



دانشگاه پیام نور

دانشکده جغرافیا

پایان نامه

برای دریافت مدرک کارشناسی ارشد

رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری

گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری

**نقش نهادهای مردمی و محلی در راستای بهسازی و نوسازی**

**بافت های فرسوده: نمونه موردی محله**

**آیت الله دستغیب منطقه ۹ شهرداری تهران**

لیلا عشرتی

استاد راهنما

دکتر ژیلا سجادی

استاد مشاور

دکتر اسماعیل علی اکبری

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**همچنین بدین وسیله از همکاری و مشارکت شرکت مادر**

**تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران و شرکت عمران و مسکن**

**سازان ایران به عنوان حامی پایان نامه تشکر می نمایم.**



دانشگاه پیام نور

دانشکده جغرافیا

پایان نامه

برای دریافت مدرک کارشناسی ارشد

رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری

گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری

**نقش نهادهای مردمی و محلی در راستای بهسازی و نوسازی**

**بافت های فرسوده: نمونه موردی محله**

**آیت الله دستغیب منطقه ۹ شهرداری تهران**

لیلا عشرتی

استاد راهنما

دکتر ژیلا سجادی

استاد مشاور

دکتر اسماعیل علی اکبری

شماره .....  
تاریخ .....  
بیوست .....



واحد تهران غرب

تصویب نامه



پایان نامه کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری

تحت عنوان:

" نقش نهادهای مردمی و محلی در راستای بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده (نمونه موردی: محله آیت اله دستغیب منطقه ۹ شهرداری تهران)"

لیلا عشرتی بشماره دانشجویی : ۸۸۰۲۷۲۱۳۶

تاریخ دفاع : ۱۳۹۱/۲/۱۶ ساعت: ۱۵-۱۴

نمره: - ۱۹۱ نوزدهم

درجه ارزشیابی: عالی

هیات داوران:

داوران	نام و نام خانوادگی	مرتبه علمی	امضاء
استاد راهنما	سرکار خانم دکتر زیلا سجادی		
استاد مشاور	جناب آقای دکتر علی اکبری	دانشیار	
استاد داور	جناب آقای دکتر فیروزنیا	استاد	
استاد داور			

تهران، انتهای غربی اتوبان شهید  
هستاد بعد از دانشگاه علوم انتظامی  
شهرک شهید باقری، روبروی درمانگاه  
تلفن: ۴۴۷۳۱۹۰۹ - ۱۴  
دورنگار: ۴۴۷۳۱۹۰۸

WWW.TPNU.AC.IR  
gharb@tpnu.ac.ir

اینجانب لیلا عشرتی دانشجوی ورودی سال 88-89 مقطع کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری گواهی می نمایم چنانچه در پایان نامه خود از فکر، ایده و نوشته دیگری بهره گرفته ام با نقل قول مستقیم یا غیر مستقیم منبع و ماخذ آن را نیز در جای مناسب ذکر کرده ام. بدیهی است مسئولیت تمامی مطالبی که نقل قول دیگران نباشد بر عهده خویش می دانم و جوابگوی آن خواهم بود.

لیلا عشرتی

۹۱/۲/۱۷

اینجانب لیلا عشرتی دانشجوی ورودی سال ۸۸-۸۹ مقطع کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری گواهی می نمایم چنانچه براساس مطالب پایان نامه خود اقدام به انتشار مقاله، کتاب، و ... نمایم ضمن مطلع نمودن استاد راهنما، با نظر ایشان نسبت به نشر مقاله، کتاب، و ... و به صورت مشترک و با ذکر نام استاد راهنما مبادرت نمایم.

لیلا عشرتی

۹۱/۲/۱۷

کلیه حقوق مادی مترتب از نتایج مطالعات، آزمایشات و نوآوری ناشی از تحقیق موضوع

این پایان نامه متعلق به دانشگاه پیام نور می باشد.

۹۱/۲

با تقدیر و تشکر شایسته از استاد فرهیخته و فرزانه سرکارخانم دکتر ژیلا سجادی که با نکته های دلاویز و گفته های بلند ، صحیفه های سخن را علم پرور نمود و همواره راهنما و راه گشای نگارنده در اتمام واکمال پایان نامه بوده است.

و درود فراوان خدمت پدر و مادر بسیار عزیز ، دلسوز و فداکارم که پیوسته جرعه نوش جام تعلیم و تربیت ، فضیلت و انسانیت آنها بوده ام و همواره چراغ وجودشان روشنگر راه من در سختی ها و مشکلات بوده است.

به پاس قدردانی از قلبی آکنده از عشق و معرفت که محیطی سرشار از سلامت و امنیت و آرامش و آسایش برای من فراهم آورده است،  
همدلی که با واژه ی نجیب و مغرور تلاش ؛ آشنایی دارد و تلاش راستین را می شناسد  
و عطر رویایی آن را استشمام می کند و مرا در راه رسیدن به اهداف عالی یاری می رساند ؛این  
پایان نامه تقدیم همسر مهربانم می گردد.

## چکیده:

هرگونه مداخله در بافتهای زنده شهری بدون مشارکت ساکنان بی نتیجه و ناپایدار است. جریان توسعه محله تنها زمانی به فرایندی پایدار تبدیل می شود که افراد خود می خواهند و اراده می کنند. بدیهی است که در یک جامعه محلی توسعه نیافته به ویژه از لحاظ اجتماعی، توانمند کردن مردم محلی برای مشارکت در فرایند بهسازی و نوسازی و نهایتاً مدیریت و رهبری این فرآیند امری حیاتی و دشوار به شمار می رود. چرا که به ندرت دیده می شود که در جوامع محروم، افراد به صورت خودجوش اقدام به تشکیل گروه نمایند و در جهت توانمندی گروهی و افزایش قدرت اجتماعی خود اقدام کنند. همچنین شرایط اجتماعی کنونی شرایط مطلوبی برای بهره گیری از مشارکت نیست و بسترسازی برای ایجاد زمینه های تعامل و افزایش مشارکت پذیری مردم برای توانمندسازی اجتماعات محلی ضروری به نظر می رسد و در این راستا نهادهای مردمی و محلی باید بتوانند برای فعال کردن مشارکت مردم، با عملکرد مناسب و بهینه، اعتمادسازی کنند، همراه آنها پیش بروند و به تدریج به گروه سازی روی بیاورد. به همین منظور در این پژوهش به عنوان نمونه در محله آیت الله دستغیب واقع در منطقه ۹ شهرداری تهران اقدام به بررسی نقش نهادهای مردمی و محلی بر روی مشارکت گروهی ساکنین در بهسازی و نوسازی پرداخته شد است. و امید است که گامی ارزشمند در راستای هدف نهایی این کار علمی و تحقیقاتی برداشته شود. و نتایج بدست آمده از سطح کوچک محله، قابل تعمیم به سایر نواحی مشابه باشد.



فصل اول:	۱
طرح تحقیق	۱
۱-۱- مقدمه	۲
۱-۲- بیان مساله	۵
۱-۳- پرسش های پژوهش	۸
۱-۴-اهداف تحقیق	۸
۱-۵- ضرورت انجام تحقیق و کاربرد آن	۹
۱-۶-پیشینه تحقیق	۱۱
۱-۷- فرضیات تحقیق	۱۵
فرض جانبی	۱۵
۱-۸-روش تحقیق	۱۶
۱-۹-واژه ها و اصطلاحات کلیدی	۱۹
بافت:	۱۹
بافت فرسوده:	۱۹
بهبودی:	۲۰
نوسازی:	۲۰
مشارکت:	۲۱

۲۲	مدیریت و مدیریت شهری:
۲۳	مفهوم سیستم مدیریت شهری:
۲۴	حکومت محلی :
۲۴	سازمان های محلی:
۲۵	شهرداری :
۲۶	نهاد های (سازمان های) غیر دولتی :
۲۶	توانمند سازی:
۲۸	سرمایه اجتماعی :
۲۸	۱-۱۰-مشکلات و موانع
۲۹	فصل دوم:
۳۰	۱-۲-دیدگاه نظری پایه
۳۲	۱-۱-۲-بهبودی :
۳۳	۲-۱-۲-نوسازی :
۳۴	۲-۲-مکاتب بهسازی و نوسازی شهری
۳۵	۱-۲-۲-مکتب فرهنگ گرا:
۳۸	۲-۲-۲-مکتب انسان گرایی:
۴۱	۳-۲-دیدگاه های عمده مداخله در بافت های فرسوده شهری:
۴۱	۱-۳-۲-دیدگاه موزه ای :

- ۴۱-۲-۳-۲ دیدگاه بهسازی و نوسازی : ..... ۴۱
- ۴۲-۲-۳-۳ دیدگاه بینابینی و واقع گرا : ..... ۴۲
- ۴۲-۲-۴ اصول بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده : ..... ۴۲
- ۴۵-۲-۵ تجارب داخلی در زمینه ساماندهی بافتهای فرسوده ..... ۴۵
- ۴۹-۲-۶ بررسی علل عدم تحقق طرح های بهسازی و نوسازی بافت فرسوده ..... ۴۹
- ۵۰-۲-۶-۱ عدم یکپارچگی در مدیریت شهری ..... ۵۰
- ۵۱-۲-۶-۲ عدم توجه به اصل مشارکت مردمی در بهسازی و نوسازی ..... ۵۱
- ۲-۷-۲-۷-تعریف ادبیات جدید توسعه بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده با نگرش فرصت محور، اطمینان بخش ومشارکت برانگیز:..... ۵۵
- ۵۵-۲-۷-۱- ضرورت توجه به رویکرد هزینه - فایده شهری ..... ۵۵
- ۵۶-۲-۷-۲- تاکید بر نقش و اهمیت مدیریت زمان ..... ۵۶
- ۵۶-۲-۷-۳- تحول ساختاری مدیریت طرح های بهسازی و نوسازی ..... ۵۶
- ۵۸-۲-۷-۴- تحول نظام حقوقی بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده ..... ۵۸
- ۶۰-۲-۸- تجارب جهانی و داخلی مشارکت مردمی در مدیریت شهری ..... ۶۰
- ۶۴-۲-۹- تجارب مشارکتی در کشورهای جهان:..... ۶۴
- ۶۴-۲-۹-۱- آمریکا ..... ۶۴
- ۶۴-۲-۹-۲- آلمان ..... ۶۴
- ۶۵-۲-۹-۳- ژاپن ..... ۶۵

- ۶۶ ..... ۲-۹-۴- انگلستان
- ۶۶ ..... ۲-۹-۵- فرانسه
- ۶۷ ..... ۲-۱۰- الگوهای مشارکتی در مدیریت شهری ایران:
- ۶۷ ..... ۲-۱۰-۱- نظام اجتماعی ایران و امکان الگوی مشارکت در آن
- ۶۷ ..... ۲-۱۰-۲- نظام سیاسی - اجتماعی و ساخت قدرت پیش از پیروزی انقلاب اسلامی ایران:
- ۶۷ ..... ۲-۱۰-۳- نظام سیاسی - اجتماعی و ساخت قدرت بدنبال پیروزی انقلاب اسلامی ایران:
- ۶۸ ..... ۲-۱۱- الگوهای مشارکتی در مدیریت شهری تهران:
- ۷۱ ..... ۲-۱۲- مشارکت توسعه ای
- ۷۳ ..... ۲-۱۳- الگوی مطلوب مشارکت مردمی در بافت های فرسوده
- ۷۷ ..... ۲-۱۴- متغیر های کلان در زمینه مشارکت متشکل مردمی
- ۷۹ ..... ۲-۱۴-۱- سطح نگرشی و ذهنی مشارکت
- ۸۰ ..... ۲-۱۴-۲- وضعیت نهادی و قانونی در زمینه مشارکت
- ۸۳ ..... ۲-۱۴-۲-۱- وضع موجود مشارکت و نهادها و سازمان های غیر دولتی
- ۸۴ ..... ۲-۱۴-۳- عملکرد نهادها و سازمان های غیر دولتی موجود در خصوص ارتقاء مشارکت های مردمی
- ۸۷ ..... ۲-۱۴-۴- شرایط سیاسی
- ۸۷ ..... ۲-۱۴-۴-۱- برنامه ریزی دموکراتیک مبتنی بر اصل " مشارکت مردمی "

- ۵-۱۴-۲- مدیریت بهینه (حکمروایی خوب شهری)؛ پیش نیاز مشارکت .....۸۸
- ۱-۵-۱۴-۲- مقایسه اجزای مدیریت شهری در ایران و سایر کشورهای توسعه یافته .....۹۲
- ۲-۵-۱۴-۲- ویژگی های عمومی نظام مدیریت و برنامه ریزی شهری در ایران .....۹۴
- ۳-۵-۱۴-۲- مدیریت شهری در محدوده مورد مطالعه .....۹۵
- ۶-۱۴-۲- رضایت مردم از عملکرد مدیریت شهری .....۱۰۲
- ۱۵-۲- موانع و مشکلات مشارکت متشکل مردمی در کشور .....۱۰۴
- فصل سوم: .....۱۰۶
- ۱-۳- معرفی اجمالی محدوده مورد مطالعه و موقعیت آن در شهر، منطقه و ناحیه و تقسیم بندی محلات .....۱۰۷
- ۱-۱-۳- تقسیمات داخلی منطقه ۹ .....۱۰۷
- ۲-۱-۳- معرفی محله مورد مطالعه .....۱۰۸
- ۳-۱-۳- ویژگی های اصلی معرفی منطقه ۹ و محدوده مورد مطالعه .....۱۱۲
- ۱-۳-۳-۱- بررسی خصوصیات کالبدی منطقه ۹ و محدوده مورد مطالعه: .....۱۱۲
- ۲-۳-۱-۳- بررسی میزان فرسودگی منطقه ۹ و محدوده مورد مطالعه: .....۱۱۴
- ۲-۳-۲- بررسی ویژگیهای طبیعی محدوده مورد مطالعه .....۱۱۶
- ۳-۳-۳- ویژگی های اقتصادی .....۱۱۷
- ۱-۳-۳- وضعیت اشتغال در محله آیت الله دستغیب .....۱۱۹

- ۳-۴-جغرافیای انسانی ..... ۱۲۱
- ۳-۴-۱-ویژگی های جمعیتی ..... ۱۲۱
- ۳-۴-۱-۱- روند جمعیت پذیری ..... ۱۲۲
- الف ( نسبت جنسی ..... ۱۲۴
- ب) ساخت سنی جمعیت ..... ۱۲۵
- ۳-۵-ساختار فضایی و کالبدی محدوده مورد مطالعه ..... ۱۲۶
- ۳-۵-۱-روند شکل گیری ساختار فضایی منطقه ۹ و محله مورد مطالعه ..... ۱۲۶
- ۳-۵-۲-کاربری اراضی ..... ۱۳۰
- کاربری مسکونی ..... ۱۳۴
- کاربری آموزشی ..... ۱۳۶
- کاربری تجاری ..... ۱۳۶
- کاربری بهداشتی و درمانی ..... ۱۳۸
- کاربری مذهبی ..... ۱۳۹
- کاربری بایر ..... ۱۳۹
- کاربری پارک و فضای سبز عمومی ..... ۱۳۹
- ۳-۵-۳-شبکه ارتباطی ..... ۱۴۰
- ۳-۵-۳-۱-ارتباط محدوده مورد مطالعه با منطقه پیرامون و شهر ..... ۱۴۰
- ۳-۵-۳-۲-ارتباط داخلی محدوده مورد مطالعه ..... ۱۴۱

- ۱۴۲..... ۳-۵-۳-۳- کاربری های جاذب سفر
- ۱۴۴..... فصل چهارم
- ۱۴۴..... یافته های تحقیق
- ۱۴۵..... ۴-۱- ویژگی های جمعیت شناختی محله آیت الله دستغیب
- ۱۴۵..... ۴-۱-۱- جمعیت، ساختار سنی و جنسی :
- ۱۴۶..... ۴-۱-۲- تراکم جمعیتی :
- ۱۴۹..... ۴-۱-۳- بعد خانوار
- ۱۵۰..... ۴-۱-۴- جریان های مهاجرتی
- ۱۵۳..... ۴-۲- ویژگی های اجتماعی و اقتصادی محله مورد مطالعه
- ۱۵۳..... ۴-۲-۱- تشخیص قومیت ساکنین :
- ۱۵۴..... ۴-۲-۲- گروههای اجتماعی بر اساس وضعیت سواد :
- ۱۵۶..... ۴-۲-۳- ساختار اشتغال و درآمد و هزینه
- ۱۵۹..... ۴-۲-۴- تعداد شاغلین در خانوار
- ۱۶۰..... ۴-۲-۵- میزان درآمد ماهیانه خانوار
- ۱۶۲..... ۴-۳- بررسی ویژگی های کالبدی
- ۱۶۲..... ۴-۳-۱- کیفیت ابنیه:
- ۱۶۷..... ۴-۳-۲- قدمت ابنیه:
- ۱۷۰..... ۴-۳-۳- تعداد طبقات:

- ۱۷۲..... مالکیت: ۴-۳-۴
- ۱۷۳..... بررسی کاربری های محدوده مورد مطالعه از نظر جنس مصالح ۴-۳-۵
- ۱۷۷..... نظام تفکیک یا قطعه بندی زمین در محدوده مورد مطالعه ۴-۳-۶
- ۱۷۹..... مشکلات و معضلات محدوده مورد مطالعه ۴-۴
- ۱۷۹..... معضلات ناشی از تفاوت های اقتصادی ۴-۴-۱
- ۱۸۰..... معضلات ناشی از ازدحام و تردد بالا ۴-۴-۲
- ۱۸۱..... معضلات ناشی از رفتارهای ناهنجار ۴-۴-۳
- ۱۸۳..... احساس امنیت : ۴-۴-۴
- ۱۸۶..... نیازهای اولویت دار محدوده مورد مطالعه : ۴-۵
- ۱۸۷..... وضعیت اجتماعی محله در چارچوب مطالعات انجام شده ۴-۶
- ۱۸۷..... شناخت عناصر هویت بخش محله: ۴-۶-۱
- ۱۸۸..... عامل سرزندگی محله و مکانهای خاطره انگیز : ۴-۶-۲
- ۱۹۱..... شناسایی کلیات کیفیت برخورداری بافت مورد مطالعه ۴-۷
- ۱۹۱..... دسترسی به خدمات عمومی در محله آیت الله دستغیب ۴-۷-۱
- ۱۹۲..... وضعیت زیر ساخت ها و شبکه معا بر در محله مورد مطالعه ۴-۷-۲
- ۴-۷-۳- شناسایی کلیات نوع فعالیت های بهسازی و نوسازی و نیز ساختار
- ۱۹۴..... کالبدی بافت مورد مطالعه
- ۴-۷-۴- نحوه دفع فاضلاب و جمع آوری زباله ها ۱۹۷.....



- ۴-۸- میزان تعلق خاطر و اظهار رضایت ساکنین از محله مورد مطالعه: ..... ۲۰۰
- ۴-۹- مطالعه وضعیت سکونت (مالک یا مستاجر بودن، تعداد خانوار و اتاق در واحد مسکونی) ..... ۲۰۴
- ۴-۹-۱- وضعیت سکونت در رابطه با مالک یا مستاجر بودن : ..... ۲۰۴
- ۴-۹-۲- وضعیت سکونت در رابطه با تعداد خانوار در واحد مسکونی : ..... ۲۰۵
- ۴-۹-۳- وضعیت سکونت در رابطه با تعداد اتاق در واحد مسکونی : ..... ۲۰۶
- ۴-۱۰- شناسایی سازمانها، نهادهای، تشکل ها، مجامع رسمی و غیر رسمی و مردمی موجود در محدوده ( اعم از شهرداری، شورایی، انتظامی،...)..... ۲۰۷
- ۴-۱۰-۱- میزان اعتماد به سازمانها، نهادهای، تشکل ها، مجامع رسمی و غیر رسمی و مردمی موجود در محدوده ..... ۲۱۴
- ۴-۱۱- برداشت عمومی ساکنین محله آیت الله دستغیب از مفهوم مشارکت ..... ۲۱۶
- ۴-۱۲- بررسی عملکرد مدیریت شهری در محدوده مورد مطالعه ..... ۲۱۸
- ۴-۱۲-۱- بررسی میزان رضایتمندی، اعتماد و تمایل به مشارکت ساکنین در بهسازی و نوسازی محدوده مورد مطالعه ..... ۲۲۰
- ۴-۱۲-۲- ارزیابی میزان اعتماد ساکنین در رابطه با کیفیت خدمات ارائه شده از جانب مدیریت شهری در طول زمان ..... ۲۲۳
- ۴-۱۲-۳- بررسی تاثیر عملکرد مدیریت شهری در افزایش تمایل به مشارکت گروهی در بهسازی و نوسازی بافت مورد مطالعه ..... ۲۲۴

۴-۱۲-۴-تغییرات زمانی تمایل به مشارکت سازمان یافته در راستای عملکرد	مدیریت شهری
۲۲۶.....	
۴-۱۳-سابقه افراد در مشارکت های اجتماعی و مشارکت با مدیریت شهری	
۲۲۹.....	
۴-۱۴- بررسی عملکرد نهادهای مردمی و محلی در محدوده مورد مطالعه	
۲۳۰.....	
۴-۱۴-۱-شناسایی نهادهای مردمی فعال در محله	
۲۳۰.....	
۴-۱۵-امکان سنجی و ظرفیت سنجی مشارکت سازمان یافته و گروهی	
۲۳۴.....	
ترکیب اجتماعی، فرهنگی و قومی و زبانی	
۲۳۴.....	
زمینه های مشترک اعتقادی	
۲۳۵.....	
میزان همبستگی اجتماعی در محله مورد مطالعه:	
۲۳۶.....	
سابقه فعالیت گروهی با همسایگان و هم محله ای ها	
۲۳۶.....	
فصل پنجم	
۲۳۹.....	
۵-۱-آزمون فرضیات تحقیق	
۲۴۰.....	
فرضیه اول:	
۲۴۰.....	
فرضیه دوم:	
۲۴۷.....	
فرضیه سوم:	
۲۵۰.....	
نتیجه گیری در ارتباط با فرضیه دوم و سوم	
۲۵۳.....	
فرض جانبی:	
۲۵۴.....	
۵-۲-جمع بندی و ارائه پیشنهادات	
۲۵۵.....	

۲۶۰	الف) اطلاع رسانی، اعتمادسازی و آگاه سازی:
۲۶۱	ب) نهادسازی و نهادینه سازی:
۲۶۱	ج) اجرا:
۲۶۴	پیوست ها
۲۷۴	منابع
۲۸۴	Abstract

- جدول شماره ۱-۱ : شاخص های مصوب تعیین بافت فرسوده ..... ۲۰
- جدول شماره ۲-۱: مکاتب بهسازی و نوسازی شهری ..... ۳۴
- جدول شماره ۲-۲: مجموعه رخدادهای این قرن در عرصه بافت های فرسوده  
شهری ایران ..... ۴۶
- جدول شماره ۲-۳: جایگزینی انگاره های سنتز شده در مدل سیستماتیک  
برنامه ریزی ..... ۵۴
- جدول شماره ۲-۴ : ابعاد حقوقی مشارکت مردمی در امر بهسازی و نوسازی  
بافت فرسوده ..... ۵۹
- جدول شماره ۲-۵: مشارکت مردم در مدیریت شهری تهران ..... ۷۱
- جدول شماره ۲-۶: ارزیابی مدیریت شهری در منطقه ۹ تهران از دید  
مشاوران آمود ..... ۱۰۲
- جدول شماره ۲-۷: موانع و مشکلات مشارکت متشکل مردمی در کشور ..... ۱۰۴
- جدول شماره ۳-۱: ویژگی های کالبدی و جمعیتی منطقه ۹ شهرداری تهران ..... ۱۱۶
- جدول شماره ۳-۲: ویژگی های جمعیت محدوده مورد مطالعه در مقایسه با  
منطقه و شهر تهران ۱۳۸۵ ..... ۱۲۱
- جدول شماره ۳-۳: تراکم جمعیت محدوده مورد مطالعه در مقایسه با منطقه  
و شهر تهران ۱۳۸۵ ..... ۱۲۲
- جدول شماره ۳-۴: جمعیت و حدود منطقه ۹ ..... ۱۲۳