



Research Paper

Identifying Target Neighborhoods for Intervention with Emphasis on the Indicators of Inefficient Urban Fabric (Case Study: Neighborhoods in the 19th District of Tehran)

Houman Goodarzi*: PhD Student, Geography and Urban Planning, Shahid Beheshti University, Tehran, Iran

Lotf Ali Kozegar: Associate Professor and Faculty Member, Shahid Beheshti University, Tehran, Iran

Atefeh Dehghan Touran: Professor and Faculty Member, Shahid Beheshti University, Tehran, Iran

ARTICLE INFO

Received: 2024/05/12

Accepted: 2024/09/16

PP: 17-28

Use your device to scan
and read the article
online



Keywords:

*Neighborhoods Targeted
For Intervention,
Inefficient Urban Context,
District 19 Of Tehran,
Brown Lands.*

Abstract

In order to intervene in urban contexts and localities, first, a sufficient level of knowledge must be created so that proper planning can be done in this way. The planning platform plays an important role. Identification of target areas for planning intervention is done in different ways, among which the indicators of inefficient urban context can be a suitable tool for this identification. The current research intends to investigate and analyze the neighborhoods of the 19th district of Tehran municipality and finally identify the priority neighborhoods for intervention. According to the objectives and the nature of the project, this research is of applied research type. The statistical population of the present research is specialists and experts in the field of urban planning, urban planning, urban management, university professors, elites and doctoral students and other people who somehow have knowledge and expertise about the subject under study. The sampling method in this research is purposeful and non-random. Since the exact size of the statistical population is not known precisely, the sample size has been considered until reaching the scientific saturation level and equal to 50 people. According to the findings of the research, it was found that the components of low quality of life with a final score of 0.333 and the component of deprivation with a final score of 0.297 are in the first and second ranks. In other words, according to experts, these two components show the inefficiency of urban tissues more than other components. In general, the results show that as you move from the east side of the 19th district of Tehran to the west side, the urban tissues show an inefficient situation. The three neighborhoods of North Khani Abad, Esfandiari, and North Shariati are in a better condition than other neighborhoods, and in contrast to the neighborhoods of Ali Abad, Ismail Abad, and Nemat Abad, they are in an unfavorable situation.

Citation: Godarzi, H., Kouzehgar, L., & Razavian, M. T. (2025). **Identifying Target Neighborhoods for Intervention with Emphasis on the Indicators of Inefficient Urban Fabric (Case Study: Neighborhoods in the 19th District of Tehran)**, *Journal of Research and Urban Planning*, 16(60), 17-28.

DOI: 10.82591/jupm.1171877.2025

Extended Abstract

Introduction

Today, the metropolis of Tehran is expanding in different directions, which is more visible in the southern regions of Tehran, where the economic conditions of land and topography are available. Region 19 of Tehran municipality with a population of more than 250 thousand people is one of the vast areas of Tehran that is currently experiencing spiral growth, so that a large part of the population and buildings are located in the eastern half of the region and more than 50% of the region they are unbuilt and far apart. In addition, the existence of brown, worn-out lands and informal settlements has fueled the issue that the conditions of the region can be generalized to an inefficient context. It is worth noting that in the macro-policies, which can be seen in the regional and local plans of the region; there is no specific plan for the organization of these lands. In other words, the group of managers and practitioners who somehow have the role of policy-making towards inefficient urban structures, for various reasons, including the lack of human and decision-making expertise, a concentrated and sectoral view, lack of budget, and lack of a clear vision. And..., they could not adopt a clear policy. In addition to this, experience shows that most of the interventions and policies that are made towards these tissues, have a commanding and centralist approach, which have almost failed. Therefore, it is necessary to first identify the policies of intervention in inefficient contexts, and to reveal and analyze its merits and demerits, and in the next step, taking into account global experiences, theoretical literature, and the opinion of specialists and experts, the ideal model for intervention in the context urban inefficiencies in general and the 19th district of Tehran should be adopted in particular.

Methodology

According to the objectives and the nature of the project, this research is of applied research type. The interdisciplinary nature and framework of the current research requires quantitative and qualitative research methods, which are known as mixed or mixed methods in the world literature. The statistical population of the present research is specialists and experts in the field of urban planning, urban planning, urban management, university professors, elites

and doctoral students and other people who somehow have knowledge and expertise about the subject under study. The sampling method in this research is purposeful and non-random. Since the exact size of the statistical population is not known precisely, the sample size has been considered until reaching the scientific saturation level and equal to 50 people. Data collection methods are carried out in two ways: survey and documentation. In this way, in order to obtain the data for analysis and analysis from the survey method and to collect the desired data for the preparation and compilation of theoretical foundations and research methods from the documentary method and refer to articles, theses, books, documents, sites and so on... is used. In order to know the location and status of the 19th district of Tehran according to the indicators of inefficient urban tissues, the multi-criteria decision making models of TOPSIS are used.

Results and discussion

In the current research, according to the theoretical foundations, the indicators of urban narkarmed tissues have been identified, which are evaluated and prioritized in this section using the opinion of experts and specialists of this index. The characteristics of the sample community are as follows. According to the demographic characteristics, it should be said that 37.69% of the sample population is women and 62.31% is men. In terms of age, the most respondents are in the age group of 30 to 65 years with 61.54 percent of all respondents. Among the respondents in terms of education, most of them have a master's degree, which is 42.31%, and 38.46% of the doctorate. The largest number of respondents are in the occupational category of consulting engineers (23.85%) and university professors (34.62%). The descriptive characteristics of the sample members in the present study are as follows. According to the findings of the research, it was found that the components of low quality of life with a final score of 0.333 and the component of deprivation with a final score of 0.297 are in the first and second ranks. In other words, according to experts, these two components show the inefficiency of urban tissues more than other components.

Conclusion

According to the findings of the research, it was found that the components of low quality of life with a final score of 0.333 and the component of deprivation with a final score of 0.297 are in the first and second ranks. In other words, according to experts, these two components show the inefficiency of urban tissues more than other components. Then, these indicators were evaluated in the 19th district of Tehran, the results showed that the inefficient condition of the neighborhoods of the 19th district is generally in an unfavorable situation in terms of the resource pollution component. Meanwhile, North Khani Abad and Abdul Abad neighborhoods are in a better condition than other neighborhoods. On the other hand, the neighborhoods of Ismailabad and Aliabad are in very unfavorable conditions. The dysfunctional state of the localities of the 19th region in terms of the component of waste and destruction of resources shows that the localities of North

Khani Abad, Esfandiari and North Shariati are in a very good condition, and in contrast to the western localities of the region, they are in an unfavorable condition. The dysfunctional state of neighborhoods in Region 19 in terms of the identity component shows that, in general, the status of this component is more favorable than other components in Region 19, but neighborhoods such as Shahid Kazemi and Ali Abad are in a very unfavorable situation. The dysfunctional state of the neighborhoods of region 19 in terms of the safety component shows that in this component, region 19 is in an intermediate situation. that only two neighborhoods of Shahzi Kazemi and Ismail Abad are in unfavorable condition. The dysfunctional state of the districts of the 19th region in terms of the deprivation component shows that this component is severely affected by the name status.

.

مقاله پژوهشی

شناسایی محلات هدف مداخله با تأکید بر شاخص‌های بافت ناکارآمد شهری (مطالعه موردی: محلات منطقه ۱۹ تهران)

هومان گودرزی^۱ دانشجوی دکتری، جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران
لطفعلی کوزه‌گر: دانشیار و عضو هیأت علمی دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران
محمد تقی رضویان: استاد و عضو هیأت علمی دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران

اطلاعات مقاله	چکیده
تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۰۲/۲۳ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۰۶/۲۶ شماره صفحات: ۱۷-۲۸	جهت مداخله در بافت‌ها و محلات شهری، ابتدا باید سطح شناخت کافی ایجاد شود تا از این طریق بتوان برنامه ریزی صحیح انجام داد. بستر برنامه‌ریزی نقش مهمی دارد. شناسایی محلات هدف مداخله برنامه‌ریزی از طرق مختلفی انجام می‌شود که در این میان شاخص‌های بافت ناکارآمد شهری می‌تواند ابزاری مناسب برای این شناخت باشد. پژوهش حاضر در نظر دارد تا محلات منطقه ۱۹ شهرداری تهران را مورد بررسی و تحلیل قرار دهد و در نهایت محلات اولویت‌دار برای مداخله شناسایی کند. با توجه به اهداف و ماهیت طرح این تحقیق از نوع پژوهش‌های کاربردی می‌باشد. جامعه آماری تحقیق حاضر متخصصین و کارشناسان حوزه شهرسازی، برنامه‌ریزی شهری، مدیریت شهری، اساتید دانشگاهی، نخبگان و دانشجویان دکتری و سایر افرادی که به نحوی نسبت به موضوع مورد مطالعه آگاهی و تخصص دارند. روش نمونه‌گیری در پژوهش حاضر به صورت هدفمند و غیر تصادفی است. از آنجایی که حجم دقیق جامعه آماری به صورت دقیق مشخص نیست، حجم نمونه نیز تا رسیدن به حد اشباع علمی و برابر با ۵۰ نفر در نظر گرفته شده است. با توجه به یافته‌های پژوهش مشخص شد که مؤلفه‌های نازل بودن کیفیت زندگی با امتیاز نهایی ۰/۳۳۳ و مؤلفه محرومیت با امتیاز نهایی ۰/۲۹۷ در رتبه‌های اول و دوم قرار دارد؛ به عبارت دیگر از نظر کارشناسان این دو مؤلفه بیشتر از سایر مؤلفه‌ها نشان‌دهنده ناکارآمدی بافت‌های شهری می‌باشد. به طور کلی نتایج نشان می‌دهد که هر چه از سمت شرق منطقه ۱۹ تهران به سمت غرب آن حرکت شود بافت‌های شهری و وضعیت ناکارآمد را نشان می‌دهد. سه محله خانی‌آباد شمالی، اسفندیاری و شریعتی شمالی نسبت به سایر محله‌ها و وضعیت بهتری را دارند و در مقابل محله‌های علی‌آباد، اسماعیل‌آباد و نعمت‌آباد در وضعیت بسیار نامطلوب قرار دارند.
واژه‌های کلیدی: محلات هدف مداخله، بافت ناکارآمد شهری، منطقه ۱۹ تهران، اراضی قهوه‌ای.	

استاد: گودرزی، هومان؛ کوزه‌گر، لطفعلی و رضویان، محمدتقی (۱۴۰۴). شناسایی محلات هدف مداخله با تأکید بر شاخص‌های بافت ناکارآمد شهری (مطالعه موردی: محلات منطقه ۱۹ تهران)، فصلنامه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، ۱۶(۶۰)، ۱۷-۲۸.
DOI: 10.82591/jupm.1171877.2025

مقدمه

شهر در گذر زمان همچون یک ارگانیسم، مراحل از تولد (پیدایش)، جوانی، میانسالی و سپس کهنسالی را طی می‌کند. برخورداری از کارکردهای ملی منطقه‌ای، سیاسی-اداری و جریان‌های عمده مهاجرتی موجب شکل‌گیری مسائل متعددی از جمله زوال بخش مرکزی شهر، وجود اراضی رها شده در برخی محلات و استقرار اراضی قهوه‌ای و ناکارآمد شهری در محدوده‌های درون‌شهری گردیده است. به مرور زمان و به دلیل افزایش بیش از حد معمول اراضی ناکارآمد، مشکلات عدیده‌ای در ابعاد فیزیکی، اجتماعی و اکولوژیکی پدید آمده است. با توجه به موارد ذکر شده باید اذعان داشت که چنین شرایطی باعث شده شهر تهران نه تنها در ایفای نقش‌های حساس و حیاتی در سطوح ملی و فراملی ناتوان گردد؛ بلکه با زوال فزاینده مرکز شهر، جایگزینی اکولوژیکی، قطبی شدن، گسترش انواع نابرابری‌ها در دسترسی به منابع، افول سرمایه‌های اجتماعی، بحران ایمنی و هویت، نابسامانی در سیما و منظر شهری، کالایی شدن زندگی و فضای شهری و تهدید کارکردهای پشتیبان حیات نیز مواجه شود.

در رویارویی با این وضعیت، مدیران و برنامه‌ریزان شهری و سیاستمداران بر اساس رویکردهای مختلف، از شهرسازی بولدوزری گرفته تا بازآفرینی در دهه‌های اخیر، کوشیده‌اند با تصویب قوانین، مقررات، آیین‌نامه‌ها و طرح‌ها و برنامه‌های گوناگون به حل مسائل بپردازند. با این حال، بررسی نتایج اقدامات و روش‌های اجرایی چند دهه نوسازی و بهسازی بافت‌های ناکارآمد، بهسازی سکونتگاه‌های غیررسمی و حاشیه‌ای و احیای بافت‌های تاریخی نشان می‌دهد که تحقق اهداف کمی تعیین‌شده (نوسازی سالانه ۱۰ درصد از بافت‌های ناکارآمد) در عمل کمتر از یک صدم درصد بوده است.

از این رو، شناخت، گونه‌بندی، سیاست‌گذاری و ارائه الگوی مطلوب برای مداخله در بافت‌های ناکارآمد، ضرورتی انکارناپذیر برای ادامه حیات پایدار شهر محسوب می‌شود. امروزه کلان‌شهر تهران در جهات مختلف در حال گسترش است که این موضوع در مناطق جنوبی، به دلیل شرایط اقتصادی زمین و ویژگی‌های توپوگرافی، بیشتر نمایان است. منطقه ۱۹ شهرداری تهران با جمعیتی بیش از ۲۵۰ هزار نفر از جمله مناطق وسیع شهر است که هم‌اکنون رشد اسپرال را تجربه می‌کند؛ به گونه‌ای که بخش زیادی از جمعیت و ساختمان‌ها در نیمه شرقی منطقه قرار دارند و بیش از ۵۰ درصد مساحت منطقه بدون ساخت‌وساز و با فاصله زیاد از یکدیگر واقع شده‌اند. افزون بر این، وجود اراضی قهوه‌ای، فرسوده و سکونتگاه‌های غیررسمی بر شدت این شرایط افزوده و عملاً منطقه را در زمره بافت‌های ناکارآمد قرار داده است. نکته حائز اهمیت آن است که در سیاست‌های کلان -که نمود عینی آن در طرح‌های فرادست و محلی منطقه دیده می‌شود- برنامه مشخصی برای ساماندهی این اراضی پیش‌بینی نشده است. به عبارت دیگر، مجموعه مدیران و دست‌اندرکاران سیاست‌گذار در حوزه بافت‌های ناکارآمد شهری، به دلایلی همچون کمبود تخصص نیروی انسانی و تصمیم‌ساز، نگاه متمرکز و بخشی، محدودیت بودجه، نبود چشم‌انداز روشن و ... نتوانسته‌اند سیاستی کارآمد اتخاذ کنند. افزون بر این، تجربه نشان داده است که اغلب مداخلات و سیاست‌های اتخاذشده در این زمینه ماهیتی دستوری و تمرکزگرا داشته و در بیشتر موارد ناکام بوده‌اند.

از این رو، لازم است در گام نخست سیاست‌های مداخله در بافت‌های ناکارآمد شناسایی شده و کاستی‌های آن تحلیل گردد و در ادامه با بهره‌گیری از تجارب جهانی، ادبیات نظری و دیدگاه‌های متخصصان و کارشناسان، الگویی مطلوب برای مداخله در بافت‌های ناکارآمد شهری به طور عام و منطقه ۱۹ تهران به طور خاص ارائه شود.

پیشینه و مبانی نظری تحقیق

بافت‌های ناکارآمد شهری به عنوان جزئی از پیکره شهر، در زمره محدوده‌های آسیب‌پذیر در برابر مخاطرات طبیعی محسوب می‌شوند که نیازمند برنامه‌ریزی و مداخله‌ای هماهنگ برای سامان‌یابی هستند. مشخصه این بافت‌ها ناپایداری و مجموعه‌ای از نارسایی‌های اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و غیره است (Ewing et al., 2012). به عبارت دیگر، بافت‌های ناکارآمد شهری پهنه‌هایی از شهر هستند که در مقایسه با سایر بخش‌ها از روند توسعه عقب افتاده، از چرخه تکاملی حیات جدا گشته و به کانون مشکلات و نارسایی‌ها تبدیل شده‌اند. با این وجود، این بافت‌ها درصد بالایی از جمعیت شهری را در خود جای داده و در عین حال از ظرفیت‌ها و قابلیت‌های نهفته بسیاری برای توسعه‌های آتی درون‌شهری برخوردارند (Pourahmad et al., 2017).

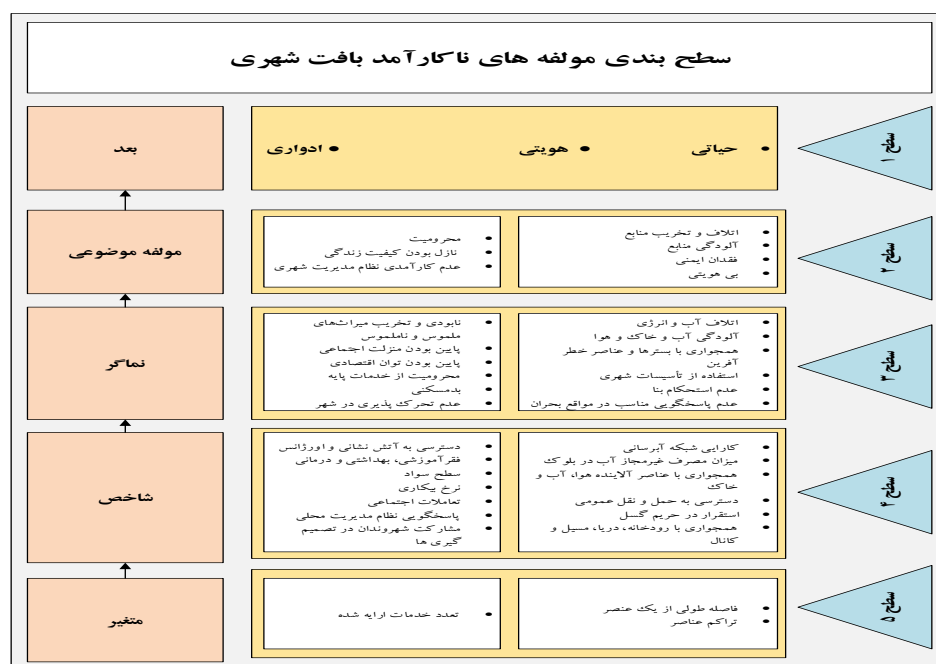
به طور کلی، بافت‌های شهری -چه آنهایی که ناکارآمد و کهن هستند و چه آنهایی که روند توسعه آتی شهر را شکل می‌دهند- برای ادامه حیات ناگزیر از پذیرش قواعد رشد، تغییرات کالبدی و نیازهای کارکردی‌اند. بافت شهری ترکیبی است از فضای فیزیکی، اجتماعی و ساخته شده که هر یک ویژگی‌های خاص خود را داشته و نیازهای متفاوتی را طلب می‌کند. برای بافت‌های ناکارآمد شهری تعاریف گوناگونی ارائه شده است. برخی پژوهشگران معتقدند بافت ناکارآمد محدوده‌ای است که به علت ویرانی، برنامه‌ریزی ناقص، تسهیلات ناکافی یا نامناسب، وجود کاربری‌های آسیب‌رسان، ساختارهای غیرایمن یا ترکیبی از این عوامل، برای ایمنی، سلامت یا رفاه جامعه زیان‌آور است (Oregon

(Constitution, 2009). در تعریف دیگر، بافت ناکارآمد محوطه‌ای است که در شرایط فعلی آن حداقل چهار یا پنج شاخص ناکارآمدی وجود دارد که به رشد شهر آسیب می‌زنند یا مانع آن می‌شوند، روند احداث مسکن را کند کرده یا ناتوانی اقتصادی و اجتماعی ایجاد می‌کنند و تهدیدی برای سلامت عمومی و رفاه اجتماعی به شمار می‌روند (Ware, 2007).

تشخیص ناکارآمدی یک محدوده نتیجه ترکیبی از عوامل گوناگون فیزیکی، زیست‌محیطی، اجتماعی و اقتصادی است. در نتیجه، ناکارآمدی به واسطه شرایط متعدد شکل می‌گیرد که در کنار هم روند زوال محدوده را تسریع می‌کنند (War, 2007). در محدوده‌هایی که ناکارآمدی چشمگیر است، مجموعه‌ای از مشکلات اجتماعی، اقتصادی و کالبدی مشاهده می‌شود و انتظار نمی‌رود بدون طرح توسعه مجدد و صرفاً با فعالیت‌های دولت یا بخش خصوصی، این مشکلات کاهش یابد یا شرایط تغییر کند (California Health & Safety Code, 2005).

از نظر کالبدی-فضایی، بافت‌های ناکارآمد دارای کیفیت پایین کالبدی، قدمت بالای ساخت‌وساز، تمرکز گروه‌های کم‌درآمد (Alaeddini, 2015)، فقدان تأسیسات زیربنایی مناسب، آسیب‌پذیری در برابر بلایای طبیعی و انسانی (Akhundi et al., 2014)، کمبود فضاهای باز عمومی و وجود زمین‌های قهوه‌ای و بلااستفاده هستند (Eshtari & Mahdinejad, 2014; Bahreini et al., 2013; Lotfi, 2018). از نظر خدماتی-کارکردی، می‌توان به کمبود خدمات اداری و تجاری (Ghaanei et al., 2017) کمبود امکانات فراغت و گردشگری (Akhundi et al., 2014) حمل‌ونقل عمومی اشاره کرد (Nejadbahram, 2019). کارشناسان همچنین عدم دسترسی عادلانه به فضاها از طریق پیاده‌مداری و دوچرخه‌سواری (Pamir, 2015) و بی‌توجهی به معابر و گذرهای تاریخی که شاکله بافت و قلمرو عمومی را در شهرهای تاریخی رقم زده‌اند را به عنوان شاخص‌های مهم در این حوزه مطرح کرده‌اند (Lotfi et al., 2017; Shoaleh, 2019). از نظر اقتصادی، نرخ بالای فقر و بیکاری (Porter, 2016)، پایین بودن ارزش زمین و انگیزه اندک سرمایه‌گذاران برای تعادل بخشی به بازار املاک از مهم‌ترین ویژگی‌ها هستند (Ebrahimzadeh & Maleki, 2012). در زمینه اجتماعی نیز سکونت مهاجران و گروه‌های آسیب‌پذیر (Alaeddini, 2015)، نرخ بالای جرم‌خیزی و وندالیسم (Mutisia, 2012)، تنزل شأن مکان در ذهن شهروندان و بی‌میلی به سکونت (Ahmadi et al., 2019)، عدم بهره‌گیری از ظرفیت‌های فرهنگی و خلاق (Eshtari & Mahdinejad, 2014) و کمبود مراکز فرهنگی و هنری (Pamir, 2015) قابل ذکر است. از نظر زیست‌محیطی نیز مدیریت ناکارآمد پسماند، آلودگی هوا و آب و عدم بهینه‌سازی مصرف انرژی از مهم‌ترین مشکلات این بافت‌ها هستند (Altakale, 2011).

در ایران، به دنبال ناکارآمدی شاخص‌های سه‌گانه «ناپایداری»، «ریزدانگی» و «نفوذناپذیری» در تشخیص فرسودگی و نامناسب بودن این رویکرد برای توسعه پایدار، تغییر رویکرد از «فرسودگی» به «ناکارآمدی» و از «بهسازی و نوسازی» به «بازآفرینی شهری» مطرح گردید. در این مدل، شاخص‌های شناسایی و سنجش کارآمدی در سه دسته «بلوک‌محور»، «عنصرمحور» و «شهرمحور» تقسیم‌بندی شده و نماگرهایی برای ابعاد حیاتی، هویتی و ادواری تدوین شده است.



در این بخش پیشینه‌های علمی که توسط نویسندگان و پژوهشگران در حوزه و میدان ارزیابی بافت‌های شهر بر اساس شاخص‌های ناکارآمدی بافت‌های شهری انجام داده‌اند، بررسی می‌شود.

کوفر و همکاران در سال ۲۰۱۷ در پژوهشی با عنوان "شناخت تنوع مناطق محروم با خصیصه‌های تصویر-مینا در بمبئی"، به نارسایی داده‌های مربوط به شناسایی زاغه‌ها و همچنین عدم شناخت تنوع و گونه‌های آن‌ها اشاره کرده‌اند. آن‌ها در پژوهش خود با استفاده از تصاویر ماهواره‌ای و پردازش آن‌ها، انواع گوناگون مناطق ناکارآمد شهر بمبئی را مشخص ساخته‌اند. آن‌ها در این تحقیق ویژگی‌های بافت، فضایی و طیفی مناطق محروم و زاغه‌ها را تحلیل کرده و نشان دادند که چگونه تصاویر ماهواره‌ای به شناخت تنوع زاغه‌ها و مناطق محروم کمک می‌کند. در این تحقیق از چهار معیار اصلی محیط زیستی (شیب، درصد پوشش گیاهی، تنوع پوشش زمین، میانگین و میانه و انحراف معیار DEM)، (تراکم تراکم ساختمانی، درصد بام زاغه‌ها، تراکم خط)، ژئومتری (شاخص شیب ساخته شده، مساحت متوسط ساخته شده، میانگین خط، آن‌بوه ساخته شده) و الگوی بافت (همچون واریانس GLCM، میانگین همگنی GLCM و غیره) برای شناسایی و گونه‌بندی استفاده شده است. ج اوانگ و لی در سال ۲۰۱۷، در تحقیق خود با عنوان "مطالعه‌ای در خصوص تدوین شاخص‌هایی برای انتخاب محدوده‌های بازآفرینی شهری از طریق ANP: مطالعه موردی جونگ‌جو" با بررسی ادبیات جهانی ۵ معیار و ۵۸ نماگر را برای انتخاب چنین محدوده‌هایی استخراج کردند. سپس با استفاده از نظرات ۶۳ متخصص شهری معیارها و نماگرهای نهایی را انتخاب کردند. بر اساس تحقیق آن‌ها ویژگی‌های جمعیتی، اقتصاد صنعتی، وضعیت سیاست ارتقا، خوشه اجتماعی و محیط فیزیکی به ترتیب بیشترین امتیاز را کسب کردند. در جدول زیر معیارها و نماگرهای انتخاب محدوده‌های نیازمند بازآفرینی آورده شده است.

در سال ۲۰۰۲، میشل در پژوهش خود با عنوان "مکانیابی و اولویت‌گذاری بازتوسعه محوطه‌های قهوه‌ای با معیارهای وزن دهی شده چندگانه" در شهر میشیگان به رتبه‌بندی محوطه‌ها برای بازتوسعه بالقوه پرداخت. میشیگان از نظر برنامه‌های نوآورانه در تبدیل زمین‌های قهوه‌ای به کاربرهای بهره‌زا بسیار مشهور است. در این شهر، دولت مشوق‌های مالی برای توسعه دهندگان فراهم کرده است. علاوه بر این، این ایالت بیشترین میزان زمین‌های قهوه‌ای را در ایالات متحده آمریکا دارد. در این پژوهش ۱۱ شاخص برای مکانیابی و اولویت‌گذاری زمین‌ها استفاده شده است. نتایج این تحقیق می‌تواند برای انتخاب زمین‌های قهوه‌ای توسط اجتماعات محلی، مشاوران، توسعه دهندگان و مدیران شهری سودمند باشد.

شاهیده و همکاران (۱۴۰۰) در پژوهشی با عنوان شناسایی و اولویت‌بندی معیارهای محیطی مؤثر در کیفیت سکونتگاه‌های غیررسمی کلانشهر مشهد به این نتیجه رسیدند که اهمیت موضوعات با محور امنیت، مردم و فعالیت‌پذیری می‌باشد که زیر مجموعه بحث عملکردی در مدل مکان پایدار هستند. در نهایت نیز مدل شاخص‌های کیفیت محیطی مؤثر در سکونتگاه‌های غیررسمی که در آن وزن هر دسته شاخص و ترتیب اهمیت شاخص‌ها نمایانگر است تدوین و ارائه شده که بیانگر حوزه‌های اولویت مداخله کیفی در این بخشها می‌باشد.

سرور (۱۳۹۸) در پژوهشی با عنوان شناسایی بافت‌های فرسوده شهری بر اساس شاخص‌های کالبدی مطالعه موردی: منطقه یک شهر تبریز نشان دادند که ۲۷٪ محدوده این منطقه شهری از فرسودگی متوسط به بالا برخوردار می‌باشد. در واحد تحلیل نواحی منطقه مورد مطالعه نیز ناحیه ۵، با دارا بودن ۴۵٪، ۳٪ از بیشترین محدوده فرسودگی برخوردار هست. در مقابل ناحیه ۱ (محدوده شهرک ولیعصر)، با ۱۲٪ فرسودگی کمترین میزان فرسودگی را در میان نواحی به خود اختصاص داده است. بصیری و حسین زاده دلیر (۱۳۹۶) در پژوهشی با عنوان ارزیابی و اولویت‌بندی مداخله در محلات بافت مرکزی شهر تبریز به این نتیجه رسیدند که بافت مرکزی شهر تبریز در ابعاد مختلف کالبدی، اجتماعی و اقتصادی متفاوت می‌باشد؛ و بر اساس تکنیک کپلند گویای محله مقصودیه در مرتبه اول جهت مداخله در بافت فرسوده به لحاظ معیارهای اقتصادی، اجتماعی و کالبدی می‌باشد؛ و محله تبلی باغ در مرتبه دوم و محله قره باغ در مرتبه سوم قرار دارند. بابایی مقدم و همکاران (۱۳۹۵) در پژوهشی با عنوان استخراج شاخص‌های شناسایی بافت فرسوده شهری با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی (مطالعه موردی: منطقه ۴ تبریز) به این نتیجه رسیدند که حدود ۷۰٪ از محدوده دارای فرسودگی متوسط به بالا هستند که از این مقدار ۱٪ مربوط به فرسودگی شدید و ۲۷٪ مربوط به فرسودگی زیاد می‌باشد. همچنین به ترتیب درصد تأثیر در شدت فرسودگی، استحکام کالبدی (بخصوص کیفیت و قدمت ابنیه) و شاخص نفوذپذیری مهم‌ترین عوامل مؤثر در شدت فرسودگی منطقه مورد مطالعه هستند. سرور و همکاران (۱۳۹۵) به ارزیابی شاخص‌های کالبدی بافت فرسوده شهری و مسائل آن در شهر اشنویه پرداخته‌اند. نتایج نشان می‌دهد که شاخص‌های ریزدانی قطعات، کیفیت پایین ابنیه و دسترسی‌های زیر ۶ متری مهم‌ترین فاکتورها در شناسایی بافت‌های فرسوده شهری بوده و با این شاخص‌ها ۲۵ درصد از محدوده مورد مطالعه دارای فرسودگی زیاد و ۳۷٫۵ درصد در فرسودگی متوسط و مابقی ۳۸٫۵ درصد دارای فرسودگی جزئی هستند. شاه کرمی (۱۳۹۵) در پژوهشی با عنوان اولویت‌بندی پهنه‌های مداخله در بافت فرسوده مرکزی شهر اراک بر اساس شاخص‌های کالبدی، اجتماعی-اقتصادی و محیطی به این نتیجه رسید که تطابق نسبی مناطق اولویت‌بندی شده بر اساس معیارهای اجتماعی-اقتصادی و محیطی با معیارهای کالبدی است. بر این مبنا می‌توان استنباط کرد که اگر بخشی از اطلاعات لازم در ارزیابی کالبدی بافت مورد نظر به

هر دلیلی قابل حصول نباشد، اطلاعات و تحلیل‌های اجتماعی-اقتصادی و محیطی می‌تواند به عنوان جایگزینی مطمئن در شناسایی و اولویت بندی مناطق فرسوده مورد استفاده قرار گیرد. از طرف دیگر تلفیق اولویت بندی پهنه‌ها بر اساس سه شاخص مورد بررسی ضمن آنکه منجر به شناسایی بهتر و دقیق تر پهنه‌های مداخله شد، در مواردی هم سبب تغییرات جزئی اولویت بندی پهنه‌های مداخله به ویژه در اولویت های سوم تا پنجم شد. صداقت و همکاران (۱۳۹۰) در پژوهشی با عنوان تدوین شاخص‌های شناسایی بافت‌های ناکارآمد، به این نتیجه دست یافتند که برای شناسایی بافت‌های ناکارآمد شهری می‌بایست ابعاد کالبدی، اقتصادی-اجتماعی و فرهنگی، کارکرد و عملکرد، زیست محیطی استفاده کرد. علاوه بر این هرکدام از ابعاد مذکور در چهارچوب مؤلفه‌ها و شاخص‌های را در بر می‌گیرد.

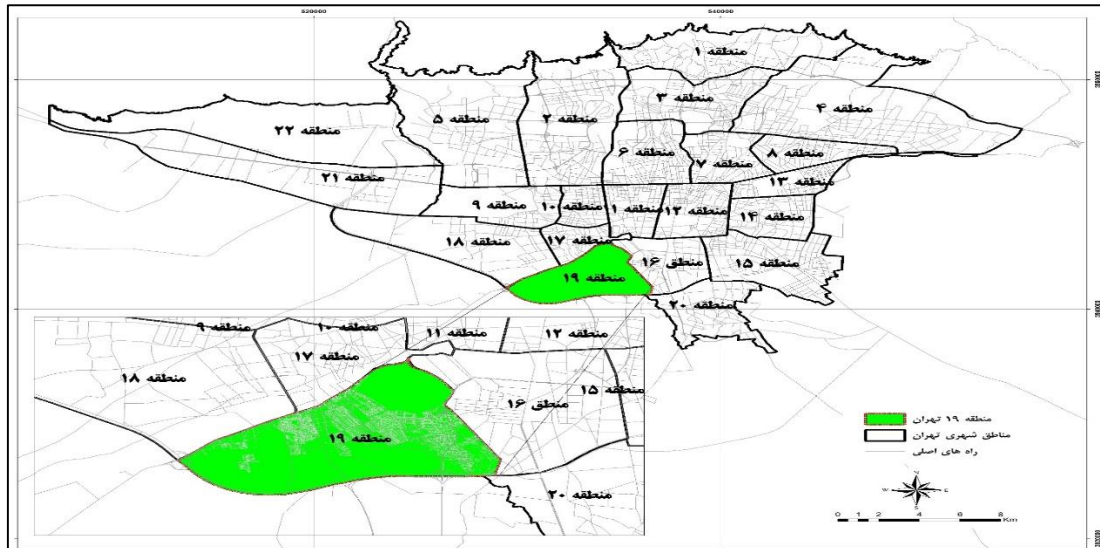
با عنایت به تحقیقات مورد بررسی باید گفت هرکدام تحقیقات به نحوی موضوع بافت‌های فرسوده و روش‌های مداخله در آن را مورد بررسی قرار دادند. نکته قابل ذکر این است که تحقیقات محدودی در حوزه بافت‌های ناکارآمد که مفهومی فراتر و گسترده تر از بافت فرسوده است، انجام شده است. ضمن اینکه بیشتر تحقیقات در بخش شناخت باقی مانده است و برای ارائه راه حل و الگوی مداخله تحقیقات محدودی و ناقصی انجام شده است. از این رو در پژوهش حاضر ضمن شناخت الگوی حاکم بر سیاست‌ها و مداخلات در بافت‌های ناکارآمد شهری، الگو و چهارچوب مطلوبی برای سیاستگذاری و مداخله در بافت‌های ناکارآمد شهر تهران، ارائه می‌شود.

مواد و روش تحقیق

با توجه به اهداف و ماهیت طرح این تحقیق از نوع پژوهش‌های کاربردی می‌باشد. ماهیت و چارچوب میان رشته‌ای پژوهش‌ها ضرورت تحقیق کمی و کیفی را می‌طلبد که در ادبیات جهانی به روش ترکیبی یا آمیخته مشهور است. جامعه آماری تحقیق حاضر متخصصین و کارشنان حوزه شهرسازی، برنامه‌ریزی شهری، مدیریت شهری، اساتید دانشگاهی، نخبگان و دانشجویان دکتری و سایر افرادی که به نحوی نسبت به موضوع مورد مطالعه آگاهی و تخصص دارند. روش نمونه‌گیری در پژوهش حاضر به صورت هدفمند و غیرتصادفی است. از آنجایی که حجم دقیق جامعه آماری به صورت دقیق مشخص نیست، حجم نمونه نیز تا رسیدن به حد اشباع علمی و برابر با ۵۰ نفر در نظر گرفته شده است. روش‌های گردآوری داده‌ها به دو صورت پیمایشی و اسنادی انجام می‌شود. به این نحو که برای به دست آوردن داده‌های مورد برای تجزیه و تحلیل از روش پیمایشی و برای جمع‌آوری داده‌ها مورد نظر برای تهیه و تدوین مبانی نظری و روش تحقیق از روش اسنادی و رجوع به مقالات، پایان‌نامه‌ها، کتب، اسناد فرداست، سایت‌ها و ... استفاده می‌شود. به دنبال شناخت جایگاه و وضعیت منطقه ۱۹ تهران با توجه به شاخص‌های بافت‌های ناکارآمد شهری است، از مدل‌های تصمیم‌گیری چندمعیاره تاپسیس استفاده می‌شود.

محدوده مورد مطالعه

منطقه ۱۹ شهرداری تهران از جمله مناطق حاشیه‌ای و جنوبی شهر تهران است که در حوزه دروازه ورودی جنوب غربی شهر قرار گرفته است. این منطقه از شمال با مناطق ۱۷ و ۱۸ همجوار است که به ترتیب محورهای زمزم و آیت اله سعیدی (جاده ساوه) مرز مشترک بین منطقه ۱۹ با مناطق همجوار شمالی را شکل داده‌اند. از سمت شرق، خیابان بهمن‌یار و بزرگراه تندگویان، در حدفاصل بین این منطقه ۲۰ و منطقه ۱۶ واقع شده است. در حالیکه منطقه ۱۹ از جنوب به بزرگراه آزادگان و حریم جنوب شهر تهران و از غرب به تقاطع آزادگان و ساوه محدود می‌گردد. منطقه ۱۹ شهرداری تهران جمعیتی برابر با ۲۵۵۵۳۹ نفر دارد که تمرکز این جمعیت در بخش شمال شرقی منطقه است، این درحالی است که بخش زیادی از منطقه را اراضی متروکه و رها شده در بر گرفته است. از بابت اراضی غیر فعال و رها شده در حال از دست دادن فرصت‌های بسیاری است که بر توسعه آتی آن اثر گذار خواهد بود. عدم بهره‌گیری از این اراضی، امکان تأمین خدمات و عملکردهای محلی، منطقه‌ای و شهری را از مدیریت منطقه سلب کرده و مانع از توسعه مطلوب آن شده است. بر این اساس با توجه به موانعی که اراضی ناکارآمد بر سر راه توسعه پایدار منطقه پدید آورده‌اند، ضروری است تا الگوی ویژه‌ای برای ساماندهی و توسعه این گونه زمین‌ها تدبیر شود و آسیب‌ها و معضلات اجتماعی، اقتصادی، محیطی و کالبدی منطقه کاهش یابد.



شکل ۲- موقعیت منطقه ۱۹ تهران در کلان شهر تهران

بحث و یافته‌های تحقیق

در پژوهش حاضر با توجه به مبانی نظری شاخص‌های بافت‌های نارکارمد شهری شناسایی شده‌اند که در این بخش با استفاده از نظر کارشناسان و متخصصین این شاخص مورد ارزیابی و اولویت بندی قرار می‌گیرند. ویژگی‌های جامعه نمونه به شرح زیر می‌باشد. با توجه ویژگی‌های جمعیت شناختی باید گفت که ۳۷/۶۹ درصد از جامعه نمونه را گروه زنان و ۶۲/۳۱ درصد آن را مردان تشکیل داده است. به لحاظ سنی نیز بیشترین پاسخگویان در گروه سنی ۳۰ تا ۶۵ سال با ۶۱/۵۴ درصد کل پاسخگویان است. در میان پاسخگویان از نظر تحصیلات، بیشتر افراد فوق لیسانس بوده که ۴۲/۳۱ درصد را در برمی‌گیرد و افراد دکتری نیز ۳۸/۴۶ درصد است. بیشترین تعداد پاسخگویان در رده شغلی مهندسين مشاور (۲۳/۸۵ درصد) و اساتید دانشگاه (۳۴/۶۲ درصد) هستند. مشخصات توصیفی اعضای نمونه در پژوهش حاضر به شرح زیر است.

جدول ۱- توصیف متغیرهای زمینه‌ای پاسخگویان

جنسیت	زن		مرد	
	۳۷/۶۹		۶۲/۳۱	
سن	کمتر از ۳۰ سال		۳۰ تا ۶۵ سال	
	۲۶/۱۵		۶۱/۵۴	
تحصیلات	لیسانس		فوق لیسانس	
	۱۹/۲۳		۴۲/۳۱	
شغل	اساتید دانشگاه	مدیران شهرداری	مهندسين مشاور	کارشناسان شهرسازی
	۳۴/۶۲	۱۸/۴۶	۲۳/۸۵	۱۲/۳۱
سایر				
۱۰/۷۷				

در ادامه با استفاده از مدل تصمیم‌گیری چند معیاره مهمترین عوامل و زمینه‌های تاثیر گذار مورد ارزیابی و رتبه بندی قرار می‌گیرند.

تشکیل ماتریس تصمیم

اولین گام تشکیل ماتریس تصمیم است، ماتریس تصمیم در این روش به صورت معیار-گزینه است یعنی یک ماتریس که ستون‌های آن را معیارهای مساله و سطرها را گزینه‌ها تشکیل می‌دهند و هر سلول نیز در واقع امتیاز هر گزینه نسبت به هر معیار است. این امتیاز می‌تواند از طریق اعداد واقعی و یا از طریق طیف‌های کلامی داده شود.

جدول ۲- ماتریس تصمیم‌گیری

خیلی زیاد	زیاد	متوسط	کم	خیلی کم	
۱۰	۹	۶	۳	۲	اتلاف و تخریب منابع
۸	۸	۷	۴	۳	آلودگی منابع
۸	۹	۶	۳	۴	فقدان ایمنی
۹	۸	۶	۴	۳	بی هویتی
۱۰	۱۰	۷	۲	۱	محرومیت
۱۱	۱۱	۶	۱	۱	نازل بودن کیفیت زندگی
۹	۸	۶	۴	۳	عدم کارآمدی نظام مدیریت شهری

نرمال سازی ماتریس تصمیم

فرض می‌کنیم m گزینه و n معیار داریم. گزینه‌های مختلف (i) به عنوان X_i مشخص شده‌اند. برای گزینه X_i رتبه جنبه زام به عنوان X_{ij} مشخص شده و برای سایر گزینه‌ها نیز به همین ترتیب است. به منظور نرمال سازی مقادیر ابتدا همه مقادیر ماتریس که بیانگر دیدگاه متخصصان به میزان اهمیت هر یک از متغیرهای فوق در قالب طیف لیکرت می‌باشد؛ به توان دو رسانده و مجموع هر ستون جمع می‌گردد و سپس جذر مجموع هر ستون گرفته شده و در نهایت هر یک مقادیر بر جذر به دست آمده تقسیم می‌گردد. فرمول زیر بیانگر رابطه ریاضی نرمال سازی مقادیر می‌باشد (غفاری گیلانده، موسی زاده و آهنگری، ۱۳۹۳: ۸۹).

$$F_{ij} = \frac{X_{ij}}{\sqrt{\sum_{j=1}^n X_{ij}^2}} \quad i = 1, 2, \dots, m \quad j = 1, 2, \dots, n$$

رابطه (۱):

جدول ۳- ماتریس نرمال شده

خیلی زیاد	زیاد	متوسط	کم	خیلی کم	
۰/۶۶۷	۰/۳۳۳	۰/۰۰۰	۰/۶۶۷	۰/۳۳۳	اتلاف و تخریب منابع
۰	۰	۱	۱	۰/۶۶۷	آلودگی منابع
۰	۰/۳۳۳	۰	۰/۶۶۷	۱	فقدان ایمنی
۰/۳۳۳	۰	۰	۱	۰/۶۶۷	بی هویتی
۰/۶۶۷	۰/۶۶۷	۱	۰/۳۳۳	۰	محرومیت
۱	۱	۰	۰	۰	نازل بودن کیفیت زندگی
۰/۳۳۳	۰	۰	۱	۰/۶۶۷	عدم کارآمدی نظام مدیریت شهری

تعیین وزن معیارها

در پژوهش حاضر با استفاده از روش توان رتبه‌ای، اهمیت هر معیار یا سطوح طیف لیکرت (خیلی کم تا خیلی زیاد) را در مقیاسی بین (۱-۰) به دست می‌آوریم. رابطه (۱۳) بیانگر فرمول ریاضی محاسبه وزن نسبی معیارها به روش توان رتبه‌ای می‌باشد.

$$w = \frac{(n - r_j + 1)^2}{\sum (n - r_k + 1)^2}$$

رابطه (۲):

جدول ۴- وزن هر گزینه در معیارهای مورد مطالعه

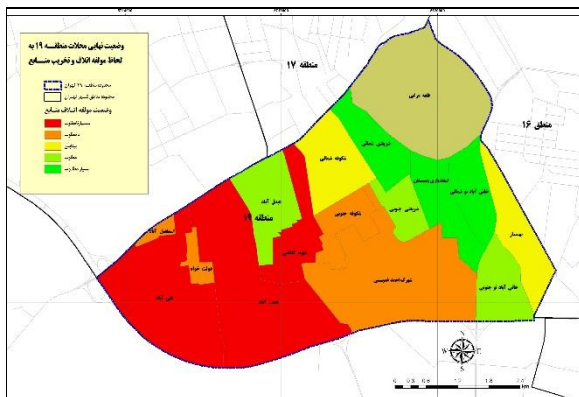
خیلی زیاد	زیاد	متوسط	کم	خیلی کم	وزن
۰/۳۹	۰/۳۰	۰/۱۶	۰/۱۰	۰/۰۵	

ماخذ: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۲

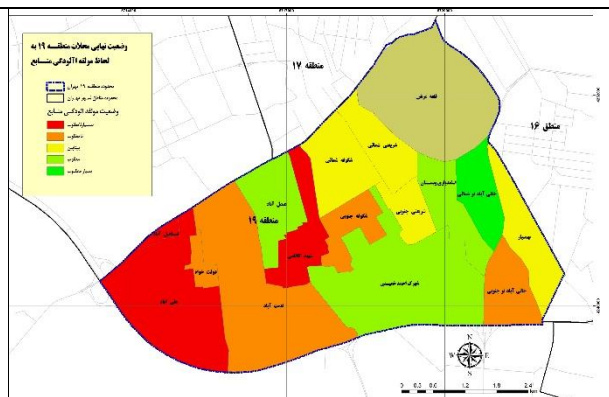
پس از محاسبه وزن استاندارد در هر یک از معیارهای مورد مطالعه، وزن نهایی در هر معیار بر مقادیر نرمال شده هر یک از متغیرهای مورد بررسی ضرب می‌گردد.

جدول ۵- ماتریس موزون تصمیم‌گیری

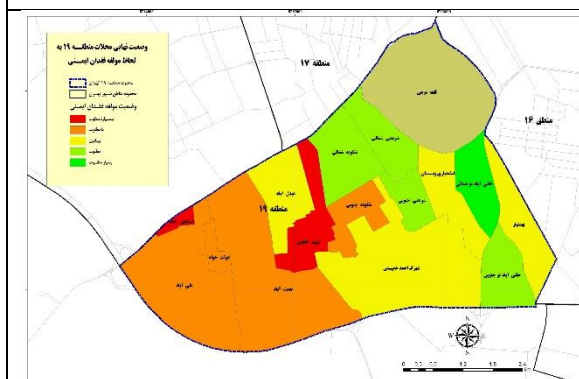
خیلی کم	کم	متوسط	زیاد	خیلی زیاد	
۰/۰۶۷	۰/۱۶۷	۰/۱۶۰	۰/۴	۰/۶۵	اتلاف و تخریب منابع
۰/۰۸۳	۰/۲	۰/۳۲	۰/۳	۰/۳۹	آلودگی منابع
۰/۱	۰/۱۶۷	۰/۱۶	۰/۴	۰/۳۹	فقدان ایمنی
۰/۰۸۳	۰/۲	۰/۱۶	۰/۳	۰/۵۲	بی هویتی
۰/۰۵۰	۰/۱۳۳	۰/۳۲۰	۰/۵	۰/۶۵	محرومیت
۰/۰۵	۰/۱	۰/۱۶	۰/۶	۰/۷۸	نازل بودن کیفیت زندگی
۰/۰۸۳	۰/۲	۰/۱۶	۰/۳	۰/۵۲	عدم کارآمدی نظام مدیریت شهری



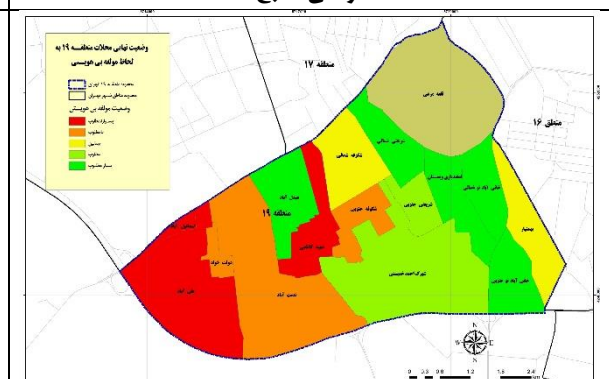
نقشه ۲- وضعیت ناکارآمدی محلات منطقه ۱۹ به لحاظ مولفه اتلاف و تخریب منابع



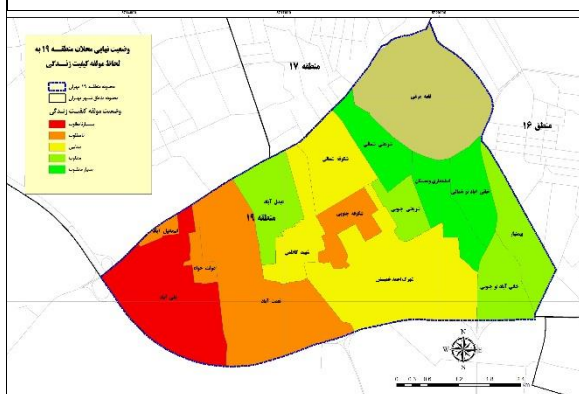
نقشه ۲- وضعیت ناکارآمدی محلات منطقه ۱۹ به لحاظ مولفه آلودگی منابع



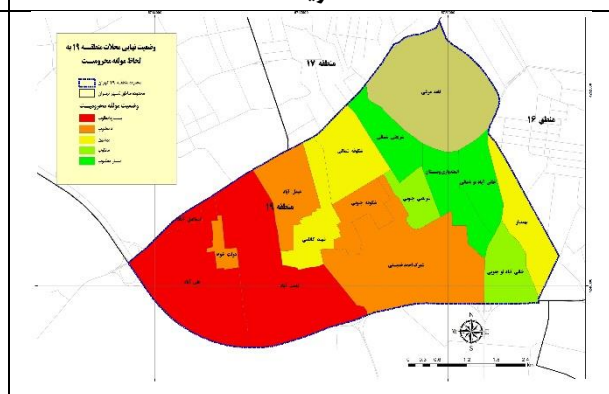
نقشه ۲- وضعیت ناکارآمدی محلات منطقه ۱۹ به لحاظ مولفه ایمنی



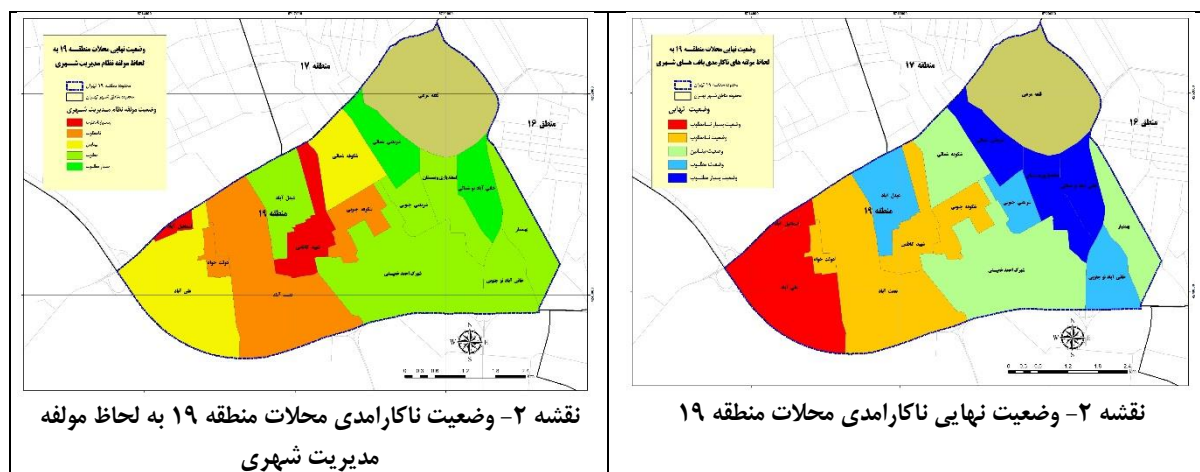
نقشه ۲- وضعیت ناکارآمدی محلات منطقه ۱۹ به لحاظ مولفه هویت



نقشه ۲- وضعیت ناکارآمدی محلات منطقه ۱۹ به لحاظ مولفه کیفیت زندگی



نقشه ۲- وضعیت ناکارآمدی محلات منطقه ۱۹ به لحاظ مولفه محرومیت



تعیین مرز ناحیه شباهت ماتریس (g)

در این بخش برای هر معیار یک مرز ناحیه شباهت مشخص می‌شود در واقع باید از امتیازات هر معیار میانگین هندسی گرفته شود تا مرز ناحیه شباهت بدست آید.

$$g_i = \left(\prod_{j=1}^m v_{ij} \right)^{1/m}$$

جایی که v_{ij} عناصر ماتریس وزنی (V) را نشان می‌دهد، m تعداد کل گزینه‌های جایگزین را نشان می‌دهد. پس از محاسبه مقدار g_i براساس معیارها، یک ماتریس از مناطق تقریبی G در فرم $n \times 1$ ایجاد می‌شود.

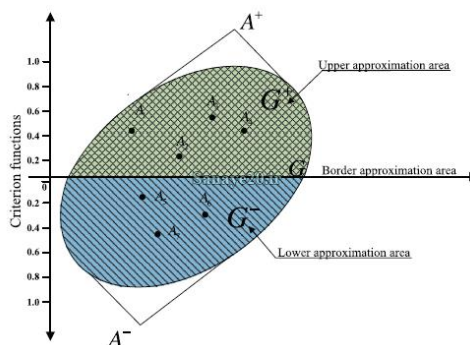
$$\bar{G} = \begin{bmatrix} C_1 & C_2 & \dots & C_n \\ \bar{g}_1 & \bar{g}_2 & \dots & \bar{g}_n \end{bmatrix}$$

جدول ۶- تعیین مرز ناحیه شباهت ماتریس (g)

	خیلی زیاد	زیاد	متوسط	کم	خیلی کم	
g	۰/۵۴۱	۰/۳۸۷	۰/۱۹۵	۰/۱۶۲	۰/۰۷۲	

محاسبه فاصله گزینه‌ها تا مرز ناحیه شباهت

در این بخش باید ماتریس وزن دار را از ماتریس g کم کرد. پس از مشخص شدن ماتریس Q، می‌توان با استفاده از حد بالایی مساحت (+G) و حد پایینی مساحت (-G) وضعیت هر گزینه را مشخص کرد بر این اساس گزینه A_i متعلق به اجتماع مجموعه مذکور است که در شکل زیر نمایش داده شده است. بر این اساس حد بالایی مساحت (+G) ناحیه‌ای است که گزینه ایده آل مثبت در آن قرار دارد و حد پایینی مساحت (-G) ناحیه‌ای است که گزینه ضد ایده آل در آن قرار دارد.



میزان تعلق گزینه A_i به اجتماع بالا بر اساس رابطه زیر بدست می‌آید. بر اساس منطق روش ماباک، برای این که گزینه‌ای بهتر از بقیه باشد می‌بایست در منطقه بالای تخمین قرار بگیرد.

برای انتخاب گزینه A_i به عنوان بهترین فرم از مجموعه، لازم است که حداکثر معیارهای ممکن به منطقه تقریبی فوقانی (+G) تعلق داشته باشد. مقدار بالاتر $+qi \in G$ نشان می‌دهد که گزینه جایگزین به گزینه جایگزین ایده آل نزدیکتر است، در حالی که مقدار پایین تر - $qi \in G$ نشان می‌دهد که گزینه جایگزین به گزینه جایگزین ضد ایده آل نزدیکتر است.

جدول ۷- فاصله گزینه‌ها تا مرز ناحیه شباهت

خیلی کم	کم	متوسط	زیاد	خیلی زیاد
-۰/۰۰۵	۰/۴۰۰	۰/۰۳۵	۰/۰۱۳	۰/۱۰۹
۰/۰۱۲	۰/۰۳۸	۰/۱۲۵	۰/۰۸۷	۰/۱۵۱
۰/۰۲۸	۰/۰۰۴	۰/۰۳۵	۰/۰۱۳	۰/۱۵۱
۰/۰۱۲	۰/۰۳۸	۰/۰۳۵	۰/۰۸۷	۰/۰۲۱
۰/۰۲۲	۰/۰۲۹	۰/۱۲۵	۰/۱۱۳	۰/۱۰۹
۰/۰۲۲	۰/۰۶۲	۰/۰۳۵	۰/۲۱۳	۰/۲۳۹
۰/۰۱۲	۰/۰۳۸	-۰/۰۳۵	-۰/۰۸۷	-۰/۰۲۱

۵. رتبه بندی نهایی گزینه‌ها

در این گام با استفاده از رابطه زیر امتیاز نهایی هر گزینه را مشخص کرده و بر اساس آن گزینه‌ها رتبه بندی می‌شوند. محاسبه مقادیر توابع معیار توسط گزینه‌ها به عنوان مجموع فاصله‌های جایگزین از مناطق تقریبی مرزی qi بدست می‌آید. با جمع کردن عناصر ماتریس Q در هر سطر، مقادیر نهایی تابع معیار گزینه‌ها بدست می‌آید.

$$S_i = \sum_{j=1}^n q_{ij}, \quad j = 1, 2, \dots, n, \quad i = 1, 2, \dots, m$$

که n تعداد معیارها را نشان می‌دهد و m تعداد گزینه‌های جایگزین است.

جدول ۸- رتبه بندی نهایی گزینه‌ها

رتبه	Q	ردیف
۴	۰/۰۸۷	اتلاف و تخریب منابع
۳	-۰/۰۶۳	آلودگی منابع
۷	-۰/۱۴	فقدان ایمنی
۵	-۰/۰۹۳	بی هویتی
۲	۰/۲۹۷	محرومیت
۱	۰/۳۳۳	نازل بودن کیفیت زندگی
۶	-۰/۰۹۳	عدم کارآمدی نظام مدیریت شهری

با توجه به یافته‌های پژوهش مشخص شد که مولفه‌های نازل بودن کیفیت زندگی با امتیاز نهایی ۰/۳۳۳ و مولفه محرومیت با امتیاز نهایی ۰/۲۹۷ در رتبه‌های اول و دوم قرار دارد؛ به عبارت دیگر از نظر کارشناسان این دو مولفه بیشتر از سایر مولفه‌ها نشان دهنده ناکارآمدی بافت‌های شهری می‌باشد.

نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهادها

سیستم پویای شهر پیوسته در حال تغییر و تحول است و در این می‌ان، با گذشت زمان مشکلاتی مانند فقر، بی‌سازمانی، آلودگی‌های محیطی و... چهره برخی نقاط شهر را دگرگون ساخته و رنگ و بویی متفاوت از گذشته که نشانه‌هایی از افول و زوال را در بر دارد بر آن‌ها می‌نشانند. مسأله‌ای که امروزه با آن روبرو هستیم، شناسایی اینگونه بافت‌های شهری است که از چرخه متصل با شهر خارج و تبدیل به بافت‌هایی ناکارآمد شده‌اند. به طور کلی بافت‌های ناکارآمد شهری پهنه‌هایی از شهر هستند که در مقایسه با سایر پهنه‌های شهر از جریان توسعه عقب افتاده، از چرخه تکاملی حیات جدا گشته و به کانون مشکلات و نارسایی‌ها درآمده‌اند. با این وجود این بافت‌ها درصد بالایی از جمعیت شهری را در خود جای داده و در عین حال از ظرفیت‌ها و قابلیت‌های نهفته بسیاری برای توسعه‌های آتی درون شهری برخوردار

هستند؛ اما پرداختن به بافت‌های ناکارآمد شهرها و برنامه‌ریزی برای آن‌ها، جدا از پرداختن به واقعیت‌های اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی نبوده و مستلزم برنامه‌ریزی دقیق، جامع و واقع‌گرایانه است. در پژوهش حاضر ابتدا با استفاده از مبانی نظری شاخص‌های بافت‌های ناکارآمد شهری شناسایی شدند. با توجه به یافته‌های پژوهش مشخص شد که مؤلفه‌های نازل بودن کیفیت زندگی با امتیاز نهایی ۰/۳۳۳ و مؤلفه محرومیت با امتیاز نهایی ۰/۲۹۷ در رتبه‌های اول و دوم قرار دارد؛ به عبارت دیگر از نظر کار شنا سان این دو مؤلفه بیشتر از سایر مؤلفه‌ها نشان‌دهنده ناکارآمدی بافت‌های شهری می‌باشد. سپس این شاخص‌ها در منطقه ۱۹ تهران مورد ارزیابی قرار گرفتند، نتایج نشان داد که وضعیت ناکارآمدی محلات منطقه ۱۹ به لحاظ مؤلفه آلودگی منابع به طور کلی در وضعیت نامطلوب قرار دارد. در این میان محلات خانی آباد شمالی و عبدل آباد در وضعیت مطلوب‌تری نسبت به سایر محلات قرار دارند. در مقابل محلات اسماعیل آباد و علی آباد در شرایط بسیار نامطلوب قرار دارند. وضعیت ناکارآمدی محلات منطقه ۱۹ به لحاظ مؤلفه اتلاف و تخریب منابع نشان می‌دهد که محلات خانی آباد شمالی، اسفندیاری و شریعتی شمالی در وضعیت بسیار مطلوب قرار دارند و در مقابل محلات غربی منطقه در وضعیت نامطلوب قرار دارند. وضعیت ناکارآمدی محلات منطقه ۱۹ به لحاظ مؤلفه هویت نشان می‌دهد که به طور کلی وضعیت این مؤلفه نسبت به سایر مؤلفه‌ها در منطقه ۱۹ مطلوب‌تر است، اما محله‌هایی همچون شهید کاظمی و علی آباد در وضعیت بسیار نامطلوب قرار دارند. وضعیت ناکارآمدی محلات منطقه ۱۹ به لحاظ مؤلفه ایمنی نشان می‌دهد که در این مؤلفه در منطقه ۱۹ وضعیت بینابین قرار دارد؛ که تنها دو محله شهیدی کاظمی و اسماعیل آباد در وضعیت نامطلوب قرار دارند. وضعیت ناکارآمدی محلات منطقه ۱۹ به لحاظ مؤلفه محرومیت نشان می‌دهد که این مؤلفه به شدت در وضعیت نامطلوب قرار دارد به نحوی که تنها محله در قسمت شرقی و وضعیت نسبتاً مطلوبی را نشان می‌دهند. به طور کلی نتایج نشان می‌دهد که هر چه از سمت شرق منطقه ۱۹ تهران به سمت غرب آن حرکت شود بافت‌های شهری وضعیت ناکارآمد را نشان می‌دهد. سه محله خانی آباد شمالی، اسفندیاری و شریعتی شمالی نسبت به سایر محله‌ها وضعیت بهتری را دارند و در مقابل محله‌های علی آباد، اسماعیل آباد و نعمت آباد در وضعیت بسیار نامطلوب قرار دارند.

ملاحظات اخلاقی:

پیروی از اصول اخلاق پژوهش: در مطالعه حاضر فرم‌های رضایت نامه آگاهانه توسط تمامی آزمودنی‌ها تکمیل شد.

حامی مالی: هزینه‌های مطالعه حاضر توسط نویسندگان تأمین شد.

تعارض منافع: بنابر اظهار نویسندگان مقاله حاضر فاقد هرگونه تعارض منافع بوده است.

References

- Alawadi, K., & Dooling, S. (2016). Challenges and opportunities for participatory planning approaches within Dubai's urban context. *Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability*, 9(3), 276-301. <http://dx.doi.org/10.1080/17549175.2015.1045924>
- Alawadi, K., Alameri, H., & Scoppa, M. (2020). Reclaiming Alleyways to improve network connectivity: Lessons from Dubai's neighborhoods. *Journal of Planning Education and Research*. <https://doi.org/10.1177/0739456X20931907>
- De Jong, M., Hoppe, T., & Noori, N. (2019). City Branding, Sustainable Urban Development and the Rentier State. How Do Qatar, Abu Dhabi and Dubai Present Themselves in the Age of Post Oil and Global Warming? *Energies*, 12(9), 1657. <https://doi.org/10.3390/en12091657>
- Giblett, G., & Samant, S. (2012). A review of urban waterfront regeneration in global Asian port cities and the sustainability of their development. *Journal of Urban Regeneration & Renewal*, 5(3), 266-279. <http://dx.doi.org/10.69554/VOHC5304>
- Habei, M. (2017). Urban regeneration policy: views and necessities. *Haft Shahr Journal*, 4(62), 22-27. [In Persian].
- Habibi, M., Maqhsoodi, M. (2005). *Urban restoration definitions of theories*. Tehran University Publications. [In Persian].
- Hanachi, P., Yazidi, M.S. (2013). *Urban regeneration a guidebook*. Tehran University Press. [In Persian].
- Ibrahim, M., El-Zaart, A., & Adams, C. (2018). Smart sustainable cities roadmap: Readiness for transformation towards urban sustainability. *Sustainable cities and society*, 37, 530-540. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2017.10.008>
- Irandoost, K. (2015). *Informal settlements and the myth of marginalization*. Urban Processing and Planning Company, second edition. [In Persian].

- Kourtiti, K., Pele, M. M. M., Nijkamp, P., & Pele, D. T. (2021). Safe cities in the new urban world: A comparative cluster dynamics analysis through machine learning. *Sustainable Cities and Society*, 66, Article 102665. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2020.102665>
- Kuffer, M., Pfeffer, K., Sliuzas, R., Baud, I., & Maarseveen, M. V. (2017). Capturing the diversity of deprived areas with image-based features: The case of Mumbai. *Remote sensing*, 9(4), 384. <https://doi.org/10.3390/rs9040384>
- Min-Allah, N., & Alrashed, S. (2020). Smart campus—A sketch. *Sustainable cities and society*, 59, Article 102231. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2020.102231>
- Pourahmad, A., Habibi, K., & Keshavarz, M. (2010). The evolution of the concept of urban regeneration as a new approach in worn-out urban contexts. *Iranian Islamic City Studies Journal*, 1(1), 73-92. [In Persian].
- Sarafi, M. (2017). A radical urban regeneration approach to overcome the instability of Iran's development. *Haft Shahr Journal*, 4(62), 57-61. [In Persian].
- Thomas, M. R. (2002). A weighted, multi-attribute, site prioritization and selection process for brownfield redevelopment. *Environmental Practice*, 4(2), 95-106. <http://dx.doi.org/10.1017/S1466046602021105>
- Wang, R., Gao, W., Zhou, N., Kammen, D. M., & Peng, W. (2021). Urban structure and its implication of heat stress by using remote sensing and simulation tool. *Sustainable Cities and Society*, 65, 102632. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2020.102632>
- Weber, R. P. (1990). *Basic content analysis*. Beverly Hills, CA: Sage.