

## بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده روستایی (نمونه موردی: محله دارآباد)

دکتر آریتا رجیبی \*

دکتر اکبر پرهیزگار \*\*

پانته آ ابوذری \*\*\*

### چکیده

فرسودگی بافت، ناشی از نارسایی‌های متعددی نظیر تراکم بالا، مشکلات زیست محیطی و بالا بودن حجم آلودگی، فقر و محرومیت، آسیب پذیری در برابر زلزله، ناامنی و معضلات اجتماعی و سایر مشکلاتی است که بر شرایط کالبدی، کارکردی و کیفیت زندگی در مناطق فرسوده تاثیر جدی دارد. محله دارآباد، با وسعتی در حدود ۲/۰۸ کیلومتر مربع و دارای جمعیتی، در حدود ۹۸۰۴ نفر در سال ۱۳۸۵ از جمله مناطقی است که دچار این معضل بوده و نمونه موردی این تحقیق می‌باشد. جامعه آماری این تحقیق شامل همه خانوارهای ساکن در محله دارآباد و جمعیت نمونه شامل ۷۰ خانوار از خانوارهای ساکن در این محله می‌باشد. مطالعه و شناخت ویژگی‌های کلی بافت فرسوده محله دارآباد که به دلیل بی توجهی به آن به یکی از نقاط مشکل ساز مبدل گردیده است و همچنین شناخت محدودیتها و مشکلات موجود و ریشه یابی آن و ارائه راهکار مناسب در جهت برنامه ریزی برای ساماندهی بافت فرسوده محله دارآباد، از جمله اهداف این تحقیق می‌باشد. نوع تحقیق کار بردی و روش آن، توصیفی- تحلیلی و شیوه گردآوری اطلاعات، بصورت کتابخانه‌ای (اسنادی) و میدانی می‌باشد و برای تجزیه و تحلیل اطلاعات، از نرم افزارهای spss و Arc GIS و ضریب آلفای کرونباخ استفاده شده است. نتایج این تحقیق نشان می‌دهد بافت موجود محله دارآباد به هنگام بروز سوانح طبیعی و یا حوادث غیر مترقبه شهری قابلیت امداد رسانی ندارد و بویژه در زمینه‌ی شبکه معابر، زیرساختهای شهری، مشکلاتی را به وجود آورده که نیازمند ساماندهی است و در نهایت راهکارهای مناسب در جهت برنامه ریزی صحیح برای ساماندهی بافت فرسوده محله دارآباد ارائه شده است.

واژه های کلیدی: بهسازی، نوسازی، بازسازی، بافت فرسوده روستایی، محله دارآباد

---

\*استادیار دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی

\*\*دانشیار دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی

\*\*\*دانش آموخته مقطع کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی

تاریخ دریافت مقاله : ۸۹/۱/۲۳ تاریخ پذیرش : ۸۹/۴/۱۵

بافتها و فضاهای فرسوده یکی از مهمترین مسائل شهرهای امروزی هستند که به علل مختلف اگرچه هنوز متروک و بلا استفاده نشده اند، اما فاقد کارایی مطلوب و مناسب بوده و به صورت بالقوه و با طراحی متناسب می توانند نقش مهمی بر تجدید ساختار و ارتفاع کیفیت فضاهای عمومی شهر ایفا کنند. این فضاها علاوه از قرار گیری در اطراف و حومه شهرها، بخش های بزرگی از بافتهای درونی و مرکزی شهرها را نیز شامل می شوند که این خود ضرورت ساماندهی و رسیدگی هرچه بیشتر و سریعتر به این قبیل فضاها را متذکر می گردد. فرسودگی یکی از مهمترین مسائلی است که باعث بی سازمانی، عدم تعادل، عدم تناسب و بی قوارگی آن می شود و به زدودن خاطرات جمعی، افول حیات شهری کمک می کند (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۱: ۱۵). بافتهای فرسوده بطور کلی شامل آن دسته از بافتهای درون شهری هستند که علی رغم فرسودگی در گستره بناها ممکن است دارای میراث های شهری بصورت تک بنا یا فاقد میراث های تاریخی باشند. (مهندسین مشاور شاران، ۱۳۸۴: ۷). محله دارآباد در شهر تهران که به عنوان نمونه موردی این مقاله انتخاب شده است، از قاعده فوق مستثنی نبوده و در زمره فرسوده ترین بافتهای شهر تهران محسوب می گردد. شکل گیری اولیه این محله به دنبال اشباع فضایی و نتیجتاً گرانی قیمت زمین در محدوده قانونی شهر تهران و رانده شدن اقشار کم درآمد و مهاجرین به حاشیه شهر صورت گرفته است. پیامد کالبدی- فضایی ناشی از مهاجرت های هجومی به این محله را می توان در ساخت و سازهای کوچک، معابر نامناسب، مصالح بی دوام و ... مشاهده نمود. در این مقاله پس از تعاریف بهسازی، نوسازی و بازسازی راهبردهای مناسبی را برای حل معضلات بافت فرسوده این محله، جهت کمک به مسئولین شهری ارائه می گردد.

## طرح مسأله

شهر همچون یک موجود زنده در سیر تکامل خود در بستر زمان با پستی و بلندی های فراوانی مواجه می شود که هر یک از آن ها به نوبه خود تعادل زیستی آن را بر هم می زند در این میان عدم توجه به تبعات ناشی از این معضلات موجب ایجاد فرسودگی در بافت می گردد. توسعه فیزیکی و رشد جمعیت شهری ایران تا چند دهه قبل دارای افزایش متعادل بوده و با بروز تحولات جدید، شهرها به ویژه شهرهای بزرگ تغییرات و دگرگونی هایی را پذیرفتند. این دگرگونی به شکل افزایش سریع جمعیت و گسترش فیزیکی شهرها به صورت نامتعادل بوده است. سطح زیرساخت شهری بیشتر تحت تسلط ساختمان- های مسکونی بوده و در حقیقت بین کاربری های شهری و اختصاص زمین و سرانه های شهری تناسب معقولی برقرار نبوده است (حبیبی، پور احمد، مشکینی، ۱۳۸۶: ۲۰-۱۹). بافتهای فرسوده نوعی بیماری در ساختار مناطق شهری محسوب می شوند و عوامل زیادی در آنها دخیل اند که از آن میان می تواند به عدم پیروی از یک برنامه منسجم، عوامل کالبدی، عملکردی، زیست محیطی، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و غیر اشاره کرد. بافت های فرسوده شهر تهران در حالی از چرخه رشد و توسعه شهر بازمانده اند که توانمندی های نهفته، ظرفیت های لازم را جهت ایفای نقش تعیین کننده در فرآیند توسعه این شهر دارا هستند، از این رو، توسعه نوسازی بافتهای فرسوده باید از اهداف نوسازی شهر تهران باشد، تا در برابر چرخه توسعه نیافتگی و فرسودگی ایستادگی کند. بدین منظور، اتخاذ فرآیند علمی در نوسازی بافت های فرسوده تهران از کلیدی ترین موضوعات مدیریت نوسازی تهران به شمار می آید (عندلیب، ۱۳۸۵، ۲۲). محله دارآباد به دلیل قدمت زیاد از جمله بافتهای فرسوده به

شمار می رود که از نظر تقسیمات شهری در شمال شرقی منطقه یک شهرداری تهران قرار گرفته است. بررسی های انجام شده نشان می دهد که محله مورد مطالعه در حدود ۲/۰۸ کیلومتر مربع مساحت دارد و بر اساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن جمعیت این محله در سال ۱۳۳۵، ۲۴۶ نفر بوده است و براساس آخرین سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵، جمعیت این محله در حدود ۹۸۰۴ نفر می باشد. مشکلات کالبدی از مهمترین مشکلات این محله است و اغلب معابر و گذرگاه ها در این محله ارگانیک و غیر هندسی است و بر اساس وضع موجود، بناها به تبعیت از شیب کلی منطقه و اراضی شکل گرفته اند. مساحت اغلب مساکن در حد استاندارد نبوده و سطح اشغال فضا در محله بسیار بالا می باشد و اغلب ساکنان محله دارای مشکلات اقتصادی فراوانی هستند و از نظر امکانات و خدمات و تجهیزات شهری کمبودهای فراوانی دارد و ساخت و سازهای بی رویه و بدون ضابطه و همچنین تاسیس واحدهای مسکونی در بخش هایی با کاربری های دیگر از مشکلات موجود این محله می باشد. به همین منظور این مقاله با هدف بررسی بافت فرسوده محله دارآباد، به دنبال پاسخگویی به سوالات زیر است:

۱- آیا بافت فرسوده روستایی محله دارآباد به هنگام بروز سوانح طبیعی و یا حوادث غیر مترقبه قابلیت امداد رسانی دارد؟

۲- آیا یک استراتژی تلفیقی (بهسازی، نوسازی و بازسازی)، جهت ساماندهی بافت فرسوده روستایی محله دارآباد مناسب است؟

### روش تحقیق:

با توجه به موضوع مورد مطالعه، اطلاعات مورد نیاز از طریق زیر بدست آمده است: روش تحقیق مورد استفاده در این مقاله کاربردی و روش بررسی آن توصیفی - تحلیلی است. شیوه گردآوری اطلاعات و داده ها، بصورت کتابخانه ای (اسنادی) و میدانی می باشد و محدوده جغرافیایی و مکانی پژوهش، محله دارآباد در شهر تهران می باشد. جامعه آماری این تحقیق شامل تمامی خانوارهای ساکن در محله دارآباد است که جهت محاسبه تعداد آنها از سرشماری سال ۱۳۸۵ استفاده می کنیم. طبق سرشماری سال ۱۳۸۵ جمعاً تعداد کل ساکنین این منطقه ۹۸۰۴ نفر برآورد شده است و با در نظر گرفتن بعد خانوار محاسبه شده (۳/۷)، تعداد خانوارها در حدود ۲۶۴۹ خانوار تخمین زده می شود. بنابراین جامعه آماری ما در این تحقیق شامل تقریباً ۲۶۴۹ خانوار ساکن در محله دارآباد است. برای برآورد حجم نمونه نیز براساس محاسبات آماری مانند فرمول کوکران و الگوی ارائه شده توسط کریجکی و مورگان (۱۹۷۰) استفاده می کنیم. طبق این جدول حجم یک نمونه تصادفی از جامعه ای با فراوانی ۲۶۰۰، حدود ۳۳۵ واحد برآورد شده است. اما با توجه به این که تجانس و مشابهت خانوارهای ساکن محله دارآباد بسیار بالاست، نمونه ای با حجم کمتر هم می تواند در حد مطلوبی ویژگی های این جامعه را به ما بنمایاند، بنابراین جمعیت نمونه ای این تحقیق شامل ۷۰ خانوار از ۲۶۴۹ خانوار ساکن در محله دارآباد خواهد بود و برای تجزیه و تحلیل و پردازش اطلاعات، از نرم افزارهای EXCEL، SPSS، ARC GIS و همچنین ضریب آلفای کرونباخ استفاده شده است. در جامعه آماری دوم، ابزار گردآوری اطلاعات مصاحبه است که با افراد محلی در مورد بافت فرسوده محله مصاحبه شده است.

### اهداف تحقیق:

**اهداف کلان:** مطالعه و شناخت ویژگی های کلی بافت های فرسوده و بیان مبانی نظری آن در بافت فرسوده روستایی محله دارآباد است که به دلیل بی توجهی به آن به یکی از نقاط مشکل ساز مبدل گردیده است.

**اهداف خرد : الف)** شناخت محدودیت‌ها و مشکلات موجود و ریشه یابی آن در محله دارآباد (ب) ارائه راهکارهای مناسب در جهت برنامه ریزی صحیح و مناسب برای ساماندهی بافت فرسوده محله دارآباد

## ادبیات تحقیق :

فرسودگی: مراد از فرسودگی همان ناکار آمدی و کاهش کارایی بافت نسبت به میانگین بافتهای شهری مکان مورد بررسی است. فرسودگی در بافت و عناصر درونی آن یا به سبب قدمت به وجود می آید. و یا به علت فقدان برنامه توسعه و عدم نظارت کافی بر شکل گیری بافت. پیامد فرسودگی بافت که در نهایت منجر به از بین رفتن منزلت آن در میان شهروندان می شود، در اشکال گوناگون از جمله کاهش و یا فقدان شرایط زیست پذیری و ایمنی و نابسامانی کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و تاسیساتی در بافت شناسائی می گردد. (طاهر خانی، ۱۳۸۵: ۹۸). انواع مداخله بر اساس میزان وفاداری به گذشته در سه گروه بهسازی، نوسازی و بازسازی قرار می گیرند، این سه نوع مداخله هر یک طیف گسترده‌ای از اقدامات را برحسب نیاز شامل می‌شوند.

**بهسازی (Improvement):** بهسازی مجموعه اقداماتی را شامل می شود که در زمینه کالبدی هماهنگ با الگوی اولیه به حفظ و نگهداری آن می پردازد، و در زمینه غیر کالبدی به رونق بخشی حیات درونی آن کمک می کند. در این گونه مداخله حد وفاداری به گذشته اصل بوده و با حفاظت کامل از هر آنچه وجود دارد مفهوم می یابد و دامنه فعالیت‌های آن حمایت، نگهداری، مراقبت، حفاظت، وحدت بخشی، احیاء و تعمیر را شامل می شود (مهندسین مشاور شاران، ۱۳۸۴، ۴-۱). بهسازی از نظر لغوی درست به معنای توان بخشیدن دوباره، بازتوان بخشیدن و دوباره توانمند کردن است و این معنا در سه زبان خارجی که از این واژه استفاده می کنند (فرانسه، انگلیسی و ایتالیایی) یکسان است (فلامکی، ۱۳۸۶: ۹۱). بهسازی در شهرسازی با اقدامات و پیش بینی‌هایی برای بهتر کردن کیفیت محیط کالبدی و فضایی توأم است به این معنی که با ایجاد امکانات نو، بهتر ساختن محیط فضایی میسر شود (کلهرنیا، ۱۳۸۰: ۸۵).

**نوسازی (Renovation):** نوسازی به معنی وسیع کلمه به مجموع عملیات پراکنده ای اطلاق می شود که اغلب اوقات به اهتمام بخش خصوصی صورت می گیرد یا به عملیاتی می گویند که از طریق رخدادی غیر منتظره تحمیل می شود (اشرفی، ۱۳۷۷: ۳۸۷). نوسازی یعنی از میان برداشتن تمامی آنچه هست و به جای آن بنا کردن فضایی نو (فلامکی ۱۳۸۶: ۷۵). نوسازی یعنی بازآفرینی هستی‌ها و معاصر سازی بافت و عناصر درونی آن که حفظ ماهیت های شکلی در ابعاد کالبدی و معاصر سازی آن همگام با زندگی نوین را در ابعاد غیر کالبدی در دستور کار دارد، در نوسازی وفاداری به گذشته در صورت خدشه دار نشدن ارزشهای کهن مجاز نمی باشد، دامنه فعالیت‌های آن هم، نوشتن، توان بخشی، تجدید حیات، انطباق و تبدیل و دگرگونی را شامل می شود (مهندسین مشاور شاران، ۱۳۸۴، ۴-۱) و هر اقدام و عملی که برای رفع فرسودگی شهرها، یا جلوگیری از آن بعمل می آید که ممکن است شامل نوسازی و بهسازی و حفاظت باشد (هاشمی، ۱۳۷۱: ۷۷).

**بازسازی (Reconstruction):** بازسازی عبارت است از تجدید حیات بخشهایی فرسوده و مخروبه بافت که هم از نظر عملکردی و هم از نظر کالبدی دچار فرسودگی شده‌اند و ساخت و ساز انجام شده بر اساس نیازهای جدید صورت می‌گیرد

در بازسازی برنامه‌ریزی بلند مدت مد نظر است (آیین نامه شرکت عمران و بهسازی). مهمترین مراحل اقدامات در بازسازی شامل تخریب، آواربرداری، پاکسازی و دوباره سازی است (شماعی و پور احمد، ۱۳۸۴: ۵۵).

### معیارهای تعیین بافتهای فرسوده :

- ۱- بلوکهایی که بیش از ۵۰ درصد ابنیه آن ناپایدار و فرسوده باشد
  - ۲- بلوکهایی که بیش از ۵۰ درصد معابر آن کمتر از ۶ متر باشد
  - ۳- بلوکهایی که بیش از ۵۰ درصد ابنیه آن کمتر از ۲۰۰ متر مربع باشد (عرب احمدی، ۱۳۸۶: ۱۷).
- ویژگیهای عمومی این بافتها به شرح زیر است:
- عمر ابنیه: بیش از ۸۰٪ از ساختمانها در این گونه بافتها دارای قدمتی بیش از ۵۰ سال می‌باشند یا اگر در ۵۰ سال اخیر ساخته شده باشند فاقد رعایت استانداردهای فنی هستند به گونه‌ای که غیر استاندارد بودن آنها از ظاهر ساختمان قابل تشخیص است. ابنیه این بافتها عمدتاً تاب مقاومت در مقابل زلزله‌ای با شدت متوسط را ندارند.
  - دانه‌بندی: ابنیه مسکونی واقع در این گونه بافتها عمدتاً ریز دانه بوده و مساحت عرصه آنها به طور متوسط کمتر از ۲۰۰ متر مربع می‌باشد.
  - نوع مصالح: مصالح به کار رفته در این گونه بافتها عمدتاً از انواع خشتی، خشت و آجر و چوب و یا آجر و آهن بدون رعایت اتصالات افقی و عمودی و فاقد سیستم سازه‌ای می‌باشند.
  - تعداد طبقات: اکثر ابنیه در بافتهای فرسوده یک یا دو طبقه هستند.
  - وضعیت دسترسی‌ها: بافتهای فرسوده که عمدتاً بدون طرح قبلی ایجاد شده‌اند عمدتاً از ساختاری نامنظم برخوردارند و دسترسی‌های موجود در آنها عمدتاً پیاده می‌باشد به گونه‌ای که اکثر معابر آن بن‌بست یا با عرض کمتر از ۶ متر بوده و ضریب نفوذ پذیری در آنها کم است.
  - وضعیت خدمات و زیرساختها: بافتهای فرسوده به لحاظ برخورداری از خدمات، زیرساختها و فضاهای باز، سبز و عمومی دچار کمبودهای جدی‌اند مداخله در این گونه بافتها از نوع تجمیع و نوسازی خواهد بود.

### نظریه های بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده عبارتند از:

- الف) نظریه اعیان سازی (Gentrification theory)، ب) نظریه محرومیت زدایی و راهبرد برنامه ریزی اجتماعی،
- ج) الگوی جایگزینی: ساده ترین مفهوم نوسازی و بازسازی جایگزینی است. به این ترتیب که قسمتهای فرسوده در داخل و حومه شهر از طرفی خریداری شده و با پاکسازی و ساخت و سازهای جدید جایگزینی صورت می‌گیرد. فرض بر این است که قسمتهای فرسوده در سیستم شهری کارایی ندارند.
- د) الگوی پالایش شهری (Filtration)، ذ) راهبرد خودکفایی و خود تنظیمی،

ر) طرح تجمیع: بر اساس اقدامات تجمیع در ایران معمولاً در بافت‌هایی که دارای ویژگی‌های زیر باشند طرح تجمیع صورت گرفته است:

- ۱) بافت‌هایی که قطعاتشان نامنظم است و از گذر بندی مناسب برخوردار نیستند
- ۲) بافت‌هایی که قطعات املاک آن کوچکتر از ۱۲۰ متر مربع بوده و از نظر سلسله مراتب دسترسی، به دلیل وجود گذرهای کم عرض، طولانی، بن بست و بعضاً پیچ در پیچ و دارای معضلات زیست محیطی اند.
- ۳) بافت‌هایی که از ساختار و چشم انداز فرسوده و ناکار آمد برخوردارند و از نظر ایمنی در مقابل آسیب های طبیعی از جمله زلزله، سیل طوفان، بارش مقاومت لازم را ندارند.
- ۴) بافت‌هایی که با پیشینه روستایی که به مرور زمان در داخل محدوده خدماتی شهر قرار گرفته اند.

۵) بافت‌های حاشیه ای و پیدایش زاغه نشینی و آلونک نشینی در حاشیه شهر و یا حتی در بخش مرکزی و بافت‌های قدیمی شهر سلامت، ایمنی، آسایش شهر را به مخاطره می انداخته است. این گونه بافتها با چهره و ساختار ناموزون و زشت، عدم ایمنی لازم، معضلات اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی برای شهر بوجود می آورند.. در نتیجه با مشخص شدن انواع بافت‌های ناکار آمد طرح تجمیع اجرا می شود.

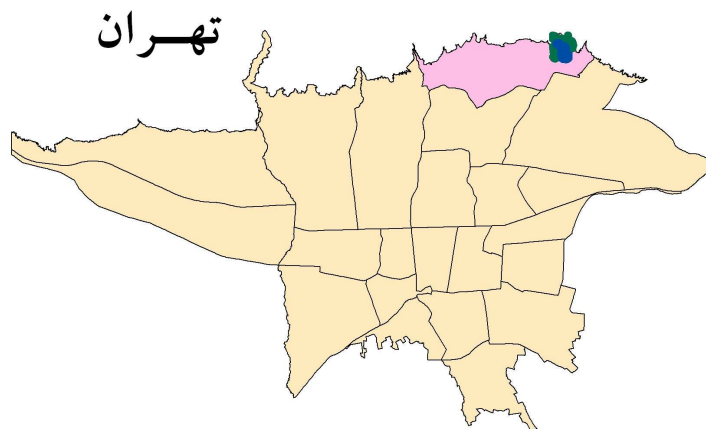
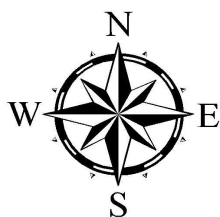
ز) استفاده از سرمایه اجتماعی راه حلی پایدار در حل مسئله بافت‌های فرسوده: بحث توانمندسازی اجتماعات با استفاده از سرمایه های اجتماعی بحث نسبتاً جدیدی در برنامه ریزی شهری است که می تواند به یکی از راه حل‌های پایدار در جهت کاهش فقر و ارتقاء اجتماعی- اقتصادی اجتماعات محلی مطرح شود (یاور، ۱۳۸۱: ۱۰).

### ویژگی‌های جغرافیایی محله دارآباد:

دارآباد به معنی محلی که درختان فراوان دارد. دارای قدمتی حدود ۳۵۰ سال و در شمال شرقی شمیران قرار گرفته و از شمال به رشته کوه البرز (کوه های دارآباد) از شرق به رودخانه کهنه دارآباد و از غرب به کوه‌های خشکچال و کاشانک و از جنوب به اقدسیه و لارک منتهی می شود و در ۵ کیلومتری شرق تجریش واقع شده است. جمعیت این محله ۲۴۶ نفر در سال ۱۳۳۵ هجری شمسی بوده و در سال ۱۳۸۵ هجری شمسی طبق برآورد مرکز آمار ایران ۹۸۰۴ نفر می باشد. دارآباد با وجود تپه باستانی سیمین قلعه که (قدمت سفالهای بدست آمده در آن به دوره ساسانی و پارت ها باز می گردد) در جنوب آن قرار گرفته و کاخ مظفرالدین شاه واقع در بیمارستان مسیح دانشوری (۱۳۱۹ هجری قمری)، مسیر کوهنوردی با چشم اندازهای زیبا، دره ها و ارتفاعات متعدد مهم ترین عامل جذب گردشگران به این محله خوش آب و هوا می باشد(قیدی، ۱۳۸۴).



دانشگاه آزاد اسلامی  
واحد تهران مرکزی  
دانشکده ادبیات و علوم انسانی  
گروه جغرافیا



تهران

عنوان نقشه :  
نقشه موقعیت جغرافیایی  
محدوده بافت های فرسوده  
دارآباد در تهران

محله دارآباد



منطقه ۱

راهنما

- محدوده بافت فرسوده
- محله دارآباد
- منطقه ۱

تهیه کننده  
پانته آ ابوذری

## ویژگی بافت فرسوده منطقه مورد مطالعه:

- عکس هوایی گرفته شده در سال ۱۳۳۵ نشان می دهد که به جز لکه های ساخت و ساز شده ای در سطح محله، بقیه اراضی آن دارای کاربری کشاورزی بوده است
- لکه های ساخت و ساز شده اولیه عموماً نزدیک به دامداری های سابق مستقر در محله دارآباد قابل بازشناسی هستند.
- در دوره اول ساخت و ساز، باورهای ذهنی، فرهنگی و قومی مهاجرین اولیه در شکل گیری بافت، به شدت تأثیر داشته است. از ویژگی های بارز بافت های ساخته شده در این دوره می توان به موارد زیر اشاره نمود:
- شکل غیر هندسی و نامنظم بلوک های شهری ساخته شده
- عرض بسیار کم معابر
- وجود بن بست های فراوان با عرض بسیار کم
- پر پیچ و خم بودن شبکه دسترسی ها
- تفکیک قطعات به مساحت های کوچک
- عدم دسترسی سواره به درون بافت

## تجزیه و تحلیل داده های مربوط به پرسشنامه خانوار:

در این بخش داده های حاصل از مشاهده میدانی و بررسی های فیزیکی از محله مورد مطالعه و همچنین داده های حاصل از پرسشنامه ها و مصاحبه ها را با کمک روش های آمار توصیفی و به کارگیری نرم افزارهای SPSS و Excel و ضریب آلفای کرونباخ تحلیل می کنیم و این داده ها علاوه بر ایجاد شناخت بیشتر از محله مورد مطالعه، ما را با افکار، ایده ها، خواسته ها و نیازهای ساکنان آن آشنا می سازد و پایه و اساس یافته های تحقیق و نتیجه گیری ما را فراهم می سازد. از کل پاسخگویان به پرسشنامه ها ۴۵ نفر مرد و ۲۵ نفر زن هستند، که به ترتیب ۶۴/۳ درصد و ۳۵/۷ درصد جمعیت نمونه را تشکیل می دهد.

## ویژگی های اجتماعی - فرهنگی:

وضعیت تحصیلات پاسخگویان: از نظر تحصیلات ۴/۳ درصد پاسخگویان بی سواد بوده، ۱۴/۳ درصد در حد ابتدایی، ۲۷/۱ درصد راهنمایی، ۴۷/۱ درصد متوسطه، و حدود ۷/۱ درصد دارای تحصیلات دانشگاهی می باشند.

تعداد افراد خانوار: تعداد افراد خانوار جمعیت نمونه بین ۲ تا ۸ نفر متغیر بود و میانگین آن حدود ۳/۷ بدست آمد، که با میانگین بعد خانوار محاسبه شده برای محله مذکور توسط مرکز آمار در سال ۱۳۸۵ (۳/۳۷) تقریباً همخوانی دارد. با تقسیم بندی خانوارها از ۱ نفره تا ۸ نفره در پرسشنامه ها، مشاهده می شود که ۲۰ درصد از خانوارها کمتر از ۳ نفره بوده اند، ۶۸/۶ درصد بین ۳ تا ۵ نفره، ۱۱/۴ درصد بین ۶ تا ۸ نفره، و در نهایت تعداد افراد خانوار هیچکدام از پاسخگویان بیشتر از ۸ نفر نبوده است، که نشان دهنده پایین بودن بعد خانوارها در این محل است.



محل تولد سرپرست خانوار: از مجموع پاسخگویان به پرسشنامه‌ها، محل تولد سرپرست خانوار ۳۸/۶ درصد آن‌ها دارآباد و ۶۵/۷ درصد تهران و ۳۴/۳ درصد مابقی شهرستان‌های دیگر می‌باشد، به این معنا که حدود یک سوم ساکنان این محله از شهرستان‌های دیگر به این محله مهاجرت کرده‌اند.

سابقه سکونت در محله دارآباد: از خانوارهای مورد مطالعه ۵/۷ درصد بیان کرده‌اند که کمتر از ۱۰ سال در محله دارآباد اقامت دارند، ۱۰ درصد بین ۱۱-۲۰ سال، ۱۴/۳ درصد بین ۲۱-۳۰ سال و ۷۰ درصد نیز بیان نموده‌اند که بیشتر از ۳۰ سال در این محله اقامت دارند.

### ویژگی‌های اقتصادی:

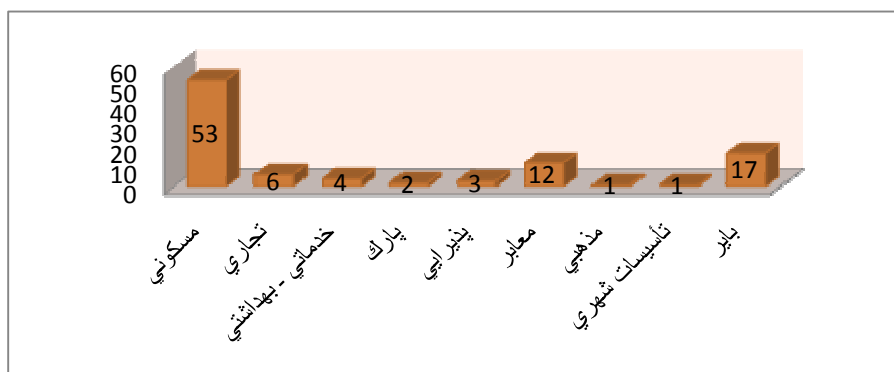
نوع شغلی اصلی سرپرست خانوار: پس از بررسی همه پرسشنامه‌ها معلوم شد که سرپرست خانوار ۶۸/۶ درصد از پاسخ دهندگان دارای شغل آزاد هستند، ۱۲/۸ درصد کارمندند، و ۱۸/۶ درصد نیز در سایر مشاغل کار می‌کنند.

میزان درآمد ماهیانه خانوار: میانگین درآمد ماهیانه خانوار پاسخگویان از ۱۰۰ تا ۷۰۰ هزار تومان متغیر بوده و میانگین کل آن‌ها ۳۳۰ هزار تومان محاسبه شده است. با توجه به طبقه‌بندی خانوارها از نظر درآمد ماهیانه، در میان پاسخگویان ۱۲/۹ درصد از آنها درآمد ماهیانه‌ای کمتر از ۲۰۰ هزار تومان داشته‌اند، ۶۵/۷ درصد بین ۲۰۰ تا ۴۰۰ هزار تومان، ۱۵/۷ درصد ۴۰۱ تا ۶۰۰ هزار تومان، و ۵/۷ درصد درآمدی بیش از ۶۰۰ هزار تومان در ماه داشته‌اند.

### ویژگی‌های کالبدی و فیزیکی:

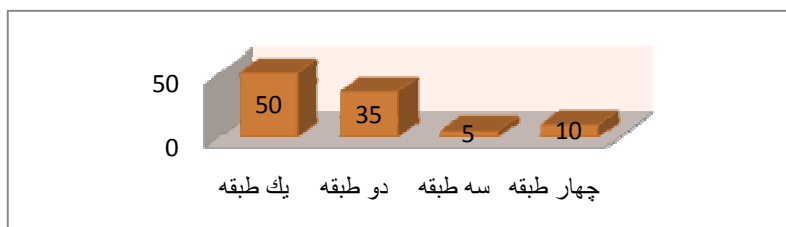
نوع کاربری اراضی: با توجه به تحقیقات و برداشت‌های میدانی به عمل آمده از محله دارآباد، وضعیت کاربری اراضی این محله بدین ترتیب است که حدود ۵۳ درصد اراضی به کاربری مسکونی اختصاص یافته، حدود ۶ درصد اراضی کاربری تجاری دارد، ۴ درصد کاربری خدماتی و بهداشتی، ۲ درصد پارک، ۳ درصد به پذیرایی، ۱ درصد به تأسیسات شهری اختصاص داده شده است، ۱ درصد اراضی کاربری مذهبی دارد، ۱۲ درصد نیز به معابر (شامل کوچه و خیابان) تخصیص یافته و ۱۸ درصد اراضی باقی‌مانده هم بایر می‌باشد.

نمودار شماره ۱-۱: نوع کاربری اراضی در محدوده بافت فرسوده محله دارآباد



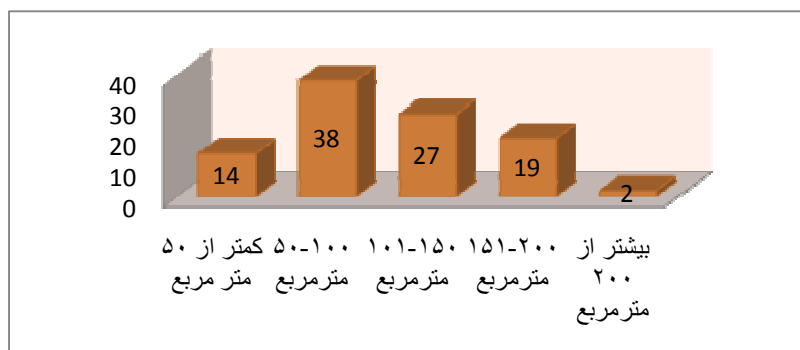
تعداد طبقات ساختمان‌ها: از نظر تعداد طبقات ساختمان‌های این محله طبق مشاهدات و پیمایش میدانی نشان می‌دهد که حدود ۵۰ درصد ساختمان‌ها یک طبقه، حدود ۳۵ درصد دو طبقه، حدود ۵ درصد سه طبقه و حدود ۱۰ درصد چهار طبقه می‌باشد. که بخشی از ساختمان‌های سه و چهار طبقه نوساز می‌باشند.

نمودار شماره ۱-۲: توزیع ساختمان‌ها از نظر تعداد طبقات



مساحت زیربنا: در رابطه با مساحت زیربنای ساختمان‌های مسکونی این محله بررسی‌ها نشان می‌دهد که بیشتر ساختمان‌ها و منازل مسکونی بین ۵۰ تا ۱۳۰ متر مربع می‌باشند (۶۵ درصد)، و توزیع ساختمان‌ها برحسب مساحت زیربنا به این ترتیب است. ساختمان‌های کمتر از ۵۰ متر مربع ۱۴ درصد، ۵۰ تا ۱۰۰ مترمربع ۳۸ درصد، ۱۰۱ تا ۱۵۰ مترمربع ۲۷ درصد، ۱۵۱ تا ۲۰۰ مترمربع ۱۹ درصد و ۲۰۰ مترمربع یا بیشتر از ۲۰۰ مترمربع ۲ درصد از ساختمان‌ها زیربنای بیشتر از ۲۰۰ متر مربع دارند.

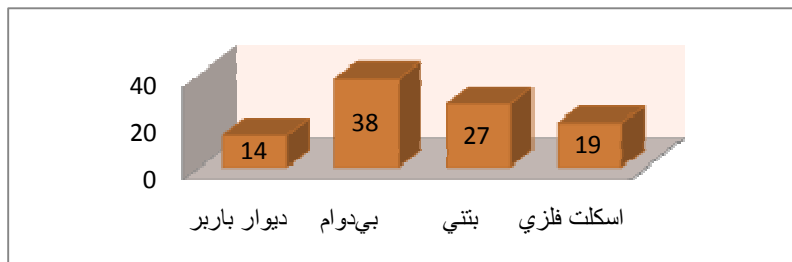
نمودار شماره ۱-۳: مساحت زیربنا



### مصالح ساختمانی (اسکلت بنا)

برداشت میدانی این تحقیق حاکی از این است که بیش از ۵۱ درصد اسکلت بنای ساختمان‌ها در این محله از نوع دیوار باربر، ۲۳ درصد از نوع اسکلت بی‌دوام، ۲۰ درصد بتنی و حدود ۶ درصد از نوع اسکلت فلزی می‌باشد. همان‌طور که دیده می‌شود اسکلت حدود سه چهارم (۷۴ درصد) ساختمان‌های این محله از نوع کم دوام و غیرمقاوم در مقابل حوادث طبیعی چون زلزله، رانش زمین و ... می‌باشد.

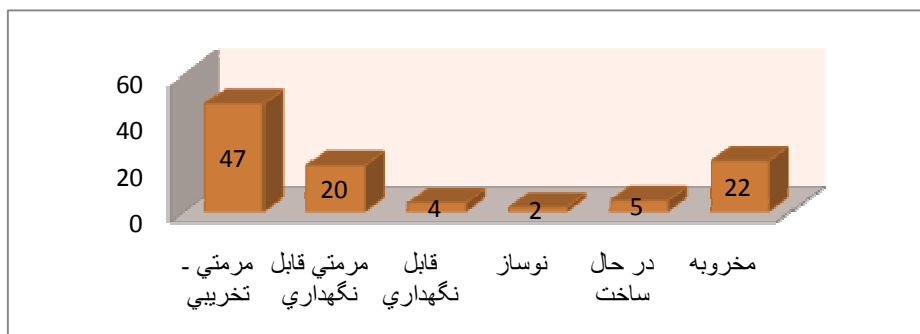
نمودار شماره ۱-۴: نوع مصالح ساختمانی (اسکلت بنا)



### کیفیت ابنیه

محلّه دارآباد یکی از محلات قدیمی شهر تهران است که به دلایل مختلف توجه کمتری به بازسازی و نوسازی ابنیه در آن شده است از این رو بیشتر ساکنین در این محلّه از کیفیت مطلوبی برخوردار نیستند. عمر بناها در این محلّه بسیار زیاد و اکثر آنها بیش از ۳۰ سال قدمت دارند که نسل به نسل به ساکنان جدید به ارث رسیده است. این بناها فاقد رعایت استانداردهای فنی هستند و در مقابل زلزله ای با شدت متوسط نابود می شوند. در مطالعات و تحقیقات میدانی راجع به این محلّه مشخص شد که حدود ۴۷ درصد بناها از نظر کیفیت در حد مرمتی - تخریبی بوده، ۲۰ درصد مرمتی قابل نگهداری، ۴ درصد قابل نگهداری، ۲ درصد نوساز، ۵ درصد در حال ساخت و سرانجام ۲۲ درصد مخروبه می باشند

نمودار شماره ۱-۵: توزیع بناها برحسب کیفیت

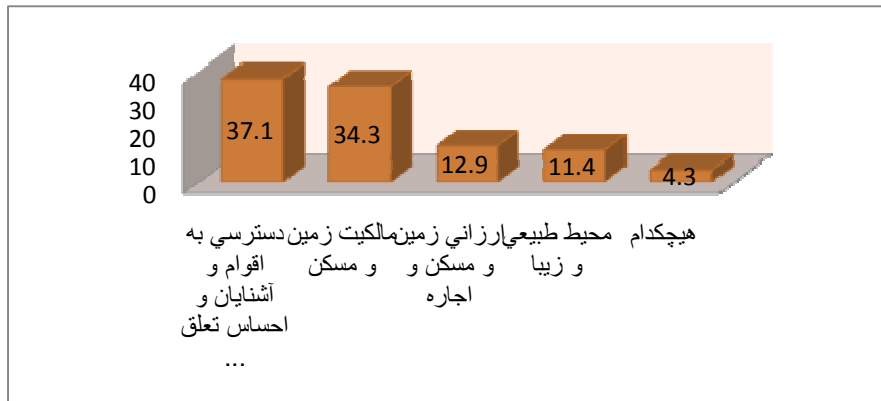


### رضایتمندی از وضعیت موجود و تعلق شهروندی:

#### علت انتخاب سکونت در محلّه دارآباد

پس از بررسی همه پرسشنامه‌ها معلوم شد که ۳۷/۱ درصد، دسترسی به اقوام و آشنایان و احساس تعلق به این محلّه را علت انتخاب خود می‌دانند، ۳۴/۳ درصد داشتن مالکیت زمین و مسکن را علت انتخاب خود اعلام نموده و ۱۲/۹ درصد ارزانی زمین و مسکن و پایین بودن اجاره‌بها و ۱۱/۴ درصد داشتن محیط طبیعی و زیبا را علت انتخاب سکونت در محلّه دارآباد می‌دانند و نهایتاً ۴/۳ درصد هیچ‌یک از این عوامل را دلیل سکونت خود در محلّه دارآباد نمی‌دانند.

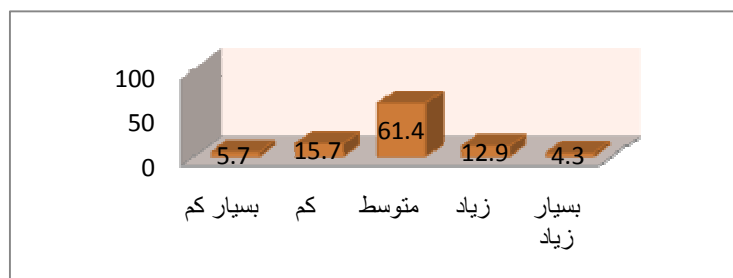
نمودار شماره ۱-۶: علت انتخاب سکونت در محله دارآباد



• میزان رضایت از سکونت در محله دارآباد

از خانوارهای مورد مطالعه جمعاً ۱۷/۲ درصد بیان کرده‌اند میزان رضایت آنها از سکونت در این محل زیاد و بسیار زیاد است، ۶۱/۴ درصد رضایت خود را متوسط اعلام کرده‌اند، ۱۵/۷ درصد میزان رضایت خود را از سکونت در این محل کم بیان کرده‌اند و در نهایت ۵/۷ درصد میزان رضایت خود را از سکونت در این محل بسیار کم ابراز نموده‌اند.

نمودار شماره ۱-۷: میزان رضایت خانواده از سکونت در محله دارآباد



• آیا مایل به ادامه سکونت در این محله هستید؟

در پاسخ به این سؤال ۹۰ درصد از پاسخگویان اعلام کردند که می‌خواهند همچنان در این محله سکونت داشته باشند و ۱۰ درصد بقیه می‌خواهند در جایی دیگر سکونت داشته باشند و تمایلی به ادامه سکونت در این محل ندارند. همان‌طور که قبلاً عنوان شد میزان احساس تعلق به محل زندگی در بین ساکنان بالاست.

• آیا بنای منازل مسکونی شما دارای خدمات ایمنی در مقابل سوانح طبیعی می‌باشد؟

از میان ۷۰ خانواری که مورد تحقیق قرار گرفتند ۹۷/۱ درصد اظهار کردند که بنای خانه آن‌ها در مقابل سوانح طبیعی دارای خدمات ایمنی نیست و فقط ۲/۹ درصد از آن‌ها معتقدند که بنای خانه‌شان دارای خدمات ایمنی در مقابل سوانح طبیعی می‌باشد و این امر نشان‌دهنده لزوم بهسازی محله و مقاوم‌سازی ساختمان‌های مسکونی آن است.

- آیا تا به حال وام ساختمانی دریافت کرده‌اید؟

هیچکدام از افراد جمعیت نمونه وام ساختمانی جهت بهسازی و نوسازی مسکن خویش دریافت نکرده‌اند و ۱۰۰ درصد آن‌ها به این سؤال پاسخ منفی داده‌اند.

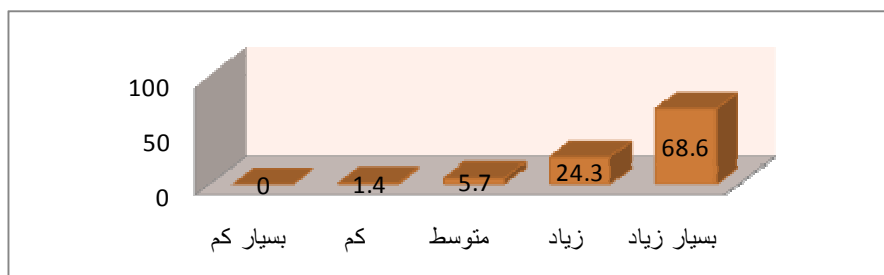
- در صورت فراهم آمدن شرایط وام تمایل به مقاوم سازی ساختمان خود دارید؟

در پاسخ به این سؤال ۸۸/۶ درصد از پاسخگویان اعلام کردند که در صورت فراهم آمدن شرایط و اعطای وام جهت مقاوم سازی ساختمان، به این کار اقدام خواهند کرد و ۱۱/۴ درصد اعلام نموده‌اند که در این حالت نیز تمایلی به تعمیر و بهسازی و مقاوم سازی ساختمان مسکونی خود ندارند.

- به نظر شما تهیه طرح جهت بهبود و مقاوم سازی مسکن شما چقدر ضرورت دارد؟

در پاسخ به این سؤال فقط ۷/۱ درصد از پاسخگویان ضرورت تهیه و انجام طرحی جهت بهبود و مقاوم سازی مسکن را در حد متوسط و پایین‌تر ارزیابی نموده‌اند و اکثریت آن‌ها (۹۲/۹ درصد) ضرورت انجام چنین طرحی را زیاد و بسیار زیاد می‌دانند که نشان‌دهنده‌ی آگاهی و اطلاع ساکنین این محله به ضرورت بهسازی و مقاوم سازی محله‌ی دارآباد می‌باشد.

نمودار شماره ۱-۸: ضرورت تهیه طرح جهت بهبود و مقاوم سازی مسکن



- آیا با طرح بهسازی و نوسازی محله دارآباد موافق هستید؟

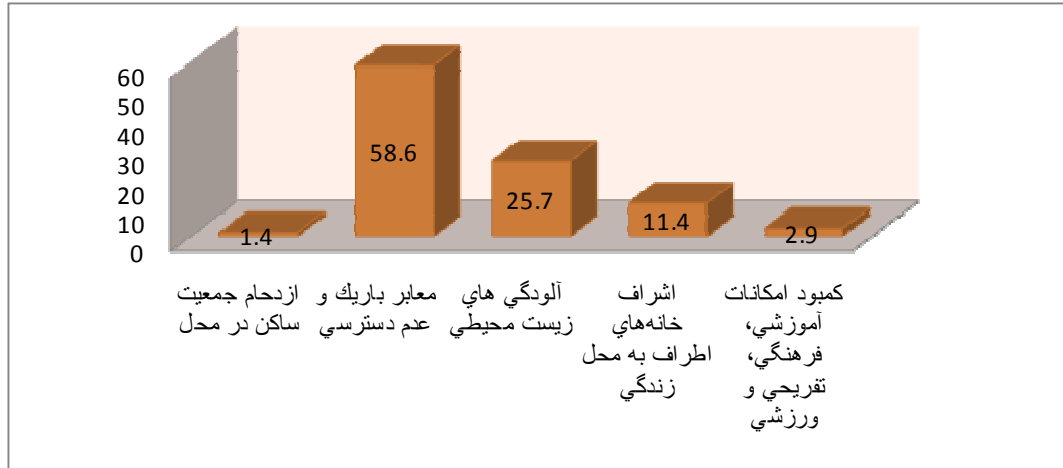
در پاسخ به این سؤال ۸۱/۵ درصد از پاسخگویان اعلام کردند که با طرح بهسازی و نوسازی محله‌شان موافق‌اند و ۷/۱ درصد نیز گفته‌اند با اجرای این طرح موافق نیستند و ۱۱/۴ درصد نیز در این رابطه اظهار نظری نکردند. بنابراین اکثریت جمعیت نمونه‌ی ما در این تحقیق با اجرای چنین طرحی در محله دارآباد موافقت می‌کنند.

- به نظر شما مهم‌ترین مشکل این محله در حال حاضر چیست؟

در مورد مهم‌ترین مشکل این محله، ۱/۴ درصد از پاسخگویان شلوغی و ازدحام جمعیت را مهم‌ترین مشکل می‌دانند، ۵۸/۲ درصد (اکثریت پاسخگویان) معتقدند معابر باریک و عدم دسترسی مهم‌ترین مشکل محله‌ی دارآباد است، آلودگی‌های زیست محیطی در نظر ۲۵/۷ درصد از پاسخگویان مشکل اصلی است و ۱۱/۴ درصد اظهار کردند اشراف خانه‌های اطراف به محل زندگی‌شان مهم‌ترین مشکل محله‌ی دارآباد است و نهایتاً ۲/۹ درصد کمبود امکانات آموزشی، فرهنگی، تفریحی و ورزشی را مشکل اصلی محله عنوان کردند. بنابراین وجود معابر باریک و عدم دسترسی مناسب و به‌موقع مهم‌ترین مشکل این محله است.

محلّه شناخته می‌شود و در مرحله‌ی دوم آلودگی‌های زیست محیطی که آن‌هم به نوعی با بافت فیزیکی و ویژگی‌های کالبدی این محلّه ارتباط دارد، از مشکلات مهم و قابل توجه به شمار می‌آید.

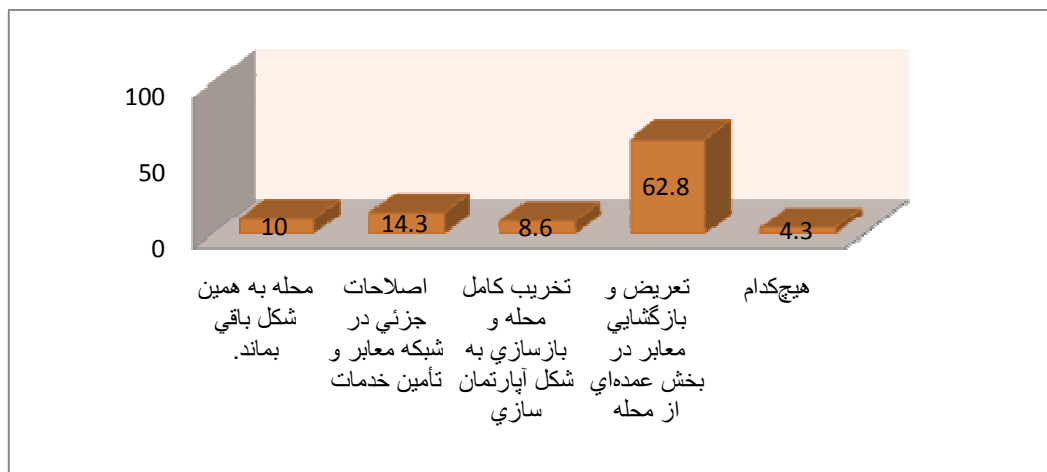
نمودار شماره ۹-۱: مهم‌ترین مشکلات محلّه



• کدام راهکار را جهت بهبود وضعیت محلّه خود مناسب‌تر می‌دانید؟

در مورد بهبود و ارتقای شرایط این محلّه، ۱۰ درصد از پاسخگویان معتقدند که محلّه باید به همین شکل باقی بماند، ۱۴/۳ درصد اصلاحات جزئی در شبکه معابر و تأمین خدمات را مناسب‌ترین راهکار بهبود وضعیت کنونی محلّه می‌دانند، تخریب کامل محلّه و بازسازی آن به شکل آپارتمان‌سازی در نظر ۸/۶ درصد از پاسخگویان می‌تواند بهترین گزینه باشد و ۶۲/۸ درصد (اکثریت پاسخگویان) معتقدند که باید در بخش عمده‌ای از محلّه معابر تعریض و بازگشایی شده و خدمات مناسب ارائه شود و سرانجام ۴/۳ درصد از پاسخگویان هیچ‌کدام از این راهکارها را جهت بهبود وضعیت محلّه دارآباد مناسب نمی‌دانند.

نمودار شماره ۱۰-۱: راهکار مناسب جهت بهبود وضعیت محلّه



## یافته های تحقیق:

وضعیت کاربری اراضی محله دارآباد و نتایج حاصل از برداشت‌های میدانی محقق و پاسخ‌های افراد به سؤالات پرسشنامه نشان می‌دهد که کاربری اراضی محله حدود ۵۳ درصد اراضی این محله کاربری مسکونی داشته و حدود ۱۲ درصد آن به معابر و گذرگاه‌ها اختصاص یافته است که از کل بناهای مسکونی موجود در این محله ۷۵ درصد آن‌ها یک‌طبقه و دو طبقه می‌باشند. از سوی دیگر مساحت ۵۲ درصد بناها کمتر از ۱۰۰ متر مربع است و حدود ۷۹ درصد آن کمتر از ۱۵۰ مترمربع مساحت دارد. بررسی مصالح ساختمانی به کار رفته در اسکلت بناهای این محله نشان می‌دهد حدود سه چهارم (۷۴ درصد) بناها از مصالح و اسکلت کم دوام و بی‌دوام ساخته شده‌اند و ۲۶ درصد آن از نوع اسکلت فلزی و بتنی ساخته شده است، اما با این حال در نظرسنجی از افراد این محله با استفاده از پرسشنامه خانوار حدود ۹۷/۱ درصد آنان معتقدند که خانه‌هایشان در مقابل سوانح طبیعی مقاوم نیست و دارای خدمات ایمنی نمی‌باشد. از نظر کیفیت ابنیه نیز حدود ۶۹ درصد بناهای این محله از نوع مرمتی - تخریبی و یا مخروبه بوده که عملاً چهره‌ی یک بافت فرسوده را به هر ناظری می‌نمایاند. از نظر اکثر ساکنین مهمترین مشکل و مسأله‌ی این محله معابر باریک و عدم دسترسی مناسب است که هم عبور و مرور را برای اهالی سخت و مشکل کرده و هم در مواقع اورژانسی و حیاتی همچون آتش‌سوزی، زلزله و نیاز به خدمات بهداشتی و ... مشکل را چند برابر نموده و امکان خدمات دهی را به حداقل می‌رساند. ویژگی‌های فوق‌تر را به این نکته رهنمون می‌سازد که با اطمینان اظهار کنیم که محله‌ی دارآباد تمام ویژگی‌های یک بافت فرسوده را دارد و همین ویژگی‌ها به هنگام بروز سوانح طبیعی و یا حوادث غیر مترقبه شهری مانع خدمات‌رسانی و رفع مشکل می‌شوند. در این تحقیق ما با محاسبه‌ی ضریب آلفا بین سؤالات مربوط به آن، میزان توانایی سنجش مسئله‌ی مورد نظر توسط پرسشنامه و نیز میزان توافق پاسخگویان در مورد پاسخ سؤالات را به دست می‌آوریم. دامنه آلفا بین ۰ تا ۱ است، که با ضرب نمودن در عدد ۱۰۰ به صورت درصد هم بیان می‌شود و هرچه این ضریب بیشتر باشد، پایایی مقیاس و توافق درونی سؤالات و پاسخگویان بالاتر خواهد بود و طبق این قاعده آلفا دست کم باید ۰/۷۰ باشد تا بتوان مقیاس را دارای پایایی دانست. ضریب همبستگی آلفای کرونباخ بین سؤالات در حدود ۷۸/۵ درصد به دست آمد که بیانگر بالا بودن پایایی مقیاس و توافق بین پاسخگویان در مورد نامناسب بودن و عدم کارایی این محله و گذرگاه‌ها و معابر آن در هنگام سوانح طبیعی و مشکل بودن دسترسی و خدمات‌رسانی در مواقع ضروری از دید ساکنان آن است. بنابراین از مجموعه مباحث فوق‌تر می‌توان نتیجه گرفت که بخش اعظم نداشتن قابلیت خدمت‌رسانی و رفع مشکل در محله‌ی دارآباد در هنگام سوانح طبیعی و حوادث غیر مترقبه به بافت فرسوده و قدیمی آن برمی‌گردد

همچنین بررسی نوع تملک منزل مسکونی ساکنان این محله نشان می‌دهد که حدود ۴۸/۶ درصد منازل ملکی و شخصی هستند و همچنین ۵۵/۷ درصد از منازل دارای سند رسمی و ثبتی هستند و ۱۷/۱ درصد سند عادی و قولنامه‌ای دارند، یعنی مالکیت ۷۲/۸ درصد مشخص و معلوم است. در مورد علت انتخاب سکونت در محله دارآباد، بیش از دو سوم پاسخگویان (۷۱/۴ درصد) دسترسی به اقوام و آشنایان و احساس تعلق به محله و داشتن مالکیت زمین و مسکن را علت انتخاب محله دارآباد جهت سکونت خود بیان کرده‌اند و میزان رضایت ۷۸/۶ درصد آنان از سکونت در این محله در حد متوسط و بالاتر است. بنابراین میزان رضایت و احساس تعلق به این محله در بین ساکنان بالا بوده و به این خاطر ۹۰ درصد آنان نسبت به

ادامه سکونت در همین محله ابراز تمایل کرده اند. در مورد بهسازی محل ۸۸/۶ درصد اعلام کرده‌اند که در صورت فراهم آمدن شرایط وام مایلند مسکن خود را مقاوم سازی کنند و ۹۲/۹ نیز اجرای طرحی جهت بهبود و مقاوم سازی منازل و ساختمان‌های محل را در حد زیاد و بسیار زیاد ضروری می‌دانند و از سوی دیگر ۸۱/۵ درصد آنان با اجرای طرح بهسازی، نوسازی و بازسازی محله‌ی دارآباد موافق هستند. از دیدگاه ساکنان مهمترین مشکل و مسأله‌ی این محله معابر باریک و عدم دسترسی (در حد ۵۸/۶ درصد) می‌باشد و بهترین راهکار حل مشکلات اصلی محله را نیز تعریض و بازگشایی معابر در بخش عمده‌ای از آن می‌دانند (۶۲/۸ درصد) و فقط ۸/۶ درصد از آنان با رویکرد تخریب محله و بازسازی آن به شکل آپارتمان سازی موافقت می‌کنند. ضریب همبستگی آلفای کروناخ بین سؤالات مربوطه در حدود ۸۲/۳ درصد به دست آمد که بیانگر بالا بودن پایایی مقیاس و توافق بین پاسخگویان در مورد رویکرد بهسازی، نوسازی و بازسازی و مخالفت با رویکردهای تخریب و جایجایی می‌باشند.

### نتیجه گیری :

کیفیت محیط زندگی در محیطی سالم، زیبا و در سرپناهی ایمن، مطلوب و شایسته مقام والای انسان، حق مسلم هر شهروند در شهرهای کشور و از جمله کلانشهر تهران است. وقوع حوادث غیرمترقبه اعم از زلزله یا سیل، توفان باعث بروز خسارات و آثار مخرب بسیار بر شهرها شده و ضمن بروز تلفات و مرگ و میر ساکنین آنها، ابنیه و زیرساختها را نابود کرده و موجب عوارض اجتماعی، اقتصادی و سیاسی گسترده‌ای در تداوم حیات شهری می‌گردد. بدیهی است که تمرکز جمعیت مترکم در سکونتگاه‌های فاقد کیفیت مناسب و بافتهای مسئله‌دار شهری موجب بروز آسیب‌پذیری بالاتری خواهد شد. این محدوده‌ها، امروزه با داشتن معیارهای مشخص کالبدی مورد شناسایی قرار گرفته و به عنوان بافتهای فرسوده شهری تلقی می‌گردند. خسارات وارده بر اثر اینگونه سوانح تنها به قدرت ویرانگری بلایای طبیعی و کالبد فرسوده وابسته نبوده و به وضعیت تأسیسات زیرساختی که در معرض خطر قرار می‌گیرند نیز بستگی دارد بگونه‌ای که بروز هرگونه حادثه بر روی تأسیسات فرسوده این سکونتگاه موجب بروز تلفات زیاد شده و فاجعه به حساب می‌آید، چرا که وجود این تأسیسات جهت بقایای ساکنان ضرورت تام داشته و قطع امکاناتی همچون آب، برق و مخابرات بر اثر وقوع بلایای طبیعی موجب بروز تلفات وسیع‌تر و اختلال جدی در کمکرسانی می‌گردد. بافتهای فرسوده، محدوده‌های آسیب‌پذیر شهر، در برابر مخاطرات طبیعی (به ویژه زلزله) است، که نیازمند برنامه‌ریزی و مداخله هماهنگ برای سامانمایی است. امکان وقوع زلزله در شهر تهران و بروز فاجعه‌ای عظیم که خسارت‌های جانی و مالی گسترده‌ای در پی خواهد داشت، همواره یکی از دغدغه‌های اصلی مسئولان کشور و شهر تهران بوده است. نگرانی و انتظار بحق مردم برای چاره‌اندیشی و سفارشات اکید مقام معظم رهبری در این زمینه، موجب شده تا توجه نهادها و مسئولین ذیربط، بیش از پیش به این امر معطوف شود. مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری و مصوبات شورای اسلامی شهر تهران، اتخاذ تصمیماتی برای پاسخگویی به این نیاز حیاتی است. فزونی ابنیه و مسکن ناپایدار عموماً در بافتهایی است که به دلیل مسائل و نارسایی‌های کالبدی، عملکردی، حرکتی، اجتماعی - اقتصادی و زیست محیطی، از وضعیتی نامطلوب برخوردار بوده و در برابر مخاطرات طبیعی (به ویژه زلزله) نایمن و آسیب‌پذیر است. آسیب‌پذیری بافت‌ها گرچه عمدتاً ناشی از ناپایداری ابنیه است، ولی نفوذناپذیری این بافت‌ها (به دلیل دسترسی نامناسب سواره) و فشردگی بافت که



ناشی از ریزدانی و کثرت قطعات کوچک است، نا ایمنی این بافت را به ویژه با بروز سوانح، شدت بخشیده است. این قبیل بافت‌های شهری، گستره وسیعی از محدوده شهر تهران (همچنین محله دارآباد) را در بر می‌گیرد، که به دلیل فرسودگی و نارسایی‌های کالبدی، کمبود خدمات و زیرساخت‌های شهری مناسب، شرایط نامطلوب زیست‌محیطی (انواع آلودگی) و مسایل اجتماعی و اقتصادی عدیده، به شدت نیازمند سامانمایی است. به این ترتیب در هرگونه برنامه‌ریزی جهت مصون‌سازی بافت‌های فرسوده در مقابل بلایای طبیعی لازم است ضمن در نظر گرفتن ابعاد مختلف تاثیر سیستم‌های موجود بر یکدیگر برنامه‌ریزی به بررسی نحوه تأثیر بلایای طبیعی بر روی تأسیسات زیرساختی شهری در محدوده‌های با درجه فرسودگی بالا توجه جدی‌تری مبذول گردد.

### راهکارهای ساماندهی محله دارآباد:

الف) اصلاح و تعریض معابر: اصلاح معابر به سه طریق در این محله می‌تواند انجام گیرد:

- ۱- ایجاد سلسله مراتب شبکه معابر و اولویت بیشتر به دسترسی سواره
- ۲- ایجاد تناسب بین دسترسی‌ها و کاربری‌های همجوار
- ۳- بهبود کیفیت فیزیکی معابر ناشی از پوشش (آسفالت) عرض و شیب معابر

### ب) اصلاح کاربری اراضی

- ۱- توسعه و ایجاد تجهیزات شهری مورد نیاز شهروندان بویژه خدمات درمانی و فاضلاب.
- ۲- ایجاد کاربری‌های مورد نیاز رفاه عمومی نظیر فضای سبز، کاربری ورزشی و گذران اوقات فراغت در مکانهای مناسب نظیر زمینهای بایر و مخروبه یا زمینهایی که مالک آنها حاضر به فروش زمین خود باشد.
- ۳- برنامه ریزی صحیح جهت جمع‌آوری زباله و انهدام آن با مشارکت ساکنین.
- ۴- تدوین ضوابط و مقررات نسبی برای احداث و نوسازی بنا با توجه خطر بالقوه زلزله و نسبت زمین تا سرمایه گذاری به آسانی هدر نرود.
- ۵- بهسازی واحد های مسکونی توسط مالکین با پشتیبانی و حمایت بخش عمومی و دولتی از طریق دادن تسهیلات بانکی.
- ۶- برنامه ریزی جهت ساماندهی شبکه های آب سطحی و هدایت آب به طریق بهداشتی.
- ۷- اولویت بندی، ساماندهی و نوسازی واحد های مسکونی با قدمت بالا و مصالح کم دوام.

### راهکارهای ایمن سازی محله دارآباد:

- به منظور کاهش خسارت‌ها و تلفات ناشی از زمین لرزه و حوادث غیر مترقبه احتمالی می‌بایست اقدامات زیر صورت پذیرد :
- ۱- نوسازی و بهسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده محله.

- ۲- ایجاد فضاهای باز و سبز محله‌ای و افزایش نفوذپذیری سواره به درون بلوک‌های شهری دارای بافت فشرده و متراکم، که برای تخلیه فوری ساکنان و شاغلان و عملیات امدادرسانی جنبه حیاتی دارد.
- ۳- مقاوم سازی ساختمان های دولتی و عمومی .
- ۴- بهبود و ایمن سازی زیرساخت‌های شهری و تأسیسات حیاتی در سطح محله.
- ۵- توانمندسازی مردم در جهت بازسازی یا مقاوم سازی واحدهای مسکونی خود.
- برای آنکه بتوانیم محله‌ای مقاوم در برابر زمین لرزه و حوادث غیر مترقبه احتمالی داشته باشیم، لازم است برنامه‌ای دقیق و منسجم برای پیشبرد راهکارهای فوق تدوین کنیم. رئوس این برنامه ها و اقدامات را می‌توان به صورت زیر بر شمرد:
- جلب منابع گوناگون مالی و اعتباری برای بهسازی و نوسازی بافت فرسوده و مقاوم کردن ساختمانها.
  - راه‌اندازی بانک اطلاعات ساختمانی و شهری در سطح محله به منظور ارزیابی مداوم کیفیت ساختمان‌ها و محیط شهری.
  - اجرای دقیق آیین‌نامه‌های مقاوم‌سازی در برابر زمین لرزه و حوادث غیر مترقبه احتمالی در مورد ساختمان‌های نوساز و راه‌اندازی نظام کنترل ایمنی ساختمان برای ارزیابی ساختمان‌های موجود.
  - تخصیص سهم بیشتری از بودجه به عمران شهری و کاستن از بودجه‌های جاری.
  - در بخش مسکونی نیز پیشنهاد می شود نسبت به تأمین خدمات مختلف از جمله آموزشی ، بهداشتی - درمانی ، تجاری ، مسکونی ، ورزشی ، فضای سبز عمومی ، اداری و ... اقدام کرد.
  - با بهره گیری از کاربری های باقی مانده می توان کمبود های خدماتی و ... را در سطح محله مرتفع ساخت .
  - ارتقای سطح بهره مندی ساکنان از هر نوع خدمات شهری به طور یکسان و یا تعادل بخشی در پراکنش متوازن خدمات شهری.
  - کاهش آسیب پذیری محله در مقابله با سوانح غیر طبیعی ، غیر مترقبه ( بالا آمدن آب رودخانه - زلزله )
  - ایجاد دسترسی مناسب بین محله و ارتباط آن با سایر محلات و مناطق شهر.

## منابع و ماخذ:

۱. ازکیا، مصطفی و دربان آستانه، علیرضا، (۱۳۸۳)، روشهای کاربردی تحقیق، تهران، انتشارات کیهان.
۲. اشرفی، علی، (۱۳۷۷)، شهر، دانشگاه هنر.
۳. بیکن، ادموند، (۱۳۷۶)، طراحی شهرها، ترجمه فرزانه طاهری، مرکز مطالعات و تحقیقات معماری و شهرسازی، تهران.
۴. تحقیقات میدانی نگارنده، (۱۳۸۹).
۵. حبیبی، کیومرث و پور احمد، احمد و مشکینی، ابوالفضل، (۱۳۸۶) بهسازی و نوسازی بافتهای کهن شهری، نشر انتخاب، تهران.
۶. حبیبی، محسن و مقصودی، ملیحه، (۱۳۸۱)، مرمت شهری، تهران دانشگاه تهران چاپ اول.
۷. شمعی، علی و پوراحمد، احمد، (۱۳۸۴)، بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، انتشارات دانشگاه تهران.
۸. شهرداری منطقه یک، سایت شهرداری، (۱۳۸۵).
۹. طاهر خانی، محمد (۱۳۸۵) فصلنامه انبوه سازی مسکن، سال پنجم، شماره ۲۴
۱۰. عرب احمدی، مریم (۱۳۸۶) آشنایی با بافتهای فرسوده شهری و نحوه شکل گیری آنها، ماهنامه شهرداریها، سال هشتم، شماره ۸۱.
۱۱. عندلیب، علیرضا، (۱۳۸۵) توسعه نوسازی بافت های فرسوده شهر تهران: ضرورت ها و راهبردها، دومین ساخت و ساز در پایتخت، پردیس دانشکده فنی دانشگاه تهران.
۱۲. فلامکی، محمد منصور، (۱۳۸۶)، نوسازی و بهسازی شهری، انتشارات سمت، چاپ دوم.
۱۳. قیدی، مسعود، (۱۳۸۴)، روند توسعه روستا- شهرهای شمال شرقی تهران و تبدیل آن به محلات شهری، پایان نامه دوره کارشناسی ارشد دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی.
۱۴. کلهرنیا، بیژن، (۱۳۸۰) تجربه های نوسازی و بهسازی بافت های قدیمی در کرمانشاه، نشریه هفت شهر، وزارت مسکن و شهر سازی، سال دوم، شماره سوم.
۱۵. وزارت مسکن و شهر سازی، شورای عالی شهر سازی و معماری، دفترچه راهنمای مداخله در بافت های فرسوده، مهندس مشاور شاران، تهران، ۱۳۸۴.
۱۶. مرکز آمار ایران، سرشماری عمومی نفوس و مسکن، نتایج تفصیلی سرشماری (۱۳۳۵-۱۳۸۵).
۱۷. مطالعات طرح جامع منطقه یک نهران، مهندسین مشاور بافت شهر، (۱۳۷۵).
۱۸. مهندس مشاور شاران، راهنمای شناسایی و مداخله در بافت های فرسوده، مصوب شورای عالی شهر سازی و معماری، تهران وزارت مسکن و شهر سازی (۱۳۸۴)
۱۹. هاشمی، فضل اله، (۱۳۷۱)، حقوق شهری وقوانین شهر سازی، مرکز مطالعات و تحقیقات معماری و شهر سازی ایران.
۲۰. یاور، بیژن (۱۳۸۱): شهر سازی مشارکتی و جایگاه مشارکت مردم در شهر ایرانی واقعیات، اهداف و استراتژیها پایان نامه کارشناسی ارشد، شهر سازی، دانشگاه علم و صنعت.