بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده روستایی(نمونه موردی: محله دارآباد)

دکتر آزیتا رجبی*

دکتر اکبر پرهیزگار**

پانته‌آ ابوذری***

چکیده

فرسودگی بافت، ناشی از نارسایی های متعددی نظیر ترا کم بالا، مشکلات زیست محیطی و بالا بودن حجم آلودگی، فقر و محرومیت، آسیب پذیری در برابر زلزله، ناامنی و معضلات اجتماعی و سایر مشکلاتی است که بر شرایط کالبدی، کارکردی و کیفیت زندگی در مناطق فرسوده تاثیر جدی دارد. محله دارآباد، با وسعتی در حدود ۲/۰۸ کیلومتر مربع و دارای جمعیتی، در حدود ۹۸۰٤ نفر در سال ۱۳۸۵ از جمله مناطقی است که دچار این معضل بوده و نمونه موردی این تحقیق می‌باشد. جامعه آماری این تحقیق شامل همه خانوارهای ساکن در محله دارآباد و جمعیت نمونه شامل ۷۰ خانوار از خانوارهای ساکن در این محله می باشد. مطالعه و شناخت ویژگی-های کلی بافت فرسوده محله دارآباد که به دلیل بی توجهی به آن به یکی از نقاط مشکل ساز مبدل گردیده است و همچنین شناخت محدودیتها و مشکلات موجود و ریشه یابی آن و ارائه راهکار مناسب در جهت برنامه ریزی برای ساماندهی بافت فرسوده محله دارآباد، از جمله اهداف این تحقیق می باشد. نوع تحقیق کار بردی و روش آن، توصیفی- تحلیلی و شیوه گردآوری اطلاعات، بصورت کتابخانه‌ای(اسنادی) و میدانی می باشد و برای تجزیه و تحلیل اطلاعات، از نرم افزار های spss و Arc GIS و ضریب آلفای کرونباخ استفاده شده است. نتایج این تحقیق نشان می دهد بافت موجود محله دارآباد به هنگام بروز سوانح طبیعی و یا حوادث غیر مترقبه شهری قابلیت امدادرسانی ندارد و بویژه در زمینه‌ی شبکه معابر، زیرساختهای شهری، مشکلاتی را به وجود آورده که نیازمند ساماندهی است و در نهایت راهکار های مناسب در جهت برنامه ریزی صحیح برای ساماندهی بافت فرسوده محله دارآباد ارائه شده است.

واژه های کلیدی: *بهسازی، نوسازی، بازسازی، بافت فرسوده روستایی، محله دارآباد*

---

* استادیاردانشگاه آزاد اسلامی واحدتهران مرکزی

** دانشیاردانشگاه آزاد اسلامی واحدتهران مرکزی

*** دانش آموخته مقطع کارشناسی ارشدرشته جغرافیاوبرنامه ریزی شهری،دانشگاه آزاد اسلامی واحدتهران مرکزی

تاریخ دریافت مقاله : ۸۹/۱/۲۳ تاریخ پذیرش :۸۹/٤/۱۵

Archive of SID

www.SID.ir

مقدمه

بافتها و فضاهای فرسوده یکی از مهمترین مسائل شهرهای امروزی هستند که به علل مختلف اگرچه هنوز متروک و بلا استفاده نشده اند، اما فاقد کارایی مطلوب و مناسب بوده و به صورت بالقوه و با طراحی متناسب می توانند نقش مهمی بر تجدید ساختار و ارتفاع کیفیت فضاهای عمومی شهر ایفا کنند. این فضاها علاوه از قرار گیری در اطراف و حومه شهرها، بخش های بزرگی از بافتهای درونی و مرکزی شهرها را نیز شامل می شوند که این خود ضرورت ساماندهی و رسیدگی هرچه بیشتر و سریعتر به این قبیل فضا ها را متذکر می گردد. فرسودگی یکی از مهمترین مسایلی است که باعث بی سازمانی، عدم تعادل، عدم تناسب و بی قوارگی آن می شود و به زدودن خاطرات جمعی ، افول حیات شهری کمک می کند(حبیبی و مقصودی،۱۳۸۱: ۱۵). بافتهای فرسوده بطور کلی شامل آن دسته از بافتهای درون شهری هستند که علی رغم فرسودگی در گستره بناها ممکن است دارای میراث های شهری بصورت تک بنا یا فاقد میراث های تاریخی باشند.(مهندسین مشاور شاران، ۱۳۸٤: ۷). محله دارآباد در شهر تهران که به عنوان نمونه موردی این مقاله انتخاب شده است، از قاعده فوق

Archive of SID

www.SID.ir

مستثنی نبوده و در زمره فرسوده ترین بافتهای شهر تـهران محـسوب می گـردد. شـکل گیری اولیه این محله به دنبال اشباع فضایی و نتیجتاً گرانـی قیمـت زمـین در محـدوده قانونی شهر تهران و رانده شدن اقشار کم درآمد و مهاجرین بـه حاشـیه شـهر صـورت گرفته است. پیامد کالبدی- فضایی ناشی از مهاجرت‌های هجومی به این محلـه را مـی توان در ساخت و سازهای کوچک، معابر نامناسب، مصالح بی دوام و ... مشاهده نمود. در این مقاله پس از تعاریف بهسازی، نوسازی و بازسازی راهبردهای مناسبی را بـرای حل معضلات بافت فرسوده این محله، جهت کمک به مسئولین شهری ارائه می‌گردد.

طرح مسأله

شهر همچون یک موجود زنده در سیر تکامل خود در بستر زمان با پـستی و بلندی های فراوانی مواجه می شود که هر یک از آن ها به نوبه خود تعادل زیستی آن را بر هم می زند در این میان عدم توجه به تبعات ناشی از این معـضلات موجـب ایجـاد فرسودگی در بافت می گردد. توسعه فیزیکی و رشد جمعیت شهری ایران تا چند دهـه قبل دارای افزایش متعادل بوده و با بروز تحولات جدید،شهرها به ویژه شهرهای بزرگ تغییرات و دگرگونی هایی را پذیرفتند.این دگرگونی به شکل افزایش سریع جمعیـت و گسترش فیزیکی شهرها به صورت نامتعادل بوده است. سطح زیرساخت شهری بیـشتر تحت تسلط ساختمان‌های مسکونی بـوده و در حقیقـت بـین کـاربری هـای شـهری و اختصاص زمین و سرانه های شهری تناسب معقولی برقرار نبـوده اسـت(حبیبـی، پـور احمد، مشکینی،۱۳۸٦: ۲۰-۱۹). بافت‌های فرسوده نـوعی بیمـاری در سـاختار منـاطق شهری محسوب می‌شوند و عوامل زیادی در آنها دخیل اند که از آن میان می تواند بـه عدم پیروی از یک برنامه منسجم، عوامل کالبدی، عملکردی، زیست محیطی، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و غیر اشاره کرد. بافت های فرسوده شهر تهران در حالی از چرخـه رشد و توسعه شهر بازمانده اند که توانمندی‌های نهفتـه، ظرفیـت هـای لازم را جهـت ایفای نقش تعیین کننده در فرآینـد توسـعه ایـن شـهر دارا هـستند، از ایـن‌رو، توسـعه

Archive of SID

www.SID.ir

نوسازی بافت‌های فرسوده باید از اهداف نوسازی شهر تهران باشد، تا در برابر چرخهٔ توسعه نیافتگی و فرسودگی ایستادگی کند. بدین منظور، اتخاذ فرآیند علمی در نوسازی بافت های فرسوده تهران از کلیدی ترین موضوعات مدیریت نوسازی تهران به شمار می آید(عندلیب، ۱۳۸۵، ۲۲). محله دارآباد به دلیل قدمت زیاد از جمله بافت‌های فرسوده به شمار می رود که از نظر تقسیمات شهری در شمال شرقی منطقه یک شهرداری تهران قرار گرفته است. بررسی های انجام شده نشان می دهد که محله مورد مطالعه در حدود ۲/۰۸ کیلومتر مربع مساحت دارد و بر اساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن جمعیت این محله در سال ۱۳۳۵، ۲٤٦ نفر بوده است و براساس آخرین سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵،جمعیت این محله در حدود ۹۸۰٤ نفر می باشد. مشکلات کالبدی از مهمترین مشکلات این محله است و اغلب معابر و گذرگاه ها در این محله ارگانیک و غیر هندسی است و بر اساس وضع موجود، بناها به تبعیت از شیب کلی منطقه و اراضی شکل گرفته‌اند. مساحت اغلب مساکن در حد استاندارد نبوده و سطح اشغال فضا در محله بسیار بالا می باشد و اغلب ساکنان محله دارای مشکلات اقتصادی فراوانی هستند و از نظر امکانات و خدمات و تجهیزات شهری کمبودهای فراوانی دارد و ساخت و ساز های بی رویه و بدون ضابطه و همچنین تاسیس واحدهای مسکونی در بخش هایی با کاربری های دیگر از مشکلات موجود این محله می باشد. به همین منظور این مقاله با هدف بررسی بافت فرسوده محله دارآباد، به دنبال پاسخگویی به سوالات زیر است:

۱- آیا بافت فرسوده روستایی محله دارآباد به هنگام بروز سوانح طبیعی و یا حوادث غیر مترقبه قابلیت امداد رسانی دارد؟

۲- آیا یک استراتژی تلفیقی(بهسازی، نوسازی و بازسازی)، جهت ساماندهی بافت فرسوده روستایی محله دارآباد مناسب است؟

روش تحقیق

با توجه به موضوع مورد مطالعه، اطلاعات مورد نیاز از طریق زیر بدست آمده

Archive of SID

www.SID.ir

است: روش تحقیق مورد استفاده در این مقاله کاربردی و روش بررسی آن توصیفی- تحلیلی است. شیوه گردآوری اطلاعات و داده ها، بصورت کتابخانه ای(اسنادی) و میدانی می باشد و محدوده جغرافیایی و مکانی پژوهش، محله دارآباد در شهر تهران می باشد. جامعه‌ی آماری این تحقیق شامل تمامی خانوارهای ساکن در محله دارآباد است که جهت محاسبه تعداد آن‌ها از سرشماری سال ۱۳۸۵ استفاده می‌کنیم. طبق سرشماری سال ۱۳۸۵ جمعاً تعداد کل ساکنین این منطقه ۹۸۰٤ نفر برآورد شده است و با در نظر گرفتن بعد خانوار محاسبه شده (۳/۷)، تعداد خانوارها در حدود ۲٦٤۹ خانوار تخمین زده می‌شود. بنابراین جامعه آماری ما در این تحقیق شامل تقریباً ۲٦٤۹ خانوار ساکن در محله دارآباد است. برای برآورد حجم نمونه نیز براساس محاسبات آماری مانند فرمول کوکران و الگوی ارائه شده توسط کریجکی و مورگان (۱۹۷۰) استفاده می کنیم. طبق این جدول حجم یک نمونه‌ی تصادفی از جامعه‌ای با فراوانی ۲٦۰۰، حدود ۳۳۵ واحد برآورد شده است. اما با توجه به این‌که تجانس و مشابهت خانوارهای ساکن محله دارآباد بسیار بالاست، نمونه ای با حجم کمتر هم می‌تواند در حد مطلوبی ویژگی های این جامعه را به ما بنمایاند.، بنابراین جمعیت نمونه‌ی این تحقیق شامل ۷۰ خانوار از ۲٦٤۹ خانوار ساکن در محله دارآباد خواهد بود و برای تجزیه و تحلیل و پردازش اطلاعات، از نرم افزارهای EXCEL، SPSS،ARC GIS و همچنین ضریب آلفای کرونباخ استفاده شده است. در جامعه آماری دوم، ابزار گردآوری اطلاعات مصاحبه است که با افراد محلی در مورد بافت فرسوده محله مصاحبه شده است.

اهداف تحقیق

اهداف کلان : مطالعه و شناخت ویژگی‌های کلی بافت‌های فرسوده و بیان مبانی نظری آن در بافت فرسوده روستایی محله دارآباد است که به دلیل بی توجهی به آن به یکی از نقاط مشکل ساز مبدل گردیده است .

Archive of SID

www.SID.ir

اهداف خرد : الف) شناخت محدودیت‌ها و مشکلات موجود و ریشه یابی آن در محله دارآباد ب) ارائه راهکارهای مناسب در جهت برنامه ریزی صحیح و مناسب برای ساماندهی بافت فرسوده محله دارآباد

ادبیات تحقیق

فرسودگی: مراد از فرسودگی همان ناکار آمدی و کاهش کارایی بافت نسبت به میانگین بافتهای شهری مکان مورد بررسی است. فرسودگی در بافت و عناصر درونی آن یا به سبب قدمت به وجود می آید .و یا به علت فقدان برنامه توسعه و عدم نظارت کافی بر شکل گیری بافت . پیامد فرسودگی بافت که در نهایت منجر به از بین رفتن منزلت آن در میان شهروندان می شود ،در اشکال گوناگون از جمله کاهش و یا فقدان شرایط زیست پذیری و ایمنی و نابسامانی کالبدی ،اجتماعی،اقتصادی و تاسیساتی در بافت شناسائی می گردد.(طاهر خانی، ۱۳۸۵ : ۹۸). انواع مداخله بر اساس میزان وفاداری به گذشته در سه گروه بهسازی، نوسازی و بازسازی قرار می گیرند، این سه نوع مداخله هر یک طیف گسترده‌ای از اقدامات را برحسب نیاز شامل می‌شوند.

بهسازی (Improvement): بهسازی مجموعه اقداماتی را شامل می شود که در زمینه کالبدی هماهنگ با الگوی اولیه به حفظ ونگهداری آن می پردازد، و در زمینه غیر کالبدی به رونق بخشی حیات درونی آن کمک می کند. در این گونه مداخله حد وفاداری به گذشته اصل بوده و با حفاظت کامل از هر آنچه وجود دارد مفهوم می یابد و دامنه فعالیت‌های آن حمایت ،نگهداری، مراقبت، حفاظت، وحدت بخشی، احیاء و تعمیر را شامل می شود(مهندسین مشاور شاران ،۱۳۸٤، ٤-۱). بهسازی از نظر لغوی درست به معنای توان بخشیدن دوباره،بازتوان بخشیدن و دوباره توانمند کردن است و این معنا در سه زبان خارجی که از این واژه استفاده می کنند(فرانسه، انگلیسی و ایتالیایی)یکسان است(فلامکی،۱۳۸٦: ۹۱). بهسازی در شهرسازی با اقدامات و پیش

Archive of SID

www.SID.ir

بینی‌هایی برای بهتر کردن کیفیت محیط کالبدی و فضایی توام است به این معنی که با ایجاد امکانات نو، بهتر ساختن محیط فضایی میسر شود(کلهرنیا،۱۳۸۰: ۸۵).

نوسازی(Renovation): نوسازی به معنی وسیع کلمه به مجموع عملیات پراکنده ای اطلاق می شود که اغلب اوقات به اهتمام بخش خصوصی صورت می گیرد یا به عملیاتی می گویند که از طریق رخدادی غیر منتظره تحمیل می شود(اشرفی،۱۳۷۷ : ۳۸۷). نوسازی یعنی از میان برداشتن تمامی آنچه هست و به جای آن بنا کردن فضایی نو(فلامکی ۱۳۸٦ :۷۵). نوسازی یعنی بازآفرینی هستی‌ها و معاصرسازی بافت و عناصر درونی آن که حفظ ماهیت های شکلی در ابعاد کالبدی و معاصرسازی آن همگام با زندگی نوین را در ابعاد غیرکالبدی در دستور کار دارد، در نوسازی وفاداری به گذشته در صورت خدشه دار نشدن ارزشهای کهن مجاز نمی باشد، دامنه فعالیتهای آن هم، نوشدن، توان بخشی , تجدید حیات , انطباق و تبدیل و دگرگونی را شامل می شود(مهندسین مشاور شاران،۱۳۸٤، ٤-۱) و هر اقدام و عملی که برای رفع فرسودگی شهرها، یا جلو گیری از آن بعمل می آید که ممکن است شامل نوسازی و بهسازی و حفاظت باشد(هاشمی،۱۳۷۱ : ۷۷).

بازسازی(Reconstruction): بازسازی عبارت است از تجدید حیات بخشهایی فرسوده و مخروبه بافت که هم از نظر عملکردی و هم از نظر کالبدی دچار فرسودگی شده‌اند و ساخت و ساز انجام شده بر اساس نیازهای جدید صورت می‌گیرد در بازسازی برنامه‌ریزی بلند مدت مد نظر است(آیین نامه شرکت عمران وبهسازی). مهمترین مراحل واقدامات در بازسازی شامل تخریب، آواربرداری، پاکسازی و دوباره سازی است)(شماعی و پور احمد،۱۳۸٤: ۵۵).

معیارهای تعیین بافتهای فرسوده :

۱-بلوکهایی که بیش از ۵۰درصد ابنیه آن ناپایدار و فرسوده باشد

۲- بلوکهایی که بیش از ۵۰درصد معابر آن کمتر از ٦متر باشد

Archive of SID

www.SID.ir

۳- بلوکهایی که بیش از ۵۰درصد ابنیه آن کمتر از۲۰۰متر مربع باشد(عرب احمدی ، ۱۳۸٦: ۱۷).

- ویژگیهای عمومی این بافتها به شرح زیر است:

- عمر ابنیه: بیش از ۸۰٪ از ساختمان‌ها در این گونه بافت‌ها دارای قدمتی بیش از ۵۰ سال می‌باشند یا اگر در ۵۰ سال اخیر ساخته شده باشند فاقد رعایت استانداردهای فنی هستند به گونه‌ای که غیر استاندارد بودن آن‌ها از ظاهر ساختمان قابل تشخیص است. ابنیه این بافت‌ها عمدتاً تاب مقاومت در مقابل زلزله‌ای با شدت متوسط را ندارند.

- دانه‌بندی: ابنیه مسکونی واقع در این گونه بافت‌ها عمدتاً ریز دانه بوده و مساحت عرصه آن‌ها به طور متوسط کمتر از ۲۰۰ متر مربع می‌باشد.

- نوع مصالح: مصالح به کار رفته در این گونه بافتها عمدتاً از انواع خشتی، خشت و آجر و چوب و یا آجر و آهن بدون رعایت اتصالات افقی و عمودی و فاقد سیستم سازه‌ای می‌باشند.

- تعداد طبقات: اکثر ابنیه در بافتهای فرسوده یک یا دو طبقه هستند.

- وضعیت دسترسی‌ها: بافتهای فرسوده که عمدتاً بدون طرح قبلی ایجاد شده‌اند عمدتاً از ساختاری نامنظم برخوردارند و دسترسی‌های موجود در آنها عمدتاً پیاده می‌باشد به گونه‌ای که اکثر معابر آن بن‌بست یا با عرض کمتر از ٦ متر بوده و ضریب نفوذ پذیری در آن‌ها کم است.

- وضعیت خدمات و زیرساختها: بافتهای فرسوده به لحاظ برخورداری از خدمات، زیرساختها و فضاهای باز، سبز و عمومی دچار کمبودهای جدی‌اند مداخله در این گونه بافتها از نوع تجمیع و نوسازی خواهد بود.

نظریه های بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده عبارتند از:

الف) نظریه اعیان سازی (Gentrification theory)، ب)نظریه محرومیت زدایی و راهبرد برنامه ریزی اجتماعی،

Archive of SID

www.SID.ir

ج)الگوی جایگزینی: ساده ترین مفهوم نوسازی و بازسازی جایگزینی است. به این ترتیب که قسمتهای فرسوده در داخل و حومه شهر از طرفی خریداری شده و با پاکسازی و ساخت و سازهای جدید جایگزینی صورت می گیرد. فرض بر این است که قسمتهای فرسوده در سیستم شهری کارایی ندارند.

د)الگوی پالایش شهری(Filtration)، ذ)راهبرد خودکفایی و خود تنظیمی،

ر)طرح تجمیع: بر اساس اقدامات تجمیع در ایران معمولاً در بافتهایی که دارای ویژگیهای زیر باشند طرح تجمیع صورت گرفته است:

۱) بافتهایی که قطعاتشان نامنظم است و از گذر بندی مناسب برخوردار نیستند

۲) بافتهایی که قطعات املاک آن کوچکتر از ۱۲۰ متر مربع بوده و از نظر سلسله مراتب دسترسی، به دلیل وجود گذرهای کم عرض، طولانی، بن بست و بعضاً پیچ در پیچ و دارای معضلات زیست محیطی اند.

۳) بافتهایی که از ساختار و چشم انداز فرسوده و ناکار آمد برخوردارند و از نظر ایمنی در مقابل آسیب های طبیعی از جمله زلزله، سیل طوفان، بارش مقاومت لازم را ندارند.

٤) بافتهایی که با پیشینه روستایی که به مرور زمان در داخل محدوده خدماتی شهر قرار گرفته اند.

۵) بافتهای حاشیه ای و پیدایش زاغه نشینی و آلونک نشینی در حاشیه شهر و یا حتی در بخش مرکزی و بافتهای قدیمی شهر سلامت، ایمنی ، آسایش شهر را به مخاطره می انداخته است. این گونه بافتها با چهره و ساختار ناموزون و زشت، عدم ایمنی لازم، معضلات اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی برای شهر بوجود می آورند.. در نتیجه با مشخص شدن انواع بافتهای ناکار آمد طرح تجمیع اجرا می شود.

ز)استفاده از سرمایه اجتماعی راه حلی پایدار در حل مسئله بافتهای فرسوده: بحث توانمندسازی اجتماعات با استفاده از سرمایه های اجتماعی بحث نسبتاً جدیدی

Archive of SID

www.SID.ir

در برنامه ریزی شهری است که می تواند به یکی از راه حلهای پایدار در جهت کاهش فقر و ارتقاء اجتماعی- اقتصادی اجتماعات محلی مطرح شود (یاور،۱۳۸۱: ۱۰).

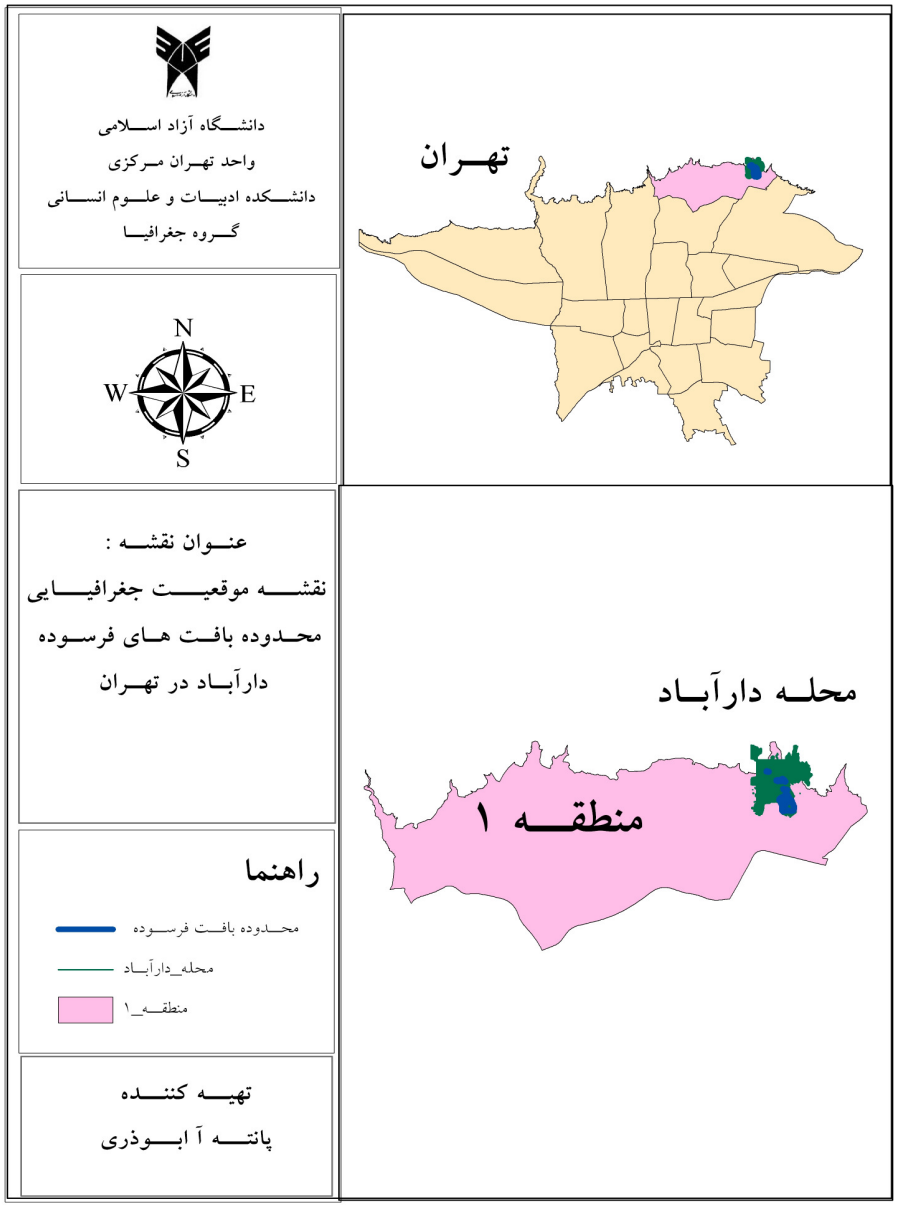
ویژگیهای جغرافیایی محله دارآباد

دارآباد به معنی محلی که درختان فراوان دارد. دارای قدمتی حدود ۳۵۰ سال و در شمال شرقی شمیران قرار گرفته و از شمال به رشته کوه البرز(کوه های دارآباد) از شرق به رودخانه کهنه دارآباد و از غرب به کوههای خشکچال و کاشانک و از جنوب به اقدسیه و لارک منتهی می شود و در ۵ کیلومتری شرق تجریش واقع شده است. جمعیت این محله ۲٤٦ نفر در سال ۱۳۳۵ هجری شمسی بوده و در سال ۱۳۸۵ هجری شمسی طبق برآورد مرکز آمار ایران ۹۸۰٤ نفر می باشد. دارآباد با وجود تپه باستانی سیمین قلعه که (قدمت سفالهای بدست آمده در آن به دوره ساسانی و پارت ها باز می گردد) در جنوب آن قرار گرفته و کاخ مظفرالدین شاه واقع در بیمارستان مسیح دانشوری (۱۳۱۹ هجری قمری)، مسیر کوهنوردی با چشم اندازهای زیبا، دره ها و ارتفاعات متعدد مهم ترین عامل جذب گردشگران به این محله خوش آب و هوا می باشد(قیدی، ۱۳۸٤).

Archive of SID

www.SID.ir

موقعیت محله دارآباد



ویژگی بافت فرسوده منطقه مورد مطالعه

ـ عکس هوایی گرفته شده در سال ۱۳۳۵ نشان می دهد که به جز لکه های

www.SID.ir

ساخت و ساز شده ای در سطح محله، بقیه اراضی آن دارای کاربری کشاورزی بوده است

- لکه های ساخت و ساز شده اولیه عموماً نزدیک به دامداری های سابق مستقر در محله دارآباد قابل بازشناسی هستند.
- در دوره اول ساخت و ساز، باورهای ذهنی، فرهنگی و قومی مهاجرین اولیه در شکل گیری بافت، به شدت تأثیر داشته است. از ویژگی های بارز بافت های ساخته شده در این دوره می توان به موارد زیر اشاره نمود:
  - شکل غیر هندسی و نامنظم بلوک های شهری ساخته شده
  - عرض بسیار کم معابر
  - وجود بن بست های فراوان با عرض بسیار کم
  - پر پیچ و خم بودن شبکه دسترسی ها
  - تفکیک قطعات به مساحت های کوچک
  - عدم دسترسی سواره به درون بافت

تجزیه و تحلیل داده های مربوط به پرسشنامه خانوار

در این بخش داده های حاصل از مشاهده میدانی و بررسی‌های فیزیکی از محله مورد مطالعه و همچنین داده‌های حاصل از پرسشنامه‌ها و مصاحبه ها را با کمک روش‌های آمار توصیفی و به‌کارگیری نرم افزارهای SPSS و Excel و ضریب آلفای کرونباخ تحلیل می‌کنیم و این داده‌ها علاوه بر ایجاد شناخت بیشتر از محله‌ی مورد مطالعه، ما را با افکار، ایده‌ها، خواسته‌ها و نیازهای ساکنان آن آشنا می‌سازد و پایه واساس یافته های تحقیق و نتیجه‌گیری ما را فراهم می‌سازد. از کل پاسخگویان به پرسشنامه‌ها ٤٥ نفر مرد و ٢٥ نفر زن هستند، که به ترتیب ٦٤/٣ درصد و ٣٥/٧ درصد جمعیت نمونه را تشکیل می‌دهد.

ویژگی‌های اجتماعی ـ فرهنگی

وضعیت تحصیلات پاسخگویان: از نظر تحصیلات ٤/٣ درصد پاسخگویان

Archive of SID

www.SID.ir

بی‌سواد بوده ، ۱٤/۳ درصد در حد ابتدایی، ۲۷/۱ درصد راهنمایی،٤۷/۱ درصد متوسطه، و حدود ۷/۱ درصد دارای تحصیلات دانشگاهی می‌باشند.

تعداد افراد خانوار : تعداد افراد خانوار جمعیت نمونه بین ۲ تا ۸ نفر متغیر بود و میانگین آن حدود ۳/۷ بدست آمد، که با میانگین بعد خانوار محاسبه شده برای محله‌ی مذکور توسط مرکز آمار در سال۱۳۸۵ (۳/۳۷) تقریباً همخوانی دارد. با تقسیم بندی خانوارها از ۱ نفره تا۸ نفره در پرسشنامه‌ها، مشاهده می‌شود که ۲۰ درصد از خانوارها کمتر از۳ نفره بوده‌اند، ٦۸/٦ درصد بین۳تا۵ نفره، ۱۱/٤ درصد بین ٦ تا۸ نفره، ودر نهایت تعداد افراد خانوار هیچکدام از پاسخگویان بیشتر از ۸ نفر نبوده است، که نشان‌دهنده پایین بودن بعد خانوارها در این محل است.

محل تولد سرپرست خانوار: از مجموع پاسخگویان به پرسشنامه‌ها، محل تولد سرپرست خانوار ۳۸/٦ درصد آن‌ها دارآباد و ٦۵/۷ درصد تهران و ۳٤/۳ درصد مابقی شهرستان‌های دیگر می‌باشد، به این معنا که حدود یک سوم ساکنان این محله از شهرستان‌های دیگر به این محله مهاجرت کرده‌اند.

سابقه سکونت در محله دارآباد: از خانوارهای مورد مطالعه ۵/۷ درصد بیان کرده‌اند که کمتر از ۱۰ سال در محله دارآباد اقامت دارند، ۱۰ درصد بین ۲۰-۱۱ سال ، ۱٤/۳ درصد بین ۳۰-۲۱ سال و ۷۰ درصد نیز بیان نموده‌اند که بیشتر از ۳۰ سال در این محله اقامت دارند.

ویژگی‌های اقتصادی:

نوع شغلی اصلی سرپرست خانوار: پس از بررسی همه پرسشنامه‌ها معلوم شد که سرپرست خانوار ٦۸/٦ درصد از پاسخ دهندگان دارای شغل آزاد هستند ،۱۲/۸ درصد کارمندند، و ۱۸/٦ درصد نیز در سایر مشاغل کار می‌کنند.

میزان درآمد ماهیانه خانوار: میانگین درآمد ماهیانه خانوار پاسخگویان از ۱۰۰ تا ۷۰۰ هزار تومان متغیر بوده و میانگین کل آن‌ها ۳۳۰ هزار تومان محاسبه شده است. با توجه به طبقه‌بندی خانوارها از نظر درآمد ماهیانه ، در میان پاسخگویان ۱۲/۹ درصد

Archive of SID

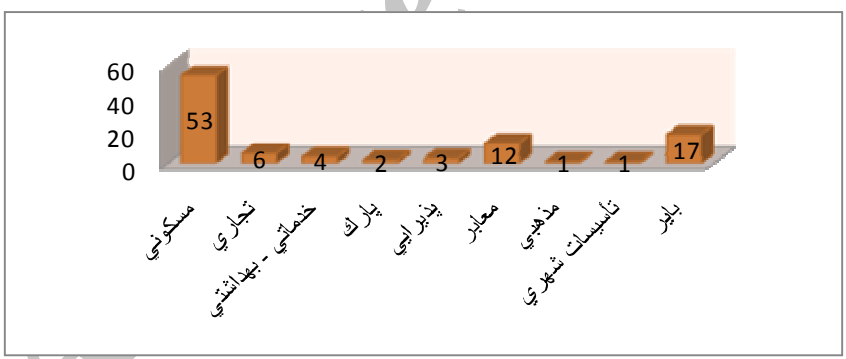
www.SID.ir

از آنها درآمد ماهیانه‌ای کمتر از۲۰۰ هزار تومان داشته‌اند، ٦٥/٧ درصد بین ۲۰۰ تا ٤۰۰ هزار تومان، ۱٥/۷ درصد ٤۰۱ تا ٦۰۰ هزار تومان، و ٥/۷ درصد درآمدی بیش از ٦۰۰ هزار تومان در ماه داشته‌اند.

ویژگی های کالبدی و فیزیکی:

نوع کاربری اراضی: با توجه به تحقیقات و برداشت‌های میدانی به‌عمل آمده از محله‌ی دارآباد، وضعیت کاربری اراضی این محله بدین ترتیب است که حدود ٥۳ درصد اراضی به کاربری مسکونی اختصاص یافته، حدود ٦ درصد اراضی کاربری تجاری دارد، ٤ درصد کاربری خدماتی و بهداشتی، ۲ درصد پارک، ۳ درصد به پذیرایی، ۱ درصد به تأسیسات شهری اختصاص داده شده است، ۱ درصد اراضی کاربری مذهبی دارد، ۱۲ درصد نیز به معابر (شامل کوچه و خیابان) تخصیص یافته و ۱۸ درصد اراضی باقی‌مانده هم بایر می‌باشد.

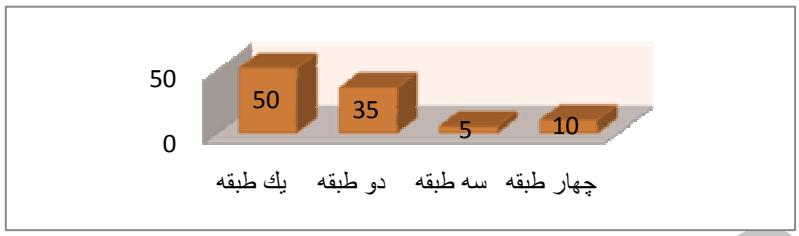
نمودار شماره۱-۱: نوع کاربری اراضی در محدوده بافت فرسوده محله دارآباد



تعداد طبقات ساختمان‌ها: از نظر تعداد طبقات ساختمان‌های این محله طبق مشاهدات و پیمایش میدانی نشان می‌دهد که حدود ٥۰ درصد ساختمان‌ها یک‌طبقه، حدود ۳٥ درصد دوطبقه، حدود ٥ درصد سه طبقه و حدود ۱۰ درصد چهار طبقه می‌باشد. که بخشی از ساختمان های سه و چهارطبقه نوساز می باشند.

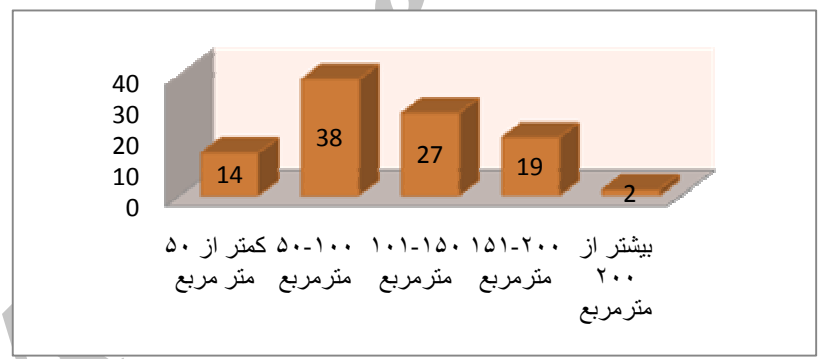
www.SID.ir

نمودار شماره ۱-۲: توزیع ساختمان‌ها از نظر تعداد طبقات



مساحت زیربنا: در رابطه با مساحت زیربنای ساختمان‌های مسکونی این محله بررسی‌ها نشان می‌دهد که بیشتر ساختمان‌ها و منازل مسکونی بین ۵۰ تا ۱۳۰ متر مربع می‌باشند (٦٥ درصد)، و توزیع ساختمان‌ها برحسب مساحت زیربنا به این ترتیب است. ساختمان‌های کمتر از ۵۰ متر مربع ١٤ درصد، ۵۰ تا ۱۰۰ مترمربع ۳۸ درصد، ۱۰۱ تا ۱۵۰ مترمربع ۲۷ درصد، ۱۵۱ تا ۲۰۰ مترمربع ۱۹ درصد ساختمان‌ها را تشکیل می‌دهند حدود ۲ درصد از ساختمان‌ها زیربنای بیشتر از ۲۰۰ متر مربع دارند.

نمودار شماره ۱-۳: مساحت زیربنا



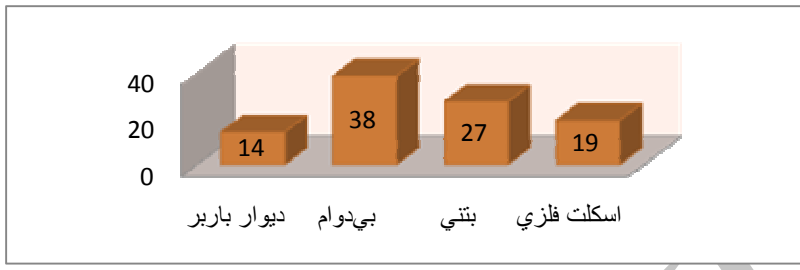
مصالح ساختمانی (اسکلت بنا)

برداشت میدانی این تحقیق حاکی از این است که بیش از ۵۱ درصد اسکلت بنای ساختمان‌ها در این محله از نوع دیوار باربر، ۲۳ درصد از نوع اسکلت بی‌دوام، ۲۰ درصد بتنی و حدود ٦ درصد از نوع اسکلت فلزی می‌باشد. همان‌طور که دیده می‌شود اسکلت حدود سه چهارم (٧٤ درصد) ساختمان‌های این محله از نوع کم دوام و غیرمقاوم در مقابل حوادث طبیعی چون زلزله، رانش زمین و ... می باشد.

Archive of SID

www.SID.ir

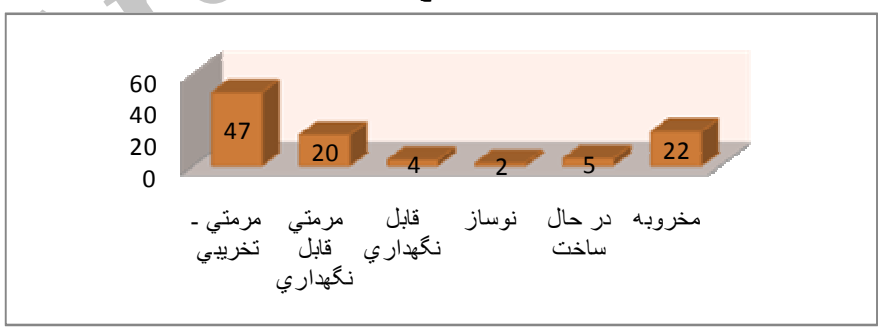
نمودار شماره۱ –۴: نوع مصالح ساختمانی (اسکلت بنا)



کیفیت ابنیه

محله دارآباد یکی از محلات قدیمی شهر تهران است که به دلایل مختلف توجه کمتری به بازسازی و نوسازی ابنیه در آن شده است از این رو بیشتر ساکنین در این محله از کیفیت مطلوبی برخودار نیستند. عمر بناها در این محله بسیار زیاد و اکثر آنها بیش از ۳۰ سال قدمت دارند که نسل به نسل به ساکنان جدید به ارث رسیده است. این بناها فاقد رعایت استانداردهای فنی هستند و در مقابل زلزله ای با شدت متوسط نابود می شوند. در مطالعات و تحقیقات میدانی راجع به این محله مشخص شد که حدود ٤٧ درصد بناها از نظر کیفیت در حد مرمتی ـ تخریبی بوده، ۲۰ در صد مرمتی قابل نگهداری، ٤ درصد قابل نگهداری، ۲درصد نوساز، ۵ درصد در حال ساخت و سرانجام ۲۲ درصد مخروبه می‌باشند

نمودار شماره۱ –۵ : توزیع بناها برحسب کیفیت



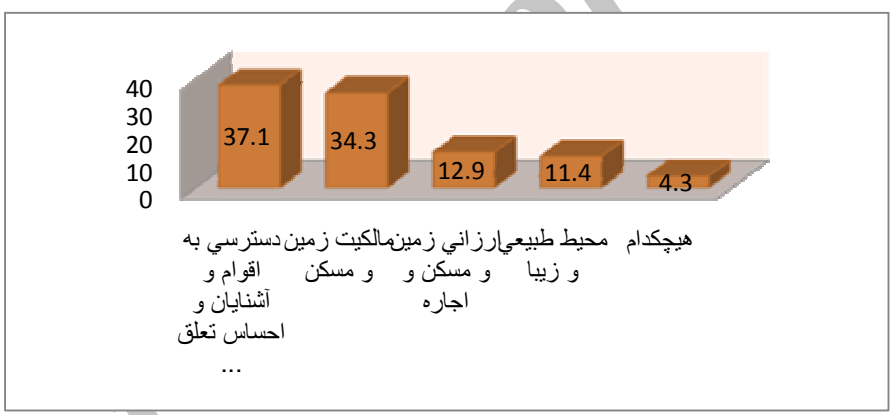
www.SID.ir

رضایتمندی از وضعیت موجود وتعلق شهروندی

علت انتخاب سکونت در محله دارآباد

پس از بررسی همه پرسشنامه‌ها معلوم شد کـه ۳۷/۱ درصـد، دسترسـی بـه اقـوام وآشنایان و احساس تعلق به این محله را علت انتخـاب خـود مـی‌داننـد، ۳٤/۳ درصـد داشتن مالکیت زمین و مسکن را علت انتخاب خود اعلام نموده و ۱۲/۹ درصد ارزانـی زمین ومسکن و پایین بودن اجاره‌بها و ۱۱/٤ درصد داشـتن محـیط طبیعـی و زیبـا را علت انتخاب سکونت در محله دارآباد می‌دانند و نهایتـاً ٤/۳ درصـد هـیچ‌یـک از ایـن عوامل را دلیل سکونت خود در محله دارآباد نمی‌دانند.

نمودار شماره۱-۶: علت انتخاب سکونت در محله دارآباد



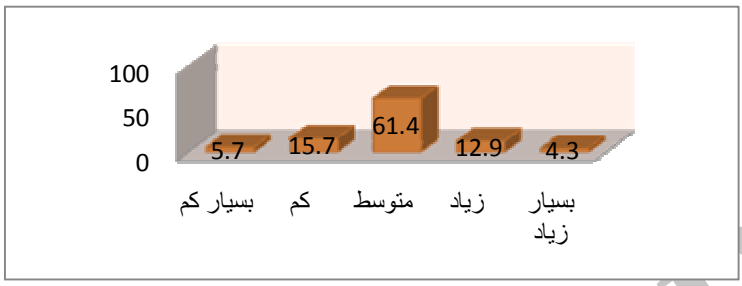
میزان رضایت از سکونت در محله دارآباد

از خانوارهای مورد مطالعه جمعاً ۱۷/۲ درصد بیان کرده‌اند میزان رضایت آنهـا از سـکونت در این محل زیاد و بسیار زیاداست،٦۱/٤ درصد رضایت خود را متوسـط اعـلام کـرده‌انـد، ۱۵/۷ درصد میزان رضایت خود را از سکونت در این محل کم بیان کرده‌انـد ودر نهایـت۵/۷درصـد میزان رضایت خود را از سکونت در این محل بسیار کم ابراز نموده‌اند.

Archive of SID

www.SID.ir

نمودار شماره۱ –۷: میزان رضایت خانواده از سکونت درمحله دارآباد



آیا مایل به ادامه سکونت در این محله هستید؟

در پاسخ به این سؤال ۹۰ درصد از پاسخگویان اعلام کردند که می‌خواهند همچنان در این محله سکونت داشته باشند و ۱۰ درصد بقیه می‌خواهند در جایی دیگر سکونت داشته باشند و تمایلی به ادامه‌ی سکونت در این محل ندارند. همان‌طور که قبلاً عنوان شد میزان احساس تعلق به محل زندگی در بین ساکنان بالاست.

آیا بنای منازل مسکونی شما دارای خدمات ایمنی در مقابل سوانح طبیعی می‌باشد؟

از میان ۷۰ خانواری که مورد تحقیق قرار گرفتند ۹۷/۱ درصد اظهار کردند که بنای خانه آن‌ها در مقابل سوانح طبیعی دارای خدمات ایمنی نیست و فقط ۲/۹ درصد از آن ها معتقدند که بنای خانه‌شان دارای خدمات ایمنی در مقابل سوانح طبیعی می‌باشد و این امر نشان‌دهنده‌ی لزوم بهسازی محله و مقاوم‌سازی ساختمان‌های مسکونی آن است.

آیا تا به حال وام ساختمانی دریافت کرده‌اید؟

هیچکدام از افراد جمعیت نمونه وام ساختمانی جهت بهسازی و نوسازی مسکن خویش دریافت نکرده‌اند و ۱۰۰ درصد آن‌ها به این سؤال پاسخ منفی داده‌اند.

در صورت فراهم آمدن شرایط وام تمایل به مقاوم سازی ساختمان خود دارید؟

در پاسخ به این سؤال ۸۸/٦ درصد از پاسخگویان اعلام کردند که در صورت

Archive of SID

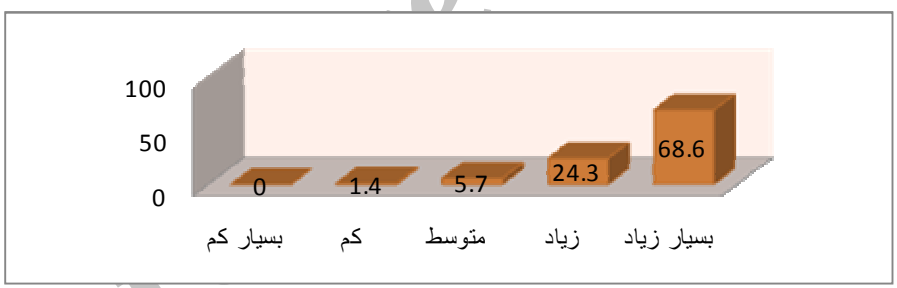
www.SID.ir

فراهم آمدن شرایط و اعطای وام جهت مقاوم سازی ساختمان، به این‌کار اقدام خواهند کرد و ۱۱/٤ درصد اعلام نموده‌اند که درراین حالت نیز تمایلی به تعمیر و بهسازی و مقاوم سازی ساختمان مسکونی خود ندارند.

به نظر شما تهیه طرح جهت بهبود و مقاوم سازی مساکن شما چقدر ضرورت دارد؟

در پاسخ به این سؤال فقط ۷/۱ درصد از پاسخگویان ضرورت تهیه و انجام طرحی جهت بهبود و مقاوم سازی مساکن را در حد متوسط و پایین‌تر ارزیابی نموده‌اند و اکثریت آن‌ها (۹۲/۹ درصد) ضرورت انجام چنین طرحی را زیاد و بسیار زیاد می‌دانند که نشان‌دهنده‌ی آگاهی و اطلاع ساکنین این محله به ضرورت بهسازی و مقاوم سازی محله‌ی دارآباد می‌باشد.

نمودار شماره ۱-۸: ضرورت تهیه طرح جهت بهبود و مقاوم سازی مساکن



آیا با طرح بهسازی و نوسازی محله دارآباد موافق هستید؟

در پاسخ به این سؤال ۸۱/۵ درصد از پاسخگویان اعلام کردند که با طرح بهسازی و نوسازی محله‌شان موافق‌اند و ۷/۱ درصد نیز گفته اند با اجرای این طرح موافق نیستند و ۱۱/٤ درصد نیز در این رابطه اظهار نظری نکردند. بنابراین اکثریت جمعیت نمونه‌ی ما در این تحقیق با اجرای چنین طرحی در محله دارآباد موافقند.

به نظر شما مهم‌ترین مشکل این محله در حال حاضر چیست؟

در مورد مهم‌ترین مشکل این محل، ۱/٤ درصد از پاسخگویان شلوغی و

www.SID.ir

ازدحام جمعیت را مهم‌ترین مشکل می‌دانند، ۵۸/۲ درصد (اکثریت پاسخگویان) معتقدند معابر باریک و عدم دسترسی مهمترین مشکل محله‌ی دارآباد است، آلودگی‌های زیست محیطی در نظر ۲۵/۷ درصد از پاسخگویان مشکل اصلی است و ۱۱/٤ درصد اظهار کردند اشراف خانه‌های اطراف به محل زندگی‌شان مهم‌ترین مشکل محله‌ی دارآباد است و نهایتاً ۲/۹ درصد کمبود امکانات آموزشی، فرهنگی، تفریحی و ورزشی را مشکل اصلی محله عنوان کردند. بنابراین وجود معابر باریک و عدم دسترسی مناسب و به‌موقع مهم‌ترین مشکل این محله شناخته می‌شود و در مرحله‌ی دوم آلودگی های زیست محیطی که آن‌هم به نوعی با بافت فیزیکی و ویژگی‌های کالبدی این محله ارتباط دارد، از مشکلات مهم و قابل توجه به شمار می‌آید.

نمودار شماره ۱ –۹: مهم‌ترین مشکلات محله

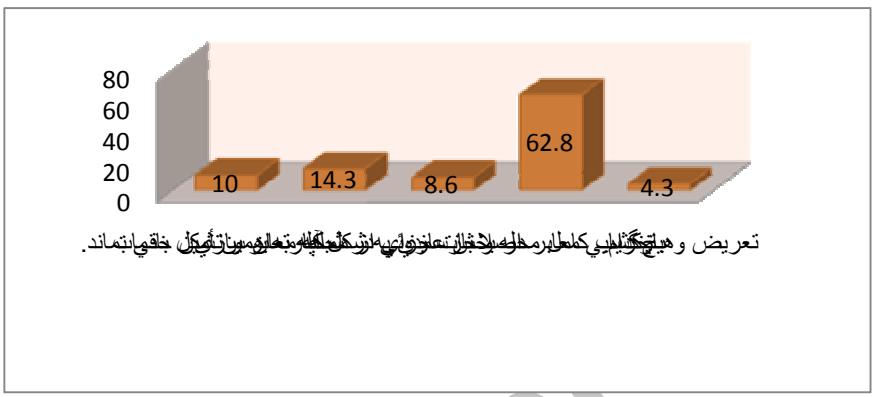
کدام راهکار را جهت بهبود وضعیت محله خود مناسب‌تر می‌دانید؟

در مورد بهبود و ارتقای شرایط این محل، ۱۰ درصد از پاسخگویان معتقدند که محله باید به همین شکل باقی بماند، ۱٤/۳ درصد اصلاحات جزئی در شبکه معابر و تأمین خدمات را مناسب ترین راهکار بهبود وضعیت کنونی محله می‌دانند، تخریب کامل محله و بازسازی آن به شکل آپارتمان سازی در نظر ۸/٦ درصد از پاسخگویان می‌تواند بهترین گزینه باشد و ٦۲/۸ درصد (اکثریت پاسخگویان) معتقدند که باید در بخش عمده‌ای از محله معابر تعریض و بازگشایی شده و خدمات مناسب ارائه شود و

www.SID.ir

سرانجام ٤/٣ درصد از پاسخگویان هیچ‌کدام از این راهکارها را جهت بهبود وضعیت محله دارآباد مناسب نمی‌دانند.

نمودار شماره ۱۰-۱: راهکار مناسب جهت بهبود وضعیت محله



یافته های تحقیق

وضعیت کاربری اراضی محله دارآباد و نتایج حاصل از برداشت‌های میدانی محقق و پاسخ‌های افراد به سؤالات پرسشنامه نشان می دهد که کار بری اراضی محله حدود ۵۳ درصد اراضی این محله کاربری مسکونی داشته و حدود ۱۲ درصد آن به معابر و گذرگاه‌ها اختصاص یافته است که از کل بناهای مسکونی موجود در این محله ۷۵ درصد آن‌ها یک‌طبقه و دوطبقه می‌باشند. از سوی دیگر مساحت ۵۲ درصد بناها کمتر از ۱۰۰ متر مربع است و حدود ۷۹ درصد آن کمتر از ۱۵۰ مترمربع مساحت دارد. بررسی مصالح ساختمانی به کار رفته در اسکلت بناهای این محله نشان می‌دهد حدود سه چهارم (٧٤ درصد) بناها از مصالح و اسکلت کم دوام و بی‌دوام ساخته شده‌اند و ٢٦ درصد آن ازنوع اسکلت فلزی و بتنی ساخته شده است، اما با این حال در نظرسنجی از افراد این محله با استفاده از پرسشنامه خانوار حدود ۹۷/۱ درصد آنان معتقدند که خانه‌هایشان در مقابل سوانح طبیعی مقاوم نیست و دارای خدمات ایمنی نمی‌باشد. از نظر کیفیت ابنیه نیز حدود ٦٩ درصد بناهای این محله از نوع مرمتی ـ تخریبی و یا مخروبه بوده که عملاً چهره‌ی یک بافت فرسوده را به هر ناظری

Archive of SID

www.SID.ir

می‌نمایاند. از نظر اکثر ساکنین مهمترین مشکل و مسأله‌ی این محله معابر باریک و عدم دسترسی مناسب است که هم عبور و مرور را برای اهالی سخت و مشکل کرده و هم در مواقع اورژانسی و حیاتی همچون آتش‌سوزی، زلزله و نیاز به خدمات بهداشتی و ... مشکل را چند برابر نموده و امکان خدمات دهی را به حداقل می رساند. ویژگی‌های فوق ما را به این نکته رهنمون می‌سازد که با اطمینان اظهار کنیم که محله‌ی دارآباد تمام ویژگی‌های یک بافت فرسوده را دارد و همین ویژگی ها به هنگام بروز سوانح طبیعی و یا حوادث غیر مترقبه شهری مانع خدمات‌رسانی و رفع مشکل می‌شوند. در این تحقیق ما با محاسبه‌ی ضریب آلفا بین سؤالات مربوط به آن، میزان توانایی سنجش مسئله‌ی مورد نظر توسط پرسشنامه و نیز میزان توافق پاسخگویان در مورد پاسخ سؤالات را به دست می‌آوریم. دامنه آلفا بین ۰ تا ۱ است، که با ضرب نمودن در عدد ۱۰۰ به صورت درصد هم بیان می‌شود و هرچه این ضریب بیشتر باشد، پایایی مقیاس و توافق درونی سؤالات و پاسخگویان بالاتر خواهد بود و طبق این قاعده آلفا دست کم باید ۰/۷۰ باشد تا بتوان مقیاس را دارای پایایی دانست. ضریب همبستگی آلفای کرونباخ بین سؤالات در حدود ۷۸/۵ درصد به‌دست آمد که بیانگر بالا بودن پایایی مقیاس و توافق بین پاسخگویان در مورد نامناسب بودن و عدم کارایی این محله و گذرگاه‌ها و معابر آن در هنگام سوانح طبیعی و مشکل بودن دسترسی و خدمات رسانی در مواقع ضروری از دید ساکنان آن است. بنابراین از مجموعه مباحث فوق می‌توان نتیجه گرفت که بخش اعظم نداشتن قابلیت خدمت رسانی و رفع مشکل در محله‌ی دارآباد در هنگام سوانح طبیعی و حوادث غیرمترقبه به بافت فرسوده و قدیمی آن برمی‌گردد

همچنین بررسی نوع تملک منزل مسکونی ساکنان این محله نشان می دهد که حدود ٤٨/٦ درصد منازل ملکی و شخصی هستندو همچنین ۵۵/۷ درصد از منازل دارای سند رسمی و ثبتی هستند و ۱۷/۱ درصد سند عادی و قولنامه‌ای دارند، یعنی مالکیت ۷۲/۸ درصد مشخص و معلوم است. در مورد علت انتخاب سکونت در محله دارآباد، بیش از دو سوم پاسخگویان (۷۱/٤ درصد) دسترسی به اقوام و آشنایان و

Archive of SID

www.SID.ir

احساس تعلق به محله و داشتن مالکیت زمین و مسکن را علت انتخاب محلـه دارآبـاد جهت سکونت خود بیان کرده‌اند و میزان رضایت ۷۸/٦ درصد آنان از سکونت در ایـن محله در حد متوسط و بالاتر است. بنابراین میزان رضایت و احساس تعلق به این محله در بین ساکنان بالا بوده و به این خاطر ۹۰ درصد آنان نسبت به ادامه سکونت در همین محله ابراز تمایل کرده اند. در مورد بهسازی محل ۸۸/٦ درصد اعلام کـرده‌انـد کـه در صورت فراهم آمدن شرایط وام مایلند مساکن خود را مقـاوم سـازی کننـد و ۹۲/۹ نیـز اجرای طرحی جهت بهبود و مقاوم سازی منازل و ساختمان‌های محل را در حد زیاد و بسیار زیاد ضروری می‌دانند و از سوی دیگر ۸۱/۵ درصد آنان با اجرای طرح بهسازی، نوسازی و بازسازی محله‌ی دارآباد موافق هستند. از دیدگاه ساکنان مهمترین مـشکل و مسأله‌ی این محله معابر باریک و عـدم دسترسـی (درحـد ۵۸/٦ درصـد) مـی‌باشـد و بهترین راهکار حل مشکلات اصلی محله را نیز تعریض و بازگشایی معـابر در بخـش عمده‌ای از آن می‌دانند (٦۲/۸ درصد) و فقط ۸/٦ درصـد از آنـان بـا رویکـرد تخریـب محله و بازسازی آن به شکل آپارتمان سازی موافقند. ضریب همبستگی آلفای کرونباخ بین سؤالات مربوطه در حدود ۸۲/۳ درصد به‌دست آمد کـه بیـانگر بـالا بـودن پایـایی مقیاس و توافق بین پاسـخگویان در مـورد رویکـرد بهـسازی، نوسـازی و بازسـازی و مخالفت با رویکردهای تخریب و جایجایی می‌باشند.

نتیجه گیری

کیفیت محیط زندگی در محیطی سالم، زیبا و در سرپناهی ایمن، مطلوب و شایسته مقام والای انسان، حق مسلم هر شهروند در شهرهای کشور و از جمله کلانشهر تهـران است. وقوع حوادث غیرمترقبه اعم از زلزله یا سیل، توفان باعث بروز خسارات و آثـار مخرب بسیار بر شهرها شده و ضمن بروز تلفات و مرگ و میـر سـاکنین آنهـا، ابنیـه و زیرساختها را نابود کرده و موجد عوارض اجتماعی، اقتصادی و سیاسی گـسترده‌ای در تداوم حیات شهری می‌گردد.بدیهی است که تمرکز جمعیت متراکم در سـکونتگاه‌هـای

Archive of SID

www.SID.ir

فاقد کیفیت مناسب و بافتهای مسئله‌دار شـهری موجـب بـروز آسـیب‌پـذیری بـالاتری خواهد شد. این محدوده‌ها، امروزه با داشتن معیارهای مشخص کالبدی مورد شناسـایی قرار گرفته و به عنوان بافتهای فرسوده شهری تلقی می‌گردند. خـسارات وارده بـر اثـر اینگونه سوانح تنها به قدرت ویرانگری بلایای طبیعی و کالبد فرسوده وابسته نبوده و به وضعیت تأسیسات زیرساختی که در معـرض خطـر قـرار مـی‌گیرنـد نیـز بـستگی دارد بگونه‌ای که بروز هرگونه حادثه بر روی تأسیسات فرسوده این سکونتگاه موجب بـروز تلفات زیاد شده و فاجعه به حساب می‌آید ، چرا که وجود این تأسیسات جهت بقایای ساکنان ضرورت تام داشته و قطع امکاناتی همچون آب، برق و مخابرات بر اثـر وقـوع بلایای طبیعی موجب بروز تلفات وسیع‌تر و اخلال جدی در کمـک‌رسـانی مـی‌گـردد. بافت‌های فرسوده، محدوده‌های آسیب‌پذیر شهر، در برابر مخاطرات طبیعی (به ویژه زلزلـه) است، که نیازمند برنامه‌ریزی و مداخله هماهنگ برای سامانیابی است. امکان وقوع زلزله در شهر تهران و بروز فاجعه ای عظیم که خسارت‌های جانی و مـالی گـسترده ای در پـی خواهد داشت، همواره یکی از دغدغه‌های اصلی مسئولان کـشور و شـهر تهـران بـوده است. نگرانی و انتظار بحق مردم برای چاره‌اندیشی و سفارشات اکید مقام معظـم رهبـری در این زمینه، موجب شده تا توجه نهادها و مـسئولین ذیـربط، بـیش از پـیش بـه ایـن امـر معطوف شود. مصوبه شورایعالی شهرسازی و معماری و مـصوبات شـورای اسـلامی شـهر تهران، اتخاذ تصمیماتی برای پاسخگویی به این نیاز حیاتی است. فزونـی ابنیـه و مـساکن ناپایدار عموماً در بافت‌هایی است که به دلیل مسائل و نارسایی‌های کالبدی، عملکردی، حرکتی، اجتماعی- اقتصادی و زیست محیطی، از وضعیتی نامطلوب برخوردار بـوده و در برابر مخاطرات طبیعی(به ویژه زلزله) ناایمن و آسیب‌پذیر است. آسیب‌پذیری بافت-ها گرچه عمدتاً ناشی از ناپایداری ابنیه است، ولی نفوذناپذیری این بافت‌ها (بـه دلیـل دسترسی نامناسب سواره) و فشردگی بافت کـه ناشـی از ریزدانگـی و کثـرت قطعـات کوچک است، نا ایمنی این بافت را به ویژه با بروز سوانح، شدت بخشیده اسـت. ایـن قبیل بافت‌های شهری، گستره وسیعی از محدوده شهر تهران(همچنین محله دارآبـاد) را

Archive of SID

www.SID.ir

در بر می‌گیرد، که به دلیل فرسودگی و نارسایی‌های کالبدی، کمبود خدمات و زیرساخت‌های شهری مناسب، شرایط نامطلوب زیست‌محیطی(انواع آلودگی) و مسایل اجتماعی و اقتصادی عدیده، به شدت نیازمند سامانیابی است. به این ترتیب در هرگونه برنامه‌ریزی جهت مصون‌سازی بافتهای فرسوده در مقابل بلایای طبیعی لازم است ضمن در نظر گرفتن ابعاد مختلف تاثیر سیستمهای موجود بر یکدیگر برنامه‌ریزی به بررسی نحوهٔ تأثیر بلایای طبیعی بر روی تأسیسات زیرساختی شهری در محدوده‌های با درجه فرسودگی بالا توجه جدی‌تری مبذول گردد.

راهکارهای ساماندهی محله دارآباد:

الف) اصلاح و تعریض معابر: اصلاح معابر به سه طریق در این محله می تواند انجام گیرد:

۱. ایجاد سلسله مراتب شبکه معابر و اولویت بیشتر به دسترسی سواره

۲. ایجاد تناسب بین دسترسی ها و کاربری های همجوار

۳. بهبود کیفیت فیزیکی معابر ناشی از پوشش (آسفالت) عرض و شیب معابر

ب) اصلاح کاربری اراضی

۱- توسعه و ایجاد تجهیزات شهری مورد نیاز شهروندان بویژه خدمات درمانی و فاضلاب .

۲- ایجاد کاربری های مورد نیاز رفاه عمومی نظیر فضای سبز، کاربری ورزشی و گذران اوقات فراغت در مکانهای مناسب نظیر زمینهای بایر و مخروبه یا زمینهایی که مالک آنها حاضر به فروش زمین خود باشد.

۳- برنامه ریزی صحیح جهت جمع آوری زباله و انهدام آن با مشارکت ساکنین.

٤- تدوین ضوابط و مقررات نسبی برای احداث و نوسازی بنا با توجه خطر بالقوه زلزله و نسبت زمین تا سرمایه گذاری به آسانی هدر نرود.

Archive of SID

www.SID.ir

۵- بهسازی واحد های مسکونی توسط مالکین با پشتیبانی و حمایت بخش عمومی و دولتی از طریق دادن تسهیلات بانکی.

٦- برنامه ریزی جهت ساماندهی شبکه های آب سطحی و هدایت آب به طریق بهداشتی.

۷- اولویت بندی، ساماندهی و نوسازی واحد های مسکونی با قدمت بالا و مصالح کم دوام.

راهکارهای ایمن‌سازی محله دارآباد

به منظور کاهش خسارت‌ها و تلفات ناشی از زمین لرزه و حوادث غیر مترقبه احتمالی می‌بایست اقدامات زیر صورت پذیرد :

۱. نوسازی و بهسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده محله.

۲. ایجاد فضاهای باز و سبز محله‌ای و افزایش نفوذپذیری سواره به درون بلوک‌های شهری دارای بافت فشرده و متراکم، که برای تخلیه فوری ساکنان و شاغلان و عملیات امدادرسانی جنبه حیاتی دارد.

۳. مقاوم سازی ساختمان های دولتی و عمومی .

٤. بهبود و ایمن‌سازی زیرساخت‌های شهری و تأسیسات حیاتی در سطح محله.

۵. توانمندسازی مردم در جهت بازسازی یا مقاوم سازی واحدهای مسکونی خود.

برای آنکه بتوانیم محله‌ای مقاوم در برابر زمین لرزه و حوادث غیر مترقبه احتمالی داشته باشیم، لازم است برنامه‌ای دقیق و منسجم برای پیشبرد راهکارهای فوق تدوین کنیم. رئوس این برنامه ها و اقدامات را می‌توان به صورت زیر بر شمرد:

- جلب منابع گوناگون مالی و اعتباری برای بهسازی و نوسازی بافت فرسوده و مقاوم کردن ساختمانها.

Archive of SID

www.SID.ir

- راه‌اندازی بانک اطلاعات ساختمانی و شهری در سطح محله به منظور ارزیابی مداوم کیفیت ساختمان‌ها و محیط شهری.
- اجرای دقیق آیین‌نامه‌های مقاوم‌سازی در برابر زمین لرزه و حوادث غیر مترقبه احتمالی در مورد ساختمان‌های نوساز و راه‌اندازی نظام کنترل ایمنی ساختمان برای ارزیابی ساختمان‌های موجود.
- تخصیص سهم بیشتری از بودجه به عمران شهری و کاستن از بودجه‌های جاری.
- در بخش مسکونی نیز پیشنهاد می شود نسبت به تأمین خدمات مختلف از جمله آموزشی ، بهداشتی – درمانی ، تجاری ، مسکونی ، ورزشی ، فضای سبز عمومی ، اداری و ... اقدام کرد.
- با بهره گیری از کاربری های باقی مانده می توان کمبود های خدماتی و ... را در سطح محله مرتفع ساخت .
- ارتقای سطح بهره مندی ساکنان از هر نوع خدمات شهری به طور یکسان و یا تعادل بخشی در پراکنش متوازن خدمات شهری.
- کاهش آسیب پذیری محله در مقابله با سوانح غیر طبیعی ، غیر مترقبه (بالا آمدن آب رودخانه – زلزله)
- ایجاد دسترسی مناسب بین محله و ارتباط آن با سایر محلات ومناطق شهر.

Archive of SID

www.SID.ir

منابع و ماخذ

۱. ازکیا،،مصطفی و دربان آستانه، علیرضا ، (۱۳۸۳)،روشهای کاربردی تحقیق، تهران، انتشارات کیهان.

۲. اشرفی، علی،(۱۳۷۷)، شهر، دانشگاه هنر.

۳. بیکن، ادموند،(۱۳۷٦)، طراحی شهرها، ترجمه فرزانه طاهری، مرکزمطالعات و تحقیقات معماری و شهرسازی،تهران.

٤. تحقیقات میدانی نگارنده ، (۱۳۸۹).

۵. حبیبی،کیومرث و پوراحمد، احمد و مشکینی ، ابوالفضل ، (۱۳۸٦) بهسازی و نوسازی بافتهای کهن شهری ، نشر انتخاب ، تهران.

٦. حبیبی،محسن و مقصودی،ملیحه،(۱۳۸۱)، مرمت شهری، تهران دانشگاه تهران چاپ اول.

۷. شماعی ،علی و پوراحمد ،احمد(۱۳۸٤)،بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا , انتشارات دانشگاه تهران.

۸. شهرداری منطقه یک، سایت شهرداری، (۱۳۸۵).

۹. طاهر خانی،محمد(۱۳۸۵) فصلنامه انبوه سازی مسکن ،سال پنجم،شماره ۲٤

۱۰. عرب احمدی، مریم(۱۳۸٦) آشنایی با بافتهای فرسوده شهری و نحوه شکل گیری آنها، ماهنامه شهرداریها، سال هشتم، شماره ۸۱.

۱۱. عندلیب، علیرضا،(۱۳۸۵) توسعه نوسازی بافت های فرسوده شهر تهران: ضرورت ها و راهبردها ، دومین ساخت و ساز در پایتخت، پردیس دانشکده فنی دانشگاه تهران.

۱۲. فلامکی، محمدمنصور،(۱۳۸٦)، نوسازی و بهسازی شهری،انتشارات سمت.چاپ دوم.

۱۳. قیدی، مسعود،(۱۳۸٤)، روند توسعه روستا- شهرهای شمال شرقی تهران و تبدیل آن به محلات شهری، پایان نامه دوره کارشناسی ارشد دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی.

۱٤. کلهرنیا، بیژن،(۱۳۸۰) تجربه های نوسازی و بهسازی بافت های قدیمی در کرمانشاه، نشریه هفت شهر، وزارت مسکن وشهر سازی، سا ل دوم، شماره سوم .

۱۵. وزارت مسکن و شهرسازی، شورای عالی شهرسازی ومعماری، دفترچه راهنمای مداخله در بافت های فرسوده،مهندس مشاور شاران،تهران،۱۳۸٤.

۱٦. مرکز آمار ایران، سرشماری عمومی نفوس و مسکن، نتایج تفصیلی سرشماری(۱۳۳۵-۱۳۸۵).

۱۷. مطالعات طرح جامع منطقه یک نهران، مهندسین مشاور بافت شهر،(۱۳۷۵).

۱۸. مهندسن مشاور شاران، راهنمای شناسایی ومداخله در بافت های فرسوده، مصوب شورای عالی شهرسازی ومعماری، تهران وزارت مسکن وشهرسازی(۱۳۸٤)

۱۹. هاشمی، فضل اله،(۱۳۷۱)، حقوق شهری وقوانین شهر سازی، مرکزمطالعات و تحقیقات معماری و شهرسازی ایران.

۲۰. یاور، بیژن(۱۳۸۱): شهرسازی مشارکتی و جایگاه مشارکت مردم در شهر ایرانی واقعیات، اهداف و استراتژیها پایان نامه کارشناسی ارشد، شهر سازی، دانشگاه علم و صنعت.

Archive of SID

www.SID.ir