

# فصل اول

## ۱- فصل اول (طرح تحقیق)

## ۱-۱- مقدمه (معرفی عمومی موضوع)

برنامه ریزی به منظور توسعه کالبدی و کاربری اراضی شهری، به معنای ساماندهی مکانی و فضایی فعالیتها و عملکردهای شهری بر اساس خواستها و نیازهای جامعه شهری می باشد. این برنامه ریزی در عمل، هسته اصلی برنامه ریزی شهری است و انواع توسعه و استفاده از زمین را طبقه بندی می کند (Chapian, 1970).

عموماً "ارزیابی و تحلیل توسعه کالبدی و چگونگی کاربرد اراضی شهری منعکس کننده تصویری گویا از منظر وسیع‌تر شهری و همچنین چگونگی تخصیص فضای شهری به کاربریهای مختلف مورد نیاز شهر در طی زمان و در جهت رسیدن به اهداف توسعه شهری می باشد. ساخت فیزیکی شهرها در طی دوره های مختلف تاریخی به علت ماهیت پویا و بالندگی شهرها دستخوش تغییرات فراوانی شده است. این تحولات و تغییرات در دوره معاصر عوارض و پیامدهای متعددی به همراه داشته که از آن جمله می توان اثرات نامطلوب توسعه بدون برنامه شهرها را نام برد، این معضل تقریباً در اکثر کشورهای در حال توسعه بروز یافته و پدیده عام در شهر نشینی تلقی می گردد. علیرغم آن که کشورهای توسعه یافته از سالهای پیش به مقابله با عوارض نامطلوب شهر نشینی پرداخته و در احیاء مراکز شهری کوشیده اند، اما در کشورهای در حال توسعه به علل گوناگونی از جمله مهاجرت وسیع و توسعه پر شتاب کالبدی شهرها این معضل به شکل حادتر نمود یافته است.

شناخت برنامه های توسعه شهری و رویکردهای جدید در تهیه این برنامه ها دهه های اخیر توسط نهادهایی نظیر بانک جهانی بسیار مورد توجه قرار گرفته است. ساختار فضایی و برنامه ریزی درست برای عرصه های شهری عملی که فراتر از ابعاد کالبدی که در فرآیند تهیه سیاست ها و تصمیم گیری در سطح شهر ها به ابعاد اقتصادی و اجتماعی توجه ویژه ای دارد.

در مقایسه طرح های توسعه شهری جامع و تفصیلی ذکر این نکته حائز اهمیت می باشد که این برنامه ها از نظر نوع نگاه و محصول نهایی با رویکرد توسعه متوازن در سطوح مختلف شهری بسیار متفاوت می باشند. برنامه ریزی در عرصه کالبدی به عنوان ابزار برنامه ریزی در دست مدیران و ساختار تصمیم گیری در سطح شهر، در جهت ایجاد چارچوبی راهبردی در راستای رشد همگون و توسعه پایدار شهری، هدفمند و تهیه می شود.

یکی از صورت‌های رایج برنامه‌ریزی شهری برای حل این تنش‌ها، سیستم سلسله مراتبی از بالا به پایین است. اما کاربرد این سیستم که در تعیین سیاست و کنترل جدا از بخش خصوصی و فرایندهای مربوط به آن کار می‌کند، معایبی نیز به همراه داشته است: این روش امکان‌پذیری و رضایتمندی در مورد رهیافت‌های مدیریت راهبردی در بخش عمومی را برطرف می‌کند، در این شرایط سیستم برنامه ریزی فضایی نیاز به ظرفیتی برای مرتبط کردن این مباحث در چارچوبی که تفاوت و تضاد گروه‌های مختلف در پیش‌بردن تغییر

مناطق شهری را به رسمیت بشناسد دارد. بنا بر این نیاز، برنامه‌ریزی را می‌توان تلاش برای مدیریت جمعی ملاحظات مشترک درباره‌ی کیفیت‌های محیط زیستی و فضایی در فضاها‌ی مشترک بیان کرد که در یک جهت گیری استراتژیک، هماهنگی بین اعمال متضاد و رابطه بین سیاست و عمل را مورد تأکید قرار می‌دهد.

این پایان نامه کارآمدی فنون و روش های نوین را در تحلیل ساختار فضایی- فعالیتی منطقه ۲ شهرداری شهر تهران آزمون می‌کند.

## ۱-۲- بیان مسئله پایان نامه

با توجه به رشد روزافزون جمعیت و در راستای آن گسترش میزان محرومیت های شهری، مسئله اصلی مقابله با اثرات منفی این پدیده با تجدید نظر در نوع برنامه ریزی و تغییر ساختار در ماهیت برنامه های موجود می باشد. با توجه به این نکته که شهر در بستر کالبدی خود به موجودی زنده تعبیر شده است و در طی زمان تحت تاثیر عوامل درونی و بیرونی دچار تغییر و تحول می شود نگاه به عناصر کالبدی شهر نظیر کاربردهای مسکونی و تجاری و ... جز با نگاهی اقتصادی، اجتماعی و به عبارتی همه جانبه امکان پذیر نیست. متاسفانه در اکثر برنامه های شهری انسان را که به عنوان محور اصلی است فراموش شده و تنها به مسائل کالبدی پرداخته می شود و نوع نگاه به شهر از انعطاف و کارایی لازم برخوردار نیست.

بر مبنای آنچه ذکر شد برنامه های توسعه شهری منطقه ۲ شهرداری شهر تهران در دستور قرار گرفته است. در حقیقت این پژوهش با توجه به محدودیت های متعدد (زمانی، سازمانی، مالی و...) سعی بر آن دارد تا با تکیه بر مبانی، نظریه ها و تجارب جهانی مرتبط با موضوع، سایه ای از یک برنامه توسعه راهبردی بدست آورد؛ فرآیندی که بر مبنای آن توسعه بر خلاف نظریات برنامه ریزی جامع-عقلانی بر مولفه های متعدد اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی، مدیریتی و کالبدی و در گرو مشارکت گروه های مختلف نهادی، سازمانی و مردمی استوار باشد.

## ۱-۳- ضرورت و اهمیت پایان نامه

مدیریت شهری و سیستم اداره شهر نیازمند دستیابی به تجارب ارزشمند مطالعات عمیق و همه جانبه در ارتباط با مباحث و مسائل مختلف شهری است با توجه به موضوع پایان نامه که به تحلیل و تبیین توسعه کالبدی منطقه ۲ شهرداری تهران می پردازد می توان گفت که این تحقیق نقش بسزایی در شناخت روند توسعه شهری و برنامه ریزی مطلوب کاربریهای منطقه ۲ شهرداری تهران در آینده دارد و لذا بررسی هر چه دقیقتر روند تغییر و تحولات توسعه کالبدی در این حیطه و چرایی و چگونگی آن ضرورت می یابد.

چرا در شهر می بایست یک راهبرد توسعه را به کار گرفت؟ در نظر کلی پاسخ این است که برنامه های توسعه شهری به مثابه پاسخی مقتضی به بخش زیادی از مشکلات اجتماعی و اقتصادی غالب شهرها جلوه می کند. شناخت دقیق عرصه های شهری به خصوص عرصه های کالبدی، یک چارچوب برنامه ریزی جامع و در عین حال انعطاف پذیر است که به منظور توانمند سازی جوامع شهری برای کنترل و اداره پیامدهای تغییرات سریع اقتصادی، رشد فزاینده نابرابری های اجتماعی و ... مطرح می شود.

مساله ی "تامین نیازهای سکونتی با توجه به ویژگی های ساختار فضایی - فعالیتی" یکی از مسائلی است که بیانگر اهمیت و ضرورت شناخت ساختار کالبدی در عرصه های تصمیم گیری می باشد. در واقع حفظ امنیت و تامین رفاه اجتماعی، یکی از اهداف اصلی استراتژی توسعه ی شهری است که در راستای ارتقاء کیفیت زندگی مد نظر قرار گرفته است.

#### ۱-۴- بیان اهداف پایان نامه

هدف کلان این پایان نامه رفع مشکلات در فرایند تهیه، اجرای و استقلال برنامه ها از تغییرات مدیریتی و مشارکت در فرایند برنامه ریزی منطقه ۲ شهرداری تهران و با اهداف خرد تر، تهیه و تدوین راهبرد و اقدامات اجرایی «امکان پذیر» تهیه می شود.

#### ۱-۴-۱- اهداف خرد پایان نامه به قرار زیر تدوین شده است.

- دستیابی به استراتژی توسعه همه جانبه با تاکید بر ساختار کالبدی منطقه ۲ تهران
- بهبود بخشیدن مدیریت شهری و مشارکت عمومی در فرآیند تهیه برنامه توسعه منطقه ۲ تهران
- تدوین چشم انداز، استراتژی ها، سیاستها، برنامه ها و پروژه های اجرایی در ساختار کالبدی، اقتصادی - اجتماعی و مدیریتی منطقه ۲ با تاکید بر توسعه پایدار شهری
- برخورد گزینشی با مولفه های مطالعاتی بر مبنای چشم انداز اولیه و مسائل و معضلات منطقه ۲ تهران

#### ۱-۵- سوالات پایان نامه

از این رو و بر اساس موارد ذکر شده مسئله ی کلی این پایان نامه این است که آیا می توان با به کارگیری ابزار و روش های نوین، به تحلیل ساختار کالبدی منطقه ۲ شهرداری تهران پرداخت و مناسبترین برنامه راهبردی را برای منطقه ۲ به عنوان یکی از مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران در راستای پاسخگویی به مشکلات آن ارائه داد؟

با توجه به مباحث عنوان شده در طرح مسئله، این تحقیق سعی دارد به سوالات اصلی ذیل در منطقه ۲ شهرداری تهران پاسخ دهد:

- آیا عوامل اقتصادی، اجتماعی در توسعه کالبدی و استقرار مناسب کاربری زمین در سطح منطقه ۲ شهرداری تهران تاثیر داشته است؟
- استراتژی های توسعه همه جانبه منطقه ۲ تهران (مدیریتی، اقتصادی، اجتماعی، زیست محیطی و... با تاکید بر ساختار کالبدی منطقه) کدامند؟
- نقش مدیران شهری و گروههای مردمی در فرآیند توسعه کالبدی منطقه ۲ شهرداری تهران چیست؟

### ۱-۶- فرضیات پایان نامه (در صورت لزوم):

اساس این پایان نامه بر این فرض استوار است که شناخت و تحلیل مناسب ساختار کالبدی منطقه ۲ شهرداری تهران می تواند به مثابه پاسخ مقتضی به بخش زیادی از مشکلات اقتصادی و اجتماعی این منطقه و چاره ای در راستای پر کردن خلاء برنامه ریزی جامع شهری در برخورد ناقص با کاربری های شهری، برآید و به عبارتی می توان گفت اساس این پایان نامه بر این فروض استوار است که:

- نقش مدیران شهری و گروههای مردمی در توسعه کالبدی و تهیه برنامه های توسعه شهری انکارناپذیر است.
- به نظر می رسد وضعیت کاربری اراضی منطقه ۲ در فرآیند توسعه کالبدی به لحاظ، سطوح و سرانه و اصل مطلوبیت مناسب نمی باشد.
- توسعه شهر مولفه های مختلفی (اقتصادی، اجتماعی، مدیریتی، کالبدی و زیرساختی و ...) را در بر دارد و به نظر می رسد روند توسعه کالبدی در سطح منطقه ۲ شهرداری تهران در سال های گذشته بر اساس اصول و معیارهای برنامه ریزی شده انجام نشده است.

### ۱-۷- پیشینه و سابقه پایان نامه

در زمینه بررسی توسعه کالبدی و برنامه ریزی و تحلیل کاربرد اراضی شهری تحقیقات علمی متعددی انجام شده است.

مطالعه ای که توسط آقای دکتر حسین شکوئی انجام شده است، منطقه تحول شهر های ایران را به صورت قطاعی نشان می دهد. براساس این مطالعه، منطقه تحول دارای قطاعهایی هستند که هریک از آنها نقش ویژه پذیرفته اند که با نقش قطاع مجاور کاملاً تفاوت دارد (شکوئی، ۱۳۵۴، ص ۴۱۷).

توسعه کالبدی و طرح کاربری زمین شهری، یکی از ابزارهای مهم برای دستیابی به اهداف کلان اجتماعی، اقتصادی و کالبدی است که نه تنها اثرات بسیار بر سرمایه گذاری و تصمیمات عمومی و خصوصی می گذارد بلکه نقش مهم در میزان رشد شهری و کیفیت محیط کالبدی شهر دارد (سعید نیا، ۱۴، ۱۳۷۸).

**زیاری (۱۳۸۱)** اصطلاح و مفهوم توسعه کاربری زمین ابتدا در غرب و به منظور نظارت دولتها بر چگونگی استفاده از زمین و حفظ حقوق مالکیت مطرح شد ولی همراه با گسترش سریع شهرنشینی و رشد برنامه ریزی شهری و منطقه ای ابعاد محتوای این مفهوم روز به روز وسیع تر شده است.

**فرج زاده و کرمی (۱۳۸۱)** سرزمین یک محیط فیزیکی شامل آب و هوا، توپوگرافی، خاک، هیدرولوژی و پوشش گیاهی می شود همه این عوامل برای بهینه سازی کاربری اراضی بر مبنای توان اکولوژیک مناطق استفاده می شوند.

**فرهودی و هاشمی (۱۳۸۲)** از آنجا که اهداف برنامه ریزی شهری را می توان در سه کلمه سلامت، آسایش و زیبایی خلاصه نمود و دسترسی به امکانات و منطقه بندی صحیح و اصولی نیز مقوله هایی هستند که برنامه ریزان و طراحان شهری برای دستیابی به اهداف فوق آن را سر لوحه مقاصد خود قرار می دهند. لذا توسعه کالبدی و تحلیل کاربری اراضی نیازمند بررسی تحلیل و برنامه ریزی دقیق می باشد.

**فرهودی و اکبر محمدی (۱۳۸۳)** هر فضای کالبدی به منظور در بر گرفتن فعالیتی معین و برای پاسخگویی به نیازها و خواسته های استفاده کنندگان پدید می آید. ساختار کالبدی شهرها، ویژگیهای طبیعی، تحولات تاریخی مکان شهر و چگونگی توسعه فیزیکی آن تلفیقی از عوامل طبیعی و مصنوعی را در شهر به وجود می آورد.

**بریل، (۲۰۰۶)** ارزیابی توسعه کالبدی و تناسب کاربری زمین در کشور های غربی از سال ۱۹۵۰ و در کشور های در حال توسعه اخیراً بطور گسترده در فرآیند برنامه ریزی شهری مورد استفاده قرار گرفته است.

**پور احمد و نیک پور (۱۳۸۵)** در ارزیابی مقایسه ای، کتابهای منتشر شده در زمینه توسعه کالبدی و کاربری اراضی شهری طی سالهای ۱۳۷۸-۸۲ بیان داشته است که در کشور ما برنامه ریزی شهری در معنای اصلی اش عمدتاً در تهیه و انجام طرحهای شهری خلاصه می شود و در این میان کاربری اراضی شهری مهمترین رکن این طرحها قلمداد و معتقد است که کاربری زمین محور اصلی برنامه ریزی شهری محسوب می گردد.

**ابراهیم زاده و مجیر اردکانی (۱۳۸۵)** مسلماً از آنجا که فعالیت شهر انعکاسی از مجموعه عوامل اجتماعی، اقتصادی یک جامعه به هم پیوسته در یک قلمرو جغرافیای است، لزوماً تغییرات ظاهری بافت شهری و رشد آن

در تبعیت از مجموعه ی عوامل، بخصوص مکانیزمهای تصمیم گیری، سیاست شهری، رفاه اجتماعی و بهبود زندگی انسان شکل خواهد گرفت و شکل گیریهای جدید در راستای عوامل فوق تحقق خواهد یافت.

**طبیعی و شریفی (۱۳۸۶)** از مهمترین پارامترهای موثر در تخصیص بهینه یک کاربری توجه به شاخص سرانه است، سرانه به عنوان زمین اختصاص یافته به یک نوع کاربری خاص بر مبنای هر نفر تعریف و محاسبه شده و به عنوان شاخص برای تعیین کمبود زمین قابل دسترسی برای هر نوع کاربری استفاده می شود. ارزیابی توسعه کالبدی و تناسب کاربری زمین فرآیند تعیین قابلیت یک قطعه زمین مشخص برای تخصیص یک کاربری معین است.

### ۱-۸- قلمرو و محدوده مطالعاتی پایان نامه

در مورد محدوده جغرافیایی تحقیق باید عنوان شود که: منطقه ۲ شهرداری تهران در شمال غربی شهر تهران واقع گردیده است. این منطقه در وضع موجود با مساحت ۵۲۸۷/۳ هکتار، جمعیتی در حدود ۶۷۷ هزار نفر را در خود جای داده است. منطقه از قسمت شمالی به ارتفاعات شمالی تهران، از غرب به بزرگراه آیت الله اشرفی اصفهانی-محمد علی جناح، از جنوب به خیابان آزادی و از شرق به بزرگراه چمران محدود می گردد. منطقه ۲ از شرق همسایه منطقه ۱ و از جنوب مجاور منطقه ۱۰ و از غرب در مجاورت منطقه ۵ می باشد؛ ضمن این که شمال منطقه را نیز چنان که گفته شده ارتفاعات شمالی تهران شکل داده است (مهندسان مشاور شارمند، ۱۳۸۵).

### ۱-۹- متدولوژی و تشریح روش کار پایان نامه

برای رشد منطبق با توسعه پایدار شهرها از طریق بالا بردن عملکرد گسترده جامعه در جهت ارتقاء کیفیت زندگی کلیه شهروندان در ایجاد ساختار مناسب فضایی - فعالیتی مناسب در سطح منطقه ۲ شهرداری تهران تهیه می گردد و هدف اصلی آن تامین توسعه پایدار از طریق ایجاد ظرفیت های کالبدی همگام با نیازهای جامعه است.

که با توجه به موارد زیر می توان متدولوژی آن را تعریف کرد:

- توجه خاص برنامه به اهداف اقتصادی، اجتماعی، زیست محیطی و توسعه پایدار و ...
- توجه به تحقق هدف در برنامه و نظارت و بازنگری طرحهای توسعه شهری
- واقع نگری در پیش بینی اهداف
- انعطاف پذیری در برنامه ریزی و روشهای اجرایی

➤ ایجاد پیوند سیستماتیک بین مراحل تهیه، اجرا، نظارت و بازنگری

برنامه های توسعه شهری لزوماً یک فرایند خطی نیست که با ارزیابی وضع موجود شروع شده و به اجراء ختم شود. در اغلب موارد فرایند برنامه های توسعه شهری تکراری و یا فرایندهای موازی هستند. مراحل مشخص در مطالعات مربوط به ساختار کالبدی، بیشتر به شرایط و ویژگی های هر شهر بستگی دارد و با توجه به این که برای چه شهر و یا منطقه ای طرح در حال تهیه است متدولوژی آن متفاوت است. در مواردی بررسی و ارزیابی وضع موجود صورت گرفته است ولی برای پیشبرد این فرایند نیاز به هماهنگی بیشتری است.

نوع تحقیق کاربردی-توسعه ای و روش بررسی آن "توصیفی-تحلیلی" است. محدوده جغرافیایی پژوهش منطقه ۲ شهرداری شهر تهران بوده و مولفه های مورد بررسی انواع کاربریها، سطوح، سرانه و همچنین متغیرهای اجتماعی، اقتصادی و سیاسی است.

روش جمع آوری اطلاعات، ابتدا از طریق رجوع به کتابخانه و متون و منابع و سپس آمارهای رسمی سرشماری نفوس و مسکن سالهای مختلف و بخصوص سال ۱۳۸۵ صورت می گیرد.

## ۱-۱۰-۱- جامعه آماری، روش تجزیه و تحلیل اطلاعات

جامعه آماری مورد بررسی خانوار موجود در سطح منطقه ۲ شهرداری شهر تهران در کنار سازمان های مدیریت شهری می باشد که با استفاده از مدل کوکران حجم نمونه آن تعیین می شود. پس از اتمام جمع آوری اطلاعات پرسشنامه ای، در قالب اطلاعات مربوط به زمینه های جمعیتی، ترافیکی، کالبدی و زیست محیطی، از مراکز نظیر مرکز آمار ایران، واحد های خدمات شهری مناطق شهرداری، سازمان حمل و نقل و ترافیک شهر تهران و مرکز GIS شهر تهران، استخراج داده ها مطرح می شود. در مرحله بعد کلیه پرسشنامه های مورد نیاز و تکمیلی مرور، بازخوانی و کد گذاری می شود و سپس با استفاده از روش آلفای کرونباخ اقدام به تست پرسشنامه در راستای بررسی میزان اعتماد به نتایج آن می شود. برای پردازش نهایی با استفاده از نرم افزار SPSS کلیه داده ها به صورت فایل های کامپیوتری وارد شده و با توجه به امکانات نرم افزار SPSS امکان تهیه جداول توزیع فراوانی و تهیه لیست داده های ورودی مراحل بعد میسر می گردد.

داده های مورد نیاز برای انجام پروژه با استفاده از سنجش نظرات متخصصان مرتبط که با استفاده از پرسشنامه مورد سنجش واقع شده در محیط نرم افزاری "اکسپرت چویس" ۱ مورد تحلیل قرار گرفته و وزن نهایی معیارها بدست خواهد آمد و در نهایت به صورت ماشینی و در محیط سیستم اطلاعات جغرافیایی تحلیل می شوند.



واحد آماری برای تجزیه و تحلیل در این پروژه متغیر بوده و به دلیل ماهیت تحقیق برای نمونه گیری از جامعه آماری و تعیین تعداد پرشش شونندگان از فرمول نسبی به ویژه فرمول کوکران به شرح زیر استفاده شده است در این فرمول :

$$n = \frac{t^2 pq}{1 + \frac{1}{N} \left( \frac{t^2 pq}{d^2} - 1 \right)}$$

n = تعداد نمونه مورد نیاز

t = اندازه متغیر در توزیع طبیعی

q = نسبت بقیه واحدها

N = حجم جامعه آماری

p = نسبت واحدهای دارای صفت مفروض

d = سطح اطمینان مورد نظر یا اشتباه قابل قبول

## ۱-۱۱- بیان محدودیت های پایان نامه

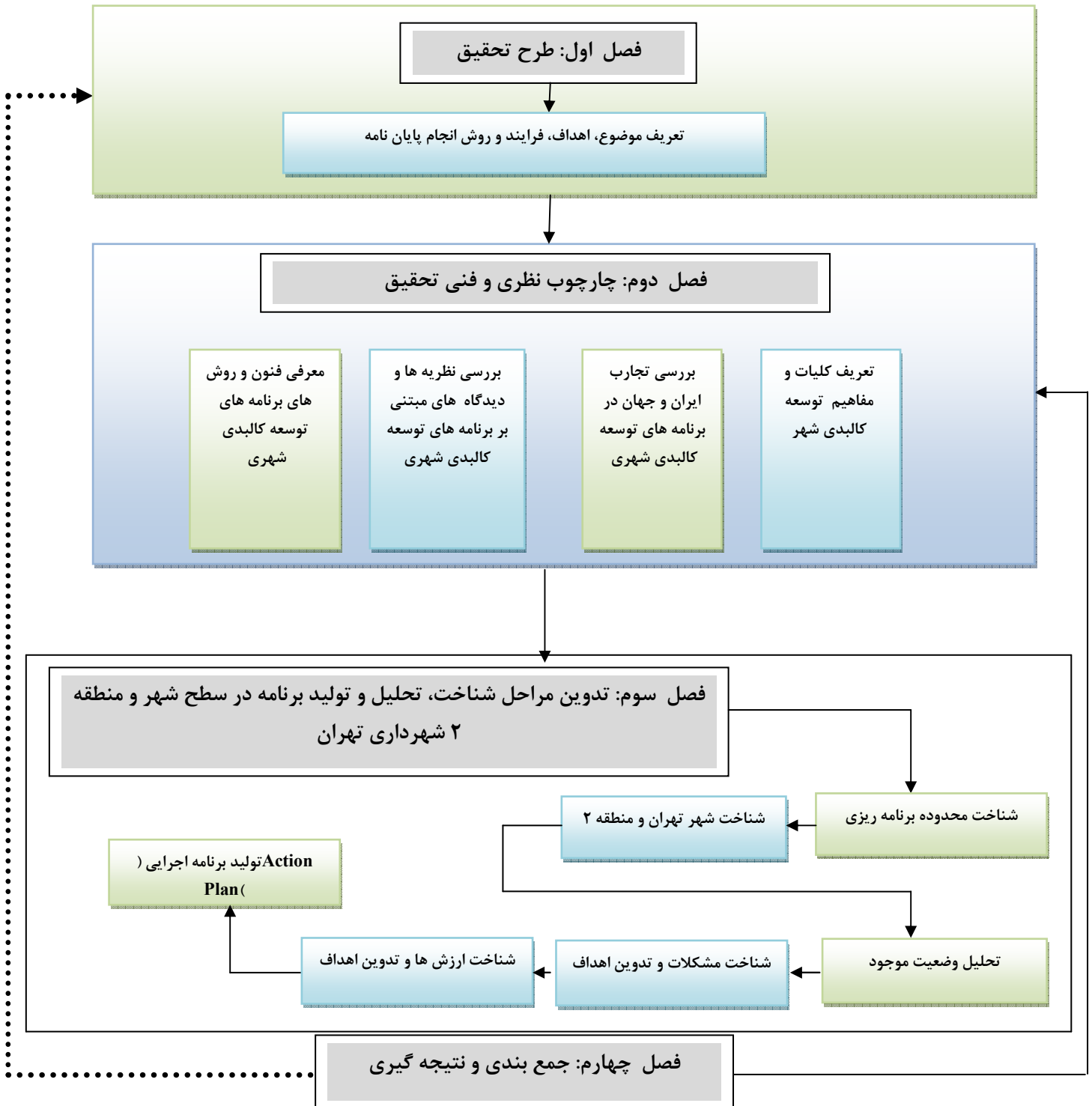
مهمترین قید مطرح در پایان نامه را می توان، محدودیت های آماری و عدم همکاری نهادهای مدیریت شهری و حتی نهادهای مرتبط بخش خصوصی و مردم به ویژه در بحث های اقتصادی معرفی کرد.

## ۱-۱۲- محصول پایان نامه

فرآیند برنامه ریزی راهبردی، یک چارچوب برنامه ریزی جامع و در عین حال انعطاف پذیر است که به منظور توانمند سازی جوامع شهری برای کنترل و اداره پیامدهای تغییرات سریع و رشد فزاینده نابرابری های اقتصادی و اجتماعی و کالبدی توصیه می شود. در فرآیند برنامه ریزی شناخت و تحلیل مناسب از ساختار فضایی- فعالیتی منطقه ۲، به انجام تصمیم گیری و در ادامه اجرای تصمیمات یاری می رساند و هدف اصلی آن توسعه پایدار شهری از طریق ایجاد ظرفیت کالبدی به منظور برنامه ریزی صحیح در عرصه شهری است. این تحقیق جهت ارتقاء سطح کیفی مدیریت ساختار کالبدی به منظور بالا بردن شاخص های زندگی شهری

نرخ رشد اشتغال و کاهش منظم و پایدار شهری تدوین می شود. در نهایت بایستی راهبرد های بهینه در راستای نیل به اهداف با تاکید بر سیاست های اجرایی مناسب ارائه شود.

نمودار شماره ۱: فرآیند انجام کار در فصل های مختلف پایان نامه



## ۲- فصل دوم (مبانی نظری، چارچوب فنی و تجربی تحقیق)

## ۲-۱-۱- کلیات

چارچوب نظری به عنوان شناخت کامل نسبت به موضوع و جوانب آن مطرح است و عواملی را که در مطالعه و پژوهش بایستی مورد توجه قرار گیرد در آن مد نظر قرار می دهد. در کلیت چارچوب نظری تحقیق، روند حرکت به سمت یک واقع بینی در شناخت، ویژگی های منطقه ۲ شهرداری تهران و در راستای به کارگیری روش مورد نظر یعنی به کارگیری برنامه توسعه کالبدی شهری با تاکید بر مفاهیم و مباحث پایه و نظریات و دیدگاههای گوناگون در راستای حصول به شناخت کامل از ابعاد مثبت و منفی این دو مقوله اساسی در عرصه شهرسازی و بستر شهر است. در تعیین چارچوب نظری تحقیق ابتدا مفهوم کاربری های شهری و عملکرد هر کدام، برنامه ریزی و برنامه ریزی شهری و سپس فرآیند تحلیل این فرآیند در بخش کالبدی عرصه شهری تشریح می شود. در ادامه دیدگاه هایی که در رابطه با برنامه های توسعه شهری و کاربری اراضی در عرصه شهر مطرح است در کنار فنون و روشهای موجود بررسی و در نهایت تجربیات موجود در عرصه جهانی و ایران بیان شده است.

## ۲-۱-۱-۲- هدف

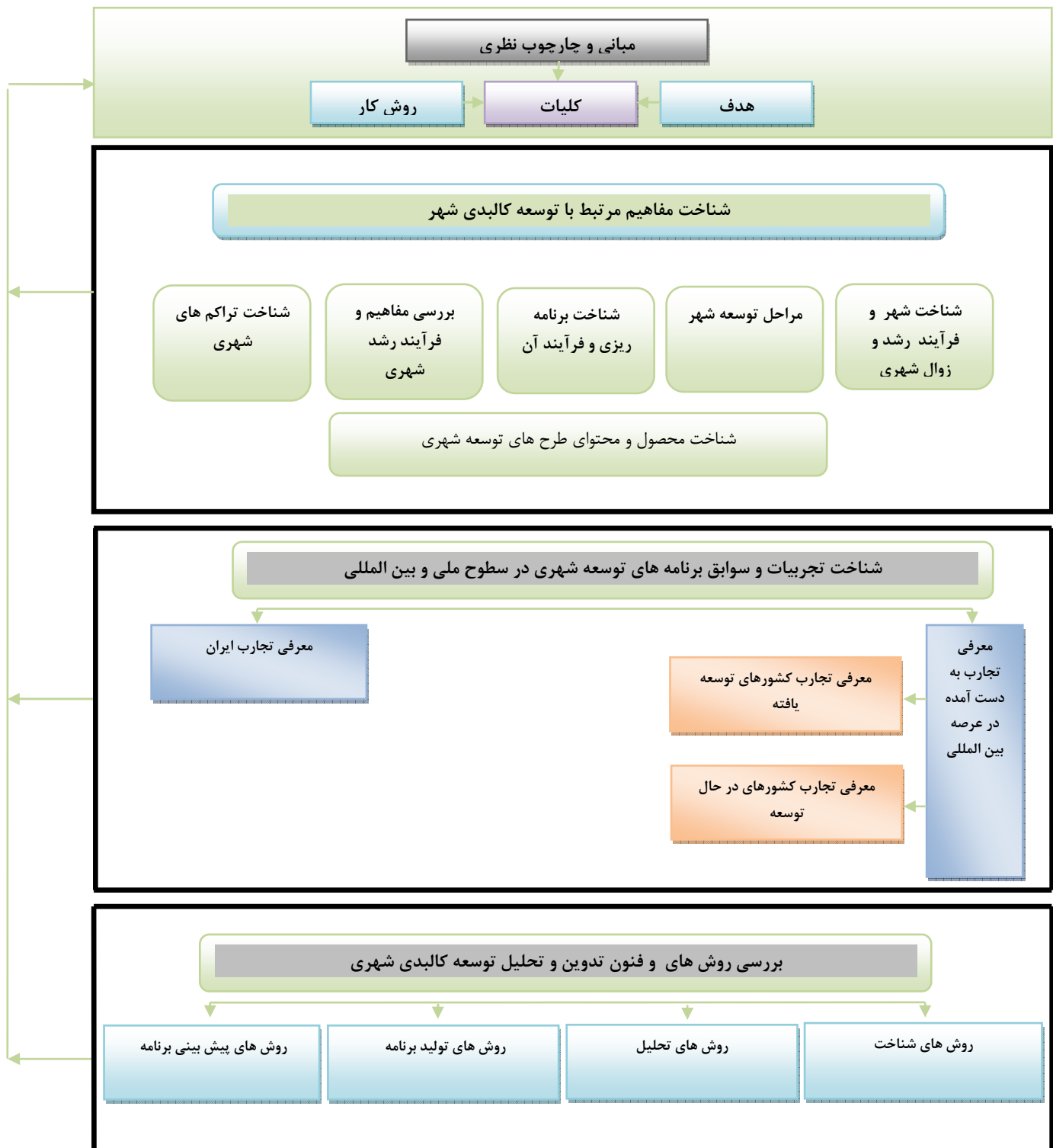
برنامه توسعه کالبدی شهر و نقش آن در برنامه ریزی فضایی شهر غیرقابل انکار است و به عبارتی ناتوانی طرح های توسعه شهری و منطقه ای در سامان دهی مناسب خدمات و عرصه های کارای شهری تبلور پیدا می کند. به همین دلیل برای تدوین برنامه و ارائه استراتژی های توسعه شهری ضمن بررسی همه جانبه مفاهیم و شناخت این عرصه به عنوان بستر و مقوله اساسی مطالعه، مقولات ویژه مربوط به این مسئله فراگیر و جهانی، سعی در شناخت کامل آن به عنوان هدف کلان این بخش شده است.

## ۲-۱-۲- روش کار

چارچوب نظری به عنوان اصل پایه در شناخت کامل از مساله اصلی است. مطالعات اسنادی و کتابخانه ای محور اصلی فعالیت در این بخش معرفی شده است و گام های اصلی در حصول این شناخت عبارتند از :

- گام اول: بررسی مفاهیم، فرآیندها و نقش ها در عرصه شهری و توسعه شهری
- گام دوم: بیان سوابق، برنامه ها و اقدامات اجرایی در دو سطح ملی و بین المللی
- گام سوم: شناخت نظریه ها، دیدگاه ها و فنون مرتبط در عرصه ی شناخت، تحلیل و تولید برنامه

## نمودار شماره ۲: فرآیند انجام کار در بررسی مبانی و چارچوب نظری تحقیق



## ۲-۲- شناخت و بررسی ویژگی های توسعه کالبدی

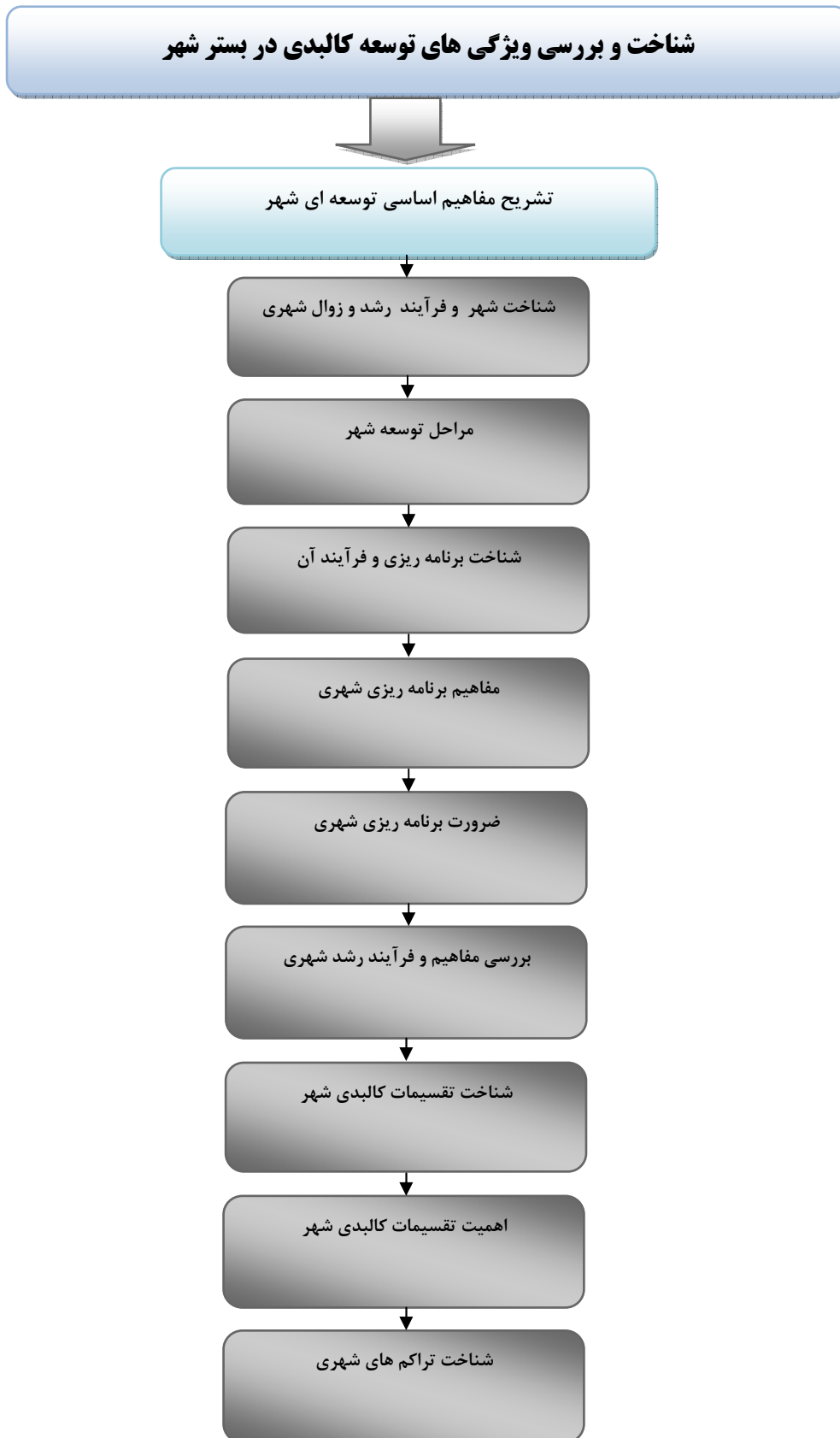
شهر به عنوان یک بازار، مرکز فعالیت ها و ارائه ی امکانات بسیاری است. در این نگرش نه تنها بر فعالیت های اقتصادی و کالبدی تأکید می شود، بلکه به غنای شرایط اجتماعی نیز توجه می گردد. در شهرها حتی زمین نیز همچون یک کالای اساسی خرید و فروش می شود و در مرکز شهر، آنجا که فعالیت های پر تراکم تجاری صورت می گیرد، روز به روز بر ارزش آن افزوده می شود. از این دیدگاه، الگوهای توسعه ی کاربری زمین، تراکم ساختمان ها، کیفیت استفاده از انرژی، انتشار آلودگی ها و فضاهای سبز شهری، همه بازتابی از کارکرد های اساسی در شهرها محسوب می گردد (لاریجانی، ۱۳۷۲، ۲۰-۱۹).

یکی از صورت های رایج برنامه ریزی شهری برای حل این تنش ها، سیستم سلسله مراتبی از بالا به پایین است. اما کاربرد این سیستم که در تعیین سیاست و کنترل جدا از فصل خصوصی و فرایندهای مربوط به آن کار می کند، معایبی نیز به همراه داشته است: این روش امکان پذیری و رضایتمندی در مورد رهیافت های مدیریت راهبردی در فصل عمومی را برطرف می کند، در این شرایط سیستم برنامه ریزی فضایی نیاز به ظرفیتی برای مرتبط کردن این مباحث در چارچوبی که تفاوت و تضاد گروه های مختلف در پیش بردن تغییر مناطق شهری را به رسمیت بشناسد دارد. بنا بر این نیاز، برنامه ریزی را می توان تلاش برای مدیریت جمعی ملاحظات مشترک درباره ی کیفیت های محیط زیستی و فضایی در فضاهای مشترک بیان کرد که در یک جهت گیری استراتژیک، هماهنگی بین اعمال متضاد و رابطه بین سیاست و عمل را مورد تأکید قرار می دهد.

با توجه به این نکته که این پایان نامه کارآمدی رهیافت نوین در گسترش فرصت های مدیریتی، مشارکتی و برنامه ریزی را در بستر ساختار فضایی- فعالیتی منطقه ۲ شهرداری شهر تهران آزمون می کند این بخش بر اساس هدف زیر تدوین شده است.

تدوین و ارائه برنامه مناسب جهت شناخت مشکلات کالبدی و غیر کالبدی و بررسی همه جانبه مفاهیم و شناخت جایگاه آن در طرح های توسعه شهری از اهداف کلان این بخش معرفی شده است.

نمودار شماره ۳: فرآیند انجام کار در مرحله شناخت مفاهیم و ویژگی ها





## ۲-۱- تعاریف، مفاهیم و برخی ویژگی های شهر

قدمت و اهمیت شهر و شهر نشینی و عنایت صاحبان قدرت، اندیشمندان همه قرون و اعصار را واداشته است تا بر جنبه های مختلف جسم و روح شهر درنگ کنند و بکوشند تا قانونمندی های زندگی شهری را دریابند و بر پایه یافته های خود به طراحی و برنامه ریزی شهری دست یازند و برای مسایل و مشکلات شهر و شهر نشینی چاره جویی کنند (پیران، ۱۳۶۹: ۶۴).

فرآیند شهرنشینی در کشورهای در حال توسعه با افزایش تعداد و اندازه شهرها توأم می باشد. تعداد شهرهای بزرگ بابت از یک میلیون نفر جمعیت در طول نیمه دوم قرن بیستم افزایش یافته است. تعداد شهرهای بزرگ از ۸۰ مورد در سال ۱۹۵۰ به ۳۶۵ در سال ۲۰۰۰ رسیده است. این افزایش در تعداد شهرهای بزرگ بیشتر در کشورهای در حال توسعه چشمگیر بوده، به این معنا که از ۳۱ شهر در سال ۱۹۵۰ به ۲۴۲ در سال ۲۰۰۰ رسیده است (UNCHS, ۱۹۹۹).

در طول دو دهه گذشته، تعداد شهرهای بزرگ بیش از ۲ برابر شده است. افزون بر این، اندازه شهرها به سرعت در حال افزایش می باشد. در سال ۱۹۵۰ نیویورک تنها ما در شهر ۱۰ میلیون نفری در جهان محسوب می شد، که در سال ۱۹۷۵ به پنج کلانشهر رسید که ۳ مورد از آنها در کشورهای در حال توسعه بودند. در پایان قرن بیستم از ۱۹ کلانشهر بزرگ جهان ۱۵ مورد از آنها به کشورهای در حال توسعه اختصاص داشته است (United Nation Population Fund [UNFPA], ۲۰۰۰: ۶). انتظار می رود این کلانشهرها بسیار سریعتر از کشورهای توسعه یافته رشد کنند. مجموعه ای از عوامل موجب جنبش سطوح بالای شهرنشینی در کشورهای در حال توسعه شده است. در سال های پس از جنگ جهانی دوم (۸۰-۱۹۵۰) وجود پروژه های بزرگ مقیاس توسعه با حمایت مالی بانک جهانی موجب ایجاد زیرساخت های شهری برای اقتصاد صنعتی گردید. پروژه های توسعه که در شهرها تجلی می یافت شامل سیستم های بهداشتی و آبرسانی، سیستم های الکترونیکی، ساخت جاده ها، کارخانه ها و انبارها، تسهیلات بندی و ساخت تسهیلات حکومتی از قبیل پارلمان و دادگستری بوده است. گرچه بسیاری از پروژه های توسعه روستایی از قبیل احداث سدها و بزرگ راه های بزرگ وجود داشته، اما وجود مقدار بسیار زیاد وام ها و سرمایه گذاری ها به تمرکز در مناطق شهری انجامیده است. سطوح بالای پدیده نخست شهری در بسیاری از کشورهای در حال توسعه تقویت کننده رشد در مراکز شهری انتخابی می باشد نتیجه اصلی آن تشویق روستاهای بزرگ به مهاجرت به سمت شهرها است. برای آن هایی که در مناطق روستایی زندگی می کنند شهرها به عنوان مکان های فرصت های اقتصادی در نظر گرفته می شود، و چون بسیاری از مناطق روستایی فاقد آب، برق و بهداشت می باشند شهرها به عنوان مکان هایی مطلوب برای زندگی در نظر آن ها جلوه می نماید. در بسیاری از شهرهای کشورهای در حال توسعه، رشد بی

سابقه جمعیت از "ظرفیت واقعی" شهرها پیشی گرفته است. در واقع شهرها غرق در مهاجران بسیار زیادی شده اند و فاقد مسکن، مدارس و خدمات بهداشتی کافی برای آن ها می باشند. برای نمونه، بر مبنای تخمین ها در طول دهه ۱۹۷۰ و ۱۹۸۰ سالانه ۳۰۰,۰۰۰ هزار نفر به شهر مکزیکو اضافه شده است. تامین مسکن و خدمات بهداشتی برای ۳۰۰,۰۰۰ هزار نفر اضافی در سال از عهده هیچ شهری بر نمی آید. در نتیجه این مساله، بسیاری از شهرهای کشورهای در حال توسعه به شیوه غیررسمی رشد می کنند که تجسم بخش آن وجود شهرک های زاغه ای و حاشیه نشین می باشد (Benton-Shorthand Short, ۲۰۰۸).

بدون شک یک تعریف جامع و مانع از شهر امری غیر ممکن است که این به دلیل ویژگی های اقتصادی، اجتماعی و سیاسی به هم پیوسته شهر است. در دهه ۱۹۴۰ گوردون چاپلند نظریه رشد شهر را ارائه داد. این تئوری معروف به انقلاب شهری است و امروزه در کشورهای در حال توسعه دارای کاربرد می باشد، گرچه محققان اخیراً انتقاداتی به آن ابزار داشته اند. ویژگی شهرهای اولیه از دیدگاه این نظریه مشتمل بر ده مورد بدین قرار است:

الف) سکونت گاه های شهری نخستین پرجمعیت و بزرگ بودند.

ب) شهرها، صنعت گران تمام وقت و شغل های تخصصی را مورد حمایت قرار می دادند.

ج) کشاورزان مازاد کشاورزی را تولید می کردند و این مازاد توسط حاکمان کنترل می شد.

چ) وجود ساختمان های عمومی ماندگار و تاریخی در این شهرها به چشم می خورد.

ح) مازاد کشاورزی توسط نخبگان حاکم و کشیشیان در محدوده شهرها کنترل می شد.

خ) شهرها مراکز توسعه ایده ها و ثبت آنها بودند.

د) شهرها مراکز هنر بودند.

ذ) شهرها مراکز علوم پیشگویی بودند.

ر) سازماندهی شهرها بر مبنای ساکنان بود.

ز) شهرها صادرات و واردات را انجام می دادند، به این معنا که ساکنان شهری به تجارت مشغول بودند.

به نظر «فردریک فون ریشتفن» شهر اجتماعی از انسان ها در مکان معینی است که حیات عادی آنان از فعالیت های غیر زراعی به ویژه از راه بازرگانی و صنعت تأمین گردد (فرید، ۱۳۷۵: ۱). به عبارت دیگر، شهر به مثابه یک واقعیت جغرافیایی تعریف می شود که مفهوم جغرافیایی در اینجا مفهومی فضایی، کالبدی و در نهایت طبیعی است (فکوهی، ۱۳۸۳: ۳۲).

و به نظر «لوئیز مامفورد»، معنی فیزیکی وجود یک شهر، محل ثابت، سرپناه پایدار، امکانات دائمی برای جمع شدن، مبادله و ذخیره سازی و معنی اجتماعی شهر، تقسیم اجتماعی کار است که نه تنها در خدمت زندگی اقتصادی است، بلکه به فرآیند فرهنگی نیز کمک می کند. شهر به معنی کامل آن، یک شبکه جغرافیایی، یک سازمان اقتصادی، یک فرآیند صنعتی، نمایشی از عمل اجتماعی و نمادی زیبایی شناسانه از وحدت جمعی است. شهر هنر را پرورش می دهد و خود هنر است. در شهر است که فعالیت های هنرمندانه انسان متمرکز می شود و به اوج در خور اهمیتی دست می یابد (زبردست، ۱۳۸۳: ۵-۶).

## ۲-۱-۱- رشد و زوال شهری

اکثر جغرافیدانان شهری بر این عقیده متفق القول اند که تمرکز فضایی از طریق فراهم نمودن ابزارهای تکنولوژیکی و شبکه های فرهنگی-اجتماعی پدید آورنده محیط اقتصادی مطلوبی است که از تمرکز پیوسته حمایت می نماید.

در این میان بسیاری از جغرافی دانان شهری به دنبال بررسی و تحلیل شرایط اولیه ای هستند که موجب شکست تعادل فضایی در مکان اولیه و در نتیجه انباشت می شود. به عبارت دیگر بسیاری از اقتصاد دانان شهری به دنبال بررسی پیوندها و ارتباطات، عوامل بیرونی، اثرات چندبعدی، و علیت ها ادواری فزاینده، در فضا و اقتصاد شهری می باشند. در حالی که بسیاری دیگر بر روی علت های اولیه این فرایندهای اقتصادی تمرکز می نمایند.

## ۲-۱-۲- مراحل توسعه شهر

مامفورد، مانند چرخه زندگی انسان، به چرخه توسعه و افت و خیز آن باور داشت؛ از این رو تفکرات بوم شناختی را در تمدن غربی، شهرها و شکل شهر نیز به کار می گرفت (پاکزاد، ۱۳۸۶: ۴۰۴).

لوئیز مامفورد متفکر برجسته شش مرحله را برای توسعه شهر بیان کرده است. او همچنین شهرها را براساس نظم و ترتیب اجتماعی در مقایسه با جنبه های فیزیکی تقسیم بندی کرده است.

**الف) مرحله نوزاد شهری<sup>۲</sup>**: در این مرحله دهکده یا اجتماع روستایی مبتنی بر اقتصاد و کشاورزی است.

**ب) پلیس<sup>۳</sup>**: در این مرحله شهر به صورت یک اجتماع جمعیتی با جنبه های تخصصی شدن و مکانیزاسیون می باشد.

<sup>۲</sup> Eopolis

<sup>۳</sup> Polis

ج) مادر شهر<sup>۴</sup>: دلالت بر شهرهای خدماتی همانند پایتخت ایالتی یا ناحیه ای دارد.

چ) مرحله کلان شهری<sup>۵</sup>: نشان دهنده مرحله قبل از زوال شهر است.

ح) مرحله تباه شهری<sup>۶</sup>: در این دوره شهر دارای ویژگی هایی همچون رکود تجاری، رکود قدرت نظامی و غیره است.

خ) مرحله مرده شهر<sup>۷</sup>: بدترین مرحله شهر است. در این مرحله مردم دسته دسته ترجیح می دهند به روستاهای مجاور به دلایل امراض محیطی، جنگ، بحران اقتصادی مهاجرت کنند. ممکن است شهر بعد از یک دوره زمانی بهبودی حاصل نماید (Rangwala, ۱۹۹۸, P. ۱۷).

## ۲-۱-۳- برنامه ریزی

اصطلاح «برنامه ریزی» در طرق بسیار مختلف در آثار متنوع مورد استفاده واقع شده که اغلب شناسایی تعریف منطقی و کامل از آن مشکل است. برنامه ریزی توسط کونیرز<sup>۸</sup> و هیلز<sup>۹</sup> (۱۹۸۴) به عنوان «فرایند مداومی که شامل تصمیمات و گزینش ها درباره طرق تجویزی کاربرد منابع در دسترس با هدف دستیابی به اهداف ویژه در زمان معین می باشد» (حکمت نیا و قنبری هفت چشمه، ۱۳۸۵: ۳۷).

## ۲-۱-۳-۱- مراحل برنامه ریزی

الف) شناخت موقعیت و داشتن تحلیلی دقیق از شرایط موجود؛

ب) تعیین اهداف با توجه به امکانات و واقعیت های موجود؛

ج) طرح برنامه و زمان بندی مناسب برای مراحل آن؛

چ) اجرای برنامه بر مبنای طرح پیش بینی شده؛

ح) ارزشیابی نتایج پیشرفت مراحل اجرایی طرح؛

خ) مشخص کردن نکات قوت و ضعف مراحل اجرایی؛

د) انجام اصلاحات مورد نیاز برای رفع نقاط ضعف مراحل اجرایی؛

<sup>۴</sup> Metropolis

<sup>۵</sup> Megalopolis

<sup>۶</sup> Tyrannopolis

<sup>۷</sup> Ecropolis

<sup>۸</sup> Conyers

<sup>۹</sup> Hills