

برنامه‌ریزی و بهسازی

از منظر مدیریت شهری

نویسنده :

مهندس مجتبی جلالوند



موسسه انتشاراتی آفتاب کیتی



سرشناسه	: جلالوند، مجتبی، ۱۳۶۷-
عنوان و نام پدیدآور	: برنامه‌ریزی و بهسازی از منظر مدیریت شهری/تألیف مجتبی جلالوند؛ ویرایش ت
مشخصات نشر	: تهران: آفتاب گیتی، ۱۳۹۸.
مشخصات ظاهری	: ۱۷۷ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۲۲-۲۴۵-۰۴۰-۳
وضعیت فهرست نویسی	: فیبا
موضوع	: شهرداری تهران. منطقه بیست
موضوع	: شهرداری -- ایران -- تهران -- برنامه‌ریزی
موضوع	: Municipal government -- Planning -- Iran -- Tehran
موضوع	: شهرداری -- ایران -- تهران -- نمونه‌ی پژوهی
موضوع	: Municipal government -- Iran -- Tehran -- Case studies
شناسه افزوده	: انتشارات آفتاب گیتی
رده بندی کنگره	: ۷۳۰
رده بندی دیویی	: ۳۵۰.۵۱۲۲
شماره کتابشناسی ملی	: ۵۸۹۰۰۵



موسسه انتشاراتی آفتاب گیتی

میدان انقلاب بازار بزرگ کتاب واحد ۲۲ نشر و پخش ۵ راه: ۰۹۱۲۳۳۴۲۳۶۲-۰۲۱۶۶۴۰۴۲۰۷

عنوان : برنامه ریزی بهسازی از منظر مدیریت شهری

نویسنده : مجتبی جلالوند

صفحه آرای و تنظیم: نوژن گرافیک

ویرایش: شورای بررسی موسسه انتشاراتی آفتاب گیتی

نشر و پخش: موسسه انتشاراتی آفتاب گیتی

نوبت چاپ: اول، ۱۳۹۸

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

چاپ: پاسارگاد

قیمت: ۳۵۰۰۰۰ ریال

شابک : ۹۷۸-۶۲۲-۲۴۵-۰۴۰-۳

کلیه حقوق برای ناشر محفوظ است.

فهرست مطالب

<u>صفحه</u>	<u>عنوان</u>
۱۵	فصل اول
۱۵	کلیات
۱۹	فصل دوم
۱۹	ادبیات مطالعه
۲۰	تعریف شهر
۲۱	برنامه‌ریزی شهری
۲۲	بافت نابسامان شهری
۲۳	تعریف بافت روستا
۲۴	بررسی زمینه‌های فرسودگی و فرایند ایجاد بافت‌های فرسوده شهری
۲۵	ویژگی‌های بافت فرسوده
۲۶	معیارهای تعیین بافت‌های فرسوده
۲۶	تعریف بهسازی
۲۷	تعریف نوسازی
۳۰	تعریف بازسازی
۳۱	جدول ۱-۲- شیوه‌های اقدام در مداخله‌های گوناگون در بافت شهری
۳۲	تعریف مدیریت شهری
۳۴	پیشینه تحقیق در جهان
۳۵	تجربه‌های نوسازی در اروپا
۳۶	نوسازی شهری در کشورهای آفریقایی
۳۷	نوسازی شهری در کشورهای آسیایی
۳۹	تاریخچه موضوع
۳۹	پیشینه تحقیق در ایران
۴۰	سیاست‌ها و برنامه‌های دوره پهلوی اول (۱۳۲۰-۱۳۰۰)
۴۲	سیاست‌ها و برنامه‌های دوره پهلوی دوم (۱۳۵۷-۱۳۲۰)
۴۲	برنامه اول عمرانی (۱۳۳۴-۱۳۲۷)
۴۲	برنامه دوم عمرانی (۱۳۴۱-۱۳۳۴)
۴۳	برنامه سوم عمرانی (۱۳۴۶-۱۳۴۱)
۴۴	برنامه چهارم عمرانی (۱۳۵۱-۱۳۴۷)
۴۵	برنامه پنجم عمرانی (۱۳۵۶-۱۳۵۲)
۴۵	سیاست‌ها و برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری در دوره پس از انقلاب اسلامی ۱۳۵۷

۴۶	دوره چهارم (۱۳۵۷ تا ۱۳۶۷).....
۴۶	برنامه اول توسعه اقتصادی-اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۶۸-۱۳۷۲).....
۴۷	برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۷۲-۱۳۷۷).....
۴۸	برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۷۹-۱۳۸۳).....
۴۹	برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۸۴ تا ۱۳۸۸).....
۵۰	برنامه پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۹۴-۱۳۹۰).....
۵۲	پیشینه تحقیق در تهران
۵۲	طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری در تهران.....
۵۳	تجربه طرح نوسازی حاشیه بزرگراه نواب.....
۵۴	تجربه طرح نوسازی محله سیروس.....
۵۴	تجربه طرح نوسازی محله عودلاجان.....
۵۵	تجربه طرح نوسازی محله یک-هفت چنار.....
۵۶	نظریه‌ها و مکاتب.....
۵۶	نظریه‌ها.....
۵۶	افلاطون.....
۵۶	ارسطو.....
۵۷	فارابی.....
۵۷	آندره گوتن.....
۵۸	پاتریک گدس.....
۵۸	لوکوربوزیه.....
۵۹	اینزر هاوارد.....
۵۹	مکاتب.....
۵۹	مکتب لیبرالیسم.....
۶۰	مکتب رادیکالیسم.....
۶۱	فصل سوم:
۶۱	روش مطالعه و یافته‌ها
۶۲	جامعه آماری.....
۶۲	متغیرها.....
۶۲	متغیرهای مستقل.....
۶۳	متغیرهای وابسته.....
۶۳	روش و ابزار گردآوری اطلاعات.....
۶۴	نمودار ۱-۳- انواع روشهای گردآوری اطلاعات.....
۶۶	روش و ابزار تجزیه و تحلیل اطلاعات.....

۶۷	تحلیل کیفی
۶۷	تحلیل کمی
۶۸	ویژگیهای جغرافیایی محدوده مورد مطالعه
۶۸	جغرافیای طبیعی
۶۸	موقعیت جغرافیایی
۶۹	نقشه ۱-۳- نقشه فضایی قرارگیری منطقه ۲۰ در محدوده شهر تهران
۷۰	نقشه ۲-۳- وضعیت قرارگیری نواحی منطقه ۲۰ در محدوده شهر تهران
۷۰	زمین شناسی
۷۲	نقشه ۳-۳- نقشه زمین شناسی تهران
۷۲	ژئومورفولوژی
۷۳	شیب زمین
۷۳	گسلها
۷۴	
۷۴	نقشه ۴-۳- نقشه گسلهای تهران
۷۴	اقلیم
۷۵	جدول ۱-۳- آب و هوای ری
۷۶	دما
۷۶	جدول ۲-۳- تغییرات میانگین دمای سالیانه
۷۶	نمودار ۲-۳- تغییرات میانگین دما سالیانه
۷۷	بارش
۷۷	جدول ۳-۳- تغییرات میانگین بارش سالیانه
۷۷	نمودار ۳-۳- تغییرات میانگین بارش سالیانه
۷۷	رطوبت نسبی
۷۸	جدول ۴-۳- تغییرات میانگین رطوبت نسبی سالیانه
۷۸	نمودار ۴-۳- تغییرات میانگین رطوبت نسبی سالیانه
۷۸	سرعت وزش باد
۷۹	جدول ۵-۳- تغییرات میانگین سرعت وزش باد سالیانه
۷۹	نمودار ۵-۳- تغییرات میانگین سرعت وزش باد سالیانه
۷۹	تعداد روزهای با دمای ۳۰ درجه یا بیشتر
۸۰	جدول ۶-۳- تغییرات تعداد روزهای با دمای ۳۰ درجه یا بیشتر
۸۱	نمودار ۶-۳- تغییرات میانگین سرعت وزش باد سالیانه
۸۱	۲-۳-۶- ساعات آفتابی
۸۱	جدول ۷-۳- تغییرات جمع ساعات آفتابی

نمودار ۳-۷- تغییرات میانگین جمع ساعات آفتابی سالیانه.....	۸۲
خاک شناسی.....	۸۲
وضعیت پوشش گیاهی منطقه.....	۸۳
جغرافیای انسانی.....	۸۳
تاریخچه.....	۸۳
محدوده جغرافیایی و تقسیمات سیاسی.....	۸۵
جمعیت.....	۸۶
تفکیک جمعیت بر اساس نقاط شهری و روستایی در گروه‌های سنی مختلف.....	۸۶
جدول ۳-۸- تفکیک جمعیت بر اساس نقاط شهری و روستایی در گروه‌های سنی مختلف.....	۸۷
مأخذ: مرکز آمار ایران ۱۳۹۰.....	۸۷
توزیع جمعیت بالای ۶ سال براساس دارا بودن سواد و سطح آن.....	۸۸
جدول ۳-۹- جدول جمعیت بالای ۶ سال بر اساس دارا بودن سواد و سطح آن ساکنان منطقه.....	۸۸
جمعیت بر حسب جنس، استان، تابعیت.....	۸۹
جدول ۳-۱۰- جدول توزیع بر حسب جنس، استان، تابعیت ساکنان تهران.....	۸۹
جمعیت مهاجران وارد شد، طی ۵ سال گذشته بر حسب استان محل اقامت قبلی.....	۸۹
جدول ۳-۱۱- جمعیت مهاجران وارد شد، طی ۵ سال گذشته بر حسب استان محل اقامت قبلی.....	۹۰
جمعیت ساکن بر حسب محل تولد.....	۹۱
جدول ۳-۱۲- جدول توزیع بر حسب جنس، استان، تابعیت ساکنان شهرری.....	۹۱
ساختار جمعیتی استان تهران بر حسب مذهب.....	۹۱
جدول ۳-۱۳- ساختار جمعیتی استان تهران بر حسب مذهب.....	۹۲
وضعیت اشتغال.....	۹۲
جدول ۳-۱۴- جدول گروه‌های عمده فعالیت و گروه‌های عمده شغلی شهرری.....	۹۳
جغرافیای اقتصادی.....	۹۶
جدول ۳-۱۵- جدول کاربری اراضی منطقه.....	۹۹
نمودار ۳-۸- نمودار مقایسه کاربری اراضی موجود در منطقه ۲۰.....	۹۹
کشاورزی.....	۱۰۰
معادن.....	۱۰۰
کارخانجات صنایع.....	۱۰۱
صنایع دستی ری.....	۱۰۱
سازمان فضایی منطقه و عناصر اصلی آن.....	۱۰۱
نقشه ۳-۵- نقشه محدوده‌های بافت فرسوده مصوب شهرری.....	۱۰۵
نمودار ۳-۹- بافت‌های فرسوده منطقه ۲۰.....	۱۰۶

جدول ۱۶-۳- جدول وضعیت بافت فرسوده موجود در محدوده منطقه ۲۰.....	۱۰۶
محرك توسعه اقتصادی.....	۱۰۷
چشم انداز و اهداف توسعه آینده منطقه.....	۱۰۷
فصل چهارم	۱۰۹
تجزیه و تحلیل یافته‌ها	۱۰۹
طرح‌های اجرا شده در محدوده مورد مطالعه در جهت نوسازی و بهسازی شهری.....	۱۱۰
بررسی طرح جامع در محدوده مورد مطالعه.....	۱۱۰
طرح تفضیلی منطقه.....	۱۱۱
شیوه فعلی مدیریت منطقه ۲۰.....	۱۱۲
بررسی نتایج تعامل مصاحبه با اساتید، مدیران شهری، کارشناسان.....	۱۱۳
تجزیه و تحلیل نیمه داده	۱۱۵
تحلیل توصیفی.....	۱۱۵
جدول ۱-۴- فراوانی مطلق و فراوانی نسبی میزان رضایت کلی از عملکرد مدیریت شهری منطقه ۲۰	۱۱۵
شهرداری تهران.....	۱۱۵
نمودار ۱-۴- فراوانی مطلق و فراوانی نسبی میزان رضایت کلی از عملکرد مدیریت شهری منطقه ۲۰	۱۱۶
شهرداری تهران.....	۱۱۶
جدول ۲-۴- فراوانی مطلق و فراوانی نسبی بهرشدن زندگی ساکنین در ۵ سال آینده.....	۱۱۶
نمودار ۲-۴- فراوانی مطلق و فراوانی نسبی بهرشدن زندگی ساکنین در ۵ سال آینده.....	۱۱۷
جدول ۳-۴- فراوانی مطلق و فراوانی نسبی کیفیت مسکن ساکنین.....	۱۱۷
.....	۱۱۸
نمودار ۳-۴- فراوانی مطلق و فراوانی نسبی کیفیت مسکن ساکنین.....	۱۱۸
جدول ۴-۴- فراوانی مطلق و فراوانی نسبی میزان آسایش و آرامش.....	۱۱۸
.....	۱۱۹
نمودار ۴-۴- فراوانی مطلق و فراوانی نسبی میزان آسایش و آرامش.....	۱۱۹
جدول ۵-۴- فراوانی مطلق و فراوانی نسبی میزان امنیت.....	۱۱۹
نمودار ۵-۴- فراوانی مطلق و فراوانی نسبی میزان امنیت.....	۱۲۰
جدول ۶-۴- فراوانی مطلق و فراوانی نسبی تعداد و کیفیت مراکز خدماتی (بهداشتی، تفریحی، آموزشی) در محله.....	۱۲۰
نمودار ۶-۴- فراوانی مطلق و فراوانی نسبی تعداد و کیفیت مراکز خدماتی (بهداشتی، تفریحی، آموزشی) در محله.....	۱۲۱
جدول ۷-۴- فراوانی مطلق و فراوانی نسبی چگونگی مشارکت شهروندان در مدیریت منطقه.....	۱۲۱
نمودار ۷-۴- فراوانی مطلق و فراوانی نسبی چگونگی مشارکت شهروندان در مدیریت منطقه.....	۱۲۲
جدول ۸-۴- فراوانی مطلق و فراوانی نسبی میزان مشارکت شهروندان در اجرای طرح‌های نوسازی و بهسازی	

۱۲۲	نمودار ۸-۴- فراوانی مطلق و فراوانی نسبی میزان مشارکت شهروندان در اجرای طرح‌های نوسازی و بهسازی
۱۲۳	جدول ۹-۴- فراوانی مطلق و فراوانی نسبی میزان مشارکت شهروندان در اجرای طرح‌های نوسازی و بهسازی
۱۲۳	نمودار ۹-۴- فراوانی مطلق و فراوانی نسبی میزان مشارکت شهروندان در اجرای طرح‌های نوسازی و بهسازی
۱۲۴	تحلیل استنباطی
۱۲۴	آزمون کای دو یا خی دو بر اساس سوالات پرسشنامه
۱۲۵	جدول ۱۰-۴- جدول مقادیر شاخص کای دو به ازای درجات آزادی و سطوح مختلف خطا
۱۲۵	جدول ۱۱-۴- مقادیر فراوانی‌های مشاهده شده، مقادیر فراوانی‌های قابل انتظار و میزان کای دو محاسبه شده
۱۲۶	جدول ۱۲-۴- مقادیر فراوانی‌های مشاهده شده، مقادیر فراوانی‌های قابل انتظار و میزان کای دو محاسبه شده
۱۲۷	جدول ۱۳-۴- مقادیر فراوانی‌های مشاهده شده، مقادیر فراوانی‌های قابل انتظار و میزان کای دو محاسبه شده
۱۲۸	جدول ۱۴-۴- مقادیر فراوانی‌های مشاهده شده، مقادیر فراوانی‌های قابل انتظار و میزان کای دو محاسبه شده
۱۲۹	جدول ۱۵-۴- مقادیر فراوانی‌های مشاهده شده، مقادیر فراوانی‌های قابل انتظار و میزان کای دو محاسبه شده
۱۳۰	جدول ۱۶-۴- مقادیر فراوانی‌های مشاهده شده، مقادیر فراوانی‌های قابل انتظار و میزان کای دو محاسبه شده
۱۳۰	جدول ۱۷-۴- مقادیر فراوانی‌های مشاهده شده، مقادیر فراوانی‌های قابل انتظار و میزان کای دو محاسبه شده
۱۳۱	فصل پنجم
۱۳۳	ارزیابی فرضیات، نتیجه‌گیری و پیشنهادات
۱۴۳	مشخصات مناسب یک قطعه زمین مسکونی (یاخته):
۱۴۹	تأثیر عوامل کلان بر قطعه بندی زمین مسکونی (یاخته)
۱۴۹	تناسب اجتماعی
۱۴۹	الگوی سکونت:
۱۵۰	ب - الگوی مسکن تک واحدی جدید
۱۵۱	پ - الگوی مشاعی (آپارتمان)
۱۵۱	۲ - جمعیت:

۱۵۲	۳- خانوار:
۱۵۲	۴- اقشار اجتماعی:
۱۵۲	۵- گرایشهای سکونت:
۱۵۳	۶- وجوه شرعی مسکن:
۱۵۳	۷- واحد همسایگی:
۱۵۴	تناسب اقتصادی:
۱۵۴	اقتصاد ساختمان:
۱۵۵	گروههای درآمدی:
۱۵۵	قیمت زمین:
۱۵۶	هزینه‌های تأسیسات شهری:
۱۵۷	اقتصاد شهری:
۱۵۸	تناسب اقلیمی:
۱۶۰	تناسب کالبدی:
۱۶۰	قواعد و مقررات:
۱۶۱	مشخصات زمین:
۱۶۳	۳- قطعه بندی مناسب زمین و وجوه کالبدی آن:
۱۶۳	۳-۱ حرکت افقی:
۱۶۴	۳-۲ حرکت عمودی:
۱۶۵	ارزیابی الگوهای قطعه بندی اراضی و بافت شهری:
۱۶۵	در آسیب پذیری مسکن از سوانح طبیعی:
۱۶۷	فهرست منابع و مآخذ:
۱۷۰	منابع انگلیسی:

مقدمه

فرسودگی شهری یکی از مشکلات جدی و پدیده‌های غیر قابل اجتناب است که مدیریت شهری در تمام کشورهای جهان با آن روبه روست.

آنچه مهم است اینکه فرسودگی شهری و ایجاد بافت‌های فرسوده مختص به کشور خاص یا شهر مشخصی نمی‌باشد بلکه تمامی شهرها و روستاها در جهان با آن درگیر هستند و این مسئله به شرایط، قدمت، نوع مصالح و کیفیت ساخت و ساز شهرها شدت و ضعف دارد. بدیهی است که استانداردهای ساخت و ساز، دوره زمانی تعریف شده برای عمر مفید بناها، کیفیت و مقاومت مصالح، سیاست‌های حمایتی و تشویقی دولت و برنامه‌های مدیریت شهری از عناصر تعیین کننده در ایجاد و گسترش بافت‌های فرسوده و کنترل و نوسازی بناها می‌باشند.

با ورود سیل وار مهاجران به شهر و بالا بودن نرخ مسکن در مکان شهر تهران، پیدا کردن سرپناه به معضلی پایان ناپذیر تبدیل گردیده است، که در این راستا دشت‌های جنوبی، غربی و شرقی تهران با رشد بیغوله‌های مکرر مواجه شده است. قرارگیری منطقه ۲۰ در دشت‌های جنوبی تهران نیز از مکان‌هایی مناسبی محسوب می‌شود که با توجه به پایین بودن نرخ خرید و اجاره مسکن و همچنین ریزدانه بودن قیمت مسکن موجود، مهاجرین بسیاری را از کشورهای، شهرها و مناطق دیگر تهران را در خود جای داده است. ورود مهاجرین به این منطقه و از سوی دیگر توان مالی پایین شهروندان، مرید بر علت شده است که مقوله بهسازی و نوسازی بافت فرسوده با روند کندی روبرو باشد. از سوی دیگر بدون حمایت بخش مدیریت شهری این امر امکانپذیر نخواهد بود.

اگر چه موضوع فرسودگی شهری در دهه‌های گذشته در حوزه سیاست گذاری‌های مدیریت شهری در اولویت نبوده و جدی به آن نگریسته نمی‌شده ولی از یک دهه گذشته به عنوان یکی از سرفصل‌های مهم برنامه‌ریزی ملی و اسناد توسعه کشور در تمامی ابعاد

مورد توجه قرار گرفته است. اهمیت و ضرورت این مسئله به دلیل ارتباط تنگاتنگ با امنیت اجتماعی، روانی و شاخص ارزیابی رفاه ملی به گونه‌ای است که در تمامی اسناد توسعه کشور اعم از سند چشم انداز بیست ساله، برنامه‌های توسعه پنج ساله، اسناد منطقه‌ای و حتی مصوبات درون شهری شوراهای اسلامی شهرها بر آن تأکید می‌شود. ارائه تسهیلات تشویقی به سرمایه‌گذاران صنعت ساختمان در بافت‌های فرسوده شهری، همچنین مقررات سخت گیرانه برای صدور پایان کار و پروانه در راستای تضمین کیفیت ساخت و سازها از الزاماتی است که مورد توجه قانونگذار بوده است. این راهبردها به این دلیل است که فرسودگی شهری یک مسئله ملی و یکی از مشکلات جدی و اولویت‌های مهم در برنامه ریزی‌های مربوط به توسعه کشور است.

نکته قابل تأمل دیگر قرارگیری سته ۲۰ بر روی گسل زلزله خیزی می‌باشد که توجه و برقراری امنیت برای مساکین مستحقان از ضرورت‌های مدیریت شهری قلمداد می‌شود. وجود بافت ریزدانه، معابر غیر قابل نفوذ، مسکن ناپایدار و همچنین عبور گسل‌ری همگی از عوامل خطرناک در جهت امنیت شهروندان این منطقه محسوب می‌شود که توجه به بحث بهسازی و نوسازی بافت‌ها را دوجندان کرده است.

تحقیق حاضر در ۵ فصل تهیه و گردآوری شده است، نخست در فصل اول به کلیات تحقیق، فصل دوم ادبیات تحقیق و تاریخچه موضوع در جهان و ایران، بررسی مکتب‌ها و نظریه‌ها پرداخته شد، فصل سوم روش گردآوری و تجزیه و تحلیل داده‌ها و بررسی جغرافیایی طبیعی، انسانی و اقتصادی محدوده مورد مطالعه پرداخته شد و فصل چهارم به بررسی و تجزیه و تحلیل یافته‌های تحقیق و بالاخره در فصل پنجم نیز به آزمون فرضیه، نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهادات پرداخته شد.