

میزان تاثیر گذاری سیاست های بخش خصوصی در نوسازی بافت های فرسوده

مؤلفان :

مهندس سنایش عبداله زاده

دکتر محمدرضا فرزاد بهتاش



سرشناسه: عبدالله زاده، ستایش، ۱۳۷۷ -

عنوان و نام پدیدآور: میزان تاثیرگذاری سیاست‌های بخش خصوصی در نوسازی بافت‌های فرسوده/مؤلفان: ستایش عبدالله زاده و محمد رضا فرزاد بهتاش.

مشخصات نشر: تهران: سیمای قلم، ۱۴۰۰.

مشخصات ظاهری: ۱۲۱ ص: جدول.

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۷۸۱۰۰۰۳-۵

وضعیت فهرست نویسی: فیا

یادداشت: کتابنامه: ص: [۱۱۰] - [۱۲۱].

موضوع: نوسازی شهری -- ایران

موضوع: Urban renewal -- Iran

موضوع: شهرسازی -- ایران.

موضوع: City planning -- Iran

موضوع: نوسازی شهری -- ایران -- طرح و برنامه ریزی

موضوع: Urban renewal -- Iran -- Design

موضوع: خصوصی سازی -- ایران

موضوع: Privatization -- Iran

شناسه افزوده: فرزاد بهتاش، محمد رضا، ۱۳۵۶ -

رده بندی کنگره: NA۹۰۵۳

رده بندی دیویی: ۴۰۹۵۵/۷۱۱

شماره کتابشناسی ملی: ۸۴۴۰۱۱۷

اطلاعات رکورد کتابشناسی: فیا

میزان تاثیرگذاری سیاست های بخش خصوصی در نوسازی بافت های فرسوده

مؤلفان: مهندس ستایش عبدالله زاده - دکتر محمد رضا فرزاد بهتاش

صفحه آرا: نیره کبودجامه

طراح جلد: رامین اسداله پور

نشر: سیمای قلم

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۷۸۱۰۰۰۳-۵

تیراژ: ۵۰۰

نوبت چاپ: نخست - ۱۴۰۰

قیمت: ۴۰۰۰۰ تومان

تهران- میدان انقلاب - کوچه ی جنتی - پلاک ۲۶

www.simayeghalam.com

تلفن: ۶۶۱۷۶۶۲۰



پیش گفتار

در دهه های اخیر رشد بی رویه و شتابان شهرها در ایران، مشکلات شهری زیادی را دامن زده است؛ اغلب شهرهای مهم ایران، به سبب نوع اقلیم و به خصوص نوع مصالح استفاده شده و به علت عدم رعایت اصول استانداردهای طراحی شهری و شهرسازی، با پدیده بافت های فرسوده مواجه هستند به گونه ای که این مشکلات و نارسایی ها، تمامی جنبه های شهرنشینی را تحت تأثیر خود قرار داده هرگونه برنامه ریزی و اقدام در بافت های فرسوده شهری، به دلیل خصوصیات متمایز اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، حقوقی و زیست محیطی این بهینه ها، دقت و ظرافت خاص خود را می طلبد، و یکی از مشکلات عمده ی شهرهای قدیمی تر، وجود بافت های فرسوده در آن ها است که خود سرآغاز بسیاری از مشکلات شهری شده و مسائل اقتصادی اجتماعی، کالبدی فیزیکی، زیست محیطی و امنیتی را در پی داشته است. بنابراین برنامه ریزی مردم محور و مشارکت پایدار مردمی در این خصوص اهمیت ویژه ای دارد. از طرفی، بهسازی و نوسازی این بافت ها، دغدغه های اساسی مورد توجه مدیران و برنامه ریزان شهری در سطوح ملی و محلی است و چالشی اساسی فراروی توسعه پایدار شهری به حساب می آید. یکی از این موارد کلان شهر تهران می باشد که منطقه هایی از این کلانشهر بنا به دلایل متعدد از جبران نوسازی خارج شده و به تدریج با ناپایداریهای سازه ای بناها، کمبود خدمات، تمرکز طبقات کم درآمد و فقیر، تبدیل تدریجی به محلی ای برای آسیب های اجتماعی و آسیب پذیری در مقابل بلایای طبیعی شده است. بنابراین به طور کلی کیفیت زندگی در این منطقه کاهش یافته و به اصطلاح نسبت به سایر مناطق شهر کمتر زندگی پذیر شده است. بسیاری از طرح های نوسازی بافت های فرسوده شهری که در طول چند دهه گذشته تهیه شده، به علل مختلف ناکارآمد بوده، محقق نشده یا درصد جزئی از آن اجرا شده و چنانچه اجرا شده اند، پیامدهای فرهنگی و اجتماعی موثری در برنداشته و بعضا دارای پیامدهای منفی بوده است زیرا که فارغ از زمان و هزینه فرصت های قابل توجه، مسیر و جهت مشخصی برای این امر مهم توسط مدیریت شهری ترسیم نشده و سازمانها و ارگانهای ذیربط به وظایف و تکالیف تعیین شده عمل نمی کنند. محله عودلاجان واقع در منطقه ۱۲ شهر تهران از جمله مناطق شهری است که از مشکلات بافت فرسوده رنج می برد. پژوهش حاضر، ضمن بررسی طرح های شهرسازی در این محدوده، به بررسی میزان تأثیر گذاری سیاست های تشویقی بخش خصوصی و میزان نحوه مشارکت مردم می پردازد.

فهرست

۵.....	پیش گفتار
۱۳.....	مقدمه
۱۹.....	بهبودی (Improvement)
۲۰.....	نوسازی (Renovation)
۲۱.....	بازسازی (Reconstruction)
۲۱.....	توانمندسازی (Empowerment)
۲۲.....	بخش خصوصی (Private sector)
۲۲.....	بافت شهری (Urban tissue)
۲۲.....	بافت ناکارآمد (Inefficient Urban Fabric)
۲۳.....	سیاست های تشویقی (Incentive Policies)
۲۳.....	مدیریت شهری (urban management)
۲۳.....	حکمرانی خوب شهری (Good Governance)
۲۴.....	مشارکت (Participation)
۲۴.....	شرکت عمومی - خصوصی (Public-private partnership)
۲۴.....	فضای شهری (Urban space)
۲۴.....	سازمان فضایی (Space Agency)
۲۵.....	ساختار فضایی (Spatial structure)
۲۵.....	برنامه ریزی فضایی (Spatial planning)
۲۶.....	بافت قدیمی (Old Fabric)
۲۶.....	بافت تاریخی (Historical context)
۲۶.....	بافت شهری (Urban Decline)

۲۶	بافت فرسوده (Down texture)
۲۷	ویژگی های بافت فرسوده و انواع آن
۲۷	انواع و ابعاد فرسودگی در بافتهای فرسوده شهری
۳۰	بافت فرسوده و راهکار دوباره تنظیم زمین
۳۱	احیاء بافتهای فرسوده دارای مزیت‌های فراوانی شامل:
۳۲	مدیریت شهری
۳۳	اهداف مدیریت شهری
۳۴	مدیریت پایدار شهری
۳۵	جدول جمع بندی
۳۷	منشورها و قطعنامه و سمینارهای جهانی مداخله در بافت های شهری فرسوده
۳۷	گذری پردیدگاه کارکردگرا و فرهنگ گردان مداخله در بافت های فرسوده
۳۸	نظریه ی محافظه کارانه
۳۸	نظریه ی رادیکال
۳۸	نظریه ی عقلایی
۳۹	نظریه های مدیریت شهری
۳۹	نظریه نیاز سنجی شهری
۴۰	نظریه جان ترنر
۴۱	نظریه مشارکتی
۴۲	مکاتب، نظریات و رویکردهای موجود در نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده
۴۳	دیدگاه کارکرد گرایی
۴۴	دیدگاه توسعه پایدار
۴۶	توسعه پایدار شهری
۴۸	اجزای توسعه پایدار شهری

۴۸.....	رویکردهای مداخله در بافت های فرسوده
۴۸.....	رویکرد نوگرایانه
۴۹.....	رویکرد فرهنگ گرایانه
۴۹.....	رویکرد فرا نوگرایانه
۴۹.....	رویکرد مردم گرایانه
۵۰.....	بازآفرینی شهری
۵۱.....	نظریه های مشارکت در شهرسازی
۵۱.....	جیمز میچلی
۵۲.....	اسکات دیوید سون
۵۲.....	نظریه شری آرنشتاین
۵۴.....	نظریه دیوید دریکسل
۵۴.....	نظریه میانجی گری
۵۵.....	بافت فرسوده شهری و معیارهای شناخت
۵۷.....	اهداف و راهبردهای سیاست های دولت در بافت فرسوده شهری
۵۸.....	سیاست توانمندسازی در ایران
۵۹.....	برنامه ریزی مشارکتی
۶۰.....	مشارکت
۶۰.....	عوامل مؤثر بر مشارکت
۶۱.....	طبقه بندی الگوهای مشارکت
۶۱.....	برحسب نوع مشارکت
۶۳.....	مدل های برنامه ریزی مشارکتی
۶۴.....	سرمایه گذاری در بافت فرسوده
۶۵.....	الگوهای تأمین مالی و سرمایه ای ساماندهی بهینه های فرسوده

۶۶	منابع مالی دولتی در ایران
۶۶	منابع بخش عمومی در ایران
۶۷	منابع مالی بین‌المللی
۶۷	مشارکت با بخش خصوصی
۶۸	اوراق بهادار
۶۹	اوراق مشارکت
۶۹	شرکت‌های تعاونی مسکن
۷۰	استفاده از منابع مالی بانک‌ها
۷۰	پیش‌فروش
۷۰	مدیریت اجرایی ساماندهی بهینه‌های فرسوده
۷۱	انواع شیوه‌های شراکت در بافت فرسوده
۷۲	فرایند عملی نوسازی بافت‌های فرسوده شهری
۷۴	تسهیل و تسهیل‌گری
۷۵	تعریف دفتر تسهیلگری (خدمات نوسازی) در تهران
۷۵	ضرورت تشکیل دفاتر تسهیل‌گری نوسازی
۷۶	ابعاد تسهیل‌گری
۷۷	وظایف تسهیل‌گر
۷۸	برنامه‌های دفاتر تسهیل‌گری نوسازی
۷۸	فرآیند اقدامات دفاتر تسهیل‌گری نوسازی در تهران
۸۱	شراکت عمومی - خصوصی
۸۲	شراکت عمومی - خصوصی
۸۳	اشتراک بخش عمومی و خصوصی
۸۴	معرفی دسته‌بندی‌های اشتراک بخش عمومی و خصوصی