

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



دانشگاه شهید بهشتی  
دانشکده معماری و شهرسازی  
گروه شهرسازی - دوره کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری و منطقه ای

پایان نامه کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری و منطقه ای

عنوان پایان نامه :

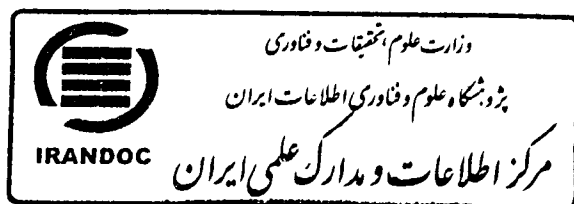
برنامه ریزی راهبردی نواحی فرسوده شهری

نمونه موردی: ناحیه جوادیه در منطقه ۱۶ شهرداری تهران

استاد راهنما:  
دکتر محمدحسین شریفزادگان

دانشجو:  
مهدی عبادی راد

شهریور ۱۳۸۹



۱۴۹۲۱۶

۱۳۸۹/۱۰/۱۹

## چکیده

نواحی فرسوده شهری در حال حاضر یکی از مهمترین دغدغه‌های نظام مدیریت شهری کشور به شمار می‌رود. قدمت زیاد و کیفیت نامناسب مصالح به کار رفته در بناهای موجود، ریزدانی قطعات، فشردگی و نفوذپذیری کم بافت و تراکم جمعیتی بالا از جمله مهمترین مشکلات در این نواحی محسوب می‌گردد.

ناحیه جوادیه تهران در جنوب ریل راه آهن محل اسکان اولین سکونتگاههای حاشیه‌ای در خارج از حصار ناصری شهر تهران است. این ناحیه در حال حاضر با جمعیتی در حدود ۴۵ هزار نفر و وسعت ۱۰۰ هکتار، متراکم‌ترین و فرسوده‌ترین ناحیه منطقه ۱۶ به شمار می‌رود. این ناحیه امروزه به دلیل مشکلات کالبدی، اقتصادی و اجتماعی - فرهنگی زیاد، بخشی از ساکنین قدیمی خود را از دست داده و طی سالهای اخیر با کاهش جمعیت مواجه بوده است.

در ناحیه جوادیه شدت فرسودگی بگونه‌ای است که در صورت بروز هر گونه عارضه طبیعی از جمله زلزله، خسارات جانی و مالی بسیاری به بار خواهد آمد و این مطلب لزوم برنامه ریزی پیش از بروز بحران را تبیین می‌کند. همچنین ویژگیهای بافت ناحیه جوادیه به گونه‌ای است که برنامه ریزی جهت مداخله در بافت جز از طریق نوسازی و مداخله گسترده در بافت به منظور حل مشکلات عدیده آن از جمله کمبود شدید خدمات، نفوذپذیری کم و ... امکان پذیر نمی‌باشد. در واقع حل مشکلات یاد شده جز از طریق اتخاذ سیاستها و راهکارهای مناسب اجرایی، سرمایه گذاری و جلب مشارکت های مردمی و ... میسر نیست.

به منظور اتخاذ راهکارهای مناسب اجرایی و مدیریت و برنامه ریزی صحیح جهت مداخله در بافت فرسوده جوادیه، استفاده از رهیافت برنامه ریزی راهبردی متمر ثمر خواهد بود. چرا که برنامه ریزی راهبردی یک شیوه منظم برای اتخاذ تصمیمات و انجام اقداماتی است که به یک نظام (سیستم) شکل می‌دهد و راهنمایی می‌کند که این نظام چیست، چگونه عمل می‌کند و چرا چنین عمل می‌کند. یک نظام می‌تواند یک سازمان خصوصی یا عمومی، یک محل، شهر، منطقه یا ایالت، و یا یک کارکرد مثل حمل و نقل، درمان یا آموزش باشد.

آنچه برنامه ریزی راهبردی را از سایر اشکال برنامه ریزی متمایز می‌سازد، به کارگیری رویه‌های ویژه برای گردآوری اطلاعات گزینش شده، تجزیه و تحلیل روشمند و تدوین اهداف، مشارکت تصمیم سازان اصلی، تدوین و ارزیابی گزینه‌های راهبردی، بررسی پیامدهای آتی تصمیمات و اقدامات کنونی و بالاتر از همه تأکید بر اجرای موفقیت آمیز است. رهیافت برنامه ریزی راهبردی بر مبنای استفاده کارآمد و اثربخش از منابع استوار است.

## تقدیر و تشکر

از استاد بزرگوار جناب آقای دکتر شریف‌زادگان که اینجانب را در تدوین این پایان نامه راهنمایی نموده اند و همچنین از مهندسان مشاور نقش محیط (مشاور محترم طرح تفصیلی منطقه ۱۶) به دلیل مساعدت و همکاری در ارائه اطلاعات مورد نیاز .

تقدیم به مادر و همسر مهربانم

که همواره پشتیبان و همراه من بوده اند.

|    |   |
|----|---|
| ۱  | بخش اول - کلیات   |
| ۲  | فصل اول: مقدمه  |
| ۲  | فصل دوم: معرفی نمونه موردی پژوهش  |
| ۳  | فصل سوم: علت به کارگیری رهیافت برنامه ریزی راهبردی و تجدید حیات شهری در رفع مسأله پژوهش |
| ۳  | فصل چهارم: هدف کلان، اهداف خرد و پرسش‌های اساسی پژوهش                                   |
| ۴  | فصل پنجم: روش انجام کار پژوهش   |
| ۴  | فصل ششم: ساختار پژوهش   |
| ۷  | بخش دوم - مبانی و چارچوب نظری   |
| ۸  | فصل نخست: مقدمه   |
| ۹  | فصل دوم: مفاهیم پایه، تعاریف و چارچوب رهیافت برنامه ریزی راهبردی                        |
| ۹  | ۱-۲- مقدمه  |
| ۹  | ۲-۲- تعریف برنامه ریزی راهبردی  |
| ۱۰ | ۳-۲- بررسی زمینه و پیشینه برنامه ریزی راهبردی در آمریکا و اروپا                         |
| ۱۲ | ۴-۲- اصول و مبانی برنامه ریزی راهبردی   |
| ۱۳ | ۵-۲- پیش نیازهای برنامه ریزی راهبردی  |
| ۱۴ | ۶-۲- ویژگیهای برنامه ریزی راهبردی   |
| ۱۵ | ۷-۲- مزایا و اثرات برنامه ریزی راهبردی  |
| ۱۷ | ۸-۲- اهداف برنامه ریزی راهبردی  |
| ۱۷ | ۸-۲-۱- اهداف کلان ( کلی )   |
| ۱۷ | ۸-۲-۲- اهداف عملیاتی  |
| ۱۷ | ۹-۲- فرآیند برنامه ریزی راهبردی   |
| ۱۸ | ۱۰-۲- روشها و فنون برنامه ریزی راهبردی  |
| ۱۸ | ۱۰-۲-۱- روش تجزیه و تحلیل امکانات و محدودیت ها ( SWot )                                 |
| ۱۹ | ۱۰-۲-۲- روش آینده نگری و پیش بینی   |
| ۱۹ | ۱۰-۲-۳- روش امکان سنجی  |
| ۱۹ | ۱۰-۲-۴- روش ارزیابی گزینه ها  |
| ۲۰ | ۱۱-۲- سطوح برنامه ریزی راهبردی  |
| ۲۰ | ۱۱-۲-۱- طرحهای راهبردی (سطح راهبردی)  |
| ۲۰ | ۱۱-۲-۲- طرحهای تفصیلی ( سطح عملیاتی - تاکتیکی )   |
| ۲۱ | ۱۲-۲- نواقص طرحهای جامع - تفصیلی و ضرورت کاربرد برنامه ریزی راهبردی                     |
| ۲۲ | ۱۳-۲- بررسی تجارب برنامه ریزی راهبردی در جهان   |
| ۲۵ | فصل سوم: جمع‌بندی و برون‌داد مبانی و چارچوب نظری رهیافت برنامه ریزی راهبردی             |
| ۲۶ | فصل چهارم: مفاهیم پایه و تعاریف فرسودگی شهری  |
| ۲۶ | ۱-۴- مقدمه  |
| ۲۶ | ۲-۴- تعریف فرسودگی شهری   |
| ۲۶ | ۳-۴- تعریف نواحی فرسوده شهری  |

|    |  |
|----|--|
| ۲۶ | ۴-۴-۴- وئگی ها و مشکلات عمومی نواحی فرسوده   |
| ۲۸ | ۴-۴-۵- دلایل بروز فرسودگی شهری   |
| ۲۹ | ۴-۴-۶- شاخص های فرسودگی شهری   |
| ۳۰ | ۴-۴-۷- ابعاد فرسودگی شهری  |
| ۳۱ | ۴-۴-۸- اشکال فرسودگی شهری  |
| ۳۱ | ۴-۴-۹- معیارهای فرسودگی شهری   |
| ۳۲ | ۴-۴-۱۰- نشانه های فرسودگی شهری   |
| ۳۲ | ۴-۴-۱۱- انواع نواحی فرسوده شهری  |
| ۳۳ | فصل پنجم: دیدگاه های مختلف در ارتباط با پدیده فرسودگی شهری و بررسی نحوه رویارویی با آن در جهان و ایران |
| ۳۳ | ۵-۱- مقدمه   |
| ۳۳ | ۵-۲- بررسی جایگاه برنامه ریزی نواحی فرسوده شهری  |
| ۳۳ | ۵-۳- دیدگاه های مربوط به پدیده فرسودگی شهری  |
| ۳۳ | ۵-۳-۱- دیدگاه مارکسیستی  |
| ۳۳ | ۵-۳-۲- دیدگاه بخشی   |
| ۳۴ | ۵-۳-۳- دیدگاه ساختار گرایان  |
| ۳۴ | ۵-۳-۴- دیدگاه اقتصادی  |
| ۳۴ | ۵-۳-۴-۱- نظریه چرخه افت  |
| ۳۴ | ۵-۳-۴-۲- نظریه رشد صفر   |
| ۳۴ | ۵-۴- طبقه بندی نواحی نیازمند درمان   |
| ۳۵ | ۵-۵- بررسی نحوه رویارویی با پدیده فرسودگی شهری   |
| ۳۵ | ۵-۱-۵- نحوه رویارویی با پدیده فرسودگی شهری در جهان   |
| ۳۶ | ۵-۱-۵-۱- دوره بازساخت  |
| ۳۷ | ۵-۱-۵-۲- دوره حیات بخشی  |
| ۳۷ | ۵-۱-۵-۳- دوره نوسازی مجدد  |
| ۳۷ | ۵-۱-۵-۴- دوره توسعه مجدد   |
| ۳۷ | ۵-۱-۵-۵- دوره نوزایی یا تجدید حیات شهری  |
| ۳۸ | ۵-۶- بررسی نحوه رویارویی با پدیده فرسودگی شهری در ایران  |
| ۳۸ | ۵-۶-۱- مداخله در نواحی فرسوده شهری پیش از انقلاب   |
| ۴۰ | ۵-۶-۲- مداخله در نواحی فرسوده شهری پس از انقلاب  |
| ۴۲ | ۵-۷- انواع رهیافت ها و روش های مداخله در نواحی فرسوده شهری   |
| ۴۲ | ۵-۷-۱- نظریه ها و رهیافت های مواجهه با نواحی فرسوده شهری   |
| ۴۲ | ۵-۷-۱-۱- نظریه احیاء شهری و رهیافت نوسازی - ترک اجباری   |
| ۴۳ | ۵-۷-۱-۲- نظریه فقر و محرومیت شهری و رهیافت برنامه ریزی اجتماعی   |
| ۴۳ | ۵-۷-۱-۳- نظریه اصالت بخشی و رهیافت دولتمدانه گری   |
| ۴۴ | ۵-۷-۱-۴- رهیافت توان بخشی - بهسازی   |
| ۴۴ | ۵-۷-۱-۵- رهیافت تخریب ، پاکسازی و توسعه مجدد   |
| ۴۴ | ۵-۷-۱-۶- رهیافت اصلاح جامع   |

|    |   |
|----|---|
| ۴۵ | ۷-۱-۷-۵- رهیافت ترکیبی پاکسازی و اصلاح تدریجی                               |
| ۴۵ | ۷-۱-۸- نظریه رقابت اقتصادی و اجتماعی و رهیافت مکان‌گزینی سکونت              |
| ۴۵ | ۷-۱-۹- رهیافت ارتقاء درجه محیطی   |
| ۴۶ | ۷-۱-۱۰- رهیافت تجدید حیات/نوزایی شهری                                       |
| ۴۶ | ۵-۸- انتخاب رهیافت مناسب برای نمونه موردی ( ناحیه جوادیه)                   |
| ۴۷ | فصل ششم : ویژگی‌های رهیافت تجدید حیات/نوزایی شهری                           |
| ۴۷ | ۶-۱- مقدمه  |
| ۴۷ | ۶-۲- ویژگی‌های رهیافت تجدید حیات/ نوزایی شهری                               |
| ۴۸ | ۶-۳- اصول برنامه‌ریزی تجدید حیات/ نوزایی شهری                               |
| ۴۸ | ۶-۳-۱- پایداری  |
| ۵۰ | ۶-۳-۲- مشارکت مردمی   |
| ۵۰ | ۶-۳-۳- تفکر راهبردی   |
| ۵۱ | ۶-۳-۳-۱- ویژگی‌های تفکر راهبردی   |
| ۵۲ | ۶-۳-۳-۲- عناصر تفکر راهبردی   |
| ۵۳ | فصل هفتم: بررسی ابعاد سیاست‌ها/خطمشی‌های رهیافت برنامه ریزی تجدید حیات شهری |
| ۵۳ | ۷-۱- مقدمه  |
| ۵۳ | ۷-۲- ابعاد کالبدی سیاستها/خطمشی‌های برنامه ریزی تجدید حیات شهری             |
| ۵۵ | ۷-۳- ابعاد اقتصادی سیاستها/خطمشی‌های برنامه ریزی تجدید حیات شهری            |
| ۵۶ | ۷-۴- ابعاد اجتماعی سیاستها/خطمشی‌های برنامه ریزی تجدید حیات شهری            |
| ۵۶ | ۷-۵- ابعاد محیطی سیاستها/خطمشی‌های برنامه ریزی تجدید حیات شهری              |
| ۵۷ | فصل هشتم: جمع‌بندی و برون‌داد میانی و چارچوب نظری تجدید حیات شهری           |
| ۵۸ | فصل نهم: منابع و مأخذ بخش دوم   |
| ۶۱ | <b>بخش سوم : مرور تجارب موجود</b>   |
| ۶۲ | فصل نخست: مقدمه   |
| ۶۳ | فصل دوم: بررسی تجربه‌های موجود در جهان                                      |
| ۶۳ | ۲-۱- مقدمه  |
| ۶۳ | ۲-۲- بررسی تجارب جهانی  |
| ۶۳ | ۲-۲-۱- ایالات متحده امریکا  |
| ۶۵ | ۲-۲-۲- ایتالیا  |
| ۶۶ | ۲-۲-۳- انگلستان   |
| ۶۷ | ۲-۲-۴- فرانسه   |
| ۶۸ | ۲-۲-۵- آلمان  |
| ۶۹ | ۲-۲-۶- چکسلواکی   |
| ۶۹ | ۲-۲-۷- لهستان   |
| ۷۰ | ۲-۲-۸- مصر  |
| ۷۱ | ۲-۲-۹- هند  |
| ۷۱ | ۲-۲-۱۰- سوریه   |
| ۷۲ | فصل سوم: مرور و بررسی تجارب موجود در ایران                                  |



|    |  |
|----|--|
| ۷۲ | ۱-۳- مقدمه   |
| ۷۲ | ۲-۳- مراجع قانونی مداخله در نواحی فرسوده شهری در ایران                           |
| ۷۲ | ۱-۲-۳- سازمان میراث فرهنگی و گردشگری   |
| ۷۲ | ۲-۲-۳- شرکت عمران و بهسازی شهری  |
| ۷۲ | ۳-۲-۳- شهرداری   |
| ۷۳ | ۳-۳- قوانین مداخله در نواحی فرسوده شهری در ایران                                 |
| ۷۴ | ۴-۳- تجارب موجود در ایران  |
| ۷۴ | ۱-۴-۳- تهران ( برنامه بدنه سازی بزرگراه نواب - سال ۱۳۷۲ )                        |
| ۷۵ | ۲-۴-۳- مشهد ( برنامه بهسازی و نوسازی بافت فرسوده پیرامون حرم مطهر حضرت رضا (ع) ) |
| ۷۶ | ۳-۴-۳- اصفهان ( اصلاح و نوسازی محله جماله )                                      |
| ۷۶ | ۴-۴-۳- اردبیل ( احیاء بخشی از ناحیه قدیمی شهر )                                  |
| ۷۷ | ۵-۴-۳- یزد ( برنامه تفصیلی ناحیه قدیمی )   |
| ۷۷ | ۶-۴-۳- شیراز ( طراحی شهری در ناحیه قدیمی )                                       |
| ۷۸ | فصل چهارم: تحلیل و نقد تجربه‌های موجود   |
| ۷۸ | ۱-۴- مقدمه   |
| ۷۸ | ۲-۴- تحلیل و نقد تجربه‌های کشورهای توسعه‌یافته                                   |
| ۷۹ | ۳-۴- تحلیل و نقد تجربه‌های کشورهای در حال توسعه                                  |
| ۷۹ | ۴-۴- تحلیل و نقد تجربه‌های کشور ایران  |
| ۸۰ | فصل پنجم: جمع‌بندی و برون‌داد مرور و بررسی تجربه‌های موجود                       |
| ۸۱ | فصل ششم: منابع و مأخذ بخش سوم  |
| ۸۲ | <b>بخش چهارم: شناخت و تحلیل محدوده مورد مطالعه</b>                               |
| ۸۳ | فصل نخست: مقدمه  |
| ۸۴ | فصل دوم: بررسی ساختار فضایی منطقه ۱۶ شهر تهران                                   |
| ۸۴ | ۱-۲- مقدمه   |
| ۸۴ | ۲-۲- بررسی ساختار فضایی منطقه ۱۶   |
| ۸۴ | ۱-۲-۲- بررسی روند تحولات تاریخی منطقه ۱۶ (ویژگی‌های تاریخی)                      |
| ۸۴ | ۲-۲-۲- بررسی موقعیت و محدوده منطقه ۱۶ در شهر تهران (ویژگی‌های مکانی و جغرافیایی) |
| ۸۵ | ۳-۲-۲- بررسی ویژگی‌های کالبدی منطقه ۱۶   |
| ۸۶ | ۱-۳-۲-۲- بررسی ساختار کاربرد زمین  |
| ۸۷ | ۲-۳-۲-۲- بررسی شاخص‌های مسکن و روند تحول آن                                      |
| ۸۸ | ۱-۲-۳-۲-۲- بررسی قطعه بندی زمین، سرانه زمین، سرانه زیربنا و تراکم ساختمانی       |
| ۹۰ | ۳-۳-۲-۲- شبکه معابر  |
| ۹۱ | ۴-۲-۲- بررسی ویژگی‌های اقتصادی منطقه ۱۶  |
| ۹۱ | ۱-۴-۲-۲- فعالیت اقتصادی  |
| ۹۴ | ۵-۲-۲- بررسی ویژگی‌های اجتماعی منطقه ۱۶  |
| ۹۴ | ۱-۵-۲-۲- جمعیت   |
| ۹۸ | ۲-۲-۲-۶- بررسی ساختار تصمیم‌گیری منطقه ۱۶ تهران                                  |
| ۹۸ | ۱-۶-۲-۲- بررسی ساختار تصمیم‌گیری (اداری و سازمانی) شهرداری منطقه ۱۶              |

|     |  |
|-----|--|
| ۹۹  | ۲-۶-۲- روندهای تصمیم گیری و تصمیم سازی در شهرداری منطقه ۱۶                     |
| ۹۹  | فصل سوم: بررسی ساختار فضایی نمونه موردی (ناحیه جوادیه)                         |
| ۹۹  | ۳-۱- مقدمه   |
| ۹۹  | ۳-۲- بررسی روند تحولات تاریخی جوادیه (ویژگی‌های تاریخی)                        |
| ۱۰۱ | ۳-۳- بررسی موقعیت و محدوده جوادیه در منطقه ۱۶ (ویژگی‌های مکانی و جغرافیایی)    |
| ۱۰۱ | ۳-۴- بررسی ویژگی‌های کالبدی جوادیه   |
| ۱۰۱ | ۳-۴-۱- ساختار کاربرد زمین  |
| ۱۰۳ | ۳-۴-۲- شبکه ارتباطی  |
| ۱۰۳ | ۳-۴-۳- مسکن  |
| ۱۰۷ | ۳-۵- بررسی ویژگی‌های اقتصادی جوادیه  |
| ۱۰۷ | ۳-۵-۱- وضعیت اشتغال  |
| ۱۰۷ | ۳-۵-۲- فعالیت اقتصادی  |
| ۱۰۸ | ۳-۶- بررسی ویژگی‌های اجتماعی جوادیه  |
| ۱۰۸ | ۳-۶-۱- تراکم و پراکندگی جمعیت  |
| ۱۰۸ | ۳-۶-۲- تعداد و بعد خانوار (ساختار خانوار)                                      |
| ۱۰۹ | ۳-۶-۳- ترکیب سنی جمعیت   |
| ۱۰۹ | ۳-۶-۴- قومیت   |
| ۱۰۹ | ۳-۶-۵- مذهب  |
| ۱۱۲ | ۳-۶-۶- محلات عرفی  |
| ۱۱۳ | ۳-۶-۷- هویت  |
| ۱۱۴ | فصل چهارم: جمع‌بندی شراخت و تحلیل محدوده مورد مطالعه (نمونه موردی)             |
| ۱۱۵ | فصل پنجم: منابع و مأخذ بخش چهارم   |
| ۱۱۹ | <b>بخش پنجم: به‌کارگیری رهیافت تجدید حیات شهری در ناحیه</b>                    |
| ۱۲۰ | فصل نخست: مقدمه  |
| ۱۲۲ | فصل دوم: انتخاب روش و فن مناسب برای به‌کارگیری رهیافت تجدید حیات               |
| ۱۲۲ | ۲-۱- مقدمه   |
| ۱۲۲ | ۲-۲- اصول و کلیات روش‌ها و فنون برنامه‌ریزی شهری (با تأکید بر تجدید حیات شهری) |
| ۱۲۲ | ۲-۲-۱- روش‌ها و فنون جمع‌آوری اطلاعات  |
| ۱۲۳ | ۲-۲-۲- فنون تحلیل اطلاعات  |
| ۱۲۴ | ۲-۲-۳- فنون تدوین اهداف  |
| ۱۲۴ | ۲-۲-۴- روش‌ها و فنون طراحی برنامه  |
| ۱۲۶ | ۲-۳- معرفی فن فرآیند تحلیل سلسله‌مراتبی  |
| ۱۲۶ | ۲-۳-۱- چارچوب مفهومی فرآیند تحلیل سلسله‌مراتبی                                 |
| ۱۲۶ | ۲-۳-۲- مراحل فرآیند تحلیل سلسله‌مراتبی   |
| ۱۲۶ | ۲-۳-۳-۱- ساختن سلسله‌مراتبی  |
| ۱۲۷ | ۲-۳-۳-۲- تبیین ضریب اهمیت معیارها و زیرمعیارها                                 |
| ۱۲۸ | ۲-۳-۳-۳- تبیین ضریب اهمیت گزینه‌ها   |
| ۱۲۹ | ۲-۳-۳-۴- تعیین امتیاز نهایی (اولویت‌بندی) گزینه‌ها                             |

|     |   |
|-----|---|
| ۱۲۹ | ۵-۲-۳-۲- بررسی سازگاری در داوری‌ها  |
| ۱۳۰ | ۴-۲- فن تحلیل اثر   |
| ۱۳۰ | ۱-۴-۲- ویژگی‌های فن تحلیل اثر   |
| ۱۳۱ | ۲-۴-۲- زمینه‌های استفاده از فن تحلیل اثر  |
| ۱۳۱ | ۱-۲-۴-۲- تحلیل اثرات محیطی  |
| ۱۳۱ | ۲-۲-۴-۲- تحلیل اثرات کالبدی/فضایی   |
| ۱۳۲ | ۳-۲-۴-۲- تحلیل اثرات اجتماعی  |
| ۱۳۲ | ۴-۲-۴-۲- تحلیل اثرات اقتصادی  |
| ۱۳۴ | فصل سوم: شناسایی و تحلیل سطح فرسودگی در نمونه مورد پژوهش                                      |
| ۱۳۴ | ۱-۳- مقدمه  |
| ۱۳۴ | ۲-۳- تحلیل نتایج نمونه‌گیری (تکمیل پرسشنامه)  |
| ۱۳۴ | ۱-۲-۳- چگونگی طراحی و تکمیل پرسشنامه  |
| ۱۳۵ | ۲-۲-۳- خصوصیات کلی پرسش‌شوندگان   |
| ۱۳۶ | ۳-۲-۳- شیوه پردازش و تست داده‌های پژوهش   |
| ۱۳۷ | ۳-۳- شناسایی میزان فرسودگی نمونه مورد پژوهش بر اساس معیارها                                   |
| ۱۳۷ | ۱-۳-۳- معیارهای کالبدی/فضایی  |
| ۱۴۰ | ۲-۳-۳- معیارهای اقتصادی   |
| ۱۴۳ | ۴-۳-۳- معیارهای اجتماعی   |
| ۱۴۶ | ۵-۳-۳- معیارهای محیطی   |
| ۱۵۲ | ۵-۳-۳- معیارهای مدیریتی   |
| ۱۵۳ | ۶-۳-۳- اولویت‌بندی نهایی معیارها و زیرمعیارها   |
| ۱۵۵ | فصل چهارم: تحلیل اثرات دوجانبه ناحیه جوادیه و محیط شهری پیرامون آن                            |
| ۱۵۵ | ۱-۴- مقدمه  |
| ۱۵۵ | ۲-۴- تحلیل نقاط قوت و ضعف ناحیه جوادیه  |
| ۱۵۷ | ۳-۴- تحلیل اثرات محیط شهری پیرامون بر ناحیه جوادیه  |
| ۱۵۷ | ۱-۳-۴- تحلیل اثرات کالبدی/فضایی   |
| ۱۵۷ | ۲-۳-۴- تحلیل اثرات اقتصادی  |
| ۱۵۸ | ۳-۳-۴- تحلیل اثرات اجتماعی  |
| ۱۵۸ | ۴-۳-۴- تحلیل اثرات محیطی  |
| ۱۵۸ | ۵-۳-۴- تحلیل اثرات مدیریتی  |
| ۱۵۸ | ۴-۴- تحلیل اثرات ناحیه جوادیه بر محیط شهری پیرامون آن   |
| ۱۵۸ | ۱-۴-۴- تحلیل اثرات کالبدی/فضایی   |
| ۱۵۸ | ۲-۴-۴- تحلیل اثرات اقتصادی  |
| ۱۵۹ | ۳-۴-۴- تحلیل اثرات اجتماعی  |
| ۱۵۹ | ۴-۴-۴- تحلیل اثرات محیطی  |
| ۱۵۹ | ۵-۴-۴- تحلیل اثرات مدیریتی  |
| ۱۶۰ | ۵-۴- جمع‌بندی نتایج تحلیل اثرات دوجانبه ناحیه جوادیه و محیط شهری پیرامون                      |
| ۱۶۱ | ۶-۴- تحلیل قیود، تهدیدها، فرصت‌ها و پتانسیل‌های مرتبط با ناحیه جوادیه و محیط شهری پیرامونی آن |

|     |   |
|-----|---|
| ۱۶۲ | فصل پنجم: تدوین چشم انداز و اهداف برنامه‌ریزی تجدید حیات شهری در نمونه مورد پژوهش             |
| ۱۶۲ | ۱-۵- مقدمه  |
| ۱۶۲ | ۲-۵- بررسی برنامه‌های بالادست مرتبط با منطقه ۱۶ و ناحیه جوادیه                                |
| ۱۶۲ | ۱-۲-۵- برنامه ساماندهی  |
| ۱۶۳ | ۲-۲-۵- برنامه تفصیلی ملاک عمل   |
| ۱۶۳ | ۳-۲-۵- برنامه جامع مصوب تهران (۱۳۸۶)  |
| ۱۶۴ | ۴-۲-۵- الگوی توسعه منطقه ۱۶   |
| ۱۶۵ | ۵-۲-۵- برنامه تفصیلی منطقه ۱۶   |
| ۱۶۷ | ۳-۵- بررسی خواسته‌های ساکنین و مسئولین ( نتایج پرسشنامه‌ها و مصاحبه‌ها)                       |
| ۱۶۹ | ۴-۵- تدوین چشم‌اندازهای برنامه تجدید حیات شهری ناحیه جوادیه                                   |
| ۱۶۹ | ۱-۴-۵- سناریوی مرجع براساس تداوم روند نوسازی موجود  |
| ۱۶۹ | ۱-۴-۵- جمعیت و میزان برخورداری از خدمات در چشم‌انداز سناریوی مرجع                             |
| ۱۷۰ | ۲-۴-۵- جابجایی و حمل و نقل در سطح جوادیه  |
| ۱۷۱ | ۲-۴-۵- سناریوی نوسازی محدود با رعایت حداقلی از اسلنداردها (تجمع خرد)                          |
| ۱۷۲ | ۱-۲-۴-۵- تراکم خانوار در واحد مسکونی در افق طرح   |
| ۱۷۲ | ۳-۴-۵- سناریوی مطلوب جوادیه برنامه تجدید حیات شهری ناحیه جوادیه مبتنی بر رویکرد دارایی - مینا |
| ۱۷۳ | ۵-۵- تدوین اهداف برنامه‌ریزی تجدید حیات شهری ناحیه جوادیه                                     |
| ۱۷۴ | فصل ششم: سیستم پیشنهادی برنامه تجدید حیات شهری در نمونه مورد پژوهش                            |
| ۱۷۴ | ۱-۶- مقدمه  |
| ۱۷۴ | ۲-۶- تدوین راهبردها، خط‌مشی‌ها و اقدام‌های تجدید حیات در ناحیه                                |
| ۲۰۱ | ۳-۶- تعیین مهمترین اقدامات پیشنهادی برنامه تجدید حیات در ناحیه                                |
| ۲۰۱ | فصل هفتم: ارزیابی الگوی کالبدی (مداخله) پیشنهادی و اولویت‌بندی اقدامات                        |
| ۲۰۱ | ۱-۷- مقدمه  |
| ۲۰۱ | ۲-۷- اولویت‌بندی اقدامات تجدید حیات شهری در ناحیه جوادیه                                      |
| ۲۰۲ | ۳-۷- معرفی اقدامات اساسی در اجرای برنامه تجدید حیات شهری ناحیه                                |
| ۲۰۳ | ۴-۷- اولویت‌بندی اقدامات برنامه تجدید حیات شهری ناحیه   |
| ۲۰۳ | ۱-۴-۷- مرحله اول: رجحان‌بندی گزینه‌های مختلف با استفاده از شاخص‌های هشت‌گانه                  |
| ۲۱۱ | ۲-۴-۷- مرحله دوم: اولویت‌بندی معیارهای هشت‌گانه   |
| ۲۱۲ | ۳-۴-۷- مرحله سوم: ترکیب امتیازهای مرحله اول و دوم (تلفیق)                                     |
| ۲۱۳ | ۴-۴-۷- مرحله چهارم: رفع ناسازگاری تصمیم‌گیری‌ها   |
| ۲۱۳ | ۵-۴-۷- مرحله پنجم: تحلیل حساسیت   |
| ۲۱۴ | فصل هشتم: ارائه الگوی پیشنهادی مشارکت مردم در برنامه تجدید حیات شهری ناحیه                    |
| ۲۱۴ | ۱-۸- مقدمه  |
| ۲۱۴ | ۲-۸- بررسی انواع الگوهای مشارکت   |
| ۲۱۴ | ۱-۲-۸- طبقه‌بندی الگوهای مشارکتی بر حسب نوع مشارکت  |
| ۲۱۴ | ۲-۲-۸- طبقه‌بندی الگوهای مشارکتی بر حسب زمینه مشارکت  |
| ۲۱۴ | ۳-۲-۸- طبقه‌بندی الگوهای مشارکتی بر حسب سازماندهی مشارکت                                      |
| ۲۱۴ | ۳-۸- الگوهای پیشنهادی مشارکت مردمی در برنامه تجدید حیات شهری جوادیه                           |

|     |   |
|-----|---|
| ۲۱۵ | ۴-۸- تدوین سناریوهای مشارکت در برنامه تجدید حیات جوادیه                             |
| ۲۱۷ | فصل نهم: آرایه الگوی مدیریتی (سازمانی) پیشنهادی برنامه تجدید حیات شهری ناحیه جوادیه |
| ۲۱۷ | ۱-۹- مقدمه  |
| ۲۱۷ | ۲-۹- الگوی مدیریتی (سازمانی) پیشنهادی   |
| ۲۱۹ | فصل دهم: جمع‌بندی و برون‌داد به‌کارگیری رهیافت تجدید حیات شهری در ناحیه جوادیه      |
| ۲۲۰ | فصل یازدهم: منابع و مأخذ بخش پنجم   |
| ۲۲۱ | <b>بخش ششم: جمع‌بندی و نتیجه‌گیری</b>   |
| ۲۲۲ | فصل نهم: مقدمه  |
| ۲۲۳ | فصل دوم: پاسخ‌گویی به پرسش‌ها و اهداف پژوهش   |
| ۲۲۳ | ۱-۲- چگونگی دستیابی به اهداف پژوهش  |
| ۲۲۴ | ۲-۲- چگونگی پاسخ به پرسش‌ها   |
| ۲۲۵ | فصل سوم: معرفی دست‌آوردهای پژوهش  |
| ۲۲۶ | فصل چهارم: معرفی قیود موجود در مسیر انجام این پایان‌نامه                            |
| ۲۲۶ | فصل پنجم: پیشنهاد گسترش و ادامه کار   |
| ۲۲۷ | <b>پیوست‌ها</b>   |

## فهرست جداول

## شماره صفحه

|     |   |
|-----|---|
| ۲۱  | جدول شماره ۱- ۱۲۲ : خصوصیات برنامه ریزی راهبردی در مقابل برنامه ریزی سنتی                         |
| ۳۶  | جدول شماره ۱-۵۵: جدول سیر تحول سیاست‌های مواجهه با پدیده فرسودگی شهری در جهان                     |
| ۴۸  | جدول شماره ۱-۳۶: جدول اصول برنامه‌ریزی تجدید حیات/نوزایی شهری                                     |
| ۸۶  | جدول شماره ۱-۳۲۲: بررسی نحوه کاربرد زمین در منطقه ۱۶ در سال ۱۳۸۵                                  |
| ۸۷  | جدول شماره ۲-۳۲۲: روند تحول شاخص‌های کمی مسکن در منطقه ۱۶ در دوره ۷۵-۱۳۵۹                         |
| ۸۷  | جدول شماره ۳-۳۲۲: نسبت عمر واحدهای مسکونی منطقه ۱۶ و میانگین مناطق شهر تهران و تفاضل آنها         |
| ۸۸  | جدول شماره ۴-۳۲۲: مقایسه کیفیت استحکام واحدهای مسکونی منطقه ۱۶ و میانگین مناطق تهران و تفاضل آنها |
| ۸۸  | جدول شماره ۵-۳۲۲: تعداد، درصد و مساحت قطعات مسکونی در سطح منطقه ۱۶ در رده‌های مختلف               |
| ۸۹  | جدول شماره ۶-۳۲۲: سطح و سرانه زمین مسکونی نواحی منطقه ۱۶ بر اساس اطلاعات ممیزی                    |
| ۸۹  | جدول شماره ۷-۳۲۲: سطح و سرانه زیربنای مسکونی بر اساس اطلاعات ممیزی در نواحی منطقه ۱۶              |
| ۹۰  | جدول شماره ۸-۳۲۲: نسبت تراکم ساختمانی در نواحی منطقه ۱۶ بر اساس اطلاعات ممیزی و TGIS              |
| ۹۰  | جدول شماره ۹-۳۲۲: ویژگی‌های فیزیکی راه‌های منطقه ۱۶   |
| ۹۱  | جدول شماره ۱۰-۳۲۲: اطلاعات طول شبکه معابر منطقه ۱۶ در وضع موجود                                   |
| ۹۱  | جدول شماره ۱۱-۴۲۲: ویژگی‌های نیروی انسانی ساکنان منطقه ۱۶ و مقایسه آن با تهران در سال ۱۳۷۵        |
| ۹۳  | جدول شماره ۲-۴۲۲: شمار، سهم نسبی و نرخ رشد شاغلان منطقه ۱۶  |
| ۹۴  | جدول شماره ۳-۴۲۲: شمار و سهم نسبی شاغلان ساکن منطقه ۱۶، سال ۱۳۷۵                                  |
| ۹۵  | جدول شماره ۱-۵۲۲: شمار و نرخ رشد جمعیت منطقه ۱۶ طی دوره ۷۵-۱۳۵۹                                   |
| ۹۶  | جدول شماره ۲-۵۲۲: شمار و بعد خانوار جمعیت ساکن در منطقه ۱۶، طی دوره ۷۵-۱۳۵۹                       |
| ۹۶  | جدول شماره ۳-۵۲۲: ترکیب جمعیتی خانوارهای منطقه ۱۶   |
| ۹۷  | جدول شماره ۴-۵۲۲: تراز مهاجرتی جمعیت ساکن در منطقه ۱۶ در فاصله سال‌های ۷۵-۱۳۶۵                    |
| ۱۰۲ | جدول شماره ۱-۴۳: سهم و سرانه کاربرد اراضی وضع موجود در جوادیه                                     |
| ۱۰۶ | جدول شماره ۲-۴۳: وضعیت مالکیت واحدهای مسکونی  |
| ۱۰۷ | جدول شماره ۱-۵۳: تعداد کارگاهها و شاغلین در جوادیه  |
| ۱۰۹ | جدول شماره ۱-۶۳: جمعیت به تفکیک گروه‌های عمده سری- ۱۳۷۵   |
| ۱۲۷ | جدول شماره ۱-۲۳۲: جدول ۹ کمی مقایسه دودویی معیارها  |
| ۱۲۸ | جدول شماره ۲-۲۳۲: جدول ۹ کمیتی مقایسه دودویی گزینه‌ها   |
| ۱۳۰ | جدول شماره ۳-۲۳۲: جدول شاخص تصادفی بودن   |
| ۱۳۶ | جدول شماره ۱-۲۳: جدول خصوصیات کلی پرسش‌شوندگان  |
| ۱۳۷ | جدول شماره ۲-۲۳: نتایج حاصل از تست آلفا در پرسشنامه   |
| ۱۳۹ | جدول شماره ۱-۳۳: طبقه‌بندی واحدهای مسکونی محدوده بر حسب سالهای ساخت                               |
| ۱۴۰ | جدول شماره ۲-۳۳: جدول وزن نسبی زیرمعیارهای کالبدی/فضایی   |
| ۱۴۲ | جدول شماره ۳-۳۳: جدول سطح درآمدی ساکنان ناحیه جوادیه  |
| ۱۴۲ | جدول شماره ۴-۳۳: جدول وزن نسبی زیرمعیارهای اقتصادی  |
| ۱۴۳ | جدول شماره ۵-۳۳: تغییرات جمعیت در ناحیه جوادیه در دوره ۸۵-۱۳۷۵                                    |
| ۱۴۵ | جدول شماره ۶-۳۳: سطح سواد ساکنین ناحیه جوادیه   |
| ۱۴۵ | جدول شماره ۷-۳۳: جدول وزن نسبی زیرمعیارهای اجتماعی  |
| ۱۵۱ | جدول شماره ۸-۳۳: نوع و تعداد فعالیت‌های آلوده کننده خاک در ناحیه جوادیه                           |
| ۱۵۲ | جدول شماره ۹-۳۳: جدول وزن نسبی زیرمعیارهای محیطی  |
| ۱۵۳ | جدول شماره ۱۰-۳۳: جدول وزن نسبی زیرمعیارهای مدیریتی   |
| ۱۵۳ | جدول شماره ۱۱-۳۳: جدول وزن نسبی معیارهای پنج‌گانه فرسودگی ناحیه جوادیه                            |
| ۱۵۴ | جدول شماره ۱۲-۳۳: ضریب اهمیت معیارها  |

- جدول شماره ۱۳-۳۳: ضریب اهمیت زیر معیارها ۱۵۴
- جدول شماره ۱-۲۴: بررسی و تحلیل نقاط قوت و ضعف ناحیه با استفاده از روش SWAP ۱۵۶
- جدول شماره ۱-۵۴: جدول تحلیل اثرات دوجانبه ناحیه و محیط شهری پیرامونی آن ۱۶۰
- شکل شماره ۱-۶۴: جدول تهدیدها، قیود، پتانسیل‌ها و فرصت‌های مرتبط با محله جوادیه و محیط شهری پیرامونی ۱۶۱
- جدول شماره ۱-۲۵: برنامه‌های موضوعی و موضعی مرتبط با موضوع پژوهش در برنامه جامع شهر تهران ۱۶۴
- جدول شماره ۲-۲۵: پهنه‌های پیشنهادی برنامه تفصیلی در ناحیه جوادیه ۱۶۶
- جدول شماره ۱-۳۵: خواسته‌های ساکنین و مسئولین محلی ناحیه جوادیه ۱۶۸
- جدول شماره ۱-۴۵: گونه‌های ابنیه و جمعیت‌پذیری جوادیه در افق طرح براساس سناریوی مرجع ۱۷۰
- جدول شماره ۱-۵۵: جدول تدوین اهداف کلان و خرد برنامه ریزی تجدید حیات شهری ناحیه جوادیه ۱۷۳
- جدول شماره ۱-۲۶: جدول تدوین راهبردها، خط‌مشی‌ها و اقدامات تجدید حیات در ناحیه جوادیه ۱۷۵
- جدول شماره ۱-۴۷: مقایسه گزینه‌های مختلف تملک در «ارتقاء نقش و عملکرد جوادیه» ۲۰۳
- جدول شماره ۲-۴۷: مقایسه گزینه‌های مختلف تملک در «اصلاح ساختار و استخوان بندی جوادیه» ۲۰۴
- جدول شماره ۳-۴۷: مقایسه گزینه‌های مختلف تملک در «حل مشکل دسترسی ناپذیری جوادیه» ۲۰۵
- جدول شماره ۴-۴۷: مقایسه گزینه‌های مختلف تملک در «ایجاد باور عمومی نسبت به برنامه تجدید حیات شهری و نوسازی» ۲۰۶
- جدول شماره ۵-۴۷: مقایسه گزینه‌های مختلف تملک در «ایجاد مرکزیت جدید در جوادیه و تقویت مراکز موجود جوادیه» ۲۰۷
- جدول شماره ۶-۴۷: مقایسه گزینه‌های مختلف تملک در «ارتقاء کیفیت محیطی جوادیه» ۲۰۸
- جدول شماره ۷-۴۷: مقایسه گزینه‌های مختلف تملک در «ایجاد ارزش افزوده و تأمین هزینه‌های برنامه» ۲۰۹
- جدول شماره ۸-۴۷: مقایسه گزینه‌های مختلف تملک در «حفظ سرمایه‌های اجتماعی جوادیه» ۲۱۰
- جدول شماره ۹-۴۷: رجحان بندی شاخص‌های هشت گانه در اولویت بندی اقدامات برنامه تجدید حیات شهری ناحیه جوادیه ۲۱۱
- جدول شماره ۱۰-۴۷: تحلیل حساسیت پویای رتبه‌بندی معیارها براساس گزینه‌های مختلف ۲۱۳

## فهرست نقشه

## شماره صفحه

|     |  |
|-----|--|
| ۸۵  | نقشه شماره ۱-۲۲۲ : محدوده منطقه ۱۶   |
| ۸۵  | نقشه شماره ۲-۲۲۲ : موقعیت منطقه ۱۶ در شهر تهران  |
| ۸۶  | نقشه شماره ۱-۳۲۲ : کاربرد زمین در منطقه ۱۶ در سال ۱۳۷۵   |
| ۱۰۰ | نقشه شماره ۱-۳۳ : موقعیت جوادیه در منطقه ۱۶ و بخش جنوبی پهنه مرکزی تهران                         |
| ۱۰۱ | نقشه شماره ۱-۳۳ : موقعیت جوادیه در منطقه ۱۶ و در بین سایر محله‌های همجوار                        |
| ۱۰۲ | نقشه شماره ۱-۴۳ : کاربرد اراضی در وضع موجود  |
| ۱۰۳ | نقشه شماره ۲-۴۳ : سلسله مراتب شبکه ارتباطی در وضع موجود  |
| ۱۰۸ | نقشه شماره ۱-۶۳ : وضعیت شاخص بعد خانوار در سطح ناحیه در سال ۷۵                                   |
| ۱۱۳ | نقشه شماره ۲-۶۳ : محلات عرفی و اجتماعی جوادیه  |
| ۱۳۷ | نقشه شماره ۱-۳۳ : فرسودگی ناحیه جوادیه با توجه به معیارهای شورایعالی                             |
| ۱۴۱ | نقشه شماره ۱-۳۳ : وضعیت شاخص نرخ بیکاری در سطح ناحیه ۱۳۷۵  |
| ۱۴۳ | نقشه شماره ۲-۳۳ : پراکنش جمعیت محله جوادیه در سال ۱۳۷۵   |
| ۱۴۴ | نقشه شماره ۳-۳۳ : وضعیت شاخص نرخ مشارکت زنان در جوادیه در سال ۱۳۷۵                               |
| ۱۴۴ | نقشه شماره ۴-۳۳ : وضعیت شاخص سواد در سطح محدوده در سال ۱۳۷۵                                      |
| ۱۴۶ | نقشه شماره ۵-۳۳ : پراکنش فضاهای سبز موجود در ناحیه   |
| ۱۴۶ | نقشه شماره ۶-۳۳ : کانون‌های آلاینده صوتی   |
| ۱۴۷ | نقشه شماره ۷-۳۳ : میزان آلودگی هوا در شبکه معابر در سطح ناحیه                                    |
| ۱۴۷ | نقشه شماره ۸-۳۳ : شدت آلودگی هوا   |
| ۱۴۸ | نقشه شماره ۹-۳۳ : تعمیرگاه‌های خودروهای سبک و سنگین  |
| ۱۴۸ | نقشه شماره ۱۰-۳۳ : میزان آلاینده‌گی در تعمیرگاه‌های وسایل نقلیه                                  |
| ۱۴۸ | نقشه شماره ۱۱-۳۳ : میزان آلاینده‌گی در نجاری‌ها  |
| ۱۴۹ | نقشه شماره ۱۲-۳۳ : میزان آلاینده‌گی در بنگاه‌های حمل و نقل و انبارداری                           |
| ۱۴۹ | نقشه شماره ۱۳-۳۳ : اراضی آلوده مجاور کانال‌های آلاینده آب و خاک                                  |
| ۱۵۰ | نقشه شماره ۱۴-۳۳ : کاربردهای مزاحم و آلاینده در ناحیه جوادیه                                     |
| ۱۵۱ | نقشه شماره ۱۵-۳۳ : سیستم شبکه جمع‌آوری آب‌های سطحی   |
| ۱۵۲ | نقشه شماره ۱۶-۳۳ : مراکز جمع‌آوری زباله  |
| ۱۶۳ | نقشه شماره ۱-۲۵ : کاربرد زمین پیشنهادی منطقه ۱۶ براساس برنامه ساماندهی                           |
| ۱۶۵ | نقشه شماره ۲-۲۵ : چشم انداز منطقه ۱۶ براساس سناریوی آرمانی                                       |
| ۱۶۵ | نقشه شماره ۴-۲۵ : محلات پیشنهادی برنامه تفصیلی در ناحیه جوادیه                                   |
| ۱۶۶ | نقشه شماره ۵-۲۵ : معابر پیشنهادی برنامه تفصیلی منطقه ۱۶ در محدوده ناحیه جوادیه                   |
| ۱۶۷ | نقشه شماره ۶-۲۵ : پهنه‌بندی پیشنهادی برنامه تفصیلی در ناحیه جوادیه                               |
| ۱۷۱ | نقشه شماره ۱-۴۵ : توسعه جوادیه در سناریوی مرجع   |
| ۱۷۲ | نقشه شماره ۲-۴۵ : توسعه جوادیه در سناریوی نوسازی محدود با رعایت حداقلی از استانداردها (تجمع خرد) |
| ۲۱۲ | نقشه شماره ۱-۴۷ : اولویت بندی اقدامات برنامه تجدید حیات شهری در ناحیه                            |



## فهرست نمودار

## شماره صفحه

|     |   |
|-----|---|
| ۶   | نمودار شماره ۱-۱ : روش کار پژوهش  |
| ۸   | نمودار شماره ۱-۲ : روش کار بخش دوم  |
| ۱۲  | نمودار شماره ۱-۴۲ : برنامه ریزی راهبردی   |
| ۱۸  | نمودار شماره ۱-۹۲ : فرآیند برنامه ریزی راهبردی  |
| ۲۹  | نمودار شماره ۱-۶۴ : شاخص‌های فرسودگی شهری   |
| ۳۱  | نمودار شماره ۱-۸۴ : شکل‌های فرسودگی شهری  |
| ۳۱  | نمودار شماره ۱-۹۴ : معیارهای فرسودگی شهری   |
| ۴۲  | نمودار شماره ۱-۷۵ : فرایند رهیافت نوسازی - ترک اجباری   |
| ۶۲  | نمودار شماره ۱-۳ : روش کار بخش سوم  |
| ۸۳  | نمودار شماره ۱-۴ : روش کار بخش چهارم  |
| ۹۲  | نمودار شماره ۱-۴۲۲ : ترکیب گروه‌های عمده فعالیت‌های شاغلان ساکن در منطقه ۱۶ و شهر تهران           |
| ۹۵  | نمودار شماره ۱-۵۲۲ : هرم سنی جمعیت منطقه ۱۶   |
| ۹۶  | نمودار ۱-۶۲۲ : ساختار سازمانی منطقه ۱۶ و معاونت‌ها  |
| ۹۹  | نمودار ۲-۶۲۲ : روند تصمیم‌گیری و تصمیم‌سازی در شهرداری منطقه ۱۶                                   |
| ۱۲۱ | نمودار شماره ۱-۵ : روش کار بخش پنجم   |
| ۲۱۸ | نمودار شماره ۱-۲۹ : الگوی پیشنهادی مدیریتی ساختار سازمانی اجرای برنامه تجدید حیات در ناحیه جوادیه |
| ۲۲۲ | نمودار شماره ۱-۶ : نمودار روش کار بخش ششم   |

## بخش اول :

**فصل اول: مقدمه**

فرسودگی به مفهوم نا کارایی و ناکارآمدی ساختار و کارکرد فضاهای شهری است. فرسودگی یکی از عوارض مترتب بر برخی پدیده ها به جهت عدم پویایی، تحول و بازساخت مستمر آنها است. از این رو نواحی فرسوده شهری کل و یا آن بخش از فضاهای شهری را شامل می شود که نظام زیستی آن هم از لحاظ ساخت و هم از لحاظ کارکرد اجزاء حیاتی خود دچار اختلال و ناکارآمدی شده است.

نواحی فرسوده شهری در حال حاضر یکی از مهمترین دغدغه های نظام مدیریت شهری کشور به شمار می رود. قدمت و کیفیت نامناسب مصالح به کاررفته در بناهای موجود، ریزدانه‌گی قطعات، فشردگی و دسترس‌پذیری کم، از جمله مهمترین مشکلات در این نواحی محسوب می گردد. برنامه ریزی نواحی فرسوده عمدتاً ناظر بر سر و سامان دادن، به نظم در آوردن و اصلاح ساختار و عملکرد اجزاء این نواحی است لیکن نکته حائز اهمیت آن است که امروزه برنامه ریزی صرفاً سر و سامان دادن به کالبد و سیمای بافت های مذکور نیست بلکه با اتکا به رهیافت های جدید در برنامه ریزی شهری از جمله برنامه ریزی راهبردی، مباحث اجتماعی، اقتصادی، توانمند سازی و مشارکت همه جانبه شهروندان را نیز در بر می گیرد.

پس از جنگ جهانی دوم در برخی نواحی شهری در اروپای مرکزی و امریکای شمالی، در پی بروز مشکلات مختلف اقتصادی، اجتماعی، زیست محیطی و کالبدی تدابیر بسیاری اندیشیده و رهیافت های متعددی طی دهه های ۵۰ تا ۹۰ میلادی به کار گرفته شد که رهیافت تجدید حیات/نوزایی شهری از آن جمله است.

در ایران نیز از گذشته نواحی فرسوده با مشکلات مشابهی از قبیل خروج تدریجی جمعیت ساکن و مهاجرت افراد غیر بومی، بزهکاری و تجمع گروه های پر خطر اجتماعی و سایر مشکلات دست به گریبان بوده اند. اقداماتی نیز برای حل مشکلات این نواحی انجام شده است اما راه حل های و اقدامات انجام شده برای رفع پدیده فرسودگی شهری عمدتاً کالبدی و مداخلانه جویانه و بسیار دیرتر از کشورهای پیشرو در این امر بوده که اغلب با ناکامی روبرو بوده است. چرا که ابعاد اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی، سیاسی و حقوقی رویارویی با این پدیده کمتر مورد توجه قرار گرفته شده است.

با شکست اقدامات انجام شده و رهیافت های اتخاذ شده در رفع مشکلات موجود در نواحی فرسوده شهری، ضرورت به کارگیری رهیافتی مناسب در چهارچوب اصول رهیافت برنامه ریزی راهبردی و رهیافت تجدید حیات/نوزایی شهری در پرداختن همه جانبه به مشکلات این نواحی ضروری است. به عبارتی که حل مشکلات این نواحی جز از طریق اتخاذ سیاستها و راهکارهای مناسب اجرایی، سرمایه گذاری و جلب مشارکت های مردمی امکان پذیر نمی باشد.

**فصل دوم: معرفی نمونه موردی پژوهش**

ناحیه جوادیه تهران در جنوب ریل راه آهن، محل اسکان اولین سکونتگاههای حاشیه ای در خارج از حصار ناصری شهر تهران است. ناحیه جوادیه با وسعت ۱۰۰ هکتار به عنوان پهنه ای مسکونی در حاشیه مح و رهای بزرگراهی نواب و تندگویان و شریانی اصلی دشت آزادگان در جنوب ریل راه آهن واقع است این ناحیه در حال حاضر با جمعیتی در حدود ۴۵ هزار نفر، متراکم ترین و فرسوده ترین ناحیه منطقه ۱۶ به شمار می رود و به دلیل مشکلات کالبدی، اقتصادی و اجتماعی - فرهنگی زیاد، بخشی از ساکنین قدیمی خود را از دست داده و طی سالهای اخیر با کاهش جمعیت و افت شدید کیفیت محیطی مواجه بوده است.

در ناحیه جوادیه شدت فرسودگی بگونه ای است که در صورت بروز هرگونه عارضه طبیعی از جمله زلزله، خسارات جانی و مالی بسیاری به بار خواهد آمد. تا کنون یک برنامه شهری (برنامه تفصیلی منطقه ۱۶) برای این منطقه و بالتبع ناحیه جوادیه تهیه شده، اما این برنامه، به دلیل عدم توجه به مشکلات ناحیه، اعم از ناکارآمدی و محرومیت شهری حاکم بر آن، عدم توجه به ابعاد اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی، سیاسی و حقوقی و توجه صرف به بعد کالبدی، نتوانسته اند مشکلات این محله را رفع کنند و این در حالی است که مشکلات این ناحیه بیشتر شده است.

## فصل سوم: علت به کارگیری رهیافت برنامه ریزی راهبردی و تجدید حیات شهری در رفع

### مسأله پژوهش

به منظور اتخاذ راهکارهای مناسب اجرایی و مدیریت و برنامه ریزی صحیح جهت رفع فرسودگی و محرومیت ناحیه جوادیه، استفاده از رهیافت برنامه ریزی راهبردی مثمر ثمر خواهد بود. چرا که برنامه ریزی راهبردی یک شیوه منظم برای اتخاذ تصمیمات و انجام اقداماتی است که به یک نظام (سیستم) شکل می دهد و راهنمایی می کند که این نظام چیست، چگونه عمل می کند و چرا چنین عمل می کند. یک نظام می تواند یک سازمان خصوصی یا عمومی، یک محله، شهر، منطقه یا ایالت، و یا یک کارکرد مثل حمل و نقل، درمان یا آموزش باشد. آنچه برنامه ریزی راهبردی را از سایر اشکال برنامه ریزی متمایز می سازد، به کلرگیری رویه های ویژه برای گردآوری اطلاعات گزینش شده، تجزیه و تحلیل روشمند و تدوین اهداف، مشارکت تصمیم سازان اصلی، تدوین و ارزیابی گزینه های راهبردی، بررسی پیامد های آتی تصمیمات و اقدامات کنونی و بالاتر از همه تأکید بر اجرای موفقیت آمیز است. همچنین رهیافت برنامه ریزی راهبردی بر مبنای استفاده کارآمد و انبؤخش از منابع استوار است.

از سوی دیگر رهیافت تجدید حیات شهری، یکی از متداول ترین رهیافتهای به کارگرفته شده جهت کاهش یا حذف مشکلات ناشی از فرسودگی و محرومیت شهری به شمار می رود. این رهیافت با بهره گیری از دیدگاه همه جانبه نگر و چند بعدی به مسایل اجتماعی، کالبدی و اقتصادی، از توجه صرف به جنبه کالبدی پدیده فرسودگی اجتناب نموده و با تأکید بر دیگر جنبه ها از جمله اجتماعی و اقتصادی، به رفع مسأله می پردازد. لذا می توان از رهیافت برنامه ریزی راهبردی و تجدید حیات شهری، در رفع مسأله پژوهش و حل مشکلات ناحیه مورد پژوهش استفاده نمود. در واقع، از طریق رهیافت برنامه ریزی راهبردی و رهیافت تجدید حیات شهری می توان به کاهش اثرات منفی ناشی از فرسودگی در ناحیه جوادیه نایل شد.

## فصل چهارم: هدف کلان، اهداف خرد و پرسش های اساسی پژوهش

هدف کلان این پژوهش، "دستیابی به روش های مداخله برای تجدید حیات در ناحیه جوادیه است که در نهایت به الگوی مداخلات پیشنهادی برنامه راهبردی تجدید حیات این ناحیه، منجر می شود".

با توجه به هدف کلان ذکر شده، اهداف خرد مرتبط با آن شامل موارد زیر می شود:

- تشخیص علل عدم توفیق برنامه های شهری گذشته و رهیافت های پیشین در رویارویی با پدیده فرسودگی و اصلاح سازوکار برنامه ریزی و سیاست گذاری شهری از طریق معرفی و به کارگیری توانان فرآیند برنامه ریزی راهبردی و تجدید حیات شهری در ناحیه مورد پژوهش