

## تحلیل ساختار فضایی - کالبدی بافت فرسوده شهری با رویکرد بهسازی و نوسازی

( نمونه موردی: بافت فرسوده شهر تهران - ده ونک)

امیر محمد هاشمی<sup>۱</sup>

علیرضا استلاجی<sup>۲\*</sup>

[al\\_estelaji@yahoo.com](mailto:al_estelaji@yahoo.com)

سیمین نجمی<sup>۳</sup>

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۱۰/۲۸

تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۷/۲۰

### چکیده

**زمینه و هدف:** یکی از معضلات هر شهر، وجود بافت فرسوده در شهر می باشد. بافت های فرسوده پیش از آنکه از مجموعه های متشکل از ساختمانها، معابر و خیابان ها باشد، مجتمع های زیستی اجتماعی می باشند و شکل گیری آن محصول متغیرهای مختلف اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و ... می باشد. محله ده ونک واقع در منطقه ۳ تهران است و دارای بافت فرسوده و قدیم ساز با خانه های نامقاوم، کوچه های باریک و جمعیت زیاد می باشد. در این محله، مردم خانه های خود را بدون نقشه از پیش تعیین شده ساخته اند و فاقد اصول و معیارهای ساخت و ساز است. این ساخت و ساز غیراصولی و نامنظم باعث ایجاد بافت فرسوده محله گردیده است.

**روش بررسی:** در این مقاله با استفاده از نرم افزار SPSS نسخه ۲۶ و آزمون t نمونه ای و با هدف ارائه راهکارهایی جهت ساماندهی بافت فرسوده محله، به بررسی بافت فرسوده محله ده ونک پرداخته شده است.

**یافته ها:** یافته های پژوهش بیانگر آن است که محله ده ونک دارای بافت فعال است اما از نظر کالبدی دارای وضعیت نامطلوب می باشد.

**بحث و نتیجه گیری:** بازآفرینی و طرح های ساماندهی در این محله با حمایت نهادهای دولتی مانند ارائه تسهیلات مالی و یا سایر سیاست های تشویقی در امر نوسازی مسکن، نوسازی و اصلاح زیرساخت ها، جذب سرمایه گذاری بخش خصوصی، فرهنگ سازی بین مردم محله، رفع کمبودهای خدماتی محله، ایجاد تشکل های مردمی برای امر نوسازی و .... امکان پذیر است.

**واژه های کلیدی:** ساختار فضایی شهر، بافت فرسوده شهری، بهسازی، نوسازی، ده ونک.

۱- دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد تهران شمال، تهران، ایران.

۲- استاد گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد یادگار امام خمینی (ره) شهر ری، تهران، ایران. \* (مسئول مکاتبات)

۳- مدرس مدعو گروه برنامه ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران شمال، تهران، ایران.

# **Analysis of the physical spatial structure of the worn-out urban tissue with the approach of renovation and improvement case example: worn-out tissue of Tehran, Deh vanak**

**Amir Mohammad Hashemi**<sup>1</sup>

**Alireza Estelaji**<sup>2 \*</sup>

[al\\_estelaji@yahoo.com](mailto:al_estelaji@yahoo.com)

**Simin Najmi**<sup>3</sup>

Admission Date: January 18, 2023

Date Received: October 12, 2022

## **Abstract**

**Background and Objective:** One of the problems of every city is the existence of worn-out fabric in the city. Worn-out textures are more than collections of buildings, passages and street, they are biological and social complexes, and their formation is the product of various social, economic, cultural variables, etc. Deh Vanak neighborhood located in the 3<sup>rd</sup> district of Tehran has a worn-out and old- Fashioned texture with in sustainable houses, narrow alleys, and lot of pressure. In this neighborhood, people have built their houses without a plan, and without any constriction principles and standards. And it is because this principled and irregular construction has created the worn texture of the neighborhood.

**Material and Methodology:** In the article, using SPSS software version 26 and sample t-test, with the aim of providing solutions to organize the worn-out fabric of the neighborhood, we have in vest gated the worn- out fabric of the neighborhood.

**Findings:** The finding of the research show that this neighborhood is in an unfavorable physical condition, among the recommend nations that are presented for the organization of the fabric, it can be briefly supported by government in situations such as providing financial facilities and other in centime policies in the matter of housing renovation.

**Discussion and Conclusion:** Renovation and improvement of in structures, attraction of private sector investment, culture among the people of the neighborhood, elimination of the thermal deficiencies of the neighborhood, creation of popular organize tons for renovation and...

**Keywords:** Spatial structure of the city, urban worn texture, Improvement, Renovation, Deh vanak.

---

1- Master's student in urban planning, Islamic Azad University, North Tehran Branch, Tehran, Iran.

2- Professor of urban planning Department, Islamic Azad University, Yadegar Emam Khomeini(rah) Ray city Branch, Tehran, Iran. *\*(Corresponding Author)*

3- Lecturer of Urban Planning Department, Islamic Azad University, North Tehran Branch, Tehran, Iran.

## مقدمه

بسیاری از شهرهای کشور با پدیده‌ی فرسایش محله‌های شهری مواجه‌اند. نمود عینی این فرسایش آفت زندگی اجتماعی در این بافت‌هاست. عوارض فرسایش بصورت نیمه متروک و متروک شدن بناها، مسکن‌های نامناسب و ناپه‌نجان و نزول کیفیت‌های اقتصادی-اجتماعی پدیدار می‌شود. وسعت بالای بافت‌های فرسوده با معضلات فراوان و نبود استراتژی‌های روشن در خصوص برنامه‌ریزی و مدیریت طرح و اجرا در نوسازی این گونه بافت‌ها، سبب شده است تا زمینه‌های تحقق و مصوبات (هر چند اندک) موجود نیز فراهم شود و بافت‌های فرسوده شهری با روندی افزایشی به یکی از مهم‌ترین چالش‌های شهرها تبدیل شوند (۱).

قسمت‌های عمده‌ی این فضاها که گذشته تاریخی زندگی اجتماعی گروه‌هایی را بر خود حمل می‌کنند، با گذشت زمان بالندگی خود را از دست داده و دستخوش فرسودگی شده‌اند، و این فرآیند شهرها را از درون می‌پوساند. به هر صورت در پی تحول در شیوه‌ی زندگی و سکونتگاه‌های کنونی، به خصوص در پی تغییر نیاز به خدمات گوناگون و نیازهای حاصل از تحولات در طی زمان-از جمله نیاز به زیرساخت‌های حمل و نقل، دسترسی به تأسیسات و تسهیلات و نظایر این‌ها برای زندگی - محله‌های کهن و قدیمی شهری به دلیل وفق نیافتن با شرایط جدید، دچار چنین روندی می‌شوند. انقطاع ارتباطی بین مهم‌ترین ویژگی‌های بافت قدیم و بافت‌های جدید و نوساز شهر، باعث زوال کالبد قدیمی شهر، از خودبیگانگی و از دست رفتن هویت شهر می‌شود (۲). در چنین شرایطی لازم است با استفاده از سیاست‌های مناسب بر احیاء این بافت‌ها پرداخته شود. احیاء به مفهوم بازگرداندن زندگی در محلات قدیمی، بیش از هر چیز مستلزم رفع موانع قانونی فعلی از یکسو و توانمندسازی مردم محله به معنای واگذاری اختیارات لازم برای تصمیم‌گیری و ایجاد تشکل‌های اجرایی، فراهم آوردن خدمات مشاوره‌ای، برنامه‌ریزی و طراحی و نیز اقدام شهرداری منطقه در رفع معضلات کالبدی-اجتماعی محله و ایجاد تسهیلات لازم از سوی دیگر می‌باشد (۳).

قبل از رشد سریع شهرنشینی، فضاها شهری و به تبع آن کالبد شهرها متناسب با نیاز ساکنین آن شکل می‌گرفت و از هماهنگی خوبی برخوردار بود، بر این اساس عناصر موجود شهرها علاوه بر اینکه به نوعی شکل فیزیکی شهر را شکل میدادند، بیانگر ارزشهای فرهنگی و اجتماعی ساکنین آن نیز بودند. با رشد سریع شهرنشینی ناشی از تحولات اقتصادی داخلی و خارجی طی دوران معاصر، نظام شهری کشور دچار تغییرات فراوانی گردید که در پی آن مهاجرت‌های بی‌رویه به سمت شهرها شروع شد (۴).

به دنبال شکل‌گیری این جریان‌ها، سازمان‌های شهری برای کنترل مهاجرت‌های داخلی برنامه‌ریزی کردند ولی شکل‌گیری و توسعه شهرها در بیشتر اقدامات سازمان‌های مسئول با شکست مواجه شد (۵). شکل‌گیری و توسعه شهرها در گذشته، نه بر اساس برنامه‌ریزی شهری بلکه مبتنی بر نیازهای مقتضی جامعه خود صورت می‌گرفت. با گذشت زمان و ورود فناوری‌های جدید، بافت سنتی شهرها دیگر قادر به پاسخ‌گویی مناسب با شرایط پیچیده و گسترده امروزی نبود. با این ناکارایی بخش‌های مختلف در مسیر تحولات کالبدی قرار گرفته و دست خوش تغییراتی گاه سطحی و یا بنیادین می‌شوند. از آغاز قرن سیزدهم با روی کار آمدن رضاخان (۱۲۹۹ ه. ش) و برقراری امنیت به تدریج حصار و دروازه‌های شهرها فرو ریخت و اولین دخالت نوگرایی و سازمان فضایی-کالبدی بافت کهن آغاز گردید.

بافت شهر عبارتست از دانه‌بندی و در هم تنیدگی فضاها و عناصر شهری که به تبع ویژگی‌های محیط طبیعی، بویژه توپوگرافی و اقلیم در محدوده شهر یعنی بلوک‌ها و محله‌های شهری به طور فشرده یا گسسته و با نظم خاص جایگزین شده‌اند (۶).

دکتر عندلیب هفت‌جامعه را به عنوان اصلی‌ترین مخاطبان بافت‌های فرسوده مشخص می‌کند که عبارتست از: مردم، سرمایه‌داران، جامعه حرفه‌ای، جامعه نخبگان، دستگاه‌های اجرایی، جامعه سیاست‌گذاران و رسانه‌ها. وی مهم‌ترین

## روش تحقیق

نوع تحقیق از نظر هدف کاربردی و از نظر روش و ماهیت توصیفی تحلیلی می باشد. با توجه به موضوع تحقیق اطلاعات مورد نیاز از طریق کار کتابخانه ای و اداری، بررسی اسناد و مدارک آرشیوی و مطالعات میدانی (مشاهده مستقیم، مصاحبه) با تکمیل پرسشنامه مرتبط با موضوع تحقیق، در محدوده مورد مطالعه، به دست آمده است. برای تحلیل ساختار فضایی - کالبدی بافت فرسوده در منطقه مورد مطالعه و تأثیرات آن بر نوسازی و بهسازی شهر و منطقه ۳ تهران علاوه بر استفاده از نظریه های ارائه شده در زمینه موضوع تحقیق، از روش تحلیلی در جهت تجزیه و تحلیل داده ها بهره گرفته شده است. در این زمینه از نرم افزارهای Excel و Spss استفاده به عمل آمده است.

منطقه ۳ یکی از ۲۲ منطقه شهر تهران است که در پهنه شمال شرقی شهر تهران واقع شده است. منطقه ۳ از شمال با منطقه ۱، از شرق با منطقه ۴، از غرب با منطقه ۲ و از جنوب با مناطق ۶ و ۷ هم‌مرز و هم‌جوار است. وسعت منطقه سه حدود ۲۰۸ / ۳۱ کیلومترمربع است و از نظر مساحت در رتبه دهم شهر تهران می‌باشد و ۳ / ۴ درصد از وسعت کل شهر تهران را شامل می‌شود. منطقه سه دارای ۶ ناحیه و ۱۲ محله می‌باشد که شامل: آرارات - قلهک - زرگنده و حسن آباد - داوودیه - کاووسیه - دروس - قبا - سیدخندان - احتشامیه - اختیاریه - امانیه - ونک

اقدامات پیرامون بافت های فرسوده را فرهنگ سازی می‌داند (۷).

فروپاشی بنیان های زندگی شهری هنگامی رخ میدهد که کالبد شهر نا عملکرد شود و از پاسخگویی به نیازهای آنی و آتی ساکنان خود باز ایستد. این امر که محصول تقابل فضا با زمان است عملاً در بافتهای قدیمی شهرهای کشور ما تحقق یافته و منجر به از هم گسسته شدن فضا های شهری شده است.

بافت فرسوده شهری که اغلب بر هسته تاریخی و مرکز شهرها منطبق میباشد به عرصه هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق میشود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری از دسترسی مناسب سواره و ناکارآمدی تأسیسات، خدمات و زیر ساختهای شهری دارای ضریب آسیب پذیری بالایی است و به این دلیل از ارزش سکونت، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند. در شناسایی بافت های فرسوده شهری چهار عامل نقش اساسی دارند:

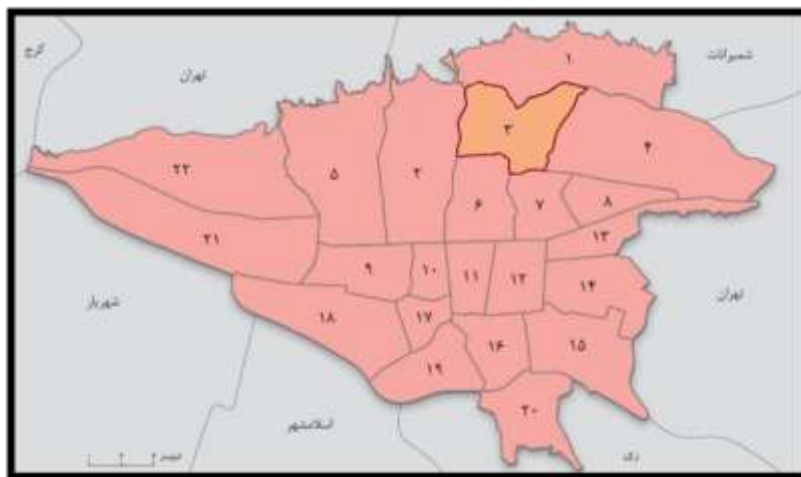
۱. گونه بافت ۲. گونه مداخله ۳. مرجع مداخله ۴. مستندات قانونی (۸)

این تحقیق از بعد نظری به تجزیه و تحلیل و تبیین نظریه های توسعه فیزیکی شهری و ساماندهی و احیاء بخش مرکزی شهرها به منظور برطرف نمودن کمبودها و نارساییهایی که در بعضی از روشها و الگوها که در رابطه با شهر تهران وجود دارد، کمک می کند. در خصوص اهداف مقاله می توان به موارد زیر اشاره نمود: الف) شناسایی ساختار فضایی - کالبدی مسائل و مشکلات موجود بافت فرسوده.

ب) شناخت عوامل مؤثر بر تخریب بافت فرسوده

ج) جلوگیری از تخلیه شدن جمعیت در منطقه مورد مطالعه

د) ارائه راهکارهای درست، صحیح و علمی برای ساماندهی (بهسازی یا نوسازی) بافت فرسوده (۹).



شکل ۱- موقعیت منطقه ۳ در شهر تهران

Figure 1. Location of Zone 3 in Tehran

یا به ثبت آثار ملی رسیده اند یا در لیست میراث های با ارزش سازمان میراث فرهنگی و گردشگری قرار می گیرند. بافت های شهری فاقد میراث فرهنگی در محدوده قانونی شهرها قرار دارند، دارای مالکیت رسمی و قانونی اند، اما از نظر برخورداری از این و استحکام و خدمات شهری دچار کمبود هستند. بافت های حاشیه ای بافت هایی هستند که بیشتر در حاشیه شهرها و کلان شهرهای کشور قرار دارند و خارج از برنامه رسمی توسعه شکل گرفته اند. ساکنین این بافت ها را گروه های کم درآمد و مهاجران روستایی و تهیدست شهری تشکیل می دهند. این بافت های خودرو که با سرعت ساخته شده اند، فاقد ایمنی و استحکام، امنیت اجتماعی، خدمات و زیر ساخت های شهری می باشند (۱۲، ۱۳).

معیارهای اساسی شناسایی و تشخیص بافت ها فرسوده به شرح ذیل می باشد:

– عمر ابنیه: بیش از ۸۰٪ ساختمانها در این گونه بافت ها دارای قدمتی بیش از ۵۰ سال می باشند و یا اگر در ۵۰ سال اخیر ساخته شده باشند، فاقد رعایت استانداردهای فنی هستند به گونه ای که غیر استاندارد بودن آنها از ظاهر ساختمان قابل تشخیص است. آینده این بافت ها عمدتاً تاب مقاومت در مقابل زلزله ای با شدت متوسط را ندارد.

بافت های فرسوده محدوده های آسیب پذیر شهر بشمار می- آیند که نیازمند برنامه ریزی و مداخله برای سامان یابی هستند. مشخصه این بافت ها، ناپایداری در مجموعه ای از نارسایی های کالبدی، عملکردی، حرکتی، زیست محیطی، اجتماعی، اقتصاد و مدیریتی است (۱۰). بافت فرسوده شهری بنا به تعریف وزارت مسکن به عرصه هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیات، خدمات و زیرساختهای شهری آسیب پذیر و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند. این بافتها به دلیل فقر ساکنین و مالکین آنها امکان نوسازی خودبخودی را نداشته و نیز سرمایه گذاران انگیزه جهت سرمایه گذاری در آن را ندارند (۱۱).

#### مبانی نظری تحقیق

در یک طبقه بندی کلی بافت های فرسوده به سه گروه تقسیم می شوند که عبارتند از: بافت های دارای میراث فرهنگی: بافت های دارای میراث فرهنگی، بافت هایی هستند که در برگیرنده آثار بجای مانده از گذشته و جایگزین ناپذیری هستند که می توانند در آگاهی جوامع از ارزشهای فرهنگی و گذشته خود کمک کنند. حفظ آنها علاوه بر برانگیختن غرور ملی و ایجاد حس هویت بر کیفیت زندگی نیز می افزاید. این آثار که به یکی از سه دوره باستان، دوره تاریخی و با معاصر تعلق دارد؛

## یافته های تحقیق

این مقاله مشتمل بر تجزیه و تحلیل داده ها و نمایش نتایج مطالعه حاضر است. در این مقاله فراوانی های مربوط به پاسخ ها، ویژگی های نمونه، تحلیل های آماری ارائه می گردد و در پایان یافته ها به شکلی مشروح مورد بحث و بررسی قرار می گیرد. تحلیل داده ها با استفاده از نرم افزار SPSS نسخه ۲۶ و در سه مرحله انجام پذیرفته است که این مراحل عبارت بودند از شناخت داده ها و آماده سازی آنها برای تحلیل، انجام تست های روایی و پایایی معیارها و سپس تحلیل داده ها و در پایان فرضیه های مطرح شده در این مطالعه مورد آزمون قرار گرفتند و در نهایت یافته های مرتبط با هر فرضیه توصیف و مورد بحث قرار گرفتند. آزمون آماری مورد استفاده، آزمون t تک نمونه ای می باشد. شایان ذکر است که بررسی نرمال بودن توزیع با استفاده از آزمون کولموگروف - اسمیرنوف بررسی شده است که نتایج حاکی از نرمال بودن همه توزیع ها می باشد. به نظر می رسد کمبود خدمات و امکانات شهری در بافت قدیم، سبب فرسوده شدن و تخریب بیشتر بافت این محله شده است. برای بررسی این سوال از آزمون t تک نمونه ای استفاده شد (جدول ۱).

## جدول ۱- آزمون t کمبود خدمات و امکانات شهری

Table 1. t-test of lack of urban services and facilities

تعداد	میانگین تجربی	میانگین نظری	تفاوت میانگین ها	T	سطح معناداری
۳۸۴	۴/۴۳	۳	۱/۴۳	۵/۵۸	۰/۰۰۰

بافت قدیم، سبب فرسوده شدن و تخریب بیشتر بافت این محله شده است. وضعیت اقتصادی - اجتماعی ساکنان در بافت قدیم ده ونک سبب فرسوده شدن بافت این منطقه شده است. برای بررسی این موضوع از آزمون t تک نمونه ای استفاده شد (جدول ۲).

## جدول ۲- آزمون t وضعیت اقتصادی - اجتماعی ساکنان

Table 2. t-test of the socio-economic status of residents

تعداد	میانگین تجربی	میانگین نظری	تفاوت میانگین ها	T	سطح معناداری
۳۸۴	۴/۷۹	۳	۱/۷۹	۵,۹۲	۰/۰۰۰

- دانه بندی: ابنیه مسکونی واقع در اینگونه بافت ها عمدتاً ریز دانه بوده و مساحت عرصه آنها به طور متوسط کمتر از ۲۰۰ متر مربع می باشد.
- نوع مصالح: مصالح بکار رفته در اینگونه بافت ها عمدتاً از انواع خشت، و آجر و چوب و یا آجر و آهن بدون رعایت اتصالات افقی و عمودی و فاقد سیستم سازه ای می باشند.
- تعداد طبقات: اکثر ابنیه در بافت های فرسوده یک یا دو طبقه هستند.
- وضعیت دسترسی ها: بافت های فرسوده که عمدتاً بدون طرح قبلی ایجاد شده اند، عمدتاً از ساختاری نامنظم برخوردارند و دسترسی های موجود در آنها عمدتاً پیاده می باشد به گونه ای که اکثر معابر آن بن بست یا با عرض کمتر از ۶ متر بوده و ضریب نفوذ ناپذیری در آنها کم است.
- وضعیت خدمات و زیر ساختهای شهری: بافت های فرسوده به لحاظ برخورداری از خدمات، زیر ساختها و فضاهای باز، سبز و عمومی دچار کمبودهای جدی اند (۱۵، ۱۴).

ساکنان در بافت قدیم ده ونک سبب فرسوده شدن بافت این منطقه شده است. شاخص های توصیفی متغیرهای پژوهش در جدول ۳ ارائه شده است. همچنین مقادیر میانگین و انحراف معیار و مقادیر مربوط به کمترین نمره و بیشترین نمره متغیرهای پژوهش در این تحقیق محاسبه شده است (جدول ۳).

نتایج جدول حاکی از این است که میانگین تجربی وضعیت اقتصادی - اجتماعی ساکنان برابر ۴/۷۹ می باشد که ۱/۷۹ نمره از میانگین نظری یعنی ۳ بزرگتر است و این تفاوت با مقدار  $t$  برابر با ۵/۹۲ در سطح ۹۹ درصد ( $P \leq 0.01$ ) معنادار است. بنابراین می توان نتیجه گرفت که وضعیت اقتصادی - اجتماعی

### جدول ۳ - شاخص های توصیفی متغیرها

Table 3. Descriptive indicators of variables

متغیرها	میانگین	انحراف معیار	کمترین نمره	بیشترین نمره
۱. خدمات و امکانات شهری به طور کلی	۲/۱۲	۱/۷۹	۱/۰۰	۵/۰۰
۲. امکانات آموزشی همچون مدرسه و آموزشگاه ها	۲/۶۵	۲/۰۱	۱/۰۰	۵/۰۰
۳. امکانات بهداشتی و درمانی همچون درمانگاه ها و بیمارستان ها	۲/۹۳	۲/۱۲	۲/۰۰	۵/۰۰
۴. امکانات اداری همچون اداره برق، آب، مخابرات	۲/۵۱	۱/۹۸	۱/۰۰	۵/۰۰
۵. امکانات انتظامی مانند کلانتری ها و آگاهی ها	۲/۷۰	۲/۰۳	۱/۰۰	۵/۰۰
۶. امکانات حمل و نقل مانند اتوبوس و تاکسی و مترو	۲/۳۸	۱/۹۳	۱/۰۰	۴/۰۰
۷. معابر شهری	۳/۰۷	۱/۹۷	۱/۰۰	۴/۰۰
۸. امکانات ورزشی همچون باشگاه ها و زمین های ورزشی	۲/۲۷	۱/۸۵	۱/۰۰	۵/۰۰
۹. فضای سبز عمومی همچون پارک ها و فضای سبز	۲/۵۱	۱/۹۸	۱/۰۰	۵/۰۰
۱۰. فضاهای فرهنگی و هنری همچون کتابخانه، سینما، موزه، سالن اجتماعات، سالن تئاتر و کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان	۲/۸۶	۲/۰۴	۱/۰۰	۵/۰۰
۱۱. فضاهای اقتصادی همچون بانک ها و صرافی ها	۲/۰۱	۲/۰۷	۲/۰۰	۵/۰۰
۱۲. امکاناتی همچون تجهیزات و تاسیسات شهری	۲/۴۷	۱/۹۵	۲/۰۰	۴/۰۰
۱۳. امکانات و فضاهای گردشگری و تفریحی همچون رستوران ها، کافه ها و مراکز تفریحی	۲/۱۸	۱/۷۵	۲/۰۰	۵/۰۰
۱۴. امکانات و اماکن خرید همچون پاساژها و بازارچه ها	۳/۰۲	۲/۰۱	۱/۰۰	۵/۰۰
۱۵. اماکنی همچون سرویس های بهداشتی عمومی	۱/۷۶	۲/۰۷	۲/۰۰	۵/۰۰
۱۶. امکاناتی همچون میداین میوه و تره بار	۳/۶۳	۱/۹۹	۲/۰۰	۵/۰۰
۱۷. امکانات نظافت عمومی شهری	۲/۱۹	۱/۸۲	۲/۰۰	۵/۰۰
۱۸. اماکن مذهبی همچون مساجد، هیئت ها و کلیسا	۳/۰۹	۱/۸۴	۲/۰۰	۴/۰۰
۱۹. خدمات و امکاناتی همچون آسفالت و مرمت خیابان ها	۲/۴۳	۱/۹۳	۱/۰۰	۵/۰۰

جهت تحلیل استنباطی داده های تحقیق ابتدا به بررسی نرمال بودن توزیع متغیرهای پژوهش از طریق آزمون کالموگروف - اسمیروف پرداخته شده است (جدول ۴).

## جدول ۴- آزمون کالموگروف- اسمیروئف برای بررسی نرمال بودن توزیع متغیرها

Table 4. Kalmogorov-Smironov test to check the normality of variables distribution

سطح معناداری (sig)	کالموگراف اسمیروئف (ks)	تعداد	
۰/۶۳۵	۰/۳۰۱	۳۸۴	خدمات و امکانات شهری به طور کلی
۰/۴۲۴	۰/۴۸۱	۳۸۴	امکانات آموزشی همچون مدرسه و آموزشگاه ها
۰/۵۹۸	۰/۳۱۸	۳۸۴	امکانات بهداشتی و درمانی همچون درمانگاه ها و بیمارستان ها
۰/۳۷۶	۰/۴۰۹	۳۸۴	امکانات اداری همچون اداره برق، آب، مخابرات
۰/۶۳۱	۰/۳۰۳	۳۸۴	امکانات انتظامی مانند کلانتری ها و آگاهی ها
۰/۵۷۹	۰/۳۲۲	۳۸۴	امکانات حمل و نقل مانند اتوبوس و تاکسی و مترو
۰/۴۲۳	۰/۴۸۴	۳۸۴	معابر شهری
۰/۶۳۴	۰/۲۸۹	۳۸۴	امکانات ورزشی همچون باشگاه ها و زمین های ورزشی
۰/۶۰۷	۰/۳۱۰	۳۸۴	فضای سبز عمومی همچون پارک ها و فضای سبز
۰/۳۳۷	۰/۴۱۹	۳۸۴	فضاهای فرهنگی و هنری همچون کتابخانه، سینما، موزه، سالن اجتماعات، سالن تئاتر و کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان
۰/۵۰۳	۰/۴۱۸	۳۸۴	فضاهای اقتصادی همچون بانک ها و صرافی ها
۰/۶۰۰	۰/۳۱۳	۳۸۴	امکاناتی همچون تجهیزات و تاسیسات شهری
۰/۳۸۴	۰/۴۳۵	۳۸۴	امکاناتی همچون تجهیزات و تاسیسات شهری
۰/۳۹۶	۰/۴۳۲	۳۸۴	امکانات و فضاهای گردشگری و تفریحی همچون رستوران ها، کافه ها و مراکز تفریحی
۰/۶۱۷	۰/۲۹۹	۳۸۴	امکانات و اماکن خرید همچون پاساژها و بازارچه ها
۰/۶۳۴	۰/۳۰۲	۳۸۴	اماکنی همچون سرویس های بهداشتی عمومی
۰/۲۹۵	۰/۵۷۴	۳۸۴	امکاناتی همچون میدان میوه و تره بار
۰/۴۰۶	۰/۳۸۱	۳۸۴	امکانات نظافت عمومی شهری
۰/۴۰۱	۰/۳۸۳	۳۸۴	اماکن مذهبی همچون مساجد، هیئت ها و کلیسا
۰/۱۷۹	۰/۶۸۷	۳۸۴	خدمات و امکاناتی همچون آسفالت و مرمت خیابان ها

پارامتریک همچون تی تک نمونه ای بهره گرفت. جدول ۵ فراوانی پاسخ های هر یک از سوال ها را به تفکیک بر اساس طیف لیکرت ۵ درجه ای نشان می دهد.

همانگونه که ملاحظه می شود، سطح معناداری آزمون برای تمامی متغیرها در سطح ( $p = 0/05$ ) معنادار نیست، لذا فرض نرمال بودن توزیع متغیرها تأمین شده و می توان از آزمون های



جدول ۵- فراوانی گویه های پرسشنامه

Table 5. Frequency of questionnaire items

فراوانی					سوالات
بسیار نامطلوب	نامطلوب	تا حدی مطلوب	مطلوب	بسیار مطلوب	
۱۹۸	۹۷	۴۲	۲۷	۲۰	۱-از نظر شما خدمات و امکانات شهری به طور کلی در بافت فرسوده محله ده ونک در چه شرایطی قرار دارد؟
۲۰۱	۹۵	۴۹	۲۰	۱۹	۲-از نظر شما دسترسی به امکانات آموزشی همچون مدرسه و آموزشگاه ها در بافت فرسوده محله ده ونک در چه شرایطی قرار دارد؟
۲۱۲	۸۹	۴۱	۲۴	۱۸	۳-از نظر شما دسترسی به امکانات بهداشتی و درمانی همچون درمانگاه ها و بیمارستان ها در بافت فرسوده محله ده ونک در چه شرایطی قرار دارد؟
۲۱۴	۹۳	۵۲	۱۰	۱۵	۴-از نظر شما دسترسی به امکانات اداری همچون اداره برق، آب، مخابرات در بافت فرسوده محله ده ونک در چه شرایطی قرار دارد؟
۲۰۵	۸۸	۳۸	۴۰	۱۳	۵-از نظر شما دسترسی به امکانات انتظامی مانند کلانتری ها و آگاهی ها در بافت فرسوده محله ده ونک در چه شرایطی قرار دارد؟
۲۰۰	۷۶	۳۵	۴۵	۲۸	۶-از نظر شما دسترسی به امکانات حمل و نقل مانند اتوبوس و تاکسی و مترو در بافت فرسوده محله ده ونک در چه شرایطی قرار دارد؟
۹۱	۴۲	۱۹۹	۴۰	۱۲	۷-از نظر شما دسترسی به معابر شهری در بافت فرسوده محله ده ونک در چه شرایطی قرار دارد؟
۱۸۶	۱۰۲	۴۷	۳۰	۱۹	۸-از نظر شما دسترسی به امکانات ورزشی همچون باشگاه ها و زمین های ورزشی در بافت فرسوده محله ده ونک در چه شرایطی قرار دارد؟
۲۰۳	۱۰۷	۳۴	۲۹	۱۱	۹-از نظر شما دسترسی به فضای سبز عمومی همچون پارک ها و فضای سبز در بافت فرسوده محله ده ونک در چه شرایطی قرار دارد؟
۲۱۵	۱۱۱	۲۹	۱۲	۱۷	۱۰-از نظر شما دسترسی به فضاهای فرهنگی و هنری همچون کتابخانه، سینما، موزه، سالن اجتماعات، سالن تئاتر و کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان در بافت فرسوده محله ده ونک در چه شرایطی قرار دارد؟
۱۸۷	۱۰۱	۵۳	۲۵	۱۸	۱۱-از نظر شما دسترسی به فضاهای اقتصادی همچون بانک ها و صرافی ها در بافت فرسوده محله ده ونک در چه شرایطی قرار دارد؟
۱۹۰	۹۳	۴۶	۱۶	۳۹	۱۲-از نظر شما دسترسی به امکاناتی همچون تجهیزات و تاسیسات شهری در بافت فرسوده محله ده ونک در چه شرایطی قرار دارد؟
۱۹۹	۹۷	۴۸	۲۰	۲۰	۱۳-از نظر شما دسترسی به امکانات و فضاهای گردشگری و تفریحی

					همچون رستوران ها، کافه ها و مراکز تفریحی در بافت فرسوده محله ده ونک در چه شرایطی قرار دارد؟
۳۵	۲۸	۲۰۲	۱۰۸	۱۱	۱۴-از نظر شما دسترسی به امکانات و اماکن خرید همچون پاساژها و بازارچه ها در بافت فرسوده محله ده ونک در چه شرایطی قرار دارد؟
۲۱۰	۱۱۶	۲۵	۱۷	۱۶	۱۵-از نظر شما دسترسی به اماکنی همچون سرویس های بهداشتی عمومی در بافت فرسوده محله ده ونک در چه شرایطی قرار دارد؟
۱۸۸	۹۵	۳۹	۴۷	۱۵	۱۶-از نظر شما دسترسی به امکاناتی همچون میادین میوه و تره بار در بافت فرسوده محله ده ونک در چه شرایطی قرار دارد؟
۱۹۸	۷۶	۳۴	۴۷	۲۹	۱۷-از نظر شما دسترسی به امکانات نظافت عمومی شهری همچون رفت و روب، وجود سطل های زباله به فراخور و متناسب با خیابان ها و کوچه ها و حمل به موقع زباله در بافت فرسوده محله ده ونک در چه شرایطی قرار دارد؟
۴۱	۹۸	۱۹۷	۲۸	۲۰	۱۸-از نظر شما دسترسی به اماکن مذهبی همچون مساجد، هیئت ها و کلیسا در بافت فرسوده محله ده ونک در چه شرایطی قرار دارد؟
۲۱۰	۹۱	۴۲	۲۳	۱۸	۱۹-از نظر شما خدمات و امکاناتی همچون آسفالت و مرمت خیابان ها و معابر در بافت فرسوده محله ده ونک در چه شرایطی قرار دارد؟

## بحث

فرضیه اول: به نظر می رسد کمبود خدمات و امکانات شهری در بافت قدیم، سبب فرسوده شدن و تخریب بیشتر بافت این محله شده است. برای بررسی این سوال از آزمون t تک نمونه ای استفاده شد (جدول ۶).

با تشریح و روند مطالعه در شناسایی تحلیل ساختار فضایی - کالبدی بافت فرسوده شهری با رویکرد نوسازی و بهسازی بافت فرسوده ده ونک تمامی نتایج بدست آمده از پرسشنامه ها با تکیه بر اهداف مطالعه به بررسی فرضیه های تحقیق پرداخته شد.

## جدول ۶- آزمون t کمبود خدمات و امکانات شهری

Table 6. t-test of lack of urban services and facilities

تعداد	میانگین تجربی	میانگین نظری	تفاوت میانگین ها	T	سطح معناداری
۳۸۴	۴/۴۳	۳	۱/۴۳	۵/۵۸	۰/۰۰۰

نتایج جدول حاکی از این است که میانگین تجربی کمبود خدمات و امکانات شهری برابر ۴/۴۳ می باشد که ۱/۴۳ نمره از میانگین نظری یعنی ۳ بزرگتر است و این تفاوت با مقدار t برابر با ۵/۵۸ در سطح ۹۹ درصد ( $P \leq 0/01$ ) معنادار است. بنابراین میتوان نتیجه گرفت که کمبود خدمات و امکانات شهری در بافت قدیم، سبب فرسوده شدن و تخریب بیشتر بافت این محله شده است. با توجه به نتایج بدست آمده، فرضیه اول اثبات می شود.

فرضیه دوم: وضعیت اقتصادی - اجتماعی ساکنان در بافت قدیم ده ونک سبب فرسوده شدن بافت این منطقه شده است. برای بررسی این فرضیه از آزمون t تک نمونه ای استفاده شد (جدول ۷).

نتایج جدول حاکی از این است که میانگین تجربی کمبود خدمات و امکانات شهری برابر ۴/۴۳ می باشد که ۱/۴۳ نمره از میانگین نظری یعنی ۳ بزرگتر است و این تفاوت با مقدار t برابر با ۵/۵۸ در سطح ۹۹ درصد ( $P \leq 0/01$ ) معنادار است. بنابراین میتوان نتیجه گرفت که کمبود خدمات و امکانات شهری در بافت قدیم، سبب فرسوده شدن و تخریب بیشتر بافت این محله شده است. با توجه به نتایج بدست آمده، فرضیه اول اثبات می شود.

جدول ۷-آزمون t وضعیت اقتصادی - اجتماعی ساکنان

Table 7. t-test of the socio-economic status of residents

تعداد	میانگین تجربی	میانگین نظری	تفاوت میانگین ها	T	سطح معناداری
۳۸۴	۴/۷۹	۳	۱/۷۹	۵/۹۲	۰/۰۰۰

معیارهای ساخت و ساز است. این ساخت و ساز غیر اصولی و نامنظم باعث آسیب پذیری بافت در برابر سوانح، ایجاد معاری تنگ و باریک برای رفت و آمد و سیمای نامناسب برای محله شده است. این مسئله به همراه عواملی دیگر باعث پایین بودن قیمت مسکن در آنجا گردیده است. پایین بودن قیمت مسکن هم باعث جذب افرادی از طبقات پایین شده و آنجا را تبدیل به محله ای فقیرنشین کرده است. همچنین محصور بودن محله، کارگاه های متعددی در سطح محله فعال می باشند که موجب ناسازگاری همجواری با دیگر کاربری ها است، کمبود ارائه انواع خدمات در محله و ... همگی منجر به نابسامانی بافت محله شده است. با توجه به اینکه محله ده ونک دارای بافت فعال، اما کالبدی نامناسب می باشد؛ نیازمند مداخلات از نوع بهسازی و نوسازی می باشد و ضرورت انجام تغییرات کالبدی و فضایی و فرهنگی در آنجا بطور آشکار مشخص است.

با توجه به اوضاع اجتماعی و اقتصادی ساکنین این محله، در امر نوسازی محله، نیازمند حمایت ارگان ها و سازمانهای دولتی مرتبط با بهسازی و نوسازی و همچنین بخش خصوصی با اهالی محله است، تا هدف از برنامه ریزی شهری برآورده شود و کیفیت زندگی شهروندان در این محله بهبود یابد.

#### ارائه راهکار و پیشنهادات

بازآفرینی و طرح های ساماندهی، در این محله باید به گونه ای باشد که از میان راهکارهای مختلف، راهکار بهینه را برگزیند و این راهکار باید نیازها و خواسته های مردم را همراه داشته باشد، چرا که هر طرح و برنامه بدون توجه به خواست مردم تدوین شود، موفق نخواهد بود. بنابراین توجه به نظرات مردمی و دخالت آن در طرح نوسازی و همچنین مشارکت مردم در طرح منجر به موفقیت طرح می شود راهکارهای پیشنهادی برای بهبود بافت فرسوده محله ده ونک از نظر اهالی محله و نویسندگان این تحقیق می تواند موارد زیر باشد:

نتایج جدول حاکی از این است که میانگین تجربی وضعیت اقتصادی - اجتماعی ساکنان برابر ۴/۷۹ می باشد که ۱/۷۹ نمره از میانگین نظری یعنی ۳ بزرگتر است و این تفاوت با مقدار t برابر با ۵/۹۲ در سطح ۹۹ درصد ( $P \leq 0.01$ ) معنادار است. بنابراین میتوان نتیجه گرفت که وضعیت اقتصادی - اجتماعی ساکنان در بافت قدیم ده ونک سبب فرسوده شدن بافت این منطقه شده است. با توجه به نتایج بدست آمده، فرضیه دوم نیز اثبات می شود. بافت های فرسوده شهری با عناوین گوناگونی نظیر بافت توسعه نیافته، ناکارآمد، ناپایدار و ... مطرح می شوند. این بافت ها از روند توسعه شهری عقب افتاده اند و با مسائل و مشکلات چند جانبه شامل مسائل کالبدی، کارکردی، اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی و مدیریتی مواجه می باشند. در نتیجه از جمله مباحث پیش روی برنامه ریزان شهری، بحث بافتهای فرسوده شهری می باشد. بافتهای فرسوده پیش از آنکه از مجموعه های متشکل از ساختمان ها، معابر و خیابان ها باشد. مجتمع های زیستی - اجتماعی می باشند و شکل گیری آن محصول متغیرهای مختلف اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و ... می باشد. معضل بافت فرسوده بیش از آنکه یک معضل فیزیکی باشد، معضلی اجتماعی - اقتصادی است و برنامه ریزی چندوجهی را برای اصلاح می طلبد (۱۶).

مداخلات در بافتهای فرسوده طیف وسیعی از انواع اقدامات را در بر می گیرد. که در کلی ترین نگاه از محافظه کارانه ترین برنامه که سیاست های حفاظت کامل است، آغاز می شود و تا بزرگترین پروژه های توسعه مجدد پیش می رود. محله ده ونک در منطقه ۳ تهران واقع می باشد. محله ده ونک دارای بافت فرسوده و قدیم ساز با خانه های نامقاوم، کوچه های باریک و جمعیت زیاد می باشد که قبل از انقلاب خارج از محدوده بوده است.

بافت محله ده ونک به گونه ای است که مردم آنجا، خانه های خود را بدون نقشه از پیش تعیین شده ساخته اند و فاقد اصول و

- تهیه نقشه ای از ظرفیتهای محله و استفاده از این ظرفیت ها در روند نوسازی بافت فرسوده محله.
- مطالعه طرح های موفق ساماندهی محلات و استفاده از سایر تجربیات مرتبط با این موضوع .
- تهیه طرح های نوسازی و بهسازی انعطاف پذیر متناسب با شاخص های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و... برای بافت فرسوده محله.
- ایجاد تشکل های درون محله ای به منظور مشارکت مردم در روند نوسازی بافت فرسوده محله.
- برنامه ریزی برای جذب سرمایه گذاران بخش خصوصی به منظور مشارکت در روند نوسازی بافت فرسوده محله
- بازنگری به طرح های تفضیلی و ساماندهی محله و تهیه طرح متناسب با شاخصهای محله
- لحاظ قرار دادن خواسته های مردم در طرح ها
- بازنگری به قوانین ویز بافت فرسوده و تهیه قوانین انعطاف پذیر برای این نوع بافتها
- محصور شدن محله به وسیله دیوار پادگان و ایستگاه شرکت واحد و کاهش تعاملات بین محله ای
- مهاجر پذیر بودن محله
- کم توجهی مسئولین به مسائل محله به عنوان یکی از علل اصلی مشکلات محله
- کم توجهی سرمایه گذاران بخش خصوصی برای سرمایه گذاری و مشارکت در نوسازی بافت فرسوده محله
- نبود آمار و اطلاعات به روز جهت برنامه ریزی برای بافت فرسوده محله
- وجود نابرابری اجتماعی - اقتصادی بین این محله و سایر محلات منطقه
- فعالیتهای کارگاهی نامناسب در اطراف محله
- بستر سازی جهت جذب سرمایه گذاران بخش خصوصی
- بکارگیری سیاست های متنوع از سوی مسئولان در جهت تشویق مردم محله به امر نوسازی بافت فرسوده محله.
- تنوع در طرح های مرتبط با ساماندهی محله با تهیه طرح های برخاسته از نیاز مردم محل
- بازشدن راههای خروجی متعدد محله به خارج و افزایش تعامل بین محله ای
- توجه بیشتر مسئولین به محله و ایجاد مدیریت متناسب بافت فرسوده جهت ساماندهی بافت فرسوده محله.
- اعمال سیاستهای تشویقی از سوی مسئولان برای مشارکت سرمایه گذاران بخش خصوصی و مشارکت مردم محله در جهت ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله
- اعمال سیاستهای تشویقی برای تجمیع بلوکها و آزاد سازی فضا جهت اصلاح شبکه معابر و دسترسی ها و سایر کاربری های مورد نیاز
- نظارت بر ساخت و سازها با تدوین ضوابط ساخت و ساز ویژه بافت فرسوده محله
- آگاه سازی مردم از فواید و روند نوسازی بافت فرسوده محله از طریق برگزاری کلاس ها ، جلسات، توزیع بروشور و... .
- متعادل سازی قیمت مسکن و اجاره بها نسبن به سایر محلات منطقه در جهت کاهش جذب افراد مهاجر.
- کنترل میزان افزایش تعداد واحدهای مسکونی در فرایند ساماندهی جهت کاهش تراکم جمعیت محله
- ساماندهی فعالیتهای کارگاهی مزاحم درون و برون محله ای و انتقال آنها به مکان های دیگر

## References

1. Mahmoudian, Seyyed Saleh and Shahbazi, Majid, 2016, Investigation of the reconstruction of the chaotic urban fabric of the Sabz Maidan Zanzan study, The fourth international conference on modern technologies in civil engineering, architecture and urban planning, Tehran, <https://civilica.com/doc/702997>. (In Persian)
2. Motouf, Sharif, Khodaei, Zahra, 2009, Patterns of prosperity, renovation and improvement of dilapidated urban tissues, Quarterly Journal of Urban Management Studies, No.3. (In Persian)

- reduce the effects of accidents, publications of Hilal Iran Institute of Applied Scientific Higher Education, Tehran. (In Persian)
11. Habibi, 1998, From Shar to the city, a historical analysis of the concept of the city and its physical appearance. Tehran University Press, first edition. (In Persian)
  12. Habibi, K, Pourahmad. A. Meshkini. A., 2016, Improvement and renovation of old urban structures, Tehran's choice publication. (In Persian)
  13. Habibi, Mohsen. Horkard, Bernard, Big Atlas of Tehran City, 2005, Tehran, Publications of Tehran City Geographical Information Center (Tehran Municipality). (In Persian)
  14. Kalantari, Hossein and Ahmad Pourahmad, 2004, Techniques of planning experiences for the restoration of the historical fabric of cities, Academic Jihad Publications Organization. (In Persian)
  15. Dosti, Haditha, 2012, Organizing worn-out urban tissues (case example: Deh Vanak neighborhood of Tehran), Islamic Azad University Publications (Central Tehran branch), urban trend. (In Persian)
  16. Habibullahyan, Jalil, worn-out fabric and urban comprehensive plan, 2017, Research-educational and urban planning and management monthly publication, Municipality and Rural Organization publications, number 91 (In Persian)
  3. Rasouli Seyed Hasan, Sakine Momenpour Akerdi, Elham Azimizadeh, Seyed Maryam Ghasemi Taheri, 2015, The necessity of improving and renovating dilapidated urban tissues (case study: Sari city), the third international conference on modern researches in management, economics and sciences Human, Batumi, Georgia.
  4. Khan Ahmadlou, R., 1999, Evaluation of the comprehensive plan of Qom. Master thesis under the guidance of Siavash Ansarinia, Shahid Beheshti University, Faculty of Architecture and Urban Planning, Tehran. (In Persian)
  5. Shekoi, 2004, new perspectives in urban geography. The first volume, Samt Publications, Tehran. (In Persian)
  6. Pour Ahmad, Ahmad. Shamai, Ali, 2005, Urban improvement and modernization from the point of view of geography, Tehran University Press. (In Persian)
  7. Andalib, Alireza, 2005, Strategies and policies for the renewal of worn-out structures in Tehran, publications of the Tehran City Renewal Organization. (In Persian)
  8. Shafaei, Sepideh, Guide to Identifying and Intervening in Worn Tissues, 2005, Tehran, Ide Pardazan Fan and Art Company Publications. (In Persian)
  9. Hosseini, Seyedjavad, 2008, Sustainable participation of the people in the renovation and reconstruction of worn-out urban structures, Sokhon Gostar publishing house. (In Persian)
  10. Giveh Chi, Saeed, 2010, urban planning in order to prevent and