مدیریت شهری
فصلنامه علمی پژوهشی مدیریت شهری و روستایی
شماره ۸۲ . بهار ۱۴۰۵

Urban managment
No.82 Spring 2026

۱۰۵-۱۲۵

تاریخ دریافت مقاله: ۱۴۰۵/۰۱/۲۷ تاریخ پذیرش نهایی : ۱۴۰۵/۰۳/۰۹

نقش توسعه درونزا در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با استفاده از مشارکت اجتماعی

بهمن ادیب زاده*: هیأت علمی گروه معماری دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران.

چکیده

رویکرد توسعه درونزای شهری با استفاده از مشارکت مردم در ادبیات برنامه‌ریزی شهری سابقه‌ای نسبتاً طولانی دارد لذا تبیین ساختار فکری و چارچوب محتوایی و عملیاتی آن می‌تواند گام نخست در جهت ارزیابی تطبیقی این رویکرد در بازآفرینی بافت‌های ناکارآمدتری باشد. سیاست توسعه درونزای شهری، از سیاست‌های سه گانه توسعه شهری است که در کنار سایر سیاست‌های توسعه شهری مطرح می‌شود. برخی، این سیاست را واجد مزیت‌های نسبی متعدد نسبت به دو سیاست دیگر (توسعه متصل یا پیوسته و توسعه منفصل یا ناپیوسته) دانسته و معتقدند شهرهای کشور از طریق توسعه درونی، می‌توانند پاسخگوی بسیاری از نیازهای مردم، از جمله تأمین سرانه‌های خدمات شهری باشند و مادامی که در شهر ظرفیت لازم وجود دارد، استفاده از سایر سیاست‌های توسعه شهری، تحمیل هزینه‌های اضافه بر مردم و دولت است. توسعه درونزای شهری با به‌کارگیری توان‌ها و فرصت‌های موجود براساس برنامه‌ریزی‌های شهری مرتبط، بر ایجاد تعادل در نحوه توزیع کیفی و کمی جمعیت، هماهنگی میان بنیان‌های زندگی اجتماعی و گریز از فقر و درنهایت استفاده از مشارکت و پویش اجتماعی مردم تأکید دارد. به عبارت دیگر، توسعه درونی استفاده از تمامی‌توان‌ه و ظرفیت‌های بالقوه و بالفعل موجود در سطح شهر برای رسیدن به شهری پایدار و مشارکتی است و تمامی ساختارهای اجتماعی کالبدی، سیاسی و اقتصادی را برای رسیدن به تعادل کیفی و کمی و پایدار ارتقا می‌دهد.

از این‌رو در مقاله حاضر با استفاده از روش تحقیق توصیفی بر پایه رجوع به اسناد معتبر علمی و استناد به طرح‌های در حال انجام در این زمینه تلاش می‌شود تا در رویه‌ای توصیفی ساز و کارهای مداخلاتی مورد شناخت و بازبینی قرار گیرد و اصول مشارکتی جامعه‌محور تعیین گردد.

واژگان کلیدی: توسعه درونزای شهری، بازآفرینی شهری، بافت فرسوده، مشارکت جامعه‌محور.

* نویسنده مسؤول adibzadh@yahoo.com

The Role of Endogenous Development in Recreating Deteriorated Urban Textures Using Social Participation

Abstract

The endogenous urban development approach using public participation has a relatively long history in urban planning literature, so explaining its intellectual structure and content and operational framework can be the first step towards a comparative evaluation of this approach in recreating inefficient urban textures. The endogenous urban development policy is one of the three urban development policies that is proposed alongside other urban development policies. Some consider this policy to have numerous relative advantages over the other two policies (connected or continuous development and disconnected or discontinuous development) and believe that the country's cities can meet many of the needs of the people, including the provision of urban services per capita, through internal development, and as long as the city has the necessary capacity, the use of other urban development policies imposes additional costs on the people and the government. Endogenous urban development, by utilizing existing capabilities and opportunities based on relevant urban planning, emphasizes creating a balance in the qualitative and quantitative distribution of the population, coordination between the foundations of social life and escaping poverty, and ultimately using people's participation and social mobility. In other words, endogenous development is the use of all potential and actual capabilities and capacities available at the city level to achieve a sustainable and participatory city and promotes all social, physical, political and economic structures to achieve a qualitative and quantitative and sustainable balance.

Therefore, in this article, using the descriptive research method based on referring to valid scientific documents and citing ongoing projects in this field, an attempt is made to identify and review intervention mechanisms in a descriptive manner and to determine community-based participatory principles.

Keywords: Endogenous urban development, urban regeneration, dilapidated texture, community-based participation.

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]

۱. مقدمه

وجود گستره‌ای وسیع و فراگیر از بافت‌های ناکارآمد و مسأله‌دار در شهرها یکی از مهم‌ترین مشکلات پیش روی مدیریت شهری در ابعاد متنوع کالبدی و عملکردی، محیط‌زیستی، اجتماعی و... است.. بافت ناکارآمد شهری، به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات و خدمات و زیرساخت‌های شهری آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند. عوامل چندی در بروز و شکل‌گیری این بافت‌ها دخیل‌اند که از میان می‌توان به عوامل کالبدی، عملکردی، زیست‌محیطی، اقتصادی- اجتماعی، فرهنگی اشاره کرد. تأثیر مخرب هر یک از عوامل فوق سبب کاهش ارزش‌های کمی و کیفی محیط‌زیست، در محدوده‌هایی از شهر می‌شود و با نزول ارزش‌های سکونتی- عملکردی در این قبیل محدوده‌ها امر نوسازی، بازسازی و بهسازی در آن‌ها متوقف می‌گردد و میل به عدم‌تغییر و تحول در آن‌ها فزونی می‌یابد. حال آنکه چگونگی مواجهه با مقوله پیچیده و چندوجهی بافت‌های ناکارآمد و مشکلات منتسب به آن از جمله مسایلی است که نحوه و نوع نگرش به آن نیز بایستی از همان چندلایگی و چندجانبه نگری برخوردار باشد که در اینجا به این شکل پردازش شده است:

گام اول: تعریف یک نظام مواجهه کلان‌نگر بافت‌های ناکارآمد به عنوان یک پدیده از ماهیت چندگانه و پیچیده‌ای برخوردار است. ویژگی‌های کمی، کیفی، کالبدی و عملکردی، توانمندی اقتصادی - اجتماعی - فرهنگی بهره‌برداران، موقعیت جغرافیایی، نبود قوانین جامع و کارآمد، نبود یک نظام مشخص تخصیص یارانه، وجود متولیان متعدد از جمله عواملی است که پیچیدگی این موضوع را دو چندان کرده است. مهم‌ترین عواملی که در تعریف این نظام باید مدنظر قرار گیرند شامل موارد زیر است: تهیه برنامه مدیریت پیش از انجام هرگونه مداخله، تهیه یک برنامه جامع در قالب طرح موضوعی، معرفی راهکارها و شیوه‌های مختلف مداخله با توجه به تنوع بافت، معرفی راهکارها و شیوه‌های مختلف مشارکت مالکان، ساکنان و بهره‌برداران، ارایه راهکارها و شیوه‌های مختلف جلب مشارکت خصوصی، ارایه مکانیزم مشارکت و همکاری میان متولیان، ارایه یک نظام تعریف، جذب و تخصیص یارانه.

گام دوم: تغییر نگرش نسبت به بافت‌های ناکارآمد، با توجه به اینکه از جمله مهم‌ترین خصوصیات بافت‌های ناکارآمد استمرار جریان زندگی و بعضاً برخورداری از قابلیت‌های بالقوه در زمینه‌های مختلف است. از مهم‌ترین آثار مثبت بهره‌برداری از این قابلیت می‌توان تقویت تمایل به سکونت ساکنین اصلی، افزایش مشارکت ساکنان در انجام طرح، افزایش مشارکت بخش خصوصی، صرفه‌جویی‌های اقتصادی ناشی از توسعه درون‌زا را برشمرد.

با توجه به مشکلات متعددی که این بافت‌ها دارند تنها راه خروج از بسیاری از معضلات، نوسازی بهینه و توسعه درونزای بافت‌های ناکارآمد است. سیاست توسعه درونزای شهری، از سیاست‌های سه گانه توسعه شهری است که در کنار سایر سیاست‌های توسعه شهری؛ توسعه متصل یا پیوسته (ایجاد شهرک‌های متصل به شهر و در محدوده رسمی شهر) و یا سیاست توسعه شهری منفصل یا ناپیوسته (ایجاد شهرهای جدید یا شهرک‌های اقماری با فاصله از شهر مادر) مطرح می‌شود. برخی این سیاست را واجد مزیت‌های نسبی متعدد نسبت به دو سیاست دیگر دانسته و معتقدند شهرهای موجود کشور از طریق توسعه درونی، می‌توانند پاسخگوی بسیاری از نیازهای مردم، از جمله اسکان سرریز جمعیت شهری و ارتقای سرانه‌های خدمات شهری باشند و مادامی که در شهر ظرفیت لازم وجود دارد، استفاده از سایر سیاست‌های توسعه شهری تحمیل هزینه‌های اضافه بر مردم و دولت است.

ساکنین بافت‌های ناکارآمد شهری غالباً واجد اصالت اجتماعی و فرهنگی بوده و در برخی مناطق واجد ارزش‌های غنی معماری و شهرسازی نیز می‌باشند، لیکن دارای مشکلات گسترده زیربنایی و روبنایی است. ازنظر اقتصادی، ظرفیت بالا جهت ایجاد کاربری‌های مختلف شهری از جمله مسکونی، این مناطق را بالقوه متناسب سرمایه‌گذاری‌های توسعه درونی می‌نماید. قریب به ۸۰ درصد سطح این مناطق را خطر جدی زلزله تهدید می‌کند که در صورت عدم توجه به نوسازی و مقاوم‌سازی آن‌ها در آینده باید هزینه‌های چند برابری را صرف بازسازی این مناطق نمود و این صرف‌نظر از خسارات جبران‌ناپذیر تلفات انسانی و صدمات روحی در کنار فرصت‌های از دست رفته ملی است. (سازمان عمران و بهسازی شهری، ۱۳۸۴:۱)

در این محدوده‌ها فقر شهری اعم از فقر کالبدی و فقر خدماتی متراکم شده و به دلیل فقر اقتصادی ساکنان امکان تغییر خود به خودی و ارتقاء محیط زندگی مناسب تقریباً از بین رفته است. (سازمان عمران و بهسازی شهری،۳-۵:۱۳۷۹)

لذا به شدت اصلاح وضعیت و بازآفرینی اقتصادی بافت‌های مزبور و بازگرداندن مجدد آن‌ها به حیات اقتصادی شهر مستعد نمودن آن‌ها برای پذیرش سرمایه‌های جدید و تنوع‌بخشی به ابزارهای مالی در بازار سرمایه مربوط و قرار دادن آن‌ها در کانون توجه مدیران و مسئولان شهری باید مورد تأکید توسعه درونی شهرها با رویکرد بهسازی

مدیریت شهری
فصلنامه علمی پژوهشی
مدیریت شهری و روستایی
شماره ۸۲ . بهار ۱۴۰۵
Urban managment
No.82 Spring 2026

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]

نوسازی و بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد و نابسامان قرار گیرد.

۲. مبانی و مفاهیم نظری

رویکرد توسعه درون‌زای شهری با استفاده از مشارکت مردم در ادبیات برنامه‌ریزی شهری سابقه‌ای نسبتاً طولانی دارد لذا تبیین و تشریح ساختار فکری و چارچوب محتوایی و عملیاتی آن می‌تواند گام نخست در جهت ارزیابی تطبیقی این رویکرد در بهسازی و نوسازی بافت ناکارآمد شهری باشد از این‌رو در مقاله حاضر با استفاده از روش تحقیق توصیفی بر پایه رجوع به اسناد معتبر علمی و استناد به طرح‌های در حال انجام در این زمینه تلاش می‌شود تا در رویه‌ای توصیفی ساز و کارهای مداخلاتی مورد شناخت و بازبینی قرار گیرد و اصول مشارکتی جامعه‌محور تعیین گردد؛ و سپس با بهره‌گیری از روش تحقیق تطبیقی منابع و مواد تحقیق و تطبیق آن‌ها با نمونه موردی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن به بهسازی و نوسازی بافت‌های ناکارآمد شهری، نوع و چگونگی به‌کارگیری معیارها، مؤلفه‌ها و شاخص‌های مورد شناخت و کاربست قرار خواهد گرفت.

بافت ناکارآمد شهری

بافت فرسوده شهری، به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات، خدمات و زیرساخت‌ها، آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند. این بافت‌ها به دلیل فقر ساکنین و مالکین آن‌ها امکان نوسازی خود به خودی را نداشته و نیز سرمایه‌گذاران انگیزه‌ای جهت سرمایه‌گذاری در آن را ندارند (کلانتری،۱۳۸۵:۲۲۸).

جدول شماره ۱: مقایسه شرایط بافت ناکارآمد با بافت‌های عادی

بافت ناکارآمد	بافت معمولی
اقدامات نوسازی به صورت متمرکز برنامه‌ریزی و مدیریت می‌شود.	هر یک از مالکین به خواست خود اقدام به نوسازی ملک خود می‌کند
نوسازی، در مهلت معین (کوتاه یا میان‌مدت) باید اتمام یابد.	ساخت‌وساز امری جاری و تدریجی است و مهلت معین ندارد.
نوسازی بافت ناکارآمد، کلیت ناحیه را موردنظر قرار می‌دهد.	ساخت‌وساز جدید در پلاک‌ها و به صورت جزئی انجام می‌شود.
دگرگونی کل بافت موردنظر است.	دگرگونی کل بافت موردنظر نیست.
اجرای طرح وابسته به توجیه اقتصادی آن است.	اجرای طرح مشروط به توجیه اقتصادی نیست.

مآخذ: (منصوری،۱۳۸۵، ۲-۳)

بنابراین می‌توان گفت که «بافت ناکارآمد یا مسأله‌دار شهری عبارت است از بافت‌های شهری که وجود مسائل و مشکلات مختلف در آن (کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و...) فرسودگی شدید سازه‌ای، کالبدی، مکانی، قانونی، مالی و به‌طور کلی کاهش ارزش‌های کیفی محیط‌زیست انسان را فراهم می‌آورد و با نزول ارزش‌های سکونتی، میل به مهاجرت در جماعت ساکن (دارای حس تعلق به مکان) فزونی می‌یابد و بر این اساس جریان نوسازی در بافت، متوقف و یا بدون ضابطه می‌شود.» به عبارت دیگر خصوصیات یک بافت مسأله‌دار شهری به‌قرار زیر است:

- نزول ارزش‌های سکونتی
- توقف جریان نوسازی و حتی بهسازی در درون بافت
- کاهش ارزش‌های کیفی محیط‌زیست بر اثر وجود مسائل و مشکلات مختلف درون بافت
- افزایش میل و رغبت ساکنین محله به مهاجرت به مکان‌های دیگر (پدیده انتقال، جایگزینی و جابجایی جمعیت)
- کارا نبودن سلسله‌مراتب دسترسی و شبکه گذربندی
- کمبود سطح فضای باز و سبز عمومی
- محرومیت از دسترسی به خدمات مناسب
- مشکلات حاصل از دفع نامناسب فاضلاب‌ها
- وجود مشکلات اجتماعی در درون بافت
- انزوای ساکنان بافت نسبت به بافت‌های همجوار و ...

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]

بازآفرینی شهری

بازآفرینی شهری به دنبال حل مشکلات فرسودگی شهری از طریق بهسازی مناطق محروم و در حال اضمحلال در شهرهاست. این رویکرد تنها به دنبال باززنده‌سازی مناطق متروکه نیست، بلکه با مباحث گسترده‌تری همچون اقتصاد رقابتی و کیفیت زندگی سروکار دارد (پوراحمد و دیگران، ۱۳۸۹). بازآفرینی سیاستی جامع و دربرگیرنده ابعاد کلیدی پنج‌گانه موضوعات مالی و اقتصادی، دیدگاه‌های فیزیکی و محیطی، موضوعات اجتماعی و وابسته به مردم (اشتغال، آموزش و تربیت و مسکن) است. (فتح العلومی و کاشانی جو، ۱۴۰۱) بازآفرینی از طریق بهبود حیات محیطی، اقتصادی و اجتماعی شهر به دست می‌آید و طیف وسیعی از فعالیت‌ها را توصیف می‌کند که زندگی جدیدی به مناطق فرسوده و کهن شهر می‌بخشند و بدین لحاظ باعث تجدید حیات ساختمان‌ها، زیرساخت‌ها، تأسیسات شهری و محیط ساخته شده می‌شود و تجربه توسعه مجدد ساختارهایی می‌گردد که پایان عمر مفیدشان فرا رسیده است. در حالت کلی بازآفرینی سعی دارد با بررسی موقعیت، شرایط محیطی، اجتماعی-فرهنگی و اقتصادی به تجدید حیات مکان‌هایی بپردازد که به مرور زمان فرسوده شده و کارایی لازم را ندارند، همچنین به نحوی که احیای کالبدی و عملکردی توأمان به وقوع بپیوندد، باعث افزایش کیفیت‌های محیطی می‌گردد. (عندلیب و دیگران، ۱۳۹۲) براساس ماهیت اهداف بازآفرینی شهری را می‌توان شامل اهداف اقتصادی، اجتماعی، محیطی و کالبدی دانست. (نوریان، ۱۳۹۱).

توسعه

رشد افقی شهرها به تبع افزایش سریع جمعیت آن‌ها منجر به بالا رفتن قیمت زمین‌های شهری شده و متعاقباً توزیع متناسب و اختصاص فضاهای متناسب را به برخی از خدمات اساسی با مشکل روبه‌رو ساخته است. (Rezvani Saeedi et al.,2013).

اصطلاح توسعه به صورت فراگیر پس از جنگ جهانی دوم مطرح شد. واژه توسعه در لغت به معنای خروج از «لفاف» است. در قالب نظریه نوسازی، لفاف همان جامعه سنتی و فرهنگ و ارزش‌های مربوط به آن است که جوامع برای متجدد شدن باید از این مرحله سنتی خارج شوند.

در تعریف توسعه نکاتی را باید مدنظر داشت که مهم‌ترین آن‌ها عبارتند:

- اولاً توسعه را مقوله ارزشی تلقی کنیم
- ثانیاً آن را جریان چندبعدی و پیچیده بدانیم
- ثالثاً به ارتباط و نزدیکی آن با مفهوم بهبود توجه داشته باشیم.

مایکل تودارو[1] معتقد است که توسعه را باید جریانی چندبعدی دانست که مستلزم تغییرات اساسی در ساخت اجتماعی، طرز تلقی عامه مردم و نهادهای ملی و نیز تسریع رشد اقتصادی، کاهش نابرابری و ریشه‌کن کردن فقر مطلق است.

گونار میردال[2] می‌گوید توسعه یعنی فرایند دور شدن از «توسعه‌نیافتگی»، یعنی رهایی از چنگال فقر، راه رسیدن بدین مقصود و شاید آن چه که عملاً موجب کامیابی در این راه شود عبارت است از برنامه‌ریزی به منظور توسعه و به مفهوم علمی آن عبارت است از مرگ تدریجی نظام کهن و تولد و رشد تدریجی نظام تازه از زندگی، که این نظام جدید خود مرحله و شرایط تاریخی تازه‌ای برای جامعه خواهد بود. این برداشت از توسعه عواملی مانند تسهیلات بهداشتی و آموزشی، توزیع قدرت در جامعه، امکانات رفاهی و به بیان گسترده‌تر نهادهـا و نگرش‌ها را در برمی‌گیرد (میردال، ۱۳۹۵: ۲۱).

توسعه شهری می‌تواند به سه گونه متصل یا پیوسته (ایجاد شهرک‌های متصل به شهر و در محدوده رسمی شهر)، منفصل یا ناپیوسته (ایجاد شهرهای جدید با فاصله از شهر مادر) و یا توسعه درونزای شهری رخ دهد (بهمنش و دیگران، ۱۳۹۹). در کلانشهری همچون تهران، توسعه متصل و نیز توسعه منفصل، دارای هزینه‌های سنگین تملک اراضی است و اجرا و پیاده‌سازی طرح‌های مختلف نیز ممکن است زمان‌بر باشد. همچنین، ارتقاء زیست‌پذیری با بهره‌مندی از اراضی پیرامون شهری، می‌تواند نوعی پاک کردن صورت مسأله قلمداد شود که زیست ساکنان درون مناطق را نادیده گرفته است. از سوی دیگر، بهره‌مندی از توسعه درون‌زا، از زمین‌های پیرامون شهری، حفاظت کرده و گامی در راستای توسعه پایدار محسوب می‌شود. این نوع توسعه منجر به استفاده مؤثرتر و بهتر تسهیلات و خدمات موجود در نواحی هدف می‌شود و هزینه‌های خدمات عمومی مانند آب، فاضلاب، پیاده‌روها، تأمین امنیت عمومی را کاهش می‌دهد. (نوریان و دیگران، ۱۳۹۷)

مدل توسعه درون‌زا

توسعه درون‌زا گونه‌ای توسعه شهری است که در زمین‌های رها شده، متروکه و بدون استفاده در محدوده بافت موجود شهرها شکل می‌گیرد. (Falconer, 1990) اصطلاح توسعه

1. Michael Todaro
2. Gonar Mirdal

مدیریت شهری
فصلنامه علمی پژوهشی
مدیریت شهری و روستایی
شماره ۸۲ . بهار ۱۴۰۵
Urban managment
No.82 Spring 2026

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]

درون‌زا یا توسعه میان‌افزا، اولین بار در کانادا در کنفرانس هبیتات در سال ۱۹۷۶ مطرح گردید و سه سال پس از آن، این مفهوم برای نخستین بار توسط انجمن املاک و مستغلات آمریکا تعریف شد تا در راستای اهداف اقتصادی به کار گرفته شود. (Hudnut, 2001)

توسعه درون‌زا فرایند توسعه قسمت‌های خالی یا ساخته شده موجود درون نواحی شهری است. میان‌افزای شهری به توسعه جدید در اراضی خالی یا توسعه‌نیافته درون شهر گفته می‌شود که توسط اراضی توسعه‌یافته محصور شده است (کوپر،۲۰۱۲: ۱). زمین‌های رها شده اخیراً تبدیل به کانون توجه دولتها، جوامع، طرفداران محیط‌زیست، محققان و دانشمندان سراسر جهان شده است (ژوا و همکاران،۲۰۱۵: ۱۸۷). یک گام مهم و اساسی جهت ترویج تجدید حیات شهری، احیای اراضی با کاربرد منسوخ، خالی و اغلب آلوده است که به عنوان زمین‌های رها شده شناخته می‌شود. این زمین‌ها معمولاً در مناطقی از شهر که در آن زیرساخت‌های اساسی، محل‌های کار و دیگر امکاناتی که قبلا مکان گزینی شده‌اند قرار دارند (کریس چوا، ۲۰۱۲:۱۸۷)

در مدل توسعه درون‌زا هدف ارتقا توانایی‌های مردم و تکامل محصول هر دو می‌باشد. تولیدکنندگان نیز در این روند به‌طور کیفی به ارتقای توانایی‌های خود دست می‌یازند و رابطه بین مردم و تولیدکنندگان رابطه وهری و ماهوی است. توسعه درون‌زا، می‌تواند در قطعاتی مانند «محدوده‌های شهری رو به زوال»، «اراضی رها شده»، «ساختمان‌های مخروبه و تخریبی»، «ساختمان‌های کوتاه مرتبه» و یا «اراضی صنعتی، مراکز حمل‌ونقل و انبارداری رها شده» اتفاق و در بسیاری از کشورها، در آن دسته از اراضی درون‌شهری صورت می‌گیرد که از جریان توسعه دور افتاده‌اند (Shakibamanesh & Ismailpour,2021).

بنابراین، استفاده از اراضی داخل شهر و بهره‌مندی از توسعه درون‌زا در راستای رفع نیازهای شهروندان امری حایز اهمیت است و این امر در مناطق پرتراکم شهری که تملک اراضی پرهزینه و دشوار است، اهمیت دوچندانی می‌یابد (Radcliff,940:2001).

رکود اقتصادی و کاهش ارزش زمین، آلودگی محیطی و تجمع زباله و نخاله ساختمانی، آلودگی بصری، اختلال در عملکردهای شهری چون خدمات‌رسانی و دسترسی، کاهش نفوذپذیری در برخی بخش‌ها و تأثیر منفی بر امنیت محیط، کاهش سرزندگی و شادابی محیط شهری برای رشد اجتماعی، هدف مدل توسعه درون‌زا هستند. (Ah-,2017 madi & Movahed)

توسعه درونزای شهر برخلاف سایر سیاست‌های توسعه شهری با توجه به اینکه در بستر موجود و با حضور ساکنان و شهروندان و واحدهای همسایگی صورت می‌پذیرد موضوعی پیچیده، چندوجهی، میان‌بخشی و حتی فرابخشی است که نه فقط امری کالبدی است بلکه دارای ابعاد اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و ز یست محیطی نیز هست. در این نوع توسعه، به جای گسترش افقی، شهر به صورت عمودی گسترش می‌یابد، بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری احیا، بهسازی و نوسازی می‌شوند و اراضی بایر و رها شده شهری به کار گرفته می‌شوند (محمودی نژاد و دیگران، ۱۳۹۸)

در ایران بحث از توسعهٔ درون‌زا حدود چند دهه است با نام‌های مختلفی ازجمله اقتصاد جهادی، سازندگی و اقتصاد مقاومتی مطرح می‌شود. پایه و محور توسعهٔ درون‌زا، مردم هستند و بدون شرکت مردم و افراد محلی، قابل‌اجرا نیست. حتّی اگر دولتمردان برای آن برنامه‌ریزی و بودجه اختصاص دهند. توسعه در باطن خود یک مفهوم ارزشی و نگرشی دارد؛ بنابراین، مهم‌ترین موضوع در تغییر شرایط و توسعه، ذهنیت افراد یک جامعه است.

ازنظر آنتونی بارکوور، فرهنگ، روند توسعه را تسهیل می‌کند. سیستم‌های توسعه مبتنی بر ظرفیت شهروندان است و فرایند توسعه در توانایی‌های انسانی و ارزش‌های فرهنگی است. یکی از کلیدهای پیشرفت اقتصادی ظرفیت خلاقانه جمعیت و مردم یک کشور و سرزمین است. توسعهٔ اقتصادی از طریق استفاده از ظرفیت‌های مردم که به لطف منابع مادی رشد داده‌اند به وجود می‌آید و توسعه یک قلمرو انسانی و فرهنگی دارد (Barque-,183:2007 ro-Vazquez). توسعهٔ درون‌زا یک فرایند رشد اقتصادی و تغییر ساختاری است که توسط جامعه محلی به رهبری و بسیج مردم (مشارکت) برای توسعه و بهبود استاندارد زندگی محلی به وجود آمده است. این مدل از توسعه فرایندی است که در آن جنبه‌های اقتصادی با جنبه اجتماعی ادغام شده است و هدف بازیگران دولتی و خصوصی نه‌تنها سرمایه‌گذاری و افزایش بهره‌وری است بلکه حل مشکلات و بهبود رفاه جامعه محلی است. توسعهٔ اقتصادی محلی فرصت برای بهبود اقتصاد خود را از طریق کار جمعی با بخش خصوصی، دولت محلی و مردم با بخش‌های دیگر ارائه می‌دهد.

تفاوت‌های دیگر بین توسعهٔ درون‌زا و دیگر رویکردهای مشارکتی عبارتند از: تأکید بر اهمیت جنبه‌های فرهنگی در توسعه علاوه بر جنبه‌های زیست‌محیطی، فیزیکی، اجتماعی و اقتصادی، احترام به معنویت و دین‌داری به اندازه مناسب، محوریت منابع محلی در تمام مراحل، بهره‌برداری از مدلسازی برای خطوط فناوری محلی و علوم، مقایسه و به اشتراک گذاشتن منافع و محصولات توسعه در داخل و بین فرهنگ‌ها، تفکّر متولیان توسعه در رابطه با

مدیریت شهری
فصلنامه علمی پژوهشی
مدیریت شهری و روستایی
شماره ۸۲ . بهار ۱۴۰۵
Urban managment
No.82 Spring 2026

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]

بینش یا دانش جهانی (این که تفکّر جهانی چگونه بر مردم محلی تأثیر می‌گذارد و نـوع جهان‌بینی آن‌ها را تحت تأثیر قرار می‌دهد). فرایندهای توسعه با گسترش طرح‌هایی که با عنوان مداخلات خارجی و به جای ابتکارات محلی و توجه به بافت محلی و متعلّق به داخل باشد باعث ترک محلی می‌شود. رویکرد توسعهٔ درون‌زا کاملاً با توجه به فرهنگ است و معتقد است که باید در یک طرح، تمام مراحل آن به پروتکل‌های محلی، ارتباطات محلی، ارزش‌های محلی و معیار فرهنگی احترام گذاشته شود.(افراسیابی و دیگران، ۱۴۰۱)



نمودار شماره ۱: سیاست‌های مدل توسعه درون‌زا – مآخذ: نگارندگان

در نگاه دیوید میلر، توسعهٔ درون‌زا به توسعه‌ای اشاره دارد که شامل همه مردم است. به ویژه کسـانی کـه تصمیم‌گیری‌های اساسی، نیازها و خواسته‌های آنان را تحت تأثیر قرار می‌دهد و نسبت به منابع در دسترس احساس حق می‌کنند. بنابراین توسعه درون‌زا (مشارکتی) شامل به اشتراک‌گذاری عادلانه کنترل و تقسیم مزایای نهایی و منابع توسعه است. بهترین راه برای انجام این کار، این اسـت که ساختارها با سیستم فرهنگی موجود و تصمیم‌گیری از نگاه جوامع ادغام شود.

مدیریت شهری
فصلنامه علمی پژوهشی
مدیریت شهری و روستایی
شماره ۸۲ . بهار ۱۴۰۵
Urban managment
No.82 Spring 2026

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]

جدول شماره ۲: رویکردهای نظری مرتبط با توسعه از درون - مآخذ: (dadashpoor، ۲۰۱۴)

رویکردهای نظری		اصول و ابعاد مرتبط با توسعه از درون
سطح کلان	توسعه پایدار	افزایش فشردگی کالبدی در توسعه شهری، کاهش پراکندگی شهری، پر کردن بافت موجود شهر، افزایش متعادل تراکم، نوسازی و بازسازی مناطق متروک و فرسوده، احیاء و تغییر کاربری بناهای قدیمی، کاهش فاصله محل کار و زندگی، کاهش استفاده از اتومبیل، کاهش آلودگی محیطی (Rahnama & Abbaszadeh, 2008).
	جنبش شهرسازی نوین	پیاده‌مداری، کاربری مختلط و متنوع، مسکن مختلط، افزایش تراکم، حمل‌ونقل هوشمند و پایدار (Ligmann et al., 2005).
هم‌سو	شهر فشرده	تراکم بالا، کاربری مختلط شهری و استفاده از سیستم حمل‌ونقل عمومی کارا و همچنین تشویق پیاده‌روی و دوچرخه‌سواری (Pour Mohammadi & Ghorbani, 2003).
	رشد هوشمند	اختلاط کاربری، خلق گستره‌ای از فرصت‌ها و گزینه‌های مسکونی، خلق محله‌های قابل پیاده‌روی، تقویت و هدایت و توسعه به‌سوی جوامع موجود، فراهم کردن تنوعی از گزینه‌های حمل‌ونقل، تشویق جامعه و سرمایه‌داران به مشارکت در تصمیمات توسعه (SGN, 2002).
مکمل	توسعه با رویکرد کاربری مختلط	ترکیب انواع کاربری تجاری، فرهنگی- تفریحی، اداری و غیره با کاربری مسکونی به‌صورت عمودی یا افقی در کنار هم (TGM Program Staff, 2001).
	توسعه بر مبنای شبکه حمل‌ونقل عمومی	ترویج حمل‌ونقل عمومی، پیاده محوری و نیز استفاده ترکیبی از کاربری‌ها (APA, 2006).

درنهایت، در تعریفی که جامعه برنامه ریزان آمریکا ارائه کرده است، توسعه درون‌زا در واقع رشد و توسعه شهری در زمین‌های خالی و رها شده داخل شهر است که در قالب‌های گوناگون شکل می‌گیرد. (Sendich, 2006,356)

اهداف توسعه درون‌زا

اهداف متعددی در زمینه اجرای پروژه‌های توسعه درون‌زا ذکر شده است که به‌طور کلی می‌توان آن‌ها را در چهار محور عمده خلاصه کرد:

- **حوزه محیطی:** از جمله هدف‌های توسعه درون‌زا در این محور، حفاظت از اراضی باز، کشاورزی و فضای سبز، از طریق کاهش فشار توسعه بر روی زمین‌ها و اراضی سبز پیرامونی (Sendich,2006,456) است و در واقع توسعه درون‌زا بهترین شیوه برای حفظ فضای باز پیرامونی شهرها به شمار می‌آید. (Roth,2005,23). از طرف دیگر توسعه درون‌زا می‌تواند در کاهش سفرهای روزانه و همچنین صرفه‌جویی در انرژی نیز از طریق حذف رفت‌وآمدهای بیش‌ازاندازه بسیار مؤثر باشد.
- **حوزه اقتصادی:** اهداف توسعه درون‌زا در محور اقتصادی عمدتاً با مباحث مربوط به مهندسی ارزش مرتبط است. مهم‌ترین اهداف مهندسی ارزش، افزایش میزان مطلوبیت نهایی خدمات نسبت به تسهیلات و افزایش میزان سوددهی در بازار رقابتی است. (Rafi-yan,2008,4). در توسعه درون‌زا با ارتقای توسعه فشرده و افزایش تراکم، ضمن کاهش هزینه‌های توسعه زیرساختی و افزایش ارزش‌افزوده آن‌ها و همچنین بالا بردن کارایی اراضی، هدف عمدتاً افزایش مطلوبیت نهایی خدمات به تسهیلات و افزایش میزان سوددهی است.
- **حوزه کالبدی:** از جمله مهم‌ترین اهدافی که سیاست‌های توسعه درون‌زا در حوزه کالبدی دنبال می‌کنند، حفاظت از بناهای با ارزش، توسعه عناصر حمایتی حمل‌ونقل عمومی و انواع دیگر گزینه‌های حمل‌ونقل، سازگاری توسعه با محله‌ها یا واحدهای همسایگی موجود و مناطق تجاری و درنهایت ارتقای کیفیت زیست و سکونت شهری است.
- **حوزه اجتماعی:** در چند سال اخیر، یکی از مهم‌ترین مشکلات در حوزه‌های شهری، رشد گسترده شهری و افزایش قیمت مسکن بوده است که خارج از توان مالی بسیاری از خانواده‌های کم‌درآمد است. در توسعه درون‌زای مسکونی به این مشکل شهری توجه می‌شود و با سیاست‌های توسعه هوشمند از آن حمایت می‌کند. تأمین مسکن در حد استطاعت برای اقشار کم‌درآمد از مهم‌ترین اهداف توسعه درون‌زا در حوزه‌های اجتماعی است. افزون بر این‌ها می‌توان ارتقای هویت شهری و احیای بافت قدیم در شهرها را از جمله دیگر محورهای مهم و درخور توجه توسعه درون‌زا برشمرد.

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]

اهداف کلان در توسعه درونزای بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری

اهداف کلان در توسعه درونزای بافت‌های فرسوده از طریق باززنده‌سازی، بهسازی، نوسازی و بازسازی به شرح زیر است:

- **عدالت اجتماعی:** خارج کردن بافت‌های فرسوده از چرخه فقر و ایجاد فرصت‌های برابر رشد و بالندگی ساکنان این مناطق جهت تحقق حقوق شهروندی.
- **ایمنی:** کاهش سطح آسیب‌پذیری مناطق ساختمان‌های فرسوده در برابر حوادث غیرمترقبه.
- **امنیت:** کاهش سطح آسیب‌پذیری‌های اجتماعی.
- **رفاه:** بهبود شاخص‌های کیفیت زندگی و محیط‌زیست انسانی بافت‌های فرسوده.
- **هم‌پیوندی بافت با فضاها و عملکردهای شهری:** ارتقاء پویای بافت در کل مبانی با تنظیم روابط عملکردی فضاها.
- **احیاء هویت محله‌ای:** احیاء نقش و هویت محله‌ای با به‌کارگیری اصول و مبانی طراحی ایرانی ـ اسلامی با ارائه سیمای زیبا و روح‌نواز.
- **افزایش ثروت شهری:** تبدیل میراث شهری موجود در بافت‌های فرسوده به ثروت شهری قابل بهره‌برداری در جهت حیات شهری
- **به هنجار درآوردن سیمای شهر.**
- **جلوگیری از توسعه افقی و بی‌رویه شهری.**

موانع و چالش‌ها

- هزینه تجمیع
- هزینه‌های آماده‌سازی اراضی
- نیاز به تسهیلگری و مذاکره با صاحبان اراضی
- نیاز به تجدید و نوسازی زیرساخت‌ها
- نیاز به برنامه‌های فرهنگی و اجتماعی
- نیاز به افزایش استطاعت خانواده‌ها
- و ...

بنابراین؛ برنامه بازآفرینی، نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری به دلیل امکان استفاده از ظرفیت‌های قابل توجه و بی‌بدیل احداث مسکن و توسعه دسترسی به خدمات شهری در آن به عنوان یکی از برنامه‌های سیاست توسعه درونزای شهری محسوب می‌شود لیکن تحقق این برنامه به دلیل سرمایه‌گذاری هنگفت موردنیاز آن با توجه به سطح بسیار گسترده بافت‌های فرسوده جز با مشارکت مردم و بخش غیردولتی امکان‌پذیر نیست. برای بهره‌مندی از مشارکت و پویش اجتماعی مردم، رسیدن به شهری پایدار و مشارکتی در سایه حضور فعال و مؤثر مردم و بخش غیردولتی و ایجاد بستر مزبور لازم است آنان را مورد تشویق و حمایت قرار داده و به عبارت دیگر توانمند نمود. برای توانمندسازی آحاد مرتبط با امر بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری لازم است در سه محور ذیل برنامه‌ریزی و اقدام شود:

- ایجاد انگیزه مؤثر بین مالکان، سازندگان و سرمایه‌گذاران غیردولتی؛
- ایجاد فضای اعتمادآفرین برای مشارکت مالکان، سازندگان و سرمایه‌گذاران غیردولتی با همدیگر؛
- ایجاد بستر قانونی مناسب برای التزام مردم به نوسازی و یا مشارکت در امر نوسازی و رفع موانع قانونی موجود از جمله تناقض بین مصلحت حفظ جان عموم انسان‌ها و حرمت اعمال حقوق مالکیت فردی.

هر جامعه‌ای که در تلاش است تا به توسعه‌ای موفق، پایدار و درون‌زا دست یابد، ناگزیر است که مشارکت فعال افراد جامعه را پذیرفته و به مردم‌اش فرصت آن را دهد که توسعه‌ی جامعه خویش را تحقق بخشند. این بدان معنا خواهد بود که افراد جامعه باید در برنامه‌ریزی و اجرای برنامه‌های توسعه و همچنین منابعی که برای اجرای این برنامه‌ها ضروری است، مشارکت و کنترل لازم را داشته باشند. چرا که بومیان هر محل، شرایط دور و بر خود را بهتر از هر فرد خارجی دیگری، از جمله کارشناسانی که سیاست‌گذاری کرده و خدمات ارائه می‌کنند، می‌شناسند. افراد محلی با ریشه‌هایشان، تاریخشان، زبانشان، فرهنگشان و معیارهایشان آشنا هستند؛ بنابراین، این آن‌ها هستند که باید دلیل توسعه را بفهمند. لذا توسعه باید به صورت آشکار شدن آنچه درون فرد یا جامعه نهفته است، درک شود. این همان توسعه درون‌زا است که مردم نه‌تنها ابزار تحقق توسعه، بلکه مهم‌تر از آن، عامل تصمیم‌گیرنده و غایت توسعه به شمار می‌روند. مشارکت اجتماعی می‌تواند در جریان هرکدام از فعالیت‌های زیر به وقوع پیوندد:

- **ارزیابی نیازها:** ابراز نظرات درباره پیشرفت‌های مطلوب، اهداف دارای اولویت و انتقال به نماینده‌ها.
- **برنامه‌ریزی:** فرموله کردن موضوعات، تنظیم کردن اهداف، کارشناسی کردن برنامه‌ها.
- **بسیج کردن:** افزایش آگاهی‌ها در یک جامعه درباره نیازها، تأسیس یا حمایت از ساختارهای نهادی درون جامعه.
- **آموزش:** مشارکت در آموزش‌های رسمی یا غیررسمی برای غنی ساختن مهارت‌های ارتباطی، سازندگی، نگهداری و مدیریت مالی.

مدیریت شهری
فصلنامه علمی پژوهشی
مدیریت شهری و روستایی
شماره ۸۲ . بهار ۱۴۰۵
Urban managment
No.82 Spring 2026

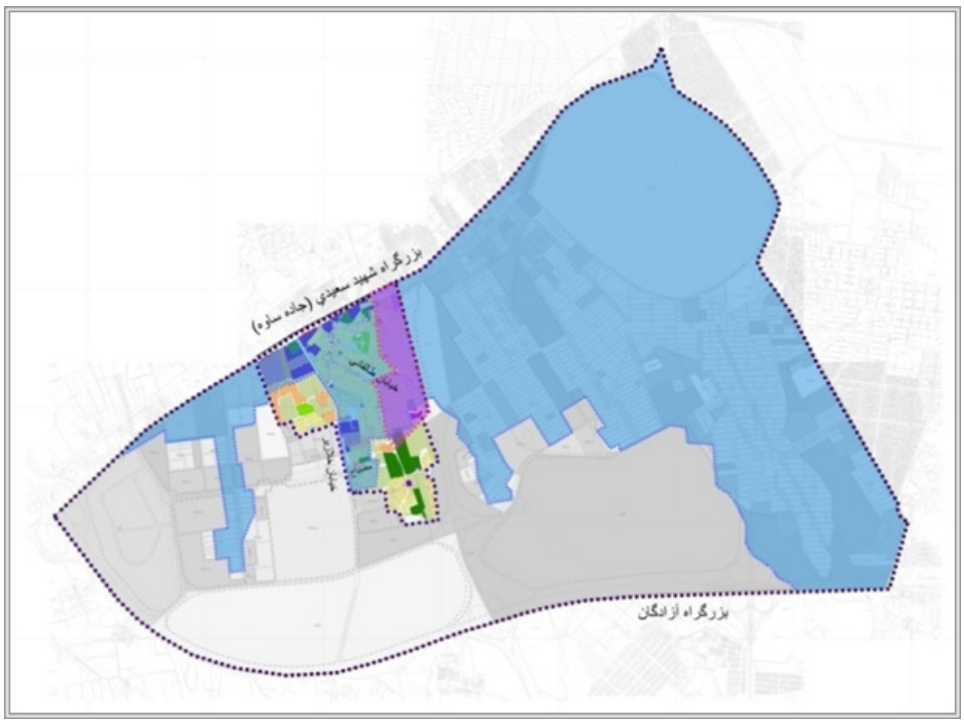
[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]

- **اجرا:** درگیر شدن در فعالیت‌های مدیریتی، شرکت کردن مستقیم در ساخت، اجرا و نگهداری با کار و مواد و اولیه، شرکت کردن در فعالیت‌های مالی معطوف به هزینه‌ها، پرداخت هزینه خدمات یا حق عضویت نهادهای اجتماعی.
- **نظارت و ارزیابی:** مشارکت در سنجش کارهای انجام شده، تأیید پیشرفت‌های انجام شده و بازتعریف نیازها.

بسیاری از برنامه‌های نوسازی گرایش به این دارند که به وسیله عاملان مربوطه طراحی و اجرا شوند. به هر حال این به معنای آن نیست که نمی‌خواهد یا نمی‌تواند در برخی یا همه فعالیت‌های ذکر شده در بالا مشارکت کند.

نعمت‌آباد (به عنوان یک نمونه موردی)

محله نعمت‌آباد در ناحیه ۳ شهرداری منطقه ۱۹ واقع می‌باشد و به علت موقعیت خاص مکانی که در منتهی‌الیه محدوده شهری تهران است دارای شرایط ویژه‌ای ازنظر پراکنش زمین‌های رها شده و باغات می‌باشد. این محله از شمال توسط بزرگراه آیت ا... سعیدی، از جنوب توسط بلوار شکوفه، از شرق توسط بزرگراه کاظمی و از غرب به وسیله خیابان نور محدود شده است. این منطقه تا پیش از سال ۱۳۴۳ و وقوع اصلاحات ارضی، منطقه‌ای روستایی است که به استناد مدارک و بقایای تعدادی قلعه‌های روستایی پراکنده نظیر قلعه اسفندیاری و قلعه عبدل‌آباد هویتی متمایز دارد و از طریق راه عبوری جاده ساوه و سایر راه‌های روستایی به تهران و ری ارتباط داشته است. استقرار فرودگاه نظامی قلعه مرغی و شکل‌گیری سکونتگاه‌های اطراف آن در دهه‌های متأخرتر روی می‌دهد و ساکنان جدید را مهاجران و کارکنان قلعه مرغی تشکیل می‌دهد. در طرح جامع تهران مصوب سال ۱۳۴۷ منطقه نوزده جزء محدوده ۲۵ ساله قرار دارد و از آنجا که طرح جامع تنها برای محدوده خدماتی ۵ ساله طرح و برنامه دارد. لذا منطقه ۱۹ فاقد جایگاه برنامه‌ای است و در نقشه‌های مربوطه کاملاً سفید دیده می‌شود. در چارچوب مصوبه آزادسازی محدوده ۲۵ ساله تهران، محدوده فعلی منطقه ۱۹ تحت نظارت منطقه ۱۶ شهرداری قرار گرفت و به دنبال این اقدام، شهرداری اقدام به تهیه طرح تفصیلی برای بخش‌هایی از منطقه کرد و از سال ۱۳۵۸ به بعد منطقه ۱۹ دارای طرح و برنامه معینی شد. نکته قابل توجه در نحوه توسعه بافت مسکونی نعمت‌آباد در دوران‌های مختلف انطباق قطعه‌بندی‌ها و تقسیمات اراضی با تقسیمات زمین‌های کشاورزی است، به‌طوری که کوچک‌ترین مسیرهای موجود بین زمین‌های کشاورزی در سال‌های گذشته در حال حاضر نیز به صورت کوچه‌هایی باریک و پرپیچ‌وخم قابل مشاهده است. مسیرهای اصلی با عرض بیشتر بر روی مسیرهای عبوری و نیز مسیر قنات‌هایی که در حال حاضر از بیشتر آن‌ها بهره‌برداری نمی‌شود شکل گرفته‌اند. تصویر شماره ۱، موقعیت محله نعمت‌آباد را در منطقه ۱۹ و ناحیه ۳ نشان می‌دهد.



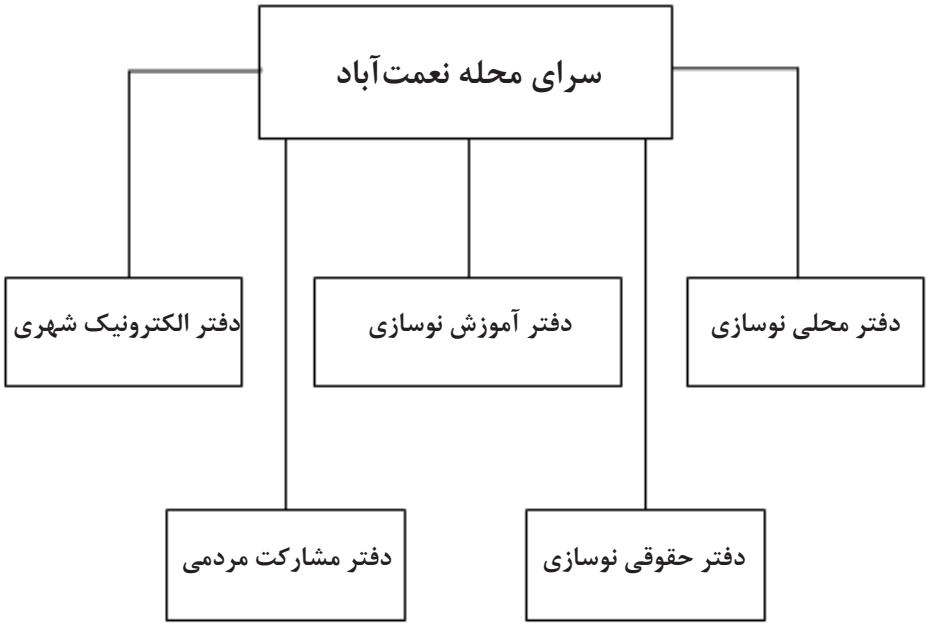
نقشه شماره ۱: موقعیت محله نعمت‌آباد- مآخذ: نگارندگان

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]

به‌طور کلی نعمت‌آباد نیز یکی از نقاط رها شده حاشیه شهر تهران است؛ که متأثر از عوامل بالا و به تبع توسعه بی‌رویه شهر تهران و مهاجرت جمعیت روستایی به این منطقه، اراضی کشاورزی آن نابود و تبدیل به سکونتگاه‌هایی غیررسمی نامطلوب شده است. موقوفه بودن اراضی نعمت‌آباد هم مزید علت و منجر به بی‌سرپرستی املاک و عدم مالکیت قطعی آن‌ها و لذا متروکه شدن اراضی و فقدان خدمات لازم و ضروری گردیده است. سازمان نوسازی شهر تهران به عنوان متولی بافت‌های فرسوده و با مأموریت نوسازی این بافت‌ها اقدام به تأسیس دفاتر محلی در بافت‌های فرسوده شهر تهران نموده است. دفتر نوسازی محلی نقش اساسی را در توجیه مردمی طرح خواهد داشت هرچند در طول تهیه طرح منظر شهری با توجه به رویکرد مشاور مراحل اولیه این کار با در جریان گذاشتن مردم و نمایندگان آن‌ها از روند تهیه طرح انجام گرفته است لیکن کارهای دیگری که دفتر محلی می‌تواند انجام دهد به شرح ذیل عنوان می‌شود.

- اعتمادسازی و جلب مشارکت مردمی
- اطلاع‌رسانی و آگاه‌سازی مردم
- اطلاع‌رسانی حمایت‌های دولتی در قوانین بودجه به مردم
- تعریف تشکل‌ها در محلات
- تدوین آئین‌نامه تشکل‌ها
- تعیین نحوه مشارکت
- نحوه ارتباط دستگاه‌های دولتی با نهاد محلی
- نحوه ارتباط شهرداری با نهاد محلی
- تعریف خدمات مردمی و ارائه خدمات
- هدایت جریان نوسازی از تهیه طرح تا مراحل پیگیری ثبت مجوزها و ...
- تشخیص زمینه‌های سرمایه‌گذاری
- امکان‌سنجی پروژه‌های سرمایه‌گذاری
- ایجاد ارتباط با سرمایه‌گذار
- تدوین تفاهم‌نامه میان کارفرما (سازمان نوسازی و بهسازی شهرداری تهران) با سرمایه‌گذاران
- پیگیری مراحل تحقق پروژه‌های سرمایه‌گذاری فنی، اداری و مالی

نمودار شماره ۲ ساختار دفتر سرای محله نعمت‌آباد رانشان می‌دهد.



نمودار شماره ۲: ساختار نوسازی محله – مآخذ: نگارندگان

مدیریت شهری
فصلنامه علمی پژوهشی
مدیریت شهری و روستایی
شماره ۸۲ . بهار ۱۴۰۵
Urban managment
No.82 Spring 2026

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]

نمودار شماره ۳: برنامه‌های سرای محله نعمت‌آباد - مآخذ: نگارندگان

مدیریت شهری
فصلنامه علمی پژوهشی
مدیریت شهری و روستایی
شماره ۸۲ . بهار ۱۴۰۵
Urban managment
No.82 Spring 2026

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]

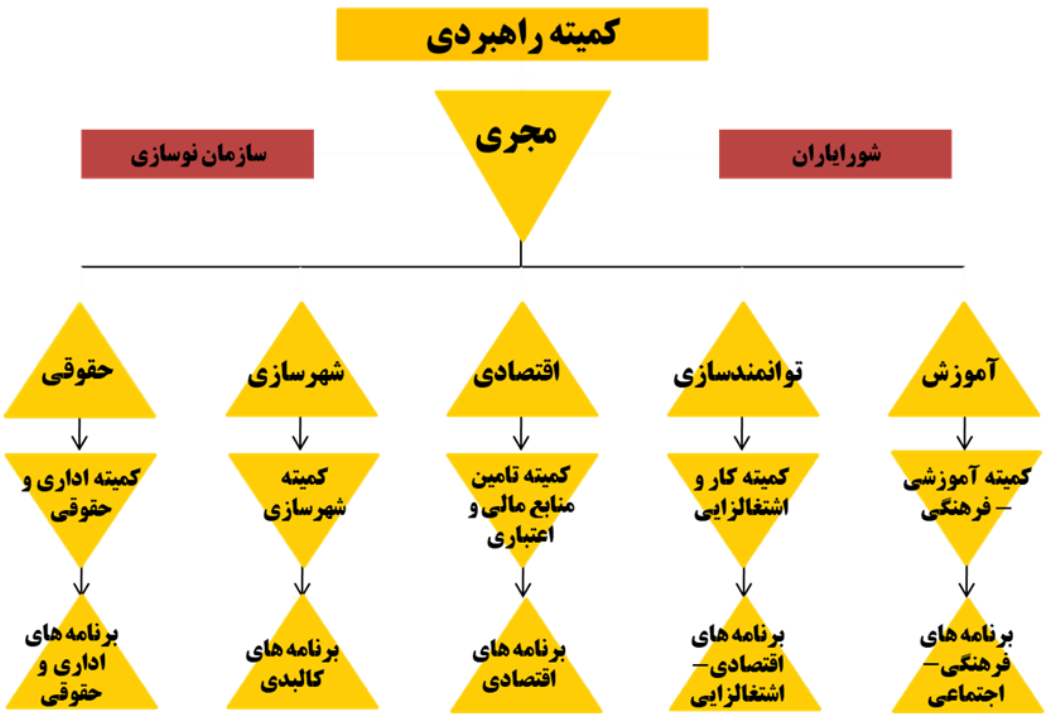
وظایف اجرایی سرای محله نعمت‌آباد (دفتر بهسازی و نوسازی محلی)

- اطلاع‌رسانی عمومی به اهالی (مساجد، مدارس و ...)
- تشکیل کارگروه مشارکتی
- شفاف‌سازی پروژه برای اعضای کارگروه مشارکت
- تعیین کارگروه نوسازی
- شفاف‌سازی طرح برای اعضای کارگروه نوسازی

برخلاف بسیاری از طرح‌های نوسازی که مشکل اصلی نارضایتی از مسکن عنوان می‌شود، در محله نعمت‌آباد و محلات مشابه، شکایت اصلی مردم از مسکن نیست. به عبارتی حتی اگرچند خانوار در یک خانه کوچک زندگی کنند، از "زندگی" خود ابراز نارضایتی نمی‌کنند. گرچه این رضایت حقیقت مشکل عدم مقاومت مسکن را پوشش نمی‌دهد اما مسئله اصلی مسکن نیست. مسئله اصلی حل مسائل نهفته زندگی در محلات " محروم " است. کمبود خدمات و عدم حسن شهرت محله اشارتی به احساس " شهروندی درجه دو " برای مردم محله دارد (مصاحبات اجتماعی). همین امر باعث شده است تا در پارادایم طرح منظر شهری نعمت‌آباد قبل از آنکه مسئله مسکن در نوسازی طرح شود، مسئله حسن شهرت محله و تأمین خدمات در دستور کار قرار می‌گیرد. چرا که اعتقاد بر آن بود که ساخت کلیت محله و " هویت بخشی " به آن می‌بایست در اولویت قرار گیرد.

در طرح منظر شهری نعمت‌آباد با هدف قرار دادن محله‌ای مرفه و با هویت به عنوان نتیجه نهایی طرح، هم‌زمان برنامه‌ریزی در دو حوزه "رفاه عمومی" و "منزلت اجتماعی" محله را در دستور کار قرار داده است. در حوزه رفاه عمومی، سه عامل (زمینه‌ای): ۱- خدمات و فضای شهری ۲- زمین و مسکن ۳- اقتصاد و در حوزه منزلت اجتماعی، سه عامل (زمینه‌ای): ۱- الگوهای رفتاری ۲- سرمایه اجتماعی ۳- بافت جمعیتی تأثیرگذار می‌باشند. شناخت موازی عوامل زمینه‌ای و بررسی ارتباطات متقابل آن‌ها با یکدیگر است که امکان هماهنگ‌تر شدن طراحی و برنامه‌ریزی را با واقعیت در جریان می‌دهد. از بررسی عوامل زمینه‌ای، عوامل " مداخله‌گر" شناسایی شده و میزان تأثیر و تأثر هر یک در وضع موجود و پیش‌بینی آن در طرح نهایی تعیین می‌گردد. به عنوان مثال وقفی بودن زمین که هم‌زمان با عوامل زمینه‌ای مسکن و اقتصاد در ارتباط است، در طرح نعمت‌آباد به عنوان یکی از عوامل مداخله‌گر جدی هم در وضع موجود و هم در طرح نهایی لحاظ گردیده است.

اقدامات انجام گرفته به‌گونه‌ای ارائه گشته است که بیشترین سازگاری را با بستر اجتماعی، کالبدی و اقتصادی طرح داشته باشد و به طبع آن تحقق‌پذیری طرح نیز تضمین گردد. برای اینکه کلیت محله نعمت‌آباد اصلاح گردد، مهم است که به ریشه‌های اصلی هویتی در نعمت‌آباد توجه شود



نمودار شماره ۴: کمیته‌های راهبردی محله نعمت‌آباد - مآخذ: نگارندگان

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]

پایلوت برنامه‌های کالبدی

پس از آغاز به پژوهش در محله نعمت‌آباد و اجرای برنامه‌های فرهنگی، اجتماعی؛ فراخوان برای نوسازی منازل مسکونی در محله گذاشته شد و پس از دسته‌بندی افراد حاضر در برنامه، مقرر گردید کوچه ۳۱-۳۳ محله نعمت‌آباد به عنوان پایلوت برنامه‌های کالبدی در نظر گرفته شود.

نمای کلی این کوچه در آغاز به کار در محله در سال ۱۳۸۸ به‌صورت تصویر زیر می‌باشد.

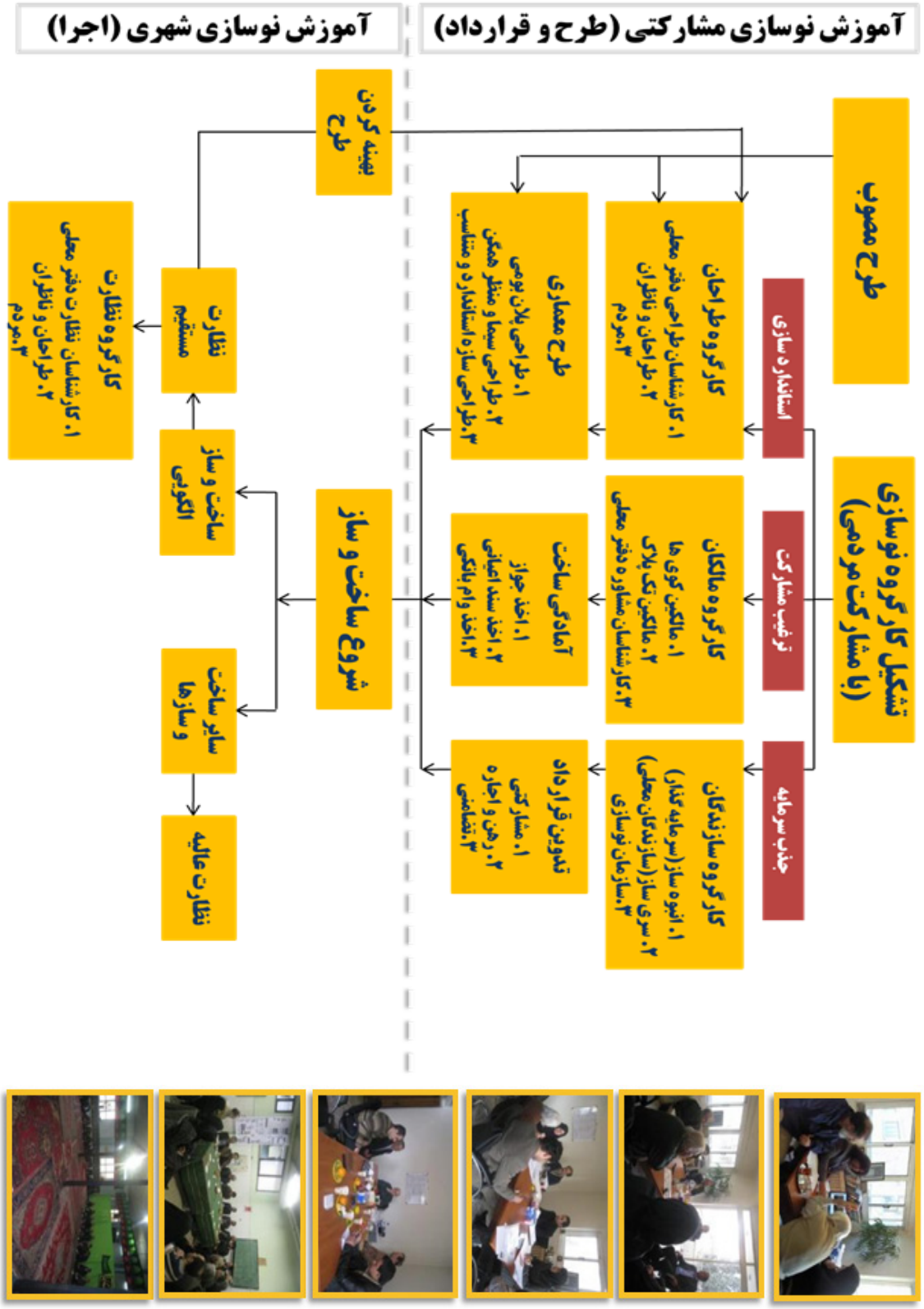


تصویر شماره ۱: کوچه ۳۱-۳۳ محله نعمت‌آباد در سال ۱۳۸۸ – مآخذ: نگارندگان

کارگروه‌های تشکیل شده در راستای اجرای برنامه‌های نوسازی

۱. کارگروه اداری نوسازی شامل اوقاف- شهرداری- سازمان نوسازی و مشاور
۲. کارگروه مشارکتی نوسازی محله نعمت‌آباد: رفع موانع اداری نوسازی با همکاری معتمودین و کارشناسان اجتماعی
۳. کارگروه سازندگان شامل انبوه‌سازان سرمایه‌گذار (تعاونی مسکن کارکنان آموزش‌وپرورش منطقه ۱۹)، سری‌سازان (سازندگان محلی)، سازمان نوسازی
۴. کارگروه مالکان شامل مالکین کوی‌ها، مالکین تک پلاک و کارشناسان مشاوره دفتر محلی
۵. کارگروه طراحان شامل کارشناسان طراحی دفتر محلی، طراحان بومی و ناظران مردم تشکیل گردیده و شروع ساخت‌وساز در محله را در دستور کار خود با نظارت عالیه و مستقیم خود قرار داده است.
۶. کارگروه آموزشی شامل آموزش‌وپرورش، مرکز آموزش فنی و حرفه‌ای، دانشگاه جامع علمی-کاربردی با محوریت توانمندسازی و ارتقاء دانش بومی

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]



نمودار شماره ۵: کارگروه‌های نوسازی محله نعمت‌آباد – مآخذ: نگارندگان

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]

برنامه‌های نوسازی در نعمت‌آباد

در راستای رسیدن به این اهداف برنامه‌های دفتر محلی شامل موارد زیر می‌باشد:

- **برنامه‌های اقتصادی** در راستای رسیدن به هدف رونق اقتصادی نعمت‌آباد و ارتقاء اقتصادی کارگاه‌های بومی و برپایی بورس صادرات مبلمان. تصاویر شماره ۲ و ۳ نمونه‌هایی از کارگاه‌های مبلمان و اشتغال ساکنین محله را نشان می‌دهد.



تصویر شماره ۲: کارگاه‌های تولید مبل



تصویر شماره ۳: اشتغال ساکنین محله

- **برنامه‌های فرهنگی-اجتماعی** در راستای رسیدن به هدف ارتقاء منزلت اجتماعی نعمت‌آباد از طریق آموزش‌های علمی و ارتقاء مهارت‌های بومی، آموزش نوسازی جوانان و نوجوانان، آموزش فنی و حرفه‌ای جوانان، آموزش‌های تکمیلی جوانان. تصاویر شماره ۴ و ۵ نمونه‌هایی از کلاس‌های آموزشی برگزار شده و تصاویر شماره ۶ و ۷ نمونه‌هایی از برنامه‌های فرهنگی انجام شده در محله را نشان می‌دهد.



تصویر شماره ۴: کلاس‌های هنر مهندسی



تصویر شماره ۵: کلاس‌های آمادگی کنکور

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]



تصویر شماره ۶: نمونه ویژه‌نامه نعمت‌آباد فردا



تصویر شماره ۷: همایش شهروندی ۸۸/۸/۸

مدیریت شهری
فصلنامه علمی پژوهشی
مدیریت شهری و روستایی
شماره ۸۲ . بهار ۱۴۰۵
Urban managment
No.82 Spring 2026

- **برنامه‌های کالبدی** در راستای دستیابی به هدف ارتقاء کیفی محیط، اجرای پایلوت نوسازی، گام اول شامل ۴۰ پلاک واقع در کوچه ۳۳-۳۱ و اجرا پروژه‌های محرک نوسازی.
- برنامه‌های مدیریتی شامل تصویب ضوابط و مقررات نوسازی در کمیسیون ماده ۵ با هماهنگی شهرداری منطقه ۱۹ شامل معافیت‌های مالی اخذ جواز از شهرداری. تصاویر شماره ۸ و ۹ نمونه جلسات برگزار شده با اوقاف و شهرداری به‌منظور اخذ تسهیلات ویژه را نشان می‌دهد.

- **برنامه‌های اداری و حقوقی** شامل اخذ جواز از شهرداری، تبدیل اجاره‌نامه اوقافی به سند اعیانی، اخذ وام بانکی و تشکیل صندوق قرض‌الحسنه نوسازی حضرت ابوالفضل تا با همکاری اعضای این دفتر محلی موانع نوسازی این محله برطرف گردد تا نهادسازی و جلب مشارکت به بهترین وجه ممکن به منبعی مالی قوی جهت نوسازی تبدیل گردد. تصویر شماره ۱۰ نمونه جلسات برگزار شده با تولیت اوقاف (آیت ا... مهدوی کنی) به‌منظور رفع موانع قانونی را نشان می‌دهد.



تصویر شماره ۸: جلسه مدیریتی با اوقاف



تصویر شماره ۹: جلسه مدیریتی با شهرداری

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]



تصویر شماره ۹: نمونه‌هایی از نوسازی کالبدی کوچه ۳۱-۳۳ نعمت‌آباد

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]

مدیریت شهری
فصلنامه علمی پژوهشی
مدیریت شهری و روستایی
شماره ۸۲ . بهار ۱۴۰۵
Urban managment
No.82 Spring 2026



تصویر شماره ۱۰: نمونه‌هایی از نوسازی کالبدی کوچه ۳۱-۳۳ نعمت‌آباد

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]



تصویر شماره ۱۱: نمونه‌هایی از نوسازی کالبدی کوچه ۳۱-۳۳ نعمت‌آباد

نمای کلی این کوچه هم اکنون در محله در سال ۱۴۰۴ به‌صورت تصویر زیر می‌باشد.



تصویر شماره ۱۲: کوچه ۳۱-۳۳ محله نعمت‌آباد در سال ۱۴۰۴ - مآخذ: نگارندگان

مدیریت شهری
فصلنامه علمی پژوهشی
مدیریت شهری و روستایی
شماره ۸۲ . بهار ۱۴۰۵
Urban managment
No.82 Spring 2026

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]

جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

مشارکت در حیات اجتماعی انسان سابقه‌ای کهن و دیرینه داشته است. امروزه نیز تأکید بر ارزش‌های انسان‌گرایانه و خلاقیت گروهی، مشارکت را به‌عنوان نیاز بشر و راهکار اصلی توسعه مطرح کرده است. امروزه در راهبردهای توسعه‌ای اعتقاد به مشارکت فعال گروه‌های وسیع جامعه در تصمیم‌گیری‌های سیاسی و اجتماعی مورد تأکید ویژه‌ای قرار دارد؛ اما مفهوم مشارکت اجتماعی حکایت از گسترش روابط بین گروهی در قالب انجمن‌های داوطلبانه، باشگاه‌ها، اتحادیه‌ها و گروه‌هایی دارد که معمولاً خصلتی محلی و غیردولتی دارند که در قالب سیاست‌های اجتماعی، مشارکت و درگیر ساختن مردم در فرآیندهای مختلف اجتماعی را هدف خود می‌دانند. اساساً منطق مشارکت اجتماعی مبتنی بر واکنش در برابر تمرکزگرایی، دیوان‌سالاری، انعطاف‌ناپذیری و در دسترس نبودن دولت است.

نتایج و پیامدهای بدست آمده از چند دهه برنامه‌های توسعه‌ای نوعی شکست در رویکردهای اولیه به توسعه در این جوامع را نشان می‌دهد. نه‌تنها تدارک و فراهم ساختن کالاهای عمومی در جوامع درحال‌توسعه کماکان با مشکل روبه‌روست بلکه بسیاری از پروژه‌ها از عدم تداوم رنج برده‌اند. یک دلیل ممکن این شکست به عدم مشارکت محلی بازمی‌گردد. از اوایل دهه ۱۹۸۰ نوع مورد تأکید رویکردهای توسعه‌ای جدید، توسعه مبتنی بر مشارکت یا بر بستر جامعه بوده است و علاقه و اشتیاق زیادی بر پیگیری توسعه مشارکتی ایجاد شده است. برای بهره‌مندی از مشارکت و پویش اجتماعی مردم و رسیدن به شهری پایدار و مشارکتی در سایه حضور فعال و مؤثر مردم و بخش غیردولتی و ایجاد بستر مزبور لازم است آنان را مورد تشویق، حمایت و توانمندسازی قرار داد.

در سال‌های اخیر، برخی از کشورها در برنامه‌های توسعه خود با موفقیت روبه‌رو نشدند، از این روی درصدد بازاندیشی و تجدیدنظر در برنامه و دستاوردهای جامعه خود برآمدند تا دلیل عدم موفقیت خود را دریابند. یکی از مهم‌ترین دلایلی که بدان دست یافتند آن بود که، آنان توسعه درون‌زا را که بر طبق مشارکت مردم صورت گرفته باشد، نادیده گرفته بودند. در برنامه‌ریزی‌های کشور ما، فقدان توسعه‌ای درون‌زا با برنامه‌هایی که مردم در آن مشارکت داشته باشند و دولت تنها نقش تغذیه آن را به عهده گیرد، به خوبی مشهود است.

در محله نعمت‌آباد، رشد سریع جمعیت به همراه کمبود سرانه‌های خدماتی از یک طرف و از طرف دیگر نداشتن سند مالکیت رسمی به‌عنوان انگیزه نوسازی، این محله حاشیه‌ای تهران را به کالبدی فرسوده و محیطی غیراستاندارد برای سکونت تبدیل کرده بود. لکن انسجام قومی مانع از گسیختگی فرهنگی و فروپاشی بافت یک دست اجتماعی گردید. از این‌رو با توجه به شرایط نامساعد ساکنین از محل خود و درصد پایین مشارکت ساکنین در نوسازی را با نهادسازی در جهت هدایت و ترغیب ساکنان به مشارکت می‌توان تقویت کرد که از جمله راه‌های جلب مشارکت مردمی می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

- ایجاد تشکل‌های اجتماعی – محلی
- ایجاد تشکل‌های تعاونی مسکن، تعاونی مشاغل خانوادگی
- اعتمادسازی و اجرای پروژه‌های زودبازده (مقیاس کوچک)
- تأسیس دفتر نوسازی محلی
- ایجاد منابع مالی پایدار
- تثبیت مالکیت و ارتقا اعتبار مالکیت اوقافی

به علاوه با در اولویت قرار دادن مذاکره با اوقاف و بانک‌ها جهت دادن اعتبارات لازم و پرداخت وام و نقشه نوسازی به ساکنین می‌توان نوسازی را به نحوی پیش برد که با نظر ساکنین نیز همسو باشد. پیشنهاد دیگری که در این زمینه می‌توان مطرح کرد ارائه نقشه و نظارت فنی رایگان و نوسازی به وسیله خود شخص است که مورد استقبال نسبی نیز واقع شده بود. با توجه به مدل‌های مختلف اجرای طرح‌های بازآفرینی می‌توان به این نتیجه رسید که بهترین راه عمران بافت‌های فرسوده و ناکارآمد، مشارکت مردمی و طراحی با مردم در برابر مداخله از بالا و طراحی برای مردم می‌باشد همچنین به دلایلی همچون زمان بسیار طولانی نوسازی در صورت عدم حضور مردم، نیاز به منابع عظیم مالی که برای هیچ ارگانی مقدور نیست و نیز لزوم توسعه پایدار که بدون حضور مردم نمی‌توان به آن دست یافت ضرورت مشارکت مردم در طرح‌های بازآفرینی شهری درک می‌شود.

از این‌رو به نظر می‌آید توسعه درون‌زا هرچند مفهومی بسیار کلی است اما بنابر هر موقعیت شیوه اجرایی کردن آن بسیار خاص می‌شود. باید در این زمینه فرهنگ مردم و شرایط زیست‌شان را در نظر گرفت و مطابق با آن برنامه‌ها را اجرا نمود.

مدیریت شهری
فصلنامه علمی پژوهشی
مدیریت شهری و روستایی
شماره ۸۲ . بهار ۱۴۰۵
Urban managment
No.82 Spring 2026

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]

منابع و مآخذ

۱. افراسیابی، حسین؛ علینژاد، منوچهر؛ مهرابی فر، فاطمه (۱۴۰۱). نگرش به توسعهٔ درون‌زا در میان جوانان شهرهای اهواز و یزد، تـداوم و تغییـر اجتمـاعی، شماره ۱ دوره ۱

۲. بهمنش بهزاد، شفقی سیروس، مختاری ملک‌آبادی رضا (۱۳۹۹)، سنجش و تحلیل مکانی پهنه‌های توسعه درون‌زا در منطقه ۳ کلانشهر اصفهان. فصل‌نامه تحقیقات جغرافیایی. شماره ۳۵ دوره ۴

۳. پوراحمد، احمد، مهدی حسام، حدیثه آشور، صابر محمدپور (۱۳۸۹)، تحلیلی بر الگوی گسترش کالبدی - فضایی شهر گرگان با استفاده از مدل‌های آنتروپی شانون وهلدرن، مجله پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، شماره ۱ دوره ۳

۴. رازاندیشان عمران، ۱۳۸۹، گزارش‌های ماهانه دفتر محلی نوسازی نعمت‌آباد.

۵. رازاندیشان عمران،۱۳۸۹، گزارش مستندسازی فعالیت‌های مشاور در محله نعمت‌آباد.

۶. سازمان عمران و بهسازی شهری ایران، (۱۳۷۹)، خلاصه نتایج یافته‌های طرح مطالعاتی بررسی تطبیقی توسعه پنج کلان‌شهر ایران، تهران.

۷. سازمان عمران و بهسازی شهری ایران،)۱۳۸۴)، برنامه عملیاتی ده‌ساله بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، تهران.

۸. عندلیب، علیرضا، اشکان بیات و لیلا رسولی (۱۳۹۲)، مقایسه و تطبیق بازآفرینی بافت‌های فرسوده‌ی شهری بلوک خیام تهران (ایران) و پروژه لیورپول (بریتانیا)، فصلنامه آمایش محیط، شماره ۲۳ دوره ۶

۹. فتح العلومی، الناز و کاشانی جو، خشایار (۱۴۰۱)، بررسی اصول مکانیابی پروژه‌های محرک توسعه شهری در بافت‌های تاریخی نمونه موردی: منطقه ۱۲ شهر تهران، علوم و تکنولوژی محیط‌زیست، دوره بیست و چهارم، شماره یک

۱۰. گونار میردال، (۱۳۹۵)، توسعه چیست؟ در تصور عصر پساتوسعه، ترجمه: محمد ملاعباسی، انتشارات ترجمان، تهران.

۱۱. منصوری، امیر؛ نگاه نو طرح ویژه نوسازی بافت فرسوده، دومین سمینار ساخت‌وساز در پایتخت، پردیس دانشکده‌های فنی دانشگاه تهران،۱۳۸۵

۱۲. محمودی نژاد، هادی، رضا کشاورز و ایرج اعتصام، (۱۳۹۸)، تأملی بر مفهوم توسعه‌ی درون‌زا در بناهای مسکونی کلانشهر تهران و ضرورت آن در مشارکت شهروندان، فصلنامه علمی (مقاله علمی ـ پژوهشی) جامعه‌شناسی سیاسی ایران، سال دوم، شماره اول (پیاپی ۵)

۱۳. نوریان، فرشاد و اندیشه آریانا (۱۳۹۱)، تحلیل چگونگی حمایت قانون از مشارکت عمومی در بازآفرینی شهری مطالعه موردی: میدان امام علی (عتیق) اصفهان، مجله هنرهای زیبا شماره ۱۷

۱۴. نوریان، فرشاد، سیدسجاد عبدالله پور رزکناری و رضا قاضی، ۱۳۹۷، اولویت‌بندی راهبردهای توسعه میان‌افزا در پهنه‌های برش عرضی نواحی شهری (نمونه مطالعاتی: منطقه ۶ شهر مشهد)، فصلنامه مطالعات شهری شماره ۲۸ دوره ۷

15. Barquero, Vázquez, 2007. “Endogenous development. Theories and policies of territorial development,” INVESTIGACIONES REGIONALES - Journal of REGIONAL RESEARCH, Asociación Española de Ciencia Regional, issue 11

16. Dadashpoor, H., Taghvaei, A.A., & Ghane, N. (2014). Check Infil Development Capacity in the Areas of Urban Endowment; Case Study, District 3 Region 2 Yazd. Quarterly Journal of Islamic Studies, 15.

17. Hudnut, W.H. (2001). “Comment on J. Terrence Farris’s the barriers to using urban infill development to achieve smart growth.” *Housing Policy Debate*, 12 (1)

18. Ismailpour, N., Shakibamanesh, M. (2021), measuring the development capacity and ranking of lands susceptible to intermediate development (case study: District 1, District 1 of Yazd city), Sustainable Architecture and Urban Development, Volume 9, Number 1

19. M. K. Falconer J.E. Frank, (1990) “Sufficiency of infrastructure capacity for infill development,” Journal of Urban Planning and Development, 116(3).

20. Movahed, A., Ahmadi, M. (2017); planning the redevelopment of abandoned urban lands in the 19th district of Tehran with an emphasis on the intermediate development approach (case study: 19th district of Tehran).

21. Radcliff, B. (2001). Politics, markets, and life satisfaction: The political economy of human happiness. American political science review, 95(4)

22. Roth, M.E. 2005. The Impact of Design Upon Urban Infill Development, M.Sc. Thesis, Virginia, Virginia Polythecnic Institue and State University

23. Rafiyan, M., 2008, Value Engineering, an Oppourtunity for Efficience of Urbanism Project, Value Engineering Conference, Tehran.

24. Sendich, E. 2006. Planning and Urban Design Standard, Newyork, American planning Association, John Willey & Sons

25. Saeedi Rezvani, N., Davoudpour, Z., Fadwa, E., & Sarvar, R. (2013). Application of the Principles of Urban Infill development in Improving Spatial-Operational Urban Tissue; Case Study, District 17 of Tehran Municipality. Geographical Society Journal of Scientifi Research, 11(36)

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]