

محرك توسعه شهری

الزامات و رویکردها

نویسنده:

امین ابراهیمی دهکردی

A.Ebrahimi.Dehkordi@maziar.ac.ir

موسسه آموزش عالی مازیار

گروه شهرسازی



سروشنامه	ابراهیمی دهکردی، امین، ۱۳۶۴ -
عنوان و نام پدیدآور	محرك توسعه شهری: الزامات و رویکردها/ نویسنده امین ابراهیمی دهکردی
مشخصات نشر	تهران: دریاچه نو، ۱۳۹۵.
مشخصات ظاهری	۲۱۸ ص.
شابک	۹۷۸-۹۶۴-۹۹۴۵-۹۶-۵
وضعیت فهرست نویسی	افیا
موضوع	شهرها و شهرستان ها -- توسعه.
موضوع	Cities and towns -- Growth
موضوع	شهرسازی
موضوع	City planning
موضوع	نوسازی شهری
موضوع	Urban renewal
رده بندی کتبی	۳۱۳۹۵: م ۲ الف/ HT۳۷۱
رده بندی دیوبی	۷۶/۳۰۷:
شماره کتابشناسی ملی	۴۵۰۵۷۹۶:
کد پیگیری	۱۵۰۰۰۱۹

محرك توسعه شهری الزامات و رویکردها

نویسنده: امین ابراهیمی دهکردی

نوبت چاپ: اول، پاییز ۱۳۹۵

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

شابک: ۹۷۸-۹۶۴-۹۹۴۵-۹۶-۵

قیمت: ۱۵۰۰۰ تومان

ناشر: دریاچه نو، موسسه آموزش عالی مازیار (گروه شهرسازی)



نشانی ناشر: تهران، میدان انقلاب، کارگر جنوبی، خیابان لبافی نژاد، شماره ۳۲۲، واحد ۴ / پست ۱۳۱۳۹۵-۹۹۷۳

تلفن: ۰۲۱-۶۶۴۳۳۷۸-۱ / www.daricheno.ir



نشانی موسسه آموزش عالی مازیار: استان مازندران، نور، رویان، صندوق پستی ۵۱۱

تلفن: ۰۱۲۲-۶۲۱۰۰۳۰-۱ / www.maziar.ir

«کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به موسسه آموزش عالی مازیار می باشد.»

فهرست مطالب

صفحه

عنوان

۱	پیشگفتار
۴	فصل اول
۵	۱- مفاهیم توسعه
۵	۱-۱- تاریخچه توسعه شهر
۶	۱-۲- مفهوم توسعه شهری
۷	۱-۳- توسعه پایدار شهری
۱۰	۱-۳-۱- توسعه محله‌ای پایدار
۱۱	۱-۳-۲- توسعه محلات تاریخی از طریق تجهیز ادخال بندی
۱۶	۱-۴- سیاست‌های توسعه شهری و مفهوم سیاست توسعه شهری
۱۸	۱-۴-۱- مفهوم توسعه درون‌شهری
۱۹	۱-۴-۱-۱- رابطه مقابل توسعه درونی با توسعه پایدار
۲۱	۱-۴-۲- تأثیر توسعه درونی بر ارکان شهر
۲۱	۱-۴-۲-۱- تأسیسات زیربنایی
۲۲	۱-۴-۲-۲- نقش زیرساخت‌های شهری در بروز فرسودگی
۲۲	۱-۴-۲-۳- رابطه توسعه درونی با زیرساخت‌های شهری
۲۳	۱-۴-۲-۴- نقش توسعه درونی در فرم شهری

۲۴	۱-۴-۵- نقش توسعه درونی در روابط اجتماعی
۲۵	۱-۵- توسعه درونی موفق
۲۶	۱-۵-۱- فرایند عمل در مورد توسعه‌های درونی
۲۷	۱-۵-۲- زمین‌های قابل بازیافت
۲۷	۱-۵-۲-۱- زمین‌های قابل بازیافت شهری
۲۷	۱-۵-۲-۲- وضعیت اراضی قابل بازیافت
۲۸	۱-۵-۳- گونه‌های اراضی مناسب برای طرح‌های توسعه درونی
۲۹	۱-۵-۳-۱- ضرورت توسعه درونی
۲۹	۱-۵-۳-۱-۱- راهکار جهت تسهیل رشد و توسعه شهر
۲۹	۱-۵-۳-۲- راهکاری جهت تسهیل مسائل و معضلات شهری
۳۰	۱-۵-۴- موانع و چالش‌های مکانی
۳۰	۱-۵-۵- موانع و چالش‌های توسعه‌ای
۳۱	۱-۶- مزایای اساسی توسعه درونی
۳۲	۱-۶-۱- اصول برنامه مؤثر توسعه درونی
۳۲	۱-۶-۲- مراحل اجرای برنامه توسعه درونی
۳۳	۱-۷- باز زنده سازی شهری و توسعه پایدار
۳۷	۱-۸- جمع‌بندی
۳۹	فصل دوم
۴۱	۲- اصول طراحی محرک توسعه شهری در بافتهای تاریخی
۴۲	۲-۱- خصوصیات محرک توسعه در بافت فرسودهی شهری
۴۳	۲-۲- عوامل مؤثر در طراحی محرکهای توسعه
۴۹	۲-۳- نکات کلیدی در فرایند طراحی محرک‌های توسعه (هسته‌های تحول)

- ۴-۲-۴- راه‌های تشویق توسعه به وسیله محرک‌های توسعه شهری ۵۰
- ۵-۲-۵- عوامل نوسازی شهری ۵۱
- ۵-۲-۱- دوره‌های اقتصادی ۵۲
- ۵-۲-۲- تخریب‌ها و بازسازی‌ها ۵۲
- ۵-۲-۳- تحولات اجتماعی - فنی ۵۲
- ۵-۲-۴- یو بایی‌های اجتماعی - فضایی ۵۳
- ۵-۲-۵- سیاست‌های شهری ۵۳
- ۵-۲-۶- مکانیسم‌ها و پتانسیل‌ها ۵۳
- ۵-۲-۷- Wedges, Triangle: هاله‌ها و عرصه‌های سه‌گوش ۵۴
- ۵-۲-۸- دوره خانه روستایی و پیامدهای آن ۵۵
- ۵-۲-۹- فرم‌های تجزیه حیات بافت شهری ۵۵
- ۵-۲-۱۰- فرسودگی و ترک بافت ۵۶
- ۵-۲-۱۱- مراکز تاریخی ۵۶
- ۵-۲-۱۲- محله‌های مرکزی عادی ۵۷
- ۵-۲-۱۳- محله‌های پیرا مرکزی بیرونی ۵۸
- ۵-۲-۱۴- مناطق پیرا شهری قدیمی ۵۸
- ۵-۲-۱۵- بناهای متروک یادمان یا نمادین ۵۹
- ۶-۲-۶- ساماندهی مجدد و محدود ۶۰
- ۶-۲-۱- فاسادیسیم (Facadisme) ۶۰
- ۶-۲-۲- تراکم زایی جزیرک‌ها ۶۱
- ۶-۲-۳- نوسازی شهری پراکنده ۶۲
- ۷-۲-۷- نوسازی شهری عملیاتی ۶۳
- ۷-۲-۱- عملیات ضربتی ۶۳

۶۳	۲-۷-۲- نوسازی محله‌های مسکونی
۶۳	۳-۷-۲- مراکز جدید
۶۴	۴-۷-۲- کارهای مختلط
۶۴	۸-۲- مرمت‌های آرام
۶۴	۱-۸-۲- بازسازی بافت‌ها
۶۴	۲-۲- اراضی متروک تا پارک‌های همگانی
۶۵	۳-۲- نوسازی‌های مختلط
۶۵	۴-۸-۲- حولات رامونی
۶۵	۵-۸-۲- اراضی متروک رامونی
۶۶	۶-۸-۲- وضعیت اجتماع‌های بزرگ
۶۶	۹-۲- چشم‌انداز آینده بهسازی و نوآوری
۶۹	فصل سوم
۷۱	۳- رویکرد تجهیز فضاهای عمومی به عنوان محرک توسعه
۷۲	۱-۳- رویکردهای پروژه‌های محرک توسعه
۷۳	۲-۳- بازآفرینی از طریق توسعه املاک
۷۳	۱-۲-۳- پروژه‌های محرک توسعه از طریق توسعه املاک
۷۳	۲-۲-۳- اهداف پروژه‌های محرک توسعه از طریق توسعه املاک
۷۵	۳-۳- عوامل مؤثر بر محرک‌های توسعه شهری
۷۶	۴-۳- باززنده‌سازی بافت باهدف محرک توسعه
۷۶	۱-۴-۳- توسعه زیرساخت‌ها، شبکه معابر و تجهیز فضاهای عمومی
۷۶	۲-۴-۳- توسعه و تأمین خدمات شهری - محله‌ای
۷۷	۳-۴-۳- مرمت شهری؛ باز زنده سازی مجموعه‌ها

- ۳-۴-۴- مرمت و بهسازی المان‌های شاخص شهری ۷۷
- ۳-۴-۵- محورهای پیاده ۷۸
- ۳-۴-۶- الگوسازی ۷۸
- فصل چهارم ۸۱
- ۴- استفاده‌ی موقت از فضا؛ رویکرد نوین به پروژه‌های محرک توسعه شهری ۸۳
- ۴-۱- پیشینه؛ بحران برنامه‌ریزی ۸۳
- ۴-۲- استفاده‌ی موقت از عرصه‌های شهری ۸۴
- ۴-۳- چستی و بی‌چستی؛ تنگی استفاده‌ی موقتی از فضا ۸۵
- ۴-۴- نواحی مسکونی و متحرک؛ مناسب جهت استفاده‌ی موقتی ۸۷
- ۴-۵- موانع استفاده موقتی از فضا ۸۸
- ۴-۶- مفاد استفاده‌ی موقتی از فضای شهری ۸۸
- ۴-۷- گونه‌شناسی مخاطبان اصلی استفاده موقت از فضا ۸۹
- ۴-۸- شیوه‌های گسترش استفاده موقتی از فضا؛ خوشه‌ای رشد ۸۹
- ۴-۸-۱- شبکه‌های اجتماعی درون خوشه‌های ۹۰
- ۴-۸-۱-۱- تشویق به تعامل استفاده‌کنندگان ۹۰
- ۴-۸-۲- تداوم دوجانبه ۹۱
- ۴-۹- وجوه اشتراک استفاده موقتی از فضا ۹۱
- ۴-۱۰- ارتباط بین کاربران موقتی و مکان مورد استفاده ۹۱
- ۴-۱۱- تاکتیک‌های کاربران برای استفاده موقتی از یک مکان ۹۲
- ۴-۱۱-۱- چشم‌انداز بلندمدت؛ مصارف موقتی و استفاده‌کننده‌ها ۹۳
- ۴-۱۱-۲- گونه‌های استفاده موقتی از مکان ۹۵
- ۴-۱۱-۳- راهکارها و شیوه‌های برخورد مناسب ۹۵

۹۷-۱۲-۴- پیشنهادهای مدیریت استفاده موقتی از فضاهای شهری

۹۹-۱۳-۴- نتایج اصلی

۹۹-۱۳-۴-۱- ابزارها و راهبردها (استراتژی‌ها)

۹۹-۱۳-۴-۲- مداخلات

۱۰۰-۱۳-۴-۳- نتایج کلی

۱۰۰-۱-۳-۱- بررسی فرضیه اول

۱۰۳-۱-۳-۲- بررسی فرضیه دوم

۱۰۵- فصل پنجم

۱۰۷-۵- بررسی تجارب

۱۰۷-۱-۵- بررسی تجارب داخلی

۱۰۷-۱-۱-۵- خانه هنرمندان ایران (مادامین ایر شهر)

۱۰۹-۲-۱-۵- موزه هفت‌چنار

۱۱۲-۲-۵- بررسی تجارب خارجی

۱۱۲-۱-۲-۵- مرکز فرهنگی - هنری ژرژ پمپیدو پاریس

۱۱۴-۲-۲-۵- The old quarter of Banyoles در اسپانیا

۱۱۶-۳-۵- بررسی تجارب محرکتوسعه شهری با تأکید بر پیاده‌راه سازی

۱۱۶-۱-۳-۵- تجارب معاصر پیاده راه‌ها در شهرهای اروپایی

۱۱۶-۱-۱-۳-۵- آلمان، اسن

۱۱۷-۲-۱-۳-۵- آلمان، نورنبرگ

۱۱۸-۳-۱-۳-۵- دانمارک، کپنهاگ

۱۱۹-۲-۳-۵- تجارب معاصر پیاده راه‌ها در شهرهای ایرانی

۱۱۹-۱-۲-۳-۵- پیاده راه تربیت در تیریز

فصل ششم..... ۱۳۳

۶- بررسی تجارب با تأکید بر ارتقاء استخوان‌بندی و بهسازی..... ۱۳۵

۱-۶- بررسی تجارب داخلی..... ۱۳۵

۱-۱-۶- طرح روان بخشی محور امامزاده نور گرگان..... ۱۳۵

۱-۱-۶- طرح بهسازی محله درب سازه شیراز..... ۱۳۷

۱-۱-۶- طرح احیای محله جویباره اصفهان..... ۱۳۸

۱-۱-۶- ۴- حای مرکز محله آخوند در بافت قدیمی شهر قزوین..... ۱۳۰

۲-۶- بررسی تجارب خارجی..... ۱۳۲

۱-۲-۶- بهسازی و نوسازی کروزر برگ..... ۱۳۲

۱-۲-۶- ۱- دلایل روال و فرسودگی کروزر برگ..... ۱۳۲

۱-۲-۶- ۲- موانع نوسازی در کروزر برگ..... ۱۴۲

۱-۲-۶- ۲- نوسازی شهری در محله کاز، شهر ویلیه لو بل (فرانسه)..... ۱۴۶

۱-۲-۶- ۳- تجدید حیات شهری لیورپول..... ۱۵۲

۱-۲-۶- ۱- طرح پیشنهادی چالش شهری لیورپول..... ۱۵۹

۱-۲-۶- ۴- تجدید حیات شهری مدلین، کلمبیا..... ۱۶۸

۱-۲-۶- ۱-۴- موانع تجدید حیات در مدلین..... ۱۶۹

۱-۲-۶- ۲- سیاست‌های شهری اعمال شده..... ۱۷۰

۱-۲-۶- ۳- رویکرد ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی..... ۱۷۴

۱-۲-۶- ۴- ۱-۳- تجدید ساختار اقتصادی..... ۱۷۸

۱-۲-۶- ۴- ۲- پروژه ساماندهی کمون ۱۳..... ۱۷۸

۱-۲-۶- ۴- ۳- نقاط قوت پروژه بهسازی مدلین..... ۱۸۱

۱-۲-۶- ۴- ۳- بررسی زمینه‌های توسعه مدلین پس از بهسازی..... ۱۸۱

۱-۲-۶- ۴- ۴- جمع‌بندی مطالعات مدلین..... ۱۸۴

- ۱۸۵..... ۵-۲-۶- لاوایز، مادرید (اسپانیا)
- ۱۸۶..... ۱-۵-۲-۶- مناطق مشکل دار شهری در مراکز تاریخی
- ۱۸۶..... ۲-۵-۲-۶- تاریخ طولانی ازدحام جمعیت
- ۱۸۷..... ۳-۵-۲-۶- خصوصیات اجتماعی
- ۱۸۸..... ۴-۵-۲-۶- قابلیت سکونت
- ۱۸۸..... ۵-۵-۲-۶- مراحل اقدام جهت بهسازی
- ۱۹۱..... ۲-۶- مع‌بندی و نتیجه‌گیری
- ۱۹۳..... منابع فارسی
- ۲۰۲..... منابع لاتین

پیشگفتار

با افزایش روزافزون عرصه‌های ناکارآمد و فرسوده شهری، همچنین افت منزلت اجتماعی، اقتصادی و نابسامانی‌های کارکردی و کالبدی عرصه‌های تاریخی که به افت شدید کیفیت محیط شهری می‌انجامد، ضرورت توجه به این مناطق را بیش‌ازپیش نموده است. در طی سال‌های اخیر و به‌ویژه از اواخر دهه نود میلادی، سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان شهری به دنبال ارائه راهبردها و راهکارهای نوین در مواجهه با مسائل و مشکلات عرصه‌های نابسامان شهری‌اند. در دوره‌های مختلف سیاست‌ها و رویکردهای متعددی برای ارتقاء کیفی و ساماندهی این عرصه‌های شهری اجرا شده است، اما وسعت زیاد این مناطق در کنار ناکارآمدی برخی اقدامات به‌ویژه پروژه‌های کلان‌مقیاس، به دلیل نیاز به سرمایه‌های کلان، طولانی بودن فرایند اجرا و تأثیرگذاری بر محیط و بافت پیرامونی در طول دوره اجرای طرح، رویکرد قالب توسعه مجدد و در نتیجه برون‌رانی¹ بومیان در اثر اجرای چنین طرح‌های نوسازی کلان‌مقیاس، برنامه‌ریزان را به ارزیابی و تحلیل اقدامات گذشته و تغییر در رویکرد مداخله در این بافت‌ها واداشته است. سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان در راستای بهبود

¹ Gentrification

کیفیت این بافت‌ها و بهسازی عرصه‌های نابسامان شهری، به‌سوی رویکردی نوین رفته‌اند. از مهم‌ترین اهداف این رویکرد، تأکید بر پرهیز از مداخله مستقیم دولت، توسعه درونی بافت و تشویق حضور حداکثر مردم و مشارکت بخش خصوصی می‌باشد، ارزیابی تجارب گذشته و تحلیل سیاست‌های پیشین نشان می‌دهد که تحقق این اهداف درگرو فراهم کردن بسترهای لازم برای تسهیل روند این فرایند می‌باشد.

برنامه ریزی و اجرای پروژه‌های محرک توسعه یکی از راهبردهای به کار گرفته‌شده جهت فراهم کردن بسترهای لازم برای حضور ساکنان و مالکان است. به استناد تجارب و نتایج حاصل از اقدامات گذشته، **پروژه‌های محرک توسعه**^۲ را می‌توان در چهار گروه دسته‌بندی کرد.

- ارتقا زیرساخت‌ها، شبکه و تجهیزات و گسترش فضاهای عمومی؛
- توسعه و تأمین خدمات شهروندی؛
- باز زنده سازی مجموعه‌ها؛
- الگوسازی.

راهبردهای فوق علاوه بر ایجاد سرزندگی در قلمرو عمومی بافت، مشوق و محرک مناسبی برای حضور مردم در این فرایند هستند. نتایج پژوهش نشان می‌دهد که اجرای پروژه‌های شهری باهدف تقویت و تجهیز زیرساخت شهری، ارتقا قلمرو عمومی و توسعه خدمات در مقیاس محله‌ای، در کنار باز زنده سازی مجموعه‌ها و مقیاس‌های شهری به‌عنوان یک موتور محرک توسعه انگیزه‌های لازم برای ساکنان را فراهم خواهد نمود کرده و ضمن ایجاد سرزندگی کارکردی و احیای بافت‌های فرسوده موجبات تقویت ساختارهای اقتصادی و اجتماعی محله نیز خواهد شد.

^۲ Catalyst Projects