

معماری و شهرسازی

www.ketab.ir

- سرشناسه : حاجی اکبری، کاوه، ۱۳۵۷ -
عنوان و نام پدید آورنده : توسعه محله‌ای: چارچوبی برای محله‌های ناکارآمد شهر تهران/ نویسندگان کاوه حاجی‌علی‌اکبری، امیر شفیعی، نویسندگان همکار مهدی فاطمی... (و دیگران).
مشخصات نشر : تهران: شهرداری تهران، مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران، ۱۳۹۷.
مشخصات ظاهری : ۲۸۸ صفحه، تصویر سی‌رنگی، جدول (بخشی رنگی)، نمودار (بخشی رنگی).
شابک : ۹۷۸-۶۰۰-۸۱۰۰۰۰۰۰۰۰-۵-۲۴۰۰۰۰
وضعیت فهرست : فیبا
نویسی
یادداشت : نویسندگان همکار مهدی فاطمی، فریاد لیلوی، مریم فراش خیابانی، پویا جوادی.
یادداشت : کتابنامه: ص. ۲۷۳.
عنوان دیگر : چارچوبی برای محله‌های ناکارآمد شهر تهران
موضوع : محله‌ها - ایران -- تهران -- برنامه‌ریزی - نمونه‌های موفق
 Neighborhood planning-- Iran-- Tehran -- Case studies : موضوع
 Community development, Urban : عمران شهری
 : موضوع
شناسه افزوده : شفیعی، امیر، ۱۳۶۵ -
شناسه افزوده : فاطمی، مهدی، ۱۳۶۱ -
شناسه افزوده : شهرداری تهران، مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران
 Tehran Municipality Tehran Urban Planning and Research Center : شناسه افزوده
رده بندی کنگره : DSR۲۰۷۹/۸۸ح۲ ۱۳۹۷
رده بندی دیویی : ۹۵۵/۱۲۲
شماره کتابشناسی ملی : ۵۳۰۸۴۵۳



مرکز مطالعات برنامه‌ریزی شهر تهران

نویسندگان: کاوه حاجی بلی اکبری، میر شفیعی
نویسندگان همکار: مهدی نایب‌زاده، فریاد استادی، مریم فراش خیابانی، پویا جودی
ویراستاری: صفحه‌آرایی و طراحی: سید سوسان فرهنگی هنری نگاه نو
نوبت چاپ: اول - ۱۳۹۷
شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه
بها: ۲۴۰۰۰۰ ریال
ناشر: انتشارات مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران
شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۸۸۴۲-۶۷-۵
کلیه حقوق چاپ برای ناشر محفوظ است.

نشانی: خیابان شریعتی، خیابان پل رومی، خیابان شهید اکبری، نبش خیابان آقابزرگ، شماره ۳۲
کدپستی: ۱۹۶۴۳۵۶۱۱
تلفن: ۲۲۳۹۲۰۸۲
<http://rpc.tehran.ir> info@rpc.tehran.ir

بیشگفتار.....	۱
مقدمه.....	۵

بخش نخست

مفاهیم و فرایند برنامه‌ریزی توسعه محله‌ها در محلات دارای بافت فرسوده

فصل ۱: فرسودگی شهری، تعاریف، علل و تجربیات رویارویی.....	۱۵
فصل ۲: محله، اجتماع و واحد همسایگی.....	۴۵
فصل ۳: ابعاد و ویژگی‌های محله مطلوب.....	۵۳
فصل ۴: توسعه اجتماع محلی.....	۶۹
فصل ۵: تجارب جهانی توسعه محله‌ای.....	۹۷
فصل ۶: چارچوب مفهومی توسعه محله‌ای.....	۱۳۳

بخش دوم

وضعیت موجود محله‌های فرسوده و ناکارآمد شهر تهران و تجربه رویارویی با آنها

فصل ۷: ویژگی‌ها و مشکلات محله‌های فرسوده و ناکارآمد شهر تهران.....	۱۴۷
فصل ۸: برنامه‌های مواجهه با نواحی فرسوده و ناکارآمد در تهران.....	۱۷۵
فصل ۹: چارچوب‌های نهادی موجود.....	۲۰۹
فصل ۱۰: اولویت‌بندی مسائل محلات دارای نواحی فرسوده.....	۲۲۳

بخش سوم

توسعه محله‌ای در محله‌های ناکارآمد شهر تهران

- فصل ۱۱: اصول، ارزش‌ها، اهداف، راهبردها و سیاست‌های توسعه محله‌ای ۲۳۱
- فصل ۱۲: ابعاد، شاخص‌ها، معیارها و سنجش‌های ارزیابی و پایش توسعه محله‌ای ۲۳۹
- فصل ۱۳: اولویت‌بندی انواع بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهر تهران ۲۴۵
- فصل ۱۴: فرایند برنامه‌ریزی توسعه محله‌ای در محلات دارای بافت فرسوده تهران ۲۵۳
- منابع ۲۷۲

تداوم آسیب‌های مستقیم و غیرمستقیم انجام‌یافته با نوان فرسودگی شهری در ایران شناخته می‌شود، از مهم‌ترین مشکلات شهری است که در قیاس ملی تبدیل به یک بحران شده است. نگاهی به سیاست‌گذاری‌های صورت‌گرفته در یک دهه گذشته هم به شکل مصوبه‌های قانونی و هم به شکل برنامه در مجلس، دولت و شهرداری‌ها نشان‌دهنده افزایش توجه به موضوع نوسازی شهری و البته انجام هزینه‌های مختلف اجرایی و پشتیبانی (پرداخت سپارشات بانکی ساخت، بخشودگی در هزینه عوارض ساخت و هزینه‌های بالای خدمات‌رسانی) توسط بخش عمومی است. با این حال، ناکارآمدی این قانون‌ها و برنامه‌ها برای رویارویی با مشکل فرسودگی و عدم دستیابی به نتیجه‌ای متوازن و پایدار، سبب می‌شود تا مداخله‌ها و هزینه‌ها از اثربخشی لازم برخوردار نباشند و هزینه‌های بعدی (ناشی از اثرات و پیامدهای اقدامات کنونی) را نیز به بخش عمومی تحمیل کنند. با جایی که علاوه بر تداوم این مشکل، با گذشت زمان افزایش یافته است؛ در حال حاضر حدود ۱۵ درصد از جمعیت شهرنشین ایران در نواحی فرسوده (دربدارنده سکونتگاه‌های غیررسمی و همچنین نواحی رسمی‌درون شهر) زندگی می‌کنند.

این وضعیت برای شهر تهران نیز مشابه بوده است، به‌ویژه آنکه مرکز ثقل بودن اقتصادی و سیاسی این شهر سبب شده تا پیچیدگی مشکلات مختلف همراه با فرسودگی شهری، آن را در تنگنای بحرانی قرار دهند. در شهر تهران ۱۹۶ محله دارای حداقل یک بلوک فرسوده می‌باشند؛

این در حالی است که حدود ۶۵٪ از مساحت بافت‌های فرسوده مصوب شهر در ۵۶ محله در مناطق مرکزی و جنوبی شهر قرار گرفته است؛ این ویژگی به معنای تمرکز فضایی فرسودگی در برخی محدوده‌های شهر است. تجربه مداخله بخش عمومی در این شهر نیز موید خلاء ناشی از نبود چارچوب جامع و متوازن برای رویارویی با فرسودگی شهری است. بررسی اقدامات سازمان نوسازی شهر تهران نشان می‌دهد که اگرچه راه‌اندازی دفاتر تسهیل‌گری (خدمات نوسازی) مداخله متمرکز را به سمت برنامه‌ریزی و اجرا مبتنی بر گفتگو، مشاوره و مشارکت با اجتماع محلی سوق داده است، اما عواملی همانند نبود چارچوب مناسب برای تعریف و اجرای اقدامات، تمرکز بر بعد کالبدی فضا و محدود بودن فعالیت‌ها به نوسازی مسکن، به تولید محصولی ناقص و ناکارآمد منجر شده است. بی‌توجهی به بهبود کیفیت محیط عمومی، نبود خدمات و زیرساخت‌های مورد نیاز، توجه نکردن به ضرورت مداخلات در سطح‌های مختلف (همبستگی اجتماعی، توانمندسازی اقتصادی و بهبود محیط کالبدی) و افزایش جمعیت این محدوده‌ها می‌تواند این محدوده‌ها را به کانون مشکلات جدی‌تر و پیچیده‌تری تبدیل کند.

تداوم و تشدید مشکل فرسودگی در شهر تهران با وجود همه مداخله‌های بخش عمومی، مسئله‌آغازین شکل‌گیری پژوهش‌ها در این کتاب پیش رو بوده است. فروکاستن این مشکل شهری چند بعدی به بعد کالبد و رویارویی با آن در همینطور بخشی با این مشکل، به ویژه در تهران، سبب شکل‌گیری این ایده شد که چارچوبی راهنما برای شکل نوین و ارتقاء یافته‌ای از چگونگی رویارویی با فرسودگی شهری در تهران تهیه شود. در این کتاب، چهارچوب راهنمایی برای مداخله بخش عمومی در نواحی فرسوده شهر تهران، به ویژه در محوریت سازمان نوسازی شهر تهران، ارائه شده است. این چهارچوب از یک سو متکی به یافته‌های نظری و تجربی در سایر کشورها است و از سوی دیگر متکی به تجربه‌های پیشین در ایران و شهر تهران و ترکیبی از آن‌ها را ارائه داده است. این چهارچوب شکلی هنجارین دارد که در ساختار اقتصاد سیاسی چینه در کشور و تنها با اعمال اصلاح و دگرگونی‌هایی در رویه‌ها و نهادهای موجود عمل می‌کند؛ و نه شکلی ریشه‌ای که نیازمند دگرگونی کامل ساختار و ارزش‌ها در بلندمدت است.

این کتاب برآمد پژوهش پایه‌ای است که با هدف تبیین چارچوب محتوایی و روندکاری متناسب برای برنامه‌ریزی، مدیریت و اجرای برنامه‌های توسعه محلات دارای بافت فرسوده و ناکارآمد در شهر تهران، به سفارش سازمان نوسازی شهر تهران و مدیریت مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران در بازه زمانی ۹۶-۱۳۹۴ تهیه شده است. با این حال در تبدیل آن پژوهش به کتاب برخی اطلاعات که بیشتر نشان‌دهنده ارتباط دروندادی-بروندادی پژوهش بودند جرح و تعدیل شدند. در سال ۱۳۹۶

برونداد این پژوهش به صورت پایلوت در چند محله فرسوده شهر تهران با مدیریت سازمان نوسازی شهر تهران، مبنای مداخله قرار گرفت تا با آزمون کیفیت این مداخله بتواند مبنای عمل به شکل گسترده برای تمامی محله‌های فرسوده شهر تهران باشد.

تعریف و تدوین پژوهش «چارچوب‌های توسعه محله‌ای در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهر تهران و سازوکارهای تحقق آن» به‌عنوان مبنای تدوین کتاب پیش رو- حاصل توجه و دغدغه جدی مدیران و کارشناسان محترم مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران و سازمان نوسازی شهر تهران است که با حسن نظر نسبت به نویسندگان و مشارکت در فرایند پژوهش، امکان به نتیجه رسیدن آن را فراهم کردند؛ بنابراین، نویسندگان لازم می‌دانند از زحمات و تلاش‌های سرکار خانم هودسن، جذب آقای خانی و سرکار خانم ایزدپناه در مراحل مختلف پژوهش صمیمانه قدردانی کنند.

انجام نظام‌مند مراحل مختلف، بستایی به کیفیت مطلوب در پژوهش گفته‌شده، محصول دقت نظر و وسعت دیدگاه جناب آقای دکتر برک‌پور به‌عنوان ناظر محترم علمی پژوهش است که در قسمت‌های مختلف، ضمن مطالعه و بررسی محتوای تهیه‌شده، نکات اصلاحی موردنیاز را درباره آن اعلام کرده‌اند. نویسندگان از همراهی ایشان در تمام مراحل پژوهش سپاسگزاری می‌کنند.

این پژوهش محصول تلاش جمعی تعدادی از کارشناسان و پژوهشگران مطالعات شهری است که در مراحل مختلف، همکاری شایان توجهی را داشته‌اند. نویسندگان لازم می‌دانند از همراهی و همکاری جناب آقای مهدی فاطمی (همکار در بخش‌های تحلیل موردپژوهی و تدوین فرایند برنامه‌ریزی)، جناب آقای فرهاد لیلوی (همکار در بخش تدوین اصول، اهداف و راهبردهای توسعه محله‌ای)، سرکار خانم مریم فراش خیابانی (سازار در مباحث مربوط به محله و مطالعات تطبیقی آن از بخش اول و دوم کتاب) و جناب آقای پویا بودا (همکار در مباحث مربوط به فرسودگی و مطالعات تطبیقی آن و مباحث برنامه‌ریزی توسعه اجتماع از بخش اول و دوم کتاب) تشکر کنند.