیلی از مسائل نیز به خود حل می‌شوند.
درودی و همکاران	۱۳۹۴	پژوهشگران در این مقاله به بررسی و تحلیل قوانین مربوط به بهسازی و نوسازی پرداخته و آن را مورد ارزیابی و آسیب‌شناسی قرار داده‌اند.
درودی و خوشاب	۱۳۹۳	نتایج این پژوهش به پیشنهاد شاخص‌های جامعی چون ابعاد اقتصادی، کالبدی، اجتماعی، زیست‌محیطی و حقوقی از طرف متخصصان امر انجامید. این پژوهش بر روی ۲۲ نمونه شهر ایران انجام گرفته بود.
دویران و همکاران	۱۳۹۰	نتایج این پژوهش جالب بوده و استفاده از رویکرد ترکیبی کارکردگرا و فرهنگ‌گرا را با هدف ارتقا ارزش زمین‌ها و بهره‌وری از آن‌ها با حفظ عناصر فرهنگی و هویت بافت‌ها، مناسب‌ترین شیوه عنوان کرده است.
حبیبی و همکاران	۱۳۸۹	در این پژوهش به این نتیجه رسیده شده که بهترین الگو بهسازی و نوسازی، رویکردی است که بر اجتماع‌گرایی استوار باشد.
خاتم	۱۳۸۵	ضرورت تدوین یک برنامه مدون جهت کاهش آثار برنامه‌های تراکم‌گرایی در سطح ملی، نتیجه این پژوهش بوده است.

مواد و روش پژوهش

این پژوهش را می‌توان از نظر نوع هدف، کاربردی و از نظر روش تحلیل داده نیز کیفی به‌شمار آورد. در پیاده‌سازی و تحلیل نظریه زمینه‌ای، یک روش واحد وجود ندارد (ترنر و آستین؛ ۲۰۲۱). الگوی کدگذاری جهت تحلیل داده‌ها باید روابط بین شرایط علی، شرایط مداخله‌گر، زمینه‌ای، استراتژی‌ها و پیامدها را نشان دهد؛ به این گونه که:

۱. شرایط علی: مقوله‌هایی مرتبط با شرایط تأثیرگذار بر مقوله محوری هستند.
۲. شرایط مداخله‌گر: این نوع شرایط، زمینه‌ای عمومی هستند که بر راهبردها تأثیر می‌گذارند.
۳. شرایط زمینه‌ای: این نوع شرایط دارای شرایط خاصی بوده که بر راهبردها تأثیر می‌گذارند.
۴. استراتژی‌ها: کنش‌ها با برهم کنش‌هایی هستند که به‌صورت خاص ایجاد شده که نتیجه پدیده محوری خواهد بود. (مقوله محوری را می‌توان گفت یک صورت ذهنی از پدیده‌ای بوده که اساس فرایند را تشکیل می‌دهد)
۵. پیامدها: خروجی حاصل از استراتژی‌ها، پیامدها نام دارند (کرسول؛ ۲۰۰۵).

در مراحل کدگذاری باز باید از مدل الگوی پارادایمی استفاده کرد و به‌طور سیستماتیک درباره داده‌ها فکر کرد و آن‌ها را به‌صورت پیچیده به هم مرتبط کرد. اگر در این روش، از این الگو استفاده نکرد، نظریه مبنایی فاقد دقت و درعین حال پیچیدگی لازم است (استراوس و کوربین، ۱۳۹۰، ۱۰۰). در شکل ۱ این مدل الگویی آمده است:



شکل ۱- مدل الگوی پارادایمی

(منبع: استراوس و کوربین، ۱۳۹۰)

برای آمار توصیفی داده‌ها از نرم‌افزار SPSS نسخه ۲۴ و برای تحلیل کیفی پژوهش از نرم‌افزار MAXQDA استفاده شده است. همچنین در این پژوهش که از روش توصیفی-تحلیلی استفاده شده است، شیوه گردآوری اطلاعات به‌صورت اسنادی، کتابخانه‌ای و مصاحبه بوده است. در رابطه با زمان و مکان پژوهش باید گفت از دو دهه اخیر یعنی از سال ۱۳۸۰ تا ۱۴۰۰ مدنظر بوده و شهر تهران

¹ Turner & Astin

² Creswell

نیز مکان موردنظر است. در خصوص جامعه آماری این پژوهش باید گفت که مصاحبه با ۱۰ نفر از صاحب نظران، مدیران شهری و کارشناسان کلیدی مرتبط با موضوع (شامل مدیران سازمان نوسازی شهر تهران، کارشناسان مجرب دفاتر نوسازی، اساتید دانشگاه) انجام گرفته که علاوه بر تحصیلات آکادمیک، تجربه کافی در این زمینه نیز دارند. به طور کلی از روش نمونه گیری گلوله برفی، در این پژوهش استفاده شده است؛ در ابتدا مصاحبه با سه متخصص و کارشناس کلیدی با توجه به زمینه موضوع آغاز می شود. پس از انجام مصاحبه از هر فرد، از مصاحبه شونده خواسته می شد افراد دیگری را که واجد شرایط هستند، معرفی کرده تا مورد مصاحبه قرار گیرند. این روند را تا جایی ادامه دادیم که آخرین فرد، افراد تکراری را معرفی کرد و این گونه تعداد مصاحبه شوندهگان مشخص شدند. نهایتاً کدگذاری انجام گرفت و تجزیه و تحلیل اولیه مصاحبه شوندهگان انجام گرفت و نهایتاً جهت تجزیه و تحلیل کیفی پژوهش از نرم افزار MAXQDA استفاده شد. از لحاظ قابلیت اعتبار یا روایی بودن پژوهش باید گفت در پژوهش های کیفی معمولاً برای به دست آوردن توافق و قابلیت اعتبار بخشی از افراد متخصص استفاده می شود. به همین جهت، در این پژوهش تلاش شد کلیه مراحل پژوهش فوق با نظارت مستقیم اساتید و صاحب نظران صورت پذیرد.

بحث و ارائه یافته ها

در پیاده سازی و تحلیل نظریه زمینه ای، یک روش واحد وجود ندارد (ترنر و آستین؛ ۲۰۲۱). الگوی کدگذاری جهت تحلیل داده ها باید روابط بین شرایط علی، شرایط مداخله گر، زمینه ای، استراتژی ها و پیامدها را نشان دهد؛ در نهایت ماحصل نظریه مبنایی، رویکردی جدید و آمیخته است که از ویژگی های رویکردهای گذشته تشکیل شده است. این رویکرد دارای ویژگی هایی از جمله داشتن سیاست تمک، پررنگ بودن نقش بخش خصوصی و مردم، خودمحمور نبودن هیچ سازمانی، اطلاع رسانی مناسب، استفاده از سرمایه های بخش خصوصی، برنامه ریزی از پایین، عدم نزول شرایط مالی، تناسب بین خروجی و هزینه ها، وجود بسته های تشویقی متنوع، مدیریت هماهنگ بین سازمانی و بین سطحی، مشارکت مردمی، توسعه دفاتر توسعه محلی و تسهیل گری و بازگرداندن توازن به محلات.

پژوهش حاضر با روش تحقیق کیفی (نظریه زمینه ای) انجام شده است که با ابزار مصاحبه نیمه ساختارمند، مبادرت به جمع آوری داده ها و اطلاعات از نمونه های مورد مطالعه شده است. یافته های پژوهش براساس الگوی پارادایمی استراوس و کوربین پرداخته می شود. برطبق این الگو باید مفاهیم و مقولات به دست آمده در مرحله کدگذاری باز را در سلسله روابطی به یک مقوله مرتبط کرد که بیانی از شرایط علی، هسته مرکزی، شرایط مداخله گر/ تداومی، راهبردها یا استراتژی و پیامدها باشد مقوله بندی و کدگذاری. لذا در این پژوهش مراحل زیر برای حصول نتیجه انجام شده است:

۱. تعیین سوالات تحقیق اولیه
 ۲. جمع آوری داده ها (نمونه گیری نظری)
 ۳. بازخوانی متون پیاده شده
 ۴. کدگذاری باز
 ۵. گروه بندی کدها بر اساس اشتراکات مفهومی (کدگذاری محوری)
 ۶. مقایسه مفاهیم و فراوانی کدها
 ۷. تلاش برای رسیدن به اشباع نظری
 ۸. تعریف ایده مرکزی (کدگذاری انتخابی)
 ۹. تبیین نظریه زمینه ای یا داده بنیاد پژوهش
- محورها و پرسش های مصاحبه بر اساس رویکردهای پنج گانه ای که در طی دو دهه اخیر در برابر بافت های فرسوده تهران جهت بهسازی و نوسازی انجام گرفته، طراحی شده است. جدول رویکردهای پنج گانه به همراه اقداماتی که در این دو دهه انجام گرفته به اختصار در جدول ۳ آمده است:

جدول ۳- اقدامات در دو دهه اخير جهت بهسازى و نوسازى بافت‌هاى قديمى تهران بر اساس رويکرد پنج‌گانه

دوره	سال شروع و پايان	رويکرد	اقدامات
اول	۱۳۸۰-۱۳۸۷	طرح‌هاى منظر شهري (محلّه محوري) طرح خانه به‌جاي خانه	الگوسازى ۹ محدوده فرسوده، گام اول و دوم تعريف و شروع به اجراء پروژه‌هاى نوسازان به‌عنوان مسكن معوض جهت تملك اجراء طرح خانه به‌جاي خانه، طرح فروش متری مسكن تعريف و تشكيل هيئت‌ها عامل منطقه‌اى و تشكيل اولين دفتر محلى نوسازى
دوم	۱۳۸۷-۱۳۹۰	برون‌سپارى اقدامات اجراءى و شركت‌هاى منطقه‌اى نوسازان بسته‌هاى تشويقى	گام سوم تهيه طرح‌هاى منظر شهري راه‌اندازى ۵ دفتر پيشگام تسهيلگرى و توسعه تا ۴۳ دفتر تشويقى مالى مالکين و سرمايه‌گذاران در تجميع و نوسازى پلاک‌ها و بخشودگى عوارض پروانه مسكونى در بافت، قانونى شدن دفاتر خدمات نوسازى تدوين قانون حمايت از احيا، بهسازى و نوسازى بافت‌ها فرسوده و ناکارآمد تشكيل شركت‌هاى نوسازان و شركت‌هاى موضوعى برون‌سپارى حداکثر فعاليتها تدوين ضوابط ويژه بافت در طرح‌هاى تفصيلى
سوم	۱۳۹۰-۱۳۹۳	تسهيل‌گرى و دفاتر خدمات نوسازى	راه‌اندازى ۶۳ دفتر و با توجه به نوسازى صورت گرفته ۵۳ دفتر راه‌اندازى دانشگاه جامع علمى کاربردى شهرسازى، بهسازى و نوسازى
چهارم	۱۳۹۳-۱۳۹۶	کيفيت نوسازى و تأمين كسرى خدمات در بافت فرسوده مديريت هماهنگ	راه‌اندازى ستاد بازآفرينى کلان‌شهر تهران راه‌اندازى ستاد بازآفرينى شهري مناطق تأمين كسرى خدمات در بافت و پروژه‌هاى بهسازى محيطى تسهيل‌گرى در قالب نسل سوم دفاتر خدمات نوسازى راه‌اندازى رصدخانه نوسازى بافت فرسوده ترويج الگوى معمارى اسلامى- ايرانى با تدوين بسته تشويقى و ارائه خدمات رايجان در خصوص طراحى و اجراء نما به‌کارگيرى ظرفيت‌هاى بخش خصوصى
پنجم	۱۳۹۶-۱۴۰۰	توسعه محلّه‌اى: بازآفرينى عرصه‌هاى ناکارآمد، مديريت همکاران، اقدامات پشتيبان، تأمين مسكن پشتيبان	توسعه محلّه‌اى: ارتقا شاخص‌هاى توسعه در ابعاد اجتماعى، اقتصادى، کالبدى و محيطى در مقياس محلّه و افزايش كيفيت زندگى ساکنان محلّه‌هاى شهر بازآفرينى شهري: با توسعه کلان‌شهر تهران و افزايش سطح قابل توجهى از عرصه‌هاى ناکارآمد و رهاشده با کاربرى‌هاى مختلف، بازآفرينى مى‌تواند زيبست پذيرى شهر و رقابت‌پذيرى در سطح مى و بين‌المللى را ارتقا دهد. مديريت همکاران: بهره‌گيرى از مديريت همکاران در قالب ستاد بازآفرينى کلان‌شهر تهران و ستادهاى بازآفرينى شهري مناطق به‌منظور ايجاد هماهنگى ميان دخيلان و تدوين برنامه اقدامات مشترک و اجراء آن توسط دستگاه‌هاى ذى‌ربط. تأمين مسكن پشتيبان: با توجه به سهم ۶۲ درصدى عرصه‌هاى مسكونى و سهم يک‌چهارمى خدمات در بافت نسبت به ميانگين شهر ضرورى است بخشى از عرصه‌هاى مسكونى اين بافت‌ها تملك و صرف تأمين خدمات شود. از اين‌رو تأمين مسكن جايگزين در اراضى خالى هم‌جوار بافت‌هاى فرسوده به‌منظور پشتيبانى از نوسازى و آزادسازى اراضى در محلات و محدوده‌هاى هدف با تاكيد بر تأمين خدمات، يکى از اولويت‌هاى اصلى شهردارى است. اين پروژه‌ها در اراضى متعلق به شهردارى تعريف و اجراء و ساخت از طريق مشارکت بخش خصوصى است. تأمين مسكن اقشار کم‌درآمد و موضوع استطاعت‌پذيرى مسکن از جمله اقدامات مدنظر قرار گرفته. اقدامات پشتيبان: بهره‌گيرى از اعتبارات بخش عمومى در نوسازى شهري از الزامات حياتى اجراء برنامه‌ها و پروژه‌ها است بنابر اين پيگيرى تحقق سهم دولت در نوسازى بافت‌هاى فرسوده و ناکارآمد و هم‌چنين تخصيص بخشى از اعتبارات شهردارى از جمله اقدامات است.

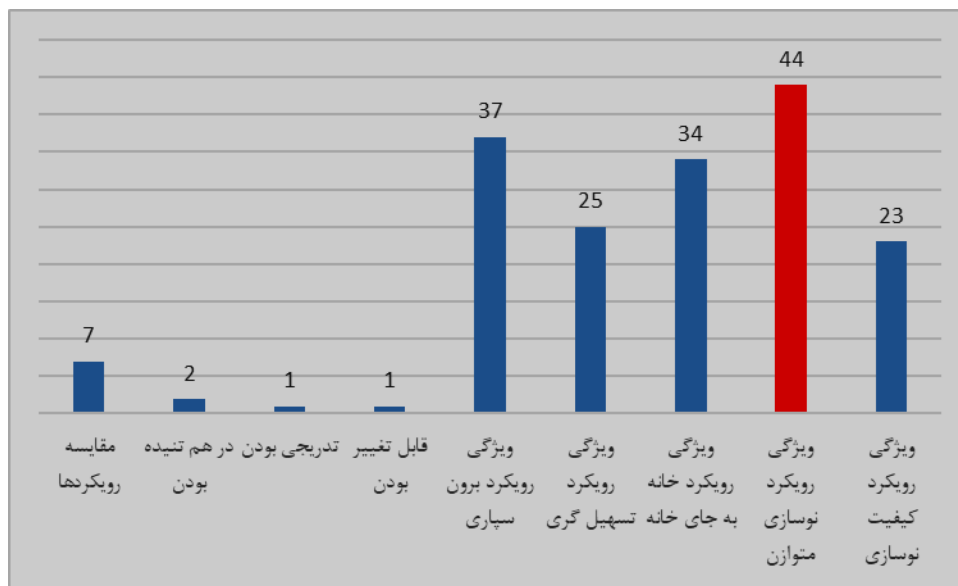
(منبع: شهردارى تهران، ۱۳۹۴، ۱۹۷-۲۰۰)

مطابق گام‌هاى ذکر شده در ابتدائى بخش، متون پياده شده مورد تحليل و بازخوانى قرار گرفتند و پس از کدگذارى باز، گروه بندى اشتراکات جهت رسيدن به کدگذارى محوري مدنظر قرار گرفت. در همين راستا جدول فراوانى کدهاى باز و نمودار هم‌پوشانى کدهاى اوليه (باز) در جدول ۴ و شکل ۲ ارائه شده است:

جدول ۴- جدول فراوانی و درصد کدهای پژوهش

ردیف	کدها	فراوانی	درصد
۱	مقایسه رویکردها	۷	۴,۰۲
۲	ویژگی رویکرد توسعه محله‌ای (متوازن)	۴۴	۲۵,۳
۳	ویژگی رویکرد کیفیت نوسازی	۲۳	۲۳,۲۱
۴	ویژگی رویکرد تسهیل‌گری	۲۳	۱۳,۸
۵	ویژگی رویکرد برون‌سپاری	۳۷	۲۱,۲۶
۶	ویژگی رویکرد خانه به‌جای خانه	۳۴	۱۹,۵۴
	جمع کل	۱۷۴	۱۰۰

با توجه به جدول ۴ می‌توان گفت کدهای مرتبط با رویکرد توسعه محله‌ای (متوازن) با تعداد ۴۴ مورد و با ۲۵,۳ درصد بیشترین اشاره و کدهای مرتبط با مقایسه رویکردها با همدیگر با تعداد ۷ مورد و ۴,۰۲ درصد کمترین طبقه را به خود اختصاص داده است.



شکل ۲- نمودار هم‌پوشانی سیستم کدها

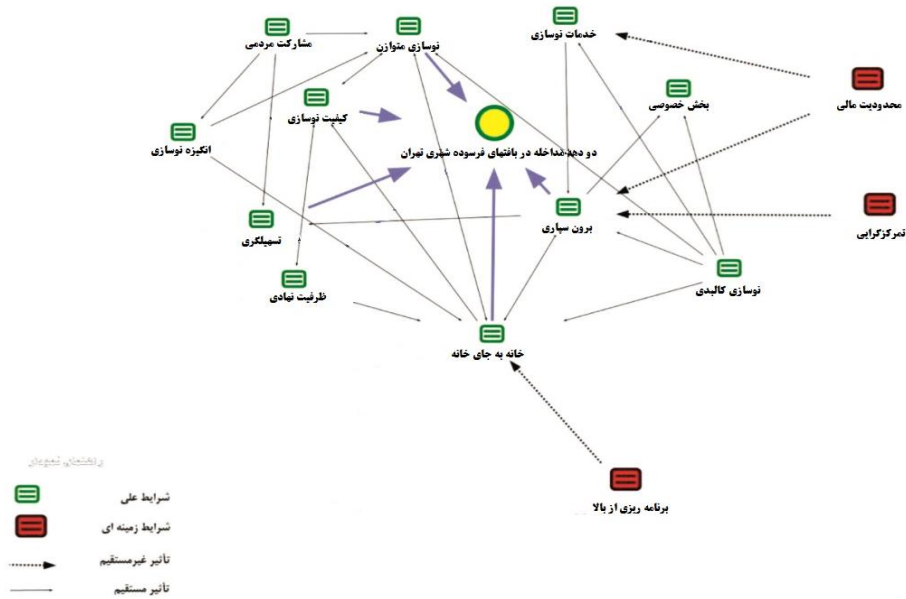
تحلیل کیفی گراند تئوری با MAXQDA

در روش گراند تئوری، بعد از گردآوری داده‌های مصاحبه‌ای و متنی، تحلیل کدبندی آغاز می‌شود. فرآیند انجام کدبندی در نظریه داده بنیاد، مبتنی بر روش مقایسه‌های رقابت است که در سه مرحله کدگذاری باز، کدبندی محوری و کدبندی گزینشی صورت می‌گیرد. در هر یک از مراحل، کد یا کدهای الصاق شده باید داده‌های مرتبط با خود را به سطح اشباع نظری برسانند. کدگذاری باز به مفهوم‌بندی تکه‌هایی از داده‌ها تحت نام، عنوان یا برچسب‌هایی که به طور هم‌زمان هر قطعه از داده‌ها را تشریح می‌کند اشاره دارد. ابتدا کدهای باز بر مبنای مفاهیم اولیه استخراج شده و سپس براساس مقایسه‌های ثابت کلیه کدها در مرحله کدبندی محوری در قالب مقوله‌های عمده دسته‌بندی شده است. مرحله نهایی کدبندی گزینشی، شامل تعریف مقوله مرکزی یا هسته است. مقوله‌های عمده در قالب یک مدل پارادایمی حول مقوله هسته به یکدیگر ارتباط داده می‌شود. در واقع ترسیم شده به توصیف مقوله هسته و تحلیل و تبیین آن می‌پردازد. مقوله هسته یا مرکزی، عدم تحقق کاربری‌های پیشنهادی است که تمام مقوله‌های دیگر به آن مرتبط هستند. نتیجه تحلیل داده‌ها در قالب کدبندی نشان داده شده است. به‌منظور ایجاد ساختاری شفاف‌تر در جهت رفع مشکلات موجود، مقوله‌ها با توجه به محتوای آن‌ها به دو بخش عمده رویکرد و نوسازی تقسیم شده است که کدبندی رویکردهای نوسازی پیشنهادی با استفاده از نظریه زمینه‌ای به صورت جدول ۵ است:

جدول ۵- کدبندی رویکردهای نوسازی پیشنهادی با استفاده از نظریه زمینه‌ای

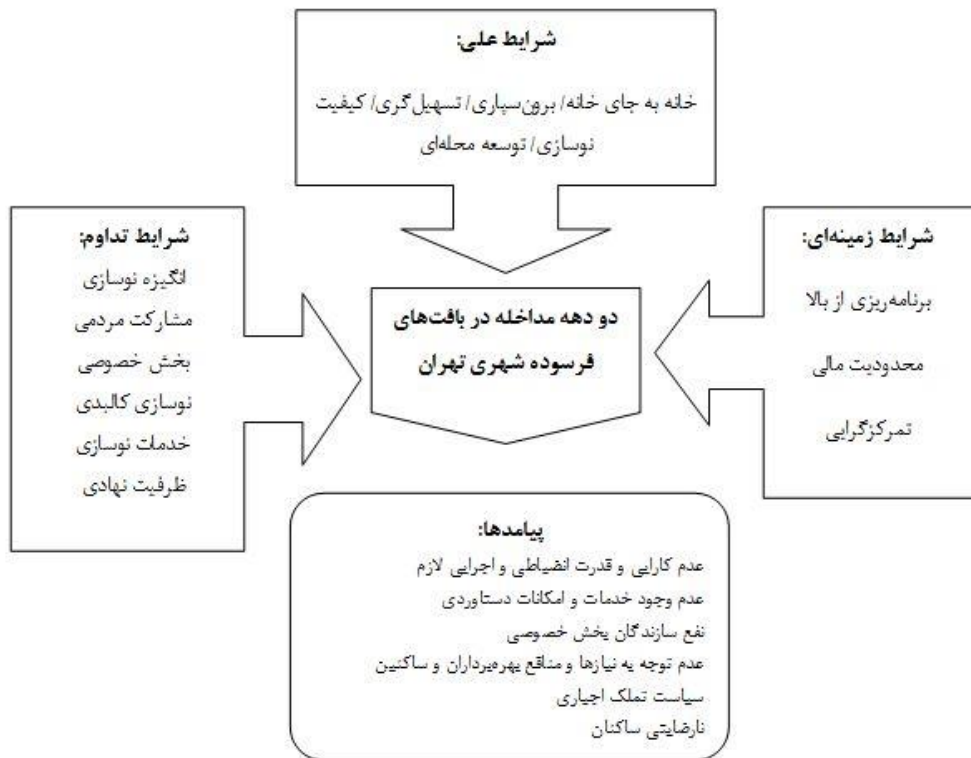
مقوله هسته	درصد	فراوانی	مقوله‌ها	کدهای باز
مداخله در بافت‌های فرسوده شهری	۱۰/۱۸	۲۷	کیفیت	مثبت بودن قانون بازآفرینی و تشکیل ستاد بازآفرینی، همکاری نهادها و ارگان‌ها؛ تصویب و اجرایی شدن بسته‌های جامع تشویقی سال ۹۵ و تکمیلی سال ۹۶؛ گرفتن سهم و بودجه نوسازی از دولت کمک کننده است. رشد و توسعه محلات فرسوده و نوسازی مردمی کمک شایانی به پایین آمدن سطح اختلاف طبقاتی کرده؛ هماهنگی و چارچوب‌های هماهنگ موجب انگیزه در مردم و سرمایه‌گذار می‌شود.
	۲۹/۰	۷۷	توسعه محله‌ای (متوازن)	به دلیل در اختیار نداشتن توان لجستیکی یا شاید هم به دلیل برخورد ساده‌انگارانه؛ بهسازی در برخی حوزه‌ها موفق و در برخی دیگر از حوزه‌ها دچار رکود و ناکارآمدی شد و در حد حرف باقی ماندند. اگر دید در سطوح کلان تغییر نیاید امکانات، خدمات و ثروت به صورت متوازن در سطح مملکت توزیع نخواهد شد، سرانه‌ها بی‌مورد تعریف نشوند، همچنین نقاط ضعف کمتر و سوءاستفاده کمتری نیز باشد، رویکرد توسعه محله‌ای ایجاد می‌شود. متأسفانه ساختار توسعه محله‌ای در تهران به رسمیت شناخته نشده ولی با این حال پروژه‌های کوچک با این سیاست، موفق عمل کردند. در گام اول نیاز به شناسایی بوده، سپس اقدام‌های جهت دهنده و حقوق قانونی، کالبدی، مالی، کاربردی، بازگرداندن توازن به محلات، مدیریتی سیاسی و بعد زیباشناختی
	۱۸/۱۱	۴۸	برون‌سپاری	رویکرد برون‌سپاری خیلی سریع دنبال شد ولی به نتیجه مطلوب نرسید. برای شرکت‌های نوسازی، گزینه مناسبی برای مداخله غیرمستقیم شد و ترغیب ساکنان بافت‌های فرسوده نیاز به بازبینی داشته و باید هدفمندتر اجرا شود. مردم در این شیوه، سبک زندگی مردم از ملک مستقل به آپارتمان‌نشینی تغییر کرد. سازندگان فقط ب دنبال سود بیشتر بودند و متأسفانه ساختمان‌ها از کیفیت مطلوبی برخوردار نبودند.
	۱۰/۱۸	۲۷	تسهیل‌گری	مردم از ذینفعان اساسی این طرح‌ها هستند، دفاتر خدمات نوسازی، از منابع بخش عمومی جهت نوسازی بافت‌های فرسوده بهره‌گیری نمی‌شد، از سرمایه بخش خصوصی به‌عنوان سرمایه‌گذار و مشارکت مردم به روش تسهیل در امور و اقدامات تسهیل‌گری استفاده می‌شد، دفاتر تسهیل‌گری و خدمات نوسازی صرفاً در چارچوب اهداف تعیین شده اقدام نموده، شرح خدمات به ساکنین بافت‌های فرسوده از شفافیت برخوردار بوده است، از اعتبار لازم بین سایر دستگاه‌های خدمات رسان برخوردار نبودند، دفاتر ایده خوبی بود، نیاز به کنترل بیشتری دارند که کارهای رانتهی انجام ندهند، اگر همکاری دستگاه‌های خدمات رسان باشد و تمام هزینه توسط شهرداری نباشد ایده خوبی است، نیاز به مشارکت جامعه است تا درصد تحقق‌پذیری طرح‌ها بالا برود.
	۲۵/۲۸	۶۷	خانه به جای خانه	به مشارکت مردم در مقیاس عملی توجهی نشده بود، چالش‌هایی همچون حقوقی و مالکیتی که هیچ طرحی نمی‌توانست جلودار آن‌ها باشد، سیاست تملک اجباری و تملک قهری، خیلی از پلاک‌ها تمایل به انجام این کار نداشتند و یا وضع موجود را نظر اجتماعی و فرهنگی بیشتر می‌پسندیدند در نهایت به دلیل نزول شرایط مالی، تغییر مدیریت و نادیده گرفتن سازمان اجرایی، تملک‌ها بلا تکلیف ماندند.
	۱۰۰	۲۶۵	-	-

با بررسی سیاست‌ها و رویکردهای دو دهه مداخله در بافت‌های فرسوده شهری تهران؛ ۵ رویکرد توسط مدیران مرتبط، صاحب‌نظران و اساتید احصا شدند. یافته‌ها نشان داد که این رویکردها دارای مشکلات زیادی بودند که مهم‌ترین آن‌ها شامل عملکرد غیر نظام‌مند، مشکلات مالی جهت پیشبرد، عملکرد نادرست مجریان امر و عدم توجه به نیازها و منافع بهره‌برداران و ساکنین و... بوده است. در مقایسه با پژوهش‌های پیشین مواردی مانند عملکرد غیر نظام مند و عدم توجه به ذینفعان در عدم تحقق طرح‌های توسعه شهری در تحقیقات پیشین نیز تاکید شده است (ناصرمستوفی و قلمبردز فولی، ۱۴۰۰، ۳۶۱). بر همین اساس مقوله‌هایی که علل عمده وقوع پدیده هستند از یکدیگر مستقل نیستند بلکه عوامل موجب بروز دیگر عوامل شده و یا در یک رابطه متقابل موجب تشدید تأثیر یکدیگر می‌شوند. این روابط برای هر مصاحبه به صورت موردی ترسیم گردید و نهایتاً از ترکیب مجموعه نمودارها، نمودار نهایی با محتوای شبکه علی دو دهه مداخله در بافت‌های فرسوده شهری تهران قابل ترسیم است که در شکل ۳ آمده است. علاوه بر علل مستقیم در بروز این گونه روندها، برخی کدهای ذکر شده در مصاحبه‌ها، عوامل غیرمستقیم اما مؤثری که کلان روندها می‌تواند خارج از اختیار سیستم‌های مجری رویکرد هستند. این عوامل عبارت از تمرکزگرایی، محدودیت اعتبار مالی، برنامه‌ریزی از بالا هستند که وجود چنین رویکردهای غیرمستقیمی، بیانگر ماهیت پیچیده و همچنین مبهم رویکردها است.



شکل ۳- شبکه علی دو دهه مداخله در بافت‌های فرسوده شهری تهران؛ (خروجی از نرم‌افزار MAXQDA)

لذا نتایج تحلیل داده‌ها را می‌توان در چهار بعد یا رویکرد علی، زمینه‌ای، تداوم و پیامدی طبقه‌بندی کرد؛ که شرایط علی همان علل مستقیم و اصلی هستند در قالب مقوله‌های پنج‌گانه کیفیت نوسازی، خانه به جای خانه، توسعه محله‌ای، تسهیل‌گری و برون‌سپاری معرفی شدند. شناسایی علل مؤثر در بررسی‌ها بر مبنای هیچ چارچوب از پیش تعیین‌شده‌ای نبوده بلکه از مصاحبه‌های نیمه ساختار یافته منتج شده است. نهایتاً به تدوین مدلی که در شکل ۴ نمایش داده شده است، رسیده شد. با مشورت اساتید و کارشناسان خبره تدوین مدل بعد از مصاحبه انجام گرفت تا چارچوب درستی تعیین گردد.



شکل ۴- تدوین تئوری زمینه‌ای دو دهه مداخله در بافت‌های فرسوده شهری

در نهایت نظریه مبنایی دارای رویکرد جدید و آمیخته بوده که از ویژگی‌های ۵ رویکرد که گذشت تشکیل شده است. این رویکرد بر اساس رویکرد نوسازی متوازن است. با توجه به اینکه تمام صاحب‌نظران صحت آن را بر مبنای اجرای نادرست رویکردها در کشور به‌خصوص در شهر تهران اذعان داشته‌اند. نظریه مبنایی برای نوسازی متوازن در بافت فرسوده شهر تهران، فرایند نوسازی شهری محسوب می‌شود که دارای ویژگی‌های زیر باشد:

- پررنگ بودن نقش بخش خصوصی و مردم
- داشتن سیاست خرید و تملک برای تأمین خدمات یا املاک مسئله‌دار (مانند املاک بدون سند و دارای تعارض)
- اطلاع‌رسانی مناسب به جامعه هدف
- خودمحور نبودن سازمان‌های مسئول و همکار در فرایند نوسازی
- استفاده از سرمایه‌های بخش خصوصی در فرایند توسعه
- کنترل جهت عدم نزول شرایط مالی طرح
- برنامه‌ریزی از پایین به بالا
- تناسب بین خروجی و هزینه‌های نوسازی مردمی
- توسعه دفاتر توسعه محلی و تسهیل‌گری
- مدیریت هماهنگ بین سازمانی و بین سطحی و بازگرداندن توازن محلات

نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهادها

با توجه به آنچه در سال‌های پیش جهت نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده تهران اتفاق افتاده، مشخص شد که برخی از سیاست‌ها مانند طرح خانه به‌جای خانه، اقتدارگرایانه بود. برخی دیگر از طرح‌ها مانند دوره تمرکز بر تسهیل‌گری، دوره‌ای بی‌حاصل بود. با در نظر گرفتن رویکردهای پنج‌گانه و مصاحبه‌های انجام‌شده و تحلیل کیفی مصاحبه‌ها با نرم‌افزار، این نتیجه حاصل شد که مؤثرترین مقوله، گزاره توسعه محله‌ای و کیفیت نوسازی با ۴۰ درصد تأثیر بود. در نهایت ما حاصل نظریه مبنایی، رویکردی جدید و آمیخته بوده که از ویژگی‌های ۵ رویکرد گذشته تشکیل شده است. سیاست بهینه شکل‌گرفته در پژوهش، مبتنی بر رویکرد نوسازی متوازن است که باید دارای ویژگی‌هایی چون تمرکز بر سیاست تملک، عدم خودمحوری سازمانی و همکاری سازمان‌ها و متولیان امر، بازگرداندن توازن به محلات، پررنگ بودن نقش بخش خصوصی و مردم، توسعه دفاتر توسعه محله‌ای و تسهیل‌گری و تنظیم نظام‌های انگیزشی به‌منظور اعمال سیاست‌های تشویقی برای حضور و مشارکت حداکثری مردم است.

در شرایط کنونی اتخاذ یک رویکرد اساسی لازم و ضروری است و این رویکرد می‌تواند توسعه محله مبتنی بر نوسازی متوازن باشد که یک نگاه همه‌جانبه دارد یعنی توسعه نه به معنای ساخت‌وساز و نوسازی کالبدی در سطح محله باشد، بلکه در واقع توسعه به معنای بهبود شرایط اقتصادی ساکنین محله، فرهنگی و نهایتاً کالبدی در محله باشد. دفاتر توسعه محله‌ای یا دفاتر نوسازی یا دفاتر تسهیل‌گری سازمان نوسازی شهر تهران را به سمت تهیه برنامه توسعه محلات هدایت کرد. این رویکرد باید به‌عنوان یک سطح برنامه‌ریزی و به‌صورت قانونی تبیین شود. این در حالی است که اگر توسعه محله‌ای را بتوان در همه محلات، نه‌تنها در محله‌ها با بافت‌های فرسوده، اجرا کرد؛ به موفقیت‌های چشمگیر اجتماعی خواهیم رسید که این توسعه محله‌ای می‌تواند بستر و محرکی برای سایر اقدامات و سیاست‌ها برای بهبود بافت‌های شهری از جمله نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده باشد. همچنین بر اساس یافته‌ها، برای پژوهش‌های آینده می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

- اثرات ایجاد تشکل‌های مردمی و تشکیل صندوق‌های ارائه‌دهنده خدمات توسعه محلی بر فرایند نوسازی شهری؛
- ارزیابی نتایج اطلاع‌رسانی و آگاهی بخشی از تأثیرات مثبت طرح‌های مثبت توسعه محلی در سطح محله، شهر و منطقه؛
- تدوین سیاست‌های تشویقی در راستای مشارکت ساکنین منطقه با اجرای سیاست‌های تعیین‌شده در بافت.

منابع

- ابوذری، پانته‌آ و زیاری، یوسفعلی. (۱۳۹۸). تبیین اثرات سیاست‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری (مورد پژوهی: منطقه شهرداری تهران ۹). *فصلنامه نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی*. ۱۱(۴)، ۳۹۱-۴۱۰. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.66972251.1398.11.4.26.7>
- استراوس، انسلم و کوربین، جولیت. (۱۹۹۸). *مبانی پژوهش کیفی، فنون و مراحل تولید نظریه زمینه‌ای*. ترجمه ابراهیم افشار. (۱۳۹۰). تهران: نشر نی.
- اطهری، فریبا. (۱۴۰۱). ظرفیت سنجی بافت‌های فرسوده شهری در راستای برنامه‌های تامین مسکن گروه‌های هدف (نمونه پژوهی: بافت فرسوده شهر یزد). *فصلنامه آینده پژوهی شهری*. ۲(۳)، ۷۰-۴۵. <https://doi.org/10.30495/uf.2023.698882>
- اعتماد، گیتی. (۱۳۹۲). *ارزیابی طرح نواب و پیامدهای آن*. تهران: انتشارات معانی.
- اکبری، نیوشا، عندلیب، طغیانی، محمدی، & محمود. (۲۰۲۱). شناسایی موانع تحقق اهداف بازآفرینی در برنامه‌ریزی قوانین بافت فرسوده. *نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی*. ۳۱(۶)، ۴۶۴-۴۴۷. [10.52547/jgs.21.61.447](https://doi.org/10.52547/jgs.21.61.447)
- باقری فرد، محمدحسین، توکلی، عبدالله، و الوانی، سیدمهدی. (۱۳۹۴). سیاست‌گذاری فرهنگی در دولت دینی. *حکومت اسلامی*. ۲۰(۱) (پیاپی ۷۵). <https://sid.ir/paper/501042/fa>
- بایرام‌زاده، نیما؛ و فوادمرعشی، سیدمومن. (۱۴۰۲). تحلیل فضایی توسعه‌یافتگی شهرستان‌ها از منظر شاخص‌های کالبدی زیست‌پذیری (نمونه موردی: شهرستان‌های استان آذربایجان غربی). *جغرافیا و آینده پژوهی منطقه‌ای*. ۲(۱)، ۱۶-۱. doi: 10.30466/grfs.2023.54809.1007
- جلیلی قاسم آقا ا. (۱۳۹۷). سیاست‌گذاری: مفاهیم، الگوها و فرایندها. *نشریه علمی رویکردهای پژوهشی نوین مدیریت و حسابداری*. ۱۰۶(4)، <https://majournal.ir/index.php/ma/article/view/47>
- حبیبی، کیومرث؛ پوراحمد، احمد و مشکینی، ابوالفضل. (۱۳۸۹). *بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری*. تهران: انتشارات انتخاب.
- حبیبی، کیومرث؛ منتظری، زهرا؛ پرتوی، پروین و اسعدی، علی. (۱۴۰۰). کاربست رهیافت قرارداد اجتماع محلی در توانمندسازی محلی با تأکید بر روش نظریه‌ای؛ نمونه موردی: محله آکوه شهر مشهد. *دانش شهرسازی*. ۶(۱)، ۳۹-۵۷. <https://doi.org/10.22124/upk.2021.21015.1701>
- خاتم، اعظم. (۱۳۸۵). چالش‌های بهسازی شهری در ایران با نگاهی به تجربه بریانک. *اندیشه ایرانشهر*. ۱۰، ۸۰-۹۵.
- درودی، محمدهادی و خوشاب، علی. (۱۳۹۳). *ارزیابی و تحلیل شاخص‌های تعیین محدوده بافت‌های فرسوده شهری در ایران*. ششمین کنفرانس ملی برنامه‌ریزی و مدیریت شهری. مشهد: مرکز پژوهش‌های شورای اسلامی شهر مشهد. <https://civilica.com/doc/349460/>
- درودی، محمدهادی؛ روستایی تپه، محمد و سلیمانی مقدم، هادی. (۱۳۹۴). *تحلیل و ارزیابی قوانین و مقررات مربوط به بافت‌های فرسوده در ایران*. تهران: همایش ملی بافت‌های فرسوده و تاریخی شهری: چالش‌ها و راهکارها. <https://www.sid.ir/paper/875441/fa>
- دویران، اسماعیل؛ مشکینی، ابوالفضل؛ کاظمیان، غلامرضا و علی آبادی، زینب. (۱۳۹۰). بررسی مداخله در سامان‌دهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری با رویکرد ترکیبی (نمونه موردی: محله زینبیه زنجان). *پژوهش و برنامه‌ریزی شهری*. ۲(۷)، ۷۱-۹۰. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.22285229.1390.2.7.5.3>
- شهرداری تهران. (۱۳۹۴). *مستندنگاری پروژه‌های شاخص تهران: نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران*. تهران: سازمان فرهنگی هنری شهرداری تهران، موسسه نشر شهر.
- طباطبایان، سیدکمال. (۱۳۹۵). *یادگیری سیاست از فراسوی مرزها: نقش روش‌های درس‌آموزی و انتقال سیاست در سیاست‌گذاری‌های معاصر*. تهران: موسسه آموزشی تحقیقاتی صنایع دفاعی.
- علی احمدی، علیرضا، & میرعابدینی، سیده زهره. (۱۳۹۸). واکاوی فرایند سیاست‌گذاری عمومی در مدیریت شهری تهران (۱۳۹۳-۱۳۹۷). *سیاست‌گذاری عمومی*. ۱۵(۱)، ۷۵-۹۸. <https://doi.org/10.22059/ppolicy.2019.71576>
- فنی، زهره و رضازاده، سیدمحمد. (۱۳۹۵). *نهادهای مردمی ایمانی و مدیریت اجتماعی محله، پژوهش موردی: اجتماعات محلی منطقه ۱ تهران*. پژوهش‌های بوم‌شناسی شهری. ۷(۱۳)، ۱۹-۳۲. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.25383930.1395.7.13.2.2>
- کاظمیان، غلامرضا و جلیلی، مصطفی. (۱۳۹۴). تحلیل قدرت ذینفعان کلیدی در فرایند سیاست‌گذاری طرح جامع تهران (۱۳۷۸-۱۳۹۰). *نامه معماری و شهرسازی*. ۸(۱۵)، ۱۳۹-۱۵۸. <https://doi.org/10.30480/aup.2015.15>
- کاظمیان، غلامرضا و میرعابدینی، زهره. (۱۳۹۰). آسیب‌شناسی مدیریت یکپارچه شهری در تهران از منظر تصمیم‌گیری و سیاست‌گذاری. هنرهای زیبا. ۴۶، ۲۸-۳۷. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.22286020.1390.3.46.3.7>
- ناصرمستوفی، انوشیروان و قلمبر دزفولی، رامنا. (۱۴۰۰). ارزیابی میزان تحقق طرح‌های توسعه شهری کلانشهر تهران (مورد: طرح جامع). *مهندسی جغرافیایی سرزمین*. ۲۵(۲)، ۲۸۱-۱۳۶۳. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.25381490.1400.5.10.3.1>
- وصالی، سعید و امیدی، رضا. (۱۳۹۳). *سیاست‌گذاری اجتماعی: زمینه‌ها و رویکردها*. فصلنامه علمی پژوهشی برنامه‌ریزی و بودجه. ۱۹(۱)، ۱۷۹-۲۰۶. <http://dorl.net/dor/20.1001.1.22519092.1393.19.1.8.2>

References:

- Abuzari, P.; Ziari, Y.A. (2019). Explaining the effects of improvement and renovation policies of dilapidated urban tissues (case study: District 12 of Tehran Municipality). *New attitudes in human geography*. 11(4), 491- 510. [In Persian]
- Ali Ahmadi, A.; & Mirabedini, Z. (2018). Examining the Public Policy Making Process in Tehran's Urban Management (2012-2018). *Public Policy*. 5 (1), 75- 98. [In Persian]
- Bagheri Fard, M.H.; Tavakoli, A. & Alvani, S.M. (2014). Cultural politics in religious government. *Islamic government*. 75, 173-206. [In Persian]
- Bayramzadeh, N., & Foadmarashi, M. (2023). Spatial analysis of the development of townships from the perspective of physical indicators of livability (Case study: the townships of West Azerbaijan province). *Geography and Regional Future Studies*, 1(2), 1-16. doi: 10.30466/grfs.2023.54809.1007 [In Persian]
- Creswell, J. W. (2005). *Educational research: planning, conducting and Evaluating Quantitative and Qualitative research* (2nd Ed.). Upper Saddle River, NJ: Pearson.
- Doyran, I.; Meshkini, A.; Kazemian, Gh.; & Aliabadi, Z. (2011). Investigating intervention in the organization of worn-out and inefficient urban tissues with a combined approach (case example: Zainbiye neighborhood in Zanjan). *Research and urban planning*. 2(7), 71-90. [In Persian]
- Droodi, M.H.; & Khoshab, A. (2013). *Evaluation and analysis of indicators for determining the scope of worn-out urban tissues in Iran*. The 6th National Conference on Urban Planning and Management. Mashhad: Mashhad Islamic Council Research Center. [In Persian]
- Droodi, M.H.; Rostae Tapeh, M.; & Soleimani Moghadam, H. (2014). *Analysis and evaluation of laws and regulations related to worn tissues in Iran*. Tehran: National Conference on Dilapidated and Historical Urban Textures: Challenges and Solutions. [In Persian]
- Etemad, G. (2012). *Evaluation of Nawab's plan and its consequences*. Tehran: Maani Publications. [In Persian]
- Fanni, Z.; & Rezazadeh, S.M. (2016). Faith-Based public organizations and social management of neighborhoods, case study: local communities in district 1 of Tehran. *Urban Ecology Researches*. 7 (1), 19-32. [In Persian]
- Geyer, H. (2009). *International Handbook of Urban Policy*, Volume 2. Cheltenham: Edward Elgar Publishing Limited.
- Habibi, K.; Montazeri, Z.; Partovi.P.; & Asaadi, A. (2022). Applying the social contract approach to local empowerment with emphasis on the grounded theory method; Case study: Abkooch neighborhood of Mashhad. *Urban Planning Knowledge*. 6 (1), 39-57. [In Persian]
- Habibi, K.; Pour Ahmad, A. & Meshkini, A. (2010). *Improvement and renovation of old urban structures*. Tehran: Entekhab Publications. [In Persian]
- Hill, M., & Varone, F. (2014). *The public policy processes*. Routledge Publications.
- Holland B. (2015). Typologies of national urban policy: A theoretical analysis. *Cities*, 125-129.
- Howlett, M.; Ramesh, M.; & Perl, A. (2009). *Studying public policy: Policy cycles and policy subsystems*, (Vol.3) Oxford: Oxford University Press.
- Jalili Ghasem Agha, O. (2017). Policy making: concepts, patterns and processes. *New research approaches in management and accounting*. 4, 106-114. [In Persian]
- Jordan, B. (2010). *What's wrong with social policy and how to fix it*. Cambridge: Polity Publications.
- Kazemian, Gh.; & Jalili, M. (2014). Analyzing the power of key stakeholders in the policy making process of Tehran Comprehensive Plan (1378-1390). *Letter of architecture and urban planning*. 8 (15), 139-158. [In Persian]
- Kazemian, Gh.; & Mirabedini, Z. (2011). Pathology of Integrated Urban Management for Tehran in view of Policy and Decision Making. *Honar-Ha-Ziba Memari-Va-Shahrsazi*. 3(46), 27-38. [In Persian]
- Khatam, A. (2006). Challenges of urban improvement in Iran with a look at Briyank's experience. *The idea of Iranshahr*. 10, 80-95. [In Persian]
- Moghadam, V.M. (2006). Gender and social policy: Family law and women's economic citizenship in the Middle East. In M. Karshenas & V. M. Moghadam (Eds.). *Social policy in the middle east: Economic, political, and gender dynamics* (221-253).
- Morse, J. M. (2001). *Situating grounded theory*. In R. Schreiber, and Noerager Stern, Using grounded theory in nursing. New York: Springer Publishing.

- nassermostofi, A., & Ghalambordezfooly, R. (2021). Evaluation of urban development plans of Tehran metropolis (Item: Master Plan). *Geographical Engineering of Territory*, 5(2), 363-281.
- Nassermostofi, A., & Ghalambordezfooly, R. (2021). Evaluation of urban development plans of Tehran metropolis (Item: Master Plan). *Geographical Engineering of Territory*, 5(2), 363-281. [In Persian]
- Strauss, A.; & Corbin, J. (1998). *Basics of qualitative research: Techniques and procedures for developing grounded theory* (E. Afshar, Trans.). Tehran: Nashr-e Ney. [In Persian]
- Tabaeen, S.K. (2015). *Learning politics across borders: the role of teaching methods and policy transfer in contemporary policy making*. Tehran: Defense Industries Research Training Institute. [In Persian]
- Tournee, J., & Van Esch, W. (2001). *Community Contracts in urban infrastructure works: practical lessons from experience*. International Labour Office (ILO).
- Turner, C., & Astin, F. (2021). Grounded theory: what makes a grounded theory study? *European Journal of Cardiovascular Nursing*, 20(3), 285-289.
- Vesali, S.; Omidi, R. (2014). Social Policy: Themes and Approaches. *Planning and Budgeting*. 19 (1), 179- 206. [In Persian]
- Vice President of Urban Development Planning and Council Affairs. (2014). *Documenting Tehran's flagship projects: renovation of worn-out tissues of Tehran*. Tehran: Cultural and artistic organization of Tehran Municipality, Shahr Publication. [In Persian]