



بررسی توزیع مکانی بافت فرسوده و آرایه الگوی بهینه مداخله در آن (مطالعه موردی: منطقه ۱۴ شهرداری تهران)

سید موسی پور موسوی^۱، فاطمه باباییان^۲، منصوره صادقی^۳
mp.articles@yahoo.com

چکیده

بافت‌های فرسوده شهری مسئله‌ای بسیار مهم در امور جاری شهر و شهرسازی کشور هستند. وجود ۳۲۶۸ هکتار از اراضی تهران در سکونتگاه‌های غیررسمی و فرسوده، مشکلات فراوانی را در زمینه‌های اجتماعی، اقتصادی، محیط زیست و خدماتی ایجاد کرده است که رویه زندگی شهروندان را دچار اشکال کرده است. نبود زیرساخت‌های لازم در اجرایی نمودن نوسازی بافت‌های فرسوده، وسعت زیاد و رو به رشد بافت فرسوده از مهم‌ترین مشکلات پیش روی این شهر است. منطقه‌ی ۱۴ شهرداری تهران نیز از این مباحث مستثنی نیست. این منطقه که تقریباً در جنوب شرقی تهران واقع شده، از بخش‌های قدیمی تهران به حساب می‌آید و وجود بافت‌های فرسوده این منطقه را به یکی از بافت‌های مسئله‌دار تهران تبدیل کرده است. هدف از این پژوهش شناخت پراکندگی بافت‌های فرسوده شهری در منطقه‌ی ۱۴ شهرداری تهران و شناسایی الگویی مناسب و بهینه برای مداخله در آن می‌باشد. مطالعه‌ی حاضر توصیفی - تحلیلی و روش گردآوری اطلاعات، کتابخانه‌ی و مطالعات میدانی به صورت کمی و کیفی می‌باشد. این پژوهش به این نتیجه رسیده است که به دلیل تناقضی که بین بافت طراحی شده و برنامه‌ریزی شده قدیمی و بافت خودرو منطقه ۱۴ وجود دارد، باید با اقداماتی به تعدیل و برطرف نمودن این تناقض پرداخت. این بافت‌ها ضریب مقاومت پایینی در مقابل زلزله دارند که در این امر باید الگوهای مداخله در بافت‌های فرسوده مطرح گردد که این مداخله باید درون‌زا و توسعه‌زا باشد. با بررسی انواع مداخله در بافت‌های فرسوده به این نتیجه می‌رسیم که بهترین نوع مداخله در بافت‌های فرسوده، مداخله از نوع مردم‌گرایانه مبتنی بر مشارکت معنی‌دار می‌باشد، که این نوع مداخله متأثر از نظریه‌های شهرسازی مشارکتی دهه‌های آخرین قرن بیستم میلادی است که هدف آن، بالا بردن میزان مشارکت مردم در تغییرات سازمان فضایی شهر است.

واژگان کلیدی: توزیع مکانی، بافت فرسوده، مداخله، بهسازی، منطقه ۱۴ شهرداری تهران

۱. استادیار دانشگاه امام حسین (ع)

۲. کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه آزاد اسلامی - واحد شهر ری

۳. کارشناسی ارشد مدیریت شهری دانشکده مدیریت دانشگاه تهران





مقدمه

بافت‌های فرسوده یکی از پر مسئله‌ترین مناطق شهری به شمار می‌روند که با معضلات و مشکلات بسیاری روبرو هستند. این بافت‌ها از یک سو، از طیف گسترده مشکلات کالبدی، عملکردی، ترافیکی و زیست‌محیطی رنج می‌برند و از سوی دیگر مهم‌ترین پتانسیل شهرها برای استفاده از زمین جهت اسکان جمعیت، تأمین فضاهای باز خدماتی و نیز بهبود زیست‌محیطی محسوب می‌شوند. افزایش جمعیت، رشد مهاجرت و گسترش کالبد شهرها، روندی است که می‌تواند شهرها را به ناکجاآباد ببرد و به دنبال آن تمام ساختارهای ملی دچار گسیختگی شوند. در اینجا است که اهمیت و ضرورت اندیشیدن راه چاره برای مشکلات و معضلات شهرها رخ می‌نماید. نوسازی بافت فرسوده در زمره‌ی مفاهیمی به شمار می‌رود که در اولویت توجه نظام‌ها و دولت‌هاست و رقابت در آماده‌سازی شهرهای بزرگ و کلان‌شهرها برای نقش‌های شایسته در مقیاس ملی، منطقه‌ای و جهانی، مدت‌هاست که آغاز گردیده و هم‌چنان شتاب و تداوم می‌یابد. در کشورهای توسعه یافته، از تجربه‌های نوگرایانه مرمت شهری در جهان، می‌توان به تجربه مرمت شهری در گوتنبرگ اشاره کرد. هدف اصلی مرمت شهری گوتنبرگ، معاصر سازی و احیای حیات مدنی جدید در بافت قدیم شهر می‌باشد (فلامکی، ۱۳۸۳: ۶۳). یکی دیگر از تجارب جهانی، مرمت شهر ساماریندا در استان کالیمانتان شرقی اندونزی می‌باشد. کلید موفقیت طرح نوسازی بافت فرسوده در این شهر را می‌توان مشارکت مستقیم جامعه محلی در همه مراحل برنامه‌ریزی، تأمین منابع مالی و سازماندهی دانست (فلامکی، ۱۳۸۴: ۱۰۵). در کشورهای در حال توسعه، می‌توان به تجربه مرمت شهر سوریه - دمشق اشاره کرد. به دلیل مشکلاتی از قبیل در انزوا قرار گرفتن ساختمان‌های با ارزش به وسیله ساختمان‌های جدیدالتأسیس، فرسایش و فرسودگی سنگ‌فرش معابر و نابسامانی‌های ظاهری و کاربرد آن، طرحی توسط مشاور فرانسوی اکوشار برای دخالت و برنامه‌ریزی در این بافت ارائه گردید. اهداف این طرح عبارت بود از ایجاد ارتباط بین شهر قدیمی و توسعه‌های جدید شهری بخش جدید برای این که بخش قدیمی به عنوان قلب شهر باقی بماند. از دیگر شهرها، شهر مصر - قاهره است که این شهر با توجه به استعدادهای فراوان تاریخی و فرهنگی در سال ۱۹۷۹ به عنوان میراث فرهنگی و طبیعی جهانی به ثبت رسید. با این حال برای رفع مشکلات آن، طرح پروژه بهسازی قاهره تاریخی ظرف یک سال از سوی برنامه توسعه سازمان ملل و شورای عالی میراث باستانی در دستور کار قرار گرفت. هدف این طرح حفاظت میراث شهری و توجه به آن و ارتقاء کیفی سطح زندگی ساکنان شهر تاریخی بوده است (فتحی، ۱۳۶۶: ۵۴).

بافت‌های فرسوده نیز به عنوان یکی از مسائل عمده تهران و یکی از روندهای مسئله‌ساز این شهر می‌باشد که نیازمند رفع مشکل است. بافت‌های فرسوده در کشور ما دارای قدمتی ۴۰ ساله می‌باشد و امروزه گسترش ۳۲۶۸ هکتار بافت فرسوده در تهران بیانگر اینست که ۴۰٪ جمعیت در این بافت زندگی می‌کنند (اطلاعات طرح تفصیلی مناطق شهر تهران و سازمان نوسازی شهر تهران، ۱۳۸۶: ۲۲). مستندات تاریخی نشان می‌دهد که بخش پهناوری از تهران در دوره‌های تاریخی دور شکل گرفته و پهنه‌ی گسترده‌ای از بافت تهران هنوز از دوران تاریخی آن پابرجا است. اما، کالبد





شهر همگام با فعالیت‌ها و سبک زندگی قرن بیست و یکمی شهروندانش حرکت نکرده است (نوروزی شمس، ۱۳۸۷: ۱۸). ابنیه‌ی ناپایدار، گذرهای کم عرض و دانه‌های ریز بافت همچنان پابرجا است و مشکلات فراوانی را در رویه‌ی زندگی شهروندان ایجاد کرده است. منطقه‌ی ۱۴ شهرداری تهران نیز از این مباحث مستثنی نیست. شکل‌گیری این منطقه در سال‌های دور و عدم به‌روز شدن آن در گذر زمان، این منطقه را به یکی از بافت‌های مسئله‌دار شهر تهران تبدیل کرده است. معضلات اجتماعی، زیست‌محیطی، کالبدی و فیزیکی هم‌اکنون در منطقه ۱۴ تهران، مانند دیگر بافت‌های فرسوده کشور چاره‌جویی مسئولان را در پی داشته است. توجه به این موضوعات ضرورت مداخله در بافت را نشان می‌دهد. چرا که نی‌اندیشیدن به راه درمان این مسائل، بر شدت آن افزوده و امید به رفع آن را کم از کم می‌برد. ساماندهی این بافت‌های فرسوده با توجه به موقعیت و جایگاه سیاسی، اقتصادی و اجتماعی تهران بسیار با اهمیت می‌نماید. بر این اساس شناسایی الگوی بهینه ساماندهی و مداخله در بافت فرسوده نیز دارای ضرورت عاجل برای بررسی و پژوهش است.

بحث نظری

به طور کلی کاهش کارایی هر پدیده‌ای، فرسودگی آن را در پی دارد. هنگامی که در محدوده‌ای از شهر، حیات آن به هر علتی رو به رکود می‌رود، بافت شهری آن محدوده در روند فرسودگی قرار خواهد گرفت. بافت‌های شهری بر حسب ویژگی‌هایشان دیر یا زود در این روند، قرار خواهند گرفت (عندلیب، ۱۳۸۷: ۳۶). بافت‌های فرسوده شهری با عناوین گوناگونی نظیر بافت «توسعه نیافته»، بافت «ناکارآمد»، بافت «ناپایدار شهری» در ادبیات شهرسازی و مدیریت شهری کشور مطرح شده است. همه این عناوین می‌تواند صحیح باشد، چرا که اساساً این بافت‌ها با هر پسوندی، از روند توسعه شهری عقب افتاده‌اند. به همین جهت می‌توان در تعریف بافت فرسوده گفت: «بافت فرسوده به بافتی از شهر اطلاق می‌شود که ارزش‌های شهروندی آن کاهش یافته و ساکنان آن از شرایط زندگی در محل خود رضایت و ایمنی خاطر نداشته و نیازهای اساسی آن‌ها برآورده نمی‌شود» (عندلیب، ۱۳۸۶: ۳۷). از طرفی به نحوه چینش عناصر در فضا، توزیع مکانی گفته می‌شود. بنابراین به پراکنش بافت‌های فرسوده در فضا، توزیع مکانی بافت فرسوده گفته می‌شود (شماعی و دیگران، ۱۳۸۵: ۷۸).

وسعت عظیم بافت‌های فرسوده با معضلات و پیچیدگی‌های فراوان با یک روند رو به افزایش، به مهم‌ترین چالش شهرها تبدیل شده است. بنابراین تأکید بر توقف روند فرسودگی قبل از هر اقدام دیگری در شهر ضرورت دارد (منصوری و دیگران، ۱۳۸۷: ۵۴). باید توجه داشت، شیوه مداخله در بافت‌های فرسوده نیازمند برخوردی سیستماتیک است. بدین معنا که برنامه‌ریزی این بافت‌ها نیازمند نوعی نگرش همه‌جانبه در زمینه‌های مختلف جمعیتی، اقتصادی، فرهنگی، کالبدی و زیست‌محیطی است؛ که تأثیرات متقابل این زمینه‌ها بر یکدیگر و روابط و تأثیرپذیری‌های دوسویه میان این سیستم و سیستم بزرگ‌تر یعنی شهر، امر مهمی است که نیازمند توجه ویژه است (عندلیب، ۱۳۸۸: ۳۵). بنابراین مداخله در





بافت را می‌توان به هرگونه تصمیم‌گیری در بافت که منجر به تغییراتی از هر نوع، از قبیل کالبدی، اجتماعی و اقتصادی در آن شود، تعبیر کرد (Zenuzi, ۲۰۰۱, ۱۱). مداخله‌های شهری را می‌توان به چهار دسته عمده تقسیم کرد که شامل موارد زیر می‌باشند:

مداخله نوگرایانه که این نوع مداخله متأثر از نظریه‌های شهرسازان قرن نوزدهم نظیر آوئون^۴ و فوریه^۵ است. هدف از این نوع مداخله، ارتقاء سطح بهداشت و سلامت، افزایش کارایی و بالا بردن زیبایی در سطح شهر است. به منظور رسیدن به این هدف، مداخله نوگرایانه علم و فن را به عنوان ابزار کار معرفی می‌کند (حبیبی و دیگران، ۱۳۸۶: ۱۷۲)؛ مداخله فرهنگ‌گرایانه که این نوع مداخله متأثر از نظریه‌های پیش شهرسازان قرن نوزدهم چون، راسکین و سیتنه است. هدف از این نوع مداخله زنده کردن ارزش‌های فرهنگی گذشته در شهر، تکیه بر رشد شهر بر اساس اشکال کهنه، به حداقل رسیدن دخل و تصرف در بافت‌های با ارزش، ارزش دادن به کل و بالا بردن میزان جذابیت و آرامش در شهرها می‌باشد. برای رسیدن به این هدف، مداخله فرهنگ‌گرایانه، توجه به ارزش‌های فرهنگی کهنه را به عنوان مبنا قرار می‌دهد (همان: ۱۷۲)؛ مداخله فرانوگرایانه که این نوع مداخله متأثر از نظریه‌های شهرسازی دهه شصت قرن بیستم میلادی به بعد می‌باشد. مداخله فرانوگرایانه می‌تواند تلفیقی از مداخله نوگرایانه و مداخله فرهنگ‌گرایانه باشد. محور اصلی این مداخله، حفظ تار و پود بافت کهن در کنار دگرگونی‌های کالبدی- فضایی شهر است (همان: ۱۷۳-۱۷۲)؛ مداخله مردم‌گرایانه که این نوع مداخله متأثر از نظریه‌های شهرسازی مشارکتی دهه‌های آخرین قرن بیستم میلادی است که هدف آن، بالا بردن میزان مشارکت مردم در تغییرات سازمان فضایی شهر است. مداخله مردم‌گرایانه، مخاطبان اصلی هر نوع مداخله‌ای را مردم ساکنان محدوده‌های مورد عمل می‌داند. این مداخله بیش از طراحی به برنامه‌ریزی می‌اندیشد. برنامه‌ریزی که در آن مردم نقش اساسی را در سازماندهی شهری بازی می‌کنند (همان: ۱۷۳).

اهمیت فرسودگی شهری و بافت‌های فرسوده در طول حداقل دو قرن اخیر در جهان موجب نظریه‌پردازی و تجارب فراوانی برای مداخله در بافت‌های فرسوده برای نجات شهرها از فرسودگی، احیای بافت‌های فرسوده و حفظ ارزش‌های تاریخی، فرهنگی و اجتماعی این مناطق شده است که در اینجا راجع به دیدگاه‌های نظری مرتبط با بهسازی و نوسازی شهری، مداخله در بافت‌های شهری و احیا و مرمت شهری بحث خواهد شد.

نظریه بهسازی و نوسازی لوکوربوزیه^۶:

اصول مورد نظر لوکوربوزیه در فرآیند بهسازی و نوسازی شهری عبارتند از:

- ۱- هندسه‌گرایی؛ ۲- تولید انبوه؛ ۳- استاندارد گرایی؛ ۴- منطقه بندی؛ ۵- جدایی حرکت سواره از پیاده.

^۴ - Aoun

^۵ - Fourie

^۶ - Le Corbousier





مهم‌ترین نظریه‌های بهسازی و نوسازی شهر از دیدگاه او عبارتند از:

۱- بلندمرتبه سازی و آپارتمان‌نشینی به منظور بهره‌برداری از زمین شهری؛ ۲- پیوند شهر با طبیعت و برخورداری از مواهب طبیعی؛ ۳- امکان برخورداری بیشتر از فضای سبز در محیط شهر؛ ۴- نفی شیوه‌ها و الگوهای گذشته شهرسازی؛ ۵- تناسب استقرار ساختمان‌ها با محور تابش خورشید؛ ۶- توجه به عبور و مرور و تفکیک پیاده و سواره؛ ۷- منطقه بندی تنها ابزار پاسخگویی به اهداف شهرسازی جدید؛ ۸- استفاده مطلوب از زمین‌های شهری؛ ۹- شهرسازی و معماری نمی‌توانند به بنایی محدود شود که در گذشته بنا شده است؛ ۱۰- تبعیت شکل و سیمای شهری از عملکرد شهر در فرآیند بهسازی و نوسازی شهر اهمیت دارد (پورمحمدی، ۱۳۸۷: ۲۱۴-۲۱۳).

مداخله در بافت‌های شهری از نظر لوکوربوزیه :

بر اساس نظریه‌ها و اصول و دستورالعمل‌های مورد نظر لوکوربوزیه می‌توان به این نتیجه رسید که هدف وی از مداخله در بافت‌های شهری، بهبود و کارکرد با تخریب کالبد می‌باشد. کاربری پیشنهادی او بر پایه منطقه بندی است. منطقه بندی که بر اساس چهار عملکرد اصلی مسکن، اوقات فراغت، رفت و آمد و کار استوار است و شیوه اقدام بازسازی است نه نوسازی و بهسازی. روش مداخله وی عمدتاً حفاظتی- بهداشتی است (زیاری، ۱۳۸۱: ۱۴۴).

مداخله در بافت‌های شهری از نظر کوین لینچ^۷:

بر پایه‌ی نظریه‌ها و اصول لینچ می‌توان به این نتیجه رسید که هدف وی از مداخله در بافت‌های کهن ایجاد حس تداوم و خوانایی و سرزندگی در کالبد بافت قدیم می‌باشد. کاربری پیشنهادی وی بر اساس طراحی منظر شهر یا منطقه کلان شهری است و شیوه اقدام بهسازی و نوسازی و بازسازی است. روش مداخله‌ی وی بر پایه‌ی روش جامع مرمت شهری است (Andrew, et.al, ۱۹۹۸, ۲۳).

نگرش طرح احیای شهری وینر^۸ و هایت^۹:

دستیابی به این طرح شامل: ۱- بهسازی یک ناحیه توسط رساندن ساختمان‌های موجود به استاندارد قابل قبول؛ ۲- نگهداری و حفاظت از ساختمان‌های دارای ارزش تاریخی- فرهنگی؛ ۳- تخریب و پاک‌سازی ساختمان‌های فرسوده. این نگرش، بافت قدیم یا بخش مرکزی را از طریق نوسازی در داخل شهر احیا می‌کند. کارکردهای چهارگانه، تفریح، مسکن، کار و رفت‌وآمد یا عبور و مرور را برای ساکنان درون بافت، بهسازی و نوسازی می‌کند (بحرینی و دیگران، ۱۳۸۵: ۱۹). بر این اساس چارچوب مناسب برای اصلاح و توسعه و تکامل شهر بر اساس نظریه وینر و هایت عبارت

^۷ -- Kevin Lynch

^۸ - Weiner

^۹ - Hoyt





است از: ۱- مشارکت شهروندان در حل مسائل و مشکلات شهری؛ ۲- مبارزه با مشکلات محلی؛ ۳- طرح‌هایی برای مسکن خانوارهای جابجا شده؛ ۴- توانایی مالی از راه درآمدهای محلی؛ ۵- تشکیل منظم احیای شهری؛ ۶- تدوین برنامه‌های جامع برای توسعه اقتصادی و اجتماعی؛ ۷- سیستم و مقررات قانونی که به طور کارآمد برنامه‌ها را تهیه و اجرا کند (Pugh, ۲۰۰۶, ۹).

با توجه به اهداف ارائه شده در مقاله، از میان نظریات و دیدگاه‌های مربوط به بهسازی و نوسازی شهری، مداخله در بافت‌های شهری و احیا و مرمت شهری که بیان گشت، نظریات مربوط به طرح احیای شهری مینر و هات و نظریه لوکوربوزیه و نظریه کوین لیچ در مداخله در بافت‌های شهری به عنوان چارچوب نظری جهت هدایت این تحقیق مورد توجه قرار گرفته است تا از طریق آن مسیر انجام تحقیق هدفمند گردد.

روش تحقیق

مطالعه‌ی حاضر از نظر هدف و نوع، جزء تحقیقات کاربردی است و از نظر روش، در گروه تحقیقات توصیفی-تحلیلی با تکیه بر آمار و اعداد و ارقام است که یافته‌های کمی به صورت تحلیلی و یافته‌های کیفی به صورت توصیفی در این پژوهش مورد ارزیابی و آزمون قرار می‌گیرند. جمع‌بندی و تهیه و گردآوری اطلاعات در مرحله اول کتابخانه‌ای و اینترنتی بوده است. بررسی و مطالعات میدانی از ابزارهای به‌کار رفته در این تحقیق بوده است و جزئی از روش کار محسوب می‌شود.

یافته‌های پژوهش

معرفی بافت‌های فرسوده منطقه ۱۴ شهر تهران

منطقه ۱۴ شهرداری در قسمت شرق تهران با وسعت بدون حریم آن برابر با ۱۴/۵۴ کیلومتر مربع و با احتساب حریم قصر فیروزه دارای وسعتی برابر ۲۲/۰۴ کیلومتر مربع می‌باشد که معادل ۳/۲ درصد مساحت کل شهر تهران را به خود اختصاص داده و در شمار مناطق کم وسعت تهران محسوب می‌گردد. محدوده کنونی منطقه ۱۴ در حد فاصل خیابان‌های پیروزی، ۱۷ شهریور، بزرگراه افسریه، خیابان خاوران و بلوار آهنگ واقع شده است و مساحتی معادل ۱۴۵۷ هکتار (بدون در نظر گرفتن محدوده شرقی بزرگراه افسریه) را در برمی‌گیرد. منطقه ۱۴ شامل ۶ ناحیه و ۲۶ محله است که محلات دولاب- سلمانیه سرآسیاب- صد دستگاه غیائی و قصر فیروزه از اهم آن‌ها است. جمعیت منطقه در سال ۱۳۸۵، ۴۷۵۵۲۰ نفر برآورد شده است. مطابق آخرین مطالعات انجام شده توسط شرکت نوسازان منطقه ۱۴، حدود ۲۵۷،۵۴ هکتار (۱۰،۷٪) از مساحت منطقه دارای بافت فرسوده می‌باشد. این مساحت شامل ۵۲۶ بلوک و ۱۷۲۶۸ پلاک می‌باشد. از جمله نقاط ضعف منطقه ۱۴ را می‌توان در موارد زیر خلاصه نمود: وجود بافت‌های فرسوده، عدم انسجام سازمان فضایی در بخش غربی منطقه، عدم وجود ساختار منسجم برای تقویت ساختارهای محله‌ای و ناحیه‌ای، کمبود





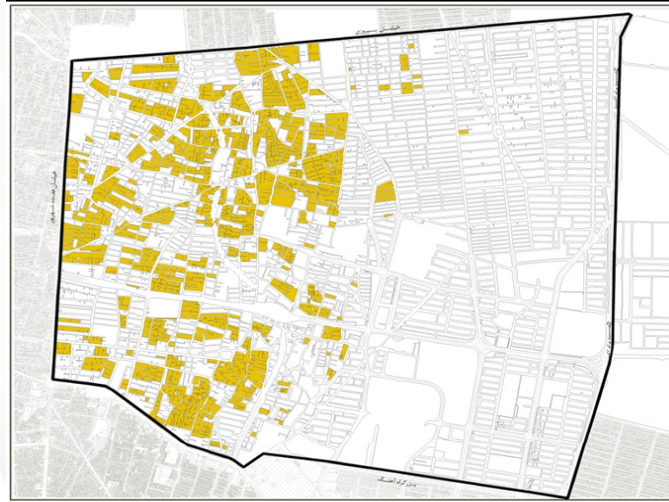
سطوح خدماتی رفاهی در غالب نواحی منطقه، بافت نامنظم ارگانیک بخش غربی منطقه و پارکینگ‌های حاشیه‌ای. در ادامه به برخی از آن‌ها به ویژه بافت‌های فرسوده اشاره می‌کنیم: در واقع محورها شاخص‌های بافت‌های فرسوده (مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری) شامل: ۱- ناپایداری که معرف فقدان سیستم سازه‌ای مناسب و غیر مقاوم بودن ابنیه، به ویژه در هنگام وقوع زلزله است که در زمان احداث آن‌ها رعایت موازین فنی و مقررات ملی ساختمان نشده است؛ ۲- نفوذناپذیر که معرف عدم دسترسی‌های مناسب و عدم وجود معابر با عرض کافی برای حرکت سواره است، به طوری که عمده عرض معابر در آن‌ها در حال حاضر کمتر از ۶ متر است؛ ۳- ریز دانگی که معرف فشردگی بافت و کوچکی و کثرت قطعات (پلاک یا پارسل) با مساحت اندک است که طبق ضابطه مذکور و در حال حاضر قطعات زیر ۲۰۰ متر مربع را شامل می‌شود. بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد قطعات آن‌ها واجد دو معیار ریز دانگی و ناپایداری و بیش از ۵۰ درصد معابر آن‌ها واجد معیار نفوذناپذیری باشند، به عنوان بلوک فرسوده تلقی شده و پلاک‌های آن در تخریب و نوسازی، از مزایای ویژه‌ای بهره‌مند خواهند شد. لازم به ذکر است در خصوص شناسایی محدوده بافت فرسوده که مصوب شورای عالی معماری و شهرسازی است، به استناد آخرین مطالعات انجام شده در کل شهر تهران ۱۴۰۵۲ بلوک ناپایدار، ۶۱۷۱ بلوک نفوذناپذیر و ۱۶۵۴۵ بلوک ریزدانه به ترتیب با مساحت‌های ۱۷۹۲، ۴۰۸۷ و ۱۴۰۸۵ هکتار شناخته شده و به تصویب رسیده است (وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۸۶: ۴۳). با توجه به اهمیت موضوع و ملاک عمل برای شناسایی بافت‌های فرسوده بر جنبه‌های کالبدی- فیزیکی تأکید گردیده است. سه معیار ناپایداری، ریز دانگی و نفوذناپذیری معیار تشخیص قرار گرفته است که با توجه به وجود ۲۵۷،۵۴ هکتار بافت فرسوده در منطقه ۱۴، بافت فرسوده نوع اول ۸۴،۹ هکتار، نوع دوم ۱۰۰،۴ هکتار و نوع سوم ۲۵،۸ هکتار می‌باشد.

اگر به لحاظ مورفولوژی، بافت منطقه ۱۴ مورد ارزیابی قرار گیرد، دو گونه بافت شطرنجی و ارگانیک به ترتیب در شرق و غرب خیابان دهم فروردین مشهود است، در حقیقت خیابان دهم فروردین به عنوان یک لبه قوی، بافت منطقه را به دو گونه متمایز از هم تقسیم نموده است. اراضی بخش شرقی دارای بافت منظم و متشکل از شبکه‌های شطرنجی است و سیستم شهرسازی نوین و نسبتاً همگانی در این بخش به اجرا درآمده است و اراضی بخش غربی، همان روستاهای قدیمی اطراف تهران در دوران قاجار را تشکیل می‌دهد که در اثر توسعه شهر تهران عمدتاً نوسازی شده است و دارای بافت ریزدانه و قطعات کوچک و متراکم با عملکرد غالب مسکونی می‌باشد. ناکارآمدی بافت ارگانیک، ریز دانگی قطعات، ناسازگاری عملکردها و توزیع نامناسب فعالیت‌ها از جمله عواملی هستند که در بخش غربی خیابان دهم فروردین باعث ایجاد فرسودگی گشته‌اند. در نقشه‌ای که در ادامه خواهد آمد، بلوک‌های فرسوده منطقه ۱۴ مشخص شده‌اند.





نقشه شماره ۱- موقعیت بلوک‌های فرسوده منطقه ۱۴



وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۸۶: ۴۳

همچنان که در این نقشه مشاهده می‌شود، بیشتر بافت فرسوده منطقه در نواحی غربی منطقه قرار گرفته‌اند. این بخش‌ها در واقع بخش‌هایی از منطقه هستند که در سال‌های دور توسعه یافتند و هم‌اکنون به بافت فرسوده تبدیل شده‌اند. این بلوک‌ها هم‌اکنون یا دچار ناپایداری در ابنیه خود هستند، یا به لحاظ دسترسی دارای معابر کم عرض و یا از نظر ریز دانگی قطعات دچار مشکل هستند. به هر ترتیب این بلوک‌ها به عنوان بافت‌های فرسوده منطقه ۱۴ به شمار می‌روند (همان: ۱۶). در مورد بافت فرسوده منطقه ۱۴ نیز آمارهای تفصیلی به شرح ذیل به تفکیک نواحی و محلات گردآوری شده است. در ادامه اطلاعات آماری مربوط به بافت‌های فرسوده منطقه ۱۴ ارائه خواهد شد:



جدول ۱- اطلاعات آماری مربوط به بافت‌های فرسوده منطقه ۱۴ به تفکیک نواحی و محلات

ناحیه	محله	مساحت کل (محله هکتار)	مساحت بافت فرسوده (محله هکتار)	درصد بافت فرسوده	درصد بافت فرسوده نسبت به کل محله	تعداد پلاک‌های موجود در محله	تعداد بلوک فرسوده موجود در محله	متوسط مساحت بلوک‌های فرسوده (هکتار)	متوسط مساحت بافت‌های فرسوده محله (مترمربع)	میزان بافت فرسوده محله نسبت به ناحیه مربوطه (درصد)
۱	۱	۳۸۸	۷,۸۰۵۷	۲۰٪	-/۵۳	۴۰۷	۱۵	۰/۵۲۰۴	۱۹۱/۷	۳/۰۶
۱	۲	۳۰,۷	۷,۴۶۲۵	۲۴٪	-/۵۱	۴۷۴	۱۰	۰/۷۴۶۳	۱۵۷/۴	۲/۹۲
۱	۱۰	۴۲,۲	۱۹,۸۹۶۹	۴۷٪	۱,۳۶	۱۵۶۴	۶۹	۰/۲۸۸۴	۱۲۷/۲	۷/۸۰
۱	۱۱	۳۲,۸	۸,۵۶۵۳	۲۶٪	-/۵۸	۶۴۰	۲۴	۰/۳۵۶۹	۱۳۳/۸	۳/۳۰
۱	۱۲	۳۹,۲	۱۳,۲۱۵۳	۳۳٪	-/۹۰	۱۱۰۵	۳۷	۰/۳۵۷۲	۱۱۹/۵	۵/۱۸
۱	۱۳	۲۰,۹	۹,۷۲۳۳	۴۶٪	-/۶۶	۸۲۷	۳۰	۰/۳۲۴۱	۱۱۷/۵	۳/۸۱
۱	۱۹	۵۰,۳	۱۴,۸۱۲۴	۲۹٪	۱/۰۲	۱۳۹۲	۳۹	۰/۳۸۱۳	۱۰۶/۸	۵/۸۳
۲	۳	۴۶,۲	۱۵,۶۸۳۷	۳۳٪	۱/۰۷	۱۲۵۲	۳۰	۰/۵۲۲۸	۱۲۵/۲	۳/۱۹
۲	۴	۳۹,۶	۲,۲۸۹۴	۵٪	-/۱۵	۲۴۰	۸	۰/۲۸۶۲	۹۵/۳	۰/۴۶
۲	۸	۲۰,۳	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲	۹	۳۱,۴	۱۳,۹۰۹۳	۴۴٪	-/۹۵	۱۴۶۱	۶۲	۰/۲۲۴۳	۹۵/۲	۲/۸۳
۲	۱۴	۵۳,۹	۲۰,۳۷۰۷	۳۷٪	۱/۳۹	۱۸۳۱	۳۸	۰/۵۳۶۱	۱۱۱/۲	۴/۱۴
۲	۱۵	۳۱,۹	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲	۱۶	۱۳,۴	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲	۱۷	۹۴,۳	۸,۹۰۳۷	۹٪	-/۶۱	۹۴۸	۳۶	۰/۲۴۷۳	۹۳/۹	۱/۸۱
۲	۲۳	۱۶۰,۳	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۳	۵	۴۲,۲	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۳	۶	۱۵۳,۳	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۳	۷	۳۰,۵	۰,۲۰۹۶	۶۰٪	-/۰۱	۲۱	۱	۰/۲۰۹۶	۹۹/۸	۰/۰۹
۴	۱۸	۵۳,۹	۱۰,۴۸۲۵	۱۹٪	-/۷۱	۱۱۲۳	۲۳	۰/۴۵۵۸	۹۳/۳	۵/۱۲
۴	۲	۴۸,۳	۶,۱۲۵۷	۱۳٪	-/۴۲	۶۷۱	۱۶	۰/۳۸۲۹	۹۱/۲	۲/۹۹
۴	۲۱	۵۸,۴	۱۹,۶۳۵۹	۳۳٪	۱/۳۴	۱۷۴۹	۴۳	۰/۴۵۶۶	۱۱۲/۲	۹/۶۰
۴	۲۲	۴۳,۹	۱۵,۱۹۶۳	۳۴٪	۱/۰۴	۱۳۹۷	۳۳	۰/۴۶۰۵	۱۰۸/۷	۷/۴۳
۵	۲۴	۲۸۰,۶	۲,۱۵۱۵	۷٪	-/۱۴	۱۶۶	۱۲	۰/۱۷۹۳	۱۲۹/۶	۰/۷۶

(شرکت نوسازان منطقه ۱۴، ۱۳۸۸)





جدول ۲- اطلاعات آماری مربوط به بافت‌های فرسوده منطقه ۱۴

کل منطقه ۱۴ شهر تهران	مساحت منطقه (هکتار)	مساحت بافت‌های فرسوده منطقه (هکتار)	میزان بافت‌های فرسوده منطقه (درصد)	تعداد بلوک‌های فرسوده منطقه	تعداد پلاک‌های فرسوده منطقه	متوسط مساحت بلوک‌های فرسوده منطقه (مترمربع)	متوسط مساحت پلاک‌های فرسوده منطقه (مترمربع)	متوسط مساحت پلاک‌های فرسوده و غیر فرسوده (مترمربع)
	۱۴۵۷/۳	۱۹۶/۵	٪۱۳	۵۲۶	۱۷۲۶۸	۳۷۳۵/۷	۱۱۳/۷	۲۰۴

(شرکت نوسازان منطقه ۱۴، ۱۳۸۸)

نکته‌ای که در مورد بافت فرسوده منطقه ۱۴ لازم به ذکر می‌باشد، این است که منطقه ۱۴ به لحاظ فرهنگی و اجتماعی از سطح بالایی برخوردار می‌باشد و همین سبب شده است که ساکنین منطقه خود به بازسازی مسکن‌هایشان اقدام نمایند و منتظر وضع قوانین و دریافت تسهیلات نمانند. این امر از یک طرف یک فرصت محسوب شده و از طرفی تهدید محسوب می‌شود. فرصت از آن جهت که این نوسازی از طریق ساکنین سبب خواهد شد تا کیفیت منطقه ارتقاء پیدا کند و از تخریب کلی منطقه جلوگیری به عمل آید. تهدید از آن جهت که، نوسازی از طریق ساکنین بدون رعایت ضوابط و به شکل سابق انجام می‌شود که این خود نوسازی منطقه را با مشکل مواجه می‌سازد (مهندسان مشاور شهر و خانه، ۱۳۸۸: ۱۴).

نحوه مداخله در بافت‌های فرسوده منطقه ۱۴ شهرداری تهران موضوعی که باید مورد توجه قرار گیرد، اهمیت جامعه محلی و نحوه زندگی آن‌ها می‌باشد؛ بطوریکه اگر در یک عرصه شهری کالبد و فضا دچار تغییرات اساسی گردد، ساکنان توانایی اقتصادی یا تمایل اجتماعی تغییر زندگی خود را متناسب با کالبد جدید نداشته باشند و مجبور به مهاجرت از محیط زندگی فعلی خواهند گردید؛ بنابراین باید توانمندسازی خانوار باید به عنوان هدف اصلی نوسازی شهری مدنظر قرار گیرد (آئینی، ۱۳۸۶: ۱۰۳). در این راستا دیدگاه‌های نظری و تجارب متأخر مدیریت شهری، تحقق‌پذیری برنامه‌های مداخله را در گرو رویکردهای «برنامه‌ریزی شهری مشارکتی» می‌دانند. در منطقه ۱۴ تهران یکی از طرح‌های منظر شهری در محله دولا ب تعریف شده است. محدوده دولا ب واقع در





جنوب شهرداری منطقه ۱۴ تهران، از جمله محدوده‌هایی است که با توجه به معیارهای تشخیص فرسودگی واجدالشرایط تهیه طرح منظر شهری شناخته شده است. جمعیت محدوده در سال ۱۳۸۶ حدود ۹۵۰۰ نفر و تراکم جمعیت موجود محله (۴۲۰۱ نفر در هکتار) بیشتر از منطقه ۱۴ و تهران است. اکثریت قریب به اتفاق بومی هستند. از نظر اجتماعی محله فاقد اقوام و گروه‌های اجتماعی در تعارض است. از نظر قشربندی اجتماعی، عمدتاً اقشار پراکنده و غیر متشکل هستند و در اغلب موارد از نظر روحیه مشارکت‌جویی به تغییر و بهبود شرایط باور ندارند. بازدید محلی و گفتگو با ساکنان نشان داد خواست تعریف شده‌ای که حول آن، اجماعی که برای بهبود بوجود آمده باشد، وجود ندارد و نوعی سازگاری و خود تطبیقی با شرایط دشوار در میان اهالی بوجود آمده است (مهندسان مشاور شهر و خانه، ۱۳۸۸: ۱۵).

شناخت و تحلیل عوامل اصلی تأثیرگذار بر فرسودگی محله دولاب «مشارکت مردمی» از جنبه‌های مختلف تاریخی، اقتصادی و اجتماعی، حقوقی، سیاسی، فرهنگی و مدیریتی تأثیر می‌پذیرد. بررسی و تحلیل مورد نظر بر اساس تحلیل تهدیدات، فرصت‌ها، قوت‌ها و ضعف‌ها و تدوین استراتژی غلبه و فرسودگی با تکیه بر مشارکت مردمی می‌باشد. تجزیه و تحلیل یافته‌های تحقیق

در حال حاضر در تهران حدود ۳۲۶۸ هکتار بافت فرسوده شناسایی شده است که با توجه به مشکلات متعدد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی بافت‌های فرسوده، خصوصاً زلزله‌خیز بودن ایران، این مسئله تهدیدی انسانی، اجتماعی و اقتصادی برای تهران محسوب می‌شود. در نتیجه با در نظر گرفتن این امر که تنها راه حل خروج از این مشکلات، احیاء و بازسازی بهینه بافت‌های فرسوده شهری است، می‌توان این مسئله را فرصتی ارزشمند نیز قلمداد کرد، فرصتی که در صورت اعمال سیاست‌های صحیح شهری می‌تواند تحولی اساسی را در توسعه پایدار در پی داشته باشد. چاره‌اندیشی برای این مکان‌ها و ساماندهی بافت‌های فرسوده، پدیده‌هایی است که جامعه شهرسازی امروز با آن مواجه است (کاراگاه، ۱۳۸۶: ۵). انتخاب روش مناسب مداخله و تحقق‌پذیر کردن آن‌ها، مهم‌ترین دغدغه دست‌اندرکاران امور شهری است. در مطالعات الگوی توسعه منطقه، سه شیوه مداخله در برخورد با بافت‌های شهری بهترین الگوی بهینه مداخله می‌باشند: ۱- مداخله فعال یا رادیکال برای بافت‌های فرسوده دارای سه شرط (معیار ۶۰ درصد مساحت هر یک از بلوک مشمول شروط)؛ ۲- مداخله غیرفعال یا در حد اجرای تدریجی طرح تفصیلی برای بافت دارای یک یا دو شرط فرسودگی؛ ۳- مداخله حفاظت در مورد بافت‌های ارزشمند و تاریخی، در جهت همخوان با مطالعات طرح جامع. این تقسیم بندی مطابق با انواع مداخله‌های مندرج در مطالعات مذکور (یعنی بهسازی، نوسازی، بازسازی و بافت‌های ارزشمند)، مورد بازبینی قرار گرفت. بدین ترتیب محدوده مداخله غیرفعال بدین صورت اصلاح شد که بافت‌های دارای یک معیار فرسودگی (کم دوام) در زمره بافت‌های نیازمند بهسازی، و بافت‌های توأم دارای دو معیار (کم دوامی و یکی از معیارهای نفوذناپذیری یا ریز دانگی) در زمره بافت‌های نیازمند نوسازی تلقی شده‌اند. بافت‌های مشمول مداخله رادیکال هم متناظر با بافت‌های دارای هر سه نوع معیار فرسودگی (کم دوامی، نفوذناپذیری، ریز دانگی) به عنوان بافت‌های نیازمند بازسازی در نظر گرفته





شده‌اند. محدوده‌های دارای بافت ارزشمند هم با محدوده‌های نیازمند حفاظت مطابقت دارند (مهندسين مشاور شارمند، ۱۳۸۳: ۷۱).

در یک جمع‌بندی از مسائل مطروحه در مبحث اخیر و تحلیل‌های قبلی می‌توان عمده‌ترین عوامل فرسودگی و موانع نوسازی بافت‌های فرسوده در منطقه ۱۴ را به شرح ذیل دسته‌بندی کرد:

۱- موانع اقتصادی- اجتماعی که شامل سطح پایین درآمدی؛ وجود مالکیت‌های خرد و پراکنده در مورد افرادی که مسکن نامناسب یگانه سرمایه قابل اعتنای زندگی آن‌ها به شمار می‌آید؛ بالا بودن جمعیت غیرفعال و پایین بودن سطح اشتغال (نسبت به تهران در منطقه)؛ بالا بودن نسبی بار تکفل و بار معیشتی در محله؛ تنوع و فراوانی کارکنان مستقل با روحیه غالب پیشبرد امور از زاویه دید و منافع خود می‌باشد؛ ۲- موانع فرهنگی- سیاسی و حقوقی که شامل کم باوری به بهبود و تغییر شرایط؛ بی‌اعتمادی به ارگان‌های متولی شهر و مسئولین مدیریت شهری؛ کم باوری نسبت به امکانات و پتانسیل‌های مردمی و امکان ایجاد و همکاری و مشارکت عمومی؛ کم بنیه بودن تجارب و شناخت عمومی از امر مشارکت در سرنوشت محله به علت نهادینه نشدن حضور ارگان‌های مسئول؛ نبود سیاست‌های مدون برخورد به بافت فرسوده در چارچوب سیاست‌های مدون توسعه اقتصادی- اجتماعی همه جانبه؛ محدود ماندن سطح نسبی توقعات خانوار در زمینه‌های مختلف است؛ ۲- موانع کالبدی که شامل کمبود فضای باز؛ محدودیت سطوح دسترسی و عرض معابر؛ ریز دانگی بافت می‌باشد. در چنین فضایی، مدیریت شهری خواهان تغییر شرایط و بهسازی محیط شده است. از یک طرف استراتژی‌ها، برنامه‌ها، مسائل حقوقی، سازمانی و برنامه‌ای در مراحل اولیه شکل‌گیری خود به سر می‌برند و از طرف دیگر، ارتباط متقابل مدیریت شهری و مردم در اشکال بسیار ابتدایی باقی مانده است. ابهام و کم باوری سازمان‌های مسئول دیگر بافت‌های فرسوده، به طور عمده از این مجموعه شرایط ناشی می‌شود (مهندسان مشاور شهر و خانه، ۱۳۸۸: ۲۳). بررسی محله دولاب، ضعف‌ها، محدودیت‌ها و تهدیدهای متوجه آن را با وضوح بیشتر نشان می‌دهد. در بافت کالبدی که ۴۲/۳ درصد آن‌ها نیز که ۱۰۰ متر مربع مساحت دارند، عمر ۷۶/۷ درصد بناها از ۲۵ سال بیشتر است، ۶۷/۳ درصد بناها به تعمیر اساسی نیاز دارند، ۶/۸ درصد واحدهای مسکونی از نوع تخریبی تلقی می‌شوند، ضریب نفوذ و امکان دسترسی به درون بافت بسیار پایین است، سطح نسبی قیمت اراضی و واحدهای مسکونی محله، سرانه مسکونی، سرانه خدمات شهری، نرخ کلی اشتغال و نرخ اشتغال به کار زنان و سهم گروه‌های شاغل متخصص، کارشناسان عالی‌رتبه و کارفرمایان در سطح محله نسبت به منطقه ۱۴ و تهران به نحو چشم‌گیری پایین‌تر است، در چنین بافتی تراکم متوسط جمعیت بسیار بالاتر از متوسط تراکم جمعیت منطقه ۱۴ و تهران است. این در شرایطی است که مخاطرات زیستی در محیط انسان ساخت غیر ایمن، در محدوده پر ریسک از نظر زلزله‌خیزی نیز همواره بر منطقه سایه افکنده است. در این شرایط بی‌اعتمادی ساکنان نسبت به برنامه‌های آتی بهسازی و نوسازی مزید بر علت می‌شوند. در ظاهر امر گرچه فرسودگی خود را به شکل فیزیکی بروز می‌دهد، ولی یک مجموعه عوامل موجبات پیدایش این پدیده را فراهم آورده است که در بین آن‌ها عوامل اقتصادی- اجتماعی و فرهنگی از نقش به‌سزایی برخوردارند. نخستین این عوامل،





تلقی مسکن به عنوان سرپناه و یکی از ضروری‌ترین نیازهای حیاتی برای افرادی بوده که از توان مالی مناسبی برخوردار نبوده و در شرایط اجبار آماده برآوردن این نیاز با حذف و یا کاهش جنبه‌های اساسی در ساخت‌وساز هستند. به نحوی که حتی به نوعی احساس رضایت از زندگی هم در این محیط‌ها به چشم می‌خورد (Enemark, ۲۰۰۴, ۲۰). مثلاً مطابق برداشت‌های نمونه‌ای مهندسان مشاور شهر و خانه از میزان رضایت خانوارها از زندگی در محل، حدود ۶۰ درصد خانوارها از زندگی در محل و شرایط آن رضایت نسبی و غریب ۱۸ درصد آن‌ها کاملاً رضایت داشتند و تنها حدود ۲۲ درصد ساکنان نارضایتی خود را از زندگی در محل اعلام کردند (مهندسان مشاور شهر و خانه، ۱۳۸۸: ۲۸).

به این ترتیب در کنار ناتوانی اقتصادی، نوعی بستر اجتماعی و فرهنگی و نوعی سازگاری با شرایط به تدریج ایجاد می‌شود که ناخودآگاه به تداوم زمینه روانی پذیرش شرایط دامن می‌زند. این گونه است که علی‌رغم تراکم بالایی جمعیت و تجمع اتومبیل‌ها در معابر تنگ و باریک و معضلات رفت‌وآمد، هر کس که می‌تواند واحد کوچک خود را تخریب کرده و با تراکم بیشتری می‌سازد، بدون آن که به پیامدهای ناگوار و بدتر شدن اوضاع بیندیشد (توسلی، ۱۳۷۴: ۶۶). در چنین فضایی آینده از موانع اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، مدیریت شهری خواهان تغییر شرایط و بهسازی محیط شده است. در سطح محله دولا، مصاحبه‌های متمرکز بر مسائل اجتماعی فرهنگی به میزان وسیعی، تمایل به تغییر الگوهای فضای زندگی را در میان جوانان و در درجه بعد زنان (با تمایلاتی متفاوت از مردان) نشان می‌دهد. مردانی که با گردن نهادن به اجبارهای اقتصادی با راهی جز خو گرفتن با شرایط آشنایی ندارند و جوانانی که با کم‌بها دادن به واقعیات اقتصادی خانوار، بی‌صبرانه خواهان فدا کردن امکانات ناچیز خانواده برای شرایط زیست بهتر، حتی به صورت موقت هستند. بی‌تردید این چالش در تعامل متقابل با شرایط سیاسی و محیطی جامعه، اجتناب‌پذیر بودن مشارکت در بهبود شرایط زیست را به مثابه عاقل‌ترین و کم هزینه‌ترین و بادوام‌ترین راه در مقابل مردم قرار خواهد داد. واقعیت پیش گفته درباره شرایط اقتصادی، کالبدی- فضایی، اجتماعی، فرهنگی و حقوقی نیز این امر را تأیید می‌کند (مهندسان مشاور شهر و خانه، ۱۳۸۸: ۲۸).

با توجه به مجموعه مباحث مطرح شده، اهداف و راهبردها و سیاست‌های اجرایی نوسازی منطقه به شرح زیر می‌باشد: ۱- اهداف: رفع مخاطرات جدی کالبدی و کاهش خطرات ناشی از پدیده زلزله، تأمین نیازهای واقعی ساکنان در زمینه خدمات عمومی، بهبود وضعیت ترافیکی محدوده در جهت ارتقاء آسایش ساکنان، تأمین فضاهای شهری مناسب و دستیابی به حداقل فضای مسکونی، ایجاد رونق اقتصادی و ارتقاء وضعیت معیشتی ساکنان، بهبود شرایط اجتماعی و فرهنگی محدوده از طریق کاهش آسیب‌های اجتماعی، ارایه الگوهای معماری و شهرسازی با هویت ایرانی- اسلامی؛ ۲- بهره‌گیری از ظرفیت‌ها و پتانسیل‌های فضایی و کالبدی در جهت مقاوم‌سازی منطقه، بهره‌گیری از فرصت‌های توسعه کالبدی و ایجاد فضاهای باز و پهنه‌ها و «میدانچه‌های امن»، بهره‌گیری از ظرفیت‌های اجتماعی از جمله روحیه مشارکت جویانه مردم در فرآیند توسعه منطقه، استفاده از پتانسیل‌های اقتصادی ساکنان و جستجوی امکان تأسیس صندوق عمران محله به عنوان نهاد مشارکت مردمی و به منظور تسریع فرآیند تأمین منابع مالی پایدار در روند





نوسازی، افزایش تراکم ساختمانی متناسب با ظرفیت بافت کالبدی و شرایط محیطی، شناسایی حوزه‌های اولویت‌دار مداخله و نوسازی با استفاده از پارامترهای تأثیرگذار مانند قدمت ابنیه، ضعف در ایستایی، ریز دانگی، محدودیت‌های دسترسی و ضعف نفوذپذیری؛ ۲- سیاست‌های اجرایی: حفظ جمعیت موجود در منطقه و ممانعت از ورود مهاجرین به آن، افزایش سطوح سرانه‌ها در حد امکان و متناسب با پیشنهادات طرح‌های فرادست، افزایش تراکم ساختمانی متناسب با ظرفیت بافت کالبدی و شرایط محیطی، تجمع قطعات کوچک و ریزدانه به منظور امکان ساخت مجتمع‌های مسکونی (وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۸۶: ۱۱).

نتیجه‌گیری

با بررسی منطقه ۱۴ متوجه می‌شویم عمر نیمی از بناها از ۲۵ سال بیشتر است، درصد زیادی از بناها به تعمیر اساسی نیاز دارند و درصد کمی از واحدهای مسکونی از نوع تخریبی تلقی می‌شوند. این در شرایطی است که مخاطرات زیستی در محیط انسان ساخت غیر ایمن، در محدوده پر ریسک از نظر زلزله‌خیزی نیز همواره بر منطقه سایه افکنده، هر چند مشکلات دائمی و روزمره زندگی، واقعی بودن خطر فاجعه زلزله را از نظر پنهان ساخته است. در این شرایط دشوار، بی باوری عمیق و ریشه‌دار ساکنان نسبت به امکان‌پذیری تحول و بی‌اعتمادی آنان نسبت به برنامه‌های آتی بهسازی و نوسازی مزید بر علت می‌شوند. این وضعیت بحرانی شرایط زیستی که بر خانواده‌های بسیاری تحمیل شده، موجبات نگرانی کارشناسان و مسئولان را فراهم آورده و آن‌ها را به تلاش برای مرتفع ساختن آن ترغیب نموده است. باور ما بر آن است که با مداخلات مشارکت جویانه، زمینه‌های عینی مداخله کالبدی ثمربخش نیز به تدریج فراهم می‌شود و این موضوعی است که در گفتگو با شورایارهای محلات واقع در محدوده بافت و افراد مطلع محله، با خوش‌بینی مورد تأکید قرار گرفته است. در واقع با بررسی انواع مداخله در بافت‌های فرسوده به این نتیجه می‌رسیم که بهترین نوع مداخله در بافت‌های فرسوده مداخله از نوع مردم‌گرایانه می‌باشد که این نوع مداخله متأثر از نظریه‌های شهرسازی مشارکتی دهه‌های آخرین قرن بیستم میلادی است که هدف آن، بالا بردن میزان مشارکت مردم در تغییرات سازمان فضایی شهر است. در نتیجه این نوع مداخله بهترین و مناسب‌ترین نوع مداخله برای بافت‌های فرسوده در منطقه ۱۴ می‌باشد و بهترین کارایی را دارد.





منابع

- ۱- آئینی، محمد، ۱۳۸۶، موضوعات اقتصادی مالی و مدیریتی در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، تهران، انتشارات مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن.
- ۲- پورمحمدی، مهدی، ۱۳۸۷، برنامه‌ریزی کاربری اراضی، تهران، سمت.
- ۳- توسلی، غلام عباس، ۱۳۷۴، جامعه‌شناسی شهری، تهران، دانشگاه تهران.
- ۴- حبیبی، سید محسن، ملیحه مقصودی، ۱۳۸۱، مرمت شهری، تهران، انتشارات دانشگاه تهران.
- ۵- زیاری، کرامت الله، ۱۳۸۱، برنامه‌ریزی کاربری اراضی، یزد، دانشگاه یزد.
- ۶- سیف‌الدینی، فرامرز، ۱۳۸۱، مبانی برنامه‌ریزی شهری، تهران، آیین.
- ۷- شمعی، علی، احمد احمد پور، ۱۳۸۵، بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، تهران، انتشارات دانشگاه تهران.
- ۸- عندلیب، علی، ۱۳۸۸، فرآیند نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران، تهران، نشر ری پور.
- ۹- عندلیب، علی، ۱۳۸۷، رویکردی نوین به مدیریت نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران، تهران، نشر ری پور.
- ۱۰- عندلیب، علی، ۱۳۸۶، نگاهی نو به راهبردها و سیاست‌های نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران، تهران، نشر ری پور.
- ۱۱- فتحی، حسن، ۱۳۷۹، فصلنامه عمران و بهسازی شهری، شماره دوم زمستان، ۵۸-۵۰.
- ۱۲- فلامکی، محمد منصور، ۱۳۸۴، سیری در تجارب مرمت شهری از ونیز تا شیراز، چاپ دوم، تهران، نشر فضا.
- ۱۳- فلامکی، محمد منصور، ۱۳۸۳، باززنده‌سازی بناها و شهرهای تاریخی، چاپ پنجم، تهران، انتشارات دانشگاه تهران.
- ۱۴- کاراگاه، ۱۳۸۶، شیکاگو، از جامعه‌شناسی تا معماری، پایگاه اطلاع‌رسانی معماری و شهرسازی ایران.
- ۱۵- مهندسین مشاور طرح و معماری، ۱۳۸۴، طرح ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی و اقدامات توانمندسازی آن‌ها.
- ۱۶- مهندسین مشاور شارمند، ۱۳۸۳، طرح ساماندهی بهسازی و نوسازی مشارکتی، برنامه راهبردی و طرح ساختاری، سازمان عمران و بهسازی شهری.
- ۱۷- منصوری، سید امیر، علی خانی، ۱۳۸۷، طرح ویژه نوسازی بافت‌های فرسوده، تهران، نشر ری پور.
- ۱۸- مهدیزاده، جلال، ۱۳۸۲، برنامه‌ریزی راهبردی توسعه شهری، وزارت مسکن و شهرسازی.
- ۱۹- نوروزی شمس، محمد، ۱۳۸۷، طرح خانه به خانه رویکردی نوین به تملک در بافت‌های فرسوده، تهران، نشر ری پور.
- ۲۰- وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۸۶، مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران - ۱۳۸۰ الی ۱۳۸۵، طرح و نشر پیام سیما.





۲۱- مهندسان مشاور شهر و خانه، ۱۳۸۸، مشارکت مردمی در نوسازی و غلبه بر معضل فرسودگی، نشریه اینترنتی نوسازی.

۲۲- بحرینی، حسین و بہناز امین زادہ، ۱۳۸۵، طراحی شهر در ایران: نگرش نو، نشریہ ہنرہای زیبا، ۲۶-۱۳.

۲۳- Andrew, et.al, ۱۹۹۸, Integrating Distressed urban Area by OECD.

۲۴- Enemark, J., ۲۰۰۴, Urban social planning, Australia, Vitz university, Australia press.

۲۵- Zenuzi, A., ۲۰۰۱. The Necessary for urban Renovation, Haft shahe, No, ۴, Tehran.

۲۶- Pagh, cedvc, ۲۰۰۴, Sauatter Settelements, Their Sustainability, Architectural Contributions. And Socio- Economic Roles. Incities Vol.



This document was created with Win2PDF available at <http://www.win2pdf.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.
This page will not be added after purchasing Win2PDF.