

۲۱۵ ۷۸ ۰۰

نوسازی شهری از منظر اسلام

مؤلف: علیرضا فدوی ادرکانی

www.ketab.ir

انتشارات زرنوشت

تهران - ۱۳۹۹

سرشناسه	:	فدوی اردکانی، علیرضا، ۱۳۵۸-
عنوان / نام پدیدآور	:	نوسازی شهری از منظر اسلامی / نویسنده: علیرضا فدوی اردکانی.
مشخصه نشر	:	تهران: زرنوشت، ۱۳۹۹.
مشخصات ناشری	:	۱۲۸ ص.
شابک	:	۹۷۸ - ۶۲۲ - ۷۲۷۹ - ۱۷ - ۷
وضعیت فهرست‌نویسی	:	فیبای مختصر
یادداشت	:	فهرست‌نویسی کامل این اثر در وبگاه http://opac.nlai.ir در دسترس است.
شماره کتابشناسی سی.	:	۱۶۲۶۶۶



انتشارات زرنوشت

تهران، میدان انقلاب، خیابان کارگر جنوبی،
کوچه مهدی‌زاده، شماره ۲۷، واحد ۱۹
تلفن: ۰۹۰۲۴۸۶۸۹۵۶ - ۶۶۴۲۷۹۶۱۵ - ۶۶۴۳۵۶۳۷

نوسازی شهری از منظر اسلامی

نویسنده: علیرضا فدوی اردکانی

• چاپ اول: ۱۳۹۹ • شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه • ناشر: زرنوشت

شابک: ۹۷۸ - ۶۲۲ - ۷۲۷۹ - ۱۷ - ۷

قیمت: ۲۶,۰۰۰ تومان

تمامی حقوق محفوظ است.

پیشگفتار

بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، مناطقی از شهر است که در طی سالیان گذشته عناصر تشکیل دهنده آن اعم از تأسیسات زیربنائی، ابنیه، خیابان‌ها و دسترسی‌ها، دچار فرسودگی و ناکارآمدی شده و ساکنان آن نیز از مشکلات متعدد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی رنج می‌برند. در همین راستا و به منظور بهره‌برداری از تمامی ظرفیت‌های شهری، پروژه‌های نوسازی بافت‌های فرسوده شهری تعریف شده که هدف از اجرای آن‌ها، رشد پایدار شهر و توسعه محدوده مورد نظر و در نهایت احیاء ابعاد فیزیکی، محیطی، فرهنگی، صنعتی و اقتصادی آن می‌باشد. همانند دیگر پروژه‌ها و طرح‌های اجرایی، برنامه‌های نوسازی شهری نیز با ریسک‌های زیادی مواجه هستند. وجود ریسک در پروژه‌های نوسازی شهری موجب اخلاف در فرایندهای تجزیه و تحلیل امکان‌سنجی پروژه، طراحی برنامه‌ریزی، ساخت و ساز و اجرا و در نهایت استفاده و بهره‌برداری عمومی از پروژه‌ها شده، لذا مدیریت ریسک این دسته از پروژه‌ها لازم و ضروری به‌نظر می‌رسد. با بررسی گزارش طرح‌های اجرا شده، دریافتیم که این راهکارها کارایی و تأثیر لازم را نداشته و علت آن هم پایین بودن سطح مشارکت مردم و ساکنان بافت‌های فرسوده و سرمایه‌گذاران در فرایند تأمین مالی و در مراحل مختلف پروژه می‌باشد. پایین بودن سطح مشارکت نیز به‌نوبه خود ناشی از بی‌اعتمادی نسبت به مسئولان، دستوری بودن سیستم برنامه‌ریزی، عدم پذیرش مسئولیت‌پذیری مردم برای مشارکت در مراحل مختلف کار توسط مسئولان و برنامه‌ریزان و در نهایت عدم فرهنگ‌سازی در زمینه نهادینه کردن مشارکت است.

علیرضا فدوی اردکانی

بهار ۹۹

فهرست

پیشگفتار..... ۳

فصل اول کلیات ۹

۱-۱- مقدمه..... ۱۱
۱-۳- تعریف کلیات کلیدی..... ۱۲

فصل دوم ادبیات ۱۵

۲-۱- مبانی نظری..... ۱۷
۲-۱-۱- مقدمه..... ۱۷
۲-۱-۲- بافتهای فرسوده..... ۱۹
۲-۱-۳- عوامل و زمینههای تأثیرگذار بر بافتهای فرسوده شهری..... ۱۹
۲-۱-۴- مشکلات بافتهای فرسوده..... ۲۰
۲-۱-۶- شیوههای تجهیز منابع پروژههای نوسازی مسکن..... ۲۰
۲-۱-۶-۱- تجهیز منابع داخلی..... ۲۱
برخی از روشهای مطرحشده در این بخش، جزء روشهای تأییدشده "یاسلامی" میباشند.
۲-۱-۶-۲- تجهیز منابع خارجی..... ۲۴
۲-۲- مبانی تجربی..... ۲۴
۲-۲-۱- تجارب عملی احیای بافتهای فرسوده در ایران..... ۲۵
۲-۲-۱-۱- مرکز تاریخی شهر یزد..... ۲۵
۲-۲-۲- تجارب عملی احیای بافتهای فرسوده در جهان..... ۲۶

- ۲۶ ۱-۲-۲-۲- پروژه لیورپول
- ۲۶ ۲-۲-۲-۲- تجارب فیلادلفیا و نیویورک در این زمینه
- ۲۷ ۳-۲-۲-۲- دمشق در کشور سوریه
- ۲۷ ۴-۲-۲-۲- استانبول در ترکیه
- ۲۸ ۳-۲-۲- مبانی تجربی داخلی
- ۳۰ ۴-۲-۲- مبانی تجربی خارجی

فصل سوم ریسکهای اقتصادی پروژههای نوسازی شهری ۳۳

- ۳۵ ۱-۳- مقدمه
- ۳۵ ۲-۳- تعریف ریسک
- ۳۷ ۱-۳-۲- عناصر اصلی ریسک
- ۳۸ ۲-۳-۲- روشهای اندازه گیری ریسک
- ۴۰ ۳-۳- شناسایی ریسک
- ۴۱ ۱-۳-۳- مبانی شناسایی ریسک
- ۴۱ ۱-۳-۳-۱- آیا همه ریسکها از ابتدا قابل شناسایی هستند؟
- ۴۲ ۲-۳-۳-۱- روش تعیین گروههای ریسک
- ۴۳ ۲-۳-۳- بررسی منشأ ریسک در پروژهها
- ۴۷ ۳-۳-۳- روشهای شناسایی ریسک
- ۴۷ ۱-۳-۳-۳- بررسی مستندات
- ۴۸ ۲-۳-۳-۳- روشهای ایدپردازی گروهی یا روشهای جمعآوری اطلاعات
- ۴۸ ۱-۳-۳-۳-۲- طوفان فکری
- ۵۰ ۲-۳-۳-۳-۲- روش دلفی
- ۵۱ ۳-۳-۳-۳-۲- روش گروهی مستقل یا ساکت
- ۵۱ ۴-۳-۳-۳-۲- مصاحبه
- ۵۲ ۵-۳-۳-۳-۲- کانون تمرکز

۵۲	 ۳-۳-۳-۲-۶ آنالیز SWOT
۵۳	 ۳-۳-۳-۳-۳ چک لیستها
۵۳	 ۳-۳-۳-۳-۴ فرمهای کنترلی
۵۴	 ۳-۳-۳-۳-۵ آنالیز فرضیات
۵۵	 ۳-۳-۳-۳-۶ روشهای نموداری
۵۵	 ۳-۳-۳-۳-۶-۱ نمودار علت و معلول
۵۶	 ۳-۳-۳-۳-۶-۱ نمودار جریان فرآیند
۵۶	 ۳-۳-۳-۳-۶-۲ نمودار میدان نیرو
۵۷	 ۳-۳-۳-۳-۷ ساختار شکست ریسک (RBS)
۵۸	 ۳-۳-۳-۳-۸ گزارشات ورودی
۵۸	 ۳-۳-۳-۳-۴ خروجی فرآیند ارزیابی ریسک
۵۹	 ۳-۴-۱ ریسک پروژههای نوسازی شهری
۵۹	 ۳-۴-۱-۱ ریسکهای عمومی پروژههای نوسازی شهری
۵۹	 ۳-۴-۱-۱-۱ ریسک سیاسی
۶۰	 ۳-۴-۱-۱-۲ ریسک تجاری
۶۰	 ۳-۴-۱-۱-۳ ریسک عملیاتی
۶۰	 ۳-۴-۱-۱-۴ ریسک بازار
۶۱	 ۳-۴-۱-۱-۵ ریسک نقدینگی
۶۱	 ۳-۴-۱-۱-۶ ریسک تورمی
۶۱	 ۳-۴-۱-۱-۷ ریسکهای خاص پروژههای نوسازی شهری

فصل چهارم مدیریت ریسک پروژه های نوسازی شهری ۷۳

۷۵	 ۴-۱ مقدمه
۷۵	 ۴-۱-۱ تاریخچه مدیریت ریسک در پروژهها
۷۷	 ۴-۲ فرایندهای مدیریت ریسک