

تدوین چارچوب مفهومی معیارهای زیست‌پذیری در بافت تاریخی (مطالعه موردی منطقه ۱۲ شهر تهران)

مجید صفری یزد

دانشجوی دکتری برنامه‌ریزی شهری، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

یوسفعلی زیاری^۱

دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

پروانه زیویار

دانشیار گروه جغرافیا، واحد یادگار امام خمینی (ره) شهر ری، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

اردوان بهزاد

استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۱/۰۴ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۰۶/۱۰

چکیده

مراکز شهرها مکان اصلی کار و زندگی بشر هستند که در عصر حاضر با مشکلات متعددی مواجه شده‌اند. این مقاله ضمن معرفی زیست‌پذیری به عنوان رویکرد غالب در برنامه‌ریزی شهری جهان معاصر؛ خاستگاه نظری، دیدگاه‌های تأثیرگذار و ادبیات نظری-تجربی، ابعاد و شاخص‌های آن را بررسی کرده است. منطقه ۱۲ شهر تهران، که یکی از مناطق تاریخی-فرهنگی در این شهر به شمار می‌آید به دلایل متعددی در طول زمان، شاهد ناپایداری، فرسودگی بافت و افت اهمیت اجتماعی و بی‌مهری ساکنان و مسئولان بوده است. یکی از رویکردهای مهم برای احیاء این منطقه، طرح زیست‌پذیری شهری است. سنجش ابعاد زیست‌پذیری از مطالعات داخلی و خارجی استخراج شده شامل ابعاد زیست‌محیطی، تاریخی، مدیریتی، اقتصادی، خدماتی و زیرساختی می‌باشد؛ که در این مقاله در قالب ۹ شاخص و ۳۴ سنجه مورد پژوهش قرار می‌گیرد. شیوه گردآوری داده‌های مورد استفاده از نظر هدف و نوع جزء تحقیقات کاربردی و از نظر ماهیت و روش در گروه تحقیقات توصیفی-تحلیلی با تکیه بر آمار و ارقام است که یافته‌های کمی به صورت تحلیلی و یافته‌های کیفی به صورت توصیفی در این تحقیق مورد ارزیابی و آزمون قرار می‌گیرند جمع‌بندی و تهیه و گردآوری اطلاعات در مرحله نخست اسنادی-پیمایشی می‌باشد. ۳۸۳ خانوار با استفاده از فرمول کوکران به عنوان نمونه انتخاب شده‌اند و سپس با پرسشنامه محقق ساخته مورد پرسشگری قرار گرفته‌اند. و تجزیه و تحلیل آن بر پایه نرم افزار آماری SPSS و آزمون آماری تی تک انجام گرفته است. نتایج نشان می‌دهد بعد خدمات و زیرساخت‌ها از حد متوسط بالاتر می‌باشد اما ابعاد اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی، مدیریتی و تاریخی در سطح پایین تر از متوسط قرار دارند. در مجموع بافت تاریخی منطقه ۱۲ شهرداری تهران از نظر زیست‌پذیری در شرایط نامطلوبی قرار دارد.

کلیدواژه‌گان: زیست‌پذیری، بافت تاریخی، منطقه ۱۲ شهر تهران.

مقدمه

شهر به عنوان بخشی از محیط زیست، شامل سیستم های زنده (طبیعی)، ساخته شده، تغییر شکل یافته شده و تجربه شده توسط مردم تعریف می شود. شهر نظامی پویاست و فضاها و شهرهای شهری از جمله محله ها، تحت تاثیر روابط جغرافیایی، تاریخی، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و سیاسی همواره در حال تحول و تکامل هستند (فنی، ۱۳۹۳: ۲۳). نقطه آغاز و پنهان هر شهر، هسته مرکزی و تاریخی آن است که بدنه شهر به تدریج در اطراف آن پدید می آید. تعادل در ساختارهای کارکردی، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و طبیعی شهر در حال و آینده از الزامات پایداری فضاها و شهرهاست. همچنین شهرها در دهه های پایانی قرن بیستم، تحولات و دگرگونی های عظیمی در صنعت، اقتصاد، محیط زیست، سیاست و جامعه را تجربه کرده اند. که انعکاس آن در تغییر جهت رویکردها و سیاستهای شهری و اصلاحات متعاقب آن، قابل تأمل هستند. تحولاتی مانند حرکت های متفاوت اقتصاد جهانی، رشد اقتصاد متکی بر فعالیتهای خدماتی، پدیده جهانی شدن و شروع توجه جدی به محیط زیست که هر یک اهمیت خاصی در این تحولات داشته اند، آغازگر تغییراتی در شهرها به ویژه در هسته های مرکزی و بافت درونی آنها بوده اند. امروزه بافت های قدیمی شهرها علاوه بر مسائل کالبدی، در مواجهه با شیوه های زندگی جدید در تنگنایی قرار گرفته است که راه بیرون شدن از آن ممکن است به لحاظ ذهنی آسان به نظر آید، ولی در عمل با بن بست مواجه می شود. بافتهای تاریخی، کوچه پس کوچه ها و بازارچه ها و خانه های تو در تو، زمانی برای ما سرچشمه عواطفی پایدار بود، اما اکنون دست مدیران شهری را بسته و شهروندان را به فرار واداشته است. تحولات نظام های شهری ریشه در تغییرات جمعیتی، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و تکنولوژیکی و زیست محیطی داشته و امری اجتناب ناپذیر است. کوشش برنامه ریزان شهری متوجه هدایت این تحولات و حفظ توازن در نظامهای شهری است لیکن انطباق متناسب و سازش ساخت شهرها با تحولات فوق نیازمند مداخله صحیح شهرسازان و احیای بافتهای فرسوده شهری است. هدف اصلی زیست پذیری شهری رضایت از سکونت و کیفیت محیط شهری جوامع است. سطح رضایت وابسته به اولویت نیازهای شهروندان است. شهر زیست پذیر نقطه اتصال بین گذشته و حال است. مدیریت پایدار در این شهر، از یک سو به نشانه های تاریخی احترام می گذارد و از سوی دیگر به آنچه تا کنون متولد نشده توجه دارد. از این روح حفظ ارزش ها و کرامت انسانی، امنیت، پویایی و تحرک، سرزندگی و نشاط و به دنبال آن مشارکت و تعلق به مکانی که تبلوری از آرمان های خاص انسان در شکل دادن به محل زندگی است، همیشه و در همه جوامع شهری مد نظر بوده و در نتیجه تقویت و ظرفیت زیست پذیری محله ها از اصول مهمی است که شرایط زندگی مناسب تر را برای همه ساکنین یک محله فراهم می کند. (کیانی و همکاران، ۱۳۹۰: ۱۵). "مرکز شهر" هسته اولیه و تاریخی شهرها می باشد که در طول زمان تکامل یافته و شامل هسته به هم پیوسته ای از ساختمان های مختلط مسکونی، تاریخی، تجاری، مذهبی و زیر ساخت های عمومی است. با وجود ارزش های بی شمار اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، تاریخی و فرهنگی مراکز شهری، اغلب این نواحی بر اثر جریان های ناشی از حومه نشینی و شهر نشینی معکوس ناشی از توسعه حمل و نقل جهانی و گذار از اقتصاد صنعتی به اقتصاد پسا صنعتی در اثر پست مدرنیسم و مشکلات انطباق مراکز شهرها با تقاضاهای جدید ناشی از الزامات زندگی و مشکلات متعددی، از جمله آلودگی های زیست محیطی، فرسودگی وافت کالبدی و کارکردی، نا امنی و جرایم، تخلیه و ترک واحدهای مسکونی و هجوم کاربری های ناسازگار به این نواحی هست که همه این مسائل از سویی، منجر به افت این عرصه های

ارزشمند میراثی و از سوی دیگر، منجر به تشدید پراکنده رویی و حومه نشینی شهرها و در نتیجه مشکلات روز افزون شهری می شود. عدم توجه به تعادل در ساختار شهری و بافت قدیمی شهر در گذشته نه چندان دور سبب دوگانگی در بافت های شهر شده است. بافت های قدیمی و فرسوده شهری از مشکلات مهم امروزی مدیران شهرهای قدیمی است (یزدی، ۱۳۸۷: ۴۹). بافت های تاریخی ایران دارای ویژگی هایی از قبیل: مرکزیت مکانی در شهر، قدمت ساخت و ساز شهری، در برگرفتن بازار شهر و عناصر شاخص قدیمی، تفاوت جمعیت شب و روز در محدوده بافت است. در این میان، کلان شهر تهران که براساس سرشماری سال ۱۳۹۵ دارای ۱۲۴۵۲۲۳۰ نفر جمعیت می باشد. مانند اکثر کلانشهرهای دنیا با مسائل و چالش های اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی زیادی روبه رو است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۶). منطقه ۱۲ تهران (قلمرو مطالعاتی) نیز از این قاعده مستثنا نیست. این منطقه که در هسته تاریخی تهران قرار گرفته به نوعی با مشکلات و چالش هایی رو به رو است؛ اکنون این مسأله مطرح است که:

۱- مدل مفهومی معیارهای زیست پذیری در بافت تاریخی چگونه است؟

۲- وضعیت زیست پذیری در منطقه ۱۲ چگونه است؟

روش تحقیق به لحاظ هدف بنیادی - نظری و داده های آن، به روش کتابخانه ای - اسنادی فراهم آمده است. با توجه به ماهیت موضوع، تحقیق حاضر به عنوان یک مطالعه توصیفی - تحلیلی به شمار می آید. در این پژوهش برای گردآوری اطلاعات مورد نیاز پرسشنامه ای تهیه شده و در بین ساکنین و کارشناسان منطقه توزیع گردیده است. و سپس برای تجزیه و تحلیل پرسشنامه ها و تشخیص روابط علت و معلولی از نرم افزار SPSS و آزمون تک نمونه استفاده شده است.

مبانی نظری

زیست پذیری: رابرت کوان در فرهنگ شهرسازی واژه زیست پذیر را "مناسب برای زندگی" و "فراهم آورنده ی کیفیت زندگی خوب" تعریف می نماید (کوان، ۲۰۰۵). شهر زیست پذیر شهری است که در آن ارتباط بین گذشته و آینده وجود دارد، زیرا به گذشتگان و آیندگان احترام می گذارد. رویکرد زیست پذیری به سیستم شهری سالم، امن، با دسترسی مناسب و مقرون به صرفه اطلاق می شود که کیفیت بالای زندگی را موجب شده و رویکردی منتج از نظریه توسعه پایدار تلقی میگردد. (ساسان پور، ۱۳۹۶: ۲۴۱).

جدول ۱. برخی از تعاریف ارائه شده درباره زیست پذیری

پژوهشگر	تخصص	مکان	سال	تعریف
داون داک و ولدبوئر	جامعه شناسی	هلند	۲۰۰۰	زیست پذیری را پیوند میان رفاه و اجتماع می دانند.
رابرت کوان	شهر سازی	انگلستان	۲۰۰۵	شهر زیست پذیر شهری مناسب برای زندگی و فراهم آورنده کیفیت مطلوب زندگی است.
هیلن	اقتصاد	بلژیک	۲۰۰۶	زیست پذیری به نگاه فرد به محیط زیستش مرتبط است و در برگیرنده ارزیابی ذهنی فرد از کیفیت محل زندگی است.
لولبی	جغرافیا	مالزی	۲۰۱۰	مجموعه ویژگی های محیط شهری که آن محیط را مکانی جذاب برای زندگی می کند، زیست پذیری نامیده می شود.
وینهون	روان شناس	هلند	۱۹۹۶	زیست پذیری انطباق امکانات یک کشور با نیازهای شهروندان است و جامعه زیست پذیر، جامعه ای است که به تأمین نیازهای افراد خود بی

اعتنا نباشد.				
هالوگ	جغرافیا	امریکا	۱۹۹۷	شهر زیست پذیر شهری است که مردمش زندگی سالمی در آن دارند و زندگی برای همه جذاب و ارزشمند است.
ووکان و وچیک	حمل و نقل	امریکا	۱۹۹۹	زیست پذیری در برگیرنده مسکن، محله و ناحیه مادر شهری است که در امنیت، فرصت های اقتصادی و رفاه، سلامت، راحتی، جابجایی و تفریح مردم شهر مؤثرند.

منبع: مطالعات تحقیق رساله دکتری صفری، (خزاعی نژاد و همکاران، ۱۳۹۴)

بافت

بافت های شهری عبارت است از وجود عوامل و عناصر مختلف در آن، که کاهش ارزش های کیفی محیط زیست انسان را (از جنبه های کالبدی، عملکردی، زیست محیطی، اقتصادی و اجتماعی) فراهم می آورد و با نزول ارزش های سکونت، نوسازی در بافت متوقف می شود و میل مهاجرت در جمعیت ساکن فزونی می یابد (جهانشاهی، ۱۳۸۲: ۱۸). هربافت شهری از دویخس تشکیل شده است: کالبد (فرم) و کارکرد (نقش). بافتهای تاریخی قسمت ارزشمندی از بافت قدیمی در شهرها است و در برگیرنده اصلی ترین محله های قدیمی دارای ارزش های هویتی - فرهنگی می باشند (شماعی و پور احمد، ۱۳۸۴: ۸۲). از جمله ارزشهای قابل ذکر این بافت عبارتند از: انطباق استخوان بندی اصلی شهر بر محدوده آن؛ بافتی منسجم به لحاظ چسبندگی کالبد عناصر شهری واحدهای مسکونی؛ وجود سبکی خاص در ساخت وسازها؛ در هماهنگی و انطباق با شرایط اقلیمی منطقه و وجود یادمانها و شاخص های تاریخی در آن (حائری، ۱۳۷۱).

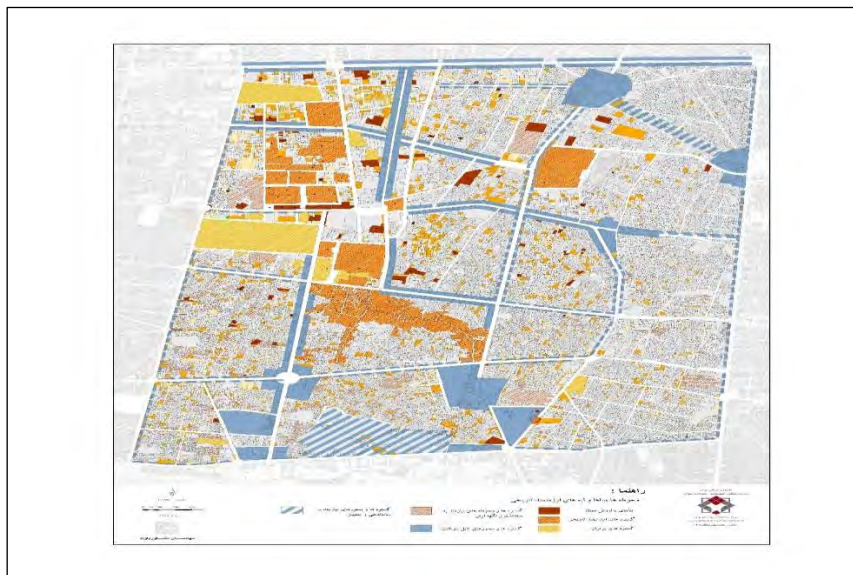
بافت قدیمی: بافتی است که به دور هسته اولیه شهرها یا بافت تاریخی تنیده شد.

بافت میانی: با شروع شهرسازیها بافت تازه ای گرداگرد بافت قدیم تشکیل شد. این بافت به آرامی هسته تاریخی و بافت قدیمی شهر را دربر گرفت.

بافت جدید: با شروع دهه ۴۰ و با شدیدتر شدن تحولات در اوضاع اجتماعی و اقتصادی کشور، بافت جدیدی به دور بافت قبلی شهرها شکل گرفت.

بافت فرسوده: ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت نسبت به کارآمدی سایر بافت های شهری است. (شماعی، ۱۳۸۴: ۱۵).

مفهوم بافت تاریخی: بافت تاریخی را می توان هسته اولیه هر شهر دانست. بافت تاریخی را می توان هر شکلی از فضای ساخته شده تعریف کرد که در آن بازتاب پیشرفت سازمان یافته، تداوم یافته و طراحی شده ی اندیشه ی انسانی را در دورانی از گذشته، یعنی غیر معاصر با خود بتوان دید (فکوهی، ۱۳۸۸: ۹۶)؛ بنابراین، بافت تاریخی شهرها، جزئی از خاطره و شناسنامه مردم آن منطقه است. به دنبال تحولات بسیار زیاد در زمینه های اقتصادی، اجتماعی و فناوری و پیامدهای ناشی از هجوم و تمرکز جمعیت ها و فعالیت ها به بخش مرکزی شهرها، این بافت ها دچار افت فیزیکی، اقتصادی و اجتماعی شدند. این فرآیند سبب شد تا با گذشت زمان، بافت های قدیمی پویایی و سرزندگی خود را از دست بدهند و محله های قدیمی شهری به محله های پست و مشکل دار تبدیل شوند و دچار عدم تعادل گشته، قادر به پاسخگویی نیازهای جدید جوامع شهری نباشند (خانگل زاده، ۱۳۸۶: ۲).



شکل ۱. لبه های تاریخی منطقه ۱۲

مرور پژوهش های داخلی و خارجی

شهر و توصیف شهر خوب از طریق تحقیقات تجربی از اواسط دهه ۱۹۶۰ شروع شد، اما "اصطلاح زیست پذیری" به ندرت تا اواسط دهه ۱۹۷۰ توسط محققین استفاده می شد.

جدول ۲. خلاصه برخی مطالعات خارجی انجام گرفته درباره زیست پذیری

محقق	سال	عنوان	هدف	روش	مکان	نتیجه
لاریس	۲۰۰۵	محلات خوب زیست پذیری و ریخت شناسی محلات	ایجاد یک عملیاتی از پذیرش در مقیاس محله و تعیین معیارهای اندازه گیری	کمی و کیفی	آمریکا	محلات متراکم از نظر جمعیت و مسکن در دستیابی به شرایط زیست پذیری موفق ترند و تفاوت معناداری میان محلات از نظر دستیابی به ابعاد زیست پذیری وجود دارد.
دانستان	۲۰۰۷	ایجاد شاخص زیست پذیری: ارزیابی زیست پذیری محله	ایجاد شاخص برای اندازه گیری زیست پذیری محله	کیفی	انگلستان	مرور بر ادبیات نشان می دهد که زیست پذیری یک محله ارتباط محکم و مستقیمی با شاخص امنیت و کیفیت فضاهای سبز و پارک ها دارد.
هرمان شاه و همکاران	۲۰۰۸	متابولیسم فضای شهری زیست پذیر	تبیین چارچوب مفهومی متابولیسم شهری و کشف عوامل مؤثر بر زیست پذیری شهرها	کمی	مالزی	تحقیقات میان رشته ای نقش مهمی در پیشبرد تحقیقات زیست پذیری دارد زیرساخت های اجتماعی و کالبدی، مثل میزان مصرف آب، نوع مالکیت زمین، امنیت و سلامت، عوامل مؤثر بر زیست پذیری یک مکان اند.
مک کرا	۲۰۱۲	اثرات انسجام شهری: پذیرش شهری: مقایسه حومه	درک بهتر اثر شهری منسجم بر پذیرش محلات	کمی	استرالیا	زیست پذیری در دو حومه گاهی متفاوت و مشابه هستند. نکته مهم، توجه به شرایط محلی هر حومه است که نقش مهمی در برنامه ریزی دارد.

های داخلی و
خارجی شهر
بریسبان

منبع: (خزاعی نژاد و همکاران، ۱۳۹۴)

مطالعات داخلی

جدول ۳. خلاصه پژوهش‌های انجام گرفته داخلی درباره زیست پذیری

محقق	سال	عنوان	هدف	روش	مکان	نتیجه
بندرآباد	۸۹	تدوین اصول الگوی توسعه فضایی و شکل شهر زیست پذیر ایرانی	معرفی عوامل کلیدی تأثیرگذار بر شکل شهر	کمی و کیفی	مناطق ۱۵،۲۲، تهران	مدیریت شهری، الگوی تاریخی و چشم انداز طبیعی مهم ترین عوامل مؤثر بر زیست پذیری شهروندان.
روشن	۹۱	تدوین الگوی جامع برنامه ریزی کاربری اراضی شهری با تأکید بر ارتقای زیست پذیری و تحقق عدالت محیطی	ارائه الگوی ارزیابی و برنامه ریزی کاربری اراضی با تأکید بر زیست‌پذیری	کیفی	قزوین	کاربری اراضی، اختلاط کاربری و تنوع کاربری، همسویی کاربری‌ها با حمل و نقل، وجود فضاهای شهری فعال، معیار سنجش عدالت است.
خراسانی	۹۲	تبیین زیست پذیری روستاهای پیرامون شهری با رویکرد کیفیت زندگی	شناسایی مؤلفه های تأثیرگذار بر زیست پذیری روستایی	کمی و کیفی	روستاهای ورامین	ابعاد اقتصادی و اجتماعی زیست پذیری در حد متوسط و بعد زیست محیطی در وضعیت نامطلوب قرار دارد. وضعیت زیست‌پذیری روستاها قابل قبول نیست.
عیسی لو و همکاران	۹۳	زیست پذیری رهیافتی نوین برای ارتقای کیفیت زندگی در جوامع روستایی	شناسایی شاخص های جوامع روستایی زیست پذیر	کمی	بخش کهک قم	شاخص های اقتصادی نظیر شغل، سطح درآمد و میزان پس انداز، تأثیر بسزایی در زیست پذیری نواحی روستایی دارد.
جعفری اسد آبادی	۹۳	قابلیت زیست پذیری شهرها در راستای توسعه پایدار شهری	بررسی زیست پذیری در راستای توسعه پایدار	کمی و کیفی	مناطق ۲۲ گانه تهران	زیست پذیری کلان شهر تهران در سه بعد اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی در حد متوسط رو به پایین است و اینگونه به سمت توسعه پایدار پیش نخواهد رفت.
احمدی	۹۳	ارزیابی شاخص های کیفیت زندگی با تأکید بر اصول شهر زیست پذیر	سنجش میزان زیست پذیری	کمی و کیفی	منطقه ۲۲ تهران (شهرک گلستان)	شاخص های عینی (مانند مسکن) نسبت به شاخص های ذهنی (رضایت) وضعیت بهتری دارند.
لطفی	۹۳	نقش مقاوم سازی مسکن روستایی در زیست پذیری روستا	نقش مقاوم سازی مسکن روستایی در زیست پذیری روستا	کمی و کیفی	دهستان مهر وئیه، کرمان	مقاوم سازی مسکن با افزایش تمایل به ماندگاری در روستا و باعث افزایش زیست پذیری می شود.

منبع: (خزاعی نژاد و همکاران، ۱۳۹۴)

محدوده مورد مطالعه

منطقه ۱۲ شهرداری تهران

منطقه ۱۲ یکی از مناطق قدیمی شهر تهران محسوب می شود که در مرکز شهر تهران واقع شده است. مساحت این منطقه معادل ۱۶/۹۱ کیلومتر مربع (۱۳۷۵ هکتار و معادل ۲/۳ درصد محدوده تهران) شامل ۶ ناحیه و ۳۱ محله است. از مهمترین ویژگی های آن قرار گرفتن بازار بزرگ و اصلی شهر تهران و بسیاری از مراکز و نهادهای دولتی، وزارتخانه ها، شهرداری و شورای شهر تهران و ... در این منطقه است. منطقه ۱۲ از طرف شمال به خیابان انقلاب اسلامی، از جنوب به خیابان شوش، از شرق به خیابان ۱۷ شهریور و از غرب به خیابان وحدت اسلامی محدود شده است. منطقه دارای نقاط عطف میدان فردوسی، پیچ شمیران، لاله زار، پل چوبی، میدان امام حسین (ع)، از سمت شمال و نقاط عطف خیابان جهان پهلوان تختی، یخچال، میدان هرنندی و میدان شوش از سمت جنوب، از سمت غرب به نقاط عطف میدان تاریخی حسن آباد (هشت گنبدان)، چهارراه ابوسعید، میدان وحدت اسلامی و از سمت شرق به نقاط عطف میدان خراسان، خیابان شهید کفایی امانی، خیابان خورشید، خیابان مجاهدین زیرگذر امیرکبیر و اتوبان شهید محلاتی، میدان شهدا محدود می شود (www.region12.tehran.ir). با توجه به کارکردهای اداری-تجاری منطقه، از حیث جمعیتی، به دو بخش جمعیت ساکن یا ثابت و جمعیت شناور یا غیرثابت تقسیم می شود. موقعیت و ویژگی های اداری، تجاری و خدماتی منطقه سبب شده است، تا جمعیت قابل توجهی بطور روزانه و موقت، در نواحی مختلف آن تردد و حضور داشته باشند. به دلیل کمبود فضاهای باز و سبز به ویژه در مقیاس محله ای، آلودگی هوا و صدای ناشی از ازدحام وسایل نقلیه و مراجعان به منطقه، فرسودگی و نابه سامانی بافت محله های مسکونی، کامل نبودن یا فرسوده بودن زیر ساخت های شهری و سطح نازل بهداشت، کیفیت محیطی وضعیت نامساعدی دارد. سیمای شهری و سازمان کالبدی و فضایی، به رغم وجود مجموعه ها، ساختمان ها و فضاهای تاریخی ارزشمند، به دلیل بی اعتنایی به این ارزش ها وضعیت نابسامانی دارد و در یک جمله، همه مشکلات و نارسایی های مراکز شهری فرسوده و مورد غفلت قرار گرفته در مرکز شهر تهران مشاهده می شود (طرح تفصیلی منطقه ۱۲، مشاورین باوند، ۱۳۸۱: ۱۲).

جدول ۴. مشخصات نواحی ششگانه منطقه ۱۲ شهر تهران

ناحیه	مساحت (هکتار)	جمعیت (نفر)	محلات
۱	۳۶۱	۴۰۰۰۰	۲-۱
۲	۲۴۸.۵	۲۶۵۰۰	۵-۶- بخش از ۸
۳	۲۵۸.۵	۳۶۰۰۰	۹- بخشی از ۸
۴	۲۶۰.۵	۳۵۰۰۰	۱۲-۱۱
۵	۲۲۹	۶۹۵۰۰	۷-۱۰-۱۳
۶	۲۴۳	۴۰۵۰۰	۳-۴
جمع	۱۶۰۰	۲۵۰۰۰۰	۱۳

مأخذ: سایت شهرداری منطقه ۱۲، ۱۳۹۳

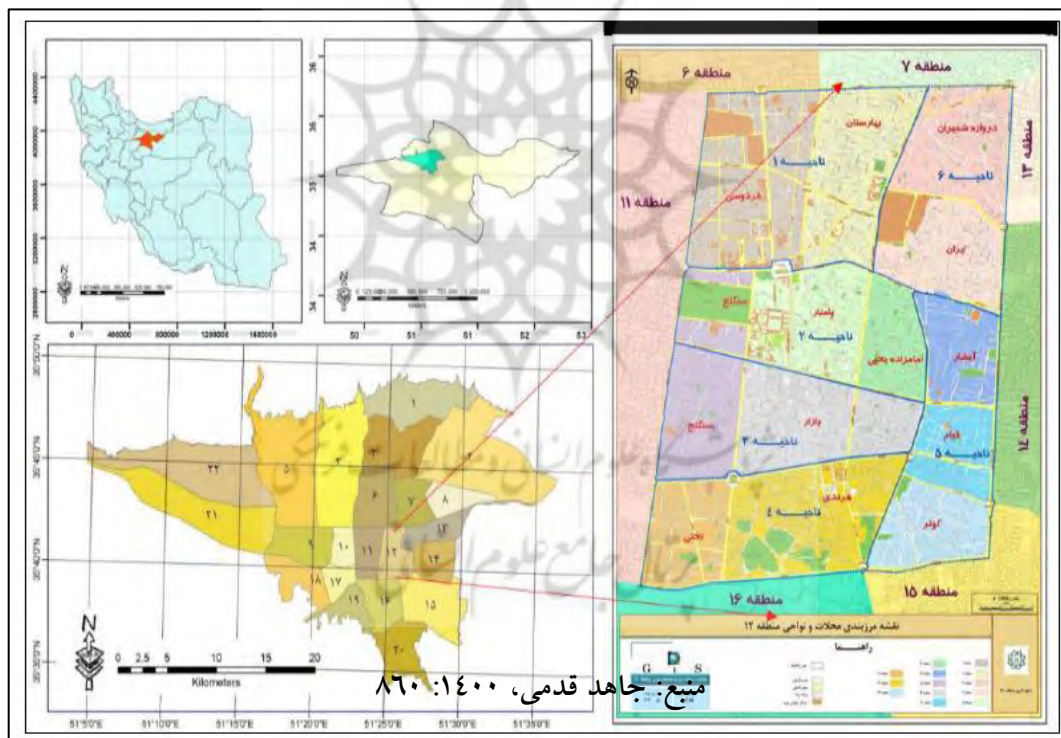
جدول ۵. مشخصات محلات ۱۳ گانه شهرداری منطقه ۱۲ شهر تهران

محله	جمعیت کل	جمعیت زنان	جمعیت مردان	جمعیت خانوار	مساحت (هکتار)
آبشار	۲۲۲۵۰	۱۱۲۱۷	۱۱۳۰۳	۷۳۸۰	۷۸۳۹۶۱
پامنا	۲۹۳۲	۱۵۲۰	۱۴۱۲	۹۷۷	۱۲۰۷۴۷۴

۶۹۹۹۹۷	۴۵۶۲	۶۹۰۰	۷۱۲۴	۱۴۰۲۴	امامزاده یحیی
۱۲۰۴۴۳۹	۷۲۸۶	۱۰۷۰۷	۱۱۳۳۷	۲۲۰۴۴	ایران
۱۵۷۶۵۶۶	۲۱۰۶	۲۹۵۹	۳۲۲۰	۶۱۷۹	بازار
۱۵۵۱۰۱۰	۵۵۲۱	۸۰۱۴	۸۴۹۱	۱۶۵۰۵	بهارستان
۸۵۸۷۲۷	۷۲۰۷	۱۰۹۸۶	۱۱۱۵۸	۲۲۱۴۴	تختی
۱۲۲۰۵۷۹	۱۰۵۹۶	۱۶۷۳۴	۱۶۵۶۳	۳۳۲۹۷	دروازه شمیران
۱۶۲۳۴۷۸	۸۸۱۴	۱۳۱۷۹	۱۳۶۵۰	۲۶۸۲۹	سنگلج
۱۷۲۵۸۸۲	۷۴۶۹	۱۱۰۸۳	۱۱۶۳۷	۲۲۷۲۰	شهید هرندی
۲۰۷۵۲۹۵	۲۷۶۸	۴۱۲۲	۸۳۴۵	۸۴۶۷	فردوسی
۶۸۸۸۲۰	۵۹۵۲	۸۸۲۹	۹۳۶۱	۱۸۱۹۰	قیام
۸۱۶۹۴۶	۷۸۶۸	۱۱۷۱۶	۱۲۳۱۴	۲۴۰۳۰	کوثر
۱۶۰۰۸۲۳۵	۷۸۵۰۶	۱۱۷۶۷۴	۱۲۱۹۳۷	۲۳۹۶۱۱	جمع کل
مساحت (هکتار)	جمعیت خانوار	جمعیت مردان	جمعیت زنان	جمعیت کل	محله

مأخذ: سایت شهرداری منطقه ۱۲، ۱۳۹۸

نقشه ۲. موقعیت شهر تهران، منطقه ۱۲ و محلات آن





شکل ۳. محدوده مورد مطالعه (منطقه ۱۲ شهرداری تهران)

وضعیت جمعیت منطقه

منطقه دوازده در سال ۱۳۷۵، ۱۸۹۶۲۵ نفر جمعیت و ۲/۸ درصد جمعیت شهر تهران را داشته که این رقم به ۲۴۴۱۹۰ نفر در سال ۱۳۸۵ رسیده است (۳/۷ درصد جمعیت کلان شهر)، بیش از سه چهارم تهران ناصری را پوشش می دهد (مرکز آمار ایران، نتایج مقدماتی سرشماری ۱۳۸۵ کل کشور). منطقه ۱۲ با حدود ۱۳۵۷ هکتار وسعت، در مرکز تاریخی شهر تهران علی رغم برخورداري از ویژگی هایی چون قدمت و ارزش تاریخی، واقع شدن در مرکز ثقل ارتباطات درون شهری و در برگرفتن قلب تجارت شهر یعنی بازار قدیم تهران، اما تحولات جمعیتی آن هماهنگ با تحولات شهر تهران و کل کشور نبوده است. این منطقه، طی ۲۰ سال اخیر، روند جمعیت گریزی مداوم، خروج ساکنان قدیمی و خانوارهای متعارف و ورود مهاجران تهیدست در جستجوی کار را شاهد بوده است، به طوری که جمعیت منطقه از ۳۰۱۷۰۱ نفر در سال ۱۳۵۹، تا آخرین سرشماری در سال ۱۳۸۵، نرخ رشد منفی داشته است. منطقه ۱۲ بیشترین نسبت ساختمان‌های مسکونی بی‌دوام و کم‌دوام را در بین مناطق ۲۲ گانه تهران دارد. منطقه در برابر حوادثی چون زمین‌لرزه، آتش‌سوزی و سیل به شدت آسیب‌پذیر است. در صورت فعال شدن گسل ری تلفات انسانی زیادی به بار می‌آید. از نظر درآمدی ساکنان منطقه در رده متوسط شهر (دوازدهم بین مناطق تهران) قرار می‌گیرند اما از جهت شاخص‌های کیفیت مسکن پایین‌ترین رتبه را در شهر تهران دارد زیرا نزدیک به نیمی از ساختمانهای آن عمری بالاتر از ۳۰ سال دارند و بیشترین ساختمانهای بی‌دوام و کم‌دوام در آن قرار گرفته است. به دلیل کمبود فضاهای باز و سبز به ویژه در مقیاس محله‌ای، آلودگی هوا و صدای ناشی از ازدحام وسایل نقلیه و مراجعان به منطقه، فرسودگی و نابه‌سامانی بافت محله‌های مسکونی، کامل نبودن یا فرسوده بودن زیر

ساخت‌های شهری و سطح نازل بهداشت، کیفیت محیطی وضعیت نامساعدی دارد. سیمای شهری و سازمان کالبدی و فضایی، به رغم وجود مجموعه‌ها، ساختمان‌ها و فضاهای تاریخی ارزشمند، به دلیل بی‌اعتنایی به این ارزش‌ها وضعیت نابسامانی دارد و در یک جمله، همه مشکلات و نارسایی‌های مراکز شهری فرسوده و مورد غفلت قرار گرفته در مرکز شهر تهران مشاهده می‌شود (طرح تفصیلی منطقه ۱۲، مشاورین باوند، ۱۳۸۱: ۱۲).

یافته‌های پژوهش

شاخص‌های زیست‌پذیری

رویکرد زیست‌پذیری به طور کلی مفهوم پیچیده و نسبی است. مسلماً عوامل متعددی در بهبود شرایط زندگی فرد و جامعه دخیل است. احتمالاً اصول و مشخصه‌هایی که در یک جامعه به عنوان شرایط مطلوب در نظر گرفته می‌شود، ممکن است در جامعه و مکانی دیگر به صورتی متفاوت تعبیر شود (عیسی‌لو و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۰۹). با مرور مطالعات داخلی و خارجی انجام گرفته شاخص‌های زیر که بیشتر مورد توجه محققین بوده است استخراج شده و در محدوده مورد مطالعه سنجیده شده است.

جدول ۶. گویه‌ها و متغیرهای زیست‌پذیری

ابعاد	شاخص‌ها	سنجه‌ها
کالبدی و زیست محیطی	آلودگی	۱. پاکیزگی محله ۲. میزان آلودگی صوتی در محله ۳. میزان آلودگی هوا در محله ۴. کیفیت جمع‌آوری زباله ۵. حیوانات و حشرات موزی در محله ۶. آلودگی کارگاه‌ها و انبارهای موجود در محله
تاریخ شهری	چشم‌انداز تاریخی	۱. حفاظت از آثار تاریخی ۲. تغییر کاربری و کاربرد بیشتر فضا‌های تاریخی ۳. افزایش امنیت منطقه با تعمیر و نگهداری بناهای تاریخی
مدیریت شهری	اعتماد، مشارکت و رضایت	۱. اعتماد به تصمیمات شورای شهر و شهرداری ۲. مشارکت مالی در پروژه‌های شهری و شهرداری ۳. روحیه کار گروهی در منطقه ۴. تمایل عضویت در گروه‌ها و انجمن‌ها
حمل و نقل	حمل و نقل	۱. کیفیت و عملکرد حمل و نقل عمومی در محله ۲. ساعت کار حمل و نقل عمومی ۳. توزیع ایستگاه‌های حمل و نقل عمومی
مسکن	مسکن	۱. متراژ و مساحت مسکن ۲. اشراف سایر مسکن به مسکن افراد ۳. ایمنی ساختمان در برابر حوادث
خدمات و زیرساخت‌های شهری	آموزش بهداشت و درمان تفریح و اوقات فراغت	۱. کیفیت امکانات مدارس محله ۲. کیفیت ساختمان مراکز آموزشی محله ۱. وجود بیمارستان و درمانگاه داروخانه در محله ۲. کیفیت خدمات بیمارستان و درمانگاه محله ۳. وجود خدمات تخصصی درمانی در محله ۱. فضای بازی امن و مناسب برای کودکان ۲. سینما و کتابخانه در محله ۳. موزه ۴. امکانات تفریحی و گذراندن اوقات فراغت مناسب در محله
اقتصاد شهری	اقتصاد و اشتغال	۱. درآمد سرپرست خانوار ۲. فرصت‌های شغلی در محله ۳. سرمایه‌گذاری در محله

منبع: (مطالعات تحقیق و منابع مختلف، ۱۳۹۸)

یافته‌های تحقیق

حجم نمونه بر اساس فرمول کوکران تعداد ۳۸۳ نفر را شامل شده است. ۶۲ درصد از پاسخ دهندگان مرد و ۳۹ درصد زن می باشند. بیشترین تعداد پاسخ دهندگان با ۳۶ درصد، در رده سن ۴۱ تا ۵۰ سال قرار داشتند. از لحاظ سواد ۵۰ درصد، دیپلم و ۲۲ درصد کارشناسی به بالا بوده اند. بر اساس نتایج حاصل از پرسشنامه ۳۵ درصد از پاسخ دهندگان پاکیزگی محله و ۳۴ درصد افراد میزان آلودگی صوتی در منطقه را زیاد می دانند. کیفیت جمع آوری زباله و وجود حیوانات موذی در منطقه متوسط ارزیابی می شود. و ۴۴ درصد افراد آلودگی ناشی از فعالیت کارگاهی و ۴۸ درصد آلودگی هوا را در حد خیلی زیاد می دانند. در شاخص های تاریخی حفاظت از آثار تاریخی با ۲۵ درصد از نظر پاسخگویان متوسط می باشد و ۴۴ درصد از ساکنین تغییر کاربری و کاربرد بیشتر فضا های تاریخی را خواهان هستند و ۳۷ درصد پاسخ دهندگان افزایش امنیت منطقه را با تعمیر و نگهداری بناهای تاریخی میسر می دانند.

۴۴ درصد شهروندان اعتماد به تصمیمات شورای شهر و شهرداری دارند. اما ۳۸ درصد مشارکت مالی خیلی کمی در پروژه های شهری و شهرداری دارند. روحیه کار گروهی در منطقه ۵۰ درصد است و تمایل به عضویت در گروهها وانجمن ها ۴۰ درصد می باشد. ۵۰ درصد افراد کیفیت و عملکرد حمل و نقل عمومی و ساعت کار آن را خوب توصیف کرده اند و البته از توزیع ایستگاه های حمل و نقل عمومی رضایت دارند. ۴۸ درصد از پاسخ دهندگان متراژ و مساحت مسکن را در منطقه خیلی کم می دانند و مشرف بودن به مسکن در سطح منطقه با ۵۴ درصد در حد خیلی زیاد می باشد. ایمنی ساختمان در برابر حوادث با ۳۰ درصد در حد کم متصور می شود. امکانات و کیفیت ساختمان مدارس منطقه با ۳۲ درصد در حد متوسط می باشد. طبق اطلاعات پرسشنامه ۴۳ درصد از مردم ساکن در این منطقه، از دسترسی به درمانگاه و بیمارستان و داروخانه رضایت زیاد دارند و کیفیت خدمات درمانی با ۳۳ درصد در حد زیاد می باشد. اما خدمات تخصصی در محله را با فراوانی نزدیک به ۵۰ درصد در حد متوسط می دانند. ۲۷ درصد از مردم امنیت فضای بازی کودکان را متوسط ارزیابی می کنند و معتقدند سینما و کتابخانه با ۲۸ درصد به حد نیاز وجود ندارد. طبق نظر ۳۱ درصد از ساکنین و کارشناسان، در حد متوسطی موزه در منطقه وجود دارد و امکانات تفریحی برای گذران اوقات فراغت در محله با ۳۴ درصد در حد کم می باشد. نزدیک به ۳۰ درصد از افراد پاسخگو در آمد خود را کم می دانند. اما فرصت های شغلی در محله و سرمایه گذاری در منطقه را با احتساب ۳۲ درصد در حد متوسط میدانند.

آزمون آماری T-Test

برای سنجش وضعیت زیست پذیری و ابعاد آن در سطح منطقه ۱۲، آزمون آماری تی تست به کار رفت. هدف از به کار گیری آزمون مذکور این است که علاوه بر شناخت نسبت به وضعیت زیست پذیری در کل منطقه، نسبت به وضعیت هر یک از ابعاد نیز شناخت حاصل شود. برای این منظور ابتدا حد متوسط یا استاندارد وضعیت زیست پذیری در کل منطقه محاسبه و سپس با میانگین حاصل از به کار گیری آزمون تی تک نمونه برای وضعیت زیست پذیری در کل منطقه مقایسه گشت. سپس حد متوسط یا حد استاندارد برای هر یک از ابعاد محاسبه و با میانگین حاصل از آزمون تی تک نمونه برای هر یک از ابعاد مقایسه شده است. برای به دست آوردن حد متوسط با توجه به این که در مجموع ۳۶ گویه در پرسشنامه تحقیق به کار رفته و نیز با توجه به اینکه از طیف پنج مقیاسی لیکرت برای امتیازدهی به گویه ها استفاده شده، حد وسط هر گویه عدد ۳ است که اگر آن را ضرب در تعداد کل گویه کنیم حد

متوسط یا استاندارد زیست پذیری بدست می آید. جدول زیر حد متوسط زیست پذیری و ابعاد آن را نشان می دهد استانداردها با این هدف محاسبه شدند که در نهایت با میانگین مربوط با وضعیت زیست پذیری مقایسه گردند و از این طریق میزان مطلوبیت زیست پذیری و ابعاد آن در منطقه مشخص شود. ابتدا متوسط زیست پذیری طبق جدول ۵ بدست آمد و سپس با آزمون تی تک میانگین زیست پذیری در منطقه را محاسبه می شود.

جدول ۷. حد متوسط زیست پذیری و ابعاد آن

فرمول ۱: $102 = \text{حد وسط در طیف پنج مقیاسی لیکرت (۳) X مجموع گویه های تنظیم شده در پرسشنامه (۳۴)}$ (عدد ۱۰۲ بیانگر وضعیت حد وسط زیست پذیری است)
فرمول ۲: $9 = \text{حد وسط در طیف پنج مقیاسی لیکرت (۳) X تعداد گویه های مربوط به بعد اقتصاد شهری (۳)}$ (عدد ۹ بیانگر وضعیت حد وسط بعد اقتصاد شهری است)
فرمول ۳: $54 = \text{حد وسط در طیف پنج مقیاسی لیکرت (۳) X تعداد گویه های مربوط به خدمات و زیر ساخت های شهری (۱۸)}$ (عدد ۵۴ بیانگر وضعیت حد وسط بعد خدمات و زیر ساخت ها است)
فرمول ۴: $12 = \text{حد وسط در طیف پنج مقیاسی لیکرت (۳) X تعداد گویه های مربوط به بعد مدیریت شهری (۴)}$ (عدد ۱۲ بیانگر وضعیت حد وسط بعد مدیریت شهری است)
فرمول ۵: $18 = \text{حد وسط در طیف پنج مقیاسی لیکرت (۳) X تعداد گویه های مربوط به بعد کالبدی و زیست محیطی (۶)}$ (عدد ۱۸ بیانگر وضعیت حد وسط بعد کالبدی و زیست محیطی است)
فرمول ۶: $9 = \text{حد وسط در طیف پنج مقیاسی لیکرت (۳) X تعداد گویه های مربوط به بعد تاریخی (۳)}$ (عدد ۹ بیانگر وضعیت حد وسط بعد تاریخی است)

یافته های حاصل از اجرای آزمون T-Test

از آنجا که میانگین زیست پذیری کل از حد متوسط ۱۰۲ اندکی بالاتر و اختلاف وضعیت موجود از حد متوسط ۳+ می باشد، وضعیت زیست پذیری منطقه در مجموع نسبتاً مطلوب ارزیابی می شود. اما در مورد ابعاد مورد بررسی وضعیت گونه ای دیگر است. از آنجا که ارزش عددی متوسط بعد زیست محیطی و میانگین بدست آمده (۳-) و کمتر از این مقدار است، وضعیت این بعد نامطلوب می باشد در بعد اقتصاد شهری از آنجایی که سطح معناداری کوچکتر از ۰/۰۵، فرض برابری میانگین مطلوبیت بعد مذکور در جامعه، با متوسط ارزشی ۹ رد می شود. بنابراین با توجه به مقدار اختلاف میانگین ۲- وضعیت بعد اقتصادی در منطقه ۱۲ نسبتاً نامطلوب است. در بعد خدمات و زیرساخت ها میانگین مطلوبیت بعد مذکور ردر جامعه را با متوسط ارزشی مورد نظر (۵۴) رد می کند اما با توجه به مقدار اختلاف میانگین (۳+)، می توان گفت وضعیت کلی بعد مذکور مطلوب است. در بعد مدیریت شهری نیز سطح معناداری کوچکتر از ۰/۰۵ است، از این رو فرض برابری میانگین مطلوبیت بعد مدیریت شهری با متوسط ارزشی ۱۲ رد می شود پس میزان مطلوبیت بعد مدیریت شهری در سطح کل منطقه ۱۲ با اختلاف میانگین (۲-) نسبتاً نامطلوب است. در نهایت بعد تاریخی نیز با اختلاف (۳-) از متوسط حد انتظار که عدد ۹ می باشد نشان می دهد که وضعیت بعد تاریخی در منطقه ۱۲ پایین تر از حد متوسط و به طور کلی شرایط نسبتاً نامطلوبی دارد.

جدول ۸. سنجش ابعاد زیست پذیری در منطقه ۱۲

عنوان شاخص	وضعیت	اختلاف میانگین	حد متوسط مورد انتظار	آماره های توصیفی تی تک نمونه
کالبدی و زیست محیطی	نامطلوب	-۳	۱۸	۱۵

مشاهده شده

۷	۹	-۲	نسبتا نامطلوب	اقتصادی
۱۰	۱۲	-۲	نسبتا نامطلوب	مدیریتی
۵۷	۵۴	+۳	نسبتا مطلوب	خدماتی و زیر ساختی
۶	۹	-۳	نا مطلوب	تاریخی

نتایج آزمون تی تک نمونه ای

اختلاف میانگین	آزمون تی	سطح معناداری	وضعیت زیست پذیری در منطقه
-۵	۱/۹۵	۰/۰۵	نا مطلوب

منبع: (یافته های پژوهش، ۱۳۹۸)

نتیجه گیری و دستاورد علمی پژوهشی

نتایج تحقیق نشان داد بهطور کلی وضعیت زیست پذیری منطقه ۱۲ نا مطلوب می باشد. نظر به مباحث مطرح شده انجام مطالعات جامع و گسترده در زمینه علل و زمینه های وجود آورنده شرایط موجود زیست پذیری منطقه و نیازهای آتی آن با در نظر داشتن اهمیت و شرایط ویژه منطقه ۱۲ در جهت ارتقا و بهبود شرایط زیست پذیری منطقه لازم و مفید است که می تواند از بسیاری آسیب های جدی کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی در سال های بعد جلوگیری کند.

با روی آوردن به مدیریت یکپارچه شهری و تعیین جایگاه هر کدام از سازمان های مرتبط بامدیریت شهری و تسهیل ورود بخش خصوصی به پروژه های شهری با تدوین قوانین مدون و به روز برای جلوگیری از تخریب بافت های با ارزش تاریخی و همکاری چند جانبه بخش دولتی، بخش خصوصی و نهادهای مردم محور در راستای ورود سرمایه در پروژه های شهری با شناخت ظرفیت های مردمی و اجتماعات مردمی می توان چالش های پیش رو از جمله چالش های مورد مطالعه در این پژوهش را بهبود بخشید. نتایج پژوهش نشان می دهد با توجه به جایگاه بخش مرکزی و به طور خاص منطقه در قلب کلان شهر تهران که به برخی از مهمترین ویژگی های آن به اجمال اشاره گردید و ضرورت بهبود شرایط زیست و شاخص های زیست پذیری، این منطقه نیاز مند اصلاح شرایط موجود مناسب و سازگار با کارکرد های نوین شهری و در مقیاس مرکز یک کلان شهر از یک سو و ارتقاء زیست پذیری منطقه از سوی دیگر می باشد. همچنین نظر به مباحث مطرح شده انجام مطالعات جامع و گسترده در زمینه علل و زمینه های وجود آورنده شرایط موجود زیست پذیری منطقه و نیازهای آتی آن با در نظر داشتن اهمیت و شرایط های جدی کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی در سال های بعد جلوگیری کند. بدیهی است با عنایت به تحولات مشابه مرکزی اکثر شهرهای کشور که امروزه مورد بی توجهی و بی مهری واقع شده اند انجام مطالعات و افزایش زیست پذیری این محلات مشابه در این زمینه ارزشمند خواهد بود. ارتقاء شرایط کار و زندگی همه ساکنان شهر با توجه ویژه به کسانی که موقعیت پایین تری در برآورد نیازها و حفاظت از حقوق و شئون خود دارند؛ به تشویق توسعه اقتصادی و اجتماعی پایدار؛ و حفاظت از محیط کالبدی خود می شود. لذا می توان گفت نتایج این پژوهش با تحقیقات ساسان پور، (۱۳۹۶)، قنبری، (۱۳۹۷)، رفیعیان، (۱۳۹۵) و خزایی نژاد، (۱۳۹۴) همسو می باشد.

در انتها با توجه به تجزیه و تحلیل صورت گرفته در منطقه ۱۲ با اتخاذ استراتژی های در راستای کاهش تاثیرات منفی بر محلات و افزایش زیست پذیری این محلات گام برداشت که در اینجا به چند مورد اشاره می شود.

- ۱- برنامه ریزی ویژه برای زندگی اجتماعی در محلات
- ۲- افزایش زمینه های مشارکت مردم در ساخت و اداره محلات
- ۳- توانمندسازی ساکنین برای بهبود وضعیت اجتماعی و اقتصادی خود
- ۴- ساماندهی فضایی کاربری های تجاری و خدماتی و جلوگیری از گسترش بی رویه انبارها در درون محلات

۵- با توجه به میزان پایین مشارکت در منطقه با ایجاد مکان مناسب و متنوع و فضاهای عمومی برای افزایش ارتباط بین ساکنین، زمینه تعامل بین ساکنین را فراهم کرد.

با شناخت پتانسیل ها و همکاری چند جانبه بخش دولتی، بخش خصوصی و نهادهای مردم محور در راستای ورود سرمایه در پروژه های شهری ، ساماندهی مشاغل مزاحم، وارزیابی اثرات اجتماعی - فرهنگی و زیست محیطی در پاسخ به راهبردهای مطرح شده پیشنهاداتی ارائه می گردد تا از این طریق در شهرداری و میراث فرهنگی بتوان آن را استفاده نمود نخست باید گفت که با تفکر بولدوزری و ضربتی نمی توان با این بافت ها برخورد کرد و یا به اقداماتی دست زد، بلکه با عمدتاً با رویکردی محافظه کارانه، بهبود شرایط اقتصادی-شغلی، فرهنگی و اخلاقی، تشویق و مشارکت ساکنین و استفاده از نیروهای محلی می توان به ارتقای کیفیت و منزلت اجتماعی-اقتصادی و فرهنگی این مکان اندیشید و اقدام نمود.

- ۱- باید آگاهی بخشی به مردم در زمینه رعایت حقوق و وظایف شهروندی و منافع عموم آنها ، در دستور کار مدیران محله و منطقه قرار گیرد.
- ۲- توجه به ظرفیت نهادهای مردمی پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
- ۳- مشخص کردن شرح وظایف هر کدام از نهادهای دولتی و خصوصی در ارتباط با برنامه های شهری و جلوگیری از تداخل تصمیمات.
- ۴- توجه به محتوای بافت های کهن و جلوگیری از تخریب و تغییر کاربری آن
- ۵- تشویق بخش خصوصی برای مداخله در بافت های کهن با نظارت دقیق شهرداری و حتی میراث فرهنگی و گردشگری
- ۶- توجه به تمامی فضاهای بارزش به صورت یکپارچه و سیستمی به گونه ای که تعادل فضایی محدوده از بین نرود.
- ۷- ایجاد یک سامانه و پایگاه اطلاعات آماری صحیح و به روز در مورد همه محله های منطقه ۱۲ در سایت شهرداری منطقه ۱۲.

راهکارها و پیشنهادات

- ۱- منطقه مورد نظر از شهر تهران جدا نیست و باید سعی شود تا پیوستگی بافت محله با کل شهر حفظ و ارتقاء یابد و یکپارچگی خود بافت نیز حفظ شود.
- ۲- به علت عمر زیاد بناهای فرسوده ی محل نگهداری بناها و انجام تعمیرات پیشنهاد نمی شود و باید به نوسازی بافت در قالب ارائه ی طرح های تجمیع و حتی تقطیع پرداخت.
- ۳- در جهت تحقق اصل محله محوری و برآورده شدن بیشتر نیازهای ساکنان در خود محله نیاز به تغییر الگوی سکونت در بافت برای آزادسازی سطوح بیشتر برای فضاهای خدماتی و افزایش سرانه های خدماتی می باشد.
- ۴- در رابطه با تغییر و استقرار کاربری های جدید، ترافیک و شلوغی محله مد نظر قرار گرفته شود.
- ۵- به دلیل عدم تمکن مالی ساکنان باید در قالب اعطای وام و کمک های مالی دیگر از آنها حمایت کرد و نیز شرایطی برای همکاری بخش های خصوصی و یا افراد با تمکن بالای اقتصادی در محل فراهم کرد.
- ۶- شبکه ی معابر و دسترسی های محل مورد بازبینی قرار گرفته و اصلاح و تقویت شود تا از ورود بیش از اندازه ی اتومبیل به داخل بافت مو در نتیجه از ترافیک و شلوغی جلوگیری شده و زمینه ی پیاده محوری در محلات ششگانه فراهم شود.
- ۷- بافت و مکانهای تاریخی محله مرمت و محافظت شوند و هرگونه اقدامی که به اینگونه مکانها آسیب وارد میسازد را ممانعت کنند.
- ۸- جلب مشارکت واقعی و مؤثر مردم در فرایند تصمیم سازی، تصمیم گیری، اجرا، نظارت و ارزشیابی
- ۹- سیستم مدیریت یکپارچه شهری با محوریت و مدیریت شهرداری
- ۱۰- ایجاد زمینه های لازم جهت جلب اعتماد شهروندان برای مشارکت در سازمان های مردم نهاد
- ۱۱- تقویت انسجام بین بخشی در جهت یکپارچگی مدیریت امور شهری
- ۱۲- ارتقا اخلاق مدنی و اخلاق حرفه ای (کار) در بین کارکنان از طریق تقویت تعاملات آنان با سازمان های مردم نهاد و احساس پاسخگویی در برابر مردم
- ۱۳- ارتقاء سطح آگاهی مدیران و کارکنان از علل و پیامدهای ایجاد تحول در منطقه
- ۱۴- نهادینه سازی و فرهنگ سازی حضور مردم برای مشارکت و آگاه سازی شهروندان از نتایج مثبت مشارکت
- ۱۵- ایجاد فضایی مناسب برای جذب سرمایه های مردمی، بخش خصوصی و سرمایه گذاران مختلف داخلی و خارجی
- ۱۶- تمرکز زدایی فعالیت
- ۱۷- ایجاد شبکه ای جدید و واقعی به منظور دریافت نظرات، خواسته ها و پیشنهادها ی شهروندان

- ۱۸- ایجاد زیرساخت های لازم و تقویت فناوری های ارتباطی به شهر الکترونیک
- ۱۹- کارآفرینی و ایجاد فرصت های شغلی برای جوانان و توانمندسازی اقشار آسیب پذیر با مشارکت و همکاری خود آنان
- ۲۰- بهبود شاخص های مربوط به توسعه زیرساخت های فیزیکی و کالبدی شهری
- ۲۱- تفکیک امور سیاسی و کشوری از امور شهر تا حد ممکن
- ۲۲- ایجاد و توسعه زمینه و بستر لازم جهت استفاده کلیه اقشار جامعه از فن آوری های اطلاعاتی و ارتباطی بخصوص طبقات متوسط و فقیر جامعه
- ۲۳- تقویت تعامل دفاتر علمی شهرداری و میراث فرهنگی با دانشگاه ها و مراکز علمی و پژوهشی و اندیشمندان شهر تهران

منابع

- بندرآباد، ع. (۱۳۹۰). شهر زیست پذیر از مبانی تا معانی. تهران: آدرخش.
- بندرآباد، علیرضا؛ (۱۳۹۳). تدوین اصول الگوی توسعه فضایی و شکل شهر زیست پذیر ایرانی (مطالعه موردی مناطق ۱، ۱۵ و ۲۲ تهران)، رساله دکتری به راهنمایی دکتر حمید ماجدی، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم و تحقیقات، تهران.
- پور احمد، احمد؛ کیومرث حبیبی؛ مهناز کشاورز (۱۳۸۹). تغییر تحول مفهوم شناسی بازآفرینی شهری به عنوان رویکردی نو در بافت های فرسوده شهری، فصلنامه مطالعات شهر ایرانی اسلامی.
- جیکوبز، جین؛ (۱۹۶۱). مرگ و زندگی شهرهای بزرگ آمریکایی، ترجمه حمیدرضا پارسا و آرزو افلاطونی، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.
- حاجی پور، خلیل (۱۳۸۶). مقدمه ای بر سیر تحول و تکوین رویکردهای مرمت شهری (دوره ی زمانی بعد از جنگ جهانی اول تا آغاز هزاره سوم، اندیشه ی ایران‌شهر. فصلنامه در زمینه شهرشناسی.
- حائری، م، ۱۳۷۱، رنگ باختن شهر تاریخی در بی رنگی رشد شهری، فصلنامه آبادی ها، شماره ۶.
- حناچی، پیروز (۱۳۸۶). بررسی تطبیقی تجارب مرمت شهری در ایران و جهان، تهران. نشر سبحان.
- خزاعی نژاد، فروغ. (۱۳۹۴). تحلیل زیست پذیری بخش مرکزی شهر تهران (مورد پژوهش: محله های منطقه ۱۲)، رساله دکتری، دانشکده علوم جغرافیایی، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.
- رهنمایی، م، فرهودی، ر، قالیباف، م، و هادی پور، ح. (۱۳۸۶). سیر ساختاری و عملکردی در شهرهای ایران. نشریه انجمن جغرافیایی ایران.
- ساسان پور، ف، تولایی، س، جعفری اسدآبادی، ح. (۱۳۹۴). سنجش و ارزیابی زیست پذیری شهری در مناطق بیست و دو گانه کلان شهر تهران. فصلنامه برنامه ریزی منطقه ای،
- سیف الدینی، ف. (۱۳۷۹). گسترش حومه ای شهرها، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی،
- عیسی لو، علی اصغر و همکاران؛ (۱۳۹۳). انگاره زیست پذیری رهیافتی نوین جهت ارتقای کیفیت زندگی در جوامع روستایی (مطالعه موردی: شهرستان قم، بخش کهک)، فصلنامه مسکن و محیط روستا، شماره ۱۴۶، صص ۱۲۰ - ۱۰۷.
- فکوهی، ناصر (۱۳۸۸). انسان شناسی شهری، چاپ پنجم. نشر نی.
- فلامکی، م.م. (۱۳۸۹). باززنده سازی بناها و شهرهای تاریخی، چاپ هشتم، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- مرکز آمار ایران. (۱۳۹۵). سرشماری عمومی نفوس و مسکن، تهران: مرکز آمار ایران.
- مهندسان مشاور باوند الف. (۱۳۸۱). بررسی مسائل توسعه شهری منطقه ۱۲ تهران؛ مطالعات کاربری زمین، معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران.

مهندسان مشاور باوند الف. (۱۳۸۱). بررسی مسائل توسعه شهری منطقه ۱۲ تهران؛ مطالعات جمعیتی، اقتصادی و اجتماعی، معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران.

Cities, P. L. U. s. (2003). A sustainable urban system: The long-term plan for greater Vancouver. Vancouver, Canada: Cities PLUS.

Dunstan, K. (2007). Creating an indicator of livability: The neighborhood livability Assessment Survey.

Economist Intelligence Unit. (2011). A summary of the liveability ranking and overview, EIU. Retrieved from <http://www.eiu.com/cityrankings11>

Jacobs, A., & Appleyard, D. (1987). Toward an Urban Design Manifest. American planning Journal, 53(1), 112-120

Urban Task Force (1990). Toward an urban Renaissance, A Report of Urban Task force 1990. UK.

Veenhoven, R., & Ouweneel, P. (1995). Livability of the welfare-state: Appreciation-of- life and length-of-life in nations varying in state-welfare-effort.

