

تأثیر مؤلفه‌های امنیت، پویایی و سرزندگی در باززنده‌سازی محلات ناکارآمد شهری مورد مطالعه محله‌ی خاکسفید منطقه‌ی چهار تهران

غلامرضا سلطانی تهرانی^۱؛ علی توکلان^{۲*}؛ پروانه زیویار^۳

۱- دانشجوی دکتری تخصصی برنامه‌ریزی شهری دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات تهران ایران

۲- استادیار برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات تهران ایران

۳- دانشیار برنامه‌ریزی شهری دانشگاه آزاد اسلامی واحد یادگار امام (ره)

دریافت دست‌نوشته: ۱۳۹۹/۱۱/۱۶ پذیرش دست‌نوشته: ۱۴۰۰/۰۳/۱۱

واژگان کلیدی	چکیده
باززنده‌سازی	فرآیند باززنده‌سازی بافت‌های فرسوده به منظور تجدید حیات، معاصر سازی و ارتقای کیفیت محیط برای
امنیت	رسیدن به آینده‌ای مطلوب و رویارویی با مسائل آبی شهرنشینی و زندگی شهری انجام می‌گیرد تا شهر و محله‌ای
پویایی	قابل زیستن داشته باشیم. شهر زیست‌پذیر، در یک تعریف ساده عبارت است از شهری که مؤلفه‌های ایمنی - امنیت،
سرزندگی	پویایی و سرزندگی را دارا باشد.
	هدف این پژوهش بررسی تأثیر مؤلفه‌های امنیت - ایمنی، پویایی و سرزندگی در فرآیند باززنده‌سازی محلات فرسوده
	در محله‌ی خاکسفید تهران است و روش تحقیق، به لحاظ هدف، کاربردی، و به لحاظ ماهیت و روش، از نوع توصیفی (مشاهده‌ای) است. داده‌ها
	با استفاده از پرسش‌نامه گردآوری شده است که برای سنجش روایی آن از روش آلفای کرونباخ استفاده شد؛ که پایایی آن با میزان ۰/۸۳۱ به
	تأیید رسیده است. برای تعیین حجم نمونه از فرمول کوکران استفاده شد که برای جمعیت ۶۹۴۵۸ نفری محله‌ی خاکسفید ۳۲۱ پرسش‌نامه
	محاسبه و در بین ساکنان توزیع گردید. پس از استخراج و دسته‌بندی داده‌ها، در جهت اثبات فرضیات تحقیق و تحلیل‌ها از نرم‌افزار SPSS
	استفاده شده است. در بخش یافته‌ها، مطابق جداول، متغیرهای مربوط به شاخص‌های مؤثر در امنیت و سرزندگی، بیش‌ترین میزان مقبولیت تا
	متوسط را به خود اختصاص داده‌اند. که علی‌رغم فرسودگی بافت محله، امنیت، پویایی و سرزندگی در محله قابل مشاهده است. می‌توان چنین
	نتیجه گرفت این مؤلفه‌ها، موجب پیشبرد اهداف باززنده‌سازی بافت‌های فرسوده‌ی محله خواهند شد.

۱- پیش‌گفتار

شهرها به عنوان مهم‌ترین ثمرات سیاسی، تکنولوژیکی، هنری، فرهنگی و اجتماعی انسان به شمار می‌آیند و فضاهای شهری از مهم‌ترین بخش‌هایی هستند که شهر را شکل می‌دهند. از میان کیفیت‌های متفاوتی که از دید نظریه‌پردازان مختلف در خصوص فضاهای شهری پاسخگو به نیاز استفاده‌کنندگان بیان شده است، می‌توان به مؤلفه‌های کیفیت‌بخش به محیط شهری (امنیت، پویایی و سرزندگی) اشاره نمود.

در میان تعاریف متفاوتی که از این کیفیت‌های محیطی ارائه شده، تکیه بر این امر است که این مؤلفه‌ها، نشان از

پویایی و جنب و جوش فضا دارند و در نتیجه‌ی آن، فضا برای حضور و فعالیت استفاده‌کنندگان مناسب خواهد بود. امنیت، سرزندگی و پویایی فضاهای عمومی، جزء عوامل مهم در ارزیابی کیفیت آنها به شمار می‌رود. بنابراین، به نظر می‌رسد این کیفیت‌های محیطی، حس تعلق محیطی را افزایش می‌دهند، و از این رهگذر از میان طیف متنوع کیفیت‌های فضاهای شهری، بی‌شک مؤلفه‌های ذکر شده از کیفیت‌های تأثیرگذار در خلق مکان به شمار می‌روند. Lynch, (۱۹۹۷:۳۰۷)

تأثیر مؤلفه‌های امنیت، پویایی و سرزندگی در باززنده‌سازی محلات ناکارآمد شهری مورد مطالعه محله‌ی خاکسفید منطقه‌ی چهار تهران

توانایی تقویت کیفیت زندگی که ما برای آن ارزش قائلیم؛
(Timmer et al, 2005:2).

۱-۲- امنیت

احساس امنیت، عبارت است از نوعی ذهنیت و جهت‌گیری روانی مثبت شهروندان نسبت به عدم تأثیرگذاری حضور و بروز رویدادها و وقایع ضدآمنیتی در شرایط فعلی و آتی، در حوزه‌های امنیت اجتماعی، ثبات سیاسی، انسجام هویتی یکپارچگی و امنیت سرزمینی.

امنیت یک پدیده‌ی روان‌شناختی-اجتماعی است که ابعاد گوناگونی دارد. مفهوم احساس امنیت یکی از شاخصه‌های کیفیت زندگی در شهرهاست و آسیب‌های اجتماعی از مهم‌ترین پیامدهای مختلف عدم امنیت به شمار می‌روند.

با طراحی فضاهای دنج و آرام در سطح محله، می‌توان قسمتی از نیاز به امنیت و آرامش را در فضاهای باز محله‌ای تأمین کرد. ایجاد محیطی آرام و دور از غوغا و هیاهو، از طریق تقویت محور پیاده و محدود نمودن تردد سواره‌ی عبوری در محله، ایجاد فضایی امن برای خانوارها از طریق تفکیک قلمروها از عمومی تا خصوصی، روش‌های تأمین امنیت و آرامش محله‌ای هستند. (Habibi, 2007)

۲-۲- پویایی و سرزندگی

کیفیتی که نشان از پویایی و جنب و جوش حیات هر روزی شهروندان در ارتباط با بستر سکونتشان است و این ارتباط دائمی در قالب انباشت تجربیات شهری، جزئی از فرآیند تشکیل مکان و ایجاد حس تعلق به محیط‌های شهری است. (Barton, 2003)

سرزندگی فضاهای شهری یکی از معیارهای اساسی برای جلوگیری از مرگ شهرهاست؛ (Jacobs, 1993). باید در نظر داشت که تا چه اندازه شکل شهر حامی عملکردهای حیاتی، نیازهای بیولوژیکی و توانایی‌های انسان بوده و چگونه بقای همه‌ی موجودات را ممکن می‌سازد. با توجه به نیازهای روحی و روانی انسان که ارتباطات اجتماعی را می‌طلبد، لازم است جاذبه‌هایی در محله ایجاد گردد. وجود فضاهایی که اهالی برای استفاده از آنها گرد هم جمع شوند و با هم تعامل و ارتباط برقرار نمایند، (پاتوق محله) همچنین، در نظر گرفتن تمهیداتی برای ایجاد نقش نظارتی و شرکت دادن آنان در اداره‌ی امور

نوبین اجتماعی، قادر باشد شرایط استقرار دائمی در محله را فراهم و با ایجاد بنیادهای جمعی، فرصت را برای تقویت حس پیوستگی اجتماعی فراهم گرداند.

خالی شدن این بافت‌ها از ساکنان بومی و اصلی محله‌های فرسوده و قدیمی شهر، و جایگزینی مهاجران با سطح درآمد پایین، پیامدهایی چون شکل‌گیری کانون‌های بزه‌کاری، بحران هویت، توسعه‌ی افقی شهر، ایجاد شهرک‌های پیرامونی و حومه‌ای، و مشکل تأمین زیرساخت‌ها را به دنبال دارد. البته باید خاطر نشان کرد که بنا به مصوبه‌ی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در سال ۱۳۹۳، واژه‌ی فرسوده از ادبیات برنامه‌ریزی شهری حذف شده است. به عبارتی بهتر است از واژه مسئله‌دار به جای فرسوده استفاده گردد. در قالب نظریه‌ها و تجارب موجود در مقیاس جهانی، اصول و معیارهای بس‌یاری را می‌توان برای باززنده‌سازی در مقیاس شهر، محله و فضاهای عمومی آن مطرح و مورد تجزیه و تحلیل قرارداد. از جمله‌ی این اصول و معیارها، می‌توان به ارتقای امنیت، پویایی و سرزندگی، اشاره کرد. (Lynch, 1997:307)

در باب مبانی نظری تحقیق ابتدا بایستی خاطر نشان کرد، زیست‌پذیری در معنای اصلی و کلی خود به مفهوم دستیابی به قابلیت زندگی است و در واقع همان دستیابی به کیفیت برنامه‌ریزی شهری خوب یا مکان پایدار است. سپس به توصیف مؤلفه‌های مؤثر در باززنده‌سازی محلات فرسوده پرداخته خواهد شد، به طوری که هر کدام از این موارد موجب بالا بردن کیفیت محیط زندگی پیرامون ساکنان محلات شهری می‌شوند. در بسیاری از متون، مفهوم کیفیت زندگی با زیست‌پذیری به صورت مترادف بیان شده است. کیفیت زندگی که به وسیله‌ی شهروندان یک شهر تجربه می‌شود، با توانایی آنها برای دسترسی به زیرساختها، غذا، هوای پاک، مسکن ارزان قیمت، اشتغال مؤثر، فضای سبز و پارک‌ها گره خورده است. زیست‌پذیری نیز به عنوان کیفیت زندگی تجربه‌شده توسط ساکنان یک شهر یا یک منطقه تعریف می‌شود. مؤلفه‌های کیفیت‌بخش به محیط شهری (امنیت، پویایی و سرزندگی) از شاخص‌های زیست‌پذیری هر محله و مکان مسکونی می‌باشند که توسط ساکنان محلات تجربه می‌شود. در چنین زمینه‌ای، پایداری عبارت است از

محلّه از دیگر مواردی است که به ایجاد حس سرزندگی و نشاط در محلات کمک شایانی می‌نماید.

فضاهای برگزاری اجتماعات و فضاهای باز محله‌ای، مکان‌های مناسبی برای دستیابی به این مهم محسوب می‌شوند. کوین لینچ معتقد است زمانی شهر مطلوب است که سرزنده باشد، (پایدار، ایمن و هم‌آهنگ) معنی‌دار باشد، (قابل تشخیص، سامان‌یافته، سازگار، شفاف، خوانا، قابل درک و بااهمیت) متناسب باشد، و قابل دسترسی باشد. (متنوع، عادلانه و قابل اداره کردن در سطح محلی باشد) و به خوبی نظارت شده باشد؛ (سازگار، مطمئن و جوابگو). همه‌ی اینها باید با عدالت و کارایی درونی حاصل شود. Lynch, (1997:307)

۲-۳- باززنده‌سازی

واژه‌ی باززنده‌سازی یا بازآفرینی به معنای احیا کردن، جان دوباره بخشیدن، احیا شدن، و از نو رشد کردن است؛ و همچنین در تعریف این عبارت گفته می‌شود که به معنای بازتولید طبیعی، بخشی از یک تمامیت زنده است که در معرض نابودی قرار گرفته است. باززنده‌سازی شهری به معنای بهبود کیفیت زندگی و سرمایه‌گذاری در آینده است. باززنده‌سازی فضاهای شهری از دهه‌ی ۱۹۵۰ تا به امروز شش دوره‌ی خاص را بنا به شرایط زمانی خود طی کرده است تا این‌که در دوره‌ی قرن بیست و یکم در وجه مختلف اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و فرهنگی بهبود و توان‌بخشی بافت‌های فرسوده و قدیمی را در نظر گرفته و احیای محیط و وضعیت اقتصادی - اجتماعی ساکنان را مورد توجه قرار داده است. فرآیند باززنده‌سازی نیازی فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی است که از طریق حفظ فضای موجود، حذف مشکلات و معضلات و اضافه نمودن فضاها و کاربری‌های مورد نیاز جدید، موجب ارتقای کیفیت وضعیت موجود می‌شود و نیل به آینده‌ای مطلوب را می‌سازد. (Tavassoli, 2000)

باززنده‌سازی شهری یکی از رویکردهایی است که از مرمت شهری به منظور جلوگیری از نابودی بافت و کالبد شهرها و روستاها نشئت گرفته است. هدف آن استفاده‌ی مجدد از ساختار فیزیکی و کالبدی به منظور ارتقای کیفیت زندگی با توجه به ابعاد پایداری، کالبدی، اقتصادی، زیست‌محیطی و اجتماعی در بافت‌های فرسوده است. به طور کلی، نوعی رویکرد

مداخله‌ای است که نگاه به گذشته و بدون پاک‌سازی هویت‌های تاریخی دوره‌های مختلف دارد و به خلق هویت جدید متناسب با شرایط زندگی مردمان عصر حاضر می‌اندیشد و گامی فراتر از نوسازی شهری است که کوچ از آن به عنوان فرآیند تغییرات کالبدی بنیادین نام می‌برد. (Couch, 1990:2).

۲- پیشینه تحقیق

امروزه با گسترش مشکلات جوامع انسانی و تشدید روزبه‌روز آنها و افت کیفیت و شاخص‌های زندگی ساکنان مکان‌های مختلف، کاربرد واژه‌های امنیت و سرزندگی و پویایی بسیار قوت گرفته است؛ به نحوی که بیش‌تر طراحان، برنامه‌ریزان و تصمیم‌گیرندگان شهری به آن توجه و تأکید دارند.

کیفیت محیط شهری عبارت است از شرایط اجتماعی - فرهنگی و کالبدی محیط شهری که نشان‌دهنده‌ی میزان رضایت یا عدم رضایت شهروندان از آن محیط می‌باشد. در واقع، یک محیط با کیفیت بالا، حس رفاه و رضایت‌مندی را به جمعیتی که در آن ساکن‌اند، به واسطه‌ی ویژگی‌هایی که ممکن است فیزیکی، اجتماعی یا نمادین باشند، منتقل می‌کند. (بهرامی نژاد، ۱۳۸۲:۴۴).

توجه به محله‌های شهری، به عنوان بخش‌های در حال رشد شهر و توجه به سازمان‌دهی فضایی - اجتماعی آنها، به محور عمده در برنامه‌ریزی شهری تبدیل شده و تحوّل قابل ملاحظه‌ای در برنامه‌ریزی را به دنبال داشته است. به عبارت دیگر، تغییر در الگوی توزیع خدمات، امکانات و فعالیت‌ها در کلان‌شهرها به سود گسترش واحدهای محله‌ای امن، پویا و سرزنده و پیوند میان ساکنان و مکان‌های زندگی اجتماعی آنهاست.

- بهناز بابایی مراد و عایرضا موسوی (۱۳۹۹) در مقاله‌ی خود به ارزیابی تأثیرات کاربری‌های محرک و سرزنده‌ی شهری بر باززنده‌سازی بافت‌های فرسوده و تاریخی شهر اهواز با رویکرد پویایی (مقایسه‌ی تطبیقی بافت‌های مرکزی، عامری و خرم‌کوشک اهواز) پرداخته‌اند.

- احمد پوراحمد (۱۳۹۷) در مقاله‌ی نقش گردشگری خلاق در باززنده‌سازی بافت تاریخی منطقه‌ی ۱۲ تهران، خاطرنشان کرده است، رهیافت بازآفرینی برای به‌روز کردن بافت‌های تاریخی، علاوه‌بر پاسخ‌گویی به نیازهای مردم و زندگی روزمره،

تأثیر مؤلفه‌های امنیت، پویایی و سرزندگی در باززنده‌سازی محلات ناکارآمد شهری
مورد مطالعه محله‌ی خاکسفید منطقه‌ی چهار تهران

آب و هوا برای کشاورزان خرده‌مالک و دامداران، به‌ویژه در مناطق دیم، مجموعه‌ای از ریسک مربوط به آب و هوا را به میزان و تداوم فقر رو ستایی در این محیط‌ها کشف می‌نماید. با بررسی دوره‌های ده ساله مبنی بر این که مجموعه‌ی فناوری‌های تولید و گزینه‌های سازمانی برای مدیریت ریسک می‌توانند تولید و درآمد را تثبیت کنند. جذب فن‌آوری‌ها و روش‌های بهبودیافته، بهبود رفاه کشاورزان و کمک به آن‌ها را ارزیابی می‌نماید و به این نتیجه می‌رسند که مداخلات نهادی مانند بیمه مبتنی بر شاخص و حمایت اجتماعی از طریق شبکه‌های ایمنی سازگار، نقشی مکمل در زمینه‌ی امکان کنترل کشاورزان، غلبه بر موانع مرتبط با ریسک در برابر استفاده از فن‌آوری‌ها و روش‌های بهبودیافته و محافظت از دارایی‌های آن‌ها در برابر تأثیرات رویدادهای شدید آب و هوایی دارند.

در بعد بین‌المللی نیز، در زمینه‌ی باززنده‌سازی بافت‌های فرسوده و ارتباط آن با مؤلفه‌های زیست‌پذیری شهری، تحقیقات ارزشمندی صورت گرفته است. رجوع شود به:

- دانگ سنگ. (۲۰۱۸) که در مقاله ارزیابی و تعیین رضایت از قابلیت زندگی شهری در چین، به ساخت شهرهایی قابل سکونت، در جهت افزایش زیست‌پذیری و سرزندگی در شهرها و ایجاد شهرک‌های مناسب سکونت در محدوده‌ی اطراف شهرهای بزرگ اشاره می‌کند.

- زهرا بحرالعلومی (۲۰۱۶)، در مقاله‌ی دلایل سرزندگی فضاهای عمومی ایتالیا در گذر تاریخ تا به امروز، به تأثیر سیاست‌های باززنده‌سازی مدیریت شهری در ایجاد فضاهای امن و سرزنده می‌پردازد.

- وانایستا (۲۰۱۶)، در مقاله‌ی بازسازی فرهنگ طراحی به عنوان ابزاری برای بازسازی مناطق محروم بلگراد، به موضوع فرهنگ‌سازی در راستای باززنده‌سازی شهری مناطق محروم می‌پردازد.

- سانتوسا (۲۰۱۵)، در مقاله‌ی مشارکت شهروندان برای ایجاد مسکن انباری در آپارتمان‌های گرادی گرجی، به باززنده‌سازی مناطق فرسوده برای ایجاد سکونتگاه‌های امن و سرزنده‌ی مناسب ساکنان این مناطق اشاره دارد.

- لیون (۲۰۰۹)، بر این باور است که با استفاده از ترکیب فعالیت‌ها می‌توان فضاها و محیط‌های شهری را در ساعات مختلف سرزنده و ایمن نگه داشت و این فضاها را در معرض

رجوع معناداری به هویت بافت تاریخی دارد که دستیابی به آن تنها در گرو توجه به گردشگری خلاقانه شهری است.

- دلیر اژدری و غلامرضا حقیقت (۱۳۹۷)، در فصل‌نامه‌ی پژوهش و برنامه‌ریزی شهری در مقاله‌ای تحت عنوان برنامه‌ریزی مدیریت توسعه و نوسازی بافت‌های فرسوده محله‌ی ایبوردی شیراز بر موضوع کاستی‌های طرح‌های توسعه در مرحله‌ی برنامه‌ریزی و اجرا تمرکز کرده‌اند.

- سیمین تولایی و فرزانه ساسانیپور (۱۳۹۷)، در مقاله‌ی قابلیت زیست‌پذیری شهرها در راستای توسعه‌ی پایدار شهری، به موضوع چالش‌های اقتصادی، اجتماعی، و زیست‌محیطی در شهرها و ارتباط آن با زیست‌پذیری شهرها می‌پردازند.

- محمد رحیم رهنما و محمد قنبری (۱۳۹۶)، در مقاله‌ای به نام تحلیل زیست‌پذیری شهری با تأکید بر شاخص امنیت، سرزندگی و پایداری مشهد، رویکردهای گوناگون برای حل مشکلات شهرها مطرح کردند.

- قزاقی و فرازبخت (۱۳۹۲)، در مقاله‌ی خود با عنوان تأثیر فضای شهری بر ارتقای ایمنی و امنیت و سرزندگی عنوان می‌کنند که فضاهای نامناسب شهری و محلات ناامن از عوامل تهدیدکننده‌ی امنیت شهری و اجتماعی است. هرچند با بازآفرینی فضاها و تلطیف آن می‌توان احساس امنیت را در محله‌های شهری افزایش داد.

- علیرضا بندرآباد (۱۳۸۹)، در رساله‌ای با عنوان تدوین الگوی توسعه‌ی فضایی و شکل شهر زیست‌پذیر ایرانی، با مطالعه‌ی موردی مناطق ۱۰، ۱۵ و ۲۲، به تحلیل مؤلفه‌های تأثیرگذار بر تغییر شکل شهر پرداخته است.

- کوروش گلکار (۱۳۸۶)، ایمنی و سرزندگی را عنوان مؤلفه‌های سازنده‌ی کیفیت طراحی شهری تعریف می‌نماید؛ به عبارت دیگر معتقد است این مؤلفه‌ها، به همراه شانزده کیفیت دیگر، یعنی خوانایی، شخصیت بصری، حسن زمان، غنای حسی، رنگ تعلق، آموزندگی، نفوذپذیری و حرکت، اختلاط کاربری و فرم، همه‌شمول بودن، کیفیت عرصه‌ی همگانی، آسایش اقلیمی، ایمنی و امنیت، انعطاف‌پذیری، هم‌سازی با طبیعت، انرژی-کارایی و پاکیزگی محیطی، پدیده‌ای به نام کیفیت طراحی شهری را می‌آفرینند.

James Hansen (۲۰۱۸) در مقاله‌ی با موضوع

"مدیریت ریسک‌پذیری و کاهش فقر روستایی" با بررسی نوع

نظارت همگانی قرار داد. فعال بودن فضا در ساعات مختلف از میزان وقوع جرم و جنایت در آن می‌کاهد و فضا را امن و سرزنده نگه می‌دارد.

۴- محدوده مورد مطالعه

منطقه ۴ شهرداری تهران با گستره‌ی دید دامنه‌های البرز و سطوح سبز گسترده در درون و حریم منطقه همچون دره‌های سد لار، لتیان و دره‌های سرسبز فشم، اوشان و میگون و مناطق ورزشی تفریحی دربندسر، شمشک و آبعلی در شرق کلان‌شهر تهران قرار دارد.

محدوده‌ی منطقه ۴ تهران کنونی، در دوره‌های تاریخی اواخر قاجار و دوران پهلوی، باغ‌کاری‌های کشاورزی بوده است و از سال ۱۳۳۵ به بعد، این منطقه با حفظ نقش تفرجگاهی و بیلاقی خود تبدیل به مکانی برای استقرار ویلاهای تابستانی متمولین بوده و روستاهای سوهانک، ازگل، اراج، گلستان، مبارک‌آباد و اطراف باغ هروی، از چنین ساخت و بافتی برخوردار بوده است. کانون‌های سکونتی اولیه در این منطقه، در محدوده‌های نارمک شمالی و تهرانپارس در دهه ۳۵-۴۵ شکل گرفت و به تدریج توسعه یافت و طی سال‌های ۱۳۳۰ تا ۱۳۵۰ بافت‌های مدرن در نارمک و تهرانپارس و به موازات آن، کارگاه‌های صنعتی و کارخانه‌های واقع در شرق منطقه به شکل سطوح گسترده‌ی صنعتی به وجود آمد. از سال ۵۶ به بعد، محدوده‌ی ورودی شرقی تهران در منطقه ۴ محل استقرار جمعیت مهاجر از دیگر شهرها و روستاهای کشور قرار گرفت و به تدریج، بافت‌های روستایی و حاشیه‌ای محله‌های خاک سفید، شمیران نو و کاظم‌آباد در این منطقه شکل گرفت.

این منطقه از طرف شمال به خط ۱۸۰۰ و حریم منطقه ۱ و از طرف غرب به خیابان لنگری با منطقه ۱ و در پاسداران با منطقه ۳، از طرف جنوب با مرز خیابان رسالت با مناطق ۷ و ۸ و در محدوده‌ی خیابان دماوند با منطقه ۱۳ و از طرف شرق به حریم منطقه ۴ محدود می‌شود.

منطقه ۴ به عنوان یکی از پرجمعیت‌ترین، و وسیع‌ترین، مهاجرپذیرترین، و پر ساخت و سازترین مناطق تهران شناخته شده است.

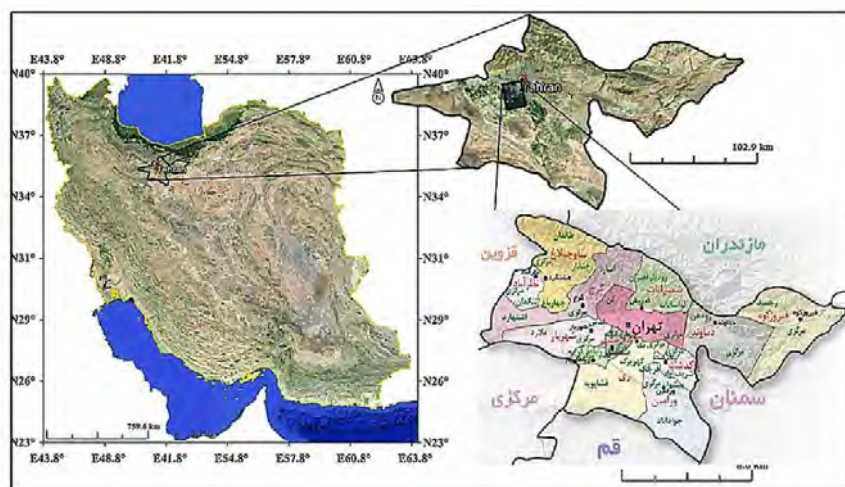
این منطقه، با دارا بودن پارک جنگلی لویزان و همچنین با ویژگی‌هایی چون وجود نابرابری اجتماعی - اقتصادی شدید در آن، جوان بودن میانگین سنی جمعیت، وجود اقشار آسیب‌پذیر در محله‌هایی همچون خاک‌سفید، شمیران نو، شیان و... از سایر محله‌های تهران قابل تمایز و تفکیک است. شهرداری منطقه ۴ با مساحتی معادل ۶۱۲۸۸۳۶۷ متر مربع در قسمت شمال شرقی تهران قرار گرفته است. در حال حاضر ۸۰۳۷۸۹ نفر در این منطقه سکونت دارند. از این تعداد ۴۱۳۷۶۱ نفر مرد و ۳۹۰۰۲۸ نفر زن هستند؛ (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵). در این منطقه، ۲۳۰۰۳۶ خانوار سکونت دارند. در حال حاضر ۹ ناحیه و ۲۰ محله در سطح منطقه ۴ شهرداری تهران وجود دارد. تهرانپارس غربی پرجمعیت‌ترین و کالاد (کوهک) کم-جمعیت‌ترین محله‌های منطقه ۴ شهرداری تهران هستند.

شهرداری منطقه ۴ دارای ۹ ناحیه است. محله‌ی خاک‌سفید در ناحیه ۶ واقع شده است.

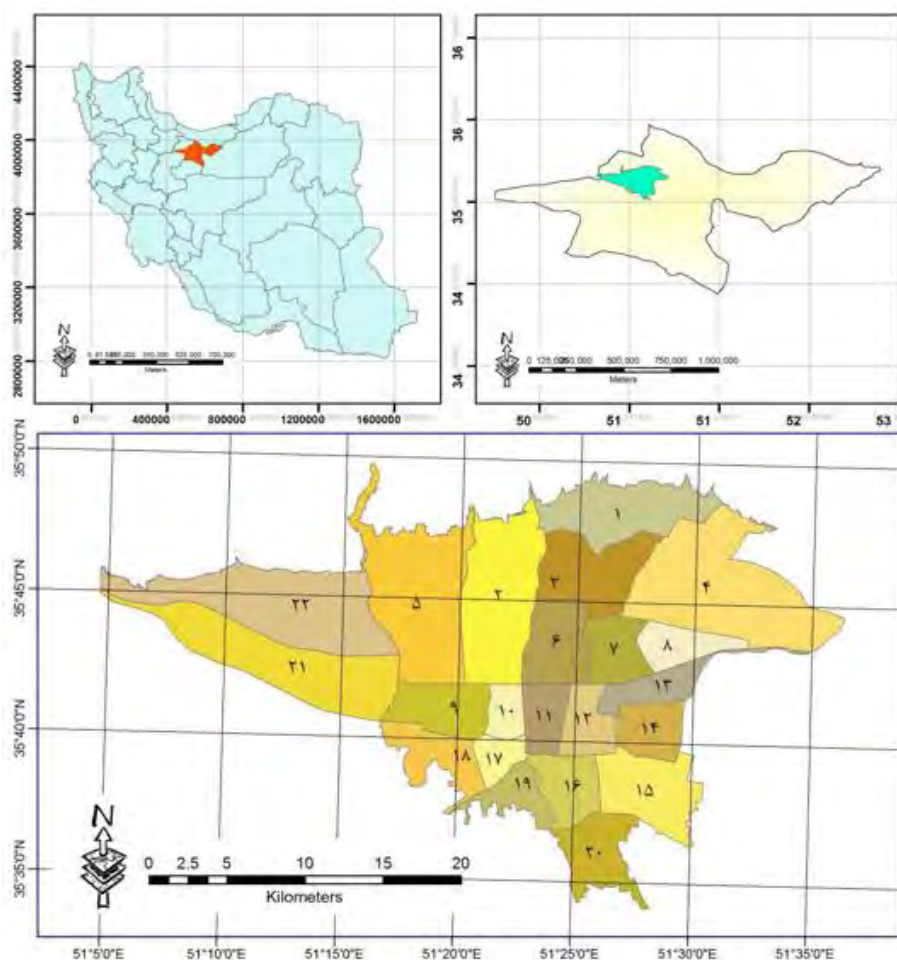
محدوده‌ی نمونه مورد مطالعه، در شمال شرقی پهنه‌ی شهری تهران و در منطقه ۴ شهرداری تهران واقع شده است. این محله در شرق منطقه ۴ تهران به عنوان مکانی با ویژگی‌های خاص و منحصر به فرد، نظیر دارا بودن بافت ریزدانه، گستردگی پهنه‌های فرسوده، قیمت پایین زمین مسکونی، میزان بالای تراکم جمعیت، به سکونت اقشار کم‌درآمد (عمدتاً کارگر) جامعه‌ی شهری اختصاص یافته است. محله‌ی مذکور به سان مصادیقی بارز و خصیصه‌نما، نشانگر انواع و اقسام نارسایی‌های اجتماعی، فرهنگی و کالبدی است؛ (Consulting Engineers, 2008).

محدوده‌ی محله از شمال به خیابان واثقی، مابین تقاطع سلطانی و وحدت اسلامی، از جنوب به خیابان‌های شهید منصور زهدی و خیابان دکتر علی شریعتی و از غرب به خیابان شهید سلطانی و از شرق به خیابان بهشت از تقاطع وحدت اسلامی و تا تقاطع زهدی ختم می‌گردد. بر این اساس، مساحت این محدوده برابر با ۳۴ هکتار می‌باشد. در پژوهش حاضر اطلاعات مورد نیاز در معیارهای مؤثر شناسایی فرسودگی از پیمایش پلاک به پلاک توسط شرکت مهندسان مشاور استفاده شده است.

تأثیر مؤلفه‌های امنیت، پویایی و سرزندگی در باززنده‌سازی محلات ناکارآمد شهری
 مورد مطالعه محله خاک سفید منطقه چهار تهران



شکل ۱- نقشه استان تهران روی نقشه ایران - (<https://www.nature.com>)



شکل ۲- نقشه مناطق تهران روی نقشه شهر تهران - (<http://www.maphill.com>)



شکل ۳- نقشه‌ی محله‌ی خاک سفید منطقه ۴ شهرداری تهران

Source: Deputy Municipal Coordination and Planning District 4

استفاده شد که برای جمعیت ۶۹۴۵۸ نفری محله‌ی خاک سفید ۳۲۱ پرسش‌نامه محاسبه و در بین ساکنان توزیع گردید. برای بررسی روایی پرسش‌نامه از دیدگاه‌های کارشناسان، خبرگان و مدیران شهری بهره گرفته شد. در این تحقیق برای سنجش پایایی ابزار اندازه‌گیری، از روش آلفای کرونباخ استفاده شده است. آلفای کرونباخ به دست آمده در این تحقیق به میزان ۰/۸۳۱ بوده که نشان می‌دهد ضریب پایایی در سطح قابل قبولی است. در پایان، پس از تحلیل اطلاعات از طریق روش SPSS، در نهایت بر مبنای نتایج به دست آمده، توصیه‌هایی برای بهبود عملکرد فضاهای محله با هدف ارتقای ابعاد سرزندگی و امنیت آن و تأثیر مؤلفه‌های امنیت، پویایی و سرزندگی بر بازسازی محله‌ی خاک سفید با تأکید بر استفاده از الگوی توسعه‌ی پایدار محله‌ای ارائه خواهد شد.

۳- روش‌شناسی پژوهش

روش تحقیق این مقاله، به لحاظ هدف کاربردی و به لحاظ ماهیت و روش از نوع توصیفی - تحلیلی است. هدف آن است تا بر مبنای شاخص‌های تبیین‌شده، وضعیت امنیت، پویایی و سرزندگی در محله‌ی خاک سفید منطقه‌ی ۴ تهران مورد ارزیابی قرار گیرد. جامعه آماری مورد مطالعه در این تحقیق عبارتند از ساکنان محله‌ی خاک سفید واقع در ناحیه‌ی شش منطقه‌ی ۴ شهرداری تهران. محله‌ی خاک سفید یا گلشن، بر اساس آخرین سرشماری در سال ۱۳۹۵ دارای ۶۹۴۵۸ نفر جمعیت می‌باشد. به این ترتیب، میزان سرزندگی و امنیت محله، با استفاده از گردآوری داده‌های میدانی (توزیع پرسش‌نامه در بین ساکنان محله‌ی مورد مطالعه) مورد ارزیابی قرار می‌گیرد. برای تعیین حجم نمونه از فرمول کوکران

تأثیر مؤلفه‌های امنیت، پویایی و سرزندگی در باززنده‌سازی محلات ناکارآمد شهری
مورد مطالعه محله‌ی خاک‌سفید منطقه‌ی چهار تهران

جدول ۱- تعاریف باززنده‌سازی بافت‌های تاریخی از دیدگاه صاحب نظران

صاحب‌نظران	تعاریف
(فرخنده جوهری، محمد رضا پورجعفر، محمد رضا مثنوی، ۱۳۹۱، ۲۶).	باززنده‌سازی بازگرداندن و رساندن یک مکان به عنوان محلی برای زندگی و ارائه راهکارهایی برای ارائه زندگی دوباره به یک مکان و ایجاد فرصت برای افراد ساکن در محل، جهت بهبود خانه‌هایشان یا ساخت خانه جدید با استفاده از کمک‌های مالی دولت و انجمن‌ها و غیره می‌باشد.
(حسینی کومله و ستوده علمباز، ۱۳۹۲)	باززنده‌سازی شهری معاصر تنوعی از موضوعات و مسائل را دربرمی‌گیرد و از آنجایی که شهرها در حال تغییر و تحول دائمی هستند، این موضوعات و مسائل نیز تحت تأثیر محرک‌ها و متغیرهای گوناگون درونی و بیرونی به طور دائم تغییر می‌یابند. از این رو ارائه یک تعریف از مفهوم باززنده‌سازی شهری به طور گریزناپذیری نیازمند یک رویکرد یکپارچه و تحلیل جامع از پویایی و تغییرپذیری شرایط در شهرهای معاصر می‌باشد. باززنده‌سازی شهری به منظور بازگرداندن زندگی دوباره به جوامع و اقتصاد شهری و همچنین بهبود بخشیدن به اراضی فرسوده و فعالیت‌های ناکارآمد جاری در آن محیط زیست بهتر برای نسل‌های بعدی انجام می‌گیرد. و ایجاد فرصت‌های نوین
Sibel (2010,18)	باززنده‌سازی شهری به عنوان ارتباط دهنده محیط زیست، تغییرات اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی، طرح شهری، میراث. (علائی، ۱۳۹۷، ۳۳).

جدول ۲- جدول امتیازبندی گویه‌ها

وضعیت	امتیاز	توضیح
قابل قبول	۸۰ تا ۱۰۰	مشکلاتی که استنادهای زندگی را به چالش بکشد بسیار کم است.
قابل تحمل	۷۰ تا ۸۰	روز به روز زندگی بهتر می‌شود، اما برخی از جنبه‌های زندگی با مشکلات مواجه است.
متوسط	۶۰ تا ۷۰	عوامل منفی تأثیرگذار در زندگی روز به روز کم می‌شود.
نامطلوب	۵۰ تا ۶۰	کیفیت زندگی به صورت قابل ملاحظه‌ای در زندگی روزمره دیده نمی‌شود.
غیرقابل قبول	۵۰ به پایین	بسیاری از جنبه‌های زندگی به شدت محدود شده است.

Source: Economist Intelligence Unit, 2012: 3-4

کوکران برای مطالعه‌ی محدوده‌ی مورد نظر استفاده شده است و تعداد ۳۲۱ پرسش‌نامه میان ساکنان توزیع شد. با توجه به این‌که مؤلفه‌های امنیت، پویایی و سازگاری در هر شهر، منطقه و محله‌ی مسکونی متأثر از ابعاد سه‌گانه‌ی اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی شهرها می‌باشد و شاخص‌های زیست‌پذیری شهری را تشکیل می‌دهند. وضعیت پاسخ‌گویی ساکنان محله به هر یک از متغیرهای سه‌گانه‌ی زیست‌پذیری، در جداول ذیل آورده شده است:

۴- یافته‌های تحقیق:

برای دسترسی به هدف پژوهش و پاسخ به پرسش اصلی پژوهش مبنی بر این‌که آیا مؤلفه‌های امنیت، پویایی و سازگاری بر باززنده‌سازی بافت‌های مسئله‌دار تأثیرگذارند، متغیرها و شاخص‌ها که به صورت پرسش‌نامه درآمده بود، در اختیار جامعه‌ی آماری قرار گرفت. پاسخ‌دهندگان، ساکنان محله‌ی خاک‌سفید منطقه‌ی ۴ شهر تهران هستند که به دلیل جمعیت بالای محله، از روش نمونه‌گیری و تعیین حجم نمونه، و از طریق فرمول

الف - وضعیت متغیرهای بعد اجتماعی

جدول ۱- میانگین درصد پاسخ دهندگان به هریک از متغیرهای بعداجتماعی

شاخص زیست پذیری اجتماعی	متغیرها	قابل قبول (۱۰۰ تا ۸۰)	قابل تحمل (۸۰ تا ۷۰)	متوسط (۷۰ تا ۶۰)	نامطلوب (۶۰ تا ۵۰)	غیر قابل قبول (۵۰ به پایین)
آموزش عمومی	درصد برخورداری از فضاهای آموزشی مناسب و کافی (مدارس، مهدکودکها، دانشگاهها)	۳,۹	۱۶,۳	۵۱,۵	۲۶,۷	۱,۶
	کیفیت دسترسی دانش آموزان و دانشجویان به مدارس و دانشگاهها	۳,۶	۱۴,۷	۴۸,۴	۳۲,۴	۰,۹
	کیفیت تجهیزات آموزشی	۵,۲	۱۶,۳	۳۷,۵	۳۷,۱	۳,۹
	دسترسی به آموزش و پرورش خصوصی	۳,۹	۲۲	۳۹,۶	۳۰,۶	۳,۹
	کیفیت ساختمانهای آموزشی	۸,۶	۱۹,۳	۳۳,۶	۳۲,۷	۶
	کیفیت آموزش خصوصی	۶,۸	۲۰,۳	۴۰,۱	۲۸,۹	۱,۳
	کیفیت تدریس معلمان و اساتید	۶,۶	۱۳,۵	۵۴,۴	۲۱,۶	۳,۹
شاخص زیست پذیری اجتماعی	تعداد کتابخانهها	۳,۶	۲۰,۴	۴۴,۸	۲۴,۴	۶,۸
	تعداد رستورانها	۱۲,۵	۱۷,۸	۴۲,۱	۲۶,۸	۰,۸
	تعداد اماکن فرهنگی و مذهبی	۳,۱	۱۹,۱	۵۱,۳	۲۴,۱	۲,۴
	تعداد اماکن تاریخی	۴,۴	۱۴,۸	۴۴	۲۶,۶	۱۰,۲
	تعداد سینماها و مکانهای اجرای تئاتر	۷,۶	۲۵,۵	۳۲,۵	۲۴	۱۰,۴
	تعداد فضاهای فراغتی، تفریحی و ورزشی	۴,۲	۲۲,۹	۵۹,۶	۱۰,۲	۳,۱
شاخص زیست پذیری اجتماعی	تعداد بیمارستانها و درمانگاهها	۴,۹	۳۰,۷	۴۰,۴	۱۹,۳	۴,۷
	کیفیت خدمات پزشکی و بهداشتی	۳,۱	۳۴,۶	۴۱,۷	۱۸,۵	۲,۱
	کیفیت بهداشت فردی و عمومی	۷,۶	۴۸,۱	۲۹,۲	۱۰,۹	۴,۲
	کیفیت خدمات بهداشتی و درمانی	۳,۱	۲۷,۱	۵۲,۹	۱۴,۶	۲,۳
	دسترسی به مراقبتهای بهداشتی خصوصی	۷	۳۳,۶	۴۱,۷	۱۵,۴	۲,۳
	دسترسی به مراقبتهای بهداشتی عمومی	۸,۹	۳۱,۳	۳۷,۲	۱۵,۶	۷
	کیفیت مراقبتهای بهداشتی عمومی	۶	۲۲,۹	۴۷,۹	۱۶,۹	۶,۳
	کیفیت مراقبتهای بهداشتی خصوصی	۷,۸	۲۷,۶	۵۰	۱۰,۷	۳,۹
	کیفیت دفع آبهای سطحی	۲,۴	۲۹,۷	۵۲,۱	۱۲,۲	۳,۶
	کیفیت از بین بردن حیوانات موزی	۱,۶	۲۲,۱	۴۶,۹	۱۹,۵	۹,۹

تأثیر مؤلفه‌های امنیت، پویایی و سرزندگی در باززنده‌سازی محلات ناکارآمد شهری
مورد مطالعه محله‌ی خاک سفید منطقه‌ی چهار تهران

شاخص زیست‌پذیری اجتماعی	متغیرها	قابل قبول (۱۰۰ تا ۸۰)	قابل تحمل (۸۰ تا ۷۰)	متوسط (۷۰ تا ۶۰)	نامطلوب (۶۰ تا ۵۰)	غیر قابل قبول (۵۰ به پایین)
امنیت فردی و اجتماعی	تعداد جرائم خشن (قتل و...)	۰	۱۳,۳	۵۴,۷	۲۳,۴	۸,۶
	تعداد جرائم غیر خشن (دزدی و...)	۰	۱۴,۳	۲۲,۱	۳۹,۸	۲۳,۷
	درصد امنیت عبور از جاده و خیابان از نظر سرعت اتومبیل	۰	۲۷,۳	۴۴	۲۴,۳	۴,۴
	میزان سطح فساد اجتماعی	۰	۷,۶	۵۱,۳	۳۳,۳	۷,۸
	کیفیت آزادی‌های فردی	۲,۹	۱۷,۹	۵۷,۵	۱۷,۸	۳,۹
	میزان امنیت تردد پیاده و سواره در شب	۱,۳	۲۳,۷	۵۰,۳	۲۰,۸	۳,۹
	میزان امنیت تردد زنان و دختران در طی شبانه‌روز	۴,۴	۲۰,۴	۳۸	۲۸,۶	۸,۶
	تعداد پاسگاه‌های نظامی و انتظامی	۲,۹	۱۷,۵	۴۹,۵	۲۹	۳,۱
	میزان تمایل زندگی در شهر و محله	۷	۲۳,۵	۳۹,۸	۲۹,۲	۰,۵
پیوستگی و تعلق مکانی	میزان تمایل به سرمایه‌گذاری در شهر و محله	۱۳,۸	۲۰,۸	۴۶,۶	۱۷,۵	۱,۳
	کیفیت روابط همسایگان و بستگان با هم	۹,۱	۱۹,۲	۴۵,۷	۲۶	۰
	میزان امیدواری به بهبود شرایط زندگی	۱۰,۴	۱۵,۴	۴۰,۷	۲۸,۸	۴,۷
	میزان تعلق به مکان (محله، منطقه و شهر)	۰	۲۳,۷	۴۷,۷	۲۶,۳	۲,۳
	میزان احترام شهروندان به یک‌دیگر	۶,۸	۳۴,۳	۴۹	۸,۳	۱,۶
مشارکت و همبستگی	میزان قابل اعتماد بودن شورای شهر و شهرداری برای شهروندان	۱,۶	۲۷,۹	۴۷,۳	۱۷,۷	۵,۵
	میزان روحیه‌ی کار گروهی در بین شهروندان	۱۴,۳	۲۴	۵۳,۱	۷,۸	۰,۸
	میزان مشارکت شهروندان برای آبادانی شهر و محله	۰,۸	۴۰,۳	۳۹,۱	۱۹	۰,۸
	میزان ارتباط شهروندان با شورای شهر و شهرداری	۲,۳	۲۴,۷	۳۶,۵	۳۰,۵	۶
	میزان مشارکت مردم در حین انجام پروژه‌های عمرانی شهر و محله	۳,۱	۱۹,۳	۵۷,۶	۱۶,۴	۳,۶

Source: Research Findings

۲- بعد اجتماعی، شاخص امنیت فردی و اجتماعی، متغیر امنیت تردد زنان و دختران در سطح قابل قبولی قرار دارد.
 ۳- بعد اجتماعی، شاخص پیوستگی و تعلق مکانی، متغیرهای تمایل به سرمایه‌گذاری در محله و امیدواری به بهبود شرایط زندگی در سطح قابل قبولی قرار دارد.
 ۴- بعد اجتماعی، شاخص مشارکت و همبستگی، متغیر میزان روحیه کار گروهی در بین شهروندان از وضعیت قابل قبولی برخوردار است.

با نگاه به جداول شاخص‌های ابعاد زیست‌پذیری و متغیرهای آنها در شاخص زیست‌پذیری اجتماعی که در سطح متوسط قابل قبول قرار دارند، می‌توان موارد ذیل را ملاحظه کرد:
 ۱- بعد اجتماعی، شاخص ملاحظات و مراقبت‌های بهداشتی، متغیرهای دسترسی به مراقبت‌های بهداشتی، کیفیت مراقبت‌های بهداشتی خصوصی و کیفیت بهداشت فردی و عمومی در سطح قابل قبولی قرار دارند.

ب - وضعیت متغیرهای بعد اقتصادی

جدول ۲ - میانگین درصد پاسخ‌دهندگان به هریک از متغیرهای بعد اقتصادی

شاخص زیست‌پذیری اجتماعی	متغیرها	قابل قبول (۱۰۰ تا ۸۰)	قابل تحمل (۸۰ تا ۷۰)	متوسط (۷۰ تا ۶۰)	نامطلوب (۶۰ تا ۵۰)	غیر قابل قبول (۵۰ به پایین)
کالاهای مصرفی	میزان مصرف مواد غذایی (گوشت، سبزی، میوه و...)	۹,۶	۴۴,۸	۳۹,۳	۵,۵	۰,۸
مصرفی	میزان مصرف انرژی (برق، گاز و...)	۹,۶	۲۳,۲	۵۰,۸	۱۳,۵	۲,۹
	میزان مصرف کالا و خدمات (لوازم برقی، پوشاک و...)	۶,۳	۳۴,۱	۴۶,۸	۱۲,۸	۰
شاخص زیست‌پذیری اقتصادی	متغیرها	قابل قبول (۱۰۰ تا ۸۰)	قابل تحمل (۸۰ تا ۷۰)	متوسط (۷۰ تا ۶۰)	نامطلوب (۶۰ تا ۵۰)	غیر قابل قبول (۵۰ به پایین)
اشتغال درآمد	تعداد بیکاران و تناسب بار تکفل	۰,۸	۱۸,۸	۴۷,۳	۲۸,۴	۴,۷
	تعدد فرصت‌های شغلی	۱,۶	۱۷	۴۱,۹	۳۵,۵	۶
	داشتن شغل مناسب	۲,۹	۳۳,۳	۴۰,۱	۱۶,۹	۶,۸
	درآمد مناسب و کافی	۴,۴	۱۵,۶	۵۰,۳	۲۳,۷	۶
	میزان دسترسی به شغل مناسب	۳,۹	۲۳,۶	۳۹,۳	۲۷,۷	۵,۵
شاخص زیست‌پذیری اقتصادی	متغیرها	قابل قبول (۱۰۰ تا ۸۰)	قابل تحمل (۸۰ تا ۷۰)	متوسط (۷۰ تا ۶۰)	نامطلوب (۶۰ تا ۵۰)	غیر قابل قبول (۵۰ به پایین)
مسکن	تعداد اتاق‌های کافی در مسکن	۵,۲	۲۳,۷	۵۰	۲۰,۳	۰,۸
	میزان مساحت مناسب و کافی در مسکن	۳,۱	۱۹,۹	۴۶,۴	۲۶,۷	۳,۹
	میزان استحکام مسکن	۱,۶	۱۶,۳	۵۱,۳	۲۹,۳	۱,۶
	میزان دسترسی به مسکن با کیفیت خوب	۲,۹	۲۴,۹	۴۱,۴	۲۹,۳	۱,۶
	میزان برخورداری از سیستم گرمایش و سرمایش مناسب در مسکن	۶,۸	۱۷,۵	۴۹	۲۶	۰,۸
	میزان برخورداری از سیستم دفع بهداشتی و فاضلاب در مسکن	۱۴,۶	۳۰,۵	۲۷,۳	۲۴,۹	۳,۶

تأثیر مؤلفه‌های امنیت، پویایی و سرزندگی در باززنده‌سازی محلات ناکارآمد شهری
مورد مطالعه محله‌ی خاک سفید منطقه‌ی چهار تهران

شاخص زیست‌پذیری اجتماعی	متغیرها	قابل قبول (۸۰ تا ۱۰۰)	قابل تحمل (۸۰ تا ۷۰)	متوسط (۷۰ تا ۶۰)	نامطلوب (۶۰ تا ۵۰)	غیر قابل قبول (۵۰ به پایین)
امکانات خدمات زیربنایی	کیفیت شبکه راه‌ها	۶	۴۸,۲	۳۲,۵	۹,۴	۳,۹
	کیفیت تأمین انرژی	۱۰,۴	۳۹,۳	۳۹,۱	۱۰,۴	۰,۸
	کیفیت آب شهری	۲,۳	۲۲,۹	۵۱	۱۸,۳	۵,۵
	کیفیت شبکه آب، برق، گاز، تلفن، پست و اینترنت	۶,۳	۳۹,۷	۴۲,۷	۱۰,۷	۰,۸
	کیفیت خدمات اداری و دولتی	۱۵,۹	۲۹,۱	۳۸,۸	۱۵,۴	۰,۸
	کیفیت معابر و میداين	۱,۶	۲۷,۸	۵۷,۶	۹,۱	۳,۹
	کیفیت راه دسترسی به مناطق و محلات شهر و ادارات مختلف	۹,۴	۲۴	۵۳,۶	۱۰,۷	۲,۳

شاخص زیست‌پذیری اقتصادی	متغیرها	قابل قبول (۸۰ تا ۱۰۰)	قابل تحمل (۸۰ تا ۷۰)	متوسط (۷۰ تا ۶۰)	نامطلوب (۶۰ تا ۵۰)	غیر قابل قبول (۵۰ به پایین)
حمل و نقل	تعداد وسایل نقلیه‌ی عمومی	۲,۹	۳۵,۲	۴۲,۷	۱۷,۷	۱,۶
	دسترسی آسان به حمل و نقل عمومی	۳,۶	۲۸,۹	۴۴	۱۹,۵	۳,۹
	کیفیت حمل و نقل عمومی	۴,۴	۴۲,۴	۴۰,۶	۱۰,۹	۱,۶
	میزان ساعات کار وسایل نقلیه عمومی	۴,۹	۳۸,۳	۴۶,۶	۱۰,۲	۰
	تعداد وسایل نقلیه حمل بار	۵,۲	۴۰,۴	۴۵,۶	۸,۹	۰
	کیفیت حمل مسافر توسط وسایل نقلیه عمومی	۰	۳۳,۱	۴۱,۴	۲۰,۶	۴,۹

Source: Research Findings

برخورداری از سیستم سرمایه‌ی و گرمایش در سطح مطلوبی قرار دارند.

۲- بعد اقتصادی، شاخص امکانات و خدمات زیربنایی، متغیر کیفیت خدمات اداری و دولتی و متغیر کیفیت تأمین انرژی از شرایط نسبتاً قابل قبولی برخوردارند.

با نگاه به جداول شاخص‌های ابعاد زیست‌پذیری و متغیرهای آنها در شاخص زیست‌پذیری اقتصادی که در سطح متوسط قابل قبول قرار دارند، می‌توان موارد ذیل را ملاحظه کرد:

۱- بعد اقتصادی، شاخص مسکن، متغیر برخورداری از سیستم دفع بهداشتی و فاضلاب در مسکن و متغیر

ج - وضعیت متغیرهای بعد زیست محیطی

جدول ۳- میانگین درصد پاسخ دهندگان به هریک از متغیرهای بعد زیست محیطی

شاخص	متغیرها	قابل قبول (۱۰۰ تا ۸۰)	قابل تحمل (۸۰ تا ۷۰)	متوسط (۷۰ تا ۶۰)	نامطلوب (۶۰ تا ۵۰)	غیر قابل قبول (۵۰ به پایین)	
زیست پذیری زیست محیطی	میزان آلودگی ناشی از رفت و آمد وسایل نقلیه	۰,۸	۲۲,۱	۴۴,۸	۲۷,۶	۴,۷	
	میزان کیفیت هوا	۶,۸	۲۴,۴	۳۷,۵	۲۱,۴	۹,۹	
	میزان وارونگی هوا	۲,۳	۱۸,۵	۶۰,۴	۱۶,۵	۲,۳	
	کیفیت آب شرب شهری	۹,۶	۲۳,۲	۲۹,۹	۳۳,۴	۳,۹	
	میزان آلودگی ناشی از کارگاه‌ها و کارخانه‌های صنعتی	۶	۳۳,۱	۵۳,۴	۵,۲	۲,۳	
	کیفیت جمع‌آوری زباله	۷	۴۱,۶	۴۵,۱	۵,۵	۰,۸	
	کیفیت جمع‌آوری فاضلاب	۴,۷	۳۴,۴	۴۴,۸	۱۲,۵	۳,۶	
	میزان آرامش و فقدان آلودگی صوتی	۲,۹	۱۹,۷	۴۰,۴	۲۸,۴	۸,۶	
	کیفیت بصری	کیفیت زیبای طبیعی در شهر	۴,۴	۳۰,۷	۴۸,۷	۱۳,۱	۳,۱
		کیفیت ساختمان‌ها و معماری بناها	۶	۲۸,۳	۴۵,۶	۱۳,۸	۶,۳
کیفیت مناسب معابر و خیابان‌ها		۵,۵	۴۰,۴	۴۱,۹	۸,۶	۳,۶	
کیفیت فضای سبز شهر		۸,۳	۴۲,۲	۳۵,۹	۹,۷	۳,۹	
زیست محیطی	تعداد فضای بازی برای کودکان	۵,۵	۳۲,۳	۴۹,۷	۹,۴	۳,۱	
	کیفیت فضای سبز	۵,۷	۴۲,۷	۳۹,۶	۱۱,۲	۰,۸	
	کیفیت خیابان‌ها و کوچه‌ها از نظر درختان	۳,۹	۳۹,۵	۴۲,۲	۷,۶	۶,۸	
	کمیت و توزیع پراکندگی فضای سبز	۵,۳	۴۲,۲	۳۶,۷	۸,۶	۳,۱	

Source: Research Findings

۲- بعد زیست محیطی، شاخص کیفیت فضای سبز شهر، متغیرهای تعداد پارک‌ها و کمیت و توزیع پراکندگی فضای سبز از وضعیت قابل قبولی برخوردارند.

۵- نتیجه‌گیری و پیشنهادات

پیرامون تأثیر مؤلفه‌های زیست پذیری بر بازنده‌سازی محله‌های ناکارآمد بحث‌های گسترده‌ای در مورد پایداری،

با نگاه به جداول شاخص‌های ابعاد زیست پذیری و متغیرهای آنها در شاخص زیست پذیری زیست محیطی که در سطح متوسط قابل قبول قرار دارند، می‌توان موارد ذیل را ملاحظه کرد:

۱- بعد زیست محیطی، شاخص کیفیت بصری، متغیر کیفیت فضای سبز شهری از شرایط قابل قبولی برخوردار است.

تأثیر مؤلفه‌های امنیت، پویایی و سرزندگی در باززنده‌سازی محلات ناکارآمد شهری مورد مطالعه محله‌ی خاک سفید منطقه‌ی چهار تهران

می‌سازند، بر موفقیت طرح‌های بازآفرینی و رسیدن به زیست‌پذیری شهری و پایدارسازی محلات مذکور تأثیر گذارند. همان‌گونه که اشاره گردید، مهم‌ترین نارسایی این‌گونه بافت‌های شهری، عدم وجود زیرساخت‌های مناسب می‌باشد. قسمتی از این زیرساخت‌ها در مقیاس محلی و در قالب عرصه‌های عمومی، دسترسی‌های مناسب و خدمات مناسب محله‌ای در آن، مطرح می‌باشد. برای بالا بردن کیفیت زندگی، باید خدمات محله‌ای و زیرساخت‌های شهری ارتقا یابد که شامل تمام عناصری است که تأمین نیازهای مختلف ساکنان محلات شهری را در همه‌ی زمینه‌های مختلف سکونت، فعالیت، استراحت و فراغت بر عهده دارد. بافت فرسوده و ناکارآمد شهرهای ایران مملو از بناهای ارزشمندی است که متأسفانه به علت عدم توجه کافی به این نوع ابنیه، کم‌کم رو به زوال و فرسودگی می‌روند؛ (علیزاده، مبهوت، ۱۳۹۴، ۱۰). در این راستا، مؤلفه‌های کیفیت محیطی همانند موجی که در یک دریاچه ایجاد می‌شود، می‌تواند علاوه بر ترغیب ساکنان بافت‌های فرسوده، ساکنان بافت‌های مجاور را نیز ترغیب به نوسازی می‌کند. باززنده‌سازی بافت‌های مسئله‌دار می‌تواند باعث افزایش سطح کمی و کیفی معیارهای کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی باشد.

آنچه مانع راه‌اندازی خودجوش توسعه‌ی نوسازی محله‌محور می‌باشد، عدم توان مشارکت مردم به عنوان آورنده‌ی سهمی در خور توجه، جهت مشارکت آنهاست. این توان پایین، به مثابه نقطه‌ی توقف فرآیند نوسازی به شمار می‌آید. پایین بودن ارزش زمین و ملک در بافت‌های مسئله‌دار باعث شده از یک سو سهم مردم کم‌ارزش تلقی گردیده و از سوی دیگر به دلیل همین ارزش پایین املاک، اقبالی از سوی سازندگان در بخش خصوصی برای ورود به ساخت و ساز در این بافت‌ها وجود نداشته باشد. لذا یکی از موضوعاتی که در راه‌اندازی و توسعه‌ی نوسازی نقشی مؤثر ایفا می‌کند، طراحی فضاهای عمومی و هدایت کاربری‌ها و فعالیت‌های ارزش‌افزا به این بافت‌ها می‌باشد.

این فضاها دارای حوزه‌ی نفوذ در مقیاس محله و ناحیه است و دارای عملکردهای گوناگون از قبیل اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و... می‌باشد. کاربری‌هایی همانند فرهنگسراها، فضاهای گسترده اوقات فراغت، مراکز خرید و راسته‌های تجاری، از این جمله می‌باشند. بنابراین، یکی از

حمل و نقل، محیط‌های سرزنده، ابعاد مختلف جامعه و... می‌شود که نشان می‌دهد دستیابی به بازآفرینی شهری موفق، از طریق سرزندگی و امنیت (محیطی)، پایداری اکولوژیکی، حل معضلات اجتماعی (فقر، اختلاف طبقاتی)، اقتصادی (بیکاری، اعتیاد و...)، زیست‌محیطی (کاهش آلودگی) و فرهنگی (بی‌سوادی) حاصل می‌شود.

در پاسخ به سوال تحقیق، یعنی مؤلفه‌های امنیت، پویایی و سازگاری بر باززنده‌سازی بافت‌های مسئله‌دار تأثیر گذارند باید گفت: آنچه در امنیت، پویایی و سرزندگی یک محله شهری مؤثر است، مواردی است که بتواند منتج به مراجعه به فضای شهری به عنوان مقصد باشد. به عبارتی، آمدن به فضا و ماندن در آن است که می‌تواند فضا را امن و سرزنده سازد و منتج به انباشت خاطره شود. با توجه به نتایج به دست آمده از جداول و تحلیل درصد فراوانی متغیرهای ابعاد زیست‌پذیری که هر کدام به نحوی در ایجاد امنیت، پویایی و سرزندگی محیط محلات دارای تأثیر بالایی هستند، ملاحظه می‌شود که متغیرهای مربوط به شاخص‌های مؤثر در امنیت و سرزندگی، به‌خصوص متغیرهای مربوط به شاخص‌های "تفریحات و اوقات فراغت"، "پیوستگی و تعلق مکانی"، "امنیت فردی و اجتماعی" و "مشارکت و همبستگی" بیش‌ترین میزان مقبولیت تا متوسط را به خود اختصاص داده‌اند. می‌توان نتیجه گرفت که هر چه محلات و مناطق مسکونی شهرها زیست‌پذیرتر و بالطبع دارای مؤلفه‌های امنیت، پویایی و سرزندگی باشند، اهداف و نتایج مربوط به طرح‌های باززنده‌سازی و بازآفرینی شهری با سرعت بیش‌تری به ثمر رسیده و محلات و مناطق مسکونی اصالت گذشته‌ی خود را راحت تر و اصولی تر به دست خواهند آورد.

باید توجه داشت که شاخص‌های کالبدی از جمله ریزدانی، ناپایداری و نفوذناپذیری از مهم‌ترین معیارهای ناکارآمدی بافت‌های شهری محسوب می‌شوند و شاخص‌هایی مانند عمر بنا، کیفیت بنا و مصالح بنا می‌توانند در شناسایی بهتر بافت‌های مسئله‌دار کارشناسان را هدایت کنند.

بدین ترتیب، با ملاحظه‌ی درصد فراوانی متغیرهای مربوط به شاخص‌های ابعاد زیست‌پذیری در این قسمت، می‌توان به این برداشت رسید: شاخص‌هایی که مسیر را برای رسیدن به امنیت و ایمنی، پویایی و سازگاری، احساس تعلق، تنوع و سرزندگی، هویت و خوانایی و دسترسی مناسب هموار

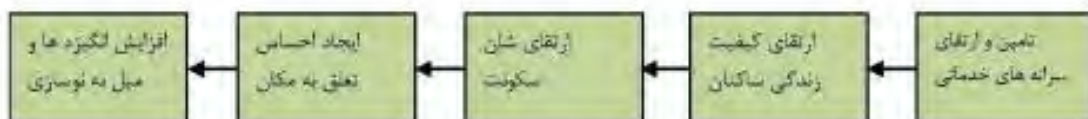
دارد و باعث ارتقای کیفیت زندگی، پویایی و سرزندگی در محلات می‌گردد.

با توجه به آنچه بیان شد، می‌توان فرآیند مشارکت مردم و افزایش میل و انگیزه ساکنان به باززنده‌سازی را وابسته به ایجاد احساس تعلق، امنیت و سرزندگی به مکان از طرف ساکنان این محلات دانست. به این ترتیب، نتیجه‌ی اصولی چنین خواهد بود که تأمین فضاهای عمومی شهری و ارتقای سرانه‌های خدماتی باعث ارتقای کیفیت زندگی ساکنان می‌شود. این اقدام، ارتقای شان سکونت را به دنبال داشته و در نتیجه حس سرزندگی و امنیت مکان ایجاد می‌گردد و سرانجام، انگیزه‌ها و میل به بازآفرینی در مردم افزایش یافته و جنبه‌ی عملی به خود می‌گیرد؛ (عندلیب، ۱۳۸۶: ۴۹-۵۱).

مؤلفه‌هایی که در توسعه‌ی باززنده‌سازی تأثیر مستقیم دارد، ارزش زمین در محدوده می‌باشد.

در کنار آن، عدم وجود زیرساخت‌های مناسب، مهم‌ترین دلیل عدم رغبت ساکنان و سرمایه‌گذاران برای باززنده‌سازی به شمار می‌رود. در عوض، عکس این موضوع، سبب جلب حمایت سرمایه‌های شهر به آن محدوده می‌گردد. نمونه‌های فراوان موجود در سطح شهر تهران موید این امر می‌باشد. لذا یکی از راه‌حلهایی که می‌بایست در کنار بقیه‌ی نسخ‌نوسازی مورد توجه مدیریت شهری قرار گیرد، اتخاذ راهکارهایی برای طراحی فضاهای عمومی و هدایت این عملکردها به نواحی مسئله‌دار است. این عامل علاوه بر آن که سبب ارتقای قیمت زمین در حوزه‌های هم‌جوار خود می‌شود، جذب سرمایه‌های خرد و کلان جاری در شهر را به سمت این بافت‌ها به دنبال

شکل ۱- فرآیند افزایش انگیزه‌ها و میل به باززنده‌سازی



Source: Tehran Renovation Organization 2007 Worn Textile Renovation Offices, Volume 4

در بررسی ابعاد اجتماعی پایداری محله، معیارهای هویت و خوانایی، پویایی و سازگاری، دسترسی به شبکه و خدمات، تنوع و سرزندگی، و احساس تعلق و امنیت و ایمنی، بر پایداری محله تأثیرگذارند. بدین ترتیب، بخش‌هایی که بافت مسئله‌دار کم‌تری دارند به دلیل نوسازبودن، بسیاری از شاخص‌های دسترسی به شبکه و خدمات و امنیت و ایمنی را دارا می‌باشند.

در عوض، مناطق دارای درصد بالای فرسودگی بافت، دارای شاخص‌های اجتماعی قوی از جمله هویت و خوانایی و احساس تعلق در میان ساکنان خود می‌باشند. این بدان معناست که در حوزه‌های مسئله‌دار محله‌ی خاک‌سفید با این‌که مشکلات شدید کالبدی و ناپایداری یکی از بارزترین ویژگی‌های آن می‌باشد. شاخص‌های احساس تعلق، هویت و خوانایی، تنوع و سرزندگی بالاست و می‌توان از این ویژگی‌های مثبت برای باززنده‌سازی فضاها استفاده کرد. البته به دلیل این‌که شاخص‌های دسترسی به خدمات و شبکه، پویایی و سازگاری و امنیت و ایمنی پایین می‌باشد، بایستی در طراحی فضاهای

محله تمهیداتی جهت افزایش ایمنی و امنیت، پویایی و همچنین دسترسی مناسب بر خدمات و شبکه فراهم آورد. مهیا شدن مقدمه‌ی توسعه‌ی پایدار در محله باعث بهبود کیفیت زندگی، تنوع زیستی فضای پایدار و امن شده است. این بهبودی تا حدودی متأثر از وجود فضاهای سرسبز، تفرجگاه‌ها، و مکان‌های ورزشی متأثر گردیده و باعث نوعی سرزندگی نشاط‌آور در محله شده است.

فضاهای گردشگری بسیاری در منطقه‌ی ۴ و محله‌ی خاک‌سفید مانند اماکن فرهنگی، ورزشی و تفریحی وجود دارد و جهت تبدیل این فضاها به قطب گردشگری برای حفظ پتانسیل‌های منطقه و محله، استفاده‌ی مستمر از این فضاها جهت افزایش پایداری آن، و کسب درآمد و ایجاد اشتغال، تلاش‌های زیادی صورت گرفته است. افزایش پایداری این نوع فضاها، موجب شکوفایی روح سرزنده‌ی محله شده است.

در خاتمه، شایسته است با بهره‌گیری از شاخص‌ها و نتایج به دست آمده، برای رسیدن به اهداف باززنده‌سازی مؤثر و

تأثیر مؤلفه‌های امنیت، پویایی و سرزندگی در باززنده‌سازی محلات ناکارآمد شهری
مورد مطالعه محله‌ی خاک‌سفید منطقه‌ی چهار تهران

در منطقه و محله با توجه به ویژگی‌های خاص که در محله وجود دارد.

۶- تشکر و قدردانی

بنا به اظهار نویسنده‌ی مسئول، این مقاله که مستخرج از رساله‌ی دکتری است، حامی مالی نداشته است.

برقراری مؤلفه‌های امنیت، پویایی و سرزندگی در محلات مسکونی، پیشنهادات ذیل ارائه می‌گردد:

- ۱- بالا بردن کیفیت ساختمان‌ها و تجهیزات آموزشی؛
- ۲- گسترش استفاده از فرهنگ اموال عمومی؛
- ۳- افزایش فضاهای ورزشی و تفریحی؛
- ۴- افزایش فروشگاه‌های دولتی؛
- ۵- سامان‌دهی بازارهای محلی؛
- ۶- استفاده از انرژی‌های نو؛
- ۷- فرهنگ‌سازی در زمینه‌ی کاهش مصرف کالاها؛
- ۸- سرمایه‌گذاری در بخش‌های خصوصی و عمومی برای اشتغال‌زایی؛
- ۹- تغییر نوع سوخت مورد مصرف در وسایل نقلیه؛
- ۱۰- دور کردن کارخانه‌ها و کارگاه‌های صنعتی از محدوده‌ی محلات؛
- ۱۱- توجه به بهداشت و حفظ محیط زیست؛
- ۱۲- حفاظت از چشم‌اندازها، فضاهای باز و پارک‌ها که به دلایل زیست‌محیطی، تفریحی و فرهنگی مهم هستند؛
- ۱۳- بهره‌مندی ساکنان محله از آب سالم، برق، تلفن، سرویس‌های حمل و نقل عمومی، تراکم پایین ترافیک، فضاهای مناسب خدماتی همچون رستوران‌ها، تئاتر، سینما، سالن‌های ورزشی، فضای سبز مناسب و پارک‌ها؛
- ۱۴- راهبری مدیریت باززنده‌سازی از طریق ایجاد هماهنگی بین گروه‌های ذی‌نفع و ذی‌نفع در سطح محله؛
- ۱۵- تصویب قوانین برای مشارکت هر چه بیشتر بانک‌ها و مؤسسات خصوصی به منظور اعطای وام به شهروندان ساکن در بافت‌های مسئله‌دار محله برای باززنده‌سازی؛
- ۱۶- تلاش برای ایجاد اعتماد متقابل بین شهروندان و متولیان برنامه‌ریزی شهری؛
- ۱۷- تحلیل و بررسی راهبردهای ارائه‌شده‌ی پژوهش، در راستای ارائه‌ی برنامه اجرایی و عملیاتی مبتنی بر رویکرد مورد نظر؛
- ۱۸- بهره‌گیری از معتمدان محلی در منطقه در با هدف جلب مشارکت ساکنان؛
- ۱۹- بهره‌گیری از متخصصان محیط زیست در برای ایجاد پیوسته‌های زیست‌محیطی در طرح‌ها و سیاست‌های موجود

۸- پیوست‌ها

بسم الله الرحمن الرحيم

شهروند گرامی

با سلام

پرسش‌نامه‌ای که پیش روی شماست، با هدف استفاده در یک مقاله‌ی دانشجویی در ارتباط با "تأثیر مؤلفه‌های زیست‌پذیری در باززنده‌سازی بافت‌های ناکارآمد شهری (محل‌های خاک‌سفید تهران)" تهیه شده است. امید است اطلاعات حاصل از این پرسش‌نامه، راهنمای مناسبی برای دانشجویان و برنامه‌ریزان در جهت بهبود و افزایش کیفیت زندگی در کلان‌شهرها باشد. از این‌که صمیمانه وقت گران‌قدر خود را صرف پاسخ‌گویی به این پرسش‌نامه می‌نمایید و اطلاعات دقیق را در اختیار قرار می‌دهید، ممنون و سپاس‌گزارم.

جنس: مرد زن مجرد متأهل

سن: زیر ۲۰ سال بین ۲۰ تا ۳۵ بین ۳۵ تا ۵۰ ۵۰ سال به بالا

شغل: بخش دولتی بخش خصوصی شغل آزاد بیکار

میزان تحصیلات: دیپلم فوق‌دیپلم لیسانس فوق‌لیسانس و بالاتر

مدت سکونت در محله: کمتر از ۵ سال بین ۵ تا ۱۰ سال بین ۱۰ تا ۱۵ سال بیش‌تر از ۱۵ سال

ابعاد	شاخص‌های زیست‌پذیری	گویه‌ها	قابل قبول (۸۰ تا ۱۰۰)	قابل تحمل (۷۰ تا ۸۰)	متوسط (۶۰ تا ۷۰)	نامطلوب (۵۰ تا ۶۰)	غیر قابل قبول (پایین به ۵۰)
اجتماعی	آموزش عمومی	فضاهای آموزشی مناسب و کافی (مدارس، مهدکودک، دانشگاه‌ها)					
		کیفیت دسترسی دانش‌آموزان و دانشجویان به مدارس و دانشگاه‌ها					
		کیفیت تجهیزات آموزشی					
		دسترسی به آموزش و پرورش خصوصی					

تأثیر مؤلفه‌های امنیت، پویایی و سرزندگی در باززنده‌سازی محلات ناکارآمد شهری
مورد مطالعه محله‌ی خاک‌سفید منطقه‌ی چهار تهران

					کیفیت ساختمان‌های آموزشی	تفریحات و اوقات فراغت
					کیفیت آموزش خصوصی	
					کیفیت تدریس معلمان و اساتید	
					تعداد کتابخانه‌ها	
					تعداد رستوران‌ها	
					تعداد اماکن فرهنگی و مذهبی	
					تعداد اماکن تاریخی	
					تعداد سینماها و مکان‌های اجرای تئاتر	
					تعداد فضاهای فراغتی، تفریحی و ورزشی	

ابعاد	شاخص‌های زیست‌پذیری	گویه‌ها	قابل قبول (۸۰ تا ۱۰۰)	قابل تحمل (۷۰ تا ۸۰)	متوسط (۶۰ تا ۷۰)	نامطلوب (۵۰ تا ۶۰)	غیر قابل قبول (۵۰ به پایین)
اجتماعی	ملاحظات و مراقبت‌های پزشکی و بهداشتی	تعداد بیمارستان‌ها و درمانگاه‌ها					
		کیفیت خدمات پزشکی و بهداشتی					
		کیفیت بهداشت فردی و عمومی					
		کیفیت خدمات بهداشتی و درمانی					
		دسترسی به مراقبت‌های بهداشتی خصوصی					
		دسترسی به مراقبت‌های بهداشتی عمومی					
	ملاحظات و مراقبت‌های پزشکی و بهداشتی	کیفیت مراقبت‌های بهداشتی عمومی					
		کیفیت مراقبت‌های بهداشتی خصوصی					
		کیفیت دفع آب‌های سطحی					
		کیفیت از بین بردن حیوانات موذی					
		تعداد جرائم غیر خشن (دزدی و...)					

					امنیت عبور از جاده و خیابان از نظر سرعت اتومبیل	امنیت فردی و اجتماعی
					سطح فساد اجتماعی	
					کیفیت آزادی‌های فردی	
					امنیت تردد پیاده و سواره در شب	
					امنیت تردد زنان و دختران در طی شبانه‌روز	
					تعداد پاسگاه‌های نظامی و انتظامی	

ابعاد	شاخص‌های زیست‌پذیری	گویه‌ها	قابل قبول (۸۰ تا ۱۰۰)	قابل تحمل (۷۰ تا ۸۰)	متوسط (۶۰ تا ۷۰)	نامطلوب (۵۰ تا ۶۰)	غیر قابل قبول (پایین به ۵۰)
اجتماعی	پیوستگی و تعلق مکانی	تمایل زندگی در شهر					
		تمایل به سرمایه‌گذاری در شهر					
		کیفیت روابط همسایگان و بستگان با یکدیگر					
		امیدواری به بهبود شرایط زندگی					
		میزان تعلق به مکان (محله، منطقه و شهر)					
	مشارکت و همبستگی	میزان احترام شهروندان به یکدیگر					
		قابل اعتماد بودن شورای شهر و شهرداری برای شهروندان					
		روحیه‌ی کار گروهی در بین شهروندان					
		مشارکت شهروندان برای آبادانی شهر					
		ارتباط شهروندان با شورای شهر و شهروندان					
		مشارکت مردم در حین انجام پروژه‌های عمرانی شهر					

تأثیر مؤلفه‌های امنیت، پویایی و سرزندگی در باززنده‌سازی محلات ناکارآمد شهری
مورد مطالعه محله‌ی خاکسفید منطقه‌ی چهار تهران

ابعاد	شاخص‌های زیست‌پذیری	گویه‌ها	قابل قبول (۸۰ تا ۱۰۰)	قابل تحمل (۷۰ تا ۸۰)	متوسط (۶۰ تا ۷۰)	نامطلوب (۵۰ تا ۶۰)	غیر قابل قبول (۵۰ به پایین)
اقتصادی	کالاهای مصرفی	میزان مصرف مواد غذایی (گوشت، سبزی، میوه‌جات و...)					
		میزان مصرف انرژی (برق، گاز و...)					
		میزان مصرف کالا و خدمات (لوازم برقی، پوشاک و...)					
اقتصادی	اشتغال و درآمد	تعداد بیکاران					
		تناسب بار تکفل					
		تعدد فرصت‌های شغلی					
		داشتن شغل مناسب					
		درآمد مناسب و کافی					
		امکان دسترسی به شغل مناسب					
اقتصادی	مسکن	تعداد اتاق‌های کافی در مسکن					
		مساحت مناسب و کافی در مسکن					
		استحکام مسکن					
		در دسترس بودن مسکن با کیفیت خوب					
		برخورداری از سیستم گرمایش و سرمایش مناسب در مسکن					
		برخورداری از سیستم دفع بهداشتی و فاضلاب در مسکن					
امکانات و خدمات زیربنایی	امکانات و خدمات زیربنایی	کیفیت شبکه‌ی راه‌ها					
		کیفیت تأمین انرژی					
		کیفیت آب شهری					
		کیفیت شبکه آب، برق، گاز، تلفن، پست و اینترنت					
		کیفیت خدمات اداری و دولتی					
		کیفیت معابر و میداين					

					کیفیت راه دسترسی به مناطق شهر و ادارات مختلف		
					تعداد وسایل نقلیه عمومی	حمل و نقل عمومی	
					دسترسی آسان به حمل و نقل عمومی		
					کیفیت حمل و نقل عمومی		
					ساعات کار وسایل نقلیه عمومی		
					تعداد وسایل نقلیه حمل بار		
					کیفیت حمل مسافر توسط وسایل نقلیه عمومی		
غیر قابل قبول (پایین)	نامطلوب (۶ تا ۵۰)	متوسط (۷ تا ۶۰)	قابل تحمل (۸۰ تا ۷۰)	قابل قبول (۱۰۰ تا ۸۰)	گویه ها	شاخص های زیست پذیری	ابعاد
					آلودگی ناشی از رفت و آمد وسایل نقلیه	آلودگی	زیست محیطی
					کیفیت هوا		
					میزان وارونگی هوا		
					کیفیت آب شرب شهری		
					آلودگی ناشی از کارگاه ها و کارخانه های صنعتی		
					کیفیت جمع آوری زباله		
					کیفیت جمع آوری فاضلاب		
					آرامش و فقدان آلودگی صوتی		
					کیفیت زیبای طبیعی در شهر	کیفیت بصری	
					کیفیت ساختمان ها و معماری بناها		
					کیفیت مناسب معابر و خیابان ها		
					کیفیت فضای سبز شهر	فضای سبز و بایر	
					تعداد فضای بازی برای کودکان		
					تعداد پارک ها		
					کیفیت خیابان ها و کوچه ها از نظر درختان		
					کیفیت فضای سبز		

تأثیر مؤلفه‌های امنیت، پویایی و سرزندگی در باززنده‌سازی محلات ناکارآمد شهری
مورد مطالعه محله‌ی خاکسفید منطقه‌ی چهار تهران

۸- مراجع:

- [1] Ahmadi, Hamed (2019), *Reconstruction of worn-out urban fabric with emphasis on improving the quality of urban spaces, a case study of the Ameri neighborhood of Ahvaz.*
- [2] Delir & Haghghat, Gholamreza (2019), *article on Planning the Development and Renovation of Worn-out Textures in Abiavardi Neighborhood, Shiraz. No. 32. Spring 2019*
- [3] Tavalai Simin and Sasanpour, Farzaneh (2019) *The Viability of Cities for Sustainable Urban Development. Journal of Geography.*
- [4] Pour Ahmad, Ahmad (2019) *The Role of Creative Tourism in the Reconstruction of the Historical Context of District 12 of Tehran. Geographical Researches of Urban Planning. 6th Floor.*
- [5] Rahnama, Mohammad Rahim & qnbari Muhammad' (2018). *Analysis of Urban Biodiversity with Emphasis on Security, Vitality and Sustainability Index, Mashhad. Journal of Political Geography Research, Vol. 1, No. 3.*
- [6] Razavian, Mohammad Taghi (2016) *The book on urban environment, a study of factors affecting the viability of cities and worn-out urban areas. Alam Publishing Publications*
- [7] Zyviar, Parvaneh (2015) *Planning and Management Book for Urban Renovation and Improvement of Urban Textures. Islamic Azad University, Yadegar Imam Branch, Tehran.*
- [8] Khorasani, Mohammad Amin (2012); *"Explaining the Sustainability of Suburban Villages with Quality of Life Approach Case Study of Varamin City" Supervisor Mohammad Reza Razvani, Associate Professor Seyyed Hassan Motiei Langroudi and Mojtaba Rafieian, Tehran University.*
- [9] Bandar Abad, Alireza (2011); *"A Living City from Foundations to Meaning", Azarakhsh Publications, First Edition, Tehran*
- [10] Hosseini, Narges. (2008) *Pathology and Social and Cultural Impact Assessment on Physical Burnout in Sister Neighborhood of Imam Rasht. Journal of Planning Studies of Human Settlements.*
- [11] Andalib, Alireza (2007) *Renovation of worn out tissues, Tehran Renovation Organization*
- [12] Habibi, Mohsen and Maliheh, Maghsoudi (2006) *Urban Restoration. Tehran University Press.*
- [13] Lynch, Kevin. (1970). *City Shape Theory. Translated by: Seyyed Hossein Bahraini (2005). Tehran, Tehran University Press*
- [14] Chapman, D. (2005) *Creating Neighborhoods and Places in the Human Environment, Shariati, M., Tabibian, Tehran University Press.*
- [15] Bahrami Nejad, Dehghan (2003) *Recognition and Evaluation The quality of the urban environment in the middle context of cities A case of weaving in the middle of Shiraz city, thesis M.Sc. in Urban Planning, Shiraz University.*
- [16] Madanipour, Ali (2000) *Urban Space Design, Social and Spatial Process, Translated by Farhad Mortazai, Urban Planning and Processing Company, Second Edition, Year 13*
- [17] Tavassoli, Mahmood (2000) *Urban Design in Central Tehran, Tehran, Iran Center for Urban and Architectural Studies and Research Publications*
- [18] Lynch, K. (1997) *Shahr-e Soma, M, Mazini, Fourth Edition, Tehran University Press.*
- [19] Vanista (2016), *Reconstruction of Design Culture as a Tool for Reconstruction of Disadvantaged Regions of Belgrade. Belgrade University, Serbia*

- [20] Santosa (2015) *Citizens' Participation in Creating Residential Housing in Georgian Grad Apartments, Georgia*
- [21] Dongsheng, Zhan(2018) *Assessment and determinants of satisfaction with urban livability in China, journal homepage: www.elsevier.com/locate/cities*
- [22] zahra bahrololumi(2016). *Investigating Reasons of Vitality in Italian Public Spaces throughout History until Now. Journal East Art&Civilization.*
- [23] Landry, Charles(, 2013), *Urban Vitality: A New source of Urban Competitiveness, prince claus fund journal, ARCHIS issue Urban Vitality / Urban Heroes*
- [24] Economist intelligence unit (2012), *A summary of the livability ranking and overview, EIU*
- [25] Vanzerrr, M & Seskin, S. (2011). *Recommendations Memo #2 Livability and Quality of Life Indicators, Memorandum.*
- [26] Merriam-Webster. (2011). Retrieved March 17, 2011, from Dictionary: <http://www.merriam-webster.com/dictionary/livability>.
- [27] Timmer Vanessa and nola- Kate seymoar (2005) *"THE WORLD URBAN FORUM 2006 Vancouver"* working group discussion paper internation center for sustainable citie
- [28] Barton-H. (2003)*Shaping Neighborhoods. London and New York.Spon Press.*
- [29] Landry, C. (2000)"*Urban Vitality: A New Source of Urban Competitiveness*",*Prince ClausFund Journal, ARCHIS issue 'Urban Vitality / Urban Heroes'*.
- [30] Couch, C(1990); *City of Change and Challenge: Urban planning and Regeneration in liverpool*
- [31] Lyon, D., (2007), *Surveillance, Security and Social Sorting Emerging Research Priorities, International Criminal Justice Review, September, vol. 17 no. 3 161-17.*
- [32] Ghazaghi, Zeinab, Farazbakht, Fatemeh (2013), *The Impact of Urban Space on Promoting Safety and Security (Case Study: Baharestan New City Neighborhood Center), First National Conference on Geography, Urban Development and Sustainable Development, Tehran, Iran*
- [33] Eskandi, Anoush, Babaei Morad, Behnaz, Mousavi, Seyed Alireza. *Quarterly Journal of Urban Planning and Architecture, Environmental Identity, 1 (2), Spring 1399, 97-115*
- [34] Alizadeh Ghannad, Nazanin and Mohammad Reza Aghast,(2015)*The necessity of recreating old and historical textures for spaces Pouya City, 3rd International Congress on Civil Engineering, Architecture and Urban Development, Tehran, paper presented to the Permanent Secretariat of The Bai Congress International Civil Engineering, Architecture and Urban Development, Shahid Beheshti University.*
- [35] Golkar, Kourosh, (2007) *The Concept of Vitality Quality in Urban Design, Sofeh Magazine, No. 44, Year 16*

The effect of security, dynamism and vitality components in the revitalization of inefficient urban neighborhoods studied in Khaksafid neighborhood of Chahar district of Tehran.

Gholamreza Soltani Tehrani¹; Ali Tavakolan^{2*}; Parvaneh Zivyar³

۱- PhD student in Urban Planning, Islamic Azad University, Science and Research Department, Tehran, Iran

۲- Assistant Professor of Urban Planning, Islamic Azad University, Faculty of Science and Research, Tehran, Iran
(Corresponding Author)

۳- Associate Professor of Urban Planning, Islamic Azad University, Yadgar Imam Branch (RA)

Abstract:

The process of regeneration of Derelict Fabric is done to revitalize, modernize, and enhance the quality of the environment to achieve a desirable future and to address future issues of urbanization and urban life in order to have a viable city and neighborhood. Sustainable city, in a simple definition, is a city that has the components of security, dynamism and vitality and also provides safe and attractive housing, education, health and culture for citizens. Among the different qualities expressed by different theorists in terms of spaces responsive to user needs can be security, dynamics and vitality. The purpose of this research was to investigate the impact of security, safety and vitality components on the regeneration process of worn-out neighborhoods in the White Soil neighborhood of Chahar-e-Tehran. The data were collected using a questionnaire which was used to assess its validity by Cronbach's alpha method, whose reliability was confirmed by 0.831. To determine the sample size, Cochran formula was used and 321 questionnaires were calculated and distributed among the residents of 69458 white soil neighborhoods. Then, data were extracted and categorized. In the Findings section, according to the tables, the variables related to the indicators of effective safety and vitality have the highest to moderate acceptance. In spite of the exhaustion of neighborhood texture, security and vitality can be seen in the neighborhood. In other words, it can be concluded that security, dynamism and vitality will advance the goals of regeneration and enhance the process of regeneration of worn-out neighborhoods.

Key Words: Revival, Security, Dynamism, Vitality

* Corresponding author: a.tavakolan@srbiau.ac.ir, Islamic Azad University, Tehran, Iran;