

بهسازی و نوسازی شهری

از دیدگاه علم جغرافیا

مؤلفان:

دکتر علی شماعی ، عضو هیأت علمی دانشگاه یزد
دکتر احمد پوراحمد ، عضو هیأت علمی دانشگاه تهران

۱۳۸۴



انتشارات دانشگاه تهران

شماره ۲۷۱۹

شماره مسلسل ۵۱۱۷

شماعی، علی. ۱۳۴۴ -
بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا / مولفان علی شماعی، احمد
پوراحمد - تهران: دانشگاه تهران، مؤسسه انتشارات و چاپ، ۱۳۸۴.
پانزده، ۴۰۲ ص.؛ مصور، جدول - (انتشارات دانشگاه تهران: شماره ۲۷۱۹).
ISBN 964-03-5117-2: ۳۰۰۰۰ ریال

فهرستنویسی براساس اطلاعات نیا.
کتابنامه: ص. ۳۶۵ - ۳۹۲؛ همچنین به صورت زیرنویس.
نماینه.

۱. شهرسازی - - ایران. ۲. شهرسازی - - ایران - - طرح و محاسبه. ۳. جغرافیای
شهری. ۴. نوسازی شهری. الف. پوراحمد، احمد، ۱۳۳۷ - ب. دانشگاه تهران، مؤسسه
انتشارات و چاپ. ج. عنوان.
۹ ب ۸ ش / NA ۹۲۴۷ ۷۱۱/۴۰۹۵۵
کتابخانه ملی ایران ۱۹۶۸۲-۹۴م

شابک ۹۶۴-۰۳-۵۱۱۷-۲ ISBN 964-03-5117-2
عنوان: بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا
تألیف: دکتر علی شماعی - دکتر احمد پوراحمد
ناشر: مؤسسه انتشارات و چاپ دانشگاه تهران
شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه
تاریخ انتشار: ۱۳۸۴ (چاپ اول)
چاپ و صحافی: مؤسسه انتشارات و چاپ دانشگاه تهران
مسئولیت صحت مطالب کتاب با مؤلفان است.
«کلیه حقوق برای دانشگاه تهران محفوظ است»

بها: ۳۰۰۰۰ ریال

پست الکترونیک: Press@ut.ac.ir - آدرس سایت: Press.ut.ac.ir

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

فهرست

مقدمه سیزده

فصل اول: جغرافیا و بهسازی و نوسازی شهر ۱

اهمیت مطالعات جغرافیایی در بهسازی و نوسازی شهری ۱

روابط متقابل پدیده‌های محیط طبیعی با بهسازی و نوسازی ۷

عدم بهسازی و نوسازی شهرها و تأثیر آن بر شهروندان ۱۳

ارتباط جغرافیا با عمران و بهسازی شهر ۱۵

مطالعه توان‌های جغرافیایی برای بهسازی و نوسازی شهری ۲۰

اهمیت و ضرورت بهسازی و نوسازی شهر ۲۵

الف) بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی و فرسوده شهری ۲۶

ضرورت اجتماعی بهسازی و نوسازی شهر ۲۸

ضرورت اقتصادی بهسازی و نوسازی شهر ۲۹

ب) رشد و توسعه شهرها در نواحی اطراف و ساخت شهرک‌ها و شهرهای

جدید ۳۱

اهداف بهسازی و نوسازی شهر ۳۵

سیستم اطلاعات جغرافیایی و کاربرد آن در بهسازی و نوسازی شهر ۳۸

فصل دوم: تعاریف و مفاهیم ۴۳

بهسازی ۴۳

نوسازی.....	۵۰
بازسازی.....	۵۴
ارتباط بهسازی و نوسازی کالبدی با توسعه اقتصادی - اجتماعی شهر ..	۵۶
دیدگاه‌های گوناگون درباره بهسازی و نوسازی و توسعه اقتصادی - ..	۵۷
اجتماعی شهر.....	۵۷
الف) تقدم توسعه اقتصادی - اجتماعی بر بهسازی و نوسازی کالبدی	
شهر.....	۵۸
ب) تقدم بهسازی و نوسازی کالبدی بر برنامه‌های توسعه اقتصادی -	
اجتماعی	۵۸
ج) دیدگاه همزمانی بهسازی، نوسازی کالبدی شهر با توسعه	
اقتصادی - اجتماعی.....	۶۰
مرمت	۶۱
مراحل و ویژگی‌های برنامه‌ریزی بهسازی و نوسازی شهری	۶۵
هدفمندی:.....	۶۸
تحلیل:.....	۶۸
پیش‌بینی و مقاوم‌سازی:.....	۶۹
ارزیابی:.....	۶۹
نظام‌مندی:.....	۷۰
حساسیت و مسئولیت:.....	۷۱
نوآوری:.....	۷۱
قدرت تطابق با شرایط:.....	۷۲
ایجاد هماهنگی:.....	۷۲
روش‌های حفاظت از آثار فرهنگی - تاریخی.....	۷۳
ثبت اثر تاریخی - فرهنگی	۷۵
جمع‌بندی مفاهیم بهسازی، نوسازی، بازسازی و مرمت شهر.....	۷۵

ساماندهی.....	۷۷
ساخت شهر.....	۸۰
بافت شهری.....	۸۱
انواع بافت شهری.....	۸۵
۱- بافت تاریخی، هسته اولیه شهر.....	۸۵
۲- بافت قدیمی شهر.....	۸۶
۳- بافت میانی شهر.....	۸۶
۴- بافت جدید شهری.....	۸۷
۵- بافت پیرامونی شهر.....	۸۷
۶- بافت اقماری یا گسترش ناپیوسته شهر.....	۸۸
۷- گسترش متروپلی شهر به همراه ایجاد شهرهای جدید.....	۸۸
فضای شهری و سازمان فضایی شهر.....	۸۹
هویت و اصالت شهری.....	۹۳
استخوان‌بندی و حیات مدنی.....	۹۷
مبلمان شهری.....	۹۷
عمران شهری.....	۱۰۰
فصل سوم: مسائل و مشکلات بافت‌های قدیم شهری.....	۱۰۳
آسیب‌شناسی بافت‌های قدیم شهری.....	۱۰۳
شناخت بافت تاریخی.....	۱۰۴
ارزش‌های نهفته در بافت تاریخی.....	۱۰۵
۱- شأن فرهنگی - تاریخی کاربری بنا.....	۱۰۵
۲- وابستگی به مجموعه.....	۱۰۵
۳- ترکیب خاص با طبیعت.....	۱۰۶
۴- روش‌ها و الگوهای ویژه.....	۱۰۶

- ۵- تعلقات دینی و نمادین..... ۱۰۶
- ۶- فرآیند تحولی معماری و شهرسازی..... ۱۰۶
- ۷- قابلیت تبدیل به مراکز توریستی و تفریحی..... ۱۰۷
- ۸- ارزش‌های باستان‌شناسی..... ۱۰۷
- ۹- تعلق تاریخی شهر یا تعلق به خاطرات قومی و ملی..... ۱۰۸
- ۱۰- قرارگیری در بافت شهری در حال بهسازی و نوسازی..... ۱۰۸
- ۱۱- قرارگیری در یک بدنه یا میدان..... ۱۰۸
- ۱۲- پدیده‌های طبیعی دارای بار فرهنگی..... ۱۰۸
- ۱۳- سازگاری انسان با طبیعت..... ۱۰۹
- ۱۴- محل زندگی بزرگان و نخبگان جامعه..... ۱۰۹
- ۱۵- استفاده از روش‌های ویژه در ساختمان سازی..... ۱۰۹
- آسیب‌شناسی شهری و عوامل مؤثر در ایجاد آنها..... ۱۱۰
- علل و عوامل آسیب‌های کالبدی شهر..... ۱۱۱
- الف) عوامل محیط طبیعی:..... ۱۱۱
- ب) عوامل انسانی:..... ۱۱۲
- عوامل اجتماعی..... ۱۱۳
- ۱- پراکندگی ناموزون و نامتعادل تراکم و سرانه جمعیت..... ۱۱۳
- ۲- عدم شناخت و آگاهی ساکنان بافت‌های شهری از ارزش‌های فرهنگی - تاریخی آن..... ۱۱۳
- ۳- نوگرایی و بهسازی ناموزون و نامتعادل در بخش‌های شهری..... ۱۱۴
- ۴- تغییر الگوی خانوار از گسترده به هسته‌ای..... ۱۱۵
- ۵- ساختار جمعیت پیر یا بسیار جوان..... ۱۱۵
- ۶- جابه‌جایی گروه‌ها و طبقات اجتماعی..... ۱۱۶
- ۷- ابعاد روان‌شناسی بهسازی..... ۱۱۶
- ۸- کاهش امنیت اجتماعی..... ۱۱۶

- ۹- عوامل حقوقی مؤثر در ایجاد مسائل و مشکلات ۱۱۷
- عوامل اقتصادی ۱۱۹
- ۱- وضع نامطلوب اشتغال و درآمد و در نتیجه کم‌بضاعتی مالی و
اقتصادی ساکنان ۱۱۹
- ۲- موقعیت و ارزش اقتصادی زمین ۱۲۰
- ۳- تغییر الگوی مصرف ۱۲۰
- ۴- سرمایه‌گذاری ناموزون و نامتعادل در امور عمرانی شهر ۱۲۱
- ۵- مالیات و عوارض شهری ۱۲۲
- ۶- ضعف همکاری نهادها و مؤسسات اقتصادی، فرهنگی در
توسعه اقتصادی - اجتماعی بافت قدیم ۱۲۲
- عوامل کالبدی ۱۲۳
- ۱- فرسودگی شدید بناهای موجود در بافت قدیمی ۱۲۳
- ۲- مشکلات مربوط به شبکه‌ی معابر بافت ۱۲۴
- ۳- بدون استفاده شدن بعضی از عناصر شهر قدیمی ۱۲۵
- ۴- تراکم و پیوستگی بافت ۱۲۵
- ۵- مسائل و مشکلات مربوط به تیپ و نوع بناهای مسکونی ۱۲۵
- ۶- مسائل ناشی از مصالح به کار رفته و نحوه‌ی مرمت بناها ۱۲۶
- ۷- مسائل زیست‌محیطی ۱۲۶
- ۸- کمبود خدمات و تأسیسات و تسهیلات شهری و زیربنایی ۱۲۷
- فصل چهارم: مکاتب بهسازی و نوسازی شهری ۱۲۹
- فرهنگ‌گرایی ۱۲۹
- ترقی‌گرایی ۱۳۲
- اندیشه‌ها و الگوی فکری ترقی‌گرایان برای بهسازی و نوسازی شهری ۱۳۴
- اکولوژی شهری و شهر اکولوژیک ۱۳۷

۱۴۳	نظام اکولوژیکی شهر و بهسازی و نوسازی شهری
۱۴۳	جمعیت
۱۴۴	محیط طبیعی
۱۴۵	فناوری
۱۴۷	سازمان یا ساخت نظام
۱۴۸	عوامل اجتماعی - روانی
۱۴۹	سازمندگرایی
۱۵۰	سازمندی در طبیعت
۱۵۱	سازمندی در عملکردها
۱۵۵	سازمندی در شهرسازی
۱۵۸	کارکردگرایی
۱۶۳	ساختارگرایی
۱۶۶	زیبایی‌شناسی
۱۷۲	مدرنیسم
۱۸۲	پست مدرنیسم
۱۸۸	مقایسه بین مدرنیسم و پست مدرنیسم
۱۹۲	مقایسه الگوی صنعتی و پسا صنعتی
۱۹۳	تفاوت‌های مدرنیسم و پست مدرنیسم
۱۹۴	جمع‌بندی ویژگی‌ها و اثرات پست‌مدرن در بهسازی و نوسازی شهری
۱۹۹	انسان‌گرایی
۱۹۹	نئوکلاسیکها یا خردگرایی
۲۰۵	فصل پنجم: سیری در اندیشه‌های بهسازی و نوسازی شهری
۲۰۵	نظریه‌های شهر توسعه‌یافته
۲۰۶	افلاطون

۲۰۷	ارسطو
۲۰۹	فارابی
۲۰۹	آندره گوتن
۲۱۰	کامیلوسیت
۲۱۱	کامیلو بوی تو
۲۱۲	پاتریک گلدس
۲۱۳	لوکور بوزیه
۲۱۵	ابنزر هاوارد
۲۱۷	کوین لینچ
۲۱۸	ادموند بیکن
۲۱۹	احیای شهری
۲۲۲	نظریه اصالت بخشی
۲۲۴	الف) شکاف اجاره املاک
۲۲۵	ب) شکاف قیمت
۲۲۷	نگرش موزه‌ای به بافت شهر
۲۳۱	نگرش احیای تک بناها یا تجزیه گرایی
۲۳۲	نگرش ارگانیکی
۲۳۴	الگوی اصالت بخشی بافت های فرسود و ناکارآمد
۲۳۵	الف) کنترل حومه نشینی
	ب) سرمایه گذاری در زمینه های اقتصادی بافت های فرسوده و ناکارآمد
۲۳۶	ج) جلوگیری از ترک مردم از بخش مرکزی
۲۳۶	د) کنترل ارزش زمین و مسکن در بافت های قدیمی
۲۳۷	ه) سرمایه گذاری همه جانبه در بخش مرکزی
۲۳۷	و) کمک های مالی و نهادی به ساکنان بافت های قدیمی

- ۲۳۷ (ز) ایجاد چشم‌انداز متناسب و متوازن شهری.
- ۲۳۷ الگوی مکان‌گزینی مسکونی
- ۲۳۸ محرومیت‌زدایی شهری و راهبرد برنامه‌ریزی اجتماعی
- ۲۴۰ الگوی برنامه‌ریزی اقتصادی
- ۲۴۵ الگوی جایگزینی
- ۲۴۵ راهبرد خودکفایی و خودتنظیمی
- ۲۴۷ الگوی هدایت رشد شهری با سرمایه‌گذاری
- ۲۴۸ الگوی حفظ هویت و شهرسازی بومی
- ۲۵۰ روش‌های برنامه‌ریزی بهسازی و نوسازی شهری
- ۲۵۲ - تلفیق شهرسازی سنتی با شهرسازی مدرن
- ۲۵۶ الف) ساماندهی حمل و نقل بافت‌های قدیم شهری
- ۲۶۱ ب) برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری و بهسازی و نوسازی شهری
- ۲۶۱ ج) طراحی بهینه فضاهای شهری
- ۲۶۷ دیدگاه ساماندهی کاربری اراضی
- ۲۷۲ دیدگاه رفاه اجتماعی و کیفیت زندگی
- ۲۷۵ توانمندسازی حاشیه‌نشینان شهری به منظور بهسازی و نوسازی شهری
- ۲۸۰ توسعه پایدار شهری
- ۲۸۳ طرح‌های جامع و بهسازی و نوسازی شهر
- ۲۸۷ طرح تجميع
- ۲۹۰ سیاست‌ها و شیوه‌های نوسازی در تجميع
- ۲۹۱ فصل ششم: سوابق جهانی بهسازی و نوسازی شهری
- ۲۹۱ الف) منشورهای جهانی
- ۲۹۱ کنگره آتن
- ۲۹۵ کنگره ونیز
- ۲۹۶ بیانیه مکزیکوسیتی

ب) نمونه‌هایی از اقدامات بهسازی و نوسازی شهری در جهان	۲۹۸
انگلستان	۲۹۸
- شیوه برنامه‌ریزی	۲۹۹
- سیاست‌ها و راهبردهای اجرایی	۳۰۰
فرانسه	۳۰۲
سیاست‌ها و راهبردهای اجرایی	۳۰۳
طرح «اوژن هنارد» برای بهسازی و نوسازی شهر پاریس	۳۰۷
هلند	۳۰۸
چکسلواکی	۳۰۹
مصر	۳۱۱
 فصل هفتم: بهسازی و نوسازی شهری در ایران	۳۱۳
الف) سیاست‌ها و برنامه‌های اجرایی بهسازی و نوسازی شهری در قبل از	
انقلاب اسلامی	۳۱۳
سیاست‌ها و برنامه‌های پیش از سال ۱۳۰۰ (خورشیدی) و تأثیر آن بر	
کالبد و فضاهاى شهری	۳۱۳
سیاست‌ها و برنامه‌های دوره پهلوی اول (۱۳۲۰-۱۳۰۰)	۳۱۸
شروع نوسازی شهرها و موانع آن در ایران	۳۱۹
سیاست‌ها و برنامه‌های دوره پهلوی دوم (۱۳۵۷-۱۳۲۰)	۳۲۳
برنامه اول عمرانی (۱۳۲۷-۱۳۳۴)	۳۲۳
برنامه دوم عمرانی (۱۳۳۴-۱۳۴۱)	۳۲۳
برنامه سوم عمرانی (۱۳۴۱-۱۳۴۶)	۳۲۵
برنامه چهارم عمرانی (۱۳۴۷-۵۱)	۳۲۷
برنامه پنجم عمرانی (۱۳۵۶-۱۳۵۲)	۳۲۸
جمع‌بندی سیاست‌ها و برنامه‌های نوسازی و بهسازی شهری قبل از	

انقلاب اسلامی.....	۳۲۹
آغاز مجدد بهسازی و نوسازی شهری در ایران.....	۳۳۱
ب) سیاست‌ها و برنامه‌های بهسازی و نوسازی، در دوره پس از انقلاب اسلامی ۱۳۵۷.....	۳۳۲
برنامه اول توسعه اقتصادی - اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۶۸-۱۳۷۲).....	۳۳۳
برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۷۳-۱۳۷۷).....	۳۳۷
برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۷۹-۱۳۸۳).....	۳۴۱
شرح خدمات یا فرایند تهیه طرح‌های بهسازی شهری در ایران ...	۳۴۴
۱- مطالعات تاریخی.....	۳۴۴
۲- بررسی ویژگی‌های جمعیتی.....	۳۴۴
۳- بررسی ویژگی‌های اقتصادی.....	۳۴۴
۴- بررسی ویژگی‌های کالبدی.....	۳۴۴
۵- ویژگی‌های کالبدی بافت و ارتباط آن با محیط طبیعی و فرهنگی.....	۳۴۵
۶- بررسی و تحلیل نهایی و تدوین انگاره کلی طرح.....	۳۴۵
۷- معیارها و ضوابط اجرایی.....	۳۴۶
نتیجه‌گیری.....	۳۴۷
فهرست منابع.....	۳۶۵
نمایه.....	۳۹۳

مقدمه

در سال‌های اخیر با توجه به تحولات سریع علمی و فنی و به تبع آن دگرگونی در ساختارهای اجتماعی، اقتصادی و کالبدی شهرها و مطرح شدن نظریه توسعه پایدار شهری، اهمیت بهسازی و نوسازی شهری دو چندان شده است. به طوری که در سده بیست و یکم، بهسازی و نوسازی شهری از مباحث بسیار مهم و مورد توجه محققان و صاحب‌نظران رشته‌های علمی گوناگون از جمله: شهرسازی، معماری، طراحی شهری، جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، عمران، جامعه‌شناسی، اقتصاد و بسیاری از رشته‌های دیگر علمی است.

در این باره پرسش‌های متعددی مطرح می‌شود، از جمله اینکه امروزه با توجه به دگرگونی‌های سریع فناوری و نیازهای در حال تحول زندگی شهری، ضمن تأمین کارایی، عدالت، کیفیت محیطی، امنیت، بهداشت، آسایش و زیبایی فضاهای شهری، چگونه می‌توان هویت و حیات مدنی شهری را حفظ کرده و به توسعه پایدار شهری دست یافت؟ چگونه فضاهای شهری را تحول و تکامل ببخشیم که با محیط جغرافیایی و فرهنگ بومی سازگار شود؟ نظریه‌ها، الگوها و روش‌های بهسازی و نوسازی شهری به منظور حفاظت از محیط زیست شهری و حفاظت از میراث فرهنگی، برای دستیابی به توسعه پایدار شهری چیست؟ پاسخ به این گونه پرسش‌ها و برآوردن نیازهای عمومی از رهگذر دانستنی‌های ارائه شده در متن از هدف‌های اصلی کتاب حاضر است.

این کتاب برای آگاهی دانشجویانی که فاقد اطلاعات جامع و تخصصی شهرسازی هستند، نوشته شده است. با توجه به ارائه درس بهسازی و نوسازی شهری در

رشته «جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری» و نیاز دانشجویان رشته جغرافیا در سراسر کشور بویژه صاحب‌نظران سازمانها و نهادهای دست‌اندرکار برنامه‌ریزی شهری به منبعی که مباحث را به‌صورت جامع و هماهنگ با نیاز جامعه و تحولات نوین برآورده سازد، ضروری به نظر می‌رسد.

کتاب حاضر بر مبنای اصول محتوایی درس مذکور در مجموع به صورتی وسیع و قابل انعطاف به نحوی که اطلاعات پایه و کاملی در اختیار دانشجویان عزیز قرار دهد، طراحی شده و می‌تواند مورد استفاده سایر دانشجویان در رشته‌های برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، شهرسازی، معماری، عمران، محیط زیست، جامعه‌شناسی، اقتصاد قرار گیرد. مباحث کتاب در هفت فصل به شرح زیر تدوین شده است:

فصل نخست به ارتباط ساختارهای محیط جغرافیایی با بهسازی و نوسازی شهری اختصاص دارد. فصل دوم به تعاریف و مفاهیم بهسازی و نوسازی شهری پرداخته است و در فصل سوم مسائل و نارسائی‌های بافت‌های قدیم شهری و علل آن مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است. در فصل چهارم مکتب‌های بهسازی و نوسازی شهری و دیدگاه‌های مهم و مؤثر در آن معرفی شده است و در فصل پنجم اندیشه‌ها و نظریه‌های بهسازی و نوسازی شهری به نحوی جامع و توأم با نکات مثبت و منفی هر یک مورد بحث قرار گرفته است. فصل ششم به پیشینه بهسازی و نوسازی شهری و تجارب حاصل در جهان اختصاص دارد و در فصل هفتم به بررسی و تحلیل بهسازی و نوسازی شهری در ایران پرداخته شده است.

امید است کتاب حاضر گامی هر چند کوچک و اندک در غنای متون جغرافیای کاربردی و بهسازی و نوسازی شهری باشد.

از تذکرات نقادانه استاد محترم جناب آقای دکتر اسماعیل شیعه که با صرف وقت و حوصله و راهنمایی‌های بسیار ارزنده‌ای فرموده‌اند قدردانی و تشکر می‌نمایم.

همکار فاضل و ارجمند جناب آقای دکتر محمدرضا پورمحمدی که با هدایتها

و اشارتهای امیدبخش خود مشوق مؤلفان بوده‌اند، صمیمانه تشکر و سپاسگزاری می‌نماییم.

قدردانی و سپاس خود را به حضور کلیه اعضای محترم هیأت علمی گروه جغرافیای انسانی دانشکده جغرافیای دانشگاه تهران که از چاپ کتاب حمایت کرده‌اند تقدیم می‌داریم.

از همکاری و پیگیری جناب آقای دکتر ابراهیم مقیمی نماینده محترم دانشکده جغرافیا در شورای انتشارات دانشگاه تهران و از کادر محترم مؤسسه چاپ و انتشارات دانشگاه تهران که زحمات فراوانی را متقبل شده‌اند، تشکر و قدردانی می‌نماییم.

دکتر علی شماعی - استادیار دانشگاه یزد

دکتر احمد پوراحمد - دانشیار دانشگاه تهران

بهار ۱۳۸۴