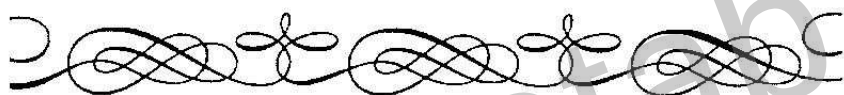


برنامه ریزی باز توسعه اراضی شهری

با رویکرد رشد هوشمند



دکتر اسماعیل نصیری هنده خاله (دانشیار جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه پیام نور)

دکتر سید اسحاق جلالیان (استادیار جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه پیام نور)

مهندس ریحانه یونسی سندی

سرشناسه	: نصیری هنده‌خاله، اسماعیل، ۱۳۵۰ -
عنوان و نام پدیدآور	: برنامه‌ریزی بازتوسعه اراضی شهری با رویکرد رشد هوشمند/ مولفان اسماعیل نصیری هنده‌خاله، اسحاق جلالیان، ریحانه یونسی‌سندی.
مشخصات نشر	: تهران: انتشارات صالحیان، ۱۳۹۸.
مشخصات ظاهری	: م، ۲۱۰ ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۲۲-۲۱۴-۲۶۸-۱
وضعیت فهرست‌نویسی	: فیپا
یادداشت	: کتابنامه.
موضوع	: توسعه پایدار شهری
موضوع	: Sustainable urban development
موضوع	: شهرسازی -- طرح و برنامه‌ریزی
موضوع	: City planning -- Design
موضوع	: نوسازی شهری
موضوع	: Urban renewal
موضوع	: نواحی توسعه شهری
موضوع	: City planning districts
موضوع	: زمین‌های قهوه‌ای
موضوع	: Brownfields
شناسه افزوده	: جلالیان، اسحاق، ۱۳۵۴ -
شناسه افزوده	: یونسی‌سندی، ریحانه، ۱۳۷۴ -
رده‌بندی کنگره	: HC۷۹
رده‌بندی دیوبی	: ۳۳۸/۹
شماره کتابشناسی ملی	: ۵۶۹۳۴۷۰

دفتر انتشارات: میدان انقلاب-کارگر جنوبی-کوچه شهدای ژاندارمری -

پلاک ۱۲۷-واحد ۳

تلفن: ۰۹۱۹۰۸۱۰۴۲-۶۶۹۷۹۳۰۰

سایت انتشارات: www.pubsalehiyan.ir



برنامه‌ریزی باز توسعه اراضی شهری با رویکرد رشد هوشمند

که مولف اسماعیل نصیری هنده‌خاله.

اسحاق جلالیان، ریحانه یونسی‌سندی.

که ناشر صالحیان

که صفحه‌آرایی معصومه اسفندیاری

که شمارگان ۱۰۰۰ نسخه

که سال و نوبت چاپ ۱۳۹۸ - اول

که قیمت ۲۰۰۰۰ تومان

ISBN:978-622-214-268-1

فهرست مطالب

مقدمه	۱۵
-------	----

فصل اول □ ۱۷

تعاریف و مفاهیم مرتبط با رویکرد باز توسعه اراضی قهوه‌ای

لزوم و ضرورت برنامه ریزی توسعه از درون (رویکرد میان افزا)	۱۹
نحله‌های تنوریک توسعه میان افزا (رویکرد استفاده از زمین های داخل شهر)	۲۲
پس زمینه‌های موثر بر خلق مفهوم توسعه میان افزا شهری	۲۴
ابعاد و ساختار مفهومی توسعه مجدد شهری	۲۷
ظرفیت‌سنجی سطوح توسعه میان افزا و فضاهاى مستعد حوزه‌های شهری و استحصال شاخص‌ها	۳۱
شناسایی حوزه‌های عمل توسعه میان افزا با رویکرد برنامه‌ریزی و باز طراحی اراضی قهوه‌ای	۳۵
گونه‌بندی انواع اراضی قهوه‌ای	۴۰
مزایای و کارآمدی رویکرد اجرای برنامه باز توسعه اراضی قهوه‌ای	۴۲

فصل دوم □ ۴۷

سیر و تحول تاریخی و تجارب باز توسعه اراضی قهوه‌ای در جهان و ایران

قانون حفاظت و باز یافت منابع قانون واکنش زیست محیطی جامع، جبران و مسئولیت	۴۹
برنامه‌های تخصیص بودجه برای پاکسازی زمینه‌ای قهوه‌ای	۵۰
جوامع الگو در باز توسعه اراضی قهوه‌ای	۵۱
قانون حمل و نقل عادلانه قرن بیست و یکم	۵۱
گروه‌های ذی نفع در فرآیند باز توسعه اراضی قهوه‌ای	۵۱

۵۴	اقدامات و برنامه‌های آژانس حفاظت از محیط زیست در مورد زمینه‌ای قهوه‌ای
۵۶	مروری بر تجارب ایالات متحده
۵۶	طرح توسعه فالس کریک جنوب شرقی
۵۷	اصول راهنمای طرح توسعه فالس کریک و چشم انداز توسعه شهری
۵۹	طرح توسعه در دنور، ایالت کلورادو
۶۱	ابتکارات پرتلند، ایالت اورگون
۶۳	طرح توسعه دانیای بیج، ایالت فلوریدا
۶۵	طرح توسعه ویندسور، ایالت کالیفرنیا
۶۶	طرح توسعه‌ی میان افزای شهر مرده ردوود، ایالت کالیفرنیا
۶۷	برنامه باز توسعه شهر هملیتون در کانادا
۷۰	عوامل موفقیت پروژه
۷۱	برنامه باز توسعه شهر بوفالو
۷۳	سرمایه‌گذاری پروژه و ایجاد فرصت جهت باز توسعه اراضی
۷۶	شهر تالاهاسی، منطقه اراضی قهوه ای خیابان گیتز
۷۸	باز توسعه شهری و حفاظت از محیط زیست
۸۰	آموزه‌های پروژه گیتز برای برنامه‌ریزی شهری
۸۰	این پروژه
۸۱	پارک دیاگونال بارسلون، گروه معماری EMBT
۸۴	محله له آل
۸۸	توسعه مجدد شهری دوسلدورف
۹۰	بازنده سازی مرکزیت جدید شهری در مجموعه پوتسدامر پلاتز
۹۶	تجارب باز توسعه اراضی قهوه‌ای در ایران
۹۶	تبدیل کارخانه ریسندگی اقبال به مرکز فناوری اقبال-یزد-ایران
۹۷	تبدیل کارخانه چرمسازی به دانشگاه هنر اسلامی-تبریز-ایران

فصل سوم □ ۹۹

کاربست روش تحلیل و شناسایی فرآیند توسعه مجدد اراضی قهوه‌ای

- مؤلفه‌ها و راهبردهای تسهیل‌کننده توسعه اراضی قهوه‌ای..... ۱۰۱
- موانع اجرای برنامه باز توسعه اراضی قهوه‌ای..... ۱۰۲
- فرایند باز توسعه اراضی قهوه‌ای..... ۱۰۴
- گام ۱: تدوین چشم انداز اجتماعی محلی..... ۱۰۵
- گام ۲: شناسایی سایت‌های زمین‌های قهوه‌ای..... ۱۰۶
- گام ۳: ارزیابی و تعیین ارزیابی زیست محیطی..... ۱۰۸
- گام ۴: تعیین گزینه‌های کاربری آبی..... ۱۰۹
- گام ۵: ارزیابی گزینه‌های پاکسازی..... ۱۱۲
- گام ۶: اجرای طرح باز توسعه..... ۱۱۴
- سناریوهای باز توسعه اراضی قهوه‌ای با رویکرد مشارکت بخش خصوصی و عمومی..... ۱۱۵
- توصیه‌های استراتژیک برای باز توسعه اراضی قهوه‌ای..... ۱۱۷
- عوامل موفقیت پروژه‌های باز توسعه اراضی قهوه‌ای جهت فرصت‌های اقتصادی در نواحی شهری..... ۱۱۸
- موانع و چالش‌های بالقوه فرا روی استفاده از رویکرد توسعه مجدد اراضی قهوه‌ای..... ۱۲۰
- موانع و چالش‌های مکانی..... ۱۲۲
- موانع و چالش‌های توسعه‌ای..... ۱۲۲
- موانع و چالش‌های سیاسی..... ۱۲۲

فصل چهارم □ ۱۲۳

ضرورت هدایت باز توسعه اراضی قهوه‌ای شهری بر مبنای الگوی رشد هوشمند

- رشد هوشمند شهری (مفاهیم و نظریه‌ها)..... ۱۲۵
- شاخص‌های رشد هوشمند..... ۱۲۹
- ضرورت، الزامات و اهداف شهر هوشمند..... ۱۳۶
- رویکردهای رشد هوشمند..... ۱۴۱

۱۴۴.....	کاربری ترکیبی.....
۱۴۵.....	بهره‌گیری از طراحی ساختمان‌های متراکم.....
۱۴۵.....	ایجاد طیفی از گزینه‌های مسکن.....
۱۴۵.....	ساخت محلات قابل پیاده‌روی.....
۱۴۶.....	ویژگی آموزش و پرورشی جوامع جلاب با احساس قوی مکانی (فرهنگ سازی شهروندان).....
۱۴۶.....	حفظ فضای باز و زمین‌های کشاورزی نواحی زیست محیطی بحرانی.....
۱۴۶.....	توسعه قوی و مستقیم به سمت جوامع موجود.....
۱۴۷.....	ایجاد گزینه‌های مختلفی برای حمل و نقل.....
۱۴۷.....	تصمیم‌گیری‌های عادلانه و موثر در هزینه‌ها.....
۱۴۷.....	تشویق شهروندان به مشارکت.....
۱۴۸.....	استراتژی‌های رشد هوشمند شهری بر مبنای برنامه‌ریزی استراتژیک.....
۱۴۹.....	توسعه شهری و توسعه در سطح درونی.....
۱۵۱.....	نتایج عملیاتی و اجرایی رشد هوشمند شهری.....
۱۵۶.....	اجزای اصلی رشد هوشمند شهری.....
۱۵۷.....	مزایای اقتصادی - اجتماعی و زیست محیطی رشد هوشمند.....
۱۵۹.....	مزایای کالبدی و فضایی رشد هوشمند.....

فصل پنجم □ ۱۶۳

ظرفیت‌سازی باز توسعه اراضی شهری بر مبنای رویکرد ابزارمحوری رشد هوشمند

شهری

۱۶۵.....	کارآمدی سیاست‌های ظرفیت‌سازی باز توسعه اراضی شهری.....
۱۶۷.....	راهکارهای منطقه‌ای جهت ظرفیت‌سازی باز توسعه اراضی شهری با رویکرد رشد هوشمند.....
۱۶۸.....	معرفی تعدادی از تجارب جهانی.....
۱۶۸.....	بخش وسترن ریورساید، ایالت کالیفرنیا، ۲۰۰۳.....
۱۶۹.....	شهر آستین، ایالت تگزاس، ۲۰۰۷.....

- فلس پویست، شهر بالتیمور اینر هابز، ایالت مرلند، ۲۰۰۳..... ۱۷۰
- برنامه‌ریزی و طراحی شهری در راستای توسعه هوشمند شهری ۱۷۱
- اسناد هدایت طراحی شهری با رویکرد رشد هوشمند ۱۷۳
- اسناد هدایت مکان محور توسعه میان افزا با رویکرد رشد هوشمند ۱۷۴
- دستور کار توسعه و ساخت و ساز و الگوی رشد هوشمند ۱۷۷
- احیای بافت فرسوده در راستای توسعه هوشمند ۱۷۸
- احیای مرکز شهر در راستای توسعه هوشمند ۱۸۰
- ظرفیت‌سازی باز توسعه اراضی با رویکرد رشد هوشمند در شهرهای ایرانی - اسلامی ۱۸۱
- ساختار و ویژگی‌های شهرهای ایرانی - اسلامی ۱۸۱
- مزایا و ویژگی‌های ظرفیت‌سازی باز توسعه اراضی شهری با رویکرد رشد هوشمند شهری ۱۸۲
- سیاست‌های و ابزارهای توسعه شهری هوشمند در شهرهای ایرانی - اسلامی ۱۸۵
- کاربری اراضی ترکیبی ۱۸۵
- تجدید نظر در منطقه‌بندی با بهره‌گیری از طراحی ساختمان‌های فشرده ۱۸۷
- ایجاد فرصت‌های متنوعی از حمل و نقل به منظور کاهش ترافیک در بخش‌های مرکزی شهرها ۱۸۸
- جلوگیری از انحطاط مراکز شهری و بازسازی اراضی بایر داخل شهری با تأکید بر شهرهای تاریخی ۱۹۰
- کمک به شناخت بحران اکولوژیکی در فضاهای شهری ۱۹۲
- ایجاد سیاست‌های انگیزشی در جهت تصمیمات توسعه درونی بر مبنای رشد هوشمند ۱۹۳
- چشم‌اندازسازی با مشارکت پایدار شهروندان ۱۹۵
- منابع و مآخذ ۱۹۹

مقدمه

□ افزایش جمعیت و نیاز به گسترش کالبدی شهر، موجب گردیده است تا توسعه شهری در برنامه ریزی شهرها بیشتر مورد توجه قرارگیرد. در این زمینه جهت ساماندهی زمین ها و فضاهای داخل شهر، از الگوهای نوینی برنامه ریزی شهری از جمله بازتوسعه اراضی شهری با رویکرد رشد هوشمند استفاده نمایند. در حقیقت این نوع رویکرد سعی در شکل دهی و هدایت شهر با دسترسی مطلوب کالبدی و حفظ محیط زیست دارد.

□ بدین منظور ضروری است تا به جای توسعه و رشد افقی شهرها، از طریق پرکردن بافت های خالی در داخل شهر به رشد و توسعه پابدار دست پیدا کرد. بازتوسعه اراضی شهری بر اساس توسعه درونی از اجزاء اصلی توسعه هوشمند شهری است که به علت توجه به حفظ منابع محیطی و بافت اجتماعی از اهمیت بسزایی برخوردار است.

□ در حقیقت بازتوسعه اراضی شهری در مقایسه با توسعه افقی شهر که مستلزم هزینه های بیشتری است با تاکید بر توسعه درونی به منظور ساخت و ساز واحدهای مسکونی، مرکز اشتغال و خرده فروش ها در درون نواحی شهری، گزینه مطلوب تری به شمار می رود.

■ خاستگاه این نظریه کشورهای کانادا و امریکا است که به تدریج از سال ۱۹۶۰ و ۱۹۷۰ نیز در قالب توسعه درونی در رئوس برنامه ریزی های کالبدی شهرهای کشورهای در حال توسعه قرار گرفت.

■ هدف از نگارش این کتاب ارایه راهبردهایی است که با بهره گیری از آنها بتوان راهکارهای مناسب برای استفاده بهینه از ظرفیت های توسعه درونی شهرها دست یافت.

■ در این چارچوب، با انگاره بازتوسعه اراضی شهری در فصل اول به تعاریف و مفاهیم و رویکردهای مرتبط با موضوع پرداخته شده است و در فصل دوم عمدتاً به بررسی تجارب در کشورهای جهان و نمونه های عملیاتی در ایران مورد بررسی قرار گرفته است. کاریست روش تحلیل و شناسایی گام های موثر در فرایند توسعه اراضی از جمله مطالبی است که در فصل سوم مورد ارزیابی قرار گرفته است. فصل چهارم و پنجم بازتوسعه اراضی را بر مبنای الگوی رشد هوشمند و کارآمدی سیاست های ظرفیت سازی مورد کنکاش قرار داده است.

اسماعیل نصیری هنده خاله

فروردین ۱۳۹۸