

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



وزارت شهرسازی
و معماری
شهری ایران



مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن

توسعه درونی شهری

مهندس محمدعلی عبدی

مهندس سیما مهدیزادگان

گزارش تحقیقاتی

شماره نشر: گ- ۵۶۵

چاپ اول: ۱۳۸۹

میراثنامه	عبدی، محمدعلی، ۱۳۴۹-
عنوان و نام پدیدآور	توسعه درونی شهری/محمدعلی عبدی، سیما مهدیزادگان
مشخصات ظاهری	ج. ۲؛ ۲۴۰ ص: مصور.
شابک	۹۷۸-۶۰۰-۱۱۳-۰۵۴-۰
وضعیت فهرست نویسی	فهری
یادداشت	کتابنامه.
موضوع	شهرسازی
موضوع	عمران شهری
موضوع	عمران شهری - ایران
موضوع	توسعه پایدار
موضوع	توسعه پایدار - ایران
شناسه افزوده	مهدیزادگان، سیما، ۱۳۶۲-
شناسه افزوده	مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن
رده بندی کنگره	TH۱۱۶/ع۲۹ ۱۳۸۹
رده بندی دیویی	۲-۷/۱۷۱۶
شماره کتابشناسی ملی	۲۲۰۱۸۲

مضوبه شماره ۸۹/۶۴۴ چاپ کتاب، شورای علمی انتشارات مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن



مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن

توسعه درونی شهری

مهندس محمدعلی عبدی - مهندس سیما مهدیزادگان

و با همکاری: محمد سرایی - فرزانه گردی

شماره نشر: گ-۵۶۵، چاپ اول: ۱۳۸۹

ناشر: انتشارات مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن

تنظیم برای چاپ: نسرين مقدس

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

بها: ۴۵۰۰۰ ریال

لیتوگرافی، چاپ و صحافی: مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن

مسئولیت صحت دیدگاه‌های علمی بر عهده نگارندگان محترم می‌باشد.

کلیه حقوق چاپ و انتشار اثر به ناشر تعلق دارد.

تلفن: ۸۸۲۵۵۹۴۲-۶، دورنگار: ۸۸۲۵۵۹۴۱

پست الکترونیکی: president@bhrc.ac.ir

صفحه الکترونیکی: <http://www.bhrc.ac.ir>

ISBN: 978-600-113-054-0

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۱۱۳-۰۵۴-۰

پیشگفتار

رشد درون‌زای شهری یکی از بحث‌های مرتبط با توسعه پایدار در محافل جهانی است که در صورت توجه، طیفی از مزایای اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی را به همراه خواهد داشت و کیفیت زندگی را افزایش داده و باعث حذف تهدیدهای سلامت می‌شود و می‌تواند با اهدافی مانند تولید مسکن و یا خلق اشتغال همراه باشد. به این ترتیب مداخله و تلاش‌های دولت‌ها در تمام نقاط جهان در این زمینه، تعجب‌انگیز نیست که البته با افزایش قیمت زمین و اهمیت یافتن مقوله مدیریت اراضی شهری، هر چه بیشتر در نواحی مختلف مورد توجه قرار می‌گیرد. در کشور، مهم‌ترین و آشناترین پتانسیل رشد درون‌زای شهری بافت‌های فرسوده شهری می‌باشند که مبحث نوسازی و بهسازی در این بافت‌ها سالهاست که آغاز شده است و با توجه به گستردگی مسأله پیش رو هم‌چنان نیز ادامه دارد. مداخله در چنین بافت‌هایی با هر ابزاری، یک مسأله چند بعدی بوده و نمی‌توان آن را به سادگی تنها از یک بعد اقتصادی - فیزیکی و ... مورد توجه قرار داد. این امری است که در بیشتر کشورها مورد توجه قرار گرفته است و نیز بر ضرورت تدوین ادبیات جامع در باب این موضوع تأکید می‌کند. همان‌طور که امروز شاهد هستیم ابعاد مختلف مرتبط با این امر چون مشارکت عمومی، تهیه مسکن و ... روز به روز بیشتر مورد توجه قرار می‌گیرند. حال آن که در این میان نگاه متعادل برای تدوین یک برنامه استراتژیک مورد نظر می‌باشد.

مورد دیگر، رویکرد و شناسایی ماهیت پتانسیل‌های بافت‌های فرسوده می‌باشد که در این میان با شناخت چند وجهی، موضوع پیش‌رو میسر می‌باشد. شناسایی و طبقه‌بندی چنین پتانسیل‌هایی بی‌شک بستر ورود به مداخله و برنامه‌ریزی بافت‌های مذکور می‌باشد. چه از همین مسیر شناسایی منابع مورد نیاز و تدوین اولویت‌ها امکان‌پذیر می‌باشد. در این پژوهش تلاش شده است تا سؤالات مرتبط با این موارد با توجه به آخرین رویکردهای جهانی معرفی شوند. چشم‌اندازها و تجاربی که می‌تواند با نگاهی هوشمندانه در بستر بافت‌های فرسوده در کشور ما آزموده شوند.

سید محمود فاطمی عقدا

رئیس مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن

احمد صادقی

مدیرعامل شرکت مادر تخصصی

عمران و بهسازی شهری ایران

فهرست مطالب

عنوان	صفحه
پیشگفتار	ج
چکیده	ط
فصل اول: تعاریف و مفاهیم پایه	۱
۱-۱ توسعه پایدار	۱
۱-۱-۱ زمینه ظهور (اجتماعی - سیاسی)	۱
۱-۱-۲ زمینه‌های زیست محیطی	۲
۱-۱-۳ مهمترین تعاریف توسعه پایدار	۱۲
۱-۱-۴ مولفه‌های توسعه پایدار	۱۴
۱-۱-۵ توسعه پایدار و طرح‌های توسعه شهری	۱۷
۱-۱-۶ شاخص‌های توسعه پایدار	۱۷
۱-۲-۱ تعریف فرسوده شهری	۲۱
۱-۲-۲ بررسی مفهوم نواحی فرسوده شهری در ادبیات اروپا و آمریکا	۲۲
۱-۳-۱ تعریف توسعه درون‌زای شهری	۴۰
۱-۳-۲ موانع توسعه مجدد در عرصه‌های ناکارآمد شهری	۴۲
۱-۳-۳ برخی سوالات متداول در رابطه با عرصه‌های ناکارآمد شهری	۴۳
۱-۳-۴ آناتومی و تشریح فرایند توسعه مجدد عرصه‌های ناکارآمد شهری در آمریکا	۴۶
۱-۳-۵ سناریوهای توسعه مجدد	۵۲
۱-۴-۱ ویژگی عمومی بافت‌های فرسوده	۵۸
۱-۴-۲ شاخص‌های شناسایی بافت‌های فرسوده آسیب‌پذیر	۶۸
۱-۵ پایدار کردن توسعه سبز	۶۹

- ۱-۵-۱ زیرساخت‌های سبز ۷۱
- ۲-۵-۱ ساختمان‌های سبز ۷۲
- ۳-۵-۱ از ساختمان‌های سبز تا محله‌های سبز ۷۴
- ۶-۱ شاخص‌های توسعه پایدار محله‌های شهری ۷۵
- ۱-۶-۱ شاخص‌های پایداری در بستر واحد همسایگی ۷۵
- ۲-۶-۱ فرآیند تعیین شاخص‌ها ۷۷
- ۳-۶-۱ کارگروه شاخص‌های پایداری در واحد همسایگی ۷۹
- ۴-۶-۱ پروژه شاخص‌های پایداری نواحی همسایگی با توجه به اکولوژی شهری (UCE-NSIP) ۸۵
- ۷-۱ بازآفرینی بافت‌های نابسامان شهری ۱۰۱
- ۸-۱ محافظت و توسعه بافت‌های فرسوده شهری ۱۰۷

- فصل دوم: مقولات پیوسته با توسعه درون زای شهری ۱۲۵
- ۱-۲ توسعه پایدار، اندازه شهر و اولویت‌های توسعه شهری ۱۲۵
- ۱-۱-۲ اولویت‌های برنامه‌ریزی توسعه شهری ۱۲۶
- ۲-۲ مشارکت و گروه‌های ذینفع ۱۳۱
- ۱-۲-۲ برنامه‌ریزی مشارکت فعال ۱۴۲
- ۳-۲ پروژه‌های تأمین مسکن ۱۴۴
- ۴-۲ کاربری زمین ۱۴۸
- ۵-۲ تأمین دسترسی‌ها برای توسعه درونی ۱۵۲
- ۶-۲ پویایی بافت‌های شهری ۱۵۶
- ۷-۲ مقولات مالی و سرمایه‌گذاری ۱۵۸
- ۸-۲ باززنده سازی و بازآفرینی اقتصادی ۱۶۳
- ۹-۲ تحلیل بازار ۱۶۶
- ۱۰-۲ بسترهای قانونی ۱۷۰
- ۱۱-۲ سیستم‌ها و بانک‌های اطلاعاتی ۱۷۲

- فصل سوم: تجارب جهانی پروژه‌های توسعه درونی ۱۸۵
- ۱-۳ مقدمه ۱۸۵
- ۲-۳ اروپای غربی ۱۸۶
- ۱-۲-۳ انگلستان ۱۸۶

۱۹۵	۲-۲-۲ ایتالیا
۲۰۲	۳-۲-۲ فرانسه
۲۰۹	۳-۳ اروپای شرقی
۲۰۹	۱-۳-۳ لهستان
۲۱۱	۲-۳-۳ چارچوب برنامه عرصه‌های ناکارآمد شهری
۲۱۱	۳-۳-۳ پایه‌های اجرایی برنامه
۲۱۳	۴-۳ آمریکا
۲۱۳	۱-۴-۳ تعریف عرصه‌های ناکارآمد شهری و پیشینه موضوع در آمریکا
۲۱۶	۲-۴-۳ چارچوب سازمانی و قانونی در آمریکا
۲۱۷	۳-۴-۳ برنامه‌های کمکی همکاران بین سطوح مختلف دولتی در آمریکا
۲۱۸	۴-۴-۳ انگیزه‌های قانونی و سازمانی
۲۱۹	۵-۴-۳ ابزارهای مدیریت اطلاعات عرصه‌های ناکارآمد شهری در آمریکا
۲۲۰	۶-۴-۳ بهترین تجربیات آمریکا
۲۲۷	۵-۳ خاورمیانه و آسیا
۲۲۷	۱-۵-۳ سوریه
۲۳۲	۲-۵-۳ ترکیه
۲۳۴	۶-۳ جنوب شرق آسیا
۲۳۴	۱-۶-۳ چین
۲۴۲	۲-۶-۳ هند
۲۴۳	۳-۶-۳ مالزی
۲۴۵	۷-۳ جمع‌بندی استراتژی‌های توسعه درونی
۲۴۹	فصل چهارم: پروژه‌های بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت‌های شهری در ایران
۲۴۹	۱-۴ سابقه موضوع
۲۵۰	۱-۱-۴ ادوار بهسازی، نوسازی و مرمت بافت‌های قدیمی و فرسوده شهری
۲۶۵	۲-۴ هدف طرح‌ها
۲۶۸	۳-۴ پتانسیل‌های مورد استفاده
۲۷۱	فصل پنجم: پتانسیل‌های بافت‌های فرسوده شهری در ایران
۲۷۳	۱-۵ ظرفیت‌های اقتصادی (صرفه‌ها و مزیت‌ها)

۲۷۶	۲-۵ ظرفیت اجتماعی
۲۷۸	۳-۵ ظرفیت فرهنگی
۲۷۸	۴-۵ ظرفیت محیطی
۲۷۸	۵-۵ ظرفیت کالبدی
۲۸۲	۶-۵ ظرفیت تاریخی
۲۸۲	۷-۵ ظرفیت جمعیت‌پذیری و اسکان

فصل ششم: شاخص‌های توسعه پایدار محله‌ها در ایران ۲۹۳

۲۹۴	۱-۶ نظریات محله‌های شهری
۲۹۴	۱-۱-۶ تعریف محله
۲۹۶	۲-۱-۶ تکامل نظریه محله
۳۰۰	۲-۶ محله‌های پایدار و نظریه سیستمی
۳۰۱	۱-۲-۶ ماهیت سیستم و نظریه سیستم‌ها
۳۰۴	۳-۶ تدوین شاخص‌های محله پایدار

فصل هفتم: تحلیل ظرفیت‌های موجود برای دستیابی به شاخص‌های توسعه پایدار ۳۰۹

۳۰۹	۱-۷ شناخت ظرفیت‌ها
۳۱۵	۲-۷ طبقه‌بندی ظرفیت‌ها
۳۱۸	۳-۷ امکان سنجی ظرفیت‌ها

فصل هشتم: بررسی تطبیقی رشد درون‌زای شهری با شاخص‌های تدوین شده ۳۲۱

فصل نهم: خلاصه و نتیجه‌گیری ۳۲۹

چکیده

مقوله‌ی مدیریت زمین در حال حاضر به یکی از مهم‌ترین بحث‌ها و دغدغه‌های دولت‌ها تبدیل شده است. بسیاری از نواحی محلی و واحدهای همسایگی در کشورهای مختلف از نظر اقتصادی یا کالبدی فرسوده محسوب می‌شوند. این شرایط کیفیت زندگی ساکنان را تحت تأثیر قرار می‌دهد و این محیط‌ها را کمتر جذاب برای سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و باززنده‌سازی بخش خصوصی می‌کند.

عرصه‌های ناکارآمد شهری زمین‌هایی دارای پتانسیل بالقوه برای توسعه مجدد می‌باشد. بازایی و توسعه مجدد این اراضی می‌تواند طیفی از مزایای زیست‌محیطی، اجتماعی و اقتصادی را فراهم کند. عرصه‌های ناکارآمد شهری در هر کشور بنا بر پیشینه شهرنشینی و توسعه اقتصادی با مقولات گوناگونی پیوسته می‌باشد. در کشور ما بافت‌های فرسوده شهری، اولین پتانسیل توسعه درونی می‌باشد. پتانسیل‌های بافت‌های فرسوده در ایران در قالب ظرفیت‌های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، محیطی، کالبدی، تاریخی و جمعیت‌پذیری و اسکان مورد توجه قرار می‌گیرند.

در این پروژه برای تسهیل فرآیند تصمیم‌گیری برای استفاده از سطوح شاخص‌های پایداری، تقسیم‌بندی بر اساس امکان توسعه در نواحی فرسوده ارائه شد. با این فرض گروهی از بافت‌های فرسوده برای توسعه نیازمند مداخله بیشتر دولت و مدیریت شهری می‌باشند، تعیین منابع مالی مورد نیاز در هر مورد نقش اساسی را ایفا خواهد کرد.

ابزارهایی برای ارزیابی میزان دستیابی به شاخص‌های پایداری در توسعه درونی مورد نیاز می‌باشد. با استناد بر منابع معتبر، در این پژوهش، این ابزارها در دو گروه نیازمندی‌های آینده و میزان تأثیرگذاری طرح‌ها مورد توجه قرار گرفته است. در نهایت راهبردهای توسعه در دو گروه طبقه‌بندی شده از بافت‌های فرسوده ارائه می‌شود.