



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



دانشگاه هنر اصفهان  
دانشکده شهرسازی و معماری  
گروه شهرسازی

پایان نامه کارشناسی ارشد رشته شهرسازی  
گرایش برنامه ریزی شهری و منطقه‌ای

**امکان سنجی استفاده از روش یکپارچه سازی و تنظیم مجدد زمین در تأمین مسکن و  
خدمات شهری**

**نمونه موردی: محله گلکوب شیراز**

استاد راهنما:  
دکتر محمود محمدی

استاد مشاور:  
دکتر رسول بیدرام

پژوهشگر:  
زهرا فخری تزنگی

تیرماه ۱۳۹۰

## اظهارنامه دانشجو:

موضوع پایان نامه :

استاد راهنما:

اینجانب ..... دانشجوی دوره کارشناسی ارشد رشته..... گرایش..... دانشکده ..... دانشگاه هنر اصفهان به شماره دانشجویی ..... گواهی می نمایم که تحقیقات ارائه شده در این پایان نامه توسط شخص اینجانب انجام شده و صحت و اصالت مطالب نگارش شده مورد تأیید می باشد و در موارد استفاده از کار دیگر محققان به مرجع مورد استفاده اشاره شده است. به علاوه گواهی می نمایم که مطالب مندرج در پایان نامه تاکنون برای دریافت هیچ نوع مدرک یا امتیازی توسط اینجانب یا فرد دیگری ارائه نشده است و در تدوین متن پایان نامه چارچوب مصوب دانشگاه هنر اصفهان را به طور کامل رعایت کرده ام.

امضاء دانشجو:

تاریخ:

کلیه حقوق مادی مترتب بر نتایج مطالعات، ابتکارات و نوآوری های ناشی از تحقیق، همچنین چاپ و تکثیر، نسخه برداری، ترجمه و اقتباس از این پایان نامه کارشناسی ارشد، برای دانشگاه هنر اصفهان محفوظ است. نقل مطالب با ذکر منبع بلامانع است.



دانشگاه هنر اصفهان  
دانشکده معماری و شهرسازی  
گروه شهرسازی

پایان نامه کارشناسی ارشد رشته شهرسازی گرایش برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای  
خانم زهرا فخری تزنگی با عنوان:  
امکان‌سنجی استفاده از روش یکپارچه‌سازی و تنظیم مجدد زمین در تأمین مسکن و  
خدمات شهری

نمونه موردی: محله گلکوب شیراز

ارایه شده به مدیریت تحصیلات تکمیلی دانشگاه به عنوان بخشی از فعالیتهای تحصیلی لازم برای درجه‌ی  
کارشناسی ارشد که در تاریخ..... توسط هیأت داوران زیر بررسی و با نمره.....درجه  
..... به تصویب نهایی رسید

- ۱- استاد راهنمای اول پایان نامه آقای دکتر ..... با مرتبه علمی ..... امضا
- ۲- استاد مشاور اول پایان نامه آقای دکتر ..... با مرتبه علمی ..... امضا
- ۳- استاد داور داخل گروه آقای دکتر ..... با مرتبه علمی ..... امضا
- ۴- استاد داور خارج از گروه آقای دکتر ..... با مرتبه علمی ..... امضا

مهر و امضای مدیر گروه

## سپاسگزاری: [اختیاری]

---

تقديم به: [اختیاری]

---



## چکیده:

تنظیم مجدد زمین به عنوان رویکردی در بازسازی بافتهای فرسوده فاقد ارزش تاریخی و همچنین بافتهای فرسوده حاشیه‌ای به کار می‌رود. این رویکرد مزیت‌های بسیاری، نسبت به سایر رویکردها در احیای بافت دارد. قابل اجرا تر از سایر رویکردهاست و سه مشکل اساسی در احیای بافتهای فرسوده را حل کرده است: عدم مشارکت همه جانبه ساکنین این‌گونه از بافتها، کمبود زمین برای ارائه خدمات در بافتهای فرسوده و کمبود زمین برای ارائه مسکن. کشورهای زیادی حدود یک قرن از این روش استفاده کرده و نتایج قابل قبولی بدست آورده‌اند. این تحقیق به دنبال شناخت و ارزیابی طرح‌های موجود در تأمین مسکن و خدمات شهری بافتهای فرسوده و یافتن عوامل مؤثر و شرایط مورد نیاز یک محله در اجرای روش یکپارچه‌سازی و تنظیم مجدد زمین است. همچنین در پی پاسخگویی به سه پرسش است: علل ناکارآمدی طرح‌های موجود در تأمین مسکن و خدمات شهری بافت فرسوده گلکوب کدامند؟ عوامل فضایی-کالبدی و عوامل اقتصادی و اجتماعی- فرهنگی که در اجرای روش یکپارچه‌سازی و تنظیم مجدد مؤثر است، کدامند؟ شرایط یک محله در انجام روش یکپارچه‌سازی و تنظیم مجدد زمین چیست؟ در نهایت این تحقیق با استفاده از روش توصیفی و تحلیلی نتیجه می‌گیرد که استفاده از این روش در بافت فرسوده گلکوب امکانپذیر می‌باشد.

## کلیدواژه‌ها

کلید واژه‌ها و مفاهیم: امکان‌سنجی، یکپارچه‌سازی و تنظیم مجدد زمین، مسکن، خدمات شهری، بافت فرسوده،

شیراز.

**فصل اول: کلیات**

۱-۱- مقدمه .....	۲
۱-۲- ایده پیشنهادی (بیان مسأله تحقیق): .....	۳
۱-۳- اهمیت و ضرورت تحقیق .....	۴
۱-۴- اهداف تحقیق .....	۵
۱-۵- پرسش‌های تحقیق .....	۵
۱-۶- روش تحقیق .....	۶
۱-۷- پیشینه تحقیق .....	۷
۱-۸- شرح واژه‌ها و اصطلاحات به کار رفته در تحقیق .....	۸
۱-۸-۱- بافت .....	۸
۱-۸-۲- فرسودگی .....	۸
۱-۸-۳- بافت فرسوده شهری .....	۸
۱-۸-۴- یکپارچه‌سازی و تنظیم مجدد زمین .....	۸

**فصل دوم: مفاهیم و مبانی نظری تحقیق**

۱-۲- مقدمه .....	۱۰
۲-۲- گونه‌های بافت‌های فرسوده .....	۱۱
۲-۲-۱- بافت‌های دارای میراث‌های شهری .....	۱۱
۲-۲-۲- بافت‌های شهری (فاقد میراث شهری) .....	۱۱
۲-۲-۳- بافت‌های حاشیهای (سکونتگاه غیررسمی) .....	۱۱
۲-۳- گونه‌های مداخله در بافت‌های فرسوده .....	۱۲
۲-۴- روش‌های احیاء بافت فرسوده .....	۱۳
۲-۵- رویکرد تنظیم مجدد زمین (land readjustment) .....	۱۴
۲-۵-۱- تعریف .....	۱۶
۲-۵-۲- خاستگاه و تاریخچه .....	۱۸
۲-۵-۳- موارد استفاده از روش تنظیم مجدد زمین: .....	۱۸
۲-۵-۴- استفاده از راهکار دوباره تنظیم زمین در بازسازی بافت‌های فرسوده .....	۱۹
۲-۵-۵- روش انجام تنظیم مجدد در محله‌های فرسوده .....	۲۰
۲-۵-۶- شرایط لازم جهت آغاز به کار تنظیم مجدد: .....	۲۲
۲-۵-۷- تأمین سرمایه برای پروژه‌های تنظیم مجدد زمین .....	۲۳
۲-۵-۸- هفت مرحله اساسی تنظیم مجدد: .....	۲۴
۲-۵-۹- عوامل موثر در تنظیم مجدد زمین .....	۲۶
۲-۵-۹-۱- مشارکت .....	۲۶

۲۶	..... ۲-۹-۵-۲ سازماندهی و مدیریت
۲۷	..... ۲-۵-۱۰-۱ پیشنهادات تنظیم مجدد
۲۷	..... ۲-۵-۱۱-۱ مزیت‌های رویکرد تنظیم مجدد
۳۱	..... ۲-۵-۱۲-۱ معایب رویکرد تنظیم مجدد
۳۲	..... ۲-۶-۶ نتیجه

### فصل سوم: تجارب کشورهای مختلف

۳۵	..... ۳-۱-۱ مقدمه
۳۶	..... ۳-۲-۲ تجارب کشورهای مختلف در تنظیم مجدد زمین
۳۶	..... ۳-۳-۳ تجربه ژاپن
۴۳	..... ۳-۴-۴ آلمان
۴۵	..... ۳-۵-۵ فرانسه
۴۵	..... ۳-۶-۶ استرالیا
۴۵	..... ۳-۷-۷ ترکیه
۴۷	..... ۳-۸-۸ تجربه ایران
۴۷	..... ۳-۸-۱-۱ طرح منظرشهری محله شهید خوب بخت تهران
۴۹	..... ۳-۸-۲-۲ پروژه نواب تهران
۵۰	..... ۳-۸-۳-۳ طرح جوباره اصفهان
۵۲	..... ۳-۸-۴-۴ جمع‌بندی

### فصل چهارم: محدوده مورد مطالعه

۵۴	..... ۴-۱-۱ مقدمه
۵۵	..... ۴-۲-۲ شیراز
۵۶	..... ۴-۳-۳ منطقه دو شیراز:
۵۷	..... ۴-۴-۴ محله گلکوب:
۵۷	..... ۴-۴-۱-۱ مشخصات عمومی محله
۵۷	..... ۴-۴-۲-۲ مشکلات موجود در محله گلکوب:
۵۹	..... ۴-۴-۳-۳ ویژگیهای جمعیتی و اقتصادی محله گلکوب:
۵۹	..... ۴-۴-۱-۳-۴ جمعیت و خانوار
۶۰	..... ۴-۴-۲-۳-۴ سواد
۶۱	..... ۴-۴-۳-۳-۴ قیمت زمین و ملک
۶۳	..... ۴-۴-۵-۵ ویژگیهای کالبدی محله گلکوب
۶۳	..... ۴-۴-۱-۵-۴ کاربری‌ها
۶۷	..... ۴-۴-۲-۵-۴ مصالح به کار رفته در ابنیه محله گلکوب:
۷۰	..... ۴-۴-۳-۵-۴ قدمت ابنیه در محله گلکوب:
۷۲	..... ۴-۴-۵-۴ کیفیت ابنیه محله گلکوب:
۷۵	..... ۴-۴-۵-۵-۴ اندازه قطعات در محله گلکوب:
۷۸	..... ۴-۴-۶-۵-۴ شبکه معابر محله گلکوب:

۸۰	۴-۵-۷- نتیجه مطالعات کالبدی
۸۰	۴-۵- نتیجه

### فصل پنجم: تجزیه و تحلیل

۸۲	۵-۱- مقدمه:
۸۳	۵-۲- بررسی طرحهای اجرا شده در محله گلکوب
۸۳	۵-۲-۱- طرح جامع شیراز (سال ۱۳۴۵)
۸۴	۵-۲-۲- طرح جامع دوم شیراز (سال ۱۳۶۸)
۸۵	۵-۲-۳- طرح تفصیلی (سال ۷۰-۷۴)
۸۶	۵-۲-۴- طرح بازنگری طرح تفصیلی شیراز (سال ۸۴ تا ۸۵)
۸۹	۵-۳- تحلیل پرسشنامه
۸۹	۵-۳-۱- تمایل ساکنین به ترک محله گلکوب
۹۰	۵-۳-۲- تمایل ساکنین به بازسازی محله گلکوب
۹۰	۵-۳-۳- تمایل ساکنین به مشارکت در بازسازی محله گلکوب
۹۱	۵-۳-۴- نوع مشارکت ساکنین در بازسازی محله گلکوب
۹۱	۵-۳-۵- نحوه بازسازی محله گلکوب
۹۲	۵-۳-۶- ارائه زمین در برابر خدمات
۹۳	۵-۳-۷- تمایل به تجمیع زمین
۹۳	۵-۳-۷- جمع بندی پرسشنامه
۹۴	۵-۴- میزان زمین موردنیاز محله گلکوب جهت ارائه خدمات و تسهیل دسترسی

### فصل ششم: نتیجه گیری و پیشنهادها

۱۰۰	۶-۱- مقدمه
۱۰۱	۶-۲- مسأله تحقیق
۱۰۲	۶-۳- تجربیات
۱۰۳	۶-۴- نتایج پایان نامه
۱۰۴	۶-۵- پرسش های تحقیق
۱۰۶	۶-۶- مشکلات و پیشنهادات
۱۰۷	۶-۷- نتیجه گیری نهایی
۱۰۸	منابع و مأخذ:

## فهرست جدول‌ها

- جدول شماره ۳-۱. مجری پروژه تنظیم مجدد در کشورهای مختلف ..... ۵۲
- جدول شماره ۴-۱. ساختار سنی و جنسی جمعیت محله گلکوب در سال ۱۳۸۵ ..... ۶۰
- جدول شماره ۴-۲. وضعیت سواد در محله گلکوب در سال ۱۳۸۵ ..... ۶۰
- جدول شماره ۴-۳. قیمت زمین، املاک مسکونی نوساز و املاک تجاری در محله گلکوب در سال ۱۳۸۸ ..... ۶۱
- جدول شماره ۴-۴. مقایسه قیمت اراضی، املاک مسکونی نوساز و املاک تجاری در نواحی برنامه‌ریزی منطقه دو شیراز (واحد: میلیون ریال) ..... ۶۲
- جدول شماره ۴-۵. کاربریهای موجود در محله گلکوب ..... ۶۵
- جدول شماره ۴-۶. نوع مصالح ابنیه محله گلکوب ..... ۶۷
- جدول شماره ۴-۷. قدمت ابنیه محله گلکوب ..... ۷۰
- جدول شماره ۴-۸. کیفیت قطعات محله گلکوب ..... ۷۲
- جدول شماره ۴-۹. اندازه قطعات در محله گلکوب ..... ۷۵
- جدول شماره ۴-۱۰. اندازه قطعات در منطقه دو ..... ۷۵
- جدول شماره ۴-۱۱. اندازه قطعات مسکونی در محله گلکوب ..... ۷۶
- جدول شماره ۵-۱. تمایل ساکنین به ترک محله گلکوب ..... ۸۹
- جدول شماره ۵-۲. تمایل ساکنین به بازسازی محله گلکوب ..... ۹۰
- جدول شماره ۵-۳. تمایل ساکنین به مشارکت در بازسازی محله گلکوب ..... ۹۰
- جدول شماره ۵-۴. نوع مشارکت ساکنین در بازسازی محله گلکوب ..... ۹۱
- جدول شماره ۵-۵. نحوه بازسازی محله گلکوب ..... ۹۲
- جدول شماره ۵-۶. ارائه زمین در برابر خدمات ..... ۹۲
- جدول شماره ۵-۷. تمایل به تجمیع ..... ۹۳
- جدول شماره ۵-۸. طول و عرض جمع و پخش کننده‌های اصلی و فرعی، کوچه‌ها و بن‌بست‌ها در تراکم ۱۲۰ ... ۹۴
- جدول شماره ۵-۹. سرانه‌های پیشنهادی منابع مختلف برای کاربری‌های اصلی ..... ۹۶
- جدول شماره ۵-۱۰. سرانه‌های پیشنهادی منابع مختلف برای کاربری‌های اصلی ..... ۹۶
- جدول شماره ۵-۱۱. سرانه‌های پیشنهادی منابع مختلف برای کاربری‌های اصلی ..... ۹۷

## فهرست شکل ها

- شکل شماره ۱-۲. نحوه توزیع منافع حاصل از توسعه ..... ۱۷
- شکل شماره ۲-۳. طرح تنظیم مجدد زمین ..... ۲۲
- شکل شماره ۲-۴. اجرای طرح سازماندهی مجدد زمین، در اکثر موارد با افزایش تراکم همراه خواهد بود. .... ۲۳
- شکل شماره ۲-۵. نحوه ایجاد معابر و خدمات بعد از تنظیم مجدد زمین ..... ۲۷
- شکل شماره ۲-۶. نحوه عملکرد دوباره تنظیم در آزاد سازی زمین های شهری ..... ۲۸
- شکل شماره ۳-۱. نمونه ای از تنظیم مجدد زمین در ژاپن ..... ۳۷
- شکل شماره ۳-۲. فرآیند تنظیم مجدد زمین در ژاپن ..... ۴۲
- شکل شماره ۳-۳. فرآیند تنظیم مجدد زمین در آلمان ..... ۴۴
- شکل شماره ۳-۴. فرآیند تنظیم مجدد زمین در کاراتای ترکیه ..... ۴۶
- شکل شماره ۴-۱. درصد کاربریها در منطقه دو و محله گلکوب ..... ۶۷
- شکل شماره ۴-۲. مصالح به کار رفته در ابنیه محله گلکوب ..... ۶۸
- شکل شماره ۴-۳. قدمت ابنیه محله گلکوب ..... ۷۰
- شکل شماره ۴-۴. کیفیت قطعات محله گلکوب ..... ۷۳
- شکل شماره ۴-۵. مقایسه کیفیت قطعات منطقه دو و محله گلکوب ..... ۷۳
- شکل شماره ۴-۶. اندازه قطعات در محله گلکوب ..... ۷۶

## فهرست نقشه ها

نقشه شماره ۴-۱. ساختار سیاسی محله.....	۵۸
نقشه شماره ۴-۲. تقسیم منطقه دو شیراز به ۱۴ ناحیه برنامه ریزی.....	۶۱
نقشه شماره ۴-۳. کاربریهای محله گلکوب.....	۶۷
نقشه شماره ۴-۴. مصالح به کار رفته در ابنیه محله گلکوب.....	۶۹
نقشه شماره ۴-۵. قدمت ابنیه محله گلکوب.....	۷۱
نقشه شماره ۴-۶. کیفیت قطعات محله گلکوب.....	۷۴
نقشه شماره ۴-۷. دانه بندی ابنیه محله گلکوب.....	۷۷
نقشه شماره ۴-۸. شبکه معابر موجود محله گلکوب.....	۷۹
نقشه شماره ۵-۱. کاربری اراضی پیشنهادی در طرح جامع شیراز.....	۸۴
نقشه شماره ۵-۲. کاربری اراضی پیشنهادی در دومین طرح جامع شیراز.....	۸۵
نقشه شماره ۵-۳. موقعیت محله گلکوب در طرح تفصیلی شیراز.....	۸۶
نقشه شماره ۵-۴. معابر پیشنهادی طرح تفصیلی شیراز.....	۹۵
نقشه شماره ۵-۵. سازمان فضایی محله گلکوب.....	۹۸

## فهرست عکس‌ها

- عکس شماره ۱-۴. آوار به جا مانده از تخریب خانه‌ها..... ۵۹
- عکس شماره ۲-۴. مشکلات معابر..... ۵۹
- عکس شماره ۳-۴. مصالح به کار رفته در ابنیه محله گلکوب..... ۶۸
- عکس شماره ۴-۴. شبکه معابر محله گلکوب..... ۷۸





فصل اول

کلیات تحقیق

## ۱-۱- مقدمه

فصل اول این تحقیق که در مورد بازسازی بافتهای فرسوده با استفاده از رویکرد تنظیم مجدد زمین است، شامل کلیات تحقیق می‌باشد. در این راستا پس از بیان مسأله تحقیق به اهمیت و ضرورت پرداخته شده است. پس از آن اهداف، پرسش‌ها و فرضیه‌ها مطرح می‌گردد و روش مورد استفاده در این تحقیق معرفی می‌شود. روش تحقیق نیز به تفکیک روش یافته‌اندوزی، روش تجزیه و تحلیل و روش نمونه‌گیری مشخص شده است. در پایان پیشینه تحقیق بررسی شده و اصطلاحات و واژه‌های به کار رفته در این تحقیق تعریف می‌شود.

## ۱-۲- ایده پیشنهادی (بیان مسأله تحقیق):

تقریباً تمامی شهرهای کشور، با مشکل بافت‌های فرسوده مواجه‌اند. هر چند بازگرداندن زندگی به این گونه از بافت هزینه زیادی در بردارد؛ اما این هزینه کمتر از هزینه بنانهادن بافت‌های جدید است، شایان ذکر است آسیب‌های به جا مانده از فرسودگی، صرفاً در همان بافت رسوب نکرده به کل شهر صدمه وارد می‌کند.

بافت‌های جدید معمولاً در اراضی کشاورزی ایجاد می‌گردد که علاوه بر عوارض زیست محیطی، مشکلات اقتصادی را نیز در بر خواهد داشت. همچنین نیاز به ایجاد امکانات، خدمات و زیرساختها خواهد بود. مخالف با توسعه درونی است و سبب پراکندگی شهر می‌گردد.

تجربیات کشورهای جهان در چند سال اخیر نشان می‌دهد که دولت‌ها جهت عرضه زمین و در نتیجه عرضه مسکن در شهرهای بزرگ، سیاست متفاوتی با آنچه در گذشته تحت عنوان ساخت شهرهای جدید و یا افزایش تراکم اجرا می‌کردند را در پیش گرفته‌اند. سیاست دوباره تنظیم زمین (Readjustment Land) سیاستی است که کشورهای شرق آسیا مانند ژاپن، کره جنوبی و یا اندونزی و فیلیپین در چند سال اخیر، سرلوحه کار خود قرار داده‌اند. در اروپا نیز کشورهایی مانند آلمان، فرانسه و کشورهای بلوک شرق از این سیاست برای تولید مجدد زمین در کلان‌شهرهای خود بهره جسته‌اند.

رویکرد تنظیم مجدد زمین مزیت‌های بسیاری، نسبت به رویکردها و روش‌های دیگر احیای بافت فرسوده دارد. این رویکرد قابل اجراتر از سایر رویکردهاست. کشورهای زیادی حدود یک قرن از این روش استفاده کرده و نتایج قابل قبولی بدست آورده‌اند. رویکرد تنظیم مجدد زمین سه مشکل اساسی در احیای بافت‌های فرسوده را حل کرده است:

- عدم مشارکت همه جانبه ساکنین این گونه از بافتها

احیای بافت فرسوده، عموماً ارزش افزوده قابل توجهی را در پی دارد. این فرآیند باید بگونه‌ای طراحی شود که مالکان ساکن در بافت فرسوده نیز از این ارزش افزوده ایجاد شده، بهره ببرند.

روش دوباره تنظیم زمین، روش و راهکار اجرایی جهت احیای بافت‌های فرسوده است که می‌تواند طرفین درگیر در بافت فرسوده (مالکین و مجریان) را به سود برساند. در واقع دوباره تنظیم زمین از روش‌های سنتی احیای بافت فرسوده دوری جسته و براساس سیاست افزایش مشارکت مردمی، راهکار برد - برد را بررسی می‌کند.

- کمبود زمین جهت ارائه خدمات در بافت‌های فرسوده

به دلیل اتخاذ سیاست‌های نادرست در دهه‌های گذشته در بخش زمین شهری مانند واگذاری زمین‌های دولتی به افراد، تعاونی‌ها و انبوه‌سازان، در حال حاضر منابع زمین دولتی با محدودیت بسیاری همراه شده است. کمبود منابع زمین دولتی، سبب تحمیل هزینه‌های هنگفت تملک زمین برای ایجاد زیرساخت‌های شهری و توسعه خدمات عمومی