

بررسی ابعاد کیفیت محیط بافت فرسوده در محله مفت آباد منطقه ۱۳ تهران

امین فرجی ملائی* - دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، استادیار پردیس فارابی دانشگاه تهران، قم، ایران.

چکیده

بدون شک محیط به عنوان ظرف انسان یکی از بخشها و یا به واقع یکی از ارکان بروز و ظهور حس بهزیستی در شهروندان است. ضعف دسترسی، ناپایداری و چهره نازیبای بناها، کمبود استانداردها و سرانه کاربری ها و ... بخشی از مشخصات بافت های فرسوده در شهرهای کشورهای در حال توسعه و توسعه نیافته است که امروزه به عنوان یک موضوع حاد مورد توجه اندیشمندان مطالعات شهری است. در این راستا چرخه پیوسته و سیستمی مشکلات شهر حکایت از آن دارد که عقیم ماندن مسائل خود زایای مشکلات و مسائل متعدد بعدی است. با توجه به ضرورت و اهمیت بررسی کیفیت محیطی در بافت های فرسوده این مقاله به بررسی کیفیت محیط در چارچوب شش شاخص دسترسی، منظر، کیفیت ابنیه، امنیت، تراکم و امکانات و تسهیلات شهری در بافت فرسوده محله مفت آباد واقع در منطقه ۱۳ در دو قالب عینی و ذهنی، پرداخته است. و در این راستا به دنبال پاسخ به این سؤال است که مهم ترین عوامل در کیفیت محیط محله مفت آباد چیست؟ و مهم ترین مسائل و اولویت های ساکنین محله مذکور شامل چه مواردی است؟ از آنجا که هدف این مقاله به واقع بررسی کیفیت محیط در بافت فرسوده محله مفت آباد بر مبنای شاخص های عینی و ذهنی است لذا روش مورد استفاده در این تحقیق توصیفی-تحلیلی و مقاله از نوع اکتشافی می باشد. در این بین از تکنیک های آماری چون تحلیل عاملی در قالب نرم افزار SPSS استفاده شده است. به منظور گردآوری داده های مورد نیاز نیز از دو روش کتابخانه ای و مطالعات میدانی استفاده شده است. در روش کتابخانه ای گزیده ای از منابع معتبر مورد بررسی و تحلیل قرار گرفته و در مطالعات میدانی نیز به دو صورت پرسشنامه ای و روش مشاهده داده های مورد نیاز گردآوری شده است. نتایج به دست آمده در این مقاله نشان دهنده این است که کیفیت عینی و ذهنی محیط در بافت فرسوده محله مفت آباد در حد نازلی قرار دارد. در عین حال مکانیزم های شکل دهنده کیفیت پایین محیط در بافت مورد مطالعه دو عامل درونی و بیرونی است. عامل درونی در شکل گیری کیفیت پایین محیط عامل فقر اقتصادی ساکنین است و عامل بیرونی ضعف مدیریت شهری است.

مقدمه

انسان و محیط کالبدی شهر دارای رابطه ظرف و مظلوفی بوده (رهنمایی و شاه حسینی، ۱۳۸۵) و شهر به عنوان ظرف انسان می‌بایست در جهت آسایش ساکنین خود واجد حداقل استانداردهایی باشد که بخشی از این استانداردها تحت عنوان کیفیت محیط یاد می‌شود.

جغرافیدانان همواره هدف غایی از مطالعات جغرافیایی را ارتقاء کیفیت زندگی انسان عنوان کرده‌اند (شکویی، ۱۳۸۴، ص ۱۱۱). چنانکه رونالد جانسون جغرافیدان معروف این چنین عنوان می‌کند که در زمان ما هدف بسیاری از جغرافیدانان حذف نابرابری‌های شدید اجتماعی و اقتصادی است تا از این طریق تمامی خانواده‌ها بتوانند به شغل دائمی، مسکن سالم، بهداشت و درمان، آموزش و امنیت دسترسی برابر داشته باشند (شکویی، ۱۳۸۳، ص ۱۵۶). امروزه ارتقاء کیفیت محیط شهری به عنوان اصلی‌ترین هدف طرح‌ها و برنامه‌های شهری به حساب می‌آید (تقوایی، معروفی، ۱۳۸۹، ص ۲۲۰). در واقع ارزیابی کیفیت محیط شهری اولین گام در مدیریت کیفیت محیط نواحی سکونت شهری است (Van poll, 1997: 5). هدف رویکرد سنجش کیفیت محیط سکونت دستیابی به "حیات مطلوب شهری" است (رفیعیان و همکاران، ۱۳۸۹، ص ۶۴). که از عوامل زیادی متأثر می‌باشد. از مهم‌ترین این عوامل می‌توان به انواع آلودگی‌ها (هوا، آب، فاضلاب‌های شهری، زباله‌ها و...) محیط زیست شهری، نحوه ارتباطات و دسترسی‌ها، وجود تسهیلات و خدمات رفاهی، وجود امنیت اجتماعی، توجه به قشرهای خاصی از جامعه، فرهنگ و هویت آنها و ... اشاره کرد. این عوامل هر چند که می‌توانند به صورت مستقل عمل نمایند اما بی‌تردید هرگونه تغییر و پویایی در هر کدام از آنها سایر عوامل موجود در محیط را تحت تأثیر قرار می‌دهد (مولودی، ۱۳۸۸، ص ۳). کیفیت محیط شهری جنبه‌ای از کیفیت زندگی است که در بر گیرنده احساس رفاه، آسایش و رضایت مردم از عوامل کالبدی - فضایی، اجتماعی-اقتصادی، زیست محیطی و سمبلیک محیط زندگی‌شان است (رفیعیان، عسگری، ۱۳۸۶، ص ۹). اینکه کیفیت محیطی دارای چه مفهوم و تعریفی است در منابع مختلف تعاریف نسبتاً مختلفی ارائه شده است. مارانز و کوپر محیطی با کیفیت بالا را محیطی تعریف می‌کنند که احساس بهزیستی و رضایتمندی مردم ساکن در آن را بر اساس خصوصیاتش که می‌تواند طبیعی، اجتماعی و سمبلیک باشد را در بر می‌گیرد (Marans & Couper, 2000). در واقع کیفیت محیط مفهومی پیچیده است که درک آن مستلزم ادراک مفاهیم، رفتار و ارزش‌هایی است که در میان گروه‌ها و اشخاص مختلف متفاوت است (Porteous, 1971). به عبارتی دیگر گاه تحلیل و بررسی کیفیات محیط تحت تأثیر خصوصیات فردی ساکنین می‌باشد (حاجی‌نژاد و همکاران، ۱۳۸۹).

در تعریفی دیگر از ون کمپ و همکارانش کیفیت محیطی برآیند بخش‌های ترکیبی و به هم پیوسته در یک ناحیه مورد نظر که بیش از هر بخشی به عنوان ادارک محیطی به طور کلی مطرح است. بخش ترسیمی و به هم پیوسته (طبیعت فضاهای باز، زیرساخت‌ها، محیط ساخته شده، تسهیلات محیط فیزیکی و منابع طبیعی) هر کدام خصوصیات و کیفیت نسبی خود را دارا می‌باشند (van Kamp et al, 2000). کیفیت محیطی می‌تواند به عنوان بخش اساسی از مفهوم وسیع کیفیت زندگی تلقی گردد که مفاهیم بنیادینی چون سلامت، امنیت در ترکیب با جنبه‌هایی چون جذابیت می‌باشد (RIVM, 2002) به نقل از فرجی ملائی، (۱۳۸۹). بدین ترتیب می‌توان گفت، عناصر سازنده شهر را سه محیط کالبدی و فیزیکی، محیط اجتماعی و محیط نمادین تشکیل داده است (غراب، ۱۳۸۰، ص ۸۸).

احساس ساکنین به عنوان یکی از ابعاد انکارناپذیر در مطالعات کیفیت محیطی است که به عنوان مبنای تحلیل شهروندان می‌باشد. در واقع بخش عمده ادراک ما از فضا نخست بصری و در مرحله بعد حس فضایی است (ماتلاک، ۱۳۷۹، ص ۳۹). از همین رو می‌توان گفت ارزیابی ساکنین از مجموعه عوامل ایجادکننده رضایتمندی و عدم آن از محل سکونتشان در برنامه‌ریزی به منظور ارتقاء کیفیت محیطی نقش بسزایی دارد (رفیعیان، عسگری‌زاده، ۱۳۸۸). چنانکه شرایط فعلی در سازگاری با همان چیزی باشد که فرد برای نیازها و آرمان‌هایش تعریف کرده است، رضایتمندی از کیفیت محیط زندگی حاصل می‌گردد (رفیعیان و همکاران، ۱۳۸۷، ص ۵۴).

امروزه یکی از اصلی‌ترین چالش‌های شهرهای قرن ۲۱ به ویژه در کشورهای در حال توسعه، بافت فرسوده و یا همان بافت قدیمی شهر است. گذر زمان و گسست کالبدی بافت‌های قدیمی از نظر کالبدی و عملکردی با بافت‌های نوساز شهری منجر به شکل‌گیری ساختی دوگانه در این شهرها شده است. تنزل سیمای کالبدی در این بافت‌ها همراه با فقر دسترسی به استانداردهای زندگی منجر به کاهش سطح کیفیت زندگی در این محلات شده است. حال سؤال اینجاست که اصلی‌ترین مؤلفه‌های مؤثر در کیفیت محیطی و نیز کیفیت زندگی ساکنین بافت‌های فرسوده شهری چیست؟ کیفیات‌های عینی و ذهنی در بافت‌های فرسوده چگونه قابل درک و بررسی است؟ و...

در این راستا سعی بر آن شده است در این مقاله ابعاد کیفیت محیطی را به دو صورت عینی (کالبدی) و ذهنی در بافت فرسوده محله مفت‌آباد در منطقه ۱۳ در قالب سه مؤلفه‌های مستخرج (علم‌کردی، زیباشناختی و دسترسی) مورد بررسی قرار داده شود. بافت‌های فرسوده شهری که در فرآیند زمانی طولانی شکل گرفته‌اند امروزه از نظر ساختاری و عملکردی دچار کمبودهایی شده‌اند و در اغلب اوقات آنگونه که باید پاسخگوی نیازهای

ساکنین نمی‌باشند و این در رضایتمندی ساکنین از محیط زندگی تأثیر منفی می‌گذارد (شاهویی، ۱۳۸۸، ص ۱۸). چنانکه عدم توجه و بررسی کارشناسانه و ادامه روند نزولی کیفیت محیط در بافت‌های فرسوده شهری زمینه جابجایی افراد از بافت و در نتیجه تخریب بیشتر را فراهم می‌آورد (پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۰). بافت فرسوده مفت‌آباد در شرق تهران از جمله بافت‌های فرسوده تهران می‌باشد که در این مطالعه با هدف بررسی کیفیت محیطی آن مورد مطالعه قرار گرفته است.

۱. پرسش‌های پژوهش

مهم‌ترین پرسش‌هایی که این مقاله درصدد پاسخگویی آنها است به قرار زیر است:

- ۱- مهم‌ترین عوامل اساسی در کیفیت محیط بافت فرسوده مفت‌آباد شامل چه مواردی است؟
- ۲- کیفیت عینی و ذهنی محیط در بافت فرسوده محله مفت‌آباد چگونه است؟

۲. روش پژوهش

در این مقاله از دو روش تحقیق اکتشافی و روش تحقیق میدانی استفاده شده است. هر یک از این روش‌ها در چارچوب دو مرحله طراحی شده برای تحقیق به کار گرفته شده است. روش نخست، روش اکتشافی می‌باشد. در مرحله اول تحقیق در برگیرنده تحلیل و بررسی منابع معتبر علمی به منظور شناسایی پارامترهای اصلی بررسی کیفیت محیط است. طبق تعریف، در روش تحقیق اکتشافی، پژوهشگر با موضوع، مسأله یا مفهوم جدیدی درگیر می‌شود که درباره آن شناخت کمی وجود دارد، لذا ایده پژوهش را نمی‌توان از ابتدا به خوبی تنظیم کرد. بنابراین پژوهشگر باید نظریه‌ها و مفاهیم مختلف را مطالعه کرده، در صورت لزوم نظریه‌های جدیدی تدوین نموده و یا از روش‌های موجود استفاده نماید (Phillips et al, 1988).

در مرحله دوم از این تحقیق از نتایج به دست آمده از روش اکتشافی در بخش مطالعات نظری در قالب نمونه موردی محله مفت‌آباد منطقه ۱۳ در قالب روش میدانی استفاده می‌گردد. ضرورت این مسأله از آنجا ناشی می‌شود که اگرچه نتایج به دست آمده از روش اکتشافی با ارجاع به متون معتبر و تجزیه و تحلیل آنها تدوین شده، اما لازم است در یک مطالعه موردی به کار رود. در روش تحقیق میدانی از دو شیوه برای گردآوری داده‌ها و اطلاعات استفاده شده است. شیوه نخست برداشت میدانی در قالب مشاهده و تحلیل فضا بوده که مبتنی بر دید کارشناسانه می‌باشد. در عین حال برای شناسایی مؤلفه‌های اساسی در مطالعه کیفیت محیط محدوده مورد مطالعه از تکنیک تحلیل عاملی (در قالب نرم افزار SPSS) و تکنیک دلفی استفاده شده است. نمونه

مورد نظر در دلفی عوامل و شاخص‌های اصلی متشکل از ۵ نفر از متخصصین (۲ نفر از اعضای هیأت علمی و ۳ نفر از دانشجویان دکتری در رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه تهران) است. در شیوه دوم از پرسشنامه استفاده شده است. به عبارتی دیگر به منظور سنجش ابعاد نارضایتی و در واقع ترسیم ابعاد کمبودهای کیفیت محله از شیوه پرسشنامه به منظور سنجش افکار استفاده شده است. نوع سؤالات طرح شده در پرسشنامه ترکیبی از سؤالات بسته و باز می‌باشد. در عین حال عمده افراد مورد پرسش در این محلات از مردان بوده و حجم نمونه زنان برابر با ۱۲۷ مورد است. پرسشنامه‌های تدوین و طراحی شده پس از سنجش روایی و پایایی در بازه زمانی بهمن ۹۳ توزیع گردید. حجم نمونه مورد مطالعه شامل ۳۰۸ نفر از ساکنین محله می‌باشد که از فرمول کوکران برای تعیین این میزان حجم نمونه استفاده شده است (رابطه زیر). در مجموع ۳ مؤلفه زیباشناختی، مؤلفه عملکردی و مؤلفه دسترسی در بررسی کیفیت محیط محدوده مورد مطالعه استفاده گردیده است.

$$N = \frac{t^2 H}{d^2} \div \left(1 + \frac{1}{N} \left(\frac{t^2 H}{d^2} - 1 \right) \right)$$

$$T = 2, N = 8763,$$

$$P = 0/5, q = 0/5$$

۳. پیشینه پژوهش

مطالعه سیستماتیک در مورد کیفیت محیط (سکونت) تقریباً جدید است و به طور کلی منحصر به نیمه دوم قرن بیستم می‌شود شاید بتوان گفت توجه به کیفیت محیط کالبدی (عینی) برای اولین بار در نوشته‌های کوین لینچ مطرح گردید که در آن به بررسی رابطه بین کیفیت محیط زندگی با کیفیت زندگی ساکنین پرداخت (لینچ، ۱۳۷۴). کرپ و زاوادسکی مطالعات انجام شده در این زمینه را به دو دسته تقسیم نموده‌اند؛ ۱- بعضی از مطالعات اولیه به طور جنبی به موضوع کیفیت محیط مرتبطند. ویژگی این مطالعات قدمت بیشتر آنها و بررسی رابطه متقابل فرد با محیط بلافصل خود است (اثرات مجاورت فیزیکی واحدهای مسکونی بر رفتار اجتماعی افراد) ۲- بعضی دیگر از تحقیقات انجام شده در زمینه کیفیت محیط، بر روی خصوصیات افراد ساکن در یک محله به عنوان همسایه متمرکز شده است. در بعضی از این مطالعات مشخص شده که خصوصیات افراد ساکن در محله خیلی مهم‌تر از شاخص‌های فیزیکی محلات در تعیین میزان رضایت ساکنان است (Carp and Zawadski, 1976).

سیستم برنامه‌ریزی است، اهداف طراحی به نوعی بیان‌کننده کیفیت‌های مورد توجه در طراحی شهری محیط کالبدی است. این اهداف عبارتند از: هویت، تداوم و محصوریت، کیفیت عرصه همگانی، آسانی حرکت، خوانایی، تطابق و تنوع (Department of the Environment, Transport and the Region, 2000). از طرفی در سال ۱۹۹۱ جان پانتر و کرمونا در کتاب ابعاد طراحی برنامه‌ریزی شهری نیز بحث کیفیت را مطرح کردند. این دو با روش تحلیل هفتاد و سه طرح، کیفیاتی که به لحاظ فراوانی دارای درصد بالایی بودند را به عنوان مهم‌ترین کیفیات محیط شهری مطرح کردند این کیفیات عبارت بودند از: کیفیت پایداری زیست محیطی، کیفیت منظر شهر، کیفیت دیدها، کیفیت فرم شهر، کیفیت فرم ساختمان و کیفیت عرصه همگانی (Punter, J., 1997 and Carmona, M.).

سایت PPS.org (Project for Public Space)، یک موسسه تخصصی برای طراحی و احیای فضاهای عمومی شهری است که معیارهای زیر را برای افزایش کیفیت محیط معرفی می‌کند (نمودار ۱) (براندفری و هیلدر، ۱۳۸۳، ص ۳۰). آخرین اثری که کیفیات محیط کالبدی را طبقه‌بندی کرده است در سال ۲۰۰۳ توسط متیو کرمونا با عنوان «مکانهای عمومی - فضاهای شهری» منتشر شد. در این اثر، کرمونا کیفیات تأثیرگذار بر محیط کالبدی را به ۷ دسته تقسیم کرده است که عبارتند از: دسترسی، سخت فضا و نرم فضا، فضای همگانی، ایمنی و امنیت، منظر شهری، اختلاط و تراکم، همه‌شمول بودن، و مدیریت زمانی فضا (Carmona, M. et al, 2003).

در میان الگوهای پیشنهادی مدل چهار بعدی «مکان پایدار» می‌تواند مبانی نظری بازنمایی مؤلفه‌های مطلوبیت محیط شهری قرار گیرد. از ترکیب ابعاد چهارگانه محیط، کالبد، فعالیت،

به طور کلی تحقیقات در زمینه کیفیت محیط شهری در ابتدا از کیفیت مسکن و میزان رضایت از محیط بلافصل سکونتی شروع گردید و به تدریج به حوزه‌های وسیع‌تر در سطح محلات، اجتماعات محلی، شهر، منطقه و کشور کشیده شده است (به نقل از مولودی، ۱۳۸۸، صص ۱۱-۱۰). چنانکه مینا بر ارتقاء کیفیت زندگی از طریق بهبود کیفیت محیط بود (گلکار، ۱۳۸۱، ص ۴۳). در طول ۲۰ سال گذشته، محققان بسیاری با توجه به روابط بین علوم اجتماعی و برنامه ریزی محیطی، سنجه‌های عینی محیطی و پاسخ‌های ذهنی مردم به آنها (سنجه‌های ذهنی) را برای سنجش کیفیت محیطی پیشنهاد کرده‌اند (van Kamp et al, 2003). جین جیکویز در سال ۱۹۶۱ در کتاب زندگی و مرگ شهرهای بزرگ آمریکا، ۵ معیار را برای محیطی با کیفیت مطلوب بیان می‌کند: ملحوظ داشتن فعالیت‌های مناسب بیش از توجه به نظم بصری محیط، استفاده از کاربری مختلط چه به لحاظ نوع استفاده و چه از نظر حضور ابنیه با سن‌های مختلف در یک ناحیه، توجه به عنصر خیابان، نفوذپذیر بودن (قابل دسترس بودن) بافت، اختلاط اجتماعی و انعطاف‌پذیر بودن فضاها (Ja-cobs, J. 1961). در کنار این شاخص‌ها یکی از مشهورترین مجموعه کیفیت‌های طراحی شهری که توسط اهل فن ارائه شده است، مجموعه پیشنهادی گروه مطالعاتی "مرکز مشترک طراحی شهری پلی تکنیک آکسفورد" است. مجموعه مزبور توسط یان بنتلی و همکارانش در کتابی تحت عنوان محیط‌های پاسخده تدوین گردیده است. این مجموعه ۷ معیار که باید در ایجاد محیط‌های پاسخده رعایت شوند را به این شرح بیان می‌کند: نفوذپذیری، گوناگونی، خوانایی، انعطاف‌پذیری، تناسب بصری، غنای حسی و رنگ تعلق (Bentley, I. et al, 1985). در کتاب «به کمک طراحی» که بیان‌کننده موفقیت طراحی در

نمودار ۱: معیارهای مؤسسه PPS برای افزایش کیفیت محیط شهرها (www.PPS.org)

معاشرت پذیری - نمایش فرهنگی بیشتر - تبادل و حفظ اطلاعات، دانش و ارزش‌ها - کاهش موانع قومی و طبایفه‌ای - احساس اتحاد	● ● ● ●	برخوردهای معنی‌دار اجتماعی
تشکیلات اجتماعی بزرگ - احساس سربلندی و غرور - جاودانگی ارزش‌ها - نیاز کمتر به کنترل شهرداری - مدیریت خودگردان	● ● ● ●	معرفی هویت اجتماعی
منظر خوب - محیط هیجان‌آور - احساس تعلق به محیط - ایمنی بیشتر - کیفیت محیط بهتر - احساس آزادی	● ● ● ●	افزایش احساس راحتی
پیاده روی راحت - ایمنی برای عابران پیاده - سازگار با حمل و نقل عمومی - کاهش نیاز به اتومبیل و پارکینگ - استفاده بهتر از زمان و پول	● ● ● ●	دسترسی‌های خوب
اختلاط قوم‌ها و فرهنگ‌ها - دسترسی به فعالیت‌ها و کاربری‌ها - واحدهای سرویس‌دهنده به استفاده‌کنندگان از فضا - تشویق به خلاقیت اجتماع	● ● ● ●	جذب اقشار مختلف
کارآفرینی در مقیاس کوچک - دستیابی به کالاهای با کیفیت بهتر - ارزش‌های ملکی خوب - ارزش‌های محلی - سرعت رشد	● ● ● ●	حمایت اقتصادی

جدول ۱: ابعاد مورد توجه در مطالعات کیفیت محیط

ابعاد کیفیت محیط	منابع
رابطه متقابل کیفیت زندگی و کیفیت محیط	کوبن لینچ
تأثیر محیط بر رفتار افراد	کرب و زاوادیسکی
فعالیت سازگار، کاربری مختلط، عنصر خیابان، نفوذپذیر بودن (قابل دسترس بودن) بافت، اختلاط اجتماعی و انعطاف‌پذیر بودن فضاها	جین جیکوبز
نفوذپذیری، گوناگونی، خوانایی، انعطاف‌پذیری، تناسبات بصری، غنای حسی و رنگ تعلق	مرکز مشترک طراحی شهری پلی تکنیک آکسفورد
هویت، تداوم و محصوریت، کیفیت عرصه همگانی، آسانی حرکت، خوانایی، تطابق و تنوع	Department of the Environment, Transport and the Region
کیفیت پایداری زیست محیطی، کیفیت منظر شهر، کیفیت دیدها، کیفیت فرم شهر، کیفیت فرم ساختمان و کیفیت عرصه همگانی	جان پانتر و کرمونا

صاحب‌نظران دانشگاهی می‌باشند. در این بررسی مقدار KMO برابر با ۰,۷۶۵ و آزمون بارتلت دارای سطح معناداری ۰,۰۰ است که این مقادیر نشان‌دهنده مناسب بودن داده‌ها برای تحلیل عاملی است. تاباچنیک و فیدل بیان کرده‌اند که متغیرهای با بار عاملی بزرگ‌تر از ۰,۳۲ باید مورد توجه قرار گیرند. در مطالعات کومری و لی دامنه‌ای از ارزش‌ها را برای تفسیر شدت روابط بین متغیرها و عامل‌ها پیشنهاد کرده‌اند. آنها بیان کرده‌اند که بارهای عاملی ۰,۷۱ و بالاتر عالی، ۰,۷۱ تا ۰,۶۳ و خیلی خوب، ۰,۶۳ تا ۰,۵۵ خوب، ۰,۵۵ تا ۰,۴۵ نسبتاً خوب و ۰,۴۵ تا ۰,۳۳ ضعیف است (گلین شریف دینی، ۱۳۸۹). مجموع عوامل مستخرج از ۱۵ گویه برابر ۳ عامل می‌باشد که بر مبنای مقدار ویژه و اسکری پلات تعیین شده است. بر اساس جدول ۲، این عوامل در مجموع نزدیک به ۸۲/۵۶۴ درصد کل واریانس را تبیین کرده و نشان‌دهنده میزان قدرت این عوامل در تحلیل موضوع مورد نظر است.

بر اساس آنچه که در جدول ۲ ارائه شده است می‌توان عوامل سنجش و بررسی کیفیت محیط در بافت فرسوده محله مفت آباد را به ترتیب زیر مطرح نمود:

عامل نخست: این عامل از آنجا که بیشترین بارها را بر روی شاخص‌های مربوط به کاربری‌ها نشان می‌دهد لذا تحت عنوان "مؤلفه عملکردی" نامگذاری می‌شود. عامل دوم: عامل دوم بیشترین بارها را بر روی شاخص مرتبط با ابعاد دسترسی

تصورات و اکوسیستم، سه مؤلفه «کیفیت عملکردی»، «کیفیت تجربی-زیباشناختی» و «کیفیت زیست محیطی» به مثابه نیروهای شکل‌دهنده کیفیت محیط شهری یک مکان استنتاج می‌شوند. (گلکار، ۱۳۸۰، صص ۵-۵۴). به طور کلی می‌توان مجموع مطالعات اشاره شده در این مقاله در ارتباط با کیفیت محیط را در قالب جدول زیر دسته‌بندی کرد.

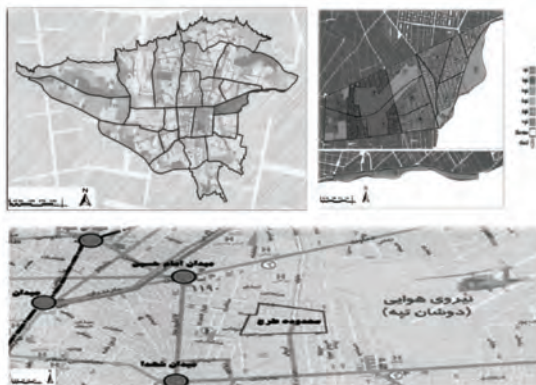
۴. بحث و تحلیل یافته‌های پژوهش

مفت آباد در پهنه غربی منطقه ۱۳ شهر تهران واقع شده است. این منطقه در آغاز شکل‌گیری جزء شرقی‌ترین مناطق شهر تهران بوده است که به مناطق ۷ و ۸ و ۱۴ از شمال به خیابان دماوند حد فاصل میدان امام حسین (ع) تا تقاطع شهید بابایی و دماوند از جنوب به منطقه ۱۴ خیابان پیروزی حدفاصل میدان شهداء تا میدان کلاهدوز، از غرب به منطقه ۱۲ خیابان ۱۷ شهریور، حدفاصل میدان شهدا تا میدان امام حسین و از شرق به میدان شهید کلاهدوز تا سه راه تهرانپارس و محدوده اراضی سرخه حصار محدود می‌شود (نقشه ۱، محدوده و موقعیت جغرافیایی منطقه ۱۳).

در این بخش، یافته‌های حاصل از مطالعات پرسشنامه‌ای و برداشت میدانی ارائه شده و در قالب جدول و تصاویر گرفته شده از محله نشان داده شده است. در بررسی کیفیت محیط زندگی بافت فرسوده محله مفت‌آباد ابتدا عوامل اساسی در تحلیل کیفیت محیط محله شناسایی شده و در مرحله بعد مشکلات و کمبودهای محله بررسی و سپس از دید ساکنین در قالب تکمیل پرسشنامه کیفیت ذهنی محیط محله، مورد مطالعه قرار می‌گیرد.

۴-۱. شناسایی عوامل اساسی در بررسی کیفیت محیط بافت فرسوده مفت‌آباد

در بررسی شاخص‌های کیفیت محیط در بافت فرسوده مفت‌آباد می‌توان عوامل اصلی را در چارچوب تحلیل عاملی استخراج نمود. در این راستا ۱۵ شاخص تحقیق با استفاده از روش دلفی در یک رفت و برگشت سه دوره‌ای به منظور استخراج عوامل کیفیت محیط بررسی گردید. جامعه مورد نظر جمعی از اساتید و



نقشه ۱: موقعیت منطقه ۱۳ در شهر تهران (طرح تفصیلی منطقه ۱۳)

جدول ۲: عوامل اساسی کیفیت محیط بافت فرسوده مفت آباد (نگارنده، ۱۳۹۴)

متغیرها			عامل		
			۱	۲	۳
امکانات آموزشی			۰.۷۲۱		
پارک و فضای سبز			۰.۶۸۹		
امکانات فرهنگی تربیتی			۰.۶۸۷		
امکانات ورزشی			۰.۶۲۴		
فضای تفریحی برای کودکان			۰.۶۱۱		
معیار تنگ				۰.۸۸۷	
خدمت رسانی				۰.۸۶۷	
شلوغی معابر				۰.۷۰۱	
پوشش معابر				۰.۶۹۸	
دسترسی به مترو				۰.۶۴۵	
دسترسی به اتوبوس				۰.۶۳۹	۰.۷۹۱
بهداشت محیط					
نظافت (لودگی بصری)					
فرسودگی چشم انداز					
روشنایی					
خط آسمان					
نوع پوشش نما					
مقدار ویژه			۱۱.۸۳۴	۱۲.۸۷۲	۱۵.۲۳۹
درصد واریانس			۲۸.۲۰۱	۲۹.۹۱۲	۲۴.۴۵۱
مجموع واریانس تبیین شده (%)			۸۲.۵۶۴		

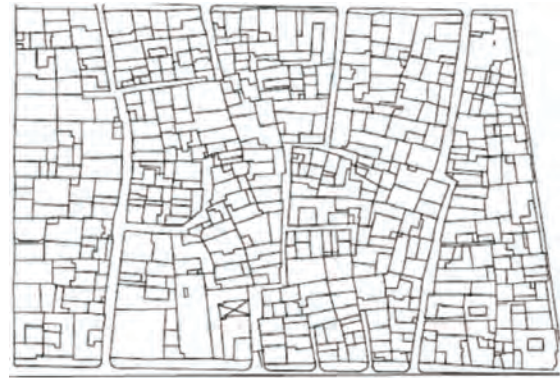
Extraction Method: Principal Component Analysis
Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization

دارای راندمان مناسب نبوده علی‌الخصوص ساکنین ناحیه ۱ و ۲ که در محدوده طرح قرار دارند از نظر سیستم حمل و نقل عمومی از شرایط خوبی برخوردار نبوده و دسترسی مناسبی نسبت به شبکه‌ها و پایانه‌های حمل و نقل عمومی ندارند. علی‌الخصوص که تنها پایانه منطقه در میدان امام‌حسین^(ع) قرار دارد که فاصله زیادی با محل سکونت، ساکنین دارد. از نظر دسترسی مستقیم و عبور شبکه حمل و نقل عمومی از محدوده طرح می‌توان گفت تنها خط اتوبوسرانی که محله مفت‌آباد را به شبکه حمل و نقل عمومی شهر تهران مرتبط می‌سازد، خط تردد است. تقاطع صفا بهارستان ایستگاه مبدأ این خط در تقاطع خیابان صفا یا بزرگراه تازه تعریض امام‌علی^(ع) قرار دارد و نقطه انتهایی آن میدان بهارستان است. ساکنان محدوده طرح از طریق تردد به میدان بهارستان با سایر مناطق شهر تهران ارتباط می‌یابند. این محدوده بجز خط اتوبوسرانی فوق‌الذکر فاقد هرگونه خط تاکسیرانی، تاکسی خطی یا ویژه، مینی‌بوسرانی یا ... می‌باشد. مطالعات مشاور طرح تفصیلی که وضعیت حمل و نقل و شبکه حمل و نقل عمومی را در حوزه فراگیر مورد مطالعه قرار داده است به صورت دیاگرام پیشنهادات مشاهده می‌گردد. شبکه دسترسی پیاده: چنانکه در نقشه ۲ نشان داده شده است با توجه به فشردگی بافت محدوده، معابر دسترسی پیاده به صورت معابر کم‌عرض و در متن بافت وجود دارد که بصورت شبکه ارگانیک با دسترسی‌ها و معابر شهری در ارتباط می‌باشند معابر پیاده در برخی از مناطق بافت به صورت کوچه‌های بن‌بست می‌باشند بصورت یک فضای هندسی محله‌ای برای همسایگان آن معبر عمل می‌کند که این یک رفتار خودمانی در این دسته معابر شهری می‌باشد. با توجه به نقشه دسترسی‌ها خیابان صفا و بزرگراه امام علی نقش شبکه دسترسی اصلی شریانی

مانند معابر، خدمات رسانی، شلوغی و غیره نشان می‌دهد لذا این عامل را می‌توان "مؤلفه دسترسی" نامید. عامل سوم: در عامل سوم بیشترین بارها بر روی شاخص‌هایی چون بهداشت محیط، چشم‌انداز، خط آسمان و غیره می‌باشد. لذا این عامل تحت عنوان عامل "مؤلفه زیباشناختی" نامیده می‌شود.

۴-۲. کیفیت عینی محیط (الف) مؤلفه دسترسی

شبکه دسترسی سواره: با توجه به رشد روز افزون وسایل نقلیه بالاخص سواره و بهره‌مندی خانواده‌ها از این وسیله لذا در درون محله‌ها هر جایی که عرض معبر اجازه ورود سواره به درون بافت را داشته حضور آن در معبر پررنگ‌تر و حتی در معابر کم‌عرض بعنوان یک معضل و گره حرکتی و تداخل در حرکت پیاده ایجاد کرده است. لذا با برداشت میدانی از محدوده جاهایی که سواره در آن حضور داشته است. پیرامون محدوده مورد مطالعه را معابر شهری جمع و پخش کننده شامل خیابان ثارا... در شمال، زاهد گیلانی در شرق و نوروزی و افسرآذر در جنوب و خیابان محوی در غرب احاطه کرده‌اند که با توجه به بار ترافیکی منطقه برخی از این خیابان‌ها یک‌طرفه و برخی دوطرفه می‌باشند. مترو: براساس آنچه در منطقه مشاهده شده در حال حاضر مترو میدان امام حسین در محدوده حوزه فراگیر ۹ و خط ویژه شماره ۳ از منطقه ۶ قرار گرفته است. با توجه به استفاده قسمتی از اراضی پادگان به عنوان کاربری‌های فرامنطقه‌ای به این قسمت از منطقه توجه ویژه‌ای شده است خطوط ویژه شماره ۳ و خط ۹ مترو از این ناحیه عبور می‌کنند. اتوبوس: مسیر اتوبوس برقی در امتداد خیابان ۱۷ شهریور و دماوند تا سه راهی تهران‌پارس قرار دارد که به دلایل مختلف این خط



نقشه ۲: بافت ارگائیک و فشرده محله مفت آباد

به عهده دارند و خیابانهای ثارا، ...محو، زاهد گیلانی، کلین، پیچک، نوروزی، طوفانی به عنوان جمع و پخش کننده و مابقی خیابان‌های داخل بافت نقش دسترسی محلی را به عهده دارند.

مخروبه اصول سازه‌ای حاکم بر ساخت و رعایت آیین‌نامه ۲۸۰۰ مقاومت‌سازی ابنیه بوده که با توجه به نقشه کیفیت ابنیه ارائه شده در این بخش بیشترین تعداد پلاک‌های موجود در این عرصه که غالباً پارسل‌های مسکونی بوده‌اند در دسته قابل تخریب قرار می‌گیرند که حدود ۹۸۸ پارسل را شامل می‌شوند، که حدوداً ۷۸ درصد سطح محدوده را شامل می‌شود. این پارسل‌ها همگی طول عمری بیش از ۱۰ سال (مبنای حداقل سن برای ساختمان‌های موجود است به واقع بخش قابل توجهی از مسکن این محدوده بالای ۲۵ سال عمر داشته و دارای استاندارد پایین محیطی هستند و یا رو به افول می‌باشند). دارند و نمی‌توانند در دسته قابل قبول قرار گیرند. تنها ۲۲۵ پارسل که همگی طی دهه گذشته ساخته شده‌اند و غالباً در کنار معابری قرار گرفته‌اند که امکان تردد خودرو به راحتی از آن مسیر است در گروه قابل قبول از نظر کیفیت ابنیه قرار گرفته‌اند.

(ب) مؤلفه عملکردی

با بررسی سطوح هر یک از کاربری‌های موجود در محدوده مورد نظر (جدول ۳) کمبود فضای سبز، مراکز آموزشی، کودکانستان، پارکینگ عمومی و سایر کاربری‌های خدماتی و رفاهی در محدوده شدیداً بچشم می‌خورد در جدول ۳ کاربری‌های محله مفت‌آباد نشان داده شده است. در بررسی کیفیت ابنیه، ساختمان‌ها در ۴ گروه ارزشمند، قابل قبول، قابل تخریب و مخروبه تقسیم‌بندی شده است. برداشت‌های انجام شده در محدوده مورد مطالعه نشان‌دهنده آن است که کاربری دارای ارزش کالبدی و به عبارتی ثبت شده میراث در این حوزه وجود ندارد تنها مراکز مذهبی موجود به سبب ارزش عملکردی در دسته کاربری‌های ارزشمند قرار می‌گیرند. ملاک عمل این مقاله در تقسیم‌بندی باقی پارسل‌ها به ۳ دسته قابل قبول، قابل تخریب و



نقشه ۳: کاربری وضع موجود محله مفت آباد

جدول ۳: کاربری‌های محله مفت‌آباد (طرح تفصیلی منطقه ۱۳، ۱۳۸۵ و نگارنده، ۱۳۹۴)

کاربری	مساحت مترمربع	تعداد پارسل	درصد	ملاحظات
مسکونی	۱۲۷۰۰۸	۱۲۱۰	۷۲.۵	
آموزشی	۹۰	۱	۰.۰۵	مرکز آموزش رانندگی
تجاری	۵۸۳۲	-	۳.۳	به صورت مختلط با سایر کاربری‌ها
بهداشتی و درمانی	۸۷۲	۲	۰.۵	
تفریحی و ورزشی	-	-	-	
فرهنگی	-	-	۰	
فضای سبز	-	-	۰	
مذهبی	۲۴۷۳	۱۰	۱.۴	
اداری	۱۱۶	۱	۰.۰۶	شورایاری محله صفا
کارگاهی و صنعتی	۷۲۶	۴	۰.۴۱	کارواش و تعمیرگاه
تأسیسات و تجهیزات شهری	۱۵۸	۲	۰.۰۹	پست‌های برق فشارقوی
حمل و نقل	۲۵۷	۲	۰.۱۴	شامل پارکینگ
معابر	۳۷۶۶۶	-	۲۱.۵	
جمع کل	۱۷۵۲۰۸	۱۲۳۲	۱۰۰	با در نظر گرفتن معابر درون محدوده طراحی

تصویر ۱: نمایی از
کیفیت ابنیه در محله
مفت آباد (نگارنده،
۱۳۹۴)



(ج) مؤلفه زیباشناختی

به نظر می‌رسد فقدان هویت ملموس، نابسامانی و اغتشاش بصری، عدم امنیت روانی و سردرگمی در عرصه‌های عمومی شهر، رها شدن و فرسودگی نشانه‌ها و عناصر فرهنگی - تاریخی، کیفیت نامناسب نماهای ساختمانی، فقدان شکل سازماندهی شده در فرم و منظر جداره‌ها، مشکل خوانایی، راهیابی، گم‌گشتگی و ابهام در جهت‌یابی، عدم ارزیابی مثبت مردم از فضاهای شهری و کاهش حس تعلق به محیط‌های شهری، از لزوم ارتقاء کیفیت دید و منظر شهری در چارچوب مؤلفه زیباشناختی کیفیت محیط حکایت دارد (جعفرپور و همکاران، ۱۳۸۸، ص ۶۶).

نارسایی‌ها و زشتی‌های سیمای محدوده مورد مطالعه مهم‌ترین عامل ایجاد مناظر نامطلوب در معابر اصلی وجود جداره‌ها و بدنه‌های نامناسب و فرسوده است که دید و منظر مغشوش، بهم‌ریخته و آلوده را ایجاد نموده است. وجود الحاقات نازیبا، جداره‌های کثیف، تابلوهای نامنظم و ناهماهنگ از عوامل مهم ایجاد اغتشاش بصری‌اند. فضاهای ساخته شده و بطور کلی کالبد و سیمای منطقه از نظر تنوع، ترکیب، هماهنگی در ریتم، دارای ناهنجاری‌ها و زشتی‌های زیادی است. در مقوله کثیفی و آلودگی جوی‌ها و انهار طرفین معابر نیز به همراه جوی‌هایی که

در محل تخلیه فاضلاب‌های خانگی هستند جلوه‌های نامناسبی از سیمای موجود ارائه می‌دهند. استقرار تعمیرگاه‌ها، گاراژها و برخی مغازه‌ها در خیابان صفا، لکه‌گیری کف‌سازی‌ها به خصوص در پیاده‌روها که عمدتاً بوسیله آسفالت صورت می‌گیرد مصداق بارزی از زشتی سیمای محله‌اند. فرارگیری بافت‌های ناهمگون و عدم تناسب اشکال ناموزون در کنار یکدیگر نوع دیگری از زشتی سیمای موجود را تشکیل می‌دهند. آلودگی‌های بصری (فرسایش بناها، الحاقات و اضافات، کثیفی و دودزدگی نماها) عدم تناسب و هماهنگی ارتفاعات، عدم هماهنگی مصالح به کار رفته، عدم هماهنگی خط آسمان، وجود ساختمان‌های نیمه‌ساز و مخروبه، ازدحام اتومبیل‌ها در معابر، آلودگی‌های صوتی معضلات اجتماعی و ناهنجاری‌ها مانند وجود کسب و کارهای کاذب از جمله، متکدیان، معتادان، افراد بیکار و بساط‌ها نیز بخش دیگری از این عوامل هستند (تصویر ۲).

۴-۳. کیفیت ذهنی محیط

(الف) مشکلات کیفیت محیط محله

شدت مشکلات محله، محدود بودن تغییرات مثبت در محل و احساس ناتوانی ساکنان از مداخله مؤثر در تغییر وضعیت، سه عامل عمده شکل‌گیری رویکرد منفی به کیفیت محیطی محله



تصویر شماره ۲: منظر در بافت فرسوده محله
مفت آباد (نگارنده، ۱۳۹۴)

پارامترهای ذهنی کیفیت محیطی است که در این میان احساس امنیت اصلی‌ترین بخش تحلیل به حساب می‌آید. خرید و نوسازی خانه‌های کهنه و قدیمی توسط دولت با ۱۵,۳ درصد، احداث فضای سبز با ۱۳,۳ درصد، رسیدگی به بهداشت محلّه با ۱۲ درصد و احداث زمین‌بازی کودکان با ۹,۴ درصد دیگر مواردی هستند که اهالی برای بهبود کیفیت محلّه طرح کرده‌اند. در عین حال می‌توان به مواردی چون فاضلاب، آسفالت معابر و سایر موارد نیز اشاره نمود.

(ب) اولویت‌های ساکنین در بهبود کیفیت محیط

با توجه به جدول ۵ اولویت ساکنین برای بهبود استانداردهای محیط زندگی و بهبود کیفیت آن به شرح زیر است. مهم‌ترین اولویت ساکنین برای بهبود کیفیت محیطی محلّه رسیدگی شهرداری به امور محلّه است که ۲۰,۸ درصد را شامل می‌شود. جمع‌آوری افراد ناباب (یکی از مشکلات اجتماعی مهم از دیدگان ساکنین) در اولویت بعدی قرار گرفته است که ۱۹,۲ درصد را دربرمی‌گیرد. در واقع ابعاد اجتماعی محلّه یکی از مهم‌ترین پارامترهای ذهنی کیفیت محیطی است که در این میان احساس امنیت اصلی‌ترین بخش تحلیل به حساب می‌آید. خرید و نوسازی خانه‌های کهنه و قدیمی توسط دولت با ۱۵,۳ درصد، احداث فضای سبز با ۱۳,۳ درصد، رسیدگی به بهداشت محلّه با ۱۲ درصد و احداث زمین‌بازی کودکان با ۹,۴ درصد دیگر مواردی هستند که اهالی برای بهبود کیفیت محلّه طرح کرده‌اند. در عین حال می‌توان به مواردی چون فاضلاب، آسفالت معابر و سایر موارد نیز اشاره نمود.

در میان اکثریت ساکنان آن است جدول ۴ فهرست مشکلات ۱۵ گانه کیفیت محیطی محلّه از دیدگاه ساکنین را بر اساس اهمیت آنها نشان داده است. در این بین ابعاد روانشناختی کیفیت محیط مانند امنیت نیز در قالب مواردی چون تجمع افراد ناباب مورد بررسی قرار گرفته است. از میان مسائل و ابعاد بررسی شده در کیفیت محیطی، وجود افراد ناباب با ۴۱,۲ درصد، نداشتن پارک و فضای سبز با ۳۶,۸ درصد، مشکلات بهداشت محیط (نظافت محلّه، جمع‌آوری زباله، نظافت جوی‌ها) با ۲۷,۶ درصد، نداشتن فضاهای ورزشی با ۱۹,۵ درصد، شلوغی و ازدحام جمعیت با ۱۸,۸ درصد، معابر تنگ و نامناسب با ۱۶,۹ درصد، خدمات‌رسانی نامناسب شهرداری با ۱۵,۶ درصد، نداشتن زمین‌بازی کودکان با ۹,۴ درصد، بافت فرسوده محلّه با ۸,۸ درصد، مشکلات فرهنگی با ۸,۴ درصد، نداشتن امکانات فرهنگی (کتابخانه، فرهنگسرا و...) با ۶,۲ درصد مورد تأکید خانوارها قرار گرفته است و مواردی از قبیل کمبود مدارس، آسفالت معابر، روشنایی معابر، فاضلاب شهری و غیره در اولویت‌های بعدی قرار گرفته‌اند (جدول ۴).

(ب) اولویت‌های ساکنین در بهبود کیفیت محیط

با توجه به جدول ۵ اولویت ساکنین برای بهبود استانداردهای محیط زندگی و بهبود کیفیت آن به شرح زیر است. مهم‌ترین اولویت ساکنین برای بهبود کیفیت محیطی محلّه رسیدگی شهرداری به امور محلّه است که ۲۰,۸ درصد را شامل می‌شود. جمع‌آوری افراد ناباب (یکی از مشکلات اجتماعی مهم از دیدگان ساکنین) در اولویت بعدی قرار گرفته است که ۱۹,۲ درصد را در بر می‌گیرد. در واقع ابعاد اجتماعی محلّه یکی از مهم‌ترین

جدول ۴: مشکلات محلّه مفت‌آباد (نگارنده، ۱۳۹۴)

مشکلات و کمبودها	تعداد	درصد خانوارها
وجود افراد ناباب در محلّه و خانه‌های مجرّدی	۱۲۷	۴۱,۲
نداشتن پارک و فضای سبز	۱۱۳	۳۶,۸
مشکلات بهداشتی محیط (نظافت محلّه، جمع‌آوری زباله، نظافت جوی‌های آب)	۸۵	۲۷,۶
نداشتن فضاهای ورزشی	۶۰	۱۹,۵
شلوغی محلّه و ازدحام جمعیت	۵۸	۱۸,۸
معابر تنگ و نامناسب	۵۲	۱۶,۹
خدمات‌رسانی نامناسب شهرداری	۴۸	۱۵,۶
نداشتن زمین‌بازی کودکان	۲۹	۹,۴
بافت فرسوده محلّه	۲۷	۸,۸
مشکلات فرهنگی محلّه	۲۶	۸,۴
نداشتن امکانات فرهنگی (کتابخانه، مجموعه فرهنگی و ...)	۱۹	۶,۲
کمبود مدارس	۱۹	۶,۲
آسفالت نامناسب کوچه‌ها	۱۶	۵,۲
روشنایی معابر، فاضلاب شهری، فشار کم آب	۱۶	۵,۲
جمع مشکلات	۶۷۶	-
تعداد خانوار نمونه‌گیری شده	۳۰۸	-

جدول ۵: اولویت ساکنین محله مفت آباد به منظور بهبود کیفیت محیط محله (نگارنده، ۱۳۹۴)

درصد	تعداد	مهمترین انتظار
۲۰.۸	۶۴	شهرداری به محله رسیدگی کند (همه جنبه ها)
۱۹.۲	۵۹	جمع آوری افراد ناباب در سطح محله
۱۵.۳	۴۷	خرید خانه های کوچک و فرسوده توسط دولت
۱۳.۳	۴۱	احداث فضای سبز
۱۲	۳۷	رسیدگی به نظافت محله و نصب سطل زباله، نظافت جوی ها
۹.۴	۲۹	احداث زمین بازی کودکان
۳.۹	۱۲	فاضلاب شهری
۳.۶	۱۱	آسفالت معابر
۳.۲	۱۰	احداث امکانات فرهنگی
۲.۶	۸	تعریض کوچه ها و معابر
۲.۳	۷	هیچ انتظاری ندارم
۱.۶	۵	جمع آوری خانه های مجردی
۱.۳	۴	خروج کارواش از محله و خروج تسلیحات سازی
-	۳۴۸	جمع پاسخ ها
-	۳۰۸	تعداد خانوارهای نمونه گیری شده

نتیجه گیری

بررسی ها و مطالعات مختلف در بافت های نابسامان شهری (بافت فرسوده و سکونتگاه های غیررسمی) حاکی از آن است که در کنار سطح پایین استانداردهای محیطی بدون شک یکی از ابعاد و عوامل اصلی در کیفیت محیط بعد زبایشناختی محیط است. به واقع فقدان یک دسترسی مناسب و بافت در هم و نیز تداخل و تزاخم فعالیتی منتج به اغتشاش بصری و نازیبایی عینی و ذهنی در محیط میگردد. بر اساس یافته های تحقیق کیفیت محیط بر مبنای مؤلفه های ۳ گانه مورد مطالعه (مؤلفه عملکردی، مؤلفه تجربی - زیباشناختی و مؤلفه دسترسی) در بافت فرسوده محله مفت آباد در منطقه ۱۳ در حد نازلی وجود دارد. شرایط و ابعاد ذهنی کیفیت محیط نیز در بررسی های انجام شده حاکی از فقدان رضایتمندی در میان ساکنین می باشد. در واقع کنش و واکنش بین عینیت محیط بیرونی و ذهنیت شهروندان ساکن تصویری را ارائه داده است که آسایش و آرامش محیطی در آن وجود ندارد. در این میان فقدان الگوی مشخص منظر در این محله چنانکه در تصویر ۲ نشان داده شده است حاکی از بروز و ظهور فقر در عینیت فضای ساخته شده است. در عین حال وجود منظر ترس نیز یکی از ابعاد مورد توجه در زیبایی بصری محله است. چنانکه در جدول ۴ و ۵ یکی از مشکلات و اولویتهای مورد توجه ساکنین افراد ناباب و نیز ناامنی موجود در محله است.

می توان نتیجه گرفت محیط فیزیکی زندگی در شکل گیری میزان رضایتمندی ساکنین نقش غالبی دارد. هر چند نسبی بودن میل نیاز انسان همواره شکلی از کمبود را برای او به همراه دارد اما استانداردهای پایین در یک منطقه به عنوان زیر مجموعه یک محیط شهری در مقایسه با سایر مناطق شهر که دارای حداقل استانداردهای برخوردار می باشند شرایط مقایسه را فراهم آورده و حس نارضایتی شکل می گیرد. چنانکه جدول ۳ خود به وضوح نشان دهنده این نارسایی در مقیاس محله است. در عین حال یکی از علل بروز و تشدید سیما و منظر نابسامان در این محله فقدان کاربری هایی چون فضای سبز و فضاهای فرهنگی و تفریحی - ورزشی است. به رغم مسکونی بودن محله حداقل دسترسی به فضاهای مذکور وجود دارد و این خود منجر به بی روح و خشک شدن محله و تشدید حس نازیبایی میشود. بر اساس بررسی های صورت گرفته به منظور بررسی مکانیزم شکل گیری کیفیت پایین محیطی در بافت فرسوده مفت آباد واقع در منطقه ۱۳ می توان دو علت را مطرح کرد. مورد اول مرتبط با شرایط درونی محیط بوده که در واقع همان فقر اقتصادی ساکنین می باشد و مورد بعدی که مکانیزمی خارجی و مرتبط با عوامل بیرونی محله است در واقع همان ضعف مدیریت شهری و فقدان مکانیزم مناسب سرمایه گذاری است. بر اساس آنچه ذکر آن گذشت به منظور دستیابی به استاندارد محیط بهینه و ارتقای کیفیت زیست در محلات بافت فرسوده به طور عام و محله مفت آباد به طور خاص موارد زیر پیشنهاد می گردد:

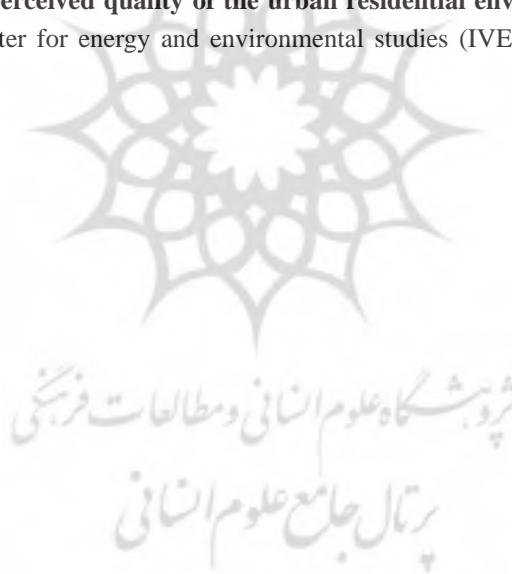
- ساماندهی سیما و منظر شهری با بهره گیری از اصول معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی
- پالایش فعالیت های موجود و انتقال کاربری های ناسازگار و آلاینده از بافت های فرسوده
- چاره جویی در جهت رفع معضلات اجتماعی و ایجاد رفاه و امنیت عمومی ساکنین بافت

- ارائه الگوهای متنوع و مناسب طراحی مسکن در بافت
- افزایش سرانه زیربنای مسکونی از طریق تجمیع واحدهای ریزدانه
- ایجاد تعادل بین سطوح کاربری مسکونی و خدمات شهری در بافت به ویژه خدمات تفریحی، ورزشی، فضای سبز و ...
- کاهش تراکم جمعیتی محدوده تا حد پایین تر از پانصد نفر در هکتار.
- تشویق و تهسیل نوسازی با استفاده از افزایش میزان نفوذپذیری.

منابع

- براندفری، هیلدر (۱۳۸۳). **طراحی شهری به سوی یک شکل پایدار شهری**. (حسین بحرینی: مترجم)، تهران: انتشارات شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهر تهران.
- پوراحمد، احمد؛ فرهودی، رحمت اله؛ حبیبی، کیومرث (۱۳۹۰). **بررسی نقش کیفیت محیط سکونتی در مهاجرت‌های درون شهری (مطالعه موردی: بافت قدیم خرم‌آباد)**. پژوهش‌های جغرافیای انسانی، (۷۵)، ۳۶-۱۷.
- تقوایی، علی‌اکبر؛ معروفی، سکینه (۱۳۸۹). **ارزیابی نقش مساجد در ارتقاء کیفیت محیط: مطالعه موردی: مسجد امیر. مجله مدیریت شهری، (۲۵)، ۲۳۴-۲۱۹.**
- حاجی‌نژاد، علی؛ رفیعیان، مجتبی؛ زمانی، حسین (۱۳۸۹). **بررسی متغیرهای فردی مؤثر بر رضایتمندی شهروندان از کیفیت محیط زندگی مطالعه موردی: مقایسه بافت قدیم و جدید شهر شیراز. فصلنامه جغرافیا و توسعه، (۱۷)، ۸۲-۶۳.**
- جعفرپور، محمدرضا؛ تقوایی، علی‌اکبر؛ صادقی، علیرضا (۱۳۸۸). **خوانش تأثیر ساماندهی محورهای بصری بر ارتقاء کیفیت محیط فضاهای عمومی شهری مورد خیابان آزادی تهران. دو فصلنامه مدیریت شهری، (۲۴)، ۸۰-۶۵.**
- رفیعیان، مجتبی؛ عسگری، علی (۱۳۸۶). **مفهوم و شیوه سنجش کیفیت محیط شهری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم تحقیقات، تهران.**
- رفیعیان، مجتبی؛ عسگری‌زاده، سکینه (۱۳۸۸). **بررسی عوامل مؤثر بر کاهش کیفیت محیط شهری. فصلنامه مطالعات مدیریت شهری، (۱) پیش شماره ۳، ۱۲۶-۱۱۱.**
- رفیعیان، مجتبی؛ عسگری، علی؛ عسگری‌زاده، سکینه (۱۳۸۸). **سنجش رضایتمندی سکونتی از محله نواب، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، (۶۱) ۴، ۶۸-۵۳.**
- رفیعیان، مجتبی؛ امین صالحی، فرزین؛ تقوایی، علی‌اکبر (۱۳۸۹). **سنجش کیفیت محیط سکونت در شهرک اکباتان تهران، فصلنامه برنامه‌ریزی آمایش فضا، (۴) ۱۴، ۸۵-۶۳.**
- رهنمایی، محمدتقی؛ شاه‌حسینی، پروانه (۱۳۸۵). **فرآیند برنامه‌ریزی شهری در ایران. تهران: انتشارات سمت، چاپ سوم.**
- شاهویی، سعید (۱۳۸۸). **بررسی کیفیت زندگی در پروژه LUDA.**
- شکویی، حسن (۱۳۸۳). **اندیشه‌های نو در فلسفه جغرافیا. تهران: انتشارات گیتاشناسی، چاپ هفتم.**
- شکویی، حسین (۱۳۸۴). **فلسفه‌های محیطی و مکتب‌های جغرافیایی، تهران: انتشارات گیتاشناسی، چاپ دوم.**
- غراب، ناصرالدین (۱۳۸۰). **تأثیرات محیط شهری در از خود بیگانگی انسان، فصلنامه مدیریت شهری، (۸)، ۹۳-۸۴.**
- فرجی‌ملائی، امین (۱۳۸۹). **تحلیل شاخص‌های کیفیت زندگی شهری و برنامه‌ریزی برای بهبود آن مورد شهر بابلسر، پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، استاد راهنما: دکتر محمدتقی رهنمایی، دانشکده جغرافیا دانشگاه تهران، تهران.**
- گلکار، کورش (۱۳۸۰). **مؤلفه‌های سازنده کیفیت محیط شهری. مجله صفا، (۳۲)، ۶۵-۳۸.**
- _____ (۱۳۸۱). **طراحی شهری و جایگاه آن در سلسله مراتب طرح‌های توسعه شهری تهران. انجمن صنفی مهندسان مشاور معمار و شهرساز.**
- گلین شریف دینی، جواد (۱۳۸۹). **کیفیت زندگی در سکونتگاه‌های غیررسمی کلانشهر تهران (مطالعه موردی: اسلام‌آباد، صالح‌آباد)، پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تهران، تهران.**
- لینچ، کوین (۱۳۷۴). **سیمای شهر. (مترجم: منوچهر مزینی). تهران: انتشارات دانشگاه تهران.**
- ماتلاک، جان.م (۱۳۷۹). **آشنایی با طراحی محیط و منظر. جلد اول، تهران: سازمان پارک‌ها و فضای سبز.**
- مولودی، جمشید (۱۳۸۸). **سنجش کیفیت محیط شهری در شهرهای جدید مورد شهر جدید هشتگرد، پایان‌نامه کارشناس‌ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، استاد راهنما دکتر مجتبی رفیعیان، دانشگاه تربیت مدرس، تهران.**
- وزارت مسکن و شهرسازی (۱۳۸۵). **طرح تفصیلی منطقه ۱۳، مهندسین مشاور گزین.**
- Bently, I. et al (1985), **Responsive environment: AA Manual for Designers: Architectural Press, London.**
- Bonaiuto, Marino and et al (2003), **"Indexes of perceived residential environment quality and neighbourhood attachment in urban environments: a confirmation study on the city of Rome"**, Landscape and Urban Planning 65, pp. 41-52.

- Carmona, M. et al. (2003), **Public places – Urban spaces, The dimensions of urban design**,: Architectural Press, New York).
- Crap, F. Zawadski, R., (1976)., **Dimensions of urban environmental**, quality environmental behavior, 8(2), pp239-264.
- Department of the Environment, Transport and the Region,2000,By Design, Thomas Telford Ltd. London.
- Jacobs, J.(1961), **Death and Life of Great American Cities**: Random House, New York
- Marans RW, Couper M.(2000), **Measuring the quality of community life: a program of longitudinal and comparative international research**. In: Proceedings of the second international conference on the quality of life in cities, vol. 2, 2000. p. 386–400. National University of Singapore, School of Real Estate and Building.
- Phillips M., Estelle and Pugh D.S(1988), **How to get a Ph.D**, open university press,.
- Porteous, J.D., (1971). **Design with people: the quality of the urban environment**. Environ. Behav. 3, 155–177.
- Punter, J. and Carmona, M., (1997),**The Design Dimension of Planning: Theory, content and best practice for design policies**, : E & Fn Spon, London.
- RIVM,(2002). In: Bouwman, A., van Kamp, I., van Poll, R. (Eds.), Report 630950 00x Workshopverslag Leefomgevingskwaliteit II. Verslag Workshop, 18 December 2001, in press.
- van Kamp, I., Leidelmeijer, K., Marsman, G.,(2003), **Urban environmental quality and human well-being Towards a conceptual framework and demarcation of concepts; a literature study**, Landscape and Urban Planning 65 (2003) 5–18, PII: S0169-2046(02)00232-3.
- Van poll, Ric (1997), **The perceived quality of the urban residential environment: A multi attribute evaluation**, PhD-Thesis, Center for energy and environmental studies (IVEM), University of Groningen (RuG),The Netherland.





Received: 20 May 2015
Accepted: 24 July 2015

Analysis of Environmental Quality Dimensions in the Context of Moftabad Deteriorated Fabric Neighborhood in District 13 of Tehran

Amin Faraji Mollaie* - PhD in Geography & Urban Planning, Assistant Professor of University of Tehran, Iran.

Abstract

The first step in urban environment quality management in urban areas is evaluating the urban environment quality. Systematic study about the quality of the environment (residence) is almost new and it's belong to the second half of the twentieth century. Quality of urban environment is affected by many factors. The most important types that can noted is pollution (air, water, urban sewage, garbage, etc.), urban environment, and how communication access, welfare facilities and services, no social security, the lower segments of society, culture and identity and so an. Although study the physical dimensions can demonstrate the environment of city but residents felt is an undeniable dimension of quality in environmental studies as a basis for citizens analysis. In this article two aspects of environmental quality in form of objective (physical) and subjective index has been studied in Moftabad neighborhood district 13 of Tehran. In this study used two exploration and field survey methods. The study consists of two stages. The first approach is exploratory method. The first phase of research, including analysis of scientific sources to identify the main parameters of the environment quality. In the second phase used first stage results for the analysis of the case study. Although the results of exploratory studies from reputable sources but they need to verify base on one case study. Here we used Moftabad neighborhood as a case study. In field survey method used two methods in order to collect data and information. First methods are observation and space analysis based on expert approach. The second method is used questionnaire. According to research findings based on six indicators studied (landscape, access, facilities and security, building density and quality) environmental quality of Moftabad neighborhood is very low. Conditions and mental aspects of environmental quality surveys also indicate a lack of satisfaction among the residents. In fact the interaction between objectivity and subjectivity of citizens residing in the external environment has provided imagination that there is not environment peace and tranquility. The conclusion is that the physical environment has a dominant role in the satisfaction of residents. However, the relative desire of human need always make for him lack sense but the low standards in an subarea as an urban environment compared to other areas of the city that have minimum standards provided comparable conditions and formed a sense of dissatisfaction.

Keywords: *Deteriorated Fabric, Environmental Quality, Moftabad Neighborhood, District 13, Tehran*

* Corresponding Author: a.faraji@ut.ac.ir