

## تبیین رویکرد تاثیرات اجتماعی نوسازی بافت فرسوده در محله اتابک تهران

بهزاد کاکاوند

دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

آزینا رجبی<sup>۱</sup>

دانشیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

افشین سفاهن

استادیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه پیام نور مرکز تهران جنوب، ایران

اردوان بهزاد

استادیار گروه جغرافیا، برنامه ریزی شهری، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۰۲/۰۵ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۹/۰۴/۳۰

### چکیده

با گسترش مهارگسسته و با گذشت چند دهه بافت‌های زیست پذیر کلان‌شهر تهران به سمت فرسودگی و ناهنجاری‌های اجتماعی حرکت نموده است. شهر تهران در برخی مناطق خود با این مسئله به طور جدی مواجه است. از این رو پژوهشگر با انتخاب محله اتابک این مهم را مورد پژوهش دقیق قرار داده است. یکی از مهم‌ترین اهداف پژوهش حاضر عبارت است از تبیین رویکرد تأثیرات اجتماعی نوسازی بافت فرسوده در محله اتابک تهران و آگاهی از نیازهای ساکنین محله مورد مطالعه، چهارچوب نظری تحقیق مبتنی بر رویکرد تلفیقی مشتمل بر تأثیرات اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی بافت فرسوده است. روش تحقیق مبتنی بر تدوین پرسشنامه محقق ساخته و بررسی مطالعات پیشین بنا شده است. پرسشنامه محقق ساخته مؤلفه‌های اجتماعی فرهنگی و اقتصادی را با تأکید بر همه فاکتورهای تأثیرگذار در ۵۰ گویه اصلی مورد سنجش قرار داده است. حجم نمونه نیز با استفاده از فرمول کوکران انتخاب گردید و تعداد ۳۷۷ نفر از شهروندان محدوده مورد مطالعه جهت پاسخگویی انتخاب گردیدند. جهت گردآوری داده‌ها و اطلاعات از اسناد کتابخانه‌ای و مطالعات میدانی (توزیع پرسشنامه) بهره برده شده است و تجزیه و تحلیل داده‌ها با استفاده از نرم‌افزار SPSS19 و آزمون T تک نمونه‌ای، پیرسون صورت گرفته است، روایی و پایایی پرسشنامه با انجام پیش‌آزمون با ضریب آلفای کرونباخ برای تمامی معیارها مورد تأیید قرار گرفته است. نتایج به دست آمده نیز حاکی از این است که در بین مؤلفه‌های اقتصادی و اجتماعی رابطه مطلوب و معناداری وجود دارد که با تقویت آن می‌توان مهم‌ترین موانع را جهت دستیابی توسعه پایدار محلی به دست آورد.

کلمات کلیدی: بافت فرسوده، بهسازی، نوسازی، محله اتابک.

<sup>۱</sup> نویسنده مسئول (azitarajabi@yahoo.com)

بافت فرسوده نمود عینی ناکارآمدی تأمین نیازمندی‌های زندگی شهروندان است. در حال حاضر بافت‌های فرسوده، بخش قابل توجهی از پهنه شهرهای ما را پوشش داده و شهروندان بسیاری را نیز که عمدتاً از قشر فقیر جامعه هستند، در دل خود جای داده است (shakouri, 2019). به همین خاطر ارتقا کیفیت‌های محیطی یکی از مهم‌ترین موضوعات مدنظر در طرح‌های توسعه شهری و مهم‌تر از آن پروژه‌های نوسازی بافت‌های فرسوده شهر می‌باشد. در نظر داشتن موضوع کیفیت محیطی برای مداخله در بافت‌های فرسوده سبب می‌شود، رویکردی نسبتاً جامع به تمامی ابعاد فرسودگی در این بافت‌ها به دست آید (khoshghadam, 2018:18). از این رو مقوله مسکن از مهم‌ترین جنبه‌های مورد توجه در سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی نوسازی و بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری به شمار می‌رود و سازمان نوسازی شهر تهران نیز به عنوان متولی این امر در محدوده بافت‌های فرسوده شهر تهران در دهه‌های گذشته در راستای تولید مسکن در بافت فرسوده گام برداشته است. این مهم را می‌توان در شرح خدمات دفاتر خدمات نوسازی بافت فرسوده به عنوان بازوان اجرایی شهرداری‌ها مشاهده کرد (Vira Shahr Paydar Consulting Engineers, 2015:12). مع‌هذا باید اشاره نمود که با آغاز شکل‌گیری شهرهای صنعتی، شاهد رشد جمعیت و افزایش تعداد و اندازه‌ی شهرها به لحاظ جمعیتی و کالبدی هستیم که این روند، تغییرات زیست‌محیطی و جغرافیایی شدیدی را به‌ویژه در شهرهای کشورهای در حال توسعه به وجود آورده است. به‌تبع چنین شرایطی در نظام شهرنشینی، اثرات زیادی بر انسان و محیط وارد آمده

(Ebrahimzadeh, Rafiei, 2010:23) و ابعاد مختلف کیفیت زیستی در شهرهای کشورهای در حال توسعه را متأثر نموده است. شرایط بشر در سکونتگاه‌های شهری در سرتاسر جهان نیز تنزل یافته و محیط شهری برای ساکنان موجود شهر و به علاوه برای ساکنان آینده شهری به طور فزاینده‌ای غیرقابل زندگی و غیرجذاب شده است (hajinegad, 2011:27). فرسودگی شهری و ناکارآمدی آن در عرصه زیست شهری، یکی از مهم‌ترین بحران‌هاست. در این بافت‌ها نمی‌توان به‌سادگی اقدام به تغییر عملکرد و کاربری زمین نمود (barakpour, 2012:17) و این خود یکی از مهم‌ترین این مشکلات است که ذهن بسیاری از برنامه‌ریزان شهری را به خود معطوف نموده است. این گونه مناطق با عدم دسترسی مناسب به محل سکونت خود، شبکه معابر خود را در ارائه خدماتی نظیر جمع‌آوری زباله، آتش‌نشانی، اورژانس و کیفیت محیطی ضعیف آن با مشکلات بسیاری مواجه می‌بینند (Habibi, 2008:32). در همین خصوص، برآوردها نشان می‌دهد که بیش از ۵۰ هزار هکتار بافت فرسوده شهری در کل کشور وجود دارد که همگی آن‌ها از مسائل و مشکلات کیفیت محیطی رنج می‌برند (tabasi, 2011:19). فارغ از اینکه چگونه باید غبار فرسودگی از چهره شهرها زدود، بررسی این نکته ضروری می‌نماید که دلایل و عوامل فرسودگی بافت‌های شهری را در گذشته شناسایی کنیم و با آموزه‌های به دست آمده از توسعه فرسودگی‌ها جلوگیری نمائیم. شناسایی عوامل مذکور قطعاً این توجه را در ما ایجاد خواهد کرد که اجازه ندهیم همچنان به توسعه فرسودگی‌ها دامن زده شود. این محلات که در فرآیندی طولانی تکوین یافته‌اند، در محاصره توسعه شهری جدید، افسردگی، اغتشاش، هرج‌ومرج و فقدان مشارکت محلی، گرفتار شده‌اند (Jhanshahi, 2003, 21) و (Akbarpour, 2008, 16). وجود حجم قابل توجهی از بافت فرسوده در بسیاری از شهرهای کشورمان نیز، مانع بزرگی در مسیر تحقق روش‌های مدرن مدیریت شهری در شهرسازی و معماری محسوب می‌شود (Masoumiyah Civil Engineering Company, 2014, 11). این محلات که جزء آسیب‌پذیرترین بخش‌های شهر به لحاظ مقابله با حوادث طبیعی است (Celebioglu & Limoncu, 2010, 25)، با معضلات گوناگون دیگری از جمله مشکلات متعدد فرهنگی، اقتصادی و اجتماعی نیز دست به گریبان هستند (Enemark, 2004, 18) که موجب شده کیفیت زندگی این مناطق نسبت به سایر مناطق شهری از سطح نازل‌تری برخوردار باشد (Soltanzadeh, 2010, 11) بر این اساس، یکی از ضرورت‌های مهم شهر و شهرنشینی عصر حاضر، ساماندهی این بافت‌های شهری است (hanachi, 1997, 19) در سال‌های گذشته، دولت و شهرداری‌های کشور برای کاهش معضلات این محدوده‌ها اقدامات متعددی را به اجرا در آورده‌اند، اما به دلیل تمرکزگرایی در برنامه‌ریزی بخشی و فقدان نهاد مدیریت یکپارچه و هماهنگ شهری، اجرای برنامه‌های احیای و بهسازی این بافت‌ها، در بسیاری از شهرهای کشور با موفقیت و اثر بخشی اندکی همراه بوده و نهادهای مذکور، هر کدام بنا به شرح وظایف خود اقدامات پراکنده و یا حتی موازی را با هدف «ترمیم بافت‌های ناکارآمد» و «استحصال زمین برای عرضه مسکن» انجام داده‌اند. مرور سوابق و آثار به جا مانده از پروژه‌های نوسازی، نشان از آن دارد که نگاه مداخله‌گرانه و تک بعدی بدون در نظر گرفتن مشارکت مردم، منتج به موفقیت کم‌تر و ناکامی بیشتر در پروسه احیای بافت‌های ناکارآمد از منظر کیفی شده است. نگاه صرفاً کالبدی، رویکرد مدیریتی بالا به پایین، عدم شناخت دقیق مشکلات و پیچیدگی‌های بافت‌های ناکارآمد از جنبه‌های مختلف اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی، علاوه بر رویکرد تحکمی، از دیگر عوامل عدم موفقیت پروژه‌هایی همچون نواب، پروژه امام رضا (ع) در محله اتابک، محله خوب بخت، محله سیروس، دروازه غار و بسیاری دیگر از پروژه‌های کلان‌شهر تهران است که این خود دغدغه اصلی پژوهشگر برای مطالعه در این حیطة بشمار می‌آید. تغییر ناگهانی الگوی زیستی ساکنین بافت‌های ناکارآمد از خانه‌های ویلایی یک یا دو طبقه به مجتمع‌های مسکونی چند ده واحدی بدون ایجاد بسترهای لازم، روابط و پیوندهای اجتماعی، قومی و فرهنگی را در محلات قدیمی و تاریخی شهر از هم گسست و بحران

هویت را در این محلات به وجود آورد. از دیگر پیامدهای این رویکرد، ایجاد فضاهای بی دفاع و ناامنی است که تبدیل به مکانی برای تجمع معضلات اجتماعی شده‌اند. مطالعه سیر تحول ادبیات نوسازی در جهان بیانگر آن است که مداخله در بافت‌های فرسوده شهری از نگرش صرفاً کالبدی، به نگرش انسان‌محور و مبتنی بر گروه‌های اجتماعی تغییر پیدا کرده است. این روند نشان می‌دهد بی‌توجهی به ساختار کالبدی کهن و بی‌توجهی به ماهیت و هویت فرهنگی به‌عنوان روح کالبد و اکتفای صرف به توسعه کالبدی و فیزیکی فضا، موجب توسعه تک‌بعدی و ناقص و اقدامات مقطعی و ناپایدار خواهد شد. با توجه به موضوع تحقیق، روش تحقیق از نظر ماهیت و روش توصیفی - تحلیلی میباشد؛ و بر اساس هدف کاربردی بشمار می‌آید. پرسشنامه مهم‌ترین ابزار پژوهش حاضر بوده‌است. نتایج حاصله از پژوهش می‌تواند قابل تعمیم به سایر جوامع مطالعاتی نیز باشد و یا در طراحی سؤالات پژوهش های آتی مفید واقع گردد. لازم بذکر است نمودارهای استخراج شده در محیط اکسل تهیه و تدوین شده و برای تجزیه و تحلیل آن نرم افزار SPSS بهره برده شده است.

در این بین پژوهشگر با علم به این موضوع محله اتابک واقع در منطقه ۱۵ شهرداری تهران را به عنوان مطالعه موردی انتخاب نموده تا بررسی دقیق عوامل تأثیرگذار بر ایجاد بافت فرسوده و یا موانع ایجاد تغییر آن قدمی مثبت در این خصوص برداشته باشد. از همین رو با استفاده از تحلیل های آماری نتایج نهایی این پژوهش حاصل آمد که در ادامه به آن پرداخته می‌شود حجم نمونه نیز با استفاده از آزمون کوگران بدست آمده و اطلاعات پژوهش در دو بخش آمار توصیفی و آمار استنباطی مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است

#### رویکرد مفهومی و نظری

بافت گسترده‌ای هم پیوند است که از بناها، راه‌ها، مجموعه‌ها، فضاها، تأسیسات و تجهیزات شهری و یا ترکیبی از آن‌ها تشکیل شده است (Gholami, 2017, 15).

ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت نسبت به کارآمدی سایر بافت‌های شهری است که به سبب قدمت و یا فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل‌گیری آن بافت به وجود می‌آید. وقوع فرسودگی موجب بی‌سامانی، عدم تعادل، عدم تناسب فضاهای شهری گردیده و به زدودن خاطرات جمعی و اموال میان شهری گذشته کمک می‌کند، این عامل با کاهش عمر نسبتاً کم و بیش سریع، باعث حرکت به سوی نقطه پایانی اثر می‌گردد (zivyar, 2016, 42).

بهسازی به معنای بهبود بخشیدن به وضعیت بافت و عناصر درونی آن است و مجموعه اقداماتی را شامل می‌شود که در زمینه کالبدی هماهنگ با الگوی اولیه به حفظ و نگهداری آن می‌پردازد و در زمینه غیر کالبدی به رونق بخشی حیات درونی آن کمک می‌کند. در این نوع مداخله اصل بر وفاداری به گذشته و حفظ آثار هویت‌بخش در آن‌هاست (lashgari, 2016, 18).

بازسازی زمانی صورت می‌گیرد که در بنا، مجموعه و یا فضای شهری، فرسودگی به صورت کامل ایجاد شده باشد. فرسودگی کامل معمولاً بر اثر فرسودگی فعالیت و کالبد توأمان صورت می‌پذیرد. این امر معمولاً برای ایجاد حیات جدید در سازمان فضایی فرسوده به کار می‌رود. فرآیند بازسازی معمولاً با اقدامات زیر تعریف می‌شود: تخریب - پاک‌سازی - آواربرداری - دوباره‌سازی (zivyar, 2016, 44).

به طور کلی اعتماد اجتماعی احساس امنیت تعلق و اطمینان فرد به محیط اجتماعی فرهنگی و اقتصادی دیگران است که در نتیجه گسترش و توسعه روابط اجتماعی میان افراد از زمان کودکی تا بزرگسالی و نیز تحت نقش و گروه‌های واسطه‌ای که نقش ضمانت اجرا را برای اعتماد‌کننده ایفا می‌کنند به وجود می‌آورند اعتماد به ۲ نوع تقسیم می‌شود (اعتماد عام، اعتماد بین شخصی) (colman, 1998, 32).

حد اعلا مشارکت از طریق هدایت اجتماعی صورت می‌گیرد. در این صورت محورهای اصلی و خط سیر برنامه‌ریزی از مردم اخذ می‌شود. در نتیجه یک بده بستان دائمی میان مردم و شهر ساز شکل می‌گیرد که طی آن با احساس مسئولیت بیشتر مردم، زمینه مشارکت آن‌ها فراهم می‌شود (rasouli, 2017, 12).

#### نظریه‌ها و الگوهای بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری

محقق در این قسمت بر آن شده است تا به معرفی مهم‌ترین دیدگاه‌ها و مکاتب بهسازی و نوسازی شهری بپردازد و پس از معرفی نظریه‌پردازان آن، خط مش خود را برای انتخاب مدل کاربردی خویش مشخص نماید و در فصل چهارم رساله مبسوط آن را مورد تحلیل قرار دهد.

مهم‌ترین نظریه‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری رامی توان به شرح زیر برشمرد:

❖ نظریه اعیان سازی با دو فرض اساسی: شکاف اجاره املاک و شکاف قیمت

❖ نظریه محرومیت‌زدایی و راهبرد برنامه‌ریزی اجتماعی

الگوهای بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری نیز طبقه‌بندی زیر را در این باب به خود اختصاص داده است:

❖ الگوی جایگزینی

❖ الگوی پالایش شهری

❖ راهبرد خودکفایی و خودتنظیمی (zivyar,2014,39).

### مکاتب و دیدگاه‌های بهسازی و نوسازی شهری

مهم‌ترین مکاتب و دیدگاه‌های بهسازی و نوسازی شهری را می‌توان به شرح ذیل ارائه داد:

فرهنگ گرای، ترقی‌گرای، مکتب اکولوژیک، سازمان‌گرای، کارکردگرای، ساختارگرایان (سیستمی)، زیبایی‌شناسایی

مدرنیسم، پست‌مدرنیسم، انسان‌گرای، نئوکلاسیک یا خردگرای

### الگوهای بهسازی و نوسازی در بافت فرسوده شهری

۱- نظریه (این نظریه ۲ فرض اساسی دارد: الف) شکاف اجاره مالک. ب) شکاف قیمت)، ۲- نظریه محرومیت‌زدایی و راهبرد برنامه‌ریزی اجتماعی، ۳-

الگوی جایگزینی، ۴- الگوی پالایش شهری، ۵- راهبرد خودکفایی و خود تنظیمی، ۶- طرح تجمیع

### تجارب نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده در جهان

جنبش احیای مراکز شهری بیش از ۱۵۰ سال سابقه دارد. این جنبش با فعالیت «بارون. جی هوسمان شهردار وقت پاریس» برای نوسازی مرکز این شهر در دهه ی ۱۸۵۰ شروع شد (Habibi,2002,20) و با طرح لوکوربوزیه با عنوان شهر درخشان در دهه ۱۹۲۰ که خواهان فدا کردن بخش قدیمی پاریس از طریق جایگزینی بناهای عظیم بود، علی‌رغم اجرا وارد مرحله جدیدی شد (Rahnama,1996,14). بعد از جنگ دوم جهانی اصول لوکوربوزیه مورد تأیید دولت‌های جهانی قرار گرفت که از آن به عنوان مبلغ حقیقی شهرسازی مدرن انتخاب کردند. ویرانی‌های مراکز شهری ناشی از جنگ جهانی دوم، الگوهای بازسازی بزرگ مقیاس را تقویت کرد، به دنبال آن از دهه ۱۹۶۰ تجدید نظری در الگوهای نوسازی مراکز شهری و گذار از نوسازی به الگوی های بهسازی و حفاظت اهمیت یافت و در واقع برنامه‌ریزی‌های اجتماعی اقتصادی و تکیه بر مردم به جای تکیه بر کالبد و تقدم میراث و فرهنگ بر اقتصاد مطرح شد و به تدریج از دهه ی ۱۹۷۰ ترجیح یکی از دو الگوی توسعه به بیرون (گسترش افقی) و توسعه از درون (رشد هدفمند) ذهن متخصصان برنامه‌ریزی شهری را به خود مشغول داشته است. به طوری که در انگلیس تمرکز توسعه شهری بر داخل نواحی شهری موجود و استفاده مجدد از زمین‌های گسرش یافته سابق و تبدیل ساختمان‌های خالی به کاربری‌های جدید است. در آمریکا زمینه‌های احیای مراکز شهری در قالب نظریه اصالت بخشی، والی و هامل (۲۰۰۱) سه موج اصالت بخشی را که از دهه ۱۹۵۰ شروع شده، شناسایی کرد. عمده‌ترین ویژگی موج سوم (موج فعلی) این است که اصالت بخشی در این دوره جزئی از سیاست مسکن عمومی فدرال و محلی شده است. مهم‌ترین ویژگی این موج از نظر والی و هامل آماده کردن سرمایه رهنی خصوصی برای توانمندی اقلیت‌های نژادی و قومی و گروه‌های کم درآمد برای مشارکت در فرآیند اصالت بخشی است. به این ترتیب در اروپا، آسیا، آمریکا فرآیند نوسازی و بهسازی قوت گرفته و روند صعودی را تا به امروز طی کرده چنانچه ما در انگلیس، فرانسه، برخی ایالت‌های آمریکا، سوریه در حلب می‌توانیم نمونه‌های موردی بسیاری را مشاهده نماییم.

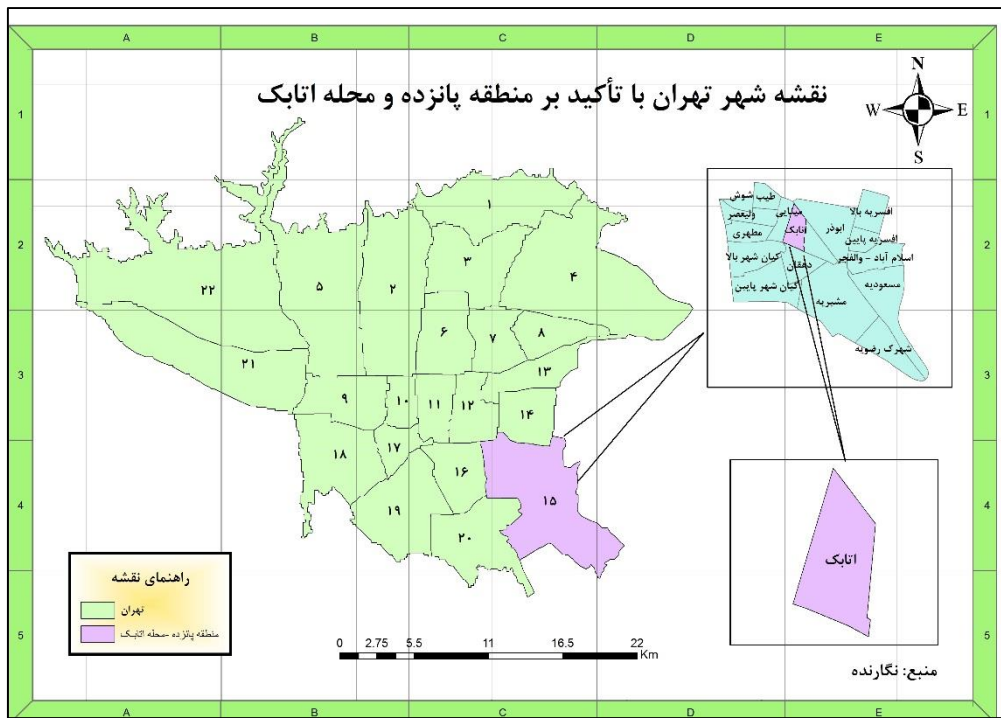
### بررسی تجارب نوسازی بافت‌های فرسوده در ایران

اطلاعات ناچیزی از طرح‌های بهسازی و نوسازی که در روزگاران کهن به صورت سنتی و مبتنی بر دانش منطقه‌ای و توسط بناهای محلی صورت گرفته، در دست است؛ اما در قرن حاضر خصوصاً پس از دهه ۱۳۴۰ که شیوه زندگی رو به تغییر گذاشت و نیاز به مسکن جدید در حومه‌ها، توجه سرمایه‌گذاری در بافت‌های قدیم را به حال تعطیل درآورد، حجم نوسازی فزونی گرفت و تجارب متعددی در قالب تک‌بنا یا مجموعه‌ای به ظهور رسیده است

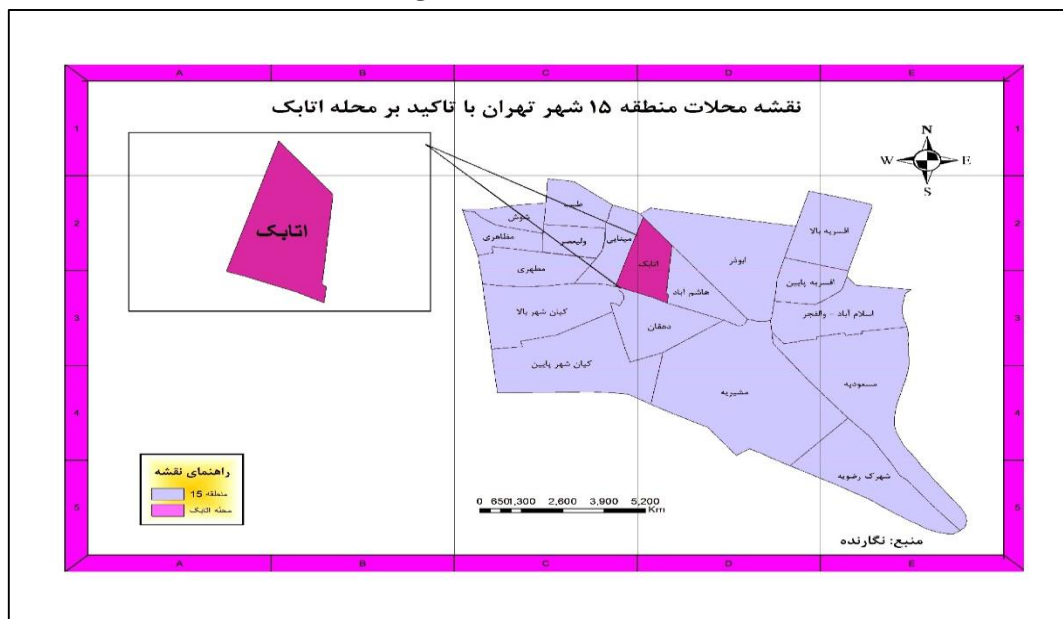
در ایران روند نوسازی بافت‌های فرسوده شهری در ادوار مختلف تاریخی نمایانگر الگوهای مختلفی اعم از جراحی‌های شهری - مثله کردن بافت قدیمی شهر (مداخله اولیه در بافت‌های شهری و احداث خیابان عمود برهم در دوره رضا شاه ۲۰-۱۳۰۰) تا نوسازی بزرگ مقیاس (دوره محمد رضا شاه، ۱۳۵۷-۱۳۲۰) و الگوهای نوسازی - بهسازی در بعد از انقلاب اسلامی (۱۳۸۵-۱۳۵۷) بوده است. آنچه مسلم است، روند احیای بافت‌های مراکز شهری در ایران بعد از انقلاب اسلامی ایران چشمگیرتر از گذشته در قالب طرح‌ها، قوانین و برنامه‌های عمرانی دنبال شده است که هر کدام از این تلاش‌ها متأثر از شیوه نگرش و شرایط حاکم بر آن دوره‌ی زمانی بوده است (naraghi,2010,21). این طرح‌ها از روان بخشی (ایجاد دسترسی) تا نگاه جامع و تأسیس شرکت عمران و بهسازی شهری را در سال ۱۳۷۶ به منظور عمران و بهسازی شهری شامل می‌شود. علرغم ویژگی‌های مثبت این الگوها، با این حال نگاه یک طرفه به بافت‌ها از الگوها پیداست. به همین خاطر، تهدادی از طرح‌هایی که در قالب این الگوها اجرا شده، موفق نبوده‌اند. از جمله مهم‌ترین طرح‌های نوسازی در ایران می‌توان به تجربه طرح نوسازی حاشیه بزرگراه نواب، تجربه های طرح نوسازی محله سیروس اشاره کرد که هر کدام نیز به نوبه خود از مسائل اجتماعی و اقتصادی متعددی متأثر بوده است.

محیط مورد مطالعه

محله ی اتابک در نیمه شمالی منطقه ی ۱۵ شهرداری تهران با مختصات جغرافیایی ۳۹,۴۶,۰۸۳ در شمال غرب و ۳۹,۴۵,۹۰۵ در شمال شرق و ۳۹,۴۴,۵۹۷ در جنوب غرب و ۳۹,۴۳,۹۸۲ در جنوب شرقی قرار گرفته است. این محله از شمال به خیابان خاوران و از آنجا به محله ی ابوذر، از شرق به محله ی هاشم آباد و خیابان مسجد بنی هاشم، از جنوب به بزرگراه بعثت که حد فاصل محله اتابک با پارک جنگلی توسکا است و از غرب نیز به خیابان ذوالفقاری و محله ی مینابی ختم می گردد.



نقشه ۱: شهر تهران با تاکید بر منطقه ۱۵ و محله اتابک منبع: یافته های پژوهش، ۱۳۹۹



نقشه ۲: محلات منطقه ۱۵ با تاکید بر محله اتابک منبع: یافته های پژوهش، ۱۳۹۹

## ۱۸۶ فصلنامه علمی - پژوهشی جغرافیا (پژوهش‌ریزی منطقه‌ای)، سال دهم، شماره چهارم، پاییز ۱۳۹۹

منطقه ۱۵ طبق تقسیمات شهرداری در حال حاضر دارای ۱۸ محله است. تعداد جمعیت ساکن منطقه در سال ۱۳۹۵ بالغ بر ۶۵۹۴۶۸ نفر است. بیشتر بودن شتاب افزایش جمعیت منطقه نسبت به شتاب افزایش جمعیت تهران موجب افزایش تدریجی سهم نسبی جمعیتی این منطقه در شهر تهران شده است. با این همه باید توجه داشت که با گذشت زمان و پر شدن تدریجی اراضی مسکونی منطقه موجب کاهش ملموس در شتاب افزایش جمعیت آن شده است، به طوری که تعداد جمعیت منطقه در سالهای اخیر تقریباً ثابت باقی مانده است. محدوده منطقه ۱۵ شهرداری تهران که از سال ۱۳۵۸ و در چارچوب تقسیم شهر تهران به ۲۰ منطقه شهرداری ایجاد شد، از آن زمان تاکنون بدون تغییر باقی مانده است. گرچه سابقه گسترش کالبدی در داخل محدوده منطقه به دهه های پیش از دهه ۱۳۵۰ باز می‌گردد، ولیکن شتاب این گسترش در دو دهه ی ۱۳۵۰ و ۱۳۶۰ به شدت افزایش یافته و بخش قابل توجهی از منطقه در این دو دهه ساخته می‌شود. گسترش کالبدی منطقه در دهه های اخیر نیز با شتابی کمتر ادامه یافته است و هنوز نیز ادامه دارد (dargahi, 2018, 17). محله خوب بخت اتابک از محله های قدیمی تهران است که اکثر خانه‌های آن بافت فرسوده محسوب می‌شوند. البته ساخت و ساز در این محله صورت گرفته است، اما اکثراً بدون رعایت قواعد خانه‌سازی و در نظر گرفتن قوانین جدید شهرداری. کوچه ها اکثراً باریک و غیراستاندارد هستند، کوچه هایی که بعضاً به آن‌ها کوچه های آشتی کنان گفته می‌شود (Municipality of Tehran).

### وضعیت جمعیتی منطقه ۱۵ تهران

جمعیت شهر تهران طبق آخرین سرشماری انجام شده بالغ بر بوده و این در حالی است که ۸۶۷۹۹۵۰ جمعیت منطقه ۱۵ نیز بالغ بر ۶۵۹۴۶۸ نفر می‌باشد که در میان ۲۰۹۱۴۱ خانوار توزیع گشته و تراکم جمعیت ۲۲۲ نفر در هکتار را به خود اختصاص داده است. تصاویر و نمودارهای ذیل این مطلب را به خوبی نمایش می‌دهد.

### وضعیت جمعیتی محله اتابک

جمعیت کلی محله اتابک بالغ بر ۲۰۴۹۲ نفر بوده که در میان ۶۶۷۹ خانوار توزیع گشته و تراکم جمعیت ۲۰۲ نفر در هکتار می‌باشد. در این محله جمعیت مردان برابر ۱۰۴۰۵ نفر و تعداد زنان برابر با ۱۰۰۸۷ نفر طبق سرشماری سال ۱۳۹۵ می‌باشد (Statistics Center of Iran).

ناحیه	محله	مساحت کل (هکتار)	جمعیت	تعداد خانوار	تعداد مردان	تعداد زنان	تراکم جمعیت (نفر در هکتار)
دو	اتابک	۱۰۱,۲	۲۰۴۹۲	۶۶۷۹	۱۰۴۰۵	۱۰۰۸۷	۲۰۲

جدول ۱: وضعیت جمعیتی محله اتابک Source: Statistics Center of Iran

### بررسی وضعیت اقتصادی و اجتماعی منطقه ۱۵ با تاکید بر محله اتابک

تهران یکی از بزرگ‌ترین شهرهای ایران محسوب می‌شود که پایتخت و کانون اقتصادی کشور نیز محسوب می‌شود. همچنین این شهر به عنوان پایتخت سیاسی ایران، مشاغل فراوانی در زمینه‌های گوناگون دارد. تهران و ویژگی‌های منحصر به فرد آن رنگ و بوی خاصی به این کلانشهر می‌دهد، تهران از آن روی که پایتخت ایران است و در جریان مدرنیته‌خواهی و تحولات جامعه ایرانی از اصلی‌ترین مراکز بوده است نسبت به دیگر شهرهای کشورمان تفاوت بنیادین دارد. از ویژگی‌های برجسته تهران ابعاد گسترده و نقش بالای آن در اقتصاد کشور است به طوری که نزدیک به یک سوم تولید ناخالص داخلی کشور در تهران ایجاد می‌شود. در این شهر برخی مشاغل جایگاه و کرسی ویژه خود را دارند. منطقه ۱۵ شهر تهران نیز در قدیم از اماکن تهیه و توزیع کاغذ بشمار می‌آمده و اکنون با توجه به شرایط خاص و ویژه این محدوده تغییر کاربری داده است. عده زیادی سعی بر آن دارند که با ایجاد تغییر در بافت فرسوده و نوسازی بخشی از محدوده اتابک را به بورس لوستر تبدیل نمایند تا هم برخی از مشکلات اجتماعی را حل نمایند و هم اقتصاد محلی را رونق دهند (Researcher). هشت محله از ۲۰ محله این منطقه دارای بافت فرسوده است و محله های اتابک و مینابی شاخص ترین محلات بافت فرسوده در شهر تهران هستند. متأسفانه به واسطه مداخله مستقیم سنوات گذشته در امر نوسازی اعتماد مردم کم رنگ شده و تملک هایی که انجام شده باعث مشکلاتی نظیر تولید فضای بی دفاع شهری شده است و معضلات عدیده اجتماعی را به وجود آورد. اقدامات اجتماعی که سنوات گذشته در منطقه ۱۲ انجام شده به دلیل نداشتن پیوست اجتماعی باعث شده بسیاری از مشکلات و معضلات به محله شوش، کوه گچی، مظاهری و طیب منتقل شود. علاوه بر موارد فوق حضور اوراچی ها از دیگر مسائلی است که شهروندان با آن مواجه هستند (bourn, 7663034). مهم ترین مسئله ای که اهمیت بسزایی در وضعیت اجتماعی محدوده مورد مطالعه دارد و می‌توان به آن اشاره کرد پیامدهای تخریب محله خاک سفید است. محله خاک سفید به لحاظ جغرافیایی از اتابک فاصله دارد اما بعد از تخریب خاک سفید ناگهان مشکلات آنجا به این محله رسیده است. مسأله دیگر اتابک اتوبان امام علی است. قرار بود با ساخت اتوبان امام علی بافت فرسوده تخریب و تبدیل به اتوبان شود. به عنوان مثال قرار بود خیابان حشمتی که بیشترین مشکلات را دارد تبدیل به اتوبان شود اما این اتفاق نیفتاد و به جایش مغازه‌ها تخریب شد. با ساخت اتوبان بافت منطقه کاملاً به هم خورد؛ یعنی بافت فرسوده ماند و

تعدادی از مغازه‌ها و دسترسی برای مصرف کننده‌های مواد مخدر محلات دیگر راحت تر شد (eskan,23512). نقشه تهیه شده زیر مهم ترین آسیب های محله اتابک را به نمایش می گذارد.

آسیب شناسی صورت گرفته در محدوده مورد مطالعه نشان می دهد، بخشی از منشا مشکلات بافت بیرون محدوده قرار دارد و اصلاحات درون محدوده به کندی انجام می پذیرد؛ که برای رفع آن می بایست دستورالعمل های منتج از طرح جامع را در دستور کار قرار داد همچنین اقدامات فنی در جهت اصلاح سازمان فضایی صورت پذیرد.

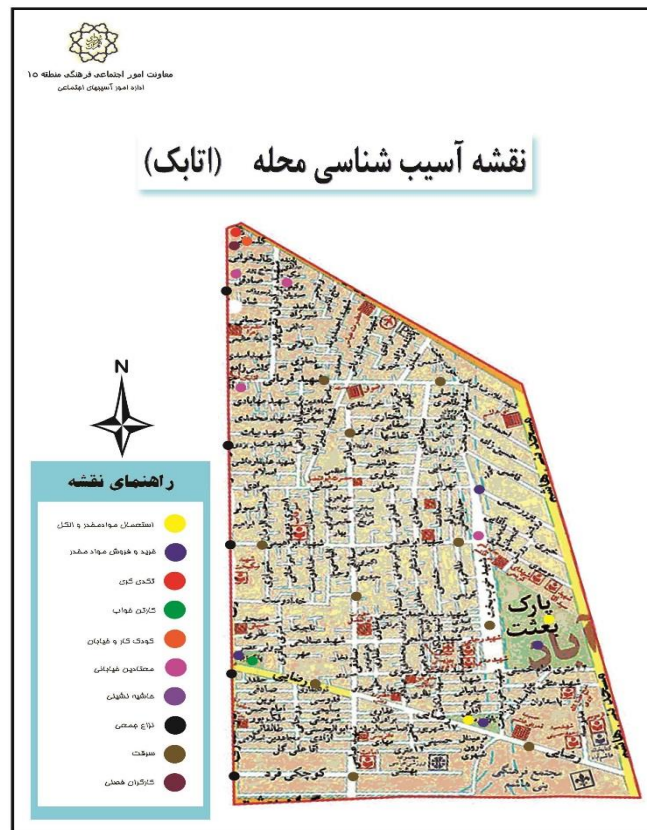
به صورت کلی برای رفع مسائل اجتماعی در محدوده محله اتابک موارد زیر بهتر است که مدنظر قرار بگیرد:

۱- رفع فقدان اعتبار: نبود ارتباط لازم برای کسب اعتماد طرفین

۲- رفع فقدان اعتماد: مادامی که اعتبار نباشد اعتمادی نیز ایجاد نمی شود

۳- رفع فقدان ارتباط: تازمانی که امکان ارتباط و احترام ۲ سویه بین مدیریت و ساکنین نباشد امر نوساز تحقق نمی آید

۴- رفع فقدان مشارکت: نبود اعتماد، طبعاً هیچ مرز مشترکی میان ارا و نظرات تصمیمات ونحوه عمل اشتراکی را ایجاد نخواهد کرد و مشارکتی حاصل نخواهد شد. (andalib.2011,19).



نقشه ۳: آسیب شناسی منطقه اتابک

Source: Deputy of Social Affairs of region 15 of Tehran Municipality

#### ترکیب بافت محله اتابک

- در بررسی دقیق بافت محله اتابک، غلبه توده بر فضا و عدم وجود فضاهای باز و فضاهای مکث قابل ملاحظه می باشد.
- پلاک بندی واحد ها عمدتاً به صورت ریزدانه می باشد (ساختمان های نوساز که اغلب نیز چهار طبقه می باشند از این امر مستثنی هستند).
  - عمده واحد های موجود با تراکم دو طبقه مستقر شده اند.
  - بافت کلی محله تراکمی از توده های ریزدانه است که حول گذرهای فرعی و سلسله مراتبی از کوچه های طولانی و بن بست های کم عرض شکل گرفته اند.

## ۱۸۸ فصلنامه علمی - پژوهشی جغرافیا (پرنامه ریزی منطقه ای)، سال دهم، شماره چهارم، پاییز ۱۳۹۹

- گذرهای اصلی محله همانند ملایری، خوب بخت و هاشم آباد دارای عرض ۱۲-۱ متر بوده و با نفوذ به دورن محله و در گذرهای فرعی از عرض کاسته شده است و در بن بست های فرعی تا کمتر از ۱ متر نیز می رسد.
- در گذرهای اصلی همانند ملایری نسبت ۱،۵ به ۱ (عرض به ارتفاع) قابل ملاحظه می باشد و با کاهش درجه اهمیت گذر از نظر دسترسی نسبت عرض به ارتفاع کاهش یافته و در برخی بن بست ها به ۱ به ۶ هم می رسد.

در طرح منظر شهری محله اتابک به زیر محله تقسیم (A,B,C,D,E) تقسیم شده است که مشخصات فنی هر یک از محلات بشرح جدول ذیل خواهد بود:

زیر محله	A	B	C	D	E	جمع کل
تعداد پلاک های تجمیع شده	۳۱۵	۲۸۴	۲۸۳	۳۲۲	۳۰۴	۱۵۰۸
تعداد واحدهای مسکونی ایجاد شده	۲۶۹	۳۷۲	۴۲۹	۶۲۶	۶۵۷	۲۳۵۳
مساحت هر زیر محله	۵۱۳۹۱	۲۵۲۲۲	۵۶۲۲۶	۶۵۲۱۷		۱۹۸۰۵۶
تعداد بلوک ها	۲۳	۳۱	۲۰	۳۲	۳۵	۱۴۱

جدول ۲: تقسیم بندی محله اتابک در طرح منظر شهری

Source: Deputy of Investment and NGO - Tehran City Renovation Organization 2016

در واقع سابقا سه محله ی بیسیم، مینابی و اتابک فعلی را اتابک می نامیدند، بگونه ای که این محله از محدوده امامزاده سیده ملکه خاتون به سمت جنوب بیابان بوده و از سال ۱۳۴۱ به این سو ساخت و ساز در این مکان آغاز گردیده است. اغلب اراضی محله از املاک امیر اتابک و امیر سلیمانی بوده و کوره پزخانه ای که در هاشم آباد قرار داشت موجب گردید که کارگران آذری زبان، در این محله زمین تهیه کنند و با خانواده در این مکان ساکن شوند. وجود زیارتگاه سیده ملک خاتون هم که در خیابان سید جوادی فعلی قرار دارد، به رونق منطقه و محله کمک کرده است. محله اتابک از ابتدای دهه ۱۳۸۰ مورد مداخله های کالبدی با دو هدف نوسازی بافت فرسوده و احداث بزرگراه امام علی (ع) قرار گرفت که با بررسی ادوار مختلف عکسهای هوایی از سال ۱۳۸۰ تا ۱۳۸۵ چگونگی مداخلات صورت گرفته در محله اتابک به وضوح قابل درک می باشد.

- ❖ تصویر سال ۱۳۸۰: هیچ مداخله ای در محله اتابک جهت نوسازی و یا احداث بزرگراه صورت نگرفته است.
- ❖ تصویر سال ۱۳۸۵: پلاک های تملک شده در شمال خیابان خوب بخت که پس از تغییر مسیر بزرگراه از سال ۱۳۸۲ تملک در ضلع شمال غربی محله شروع گردیده به وضوح مشخص می باشد.
- ❖ تصاویر سالهای ۱۳۸۹، ۱۳۹۱ و ۱۳۹۲: تملکهای بیشمار با دو هدف تملک قطعات بزرگراه و همچنین تملک قطعات واقع در بافت فرسوده بر اساس طرح منظر شهری محله به صورت پراکنده و نوسازی بصورت مجتمع های مسکونی که در این دوره به وضوح قابل مشاهده می باشد.
- ❖ تصاویر سالهای ۱۳۹۳، ۱۳۹۲ و ۱۳۹۵: توقف در تملک قطعات واقع در بافت و همچنین نوسازی اراضی تملک شده توسط مدیریت شهری و شروع و افتتاح عملیات اجرایی احداث بزرگراه امام علی (ع)

از سال ۹۵ به بعد نیز ۷ هزار واحد مسکونی در طول احداث این بزرگراه مورد تملک و آزاد سازی قرار گرفت که بخش مهمی از آن از میانه محله اتابک عبور کرده است و تعدادی از پلاک های محدوده جهت ادامه احداث بزرگراه به تملک شهرداری تهران در آمده است. به واقع محله اتابک شامل ۵۰۸۶ پلاک است. پلاکهای تملک شده جهت احداث بزرگراه امام علی (ع) از این تعداد کسر شده است (که از این تعداد قطعات، ۱۹۷۲ پلاک معادل ۱۹ هکتار به بافت فرسوده اختصاص دارد. بطور کلی محله اتابک از لحاظ وسعت حدود ۲۰ درصد از ناحیه ۲ و همچنین ۳ درصد از منطقه ۱۵ را به خود اختصاص داده است. از طرفی از لحاظ جمعیت نیز این محله ۲۵ درصد از ناحیه ۲ و حدود ۴ درصد از منطقه ۱۵ را شامل میشود. همچنین لازم به ذکر است ۸۲۵ پلاک از قطعات واقع در این محله در هنگام احداث بزرگراه تملک شده است.

تعداد پلاک های محله قبل از احداث بزرگراه امام علی (ع)	۵۹۱۱
تعداد پلاک های تملک شده در بزرگراه	۸۲۵
تعداد پلاک های موجود در محله	۵۰۸۶
تعداد خانوار	۶۵۵۹
تعداد خانوار در هر قطعه	۱/۳



جدول ۳: مشخصات کلی محله اتابک

Source: Vira Shahr Paydar Consulting Engineers, 2016



نمودار ۱: مشخصات کلی محله اتابک منبع: یافته های پژوهش، ۱۳۹۹

#### آمار توصیفی

این بخش از تحقیق همانطور که در مقدمه این فصل نیز اشاره شده ویژگی های جمعیت شناختی شامل سن، جنس، قومیت، وضعیت ملک مسکونی و... پرداخته خواهد شد. از این بخش از آن جهت اهمیت دارد که ویژگی های محدوده مطالعاتی برای سایر محققان آتی روشن خواهد شد.

بررسی متغیر جمعیتی محدوده مورد مطالعه

مطالعات جمعیتی از اهمیت بسزایی برخوردار بوده و از این رو با تکیه بر جداول و نمودارهای آماری به آن می پردازیم.

#### جنسیت پاسخگویان

جدول و نمودار آماری زیر نمونه آماری انتخاب شده را نشان می دهد.

جنسیت	تعداد	درصد فراوانی
زن	۱۹۱	٪۵۲
مرد	۱۸۶	٪۴۸
مجموع	۳۷۷	٪۱۰۰

جدول ۴: توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر حسب جنسیت منبع: یافته های پژوهش، ۱۳۹۹

جدول فوق نشان می دهد بین ۳۷۷ نفر موجود در نمونه آماری پژوهش ۱۹۱ نفر (۵۲ درصد) زن و ۱۸۶ نفر (۴۸ درصد) را مردان تشکیل می دهند. در نمودار زیر این مطلب به صورت گرافیکی به نمایش درآمده است. لازم بذکر است یکی از علل افزون بودن تعداد زنان به مردان مربوط می شود به زمان تکمیل پرسشنامه

#### نوع مسکن جامعه مورد مطالعه

جدول زیر وضعیت مسکن افراد جامعه مورد مطالعه را نشان می دهد.

نوع مسکن	تعداد	درصد فراوانی
شخصی	۲۱۴	۵۸,۷
استیجاری	۱۵۴	۳۶,۵
اداری تجاری	۱۹	۴,۸
مجموع	۳۷۷	۱۰۰

جدول ۵: چگونگی توزیع مسکن در جامعه مورد مطالعه منبع: یافته های پژوهش، ۱۳۹۹

جدول فوق حاکی از این مطلب است که از کل حجم نمونه ۲۱۴ نفر برابر ۵۸,۷ درصد دارای ملک شخصی بوده و ۱۵۴ معادل ۳۶,۵ درصد دارای ملک استیجاری بوده و ۴,۸ درصد نیز از کسبه می باشند.

وضعیت ملک در محله اتابک

۱۹۰ فصلنامه علمی - پژوهشی جغرافیا (پرنامه ریزی منطقه ای)، سال دهم، شماره چهارم، پاییز ۱۳۹۹

جدول زیر وضعیت ملک در محدوده مورد مطالعه را نشان می دهد.

وضعیت ملک	تعداد	درصد فراوانی
دارای سند رسمی	۲۲۰	۶۴,۲
قولنامه ای	۱۵۰	۳۵
سایر	۷	۰,۸
مجموع	۳۷۷	۱۰۰

جدول ۶: چگونگی توزیع مالکیت ملک در جامعه مورد مطالعه منبع: یافته های پژوهش، ۱۳۹۹

جدول فوق نشان می دهد ۲۲۰ نفر معادل ۶۴,۲ درصد دارای ملکی با سند رسمی می باشند.

وضعیت تراکم در محله اتابک

جدول زیر وضعیت تراکم در محدوده مورد مطالعه را نشان می دهد.

وضعیت ملک	تعداد	درصد فراوانی
دو طبقه	۳۲۵	۸۴,۶
سه تا چهار طبقه	۵۰	۱۵
بیشتر	۲	۰,۴
مجموع	۳۷۷	۱۰۰

جدول ۷: چگونگی وضعیت تراکم در محله اتابک منبع: یافته های پژوهش، ۱۳۹۹

جدول فوق نشان دهنده این مطلب است که ۳۲۵ نفر برابر ۸۴,۶ درصد دارای ملکی با تراکم دو طبقه می باشند.

وضعیت سن ملک در جامعه مورد مطالعه

جدول زیر وضعیت سن ملک در محدوده مورد مطالعه را نشان می دهد.

سن تقریبی ملک	تعداد	فراوانی
۱ تا ۱۰ سال	۴۴	۱۱
۱۰ تا ۲۰ سال	۱۲۰	۲۳,۲
۲۰ تا ۳۰ سال	۱۶۰	۵۴
۳۰ تا ۴۰ سال	۲۵	۶
۴۰ تا ۵۰ سال	۲۳	۵
و بیشتر	۵	۰,۸
مجموع	۳۷۷	۱۰۰

جدول ۸: سن ملک در محله اتابک منبع: یافته های پژوهش، ۱۳۹۹

جدول فوق نشان می دهد بالاترین سن تقریبی ملک در محدوده محله اتابک به رده ۲۰ تا ۳۰ سال یعنی برابر ۵۴ دصد قرار دارد.

وضعیت مساحت ملک در محله اتابک

جدول زیر وضعیت مساحت ملک در محدوده مورد مطالعه را نشان می دهد.

مساحت واحد	تعداد	درصد فراوانی
کمتر از ۵۰ مترمربع	۱۲۰	۲۳,۵
۵۰ تا ۱۰۰ مترمربع	۲۳۰	۷۱,۶
۱۰۰ تا ۱۵۰ مترمربع	۲۰	۴
بیش از ۱۵۰ متر	۷	۰,۹
مجموع	۳۷۷	۱۰۰

جدول ۹: وضعیت مساحت ملک در محدوده مورد مطالعه منبع: یافته های پژوهش، ۱۳۹۹

جدول فوق نشان می دهد واحد مسکونی با متراژ بین ۵۰ تا ۱۰۰ متر مربع بیشترین فراوانی را در محدوده مورد مطالعه دارد یعنی برابر ۷۱,۶ درصد.

مهم ترین علت اسکان در محدوده مورد مطالعه

جدول زیر مهم ترین علت اسکان در محدوده مورد مطالعه را نشان می دهد.

علت اسکان	تعداد	درصد فراوانی
امنیت	۱۹	۲,۹
حضور اقوام و بستگان درجه یک	۳۸	۹
ارزانی ملک	۵۲	۱۵
عدم تمکن مالی برای تغییر وضعیت اسکان	۲۶۸	۷۳,۱
مجموع	۳۷۷	۱۰۰

جدول ۱۰: مهم ترین علت اسکان در محله اتابک منبع: یافته های پژوهش، ۱۳۹۹

جدول فوق نشان می دهد مهم ترین علت اسکان در محله به ویژه در بافت فرسوده عدم تمکن مالی برای جابجایی و یا نوسازی می باشد و برابر ۲۸۶ نفر برابر با ۷۳,۱ درصد در این شرایط قرار دارند.

#### توصیف متغیر های مورد مطالعه

در این بخش برای آشنائی هرچه بیشتر با جامعه مورد مطالعه ضروری است تا متغیر های پژوهش مورد واکاوی قرار بگیرند و توصیفی در باب آن ها داده شود؛ بنابراین قبل از آزمون فرضیه های تحقیق متغیر های اصلی مورد استفاده در تحقیق مورد بررسی دقیق قرار گرفت. میانگین به عنوان یکی از اساسی ترین پارامتر های مرکزی نشان دهنده مرکز ثقل بشمار رفته و مبین این موضوع می باشد که اگر به جای همه متغیر ها قرار گیرد نباید هیچ تغییری در جمع کل داده های پژوهش ایجاد گردد. در جدولی که محقق آماده نموده و در ذیل این مطلب قرار دارد اعداد کمینه و بیشینه بیان گر کمترین و بیشتر هدد متغیر در جامعه می باشد. در اینجا نباید از ذکر این موضوع خودداری نمود که جهت اندازه گیری و سنجش هر یک از متغیر های پژوهش به صورت یک سوال در پرسشنامه محقق ساخته قرار گرفت که با گرفتن میانگین از مجموع سؤالات، متغیر مدنظر نهائی شکل گرفت.

متغیر های پژوهش	شاخص مرکزی		شاخص پراکندگی		بازه نمرات
	میانگین	واریانس	انحراف معیار	کمینه	
بُعد اجتماعی	۲,۹۶	۰,۸۱	۰,۷۹	۲	بیشینه ۵
بُعد فرهنگی	۴,۱۷	۰,۳۱	۰,۵۵	۱	بیشینه ۵
اعتماد و مشارکت	۳,۷۲	۰,۲۹	۰,۵۸	۲	بیشینه ۵
بُعد اقتصادی	۳,۲۹	۰,۷۸	۰,۸۹	۲	بیشینه ۵
بُعد حقوقی	۲,۸۵	۰,۷۱	۰,۸۱	۱	بیشینه ۵
بُعد مدیریتی	۳,۹۵	۰,۲۵	۰,۴۸	۲	بیشینه ۵

جدول ۱۱: متغیر های مورد مطالعه بر اساس میانگین نمرات کسب شده منبع: یافته های پژوهش، ۱۳۹۹

جدول فوق نشان می دهد بُعد اجتماعی دارای میانگین ۲,۹۶ و انحراف معیار ۰,۷۹ می باشد. در حالی که بُعد اقتصادی پژوهش حاضر دارای میانگین ۳,۲۹ و انحراف معیار ۰,۸۹ می باشد کمینه و بیشینه هر کدام از بُعد های مطرح شده بترتیب ۲ و ۵ می باشد. بعد فرهنگی نیز با میانگین ۴,۱۷ و انحراف معیار ۰,۵۵ از دیگر متغیر هایی است که دارای بیشینه و کمینه ۱ و ۵ می باشد و با بُعد حقوقی دارای تشابه می باشد. بُعد حقوقی نیز دارای میانگین ۳,۹۵ و انحراف معیار ۰,۴۸ بوده و کمینه آن ۲ و بیشینه آن ۵ می باشد.

در این بخش باید اشاره نمایم از ۵۰ گویه اصلی ذیل ۶ متغیر اصلی پژوهش مهم ترین های آن در این پژوهش ذکر می گردد:

جدول ۱۲: پاسخ سؤال: دارای روابط نزدیک با همسایگان هستید.

گزینه های سؤال	تعداد	درصد فراوانی
خیلی کم	۱۰	۰,۰۲
کم	۳۵	۰,۰۹
متوسط	۱۵۰	۰,۳۹
زیاد	۱۵۶	۰,۴۱
خیلی زیاد	۲۵	۰,۰۶
مجموع	۳۷۷	۱۰۰

۱۹۲ فصلنامه علمی - پژوهشی جغرافیا (پرنامه‌ریزی منطقه‌ای)، سال دهم، شماره چهارم، پاییز ۱۳۹۹

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

یافته‌های پژوهش در مورد سؤال مطرح شده نشان داد که بیشترین فراوانی مربوط به گزینه زیاد (۰,۴۱ درصد) و کمترین فراوانی مربوط به گزینه خیلی کم (۰,۰۲ درصد) می‌باشد.

جدول ۱۳: پاسخ سؤال: اعتماد به مسئولان جهت نوسازی وجود دارد

گزینه های سؤال	تعداد	درصد فراوانی
خیلی کم	۳۰۰	۰,۷۹
کم	۲۰	۰,۰۵
متوسط	۲۵	۰,۰۶
زیاد	۱۹	۰,۰۵
خیلی زیاد	۱۳	۰,۰۳
مجموع	۳۷۷	۱۰۰

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

یافته‌های پژوهش در مورد سؤال مطرح شده نشان داد که بیشترین فراوانی مربوط به گزینه خیلی کم (۰,۷۹ درصد) و کمترین فراوانی مربوط به گزینه خیلی زیاد (۰,۰۳ درصد) می‌باشد.

جدول ۱۴: پاسخ سؤال: تمایل به تجمیع جهت نوسازی ملک وجود دارد.

گزینه های سؤال	تعداد	درصد فراوانی
خیلی کم	۶	۰,۰۱
کم	۲۴	۰,۰۶
متوسط	۱۱۹	۰,۳۱
زیاد	۱۵۰	۰,۳۹
خیلی زیاد	۷۸	۰,۲۰
مجموع	۳۷۷	۱۰۰

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

یافته‌های پژوهش در مورد سؤال مطرح شده نشان داد که بیشترین فراوانی مربوط به گزینه زیاد (۰,۳۹ درصد) و کمترین فراوانی مربوط به گزینه خیلی کم (۰,۰۱ درصد) می‌باشد.

جدول ۱۵: پاسخ سؤال: مشارکت یا تجمیع برای ساخت واحدهای آپارتمانی مرسوم است.

گزینه های سؤال	تعداد	درصد فراوانی
خیلی کم	۴۵	۰,۱۱
کم	۸۰	۰,۲۱
متوسط	۱۰۵	۰,۲۷
زیاد	۱۰۹	۰,۲۸
خیلی زیاد	۳۸	۰,۱۰
مجموع	۳۷۷	۱۰۰

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

یافته‌های پژوهش در مورد سؤال مطرح شده نشان داد که بیشترین فراوانی مربوط به گزینه زیاد (۰,۲۸ درصد) و کمترین فراوانی مربوط به گزینه خیلی کم (۰,۰۱ درصد) می‌باشد.

جدول ۱۶: پاسخ سؤال: میزان درآمد در نوسازی دخیل می‌باشد.

گزینه های سؤال	تعداد	درصد فراوانی
خیلی کم	۱۹	۰,۰۵
کم	۳۵	۰,۰۹
متوسط	۲۹	۰,۰۷

زیاد	۱۷۸	۰,۴۷
خیلی زیاد	۱۱۶	۰,۳۰
مجموع	۳۷۷	۱۰۰

منبع: یافته های پژوهش، ۱۳۹۹

یافته های پژوهش در مورد سؤال مطرح شده نشان داد که بیشترین فراوانی مربوط به گزینه زیاد (۰,۴۷ درصد) و کمترین فراوانی مربوط به گزینه خیلی کم (۰,۰۹ درصد) می باشد.

جدول ۱۷: پاسخ سؤال: ارائه طرح های تشویقی توسط شهرداری وجود دارد.

گزینه های سؤال	تعداد	درصد فراوانی
خیلی کم	۱۹	۰,۰۵
کم	۴	۰,۰۱
متوسط	۱۲۸	۰,۳۳
زیاد	۱۳۹	۰,۳۶
خیلی زیاد	۸۷	۰,۲۳
مجموع	۳۷۷	۱۰۰

منبع: یافته های پژوهش، ۱۳۹۹

یافته های پژوهش در مورد سؤال مطرح شده نشان داد که بیشترین فراوانی مربوط به گزینه زیاد (۰,۳۶ درصد) و کمترین فراوانی مربوط به گزینه کم (۰,۰۱ درصد) می باشد.

آمار استنباطی

پس بررسی دقیق متغیر ها و میزان توزیع آن ها توسط پاسنگویان در این بخش محقق بر آن شده است تا با تعمیم ویژگی های نمونه حاصل شده آن را به تمام جامعه تعمیم دهد اما برای اثبات این مهم نیاز به ادله کافی می باشد که با تکیه بر آمار استنباطی این مهم محقق خواهد شد. محقق با تکیه بر داده های جمع آوری شده به طبقه بندی و محاسبه میزان فراوانی مطلق و فراوانی نسبی در بخش گذشته پرداخته و نمودارهای گرافیکی لازم را جهت درک هرچه بهتر مفاهیم به انتهای هر جدول ضمیمه نموده است. در ادامه برای آگاهی از پایایی پرسشنامه تهیه شده از ضریب آلفای کرونباخ بهره برده و برای تحلیل نهائی از آزمون تی در نرم افزار SPSS استفاده نموده است.

بررسی پایایی پرسشنامه محقق ساخته

پرسشنامه به عنوانی اصلی ترین ابزار پژوهشگر برای تجزیه و تحلیل داده و اطلاعات خام در فصل اول این رساله تعیین گردید. حال باید اذعان نمود آگاهی از روایی و پایایی آن چنان اهمیت دارد که در صورت استاندارد نبودن تمام نتایج را تحت تأثیر خود قرار می دهد و منجر به هدر رفت زمان و هزینه برای پژوهشگر خواهد شد. از این رو باید اذعان داشت پایایی پرسشنامه Reliability نشان می دهد ابزار اندازه گیری در شرایط یکسان تا چه اندازه نتایج یکسانی به دست می دهد. قابلیت اعتماد که واژه هایی مانند پایایی، ثبات و اعتبار برای آن به کار برده می شود و معادل انگلیسی آن Reliability است، یکی از ویژگی های ابزار اندازه گیری (پرسشنامه یا مصاحبه است). پایایی پرسشنامه یا قابلیت اعتماد و همچنین روایی پرسشنامه (اعتبار یا Validity) یک پرسشنامه یا ابزار اندازه گیری، از موضوعات بسیار مهم در امر جمع آوری اطلاعات و مشاهدات می باشد که متأسفانه گاهی مورد غفلت قرار می گیرد. با توجه به این امر معمولاً دامنه ضریب قابلیت از صفر (عدم ارتباط) تا ۱+ (ارتباط کامل) است. ضریب قابلیت اعتماد نشانگر آن است که تا چه اندازه ابزار اندازه گیری ویژگی های با ثبات آزمودنی و یا ویژگی های متغیر و موقتی وی را می سنجد. لازم به ذکر است که قابلیت اعتماد در یک آزمون می تواند از موقعیتی به موقعیت دیگر و از گروهی به گروه دیگر متفاوت باشد. در این مجال محقق تصمیم دارد برای آگاهی از پرسشنامه خود که دارای حجم نمونه ای برابر ۳۷۷ می باشد از روش آلفای کرونباخ استفاده نماید (در اینجا لازم بذکر است که عدد حاصل شده هرچه از عدد ۷ بزرگتر باشد نتیجه قابل استناد تر خواهد بود) و آن را در جدول پیوست ذیل نشان می دهد:

ردیف	متغیر های اصلی پژوهش	حجم نمونه مورد بررسی	تعداد سؤالات هر متغیر	ضریب آلفای کرونباخ
۱	اجتماعی	۳۷۷	۱۷	۰,۹۱۸
۲	فرهنگی	۳۷۷	۴	۰,۷۹۰
۳	اعتماد و مشارکت	۳۷۷	۱۱	۰,۹۰۱

۴	اقتصاد	۳۷۷	۱۲	۰,۸۴۵
۵	حقوقی	۳۷۷	۲	۰,۷۲۰
۶	مدیریتی	۳۷۷	۴	۰,۷۸۳

کل سؤالات پرسشنامه: ۵۰

**جدول ۱۸: بررسی پایانی پرسشنامه با استفاده از ضریب آلفای کرونباخ منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹**

از یافته‌های آماری نتیجه حاصل می‌گردد که آلفای کرونباخ متغیر اجتماعی برابر با ۰,۹۱۸، آلفای کرونباخ متغیر فرهنگی برابر ۰,۷۹۰، آلفای کرونباخ متغیر اعتماد و مشارکت ۰,۹۰۱، آلفای کرونباخ متغیر اقتصادی ۰,۸۴۵، آلفای کرونباخ متغیر حقوقی برابر ۰,۷۲۰ و آلفای کرونباخ متغیر مدیریتی برابر ۰,۷۸۳ و همانطور که در مقدمه اشاره شد بیشتر و بالاتر از ۷ قرار دارد؛ بنابراین از نتایج می‌توان اینگونه استنباط نمود که سؤالات پرسشنامه دارای پایانی لازم بوده و اطلاعات منتج از آن معتبر و قابل استناد می‌باشد.

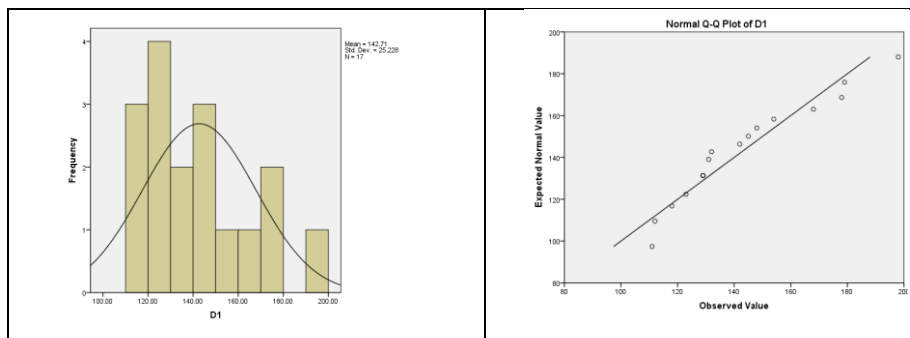
**بررسی نحوه توزیع داده‌های آماری**

پس از تعیین و تایید پایایی سؤالات پرسشنامه در این مرحله می‌بایست نرمال بودن داده‌ها و اطلاعات جمع‌آوری شده نیز مورد بررسی دقیق قرار بگیرد تا محقق بداند این داده‌ها از چه نوع توزیعی پیروی می‌کند. روش‌های زیر در شناسایی نوع توزیع داده‌ها مورد استفاده قرار می‌گیرد: ۱- نمودار هیستوگرام ۲- نمودار جعبه‌ای ۳- نمودار  $\chi^2$  - محاسبه چولگی و کشیدگی داده‌ها ۴- آزمون اندرسون دارلینگ ۵- آزمون کلموگروف اسمیرنوف ۶- آزمون شاپیرو ویلک. در بین موارد عنوان شده مورد ششم پرکاربرد تر از سایر گروه‌ها بوده از این محقق از آن استفاده نموده، همچنین ضریب چولگی و نمودار  $\chi^2$  نیز مورد اتکا بوده است. لازم بذکر است چنانچه ضریب چولگی و کشیدگی متغیرها در بازه ۲- و ۲+ واقع شده باشند، می‌توانیم ادعا نمائیم که متغیر مورد بررسی از توزیع نرمال پیروی می‌نماید. جدول پیوست شده زیر جهت بیان هرچه بهتر این مطلب آورده شده است.

نتیجه نهایی	کولموگروف اسمیرنوف		کشیدگی		چولگی		متغیرهای مورد بررسی
	سطح معناداری	مقدار آماره	خطای استاندارد	ضریب کشیدگی	خطای استاندارد	ضریب چولگی	
اجتماعی	۰,۰۰	۰,۱۷	۰,۲۲۳	-۰,۱۴	۰,۸	۰,۸۱	
فرهنگی	۰,۰۰	۰,۲۳	۰,۲۲۳	۱,۴۶	۰,۸	۱,۸۵	
اعتماد و مشارکت	۰,۰۰	۰,۱۱	۰,۲۲۳	-۰,۹۷	۰,۸	-۰,۷۵	
اقتصادی	۰,۰۰	۰,۰۶	۰,۲۲۳	-۰,۶۳	۰,۸	-۰,۳۵	
حقوقی	۰,۰۰	۰,۱۸	۰,۲۲۳	۰	۰,۸	۰	
مدیریتی	۰,۰۰	۰,۱۹	۰,۲۲۳	۱,۲۴	۰,۸	۱,۴۷	

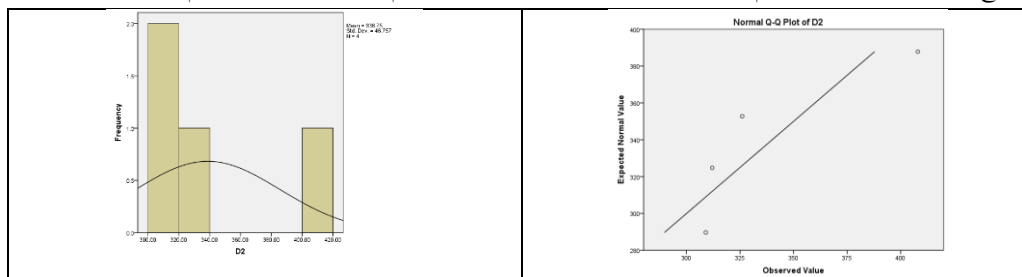
**جدول ۱۹: بررسی نحوه توزیع و نرمال بودن داده‌های آماری منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹**

نتایج جدول فوق بیانگر این مطلب است که ضرایب چولگی و کشیدگی در خصوص عوامل اجتماعی تاثیر گذار در بازه امن ۲- و ۲+ قرار دارد. نمودار هیستوگرام زیر نیز نشان دهنده زنگوله‌ای کاملاً متقارن بوده و یک توزیع نرمال را بین داده‌های آماری نشان می‌دهد. در کنار نمودار هیستوگرامی نمودار Q-Q Plot قرار دارد که نمای دیگری از توزیع نرمال را از خط مرکزی نمایش می‌دهد. از مجموعه تحلیل‌ها و نمودارها می‌توان استنباط کرد داده‌های اجتماعی از توزیع نرمال پیروی می‌کنند. (لازم بذکر است تجزیه و تحلیل اطلاعات و ترسیم نمودارها با استفاده از نرم افزار SPSS صورت پذیرفته است همچنین از علائم اختصاری به جای متغیرها بشرح ذیل استفاده شده است D1 (مولفه‌های اجتماعی)، D2 (مولفه‌های فرهنگی)، D3 (مولفه‌های اعتماد و مشارکت)، D4 (مولفه‌های اقتصادی)، D5 (مولفه‌های حقوقی)، D6 (مولفه‌های مدیریتی).



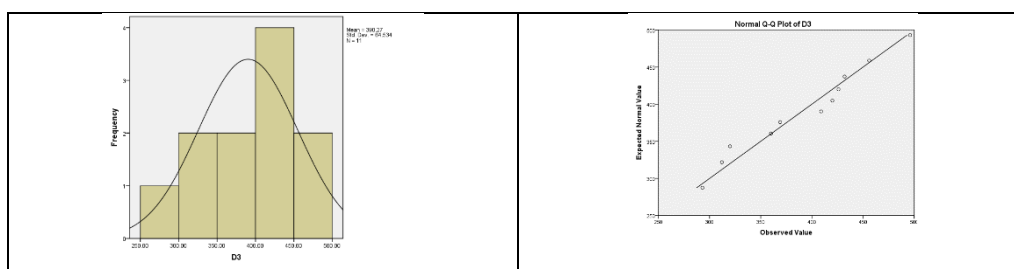
نمودار ۱: توزیع نرمال مولفه های اجتماعی منبع: یافته های پژوهش، ۱۳۹۹

نتایج جدول فوق بیانگر این مطلب است که ضرایب چولگی و کشیدگی در خصوص عوامل فرهنگی تاثیر گذار در بازه امن ۲- و ۲+ قرار دارد. نمودار هیستگرام زیر نیز نشان دهنده زنگوله ای کاملاً متقارن بوده و یک توزیع نرمال را بین داده های آماری نشان می دهد. در کنار نمودار هیستگرامی نمودار Q-Q Plot قرار دارد که نمای دیگری از توزیع نرمال را از خط مرکزی نمایش می دهد. از مجموعه تحلیل ها و نمودارها می توان استنباط کرد داده های فرهنگی از توزیع نرمال پیروی می کنند. (لازم بذکر است تجزیه و تحلیل اطلاعات و ترسیم نمودارها با استفاده از نرم افزار SPSS صورت پذیرفته است).



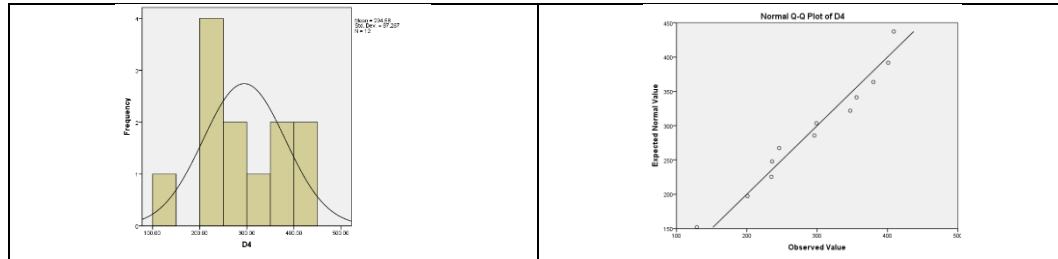
نمودار ۲: توزیع نرمال مولفه های فرهنگی منبع: یافته های پژوهش، ۱۳۹۹

نتایج جدول فوق بیانگر این مطلب است که ضرایب چولگی و کشیدگی در خصوص اعتماد و مشارکت تاثیر گذار در بازه امن ۲- و ۲+ قرار دارد. نمودار هیستگرام زیر نیز نشان دهنده زنگوله ای کاملاً متقارن بوده و یک توزیع نرمال را بین داده های آماری نشان می دهد. در کنار نمودار هیستگرامی نمودار Q-Q Plot قرار دارد که نمای دیگری از توزیع نرمال را از خط مرکزی نمایش می دهد. از مجموعه تحلیل ها و نمودارها می توان استنباط کرد داده های مربوط به اعتماد و مشارکت از توزیع نرمال پیروی می کنند. (لازم بذکر است تجزیه و تحلیل اطلاعات و ترسیم نمودارها با استفاده از نرم افزار SPSS صورت پذیرفته است).



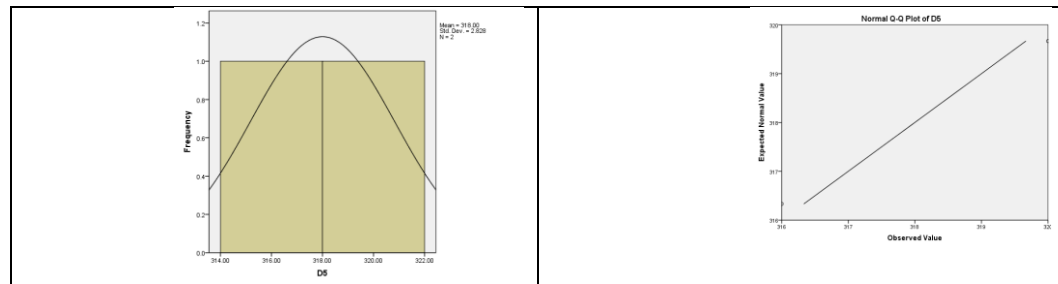
نمودار ۳: توزیع نرمال مولفه های اعتماد و مشارکت منبع: یافته های پژوهش، ۱۳۹۹

نتایج جدول فوق بیانگر این مطلب است که ضرایب چولگی و کشیدگی در خصوص عوامل اقتصادی تاثیر گذار در بازه امن ۲- و ۲+ قرار دارد. نمودار هیستوگرام زیر نیز نشان دهنده زنگوله ای کاملاً متقارن بوده و یک توزیع نرمال را بین داده‌های آماری نشان می‌دهد. در کنار نمودار هیستوگرامی نمودار Q-Q Plot قرار دارد که نمای دیگری از توزیع نرمال را از خط مرکزی نمایش می‌دهد. از مجموعه تحلیل‌ها و نمودارها می‌توان استنباط کرد داده‌های اقتصادی از توزیع نرمال پیروی می‌کنند. (لازم بذکر است تجزیه و تحلیل اطلاعات و ترسیم نمودارها با استفاده از نرم افزار SPSS صورت پذیرفته است).



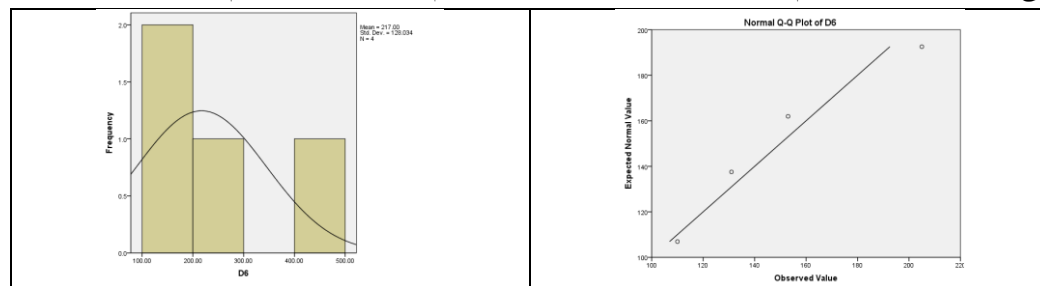
نمودار ۴: توزیع نرمال مولفه های اقتصادی منبع: یافته های پژوهش، ۱۳۹۹

نتایج جدول فوق بیانگر این مطلب است که ضرایب چولگی و کشیدگی در خصوص عوامل حقوقی تاثیر گذار در بازه امن ۲- و ۲+ قرار دارد. نمودار هیستوگرام زیر نیز نشان دهنده زنگوله ای کاملاً متقارن بوده و یک توزیع نرمال را بین داده‌های آماری نشان می‌دهد. در کنار نمودار هیستوگرامی نمودار Q-Q Plot قرار دارد که نمای دیگری از توزیع نرمال را از خط مرکزی نمایش می‌دهد. از مجموعه تحلیل‌ها و نمودارها می‌توان استنباط کرد داده‌های حقوقی از توزیع نرمال پیروی می‌کنند. (لازم بذکر است تجزیه و تحلیل اطلاعات و ترسیم نمودارها با استفاده از نرم افزار SPSS صورت پذیرفته است).



نمودار ۵: توزیع نرمال مولفه های حقوقی منبع: یافته های پژوهش، ۱۳۹۹

نتایج جدول فوق بیانگر این مطلب است که ضرایب چولگی و کشیدگی در خصوص عوامل مدیریتی تاثیر گذار در بازه امن ۲- و ۲+ قرار دارد. نمودار هیستوگرام زیر نیز نشان دهنده زنگوله ای کاملاً متقارن بوده و یک توزیع نرمال را بین داده‌های آماری نشان می‌دهد. در کنار نمودار هیستوگرامی نمودار Q-Q Plot قرار دارد که نمای دیگری از توزیع نرمال را از خط مرکزی نمایش می‌دهد. از مجموعه تحلیل‌ها و نمودارها می‌توان استنباط کرد داده‌های مدیریتی از توزیع نرمال پیروی می‌کنند. (لازم بذکر است تجزیه و تحلیل اطلاعات و ترسیم نمودارها با استفاده از نرم افزار SPSS صورت پذیرفته است).



نمودار ۶: توزیع نرمال مولفه های مدیریتی منبع: یافته های پژوهش، ۱۳۹۹

### نتیجه گیری و دستاورد علمی پژوهشی

با توجه مطالب ذکر شده ابعاد نوسازی در چند بخش اساسی مورد پژوهش قرار گرفت و آمار و اطلاعات حاکی از این مطلب است که ذیق آخرین گزارش‌ها مجموعاً از پلاک یعنی در حدود ۴۷ درصد نوسازی را به شکل تجمیعی دنبال نمودند و در مقابل آن هنوز ۵۳ درصد از ساکنین همچنان در بافت فرسوده در اتابک سکونت دارند. تعداد افرادی که در خانه‌های نوساز در حال سکونت هستند به مراتب کمتر از افرادی است که در بافت فرسوده سکونت دارند اما از نگاه پژوهشگر این میزان از نوسازی مثبت تلقی می‌شود هرچند که سایر بخش‌های محله اتابک به شدت نیامند حمایت همه جانبه



برای تغییر این روند است. مهم ترین مسئله ای که در حال حاضر وجود دارد عدم هماهنگی در نوسازی بافت مسکونی و بافت تجاری در این محله است که خود تبدیل به یکی از معضلات ساکنین آن شده است. نوسازی کاملاً در بافت این محله به صورت غیر متمرکز بوده و فضاهای شهری را با پیامدهای منفی مواجه ساخته است. بسیاری از نوسازی های صورت گرفته منجر به ایجاد فضاهای بی دفاع شهری شده است که عامل مهمی در امر سرقت و حضور افراد غیر بومی در سطح محله می باشد. آمارها و اطلاعات بدست آمده توسط پژوهشگر حاکی از این مطلب است که نوسازی در این بافت تأثیرات اجتماعی مثبت را با خود به همراه نداشته و می توان ادعا نمود مسائل ساکنین را نه تنها حل ننموده بلکه بر آن اضافه نیز نموده است. عامل مهم دیگری که می توان به آن اشاره نمود کیفیت بصری در سطح محله است ب صورتی اینکه محله اتابک از بافت یکسانی برخوردار نمی باشد و هویت فرهنگی بافت را با معضل جدی مواجه ساخته است؛ اما به صورت کلی نتیجه کلی حاکی از این مطلب است که نوسازی بافت محدوده محله اتابک پیامدهای مثبتی در جهت رفع فرسودگی کالبدی داشته است اما خود عاملی برای تشدید فرسودگی سایر بافت های فرسوده (نوسازی نشده) داشته است. در کنار همه وارد ذکر شده باید اذعان داشت یکی از مهم ترین علت های عدم هماهنگی در ایجاد نوسازی عوامل اقتصادی ساکنین بوده و علت دیگر قوانین مدیریتی و برنامه ریزی های بالادست از عوامل تأثیرگذار بر مولفه های مورد پژوهش بوده است. در پاسخ به فرضیه اصلی پژوهش باید این نکته را بیان نمود که عوامل اجتماعی، می تواند منجر به بهبود نوسازی بافت فرسوده محله اتابک شود اما خود منوط به ایجاد رغبت در ساکنین، تسهیل نمودن قوانین و مقررات در این حوزه و از همینطور عوامل اقتصادی می باشد. ایجاد انگیزه و رغبت و همچنین برگزاری طرح های تشویقی از دیگر مواردی است که می تواند روند نوسازی را تسریع نماید. با این حال روابط پایدار اجتماعی و هویت محلی نیز می تواند سنگ بنا نوسازی مشارکتی را فراهم کند تا بتوان از مزایای آن بهره مند شد. به هر حال از منظر پژوهشگر عواملی همچون رفع حقوقی و قانونی نوسازی صرفاً در بافت های فرسوده، رفع موانع فنی نوسازی، رفع موانع فرهنگی و اجتماعی نوسازی، رفع موانع اجرایی نوسازی، رفع موانع اقتصادی و ایجاد تسهیلات کم بهره با اقساط طولانی مدت می تواند تغییرات مثبت و چشمگیری را در محله اتابک رقم بزند. در شرایط کنونی جلب اعتماد ساکنین توسط دولت و شهرداری ها می تواند یک فاکتور مهم و اساسی نیز بشمار آید تا این فرضیه به یک حقیقت عینی بدل گردد.

#### منابع

1. Abdolhossein Nikgozar, Tehran: Totiya Publications. [In Farsi]
2. Ali Akbari, Ismail and fellow, 2006, Administrative-Political Cities and Urban Instability, Geography and Development Magazine No. Six, Pages 178-15
3. Alvani, S. M. and Shirvani, A. 2006 Social capital (concepts, theories and applications), Tehran
4. Amani, M, S, 2010, Spatial organization of worn-out tissue using GIS (case study: Saghez city), Master's thesis, Payame Noor University of Tehran - Payame Noor Center of Tehran - Social and
5. Amirpour, M. 2007 Sociological study of the social trust of ethnic groups in relation to social
6. Amol Urban Development and Renovation Organization, 2015
7. and Naser Moharramnejad, Publication of Environmental Protection Agency, Tehran
8. and Project Appraisal, Vol. 21, No. 1, Pp. 5-11.
9. and Urban Planning
10. Andalib, A, 2013 Comparative Study of Recovered Urban Textile Bodies of the
11. Ayini, M. 2007, Economic, Financial and Management Issues of Improvement and Modernization of
12. Azkia, M. and Gaffari, Gh. 1999 Sociology of Development, Kalameh Publications, Tehran. [In
13. Badrij, Mudaran, 2002 Sustainable Development Indicators, Translated by: Neshat Haddad Tehrani
14. Bashirieh, H. 2007 the History of Political Thoughts of the 20th Century, Volume I. and Tehran: Ney
15. Becker & Vanclay, Pp. 1-9.
16. Chan, Edwin, Grace K.L. Lee. 2008, critical factors for improving social sustainability of urban
17. Colantonio & Dixon 2011 urban Regeneration & social sustainability: Best practice from European cities.
18. Design and Planning Consulting Engineers, 2003
19. Economic Sciences Research Institute.
20. Environmental Education, Islamic Azad University of Malayer Branch. [Farsi]
21. Fathi, roghayeh, shafaghi, sirous, hasan beikmohammadi, 2018, New attitudes in human geography, ten years, number one.
22. Fathi, suroosh, 2018, The model of the influence of social factors on local and regional development, For residents of the Twenty-Second region, New attitudes in human geography, ten years, number one.
23. Firouzabadi, S. A. 2005, Investigating the Social Capital and Its Effective Factors on the Formation
24. Giddens, A, 2005 the Consequences of Modernity, translation by Mohsen Solati. Tehran: Center
25. Giddens, A. 2008 Modernization and Detachment, translation by Nasser Sadejian, Tehran: Ney
26. in Tehran, Ph.D. Sociology, Faculty of Social Sciences, Tehran University. [In Farsi]
27. Inglehart, R. 2003 Cultural transformation in advanced industrial societies, translation by Maryam
28. Interorganizational Committee on Guidelines and Principles for Social Impact Assessment (ICGPSIA)
29. Jenkins, R. (2006) Pierre Bourdieu, translation by Leila Jaufshani and Hassan Chavehian, Tehran: Ney

30. Kamali, A. (2003) Comparative Study of Social Trust in Two Areas of Culture and Politics, Doctor of
31. Khayyam Block of Tehran (Iran) and the Liverpool Project (UK) (No. 23). Malayer:
32. Kiwi, R. and Copenhade, L. V. (2007) Research Method in Social Sciences, translation by
33. Mani Publications. [In Farsi]
34. Ministry of Housing and Urban Development, 2016
35. Omran Masoumiyah Company (2014), Book of Rules and Regulations Related to the Renovation of Worn and Disorganized Urban Textures, Omran Masoumieh Company Publications, Qom.
36. Pakseresht, Soleiman, 2013, Evaluation of Social Consequences of Renovation of Worn Tissue in Atabak Neighborhood, Quarterly Journal of Contemporary Sociological Research, Second Year No. 3
37. policies of the state, doctoral dissertation of sociology, Islamic Azad University, Science and Publications. [In Farsi]
38. renewal project” Social Indicators Research, 85 (2): 243-256.
39. Report of Atabak Neighborhood Services and Renovation Office
40. Report of the Deputy of Investment and Public Participation, Tehran City Renovation Organization, 2016
41. Responsible for preparing comprehensive and detailed plans for Tehran.
42. Shamaei, Pourahmad; Ali, Ahmad; 2013; Improvement and Renovation from a Geographical Perspective, University of Tehran Press, Fifth Edition, Tehran
43. Social Deputy of region 15 of Tehran
44. Sociology, Faculty of Social Sciences: Tehran University. [In Farsi]
45. Statistical Center of Iran
46. Tehran Data Viewing Portal
47. Tehran Municipality Portal
48. Urban Textile Texts, Publications, Building and Housing Research Center, Ministry of Housing Vatar, Tehran: Kavir Publications. [In Farsi]
49. Vanclay, Frank. 2003. “Conceptual and Methodological Advances in Social Impact Assessment”. In
50. Vanclay, Frank. 2003. “International Principles for Social Impact Assessment.” Impact Assessment
51. Vira Shahr Paydar Consulting Engineers