



جغرافیا و روابط انسانی، تابستان ۱۴۰۳، دوره ۷، شماره ۱، صص ۱۶۲-۱۴۵

## لزوم برنامه ریزی شهری در ساماندهی امنیتی بافت فرسوده شهری

### از دیدگاه توسعه پایدار

مصطفی عبدالله زاده رودپشتی<sup>۱\*</sup>

<sup>۱</sup> - دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد اسلامشهر، تهران، ایران

Abdollahzadeh.2000@gmail.com

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۰۲/۲۴

تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۰۲/۱۱

#### چکیده

از ویژگی عمده شهرهای بزرگ ایران وجود بافت های فرسوده شهری است که با نگرش بروضعیت و ریسک پذیری بالای این بافت ها و سکونت و معیشت میلیون ها نفر در آنها، لزوم آمادگی برای مقابله با بحران طبیعی از جمله زلزله و نیز انجام اقداماتی برای کاهش تاثیرات بلایای طبیعی را دارد. از این رو اصلاح ساختار شهری در بافت های فرسوده بر مبنای توسعه پایدار و توجه به مسائل مربوط به مدیریت بحران یکی از ضرورت های نظام مدیریت شهری است. بافت های فرسوده به ویژه در کلانشهرها، تبدیل به یک تهدید و بحران عظیم شده است که نیاز به سرمایه گذاری و حضور موثر بخش خصوصی به منظور بازسازی و نوسازی آن به منظور مقابله با بحران هایی مانند آتش سوزی، زلزله و سایر بلایا، خدمات رسانی در این مناطق را بسیار ضروری می سازد. بر همین اساس هدف اصلی پژوهش حاضر لزوم برنامه ریزی شهری در ساماندهی امنیتی بافت فرسوده شهری از دیدگاه توسعه پایدار در محلات بافت فرسوده منطقه ۱۸ شهرداری تهران با استفاده از روش توصیفی - تحلیلی و به صورت پیمایشی می باشد. برای رسیدن به این هدف کلیه ساکنان شهری محدوده مورد مطالعه و کارشناسان مربوطه به عنوان جامعه آماری در نظر گرفته شده اند. از این جامعه تعداد ۹۰ نفر بر اساس روش کوکران به طور تصادفی انتخاب گردیده اند. برای آزمون فرضیات و همچنین اولویت بندی عوامل و گویه هایی که تحت تأثیر ساماندهی بافت فرسوده قرار گرفته اند از آزمونهای آماری نظیر تی استیوننت و رگرسیون و تحلیل مسیر استفاده شده است. نتایج پژوهش نشان می دهد اثرات مستقیم و غیر مستقیم مؤلفه های محیطی، اجتماعی و اقتصادی بر توسعه پایدار شهری تأثیر گذار می باشد و در رسیدن به توسعه پایدار در منطقه مورد مطالعه عوامل و نیروهای درونی در ابعاد محیطی، اجتماعی و اقتصادی موثر هستند.

کلمات کلیدی: برنامه ریزی شهری، ساماندهی امنیتی، بافت فرسوده شهری، توسعه پایدار

## مقدمه

یکی از موضوعاتی که بیشتر شهرهای جهان با آن دست به گریبان هستند، موضوع سوانح طبیعی است. بحران، رویداد یا واقعه‌ای ناگهانی است که با آسیب‌های انسانی و مادی گسترده و یا زمینه بروز این گونه آسیب‌ها همراه بوده و نیازمند انجام اقدامات فوری است (غضنفرپور و همکاران، ۱۳۹۶). حوادث طبیعی پدیده‌هایی هستند که همیشه زندگی انسان را در همه اعصار و قرون در معرض آسیب قرار داده‌اند، در مناطق شهری اثرات زیانبار معمول در اثر وقوع سوانح طبیعی شامل تلفیقی از ویرانی‌های کالبدی و اخلاص عملکرد عناصر شهری است. ویرانی سازه‌ها و ساختمان‌های مسکونی، شبکه‌ی راه‌ها و دسترسی‌ها مثل پل‌ها و جاده‌های ارتباطی، تاسیسات اساسی مثل مخازن آب، نیروگاه‌ها، خطوط ارتباطی تلفن، برق، لوله‌کشی آب، گاز و... از آن جمله هستند (نسیانی، ۱۳۸۹). حوادث انسانی به عنوان یکی دیگر از ابعاد بحران است که این تلفات بخصوص در مناطقی که از جمعیت زیاد برخوردارند و دارای بافت فشرده‌ای می‌باشند بیشتر می‌گردد. سرعت شهرنشینی در شهرهای کشورهای در حال توسعه منجر شده است تا نصف جمعیت جهان در حال حاضر در مناطق شهری مستقر شوند. بیشتر این مناطق با تراکم جمعیتی بالا، در برابر وقوع بحران‌هایی همچون زلزله آسیب‌پذیرند (رضوانی، ۱۳۸۳، ۱۵۱). در مورد شهرهای زلزله‌خیز مناسب‌ترین اقدام، جداسازی انسان از منطقه خطر است. به همین دلیل شناسایی قبلی و برنامه‌ریزی در شناسایی پهنه‌های خطرپذیر، مناطق امن و همچنین مسیریابی بهینه برای رسیدن به سایت‌های اسکان موقت لازم و ضروری است. با توجه به اینکه شناسایی پهنه‌های آسیب‌پذیر قبل از بروز سانحه بدون در نظر گرفتن استانداردهای لازم و عدم توجه به معیارهای مرتبط انجام می‌شود؛ از این رو، این کار مشکلات زیادی را به ویژه در کلانشهرها به همراه خواهد داشت. برای پیشگیری از وقوع مشکلات و داشتن برنامه عملیاتی مدون پس از وقوع بحران‌ها، لازم است مناطق خطرپذیری همچون کلانشهرها به لحاظ مناطق آسیب‌پذیر، مناطق امن برای اسکان موقت پس از بحران و همچنین مسیریابی بهینه برای رسیدن به مناطق امن پهنه‌پندی و بررسی دقیق شود (گیوه‌چی و عطار، ۱۳۹۱). مجموعه فرآیند برنامه‌ریزی، پیش‌بینی، تجهیز، هماهنگی، اجرا، تجزیه و تحلیل، مستندسازی، اسکان موقت و سپس بازسازی حوادث شهری همچون: زلزله، آتش‌سوزی‌های مهیب، برف، سیل، طوفان، رانش زمین و... همه و همه را می‌توان بخش مهمی از مدیریت بحران در شهرها دانست (سوادکوهی فر، ۱۳۸۶). در این بین منطقه ۱۸ تهران با توجه به بافت ناپایدار و پر ازدحام بودن آن از اهمیت فوق‌العاده‌ای برخوردار می‌باشد. زیرا وقوع بحران‌های طبیعی و عدم برنامه‌ریزی‌های مناسب مدیریتی باعث خسارت مالی و جانی فراوانی در منطقه خواهد شد. لذا لزوم تفکیک منطقه از لحاظ خطرپذیری دو چندان می‌شود. پر واضح است که در صورت بروز هرگونه بحرانی در منطقه مذکور با توجه به بافت‌های فرسوده و تراکم جمعیتی زیاد آن شاهد بیشترین خسارات جانی و مالی در سطح محدوده خواهد بود. لذا در این تحقیق سعی بر آن است تا با بهره‌گیری از نظر سنجی از کارشناسان و مدیران و ساکنین این منطقه؛

برنامه‌ریزی صحیح به مدیریت در قبل، حین و بعد از وقوع بحران بپردازند که نتیجه چنین امری کاهش خسارات ناشی از وقوع بحران خواهد بود. در همین راستا تجارب کشورها و مقایسه بصورت جدول مطرح شد:

جدول (۱): مقایسه تحلیل تجارب مرمت شهری

ایران	کشورهای در حال توسعه	کشورهای پیشرفته	اهداف اجتماعی	ایران	کشورهای در حال توسعه	کشورهای پیشرفته	اهداف اجتماعی
○	○	●	قرارگرفتن درکانون توجهات ملی و بین المللی	●	●	●	مرمت بامشارکت مردم (مشارکت اجتماعی در طرح)
○	○	●	ایجاد مکانی همگانی برای فراهم آوردن فضای ملموس برای آیندگان	●	○	○	خارج کردن افشاری که باعث ناهنجاری در بافت می شوند
●	○	○	بروزکردن زندگی در بافت	●	○	○	بالا بردن تراکم جمعیت
●	○	○	بالا بردن امنیت در محیط	●	○	○	ارتقای ارزش های اجتماعی مستتر در بافت
●	○	○	اعتماد سازی به نهادهای و ارگان های تصمیم ساز	○	○	●	افزایش توان اجتماعی منطقه در ارتباط با کل شهر
○	●	○	استفاده از تعامل میان تلاش اجتماعی و تجربیات فنی	○	●	○	باز آفرینی اجتماعی به منظور بهبود شرایط و استانداردهای زندگی
●	○	●	ارتقای کیفی زندگی	○	○	●	تداوم زندگی در بافت
●	○	○	رونق فعالیت های شهری هم شان با محیط	○	○	●	احیاء سازمان شهری بافت کهن و ارتقاء کیفیت حیات مدنی
○	●	○	توجه به دگرگونی های سریع اجتماعی - شهری	●	○	○	حفظ ارزش های ماندگار در محله
○	●	○	ایجاد انرژی برای توسعه	●	○	○	افزایش حس تعلق ساکنان

○	○	●	مشارکت بخش خصوصی	○	○	●	تعادل میان بخش قدیم و جدید
●	○	●	ایقاي و حفظ ساکنان بومی دریافت	○	●	○	توجه به حضور میراث فرهنگی به عنوان بخشی از زندگی روزانه مردم
●	○	○	حفظ هویت بافت تاریخی	●	○	○	بازگرداندن هویت اجتماعی محله
○	○	●	توجه به ارزش های معماری و ویژگی های تاریخی	○	○	●	حضور مردم به عنوان عاملی برای ایجاد محیطی زنده
●	●	●	تقویت حیات اجتماعی شهر قدیم	○	●	○	توسعه ساختارهای اجتماعی مرکز شهر
○	○	●	اسکان بیشتر جمعیت دریافت قدیم	○	○	●	تغییر تصویر زوال و تباهی محله
●	○	○	ایجاد علاقمندی در مردم جهت همراهی با تحولات	●	○	○	حفظ پیوندهای ذهنی با بافت تاریخی

## بیان مسأله

بی تردید بخشی از هویت مردمان امروز در آثار معماری پیشینیان آنان نهفته است از این رو شناخت هویت اصیل هر جامعه از کنکاش در معماری قدیم آن قابل دستیابی است. سیما و ساختار کالبدی شهرهای ایران با نفوذ و هجوم تکنولوژی، فرهنگ و سیمای شهری و همزمان با آن تنزل ارزش‌های فرهنگی و بومی نزد ساکنان، روزبروز و بیش از حد مخدوش شده است. بدیهی است که ادامه این روند شهرها را نیز به دنبال خود شهرها، از هویت و سیمای اصیل خود دور خواهد کرد. اما بخشی از این بافت‌ها به سبب توانمندی و ارزش‌های معماری همچنان به حیات خود ادامه می‌دهند. از این رو در طرح‌های توسعه کالبدی بافت‌های با ارزش نیازمند نگرشی درخور بوده و بافت‌های با ارزش به لحاظ مطالعات اندک صورت گرفته در آن نیازمند توجهی ویژه‌اند. در این پژوهش هدف اصلی طرح‌های بهسازی بافت با ارزش در منطقه ۱۸ تهران، زمینه سازی برای احراز هویت و فراهم کردن امکان حفظ و نگهداری بافت‌ها و آثار ارزشمند معماری با احیای بافت کالبدی و با ایده و راهکاری نوین برای تأمین خواسته‌ها، افکار و شیوه جدید معیشت مردم در است. در انتخاب مناطق برای اجرای طرح‌های بهسازی بافت با ارزش بیشتر در نظر گرفتن عامل فرهنگ و تاریخ آنهاست می‌تواند در ساماندهی بصورت مشارکتی مفید باشد. که

این شهرها به عنوان «یادگاری از گذشته، میراثی برای آینده» مطرح می باشند. مهمترین مشکلات بافت های فرسوده و نیز اقداماتی که اصلاح و بهسازی آنها را ایجاد می کند به شرح زیر است:

۱. عدم حفاظت از بافت کالبدی به علت ازبین رفتن دانش بومی
۲. فقدان شبکه های زیر بنایی و خدمات رفاهی در محلات بافت فرسوده
۳. تغییر شیوه زندگی ساکنین بافت و گرایش به مهاجرت
۴. فقدان خدمات رفاهی و زیر بنایی مناسب منجر به مهاجرت شهری اطراف به شهر و رها شدن بافت های شهری

۵. ناکارآمدی بافت های مرکزی به ویژه در عرصه های کالبدی

۶. عدم آگاهی از ارزش های تاریخی و فرهنگی بافت های شهری

بر این اساس، پژوهش حاضر به لزوم برنامه ریزی شهری در ساماندهی امنیتی بافت فرسوده شهری از دیدگاه توسعه پایدار و به ارزیابی اثربخشی ابعاد اجتماعی- اقتصادی طرح بهسازی بافت فرسوده منطقه ۱۸ شهرداری تهران می پردازد. متغیرهای مورد مطالعه در این پژوهش در بعد اجتماعی؛ رضایتمندی، مشارکت، اطلاع رسانی، امنیت و آرامش و ارزش های اجتماعی- فرهنگی و در بعد اقتصادی؛ اشتغال و درآمد، ارزش املاک و دارایی ها، سرمایه گذاری و حرکات جمعیتی می باشد.

### مبانی نظری تحقیق

#### مفهوم بحران و مدیریت بحران

ریشه واژه (Crisis) از کلمه یونانی (Krinein) به معنی نقطه عطف به ویژه درباره بیماری است، همچنین به معنی بروز زمان خطر درباره مسائل سیاسی- اقتصادی است. در عین حال، بحران به عنوان نقطه حساسی تلقی می-شود، که در نهایت ممکن است ناشی از یک تحول مناسب یا نامناسب باشد (عنبری، ۱۳۸۱). بحرانها از لحاظ ماهیت، بزرگی و شدت متفاوت اند؛ اما تمامی آنها عواقبی به بار می آورند که می تواند توانایی کارکردی سازمان یا نظام را مختل سازد. یکی از عوامل به وجود آورنده بحران، مخاطرات طبیعی می تواند باشد. روبرتز تصریح می کند که: به راستی تعریف بحران، امر ساده ای نیست؛ زیرا این مفهوم از یک خلأ معنایی، تکنیکی، عملیاتی و مورد اجماع به سبب ماهیت بهره وری فراگیر آن، رنج می برد (Roberts, 1988). در ادامه خلاصه ای از اصطلاحات مورد استفاده در مدیریت بحران آورده شده است (Based on UN-ISDR, 2004):

**تحلیل بحران:** استفاده از اطلاعات موجود برای برآورد خطر احتمالی که افراد یا جمعیت، اموال و محیط زیست را تهدید می کند. تجزیه و تحلیل بحران به طور کلی شامل مراحل شناسایی و ارزیابی عناصر در معرض خطر است.

**ارزیابی بحران:** مرحله‌ای که در آن ارزش‌ها و قضاوتها، صراحتاً یا ضمناً وارد فرآیند تصمیم‌گیری می‌شوند؛ از جمله در نظر گرفتن اهمیت برآورد خطرات و عواقب اجتماعی و زیست محیطی و اقتصادی مرتبط با آن، به منظور شناسایی طیف وسیعی از گزینه‌ها برای مدیریت بحران.

**سنجش بحران:** روند تجزیه و تحلیل خطر و ارزیابی آن.

**کنترل یا حل بحران:** روند تصمیم‌گیری برای مدیریت خطرات و یا اجرای اقداماتی در جهت کاهش خطر و ارزیابی مجدد اثرات آن در هر لحظه با استفاده از نتایج حاصل از سنجش بحران.

**مدیریت بحران:** فرایند کامل از ارزیابی و کنترل خطر.

مخاطرات طبیعی می‌تواند به زلزله، سیل، خشکسالی، آفات طبیعی، آتشفشان و آتش‌سوزی جنگل‌ها و پدیده‌های جوی اطلاق شود، که هر یک از آنها می‌تواند یک بحران تلقی شود. با توجه به وجود چنین مسائلی قابل تأملی که امکان وقوع آنها در هر شرایط و در هر مکان و زمانی وجود دارد، ایجاد و انجام راه‌کارها و نظریه‌های بنیادی-علمی با عنوان مدیریت بحران به وجود آمده است. مدیریت بحران، علمی کاربردی است که به وسیله مشاهده سیستماتیک بحران‌ها و تجزیه و تحلیل آنها در جستجوی یافتن ابزاری است که به وسیله آنها بتوان از بروز بحران-ها پیشگیری کرده و یا در صورت بروز آن در خصوص کاهش آثار، آمادگی لازم، امدادسانی سریع و بهبود، اقدام کرد. مدیریت بحران شامل سه فاز قبل، حین و بعد از وقوع بحران است. طبیعی است که بهترین روش برای مقابله با بحران، جلوگیری از رخداد آن است (صابری و همکاران، ۱۳۹۷).

### آسیب‌پذیری و خطرپذیری شهری

آسیب‌پذیری شهری میزان خسارتی است که در صورت بروز سانحه به اجزاء و عناصر یک شهر بر حسب چگونگی کیفیت آنها وارد می‌شود. آسیب‌پذیری شهر پدیده‌ای است گسترده که تمامی عوامل موجود در یک شهر را در بر می‌گیرد و ب‌ه‌علت وابستگی عناصر به یکدیگر، آسیبی‌پذیری یک شهر نیز گسترش می‌یابد (پویان و ناطقی‌الهی، ۱۳۸۷). با توجه به زمینه‌ها و علل مختلف مؤثر در آسیب‌پذیری، می‌توان جنبه‌های آن را شامل کالبدی، عملکردی، اقتصادی-اجتماعی و سیاسی در نظر گرفت (Stanganelli, 2008).

### اهداف پژوهش

هدف اصلی پژوهش حاضر لزوم برنامه‌ریزی شهری در ساماندهی امنیتی بافت فرسوده شهری از دیدگاه توسعه پایدار می‌باشد که برای رسیدن به این هدف اهداف فرعی ذیل دنبال خواهد شد:

۱. سنجش اثرپذیری مؤلفه‌ها پایداری توسعه متاثر از اجرای طرح بهسازی بافت فرسوده
۲. تعیین میزان اثرگذاری مؤلفه‌ها در شاخص‌نهایی پایداری توسعه

۳. ارائه پیشنهادات پژوهش و راهکارهای ارتقاء اثر بخشی طرح ساماندهی بافت های فرسوده

### روش و سوالات تحقیق

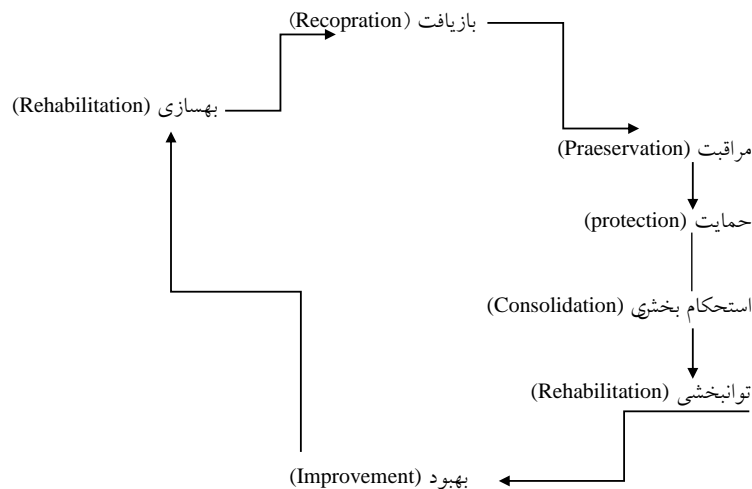
نوع پژوهش حاضر، کاربردی است و روش آن، توصیفی- تحلیلی است که به صورت پیمایشی انجام شده است. متغیرهای مورد مطالعه در این پژوهش در بعد اجتماعی شامل رضایتمندی، مشارکت، اطلاع رسانی، امنیت و آرامش و ارزش های اجتماعی- فرهنگی و در بعد اقتصادی شامل اشتغال و درآمد، ارزش املاک و دارایی ها، سرمایه گذاری و حرکات جمعیتی است. پرسش اساسی مطرح این است لزوم برنامه ریزی شهری در ساماندهی امنیتی بافت فرسوده شهری از دیدگاه توسعه پایدار با توجه به اهداف تهیه و اجرای آن اثر بخش بوده است؟ نتایج این تحقیق می تواند برای بررسی نقاط قوت و ضعف این طرح ها و احیانا بازنگری در شیوه طراحی و اجرای آنها مفید واقع گردد. در این پژوهش که از نوع کاربردی است، با تکیه بر شیوه توصیفی- تحلیلی و به کارگیری روش پیمایشی، تأثیرات حاصله از اجرای طرح ساماندهی در این منطقه مورد بررسی و ارزیابی قرار گرفته است. برای جمع آوری اطلاعات از روش های کتابخانه ای و میدانی، فن پرسشگری و ابزار پرسشنامه استفاده شده است. همچنین برای تحلیل اطلاعات در سطح توصیفی از شاخص های فراوانی و نمودار ستونی استفاده شده است و در بخش استنباطی نیز ضمن کمی سازی، از آزمون های آماری مانند کلموگروف اسمیرنوف، آزمون های تی استیودنت و رگرسیون استفاده شده است. در این پژوهش با استفاده از نرم افزار SPSS در دو سطح توصیفی و استنباطی به تجزیه و تحلیل داده های بدست آمده پرداخته شده است. و نهایتا پاسخ به سوال آیا تهیه و اجرای طرح بهسازی بافت های فرسوده این منطقه منجر به پایداری توسعه خواهد شد؟

### مبانی نظری پژوهش

**بهسازی:** بهسازی از نظر لغوی به معنای توان بخشیدن دوباره، بازتوان بخشیدن و دوباره توانمند کردن است. بهسازی، بهبود بخشیدن به وضعیت بافت و عناصر درونی آن است و مجموعه اقداماتی را شامل می شود که در زمینه کالبدی هم نواخت با الگوی اولیه به حفاظت و نگهداری از بافت و عناصر آن می پردازد و در زمینه غیر کالبدی، به رونق بخشی حیات درونی آن کمک می کند (مهندسین مشاوران، ۱۳۸۵: ۱۰). به عبارتی دیگر، بهسازی مجموعه اقداماتی است که با اندک تغییراتی در فعالیت، موجبات افزایش عمر اثر را فراهم می کند. هر یک از اقدامات مزبور، ممکن است مداخله چشمگیر در کالبد صورت نگیرد و تنها با جایگزینی عملکرد مناسب فعالیت، از فرسایش آن جلوگیری شود. در مورد بافت نیز بهسازی به مجموعه اقداماتی اطلاق می شود

<sup>۱</sup>. Sanitation

که به منظور ابقاء و بهبود کالبد و فضای بافت در کوتاه مدت صورت می گیرد. در واقع بهسازی زمانی انجام می شود که فرسودگی نسبی فضا از لحاظ عملکردی حادث شده باشد (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۱). بهسازی می تواند اقداماتی مانند بازیافت، مراقبت، جلوگیری و ضمانت، حمایت، استحکام بخشی، توان بخشی، بهبود، سازماندهی و بازآبادانی را در بر گیرد (حسینی حاصل، ۱۳۸۷: ۱۶۶). هدف از ساماندهی بافت فرسوده در نهایت، تجدید حیات و به روز کردن سازمان فضایی - کالبدی بافت فرسوده مناطق تهران مطابق با نیازهای امروزی است. در خصوص بافتهای با ارزش شهری، بهسازی، تلاشی است برای بهبود کیفیت زیست بوم محلات با بهینه سازی ساختار فرهنگی - کالبدی در راستای ساماندهی فرایند توزیع عادلانه خدمات زیربنایی و تسهیلات رفاهی در سطح ملی (جام کسری، ۱۳۸۹). بنابراین، فرایندی است که طی آن می توان به بهبود وضعیت فضا، مجموعه و بنای نه چندان مطلوب موجود پرداخت و با تغییر عملکرد و معاصر سازی، سازمان فضایی مطلوبی را ایجاد کرد. در حالت کلی، فرایند بهسازی را می توان در قالب شکل (۱) به نمایش گذاشت. رعایت فرایند مذکور در این شکل و هماهنگ سازی آن با شرایط و زمینه مورد ساماندهی و بهسازی، از مهمترین دغدغه متخصصان و مدیران امر می باشد.



شکل (۱): فرایند بهسازی و ساماندهی

مأخذ: (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۴)

جدول (۲): شاخص ها و متغیرهای تحقیق

پایداری ابعاد	مؤلفه ها	شاخص
محیطی	منابع سرزمینی	<ul style="list-style-type: none"> <li>- حفاظت از اراضی زراعی و باغی</li> <li>- کاهش تغییرات شدید کاربری زمین</li> <li>- حفاظت از تغییرات اراضی</li> <li>- حفظ منظر دارای ارزش طبیعی</li> <li>- حفظ گونه های گیاهی و درختی و فضای سبز در شهرها</li> </ul>
	کیفیت کالبدی	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ساماندهی، نوسازی و بهسازی بافت فرسوده</li> <li>- لزوم حفظ هویت مکانی</li> <li>- بهبود وضعیت معابر و مبلمان شهری</li> <li>- رعایت ضوابط و مقررات در ساخت و ساز شهری</li> <li>- شکل گیری واحدهای مسکونی ناسازگاری با بافت تاریخی</li> <li>- ایجاد سیستم دفع آب های سطحی</li> </ul>
	بهداشت محیط	<ul style="list-style-type: none"> <li>- کاهش مواد زاید(زباله) در سطح شهرها</li> <li>- شکل گیری و گسترش سیستم بهداشتی جمع آوری زباله</li> <li>- ایجاد و گسترش شبکه فاضلاب شهری</li> <li>- ایجاد مکانیزم مدیریت پسماند شهری</li> <li>- برخورداری شهر از جایگاه دفن زباله</li> </ul>
اجتماعی	مشارکت ذینفعان	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مشارکت ساکنین شهری در تهیه برنامه های توسعه شهری</li> <li>- مشارکت ساکنین شهری در اجرای برنامه های توسعه شهری</li> <li>- مشارکت نهادهای محلی(شورای اسلامی) در تهیه برنامه های توسعه شهری</li> <li>- مشارکت نهادهای محلی(شورای اسلامی) در اجرای برنامه ها</li> <li>- مشارکت شهری در حفظ و نگهداری پروژه های اجرا شده</li> <li>- مشارکت نهادهای محلی در حفظ و نگهداری پروژه های اجرا شده</li> </ul>
	حفاظت از میراث اجتماعی - فرهنگی	<ul style="list-style-type: none"> <li>- حفظ بناهای تاریخی باارزش</li> <li>- افزایش پایبندی به هویت و فرهنگ محلی</li> <li>- حفظ آداب و رسوم و احیاء پوشش محلی</li> <li>- افزایش مرمت بافت در سایر بخش های شهر</li> <li>- گسترش الگوهای بومی در واحدهای مسکونی جدید</li> </ul>

- برگزاری جشنواره محلی		
<b>رفاه اجتماعی</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- افزایش ماندگاری افراد محلی</li> <li>- بهره مندی از خدمات زیرساختی (شبکه معابر بهسازی شده آب، برق، گاز)</li> <li>- ورود خدمات نوین (نظیر IIC، اینترنت و ...)</li> <li>- بهره مندی از خدمات تفریحی و ورزشی</li> <li>- بهره مندی از خدمات اجتماعی (بهبودی)</li> <li>- بهره مندی از خدمات ارتباطی (تلفن و پوشش تلفن همراه و ...)</li> <li>- بهره مندی دسترسی به خدمات بهداشتی</li> <li>- افزایش امنیت و کاهش جرم و جنایت</li> <li>- کاهش فقر و افزایش امنیت اجتماعی</li> <li>- افزایش تعهد و مسئولیت پذیری</li> </ul>	
<b>اقتصادی</b>	<b>رفاه اقتصادی</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تنوع فرصت های شغلی</li> <li>- امنیت شغلی</li> <li>- تمایل برای سرمایه گذاری در کسب و کار گردشگری</li> <li>- افزایش دسترسی به تسهیلات بانکی</li> <li>- پویایی اقتصاد خانوارهای شهری در فصول سرد</li> </ul>
	<b>عدالت اقتصادی</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- کاهش فقر در بین ساکنین بافت فرسوده شهری</li> <li>- کاهش نابرابری در بین ساکنین بافت فرسوده شهری</li> <li>- افزایش میزان درآمد زنان</li> <li>- بهره مندی محلات شهر از منافع اقتصادی طرح ساماندهی بافت فرسوده</li> <li>- برخورداری برابر ساکنین از فرصت های اشتغال ایجاد شده</li> <li>- برخورداری زنان شهر از فرصت های اشتغال ایجاد شده</li> </ul>

### محدوده مورد مطالعه

منطقه ۱۸ شهر تهران دارای ۴۴۴،۸۸۶ نفر جمعیت (۴۱۹،۲۴۹ نفر محدوده و ۲۵،۶۳۷ نفر در حریم) که رتبه ششم شهر تهران (۱/۵٪ نسبت به کل شهر تهران) و معادل ۴۰۵،۱۳۰ خانوار می باشد. وسعت منطقه ۱۸/۸۸ کیلومتر مربع که حدوداً ۱/۱۲ درصد از شهر تهران را شامل می باشد، که از آن ۸۸/۳۷ کیلومتر داخل محدوده شهری و ۳۰/۵۰

کیلومتر مربع در حریم شهر تهران واقع شده است. این منطقه دارای ۷ ناحیه که شامل ۵ ناحیه با ۱۸ محله در داخل محدوده و ۲ ناحیه در حریم می باشد. منطقه در جنوب غربی تهران واقع شده و از شمال به بزرگراه فتح و ۴۵ متری زرنند (همجوار با مناطق ۹ و ۲۱)، از شرق به بزرگراه آیت الله سعیدی (همجوار با منطقه ۱۷)، از غرب به بزرگراه آزادگان (شهرستان قدس و شهریار)، از جنوب نیز به بزرگراه آیت الله سعیدی و بزرگراه آزادگان (همجوار با شهرستان اسلامشهر و شهر چهاردانگه) محدود می گردد. از مراکز شاخص منطقه می توان به آستان مبارک امامزاده زید، بوستان های قائم و بانوان نرگس، ورزشگاه امام رضا(ع) و یخچال طبیعی روستای ترشینه اشاره کرد.



شکل (۲): نقشه و مقیعت محدوده مورد مطالعه - منبع (شهرداری منطقه ۱۸ تهران)

## یافته های پژوهش

### بررسی ویژگیهای جامعه نمونه مورد مطالعه

از کل افرادی که در این پژوهش مورد پرسش قرار گرفتند، ۳۵.۵۶ درصد زن و ۶۴.۴۴ درصد مرد بودند.

جدول (۳): توزیع فراوانی وضعیت پاسخگویان بر حسب جنس

جنس	فراوانی	درصد فراوانی
زن	۳۲	۳۵.۵۶
مرد	۵۸	۶۴.۴۴
کل	۹۰	۱۰۰

منبع: (نگارنده)

### وضعیت مؤلفه های ارزشیابی اثرات پایداری در ساماندهی امنیتی بافت فرسوده شهری

#### - پایداری محیطی

بر اساس جدول شماره ۴، مؤلفه ها دارای میانگین ۱۱.۷۶ انحراف معیار ۴.۵۹ و مؤلفه کیفیت کالبدی دارای میانگین ۱۶.۵۶ و انحراف معیار ۵.۸ و مؤلفه بهداشت محیط دارای میانگین ۱۱.۲۶ و انحراف معیار ۴.۴۷ هستند. داده ها نشان می دهند که مؤلفه کیفیت کالبدی با بیشترین میانگین در بین مؤلفه های بعد پایداری محیطی، بیشترین تاثیر را در ساماندهی امنیتی بافت فرسوده شهری از دیدگاه توسعه پایدار در این منطقه از نگاه ساکنین داشته است.

جدول (۴): توصیف وضعیت مؤلفه های پایداری محیطی در بافت فرسوده منطقه ۱۸ تهران

بعد محیطی توسعه پایدار	تعداد پاسخ دامنه تغییر	کمترین امتیاز	بیشترین امتیاز	میانگین	انحراف معیار
منابع سرزمین	۹۰	۲۰	۵	۱۱.۷۶	۴.۵۹
کیفیت کالبدی	۸۶	۲۲	۶	۱۶.۵۶	۵.۸۰
بهداشت محیط	۸۸	۱۸	۵	۱۱.۲۶	۴.۴۷

منبع: (نگارنده)

### - پایداری اجتماعی

بر اساس جدول شماره ۵ مؤلفه مشارکت ذینفعان با میانگین ۲۱.۳ و انحراف معیار ۷.۳۹ و مؤلفه حفاظت از میراث اجتماعی فرهنگی با میانگین ۲۲.۹۶ و انحراف معیار ۷.۵۸ و مؤلفه رفاه اجتماعی با میانگین ۲۶.۲۷ و انحراف معیار ۸.۶۵ محاسبه شده است. داده ها نشان می دهند که مؤلفه رفاه اجتماعی با بیشترین میانگین در بین مؤلفه های بعد پایداری اجتماعی، بیشترین تاثیر را در ساماندهی امنیتی بافت فرسوده شهری از دیدگاه توسعه پایدار از نگاه ساکنین داشته است.

جدول (۵): توصیف وضعیت مؤلفه های پایداری اجتماعی در بافت فرسوده منطقه ۱۸ تهران

بعد اجتماعی توسعه پایدار	تعداد پاسخ	دامنه تغییر	کمترین امتیاز	بیشترین امتیاز	میانگین	انحراف معیار
مشارکت ذینفعان	۸۴	۲۸	۸	۳۶	۲۱.۰۳	۷.۳۹
حفاظت از میراث اجتماعی فرهنگی	۸۲	۳۲	۸	۴۰	۲۲.۹۶	۷.۵۸
رفاه اجتماعی	۸۳	۳۵	۱۳	۴۸	۲۶.۲۷	۸.۶۵

### - پایداری اقتصادی

بر اساس جدول شماره ۶ مؤلفه رفاه اقتصادی با میانگین ۱۹.۳۱ و انحراف معیار ۷.۱۶ و عدالت اقتصادی با میانگین ۱۴.۵۶ و انحراف معیار ۵.۳۷ محاسبه شده است. داده ها نشان می دهند که مؤلفه رفاه اقتصادی با بیشترین میانگین در بین مؤلفه های بعد اقتصادی توسعه پایدار، بیشترین تاثیر را در ساماندهی امنیتی بافت فرسوده شهری از دیدگاه توسعه پایدار از نگاه ساکنین داشته است.

جدول (۶): توصیف وضعیت مؤلفه های پایداری اقتصادی در بافت فرسوده منطقه ۱۸ تهران

بعد اقتصادی توسعه پایدار	تعداد پاسخ	دامنه تغییر	کمترین امتیاز	بیشترین امتیاز	میانگین	انحراف معیار
رفاه اقتصادی	۸۸	۲۵	۸	۳۳	۱۹.۳۱	۷.۱۶
عدالت اقتصادی	۸۵	۲۲	۶	۲۸	۱۴.۵۶	۵.۳۷

## تحلیل وضعیت مؤلفه های ارزشیابی اثرات پایداری طرح بهسازی بافت با ارزش شهری

- بررسی توزیع متغیرها: در این قسمت برای تحلیل داده ها، ابتدا به بررسی نرمال بودن توزیع متغیرها پرداخته شد. برای این منظور از آزمون کلموگروف اسمیرنوف استفاده شده است. فرض صفر و یک برای سنجش توزیع متغیرها به شرح زیر است.

فرض صفر: متغیرها دارای توزیع نرمال هستند.

فرض مقابل: متغیرها دارای توزیع نرمال نیستند.

در این آزمون در صورتی که سطح معنی داری آزمون کمتر از ۰/۰۵ باشد، فرض صفر رد می شود و با اطمینان ۹۵٪ می توان گفت توزیع داده ها نرمال نیست. در صورتی که سطح معنی داری آزمون بیشتر از ۰/۰۵ باشد فرض صفر را می پذیریم و توزیع داده ها نرمال است.

### تحلیل اثرگذار مؤلفه ها بر شاخص کلی توسعه پایدار

برای تعیین ضرایب مسیر و محاسبه اثرات مستقیم و غیرمستقیم متغیرها به نتایج حاصل از تحلیل رگرسیون پرداخته می شود. نتایج این تحلیل به تفکیک ابعاد پایداری به شرح زیر است:

- پایداری محیطی: نتایج تحلیل رگرسیون بعد محیطی توسعه پایدار با مقدار آماره  $F=2.089$  و سطح معناداری ۰.۰۱۱ و مقدار ضریب تعیین ۰.۵۱۲ (که این مؤید آن است که ۵۱/۲٪ از تغییرات متغیر وابسته به کمک متغیر مستقل قابل تبیین است) نشان می دهد که مؤلفه های بعد محیطی می توانند به عنوان عوامل موثر در توسعه پایدار در محلات بافت فرسوده منطقه ۱۸ تهران باشند.

جدول (۹): تحلیل رگرسیون مؤلفه های بعد محیطی توسعه پایدار در بافت فرسوده منطقه ۱۸ تهران

سطح معنی داری	BETA	خطای استاندارد	B	مؤلفه های بعد محیطی توسعه پایدار
۰/۰۰۰	۰.۱۰۷	۰/۱۴۲	۰/۰۱۲	منابع سرزمین
۰/۰۰۰	۰.۲۳۱	۰/۱۲۲	۰/۵۷۸	کیفیت کالبدی
۰/۰۲۹	۰.۱۰۴	۰/۱۲۱	۰/۲۶۶	بهداشت محیط

سطح معناداری آزمون رگرسیون: ۰.۰۱۱، آماره  $F=2.089$  ضریب تعیین: ۰.۵۱۲

منبع: (یافته های پژوهش)

### - پایداری اجتماعی

نتایج تحلیل رگرسیون بعد اجتماعی توسعه پایدار در منطقه ۱۸ تهران با مقدار آماره  $F=3.49$  و سطح معناداری  $0.023$  و مقدار ضریب تعیین  $0.610$  که این مؤید آن است که  $61/0\%$  از تغییرات متغیر وابسته به کمک متغیر مستقل قابل تبیین است) نشان می دهد که مؤلفه های بعد اجتماعی می توانند به عنوان عوامل موثر در توسعه پایدار بافت فرسوده منطقه ۱۸ تهران باشند.

جدول (۱۰): تحلیل رگرسیون مؤلفه های بعد اجتماعی توسعه پایدار در بافت فرسوده منطقه ۱۸ تهران

مؤلفه های بعد اجتماعی توسعه پایدار	B	خطای استاندارد	BETA	سطح معنی داری
مشارکت ذینفعان	۰/۱۶۷	۰/۰۷۴	۰.۲۶۹	۰/۰۲۶
حفاظت از میراث اجتماعی فرهنگی	۰/۲۵۰	۰/۱۱۱	۰.۲۷۷	۰/۰۲۵
رفاه اجتماعی	۰.۰۲	۰.۲۱	۰.۳۰۲	۰.۰۰

سطح معناداری آزمون رگرسیون:  $0.023$  آماره  $F: 3.49$  ضریب تعیین:  $0.610$

مأخذ: (یافته های پژوهش)

### - پایداری اقتصادی

نتایج تحلیل رگرسیون بعد اقتصادی توسعه پایدار با مقدار آماره  $F=4.61$  و سطح معناداری  $0.036$  و مقدار ضریب تعیین  $0.482$  (که این مؤید آن است که  $48/20\%$  از تغییرات متغیر وابسته به کمک متغیر مستقل قابل تبیین است) نشان می دهد که مؤلفه های بعد اقتصادی می توانند بعنوان عوامل موثر در توسعه پایدار بافت فرسوده منطقه ۱۸ تهران باشند.

جدول (۱۱): تحلیل رگرسیون مؤلفه های بعد اقتصادی توسعه پایدار

مؤلفه های بعد اقتصادی توسعه پایدار	B	خطای استاندارد	BETA	سطح معنی داری
رفاه اقتصادی	۰.۳۹	۰.۳۰۱	۰.۱۷۲	۰.۰۲۳
عدالت اقتصادی	۰.۷۸	۰.۱۱۲	۰.۱۲۶	۰.۰۹

سطح معناداری آزمون رگرسیون:  $0.036$  آماره  $F: 4.61$  ضریب تعیین:  $0.482$

منبع: (یافته های پژوهش)

بدین ترتیب همان طور که در جداول فوق مشاهده می شود، با توجه به مقدار آماره آزمون  $F$  و معنی داری آن در سطح اطمینان بالای  $95\%$  معادله رگرسیون در مورد هریک از ابعاد توسعه پایدار شهر در بافت فرسوده منطقه ۱۸ تهران معتبر بوده و نتایج آن قابل تحلیل است. حال با توجه به تحلیل اثرگذاری ابعاد مختلف در شاخص نهایی

پایداری توسعه، برای تعیین اثرات مستقیم و غیر مستقیم متغیرهای مستقل بر متغیر وابسته از روش تحلیل مسیر بهره گرفته شده است. به سخنی دیگر با استفاده از روش تحلیل مسیر در نظر است که مدل نظری تحقیق آزمون شود و تعدیل شود. برای تعیین ضرایب مسیر و محاسبه اثرات مستقیم و غیر مستقیم متغیرها به نتایج حاصل از تحلیل رگرسیون نیاز است که در مبحث محاسبه شده است. برای محاسبه اثرات مستقیم و غیرمستقیم از ضریب بتا استاندارد شده هر متغیر استفاده شده در بافت فرسوده منطقه ۱۸ تهران که به شرح جدول زیر است.

بر پایه نتایج این پژوهش اثرات مستقیم و غیر مستقیم مؤلفه های محیطی، اجتماعی و اقتصادی بر توسعه پایدار شهری مشخص شده است. بر این اساس، در وضعیت پایداری محدوده مورد مطالعه مجموعه عوامل و نیروهای درونی در ابعاد محیطی، اجتماعی و اقتصادی موثر هستند. بر اساس تحلیل انجام گرفته (در چارچوب تکنیک تحلیل مسیر)، در بین مجموعه عوامل موثر، مؤلفه رفاه اجتماعی، حفاظت از میراث اجتماعی - فرهنگی، مشارکت ذینفعان، کیفیت کالبدی بیشترین تاثیر را بر وضعیت پایداری داشته اند. مؤلفه های دیگر به ترتیب (بهداشت محیط، منابع سرزمین و...) از اثربخشی کمتری بر پایداری توسعه برخوردارند.

### نتیجه گیری

با توجه به ظرفیت بافت های فرسوده در کشور و آسیب پذیری بناهای این بافت ها در زمان بروز سوانح طبیعی و غیر طبیعی خسارات مالی و جانی جبران ناپذیری به ساکنان وارد شده است، از این رو وظیفه مدیران شهری، مدیریت بحران در راستای به حداقل رساندن آثار سوء بحران بر مبنای پیشگیری از فاجعه است که این امر با احیاء و بازسازی بافت ها و بر اساس راهکارهای نوین، می توان از بروز مخاطرات جانی و مالی در حوادث جلوگیری کرد. بافت های فرسوده شهری دارای مشکلات متعددی در زمینه های کالبدی، محیطی، اجتماعی و اقتصادی هستند، که زندگی ساکنان در این گونه بافت ها را با مشکل مواجه ساخته است. بر اساس بررسی های انجام شده، حدود ۹۰٪ درصد جمعیت کشور در معرض خطرات ناشی از وقوع زلزله قرار دارند. از این رو، بافت های فرسوده به دلیل مشکلات موجود از آسیب پذیری بالایی در صورت وقوع زلزله برخوردارند. با این وجود در تهیه طرح های بهسازی بافت های فرسوده و سایر طرح های شهری، از نظریه های مدیریت بحران زلزله در خصوص راهکارهای کاهش آسیب پذیری شهر در برابر زلزله، استفاده نمی شود.

- راهکارهایی که مدیریت بحران زلزله به منظور کاهش آسیب پذیری بافت های شهری ارائه می دهد، در ارتباط با زمینه هایی است که در نظام شهرسازی و مخصوصاً برنامه ریزی بهسازی بافت های فرسوده، مورد بررسی قرار می گیرد. زمینه هایی که به طور مشترک میان برنامه ریزی بهسازی و مدیریت بحران زلزله مورد توجه است، در چهار محور کاربری زمین، دسترسی، تراکم و فضای باز می باشد.
- نتایج بیانگر آن است که با توجه به فراوانی آثار و ابنیه تاریخی منطقه و وجود محلات با بافت فرسوده شدید در محدوده مورد مطالعه، مدیریت بحران باید همواره به عنوان یکی از بزرگترین مسائل آن برای مدیران این

منطقه مطرح باشد. به طوری که کم توجهی و بی توجهی به آن می تواند خسارات، صدمات و آسیب های جسمی و جانی فراوانی را در هنگام وقوع زلزله به ساکنین وارد سازد. و می توان گفت در برنامه ریزی و تعریف استراتژی کلان برای مدیریت بحران در بافت های فرسوده شهری منطقه ۱۸ تهران به محورها و الزامات مدیریت بحران شامل سازماندهی، برنامه ریزی، استفاده بهینه از منابع، مهارت های تخصصی، نیازهای آموزشی، کسب آمادگی و همچنین اجزاء سیستم مدیریت بحران شامل آمادگی، پیشگیری، کاهش اثرات، مقابله (امداد و نجات) و بازتوانی بازسازی می بایست توجه شود که کاربست آن می تواند مبنای تعریف راهکارهای میان مدت در زمینه مدیریت بحران در بافت های فرسوده باشد. طرح بهسازی بافت با ارزش با جهت گیری های اصلی خود سبب شده تا میراث فرهنگی شهر حفظ و تقویت شود. به طوریکه زمینه خود باوری و تعلق در بین شهروندان را فراهم نموده است.

- طرح بهسازی زمینه های ارتقای جایگاه شهر را در بین شهرهای پیرامون و حتی در مقیاس منطقه ای و ملی ارتقا داده است.
- علیرغم اثرات نسبتاً مناسب تهیه و اجرای طرح بهسازی بافت با ارزش متاثر از رویکرد حفاظتی و جز نگرانه بستر تحول شهر (به عنوان نظام فضایی) را در تمام ابعاد به دنبال نداشته است. این در حالی است که کلیت یکی از ویژگی های کلیدی یک نظام (از جمله شهر) است.

## منابع

- بوسله، معرفهای توسعه پایدار: نظریه ها و روشها و تجربیات (۱۳۸۶) ترجمه علی بدری و عبدالرضا رکن الدین افتخاری تهران: انتشارات دانشگاه پیام نور.
- رضوانی، محمدرضا، (۱۳۸۹)، فرهنگ مفاهیم و اصطلاحات برنامه ریزی و توسعه روستایی، چاپ اول، انتشارات جهاد دانشگاهی، واحد تهران.
- سعیدی، عباس (۱۳۷۷) مبانی جغرافیای روستایی، انتشارات سمت، چاپ اول، تهران.
- صیدائی، سیداسکندر، (۱۳۸۸)، برنامه ریزی روستایی در ایران، چاپ اول، انتشارات جهاد دانشگاهی اصفهان.
- آرام، علی، تامین ایمنی شبکه معابر درون شهری با اصلاح شکل طرح هندسی معابر (موردی: فلکه هفت تیر تا فلکه جهاد)، مجله جغرافیا و روابط انسانی، دوره ۴، شماره ۲ - شماره پیاپی ۱۴ مهر ۱۴۰۰، صفحه ۲۷۶-۲۹۷
- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (۱۳۸۷) گزارش تهیه طرح بهسازی بافت با ارزش شهری، معاونت عمران شهری، دفتر امور فنی و تهیه طرح ها؛
- بیگ زاده، ح (۱۳۸۹) مداخله در بافت های شهری چرا و چگونه؟ اولین کنفرانس بین المللی سکونتگاه های شهری: مسکن و بافت، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی؛

- جام کسری، م (۱۳۸۹) بهسازی بافت های باارزش شهری، فرایندی از ذهنیت تا عینیت، فصلنامه علمی پژوهشی مسکن و محیط شهر، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، شماره ۱۳۱، پاییز ۱۳۸۹؛
- حناچی، پ (۱۳۸۶) طرح راهبردی بافت با ارزش شهری، انتشارات بنیاد مسکن انقلاب اسلامی؛
- حناچی، پ و کوشش گران، ع (۱۳۹۰) حفاظت و توسعه در بافت های با ارزش شهری، معاونت عمران شهری، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی؛
- حسینی حاصل، ص (۱۳۸۷) بهسازی شهری، دانشنامه مدیریت شهری و شهری، انتشارات سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور؛
- رضوانی، م (۱۳۹۰) برنامه ریزی توسعه شهری در ایران، انتشارات قومس، تهران؛
- شماعی، ع و پور احمد (۱۳۸۴) بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، موسسه چاپ و انتشارات دانشگاه تهران؛
- فرزام نیا، ز (۱۳۸۳) طرح بهسازی بافت باارزش شهری، معاونت عمران شهری، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی؛
- مرکز آمار ایران، سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۹۵؛
-