

پیدایش بافت‌های فرسوده شهر تهران

زمینه‌ها و سیاست‌ها

علیرضا عندلیب

علی‌خانی

میترا کریمی

هدی مشایخی



عنوان و نام بدیدآور	:	بیدایش بافت‌های فرسوده شهر تهران: زمینه‌ها و سیاست‌ها/ علیرضا عندلیب... و دیگران.
مشخصات نشر	:	تهران: آذرخش، ۱۳۹۷.
مشخصات ظاهری	:	۲۲۵ ص: مصور. جدول.
شابک	:	۲۷۰۰۰۰ ریال: ۶-۰۳-۶۰۳۴-۶۰۲۲-۹۷۸
وضعیت فهرست نویسی	:	
یادداشت	:	ترجمه عندلیب، علی خانی، میترا کریمی، هدی مشایخی.
یادداشت	:	اژه‌نامه
موضوع	:	سیاست مسکن - ایران - تهران
موضوع	:	Tehran -- Iran -- policy Housing
موضوع	:	سیاست شهری - ایران - تهران
موضوع	:	Tehran -- Iran -- policy Urban
موضوع	:	نوسازی شهری - ایران - تهران
موضوع	:	Tehran -- Iran -- renewal Urban
موضوع	:	شهرسازی - ایران - تهران
موضوع	:	Tehran -- Iran -- planning City
شناسه افزوده	:	عندلیب، علیرضا، ۱۳۳۶ -
رده بندی کنگره	:	HD۳۵۹۲/۲۳۹۷ ۱۳۹۷ پ ۳/۳
رده بندی دیویی	:	۳۶۳/۵۰۹۵۵۱۲۲
شماره کتابشناسی ملی	:	۵۲۳۰۱۰۳



امکارات آذرخش

پیدایش بافت‌های فرسوده شهر تهران: زمینه‌ها و سیاست‌ها

نویسندگان: علیرضا عبدلیپ، علی خانی، میترا کریمی، هدی مشایخی

طراح جلد: میرزا کریمی

ناشر: آذرخش

نوبت چاپ: اول ۱۳۹۷

چاپ و صحافی: نشاط

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

قیمت: ۲۷۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۶۰۳۴-۰۳-۶

تهران، خیابان انقلاب، روبروی دانشگاه تهران، جنب خیابان دانشگاه شماره ۱۱۹۲ پاساژ فرشته فرعی ۱۳۲۰

تلفن: ۶۶۹۷۵۸۶۴-۰۹۱۲۷۰۳۵۵۷۶-۰۶۶۴۱۷۳۴۲-۰۶۶۴۹۳۳۰۱

پیشگفتار

مقدمه

۱

۷

فصل اول: طهران، شهر می‌شود ...

۱۹

فصل دوم: تجدد خواهی (۱۳۰۴-۱۳۴۱)

۲۶

نظام جدید اداری و ساختارهای جدید شهری

۳۴

فروری دیوارها

۳۹

پیشینه‌های جدید: گسترش روند کالبدی شهر

۴۲

از بندیه تا شهرداری

۵۰

جمع بندی

۵۳

فصل سوم: در مسیر نوایی (۱۳۴۱-۱۳۵۷)

۵۵

اصلاحات ارضی و سیل مهاجرت

۶۴

قانون شهرداری‌ها

۶۹

آغاز توسعه نامتوازن

۷۳

برنامه‌های بدون برنامه ریزی

۷۷

برنامه‌ریزی شهری مدرن

۸۴

جمع بندی

۸۹

فصل چهارم: آرمان گرایی (۱۳۵۷-۱۳۶۸)

۹۲

در جستجوی عدالت: تأمین مسکن برای محرومان و واگذاری زمین

۱۰۷

جنگ و مهاجران

۱۰۹

طرح‌های روان بخشی

۱۱۰

درآمدهای ناپایدار شهرداری

۱۱۲

جمع بندی

۱۱۵

فصل پنجم: سازندگی (۱۳۶۸-۱۳۷۶)

۱۲۰

بازگشت به شهر

۱۲۱

امواج پس از زلزله

۱۲۷

فروش تراکم

۱۳۰	شهرهای جدید و برنامه‌های تولید انبوه مسکن
۱۳۱	جراحی‌های بزرگ شهری؛ بزرگراه نواب صفوی
۱۳۳	تأسیس شرکت عمران و بهسازی شهری ایران
۱۳۵	جمع‌بندی

۱۳۷ فصل ششم: در مسیر نهادهاسازی (۱۳۷۶-۱۳۸۴)

۱۴۰	زلزله در راه است
۱۴۱	انبوه سازی مسکن
۱۴۴	گسترش شهرهای جدید
۱۴۷	شهر دوقلویی
۱۴۸	ستاد ملی، مهندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی
۱۵۰	جمع‌بندی

۱۵۳ فصل هفتم: بازگشت به آیین رای (۱۳۸۴ - ۱۳۹۵)

۱۵۸	درآمد نفت و مسکن کم درآمد
۱۶۱	یافت فرسوده در اولویت
۱۶۴	نوسازی نامتوازن
۱۶۸	مسکن مهر
۱۷۳	تصویب قوانین حمایتی
۱۸۱	رویکرد تسهیل‌گرانه
۱۸۴	جمع‌بندی

۱۸۷ فصل هشتم: تهران... کلانشهر امروز

۱۸۸	میزان اثرات سیاستهای توسعه شهری بر پیدایش بافتهای فرسوده
۱۹۵	توصیه‌ها و پیشنهادها
۱۹۹	پیوست‌ها

۲۱۳ منابع

پیشگفتار

"تهران"، پایتخت دویست و اندی ساله ایران و پرجمعیت ترین و با اهمیت ترین شهر در حوزه ملی و منطقه‌ای این کشور به‌شمار می‌رود. امروزه این شهر از یک‌سو، در تعیین سیاست‌های کلان کشور در همه حوزه‌ها نقشی محوری و کلیدی ایفا می‌کند و از سوی دیگر، با تهدیدها و چالش‌های بسیاری مواجه است که از کارایی و بهره‌وری بهینه آن کاسته است. فقدان یکپارچگی در حوزه سیاست‌گذاری و اجرا میان دستگاه‌های مسئول، گستردگی محدوده مناطق شهر، توسعه شهرک‌های اقماری و سکونت‌گاه‌های پیرامون شهر، کمبود منابع پایدار درآمدی برای جبران هزینه‌های ساین شهر، کم‌توجهی درست به توسعه زیر ساخت‌های شهری، فرسودگی شبکه‌های گازرسانی، آب، برق، فاضلاب، استقرار جایی روی گسل‌ها و مسیل، تخلف در ساخت و سازها به‌ویژه در حریم شهر بخشی از عوامل مؤثر در این مسئله هستند. همچنین، بی‌توجهی به حفاظت محیط زیست و افزایش تقاضای بهره‌برداری از ظرفیت محدود منابع و اراضی در شهر، نتراف، کیفی محیط زیست، آلودگی‌ها، بحران آب، تخریب زیست‌بوم‌ها، کمبود توزیع نامناسب فضاهای سبز و در نتیجه فشارهای اکولوژیکی به مناطق شهری، مهاجرت و حاشیه نشینی، تراکم بیش از حد جمعیت در مناطق شهری و عمدتاً جنوب آن، ناکارآمدی شبکه‌های ارتباطی و ساماندهی حمل و نقل و ترافیک و نظام جابجایی یکپارچه در سفرهای درون شهری، نتراف توجه است. فقر شهری مشتمل بر فقر درآمدی، فقر بهداشتی- آموزشی و خدمات پایه (زیربنایی و روبنایی) از قبیل شبکه آب سالم، توزیع برق و سایر خدمات زیربنایی و خدمات درمانی، فقر امنیت، بحران هویت، تنزل ارزش‌ها، افت منزلت اجتماعی - مکانی و بی‌توجهی به حفاظت و حراست از میراث معنوی- طبیعی و بی‌توجهی به میراث ملموس و غیرملموس، گسترش آسیب‌های اجتماعی، بحران ایمنی و تاب‌آوری پایین در برابر بلایا و مخاطرات، کاهش ایمنی، خط‌اندازی و ریسک و بالاخره معضل بافت‌های فرسوده شهری جملگی برآمده از سیاست‌گذاری‌هایی است که در تهران صورت گرفته، شهر امروز را با آن مواجه ساخته و مجموعه حاکمیت و مدیریت شهری را به چاره‌اندیشی وا داشته است.

در این میان، بافت‌های فرسوده شهر تهران (با تعریف مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری)، محدوده وسیعی از شهر (بیش از ۳۲۰۰ هکتار) را به خود اختصاص می‌دهد. این محدوده گرچه حدود ۵٪ مساحت شهر را شامل می‌شود، اما بیش از ۱۵٪ جمعیت شهر تهران در آن سکونت دارند و این نشان از تراکم بالای جمعیتی و به تبع، آسیب‌پذیری بیشتر در برابر حوادثی نظیر زلزله دارد. همچنین، این که چنین وضعیتی، توجه مضاعفی را در زمینه تأمین خدمات و بهبود شرایط زندگی طلب می‌نماید.

بافت‌های فرسوده بر مبنای شاخص‌های مصوب آن (شامل ناپایداری ابنیه، ریزدانی املاک و نفوذپذیری معابر) صرفاً بر پایه اطلاعات کالبدی تعیین شده‌اند؛ اما علاوه بر معضلات کالبدی، ناهنجاری‌های اجتماعی و شرایط نامساعد

اقتصادی و زیست‌محیطی، موجب تنزل کیفیت زندگی ساکنان در این بافت‌ها شده است. لذا، راهکارهای امروزی نوسازی این محدوده‌ها، منحصر به رفع مشکلات کالبدی نبوده و ابعاد جامع‌تری را در قالب "توسعه محدوده‌ها و محلات هدف" مدنظر قرار می‌دهند.

نگارندگان این کتاب، سال‌ها در حوزه نوسازی بافت‌های فرسوده، به مطالعه، پژوهش و اقدامات اجرایی پرداخته‌اند و در طول این سال‌ها، یکی از پرسش‌هایی که همواره برای آنها مطرح بوده، آن است که "اساساً چه عامل یا عواملی موجب می‌شوند که بافت‌های ناکارآمد و فاقد کیفیت در شهری مانند تهران تولید شوند؟ آیا سیاست‌های حاکمیتی و مدیریتی در طی سال‌های توسعه این شهر، در آن تأثیرگذار بوده‌اند؟ و یا زمینه‌های ناشی از وقوع اتفاقاتی در کل کشور، چگونه منجر به پیدایش محدوده‌های فاقد کیفیت در پایتخت شده‌اند؟"

به دنبال پاسخ این پرسش به پژوهشی در این زمینه پرداخته شد که منجر به تدوین کتاب حاضر گردید. پرسش اساسی این بود که کدام سازه‌ها و تصمیمات کلان‌کشوری و زمینه‌های مختلف اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، چگونه و به چه نحوی در ایجاد، تثبیت و گسترش این محدوده‌ها نقش داشته‌اند؟ در پی پاسخ دهی به این پرسش و مطالعات انجام شده، شاید بتوان گفت کتاب حاضر از اولین تلاش‌ها در بررسی ارتباط میان رویکردهای کلان‌حاکمیتی دوره‌های مختلف قرن اخیر با روند پیدایش بافت‌های فرسوده کلانشهر تهران به شمار می‌رود. به همین دلیل، قطعاً دارای کاستی‌هایی است که با نظرات اندیشمندان این عرصه، اصلاح و تکمیل خواهد شد.

در پایان ضمن قدردانی ویژه از آقای دکتر شریف محمدی، مهندس محمدرضا ابراهیمی و همه اساتید و صاحب‌نظرانی که در انجام مطالعات پشتیبان و تدوین کتاب یاری‌گر ما بوده‌اند، امید است با تداوم اقداماتی از این دست، شاهد بهبود رویکردها و تصمیمات و ارتقای کیفی سازه‌ها، برنامه‌ریزی‌ها و فعالیت‌های اجرایی در نوسازی شهر تهران باشیم.