

بازارهای فراشهری و تغییرات کالبدی محله‌های پیرامون (مطالعه موردی: بازارهای فراشهری مبل یافت آباد، کیف و کفش امین‌الملک و آلومینیوم قلعه مرغی)

محمد سلیمانی - عضو هیئت علمی گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه خوارزمی تهران
احمد زنگانه - عضو هیئت علمی گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه خوارزمی تهران
طاہر پریزادی - عضو هیئت علمی گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه خوارزمی تهران
یاسمن سلحشور* - دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه خوارزمی تهران

پذیرش مقاله: ۱۳۹۵/۱۰/۱۱ تأیید نهایی: ۱۳۹۶/۰۶/۲۷

چکیده

تحول در الگوی مراکز تجاری، سبب استقرار کاربری‌های منطقه‌ای و فرامنطقه‌ای در سطح محله‌های مسکونی شده و با پیامدهایی مثبت و منفی همراه بوده است. در پژوهش حاضر، بازارهای فراشهری مبل یافت آباد، کیف و کفش امین‌الملک و آلومینیوم قلعه مرغی واقع در منطقه ۱۷ شهرداری تهران، به‌عنوان فضاهای تجاری با عملکرد فراشهری بررسی شده است تا تأثیرات آن‌ها بر تغییرات کالبدی محله‌های مسکونی مجاور خود، از جمله یافت آباد، امامزاده حسن، باغ خزانه و بلورسازی مشخص شود. پژوهش حاضر شناختی و ارزیابی-مقایسه‌ای است و از پژوهش‌های مقطعی-طولی محسوب می‌شود. داده‌های آن نیز از نوع کمی-کیفی (آمیخته) و شیوه گردآوری، اسنادی و پیمایشی (پرسشنامه محقق ساخته و مصاحبه و مشاهده) است. جامعه آماری مطالعه حاضر، بلوک‌های آماری سال‌های ۱۳۵۹، ۱۳۷۵ و ۱۳۹۰، قطعات کاربری اراضی و مسئولان شهری محله‌ها و منطقه مورد مطالعه است. داده‌ها به کمک آزمون t تک‌نمونه‌ای و آزمون فریدمن در نرم‌افزار SPSS تحلیل شد و نمایش فضایی داده‌ها با استفاده از نرم‌افزار GIS صورت گرفت. نتایج پژوهش نشان می‌دهد بازارهای فراشهری سبب تشدید فرسودگی بافت محله و بناهای آن و تبدیل واحدهای مسکونی محله‌ها به کاربری تجاری و انبار کالا شده است. به‌طور کلی استقرار بازارهای فراشهری در محله‌های مورد مطالعه، فضای این محله‌های مسکونی را آشفته کرده است.

واژه‌های کلیدی: آشفتنگی فضایی، بناهای شهری، بازارهای فراشهری، تغییرات کالبدی، محله‌های مسکونی.

مقدمه

بازار و مراکز تجاری جزئی از ساختار شهر ایرانی-اسلامی هستند که در مرکزیت آن قرار دارند (آذری، ۱۳۹۱: ۹۷). درحقیقت هسته بیشتر شهرها به تدریج به مراکز تجاری و کسب‌وکار مرکزی تبدیل می‌شود (شهرداری‌ها: ۴). ویرث (۱۹۹۵) در اثر خود شهر شرقی، بازار را مرکز اصلی اقتصادی شهر شرقی و بخش ویژه فعالیت‌های کسب‌وکار سنتی می‌داند که اغلب در مرکز شهر قرار دارد. هسته اصلی شهر تهران نیز در ابتدا متکی به بازار بود که مراحل گوناگون توسعه شهری را بسیار سریع‌تر از آهنگ طبیعی در مدتی بسیار کوتاه گذراند (آذری، ۱۳۹۱: ۱۰۱). به دنبال توسعه و گسترش شهر، تمام فعالیت‌های تجاری و بازرگانی در مقیاس‌های گوناگون شهری، منطقه‌ای و کشوری با تأثیرپذیری از جمعیت و فرآورده‌های مصرفی جدید و ابعاد آن‌ها تغییر کردند و به وضعیت جدیدی دست یافتند. براین اساس، با رشد شهرنشینی، جمعیت به سرعت افزایش یافت. در نتیجه فضاهای سنتی گذشته نتوانستند به نیازهای تجاری این جمعیت پاسخ دهند. همچنین فرآورده‌های مصرفی جدید در ابعادی وسیع به خدماتی مانند حمل‌ونقل، انبارداری و... نیازمند بود که از عمده معضلات بازارها محسوب می‌شد. همچنین، تنوع کالاها در کنار تعدد مراجعه‌کنندگان و نیاز آن‌ها به وسایل نقلیه شخصی و عمومی معضلاتی را در فضاهای هم‌جوار بازارها ایجاد کرد که در نتیجه آن حجم گسترده‌ای از تقاضا برای شبکه ارتباطی مناسب به وجود آمد.

بازارها در مراحل اولیه توسعه شهرها تاحدودی پاسخگوی نیازهای خریداران بودند؛ به گونه‌ای که بدون تناقض‌های کاربردی و تخریب‌های موضعی فضاهای کالبدی توانستند نیازهای موجود را برطرف کنند، اما به تدریج این فضاها به دلیل نیازمندی به توسعه در ورودی اصلی بازارها - چه به صورت میدان‌های جدیدالاحداث و چه به شکل خیابان‌های مدرن تجاری این مجموعه‌های شهری کهن - به سوی فضاهای مجاور خود پیش‌روی کردند و در جهت خیابان‌های اصلی که به بازار منتهی می‌شوند، رشد یافتند.

به تدریج با توسعه فضایی بازار نوعی جابه‌جایی و تحرک فضایی در میان اقشار بازاری ایجاد شد. در این میان، بخشی از تجار و کسبه بازار به خارج از این مکان و در طول خیابان‌های اصلی مجاور آن سوق یافتند. معمولاً مراکز تجاری در ارتباط با محورهای اصلی رفت‌وآمد توسعه یافتند و در طول زمان در مسیر گسترش خود رسته‌های مجزا را به وجود آوردند. در واقع این مراکز تجاری در مرکز نواحی شهری شکل گرفتند که گاهی با عملکرد فراشهری نیز همراه هستند و خدمات سطوح بالاتر را در برمی‌گیرند.

از آنجا که بازارها نمی‌توانند به عنوان مجموعه‌ای از عناصر شهری یکسان مطرح شوند و همیشه عرضه‌کننده مسائل خاصی برای شهر هستند، ترکیب فضای آن‌ها با محله و مناطق مسکونی مجاور آن از هیچ قاعده خاصی پیروی نمی‌کند. واحدهای تجاری عمده به دلیل تمایل داشتن به مجاورت با یکدیگر، معمولاً در محدوده‌ای کوچک از مراکز شهری متمرکز شده‌اند و حجم وسیعی از انبارها و کارگاه‌های تولیدی را در اطراف خود گرد آورده‌اند؛ به گونه‌ای که در طول زمان بخش زیادی از معابر مهم به اشغال خدمات تجاری، کارگاه‌های تولیدی و انبارهای وابسته تبدیل شده‌اند (رجبی، ۱۳۸۶: ۱۷۵-۱۸۱).

عده‌ای از صاحب‌نظران مانند ریس معتقدند که هم‌جواری یک بازار با محله مسکونی، زمینه‌های افت محله را فراهم می‌کند. به گفته وی «تجاوز املاک تجاری و صنعتی به محله‌های مسکونی، ناکافی بودن خدمات عمومی اولیه و خطر زوال اجتماعی، اخلاقی، شکل‌گیری مکان مناسب برای پرورش جرم و فساد، آپارتمان‌های استیجاری و خانه‌سازی غیراستاندارد، در مجموع خطرات جدی برای خانواده‌ها، اخلاق، بهداشت عمومی و انسجام شهری محسوب می‌شوند» (زنگانه، ۱۳۹۲: ۳۳).

منطقه ۱۷ شهر تهران، به‌عنوان نمونه مورد بررسی پژوهش حاضر، واحدهای تجاری پراکنده‌ای دارد که بخش وسیعی از آن به بازارهای فراشهری منطقه مشتمل بر بازار کیف و کفش امین‌الملک، بازار آلومینیوم و بازار میل یافت‌آباد مربوط است. این بازارها مهم‌ترین مراکز کار و فعالیت در منطقه هستند و اغلب، کارگاه‌های تولیدکننده و کالاهای واسطه‌ای آن‌ها در محدوده و حوزه پیرامونی محله‌های مجاور استقرار یافته‌اند که این امر به‌شکلی غیرمستقیم بر ساختار اقتصادی و فضایی حاکم بر منطقه تأثیرگذار است. نکته مهم در نحوه استقرار مراکز مورد نظر این است که میان این مراکز و سایر کاربری‌های مستقر در سطح محله، به‌ویژه کاربری‌های مسکونی، اغلب مرز مشخصی وجود نداشته و سبب تداخل آن‌ها با هم شده است. در نتیجه کارکرد کاربری‌های مسکونی تغییر کرده و به کاربری‌های تجاری تبدیل شده است.

علاوه بر طرح‌های توسعه شهری، پژوهش‌های زیادی درباره محله‌های مورد مطالعه انجام شده است که اغلب به ارزیابی کیفیت زندگی شهری محله‌های مسکونی و تنها با بررسی یک یا دو بعد از کیفیت محیط پرداخته‌اند؛ در صورتی که ارزیابی اثر کاربری‌های تجاری فراشهری بر محله‌های مسکونی، به‌ندرت مدنظر قرار گرفته است؛ بنابراین هدف اصلی پژوهش حاضر، شناخت تغییرات کالبدی محله‌های یافت‌آباد، امامزاده حسن، باغ خزان و بلورسازی، همچنین شناسایی اثر بازارهای فراشهری منطقه ۱۷ بر تغییرات کالبدی محله‌های پیرامون خود است که در نتیجه آن، تأثیرگذارترین بازار فراشهری بر تغییرات کالبدی این محله‌ها شناخته می‌شود.

مبانی نظری

چهار دیدگاه و نظریه درباره تحولات تدریجی مرکز شهر با تأکید بر حضور بازار و کانون‌های اقتصادی در تعامل با کلیت شهر وجود دارد. دیدگاه اول نظریه فیلترینگ (پالایش نزولی) شهری است که همراه با هویت، ابزاری برای برقراری ارتباط و جابه‌جایی خانوارها با تغییرات محله‌ای محسوب می‌شود که بر جابه‌جایی خانوارهای متمکن‌تر در مسکن (به‌سوی ساختمان‌های جدید) و افت مسکن‌های آن‌ها در فرایند پالایش بعدی در مقیاس اجتماعی تأکید دارد (Kenny, 2009: 346).

دیدگاه دوم مکتب کارکردگرایی است که برنامه‌ریزی شهری را به ابزاری کارکردی برای هدایت توسعه کالبدی شهرها و نظارت بر آن تبدیل کرده است. براساس این دیدگاه، وظیفه برنامه‌ریز سازمان‌دهی به چهار کارکرد اصلی سکونت، کار، حرکت و فراغت است (پارس ویستا، ۱۳۸۱: ۳۰). حاصل نهایی این نگرش، پیدایش و رواج وسیع مفهوم «سرانه کاربری زمین» در شهرسازی جدید است که به شیوه‌ای کارکردگرایانه تمام جامعه شهری را به افراد تقسیم می‌کند که هر یک فعالیت مشخصی دارند و هر یک از این فعالیت‌ها نیز به مقدار معینی زمین نیازمندند (مهدی‌زاده، ۱۳۸۱: ۷۳).

دیدگاه سوم دربرگیرنده نظریه تحول طبیعی شهر است که از اکولوژی انسانی ریشه می‌گیرد و در آثار نخست برگس و مکتب اکولوژی شهری شیکاگو ظاهر شده است. در این نظریه، بخش‌های قدیمی و مراکز، نقطه طبیعی ورودی برای مهاجران و دیگر گروه‌های فقیر اجتماعی محسوب می‌شوند. این گروه‌ها تمایل دارند مناطق قدیمی با خانه‌های ارزان قیمت را نزدیک هسته تجاری اشغال کنند که گروه‌هایی با درآمد بالا از آن‌ها به حومه‌های در حال رشد مهاجرت کرده‌اند. در نتیجه این امر، شهر و منطقه تحول کاربری‌های مختلط در اطراف مرکز سبب خروج منطقه مسکونی مجاور می‌شود. این فرایند به نام فرایند جایگزینی اکولوژیکی معروف است که نتیجه آن از نظر فضایی منطقه‌بندی شهرها با دواير متحدالمركز است (رهنما، ۱۳۹۰: ۹۰).

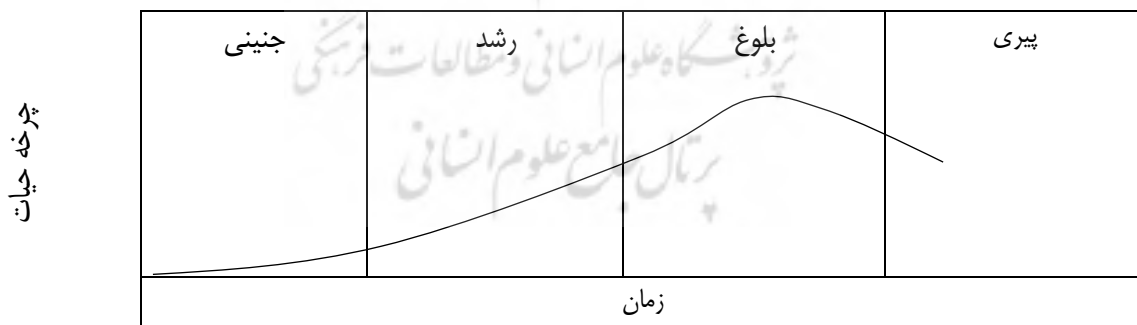
دیدگاه چهارم چرخه حیات شهری است که به فرایند رشد و نمو یک موجود زنده، از مرحله تولد تا مرگ یا شروع دوران جدیدی از زندگی اطلاق می‌شود. براین اساس، موجود زنده متولد شده رشد می‌کند، به مرحله بلوغ می‌رسد و پس از گذران دوره کهن‌سالی با مرگ از بین می‌رود یا با تغییر حالت، دوره جدیدی از حیات خود را آغاز می‌کند. در طی تاریخ، انسان‌ها به‌طور تجربی با این روند آشنا بوده‌اند و به‌طور عینی آن را درک کرده‌اند؛ برای مثال مشاهده زادوولد، دوره کاشت، داشت و برداشت که به‌نوعی بیانگر چرخه حیات هستند.

در اکولوژی اجتماعی، چرخه حیات با عنوان توالی و تسلسل اکولوژیکی (با چهار مرحله نفوذ، هجوم، تثبیت و تراکم و توده‌شدن) طرح شده است. این موضوع نه‌تنها درباره جابه‌جایی گروه‌ها و مؤسسات، سازمان‌ها، فعالیت‌ها و مشاغل جایگزین گروه‌ها و سازمان‌های پیشین به‌کار گرفته می‌شود، بلکه به همه دگرگونی‌ها و تغییرات اجتماعی-فرهنگی که در نتیجه حرکت‌های جمعیتی و گروهی حاصل می‌آید، اطلاق می‌شود (شکوئی، ۱۳۷۳: ۳۴-۳۵). شایان ذکر است که اکوسیستم‌ها مانند موجودات زنده که اجزای این سیستم محسوب می‌شوند، در طول زمان تغییر می‌کنند. در این میان، اکوسیستم شکل گرفته توسعه می‌یابد، به مرحله بلوغ می‌رسد و گاهی نیز افول می‌کند و ناپدید می‌شود (کوچکی، ۱۳۷۱: ۵۸).

چرخه حیات از زمان شکل‌گیری تاکنون دوره‌های گوناگونی را سپری کرده است و امروزه با توجه به تجربه‌های به‌کارگیری از نظریه فیلترینگ، کارایی بالایی در تحلیل پدیده‌های گوناگون دارد. در ادامه، بر روند تحول به‌کارگیری چرخه حیات اشاره می‌شود.

ایگورانسف و مک‌دائل دوره‌های تکامل صنعت را بر پایه استفاده از سه گروه فناوری ثابت و پایدار، بارور و پویا و متلاطم و پویا می‌دانند. همچنین مراحل زمانی تقاضای محصول را به پنج دوره ظهور، رشد افزایشی، رشد کاهش، دوره اشباع، افول تقسیم کرده‌اند (حمیدی‌زاده، ۱۳۸۰: ۱۲۲-۱۲۴).

از دیدگاه حمیدی‌زاده (۱۳۸۰) چرخه حیات یکی از فنون تجزیه و تحلیل و ممیزی راهبردی برای محصولات و سازمان است و وی در نمودار چرخه عمر، چهار دوره جنینی، رشد، بلوغ و پیری را ترسیم می‌کند.



تسلیمی (۱۳۷۸) در فرایند روبه‌رشد به‌کارگیری چرخه حیات در تحلیل تولید و فروش کالا و شکل‌گیری سازمان، دوره‌های حیات را برای سازمان در نظر می‌گیرد.

باید توجه داشت که دیدگاه ترکیبی و مدل مفهومی در این پژوهش، از تئوری‌های بالا گرفته شده است. بدین ترتیب نظریه فیلترینگ بر جابه‌جایی خانوارهای متمکن‌تر و تغییرات محله‌ای تأکید دارد. در مکتب کارکردگرایی، بر چهار کارکرد اصلی از جمله کار، سکونت، حرکت و فراغت در سطح شهر بیشتر تأکید شده است. بازار نیز یکی از کارکردهای اصلی شهر محسوب می‌شود. نظریه تحول طبیعی شهر نیز بر جایگزینی اکولوژیکی تأکید دارد که نتیجه آن از نظر فضایی

منطقه‌بندی شهرها با دوایر، متحدالمرکز است. براساس این نظریه هسته‌های تجاری در مرکز شهر قرار دارند. اطراف این مرکز نیز خانه‌های ارزان‌قیمتی هستند که مهاجران اشغال کرده‌اند. در دیدگاه چرخه حیات شهری و منتخب این پژوهش، بر رشد و نمو موجود زنده از مرحله تولید تا مرگ تأکید شده است. براساس این نظریه، بازار متولدشده رشد می‌کند، به مرحله بلوغ می‌رسد و پس از گذران دوره کهن‌سالی با مرگ از بین می‌رود یا با تغییر حالت، دوره جدیدی از حیات را آغاز می‌کند.

روش پژوهش

الف) الگوی پژوهش

پژوهش حاضر شناختی است؛ زیرا تغییرات کالبدی محله‌های متأثر از بازارهای فراشهری را شناسایی کرده است. همچنین ارزیابی-مقایسه‌ای است؛ زیرا بازارهای فراشهری و سنجش اثرگذاری بازارها را بر محله‌های پیرامون خود بررسی کرده و به مقایسه محله‌ها پرداخته است. از نظر زمانی نیز مقطعی-طولی محسوب می‌شود؛ زیرا در آن بررسی و شناخت تغییرات کالبدی طی سال‌های ۱۳۵۹، ۱۳۷۵ و ۱۳۹۰ صورت گرفته است. همچنین از نظر نوع داده‌های کمی-کیفی به‌شمار می‌آید.

داده‌های پژوهش حاضر به روش اسنادی و پیمایشی با استفاده از پرسشنامه محقق‌ساخته و مصاحبه گردآوری شده است. جامعه آماری آن نیز قطعات ساختمانی، بلوک‌های آماری (BLOCK) و قطعات کاربری (PARCELS) سال‌های ۱۳۵۹، ۱۳۷۵ و ۱۳۹۰، همچنین کارشناسان و مسئولان شهری محله‌های یافت‌آباد، امامزاده حسن، باغ خزان و بلورسازی است. برای تعیین حجم جامعه نخبگان شهری، از ۳۰ کارشناس و مسئول و معتمد محلی با استفاده از جدول مورگان هر محله پرسش شد. روایی پرسشنامه سنجش نگرش نیز به‌صورت صوری انجام شد و پایایی ابزار پژوهش با آزمون آلفای کرونباخ به میزان بالا ۰/۷ به‌دست آمد. پس از اطمینان از اعتبار و اعتماد پرسشنامه، عملیات پرسشگری با روش غیراحتمالی و به‌صورت هدفمند صورت گرفت. درنهایت تحلیل نتایج با استفاده از نرم‌افزار آماری SPSS و آزمون‌های t تک‌نمونه‌ای و فریدمن، و ترسیم نقشه‌های کالبدی به کمک نرم‌افزار GIS انجام شد.

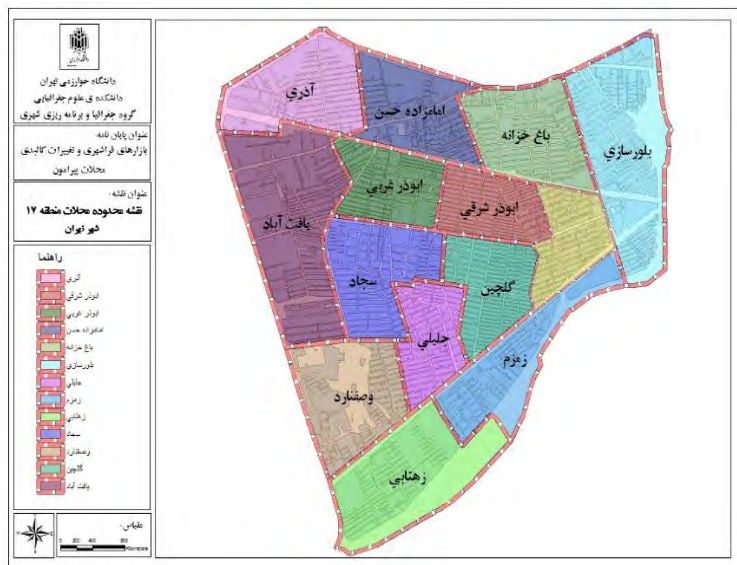
ب) محیط‌شناسی پژوهش

منطقه ۱۷ شهرداری تهران سه ناحیه و چهارده محله دارد. محله‌های آذری، ابوذر غربی، امامزاده حسن و یافت‌آباد در ناحیه ۱، محله‌های جلیلی، زمزم، زهتابی، سجاد، گلچین و وصفنارد در ناحیه ۲ و محله‌های ابوذر شرقی، باغ خزان، بلورسازی و مقدم در ناحیه ۳ قرار دارند. در جدول ۱، محدوده نواحی و محله‌ها آمده است (طرح تفصیلی منطقه ۱۷، ۱۳۸۶).

جدول ۱. مشخصات محله‌ها

مساحت	جمعیت (مترمربع)	محله
۲۴,۵۳۵	۱۰۲/۶۲	یافت‌آباد
۱۳,۵۶۳	۵۳/۴۸	امامزاده حسن
۲۱,۴۲۷	۸۶/۹۹	بلورسازی
۲۰,۷۲۸	۶۱/۵۸	باغ خزان

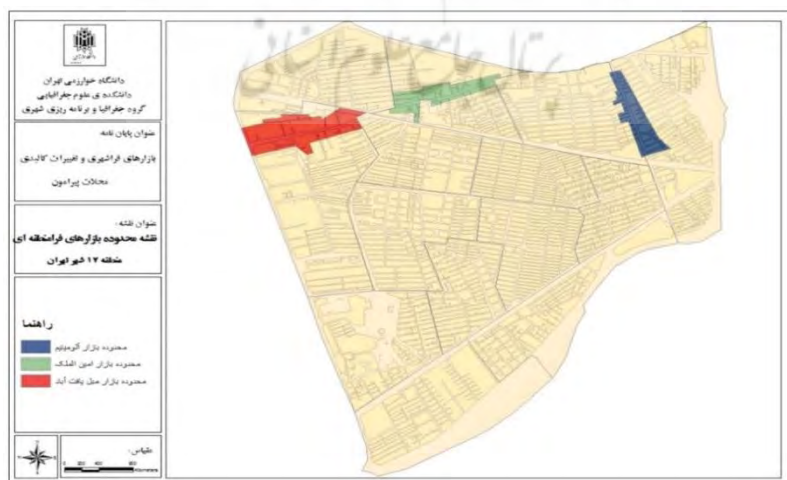
منبع: سند راهبردی توسعه محله‌ها



نقشه ۱. محدوده محله‌های منطقه ۱۷

منبع: طرح تفصیلی منطقه ۱۷

منطقه ۱۷ شهرداری تهران ۳ بازار فراشهری دارد. از این میان، بازار میل یافت‌آباد در امتداد بازار کیف و کفش امین‌الملک در خیابان یافت‌آباد شکل گرفته است که عملکرد آن فراشهری است. وجود این بازار در بافت مذکور، سرمایه‌گذاری در این بخش و توسعه و گسترش آن را با استقبال مواجه کرده است. با توجه به نقطه قرارگیری بازار کیف و کفش امین‌الملک در بخش شمالی منطقه ۱۷، گرایش تجاری قوی‌ای در این محدوده ایجاد شده است. این بازار در محور امین‌الملک قرار دارد که یکی از مهم‌ترین محورهای خروجی منطقه است. همچنین در امتداد بازار میل یافت‌آباد قرار دارد و گسترش آن به‌صورت خطی است. بازار آلومینیوم در خیابان قلعه‌مرغی ایجاد شده است که دسترسی شمالی جنوبی منطقه را تأمین می‌کند. کاربری‌های جداره این خیابان اغلب به صنایع آلومینیوم مربوط است. بازار آلومینیوم در این جداره و خیابان قلعه‌مرغی به‌صورت فراشهری عمل می‌کند.



نقشه ۲. محدوده بازارهای فراشهری منطقه ۱۷

منبع: طرح تفصیلی منطقه ۱۷

ج) ابعاد و شاخص‌های پژوهش

در این پژوهش از ابعاد و شاخص‌های کالبدی، اجتماعی و اقتصادی استفاده شد که برگرفته از مبانی نظری به شرح جدول ۲ است.

جدول ۲. ابعاد و شاخص‌های پژوهش

بعد	شاخص	گویه
شبکه‌های ارتباطی		تعریف معابر
		تعدد میدان‌ها و گره‌گاه‌ها
		حضور ایستگاه‌های متعدد اتوبوس
		حضور پارکینگ‌های متعدد
نظام کاربری		کیفیت پیاده‌روهای محله و آسفالت کوچه‌ها
		کیفیت آسفالت خیابان‌ها (آسفالت جدید، نیازمند تعمیر، خاکی و...)
		حجم بالای ترافیک محله
		پهنه‌بندی کاربری‌ها
کالبدی		ناسازگاری کاربری‌ها
		تغییر کاربری برای استقرار فعالیت تجاری
		تغییر کاربری مسکونی به انبار کالا
		تنوع فعالیت کاربری طبقات
بناهای شهری		نوع مصالح بناها (سنگ، آجر، سیمان و...)
		کیفیت بناها (نوساز، قابل نگهداری، تخریبی و...)
		تعداد طبقات بناها
		زیرساخت‌ها و خدمات شهری (سیستم جمع‌آوری فاضلاب، آتش‌نشانی و...)
		سیما و منظر محله‌ها
		وضعیت روشنایی معابر

بحث و یافته‌ها

الف) یافته‌های تحلیل فضایی و برداشت‌های میدانی (مشاهده وضع موجود و کشف تغییرات فضایی طی دوره‌های مختلف)

بررسی تغییرات کاربری اراضی محله‌های مورد مطالعه در سال‌های ۱۳۵۹، ۱۳۷۵ و ۱۳۹۰

الگوی استقرار کاربری‌های اصلی اراضی در منطقه مورد نظر، به شدت تابع مشخصه‌های فعالیتی کلان‌شهر تهران است و سیر تحول و تغییرات آن نیز از قابلیت‌های اقتصادی-اجتماعی این کلان‌شهر تبعیت می‌کند. در این منطقه، علاوه بر کاربری مسکونی، کاربری‌های صنعتی، کارگاهی و مراکز تجاری شکل گرفته در قالب راسته‌ها مشهود است.

محله یافت‌آباد: از دهه ۵۰ به بعد، به تدریج واحدهای دامداری به تملک کارگاه تولید میل درآمد و کل دهه ۵۰ و اوایل دهه ۶۰، کارگاه‌های یافت‌آباد تأمین‌کننده فروشگاه‌های فروش میل حسن‌آباد و سایر فروشگاه‌های سطح شهر بودند. قیمت مناسب میل در منطقه به دلیل امکان عرضه مستقیم از تولید به مصرف سبب شد مردم برای خرید به یافت‌آباد مراجعه کنند. در نتیجه کارگاه‌ها بخشی از فضای کارگاهی را به فضای نمایشگاهی و عرضه مبلمان اختصاص دادند. در سال ۱۳۵۹، بالاترین سطح کاربری به کاربری مسکونی مربوط بود. کاربری صنعتی و دامداری نیز به ترتیب در رتبه‌های بعدی قرار داشتند. در این محله ۲۰/۶ هکتار یا ۲۰ درصد از کل اراضی، زمین بایر و ساخته نشده است.

از سال ۱۳۵۹ به بعد، بخش عظیمی از زمین‌های بایر ساخته شده‌اند و به کاربری مسکونی، گاراژ خودرو و کارگاه‌های صنعتی اختصاص یافته‌اند. همچنین دامداری‌های موجود در محله تغییر کاربری داده‌اند و به کارگاه‌های تولید میل تبدیل شده‌اند. پس از تغییرات در ضوابط طرح تفصیلی تهران، کاربری فضای سبز به کاربری صنعتی و کارگاهی تغییر کرد (آتک، ۱۳۷۱). در اواخر دهه ۶۰ امکان تبدیل کل یا بخشی از فضاهای کارگاهی (صنعتی) به نمایشگاه‌های میل با سایر کاربری‌های تجاری براساس توافق با شهرداری فراهم شد. در دهه ۷۰ نیز با تخصصی‌شدن بازار میل، عرضه متنوع و نیاز به فضاهای نمایشگاهی بیشتر، مراحل اولیه فرایند تولید به تدریج به سایر نواحی منتقل شد. طی این دهه با توافق ضمنی شهرداری منطقه و گسترش فعالیت بازار میل، بخشی از اراضی خالی یا کارگاه‌ها به تدریج به پاساژها و مجموعه‌های نمایشگاهی و فروش میل تبدیل شدند. در سال ۱۳۷۵ کاربری مسکونی و پس از آن حمل‌ونقل (گاراژ خودرو) و کاربری صنعتی و کارگاهی، بیشترین سطح محله را به خود اختصاص دادند.

در سال ۱۳۹۰ بیشترین سطح کاربری به کاربری مسکونی مربوط بود و کاربری تجاری و صنعتی در رتبه‌های بعد قرار داشتند. با تخصصی‌تر شدن بازار میل و عرضه متنوع میل در این محله، سطح کاربری تجاری افزایش یافت. این روند تجاری شدن همچنان تداوم یافته است.

محله امامزاده حسن: در سال ۱۳۵۹، بالاترین سطح کاربری به کاربری مسکونی مربوط بود. کاربری حمل‌ونقل (گاراژهای خودرو) و دامداری نیز به ترتیب در رتبه‌های بعدی قرار داشتند. وجود بارگاه مقدس امامزاده حسن در این محله سبب شد که کاربری بخش عمده‌ای از اراضی کشاورزی اطراف تغییر کند و به اراضی‌ای با کاربری شهری تبدیل شود. این روند با تبدیل به کاربری تجاری در خیابان امین‌الملک ادامه یافت. باید توجه داشت که در مغازه‌های این خیابان، ابتدا اقلام مذهبی، پارچه، مواد غذایی و... فروخته می‌شد.

در سال ۱۳۷۵، کاربری مسکونی و حمل‌ونقل (گاراژ خودرو) بیشترین سطح کاربری را داشتند. تا سال ۱۳۷۰ بخش عظیمی از دامداری‌ها به کارگاه‌های صنعتی و تجاری تغییر کاربری داده و سبب افزایش سطح کاربری تجاری در خیابان امین‌الملک شده بودند. در سال ۱۳۹۰ نیز بیشترین سطح کاربری به کاربری مسکونی مربوط بود و کاربری صنعتی و تجاری در رتبه‌های بعد قرار داشت.

در اواخر دهه ۷۰ و اوایل دهه ۸۰، گاراژهای موجود در این خیابان تخریب شد و به جای آن‌ها پاساژهای عظیم مربوط به فروش پوشاک قرار گرفت. در نتیجه تبدیل این خیابان تأثیر زیادی بر بازار فراشهری داشت.

محله باغ خزان: بالاترین سطح کاربری اراضی در سال ۱۳۵۹ به اراضی کشاورزی مربوط بود و کاربری مسکونی و حمل‌ونقل (گاراژهای خودرو) در رتبه‌های بعدی قرار داشت. در سال ۱۳۵۰، وجود قنات‌های گوناگون و حاصلخیزی زمین به شکل‌گیری زمین‌های کشاورزی و باغ در این محدوده انجامید. البته ورود اقوام و گروه‌های مختلف به این محدوده، به‌ویژه در سال‌های ۱۳۵۰ و سال‌های پس از انقلاب، همچنین تغییردادن کاربری از کشاورزی به مسکونی یکی از دلایل مهم از بین رفتن باغ و زمین کشاورزی بود و همین عامل سبب شد کاربری مسکونی از ۷/۸ هکتار در سال ۱۳۵۵ به ۳۱/۵ هکتار در سال ۱۳۷۵ برسد. در این محله کاربری مسکونی، تجاری و حمل‌ونقل (گاراژ خودرو) به ترتیب بیشترین سطح را به خود اختصاص دادند. از سال ۱۳۷۰ شاغلان خیابان قلعه‌مرغی که پیش از این به فروش در و پنجره آهنی اشتغال داشتند، فعالیت خود را در زمینه فروش آلومینیوم به صورت تخصصی آغاز کردند.

در سال ۱۳۹۰، بیشترین سطح کاربری به کاربری مسکونی مربوط بود. همچنین تغییر کاربری گاراژهای خودرو در خیابان قزوین به کاربری صنعتی، سبب افزایش سطح کاربری صنعتی شد. در این میان، کاربری گاراژهای خیابان شهید

محله‌های بلورسازی و باغ خزانه: بازار فراشهری آلومینیوم قلعه‌مرغی از دهه‌های گذشته تاکنون همچنان حالت سنتی خود را حفظ کرده است و تمام واحدهای تجاری موجود در آن، دارای ساختمان‌های یک یا دوطبقه هستند. بیشتر بناهای موجود در محله‌های باغ خزانه و بلورسازی را ساختمان‌های ۲ یا ۳ طبقه، و ۱۶ درصد را ساختمان‌های یک طبقه تشکیل می‌دهند. در واقع می‌توان گفت حضور بازار آلومینیوم بر الگوی ساخت‌وساز محله‌های باغ خزانه و بلورسازی تأثیری نداشته است. از سال ۱۳۹۰ به بعد و به دنبال اجرای طرح‌های نوسازی بافت فرسوده می‌توان آپارتمان‌های ۴ یا ۵ طبقه را در این محله‌ها مشاهده کرد.



نقشه ۶. تعداد طبقات مورد مطالعه سال ۱۳۵۹
منبع: عکس‌های هوایی ۱۳۵۹ و برداشت‌های میدانی و مصاحبه، ۱۳۹۵



نقشه ۷. تعداد طبقات مورد مطالعه سال ۱۳۷۵
منبع: عکس‌های هوایی ۱۳۷۵ و برداشت‌های میدانی و مصاحبه، ۱۳۹۵



نقشه ۸. تعداد طبقات مورد مطالعه سال ۱۳۷۵

منبع: نقشه‌های طرح جامع تهران ۱۳۸۶

- بررسی دگرگونی نوع سازه بناها در محله‌های مورد مطالعه در سال‌های ۱۳۵۹، ۱۳۷۵ و ۱۳۹۰. نتایج مطالعات درباره قدمت و کیفیت بنا نشان می‌دهد بافت منطقه به شدت فرسوده است. یکی از نکات مهم در بررسی کیفیت در احداث واحدها، اسکلت بناست. در جدول ۳، توزیع بناهای منطقه در سال‌های ۱۳۵۵، ۱۳۷۵ و ۱۳۹۰ برحسب نوع سازه آمده است.

جدول ۳. تعداد واحد برحسب اسکلت بنا براساس سرشماری سال‌های ۱۳۵۵، ۱۳۷۵ و ۱۳۹۰

سال	نام محله / منطقه	اسکلت فلزی	بتن آرمه	سایر
۱۳۵۹	منطقه ۱۷	۲۹۴۹	۶۹	۲
۱۳۷۵	منطقه ۱۷	۹۴۵۲	۲۴۲	۱۲۵۱
	امامزاده حسن	۲۳۲۳	۴۶۱	۱۱۸۶
	باغ خزانه	۲۶۲۳	۱۵۵۵	۲۱۲۰
۱۳۹۰	بلورسازی	۲۳۰۶	۱۰۸۳	۱۴۲۱
	یافت‌آباد	۳۶۰۸	۱۹۴۱	۱۵۷۸

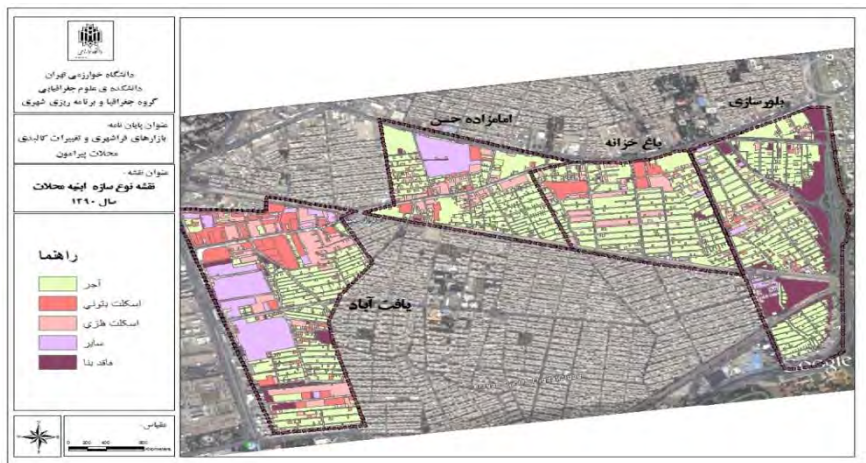
منبع: طرح تفصیلی منطقه ۱۷

محله یافت‌آباد: در محله یافت‌آباد بیشترین واحد ساختمانی با بتن آرمه وجود دارد. به این دلیل که با گسترش روزافزون بازار فراشهری میل در این محله، در ساخت‌وساز پاساژهای این بازار و به تدریج واحدهای مسکونی اطراف بازار از اسکلت بتن آرمه استفاده شده است. از سوی دیگر، این محله در مقایسه با سایر محله‌ها، بیشترین واحد با اسکلت فلزی را دارد؛ زیرا هرچه از بازار فاصله می‌گیریم، واحدها کمتر نوسازی شده‌اند و همچنان اسکلت فلزی قدیم خود را دارند.

محله‌های بلورسازی و باغ خزانه: در سال‌های اخیر در محله‌های باغ خزانه و بلورسازی، به دنبال اجرای طرح‌های نوسازی بافت فرسوده، واحدهای ساختمانی ساخته شده با اسکلت بتن آرمه افزایش یافته است، اما میزان واحدهای ساختمانی با اسکلت فلزی و آجر همچنان بخش زیادی از ساختمان‌های این محله‌ها را تشکیل می‌دهد.

محله امامزاده حسن: این محله در میان سایر محله‌ها، کمترین واحد ساختمانی ساخته شده با بتن آرمه را دارد. ۵۸ درصد واحدها استحکام لازم را ندارند و حدود ۴۲ درصد آن‌ها دارای سازه مقاوم در برابر سوانح غیرمترقبه هستند. طی سال‌های اخیر،

در این محله در راسته تجاری امین‌الملک در ساخت پاساژهای جدید از اسکلت مقاوم استفاده شده است، اما واحدهای اطراف بازار استحکام لازم را ندارند. در واقع سازه بخش زیادی از واحدهای مسکونی در محله‌های مورد مطالعه، آجر است.



نقشه ۹. نوع سازه بناها در محله‌های مورد مطالعه

منبع: نقشه‌های طرح جامع تهران ۱۳۸۶

• بررسی تغییرات کیفیت بناها براساس مصالح به‌کاررفته در ساختمان‌ها

کیفیت بنا در سطح منطقه ۱۷ به دلیل استفاده نکردن از مصالح مناسب و رعایت نکردن استانداردهای لازم در ساخت و ساز، مناسب نیست؛ به طوری که بیشتر واحدهای مسکونی منطقه فرسوده و در مقابله با سوانح طبیعی غیرمترقبه مانند زلزله و سیل کاملاً غیرمقاوم هستند. حدود ۸۰ درصد واحدهای ساخته شده در منطقه ۱۷ از مصالح آجر و آهن یا سنگ و آهن و در ساخت مابقی واحدها از سایر مصالح استفاده شده است.

مشاهدات میدانی نشان می‌دهد کیفیت واحدهای تجاری بازارهای آلومینیوم و امین‌الملک مانند واحدهای مسکونی به دلیل استفاده نکردن از مصالح مناسب و رعایت نکردن استانداردهای لازم در ساخت و ساز، کیفیت مناسبی ندارد، اما در مقابل کیفیت واحدهای تجاری بازار میل یافت‌آباد به دلیل استفاده از مصالح مناسب و رعایت اصول استانداردهای لازم در ساخت و ساز، شرایط مطلوبی دارد.



نقشه ۱۰. کیفیت بناها در محله‌های مورد مطالعه

منبع: نقشه‌های طرح جامع تهران ۱۳۸۶

• **بررسی دگرگونی قدمت بناها در محله‌های مورد مطالعه سال‌های ۱۳۵۹، ۱۳۷۵ و ۱۳۹۰**

منطقه ۱۷ شهرداری تهران از سال ۱۳۳۵ به‌عنوان منطقه حاشیه‌ای شهر تهران، عملکردی شهری داشته است. مطالعه واحدهای احداث‌شده در سطح منطقه از نظر سال ساخت، مؤید شتاب جمعیت‌پذیری منطقه و رشد ساخت‌وساز در سطح آن است. جدول ۳، قدمت واحدهای احداث‌شده محله‌های امامزاده حسن، باغ خزان، بلورسازی و یافت‌آباد را از نظر سال ساخت در سطح منطقه نشان می‌دهد. نکته مهم در ساخت واحدها در این محله‌ها آن است که بیشتر آن‌ها به دلیل نوع سازه و کیفیت بنا در زمره بناهای فرسوده و بدون کارایی لازم به‌شمار می‌رود.

محله امامزاده حسن: بررسی جدول ۳ نشان می‌دهد در فاصله سال‌های ۱۳۵۵ تا ۱۳۹۰ بالغ بر ۶۶ درصد واحدهای محله امامزاده حسن احداث شدند (۲۰ درصد آن‌ها در سال‌های ۱۳۵۵ تا ۱۳۷۴، ۱۸ درصد در سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۴ و ۲۶ درصد در سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۰). قدمت ۳۵ درصد واحدهای ساخته‌شده نیز به پیش از سال ۱۳۵۴ بازمی‌گردد. به‌طورکلی بناها در این محله قدمت زیادی دارند، اما دلیل ساخت‌وساز زیاد در سال‌های ۱۳۸۵-۱۳۹۰، حضور بازار امین‌الملک است که گسترش این بازار و رونق آن سبب شده است در سال‌های اخیر واحدهای قدیمی و گاراژهای موجود در این محدوده به پاساژ تبدیل شوند.

محله یافت‌آباد: با توجه به جدول ۳ نتیجه می‌گیریم که در فاصله سال‌های ۱۳۵۵ تا سال ۱۳۹۰، بالغ بر ۸۰ درصد واحدهای محله یافت‌آباد احداث شدند (۳۰ درصد در سال‌های ۱۳۵۵ تا ۱۳۷۴، ۲۰ درصد در سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۴ و ۳۰ درصد در سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۰). قدمت ۲۰ درصد واحدهای ساخته‌شده نیز به پیش از سال ۱۳۵۴ بازمی‌گردد. به‌طورکلی قدمت بناهای محله یافت‌آباد از سایر محله‌ها کمتر است. بیشتر ساخت‌وساز این محله در سال‌های ۱۳۵۵ تا ۱۳۷۵ به واحدهای مسکونی و در سال‌های ۷۵ به بعد مربوط به واحدهای تجاری بازار میل مربوط بوده است. بیشتر واحدهای راسته تجاری بازار میل یافت‌آباد قدمت کمی دارند و طول عمر آن‌ها به ده سال اخیر می‌رسد، اما واحدهای مسکونی محله همچنان قدمت بالایی دارند.

محله بلورسازی: مطالعه جدول ۳ نشان می‌دهد در فاصله سال‌های ۱۳۵۵ تا ۱۳۹۰، بالغ بر ۵۸ درصد واحدهای محله باغ بلورسازی احداث شدند (۲۲ درصد در سال‌های ۱۳۵۵ تا ۱۳۷۴، ۱۱ درصد در سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۴ و ۲۴ درصد در سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۰). همچنین قدمت ۴۵ درصد واحدهای ساخته‌شده به پیش از سال ۱۳۵۴ بازمی‌گردد. میزان ساخت‌وساز در این محله نیز بسیار کمتر از سایر محله‌هاست. این امر سبب شده تا قدمت بناها بسیار زیاد باشد. حتی هم‌جواری با بازار فرامنطقه‌ای آلومینیوم هم تأثیری در میزان ساخت‌وسازها ندارد و مغازه‌های این بازار همچنان شکل قدیمی خود را حفظ کرده‌اند.

محله باغ خزان: براساس جدول ۳، در فاصله سال‌های ۱۳۵۵ تا ۱۳۹۰ بالغ بر ۶۵ درصد واحدهای محله باغ خزان احداث شده‌اند (۲۷ درصد در سال‌های ۱۳۵۵ تا ۱۳۷۴، ۸ درصد در سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۴ و ۳۰ درصد در سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۰). قدمت ۳۴ درصد واحدهای ساخته‌شده نیز به پیش از سال ۱۳۵۴ بازمی‌گردد. به‌طورکلی بناها در این محله قدمت زیادی دارند. بیشترین میزان ساخت‌وساز نیز به سال‌های ۱۳۷۴ تا ۱۳۸۵ و ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۰ مربوط است که بیشتر آن در بخش مسکونی محله بوده است. در سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۰ با تبدیل برخی گاراژها به مغازه‌های فروش آلومینیوم از قدمت این راسته تجاری کاسته شده است، اما همچنان تعداد زیادی از مغازه‌های این بازار قدمت زیادی دارند.

جدول ۴. قدمت تعداد بناها به تفکیک محله‌های مورد مطالعه

نام محله / منطقه	سال اتمام بنا قبل از سال ۱۳۵۴	سال اتمام بنا از سال ۱۳۵۵ تا ۱۳۷۴	سال اتمام بنا از سال ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۴	سال اتمام بنا از سال ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۰
امامزاده حسن	۱۳۷۱	۷۹۹	۷۱۹	۱۰۴۱
باغ خزانه	۲۱۸۷	۱۷۳۱	۵۱۲	۱۸۹۶
بلورسازی	۲۰۰۴	۱۰۷۸	۵۴۰	۱۱۷۶
یافت‌آباد	۱۴۱۹	۲۰۹۹	۱۴۷۰	۲۱۱۸

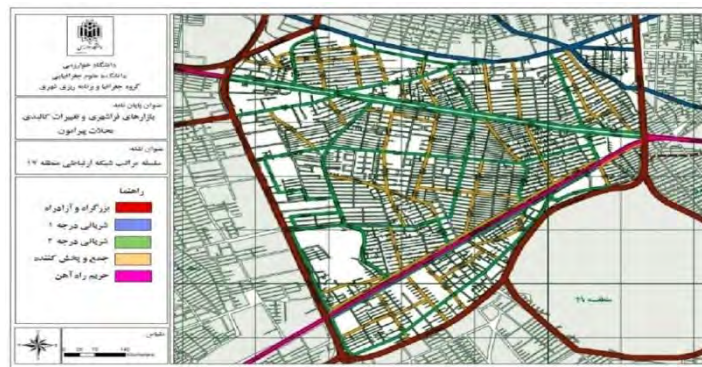
منبع: طرح تفصیلی منطقه ۱۷ شهر تهران

• بررسی دگرگونی شبکه‌های ارتباطی محله‌های مورد مطالعه متأثر از حضور بازارهای فراشهری

منطقه ۱۷ الگو و فرمی شطرنجی دارد و معابر آن به صورت شطرنجی به هم متصل هستند. در این منطقه فاصله تقاطع‌ها کم است که سبب کوچکی سلول‌های تشکیل شده در شهر شده است. در الگوی شطرنجی، فعالیت‌ها و حرکت معمولاً به صورت یکنواخت و پراکنده انجام می‌شود و مانند الگوی شعاعی نقاطی متمرکز ندارد. این منطقه تقریباً بدون شبکه ارتباطی درونی منسجم و با کارکرد سلسله‌مراتبی است و تکیه شریان‌های عبوری به کمک خیابان امین‌الملک، قلعه مرغی، سجاده، ابوذر، قزوین، زمزم و جاده ساوه تأمین می‌شود.

بررسی نقشه‌های شبکه معابر محله‌های یافت‌آباد، امامزاده حسن، باغ خزانه و بلورسازی نشان می‌دهد شکل خیابان‌ها در این محله‌ها از سال ۱۳۴۰ تاکنون چندان تغییر نکرده و تنها پلاک‌بندی و نام‌گذاری آن‌ها عوض شده است. شبکه معابر محله‌های مورد نظر در دهه‌های گذشته پاسخگوی نیاز این محله‌ها بوده و به همین دلیل، از نظر مسئولان شهری به تغییر یا ساماندهی معابر نیازی دیده نمی‌شده است، اما از دهه ۷۰ به بعد به دنبال گسترش بازارهای مبل یافت‌آباد، آلومینیوم قلعه مرغی و کیف و کفش امین‌الملک که عملکرد فراشهری نیز دارند، سفرهای زیادی به این محله‌ها صورت گرفت که به ارتباط سریع با بازارهای موردنظر به شبکه اصلی شهر نیاز دارند. درحالی‌که در تمام این سفرها زمان زیادی صرف طی شدن مسیرهای فرعی در سطح منطقه می‌شود و از سوی دیگر این شبکه‌ها امکاناتی برای سطح سرویس‌دهی مناسب این سفرها ندارد. همچنین ارتباطات این معابر با شبکه‌های موجود در مناطق هم‌جوار، با کارایی مناسبی همراه نیست. افزون‌براین، نبود سلسله‌مراتب در ساختار شبکه معابر و وجود گره‌های ترافیکی در این شبکه‌ها در محله‌های مورد نظر سبب شده است تا کارایی این معابر مطلوب نباشند. این عوامل نشان می‌دهد که معابر موجود، پاسخگوی نیاز این محله‌ها، به‌ویژه بازارهای فراشهری موجود در آن‌ها نیستند و به تعریض، ساماندهی و احداث معابر جدید نیاز دارند. به همین منظور، در طرح تفصیلی شهر تهران، پیشنهادهایی مبنی بر تعریض و ساماندهی معابر محله‌های مذکور مانند تعریض خیابان قلعه مرغی به عرض ۲۴ متر (بازار فراشهری آلومینیوم)، تعریض خیابان سجاده شمالی به عرض ۳۰ متر و تعریض خیابان امین‌الملک به عرض ۲۱ متر (بازار کیف و کفش) آمده است، اما به دلیل ارزش بالای زمین‌های تجاری در خیابان‌های قلعه مرغی، امین‌الملک و یافت‌آباد، بازاریان از این پیشنهادها استقبال نکردند و این عامل به همراه مشکلات مالی شهرداری و زیادبودن تعداد پلاک‌های مجاور معبر بازارها - که با سطح کم احداث شده‌اند - مانعی برای اجرای تعریض معابر و احداث معابر پیشنهادی طرح تفصیلی شهر تهران شده است.

در سال‌های اخیر، تغییرات کمی در شبکه ارتباطی محله یافت‌آباد صورت گرفته است. در سال ۱۳۸۳ به دلیل عدم برخورد عابران پیاده با قطار، کاهش ترافیک شهری ناشی از حضور بازارهای فراشهری و کاهش بافت فرسوده، پروژه زیرزمینی کردن راه آهن تهران-تبریز کلید زده شد و قرار شد خط آهن از پل نواب تا بازار آهن شادآباد به زیرزمین منتقل شود. تغییر دوم بازشدن معبر بازار مبل شماره ۳ در خیابان یافت‌آباد است که رفت‌وآمد در بازار پرتردد و فراشهری مبل را روان‌تر کرده شده است.



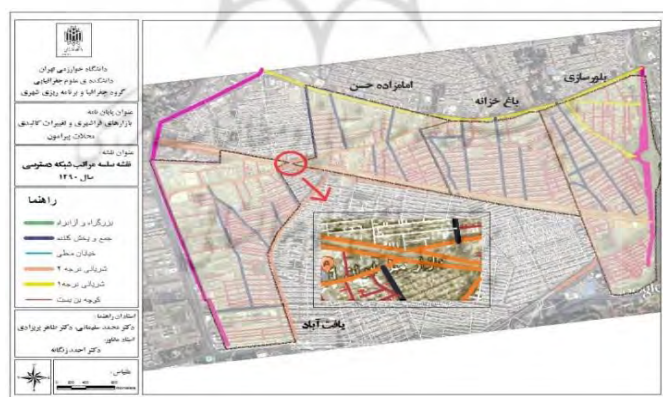
نقشه ۱۱. شبکه ارتباطی منطقه ۱۷

منبع: طرح تفصیلی منطقه ۱۷



نقشه ۱۲. معبر شماره ۳

منبع: عکس‌های هوایی و برداشت‌ها میدانی و مصاحبه، ۱۳۹۵



نقشه ۱۳. زیرزمینی شدن پل امین‌الملک

منبع: عکس‌های هوایی و برداشت‌ها میدانی و مصاحبه، ۱۳۹۵

ب) تحلیل دگرگونی عناصر کالبدی متأثر از بازارهای فراشهری با بهره‌گیری از مشاهدات میدانی و سنجش نگرش نخبگان و متولیان شهری

عناصر کالبدی محله‌های یافت‌آباد، امامزاده حسن، باغ خزانه و بلورسازی در قالب پرسشنامه محقق‌ساخته بررسی و با استفاده از نرم‌افزار SPSS به تحلیل آن پرداخته شد. جدول ۵ نشان می‌دهد در میان شاخص‌های شبکه ارتباطی، شدت اثرپذیری تعداد پارکینگ خودرو و ایستگاه اتوبوس از بازارهای فراشهری بیشتر از سایر شاخص‌هاست.

جدول ۵. نتایج سنجش تأثیرگذاری بازارهای فراشهری بر شبکه ارتباطی محله‌های مورد مطالعه

شدت اثرپذیری شاخص	شدت اثرپذیری گوپه	اختلاف با میانگین واقعی	میانگین واقعی	میانگین مفروض	آماره t	سطح معناداری	محله‌ها	شاخص	بعد
کم	کم	-۰/۸۳۳	۲/۱۷	۳	-۵	۰/۰۰۰	یافت‌آباد		
اثرپذیری کم	خیلی کم	-۱/۰۳۳	۱/۹	۳	-۵	۰/۰۰۰	امامزاده حسن	تعریض معابر	
	کم	-۰/۹۳۳	۲/۰۷	۳	-۴	۰/۰۰۰	باغ خزانه و بلورسازی		
	خیلی کم	-۰/۷	۲/۳	۳	-۵	۰/۰۰۰	یافت‌آباد		
اثرپذیری کم	خیلی کم	-۰/۷۶۷	۲/۲	۳	-۵	۰/۰۰۰	امامزاده حسن	تعدد میدان‌ها و گره‌گاه‌ها	
	خیلی کم	-۰/۷۶۷	۲/۲	۳	-۳	۰/۰۰۱	باغ خزانه و بلورسازی		
	کم	۰/۲	۳/۲	۳	۱/۴	۰/۱۶۱	یافت‌آباد	حضور ایستگاه‌های متعدد اتوبوس	
اثرپذیری زیاد	کم	۰/۱	۳/۱	۳	۱/۲	۰/۲۱۱	امامزاده حسن		
	زیاد	۰/۶	۳/۶	۳	۴۶۷/۰	۰/۶۴۴	باغ خزانه و بلورسازی		
	خیلی زیاد	۰/۸۶۷	۳/۸۷	۳	۴/۵	۰/۰۰۰	یافت‌آباد		
اثرپذیری زیاد	زیاد	۰/۵۳۳	۳/۵	۳	۴	۰/۰۰۰	امامزاده حسن	پارکینگ‌های متعدد	
	کم	-۰/۲	۲/۸	۳	-۱	۰/۲۲۷	باغ خزانه و بلورسازی		
	زیاد	۰/۷۶۷	۳/۷	۳	۴/۳	۰/۰۰۰	یافت‌آباد	کیفیت پیاده‌روهای محله و آسفالت کوچه‌ها	
اثرپذیری کم	کم	-۰/۵۳۳	۲/۴	۳	-۲	۰/۰۱۱	امامزاده حسن		
	کم	-۰/۱۳۳	۲/۸	۳	-۰/۸	۰/۴۰۳	باغ خزانه و بلورسازی		
	زیاد	۰/۹	۳/۹	۳	۵/۸	۰/۰۰۰	یافت‌آباد		
اثرپذیری نسبی	کم	-۰/۴۳۳	۲/۵	۳	-۲	۰/۰۴۵	امامزاده حسن	کیفیت آسفالت خیابان‌ها	
	متوسط	-۰/۰۳۳	۳/۰۳	۳	۲۱۵/۰	۰/۸۳۱	باغ خزانه و بلورسازی		
	خیلی زیاد	۱	۴	۳	۷	۰/۰۰۰	یافت‌آباد		
اثرپذیری نسبی	زیاد	۰/۵۳۳	۳/۵	۳	۴	۰/۰۰۰	امامزاده حسن	حجم بالای ترافیک محله	
	کم	-۱/۱	۱/۹	۳	-۶	۰/۰۰۰	باغ خزانه و بلورسازی		

کالبدی - شبکه ارتباطی

منبع: مطالعات پژوهش، ۱۳۹۵

در جدول ۶ درمی‌یابیم که در میان شاخص‌های نظام کاربری، شدت اثرپذیری تغییر کاربری مسکونی به انبار کالا و تغییر کاربری جهت استقرار فعالیت تجاری، به ترتیب از بازارهای فراشهری بیشتر از سایر شاخص‌هاست. با توجه به جدول ۷، در میان شاخص‌های بناهای شهری، شدت اثرپذیری کیفیت بناها از بازارهای فراشهری بیشتر از سایر شاخص‌هاست.

جدول ۶. نتایج سنجش تأثیرگذاری بازارهای فراشهری بر نظام کاربری محله‌های مورد مطالعه

شدت اثرپذیری شاخص	شدت اثرگذاری	اختلاف با میانگین واقعی	میانگین واقعی	میانگین مفروض	آماره t	سطح معناداری	محله‌ها	شاخص	بعد
	متوسط	-۰/۱۳۳	۲/۸	۳	-۰/۷	۰/۴۸۹	یافت‌آباد		
اثرپذیری کم	متوسط	-۰/۵۶۷	۲/۴	۳	-۳	۰/۰۰۱	امامزاده حسن باغ خزانه و بلورسازی	پهنه‌بندی کاربری‌ها	کابردی - نظام کاربری اراضی محله‌ها
	متوسط	-۰/۳۳۳	۲/۶	۳	-۱/۶	۰/۱۰۶	یافت‌آباد		
اثرپذیری نسبی	نسبتاً کم	-۰/۴	۲/۶	۳	-۱/۹	۰/۰۵۶	امامزاده حسن باغ خزانه و بلورسازی	ناسازگاری کاربری‌ها	
	متوسط	۰/۲	۳/۲	۳	۲/۷	۰/۰۱۱	یافت‌آباد		
	زیاد	۰/۹	۳/۹	۳	۵	۰/۰۰۰	یافت‌آباد		
اثرپذیری نسبی	بسیار زیاد	۱	۴	۳	۶	۰/۰۰۰	یافت‌آباد	تغییر کاربری جهت استقرار	
	متوسط	۰	۳	۳	۴	۰/۰۰۰	امامزاده حسن باغ خزانه و بلورسازی	فعالیت تجاری	
	متوسط	۰	۳	۳	۴	۰/۰۰۰	یافت‌آباد		
اثرپذیری زیاد	بسیار زیاد	۱	۴	۳	۷	۰/۰۰۰	یافت‌آباد	تغییر کاربری	
	زیاد	۰/۴	۳/۶	۳	۳	۰/۰۰۱	امامزاده حسن باغ خزانه و بلورسازی	مسکونی به انبار کالا	
	متوسط	۰	۳	۳	۱	۰/۰۸۳	یافت‌آباد		

منبع: نگارندگان ۱۳۹۵

جدول ۷. نتایج سنجش تأثیرگذاری بازارهای فراشهری بر بناهای شهری محله‌های مورد مطالعه

شدت اثرپذیری بعد	شدت اثرپذیری شاخص	اختلاف با میانگین واقعی	میانگین واقعی	میانگین مفروض	آماره t	سطح معناداری	محله‌ها	شاخص	بعد
	زیاد	۰/۴۶۶	۳/۶	۳	۴/۳	۰/۰۰۰	یافت‌آباد		
اثرپذیری نسبی	زیاد	۰/۱۳۳	۳/۱	۳	۰/۸	۰/۴۰۳	امامزاده حسن باغ خزانه و بلورسازی	تنوع فعالیت کاربری طبقات	کابردی - بناهای شهری
	متوسط	-۰/۲۳۳	۲/۷	۳	-۱/۵	۰/۱۲۹	یافت‌آباد		
اثرپذیری نسبی	زیاد	۰/۷	۳/۷	۳	۵	۰/۰۰۰	امامزاده حسن باغ خزانه و بلورسازی	نوع مصالح بناها	
	متوسط	-۰/۱	۲/۹	۳	-۰/۸	۰/۴۱۵	یافت‌آباد		
	متوسط	-۰/۱۳۳	۲/۸	۳	-۰/۸	۰/۳۸۰	امامزاده حسن باغ خزانه و بلورسازی		
اثرپذیری زیاد	زیاد	۰/۶۶۷	۳/۶	۳	۵	۰/۰۰۰	یافت‌آباد	کیفیت بناها	
	متوسط	۰/۰۳۳	۳/۰۳	۳	۰/۲۳۹	۰/۸۱۳	امامزاده حسن باغ خزانه و بلورسازی		
	کم	-۰/۲۶۷	۲/۷	۳	-۱/۸	۰/۰۷۳	یافت‌آباد		
اثرپذیری کم	نسبتاً زیاد	۰/۵	۳/۵	۳	۴	۰/۰۰۰	امامزاده حسن باغ خزانه و بلورسازی	تعداد طبقات بناها	
	کم	-۰/۲۶۷	۲/۷	۳	-۱/۹	۰/۰۵۸	یافت‌آباد		
	کم	-۰/۳۶۷	۲/۶	۳	-۲	۰/۰۳۲	امامزاده حسن باغ خزانه و بلورسازی		
اثرپذیری کم	کم	-۰/۷۶۷	۲/۲	۳	-۴	۰/۰۰۰	یافت‌آباد	زیرساخت‌ها و خدمات شهری	
	خیلی کم	-۱/۱	۱/۸	۳	-۶	۰/۰۰۰	امامزاده حسن باغ خزانه و بلورسازی		
	کم	-۰/۸۳۳	۲/۱	۳	-۳/۵	۰/۰۰۱	یافت‌آباد		
اثرپذیری کم	زیاد	۰/۸۳۳	۳/۸	۳	۴	۰/۰۰۰	امامزاده حسن باغ خزانه و بلورسازی	سیما و منظر محله‌ها	
	کم	-۰/۶۶۷	۲/۳	۳	-۳/۲	۰/۰۰۳	یافت‌آباد		
	خیلی کم	-۱/۱	۱/۹	۳	-۶	۰/۰۰۰	امامزاده حسن باغ خزانه و بلورسازی		

منبع: نگارندگان، ۱۳۹۵

نتیجه‌گیری

امروزه پیامدهای ساخت و ایجاد واحدهای تجاری فرامنطقه‌ای بیش از هر زمان دیگر مورد توجه مسئولان و برنامه‌ریزان شهری قرار گرفته است. در این میان، واحدهای تجاری در سطح محله‌ها، بر ویژگی‌های اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست‌محیطی پیرامون تأثیر گذاشته است. پژوهش حاضر با هدف شناسایی تغییرات کالبدی در محله‌های یافت‌آباد، امامزاده حسن، باغ خزانه و بلورسازی و تحلیل شدت اثرپذیری این محله‌ها از بازارهای فراشهری میل یافت‌آباد، کیف و کفش امین‌الملک و آلومینیوم قلعه‌مرغی با بررسی بلوک‌های آماری، قطعات کاربری و عکس‌های هوایی محله‌ها مورد مطالعه در سال‌های ۱۳۵۹، ۱۳۷۵، ۱۳۹۰ و با توجه به دیدگاه‌های کارشناسان و مسئولان شهری، برداشت‌های میدانی پژوهشگران و مصاحبه‌های عمقی بررسی و تحلیل شده است. به‌طورکلی تغییرات کالبدی در این محله‌ها به شرح زیر است:

- نظام کاربری محله‌های یافت‌آباد، امامزاده حسن، باغ خزانه و بلورسازی در دهه ۵۰ از کاربری‌های اصلی مسکونی، گاراژهای خودرو، دامداری و زمین کشاورزی تشکیل شده بود، اما با گذشت زمان در محله امامزاده حسن دامداری‌ها به کارگاه‌های صنعتی و تجاری، در محله باغ خزانه زمین کشاورزی به مسکونی و صنعتی، در محله بلورسازی کارگاه‌های صنعتی و باغ‌ها به تجاری و مسکونی و در نهایت در محله یافت‌آباد دامداری‌ها و گاراژهای خودرو به کارگاه‌های تولید میل تغییر کاربری دادند. امروزه کاربری‌های اصلی محله‌های موصوف از کاربری‌های مسکونی، تجاری و صنعتی تشکیل شده است.
- شبکه ارتباطی محله‌های مورد مطالعه در دهه‌های گذشته تغییر چندانی نداشته است. در واقع معابر این محله‌ها پاسخگوی نیاز محله‌ها، به‌ویژه بازارهای فراشهری موجود در آن‌ها نیستند و به تعریض، ساماندهی و احداث معابر جدید نیاز دارند. به همین منظور در طرح تفصیلی شهر تهران، پیشنهادهایی مبنی بر تعریض و ساماندهی معابر محله‌های مورد نظر مانند تعریض خیابان قلعه‌مرغی به عرض ۲۴ متر (بازار فراشهری آلومینیوم)، تعریض خیابان سجاد شمالی به عرض ۳۰ متر و تعریض خیابان امین‌الملک به عرض ۲۱ متر (بازار کیف و کفش) آمده است، اما پیشنهادهای مطرح‌شده به دلیل ارزش زیاد زمین‌های تجاری در خیابان‌های قلعه‌مرغی، امین‌الملک و یافت‌آباد با استقبال بازاریان مواجه نشده‌اند و همین عامل همراه با مشکلات مالی شهرداری و تعداد زیاد پلاک‌های مجاور معابر بازارها که با سطح کم احداث شده‌اند، مانعی برای اجرای تعریض معابر و احداث معابر پیشنهادی طرح تفصیلی شهر تهران شده‌اند.
- کیفیت بنا در سطح محله‌های مورد مطالعه به دلیل استفاده نکردن از مصالح مناسب و رعایت نکردن استانداردهای لازم در ساخت‌وساز، کیفیت مناسبی ندارند؛ به طوری که بیشتر واحدهای موجود در این محله‌ها فرسوده هستند. در این میان، به دنبال گسترش روزافزون بازار فراشهری میل در محله یافت‌آباد، در ساخت‌وسازهای پاساژهای این بازار و به تدریج واحدهای مسکونی اطراف آن، استانداردهای لازم و سازه و مصالح مناسب استفاده شده است.
- شدت اثرپذیری نظام کاربری که شامل تغییر کاربری برای استقرار فعالیت تجاری، تغییر کاربری مسکونی به انبار کالا و ناسازگاری کاربری‌ها در محله‌های مورد مطالعه از بازارهای فراشهری حاضر در محله‌ها بیشتر از دو بعد دیگر از جمله شبکه‌های ارتباطی و بناهای شهری است. تغییرات کالبدی در نظام کاربری به شرح زیر است:
- هر سه بازار در بافت مسکونی منطقه قرار گرفته‌اند. نکته مهم در نحوه استقرار مراکز مورد نظر این است که اغلب میان آن‌ها و سایر کاربری‌های مستقر در سطح منطقه، مرز مشخصی وجود ندارد و همین عامل سبب ناسازگاری میان برخی کاربری‌های موجود در سطح محله‌ها شده است؛ برای مثال بازار فراشهری آلومینیوم

قلعه مرغی که در آن کارگاه‌های تولید صنایع و بنگاه‌های فروش آلومینیوم قرار دارد، با میانگین واقعی ۳/۹ بیشترین تأثیر را در ایجاد و تشدید ناسازگاری کاربری‌ها دارد.

- در محله‌های مورد مطالعه، ساکنان محدوده بلافصل بازارها، به دلیل کسب درآمد تصمیم می‌گیرند که منزل مسکونی خود را به واحدهای تجاری تبدیل کنند یا آن را به بازاریان بفروشند. بیشترین تغییر کاربری مسکونی به کاربری تجاری با میانگین واقعی ۴، در محله یافت‌آباد صورت گرفته است. دلیل این امر به مصوبات کمیسیون توافقات مربوط است که با تصویب تغییر کاربری از مسکونی به فعالیت‌های تجاری و انبار مرتبط با مبلان، به توسعه بازار میل در لابه‌لای بافت‌های مسکونی محله‌ها منجر شده است.

منابع

۱. احمدی، علی، ۱۳۸۲، نگرشی جامع بر مدیریت استراتژیک، انتشارات تولید دانش، تهران.
۲. آذری، نرگس، ۱۳۹۲، تجربه مدرنیته به روایت فضاهای تجاری شهر تهران، انتشارات تیساه، تهران.
۳. تسلیمی، محمدسعید، ۱۳۷۸، تحلیل فرایندی خطامشی‌گذاری و تصمیم‌گیری، انتشارات سمت، تهران.
۴. جهان‌شاهی، محمدحسین، ۱۳۸۳، تحلیل بافت‌های فرسوده و مشکل‌ساز شهری و راهبردهای آن (قسمت پنجم) (بافت‌های شهری آمیخته با کاربری‌های صنعتی و ناسازگار)، مجله جستارهای شهرسازی، شماره ۸، صص ۱۹-۳۷.
۵. حمیدی‌زاده، محمدرضا، ۱۳۸۰، برنامه‌ریزی استراتژیک، انتشارات سمت، تهران.
۶. حسین‌زاده دلیر و اردشیر جوادی، ۱۳۸۵، اهمیت مرکز شهر و ضرورت توجه و احیای آن، مجله صفه، سال پانزدهم، شماره ۴۲، صص ۳۱-۳۶.
۷. حبیبی، سید محسن، سلیمی، جواد و ملیحه حمیدی، ۱۳۷۶، استخوان‌بندی شهر تهران، سازمان مشاور فنی و مهندسی شهر تهران.
۸. رجبی، آریانا، ۱۳۸۶، ریخت‌شناسی بازار، چاپ اول، مؤسسه انتشارات آگاه، تهران.
۹. رهنما، محمدرحیم، ۱۳۹۰، برنامه‌ریزی مناطق مرکزی شهرها، چاپ اول، انتشارات دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد.
۱۰. زیاری، کرامت‌الله، ۱۳۸۹، برنامه‌ریزی شهرهای جدید، انتشارات سمت، تهران.
۱۱. سرمد، زهره، بازرگان، عباس و الهه حجازی، ۱۳۹۳، روش‌های تحقیق در علوم رفتاری، چاپ بیست‌وهفتم، انتشارات آگاه، تهران.
۱۲. شکوفی، حسین، ۱۳۸۴، دیدگاه‌های نو در جغرافیای شهری، جلد اول، چاپ چهاردهم، انتشارات سمت، تهران.
۱۳. معاونت هماهنگی و برنامه‌ریزی شهرداری تهران، ۱۳۸۹، سند راهبردی توسعه محله‌ها، محله یافت‌آباد، ویرایش اول.
۱۴. معاونت هماهنگی و برنامه‌ریزی شهرداری تهران، ۱۳۸۹، سند راهبردی توسعه محله‌ها، محله امام‌زاده حسن، ویرایش نخست.
۱۵. معاونت هماهنگی و برنامه‌ریزی شهرداری تهران، سند راهبردی توسعه محله‌ها، محله باغ‌خزانه، ۱۳۸۹، ویرایش نخست.
۱۶. معاونت هماهنگی و برنامه‌ریزی شهرداری تهران، سند راهبردی توسعه محله‌ها، محله بلورسازی، ۱۳۸۹، ویرایش نخست.
۱۷. مهندسان مشاور معمار و شهرساز امکو ایران، ۱۳۸۶، طرح تفصیلی منطقه ۱۷ شهر تهران، شهرداری تهران، تهران.
۱۸. مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران، ۱۳۸۶، طرح جامع تهران طرح راهبردی - ساختاری توسعه و عمران شهر تهران، شهرداری تهران، تهران.
۱۹. فیروزنیا، قدیر، ضیاءتوانا، محمدحسن و عبدالرضا رکن‌الدین افتخاری، ۱۳۸۶، تبیین فرایند تحول روستا با بهره‌گیری از نظریه «چرخه حیات»، فصلنامه مدرس علوم انسانی، دوره ۱۱، شماره ۱، صص ۱۸-۲۷.
۲۰. کوچکی، عوض و حمید خیابانی، ۱۳۷۱، مبانی اکولوژی کشاورزی، انتشارات جهاد دانشگاهی مشهد، مشهد.
۲۱. میرمیران، سید هادی، ۱۳۸۲، مناطق تاریخی شهرها و دگرگونی کالبدی در فرایند نوسازی شهری، ماهنامه شهرداری‌ها، سال پنجم، شماره ۵۴، صص ۲۲-۲۵.
۲۲. ویرث، اویگن، ۱۹۹۵، نظری اجمالی به شهر شرقی بر مبنای تحقیقات جدید در زمینه فرهنگ مادی، ترجمه مصطفی مؤمنی، دانشگاه شهید بهشتی.
۲۳. وین ک. هوی، ۱۳۸۰، روش تحقیق کمی در علوم تربیتی (پرایمر)، ترجمه نادر سلیمانی، انتشارات جهاد دانشگاهی واحد صنعتی امیرکبیر.

- Publishing, Tehran. *(In Persian)*
25. Azari, N., 1392, *The Experience of Modernity Narrates the Commercial Spaces of Tehran*, Tisa Publishing, Tehran. *(In Persian)*
 26. Taslimi, M., 1378, **Policy Analysis and Decision Process Analysis**, Publication Samt, Tehran. *(In Persian)*
 27. Jahanshahi, M., 1383, **Analysis of Worn and Problematic Urban Tissues and Its Strategies**, Journal of Urban Planning, No. 8, PP. 19-27. *(In Persian)*
 28. Hamidzadeh, M., 1380, **Strategic Planning**, Publication Samt, Tehran. *(In Persian)*
 29. Hoseynzadeh, D., 1385, *The Importance of the City Center and the Need to Pay Attention and Revitalize It*, Seife, Vol. 5, No. 42, pp 31-35. *(In Persian)*
 30. Habibi, M., Salimi, J., and Hamidi, M., 1376, **The Skeleton of Tehran City**, Tehran Technical and Engineering Advisor, Tehran. *(In Persian)*.
 31. Rajabi, A., 1386, **Market Morphology**, Print One, Informed Publishing, Tehran. *(In Persian)*
 32. Ranama, M., 1390, **Planning The Central Regions of Cities**, Print One, Ferdowsi University of Mashhad Publication, Mshhad. *(In Persian)*
 33. Ziyari, K., 1389, **Planning New Cities**, Publication Samt, Tehran. *(In Persian)*
 34. Sarmad, Z., Bazargan A., and Hejazi, E., 1393, **Research Methods in Behavioral Sciences**, Twenty-Seventh Edition, Agah Publishing, Tehran. *(In Persian)*
 35. Shakuie, H., 1384, **New Perspectives on Urban Geography**, Vol. 1, Fourteenth Edition, Press Publications, Tehran. *(In Persian)*
 36. Deputy of Coordination and Planning of Tehran Municipality, 1389, **Strategic Development Solution**, Neighbourhood Yaft Abad, First Edit. *(In Persian)*
 37. Deputy of Coordination and Planning of Tehran Municipality, 1389, **Strategic Development Solution**, Neighbourhood Emamzadeh Hasan, First Edit. *(In Persian)*
 38. Deputy of Coordination and Planning of Tehran Municipality, 1389, **Strategic Development Solution**, Neighbourhood Baghkhazaneh, First Edit. *(In Persian)*
 39. Deputy of Coordination and Planning of Tehran Municipality, 1389, **Strategic Development Solution**, Neighbourhood Bplorsazi, First Edit. *(In Persian)*
 40. Architects and Urban Designer Consulting Engineers of Iran, 1386, **Detailed Plan of District 17 of Tehran**, Tehran Municipality, Tehran. *(In Persian)*
 41. Tehran City Study and Planning Center, 1386, **Tehran Master Plan Tehran Strategic Structural Development Plan**, Tehran Municipality, Tehran. *(In Persian)*
 42. Firouznia ,G.H, ziya,m, Eftekhari,a ,1386, **Explaining the Process of Village Transformation Using the Theory of the "Cycle Of Life"**, Quarterly Journal of Humanities, Vol. 11, No. 1, PP 18-27 *(In Persian)*
 43. Kochaki, A., and Khiyabani, H., 1371, **Fundamentals of Agricultural Ecology**, Publications University of Mashhad, Mashhad. *(In Persian)*
 44. Mirmiran, H., 1382, **Historical Regions of Cities and Physical Transformation in the Process of Urban Renewal**, Monthly Magazine of Municipalities, Vol. 5, No 54, PP. 22-25. *(In Persian)*
 45. Wirth, O, 1995, **An Overview of the Eastern City Based on New Research on Material Culture**, Translation by Mostafa Momeni, Shahid Beheshti University.
 46. Wayne. K., Hey, 1380, **Quantitative Research Method in Educational Science (Primer)**, Translation by Nader Soleimani, Amirkabir Industrial University Jihad Publishing House. *(In Persian)*
 47. Kenny, R., 2009, **Urban Blight:With Specific Refrence to London ,Ontario ,M .A In Geography**, Faculty of Graduate Studies, the University of Western Ontario.