



دانشگاه زنجان

دانشکده ادبیات و علوم انسانی

گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری

پایان نامه

برای دریافت مدرک کارشناسی ارشد

عنوان پایان نامه:

توسعه‌ی درون‌زای شهری با تاکید بر تغییرات تراکم و کاربری ارضی (۱۳۸۸ - ۱۳۷۵)

(نمونه موردی: بافت فرسوده شهر زنجان)

استاد راهنما: دکتر محسن احدنژاد

استاد مشاور: دکتر شهرپور روستایی

دانشجو: لیلا احمدی

اسفند ۱۳۹۰

بِسْمِ

اللَّهِ

الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

تقدیم به:

صاحت مقدس صاحب العصر

امام زمان (علیه السلام)

قطعه گمشده ای از پرواز کمر است

یازده بار شمردیم و یکی باز کمر است

این همه آب که جاری است، نه اقیانوس است

عرق شرم زمین است که سر باز کمر است

تشکر و قدردانی

سپاس مخصوص آن خدایی است که بی منت نعمتی بخشاید و بی حکمت دری نمی گشاید.

این بنده ی حقیر در انجام این رساله مدیون زحمات و کمک های عزیزانی هستم که تقدیر و تشکر از ایشان را یک وظیفه لازم بر خودی دانم. در ابتدا از راهنمایان و کمک های استاد گرامی و ارجمند، "جناب آقای دکتر محسن احدنژاد" الگوی بی بدیل علم و معرفت، که در همه ی مراحل انجام رساله مرا از کمک های خود بی نصیب نگذاشته اند و سرپرستی این رساله را بر عهده گرفته اند، کمال تشکر و قدردانی دارم. همچنین از استاد گرامی و بزرگوار جناب آقای دکتر شهرپور روستایی، استاد فلسفه و زندگی، نیز تشکر می نمایم.

تشکر و قدردانی بی پایان خود را نثار خانواده ی مهربانم، همسر گرامی و فداکارم که گام به گام مرا همراهی و مساعدت نموده است و پدر و مادر عزیزم که با مساعدت و پشتیبانی خویش مرا یاری نموده اند، می نمایم.

از خانم ها مینا احمدی، نسرين قلی زاده، ناهید رحمتی، فریبا قلی زاده، نرگس احمدی، رباب طاهری و بهمن احمدی به پاس الطاف بی پایانشان سپاسگذارم.

چکیده

فروپاشی بنیان‌های زندگی شهری هنگامی رخ می‌دهد که کالبد شهر از عملکرد مطلوب خود فاصله بگیرد و از پاسخ‌گویی به نیازهای آتی و آنی ساکنان خود بازایستد. این امر عملاً در بافت‌های قدیمی شهرهای کشور ما تحقق یافته و منجر به فروپاشی سازمان‌های شهری گشته است. امروزه بافت فرسوده به عنوان یکی از مسائل و مشکلات شهری محسوب می‌شود که نیازمند به اجرا دز آمدن روش‌ها و سیاست‌هایی خاص، برای زنده کردن حیات شهری خود دارد. سیاست توسعه درون‌زای بخش مهمی از این روش‌ها را به خود اختصاص داده است .

در این رساله بر آن شدیم تا بخشی از بافت فرسوده شهر زنجان را به عنوان نمونه ای از بافت‌های فرسوده شهری ایران، طی یک دوره ۱۳ ساله (۱۳۷۵-۱۳۸۸) مورد بررسی قرار دهیم. با توجه به نتایجی که طی این پژوهش بدان دست یافتیم، سیاست توسعه‌ی درون‌زای در بخش مورد مطالعه از شروع دوره‌ی مورد بررسی ، رشد تدریجی و آرام خود را آغاز نموده است. در طی سال‌های اخیر رشد سریع این روند چهره‌ی بافت فرسوده‌ی شهر را دگرگون ساخته است. اجرای دو طرح بزرگ سبزه میدان و محور داود قلی- دلجویی نشان از این دگرگونی دارند . افزایش تعداد پروانه‌های صادره و افزایش تعداد واحدهای ساختمانی و ارتفاع طبقات از دیگر عواملی هستند که بر اجرایی شدن این سیاست در سطح بافت فرسوده‌ی شهر زنجان صحه گذاشته‌اند . از نکات کلیدی این سیاست تاکید بر استفاده از زمین‌های ناکارآمد شهری است . این سیاست در مقابل استفاده از زمین‌های اطراف شهر و تبدیل آن‌ها به کاربری‌های شهری می‌باشد

کلمات کلیدی : توسعه درون‌زای ، بافت فرسوده ، زمین‌های ناکارآمد شهری

فهرست مطالب

فصل اول : کلیات و فرآیند تحقیق.....

- ۱-۱- تعریف مسئله و بیان سؤال‌های اصلی تحقیق ۲
- ۱-۲- سؤال‌های تحقیق ۵
- ۱-۳- اهداف و کاربردها ۵
- ۱-۳-۱- اهداف ۵
- ۱-۳-۲- کاربردها ۶
- ۱-۴- فرضیات تحقیق ۶
- ۱-۵- سابقه و ضرورت انجام تحقیق..... ۶
- ۱-۶- روش و ابزار گردآوری اطلاعات ۱۱
- ۱-۷- مشکلات تحقیق ۱۱

فصل دوم : چهارچوب مفهومی و مبانی تئوریک.....

- مقدمه ۱۲
- ۱-۲- اصطلاحات و مفاهیم پایه..... ۱۳
- ۱-۲-۱- توسعه..... ۱۳
- ۱-۲-۲- تراکم..... ۱۴
- ۱-۲-۱-۲- تاریخچه تراکم در ایران ۱۴
- ۱-۲-۲-۲- تراکم ساختمانی و تراکم ساختمانی مسکونی ۱۵
- ۱-۲-۲-۳- اثرات اقتصادی افزایش تراکم ساختمانی ۱۶
- ۱-۲-۲-۴- تأثیر افزایش تراکم ساختمانی بر قیمت زمین و مسکن ۱۷
- ۱-۲-۲-۵- اثرات اجتماعی افزایش تراکم ساختمانی..... ۱۷

- ۲-۲- نظریه تراکم گرایی ۱۷
- ۲-۳- طرح لوکوربوزیه..... ۱۸
- ۲-۴- شهر در مدل متمرکز..... ۱۹
- ۲-۵- نظریه شهر فشرده و پرتراکم در عصر حاضر ۱۹
- ۲-۶- نظریه شهر گسترده و کم تراکم..... ۲۰
- ۲-۷- بافت قدیمی..... ۲۰
- ۲-۷-۱- ویژگی‌های کالبدی بافت قدیم ۲۲
- ۲-۸- مفهوم Brownfield یا زمین‌های رها شده..... ۲۲
- ۲-۸-۱- توسعه درون‌زای یا توسعه مجدد زمین‌های رها شده Brownfield_redevelopment ۲۴
- ۲-۸-۲- مدیریت توسعه درون‌زای ۲۶
- ۲-۸-۳- فرایند توسعه درون‌زای در کشورهای اروپایی ۲۷
- ۲-۸-۴- منافع و مزایای بکارگیری سیاست توسعه درون‌زای ۲۸
- ۲-۸-۵- پیامدهای ناشی از بهره برداری نامناسب زمین ۳۱
- ۲-۹- جایگاه توسعه‌ی درون‌زای در کشورهای آمریکای شمالی و اروپا ۳۱
- ۲-۱۰-۱- تجربیات جهانی در توسعه درون‌زای شهری..... ۳۳
- ۲-۱۰-۱-۱- توسعه درون‌زای در شیکاگو..... ۳۳
- ۲-۱۰-۲- پروژه کینگز در تورنتو کانادا..... ۳۴
- ۲-۱۰-۳- توسعه درون‌زای در منچستر ۳۵
- ۲-۱۲- توسعه‌ی درون‌زای در ایران ۳۶
- ۲-۱۲-۱- بازتاب تحولات شهر و شهرنشینی در نظام کالبدی شهرهای ایران..... ۳۷
- ۲-۱۲-۲- شهرسازی قبل از سال‌های ۱۳۰۰..... ۳۸

- ۳-۱۲-۲- شهر سازی دوره ی ۱۳۰۰-۱۳۴۰.....۳۹.....
- ۴-۱۲-۲- بافت جدید، گسترش بی رویه شهرها ۱۳۶۰-۱۳۴۰.....۴۱.....
- ۵-۱۲-۲- بافت اقماری؛ گسترش ناپیوسته ی شهر ۱۳۷۰-۱۳۶۰.....۴۲.....
- ۶-۱۲-۲- از ۱۳۷۰ تا اواسط این دهه گسترش مترو پلی شهر به همراه ایجاد شهرهای جدید.....۴۲.....
- ۱۳-۲- توسعه درونزای یا بازگشت به بافت فرسوده.....۴۳.....
- ۱۴-۲- نمونه های موردی از توسعه درونزای در ایران.....۴۵.....
- ۱-۱۴-۲- بررسی روند احیاء مرکز شهر مشهد (۱۳۸۴-۱۳۵۷).....۴۵.....
- ۱۵-۲- برخی ماده قانون ها و تبصره های تدوین شده برای اجرایی کردن توسعه درونزای در ایران.....۴۷.....
- ۱-۱۵-۲- ماده ۱.....۴۷.....
- ۲-۱۵-۲- ماده ۲.....۴۸.....
- ۳-۱۵-۲- ماده ۱۲.....۴۸.....
- ۴-۱۵-۲- ماده ۱۶.....۴۸.....
- ۵-۱۵-۲- تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶.....۴۸.....
- ۶-۱۵-۲- از جمله اقدامات دیگر در این زمینه به ویژه در شهرهای بزرگ کشور۵۰.....
- جمع بندی.....۵۲.....
- فصل سوم : روش شناسی تحقیق.....
- مقدمه.....۵۴.....
- ۱-۳- روش شناسی تحقیق.....۵۴.....
- ۲-۳- جامعه آماری۵۵.....
- ۳-۳- روش تجزیه و تحلیل اطلاعات.....۵۵.....

- ۳-۴- شاخص‌های سنجش میزان درونی شدن توسعه..... ۵۵
- ۳-۵- ارزیابی..... ۶۰
- ۳-۵-۱- تحلیل هزینه - فایده Cost – Benefit Analysis ۶۱
- ۳-۵-۱-۱- فرایند انجام یک تحلیل هزینه_فایده ۶۲
- ۳-۵-۲-۱- هزینه‌ها و فایده‌ها، چگونه تخمین زده می‌شوند؟..... ۶۲
- ۳-۵-۲- بررسی نسبت هزینه به سودمندی اجتماعی (SCBA)..... ۶۳
- ۳-۵-۳- جدول موازنه برنامه ریزی (PBSA)..... ۶۴
- ۳-۵-۴- ماتریس دستیابی به اهداف (GAM)..... ۶۵
- ۳-۵-۵- ارزیابی اثرات زیست محیطی (EIA)..... ۶۷
- ۳-۵-۵-۱- فرآیند مطالعات ارزیابی اثرات زیست محیطی ۶۷
- ۳-۵-۵-۲- روش‌های ارزیابی محیط زیستی ۶۸
- ۳-۵-۶- روش تحلیل راهبردی (SWOT) ۶۹
- ۳-۵-۶-۱- مراحل انجام آنالیز SWOT..... ۶۹
- ۳-۵-۸- روش مقایسه نتایج طبقه بندی (Crosstab) ۷۰
- ۳-۶- فرایند تحقیق..... ۷۲
- جمع بندی..... ۷۳
- فصل چهارم : معرفی منطقه مورد مطالعه و تجزیه داده‌ها.....**
- مقدمه..... ۷۴
- ۴-۱- ویژگی‌های شهر زنجان..... ۷۵
- ۴-۱-۱- موقعیت جغرافیایی شهر زنجان..... ۷۵
- ۴-۱-۲- تعداد جمعیت و روند تغییرات آن..... ۷۵

۱۲۵.....۴-۲-۳-۲-۶- بافت محدوده.....

۱۲۷.....۴-۲-۴- توسعه درون زایی.....

۱۳۰.....جمع بندی.....

فصل پنجم : جمع بندی ، نتیجه گیری و آزمون فرضیات.....

۱۳۶.....۵-۱- جمع بندی.....

۱۳۷.....۵-۲- فرضیات تحقیق.....

۱۴۳.....۵-۳- نتیجه گیری و ارائه پیشنهاد.....

۱۴۵.....منابع.....

فهرست جدول‌ها

- جدول شماره (۱-۲) : جدول اهداف، سیاست‌ها و برنامه‌های اجرایی در برنامه ۵ ساله دوم در ۲ بخش مسکن و عمران شهری.....۴۴
- جدول شماره (۲-۲) : واحد‌های احداثی در برنامه‌ی سوم توسعه.....۴۷
- جدول شماره (۱-۳) : تعداد طبقات ساختمانی در سطح شهر زنجان و بافت فرسوده در سال ۱۳۸۵.....۵۷
- جدول شماره (۱-۴) : تراکم و مساحت گسترش کالبدی شهر زنجان از سال ۱۳۸۵-۱۳۰۰.....۸۱
- جدول شماره : (۲-۴) : سطوح عمده کاربری‌های عمده شهر زنجان در سال ۱۳۸۵.....۸۳
- جدول شماره (۴-۳) : مساحت کاربری‌های تغییر یافته به کاربری حمل‌ونقل.....۹۳
- جدول شماره (۴-۴) : مساحت کاربری‌های تغییر یافته به کاربری فضای سبز.....۱۰۱
- جدول شماره (۴-۵) : تغییر کاربری به نفع میراث فرهنگی.....۱۰۶
- جدول شماره (۴-۶) : تعداد و کاربری اراضی پروانه‌های صادر شده بین ۱۳۷۵-۱۳۸۸.....۱۰۹
- جدول شماره (۴-۷) : تراکم ساختمانی پروانه‌های صادر شده.....۱۲۶

فهرست نقشه‌ها

- نقشه شماره (۱-۴) : مراحل توسعه تاریخی شهر زنجان..... ۷۸
- نقشه شماره (۲-۴) : جمعیت سال ۱۳۷۵ منطقه..... ۸۷
- نقشه شماره (۳-۴) : جمعیت سال ۱۳۸۵ منطقه..... ۸۸
- نقشه شماره (۴-۴) : تراکم در سال ۱۳۷۵..... ۸۸
- نقشه شماره (۵-۴) : تراکم در سال ۱۳۸۵..... ۸۹
- نقشه شماره (۶-۴) : ایجاد یا تعریض شبکه ارتباطی..... ۹۱
- نقشه شماره (۴-۷) : تغییر کاربری به نفع شبکه ارتباطی..... ۹۱
- نقشه شماره (۴-۸) : کاربری اراضی پیشنهادی محور داود قلی - دلجویی..... ۹۷
- نقشه شماره (۴-۹) : محدوده اجرای طرح سبزه میدان..... ۱۰۲
- نقشه شماره (۴-۱۰) : روند تغییر کاربری اراضی..... ۱۱۲
- نقشه شماره (۴-۱۱) : صدور سال به سال پروانه های ساختمانی..... ۱۱۶
- ادامه نقشه شماره (۴-۱۱) : صدور سال به سال پروانه های ساختمانی..... ۱۱۷
- ادامه نقشه شماره (۴-۱۱) : صدور سال به سال پروانه های ساختمانی..... ۱۱۸
- نقشه شماره (۴-۱۲) : واحد مسکونی سال در ۱۳۷۵..... ۱۱۹
- نقشه شماره (۴-۱۳) : واحد مسکونی سال در ۱۳۸۵..... ۱۲۰
- نقشه شماره (۴-۱۴) : روند شکل گیری بافت محدوده..... ۱۲۸
- نقشه شماره (۴-۱۵) : تغییر جمعیت ۱۳۷۵-۱۳۸۵..... ۱۳۰
- نقشه شماره (۴-۱۶) : میزان درون زایی شدن توسعه به لحاظ جمعیتی در ۱۳۸۵..... ۱۳۱

فهرست نمودارها

- نمودار شماره (۳-۱): سرانه پارک و فضای سبز استان در سال ۱۳۸۸..... ۵۸
- نمودار شماره (۳-۲): فرایند تحقیق..... ۷۱
- نمودار شماره (۴-۱): جمعیت..... ۸۵
- نمودار شماره (۴-۲): تراکم..... ۸۶
- نمودار شماره (۴-۳): تغییر کاربری به نفع شبکه ارتباطی..... ۹۳
- نمودار شماره (۴-۴): تغییر کاربری به نفع فضای سبز..... ۱۰۱
- نمودار شماره (۴-۵): تغییر کاربری به نفع میراث فرهنگی..... ۱۰۷
- نمودار شماره (۴-۶): کاربری اراضی پروانه های صادره..... ۱۰۸
- نمودار شماره (۴-۷): تعداد پروانه های صادر شده..... ۱۱۴
- نمودار شماره (۴-۸): مجموع و مساحت واحدهای احداث شده..... ۱۲۲
- نمودار شماره (۴-۹): میانگین تعداد طبقات..... ۱۲۳
- نمودار شماره (۴-۱۰): ارتفاع ساختمانها..... ۱۲۴
- نمودار شماره (۴-۱۱): تراکم ساختمانی پروانهها..... ۱۲۷

فهرست تصاویر

- شکل شماره (۴-۱): قبل از بازگشایی محور داوود قلی-دلجویی..... ۹۸
- شکل شماره (۴-۲): قبل از بازگشایی محور داوود قلی-دلجویی..... ۹۸
- شکل شماره (۴-۳): مراحل انجام طرح محور داوود قلی-دلجویی..... ۹۹
- شکل شماره (۴-۴): مراحل پایانی بازگشایی محور داوود قلی-دلجویی..... ۹۹
- شکل شماره (۴-۵): فاز بندی تملک طرح سبزه میدان..... ۱۰۳
- شکل شماره (۴-۶): طرح جدید پروژه سبزه میدان..... ۱۰۵
- شکل شماره (۷-۴): در حین انجام طرح اولدوز ۸۸/۳/۴..... ۱۲۵
- شکل شماره (۸-۴): پس از اتمام طرح اولدوز ۸۹/۱۰/۲۰..... ۱۲۵

فصل اول

کلیات و فرآیند تحقیق

۱-۱- تعریف مسئله و بیان سؤال‌های اصلی تحقیق :

شهرنشینی و توسعه شهری یکی از پیامدهای عمده دوران معاصر است. رشد شهرنشینی به مفهوم امروزی آن از کشورهای صنعتی آغاز شد و در نیمه‌ی دوم قرن ۲۰ به صورت پدیده‌ی جهانی شمول درآمد. علل و انگیزه‌های شهرنشینی در ممالک صنعتی و غیر صنعتی بسیار متفاوت و ناهمگون است. در کشورهای دسته اول این پدیده با دوران صنعتی شدن هم سویی دارد در حالی که نیروی محرکه‌ی شهرنشینی در بیشتر کشورهای دسته‌ی دوم از تجارت و صادرات مواد اولیه سرچشمه می‌گیرد. جمعیت شهرنشین جهان از بیست و هفت میلیون نفر در سال ۱۸۰۰ میلادی به ۲۰۸۶ میلیارد نفر در سال ۲۰۰۰ (به بیش از یک صد برابر) رسیده است و با روند کنونی پیش‌بینی می‌شود که جمعیت دنیا در سال ۲۰۵۰ به ۹ میلیارد نفر برسد. در کشورهای در حال توسعه، افزایش جمعیت شهری هر چند با تأخیر زمانی صورت گرفت، ولی به دلایل ساختاری به خصوص به دلیل وابستگی اقتصادی به کشورهای توسعه یافته شتاب بیشتری یافته است.

بدین ترتیب این شهرها هستند که باید پذیرای این جمعیت فزاینده و برطرف کننده حوائج آنان باشد. اما شهرها به دلیل مشکلاتی که ناشی از عواملی چون: عدم بهره‌وری مطلوب زمین شهری، عدم سازگاری کاربری‌ها با یکدیگر، کیفیت پایین ساختمان‌ها، متروکه و مخروبه بودن برخی ابنیه و... ایجاد می‌شود، نمی‌تواند پاسخگویی خوبی باشد. این مسائل سبب گردید شهرها به عنوان کانون مشکلات شناخته شوند و از سوی دیگر محدودیت رشد فیزیکی شهر و مشکلات و مسائل توأم آن و هزینه‌های سنگین ایجاد شهر و شهرک‌های جدید و همچنین به خطر افتادن منافع نسل‌های آینده، تصمیم و راهکار معقول توسعه درونی شهر یا توسعه درون‌زای شهری عنوان گردید.

توسعه درون‌زا از آغاز دهه‌ی ۱۹۸۰ در ایالت متحده آمریکا و اروپا مورد توجه واقع شد و روز به روز بر اهمیت آن در شهرهایی بزرگ چون لندن، شیکاگو، فیلادلفیا و ... افزوده می‌شود. توسعه درون‌زای شهری زیر شاخه‌ی از توسعه پایدار است. سیاست توسعه درون‌زای شهری یکی از سیاست‌های سه‌گانه‌ی توسعه‌ی شهری

است که در کنار دو سیاست توسعه شهری پیوسته یا متصل و سیاست توسعه شهری منفصل یا ناپیوسته مطرح می‌گردد. توسعه درون‌زا به توسعه‌ی آن دسته از بخش‌های شهری می‌پردازد که فاقد بهره‌وری لازم بوده و تبدیل به بافت‌های فرسوده و یا متروکه‌ای گشته که ارزش واقعی خود را از دست داده و عدم وجود مطلوبیتشان به وضوح نمایان است و اکثراً به حال خود رها شده‌اند که در صورت بروز حوادث طبیعی از جمله زلزله، سیل و... می‌تواند بیشترین خسارت ممکن را متحمل شود. بنابراین از جمله اهداف توسعه درون‌زای شهری مواردی چون: تبدیل بافت‌های فرسوده به بافت‌های نوساز، تبدیل بافت‌های با ارزش اقتصادی کم (به دلیل عدم بهره‌گیری لازم)، تغییرات کاربری در جهت ایجاد سازگاری‌های مطلوب و رعایت هم‌جواری‌ها، بالا بردن میزان تراکم جمعیت و خانوار و... می‌باشد.

موارد زیر برخی از شاخص‌های توسعه درون‌زای شهری هستند: شاخص بهره‌وری زمین، شاخص مربوط به سرانه‌ها، روند تخریب باغات و اراضی کشاورزی و غیر کشاورزی حاشیه‌ی شهر، شاخص سازگاری و ناسازگاری کاربری‌ها و ... یکی از مزیت‌های ساخت و ساز در بافت‌های فرسوده‌ی شهر، آماده بودن زیر بنای اولیه نظیر آب، برق، شبکه ارتباطی و... در این نواحی است که انجام پروژه‌ها را برای دولت بسیار مقرون به صرفه کرده است و دیگر نیازی به آماده سازی زیر ساخت‌های اولیه در این بخش نیست. ایران نمونه‌ای از کشورهای در حال توسعه است که با پدیده شهری شدن در ابعاد عظیمی مواجه است. به گونه‌ای که طی چهل سال اخیر جمعیت ایران در مقیاس بالاتری از نرخ متوسط رشد جمعیت در جهان، به سرعت افزایش یافته است و به دنبال خود مهاجرت روستایی و شهرنشینی را توسعه داد. در سال ۱۳۷۵ در کل کشور ۳۶/۸ میلیون نفر در ۶۱۴ نقطه شهری زندگی می‌کردند. افزایش جمعیت شهری در دهه ۱۳۶۵-۱۳۷۵ بالغ بر ۱۰ میلیون نفر بوده است. درصد رشد جمعیت شهری در این مدت ۴/۳ بوده است که از افزایش جمعیت کل کشور پیشی گرفته است. مقایسه میان نرخ رشد شهرنشینی ایران با کشورهای در حال توسعه نشان می‌دهد که نرخ رشد این کشورها در این مدت ۳/۵ بوده است. این گونه افزایش جمعیت به سبب فشار فزاینده شهرها و نظارت نابرابر منابع و دسترسی ناعادلانه به آن‌ها و فقر، افت کیفیت محیط زندگی بسیاری از شهروندان را به اوج رسانده است. این آمارها نشان می‌دهد ایران جزء

نیازمندترین کشورها به درون‌زایی توسعه در شهرهای خود می‌باشد که در جهت وصول بدان در طی سال‌های اخیر اقدامات و برنامه‌هایی را در آن راستا اعمال نموده است.

در این تحقیق برانیم به بررسی روند درون‌زایی شدن توسعه با تاکید بر دو مقوله‌ی تراکم و کاربری اراضی در سال‌های اخیر بپردازیم. تراکم معیاری مهم در توسعه درون‌زای شهر محسوب می‌شود به طوری که این توسعه، تراکم بالای جمعیت را برای بالا بردن بهره از زمین و دیگر مزایا پیشنهاد می‌کند تا شهر در جهت عمودی به رشد خود ادامه دهد. به عبارت دیگر رشد افقی دشمن توسعه پایدار محسوب می‌شود. بدین طریق در راستای رسیدن به توسعه درونی شهر به بررسی عناصری چون تراکم واحد مسکونی در یک قطعه، جمعیت موجود در یک قطعه و تراکم خانوار در دوره‌ی مشخص می‌پردازیم؛ و اما معیار دوم، کاربری اراضی است که به بررسی نکاتی چون میزان سازگاری و ناسازگاری کاربری‌ها، تراکم در کاربری‌ها و تغییرات کاربری صورت گرفته در دوره‌ی معین، اقدام می‌نماییم. شهر زنجان، واقع در استان زنجان یکی از شهرهای در حال توسعه کشور می‌باشد که با داشتن تاریخ طولانی و برخورداری از قدمت با ارزش، امروزه جزء شهرهای پر مسئله می‌باشد. شهر زنجان همانند دیگر شهرهای ایران دارای یک بخش قدیمی مرکزی است که در دل بخش جدیدتر قرار گرفته است. بخش مرکزی به علت داشتن بافت فرسوده و کهنه و داشتن مشکلات عدیده، فاقد بهره‌وری لازم بوده و مورد بی توجهی قرار گرفته است. بافت این بخش اکثراً دارای ساختمان‌های قدیمی و در مواردی بناهای مخروبه و فاقد کاربری می‌باشد که علاوه بر راکد بودن نسبی، سبب ایجاد یک سیمای زشت شهری گردیده است. برانیم تا با بررسی معایب و مزایای این بخش از شهر، گامی در جهت شناسایی استعدادهای آن برداشته و با شناخت استانداردها و شاخص‌ها سعی در احیای دوباره‌ی این بخش از شهر بنماییم.