

## بررسی بهسازی و نوسازی بافت فرسوده منطقه ۱۴

### شهر کلان شهر تهران

افشین خدای

دانش آموخته کارشناسی ارشد شهرسازی، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد تهران شمال، تهران، ایران

سید جمال الدین دریاباری<sup>۱</sup>

دانشیار جغرافیا، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد تهران شمال، تهران، ایران

تاریخ پذیرش مقاله: ۱۳۹۶/۰۱/۱۶

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۵/۱۰/۰۴

#### چکیده

بافت‌های فرسوده شهری که تحت تأثیر مدرنیزاسیون شتابزده، جمعیت غیربومی، بلا تکلیف با زندگی شهری را به جای جمعیت بومی نشانده است، علاوه بر ایجاد محیط فیزیکی ناخوشایند، فضای اجتماعی ناپایداری نیز بوجود آورده است. به همین دلیل، نوسازی بافت‌های فرسوده شهری یکی از مسائل اساسی در حوزه شهرسازی می‌باشد. این پژوهش در پی آن است تا بافت‌های فرسوده واقع در منطقه ۱۴ شهر تهران را با بهره‌گیری از بازشناسی و به‌کارگیری قابلیت‌های اجتماعی و فضایی - کالبدی آن مورد و بهسازی و نوسازی قرار دهد و با ارائه راهبردهای منطقی در بافت فرسوده مورد مطالعه، تسریع در امر نوسازی را موجب شود. محدوده مورد مطالعه جوامعی مهاجر با خرده فرهنگ‌های متفاوت، به ودیعه گرفته شده است که در ترکیب‌های طایفه‌ای، انسجام اجتماعی‌شان را تا به امروز حفظ کرده‌اند. چنین امری موجب شده تا علیرغم فرسودگی بافت، ارزش زیست و سکونت آن به طور نسبی حفظ شود. یافته‌های تحقیق حاضر که به روش توصیفی - تحلیلی و با استفاده از قضاوت کارشناسانه و بهره‌گیری از شیوه پیمایش میدانی از مدل SWOT برای تحلیل داده‌ها به دست آمده است، نشان می‌دهد که ضعف همبستگی بین اجتماع و کالبد، موجبات تضعیف و فرسودگی ساختار اجتماعی - کالبدی را فراهم می‌آورد. بازشناسی این قابلیت و به‌کارگیری آن‌ها در تدوین راهبردها و طرح ساماندهی پیشنهادی، موجبات برخورد منطقی جهت مداخله در بافت فرسوده حاضر در روند بهسازی و نوسازی را فراهم می‌آورد.

**واژگان کلیدی:** بافت فرسوده، انسجام فضای - کالبدی، ساماندهی، بهسازی و نوسازی

## ۱. مقدمه

بافت فرسوده شهری به بافت‌هایی گفته می‌شود که در درون محدوده شهر و حاشیه آن شکل گرفته‌اند. این بافت‌ها به دلیل قدمت و یا فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل‌گیری آنها و شرایط زیستی و ایمنی و نیز نابسامانی‌های کالبدی-اجتماعی فرسوده شده‌اند. تحرک بالای نظام شهرنشینی در برخی از مقاطع زمانی و اتخاذ سیاست‌های توسعه کالبدی مبتنی بر رشد از پیرامون-نه از درون-از مواردی است که مانع از امروزین شدن برخی از بافت‌های دیروزین گردید که خود ارزش زیست و سکونت این بافت‌ها را کاهش داد و موجبات نشست بخشی از اقشار فرودست مهاجر در آنها تسریع و حرکات نوسازی را تضعیف کرد. بافت‌های فرسوده بخش میانی در مجموع دربرگیرنده فضاهایی است که به لحاظ تاریخی به آغاز شهرنشینی در کشور طی سال‌های فرآیند ۱۳۳۲ تا ۱۳۴۵ باز می‌گردند. این فضاها قبل از تشدید شهرنشینی و شهرگرایی و تحقق طرح‌های جامع شهری، به طور نسبی نظم کالبدی-فضایی خود را باز یافته‌اند. به عبارت دیگر، این نوع از بافت‌ها به طور نسبی ارزش‌های اجتماعی-فرهنگی دیروزین را در خود دارند و از حیث کالبدی نیز به طور نسبی از ارزش‌های شهرسازی امروز، تبعیت می‌کنند. این دو عامل و جوهی است که در نسبت با این نوع بافت‌ها می‌تواند برآیندی از دو نظام قدیم و جدید در حوزه‌های اجتماع و فضا، تلقی گردد (. حبیبی، ۱۳۷۵:۱۷۹)

تجربه سالیان دراز در امر مداخله در بافت‌های فرسوده نشان گر این امر است که حرکت صرف بر مدار برنامه ریزی کالبدی بدون توجه به جامعه ساکن، پیشرفتی در امر نوسازی بافت فرسوده صورت نمی‌گیرد. بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده منزقه ۱۰ شهر تهران امری پیچیده است که نیاز به توجه ویژه‌های جامعه ساکن و فضای مورد مداخله دارد. در حال حاضر در نظریه‌های شهرسازی روابط اجتماعی حاکم بر فضا و جامعه‌ی ساکن در بافت فرسوده، جایگاه مهمی را در حوزه نوسازی و بهسازی بافت فرسوده شهری نشان می‌دهد. در ایران اهمیت دادن به این مسأله سابقه‌ی طولانی نداشته و اغلب فرآیندهای مداخله در بافت‌های فرسوده بدون در نظر گرفتن این مهم و بیشتر با اولویت قرار دادن مسائل کالبدی انجام می‌گرفته است. این امر به نوبه خود موجبات عدم موفقیت لازم را در طرح‌ها و پروژه‌ها به همراه داشته است. در این پایان‌نامه تلاش بر آن است تا بر خلاف رویکردهای متعارف یاد شده مداخله در بافت‌های فرسوده، مجموعه‌ای از اقدامات با در نظر گرفتن دو مؤلفه‌ی اصلی جامعه و فضا که به مثابه ظرف و مظهر بافت محسوب می‌شوند صورت گیرد، تازمین بر خورد منطقی تری و جهت حل معضلات در این نوع از بافت‌ها مبادرت شود

## ۲. مبانی نظری

مروری مختصر بر ریشه‌های تاریخی حفاظت، نوسازی و بهسازی بافت‌های قدیمی، بسیاری از بحث‌های ادامه دار در مورد رویکردهای مدرن در این زمینه را آشکار می‌نماید. مفهوم مرمت و باززنده سازی تاریخی ابتدا زمینه‌ای معمارانه داشته و در اصل از علاقه به نگهداری و احیای ساختمان‌های تاریخی اروپا آغاز گشت. در نیمه اول قرن هجدهم توجه قابل توجهی به تنوع فرهنگی و هویت ملی در شهرهای اروپایی مبذول گشت و نظریات افرادی

چون وینکلن و میلیزیا در مورد هنر و مافوق تاریخ بودن هنر سرلوحه رویکردهای مرمت معماری گشت (فلامکی، ۱۳۸۰: ۱۲)

بنابراین اولین رویکرد نسبت به حفاظت و بهسازی، تعمیر و ترمیم بود که توسط روشنفکران آن دوره بنیان گذاری شد. تغییر سبکها، رویکردها نسبت به احیا و باز زند هسازی بافتها و ساختمانهای تاریخی را تحت تأثیر قرار داد. کلاسیسم در اواخر قرن هجدهم ایده تقلید را تشویق نمود که در دوره رمانتیسیم مورد چالش واقع بود. این رویکرد جدید باب روز بر اساس احترام به سبک اصلی نه فقط به دلایل زیبای یشناسی بلکه به سبب اهمیت بنا به عنوان نمایش دهنده دستاوردهای تاریخی یک ملت مورد احترام و توجه بود (Jokilehto 1999,150).

از سال ۱۹۶۰ (به ویژه از جنگ دوم جهانی به بعد) رویکردها به سمت توجه به مجموعه بافت و نواحی در مقابل رویکرد قبلی تغییر پیدا کرد و برکل بافت با تمامی ساختما نها و آثار تاریخی درون آن تمرکز یافت. وجود یک کیفیت معماری کلی یا تاریخی هم پیوند که یک ناحیه را مشخص نماید، اغلب دال براهمیت تاریخی و ارتباط اجتماعی با باقی شهر دارد. تغییرات عمده و فشارهای مختلف بر شهرهای تاریخی (بویژه در اروپا) در نیمه دوم قرن بیستم که بوسیله اجتماعات ثروتمندتر و نیز انقلاب در حمل و نقل وارد آمد، بطور افزایشی در نیاز به هم حفاظت معماری و کالبدی و هم حفاظت اجتماعی-اقتصادی بود.

بدین سان، حفاظت و احیای شهری سه عینیت (هدف) وابسته به هم دارد: فیزیکی، فضایی و اجتماعی (orbalsi,2000,25) از نظر فیزیکی، نوسازی و بهسازی با حفاظت بنا و نوع توسعه ههای جدید ارتباط دارد برای تضمین اینکه گذشته، حال و آینده شهر برای خلق یک واحد قابل تشخیص و تشخیص پذیر به هم ملحق شوند چنان که رشدپ آن بتواند دیده شود و بتواند ادامه یابد. این مسائل مستلزم جستجو برای بهبود بافتهای قدیمی و آوردن آنها به استفادههای مدرن بوسیله وفق دادن آنها با شرایط جدید می باشند.

جدول (۱) سیر تحولات دیدگاهها و رویکردها نسبت به بافتهای قدیمی و کهن شهری

| از                  | به  |
|---------------------|---|
| تعریف میراث         | یادگارها، ساختمان ها و سایت ها  |
| نقش میراث در اجتماع | چشم اندازها، نواحی شهری و میراث های فرهنگی-محیطی تاریخی   |
| تصمیمات             | وحدت ملی و کسب درآمد از بازدیدکنندگان   |
| حرفه ها             | توجه به تنوع فرهنگی، فواید اقتصادی گسترده تر و فواید اجتماعی  |
| معناداری، مفهوم     | دولتی و متمرکز و استبدادی   |
| مسئولیت های تفسیر   | منطقه ای/محلی، دموکراتیک و مشارکتی  |
| شیوه های مدیریت     | حرفه ها   |
|                     | متخصصان، تک رشته ای ها (ساختمان، معماری و ..)   |
|                     | قدیمی، زیبایی شناسی، اهمیت ملی، تک فرهنگی و   |
|                     | میراث صنعتی، ساختمان های پس از جنگ، تمایزات مکانی، ارزش های فرهنگی های مختلف و طیف گسترده ای از ارزش ها |
|                     | حیطه باریکی از ارزش ها  |
|                     | متخصص محور و دولت محور  |
|                     | اجتماع محور و اجتماعات و نیز بخش بازار و خصوصی  |
|                     | حفاظت و احیای انفرادی و جداگانه، سایت پایه و  |
|                     | تحقیق فنی گرایانه   |
|                     | احیاء و نوسازی و باز سازی یکپارچه، راهبردی تر و تحقیق فلسفه گرایانه                                     |

جدول شماره (۲): رویکردها و سیاست‌های مختلف در مداخله بافت‌های فرسوده بر اساس دوره‌های زمانی از ۱۹۵۰

| دوره     | دهه (میلادی) | رویکرد و سیاست مداخله                       |
|----------|--------------|---|
| دوره اول | ۱۹۵۰         | بازسازی شهری <sup>۴</sup>                   |
|          | ۱۹۶۰         | باززنده سازی و تجدید حیات شهری <sup>۵</sup> |
|          | ۱۹۷۰         | نوسازی شهری <sup>۶</sup>                    |
|          | ۱۹۸۰         | توسعه مجدد شهری <sup>۷</sup>                |
|          | ۱۹۹۰         | معاصر سازی شهری <sup>۸</sup>                |
|          | ۲۰۰۰         | رنسانس شهری <sup>۹</sup>                    |

منبع: (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۱)

### ۳. روش تجزیه و تحلیل

مدل SWOT ابزار برنامه ریزی تحلیلی و استراتژیکی است. منطق رویکرد مذکور این است که راهبرد اثربخش از طرفی باید قوتها و فرصتهای سیستم را به حداکثر برساند و از سوی دیگر ضعفها و تهدیدها را به حداقل کاهش دهد. این منطق اگر درست به کار رود، نتایج بسیار خوبی برای انتخاب و طراحی یک راهبرد اثربخش خواهد داشت. (حکمت نیا و موسوی، ۱۳۸۵: ۲۹۳). در واقع، تحلیل قوتها و ضعفها در محیط درونی و فرصتها و تهدیدها از محیط بیرونی، جریانانی نظاممند است که به ارائه پشتیبانی برای تصمیم گیری می‌پردازد. از این رو این مدل می‌تواند یک مرحله اولیه از یک تحلیل با هدف نهائی ارائه دهد و به اتخاذ سیاست‌های لازم برای تناسب میان عوامل داخلی و خارجی بپردازد. (Kajanus, 2000: 718) با این وجود برای موفقیت در انجام روش SWOT لازم است که شناخت خوبی در مورد وضعیت موجود و روندهای حاکم وجود داشته باشد. از این رو تحلیل SWOT دارای دو مؤلفه اصلی به شرح زیر است:

الف) شاخص‌های شرایط درونی (IFAS): که توسط نقاط قوت و ضعف در وضعیت موجود توصیف می‌شوند.

ب) شاخص‌های بیرونی (EFAS): که از طریق تهدیدهای موجود و فرصتهای ناشناخته توصیف می‌شود.

جدول (۲) ماتریس SWOT و نحوه تعیین استراتژی‌ها

| نقاط ضعف - W  | نقاط قوت - S  | سازمان<br>محیط                       |
|---|---|--------------------------------------|
| نقاط ضعف را فهرست کنید  | نقاط قوت را فهرست کنید  |                                      |
| استراتژیهای WO<br>با بهره جستن از فرصتها نقاط ضعف را از بین ببرید | استراتژیهای SO<br>با بهره جستن از نقاط قوت درصد بهره‌برداری از فرصتها برآید | فرصتها - O<br>فرصتها را فهرست کنید   |
| استراتژیهای WT<br>نقاط ضعف را کاهش دهید و از تهدیدات پرهیز کنید   | استراتژیهای ST<br>برای احتراز از تهدیدات از نقاط قوت استفاده کنید           | تهدیدات - T<br>تهدیدات را فهرست کنید |

منبع: (افتخاری، مهدوی، ۱۳۸۵: ۹)

### ۴. یافته‌های پژوهش

هدف این مرحله شناسایی و ارزیابی نقاط ضعف و قوت داخلی محدوده مورد مطالعه است؛ یعنی جنبه‌هایی که در

دستیابی بهسازی و نوسازی بافت فرسوده زمینه‌های مساعد یا بازدارنده دارد مد نظر می‌باشد. از این رو در این قسمت از پژوهش، نقاط ضعف و قوت، فرصت‌ها و تهدیدهای بهسازی و نوسازی بافت فرسوده منطقه ۱۴ شهر کلان شهر تهران شرح جدول شماره ۴ و ۵ مورد ارزیابی قرار می‌گیرند.

جدول شماره (۳) ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (قوت، ضعف IFE)

| امتیاز              | وزن  | رتبه | ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (قوت، ضعف IFE)  |
|---------------------|------|------|--|
| <b>نقاط قوت (S)</b> |      |      |  |
| ۰/۱۸                | ۰/۰۹ | ۲    | - داشتن روحیه مشارکت و همکاری در زمینه بهسازی و نوسازی منطقه   |
| ۰/۱۸                | ۰/۰۹ | ۲    | - تعلق خاطر اهالی بومی به فضاها و ساختار بناهای باارزش   |
| ۰/۰۴                | ۰/۰۴ | ۱    | - تراکم کم طبقات و ظرفیت مناسب برای افزایش تراکم جمعیت و جلوگیری از گسترش افقی شهر                                   |
| ۰/۰۴                | ۰/۰۴ | ۱    | - همبستگی اجتماعی بین اهالی بافت به ویژه حس قوم دوستی و اجتماع اقوام در کوچه‌های همجوار                              |
| ۰/۰۴                | ۰/۰۴ | ۱    | - قیمت نسبی پایین زمین در منطقه  |
| ۰/۰۴                | ۰/۰۴ | ۱    | - امکان جذب بیشتر ادارات دولتی   |
| <b>نقاط ضعف (W)</b> |      |      |  |
| ۰/۰۷                | ۰/۰۷ | ۱    | - افزایش جرم و جنایت شهری و وجود آسیبهای اجتماعی و رفتارهای ناهنجار همراه با بیکاری و اعتیاد و..                     |
| ۰/۱۸                | ۰/۰۹ | ۲    | - گسیختگی بافت اجتماعی و فرهنگی و وجود گروه‌های مختلف قومی با قشر بندی خاص اجتماعی                                   |
| ۰/۰۴                | ۰/۰۴ | ۱    | - کمبود برخی کاربریها و خدمات (ورزشی، فرهنگی، فضای سبز)  |
| ۰/۰۴                | ۰/۰۴ | ۱    | - پایین بودن قیمت زمین و مسکن و رهن و اجاره و بی توجهی ساکنان به احیاء ساختمانهای قدیمی                              |
| ۰/۰۴                | ۰/۰۴ | ۱    | - پایین بودن استحکام بناها در برابر مخاطرات طبیعی (زلزله و..)  |
| ۰/۱۸                | ۰/۰۹ | ۲    | - نفوذپذیری سخت به داخل بافت و ناکارآمدی شبکه ارتباطی عبور و مرور  |
| ۰/۰۴                | ۰/۰۴ | ۱    | - جذب گروه‌های مهاجرروستایی و اقبال تهیدست شهری دیگر نقاط شهر  |
| ۰/۰۴                | ۰/۰۴ | ۱    | - نقل مکان ساکنان بومی با پایگاه اجتماعی اقتصادی بالاتر و جایگزینی آنان توسط طبقات پایین اجتماعی و بروز اکولوژی شهری |
| ۰/۰۴                | ۰/۰۴ | ۱    | - وجود مالکیت‌های خرد و پراکنده در مورد افرادی که مسکن نامناسب یگانه سرمایه قابل اعتنای زندگی آنها به شمار می‌آید    |
| ۰/۰۴                | ۰/۰۴ | ۱    | - بی اعتمادی به ارگان‌های متولی شهر و مسئولین مدیریت شهری  |
| ۰/۱۸                | ۰/۱۴ | ۲    | - نبود سیاست‌های مدون برخورد به بافت فرسوده در چارچوب سیاست‌های مدون توسعه اقتصادی- اجتماعی همه جانبه                |
| ۱/۳۸                | ۱    |      | <b>جمع کل</b>  |

منبع: یافته‌های پژوهش

جدول شماره (۴) ماتریس ارزیابی و عوامل خارجی (فرصت و تهدید EFE)

| امتیاز             | وزن  | رتبه | ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (فرصت و تهدید EFE)  |
|--------------------|------|------|--|
| <b>فرصت‌ها (O)</b> |      |      |  |
| ۰/۰۶               | ۰/۰۶ | ۱    | - صرفه اقتصادی زیاد با بازسازی این بخش و اسکان جمعیت در آن نسبت به توسعه بخشهای بیرونی                     |
| ۰/۰۶               | ۰/۰۶ | ۱    | - ظرفیت‌های نهفته مردم (تنوری مشارکت اجتماعی)  |
| ۰/۰۶               | ۰/۰۶ | ۱    | - امکان ساماندهی فضا و کالبد   |
| ۰/۰۶               | ۰/۰۶ | ۱    | - وجود تجربیات فراوان جهانی و داخلی در زمینه ساماندهی، توانمندسازی و احیاء بافتهای فرسوده و قدیمی          |
| ۰/۰۶               | ۰/۰۶ | ۱    | - استقبال و مشارکت دادن واقعی مردم در اجرای طرحها جهت ساماندهی سکونتگاه‌های آنان (مداخله مشارکتی)          |
| ۰/۲۴               | ۰/۱۲ | ۲    | - محدود کردن مشاغل کاذب و غیر رسمی و جذب گروهای شغلی با تحصیلات بالاتر                                     |
| ۰/۲۴               | ۰/۱۲ | ۲    | - امکان الگو گرفتن از بناهای باارزش معماری در طراحی جدید   |
| ۰/۰۶               | ۰/۰۶ | ۱    | - امکان استفاده از فنون و نوآوریهای جدید جهت پاسخگویی به نیازهای بافت                                      |
| <b>تهدیدها (T)</b> |      |      |  |
| ۰/۰۶               | ۰/۰۶ | ۱    | - ادامه گریز ساکنان اصلی از منطقه  |
| ۰/۰۶               | ۰/۰۶ | ۱    | - مداخله یک جانبه دولت و مسئولان امر در فرآیند احیاء و ساماندهی محله بدون نظر گرفتن رأی مردم               |
| ۰/۰۶               | ۰/۰۶ | ۱    | - افزایش آلودگی زیست محیطی ناشی از متروکه شدن بناها و شبکه زیربنای   |
| ۰/۰۶               | ۰/۰۶ | ۱    | - بروز فاجعه انسانی در صورت وقوع (زلزله و...) و عدم امکان کمک رسانی و سختتر شدن کار ساماندهی و توانمندسازی |
| ۰/۰۶               | ۰/۰۶ | ۱    | - بالا بودن سطح فرهنگی و اجتماعی ساکنین و مقاومت آنها در برابر تخریب بنا                                   |
| ۰/۰۶               | ۰/۰۶ | ۱    | - تراکم جمعیت بیش از توان منطقه در محله دولاب  |
| ۱/۲                | ۱    |      | <b>جمع کل</b>  |

منبع: یافته‌های پژوهش

جدول شماره (۵) ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (قوت، ضعف IFE) و عوامل خارجی (فرصت و تهدید EFE)

| بخش‌های مطالعات ماتریس SWOT | عوامل داخلی (قوت، ضعف IFE) | عوامل خارجی (فرصت و تهدید EFE) |
|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| جمع کل                      | ۱/۳۸                       | ۱/۲                            |

منبع: یافته‌های پژوهش

بر اساس تجزیه و تحلیل عوامل داخلی و عوامل خارجی جمع کل هر ستون محاسبه شده است. عدد بدست آمده عوامل داخلی (قوت، ضعف IFE) ۱/۳۸ است و عدد بدست آمده عوامل خارجی (فرصت و تهدید EFE) ۱/۲ است. عدد ۲/۵ به عنوان عدد متوسط در تجزیه و تحلیل مدل SWOT (سوات) در نظر گرفته می‌شود و در نتیجه‌گیری عوامل داخلی (قوت، ضعف IFE) می‌توان گفت چون عدد بدست آمده کمتر از عدد ۲/۵ است نشان دهنده غلبه‌ی نقاط ضعف بر نقاط قوت است. و در نتیجه‌گیری عوامل خارجی هم (فرصت و تهدید EFE) چون عدد بدست آمده کمتر از عدد ۲/۵ است نشان دهنده غلبه‌ی تهدیدها بر فرصت‌ها است و می‌توان گفت که برای بهسازی و نوسازی بافت فرسوده منطقه ۱۴ شهر تهران اقدامات قابل توجهی صورت نگرفته است.

جدول شماره (۵): استراتژی‌های بهسازی و نوسازی بافت فرسوده منطقه ۱۴ شهر تهران

| نقاط قوت S   | نقاط ضعف W  |
|--|---|
| <p><b>استراتژی‌های تهاجمی SO</b></p> <p>مشارکت دادن واقعی مردم در طرحها و برنامه‌های مربوط به احیا و ساماندهی در ابعاد مختلف؛</p> <p>بالا بردن انگیزه ساکنین جهت بالا بردن مدت اقامت در منطقه؛</p> <p>تلاش در جهت بهبود ارزشهای بصری و زیباسازی محیط کالبدی؛</p> <p>تقویت نهادهای اجتماعی و NGO ها در محله به منظور بالا بردن مشارکت مردم در امور مربوط به منطقه</p> | <p><b>استراتژی‌های بازنگری WO</b></p> <p>فراهم آوردن تخفیف مالیاتی برای مالکین ابنیه در جهت بهسازی و نوسازی؛</p> <p>دادن وامهای کم بهره و طولانی مدت به مالکین به علت عدم توانایی مالی جهت احیای مساکن خود؛</p> <p>جذب سرمایه گذاری جهت باسازی بافت؛</p> <p>تلاش در جهت حل موانع و مشکلات و قوانین دست و پا گیر که مانع از سرعت بخشیدن، نوسازی و بازسازی این بافت‌ها می‌گردد؛</p> |
| <p><b>استراتژی‌های تنوعی ST</b></p> <p>تلاش در جهت استقرار زیرساختهای اقتصادی در جهت افزایش اشتغال و کاهش فقر در محله‌ها؛</p> <p>گسترش کاربریهای مرتبط با اوقات فراغت مانند فضای سبز، فرهنگی، ورزشی و...؛</p> <p>تخفیف عوارض نوسازی برای ساختمانهای با مصالح بی دوام؛</p> <p>ترویج بیمه ساختمانها خصوصاً برای کاربری عمومی (برگرفته از سند برنامه چهارم)</p>         | <p><b>استراتژی‌های تدافعی WT</b></p> <p>غلبه بر ریز دانگی بافت از طریق تجمیع و نوسازی به کمک ترکیب کالبد و فضا و بازیافت زمین</p> <p>ایمن سازی منطقه از طریق تجهیز آن به شبکه‌های زیرساختی پیشرفته.</p> <p>تدوین ضوابط، برنامه‌ها و طرح‌های باززنده سازی و مرمت بافت در بخش‌های ارزشمند تاریخی</p>  |

منبع: یافته‌های پژوهش

## ۵. جمع بندی و نتیجه گیری

کشورهای جهان اعم از توسعه یافته و یا درحال توسعه در برهه‌ای از زمان با پدیده افزایش جمعیت شهرنشین مواجه بوده و یا خواهند بود. کشورهای درحال توسعه که غالباً در دهه‌های اخیر با این پدیده روبرو شده‌اند، با مشکلات بیشتری در این عرصه مواجه هستند چرا که از یکسورنخ شهرنشینی در آنها بیشتر از نرخ شهرنشینی کشورهای توسعه یافته در دوران اوج شهرنشینی است و از سویی دیگر اکثر قریب به اتفاق چنین کشورهایی با کمبود شدید منابع مالی مواجه‌اند. این امر با توجه به به هزینه بر بودن طرحهای معمول توسعه شهری، این کشورها را با معضل اساسی مواجه کرده است. از مهمترین پیامدهای چنین روند شهرنشینی درکنار عدم تأمین زیر ساختهای مناسب شهری برای ساکنین و مهاجرین شهرها، بوجودآمدن بافتهای نامنظم و فرسوده پیرامون شهری و درون شهری است که معضلات متعدد: اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی را بدنبال خواهد داشت. این مساله در کنار تبدیل شدن زمین به یک منبع کمیاب اجتماعی در دهه‌های اخیر باعث شده است که استفاده بهینه از بافت‌های فرسوده که یکی از منابع اصلی تأمین زمین درون شهری است اهمیت ویژه‌ای بیابد. درحال حاضر درکشور ایران بیش از ۴۰ هزارهکتار بافت

فرسوده شهری وجود دارد که باتوجه به مشکلات متعدد بیان شده برای بافتهای فرسوده خصوصاً زلزله خیز بودن ایران این مساله تبدیل به تهدیدی انسانی، اجتماعی و اقتصادی برای شهرها وکلان شهرها شده است. لکن با در نظر گرفتن این امر که تنها راه حل خروج از بسیاری از معضلات کلان شهرها احیا و بازسازی بهینه بافتهای فرسوده شهری است، می توان این مساله فرصتی ارزشمند نیز قلمداد گردد، فرصتی که در صورت اعمال سیاستهای صحیح شهری می تواند تحولی اساسی را در جهت توسعه پایدار شهری در پی داشته باشد.

بافت مسکونی منطقه ۱۴ کاملاً ریزدانه، فشرده با نفوذپذیری نامطلوب، ناپیوسته و با توزیع فرسودگی زیاد، کیفیت نیمه پایدار و تراکم ساختمانی می باشد لذا بافت این منطقه جزو بافتهای مساله دار شهری بوده که این موضوع منجر به توزیع و تولید انواع آلودگی ها در محیط، کاهش ارزشهای کیفی بافت شهری و در نهایت از بین رفتن انگیزه ساکنین فعلی و مهاجرت این گروه از ناحیه و جایگزینی اقشار کم درآمد و بی بضاعت اجتماعی شده است. با توجه به بررسی های انجام شده و تجزیه و تحلیل اطلاعات بافت فرسوده منطقه ۱۴ شهر تهران، نتایج زیر بدست آمده است

عدد بدست آمده عوامل داخلی (قوت، ضعف IFE)  $1/38$  است و عدد بدست آمده عوامل خارجی (فرصت و تهدید EFE)  $1/2$  است. عدد  $2/5$  به عنوان عدد متوسط در تجزیه و تحلیل مدل SWOT (سوات) در نظر گرفته می شود و در نتیجه گیری عوامل داخلی (قوت، ضعف IFE) می توان گفت چون عدد بدست آمده کمتر از عدد  $2/5$  است نشان دهنده غلبه ی نقاط ضعف بر نقاط قوت است. و در نتیجه گیری عوامل خارجی هم (فرصت و تهدید EFE) چون عدد بدست آمده کمتر از عدد  $2/5$  است نشان دهنده غلبه ی تهدیدها بر فرصتها است و می توان گفت که برای بهسازی و نوسازی بافت فرسوده منطقه ۱۴ شهر تهران اقدامات قابل توجهی صورت نگرفته است.

بافت های منطقه ۱۴ شهر تهران از لحاظ جنبه های مختلف کالبدی، اقتصادی و اجتماعی با فرسودگی فزاینده ای رو برو است. در این بافت به خاطر نبود انگیزه بهسازی، تعمیر و تجدید بنا به دلایل مختلفی چون: (بالا بودن حمل هزینه مصالح ساختمانی، دشواری ساخت و ساز (به خاطر کم عرض بودن معابر، کمبود تأسیسات زیر بنایی، کم دوام بودن مصالح سستی مورد استفاده و...)، پایین بودن قیمت زمین و مسکن در این محدوده نسبت به نقاط دیگر شهر، سخت گیر بودن قوانین و مقررات، ضعیف بودن توان مالی ساکنان بافت و ... از مهمترین عوامل افزایش شتاب فرسودگی و تخریب کالبدی بافت به حساب می آیند. بنابراین فرسودگی بافت، به نوبه خود باعث مهاجرت افراد بومی و طبقات متوسط و بالای اقتصادی - اجتماعی ساکن در بافت می گردد و در نتیجه در تسریع روند فرسودگی بافت کمک می کند و سبب از بین رفتن حیات شهری سالم در این محدوده می گردد.

در حال حاضر بسیاری از بناهای تاریخی و مسکونی، تجاری و اداری و ... از فرسودگی برخوردارند و متأسفانه به دلیل عدم مشارکت دولت و شهرداری با ساکنان و مالکان منطقه ۱۴ شهر تهران رو به زوال است و اگر تا چند سال آینده دولت و شهرداری با برنامه ریزی درست و با استفاده از مشارکت ساکنان و مالکان و بر اساس طرح تفصیلی منطقه به ساماندهی بافت های فرسوده در راستای ارتقا کیفیت زندگی شهروندان نپردازد بسیاری از آثار و بناهای تاریخی و همچنین بناهای مسکونی تخریب می شوند

## منابع

- آئینی، محمد، ۱۳۸۶، موضوعات اقتصادی مالی و مدیریتی در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، تهران، انتشارات مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن.
- اصلانی، رضا (۱۳۸۳). روش‌های بهبود کیفیت بافت کالبدی در محله‌های فرسوده، همایش توسعه محل‌های چشم انداز توسعه پایدار شهر تهران، مرکز مطالعات امور اجتماعی و فرهنگی شهرداری تهران.
- ایمانی جاجرمی، حسین، ۱۳۸۶، ویژگی‌های تاریخی فرهنگی و تحولات معاصر مدیریت محله شهری در ایران، (مطالعه موردی: شهرداری محله در تربیت حیدریه)، نامه انسانشناسی، سال چهارم، شماره ۸، صص ۱۷ تا ۲۹
- بحرینی، سید حسین، فرآیند طراحی شهری، انتشارات دانشگاه تهران، ۰۹
- توسلی، محمود (۱۳۷۹). اصطلاح‌شناسی نوسازی و بهسازی شهری، مجله هفت شهر، شماره ۲، زمستان ۱۳۷۹
- حاجی پور، خلیل (۱۳۸۵). مقدمه‌ای بر سیر تحول و تکوین رویکردهای مرمت شهری؛ دوره بعد از جنگ جهانی اول تا هزاره ۱۴، مجله اندیشه ایرانشهر، سال دوم، شماره ۹ و ۱۰، صص ۲۴
- حیبی، سید محسن و مقصودی، ملیحه (۱۳۸۱). مرمت شهری. تهران: انتشارات دانشگاه تهران،
- حیبی، کیومرث و پوراحمد، احمد و مشکینی، ابوالفضل (۱۳۸۶). بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری. سنندج: انتشارات دانشگاه کردستان،
- رهنمایی، محمد تقی و شاه حسینی، پروانه (۱۳۸۴). فرایند برنامه‌ریزی شهری ایران. تهران: انتشارات سمت،
- رهنمایی، محمد تقی، ۱۳۶۹، مباحث و روشهای شهرسازی (جغرافی)، چاپ اول، مرکز مطالعات و تحقیقات معماری و شهرسازی ایران.
- زنگی آبادی، علی، غلامی، یونس، موسوی، سید علی، ۱۳۹۰، بررسی رویکرد بازآفرینی شهری با استفاده از مدل SWOT نمونه موردی: بافت مرکزی شهر مشهد، فصلنامه علمی پژوهشی انجمن جغرافیای ایران، دوره، جدید، سال نهم، شماره ۳
- سرور، رحیم، ۱۳۹۰، بررسی ظرفیتهای بافت فرسوده و توانمندسازی آن مطالعه موردی: شهر بافق، فصلنامه علمی، پژوهشی انجمن جغرافیای ایران، دوره جدید، سال نهم، شماره
- شماعی، علی و پوراحمد، احمد (۱۳۸۴). بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا. تهران: انتشارات دانشگاه تهران،
- شهرداری تهران (حوزه معاونت شهرسازی و معماری)، ۱۳۸۱، بررسی مسائل توسعه شهری منطقه ۱۰
- شهرداری منطقه ۱۰ تهران، ۱۳۹۱، کتاب جامع طلایی منطقه ۱۰
- شیعه، اسماعیل، ۱۳۷۱، مقدمه‌های برنامه‌ریزی شهری، ویرایش سوم، دانشگاه علم و صنعت تهران.
- طرح تفصیلی منطقه ۱۰ شهر تهران، ۱۳۸۵
- عباس زادگان، مصطفی (۱۳۸۳). بافت‌های فرسوده درون شهری-چالش‌ها و راهبردها، همایش توسعه محله‌ای چشم انداز توسعه پایدار شهر تهران، مرکز مطالعات و تحقیقات امور اجتماعی و فرهنگی شهرداری تهران.
- عندلیب، علی، ۱۳۸۸، فرآیند نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران، تهران، نشر ری پور.
- عندلیب، علی، ۱۳۸۷، رویکردی نوین به مدیریت نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران، تهران، نشر ری پور.
- عندلیب، علی، ۱۳۸۶، نگاهی نو به راهبردها و سیاست‌های نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران، تهران، نشر ری پور
- فرهودی، رحمتاله، رهنمایی، محمد تقی و ایرج تیموری، ۱۳۹۰، سنجش توسعه پایدار محله‌های شهری با استفاده از منطق فازی و سیستم اطلاعات جغرافیایی (مطالعه موردی: منطقه ۱۷ شهرداری تهران)، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، شماره ۷۷
- فلامکی، محمد منصور (۱۳۸۳). باززنده سازی بناها و شهرهای تاریخی. تهران: انتشارات دانشگاه تهران، چاپ پنجم.
- کلانتری، حسین و پوراحمد، احمد (۱۳۸۴). فنون و تجارب برنامه‌ریزی مرمت بافت تاریخی شهرها، پژوهشگاه علوم انسانی، فرهنگ و مطالعات اجتماعی، تهران.
- مجتهد زاده، غلامحسین (۱۳۸۲). برنامه‌ریزی شهری در ایران. تهران: انتشارات دانشگاه پیام نور،

منصوری، سید امیر، علی خانی، ۱۳۸۷، طرح ویژه نوسازی بافت‌های فرسوده، تهران، نشر ری پور.  
مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران، ۱۳۸۳، الگوی توسعه منطقه ۱۰  
وزارت مسکن و شهرسازی (۱۳۸۰). طرح جامع تهران، مهندسین مشاور بوم سازگان.  
هیراسکار، جی. کی (۱۳۷۶). در آمدی بر مبنای برنامه

Doratli,N.,Oual hoskara,S.,fasli,M.2004,An aualytical methodology for revitalization strategies in  
historic urban quarters: a case study of the walled city opnicosia, north Cyprus. Cities, volume21,  
[ssue4,329,398].

Evans, nigel, Campbell, Dovid, stonhouse, Geor, e2003, strategic management for travel and tourism,  
butterworth,oxford