

دومین سمینار ساخت و ساز در پایتخت  
پردیس دانشکده های فنی دانشگاه تهران  
۱-۳ خرداد ۱۳۸۵



## برنامه جامع احیا و توسعه بافت های فرسوده شهر تهران ضرورتی است تاخیر ناپذیر

**شریف مطوف**

سازمان نوسازی شهر تهران

[Sm\\_1332@yahoo.com](mailto:Sm_1332@yahoo.com)

### چکیده

شهر نیز مانند موجودات زنده از بافت های شهری تشکیل شده است که برای عملکرد خاصی شکل می گیرند و با مرور زمان و یا تغییر عملکرد آن ها، فرسوده و یا می میرند اما همان گونه که در موجود زنده، با تجدید شونده گی سلولی، از مرگ بافت های زنده جلوگیری می شود، برای جلوگیری از مرگ بافت های شهری تهران باید بر تجدیدشوندگی سلول های آن و احیای بافت های فرسوده آن تکیه کرد.

با چنین دیدگاهی و با استفاده از تجربه های ایران و دیگر کشورهای جهان در احیا و توسعه بافت های فرسوده و نیز با تکیه بر پایه های علمی و نظری نوین، برنامه جامع احیا و توسعه بافت های فرسوده شهر تهران در حال تدوین است. انتظار می رود با این رویکرد نوین، این برنامه کارآمدتر از اقداماتی که در گذشته در این رابطه صورت گرفته است، باشد.

واژه های کلیدی: بافت فرسوده، برنامه جامع نوسازی، نوسازی شهری، شهر تهران، شهرسازی آرمانگرا

سازمان نوسازی شهر تهران گرچه از سال های پیش تاسس شده است، اما تاکنون موفق نشده است، وظایفی که بر عهده اش گذاشته شده را به صورت کامل انجام دهد. مدیریت نوسازی بافت های فرسوده شهر تهران کار بس بزرگ، و با حجم عظیم عملیات اجرایی است که دست زدن به آن مشکل است. این امر باعث شده است تاکنون کارهای اندک، پراکنده و بدون پایه ای نظری محکم صورت گیرد که نه تنها نتوانسته است مشکلات بافت های فرسوده را حل کند، بلکه مشکلات دیگری بر آن افزوده است.

داشتن دیدگاه های نظری محکم، استفاده از تجربه های ایران و دیگر کشورهای جهان در این رابطه، تدوین راهبردهای مشخص و اعمال سیاست های کارآمد ضرورتی است که برای احیا، نوسازی و توسعه بافت های فرسوده شهر تهران می شناسیم. با تجدیدحیات سازمان نوسازی شهر تهران که در چند ماه گذشته صورت گرفته است، در صدد است برنامه جامه نوسازی شهر تهران با دیدگاهی نو و با تکیه بر پایه های نظر و تجربه های عملی ایران و جهان، راه کارهای نوین و کارآمدتری برای نوسازی شهر تهران معرفی کند.

## ۲- بازسازی شهری است که می شناسیم

شهر تهران در ۲۲۰ سال پیش به عنوان پایتخت ایران انتخاب شده است. این شهر در چندین دوره به گونه ای رشد کرده است که مساحت آن در حال حاضر بالغ بر ۸۰۰ کیلومتر مربع است. در دوره های رشد اولیه آن، مراکز سکونت و فعالیت شهر پیرامون هسته اصلی آن (دیه طهران)، متناسب با نیازهای زمان خود ساخته شد. ساختار کالبدی آن قسمت ها، با استفاده از تکنولوژی ساخت و مصالح ساختمانی زمان خود و بسته به نیازهای هر دوره دگرگون شده است.

در طول یک قرن گذشته و حدوداً از سال ۱۳۰۰ به بعد شهر تهران با شتاب فزون بر تصویری، پوسته خویش را شکافته و با حالت انفجاری رو به دنیای خارج آورد. با رویکردی به نظام اداری نوین، دستگاه حکومتی دیوان سالاری (بوروکراتیک) می خواست از تهران به عنوان پایتختی نوین بسازد و از این روی، برج و باروهای شهر را فرو ریختند. طولی نکشید که درآمد نفتی دولت بهکار ساختن دستگاه اداری دیوان سالار رفت و سیل جمعیت جویای کار را از شهرها و روستاهای دور و نزدیک به سوی پایتخت سراریز کرد.

رشد شتابان و لجام گسیخته پایتخت از سال ۱۳۰۰ تا ۱۳۵۷ با تزریق پول حاصل از درآمد نفت کشور، دو گروه جمعیت به سوی تهران کشاند. در یک سو، گروه نخست، وابستگاه دستگاه دولت اعم از لشکری و کشوری به تصرف زمین ها و ساخت و ساز در مناطق خوش آب و هوا پرداختند. و در سوی دیگر، مهاجرین از شهرها و روستاهای دور و نزدیک به جستجوی کار و زندگی بهتر به حاشیه های شهر و یا بافت های شهری که برای سکونت گروه نخست، دیگر کهنه و نامناسب شده بود، ساکن شدند. از این روی، قطبی شدن شهر از همان ابتدای عصر مدرنیته اداری آغاز شده است، و تاکنون به شکلی شتابان به پیش رفته است.

چهره دو قطبی تهران که در ۸۰ سال گذشته به تدریج نگاشته شده است، از دو قطب ثروتمند در شمال و فقر در جنوب است. شمال شهر با قطعات زمین بزرگ، سرانه های زندگی و سرانه های خدمات بالا، و در جنوب خانه های کوچک که گاهی به ۲۴ متر مربع می رسد، و با سرانه های خدمات ناچیز روند سقوط را طی کرده و به بیغوله هایی تبدیل شده است. تراکم جمعیت در قطب جنوبی شهر در حدود شش برابر تراکم آن در قطب شمال است. و ارزش افزوده زمین در شمال چندین برابر آن در جنوب است.

اطلاعات و آمار نشان می دهد، توزیع ناهمگون جمعیت میان دو قطب شمال و جنوب شهر، به دو قطبی شدن اقتصاد شهر منجر شده است. مشاغل پردرآمد در شمال شهر متمرکز شده و مشاغل پایین دست در جنوب شهر گسترده شده است. از این روی، نابرابری های اقتصادی به شکل گیری نابرابری های اجتماعی منجر شده است. تراکم شدید جمعیت در فضاهای تنگ و فقیرانه، به همراه نابرابری های اقتصادی به تمرکز فقر و محرومیت اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی منجر

شده است. رشد جرم و جنایت و فزون شدن میزان بزهکاری و ناهنجاری های اجتماعی، نتیجه طبیعی روند قطبی شدن دو سوی شهر بوده است.

تراکم جمعیت در مناطق فقیر جنوب شهر، مسلماً بازتاب آن به صورت تراکم زیاد ساختمان بروز کرده است. فقر اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی به همراه تراکم ساختمانی به فرسودگی شدید بافت های دچار این مشکلات شده است. از این رو، میزان مقاومت این بافت ها در برابر بلایای طبیعی محتمل مانند زلزله به شدت رو به کاهش نهاده است. افزون بر این عرض کم معابر امکان جریان عملیات امداد و نجات به صورت مطلوب، در هنگام وقوع بلایای احتمالی راکاهش داده است. این روی، نابرابری اقتصادی و اجتماعی که منجر به نابرابری در توزیع خدمات شده است، به نابرابری در امکان حفظ حیات و تداوم آن منجر شده است. فزون تر بر این، آن است که در صورت تخریب ساختمان های فرسوده جنوب شهریان توسط زلزله، کال دارای و مایملک صاحبان آن ها به یک باره از بین رفته و ادامه زندگی انسانی آنان را با خطر مواجه می سازد. این در حالی است که با تنوع دارایی و املاک شمال شهریان، هرگونه خسارتی که در صورت وقوع زلزله این افراد متحمل می شوند، هم دارایی های دیگری دارند، و هم امکان جایگزینی برای آنان آسان تر و سریع تر صورت می گیرد.

تراکم شدید ساختمان در جنوب شهر نسبت به شمال شهر پدیده ای است که با فرسودگی کلی ساختمان ها و بافت در مناطق جنوبی شهر همراه است. تراکم شدید ساختمان نتیجه متقابل تراکم شدید جمعیت است که از فقر شدید آن ناشی است. در نتیجه، در بافت های متراکم شهری، کوچه ها بسیار باریک و عبور نیروهای امداد در شرایط بحران را با مشکل مواجه می سازد. همچنین در صورت وقوع زلزله، بیشتر این کوچه ها مسدود شده و کار امداد رسانی و نجات مردم را با مشکلات چند برابر مواجه می سازد. همچنین، تراکم شدید ساختمان ارزش اقتصادی آن را کاهش داده و باعث شده است به تدریج، گروه های فقیر در این مناطق ساکن شوند، گروه های فقیر به نوبه خود توان مرمت، تعمیر و نگهداری خانه های خود را ندارند، و سرمایه گذاران نیز به دلیل ارزش پایین زمین و ساختمان در این منطقه، سود اقتصادی خود را در بازسازی این بافت هاجستجو نمی کنند. به همین دلیل، بافت های فرسوده جنوب شهر تهران روز به روز فرسودگی آن ها افزوده می شود، و ارزش اقتصادی خود را از دست می دهند. عدم تعمیر و نگهداری صحیح ساختمان های متراکم جنوب شهری آن ها را کم فرسوده تر ساخته و مقاومتشان در برابر خطرات زلزله را کاهش داده است. بر همین اساس، مطالعات زیادی که در این رابطه صورت گرفته است و جمله مطالعات شرکت جاکا، نشان داده است که در صورت وقوع زلزله در تهران بسیاری از ساختمان های جنوب شهر و به ویژه بافت فرسوده شهری مانند بافت های موجود در منطقه ۱۷ با میزان تخریب بسیار بالایی فرو خواهند ریخت.

افزون بر این، تراکم شدید جمعیت در بافت های فرسوده شهر، در صورتی که زلزله ای در هنگام شب رخ دهد، باعث تشدید میزان تلفات انسانی خواهد شد، چرا که تراکم جمعیت در جنوب شهر تهران حدود شش برابر تراکم آن در شمال شهر است. همچنین، به دلیل استفاده از ساختمان های فرسوده در جنوب شهر به عنوان کاربری خوابگاهی ارزان قیمت توسط مردم فقیر، این تلفات رو به افزایش خواهد گذاشت.

از نظر خطرات ناشی از تخریب شبکه های زیر ساخت های شهری نیز، نابرابری و بی عدالتی میان قطب شمال و قطب جنوب شهر بسیار نمایان است. معابر باریک در جنوب شهر بر اثر زلزله های احتمالی، تخریب و مسدود می شوند و نجات مردم آسیب دیده با مشکل مواجه می سازند. فرسودگی شبکه های خطوط لوله کشی آب در بافت های فرسوده در هنگام وقوع زلزله باعث تخریب سریع این خطوط شده و موجب قطع جریان آب خواهد شد. همچنین بر اثر ترکیدگی لوله های آب، میزان خسارت وارده به بافت های فرسوده در این نواحی افزایش می یابد. بالا بودن سطح آب های زیر زمینی و فرسودگی شبکه های فاضلاب نیز تهدیدات جدی در هنگام وقوع زلزله برای مردم ساکن در این محله ها به وجود خواهد آورد. در بسیاری از بافت های فرسوده منطقه ۱۷ شهرداری تهران، شبکه هاب فاضلاب شمال شهری از زیر خانه های

مسکونی جنوب شهری ها و از نزدیکی سطح زمین عبور می کند. این امر علاوه بر ایجاد رطوبت و در شرایط عادی که به تشدید فرسودگی ساختمان ها منجر شده است، در هنگام وقوع بحرانی مانند زلزله، باعث تشدید خسارت های مالی و انسانی خواهد شد.

فرسودگی و عدم رعایت نکات ایمنی در طراحی و اجرای دیگر شبکه های زیر ساخت های شهری مانند برق رسانی نیز باعث افزایش تلفات انسانی مانند برق گرفتگی خواهد بود. فرسودگی و نایمن بودن شبکه های لوله کشی گاز شهری در مناطق فرسوده جنوب شهر نیز در هنگام وقوع زلزله موجب بروز آتش سوزی های گسترده شده و بر خسارت های جانی و مالی خواهد افزود. همچنین، فرسودگی شبکه خطوط تلفن و دیگر خطوط شبکه های ارتباطی در صورت وقوع زلزله باعث کندی جریان اطلاع رسانی شده و امداد رسانی را با مشکلات بیشتری مواجه خواهد ساخت.

### ۳- برسر دوراهی دو انتخاب: مرگ شهر یا مرگ شهرسازی آرمانگرا؟

اصولاً بحث اصلی بر سر نقش و جایگاه شهرساز در شهرسازی چیست؟ که در نوسازی بافت های فرسوده شهری بیش از هر کار دیگری، اهمیت پیدا می کند. متفکرین برنامه ریزی شهری در این رابطه دیدگاه های متفاوتی را ارائه کرده اند. این دیدگاه ها در پاسخ به این پرسش مطرح می شوند که: شهرسازان با چه مجوزی در طراحی و ساخت فضاهای شهری دخالت میکنند؟ و یا در حقیقت، چه محمل قانونی برای مداخلات معماران و شهرسازان در ساخت فضاهایی که دیگران بخواهند در آن ها زندگی کنند، وجود دارد. دیدگاه اول، معتقد است که معماران و شهرسازان بر اساس تخصصی که دارند، به عنوان افراد متخصص و حرفه ای اقدام به برنامه ریزی و طراحی فضاهای شهری برای مردمی که نیاز به این فضاها دارند، انجام می دهند. درست مانند پزشکان که دانش و تخصص پزشکی شان به آنان این حق را می دهند که در اقدام به معالجه بیماران بکنند، و حتی عمل جراحی نیز در صورت نیاز انجام دهند. (Motawef, 1996).

کامیلوسیت (۱۹۰۳-۱۸۴۳) نخستین شخصی است که از کاربرد هنر برای زیبایی شهر و اقدامات بهسازی و نوسازی شهری سخن گفته است، او شیفته زیبایی و هماهنگی فضاها و حجم های معماری در شهرهای تاریخی و به ویژه شهرهای قرون وسطی و رنسانس بود (شماعی و پور احمد، ۱۳۸۴).

این دیدگاه مبتنی بر تفکر آرمانگرا است که معمار و شهرساز را دارای قدرت خلاقیت و آفرینش فضاها می داند. تصویری که در این دیدگاه از معمار دارند، تصویری آرمانگرایانه و معمار به عنوان آفریننده فضاهای زیست و فعالیت است که با قدرت بی مانندی به آفرینش فضاهای معماری و شهرسازی می پردازد. تصویری که از شهر در این دیدگاه غاب است، این تصور است که شهرسازی مانند نقاشی است و شهر مانند تابلوی نقاشی است که معمار آن را با استفاده از ذوق و هنر خود، اثر هنری بیافریند. طرح های شهرهای آرمانی کلاً محصول فعالیت هنری و محصول ذهنی هنرمندان معمار و شهرساز تلقی می شود و چون با این رویکرد با این آثار برخورد می شود، حالت تقدس آرمانگرایانه به این کار این هنرمندان داده می شود. در این حالت، مسلمان آنچه اصلاً به حساب نمی آید، مردمی که در این شهرها زندگی می کنند و خواست ها و نیازمهای آنان است. لوکوربوزیه و پیروان مدرنیست وی، با چنین رویکردی در نیمه قرن بیستم، آثار هنری چندی به شهرسازی جهان عرضه کرده اند. برخی از این شاهکارهای هنری هنگامی که ساخته شدند (مانند شهر شانیدکار در هند)، و مردم در آن زندگی کردند، مشکلاتی بروز کرد که ناشی از نادیده گرفتن مردم و خواسته های آنان و فاصله زیادی است که میان این شهر سازان آرمانگرا و مردم ساکن در این شهرها وجود دارد، نمایان تر شد.

اما کسانی که به دیدگاه دوم اعتقاد دارند، اظهار می کنند که معماران و شهرسازان نمی توانند به صرف اینکه تخصص دارند، برای مردم تصمیم بگیرند و بدون خواست و یا دخالت آنان، چگونگی ساخت فضاهای زیست و فعالیت آنان را تعیین کنند. معتقدین به این دیدگاه، درحقیقت، پیروان تفکر دمکراتیک در معماری و شهرسازی هستند. متفکرین این دیدگاه معتقدند که مردم هر شهری، شهر خود را خود می سازند و حد تغییر و دخالت در آن را به خود اختصاص می دهند. نقش معماران و شهرسازان، از این دیدگاه تنها نقش مشاورینی است که با خواست مردم شهر یا نمایندگان منتخب

آنان، تنها نظر مشورتی و تخصصی در رابطه با حل مشکلاتی که مردم با آن مواجهند، اظهار می کنند. حال، این مردم شهر هستند که تصمیم نهایی در رابطه با تغییراتی که در شهر باید صورت گیرد، اتخاذ می کنند. به عبارت دیگر، معماران و شهرسازان مشاورینی که با درخواست مردم یا نمایندگان منتخب آنان و بر طبق ضوابط مشخصی انتخاب می شوند تا مردم شهر را از نظر حرفه ای که می دانند در ساختن بهتر و مفیدتر شهر و تحقق خواسته های مردم آن، یاری کنند.

در تاریخ معماری و شهرسازی ایران، مدتی معماران آرمانگرا طرح های جامع شهرهای بزرگ و حتی کوچک را تهیه می کرده و به دور از دیدگان مردم آن شهرها طراحی می کردند و در شورای عالی شهرسازی به دور از مردم ساکن در آن شهرها به تصویب می رسانند و به صورت قانونی لازم الاجرا به مردم ابلاغ می کردند. محصول این نوع طرح های جامع و تفضیلی، عمدتاً به مرگ رقت انگیز بافتهای زنده، زیبا، پویا و کارآمد شهرهای کشور منجر شده است. مثال های زیادی چون خرمشهر (همان) را می توان به عنوان قربانیان شهرسازی، بازسازی و نوسازی متکی بر تفکرات آرمانگرایانه نام برد که مرگ این شهرها محصول شهرسازی آرمانگرا قلمداد می شود. بافت های سنتی بیشتر شهرهای ایران دچار این بلای خانمان سوز شهرسازی آرمانگرا شدند و بر مرگ این بافت ها به سوگ نشستند.

حال چنانچه بخواهیم بافت های فرسوده شهری خود را که عمدتاً محصول اعمال دیدگاه های آرمانگرا در تهیه طرح های جامع و تفضیلی بودند، و یا بی اثر بی توجهی کرد که برنامه ریزان نوگرا به آن ها داشتند، دچار مشکلاتی این چنین شدند، با روش های شهرسازی آرمانگرا نوسازی کنیم، مرگ شهر را تسریع خواهیم کرد. اما چنانچه بخواهیم شهر بافت های فرسوده را احیا و توسعه دهیم، باید مرگ شهرسازی آرمانگرا را بپذیریم.

#### ۴- شهر را چون موجودی زنده با سلول های تجدید شونده بدانیم

این پرسش همیشه مطرح می شود که چه اتفاقی می افتد که بافت های شهری فرسوده می شوند؟ نظریات مختلفی در پاسخ به این پرسش ارائه شده است. عده ای فرسودگی را به دلایل کالبدی ارجاع می کنند. عده دیگری، فرسودگی را ناشی از تغییر عملکرد بنا ها و متروکه ماندن آن ها می دانند (شماعی و پورا احمد ۱۳۸۴). اما با دقتی مسکونی شهری به حیات خود ادامه می دهند. اطلاعات موجود نشان می دهد در حال حاضر بیش از نیمی از سطح زیر بنای بافت های قدیمی کشورهای در حال توسعه از جمله ایران مخروبه و متروکه است (همان). این در حالی است که در کشورهای توسعه یافته صنعتی مانند انگلستان، بافت ها و واحدهای مسکونی بسیاری با قدمت چند صد ساله هنوز عملکرد مسکونی خود را از دست نداده اند.

با تعمق بیشتری در دلایل فرسودگی زودرس بافت های شهری در کشورهای جهان سوم، می توان علت آن را مشکلاتی است که در تجدید حیات این شهر ها دیده می شود، باشد. اگر بافت های شهری را با بافت های سلولی بدن یک موجود زنده مانند انسان مقایسه کنیم، ملاحظ می شویم، در دوران جوانی، بافت های بدن انسان فرسوده نمی شود، بلکه با صدمه دیدن آن ها نیز به سرعت نوسازی می شوند. تجدید شوندگی سلول های بدن زنده باعث جلوگیری از فرسودگی بافت می شود که تا زمانی که این تجدید شوندگی ادامه داشت باشد، فرسودگی حاصل نمی شود. بنابراین، شهر که مانند یک موجود زنده است، سلول هایش باید همیشه در حال تجدید حیات باشند تا از فرسودگی بافت و مرگ شهر جلوگیری شود. شهرهای کهن و ارزشمندی که داریم و هزاران سال به حیات خود ادامه داده اند، سلول هایشان همیشه در حال تجدید شدگی بوده است. احیای شهری با تغییر بناهای فرسوده و کهنه و جایگزینی آن ها توسط سازه ها و کاربری های جدید شهری، از جمله خیابان ها، پارک ها و ... همراه است.

#### ۵- چه برنامه ای برای نوسازی شهر تهران مناسب است؟

اما مشکلات بافتهای فرسوده شهر تهران باید ابتدا و از طریق تحقیقات علمی و جامع شناسایی شود تا نسبت به انجام اقدامات لازم در جهت نوسازی این بافت ها دست به کار شد. انجام کار با استفاده از روش های نوین علمی و مبتنی بر

مطالعات جامع باید طی برنامه ای مدون و با پیروی از فرآیند روش تحقیق قابل قبولی، صورت گیرد. مفاهیم بازسازی و نوسازی باید از ابتدا مشخص شود تا بر اساس این مفاهیم زبان علمی مشترکی برای بحث و گفتگو میان صاحب نظران فراهم گردد. تفاوت بسیاری بین مفاهیم زبان علمی مشترکی برای بحث و گفتگو میان صاحب نظران فراهم گردد. تفاوت بسیاری بین مفاهیم نگاهداری، بازسازی و نوسازی شهری وجود دارد که در هر یک در ارتباط با ویژگیهای بافت، سطحی از مداخله طراح یا برنامه ریزی را ایجاد می نماید، اما عناوین مختلف بافت فرسوده، بافت متروکه، بافت آسیب پذیر، همگی به بخش هایی اشاره دارد که قابلیت زندگی در آنها از جنبه های مختلف کالبدی، ساختاری، اجتماعی و محیطی با نیازهای زندگی کنونی مطابقت ندارد. (دیوانیان، ۱۳۸۴).

آنچه مورد توجه و دادن اولویت رسیدگی در بازسازی بافت های فرسوده شهر تهران را تشکیل می دهد، آسیب پذیری دهشتناک بافت های فرسوده واقع در جنوب شهر در برابر خطر احتمالی وقوع زلزله در شهر تهران است. مطالعات جایکا نشان داده است در صورت وقوع زلزله بر اثر فعال شدن گسل های منطقه ری، بیش از ۸۰ درصد بافت های مسکونی واقع در منطقه ۱۷ با تخریب کامل و کشتار ساکنین آن مواجه می شود.

عوامل مهم در تشدید خسارت های ناشی از وقوع زلزله در جنوب شهر تهران:

- آسیب پذیری ساختمان ها در برابر حوادثی مانند زلزله و یا به عبارتی دیگر، خطرپذیری آن ها است.
- شبکه گذربندهی و دسترسی که فاقد کارایی لازم است.
- کمبود سطوح فضاهای باز
- نحوه دفع فاضلاب های خانگی که در چنین بافت های عمدتاً به طور مستقیم و از طریق جوی معابر به شبکه جمع آوری آب های سطحی می پیوندد.
- محرومیت از دسترسی به خدمات عمومی [همان]

جمعا عوامل فوق جنبه هایی است که کیفیت ناپایدار زندگی شهری و بافتی غیر سالم را معرفی می کند. در عین حال به دلیل قدمت چنین بافتهایی غالباً فضاها و ساختمان های با ارزشی را نیز می توان در چنین بافت هایی یافت که نیاز به حفاظت و یا مرمت آن ها وجود دارد. البته آنچه در حفظ نظم و تداوم نیاز به احیا دارد، صرفاً پوسته و کالبد نیست بلکه زندگی و فرهنگ است.

کوهن معتقد است که هیچ ساختمانی نباید قبل از آنکه برنامه ای برای آن و قلمروش وجود داشته باشد، تخریب گردد، و از آن به عنوان سیاست های تخریب نام می برد (همان). بنابراین، مداخله در بافت فرسوده باید با برنامه ای از پیش تنظیم شده صورت گیرد. این برنامه به دلیل ویژگیهای که بافت فرسوده شهر تهران دارند، به صورت ویژه ای با اقدامات ویژه ای تدوین و به مورد اجرا گذاشته شود. این برنامه شامل ویژگی های زیر است:

- به دلیل خطر وقوع تخریب و وقوع کشتار گسترده در تهران بر اثر وقوع زلزله احتمالی که بافت های فرسوده شهری را به طور عمده مورد تاثیر قرار می دهد؛ برنامه احیا و نوسازی شهر تهران باید با مدیریت متمرکز و هدایت شده صورت گیرد و در جهت مداخله در بافت برای مقابله با بحران احتمالی صورت گیرد.
- به دلیل خطر قریب الوقوع زلزله احتمالی و پی آمدهای فاجعه بار آن، برنامه نوسازی بافتهای فرسوده شهر تهران سریع و در مدت زمانی تعیین و طراحی شده صورت می گیرد.
- به دلیل خطر تخریب متوجه کلیت یک بافت فرسوده در شهر تهران، رویکرد مداخله در نوسازی این بافت ها، رویکردی بافت محور است.
- به دلیل فرسودگی شدید و همه جانبه در بافت های شهر تهران، برنامه احیا و نوسازی بافت های فرسوده شهر تهران، برنامه ای جامع است.

- به دلیل ضرورت اجرای برنامه احیا و نوسازی بافت فرسوده شهر تهران، تدوین این برنامه با شرایط برنامه ریزی حمایتی صورت می‌گیرد. این بدین معنی است که رعایت صرفه اقتصادی در محور کار قرار نخواهند گرفت، بلکه نوسازی و احیای بافت، در محوریت و اولویت قرار می‌گیرد.
- به دلیل حجم گسترده کار و تعلق بافت های فرسوده به اقشار مختلف اجتماعی و نیز به دلیل تاثیرگذاری که خطرات احتمالی این بافت بر کل مردم شهر تهران دارد، برنامه نوسازی بافت های فرسوده شهر تهران با دیدی مشارکت جو و همه سونگر تدوین می‌شود.

#### منابع

- [۱] دیوانیان، پوراندخت (۱۳۸۴)، «بهسای و نوسازی بافت های فرسوده شهری: برنامه ریزی مشارکت های مردمی»، در پیام نظام مهندسی؛ سال ۱۱، دوره ۳، شماره ۷، اسفند ۱۳۸۴؛ صص ۶۶ تا ۶۸
- [۲] شماعی، علی و پوراحمد (۱۳۸۴) بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا؛ انتشارات دانشگاه تهران، تهران، ایران.

[3] Button, B (1985) Urban Economics MacMillan Publisher: London, UK

[4] Motawef, Sharif (1996) Post War Disaster Reconstruction Policy and Implementation Khorramshahr, Iran; PhD Dissertation ; Herriot – Watt University , Edinburgh, UK.