

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۰/۱۰/۲۵

تاریخ پذیرش نهایی: ۱۳۹۱/۰۲/۰۵

مهدی شعبان‌پور^۱، غلامرضا حقیقت نائینی^۲

شناسایی بافت‌های فرسوده و نوع مداخله مناسب در آن‌ها با استفاده از GIS و فرآیند تحلیل سلسله‌مراتبی (مطالعه موردی: محدوده درکه)^۳

چکیده

امروزه با توجه به رشد شتابان شهرنشینی و افزایش فزاینده جمعیت شهرها، توجه به بافت‌های فرسوده که از سوی برخی متفکران از آن‌ها به‌عنوان ثروت پنهان شهرها یاد شده است، اهمیتی دوچندان یافته است. از جمله مراحل اساسی در فرآیند برنامه‌ریزی و طراحی بافت‌های شهری، تعریف و تبیین معیارهای علمی و جامع برای شناسایی و پهنه‌بندی بافت‌های فرسوده شهری است. این مقاله تلاش دارد تا با در نظر گرفتن تمامی عوامل مؤثر بر فرسودگی، به مدل جامع و کاربردی شناسایی پهنه‌های مختلف بافت‌های شهری نایل آید. در ادامه به‌منظور تحلیل دقیق‌تر داده‌ها، محدوده درکه واقع در شمال شهر تهران به‌عنوان نمونه، مورد مطالعه قرار گرفته است. روش تحقیق مورد استفاده در این پژوهش توصیفی-تحلیلی است؛ در این ارتباط از طریق مطالعه اسنادی و منابع کتابخانه‌ای و مصاحبه، اطلاعات لازم گردآوری شده و شاخص‌های مؤثر در شناسایی بافت‌های فرسوده تدوین و تدقیق گردیده است. با نهایی شدن مدل کاربردی و از طریق روش فرآیند تحلیل سلسله‌مراتبی (AHP) و سامانه اطلاعات جغرافیایی (GIS)، پهنه‌های فرسوده در محدوده بافت مورد مطالعه، نوع مداخله مناسب و همچنین اولویت مداخله در آن‌ها مشخص شده‌اند. نتایج این پژوهش نشان می‌دهد که معیارهای تشخیص بافت‌های فرسوده متناسب با شرایط مختلف آن‌ها قابل تعیین بوده و اهمیت معیارها نسبت به هم، در محدوده‌های مکانی و زمانی مختلف متفاوت و فاقد یک وزن ثابت است و هر پهنه هرچند کوچک بر اساس میزان و نوع فرسودگی، نوع خاصی از مداخله را طلب می‌کند.

کلیدواژه‌ها: بافت فرسوده، مدل کاربردی، روش مداخله، AHP، تهران، درکه.

^۱ کارشناس ارشد برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای دانشگاه هنر، استان تهران، شهر تهران

E-mail: mehdi.shabanpour@gmail.com

^۲ استادیار گروه شهرسازی دانشگاه هنر، استان تهران، شهر تهران (نویسنده مسئول)

E-mail: haghghatreza@yahoo.com

^۳ این مقاله برگرفته از پایان‌نامه کارشناسی ارشد مهدی شعبان‌پور سیاه‌مرد با «عنوان شناسایی بافت‌های فرسوده و نوع مداخله مناسب در آنها با استفاده از GIS و فرآیند سلسله‌مراتبی (مطالعه موردی: محدوده درکه)» به راهنمایی دکتر غلامرضا حقیقت نائینی در دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه هنر تهران است.

مقدمه

توجه به بافت‌های فرسوده از جمله موضوعاتی است که از دیرباز مورد توجه مسئولان و کارشناسان قرار داشته است اما با این وجود نتایج حاصله متناسب با تلاش‌های صورت گرفته در این زمینه نیست. دلایل گوناگون و متعددی برای ناکامی در این زمینه وجود دارد. یکی از این مشکلات، کمبود امکانات مالی حکومت‌های شهری و عدم اقبال ساکنان در مشارکت فعال در زمینه بهسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده است. مشکل دیگر عدم توجه به ویژگی‌های فرهنگی-اجتماعی بافت‌ها و محلات و در نتیجه گزینش ناصحیح نقاط مداخله است، به‌طور مثال گزینش محله جولان همدان و ششگلان تبریز که علی‌رغم زنده بودن و حضور فعال مردم، به‌عنوان بافت‌های مسئله‌دار انتخاب شدند (ابلقی، ۱۳۹۰، ۱۱۷). به‌عبارت دیگر یکی از بزرگ‌ترین مشکلاتی که در طرح‌های بافت کهن (همچنین بافت‌های فرسوده) در ایران همواره با آن مواجه هستیم این است که ما به‌دنبال این موضوع بوده‌ایم که بافت‌های تاریخی را برای کالبدشان مورد توجه قرار دهیم، به‌جای اینکه توجه داشته باشیم این بافت‌ها برای خود ساکنانی دارد که دائماً با مشکلات آن سرو کار داشته و حیاتشان به حیات آن وابسته است (حناچی و همکاران، ۱۳۸۵، ۱۲۲). همچنین وجود دیدگاه‌های یکسویه و غیرقابل انعطاف برای گزینش این بافت‌ها از جمله چالش‌های دیگر این بافت‌ها محسوب می‌شود. بدین ترتیب که برای شناسایی این بافت‌ها در هر زمان و مکانی، فارغ از ویژگی‌های خاص محیطی، اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی شهرهای مختلف، از یک مجموعه دستورالعمل‌های ثابت، بدون هیچ انعطاف‌پذیری خاصی استفاده می‌شود.

هدف و فرضیات تحقیق

این پژوهش کوشیده است تا با جمع‌آوری دیدگاه‌ها، اندیشه‌ها و شناسه‌های تعیین بافت‌های فرسوده و تحلیل انواع مداخله در ایران و جهان، روش و مدل مناسب جهت شناسایی و چگونگی برخورد با آن را ارائه نماید. به‌همین منظور و به‌طور خلاصه، هدف اصلی این تحقیق، ایجاد چارچوبی نظام‌مند و سیستماتیک برای تشخیص بافت‌های فرسوده و تعیین نوع مداخله مناسب برای آن‌ها به‌ویژه در محدوده مورد مطالعه است.

بنابراین فرضیات اصلی تحقیق چنین خواهند بود:

۱. معیارهای تشخیص بافت‌های فرسوده و اولویت‌بندی آن‌ها را می‌توان متناسب با شرایط جغرافیایی، اقتصادی، محیطی، فرهنگی و غیره تعیین کرد.
۲. در این مورد اهمیت معیارها و زیر معیارهای در نظر گرفته شده نسبت به‌هم، در محدوده‌های مکانی و زمانی مختلف متفاوت بوده و فاقد یک وزن ثابت هستند.
۳. هر محدوده یا پهنه بر اساس میزان و نوع فرسودگی آن، نوع مداخله خاص خود را طلب می‌کند.

روش‌شناسی تحقیق

روش بررسی در این تحقیق از نوع توصیفی-تحلیلی، رویکرد تحقیق از نوع کمی و کیفی و نوع تحقیق کاربردی است. این بررسی مبتنی بر چهار مرحله اصلی است: (۱) مطالعات کتابخانه‌ای: در این مرحله اسناد مکتوب در مورد تعاریف، مفاهیم و دیدگاه‌های مختلف در خصوص بافت‌های فرسوده، معیارهای تشخیص آن‌ها و چگونگی مداخله در آن‌ها مطالعه و بررسی می‌گردد؛ (۲) پژوهش‌های میدانی و محلی: شامل مشاهدات مستقیم و برنامه‌ریزی شده، جمع‌آوری اطلاعات از روش پرس و جو، عکسبرداری و به‌هنگام‌سازی نقشه‌ها است؛ (۳) پردازش داده‌ها: در این مرحله با مراجعه به

مراکز ذیربط انواع نقشه‌های مورد نیاز چون نقشه‌های توپوگرافی، کاربری اراضی، عکس‌های هوایی، آمارهای جمعیتی، آمارهای شغلی و انواع لایه‌های اطلاعاتی فراهم و با استفاده از نرم‌افزارهای Arc Gis و Auto Cad رقومی و تصحیح هندسی می‌شوند؛ (۴) تجزیه و تحلیل داده‌ها و نتیجه‌گیری: در این مرحله با استفاده از نتایج حاصل شده از سه مرحله قبل، انواع داده‌های مکانی و توصیفی از طریق فرآیند تحلیل سلسله‌مراتبی (AHP) وزن‌دهی شده و با استفاده از آن مقادیر، پهنه‌های بافت‌های فرسوده شناسایی شده و سپس به گزینش بهینه‌ترین نوع مداخله در این بافت‌ها، اقدام می‌گردد.

مبانی نظری

بافت در شهرسازی عبارت است از مفهوم فضایی ارگانیک و هم‌پیوند که در طول دوران حیات شهری در داخل محدوده شهر یا حاشیه آن در پیوند با شهر شکل گرفته باشد. بافت می‌تواند از بناها، راه‌ها، فضاها، تأسیسات و تجهیزات شهری و یا ترکیبی از آن‌ها تشکیل شده باشد (شفایی، ۱۳۸۴، ۶). بافت هر شهر کمیتی است پویا و در حال تغییر که وضع کالبدی شهر و چگونگی شکل‌گیری آن را در طول زمان نمایان می‌سازد. بافت هر شهر، دانه‌بندی فضای کالبدی شهر یعنی فضاهای پر و خالی و مقدار آن‌ها را نسبت به یکدیگر و چگونگی رابطه و حد نزدیکی بین آن‌ها را مشخص و شبکه ارتباطات، نحوه دسترسی‌ها و خصوصیات کلی راه‌ها و کوچه‌ها را آشکار می‌کند و گویای چگونگی و نحوه توزیع فضایی فعالیت‌ها و نحوه شکل‌گیری و مراحل رشد و توسعه شهر در طی تاریخ است (سلطان‌زاده، ۱۳۶۵، ۲۹۹).

هنگامی که حیات شهری در محدوده‌ای از شهر، به هر علتی رو به رکود می‌گذارد و کوششی جهت رونق مجدد آن صورت نمی‌گیرد، بافت شهری آن محدوده در روند فرسودگی قرار می‌گیرد. فرسودگی در بافت‌های شهری بر کالبد بافت و همچنین فعالیت‌های اجتماعی و اقتصادی آن تأثیرگذار است. فرسودگی کالبدی و فرسودگی حیات اجتماعی و اقتصادی بافت، در یک رابطه متقابل به تشدید یکدیگر کمک کرده و موجب رکود حیات شهری و تنزل شدید کیفیت زیست می‌گردد (عندلیب و حاجی‌اکبری، ۱۳۸۷، ۱۸). فرسودگی یکی از مهمترین مسایل مربوط به فضاهای شهری است که باعث بی‌سازمانی، عدم تعادل، عدم تناسب و بی‌قوارگی آن می‌شود. فرسودگی عاملی است که به زدودن خاطرات جمعی، افول حیات شهری و واقعه‌ای و شکل گرفتن حیات شهری روزمره‌ای کمک می‌کند. این عامل با کاهش عمر اثر و با شتابی کم و بیش تند، باعث حرکت به سوی نقطه پایانی می‌گردد (حبیبی، ۱۳۸۶، ۱۵).

از نظر گلدفارب و لیپمن، ناحیه فرسوده (پژمرده) به معنی ناحیه‌ای است که به دلیل وجود تعداد بسیار زیاد زاغه‌ها، ساختار تخریب شده یا در حال تخریب، تسلط طرح‌بندی و ساختار خیابانی معیوب و نامناسب، نقصان ساختار قطعات در ارتباط با اندازه، بسندگی، دسترس بودن، مفید بودن، شرایط غیرایمن و غیربهداشتی، زوال و تخریب سایت‌ها و دیگر بهبود دهنده‌ها، تنوع مالکیت‌ها، تخلف در ارزیابی و پرداخت مالکیت‌ها، شرایط غیرمعمول و نامناسب مالکیت‌ها یا وجود شرایطی که زندگی و مالکیت را توسط عواملی چون آتش‌سوزی و غیره تهدید می‌کند یا هرگونه ترکیبی از این عوامل، که از نظر زیست‌محیطی رشد مناسب شهر را مختل می‌کند و یا تدارک تسهیلات را به تأخیر می‌اندازد و این خطری است برای سلامت عمومی، امنیت، اخلاق و معنویت و یا رفاه در شرایط حاضر (Goldfarb & Lipman, 2006).

نکته مهم این است که نواحی فرسوده از کمبود برنامه‌ریزی به وجود آمده‌اند. رشد شهری هدایت نشده و ترکیب یکسره‌ای از خانه‌ها، کارخانه‌ها، انبارها، اسقاطی‌فروشی‌ها و غیره از دلایل اصلی فرسودگی شهری‌اند. تراکم جمعیت در این نواحی بالاتر از میزان قابل قبول اصول

برنامه‌ریزی مدرن است. نواحی فرسوده و پژمرده به دلایل بسیار زیادی، بد و غیرقابل قبول‌اند. در وهله اول به این دلیل که ساکنان را می‌آزارد و منابع شهری را تخلیه می‌کند. هزینه‌های در حال افزایش فراهم نمودن خدمات اجتماعی و پلیس، در ترکیب با کمبود درآمدهای مالیاتی و همین‌طور افرادی که شهر را ترک می‌کنند، هزینه‌های زیادی را بر دولت تحمیل می‌نماید. در ثانی بافت‌های فرسوده از ایجاد یک شهر مدرن و رشد اقتصادی در شهر جلوگیری می‌کند. طرفداران نوسازی، نواحی فرسوده را به‌عنوان نواحی با پتانسیل بالا می‌بینند زیرا این نواحی می‌توانند تحت شرایط خاصی مورد استفاده‌های بیشتری قرار بگیرند. سوم اینکه بافت‌های فرسوده به‌عنوان منادی و پیش‌قراول زاغه‌های غیرمفید و زیان‌آور به‌حساب می‌آیند که بایستی متوقف شوند تا شهر همچنان مفید باقی بماند (Robinson & Cole, 2007).

فرسودگی از ابعاد گوناگونی برخوردار است که با یکدیگر ارتباط و پیوند متقابل دارند. برخی از این ابعاد به ویژگی‌های ابنیه و کارکردهای آن‌ها مربوط بوده در حالی‌که ابعاد دیگر به کل گستره مربوط می‌شود. ابعاد گوناگون فرسودگی شامل موارد زیر است: کالبدی-سازه‌ای، کارکردی، قانونی و رسمی، مکانی، نسبی یا اقتصادی و بالاخره فرسودگی در تصویر ذهنی.

نظریه‌های مرمت شهری نشان می‌دهند که به‌طور کلی تلاش‌های مرمتی از توسعه تاریخی، اقتصادی و اجتماعی و همین‌طور جنبش برنامه‌ریزی شهری پس از پایان جنگ جهانی دوم متأثر شده است. بعد از جنگ، بسیاری از کشورها تلاش‌هایشان را برای دوباره‌سازی از طریق تخریب نواحی مخروبه قدیمی، پاکسازی زاغه‌های شهری در مقیاس وسیع و ایجاد ساختمان‌های بلندمرتبه مدرن آغاز کردند. تلاش‌های توسعه مجدد در مقیاس عظیم، مشکلات اجتماعی بسیاری را موجب شد و بسیاری از برنامه‌ریزان شهری و عالمان، تفکر و بررسی تأثیرات و کارکردهای آن را تشویق نمودند. در این زمینه لوییس مامفورد^۱ اشاره می‌کند که تلاش‌های برنامه‌ریزی شهری در گذشته، آسیب‌های بیشتری را به شهرها وارد نموده است و برنامه‌ریزی شهری در حال حاضر باید بر مبنای مقیاس‌ها و نیازها باشد تا به‌وسیله آن عملکردهای رشد غیرعادی را پاسخ گوید (Lim Poh Him, 2004, 3). جین جیکوبز^۲ نیز با این امر موافق است و از مؤثر نبودن سرمایه‌گذاری‌های بزرگ‌مقیاسی که وی می‌گوید پاسخی برای حل مشکل «زاغه زدایی» نیست انتقاد می‌کند (همان، ۴). بعدها ای. اف. شوماخر^۳ با ایده تولید بر اساس مقیاس انسانی، مفهوم تکنولوژی مناسب را ارتقا بخشید. در حقیقت تلاش‌های توسعه مجدد و نوسازی در مقیاس عظیم به‌دلیل نادیده گرفتن پیچیدگی‌های بافت شهری مورد انتقاد واقع شدند، زیرا نه‌تنها غیراقتصادی‌اند بلکه همچنین میراث‌های شهری را به مخاطره می‌افکنند و کیفیت‌های محیطی-اجتماعی را کاهش می‌دهند. ظهور تفکر و جنبش توسعه پایدار، عامل مهم دیگری بود که زمینه نظریه نوسازی شهری را بهبود و گسترش بخشید. اهداف و زمینه نوسازی شهری اکنون بیشتر جامعه‌نگرانه و کل‌نگرانه است و از حساسیت نسبت به حفاظت منابع و محیط و جستجوی همکاری‌های چندرشته‌ای و چندبخشی سهم می‌برد. تجربیات غربی‌ها نشان می‌دهد که فرآیند مرمت شهری با محدودیت‌ها و فراز و فرودهایی در حرکتش به‌سمت جلو روبه‌رو بوده است و تلاش‌هایی جهت مرمت و به حال اول بازگرداندن اشتباهات و آسیب‌هایی که در طول فرآیند به آن‌ها تحمیل شده صورت پذیرفته است؛ تلاش‌های توسعه مجدد عظیم‌الجثه و بزرگ‌مقیاس پیشین، به آرامی با سرپناه‌هایی با مقیاس انسانی‌تر و کوچک‌تر جایگزین شده‌اند و توجهات، بیشتر از بازگردانی و طراحی فیزیکی محض به‌سمت توسعه اجتماعی-فیزیکی جامع و برنامه‌ریزی یکپارچه با تأکید بر روی تداوم و فرآیند تغییر پیدا کرده است. پروژه‌های مرمت بزرگ‌مقیاس که به‌وسیله توسعه‌دهندگان انجام می‌شد به‌تدریج به تلاش‌های اجتماع‌محور و با دقت بیشتر برنامه‌ریزی شده و کوچک مقیاس‌تر تبدیل شده است.

شناسه‌های شناخت محدوده‌های بافت‌های فرسوده

بافت‌های فرسوده دارای شرایط و ویژگی‌های مشترکی هستند که با توجه به نوع بافت، زمان تشکیل و غیره در مکان‌های مختلف، صورت‌های متفاوتی می‌یابند. لیکن شناسه‌هایی وجود دارد که به صورت کلی در جهت شناسایی بافت‌های فرسوده به کار می‌رود. بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری که در حال حاضر نیز مبنای عمل و شناسایی این بافت‌ها قرار می‌گیرد، سه عامل ریزدانه‌گی، ناپایداری و نفوذناپذیری، معیارهای تعیین و تشخیص بافت‌های فرسوده‌اند، بدین ترتیب بلوکی فرسوده شناخته می‌شود که بیش از ۵۰ درصد ابنیه آن ناپایدار و فرسوده باشد. بیش از ۵۰ درصد معابر آن کمتر از ۶ متر باشد و نهایتاً بیش از ۵۰ درصد ابنیه آن کمتر از ۲۰۰ متر مربع باشد (عرب‌احمدی، ۱۳۸۶، ۱۷).

تاکنون نقدهای بسیاری بر این تعریف وارد شده که علاوه بر تأکید بر ناکافی بودن معیارهای مطرح در آن، به معیارهای برگزیده شده در این قانون هم انتقادهایی وارد آمده است. تجربه اجرای نوسازی بافت‌های فرسوده نیز نشان می‌دهد که این سه معیار شاخص‌های مناسبی برای تشخیص بافت‌های فرسوده نیستند. مشاور فرانسوی اپور ابتدا مفهوم «بافت‌های شکننده» را به جای «بافت‌های فرسوده» به کار برده و سپس این سه معیار را فقط برای شناسایی اولویت‌های مداخله مناسب برشمرده است. وی درباره سه معیار مورد اشاره معتقد است که «کوچک بودن قطعات» ربطی به کیفیت بافت ندارد. حذف این قطعات، حذف تاریخ شهر است که خود حاصل انباشت زمان است. معیار «کم‌دوامی» نشان دهنده محله‌هایی است که در صورت وقوع زلزله دچار بیشترین آسیب شده و مقاوم‌سازی آن‌ها ضروری است. و در مورد معیار سوم یعنی نفوذناپذیری (عدم دسترسی مناسب ماشین) ارتباطی با نوسازی ندارد، بلکه باید برای رفع این معیار به دنبال ایجاد فضاهای باز باشیم و در این محله‌ها شبکه حمل و نقل عمومی باید به صورت ویژه‌ای مورد توجه قرار گیرد (حائری، ۱۳۸۶، ۱۱).

در مورد معیار اول، یعنی ریزدانه‌گی بافت با معیارهای فرسودگی بافت در برخی شهرها هیچ نزدیکی ایجاد نمی‌کند. به عنوان مثال معیار ریزدانه‌گی در مورد تشخیص فرسودگی بافت در شهرهایی چون یزد که دارای محله‌هایی قدیمی با عمارت‌های با قطعات بزرگ هستند هماهنگی ندارد و سبب آشفتگی در تشخیص بافت فرسوده می‌شود (رضایی، ۱۳۸۷).

در ضمن اگر ریزدانه‌گی از واحدهای ملکی زمین به واحدهای ملکی آپارتمان گسترش یابد، این شاخص از این حیث در بافت‌های به اصطلاح غیر فرسوده و جدید هم مصداق پیدا می‌کند. اگر ریزدانه‌گی قطعات زمین مانع رفاه و آسایش و فاقد مزیت سرمایه‌گذاری و صرفه عمران و نوسازی است، پس حداقل واحدهای آپارتمانی کوچک هم می‌توانند واجد این خصیصه انتزاعی و منفعت‌طلبانه باشند (کمانرودی، ۱۳۸۶، ۳۰).

در مورد معیار نفوذناپذیری نیز علاوه بر بافت‌های فرسوده، در بسیاری از محلات قدیمی تهران و سایر شهرها دیده می‌شود و قدمت هر بافت نمی‌تواند لزوماً دلیلی برای فرسودگی آن بافت باشد. از دیگر سو وقتی این سه معیار به عنوان معیارهای فرسودگی در نظر گرفته می‌شوند لازم است تا بافت‌های نوساز فاقد این معیارها باشند. در حالی که در بسیاری محلات آسان شدن عبور ماشین و باز شدن بسیاری از معابر به مشکلات شهری بسیاری دامن زده و در اماکنی مانند اطراف بازارها و غیره می‌تواند سبب خالی شدن بافت مسکونی و تبدیل بافت به محیط‌های کارگری، انبارها و از این دست شود (فکوهی و رضایی، ۱۳۸۷).

علاوه بر این همان‌طور که می‌بینیم تمامی این معیارها کالبدی بوده و به هیچ‌عنوان عناصر طبیعی و انسانی مد نظر قرار نگرفته‌اند و این خود نیازمند بازنگری بسیار جدی در این حوزه است، زیرا بافت‌های فرسوده و نوسازی این بافت‌ها تنها به مسایل کالبدی محدود نبوده و به‌سبب مالکیت انسانی مستلزم ورود به مباحث اجتماعی است. هرچند این مسئله در حال حاضر به باوری مدیریتی تبدیل شده و کوشش‌های بسیاری در این زمینه از سوی سازمان‌های ذیربط برای انجام مطالعات اجتماعی انجام شده است اما هنوز مصوبات، معیارهای رسمی و نگاه‌های کالبدی کلی تغییری نیافته و این عرصه نیازمند بازتعریف جدی است. نکته قابل توجه دیگر این است که تعاریف موجود بیشتر شامل بافت‌های فرسوده تهران بوده و تعاریف، راهکارها و حتی بسته‌های تشویقی در نظر گرفته شده بیشتر منطبق با بافت فرهنگی اهالی تهران است تا سایر شهرهای ایران.

متفاوت بودن سبک زندگی در بافت‌های فرسوده نسبت به سبک زندگی مدرن شهری، بالا بودن میزان فقر، بیکاری، انواع جرایم به‌خصوص اعتیاد و پخش مواد مخدر، بروز درگیری‌های محله‌ای، ناامنی و بزهکاری، وجود مسکن ارزان‌قیمت به‌سبب عدم وجود زیرساخت‌ها، تأسیسات و تجهیزات مناسب شهری، تفاوت فاحش میزان سرمایه اجتماعی، فرهنگی و اعتماد اجتماعی نسبت به سایر محله‌ها، بالا بودن میزان مشاغل خانگی و موارد دیگری از این دست خود نشان‌دهنده وجود معیارهای اجتماعی برای تشخیص بافت‌های فرسوده و البته به دنبال آن تصمیم‌گیری و برنامه‌ریزی درباره آن است (همان، ۱۳۸۷).

تاکنون به‌علت نارسایی و عدم کفایت این معیارها، تلاش‌هایی از سوی کارشناسان، اندیشمندان و محققان به‌منظور جمع‌آوری و تدقیق معیارها و نیز شناسایی بافت‌های فرسوده صورت گرفته است. از جمله این تلاش‌ها، پژوهشی است که توسط مهندسین مشاور شاران انجام شده است. از نظر این مشاور به‌طور خلاصه بافت فرسوده بافتی است که از نظر ریخت‌شناسی بیشتر شکلی اندامواره دارد. ابعاد فیزیکی بیشتر اجزای بافت به‌ویژه قطعات واقع در حوزه‌های مسکونی ریزدانه و ابنیه آن کوتاه‌مرتبه (یک یا دو طبقه) است (شفایی، ۱۳۸۴).

همچنین در این محدوده‌ها بافت فاقد انسجام و بیشتر بناهای درون آن‌ها فاقد مقاومت در برابر زلزله با شدت متوسط بوده، در ساخت بناهای آن از مصالح نازل و کم‌دوام استفاده شده است. به‌لحاظ زیرساخت‌ها نیز این بافت‌ها فاقد شبکه زیرساختی (به‌ویژه آب و برق) هستند و در صورت دارا بودن، دچار نارسایی بوده و یا آسیب‌پذیر محسوب می‌شوند.

شبکه‌های ارتباطی آن‌ها ناکارآمد، اندامواره و با عرض کم بوده و کاربری‌های ناسازگار در بافت مسکونی به‌طور نسبی بالاست. این بافت‌ها دچار فقدان یا کمبود شدید فضاهای خدماتی بوده و کیفیت محیطی آن‌ها پایین و غیربهداشتی است. از نظر اجتماعی، شمار ساکنان غیربومی (مهاجر روستایی یا تهیدستان شهری) نسبت به ساکنان اصیل بیشتر، شیوع اعتیاد و ناهنجاری‌های رفتاری و بزهکاری در آن‌ها بالا و بدین‌ترتیب دارای منزلت مکانی و سکونتی پایینی هستند. از نظر اقتصادی ارزش زمین و مسکن نسبت به میانگین ارزش آن‌ها در شهر پایین و به‌سبب فقر گسترده، بهبود بخشیدن به مسکن از سوی ساکنان ناممکن است. همچنین قطعات آن فاقد اسناد رسمی مالکیت و وارثان آن‌ها متعدد هستند (همان).

از سوی دیگر معاونت امور شهرداری سازمان شهرداری‌ها و دهرداری‌های وزارت کشور شاخص‌های شناسایی و تفکیک بافت‌های فرسوده و آسیب‌پذیر را در ایران این‌گونه عنوان کرده است:

۱. سال ساخت آن‌ها قبل از سال ۱۳۰۰ باشد.
۲. به‌دلیل ویژگی‌های کالبدی، میزان برخورداری آن‌ها از خدمات مختلف پایین باشد.
۳. اغلب یک یا دو طبقه باشد.

۴. مصالح به‌کار رفته در آن‌ها عموماً خشت، آجر و چوب و آجر و آهن بدون رعایت اتصالات لازم باشد.

۵. ایجاد آن‌ها بدون وجود طرح و برنامه قبلی باشد و نیز ساختار آن‌ها نامنظم است.

۶. اکثر معابر آن‌ها بن‌بست و یا با عرض کمتر از ۶ متر باشد (قیسوندی، ۱۳۸۶).

در پژوهشی دیگر شناسه‌های شناخت بافت‌های فرسوده در چهار گروه اصلی کالبدی، اقتصادی و اجتماعی، کارکردی و عملکردی و ویژگی‌های زیست‌محیطی دسته‌بندی شده و برای هر کدام از این شاخص‌ها، سنجه‌هایی بیان شده است. در این مورد علاوه بر سنجه‌های طرح شده در دیدگاه‌های قبلی، به موضوعاتی همچون ابعاد فیزیکی مسکن، فقر کالبدی و جدایی‌گزینی کالبدی، نازل بودن منزلت مکانی و سکونتی، ترکیب جمعیتی غیرمتعارف و اغلب ناهمگون، ناامنی محیط به‌خصوص برای کودکان، جوانان و زنان، مکان‌گزینی دهک‌های پایین درآمدی، نوع فعالیت‌های رایج در محلات مانند قراضه و زباله جمع‌کنی، وجود فضاها و زمان‌های بی‌دفاع، رهاسازی بخشی از فاضلاب خانگی به محیط و شبکه معابر و نگهداری دام در منازل اشاره دارد (صداقت رستمی، ۱۳۹۰، ۱۰۸).

نقد و بررسی‌های دیگری از سوی سایر اندیشمندان و متفکرانی چون جمال و جهانشاهی در طی یک دهه گذشته انجام شده که تا حدود زیادی ابعاد این مسئله را شکافته است. به اعتقاد جمال، بافت‌های فرسوده را به مکان‌هایی می‌توان اطلاق کرد که بیش از ۸۰ درصد از ساختمان‌ها در این‌گونه بافت‌ها دارای قدمتی بیش از ۵۰ سال بوده و یا اگر در ۵۰ سال اخیر ساخته شده باشند رعایت استانداردهای فنی را رعایت نکرده باشند، به‌گونه‌ای که غیراستاندارد بودن آن‌ها از ظاهر ساختمان قابل تشخیص است. ابنیه این بافت‌ها عمدتاً قدرت مقاومت در مقابل زلزله‌ای با شدت متوسط را ندارند. همچنین ابنیه مسکونی واقع در این‌گونه بافت‌ها عمدتاً ریزدانه بوده و مساحت عرصه آن‌ها به‌طور متوسط کمتر از ۲۰۰ متر مربع است. وضعیت خدمات و زیرساخت‌های شهری در بافت‌های فرسوده به گونه‌ای است که این بافت‌ها به‌لحاظ برخورداری از خدمات، زیرساخت‌ها و فضاهای باز، سبز و عمومی دچار کمبودهای جدی‌اند، مداخله در این‌گونه بافت‌ها از نوع تجمیع و نوسازی خواهد بود (جمال، ۱۳۸۶، ۲۲).

جهانشاهی ویژگی بافت‌های فرسوده را در یازده مورد خلاصه کرده است: فرسودگی کالبدی؛ عدم دسترسی به درون بافت؛ فقدان تأسیسات زیربنایی مناسب؛ مشکلات زیست‌محیطی و بالا بودن حجم آلودگی؛ کمبود امکانات گذران اوقات فراغت؛ فقر و محرومیت؛ آسیب‌پذیری در برابر زلزله؛ سرانه کم خدمات؛ جمعیت فوق‌العاده (تراکم بالای جمعیت)؛ تراکم ساختمان‌های کم‌دوام؛ و ناامنی و معضلات اجتماعی (جهان‌شاهی، ۱۳۸۲، ۲۷).

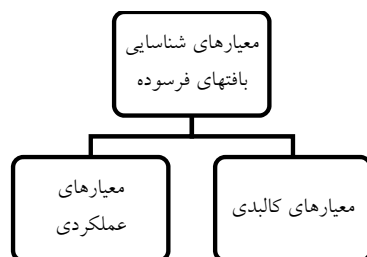
نظریه‌پردازانی چون گلدفارب و لیمپتون نیز این شرایط را در دو دسته اصلی فیزیکی و اقتصادی سازماندهی نموده‌اند. به عقیده اینان بافت‌های فرسوده از نظر فیزیکی دارای شرایطی هستند که ساختمان‌های آن‌ها غیرایمن و ناسالم بوده که ممکن است از تخلف در آیین‌نامه‌ها، ویرانی و انحراف یا طراحی معیوب و ناقص ساختمان‌ها و تسهیلات نامناسب و یا خراب یا عوامل مشابه دیگر منتج شده باشد. از سوی دیگر شرایط جلوگیری‌کننده یا آسیب‌رساننده در کاربرد مؤثر ظرفیت ساختمان‌ها یا پارکینگ‌ها که ممکن است از طراحی پایین‌تر از حد استاندارد، اندازه نامناسب با فرض شرایط تجاری کنونی و یا کمبود پارکینگ و عوامل مشابه دیگر ناشی شده باشد. همچنین در این بافت‌ها وجود قطعات فرعی، مالکیت‌های چندگانه، فرم غیرمنظم، شکل و اندازه نامناسب برای توسعه دیده می‌شود. از نظر اقتصادی این اندیشمندان معتقدند که بافت‌های فرسوده دارای ارزش دارایی و مالکیت‌های راکد و کم‌بهاء یا سرمایه‌گذاری‌های مختل شده (البته نه ضرورتاً محدود) و دارایی‌های شامل زباله‌های خطرناک و نیازمند توانایی تصحیح توسعه مجدد هستند. به‌طور غیرمعمولی

میزان مکان‌های تجاری خالی، بالا و نرخ اجاره، پایین و نرخ خرید و فروش ساختمان‌های متروک و مخروبه بالاست. یا قطعات خالی در یک ناحیه که برای کاربری‌های شهری و خدمات‌رسانی به‌وسیله تسهیلات فراهم شده‌اند از حد است (Goldfarb & Lipman, 2006). همان‌گونه که در مباحث فوق ملاحظه می‌شود شرایط شناسایی بافت‌ها ظاهراً به دو دسته اصلی فیزیکی و اقتصادی تقسیم شده است. اما با دقت در مصداق‌ها و سنج‌های عنوان شده از سوی آن‌ها درمی‌یابیم که سنج‌های عنوان شده از سوی آن‌ها را می‌توان در دسته‌های اجتماعی و مالکیتی جای داد و در واقع آن‌ها عوامل مالکیتی، اجتماعی و مدیریتی را نیز لحاظ کرده‌اند. اساس‌نامه نوسازی شهر کلرادو نیز یازده عامل را که می‌توانند برای شناسایی نواحی فرسوده به‌کار روند، به‌شرح زیر عنوان نموده‌اند:

۱. ساختار زوال‌یافته یا در حال زوال
۲. ساختار معیوب و نامناسب خیابان‌ها
۳. ساختار نامناسب و غلط پارکینگ‌ها از نظر اندازه، بسندگی، قابلیت دسترسی و مفید بودن
۴. شرایط نایمن یا غیربهداشتی
۵. رو به زوال نهادن پایگاه‌ها، ایستگاه‌ها و دیگر تسهیلات بهبود دهنده
۶. توپوگرافی غیرمعمول یا تسهیلات و تجهیزات بهبود دهنده نامناسب
۷. شرایط ضعیف و غیرمعمول مالکیت‌هایی که به‌عنوان غیرتجاری شناخته می‌شوند.
۸. وجود شرایطی که زندگی و املاک را با خطراتی چون آتش‌سوزی و از این قبیل تهدید می‌کند.
۹. ساختمان‌هایی که برای زندگی و کار افراد نایمن و غیرسالم هستند.
۱۰. آلودگی‌های زیست‌محیطی ساختمان‌ها و املاک
۱۱. فقدان یا کمبود سطوح بالایی از خدمات شهری که پیش‌نیاز رفاه، امنیت و بهداشت است یا استفاده کمتر از حد بهینه یا خالی بودن ساختمان‌ها، سایت‌ها و یا دیگر تسهیلات بهبود دهنده (Schroepel, 2003).

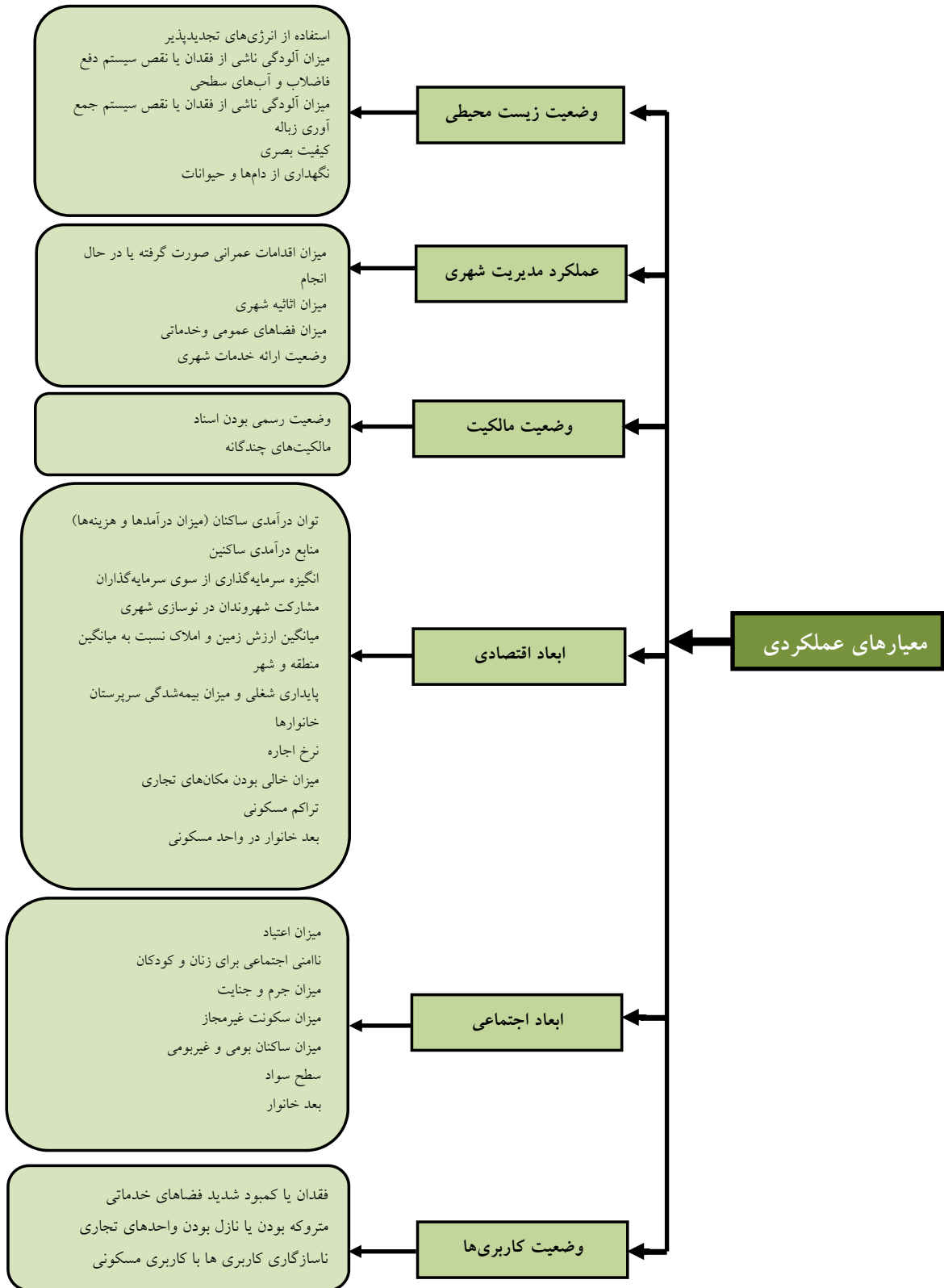
مدل کاربردی شناسایی بافت‌های فرسوده

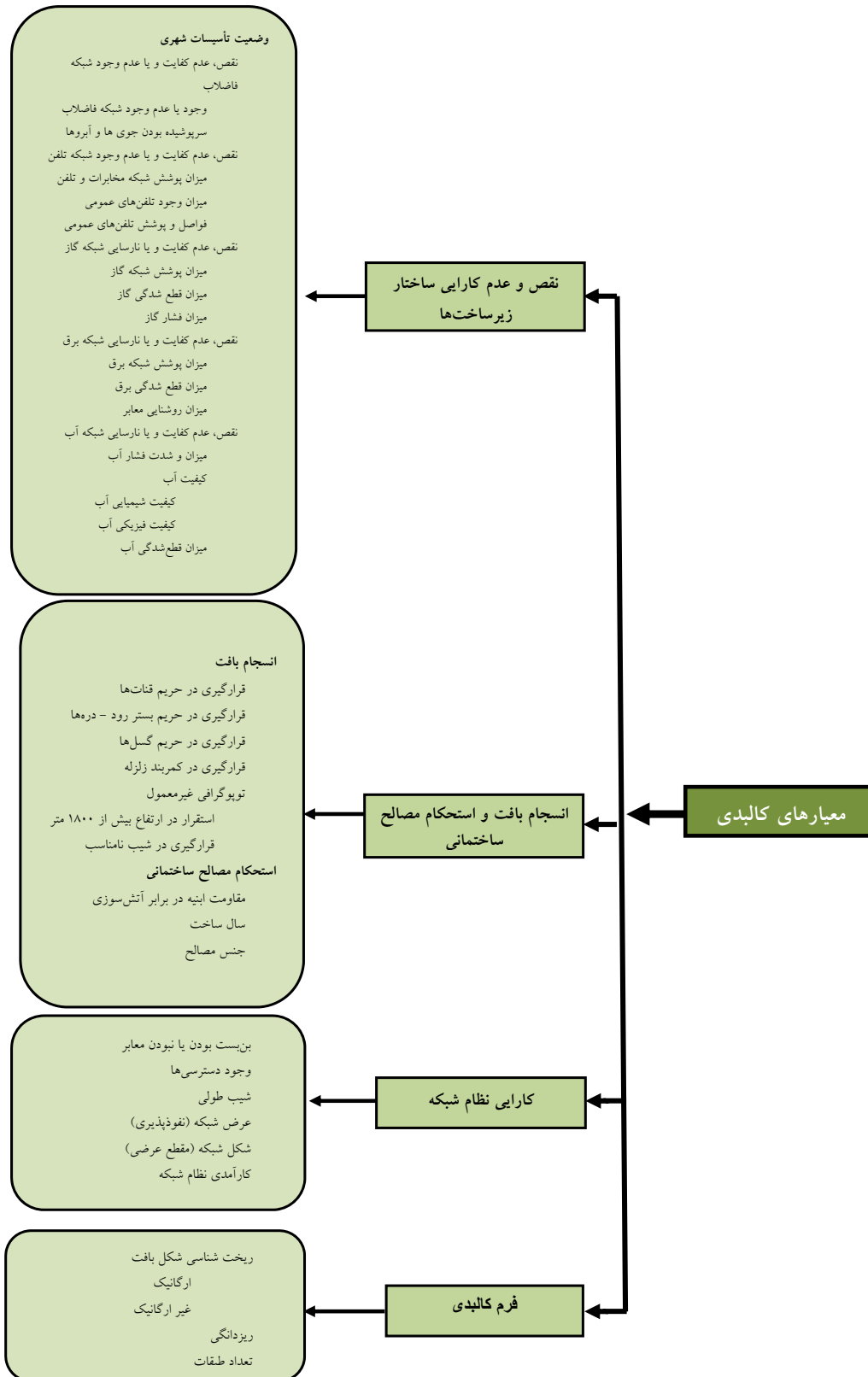
نظر به تعاریف و شاخص‌های مورد بررسی، مدل کاربردی که حاصل دیدگاه‌های مختلف است ارائه شده است. در این مدل فرسودگی بافت‌ها در دو دسته کالبدی و عملکردی قرار می‌گیرد (شکل ۱). بدین‌صورت که معیارهای شکل کالبدی، کارآیی نظام شبکه، انسجام بافت، استحکام مصالح ساختمانی و زیرساخت‌ها در گروه معیارهای کالبدی و معیارهای ابعاد اجتماعی، ابعاد اقتصادی، وضعیت مالکیت، عملکرد مدیریت شهری و وضعیت زیست‌محیطی در گروه معیارهای عملکردی جای می‌گیرند (شکل ۲).



شکل ۱. انواع معیارهای شناسایی بافت‌های فرسوده

منبع: نگارندگان





شکل ۲. معیارهای تشخیص بافت‌های فرسوده

منبع: نگارندگان

بدین ترتیب بر اساس مدل فوق و رابطه بین فرسودگی کالبد و عملکرد و فرمولی که بین آن‌ها می‌توان برقرار نمود، نوع بافت و نیز روش مداخله مناسب در آن‌ها شناسایی می‌گردد. البته لازم به ذکر است از آنجا که در این تحقیق وزن و اهمیت معیارها یکسان فرض نشده و از فرآیند تحلیل سلسله‌مراتبی برای وزندهی به شاخص‌ها استفاده گردیده است، لذا هر کدام از معیارها دارای وزن و اهمیت مخصوص به خود هستند. بنابراین امتیاز نهایی بلوک‌هایی که در یک دسته مشترک قرار گرفته‌اند با یکدیگر برابر نیست و در نتیجه بلوکی که دارای امتیاز منفی بوده در اولویت بالاتری برای مداخله قرار دارد. امتیاز مشخص این مدل اهمیتی است که به نظرات کارشناسان داده شده است. همچنین برای جمع‌آوری اطلاعات از نظرات مردم و در واقع ساکنان استفاده و نظرات آن‌ها به‌طور مستقیم در شناسایی بافت‌های فرسوده تأثیرگذار بوده است.

محدوده مورد مطالعه

محدوده درکه در غربی‌ترین کوهپایه‌های شمال تهران و در انتهای خیابان درکه واقع شده و یکی از دهات خوش آب و هوای شمیرانات است که در مجاورت مسیل درکه قرار دارد. درکه از روستاهای قدیمی حاشیه شهر بوده که در جریان توسعه تهران در میان بافت‌های شهری قرار گرفته است. بخش عمده این بافت همچنان خصلت روستایی خود را حفظ کرده و از شیوه رایج ساخت‌وساز در تهران به‌دور مانده است. مساحت این ناحیه در حدود ۳۹/۴ هکتار است و کاربری غالب آن مسکونی بوده (۴۹/۲ درصد) که بیش از ۱۳/۶ هکتار از کل مساحت کاربری‌های محدوده درکه (۲۷/۶ هکتار) را به‌خود اختصاص داده است. پس از کاربری مسکونی، باغات درکه با مساحتی در حدود ۸/۸ در مرتبه دوم قرار دارند (سند راهبردی محلات محدوده یک، ۱۳۸۹).

رودخانه درکه و دامنه‌های البرز محیطی مناسب برای کوهنوردی و گذران اوقات فراغت شهروندان فراهم نموده و استقرار واحدهای پذیرایی در حاشیه رودخانه بر مطلوبیت این محور گردشگری می‌افزاید. هجوم گردشگران به درکه در روزهای پایانی هفته و تعداد قابل توجه مراجعین شبانه به واحدهای پذیرایی در کنار عدم وجود زیرساخت‌های لازم برای حرکت سواره، موجب ترافیک و ایجاد مزاحمت برای ساکنان اصلی درکه می‌گردد.

واحدهای مسکونی فرسوده و عدم رعایت استانداردها در ساخت واحدهای مسکونی، عدم امکان دسترسی به بسیاری از بخش‌های بافت به‌ویژه با توجه به عبور گسل شمال تهران از بخش شمالی محدوده ضرورت بهسازی و در صورت لزوم نوسازی این بافت را دوچندان می‌سازد.

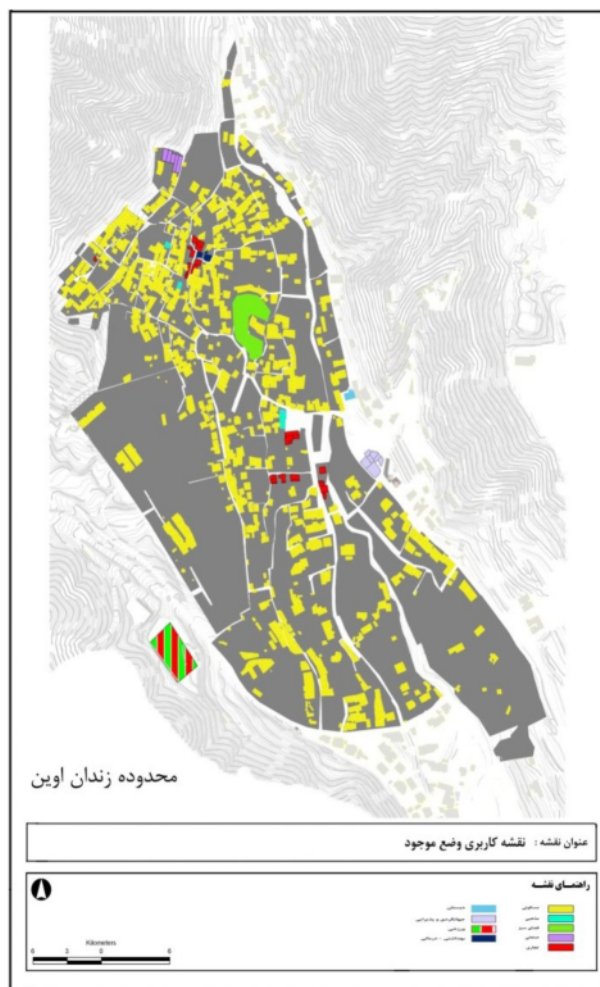
جمعیت این محدوده طبق آمارهای جمعیتی سال ۱۳۸۵ سازمان آمار ۴۰۹۲ نفر است که از این بین ۲۱۶۹ نفر را مردان و ۱۹۲۳ نفر را زنان تشکیل می‌دهند. در مجموع ۱۲۶۸ خانوار در این محدوده ساکن هستند که تقریباً با تعداد واحدهای مسکونی که ۱۲۵۵ واحد است، برابر بوده و در این محدوده با پدیده خانوارهای دسته‌جمعی روبه‌رو نیستیم. ۴۰/۸ درصد از ساکنان در حال تحصیل بوده و ۹۰ درصد جمعیت آن باسواد هستند (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵).

نرخ سواد در میان مردان ۹۰ درصد و در میان زنان ۸۷ درصد است که از این بین حدود ۹۶ درصد افراد محل کار یا تحصیل‌شان همین شهر یا آبادی است. ۷۴۰ نفر از جمعیت این محدوده شاغل بوده (۲۴/۷ درصد) و میزان اشتغال در میان مردان ۶۶ درصد و در میان زنان ۱۱ درصد است و به‌عبارتی بیشترین سهم زنان را زنان خانه‌دار تشکیل می‌دهند (همان).

سرانه زمین مسکونی در محدوده درکه ۴۶/۸ مترمربع برای هر نفر است. میانگین مساحت قطعات مسکونی ۲۵۵ متر و تراکم واحد مسکونی در کل محدوده ۱۳/۵ واحد در هکتار است. تمام ساختمان‌ها و بناهای موجود در محدوده مورد مطالعه، بدون هیچ‌گونه نظم خاصی شکل گرفته و ساختاری ارگانیک و اندامواره دارند و ایجاد آن‌ها بدون وجود طرح و برنامه قبلی بوده و ساختارشان نامنظم است. تراکم ساختمان‌های ریزدانه در قسمت مرکزی و شمال‌غربی بافت و به عبارتی حول وحوش خیابان امامزاده و قسمت‌های غربی آن بسیار زیاد و قسمت‌های جنوبی (حول و حوش میدان درکه) و قسمت جنوب‌غربی میزان فشردگی ساختمان‌ها کمتر و تعداد خانه-باغ‌ها بیشتر است.

اکثر ساختمان‌های واقع در قسمت‌های شمال، شمال‌غربی و مرکزی درکه ۲ تا ۳ طبقه بوده و در قسمت‌های نوساز شرق، شمال‌شرقی و جنوبی ساختمان‌ها ۵ و ۶ طبقه هستند.

همچنین بر اساس مشاهدات میدانی و بررسی نقشه‌های توپوگرافی محدوده، مشخص می‌شود که اکثر ساختمان‌ها بر روی شیب نامناسبی بنا نهاده شده‌اند و این مورد هر چقدر از میدان درکه به سمت قسمت‌های شمالی حرکت کنیم وخیم‌تر می‌شود. اگرچه با توجه به نقشه توپوگرافی



شکل ۳. نقشه کاربری وضع موجود

منبع: نگارندگان

محدوده به غیر از چند بلوک شمالی سایر بلوک‌ها در ارتفاعی کمتر از ۱۸۰۰ متر قرار دارند، اما با این حال شیب بسیار زیاد مشکلات بسیار عدیده‌ای را برای رفت و آمد ساکنان ایجاد نموده است. در زمینه مخاطرات طبیعی مشاهده می‌شود کل محدوده، طبق نقشه‌های لرزه‌خیزی منتشره از سوی موسسه ژئوفیزیک و سازمان جغرافیایی در محدوده آسیب‌پذیری VIII قرار دارد. محدوده VIII محدوده‌ای است که میزان خسارت در ساختمان‌هایی که طراحی ویژه شده‌اند، بسیار جزئی است، اما در ساختمان‌های معمولی نوع °C) با فروریزش‌های جزئی همراه است. و با توجه به نقشه گسل، محدوده در که از نظر آسیب‌پذیری در برابر فعال شدن گسل ری از محدوده‌هایی است که بین ۳۰ تا ۵۰ درصد ساختمان‌های آن آسیب جدی می‌بینند.

یافته‌های تحقیق

پس از جمع‌آوری و تدقیق معیارها و زیرمعیارها و تشکیل مدل مفهومی شناسایی بافت‌های فرسوده، مبادرت به مطالعه و بررسی جامع محدوده و جمع‌آوری اطلاعات مورد نیاز بر حسب معیارها و زیرمعیارهای انتخاب شده گردید و نقشه‌های موضوعی بر اساس معیارها و زیرمعیارها تهیه شد. در این مرحله به منظور تهیه نقشه‌های فرسودگی عملکردی و کالبدی و در نهایت نقشه جامع فرسودگی، نقشه‌های موضوعی تهیه شده با یکدیگر ترکیب شده‌اند. از آنجا که فرضیه این تحقیق بر این امر استوار بوده که معیارها و همچنین زیرمعیارهایی که برای شناسایی بافت‌های فرسوده به کار می‌روند دارای وزن یکسان نیستند، از فرآیند تحلیل سلسله‌مراتبی برای وزندهی به معیارها و زیرمعیارها و در نتیجه انتخاب و اولویت‌بندی مداخله در گزینه‌ها که همانا بلوک‌های شهری در که هستند استفاده شده است.

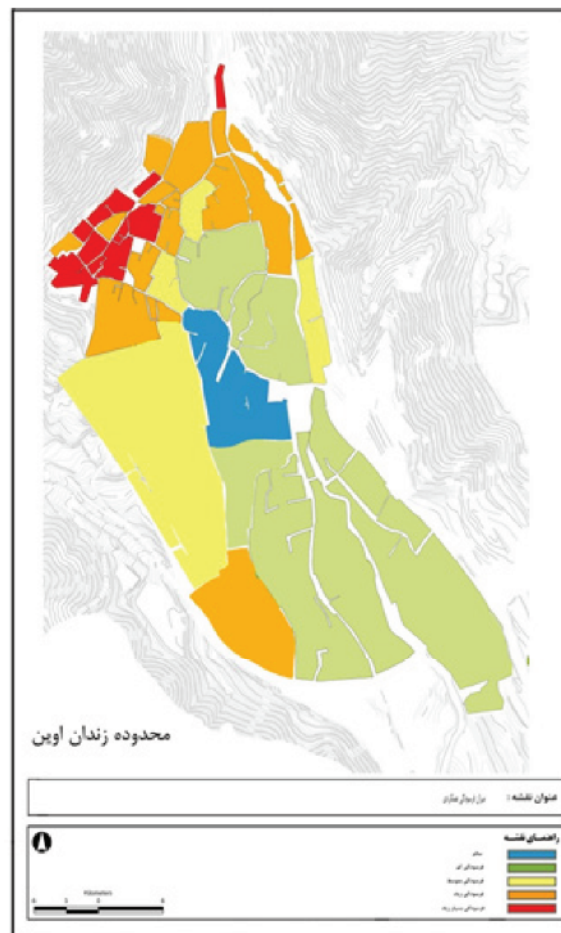
به منظور دستیابی به ضریب اهمیت معیارها و زیرمعیارها، مقایسه زوجی آن‌ها بر اساس مقیاس ۹ کمیته‌ساعتی^۱ و به روش قضاوت گروهی صورت پذیرفته است. وزن معیارها بر اساس نظرات کارشناسان در نرم‌افزار Expert Choice جمع‌بندی شده و اوزان به دست آمده در مرحله هم‌پوشانی نقشه‌های موضوعی تهیه شده، در محیط Arc GIS وارد و نقشه‌های فرسودگی کالبدی و همچنین نقشه فرسودگی عملکردی با توجه به وزن نسبی معیارها تهیه شده‌اند (شکل‌های ۴ و ۵). و در نهایت از آنجا که در این تحقیق مفروض است که فرسودگی عملکردی از اهمیتی برابر با فرسودگی کالبدی برخوردار است با ترکیب نقشه‌های فرسودگی کالبدی و عملکردی با وزنی برابر، نقشه نهایی فرسودگی تهیه می‌شود.

جدول ۱. جدول وزن نسبی معیارهای کالبدی و عملکردی

وزن	سنجه	وزن	زیر معیارها	نوع معیار	
۰/۷۵	ریز دانگی	۰/۲۲۴	فرم کالبدی	کالبدی	
۰/۱۷۱	تعداد طبقات				
۰/۰۷۹	ریخت‌شناسی شکل بافت				
۰/۱۳۶	شکل شبکه (مقطع عرضی)	۰/۱۶۳	کارآیی شبکه		
۰/۴۴۹	عرض شبکه				
۰/۲۸۸	شیب طولی				
۰/۰۷۹	وجود دسترسی‌ها				
۰/۰۴۸	بن‌بست بودن یا نبودن معابر				
	سنجه	۴۲۰	زیرمعیار		کالبدی
۰/۰۲۶	قرارگیری در حریم قنات‌ها	۵۸۰	انجام بافت		
۰/۰۵۳	قرارگیری در حریم بستر رود-دره‌ها				
۰/۴۱۶	قرارگیری در کمربند زلزله				
۰/۲۹۱	قرارگیری در حریم گسل‌ها				
۰/۲۵	استقرار در ارتفاع بیش از ۱۶۱۰	۵۸۰	انجام بافت		
۰/۷۵	قرارگیری در طبق نامناسب				
۰/۰۶۳	قرارگیری در حریم خطوط فشار قوی	۵۸۰	استحکام مصالح ساختمانی		
۰/۲۳۸	سال ساخت				
۰/۶۲۵	جنس مصالح				
۰/۱۳۶	مقاومت در برابر آتش‌سوزی				
۰/۴۹۵	وضعیت شبکه آب	۰/۰۶۶	ساختار زیرساخت‌ها	عملکردی	
۰/۱۴۱	وضعیت شبکه فاضلاب				
۰/۲۳۳	وضعیت شبکه برق				
۰/۰۹۰	وضعیت شبکه گاز				
۰/۰۴۰	وضعیت شبکه تلفن				
۰/۲۳۳	فقدان یا کمبود شدید فضاهای خدماتی	۰/۳۹۴	وضعیت کاربری‌ها		
۰/۵۸۸	متروکه بودن یا نازل بودن واحدهای تجاری				
۰/۰۸۹	ناسازگاری کاربری‌ها با کاربری مسکونی				
۰/۱۰۴	توان درآمدی ساکنان (میزان درآمدها و هزینه‌ها)	۰/۲۱۱	ابعاد اقتصادی		
۰/۰۶۷	منابع درآمدی ساکنان				
۰/۰۳۳	انگیزه سرمایه‌گذاری از سوی سرمایه‌گذاران				
۰/۰۳۴	مشارکت شهروندان در نوسازی شهری				
۰/۲۳۶	میانگین ارزش زمین و املاک نسبت به میانگین محدوده شهر				
۰/۰۸۸	پایداری شغلی و میزان بیمه‌شدگی سرپرستان خانوارها				
۰/۲۴	نرخ اجاره				
۰/۰۳۶	میزان خالی بودن مکان‌های تجاری				
۰/۱۱۲	تراکم مسکونی				
۰/۰۴۹	بعد خانوار در واحد مسکونی				

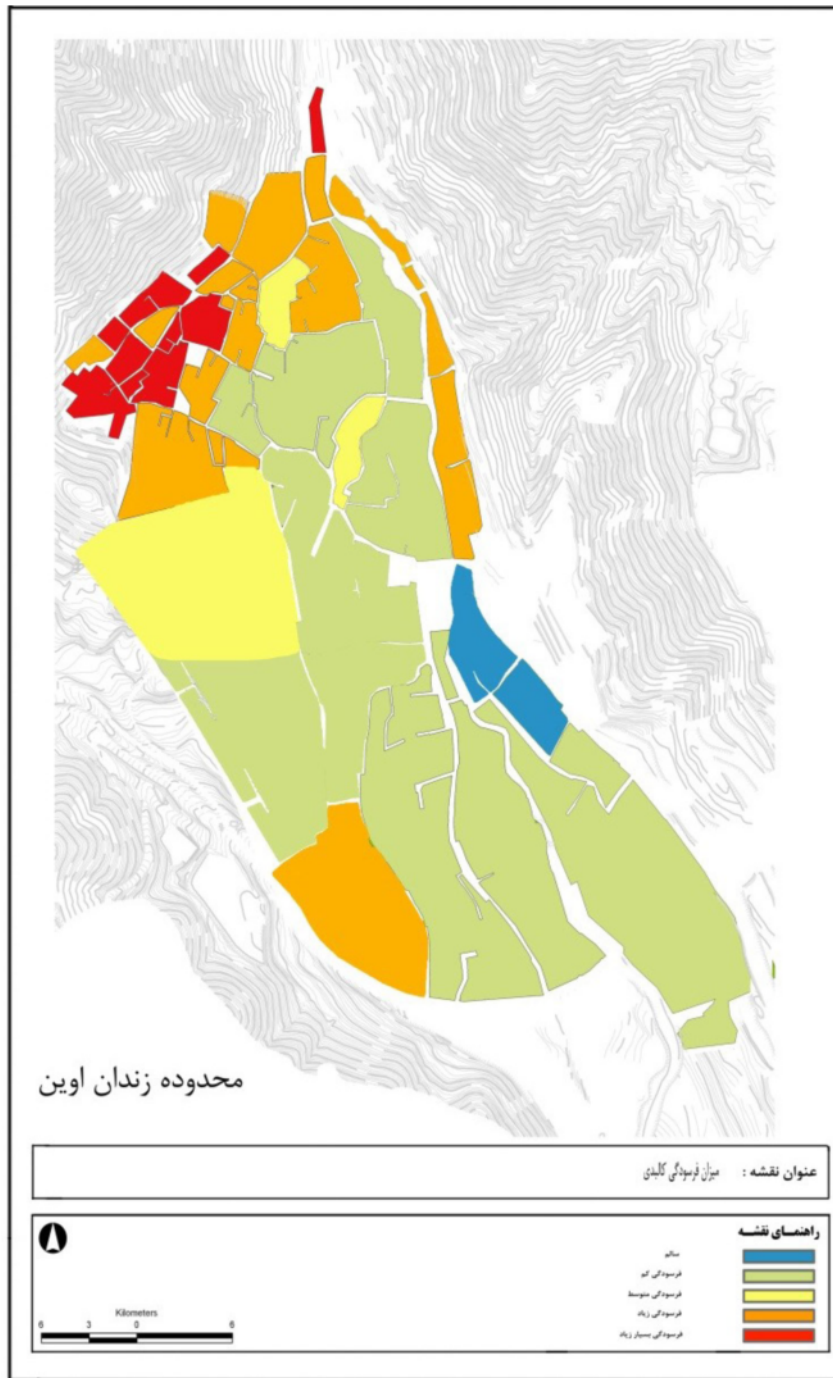
۰/۱۴۵	میزان اعتیاد	۰/۲۲۶	ابعاد اجتماعی
۰/۱۶۱	نامنی اجتماعی برای زنان و کودکان		
۰/۳۴۷	میزان جرم و جنایت		
۰/۰۷۳	سطح سواد		
۰/۰۸۵	میزان سکونت غیرمجاز		
۰/۱۵۲	میزان ساکنان بومی و غیربومی		
۰/۰۳۷	بعد خانوار		
۰/۰۸۲	میزان اقدامات عمرانی صورت گرفته یا در حال انجام	۰/۰۸۰	وضعیت مدیریت شهری
۰/۲۰	میزان اثاثیه شهری		
۰/۳۵۹	میزان فضاهای عمومی و خدماتی		
۰/۳۵۹	وضعیت ارائه خدمات شهری		
۰/۰۵۷	استفاده از انرژی‌های تجدیدپذیر	۰/۰۳۶	وضعیت زیست‌محیطی
۰/۱۶۷	میزان آلودگی ناشی از فقدان یا نقص سیستم دفع فاضلاب و آب‌های سطحی و جمع‌آوری زباله		
۰/۱۸۱	کیفیت بصری		
۰/۰۹۷	نگهداری از حیوانات		
۰/۱۷۵	وضعیت رسمی بودن اسناد		
۰/۲۵	مالکیت‌های چندگانه	۰/۰۵۳	وضعیت مالکیت‌ها

منبع: نگارندگان



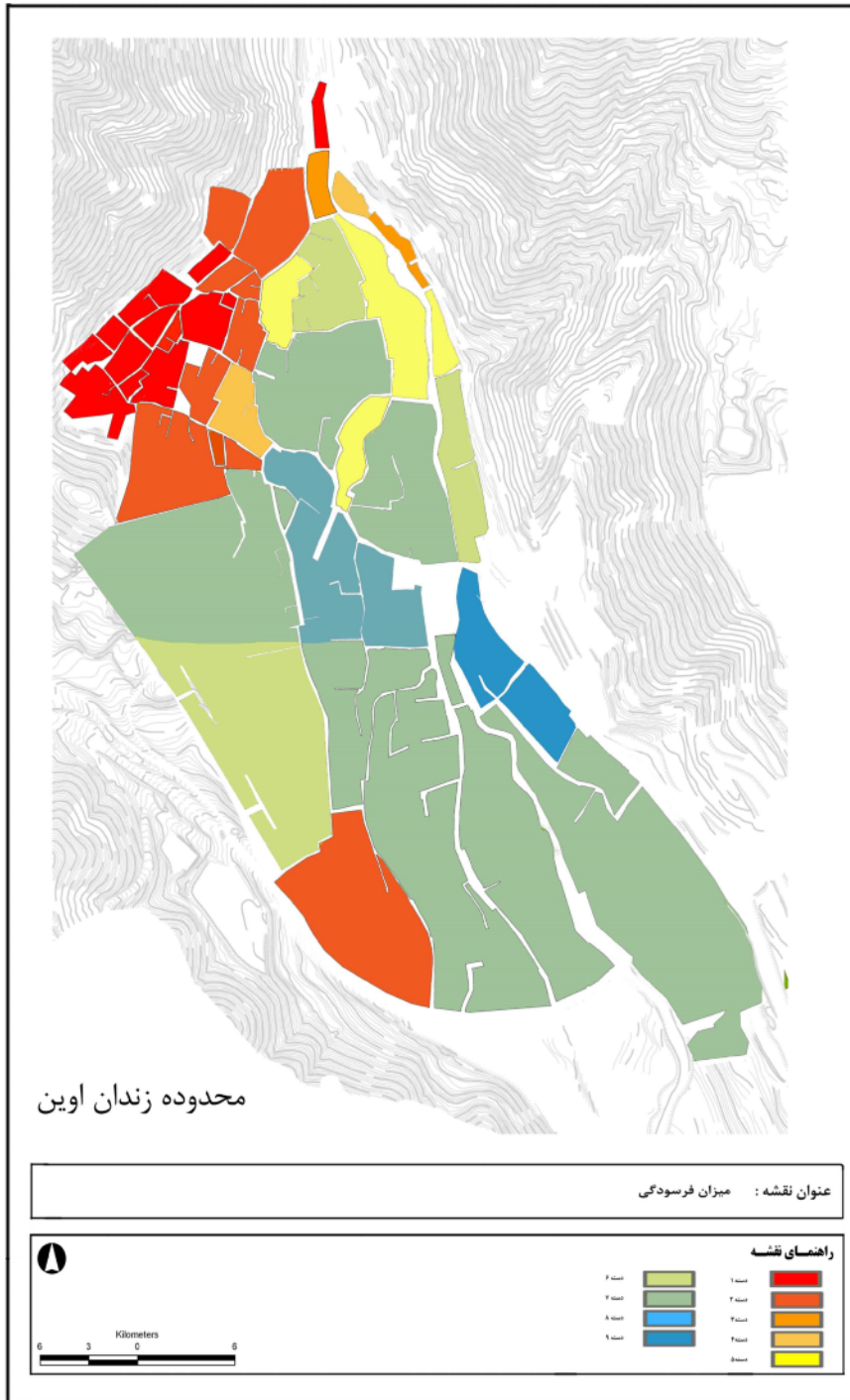
شکل ۴. نقشه فرسودگی عملکردی

منبع: نگارندگان



شکل ۵. نقشه میزان فرسودگی کالبدی

منبع: نگارندگان



شکل ۶. نقشه میزان فرسودگی
منبع: نگارندگان

همان‌طور که در شکل ۶ نشان داده شده است، از نظر میزان فرسودگی کالبدی و عملکردی، محدوده درکه به ۹ پهنه تقسیم‌بندی شده که میزان فرسودگی هر کدام از آن‌ها در جدول ۲ آمده است. در این جدول عدد ۴ نشان‌دهنده بالاترین میزان و عدد یک کمترین میزان فرسودگی است.

جدول ۲. پهنه‌بندی نهایی محدوده درکه

دسته	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹
میزان فرسودگی کالبدی	۴	۴	۴	۳	۳	۲	۲	۲	۱
میزان فرسودگی عملکردی	۴	۳	۲	۳	۲	۲	۲	۱	۲

منبع: نگارندگان

حال که پهنه‌های بافت فرسوده و نوع فرسودگی آن‌ها تعیین شد، با توجه به مشاهدات میدانی صورت گرفته، مطالعه اسناد و نقشه‌های موجود و همچنین مصاحبه با ساکنان و مسئولان محلی و تکمیل پرسش‌نامه، اقدام به تهیه جدول SWOT می‌گردد (جدول ۳) تا با توجه به آن و همچنین شکل‌های ۴ تا ۶، پیشنهادهایی در خصوص اولویت و نوع مداخلات ارائه گردد.

جدول شماره ۱: تحلیل شرایط محدوده بر اساس جدول SWOT

شرایط	شرایط درونی		شرایط بیرونی	
	نقاط قوت Strengths	نقاط ضعف Weaknesses		
زمینه‌ها	<ul style="list-style-type: none"> امکان استفاده از اراضی بایر و اراضی بدون کاربری (در طرح تفصیلی) مناسب جهت ساخت کاربری‌های مورد نیاز محله اختصاص سطح وسیعی از مساحت محله به کاربری‌های فرامحدوده‌ای وجود قطعات وسیع بزرگ مربوط به کاربری‌های فرامحدوده‌ای و بین‌المللی و عمدتاً دارای پتانسیل فضای سبز عدم وجود صنایع بزرگ و آلوده کننده در سطح محله و کم بودن سطح کاربری صنعتی 	<ul style="list-style-type: none"> شیب زیاد زمین‌های محله و مناسب نبودن اکثر این زمین‌ها برای ساخت‌وساز کمبود خدمات محلی کمبود پارکینگ در محدوده محله با توجه به نقش تفریحی و گردشگری محله کمبود تسهیلات و خدمات رفاهی برای گردشگران 	<ul style="list-style-type: none"> افزایش تراکم ساختمانی و در نتیجه بالا رفتن تراکم جمعیتی در برخی نواحی محدوده رشد سریع‌تر ساخت‌وساز نسبت به خدمات‌رسانی و بروز برخی مشکلات برای ساکنان این ساختمان‌ها ساخت‌وساز ناسازگار با طبیعت واحدهای تجاری در حریم رود-دره‌ها و گردشگاه‌های طبیعی تغییر کاربری باغات محدوده و ساخت‌وساز در آنها 	<ul style="list-style-type: none"> حضور قوی کاربری‌های مرتبط با گردشگری و گذران اوقات فراغت در سطح محدوده امکان تبدیل اراضی به کاربری‌های عمومی مورد نیاز محدوده تمایل به سرمایه‌گذاری در محله و امکان هدایت آن‌ها به بخش‌های گردشگری و کاربری‌های تفریحی و فرهنگی با توجه به ویژگی‌ها و استعدادهای موجود در محدوده
گردشگری	<ul style="list-style-type: none"> سابقه تاریخی محله از لحاظ گردشگری و بیلافت جاذبه‌های سیاحتی و زیارتی محله وجود فضاهای باز در حاشیه رود-دره درکه در محله و دامنه‌های کوهستانی برای توسعه تفرج گسترده وجود امکاناتی نظیر پناهگاه‌های کوهستانی 	<ul style="list-style-type: none"> کمبود تسهیلات و خدمات رفاهی در تفرجگاه‌ها نظیر پارکینگ، خدمات بهداشتی و ... آلودگی بصری و آب در دره‌های کوهستانی کمبود تسهیلات و خدمات تفریحی در پارک‌ها و فضاهای سبز (بازدهی اجتماعی اندک) 	<ul style="list-style-type: none"> ضعف آگاهی، شناخت و فرهنگ تفرج به‌ویژه در طبیعت بهره‌برداری شدید و پرتراکم از مراکز تفریحی خاص بدون توجه به توان و ظرفیت محیط طبیعی دخول و تصرف خودسرانه بخش خصوصی در گردشگاه‌های طبیعی باعث ایجاد گردشگاه‌هایی با خدمات نازل و سودجویانه شده است. فقدان مقررات، مدیریت 	<ul style="list-style-type: none"> وجود باغ‌های وسیع و متعدد در محله که در صورت ایجاد کاربری‌های عمومی و تبدیل به گردشگاه امکان استفاده عمومی از آن‌ها فراهم می‌شود. وجود حرایم زلزله و گسل، خطوط انتقال گاز و فشار قوی (غیرمجاز برای ساخت‌وساز) با قابلیت استفاده به‌عنوان گردشگاه با شرایط خاص

شرایط بیرونی		شرایط درونی		شرایط زمینه‌ها
تهدیدها Threats	فرصت‌ها Opportunities	نقاط ضعف Weaknesses	نقاط قوت Strengths	
<ul style="list-style-type: none"> مناسب و سازمان‌یافتگی کارکردی-کالبدی از گردشگاه‌های طبیعی محله آلودگی آب در دره‌های کوهستانی تخریب مسیل‌ها و تبدیل آن‌ها به کانال‌های بتنی 				
<ul style="list-style-type: none"> نبود تشکیلات کارآیی مدیریت بحران در محله (و شهر تهران) وجود گسل بزرگ شمال تهران و خطر تخریب‌الوقوع زلزله وجود دکل‌های فشار قوی در ارتفاعات محله عدم رعایت ضوابط موجود برای احداث خطوط انتقال نیرو (برق) و انتقال گاز 		<ul style="list-style-type: none"> وجود دینامیک فعال زمین، شیب توپوگرافی زیاد و ضخامت کم آبرفت‌ها و وجود پهنه‌های گسترده خاک دستی، محدودیت‌هایی در زمینه طراحی و نوع سازه‌ها و تعداد طبقات فراهم می‌آورد. عدم تناسب سازه‌های محله با پتانسیل بالای لرزه‌خیزی شهر تهران تراکم بیش از حد ساختمان‌های محله به‌ویژه در بافت‌های فرسوده کمبود فضاهای باز از قبیل پارک و فضای سبز گسترده به‌منظور حضور مراکز امدادی در زمان وقوع حوادث در بافت‌های فشرده مرکزی محله 	<ul style="list-style-type: none"> وجود دره‌ها و ارتفاعات شمالی با خصوصیات سنگ‌شناسی ویژه و امکان بهره‌برداری گردشگری 	ایمنی در برابر سوانح
<ul style="list-style-type: none"> عدم امکان سرویس‌دهی مناسب معابر به جمعیت زیاد محله به‌دلیل پتانسیل گردشگری محله و تمایل به سکونت در محله 	<ul style="list-style-type: none"> امتداد شبکه دسترسی به درون محله 	<ul style="list-style-type: none"> شیب زیاد خیابان‌ها کمی ظرفیت محدود محورهای شیب‌دار در مقایسه با خیابان‌های مشابه کمبود پارکینگ محدودیت‌های مسیرهای ورودی به محله و در خطر بودن آن‌ها در مواقع اضطراری اجرا شدن یا غیرقابل اجرا بودن طرح‌های تفصیلی در زمینه معابر تخریب آسفالت معابر به دلیل شرایط آب و هوایی و مجاورت کوهستان 	<ul style="list-style-type: none"> عبوری نبودن شبکه ارتباطی و بن‌بست بودن محله 	حمل و نقل و ترافیک
<ul style="list-style-type: none"> عدم وجود یک شبکه مدرن و گسترده فاضلاب در محله عدم طراحی کانال‌های آب‌های سطحی ورود رسوبات کوهستانی به مسیل‌ها و شسته شدن کف و زیر دیوار کانال‌ها تخلیه مستقیم زباله‌ها به جوی روباز که مشکلات آب‌گذرانی را در پی دارد. عدم همخوانی دبی طراحی تصفیه‌خانه‌ها با دبی فاضلاب‌های ورودی این تصفیه‌خانه‌ها که سبب سرریز 	<ul style="list-style-type: none"> امکان استفاده از منابع آب مورد نیاز موجود در محله (رود-دره‌ها و منابع آبی ارتفاعات بالادست) برای به‌کارگیری در مصارف مختلف مورد نیاز در محله 	<ul style="list-style-type: none"> نوسانات شدید ارتفاعی محله به‌لحاظ توپوگرافی خاص، سبب پمپاژ مکرر آب به داخل مخازن می‌شود. افت راندمان شبکه آبرسانی به سبب استفاده متعدد از شیرهای فشارشکن آسیب‌پذیری لوله‌های شبکه آبرسانی به‌واسطه قدمت و عمر زیاد آنها عدم کارآیی چاه‌های جاذب محله به‌واسطه وجود بافت سنگی نفوذناپذیر در نزدیکی سطح زمین محله 	<ul style="list-style-type: none"> کل محله زیر پوشش خدمات مخابراتی، شبکه گازرسانی و لوله‌کشی آب شهری قرار دارد. 	زیرساخت‌های شهری

شرایط بیرونی		شرایط درونی		شرایط زمینه‌ها
تهدیدها Threats	فرصت‌ها Opportunities	نقاط ضعف Weaknesses	نقاط قوت Strengths	
<p>مازاد ورودی به کانال آب‌های سطحی مجاور می‌شود.</p>				
<ul style="list-style-type: none"> ▪ گسترش بیرونی و توسعه‌های جدید با از بین رفتن فضای باز و سبز ▪ ساخت‌وساز در حریم رودخانه‌ها بدون توجه به طبیعت و تأثیر آن بر محیط پیرامون ▪ ساخت‌وسازهای ناهماهنگ و بدون توجه به طبیعت و تأثیر آن بر محیط پیرامون ▪ کاهش هویت طبیعی و مشخصه‌های توپوگرافیک از بین رفتن عناصر هویت‌بخش قدیمی شهر و عدم ایجاد هویت در محله‌های جدید ▪ عدم توجه، نگهداری و حفاظت از عناصر طبیعی 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ وجود محیط طبیعی در منظر ذهنی با حضور عناصر طبیعی رودخانه، تپه، کوه ▪ وجود فضاهای باز عمده منظرسازی شده و نشده در محوطه‌ها و مسیرهای سبز ▪ خطی در مجاورت بلافاصل رودخانه ▪ مطلوبیت فضا به علت فضاهای سبز عمده، به صورت باغ‌ها و حیاط‌های وسیع و محوطه‌های سبز منظرسازی شده ▪ امکان طراحی و ساماندهی فضاهای تفریحی در محله به عنوان مراکز اصلی تفریحی و خاطرات جمعی ساکنان تهران و محله ▪ امکان استفاده از عناصر تاریخی، تفریحی، طبیعی، مذهبی و فرهنگی جهت ارتقای منظر شهری و ایجاد حس مکان ▪ امکان استفاده از عوارض طبیعی محله در جهت بهبود دید و منظر 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ وجود ساختمان‌های حجیم و مرتفع در قالب یک بلوک و غیرمتناسب بادسترس‌های اطراف ▪ تضاد فراوان در رنگ، شکل و سایر ویژگی‌های مربوط به ساختمان‌های جدید با محیط پیرامونی ▪ وجود میدان‌ها و گرده‌های پرازدحام غیرهماهنگی معماری ساختمان‌های جدید با ویژگی‌های محیطی و معماری ساختمان‌های قدیمی پیرامونی ▪ انسداد و محدود شدن کریدورهای بصری با وجود ساختمان‌های بلند ▪ ضعف خوانایی و هویت توسعه‌های ساختمانی جدید 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ وجود میدان‌ها و گرده‌ها در بافت به صورت سرزنده و پرفعالیت ▪ کیفیت بصری بالا در برخی محدوده‌ها ▪ وجود کانون‌ها و فضاهای قابل تشخیص در محله ▪ وجود منظرهای متفاوت و متنوع محله‌ها با شخصیت‌های متمایز ▪ معابر کوچک‌بانی و فضاهای باز به عنوان شناسنامه‌ها و عناصر هویت‌بخش محله 	<p>سازمان فضایی و سیمای شهری</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ توسعه روزافزون ساخت‌وسازها در داخل بافت محله، باغ‌ها و درختان کهنسال را نابود ساخته، سرمایه‌های بارز محله را از بین می‌برد. ▪ توسعه ساخت‌وساز، منجر به نابودی فضاهای باز و چشم‌اندازهای طبیعی می‌گردد. ▪ ساخت‌وسازهای فشرده با تعرض به حریم رودخانه، فضای سبز حاشیه رودخانه و بستر طبیعی آن را نابود و در معرض مخاطره قرار داده است. 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ کم‌عرض بودن خیابان‌ها و پیاده‌روها، امکان احداث فضاهای سبز خطی و تکمیل شبکه فضای سبز را کاهش می‌دهد. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ حضور باغ‌های وسیع و متعدد با پوشش گیاهی غنی و قدیمی در محله ▪ حضور رود-دره با فضاهای سبز انبوه در حاشیه که به عنوان دهلیزهای طبیعی آب و هوا عمل می‌کنند. ▪ وجود فضاهای باز و بکر طبیعی در حاشیه رودخانه‌ها که قابل اتصال به فضاهای سبز عمومی اطراف و تشکیل یک مجموعه سبز پایدار هستند. ▪ وجود رودخانه در محله به عنوان منبع آب جهت آبیاری فضای سبز ▪ حضور فضاهای باز یکپارچه طبیعی و بکر اولیه با وسعت زیاد که پتانسیل‌های توسعه فضای 	<p>فضای سبز</p>

شرایط بیرونی		شرایط درونی		شرایط زمینه‌ها
تهدیدها Threats	فرصت‌ها Opportunities	نقاط ضعف Weaknesses	نقاط قوت Strengths	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ روند مخرب محیط زیست کوهستانی محله و عواقب سوء آن در محدوده شهر تهران ▪ نابودی باغ‌ها و فضای سبز و پوشش گیاهی غنی محله به دلیل گسترش ساخت‌وسازها ▪ فقدان ضوابط، معیارها و قوانین مناسب و نبودن تضمین اجرای این قوانین در جهت حفظ محیط زیست ▪ عدم توجه به توان ظرفیت برد اراضی، محیط و منابع در گزینش نوع و مکان‌یابی کاربری‌های شهری 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ تعرض به حریم رودخانه‌ها ▪ روند آلودگی‌های آب، خاک، هوا با شدتی فزاینده و عوارض سوء آن بر مردم و محیط زیست شهری ▪ مشکل دفع رواناب‌ها، سیل، زهکشی آب‌های سطحی و آلودگی ناشی از آنان ▪ روند تخریب میراث و هویت طبیعی و فرهنگی 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ سبز به‌شمار می‌آیند. ▪ موقعیت زیست‌محیطی و اقلیمی محله که علاوه بر مزیت‌های ویژه در محله عامل بسیار مهمی در تعیین شرایط و بهبود زیست‌بوم تهران به‌شمار می‌آید. ▪ موقعیت ویژه محیطی محله به دلیل قرار گرفتن در بالادست شهر تهران 	محیط زیست

منبع: نگارندگان

همان‌طور که در شکل ۶ مشخص است محدوده‌هایی که در دسته ۱ و ۲ قرار می‌گیرند، دچار بالاترین میزان فرسودگی از جنبه کالبدی و عملکردی هستند. این محدوده‌ها عمدتاً در قسمت شمال‌غربی محدوده و در وضعیت ارتفاعی و شیب نامناسبی قرار داشته و از نظر استحکام و پایداری ساختمان‌ها وضعیت بسیار بدی دارند، لذا نیازمند مداخله سریع و عاجل‌اند. در نتیجه نوع مرمت مناسب در این قسمت‌ها می‌تواند از نوع بازسازی و نوع اقدام، تخریب و ساخت مجدد باشد. الگوی مداخله مناسب در این قسمت به علت ریزدانه بودن، ناپایداری ابنیه و عدم وجود ساختمان‌های با ارزش می‌تواند الگوی تجمیع باشد. البته به علت واقع شدن در ارتفاعی نزدیک به ارتفاع ۱۸۰۰، نزدیکی به حریم خطوط فشار قوی و شیب بسیار زیاد این قسمت‌ها و همچنین با توجه به اسناد بالادست که چشم‌انداز درکه در آن‌ها به‌عنوان دهکده گردشگری شهر تهران مشخص گردیده است، بهتر است این مناطق را با رعایت استانداردها و شرایط خاصی به فضاهای باز و جنگل‌کاری اختصاص داد، در واقع می‌توان از استراتژی تغییر جهت (استراتژی WO)، یعنی استفاده از مزیت‌هایی که در فرصت‌ها نهفته است (گردشگاه با شرایط خاص) جهت جبران نقاط ضعف (وجود گسل بزرگ شمال تهران و خطر تخریب‌الوقوع زلزله و وجود دکل‌های فشار قوی در ارتفاعات محله) بهره برد.

در پهنه‌های ۳ و ۴ میزان فرسودگی کالبدی و عملکردی همچنان بالاست اما شدت آن به‌میزان فرسودگی پهنه‌های ۱ و ۲ نیست و در نتیجه این پهنه‌ها اولویتی همانند محدوده‌های ذکر شده نداشته و از این‌رو می‌توانند یا در اولویت‌های بعدی مداخله قرار گیرند و یا اینکه با تسهیل‌سازی و ایجاد شرایطی مناسب، زمینه مداخله مردمی و جلب مشارکت سرمایه‌گذاران را فراهم کرد. علی‌الخصوص محدوده ۳ که به علت واقع شدن در ابتدای مسیر کوهنوردی از پتانسیل فوق‌العاده‌ای برای ایجاد امکانات رفاهی برخوردار و برای سرمایه‌گذاران جذاب است. از این‌روی در این نواحی می‌توان بنابر استراتژی تهاجمی (استراتژی SO) با استفاده از نقاط قوت داخلی (وجود فضاهای باز در حاشیه رود-دره) از فرصت‌های خارجی در دسترس (توسعه گردشگری) حداکثر بهره‌برداری را نمود.

در پهنه ۵ میزان فرسودگی کالبدی همچنان بالاست اما از نظر عملکردی وضعیت نسبتاً مناسب است. مشاهدات میدانی نیز بیانگر این است که در این محدوده ساخت‌وسازهای پراکنده‌ای صورت گرفته است اما به دلیل وجود فضاهای خالی بسیار زیاد و همچنین ساختمان‌هایی با دوام و استحکام نامناسب بنا بر استراتژی تغییر جهت (استراتژی WO) و بهره‌گیری از الگوی طراحی میان‌افزا می‌توان نسبت به بهبود کالبد و افزایش کاربری‌های خدماتی اقدام کرد. در واقع نوع مرمت در این بخش‌ها از نوع نوسازی و نوع اقدام از نوع احیاء با تأکید بر کاربری و تغییر در شکل بناها خواهد بود.

در پهنه ۶، به علت ساخت‌وسازهای جدید و همچنین نوسازی‌های صورت گرفته، کالبد از وضعیت نسبتاً مناسبی برخوردار است، اما از نظر عملکردی به علت کمبود و نقصان کاربری‌های تجاری، عدم خدمات‌رسانی مناسب از سوی مدیریت شهری و... با شرایط چندان مناسبی روبه‌رو نیستیم نوع مرمت پیشنهادی در این محدوده از نوع بهسازی بوده و دامنه‌ای از اقدامات از انطباق تا احیاء را دربرمی‌گیرد.

محدوده‌هایی که در پهنه ۷ قرار می‌گیرند هم از نظر کالبدی و هم از نظر عملکردی دارای شرایط نسبتاً مناسبی هستند، اگرچه با شرایط ایده‌آل فاصله دارند. البته به علت وسعت زیاد و همچنین پراکندگی زیاد محدوده‌هایی که در این قسمت‌ها جای می‌گیرند راهبردهای ارائه شده برای قسمت‌های گوناگون این رده با یکدیگر متفاوت است. به طور مثال در قسمت‌های مرکزی - تقریباً از میدان درکه به سمت شمال و در امتداد خیابان میراسماعیلی تا امامزاده والی - به علت وجود عناصر فرهنگی و مذهبی همانند مسجد، حسینیه و امامزاده و همچنین ساختار به شدت بومی این بخش می‌توان با استفاده از نگرش ارگانیک و با در نظر گرفتن استراتژی تهاجمی (استراتژی SO)، ارزش‌های تاریخی- فرهنگی این بخش را به عنوان قسمتی از ارزش‌های کلی حیات شهری مورد حفاظت قرار داده و با حفظ و استفاده مناسب، از آن‌ها جهت ارتقای منظر شهری و ایجاد حس مکان بهره‌برداری نمود.

همچنین اگرچه قسمت‌های جنوبی به علت نوساز بودن ساختمان‌ها و حضور نسبی ساکنان با درآمد بالا و همچنین خدمات‌رسانی بهتر شهرداری و سایر ارگان‌های ذی‌ربط بلوک‌ها دچار میزان فرسودگی کالبدی و عملکردی کمتری هستند، اما در عوض شاهد هستیم ساخت‌وسازهایی لجام گسیخته و بدون توجه به ویژگی‌های طبیعی در این قسمت‌ها صورت گرفته است. فلذا به منظور جلوگیری از اقدامات سودجویانه و تخریب خانه-باغ‌های قدیمی و با ارزش می‌توان با اتخاذ استراتژی تنوع (استراتژی ST) و توجه به الگوی توسعه پایدار، اقداماتی را برای مهار اقدامات سودجویانه ترتیب داد.

و در نهایت پهنه‌های ۸ و ۹ جزء محدوده‌هایی هستند که به علت موقعیت جغرافیایی و نوسازی‌های صورت گرفته از شرایط نسبتاً مناسبی از نظر سالم بودن بافت و فرسوده نبودن برخوردار هستند و کمترین اولویت را برای مداخله و اقدامات مرمتی دارند.

نتیجه‌گیری

در این مقاله نشان داده شد که بافت‌ها فضایی ارگانیک و هم‌پیوند شهری هستند که در طول تاریخ شکل گرفته و زمانی که به دلایل مختلف رو به رکود بگذارند دچار فرسودگی شده و حیات شهر را تهدید می‌کنند. مبانی نظری انجام گرفته نشان می‌دهد که در این مورد و برای مقابله با فرسودگی، بررسی‌ها و طرح‌های مختلفی صورت گرفته که هر کدام بنا بر ضرورت و احتمالاً زمینه‌های نظری،

بخش‌هایی از شناسه‌های بافت‌های فرسوده را مورد توجه قرار داده‌اند. از سوی دیگر، همین بضاعت نظریه نیز در عمل - و احتمالاً به دلیل پیچیدگی‌های موضوع و گستره بافت‌های فرسوده در سطح کشور- مورد توجه نهادهای مسئول قرار نگرفته است. در این مورد سیر تحول توجه به معیارها نشان می‌دهد که تعریف بافت‌های فرسوده و شناسه‌های مربوط به آن‌ها به سرعت و با توجه به تحولات و خواسته‌های شهروندان در حال تغییر است. بنابراین تعریفی جدید که بتواند شرایط دقیق و بدون ابهام بافت‌های شهری را نشان دهد ضروری است.

این پژوهش کوشیده است تا با جمع‌آوری و تدقیق شناسه‌های تعیین بافت‌های فرسوده، روش و مدل مناسبی جهت شناسایی و چگونگی برخورد با این‌گونه بافت‌ها ارائه نموده و با ایجاد چارچوبی نظام‌مند، سیستماتیک و همه‌جانبه به تشخیص صحیح این‌گونه بافت‌ها بپردازد. به‌طور کلی یکی از مباحث اصلی این تحقیق اهمیتی است که برای معیارهای عملکردی در نظر گرفته می‌شود، به این علت که عدم توجه به کارکرد بافت و نقص و نارسایی در آن در نهایت به فرسودگی کالبدی منجر می‌شود. در واقع درمان معضلات کارکردی به‌مثابه اقدام پیشگیرانه‌ای است که از مبتلا شدن بافت به فرسودگی کامل و اضمحلال آن جلوگیری می‌کند. این پژوهش تأکید دارد که معیارهای تشخیص بافت‌های فرسوده متناسب با شرایط جغرافیایی، اقتصادی، محیطی، فرهنگی و غیره قابل تعیین و تغییر بوده و در ضمن اهمیت معیارها و زیرمعیارهای در نظر گرفته شده نسبت به هم، در محدوده‌های مکانی و زمانی مختلف متفاوت بوده و فاقد یک وزن ثابت است. هر پهنه هرچند کوچک بر اساس میزان و نوع فرسودگی، نوع خاصی از مداخله را طلب می‌کند. همچنین تحقیق بیانگر آن است که به‌کارگیری GIS و روش‌های کمی در کنار استفاده از روش‌های کیفی نتیجه مطلوبی را برای ایجاد سامانه‌ای سیستماتیک، قابل فهم و ساده با نتایجی روشن و ملموس در زمینه شناسایی بافت‌های فرسوده و اولویت‌بندی مداخله فراهم می‌کند.

پی‌نوشت‌ها

1. Lewis Mumford
2. Jane Jacobs
3. E. F. Schumacher
۴. نگاه کنید به: حبیبی، محسن و مقصودی، ملیحه (۱۳۸۶) مرمت شهری، دانشگاه تهران، تهران.
۵. ساختمان نوع (C): طراحی و ساخت و ملات معمولی و ساختمان در مقابل نیروهای جانبی مقاوم نیست.
6. Saati

منابع

- ابلقی، علی‌رضا (۱۳۸۰) «بافت تاریخی، حفاظت، مرمت، بهسازی یا نوسازی؟»، فصلنامه هفت‌شهر، شماره ۴، تهران.
- ادیبی سعدی‌نژاد، فاطمه (۱۳۸۹) «مفهوم بافت فرسوده و ویژگی‌های آن»، ماهنامه شوراها، شماره پنجاه و چهارم، صص ۴-۹.
- جمال، محمدجعفر (۱۳۸۶) «برنامه‌ریزی و طراحی برای بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری با تمرکز بر مشارکت مردم»، ماهنامه شهرداری‌ها، سال هشتم، شماره ۸۱.
- جهانشاهی، محمدحسین (۱۳۸۲) «تحلیل بافت‌های فرسوده و مشکل‌ساز شهری و راهبردهای آن»، مجله جستارهای شهرسازی، شماره پنجم.

- حائری، محمدرضا (۱۳۶۸) «طراحی از کالبد شهر ایرانی، بررسی گونه‌شناسانه بافت شهری در قرن چهاردهم هجری»، خلاصه مقالات تداوم حیات در بافت قدیمی شهرهای ایران، تهران.
 - حبیبی، سیدمحسن و مقصودی، ملیحه (۱۳۸۱) «اصلاحات و واژه‌شناسی مرمت»، فصلنامه هفت‌شهر، شماره ۱۲ و ۱۳، تهران.
 - حبیبی، سیدمحسن و مقصودی، ملیحه (۱۳۸۶) مرمت شهری، دانشگاه تهران، تهران.
 - حناچی، پیروز و دیگران (۱۳۸۶) بررسی تطبیقی تجارب مرمت شهری در ایران و جهان با نگاه ویژه به بافت تاریخی شهر یزد، انتشارات سبحان نور و پایگاه میراث فرهنگی شهر تاریخی یزد، تهران.
 - رضایی، رایحه (۱۳۸۹) بررسی انسان‌شناختی موانع فرهنگی-اجتماعی نوسازی مشارکتی بافت‌های فرسوده، مطالعه موردی محله اتابک تهران (طرح شهید خوب‌بخت)، رساله کارشناسی ارشد، دانشگاه تهران، تهران.
 - عرب‌احمدی، مریم (۱۳۸۶) «آشنایی با بافت‌های فرسوده شهری و نحوه شکل‌گیری آن‌ها»، ماهنامه شهرداری‌ها، سال هشتم، شماره ۸۱.
 - سلطان‌زاده، حسین (۱۳۶۵) مقدمه‌ای بر تاریخ شهر و شهرنشینی در ایران، نشر آبی، تهران.
 - صداقت رستمی، کبریا؛ گیتی، اعتماد؛ بیدرام، رسول و ملاذ، جعفر (۱۳۹۰) «تدوین شاخص‌های شناسایی بافت‌های ناکارآمد»، مجله برنامه‌ریزی فضایی سال اول، شماره اول، ۱۰۳-۱۲۰.
 - عندلیب، علیرضا و حاجی‌علی‌اکبری (۱۳۸۷) نوسازی بافت‌های فرسوده با مشارکت ساکنان، انتشارات ری‌پور.
 - قیسوندی، آرمان (۱۳۸۶) «نقش GIS در شناسایی و تفکیک بافت‌های فرسوده و نامقاوم منطقه یک شهرداری سنج»، اولین همایش GIS شهری، دانشگاه شمال.
 - کمان‌رودی، موسی (۱۳۸۶) «تعاریف فرسودگی و نظام مداخله»، فصلنامه اندیشه ایرانشهر، سال دوم، شماره نهم و دهم.
 - مهندسین مشاور شاران (۱۳۸۴) راهنمای شناخت و مداخله در بافت‌های فرسوده، مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.
- Goldfarb & Lipman (2006) *A Legal Guide to California Redevelopment*, Goldfarb & Lipman.
 - Lim Poh Him (2004) *Urban Renewal in a fast growing metropolis*, SERI, Penang.
 - Robinson & Cole (2007) "Urban Blight: An Analysis of State Blight Statutes and Their Implications for Eminent Domain Reform," The National Association of Realtors.
 - Schroepel, Ken (2003) *The Blight Study*, Retrieved from <http://www.gura.com/011209/BlightStudy.pdf>