

# بررسی کمبودهای خدماتی در بافت های فرسوده و ارائه استراتژی در راستای

## نوسازی آنها (نمونه موردی: قلعه دولت آباد شهرری)

دکتر آزینا رجیبی \*

آزاده معینی \*\*

### چکیده

بافت های فرسوده شهری، بسته به شرایط جغرافیایی، اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و ... دارای ویژگی های خاص و متفاوتی با یکدیگر هستند. وجود این تفاوت ها در بافت های شهری و نیز چند وجهی بودن مسائل و معضلات آنها، تدوین راه حل های متفاوت و مناسب با شرایط هر یک را با هدف ارتقای کیفیت محیطی و افزایش سطح رفاه و خدمات رسانی به ساکنین بافت های فرسوده، گسترش فضاهای عمومی و خدماتی و ارتقاء کیفیت زیست شهری (فضای آرام، سالم و پویا)، افزایش رفاه عمومی، توسعه امکانات کار، فعالیت و افزایش اشتغال و در نهایت بهبود وضعیت سکونت به لحاظ مسکن، خدمات و بافت شهری، ضروری می سازد.

قلعه دولت آباد، با وسعتی برابر ۲,۹ هکتار و جمعیت ۲۱۵۸ نفر در جنوب شرق تهران واقع در ناحیه ۴ شهرداری منطقه ۲۰ تهران (شهرری)، یکی از محدوده های قدیمی و فرسوده این منطقه می باشد. مطالعه سرانه های وضع موجود کاربری های خدماتی آن نشان می دهد که این محدوده از کمبود خدمات عمومی مانند کاربری های آموزشی، فرهنگی و ورزشی رنج می برد. در این پژوهش سعی شده که با بهره گیری از دو روش توصیفی و تحلیلی به صورت توأمان با هدف کاربردی و تحلیل آماری داده های حاصل از پرسشنامه در نرم افزار SPSS و تعیین استراتژی مطلوب (استراتژی حمایتی) به وسیله تکنیک SWOT با شناخت کامل از وضع موجود محدوده مورد مطالعه در راستای تحقق اهداف فوق الذکر از طریق ساماندهی بافت فرسوده مسکونی در قالب مجتمع سازی و تأمین خدمات به وسیله احداث مجتمع خدماتی دولت آباد گام برداشته شود.

واژگان کلیدی: بافت فرسوده شهری، نوسازی، سرانه کاربری های شهری، تکنیک SWOT

\* استادیار دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی Email: [Azitarajabi@yahoo.com](mailto:Azitarajabi@yahoo.com)

\*\* دانش آموخته کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری - دانشکده ادبیات و علوم انسانی - دانشگاه آزاد اسلامی - واحد تهران مرکزی Email: [Azi.moeini@yahoo.com](mailto:Azi.moeini@yahoo.com)

تاریخ پذیرش: ۹۱/۱/۲۰

تاریخ دریافت: ۹۰/۹/۸

## مقدمه

بافت‌های فرسوده شهری صرف نظر از گونه‌های متفاوت آن‌ها محصول برخی کم توجهی‌های مدیریت شهری است که در طول زمان به صورت پهنه‌ای از شهر درآمد که فاقد پایداری و استحکام لازم کالبدی بوده، دسترسی مناسبی برای خانه‌های آن‌ها به وجود نیامده و از کمبود شدید خدمات رنج می‌برند. به همین دلیل با توجه به کیفیت پایین زندگی در بخش‌هایی از آن‌ها، محل سکونت اقشار محروم و مهاجران روستایی و بعضاً غیر ایرانی شده و در نهایت به مکان‌هایی ناامن و با ناهنجاری‌های فراوان اجتماعی در پایین‌ترین سطح کیفیت محیطی تبدیل شده‌اند. آنچه در کشور ما امر مداخله، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده را با مشکل روبرو کرده، فقدان یک استراتژی مشخص متکی به شناسایی گونه‌های بافت فرسوده و عزم جدی مدیریت شهری برای نوسازی و بهسازی آن‌ها بوده است. اهمیت رویکرد به بافت‌های کهن شهری از یکسو و تخریب و تخلیه این بافت‌ها از سوی دیگر، لزوم ساماندهی این بافت‌ها را دوچندان میکند؛ به طوری که ساماندهی و حفاظت از این بافت‌ها یکی از جدیترین محورها برای غنی سازی زندگی شهری و تحرک بخشی به کالبد شهر از درون میباشد.

قلعه دولت آباد به عنوان نمونه ای از بافت های فرسوده حاشیه ای با سطح مهاجر پذیری بالا به عنوان یکی از بافت های مسأله دار و نا به سامان منطقه ۲۰ تهران، نمونه منحصر به فرد و خاصی است که به رغم هشت دهه قدمت در محور شمال شرقی شهرری به دلیل ضعف اقتصادی شدید ساکنین و تضادهای فرهنگی آنها (مهاجرین افغان، پاکستانی، عرب و مهاجرین فرودست ایرانی) دارای امنیت محله ای بالا و حس مشارکت جویی در سطح ساکنین خود در جهت اصلاح شرایط می باشد. از این رو از این محدوده به عنوان نمونه در جهت نوسازی بافت فرسوده و تأمین خدمات مورد نیاز محدوده در حداقل های ممکنه استفاده شده و سعی نموده براساس پتانسیل های موجود در محدوده مورد نظر و با در نظر گرفتن محدودیت های اقتصادی و مکانی بر اساس نیازسنجی و درک زمینه های کیفی برنامه ریزی مورد نظر را انجام دهیم. در واقع مسأله تحقیق حاضر ایجاد یک مدل ماکروی کیفی برای برطرف کردن نیازهای ضروری یک بافت فقیرنشین فرسوده مبتنی بر توان بخش خصوصی بدون دخالت دولت می باشد.

## ۱- روش تحقیق

تحقیق حاضر که در قالب یک مطالعه موردی انجام می‌گردد، یک تحقیق میدانی است و بنا بر ماهیت مطالعه، از دو روش توصیفی و تحلیلی به صورت توأمان با هدف کاربردی استفاده شده است.

در بخش ادبیات تحقیق، روش توصیفی بکار گرفته شده است. جهت دستیابی به روابط علی و شناخت همبستگی و روابط بین متغیرها و شاخص‌ها، از روش تحلیلی استفاده شده است. در این مرحله، ابتدا داده‌های مورد نیاز با استفاده از روش

مطالعاتی پیمایشی و از طریق تکنیک پرسش‌نامه جمع‌آوری شده بدین صورت که از طریق فرمول کوکران تعداد ۳۲۶ نفر به عنوان نمونه از کل جامعه آماری انتخاب گردید و تعداد ۳۲۶ پرسشنامه در اختیار ساکنین قرار داده شد. پس از دسته‌بندی و استخراج اطلاعات، برای تجزیه و تحلیل و پردازش آنها و آزمون فرضیه از نرم افزارهای EXCELL و SPSS و همچنین از ضریب آلفای کرونباخ استفاده شده است.

## ۲- اهداف تحقیق

- ۱- ارتقای کیفیت محیطی محله و افزایش سطح رفاه و خدمات رسانی به ساکنین آن
- ۲- گسترش فضاهای عمومی و خدماتی و ارتقاء کیفیت زیست شهری (فضای آرام، سالم و پویا)
- ۳- توسعه امکانات کار، فعالیت و افزایش اشتغال
- ۴- بهبود وضعیت سکونتی به لحاظ مسکن، خدمات و بافت

## ۳- فرضیه تحقیق:

به نظر می‌رسد ساماندهی بافت فرسوده مسکونی در قالب مجتمع سازی و تأمین خدمات از طریق احداث مجتمع چندمنظوره در محدوده قلعه دولت آباد امکان پذیر خواهد بود.

## ۴- پیشینه تحقیق

نمونه‌ای از پژوهش‌های انجام شده در مورد مکان یابی کاربری‌های شهری و نوسازی بافت فرسوده شهری به ترتیب سال چاپ عبارتند از:

- رساله دکتری اکبر پرهیزکار (۱۳۷۶) با عنوان "ارائه الگوی مناسب مکان‌گزینی مراکز خدمات شهری با تحقیق در مدل‌ها و GIS شهری"
- پایان‌نامه کارشناسی ارشد صمدی (۱۳۷۹) تحت عنوان "مکان‌گزینی مراکز خدمات شهری با استفاده از GIS"
- مقاله قاضی عسکری (۱۳۸۰) با عنوان "ارائه روشی مناسب جهت مکان‌یابی پارکینگ عمومی"
- مقاله مهندسان مشاور دیارگاه شهر (شهریور ۱۳۸۸)، شماره مقاله: ۰۰۲۰۳، با عنوان "ارزیابی استراتژی‌های نوسازی در بافت‌های فرسوده شهری (نمونه موردی: محله خانی آباد تهران)"

- مقاله مهندسین مشاور پارهاس و همکاران (دی ماه ۱۳۸۸)، شماره مقاله: ۰۰۵۰۱، با عنوان "چالش‌های ریز دانگی در نوسازی بافت‌های فرسوده (نمونه موردی: محله نعمت آباد شمالی تهران)"
- مقاله مهندسان مشاور شارمند (دی ماه ۱۳۸۸)، شماره مقاله: ۰۰۵۰۳، با عنوان "نوسازی بافت فرسوده ده ونک"
- مقاله دکتر حیدر لطفی، سهیلا ایرانخواه، بابک صادقی (شهریور ۱۳۸۹)، با عنوان "ارزیابی مراکز فرهنگی و ورزشی به جهت مکان یابی و احداث این مراکز با استفاده از GIS"

## ۵- ادبیات تحقیق

### ۵-۱- بافت فرسوده

بافت‌های فرسوده و آسیب پذیر بر اساس بلوک آسیب پذیر تعریف شده و بلوک آسیب پذیر بلوکی است که حداقل یکی از شرایط سه‌گانه زیر را داشته باشد:

الف) **بلوک ناپایدار**، بلوکی که دارای حداقل ۵۰ درصد بناهای فرسوده نامناسب و به لحاظ زیستی و سکونتی آسیب پذیر باشد، بناهای فرسوده یا آسیب پذیر حداقل یکی از شرایط دوگانه زیر را باید داشته باشد:

- بنایی که فاقد سیستم سازه‌ای باشد (سازه بتونی، فولادی یا شناژهای تحتانی، قائم و فوقانی) به تشخیص کارشناس رسمی ساختمان.
- بنایی که در اجرای آن مفاد آیین نامه ۲۸۰۰ رعایت نشده باشد یا قابلیت انطباق یا آیین نامه مذکور را نداشته باشد.

ب) **بلوک نفوذ ناپذیر**، بلوکی که حداقل ۵۰ درصد عرض معابر آن (قبل از اصلاحی) بن بست و یا با عرض کمتر از ۶ متر باشد یا ضریب نفوذناپذیری آن کمتر از ۰/۳۰ باشد.

تبصره: بلوک شهری عبارت از محدوده‌ای که محصور به معابر حداقل ۸ متر می‌باشد (جیبی، پور احمد و مشکینی، بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری، ۱۳۸۶، ۶۷).

ج) **بلوک ریزدانه**، بلوکی که حداقل ۵۰ درصد املاک آن مساحتی کمتر از دویست متر مربع را داشته باشد.

بر اساس انواع بافت‌ها در طرح جامع سه نوع مداخله پیشنهاد شده است که عبارتند از:

- بهسازی Rehabilitation: بهسازی شامل سلسله اقداماتی است که به منظور بهبود کالبدی که در نتیجه فرسایش فعالیت تحقق یافته است در کوتاه مدت صورت می پذیرد. در واقع بهسازی زمانی صورت می گیرد که فرسودگی نسبی و فقط از لحاظ عملکردی حادث شده باشد (حبیبی، سید محسن، مقصودی، ملیحه، مرمت شهری، دانشگاه تهران، ۱۳۸۱، ص ۱۸).
- نوسازی Renovation: نوسازی زمانی انجام می شود که فضاهای شهری مجموعه و یا بناها از کارکردی مناسب و معاصر برخوردار بوده ولی فرسودگی نسبی کالبدی فضایی سبب کاهش بازدهی و کارایی آن شده است. نوسازی مجموعه اقداماتی را شامل می شود که در عین حفاظت بنا، مجموعه و یا فضاهای شهری کهن سازمان فضایی مربوط را معاصر سازی نموده و امکان بازدهی بهینه آن را فراهم آورد (همان، ص ۲۰).
- بازسازی Reconstruction: بازسازی به معنای از نو ساختن است، بازسازی زمانی صورت می گیرد که در بنا مجموعه و یا فضاهای شهر فرسودگی کامل معمولاً بر اثر فرسودگی نسبی یا کامل فعالیت و کالبد توأمان صورت می پذیرد این امر معمولاً برای ایجاد حیات جدید در سازمان فضایی فرسوده (بنا، مجموعه، بافت) به کار می رود امروزه آنچه از بازسازی مراد می شود ایجاد فضاهای شهری معاصر یا سازمان فضایی جدید و مقرون است که بتواند گفت و گوی خلاق بین گذشته و آینده را نشان دهد (همان، ص ۲۱).

## ۵-۲- تکنیک SWOT:

مدل SWOT یکی از ابزارهای استراتژیک تطابق نقاط قوت و ضعف درون سیستمی با فرصت ها و تهدیدهای برون سیستمی است. این مدل تحلیل سیستماتیک را برای شناسایی این عوامل و انتخاب استراتژی که بهترین تطابق بین آن ها را ایجاد می نماید، ارائه می دهد. از دیدگاه این مدل یک استراتژی مناسب، قوت ها و فرصت ها را به حداکثر و ضعف و تهدیدها را به حداقل ممکن می رساند (هریسون و جان، ۱۳۸۲: ۱۹۲).

تجزیه و تحلیل SWOT در تقسیمات مربوط به انتخاب راهبردی مورد استفاده قرار می گیرد. رایج ترین کاربرد آن فراهم آوردن چارچوب منطقی برای هدایت نظام مند بحث های سیستم، راهبردهای مختلف و در نهایت انتخاب راهبرد است. باید توجه داشت که آنچه یک برنامه ریز به عنوان فرصت می بیند برنامه ریز دیگر ممکن است آن را تهدید قلمداد کند. پس تحلیل SWOT تحلیلی کاملاً کیفی است (پیترز و رایبسون، ۱۳۸۳: ۱۵۷).

در تکنیک سوات، یک راهبرد مناسب باید بتواند قوت ها و فرصت ها را به حداکثر و ضعف ها و تهدیدها را به حداقل ممکن برساند. ماتریس سوات بر حسب وضعیت سیستم مورد نظر، امکان تدوین چهار راهبرد متفاوت از نظر میزان کنشگری را به شرح زیر فراهم می آورد:

#### ۱- راهبرد تدافعی راهبرد [حداقل - حداقل] (Mini-Mini Strategy)

هدف کلی این راهبرد، که می توان آن را راهبرد بقاء نیز نامید، کاهش ضعف های سیستم به منظور کاستن و خنثی سازی تهدیدات است (استراتژی WT: واگذاری - انحلال)

#### ۲- راهبرد حمایتی [حداقل - حداکثر] (Mini - Maxi Strategy)

راهبرد انطباقی تلاش دارد تا با کاستن از ضعف ها، بتواند حداکثر استفاده را از فرصت های موجود ببرد. یک سازمان ممکن است در محیط خارجی خود متوجه وجود فرصت هایی شود؛ ولی به واسطه ی ضعف های سازمانی خود قادر به بهره برداری از آن نباشد. در چنین شرایطی اتخاذ راهبرد انطباقی می تواند امکان استفاده از فرصت را فراهم آورد (استراتژی WO: نگهداری - حمایت درونی)

#### ۳- راهبرد رقابتی [حداکثر - حداقل] (Maxi - Mini Strategy)

این راهبرد بر پایه ی بهره گرفتن از قوت های سیستم برای مقابله با تهدیدات تدوین می گردد و هدف آن به حداکثر رساندن نقاط قوت و به حداقل رساندن تهدیدات است. با این وجود از آنجا که تجارب گذشته نشان داده است که کاربرد نابجای قدرت می تواند نتایج نامطلوبی به بار آورد هیچ سازمانی نباید به طور نسنجیده از قدرت خود جهت رفع تهدیدات استفاده کند (استراتژی ST: نگهداری - حمایت بیرونی)

#### ۴- راهبرد تهاجمی [حداکثر - حداکثر] (Maxi - Maxi Strategy)

تمام سیستم ها خواهان وضعیتی هستند که قادر باشند توأمان قوت و فرصت های خود را به حداکثر برسانند. بر خلاف راهبرد دفاعی که یک راه حل واکنشی (Reactive) می باشد؛ راهبرد تهاجمی یک راه حل کنش گر (Proactive) است. در چنین وضعیتی سازمان با استفاده از نقاط قوت خویش جهت گسترش بازار تولیدات و خدمات خود گام برمی دارد (استراتژی SO: رشد و توسعه)

(گلکار، کورش (۱۳۸۵)، مناسب سازی تکنیک تحلیلی سوات (SWOT) برای کاربرد در طراحی شهری، مجله ی صفا، شماره ۴۱، سال پانزدهم).

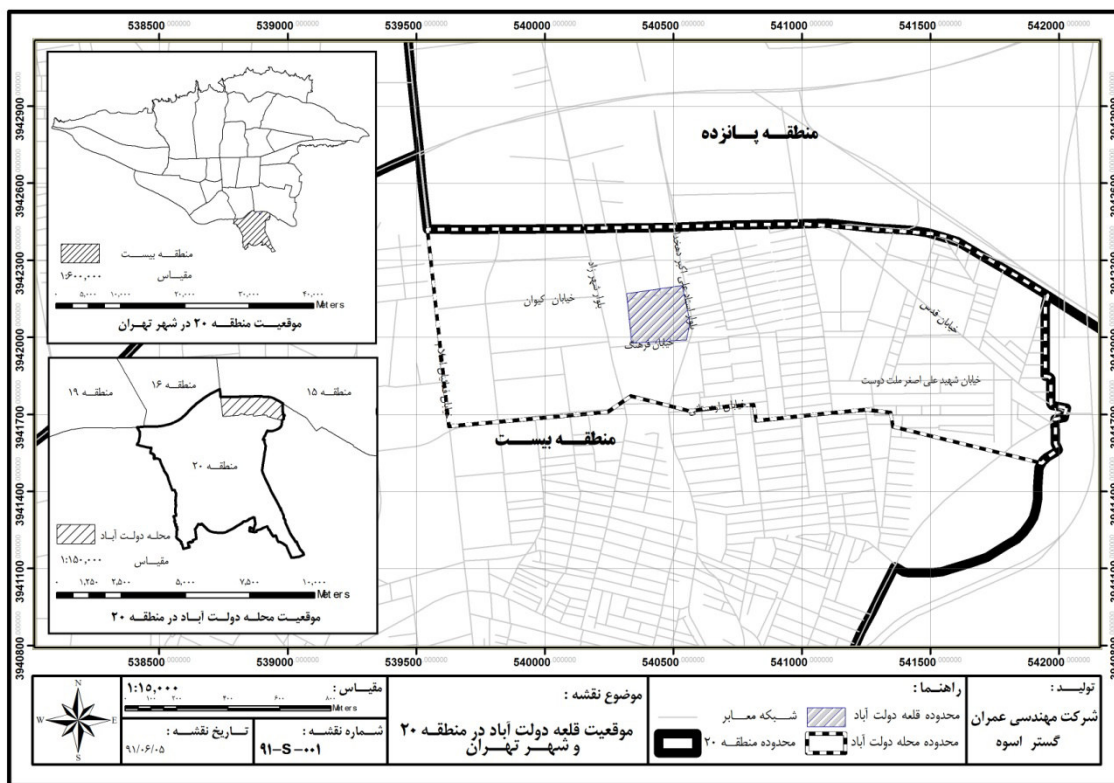
## ۶- ویژگی های جغرافیایی قلعه دولت آباد

در ضلع جنوبی محدوده طرح فضای سبز (پارک ماهور و دهخدا) قرار دارد که تا میدان بروجردی ادامه دارد. محدوده طرح در تصویر زیر مشخص شده است که در حال حاضر جزء محدوده طرح بافت فرسوده منطقه به شمار می‌رود. پهنه‌های شمالی و عمده بخش غربی زمین مورد مطالعه به فعالیت کارگاهی- صنعتی تعلق دارد و بخش‌های جنوبی و شرقی محدوده به پهنه مسکونی اختصاص پیدا کرده است. نقش غالب محله قلعه دولت آباد نیز سکونت است. این بررسی نشان می‌دهد که نقش غالب محدوده در حال سوق یافتن از کارگاهی- صنعتی و حمل و نقل و انبار به سمت غلبه سکونت است.

علاوه بر پهنه‌های مسکونی و صنعتی، محدوده‌های به نسبت وسیع فضای سبز (پارک و بوستان) نیز جلب توجه می‌کند. موارد ذکر شده جزء گوشته سازمان فضایی محله قلعه دولت آباد محسوب می‌شوند. خیابان‌ها و محورهای اصلی موجود که شالوده سازمان فضایی را شکل می‌دهند و همچنین راسته تجاری موجود در خیابان اردستانی که میدان اول تا سوم دولت آباد در آن قرار دارد و جزء استخوان بندی اصلی محدوده مورد بررسی قرار می‌گیرد نیز در نقشه زیر نشان داده شده است.

به دلیل اشغال این محدوده توسط ساختمان‌های به هم فشرده مسکونی فرسوده و بافت ارگانیک آن، چیزی جز مناظر ساختمان و معابر تنگ نفوذناپذیر و فرسوده با تیرهای چراغ برق و جوی‌های فاضلاب میانی و نماهای عموماً خشتی و یا آجری وجود ندارد. تنها وجود دو یا سه درخت تنومند قدیمی مسن در میانه و شمال محدوده و ردیف درختان حاشیه جنوبی و شرقی سایت تنها آثار زیست محیطی مشهود درون سایت می‌باشد. در سمت شرق محدوده وجود مسجد بزرگ و تازه نوسازی شده اباذر که یک نشانه شهری و فرهنگی برای حوزه فراگیر سایت به شمار می‌رود و نیز مغازه‌ها و بناهای خدماتی اطراف آن جزو مستحدثات قابل اهمیت و ملاحظه به شمار می‌روند (مطالعات امکان سنجی و تهیه طرح نوسازی قلعه دولت آباد، شرکت مهندسین مشاور عمارت خورشید، آبانماه ۱۳۸۹).

## نقشه موقعیت قلعه دولت آباد



ماخذ: شرکت مهندسی عمران گستر اسوه

بطور کلی محدوده قلعه دولت آباد جزء بافت فرسوده منطقه است که قطعات ریزدانه و تراکم پایین آنها با کالبدی بدون کیفیت جلب توجه می کند. بنابراین به جز جداره خارجی محدوده که دارای دسترسی های مناسب است و نوسازی با سرعت و کیفیت بالاتری در حال انجام است، قطعات موجود در هسته مرکزی و داخلی محدوده بسیار ریزدانه و کیفیت محیط زندگی بسیار پایین است. ناهماهنگی تراکم ساختمانی پایین، ریزدانه و کیفیت کالبدی و محیطی پایین موجود در محدوده قلعه دولت آباد با قطعه بندی پیرامونی آن موجب ایجاد بی نظمی در محدوده شده است (مطالعات میدانی).

متوسط ابعاد قطعات نیز در محدوده قلعه دولت آباد پایین است و معابر درون محدوده نیز کم عرض بوده و برای تردد سواره و پیاده نامناسب هستند. این ویژگی ها در بافت است که باعث پایین بودن کیفیت محیط در محدوده مورد نظر می شود. بنابراین با توجه به مطالعات انجام شده و مقایسه کیفیت شکل گیری بافت مسکونی داخل محدوده با بافت های کارگاهی و کارخانه ای - صنعتی درشت دانه غرب محدوده و بافت های مسکونی ریزدانه و طراحی شده جنوب و غرب آن، این نتیجه حاصل می شود که بافت قلعه دولت آباد قابل نگهداری نبوده و پتانسیل تبدیل به منطقه خدمات رسان به محدوده های مسکونی اطراف خود را دارد؛ همچنین بررسی قطعه بندی و کیفیت ساخت قطعات پیرامونی محله نشان میدهد که این بخش ها از منطقه قابل نگهداری است. مطالعه تراکم بافت پیرامونی محدوده دولت آباد بیانگر آن است که تراکم ساختمانی غالب محدوده ۴-۵ طبقه است (همان).



مهاجرت های جدید به محله قلعه دولت آباد از یک طرف و وجود بافت فرسوده ای که در بخشی از این محله شکل گرفته است منجر به ناهمگنی هایی در جمعیت ساکن شده است. افت شاخص سواد و تراکم بالای جمعیتی در کنار بافت فرسوده و انبارها که مأمی برای کارگران و کارگاه های ساختمانی است، منجر به تضاد فرهنگی- اجتماعی محدوده قلعه دولت آباد با سایر محدوده های حوزه نفوذ شده است. وجود بافت فرسوده و محلات کارگری تهدیدی برای امنیت محدوده است. جدول اطلاعات سرانه های وضع موجود در محله دولت آباد نشان دهنده این نکته است که کاربری های خدماتی آموزشی، بهداشتی- درمانی، تأسیسات و تجهیزات شهری در این محله فاقد سرانه مطلوب می باشند(مطالعات میدانی).

### جدول سرانه های وضع موجود محله دولت آباد به تفکیک کاربری های خدماتی بر

#### اساس سرانه های معیار طرح جامع ۱۳۸۵

ردیف	کاربری	تعداد عرصه	مساحت	سرانه وضع موجود (مترمربع)	سرانه مطلوب (مترمربع)	کمبود سرانه (مترمربع)
۱	مسکونی	۱۸۵۴	۶۸۵۸۸۱	۱۸,۷۷	۲۰,۹۰	۲,۱۳
۲	تجاری	۹۲	۸۱۷۷	۰,۲۲	۰,۱۲	-۰,۱۰
۳	آموزشی	۵	۳۰۶۱۶	۰,۸۴	۱,۵۳	۰,۶۹
۴	درمانی و بهداشتی	۲	۲۸۲۸	۰,۰۸	۰,۲۰	۰,۱۲
۵	فرهنگی	۲	۱۲۸۷	۰,۰۴	۰,۲۵	۰,۲۱
۶	مذهبی	۸	۹۳۹۰	۰,۲۶	۰,۱۳	-۰,۱۳
۷	ورزشی	۲	۲۸۲۸	۰,۰۸	۰,۲۵	۰,۲۷
۸	گردشگری-تفریحی(پذیرایی)	۵	۲۲۶۱۲	۰,۶۲	۰,۱۴	-۰,۴۸
۹	تاسیسات و تجهیزات	۱۸	۱۴۰۲۲	۰,۲۸	۰,۴۰	۰,۰۲
۱۰	جمع خدمات	۴۲	۸۳۶۰۳	۲,۲۹	۳,۰۰	۰,۷۱
۱۱	فضای سبز و پارک	۷۸,۰۰	۹۱۵۱۲	۲,۵۰	۲,۵۰	۰,۰۰
۱۲	پارکینگ و حمل و نقل	۲۲,۰۰	۱۵۳۸۷۴	۴,۲۱	۶,۸۰	۲,۵۹
۱۳	معاپر	-	۸۳۵۰۰۱	۲۲,۸۵	۱۰,۴۰	-۱۲,۴۵
۱۴	صنعتی-کارگاهی	۷۶,۰۰	۲۴۳۶۲۹	۶,۶۷	۰,۰۵	-۶,۶۲
مساحت کل محله دولت آباد (مترمربع) = ۱۸۳۷۲۸۶,۷ / (۱۸۳,۷ هکتار)						
جمعیت محله دولت آباد = ۳۶۵۴۹ نفر						
تعداد خانوار در محله دولت آباد = ۶۲۴۶						

## ۷- آمار توصیفی پرسشنامه

جدول آمار توصیفی پرسشنامه

گویه های سؤالات	N	Range	Minimum	Maximum	Sum	Mean	Std. Deviation		Variance	Skewness		Kurtosis	
							Std. Error	Statistic		Std. Error	Statistic	Std. Error	Statistic
شناسایی مرز محله	۳۳۶	۴	۱	۵	۱۲۹۹	۳	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
هویت	۳۳۶	۴	۱	۵	۱۱۷۳	۳٫۶	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
بنای شاخص	۳۳۶	۴	۱	۵	۱۴۸۱	۴٫۵	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
حضوراتباع بیگانه	۳۳۶	۳	۳	۵	۱۳۳۶	۴٫۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
امنیت اجتماعی	۳۳۶	۲	۲	۵	۱۵۹۰	۴٫۹	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
دسترسی محلی	۳۳۶	۲	۳	۵	۱۶۰۹	۴٫۹	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
بهداشت عمومی محله	۳۳۶	۳	۱	۴	۹۲۶	۲٫۸	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
ترک محله	۳۳۶	۴	۱	۵	۱۲۸۲	۳٫۹	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
محل گذران اوقات فراغت	۳۳۶	۴	۱	۵	۵۷۱	۱٫۸	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
دسترسی به کاربری آموزشی	۳۳۶	۴	۱	۵	۵۴۰	۱٫۷	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
دسترسی به کاربری درمانی	۳۳۶	۴	۱	۵	۴۵۱	۱٫۴	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
دسترسی به مرکز خرید محلی	۳۳۶	۴	۱	۵	۱۱۰۱	۳٫۴	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
دسترسی به کاربری ورزشی	۳۳۶	۴	۱	۵	۱۰۰۱	۳٫۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
دسترسی به کاربری فرهنگی	۳۳۶	۴	۱	۵	۱۴۳۷	۴٫۴	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
دسترسی به فضای سبز	۳۳۶	۴	۱	۵	۵۸۲	۱٫۸	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
دسترسی به پست	۳۳۶	۳	۳	۵	۱۵۱۲	۴٫۶	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
دسترسی به آتشنشانی	۳۳۶	۱	۱	۲	۳۳۹	۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
دسترسی به اتوبوس	۳۳۶	۲	۱	۳	۴۵۳	۱٫۴	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
دسترسی به تاکسی	۳۳۶	۳	۳	۵	۱۳۳۵	۴٫۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
دسترسی به مخزن زباله	۳۳۶	۱	۴	۵	۱۶۱۷	۵	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
دسترسی به تلفن عمومی	۳۳۶	۱	۴	۵	۱۶۱۴	۵	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
نظر به نوسازی	۳۳۶	۱	۴	۵	۱۵۸۱	۴٫۸	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
نظر به تخصیص تسهیلات	۳۳۶	۱	۴	۵	۱۶۱۰	۴٫۹	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
نظر به اصلاح معابر	۳۳۶	۵	۰	۵	۱۹۰	۰٫۶	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
نظر به ایجاد مرکز خدمات محلی	۳۳۶	۳	۳	۵	۱۵۸۷	۴٫۹	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
نظر به جایابی کارگاه های صنعتی	۳۳۶	۴	۱	۵	۹۰۶	۲٫۸	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
نظر به اخراج اتباع بیگانه	۳۳۶	۴	۱	۵	۱۲۶۱	۳٫۹	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
تمایل به آپارتمان نشینی	۳۳۶	۳	۳	۵	۱۵۷۳	۴٫۸	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
تمایل به اخذ وام	۳۳۶	۳	۳	۵	۱۳۰۹	۴	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
تمایل به مشارکت در ساخت	۳۳۶	۳	۳	۵	۱۵۰۱	۴٫۶	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
تمایل به مشارکت با شرکت تعاونی	۳۳۶	۳	۳	۵	۱۵۱۲	۴٫۶	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
تمایل به فروش واحد	۳۳۶	۳	۳	۵	۱۳۹۸	۴	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
تمایل به تعویض واحد	۳۳۶	۴	۱	۵	۱۱۹۸	۳٫۷	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰

همانطور که در جدول بالا می بینید ، برای هر سؤال به ترتیب حجم نمونه ، دامنه ، مینیمم ، ماکزیمم ، مجموع ،

میانگین ، انحراف معیار میانگین ، واریانس ، چولگی و برجستگی نشان داده شده است.

## ۸- آزمون فرضیه تحقیق (پاسخ به سؤال تحقیق)

در آزمون این فرض که آیا مجتمع سازی مسکونی و تأمین خدمات از طریق احداث مجتمع چند منظوره درساماندهی بافت فرسوده مؤثر است، یک رگرسیون خطی ساده روی امتیازات ساماندهی بافت فرسوده به عنوان متغیر وابسته و امتیازات مجتمع سازی مسکونی و تأمین خدمات از طریق احداث مجتمع چند منظوره به عنوان متغیر مستقل صورت گرفت.

فرض صفر  $H_0$ : مجتمع سازی مسکونی و تأمین خدمات از طریق احداث مجتمع چند منظوره هیچ تأثیر خطی بر ساماندهی بافت فرسوده ندارد.

فرض مقابل  $H_1$ : مجتمع سازی مسکونی و تأمین خدمات از طریق احداث مجتمع چند منظوره تأثیر خطی بر ساماندهی بافت فرسوده دارد.

### تفسیر رگرسیونی فرض اصلی

$$\hat{\beta}_1 = 0.304$$

$$\hat{\beta}_0 = 2.374$$

$$\hat{Y} = 2.374 + 0.304X$$

بنابراین معادله خط رگرسیون عبارتست از:

علاوه بر این، در این خروجی انحراف معیار برآوردها، ضرایب استاندارد شده و آماره های T و P-value های مربوطه را می بینید. از این آماره ها برای آزمون فرض های آماری زیر استفاده می شود:

$$\begin{cases} H_0: \beta_1 = 0 \\ H_1: \beta_1 \neq 0 \end{cases}$$

آزمون (I):

$$t_{0.1}(324-2) = t_{0.1}(324) = 1.64$$

برای این آزمون از آماره T استفاده می کنیم. مقدار:

از طرفی ناحیه بحرانی عبارتست از:

بنابراین فرض  $H_0$  رد می شود و به عبارت دیگر عرض از مبدأ معادله رگرسیونی صفر

نیست. روش دیگر جهت این آزمون، استفاده از P-value است:

$$\alpha = 0.1 \Rightarrow P - value = 0$$

پس نتیجه کلی این است که فرض  $H_0$  در سطح معنی داری ده درصد رد می شود.

$$\begin{cases} H_0: \beta_1 = 0 \\ H_1: \beta_1 \neq 0 \end{cases}$$

آزمون (II) :

$$T = 20.451 t_{0.05}(324) = 1.64$$

مشابه آزمون فوق ،

$$\alpha = 0.1 \Rightarrow P - value = 0$$

بنابراین، فرض  $H_0$  در سطح معنی داری ده درصد رد می شود .

### تفسیر آنالیز واریانس فرض اصلی

اگر فرض  $H_0: \beta_1 = 0$  تأیید شود نشان می دهد که بین متغیرها رابطه خطی وجود ندارد. با استفاده از آنالیز واریانس نیز می توان وجود رابطه خطی بین متغیرها را آزمون کرد. چنانچه مقدار آماره آزمون F بزرگتر از مقدار بحرانی باشد ، فرض صفر رد می شود .

$$\begin{cases} H_0: \beta_1 = 0 \\ H_1: \beta_1 \neq 0 \end{cases}$$

آزمون فرض:

$$F = 418.484$$

آماره آزمون:

$$F_{\alpha}(1, n - 2) = F_{0.05}(1, 324) = 2.72$$

بنابراین فرض  $H_0: \beta_1 = 0$  در سطح معنی داری ده درصد رد می شود. به عبارت دیگر شواهد کافی دال بر رابطه خطی بین متغیرها موجود است.

مجموع مربعات مدل برابر ۱۲,۷۲۵ و مجموع مربعات خطا برابر ۹,۸۵۲ و مجموع مربعات کل برابر ۲۲,۵۷۸ است.

## ۹- بکارگیری تکنیک SWOT و تعیین استراتژی مطلوب

### ماتریس عوامل داخلی (نقاط قوت)

عوامل داخلی	نقاط قوت	وزن	رتبه به	نمره نهایی
اقتصادی	- رونق نسبتاً خوب تجاری های محدوده	۰,۰۴	۳	۰,۱۲
	- کمتر بودن هزینه فرصت استفاده از زمین در این محدوده نسبت به شهر تهران و منطقه ۲۰	۰,۰۳	۳	۰,۰۹
اجتماعی-فرهنگی	- درصد قابل توجه جوانان در محدوده به عنوان اقشار بهره بردار از طرح	۰,۰۲	۳	۰,۰۶
	- تمایل ساکنین به نوسازی و گرایش تدریجی به آپارتمان نشینی در متراژ کم در سطح محله	۰,۰۶	۴	۰,۲۴
کالبدی- فضایی	- پویایی و سرزندگی محله	۰,۰۳	۳	۰,۰۹
	- بالا بودن نرخ نوسازی و روند پیشرفت آنها	۰,۰۴	۴	۰,۱۶
	- وجود پارک ماهور به لحاظ تنوع عملکردی و به عنوان فضایی مکمل برای طرح پیشنهادی	۰,۰۲	۳	۰,۰۶
	- وجود دسترسی های مناسب با عرض مطلوب در پیرامون محدوده	۰,۰۵	۴	۰,۲
	- وجود عملکردهای فعال مذهبی در محدوده طرح نظیر امامزاده و مسجد	۰,۰۲	۳	۰,۰۶
	جمع		۰,۳۱	۳۰

### ماتریس عوامل داخلی (نقاط ضعف)

عوامل داخلی	نقاط ضعف	وزن	رتبه	نمره نهایی
اقتصادی	- پایین بودن سطح درآمد متوسط خانوارهای محدوده نسبت به شهر تهران و منطقه ۲۰	۰,۰۵	۲	۰,۱
	- پایین بودن قدرت خرید ساکنین به دلیل پایین بودن درآمد آنها نسبت به شهر تهران و منطقه ۲۰	۰,۰۸	۲	۰,۰۸
	- بالا بودن بار تکفل شاغلین محدوده	۰,۰۶	۲	۰,۰۶
	- اوقافی بودن ۷۰٪ از املاک محدوده	۰,۰۶	۲	۰,۰۶
اجتماعی- فرهنگی	- پایین بودن نسبی قیمت اراضی، واحدهای مسکونی و سرقفلی در مقایسه با تهران و منطقه ۲۰	۰,۰۶	۳	۰,۰۶
	- ناهمگنی نسبی جمعیت محدوده به دلیل مهاجرت های جدید	۰,۱	۳	۰,۱
	- تضاد فرهنگی- اجتماعی محدوده قلعه با سایر محدوده های حوزه نفوذ	۰,۰۳	۳	۰,۰۳
	- تراکم بالای جمعیتی و بعد خانوار در محدوده	۰,۰۸	۳	۰,۰۸
	- پایین بودن شاخص سواد در ساکنین محدوده	۰,۰۶	۳	۰,۰۶
	- حضور کم رنگ کارفرمایان، کارشناسان عالی رتبه و متخصصان شاغل در مقایسه با تهران و منطقه	۰,۰۳	۱	۰,۰۳
کالبدی- فضایی	- بی اعتمادی عمیق و ریشه دار به امکان پذیری تغییر و تحول در میان ساکنین محدوده	۰,۰۸	۳	۰,۰۸
	- پایین بودن ضریب نفوذ و دسترسی به درون بافت و نارسائی ترافیکی به واسطه نفوذناپذیری بافت	۰,۱	۲	۰,۱
	- تراکم بالای مسکونی نسبت به تهران و منطقه	۰,۰۶	۲	۰,۰۶
	- ناهمگونی بافت محله (به لحاظ تراکم و دانه بندی) با محدوده پیرامونی آن	۰,۰۶	۲	۰,۰۶
	- ساختار کالبدی غیر منتظم و نا کارآمد و نوسازی واحدها در همین ساختار	۰,۱۲	۲	۰,۱۲
	- نوسازی های انجام شده، محدودیت برای طراحی (لزوم حفظ آنها)	۰,۰۸	۳	۰,۰۸
	- سرانه پایین خدمات شهری نسبت به تهران و منطقه ۲۰	۰,۱۲	۳	۰,۱۲
	- مشکلات و آلودگی های زیست محیطی ناشی از شرایط فیزیکی و ساختار کالبدی محله	۰,۰۸	۳	۰,۰۸
جمع		۰,۶	۳۵	۱,۳۶

### ماتریس عوامل خارجی (فرصت ها)

عوامل خارجی	فرصت ها	وزن	رتبه	نمره نهایی
اقتصادی	- وجود فرصت اشتغال در حوزه نفوذ طرح (منطقه ۲۰ شهر تهران)	۰,۰۴	۴	۰,۱۶
	- برخورداری از مزیت نسبی فعالیت های بخش خدمات نظیر فعالیت های تفریحی، فرهنگی و ورزشی در منطقه ۲۰ در مقایسه با سایر فعالیت ها	۰,۰۵	۴	۰,۲
	- امکان افزایش صرفه جویی ناشی از مقیاس در فعالیتهای دارای مزیت نسبی در منطقه	۰,۰۴	۳	۰,۱۲
	- بالاتر بودن سهم فعالیت های زیربخش تفریحی- فرهنگی و ورزشی در حوزه نفوذ طرح نسبت به شهر تهران	۰,۰۴	۴	۰,۱۶
اجتماعی- فرهنگی	- وجود جمعیت جوان قابل ملاحظه در حوزه نفوذ	۰,۰۳	۳	۰,۰۹
	- امکان جمعیت پذیری حوزه نفوذ	۰,۰۲	۳	۰,۰۶
	- امکان ارتقای تعاملات اجتماعی و کیفیت زیست در یک فضای جمعی (طرح پیشنهادی)	۰,۰۲	۳	۰,۰۶
	- امکان تأمین فضایی ویژه برای گذران اوقات فراغت افراد جوان، زنان و افراد مسن	۰,۰۳	۴	۰,۱۲
	- امکان تبدیل طرح پیشنهادی به پایگاه خدمات محله و فرا محله	۰,۰۶	۴	۰,۲۴
	- کمک به تثبیت جمعیت در محله در صورت تأمین خدمات مناسب و مورد نیاز و شکل گیری سرمایه های اجتماعی	۰,۰۴	۴	۰,۱۶
کالبدی- فضایی	- قرارگیری در محدوده شهر تهران به مثابه کانون تمرکز عمده ترین جریانهای اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور و امکان بهره گیری از مزایای آن در زمینه اشتغال، خدمات اجتماعی و نیازهای سکونتی و استراتژی محدود کردن توسعه تهران و راهبرد توسعه درونی در طرح جامع	۰,۰۴	۴	۰,۱۶
	- وجود عزم اجرایی، قانون گذاری و قضایی در جهت مرتفع نمودن ناپایداری کالبدی و ناهنجاری های اقتصادی- اجتماعی در بافت فرسوده تهران و شهرهای بزرگ	۰,۰۵	۴	۰,۲
	- برخورداری از اماکن مذهبی و تاریخی بسیار فعال در منطقه همچون مجموعه حرم حضرت عبدالعظیم (ع)، امامزاده عبدالله، ابن بابویه، چشمه علی، برج طغرل و...	۰,۰۲	۳	۰,۰۶
	- امکان رونق طرح پیشنهادی به لحاظ سوق یافتن نقش کارگاهی منطقه به سمت سکونت	۰,۰۴	۳	۰,۱۲
	- وجود اراضی نسبتاً وسیع بایر، خالی، کشاورزی و ابنیه فرسوده در حاشیه و لابلای بافت های شهری در منطقه	۰,۰۳	۳	۰,۰۹
	- برخورداری از شبکه های اصلی شهری و دسترسی های مناسب نظیر کمربندی تهران (آزادگان) در شمال منطقه و همچنین شریان های شمالی- جنوبی در داخل منطقه و همچنین وجود خط مترو	۰,۰۴	۴	۰,۱۶
	- وجود چشم اندازهای باز و مناظر طبیعی و نشانه های بارز در منطقه	۰,۰۲	۳	۰,۰۶
	<b>جمع</b>		<b>۰,۶۱</b>	<b>۶۰</b>

### ماتریس عوامل خارجی (تهدیدها)

عوامل خارجی	تهدیدها	وزن	رتبه	نمره نهایی
اقتصادی	- پایین تر بودن متوسط درآمد ماهانه ساکنین حوزه نفوذ از متوسط شهر تهران	۰,۰۵	۲	۰,۱
	- پایین بودن ارزش معاملاتی املاک و مرغوبیت مکانی حوزه نفوذ از متوسط شهر تهران	۰,۰۳	۲	۰,۰۶
	- بیشتر بودن طول دوره بازگشت سرمایه در فعالیت هایی نظیر تفریحی، فرهنگی و ورزشی نسبت به سایر فعالیتها	۰,۰۲	۲	۰,۰۴
اجتماعی- فرهنگی	- بالاتر بودن تراکم جمعیت و بعد خانوار در حوزه نفوذ از متوسط	۰,۰۲	۱	۰,۰۲
	- نامشخص بودن یارانه ها و فقدان سیاست های تخصیص منابع پایدار	۰,۰۳	۲	۰,۰۶
کالبدی- فضایی	- ناکارآمدی قوانین و مقررات موجود و نبود سیاست های مدون و وحدت رویه مدیریت شهری در برخورد با نوسازی و بهسازی بافت فرسوده	۰,۰۴	۲	۰,۰۸
	- رویکرد مقطعی و سلیقه ای در مواجهه با بافت های فرسوده	۰,۰۳	۲	۰,۰۶
	- احتمال بالای خطر وقوع زلزله	۰,۰۴	۲	۰,۰۸
	- شکل گیری تراکم بالا و بدون برنامه ریزی ساختمانی در برخی نقاط حوزه نفوذ	۰,۰۳	۱	۰,۰۳
	- کمبود شدید کاربری های خدماتی در مقیاس های مختلف در منطقه ۲۰	۰,۰۶	۲	۰,۱۲
	- کمبود پارکینگ و پایانه اتوبوس رانی درون شهری	۰,۰۲	۱	۰,۰۲
	- نامناسب بودن شبکه جمع آوری آب های سطحی در منطقه و عدم نگهداری مناسب از شبکه موجود	۰,۰۲	۱	۰,۰۲
<b>جمع</b>		<b>۰,۳۹</b>	<b>۲۰</b>	<b>۰,۶۹</b>

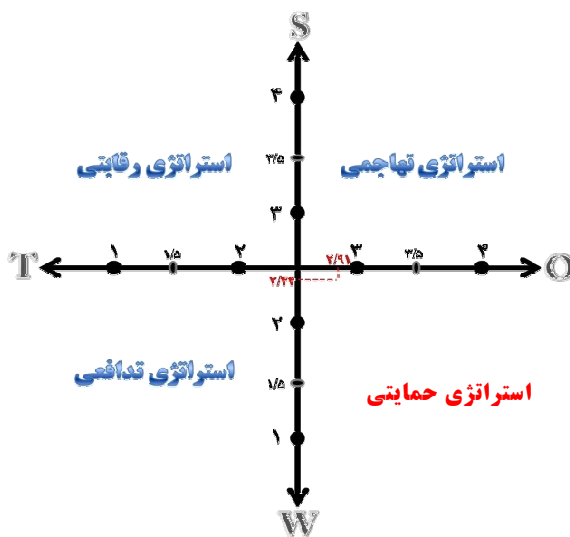
### ماتریس عوامل داخلی (نقاط قوت و ضعف)

عوامل داخلی	نقاط قوت و ضعف	وزن	رتبه	نمره نهایی
جمع		۱	۶۵	۲,۴۴

### ماتریس عوامل خارجی (نقاط فرصت و تهدید)

عوامل خارجی	نقاط فرصت و تهدید	وزن	رتبه	نمره نهایی
جمع		۱	۸۰	۲,۹۱

در این مرحله، ارزش گذاری عوامل داخلی و خارجی مؤثر بر محدوده قلعه دولت آباد در ماتریس SWOT، توسط نتایج حاصل از تحلیل های آماری پرسشنامه انجام گرفته است و در نهایت استراتژی حمایتی (WO) به عنوان مناسب ترین راهبرد برای سامان دهی محدوده مورد نظر مشخص گردید. این استراتژی مرمتی-ترمیمی مبتنی بر استفاده از فرصت های بیرونی جهت غلبه بر ضعف های داخلی محدوده در راستای توانمند سازی محله با مشارکت جوامع محلی و بخش های خصوصی می باشد.



## ۱۰- نتیجه گیری

- با توجه به نتایج و یافته ها و آزمون فرضیه می توان به سؤال یا فرضیه مطرح شده در تحقیق پاسخ مثبت داد؛ در نتیجه: ساماندهی بافت فرسوده مسکونی در قالب مجتمع سازی و تأمین خدمات از طریق احداث مجتمع چند منظوره در محدوده قلعه دولت آباد امکان پذیر است.
- با توجه به تراکم ساختمانی غالب و تعداد طبقات موجود در محله (۱-۲ طبقه) و ظرفیت دسترسی های اطراف که عرض قابل قبولی برای حضور حجم ترافیک احتمالی ندارند، ساخت ساختمان بلند مرتبه مشکل ایجاد

می‌کند. بنابراین ساختمان‌های مورد نظر در طرح برای شاخص شدن می‌توانند ۴-۵ طبقه ارتفاع داشته باشند و این منوط به تأمین صد در صدی پارکینگ مورد نیاز برای واحدهای در نظر گرفته شده در طرح می‌باشد؛ لذا با توجه به مطالعات کالبدی محدوده، با ساخت ساختمان‌های بلند مرتبه (مسکونی یا تجاری- فرهنگی- ورزشی) با طبقات ۴ طبقه و بیشتر مشکل خاصی به وجود نمی‌آید و دسترسی‌ها و فضاهای موجود در محله و پیرامون آن این امکان را فراهم می‌سازد.

- جانمایی برخی کاربری‌های خدماتی فاقد سرانه مطلوب (آموزشی، بهداشتی- درمانی، تأسیسات و تجهیزات شهری) در محدوده قلعه دولت آباد ضروری به نظر نمی‌رسد، زیرا علیرغم این که محله دولت آباد دارای کمبود سرانه آموزشی، بهداشتی - درمانی و تأسیسات و تجهیزات شهری است اما به دلیل اینکه محدوده مطالعاتی در این پژوهش بافت فرسوده قلعه دولت آباد بوده و این محدوده از نظر دسترسی به این نوع کاربری‌های ذکر شده در شرایط مطلوبی (با توجه به مطالعات میدانی و نتایج حاصل از پرسشنامه) به سر می‌برد لذا، در مجتمع چندمنظوره دولت آباد تنها آن دسته از کاربری‌های خدماتی لحاظ خواهند شد که برای تأمین سرانه لازم محله دولت آباد از پیش در محدوده قلعه دولت آباد برنامه ریزی نشده اند. بنابراین مجتمع دولت آباد یک مجتمع آموزشی (در مقاطع کودکستان، ابتدایی دخترانه و پسرانه)، فرهنگی، ورزشی و تا حدود کمی تجاری (بنا به نظر سنجی به عمل آمده از ساکنین برای تأمین نیازهای روزانه-هفتگی ساکنین قلعه) خواهد بود.

- در راستای نوسازی بافت فرسوده مسکونی در قالب مجتمع سازی بر اساس یافته‌های حاصل از پرسشنامه (درصد پاسخگویی افراد به تست لیکرت) ساکنین قلعه دولت آباد تا حدود زیادی تمایل به هم کاری و مشارکت همه جانبه در راستای نوسازی بافت فرسوده محدوده خود دارند؛ لذا پاکسازی محدوده از املاک فرسوده و مجتمع سازی مسکونی با موانع جدی از سوی ساکنین روبرو نخواهد بود.

## ۱۱- پیشنهادات

(۱) چینش و آرایش ساختمان‌های مسکونی در مجموعه باید به گونه‌ای باشد که بتوان دو مجموعه ساختمانی بزرگ را که مکمل فضائی یکدیگر می‌باشند، از آن استنباط کرد. این مجموعه‌ها که هر کدام از چند بلوک در همسایگی یکدیگر (شامل ۲۰ بلوک) و در کنار هم تشکیل شده، و به دور یک حیاط مرکزی و خلوت چرخیده‌اند، یک نظم فضائی - کالبدی خاصی را به سایت می‌بخشند.

(۲) مجموع سطح اشغال کل ساختمان‌ها که بین ۴ تا ۵ طبقه ارتفاع دارند ۱۳۰۰۰ مترمربع و تعداد واحدهای تأمین شده ۶۷۵ آپارتمان می‌باشد. پایه اصلی این ایده شکل چهار وجهی سایت و تقسیمات چهارگانه و احاطه آن توسط چهار خیابان اصلی در پیرامون مجموعه و نیز به پیروی از منظرهای جنوبی و نیز اصول معماری درونگرایی ایرانی بوده است.



سلسله مراتب تقسیمات فضائی مجموعه که با توجه به جمعیت حدود ۳۰۰۰ نفری آن مانند یک محله بزرگ عمل می کند، پیش بینی یک فضای میانی مثلث شکل در وسط سایت که ضلع شمال شرقی آن در امتداد مجموعه خدماتی و مسجد، ضلع جنوب شرقی در امتداد ورودی جنوبی و ضلع غربی در امتداد ورودی غربی سایت است؛ در سطحی که با ایجاد چهار حیاط مرکزی کوچک تر در امتداد آکس های منصف زوایای قائمه قلعه به عنوان سامان دهنده و شکل دهنده مجموعه های چهارگانه فوق می باشد.

۳) دسترسی های سواره جهت آزاد سازی بهینه فضا برای تعریف مراکز و حیاط های مرکزی منطبق بر محورهای چهارگانه پیرامونی سایت تعریف شده اند که برای ورود ماشین به پارکینگ هر مجموعه در سطح پیلوتی ساختمان ها جانمایی شده اند، می توان از این معابر دسترسی گرفت. مسیرهای پیاده نیز بدون هیچ تداخلی با معابر سواره کاملاً در درون سایت و بین مجموعه های ساختمانی گسترده شده و ساکنان را به سمت ورودی های هر ساختمان و هسته های ارتباط عمودی هدایت می نمایند.

۴) در قسمت شرقی سایت به دلیل وجود یک مسجد بزرگ (مسجد اباذر) و راسته مغازه ها و تجاری های لبه سایت که در مقیاس فرا محله ای فعالیت می کنند و ارتباطات و پیوندهای درونی و بیرونی با پیرامون سایت دارند، می توان با تثبیت آن ها و یا پیش بینی یک هسته یکپارچه و مکمل به عنوان هسته خدماتی با لحاظ کردن روابط فضائی با سایت و محله های اطراف و فراهم کردن دسترسی مناسب به آن ها برای اهالی مجموعه جدید و نیز بافت پیرامون، بخشی از نیازها و خدمات این سایت را فراهم کرد. در رابطه با تأمین دسترسی سواره و پیاده به بلوک های مجموعه با عنایت به اصل جدایی سواره از پیاده و حرکت خودروهای امداد رسان به مجموعه با توجه به وجود معابر سواره عریض در سه طرف سایت و امکان گرفتن دسترسی و انشعاب از آن، می توان مسیرهای سواره را در داخل سایت به حداقل رسانده و بیشتر فضای باز را به فضای سبز و عرصه های عمومی اختصاص داد.

### سایت پلان قلعه دولت آباد طبق طرح پیشنهادی



## منابع

۱. پرهیزکار، اکبر، ارائه الگوی مناسب مکان‌گزینی مراکز خدمات شهری با تحقیق در مدل‌ها و GIS شهری، رساله دکتری، ۱۳۷۶
۲. پورمحمدی، محمدرضا، برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، چاپ ششم، انتشارات سمت، تهران، ۱۳۸۹
۳. حبیبی، م.، مسایلی، ص.، سرانه کاربری‌های شهری، انتشارات سازمان ملی زمین و مسکن، ۱۳۷۸
۴. حبیبی، پور احمد و مشکینی، بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری، ۱۳۸۶
۵. خاکی، غلامرضا، روش تحقیق در مدیریت، چاپ اول، تهران، دانشگاه آزاد اسلامی، ۱۳۷۹
۶. سعیدنیا، احمد، کتاب سبز شهرداری، شهرشناسی، جلد اول، انتشارات سازمان شهرداری‌های کشور، ۱۳۷۸
۷. سعیدنیا، احمد، کتاب سبز راهنمای شهرداری‌ها، جلد چهارم، نضام مراکز شهری و فضاهای مسکونی تهران، انتشارات سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، چاپ سوم، ۱۳۸۳
۸. طرح تفصیلی منطقه ۲۰، ۱۳۸۴
۹. طرح جامع ساماندهی تهران، مهندسین مشاور آتک، ۱۳۸۵
۱۰. گلکار، کورش، مناسب‌سازی تکنیک تحلیلی سوات (SWOT) برای کاربرد در طراحی شهری، مجله‌ی صدف، شماره ۴۱، سال پانزدهم، ۱۳۸۵
۱۱. مرکز آمار ایران، نتایج اولیه سرشماری کارگاهی کشور ۱۳۸۱.
۱۲. مرکز آمار ایران، سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵، آمارنامه استان تهران
۱۳. مطالعات الگوی توسعه منطقه ۲۰، شرکت مهندسین مشاور مهرازان، تجدید نظر دوم، آبان‌ماه ۱۳۸۴.
۱۴. مطالعات امکان‌سنجی و تهیه طرح نوسازی قلعه دولت آباد، شرکت مهندسین مشاور عمارت خورشید، آبان‌ماه ۱۳۸۹