

ساماندهی بافت فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران با استفاده از تکنیک SWOT

مجید کریم پور ریحان^۱

دانشیار جغرافیای طبیعی و آمایش، دانشگاه تهران، تهران، ایران

شهرزاد شریف جاهد

دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران

تاریخ پذیرش مقاله: ۱۳۹۶/۰۴/۱۰

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۶/۰۱/۲۶

چکیده

پدیده آشنای توسعه شهرنشینی و گسترش مهار ناپذیر شهرها که در مقاطع مختلف تاریخی بروز کرده، پیامدهای زیادی را برای شهرها در پی داشته است که در پی آن بافتهای بسیاری از شهرها دچار چالشهای اساسی شده است و به دنبال خود نابه سامانی‌های کالبدی، اجتماعی و اقتصادی را به وجود آورده. رویکرد حاکم بر این پژوهش (توصیفی-تحلیلی) است و جامعه آماری محلات فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران بر اساس طرح تفصیلی منطقه و مصاحبه با کارشناسان این حیطه می‌باشد. در این پژوهش با استفاده از تکنیک SWOT به تحلیل و بررسی بافت فرسوده منطقه ۱۲ تهران به عنوان میراث دار پیشینه تهران و قلب اقتصادی کشور پرداخته شده است. نتایج حاصل نشان می‌دهد که این محدوده از نقاط ضعف و تهدید بالایی برخوردار است و در عین حال نیز از نقاط قوت و فرصتهای بهینه‌ای جهت بهره‌گیری و رسیدن به حد مطلوب برخوردار می‌باشد.

واژگان کلیدی: بافت فرسوده، ساماندهی، منطقه ۱۲

۱- مقدمه

مشکلات بافت‌های فرسوده در شهرهای بزرگ همواره یکی از دغدغه‌های مردم و مدیران شهری بوده است، زیرا سکونت و کار در این نوع بافت‌های شهری هرگز بازدهی مطلوب را ندارند و استانداردهای مسکن زندگی در آنها بدلیل فرسودگی شدید یا نسبی بسیار پایین‌تر از قسمت‌های دیگر شهر می‌باشد. بافت فرسوده شهری به بافتی اطلاق می‌شود که از ابعاد کیفی و کمی و همچنین از لحاظ تجهیزات و تأسیسات شهری در سطح پایین قرار گرفته باشد. مشکلات اصلی اینگونه بافت‌ها بهنگام مخاطرات طبیعی بروز می‌کند که باید توجه مسئولین بیشتر متوجه اینگونه بافت‌ها باشد. این بافت بعنوان بافتی ناکارآمد معرفی می‌شود که مستلزم بهسازی و نوسازی می‌باشد و این بهسازی بسته به نوع فرسودگی بافت مراحل مختلفی را شامل می‌شود. تهیه و اجرای طرح‌هایی که به روش‌های مختلف سعی در بهبود وضع این بافت‌ها دارند، نیازمند بررسی همه جانبه کمبودهای موجود و برنامه ریزی مداوم برای رفع معضلات اینگونه بافت‌هاست. بررسی همه جانبه بدین معناست که در نوسازی و بازسازی این بافت‌ها می‌بایست در کنار بهبود بخشیدن به وضع مسکن که حدود ۴۰ درصد از بافت‌های شهری را تشکیل می‌دهد سایر نیازهای معیشتی ساکنین نیز که در حیطه تأسیسات و تجهیزات شهری است تأمین شود. با توجه به این که منطقه ۱۲ هویت تاریخی تهران محسوب می‌شود باید برای ساماندهی بناهای منطقه به بهسازی و بازسازی بافت‌ها پردازیم و مسئله این است که برای حفظ آثار تاریخی منطقه و سایر بناها امکان تخریب کامل و نوسازی وجود ندارد و ساکنین منطقه هم حاضر به همکاری با ارگان‌های مربوطه نیستند و از سوی دیگر روزانه جمعیت زیادی به سمت نواحی مختلف منطقه ۱۲ سرازیر می‌شوند مثل بازار تهران و همچنین برای ارتقای کیفیت زندگی شهروندان باید سیاست‌های درست توسط مدیریت شهری و شهرداری منطقه اتخاذ شود تا ضمن حفظ آثار تاریخی رضایت شهروندان هم جلب شود (rafieian, 1389:9) به همین جهت در دهه‌های اخیر این موضوع یکی از دغدغه‌های اصلی برنامه ریزان و کارشناسان و حتی مردم شده است و بررسی چنین مساله ای ضروری به نظر می‌رسد.

بنابراین، ساماندهی بافت فرسوده محلات شهری، یکی از مواردی است که در سال‌های اخیر، به آن توجه بسیار شده است. در کشور ما نیز در این زمینه پژوهش‌هایی صورت گرفته است که از جمله می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

۱. مرمت شهری (Habibi, Seyed Mohsen and Maghsoudi, Malihe)، این کتاب سعی در معرفی و جمع بندی نظریه‌ها و شیوه‌های امر مرمت شهری در بافت‌های قدیمی دارد و به این منظور به بررسی مواردی چون تعاریف و اثره‌های مرمت شهری، نظریات جهانی و همچنین تجارب جهانی در زمینه مرمت شهری می‌پردازد.

۲. بهسازی و نوسازی شهری (Falamaki, Mohammad-Mansour, 2005)، این کتاب سعی در معرفی و جمع بندی نظریه‌ها و شیوه‌های مرمت شهری در بافت‌های قدیمی دارد و به این منظور به بررسی مواردی چون تعاریف و اثره‌های مرمت شهری، نظریات و تجربیات جهانی مرمت شهری و می‌پردازد.

۳. بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا (Ali shamaee and ahmad Pourahmad, 2005)، این کتاب پیرامون مسائل و مشکلات بافتهای قدیم شهری و تعاریف مفاهیم مرتبط با نوسازی و بهسازی شهری می باشد. به نظریات جهانی والگوهای ساماندهی بافت قدیم می پردازد.

۴. مهندسین مشاور زیستا، طرح تفضیلی منطقه ۸ را انجام داده اند که درخصوص طرح تفضیلی محلات و تعیین تفکیک بافتهای فرسوده، معابر و... پرداخته است.

۵. (Rahnama, 1387)، به بررسی اثرات اجرای طرح بهسازی و نوسازی مرکز مشهد بر محله پایین خیابان می پردازد و یکی از مهمترین موانع بر سر راه اجرای طرح های بهسازی را مشارکت ناپذیری آنها و همکاری ناچیز و جایگاه مالکان این بافت ها می داند و طبق نتایج مستخرج از پرسش نامه، خرید املاک از مالکان به زور و بکارگیری روش های متنوع توافق و متنوع شدن مالکان در منافع آینده را از جمله راهکارهای نیل به موفقیت در این برنامه ها می داند.

۶. (Sadeghi, 1384)، مطالعه ای با عنوان توانمندسازی حاشیه نشینان در فرآیند بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری در اسلام آباد تهرانص ورت گرفته نشان می دهد که می توان با ساماندهی نیروهای مشارکت مردمی و بخش خصوصی در امر بهسازی و نوسازی کمک کرد.

۷. (Edmund Bacon, 2004)، در اثری با ارزش با عنوان طراحی شهرها نظریه ساماندهی استخوان بندی اصلی شهری را ارائه کرد. بیکن در این نظریه انطباق و هماهنگی سیستم حرکت و تحول شهر را با مختصات جغرافیایی و طبیعی آن را لازم دانسته و این اقدام را ابزاری مناسب برای تاکید و افزایش جلوه بصری و بخشیدن مفهومی جدید به ساختمان های عمومی و یادمان های شهری می داند. طراحی است و استخوان بندی اصلی شهری شامل دو عنصر اساسی مسیرهای حرکتی و توده های ساختمانی است.

۸. (Richard Rogers, 1889)، از شهر سازان موفق بریتانیایی قرن بیستم فضاهای شهری همچون تصاویر انتزاعی و ذهنی طرح وی به نمایش گذاشتن میزان انعطاف پذیری یک طرح شهری است که باید از بیانی صریح و روشن در کالبد سود برد. طرح های او در این مقطع بیانگر نوعی انقطاع تاریخی است که سنت، استمرار، ثبات و تاریخ را فراموش می کند. سبک وی نوعی سبک ضد شهری است که به جای سازگاری با محیط، در تقابل با آن دارد و تفکرات او به دهه های ۱۹۹۰ می رسد

۲- مبانی نظری

بافت فرسوده شهری به عرصه های از محدوده قانونی شهر اطلاق می شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات، خدمات و زیرساختهای شهری آسیب پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارن ((habibi,1386:66). مهم ترین اهداف تدوین یافته در حوزه ساماندهی،

نوسازی بافتهای فرسوده و ناکارآمد شهری شامل استفاده بیشتر و بهتر از سطح زمین برای اسکان جمعیت و تأمین فضاهای باز در جهت بهبود محیط زیست، رفع نیازهای بافت مذکور و محدوده‌های اطراف به کاربریهای خدماتی (ایجاد فضاهای کار و تفریح فعالیت)، بهبود ساختار حمل و نقل در بافت مذکور و به تبع آن در شهر و ارتقاء الگوی سکونت و مسکن می‌باشد (bahreyni,1377:65). زمانی که صحبت از ساماندهی بافت فرسوده در شهرها می‌شود، هدف اصلی آن زنده کردن، احیاء و ساماندهی این بافت است، تا بتواند یک زندگی در حد معمولی و هم سطح با بافتهای دیگر پیدا کند. از آن جایی که در یک بافت شهری تنها کالبد فیزیکی نیست و عوامل مختلفی در آن جریان دارد. بنابراین برای ساماندهی یک بافت همه عوامل اعم از فیزیکی، اقتصادی، اجتماعی، فذهنگی و سیاسی باید در نظر گرفته شود. در رابطه با برنامه ریزی، ساماندهی و احیا بافتهای قدیمی از دیر باز تاکنون نظریه‌های گوناگونی مطرح شده است که برخی به دخالت‌های شدید در بافتهای قدیمی اعتقاد دارند و برخی دیگر به حفظ اصالت و هویت گذشته معتقدند گروهی به تخریب و ساختن بناها به فرم قدیم معتقدند برخی دیگر به مرمت و دخالت موضعی معتقدند گروهی دیگر به حفظ تک بناهای قدیمی و تخریب فضاهای اطراف آن اصرار می‌ورزند (shamaei,1380:61)

جدول شماره (۱): نظریه‌ها و الگوهای ساماندهی بافت فرسوده

نظریه‌ها	الگوها
توجه به میراث فرهنگی. جلوگیری از نابودی تاریخ گذشته، توجه به فرهنگ ملی و سنت‌های قدیمی در توسعه شهری	فرهنگ گرایان
توجه به تمایلات آرمانی، ایجاد شهرهای صنعتی، بلندمرتبه سازی، استفاده از مصالح جدید	ترقی گرایان
توجه به شرایط محیط طبیعی و مسخ نشدن در محیط‌های مصنوعی و ماشینی، هماهنگی شهر با پدیده‌های طبیعی	طبیعت گرایان
توسعه حمل و نقل شهری، ایجاد آسمان خراش‌ها و پل‌های هوایی و کم توجهی به بافت قدیم و میراث فرهنگی	فن گرایان
توجه به انسان در شهر و مرمت شهر با توجه به حرکت انسان در فضاهای شهری، الهام از شالوده‌های پنهان و بازکردن آن‌ها در مرمت شهری	انسان گرایان
توجه به نقش و کارکرد فضاهای شهری در هر مقطع زمانی و متناسب کردن کارکردهای فضا با نیازهای روز	کارکردگرایی
به کارگیری هنرهای تجسمی و هنر به کمک تکنولوژی جدید در فضاها، مدرن شدن و کم توجهی به گذشته، تاریخ و بافتهای قدیم	مدرنیسم
توجه به ارتباط فضاها، وحدت بخشیدن به فضاهای شهری، کل‌نگری در ساخت شهر و توجه به فرآیند کلیت در ساختار شهر	ساختارگرایی
توجه به چشم انداز بصری فضا، تولید انبوه، دگرگونی فرهنگ شهری، توجه به ارزش افزوده در میراث فرهنگی	پست مدرنیسم
توازن در کمیت و کیفیت توسعه فیزیکی شهر، تناسب و هماهنگی اجزا شهر، آرایش و ایجاد مناظر زیبا، ایمنی و شادی را برای مردم در شهر فراهم کردن	زیبا شناسی

Source: Research Findings

۳- محدوده مورد مطالعه

محدوده منطقه ۱۲ با مساحت ۱۶۰۰ هکتار است و عمر ۷۳ درصد بافت منطقه ۱۲ بیش از ۲۰۰ سال است. ۴۳/۳ درصد محدوده منطقه از گستره‌ها و پهنه‌های شاخص تشکیل شده و در ۱۵/۵ درصد از طول لبه‌های شهری (سیمای خیابان) هنوز بدنه‌های ارزشمند یافت می‌شود. (مجموع طول خیابان‌های اصلی منطقه نزدیک به ۵۸ کیلومتر است). به خیابان‌های تهران قدیم باید میدان‌ها و فضاهای شهری ممتاز را نیز افزود.

منطقه ۱۲ از شمال به خیابان انقلاب دارای نقاط عطف میدان فردوسی، پیچ شمیران، لاله زار، پل چوبی از غرب به خیابان حافظ و خیابان وحدت اسلامی با نقاط عطف میدان تاریخی حسن آباد (هشت گنبدان)، میدان وحدت اسلامی (شاهپور)، چهارراه وحدت اسلامی (چهارراه شاهپور) و از جنوب به خیابان شوش با نقاط عطف خیابان جهان پهلوان تختی، یخچال و میدان غار و از شرق خیابان ۱۷ شهریور (شهباز سابق) با نقاط عطف خیابان شهید کفایی امانی و خیابان خورشید خیابان مجاهدین زیر گذر امیرکبیر و اتوبان شهید محلاتی با قدمتی به تاریخچه تهران

و بناهایی زیبا که بافت تجاری آن غلبه ی سیری ناپذیری را در این منطقه پیدا کرده ولی هنوز صفا و صمیمیت محلات آن تداعی تهران قدیم را در اذهان متبادر می کند.

منطقه ای با مساجد عظیم و متبرک و زیبا با امامزاده هایی از سلاله ائمه اطهار (ع) و مهمتر از آن محبان اهل بیت عصمت و طهارت که کوچه به کوچه و محله به محله آن را به محبت اهل بیت (ع) مصفا و حسینیه و تکیه و هیئت بنا کرده اند. کلیساها، کنیسه ها و آتشکده های آن نیز علی رغم تاریخ کهن مکان عبادی و زیارتی عزیزان اقلیت دینی کشور است. کاروانسرای خانات در چهارراه مولوی نزدیک بقعه آقا که معروف به نگین گردشگری تهران است بسیار جالب و دیدنی است.

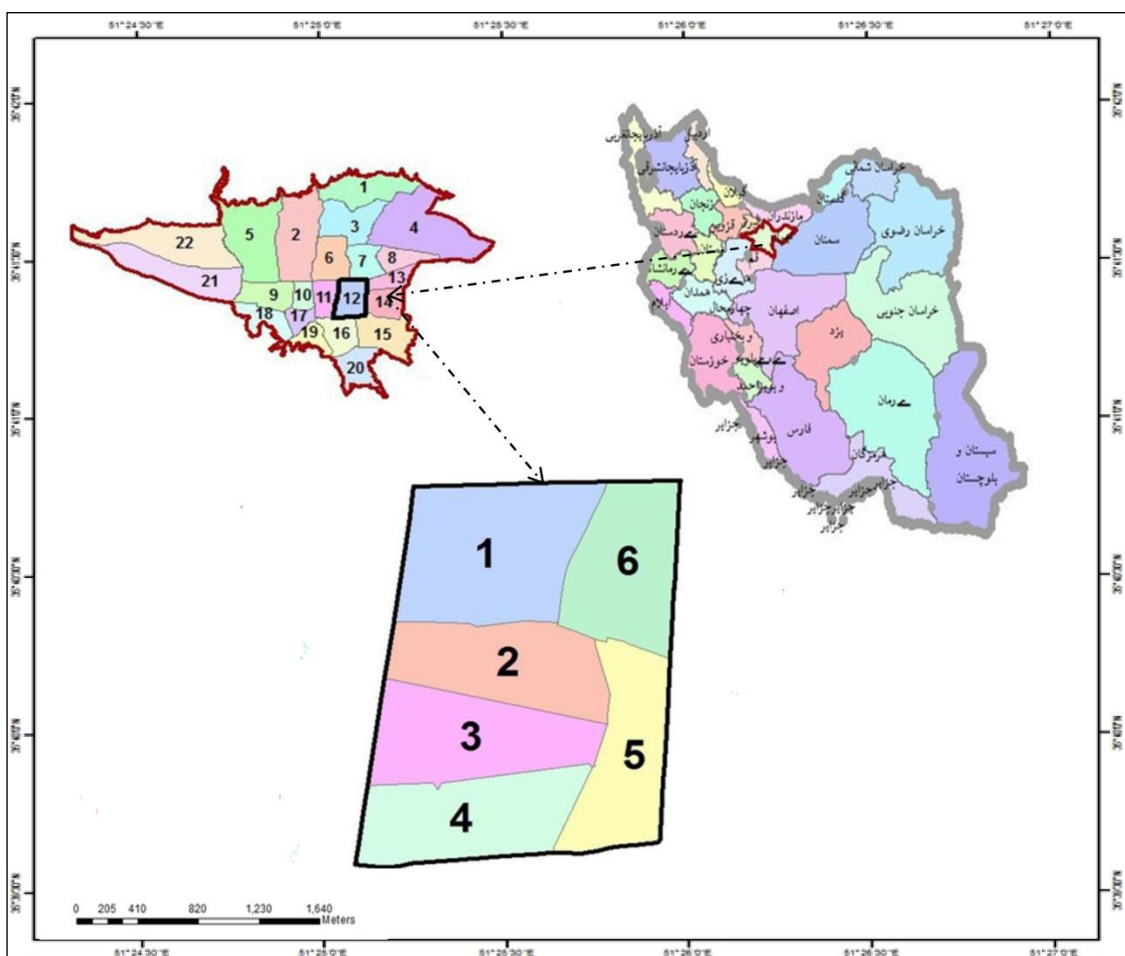
در این منطقه ابنیه های متعددی وجود دارد که میراث فرهنگی کشور است و نظایر آن حتی در جهان نیز کمتر دیده می شود که متعلق به تمام ایرانیان می باشد.

جدول شماره (۲): جمعیت محلات ۱۳ گانه منطقه ۱۲ شهر تهران

شماره محله	نام	جمعیت سال ۱۳۸۵		جهت تغییر جمعیت
		خانوار	جمعیت	
۱	فردوسی	۳۵۶۱	۱۳۴۶۹	افزایش
۲	بهارستان	۶۱۸۷	۱۹۸۵۴	افزایش
۳	دروازه شمیران	۹۳۳۷	۳۰۴۸۸	افزایش
۴	ایران	۵۸۶۴	۲۰۱۵۵	افزایش
۵	پامنار	۱۸۲۱	۶۰۱۲	افزایش
۶	امام زاده یحیی (ع)	۴۲۰۹	۱۵۳۹۳	کاهش
۷	آبشار	۵۸۲۰	۱۹۸۰۴	افزایش
۸	سنگلج	۷۸۱۳	۲۶۴۳۱	کاهش
۹	بازار	۲۶۶۳	۹۰۹۲	کاهش
۱۰	قیام	۴۵۷۷	۱۵۶۰۲	افزایش
۱۱	تختی	۵۸۳۶	۲۰۶۴۳	افزایش
۱۲	هرندی	۸۸۹۶	۳۱۸۸۳	افزایش
۱۳	کوثر	۵۵۳۲	۱۹۰۴۲	افزایش
	جمع	۷۲۱۱۶	۲۴۸۰۴۸	افزایش

Source: District 12 of Tehran

با توجه به پژوهش های انجام شده، محدوده منطقه ۱۲ با مساحت ۱۶۰۰ هکتار است و عمر ۷۳ درصد بافت منطقه ۱۲ بیش از ۲۰۰ سال است. - ۴۳/۳ درصد محدوده منطقه از گستره ها و پهنه های شاخص تشکیل شده و در ۱۵/۵ درصد از طول لبه های شهری (سیمای خیابان) هنوز بدنه های ارزشمند یافت می شود. (مجموع طول خیابان های اصلی منطقه نزدیک به ۵۸ کیلومتر است.) به خیابان های تهران قدیم باید میدان ها و فضاهای شهری ممتاز را نیز افزود. بیش از ۸۰ درصد کارکردهای تجاری، اداری - حکومتی، کارگاهی و انبار و بالاتر از ۵۰ درصد کارکردهای فرهنگی - مذهبی و پذیرایی آن نقش شهری و فرا شهری دارند. ۲۲ درصد واحدهای تجاری (عمده و خرده فروشی)، ۲/۲۲ درصد کارگاهها، ۱۰ درصد انبارها، و ۸/۴ درصد فضاها و بناهای اداری - حکومتی تهران بزرگ در منطقه ۱۲ قرار دارد.



نقشه شماره (۱): موقعیت منطقه ۱۲ شهرداری تهران

Source: District 12 of Tehran

۴- روش تحقیق

با توجه به مؤلفه‌های مورد بررسی، رویکرد حاکم بر این پژوهش توصیفی-تحلیلی است. جامعه آماری محلات فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران طرح تفصیلی منطقه و مصاحبه با کارشناسان این حیظه می‌باشد. برای تجزیه و تحلیل اطلاعات از تکنیک SWot استفاده شده است. این تکنیک تحلیلی مختصر و مفیدی است که به شکل نظام یافته هر یک از عوامل قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها را شناسایی کرده و استراتژی متناسب با موقعیت کنونی موضوع مورد بررسی را منعکس می‌نماید. در این تکنیک عوامل محیط درونی به نقاط قوت و نقاط ضعف و عوامل محیط بیرونی به فرصت‌ها و تهدیدها طبقه بندی می‌گردد (ziyari,1384:238).

۵- یافته‌های پژوهش

تحلیل و توان سنجی منطقه ۱۲ شهر تهران با استفاده از تکنیک سوات

برای بررسی فرسودگی بافت‌های منطقه ۱۲ شهر تهران به تحلیل و توان سنجی محیط درونی و بیرونی سیستم مورد مطالعه پرداخته‌ایم که برای این بررسی از سه مؤلفه مطالعات رفت و آمد شبکه‌های ارتباطی پهنه‌های فرسوده (کالبدی)، مطالعات بخش مسکن، مطالعات مشارکت ساکنین استفاده کرده و در نهایت راهبردهای پیشنهادی را ارائه نموده‌ایم.

جدول شماره (۳): ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (قوت، ضعف IFE) و عوامل خارجی (فرصت و تهدید EFE)

مطالعات رفت و آمد شبکه‌های ارتباطی پهنه‌های فرسوده (کالبدی)	رتبه	وزن	امتیاز
نقاط قوت (S)			
استقرار در محدوده طرح ترافیک	۲	۰/۱۴	۰/۲۸
عبور خطوط ۱ و ۲ مترو با ۷ ایستگاه فعال در منطقه	۲	۰/۴	۰/۰۸
وجود ۱۰۴ خط اتوبوسرانی فعال در منطقه	۱	۰/۳	۰/۰۳
بالاترین امکان تبادل سفر با دیگر مناطق تهران	۱	۰/۶	۰/۰۶
نقاط ضعف (W)			
سهم غالب سواری شخصی در میان خودروهای ورودی به محدوده طرح	۳	۰/۱۲	۰/۳۶
تمرکز دو پایانه مهم اتوبوسرانی با فاصله کم از یکدیگر	۲	۰/۱۰	۰/۲۰
ضعف نفوذپذیری سواره به درون بلوک‌های شهری	۲	۰/۳	۰/۰۶
کم بودن سطوح معابر نسبت به حجم فعالیت و غیر حلق‌های بودن آنها	۱	۰/۸	۰/۰۸
مشکلات بارگیری و باراندازی و پارکینگ در بخش‌های تجاری	۱	۰/۲	۰/۰۲
کم عرض تنگ و باریک بودن معابر	۳	۰/۱۶	۰/۴۸
عدم پارکینگ و اشغال حاشیه خیابان‌ها	۱	۰/۰۱	۰/۰۱
عدم رعایت اصول سلسله مراتبی شبکه	۳	۰/۱۳	۰/۳۹
پوشش نامناسب معابر	۲	۰/۰۸	۰/۱۶
جمع کل		۱	۲/۲۱
فرصت‌ها (O)			
مطالعات رفت و آمد شبکه‌های ارتباطی پهنه‌های فرسوده (کالبدی)	رتبه	وزن	امتیاز
امکان توسعه و گسترش خیابان	۲	۰/۱۰	۰/۲۰
امکان افزایش عرض پیاده روها در اکثر معابر موجود	۲	۰/۰۶	۰/۱۲
امکان دسترسی سریعتر و آسوده‌تر از مناطق به مرکز و بالعکس به اتکای گسترش شبکه	۱	۰/۰۶	۰/۰۶
متروی تهران و شبکه‌های حمل و نقل عمومی مکمل	۳	۰/۱۰	۰/۳۰
انتقال پارکینگ‌ها و پایانه‌ها به مرزهای محدوده طرح ترافیک	۱	۰/۰۸	۰/۰۸
تهدیدها (T)			
کم توجهی به گسترش شبکه حمل و نقل عمومی به ویژه در مرکز شهر	۱	۰/۰۶	۰/۰۶
قطع ارتباط محورهای بزرگراهی در پیرامون مرکز شهر (نایبوستگی شبکه)	۱	۰/۰۳	۰/۰۳
نظام سنتی توزیع و بارگیری و باراندازی آن	۱	۰/۰۲	۰/۰۲
جمع کل		۱	۰/۸۷

Source: Research Findings

جدول شماره (۴): ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (قوت، ضعف IFE) و عوامل خارجی (فرصت و تهدید EFE)

مطالعات بخش مسکن	رتبه	وزن	امتیاز
نقاط قوت (S)			
کاهش تراکم خانوار در واحد مسکونی	۴	۰/۰۵	۰/۲۰
سرانه بالای زمین مسکونی و افزایش نسبت تصرف ملکی	۲	۰/۰۳	۰/۰۶
افزایش نسبی پروانه‌های ساختمانی مسکونی	۲	۰/۱۰	۰/۲۰
امکان تجمع واحدهای مسکونی	۱	۰/۰۸	۰/۰۸
موافقت ساکنان با بهسازی و نوسازی حدود ۸۵/۹ درصد	۱	۰/۰۹	۰/۰۹
پایین‌ترین سطح قیمت مسک و اجاره	۳	۰/۱۱	۰/۳۳
سهم بالای واحدهای دارای ۳ اتاق خواب	۲	۰/۰۲	۰/۰۴
سهم بالای واحدهای مسکونی با متوسط زمین بیش از ۱۰۰ متر مربع	۲	۰/۰۱	۰/۰۲
بالا بودن واحدهای مسکونی ساز حدود ۱۸/۳ درصد	۲	۰/۰۱	۰/۰۲
نقاط ضعف (W)			
بالاترین میزان ساختمان‌های بی دوام و کم دوام در قیاس با مناطق تهران	۳	۰/۰۵	۰/۱۵
قابل استفاده نبودن اکثر واحدهای مسکونی جهت سکونت	۲	۰/۰۱	۰/۰۲
یک چهارم خانوارها در فضاهای سکونتی نامناسب به سرم می‌زنند	۱	۰/۰۲	۰/۰۲
بالا بودن نسبت سطوح مسکونی مخروبه و فرسوده	۲	۰/۱۰	۰/۲۰
کنده‌بودن آهنگ افزایش قیمت زمین و املاک مسکونی نسبت به کل تهران	۱	۰/۱۲	۰/۱۲
به کارگیری مصالح کم دوام و بی دوام	۱	۰/۰۱	۰/۰۱
عدم یکسانی و یکپارچگی در نمای خارجی واحدهای مسکونی	۲	۰/۰۸	۰/۱۶
شدت نسبی بالای واحدهای مسکونی با قدمت بالای ۵۰ سال	۳	۰/۰۹	۰/۲۷

۰/۰۲	۰/۰۱	۲	شدت نسبی بالای واحدهای مسکونی فاقد اسکله
۰/۰۱	۰/۰۱	۱	سهم ۱۵۲ درصد واحدهای مسکونی ساخته شده با سنگ و آجر
۰/۰۴	۰/۰۲	۲	ناکارایی نظارت و نبود کمک‌های فنی و مهندسی
۰/۰۲	۰/۰۱	۲	مغایرت استانداردهای رایج با توان مالی و خصوصیات فرهنگی مردم
۰/۰۴	۰/۰۴	۱	فقدان برنامه ریزی هماهنگ برای بهسازی و بازسازی و نوسازی بفت های فرسوده
۰/۰۳	۰/۰۳	۱	فقدان استراتژی منسجم برای ارتقا کیفیت زیست در بافت
۲/۱۵	۱		جمع

مطالعات بخش مسکن			
امتیاز	وزن	رتبه	فرصت‌ها (O)
۰/۳۰	۰/۱۰	۳	وجود تجربیات فراوان در سطح استان در زمینه بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده
۰/۱۲	۰/۰۶	۲	همکاری مدیران شهر برای بهره‌گیری از پتانسیل بافت
۰/۰۶	۰/۰۳	۲	همکاری مدیران شهری برای مقاوم سازی و نوسازی بافت
تهدیدها (T)			
۰/۲۰	۰/۱۰	۱	نبود مدیریت یکپارچه و هماهنگ در امر مسکن در سطح محدوده
۰/۲۴	۰/۱۲	۲	در صورت عدم نوسازی پتانسیل عظیمی در سطح بافت از دست خواهد رفت
۰/۹۲	۱		جمع کل

Source: Research Findings

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

مطالعات مشارکت ساکنین			
امتیاز	وزن	رتبه	نقاط قوت (S)
۰/۳۰	۰/۱۰	۳	نسبت بالای سابقه سکونت در بافت در حدود ۶۶۷ درصد بالای ۵۰ سال
۰/۱۶	۰/۰۸	۲	بالاترین میزان همبستگی حدود ۷۵۷
۰/۳۳	۰/۱۱	۳	تمایل بالای ساکنین در امر تجمع املاک
۰/۰۳	۰/۰۳	۱	بالاترین نسبت افراد دارای حسن خلق
نقاط ضعف (W)			
۰/۰۸	۰/۰۸	۱	ساختار قومیتی نا همگون در محدوده بافت به سبب مهاجرت
۰/۱۶	۰/۰۸	۲	پایین بودن نسبت با سواد در میان زنان و مردان در محدوده بافت
۰/۲۰	۰/۱۰	۲	پایین‌ترین نسبت سامان بندی ساکنین در قالب تشکال‌ها حدود ۵۱۵ درصد
۰/۱۱	۰/۱۱	۱	استفاده نامناسب از تخصص‌های موجود در منطقه
۰/۲۷	۰/۰۹	۳	عدم تمایل بالای ساکنین در امر نوسازی به خاطر عدم حمایت‌های لازم
۰/۲۰	۰/۱۰	۲	کمترین میزان نسبت دسترسی به اینترنت و رایانه در حدود ۴۱۴ درصد
۱/۹۵	۱		جمع

مطالعات مشارکت ساکنین			
امتیاز	وزن	رتبه	فرصت‌ها (O)
۰/۰۴	۰/۰۴	۱	قرار داشتن ۳۵ درصد جمعیت در گروه سنی ۲۵-۳۰ سال
۰/۰۳	۰/۰۳	۱	احساس تعلق به محله
۰/۲۲	۰/۱۱	۲	بالا بودن نسبت افراد مالک
۰/۲۷	۰/۰۹	۳	میزان تمایل بالای ساکنین به منظور ادامه سکونت ۶۶۷ درصد
تهدیدها (T)			
۰/۲۸	۰/۱۴	۲	مشکلات مالی و توان پایین ساکنین محدوده بافت فرسوده
۰/۱۲	۰/۱۲	۱	نسبت باز فضای عمومی و تفریحی
۰/۱۲	۰/۰۶	۲	عدم وجود سیاست حمایتی نهادهای رسمی از مشارکت مردمی
۱/۲۰	۱		جمع کل

Source: Research Findings

جدول شماره (۶): ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (قوت، ضعف IFE) و عوامل خارجی (فرصت و تهدید EFE)

SWOT مطالعات ماتریس			
عوامل داخلی (قوت، ضعف IFE)	عوامل خارجی (فرصت و تهدید EFE)	مطالعات بخش مسکن	مطالعات مشارکت ساکنین
۲/۲۱	۰/۸۷	۲/۱۵	۱/۹۵
۲/۲۱	۰/۸۷	۲/۱۵	۱/۹۵
۲/۲۱	۰/۸۷	۲/۱۵	۱/۹۵

Source: Research Findings

۶- نتیجه گیری و ارائه پیشنهادات

۶-۱- نتیجه گیری

بافت‌های فرسوده امروزه به دلیل تغییر و تحولاتی بسیار سریعی که در شهرها و روند توسعه آنها اتفاق افتاده است، دچار نارسایی‌های عملکردی، کالبدی، زیست محیطی و اجتماعی-اقتصادی شده‌اند که نیازمند برنامه ریزی جهت مداخله هماهنگ با توجه به ویژگی‌های خاص بافت‌ها می‌باشد.

توجه به این نکته ضروری است که بسیاری از عناصر و فضاها شاخص و با کیفیت بافت قدیمی در منطقه ۱۲ تهران در گذر زمان از بین رفته است، اما استخوان بندی موجود بافت کمابیش با استخوان بندی تاریخی بخش مرکزی شهر انطباق دارد. منطقه ۱۲، بخش اصلی «مرکز تاریخی شهر تهران» را شامل می‌شود و به دلیل استقرار بخش‌های زیادی از خدمات (مقیاس شهری و فراشهری تهران)، در منطقه مذکور و نیز اختصاص سطوح وسیعی از اراضی این منطقه به کاربری‌های فرامنطقه‌ای و سطوح بالاتر، منطقه ۱۲ را می‌توان به عنوان مرکز ثقل شهر تهران قلمداد کرد.

بافت‌های فرسوده در منطقه ۱۲ تهران خصوصیات گوناگونی دارند که در انواع مختلف قابل طبقه بندی هستند

- بافت‌های تاریخی و ارزشمند که به صورت مجموعه‌ها و تک بناهای شاخص، بدنه‌های شهری و فضای ارزشمند باقی مانده‌اند و نیازمند مرمت بافت و بناها و بهسازی هستند مانند مجموعه بلغ ملی و تهران بزرگ و مجموعه ارگ
- بافت قدیمی فرسوده که بقایای تهران قدیم را در خود جای داده‌اند اما به رغم داشتن عناصری ارزشمند وضعیت عمومی بافت آن‌ها نامناسب است مانند محلات سنگلج، عودلاجان، چالمیدان و ... که نیازمند طرح ویژه مداخله و ساماندهی و بازنده سازی هستند

- بافت فرسوده و نابهنجار که کیفیت محیطی بسیار نازلی دارد. عناصر ارزشمندی در آن یافت نمی‌شود و نیازمند طرح ساماندهی بافت هستند

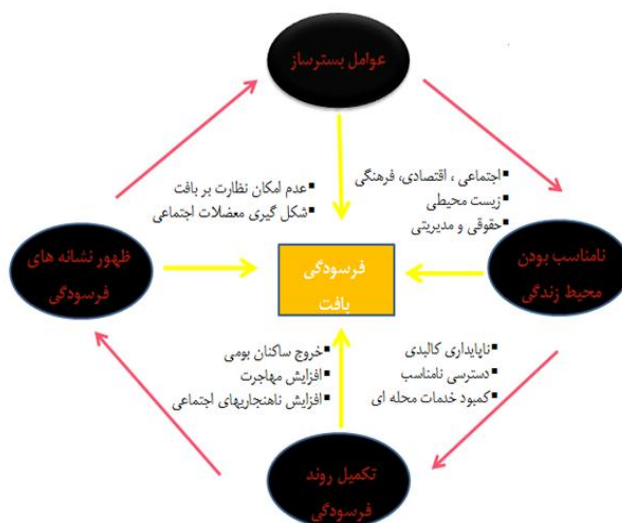
بنابراین می‌توان گفت که منطقه ۱۲ گسترده‌ترین بافت‌های ارزشمند و بیشترین بناها و فضاها شاخص و ممتاز تاریخی تهران را در خود جای داده است. حفاظت و مرمت، بهسازی و تجهیز این میراث فرهنگی یک وظیفه ملی است. این مهم، بالاترین مزیت نسبی منطقه محسوب می‌شود. پهنه‌های وسیعی از منطقه، علیرغم ارزشهای هویتی (بازمانده‌های گذشته تهران) با فرسودگی مفرط روبروست. بهسازی و نوسازی این پهنه‌ها با اتکاء به مفاهیم مرمت شهری ضرورت دارد. با توجه به فرسودگی و فزونی دامنه تخریب، دیری نخواهد گذشت که این ویژگی منطقه از دست برود. بخش وسیعی از بدنه‌های ارزشمند شهری (لبه خیابان‌ها) که تاریخ و نشانه سیمای شهری تهران را تشکیل می‌دادند، تخریب شده و از بین رفته‌اند؛ و الحاقات آزاردهنده‌ای نیز به بقایای بدنه‌ها و بناها افزوده شده است. بخش باقیمانده بدنه‌های شهری نیز در معرض تخریب و جایگزینی با معماری بی هویت و فاقد ارزش معمول و رایج است. هدایت و کنترل متکی بر معیارهای حفاظت در ساخت و سازهای محدوده تاریخی ضرورت مبرم دارد. همچنین منطقه مورد مطالعه در سال ۱۳۷۵ دارای جمعیتی معادل ۱۸۹۶۲۵ نفر بوده است. علی‌رغم

برخورداری از ویژگی‌هایی چون قدمت و ارزش تاریخی، واقع شدن در مرکز ثقل ارتباطات درون شهری و در برگرفتن قلب تجارت شهر یعنی بازار قدیم تهران، تحولات جمعیتی آن هماهنگ با تحولات شهر تهران و کشور نبوده است. این منطقه تاریخی طی ۲۰ سال اخیر روند جمعیت‌گریزی مداوم، خروج ساکنان قدیمی و خانوارهای متعارف و ورود مهاجران تهیدست در جستجوی کار را شاهد بوده است، تا حدی که جمعیت منطقه از ۳۰۱۷۰۱ نفر در سال ۱۳۵۹ تا آخرین سرشماری در سال ۱۳۹۰ کاهش یافته است گریز جمعیت اصیل و کثرت مهاجران و خانوارهای تک نفره حاکی از ناپایداری و عدم تعلق جمعیت ساکن به منطقه است. مجموعه نتایج فوق حاکی از عدم تعادل جدی در سازمان فضایی منطقه ۱۲ (همجواری ارزش و بی هویتی) است. تجدید ساختار کالبدی منطقه با هدف احیا و بازسازی ارزش‌های تاریخی باید در دستور کار قرار گیرد.

با توجه به بررسی‌های انجام شده با استفاده از تکنیک SWOT در ارزیابی مطالعات رفت و آمد شبکه‌های ارتباطی پهنه‌های فرسوده (کالبدی) عدد بدست آمده از عوامل داخلی ۲/۲۱ درصد است. با توجه به عدد ۲/۵ به عنوان متوسط، سازمان‌های متولی بافت‌های فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران در استفاده از نقاط قوت و کاهش نقاط ضعف در این بافت‌ها در ارتباط با نظام رفت و آمد (شبکه معابر) چندان موفق نبوده است. همچنین ارزیابی عوامل خارجی با ۰/۸۷ نشان دهنده عدم استفاده از فرصت‌های موجود بوده است.

در ارزیابی مطالعات بخش مسکن عوامل داخلی ۲/۱۵ است. بنابراین سازمان‌های متولی بافت‌های فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران در استفاده از نقاط قوت و کاهش نقاط ضعف در این بافت‌ها در ارتباط با بخش مسکن موفق نبوده‌اند. ارزیابی عوامل خارجی ۰/۹۲ نیز نشان دهنده عدم استفاده مطلوب از فرصت‌های موجود بوده است.

در ارزیابی مطالعات مشارکت ساکنین عدد بدست آمده از عوامل داخلی ۱/۹۵ است. بنابراین سازمان‌های متولی بافت‌های فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران در استفاده از نقاط قوت و کاهش نقاط ضعف در این بافت‌ها در ارتباط با مشارکت ساکنین چندان موفق نبوده‌اند. هر چند مشارکت ساکنین در زمینه بهبود وضع موجود اقتصادی، کالبدی بالا است، اما سازمان‌های متولی از این قوت‌ها استفاده لازم را نبرده‌اند. ارزیابی عوامل خارجی با ۱/۲۰ نیز نشان دهنده عدم استفاده از فرصت‌های موجود در انجام مطالعات مشارکت ساکنین بوده است.



بنابراین لازم است به ساماندهی بافت‌های فرسوده منطقه مورد مطالعه پرداخته شود و دلایل مداخله و ساماندهی این بافت‌ها قدمت و بی دوام بودن اکثر ساختمان‌ها و تعداد اندک ساخت و سازهای جدید، نادر بودن ساختمان‌های ارزشمند به رغم قدیمی بودن بافت، نفوذپذیری ضعیف برای دسترسی به بافت درونی محله‌ها، فقدان یا کمبود شدید خدمات و زیرساخت‌ها و وجود نا به هنجاری‌های اجتماعی و فرهنگی ناشی از اسکان اقشار حاشیه‌ای جامعه در بناهای فرسوده و مخروبه و گریز خانوارهای قدیمی می‌باشد.

۶-۲- ارائه استراتژی‌ها و راهکارهای مناسب در ساماندهی بافت‌های فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران

راهبردها	استراتژی
<p>مشارکت دادن واقعی مردم در طرحها و برنامه‌های مربوط به احیا و ساماندهی در ابعاد مختلف؛ بالا بردن انگیزه ساکنین جهت بالا بردن مدت اقامت در محله؛ تلاش در جهت بهبود ارزشهای بصری و زیباسازی محیط کالبدی؛ توانمندسازی ساکنین محله از طریق اجرای برنامه‌های مختلف اقتصادی؛ تقویت نهادهای اجتماعی و NGO ها در محله به منظور بالا بردن مشارکت مردم در امور مربوط به محله؛ ایجاد کف سازی معابر با مصالح مناسب و بادوام</p>	<p>استراتژی‌های واقعی / برنامه‌ریزی (SO)</p>
<p>تلاش در جهت استقرار زیرساختهای اقتصادی در جهت افزایش اشتغال و کاهش فقر در محله؛ گسترش کاربریهای مرتبط با اوقات فراغت مانند فضای سبز، فرهنگی، ورزشی و...؛ تلاش در جهت بهبود خدمات و تأسیسات زیربنایی به منظور جلوگیری از خروج ساکنان اصلی از بافت؛ تشویق مدیریت شهری و مالکین ابنیه فرسوده به تجمیع دانه‌ها در بافت، تخفیف عوارض نوسازی برای ساختمانهای با مصالح بی دوام؛ ترویج بیمه ساختمانها خصوصاً برای کاربری عمومی (برگرفته از سند برنامه چهارم)</p>	<p>استراتژی‌های تنوع (ST)</p>
<p>فرآهم آوردن تخفیف مالیاتی برای مالکین ابنیه در جهت بهسازی و نوسازی؛ دادن وامهای کم بهره و طولانی مدت به مالکین به علت عدم توانایی مالی جهت احیای مسکن خود؛ تلاش در جهت حل موانع و مشکلات و قوانین دست و پا گیر که مانع از سرعت بخشیدن، نوسازی و بازسازی این بافت‌ها می‌گردد؛ مداخله در بافت محله مورد مطالعه با توجه به ویژگیهای اقتصادی و اجتماعی ساکنین آن؛ جذب سرمایه گذاری جهت باسازی بافت؛ اولویت به احداث معابر مستقیم در توسعه‌های جدید، در صورت عدم تناقض با سلسله مراتب راه</p>	<p>استراتژی‌های بازگرمی (WO)</p>

Source: Research Findings

References

- Aryan Front, Ali and others "the feasibility of achieving the reset land in urban timeworn approach Case study: Mashhad Bkvh Castle", the first conference on reform and renew the city, Mashhad Chrysanthemum, Syed Kjyd and others, (1389), urban development and economic mechanisms to improve and upgrade the texture of life in Tehran in the summer of economy
- Ceremony, the, minister, H. (1386), "economic issues, financial and managerial improvement and renovation of old urban tissue, Building and Housing Research Center
- Detailed Project Report District 12, the Ministry of Housing and Shhrsazy- Tehran Municipality, the management and planning of urban development of Tehran.
- Evans, nigel, Campbell, Dovid, stonhouse, Geor, e2003, strategic management for travel and tourism, butterworth,oxford
- Falamaki, Mohammad Mansour (1383). Revival of historic buildings and cities. Tehran: Tehran University Press, Fifth Edition
- Habibi, Kiumars, Pourahmad, Ahmad, Meshkini, Abolfazl, (2007), Improvement and Modernization of Ancient Urban Texture, Kurdistan University Press, First Printing, Tehran
- Heir, HR and others, "the organization of urban distressed areas (Case Study: Shiraz)" Journal of specialized spatial planning, Issue II, (Title 6) Fall 1391
- Hatami race, (1388), Hussein and others assess the seismic vulnerability of the city (Case Study: District 10 of Tehran) Human Geography Research Summer - No. 6

- Jahanshahi, M., (1382), and the problem of urban distressed areas, the magazine. Urban queries, (4)
- Jokilehto, Jukka. 1999. A history of architectural conservation. Oxford, heritage management. London and New York: E & FN Spon
- Kalantari, Hossein and Pourahmad, Ahmad (2005). Historical Context Reconstruction Planning Experiences and Cities, Research Institute of Humanities, Culture and Social Studies, Tehran
- monzavi, Mahshid and partners, (1389), "the vulnerability of deprived areas in the central part of Tehran against earthquakes (about: District 12)," Human Geography Research, No. 73, Fall.
- Noha Nasser(2003): Planning for Urban Heritage Places: Reconciling Conservation, Tourism, and Sustainable Development, Journal of Planning Literature, Vol. 17, No. 4,pp467-479
- Orbasli, Aylin. (2000): Tourists in historic towns: Urban conservation and UK: Butterworth-Heinemann
- Rahnamaei, Mohammad Taghi and Shah Hosseini, Parvaneh (2005). Urban Planning Process of Iran. Tehran: Publications
regon12.tehran.ir
- Sarvar, Rahim, (2011), Investigating the capacity of eroded tissue and its empowerment Case study: Bafgh city, Journal of the Iranian Geographic Society, New Year, Year 9, Issue 3
- The new master plan of Tehran, Tehran development institution, the institution of a special urban development plan
- Ziari, Karmatollah, Mousavi, Mirnjagh (2005), The study of urban hierarchy, in West Azarbaijan Province, Journal of Humanities University of Isfahan, No. 18