

## بازشناسی قابلیت‌های نوسازی در بافت‌های فرسوده بخش میانی بر پایه ویژگی‌های

### اجتماع و فضا

#### مطالعه موردی: محله ۱۹ از منطقه ۱۷ شهر تهران

محمدصابر باقریان\* - مربی گروه شهرسازی، دانشگاه امام خمینی

پذیرش مقاله: ۱۳۸۶/۷/۲۲ تأیید نهایی: ۱۳۸۸/۱۰/۲۳

#### چکیده

وسعت بالای بافت‌های فرسوده شهری از یک سو و آسیب‌پذیر بودن این فضاها در قبال سوانح طبیعی (به‌ویژه زلزله) از دیگر سو، نوسازی آنها را به یکی از مسائل اساسی در حوزه شهرسازی تبدیل کرده است. مقاله حاضر در پی آن است تا محله ۱۹ از منطقه ۱۷ شهرداری تهران را به عنوان یکی از بافت‌های فرسوده در بخش میانی شهری با رویکردی ترکیبی و بر پایه ویژگی اجتماع از یک سو مورد مطالعه قرار دهد، و ویژگی فضا و نحوه برخورد با این بافت‌ها را با تکیه بر نظم درونی آنها از سوی دیگر، با رویکردی منطقی به دست دهد. نظام کالبدی محدوده مورد مطالعه برگرفته از شهرسازی معاصر است و نظام اجتماعی آن از جوامعی مهاجر با خرده‌فرهنگ‌های متفاوت اما همبسته، به ودیعه گرفته شده است که در ترکیب‌های طایفه‌ای - زبانی، انسجام اجتماعی‌شان را به‌طور نسبی تا به امروز حفظ کرده‌اند. چنین امری ارزش زیست و سکونت این بافت را به‌طور نسبی - به رغم فرسودگی آن - به همراه داشته است. از سوی دیگر، فضا دارای ویژگی تجانس در حوزه‌های مسکن و سکونت است که این عامل نیز تنوع‌پذیری را کاهش دارد و انسجام کالبدی آن را به‌طور نسبی تضعیف کرده است. یافته‌های تحقیق حاضر که به روش توصیفی - تحلیلی و با استفاده از شیوه پیمایش میدانی (مشاهده و پرسشنامه) انجام شده است، نشان می‌دهد که ضعف همبستگی بین اجتماع و فضا در مراحل تکوین و بهره‌برداری با گذشت زمان موجبات تضعیف و فرسودگی ساختار اجتماعی - کالبدی را فراهم می‌آورد. بازخوانی این فضای تحقیق به روش علمی می‌تواند درک قابلیت و ضعف‌ها را در این دو حوزه (اجتماع و فضا) به دست دهد و زمینه را برای به‌کارگیری یافته‌ها در مرحله‌نوسازی فراهم سازد.

کلیدواژه‌ها: بافت فرسوده شهری، انسجام اجتماعی، انسجام کالبدی، تجانس، نوسازی.

#### مقدمه

فرسوده شدن بافت‌های شهری در گذر زمان را می‌بایست در فرایند شهرنشینی و شهرسازی کشور مورد بازخوانی قرار داد. در چنین فرایندی، رشدهای شتابان نقش مؤثر و مداومی را در وسعت‌یابی شهرها از یک سو، و در قدیم و جدید

کردن فضاهای قبلی و مابعد آن از دیگر سو، داشته‌اند. تحرک بالای نظام شهرنشینی در برخی از مقاطع زمانی و اتخاذ سیاست‌های توسعه کالبدی مبتنی بر رشد از پیرامون - نه از درون - از مواردی است که مانع از امروزی شدن برخی از بافت‌های دیروزین گردید که خود ارزش زیست و سکونت این بافت‌ها را کاهش داد و موجبات نشست بخشی از اقلشار فرودست مهاجر را در آنها تسریع و حرکات نوسازی را تضعیف کرد.

بافت‌های فرسوده بخش میانی در مجموع دربرگیرنده فضاهایی که به لحاظ تاریخی به آغاز فرایند شهری شدن کشور طی سال‌های ۴۵-۱۳۳۲ بازمی‌گردند. این فضاها قبل از تشدید شهرنشینی و شهرگرایی و تحقق طرح‌های جامع شهری، نظم کالبدی فضایی خود را بازیافته‌اند (حبیبی، ۱۳۷۵، ۱۸۶-۱۷۹). این نوع از بافت‌ها که عمدتاً در شهرهای بزرگ کشور رخساره یافته‌اند، به لحاظ موقعیت استقرار بر پیرامون بافت‌های تاریخی - در مقیاس‌های نسبتاً کوچک - ایجاد شده‌اند. این فضاها از آنجا مفهوم میانه می‌یابند که با بافت‌های بعدی بلافاصله که در محدوده زمانی ۵۷-۱۳۴۵ تکوین یافته‌اند، حاصل تجزیه شدید سازه‌های اجتماعی - اقتصادی کشور نیستند، و از این رو ویژگی‌های حد واسطی را در نسبت با کالبد / محتوای بافت‌های قدیم و بعدی دارند. به عبارت دیگر، این نوع از بافت‌ها به طور نسبی ارزش‌های اجتماعی - فرهنگی دیروزین را در خود دارند و از حیث کالبدی نیز از ارزش‌های شهرسازی دیروز، تبعیت می‌کردند. این خود وجهی است که می‌تواند برآیندی از دو نظام قدیم و جدید در حوزه‌های اجتماع و فضا، تلقی گردد.

در شهر تهران بافت‌هایی از این دست در مقاطع زمانی یاد شده با مقیاس بزرگ‌تر و کیفیتی متفاوت از سایر شهرهای بزرگ در قالب بخش میانی - به دور بخش مرکزی - تحقق یافته است. مساحت تقریبی این نوع از بافت‌ها در این کلان‌شهر در وسعتی معادل ۳۷۵۰ هکتار جای می‌گیرد. جایگاه این کانون به عنوان مرکز ملی با تمرکز اقتصادی و سیاسی نسبتاً بالا در تکوین چنین وسعتی مؤثر بوده است. بر پایه داده‌های طرح تفصیلی مناطق شهر تهران، ۲۷/۶ درصد این نوع از بافت‌ها در شرایط فرسودگی شدید واقع شده‌اند<sup>۱</sup> که توزیع ناموزون کاربری‌های ارزش‌آفرین و زیرساخت‌ها در جهات مختلف پیرامون بخش مرکزی، از دلایل عمده بروز تفاوت در کیفیت‌های حادث شده بوده است. پیامد چنین سازماندهی نامتوازنی مانع از آن گردید که فضاهایی از بخش میانی، به رغم دارا بودن ویژگی‌های اجتماعی - فرهنگی همبسته و نظام کالبدی نسبتاً پیوسته در گردونه تحول و حرکات نوسازی قرار گیرند. تداوم این امر تا به امروز، فرسودگی کالبدی بافت‌ها را تشدید کرده است. امروزه بسامان کردن بافت‌های فرسوده در چارچوب برنامه چهارم توسعه اجتماعی، فرهنگی و اقتصاد کشور در قالب طرح‌های نوسازی در دستور کار قرار گرفته است. نوسازی این بافت‌ها بدون توجه به انگیزش‌ها و نیازهای انسانی از یک سو، و ویژگی‌های حاکم بر فضاهای آن از سوی دیگر، نمی‌تواند به دستاورد مناسبی بینجامد (مطلبی، ۱۳۸۳).

فضای مورد تحقیق قسمتی از بخش میانی است که در سند توسعه شهری تهران (طرح جامع)، تحت عنوان محله ۱۹، جایگاه خود را در نظام برنامه‌ریزی شهری منطقه ۱۷ بازمی‌یابد. زمان تکوین بخش عمده فضا به سال‌های ۱۳۳۷-۱۳۴۲ برمی‌گردد. وسعت بافت، ۲۲/۳ هکتار و جمعیت ساکن در آن بر پایه داده‌های آماری ۱۳۸۵، ۱۱۰۲۰ نفر

۱. مشتمل بر طرح‌هایی است که در قالب مسئله‌یابی مناطق ۲۲گانه شهر تهران به مشاوران واگذار گردید و در سال ۱۳۸۴ به تأیید رسید.

بوده که در قالب ۲۶۸۵ خانوار و در چارچوب خرده‌فرهنگ‌های متنوع در قلمروهای معینی گردهم آمده‌اند. این فضا امروزه در معادله فرسودگی نسبی قرار دارد؛ معادله‌ای که به موجب آن کالبد فضا در گردونه فرسودگی کامل واقع شود و فعالیت‌های این کالبد به طور نسبی نشان از پویایی و سرزندگی دارد (حبیبی، ۱۳۸۴، ۱۸-۱۵). حاکم بودن چنین شرایطی بر فضای تحقیق موجب شده است که سازمان نوسازی شهر تهران آن را به عنوان بافت فرسوده اولویت‌دار، برای تهیه طرح، مورد توجه قرار دهد.

آنچه که در این بین می‌بایست مورد توجه قرار گیرد، آن است که قواعد و قوانین حاکم بر اجتماع و فضا، دو مؤلفه اصلی در انتظام‌بخشی مجدد به محیط در حرکات بهسازی و نوسازی این نوع از بافت‌ها، محسوب می‌شود. این دو مقوله (فضا و اجتماع) به مثابه ظرف و مظروف‌هایی‌اند که بر یکدیگر تأثیر متقابل دارند، اگر فضا و اجتماع در همبستگی و پیوستگی لازمی شکل گرفته باشند قابلیت‌هایی را به دست می‌دهند که می‌توانند نقطه اتکای درونی در حرکات نوسازی و بهسازی تعریف شود. بر پایه بازخوانی رویکردهای مداخله‌ای در بافت‌های فرسوده می‌توان دو شکل کلی را در این زمینه، عمده کرد:

- نخست: رویکردی که فضا محور است و مداخله در این نوع از بافت‌ها را فارغ از ویژگی‌های مظروف آن (انسان) مورد بازتولید قرار می‌دهد.
- دوم: رویکردی که انسان محور است و مداخله در بافت را در جهت حمایت از اجتماع ساکن و حفاظت از ویژگی‌های آنها، عمده می‌سازد.

در این پژوهش، تلاش بر آن است تا با نگرشی ترکیبی بر اجتماع و فضا به عنوان بنیان‌های محوری در نوسازی پایدار و درون‌زا، قابلیت‌های این نوع از بافت‌ها برحسب ویژگی‌های آنها به عنوان فضای تحت تأثیر ارزش‌های قدیم و جدید، مورد بررسی قرار گیرد تا زمینه تعریف راهبردهایی برای برخورد منطقی در فضاهایی مشابه با فضای تحقیق، فراهم شود. پرسش محوری که در این زمینه مطرح می‌شود، آن است که بافت فرسوده میانی مورد تحقیق دارای چه میزانی از انسجام اجتماعی و کالبدی است و این امر چه قابلیت‌هایی را در حوزه نوسازی به دست می‌دهد.

هدف از پاسخ‌گویی به این پرسش را می‌توان در رابطه‌یابی میان انسجام اجتماعی و کالبدی و قابلیت‌های نوسازی (افزایش مشارکت و کاهش هزینه) جست‌وجو کرد، زیرا هر چه درجه انسجام بالاتر باشد، به همان نسبت قابلیت‌ها بیشتر است. در عین حال، بررسی میزان تأثیرگذاری و تأثیرپذیری بافت‌های میانی از ویژگی‌های اجتماعی - کالبدی بافت‌های قدیم و جدید، در قالب قابلیت‌های حد واسط و متعادل و متفاوت از دو بافت یاد شده به منظور انتظام و ارتقابخشی این نوع از بافت‌ها، از دیگر اهداف متصور در این تحقیق خواهد بود.

۱. در قالب گزارش طرح تفصیلی در این محله بیش از ۸۵ درصد مصالح ساختمانی بناهای بافت را مصالح کم‌دوام و بی‌دوام تشکیل می‌دهد. در چارچوب این سند، بروز زلزله‌ای با شدت بالا، فضا را در حوزه‌های انسانی و فعالیت‌ها به وضعیت‌های بحرانی سوق می‌دهد. برای آگاهی بیشتر در این زمینه، ن.ک. مطالعات طرح تفصیلی محله‌های ۱۹ و ۱۶ منطقه ۱۷ شهر تهران، مهندسین مشاور امکو ایران (۱۳۸۴).

## مبانی نظری

ساختار نظریه بر پایه پرسش‌های تحقیق در دو حوزه اجتماع و فضا قرار دارد که در این بین، مفاهیم انسجام و تجانس نسبت خاصی با گزاره‌های نظریه‌ای دارند. در فرهنگ عمید، واژه انسجام مصدر است و به معنای «منظم شدن و با هم جور شدن» و تجانس در قالب مصدر در معنی «از یک جنس بودن و هم‌جنس بودن» به کار رفته است. در فرهنگ آکسفورد نیز واژه انسجام معادل Cohesion به کار گرفته شده و به معنای «اتحاد، یکپارچگی و حالتی که اجزای همدیگر را مورد حمایت قرار دهند»، تعریف شده و صفت Cohesive هم به معنی «انسجام گروهی»، تعبیر گردیده است. واژه Consistency در قالب اسم، هم‌ارز کلمه تجانس به کار رفته و در معنای «تعلق داشتن به یک گروه براساس شباهت‌ها»، عنوان شده است. این مفاهیم در تطابق با مفهوم اجتماع و فضا به مفاهیم مرکزی چون انسجام و تجانس اجتماعی، انسجام و تجانس کالبدی تعبیر می‌شوند که بر پیوندها (کلیتی همبسته و پیوسته) و سخنیته‌ها (شباهت‌ها)، در دو حوزه اجتماع و فضا دلالت دارند. مفاهیم انسجام و تجانس دارای نسبت عکس هستند؛ بدان معنا که هر چه قدر اجتماع و کالبد به تجانس (شباهت و تکرار) نزدیک شوند، درجه انسجام آنها کاهش می‌یابد؛ و برعکس، هر چه اجتماع و کالبد بر پایه تنوع استوار گردند، امکان ترکیب و پیوند بین اجزا برای شکل‌بخشی به کلیت منسجم، بیشتر خواهد بود. از دیدگاه توسعه پایدار، انسجام اجزا در هر مجموعه، از شروط لازم برای توسعه و تداوم آن به شمار می‌آید، و در حوزه سکونت، متضمن وجود کثرت (تنوع)، تناسب و ترکیب (وحدت) در اجزاست (Barton & Tsoutou, 2000, 38).

در حوزه نظریه‌ای، انسجام اجتماعی رابطه مستحکمی را به سه نظام خویشاوندی و دین و زبان نشان می‌دهد. جوامع انسانی در چارچوب این نظام‌ها یکپارچه می‌شوند و می‌توانند واحدهای اجتماعی بزرگ‌تری را پدید آورند (دورتیه، ۱۳۸۲، ۴۹). بررسی‌هایی که در نسبت با سکونتگاه‌های تاریخی شهرهای اسلامی صورت گرفته مؤید آن است که اجتماع‌پذیر بودن ساکنان این فضاها از بافت خویشاوندی و قوانین اسلامی صورت گرفته مؤید آن است که اجتماع‌پذیر بودن ساکنان این فضاها از بافت خویشاوندی و قوانین اسلامی ناشی می‌شده است، زیرا این نظام‌ها برای جمع و جماعت، اعتباری بیش از فرد قائل‌اند و توان بالایی هم در تقویت همبستگی‌ها و پیوستگی‌های اجتماعی دارند. این امر به نوبه خود جنبه مشارکت‌پذیری اجتماع را در حل و فصل مسائل و مشکلات فراهم می‌آورد. از این رو در این نوع از شهرها، قلمروهای خویشاوندی و عناصر مذهبی موجود در آنها از عوامل مهم در اجتماع‌پذیری و مشارکت‌پذیری این جوامع محسوب می‌شود (Abu-Lughod, 1980, 8).

علاوه بر این، الگوی مشارکت‌پذیری ساکنان شهرها نیز رابطه مستقیمی با سطح شهرگرایی دارد. بررسی‌های جامعه‌شناختی در شهرهای مدرن نشان می‌دهد که شهرها سبب فروپاشی گستره مناسبات و پیوندهای اولیه (خویشاوندی) می‌شوند اما اگر این مناسبات در شکل پیوندهای ثانویه (همسایگی) سازماندهی و هدایت شوند، الگوی مسئولیت‌پذیری در این فرایند تغییر و تحول پیدا می‌کند و به نوع و سطح بزرگ‌تری ارتقا می‌یابد. از این رو ایجاد محیطی که بتواند تمامی ساکنان را تحت تأثیر روابط و تعاملات اجتماعی قرار دهد، در زمره قابلیت‌های اساسی در تقویت مسئولیت‌پذیری جمعی است، که همراهی زیادی را با عامل کالبدی، یعنی فضا، نشان می‌دهد (Bagaen, 2006, 85-9). همچنین تعلق‌پذیری فرد به اجتماع و فضا، همراهی لازمی را با مفهوم هویت نشان می‌دهد که خود ریشه در

انسجام اجتماعی - کالبدی دارد. وجود جمعیت دیرپا در یک اجتماع (که با قدمت سکونت و مالکیت مسکن مرتبط است) و نیز خاطرات جمعی (که متأثر از وجود عرصه‌های جمعی است) به طور مؤثر حس تعلق و حس مکان را تقویت می‌کند و باعث ایجاد این‌همانی بین آنها می‌شود (پاکزاد، ۱۳۸۶، ۱۴۸-۱۴۷).

هم‌سو بودن گرایش‌ها، ترجیحات، خواسته‌ها و منافع جمعی، همبستگی لازمی را با انسجام اجتماعی نشان می‌دهد. وجود اجتماعی منسجم با تنوع در ابعاد اجتماعی - فرهنگی و اقتصادی و با ترکیبی متعادل می‌تواند زمینه‌ساز شکل‌گیری انگیزش‌ها، رفتارها و اهداف مشابه گردد. عدم اختلاف در این امور، زمینه یکپارچه کردن امکانات و مشارکت گروه‌ها را برای ایجاد شرایط بهتر با دریافت منافع بزرگ‌تر، تسریع و تسهیل می‌کند. این امر از آن رو اهمیت دارد که فضا در نسبت با ترجیحات، گرایش‌ها و خواسته‌های ساکنان است که انتظام می‌یابد. جامعه‌ای که در فضایی سکونت دارد، باید این توان را بیابد تا به بهترین نحو، آرزوها و انتظارات خود را در تناسب با زمان برآورده سازد (Pimbertand Preity, 1995, 436). انسجام کالبدی در دیدگاه ساختارگرایان از حوزه شالوده تحقق می‌یابد. شالوده، استخوان‌بندی هر فضا را تشکیل می‌دهد و مجموعه‌ای از گره‌ها، هسته‌ها، راه‌ها، لبه‌ها، نشانه‌ها و محله‌هاست که آنها را به هم می‌دوزد (حبیبی، ۱۳۸۴، ۱۲). از دیدگاه بیکن، نیروی محرکه‌ای است که ماهرانه پیوند و ارتباط متقابل را بین عناصر فضا و شهر برقرار می‌سازد (معاونت فنی و عمرانی شهرداری تهران، ۱۳۷۶، ۲۱). شالوده، درک کلیت و نظام رشد فضا را مشروط به خود می‌کند.

از دیدگاه چپمن، مفهوم انسجام کالبدی با ارزشمندی پیوند دارد. از منظر وی، کالبد‌های منسجم زمینه توزیع عادلانه امکانات و فرصت‌های برابری را برای ساکنان‌شان فراهم آورده‌اند. وجود قابلیت‌هایی از این دست در سکونتگاه‌ها در هر دوره زمانی، ارزش‌آفرین است و از مهم‌ترین محرک‌های نوسازی در آن محسوب می‌شود. این قابلیت‌ها، زمینه را برای استفاده از این امکانات در دوره بعد به وجود می‌آورد و بهره‌گیری از آنها هزینه‌های نوسازی را کاهش می‌دهد (چپمن، ۱۳۸۴، ۱۴۵).

برخی از محققان بر این باورند که در برنامه‌ریزی واحدهای همسایگی در محیط شهری باید به تناسب عناصر تشکیل‌دهنده فضا، توجه خاص داشت. از دیدگاه آنها مؤلفه‌های تشکیل‌دهنده بافت‌های مسکونی عبارت‌اند از: مسکن، مرکز و راه که الزامات باید در نسبت‌های متوازی، شکل گیرد. از منظر آنها، تجانس عناصر کالبدی در فضا، تنوع‌پذیری و تناسب مؤلفه‌ها را تقلیل می‌دهد و از انسجام‌پذیری بافت می‌کاهد (Rudlin and Falk, 1999, 76).

براساس مباحث نظریه‌ای ارائه شده، معیارها و شاخص‌های لازم برای تشخیص قابلیت‌ها در بافت‌های فرسوده به طور عام، و بافت‌های بخش میانی به طور خاص، در حوزه انسجام اجتماعی مشتمل بر مشارکت‌پذیری اجتماع بر پایه شاخص‌های وجود قلمروهای خویشاوندی و زبانی و دینی، مسئولیت‌پذیری اجتماع بر پایه شاخص وجود نظام همسایگی، تعلق‌گیری اجتماع بر پایه شاخص‌های قدمت سکونت و مالکیت و وجود خاطره‌های جمعی و منفعت‌گرایی جمعی اجتماع، بر پایه شاخص هم‌سویی و عمومی بودن خواسته‌ها و گرایش‌هاست. در حوزه انسجام کالبدی شامل هم‌پیوندی کالبدی با تکیه بر شاخص وجود شالوده و استخوان‌بندی، ارزش‌مندی بافت با تکیه بر شاخص برابری فرصت‌ها در توزیع خدمات، راه و تأسیسات زیرساختی و توازن عملکردی بافت با تکیه بر شاخص‌های تناسب‌پذیری و تنوع‌پذیری عناصر تشکیل‌دهنده آن خواهد بود.

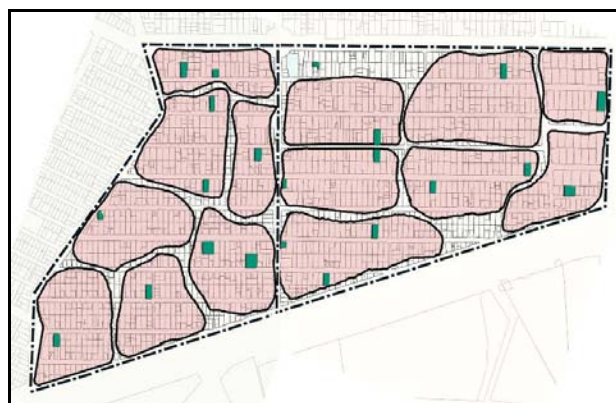
## روش تحقیق

روش‌شناسی تحقیق در جهت تشخیص میزان انسجام اجتماعی و فضا به عنوان قابلیت‌های اصلی در محرک‌های نوسازی بافت‌های فرسوده بود، که در این زمینه مباحث نظریه‌ای مطرح شده، راهنمای عمل در جهت تشخیص چنین وضعیتی در نسبت با فضایی است که به صورت موردی، بررسی و مطالعه شده است. روش تحقیق توصیفی - تحلیلی است که با استفاده از شاخص‌های برگرفته از مباحث نظریه‌ای در محورهای اجتماع و فضا، محیط تحقیق را مورد بررسی و تحلیل قرار می‌دهد. نظام گردآوری اطلاعات در حوزه اجتماع از طریق پرسش‌نامه بوده است که با نمونه‌گیری ۱۵ درصد خانوارهای اجتماع (۴۰۰ خانوار) در شکل خوشه‌ای انجام پذیرفت<sup>۱</sup>. علاوه بر این، بر پایه پیمایش میدانی، اطلاعات مرتبط با تمام عناصر کالبدی متناسب با نیازهای تحقیق، برداشت و ثبت گردید.

## یافته‌های تحقیق

یافته‌های تحقیق و در چارچوب مفاهیم و مبانی با هدف دستیابی به شناخت ویژگی‌های موجود در مکان پژوهش، نشان می‌دهد که در حوزه اجتماع و براساس معیارهای مورد نظر تحقیق، بدین صورت بوده است:

الف) معیار مشارکت‌پذیری از جمع‌گرایی و جماعت‌گرایی اجتماع ناشی می‌شود که به نوبه خود از دو شاخص وجود نظام خویشاوندی و روح مذهبی حاکم بر جامعه، نشأت می‌گیرد. بر این اساس فضای مورد بررسی محل استقرار ۱۴ خرده‌فرهنگ است که در محدوده‌های معینی با متوسط ۸۰۰ نفر جمعیت، گردهم آمده‌اند و در کل و جزء به طور نسبی دارای پیوستگی‌های جغرافیایی و همبستگی‌های زبانی و طایفه‌ای هستند. علاوه بر این، اگر تعداد عناصر دینی در هر فضا بیانگر حاکمیت و شدت روح مذهبی در جامعه و پایبندی به الزامات آن باشد، از ۲۱ عنصر مذهبی (مسجد) موجود، ۲۰ مسجد در داخل محدوده‌های خرده‌فرهنگ‌ها قرار دارند که از حیث بهره‌مندی، نزدیک به ۲ مسجد را به ازای هر محدوده از خرده‌فرهنگ‌ها، به دست می‌دهد (شکل ۱).



شکل ۱. محدوده خرده‌فرهنگ‌ها و عناصر مذهبی موجود در آنها

۱. در این شکل از نمونه‌گیری، ابتدا محدوده خرده‌فرهنگ مورد شناسایی قرار گرفت و سپس در داخل هر یک از محدوده‌ها، تقسیمات فرعی تری برای نمونه‌گیری مورد توجه قرار گرفت. حجم نمونه‌گیری نیز با استفاده از فرمول کوکران، محاسبه شده است.

ب) معیار مسئولیت‌پذیری از اجتماع‌پذیر بودن جمعیت و همچنین ریشه‌دار بودن آنها ناشی می‌شود. شاخص‌های قابل طرح در این زمینه، وجود نظام همسایگی است. در قالب این معیارها می‌توان اذعان داشت که اگرچه فضا در میانه خود به واسطه وجود لبه قوی (مرکزیت و دسترسی) قابل تعریف به دو زیرمحلّه است، اما در درون هر یک از این زیرمحلّه‌ها، نظام همسایگی‌ای که بتواند ساکنان آنها را درگیر روابط اجتماعی وسیع‌تر سازد، وجود ندارد. به عبارت دیگر، محدوده‌های طایفه‌ای موجود در دو بخش از محلّه، فرایند نظام خویشاوندی به نظام همسایگی را طی نکرده و در شکل اولیه و ابتدایی باقی مانده‌اند و به ترکیب‌های بزرگ‌تری برای پذیرش مسئولیت‌ها و مشارکت‌های مدنی مهم‌تر، دست نیافته‌اند (شکل ۲).



شکل ۲. اجتماع محدوده‌های طایفه‌ای قابل تقسیم به دو بخش

به‌رغم شکل نگرفتن چنین فرایندی، نظام خویشاوندی توانسته است به طور نسبی نقش مؤثری در ایجاد انگیزه برای ماندگاری جمعیت بومی فراهم سازد.

ج) تعلق‌گرایی معیار هویتی دیگری است که از ارجاع‌دهی انسان به زمینه‌هایی چون اجتماع و فضا ناشی می‌شود. شاخص‌های مورد بررسی در نسبت با این معیار، قدمت سکونت، میزان مالکیت و نیز وجود خاطره‌های جمعی بوده است. نتایج بررسی‌ها از جامعه آماری نشان می‌دهد که سابقه سکونت ۵۳/۷ درصد از خانوارها، بیش از ۳۰ سال است و ۸۳/۷ درصد آنها مالک واحدهای مسکونی‌شان هستند و ۸ درصد آنها به صورت توأمان به شکل مالک و مستأجر با یکدیگر زندگی می‌کنند. علاوه بر این، در قالب یافته‌های حاصل از بررسی‌های ۴۱/۴ درصد جمعیت مورد پرسش، پاتوق‌های مجاور عناصر مذهبی و تجاری درون هر یک از قلمروهای خویشاوندی را مهم‌ترین محمل خاطره‌های جمعی عنوان می‌کردند و ۲۱/۳ درصد هم در این زمینه به میدان مقدم (و محورهای متصل به آن) تأکید می‌کردند. در این میان ۳۷/۳ درصد در زمره پاسخ‌های غیرمرتبط بوده‌اند (شکل ۳).



شکل ۳. موقعیت فضاهای خاطره‌های جمعی از منظر ذهنی مخاطبان

د) رویکرد به منفعت‌گرایی جمعی و توجه به مصالح جمعی، برآمده از انسجام اجتماعی است. عمومی بودن تمایلات و گرایش‌ها و خواسته‌ها، از شاخص‌های مؤثر در بازشناسی منفعت‌گرایی جمعی است. برطبق بررسی‌های صورت گرفته از خانوارهای ساکن، میزان تمایلات آنها به مشارکت در نوسازی محل سکونت‌شان و نیز اشکال آن مورد سؤال قرار گرفت، که نتایج آن برحسب فراوانی در جداول ۱ و ۲ ارائه شده است.

جدول ۱. میزان تمایلات خانوارهای ساکن به مشارکت در نوسازی بافت

ردیف	نوع تمایلات	تعداد (خانوار)	درصد
۱	موافق مشارکت	۳۴۸	۸۷/۲
۲	مخالف مشارکت	۱۴	۳/۴
۳	سایر	۳۸	۹/۴
۴	جمع	۴۰۰	۱۰۰

منبع: مطالعات میدانی، ۱۳۸۵

جدول ۲. میزان گرایش‌ها بر پایه اشکال مشارکت خانوارهای ساکن

ردیف	نوع گرایش‌ها	تعداد (خانوار)	درصد
۱	جمعی	۲۹۶	۷۴
۲	فردی	۳۴	۸/۵
۳	سایر	۷۰	۱۷/۵
۴	جمع	۴۰۰	۱۰۰

منبع: مطالعات میدانی، ۱۳۸۵



علاوه بر این، خواسته‌ها و ترجیحات ساکنان در زمینه اولویت‌های نوسازی در بافت بر حسب منفعت‌گرایی، مورد پرسش واقع شد که نتایج آن در جدول ۳ ارائه شده است.

جدول ۳. ترجیحات و اولویت‌های نوسازی از منظر ساکنان

ردیف	ترجیحات و اولویت‌های نوسازی	تعداد (خانوار)	درصد
۱	خدمات عمومی	۱۸۲	۴۵/۵
۲	دسترسی و زیرساخت‌ها	۱۴۶	۳۶/۵
۳	مسکن	۵۶	۱۴
۴	سایر	۱۶	۴
۵	جمع	۴۰۰	۱۰۰

منبع: مطالعات میدانی، ۱۳۸۵

بنابراین مشخص است که گرایش‌های عمومی جامعه، معطوف به مشارکت - آن هم به شکل جمعی - است. همچنین ۸۲ درصد از گرایش‌های عمومی، رو سوی اولویت نوسازی در حوزه خدمات عمومی، راه و زیرساخت‌ها دارد. در قالب منفعت‌گرایی جمعی علاوه بر این، ضرورت‌های نوسازی در حوزه مسکن و ترجیحات جمعیت در رفع مسائل مطرح شده نیز مورد سنجش قرار گرفته است. نتایج به دست آمده بیانگر این واقعیت است که گرایش خانوارها به نوسازی در حوزه مسکن بر خلاف سکونت با غلبه نسبی منفعت فردی بر منفعت جمعی همراه است (جدول ۴ و ۵).

جدول ۴. ضرورت‌های نوسازی در حوزه مسکن از منظر ساکنان

ردیف	ضرورت‌ها بر پایه عدم رضایت‌مندی	تعداد (خانوار)	درصد
۱	عدم پاسخگویی به الزامات زندگی	۲۲۹	۵۷/۳
۲	فرسودگی و هزینه‌های نگهداری	۱۰۴	۲۶
۳	آسیب‌پذیری و غیر مقاوم بودن بنا	۴۵	۱۱/۲
۴	سایر	۲۲	۵/۵
۵	جمع	۴۰۰	۱۰۰

منبع: مطالعات میدانی، ۱۳۸۵

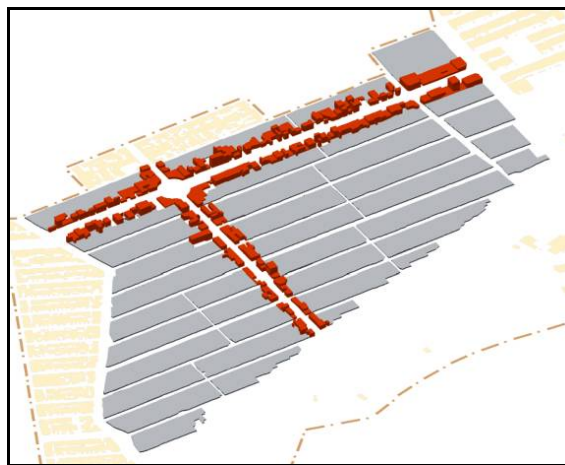
جدول ۵. ترجیحات ساکنان در نوسازی مسکن

ردیف	گرایش‌ها	تعداد (خانوار)	درصد
۱	گرفتن تراکم‌های تشویقی	۱۴۳	۳۵/۸
۲	تجمع پلاک‌های مسکونی	۱۱۷	۲۹/۲
۳	واگذاری و فروش	۷۵	۱۸/۷
۴	سایر	۶۵	۱۶/۳
۵	جمع	۴۰۰	۱۰۰

منبع: مطالعات میدانی، ۱۳۸۵

از سوی دیگر، یافته‌های توصیفی در حوزه فضا براساس معیارهای مورد نظر، اینها هستند:

(الف) انسجام کالبدی در یک زمینه بر پایه معیار هم‌پیوندی اجزا مورد توجه قرار گرفته است. شاخص قابل تعریف در این زمینه، وجود نظام استخوان‌بندی است که زمینه ترکیب اجزای بافت را فراهم می‌سازد. بر پایه اطلاعات ثبت شده در این زمینه، عناصر تشکیل‌دهنده فضا از طریق دسترسی‌های افقی در اتصال با استخوان‌بندی و شالوده محله (مرکز محله) قرار دارند. این شالوده نیز به نوبه خود با شالوده سطح بالاتر آن (مرکزیت ناحیه)، در هم‌پیوندی نسبتاً مناسبی ظاهر شده است (شکل ۴). یافته‌های موجود دلالت بر آن دارد که نظام شالوده محله نتوانسته است در بخش‌های درونی‌تر فضا (بخش‌های غربی و شرقی) به گونه‌ای یکپارچه و منسجم رسوخ کند.



شکل ۴. نظام هم‌پیوندی شالوده محله با شالوده ناحیه

(ب) ارزشمندی بافت در چارچوب نظریه‌های بررسی شده، معیار دیگری در زمینه انسجام کالبدی است. شاخص قابل تعریف در این زمینه، توزیع عادلانه امکانات و وجود برابری فرصت‌هاست. بر پایه اطلاعات گردآوری شده از حوزه پیمایش‌های میدانی، فضای مورد بررسی دارای این ویژگی‌هاست.

- برابری فرصت دسترسی در نسبت با کلیه واحدها و گروه‌های مسکونی با عرض متوسط ۶-۵ متر؛
  - برابری توزیع زیرساخت‌ها در کلیه گروه‌های مسکونی؛
  - برابری نسبی در توزیع امکانات خدماتی با ۸-۵ واحد تجاری و ۲-۱ عنصر مذهبی در همه محدوده‌های خویشاوندی؛ و
  - برابری نسبی در دسترسی به خدمات مرکز محله برای دو زیرمحله فضا (بخش‌های غربی و شرقی).
- شکل‌های ۵ و ۶ نظام برابری نسبی فرصت‌ها را در حوزه‌های دسترسی و خدمات در نسبت با فضای مورد پژوهش، نشان می‌دهند.

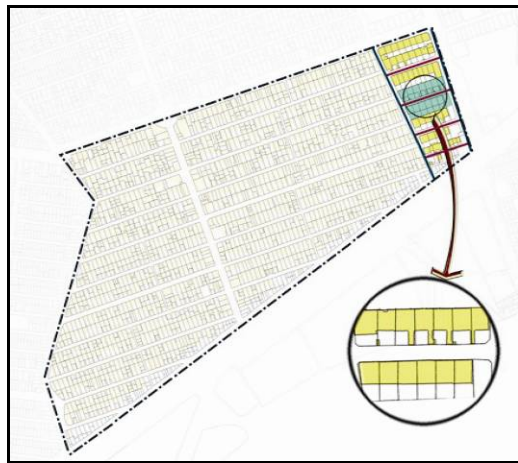


شکل ۵. نظام توزیع دسترسی بر پایه شاخص برابری فرصت‌ها شکل ۶. نظام توزیع خدمات بر پایه شاخص برابری فرصت‌ها (ج) توازن عملکردی، معیار دیگری در تشخیص انسجام کالبدی است. شاخص‌های مطرح در این زمینه عبارت‌اند از نسبت عناصر تشکیل‌دهنده بافت و تنوع‌پذیری آنها. بر مبنای نتایج حاصل از بررسی‌ها، عناصر تشکیل‌دهنده بافت (مسکن، راه و خدمات) به ترتیب در نسبت‌های ۷۸، ۱۵/۳ و ۶/۷ درصد از کل بوده‌اند که با تناسب متعارف تعریف‌شده در این زمینه فاصله زیادی را نشان می‌دهند<sup>۱</sup> که خود نشان از عدم توازن بین عناصر و تسلط کامل کاربری مسکونی بر سایر عملکردها دارد.

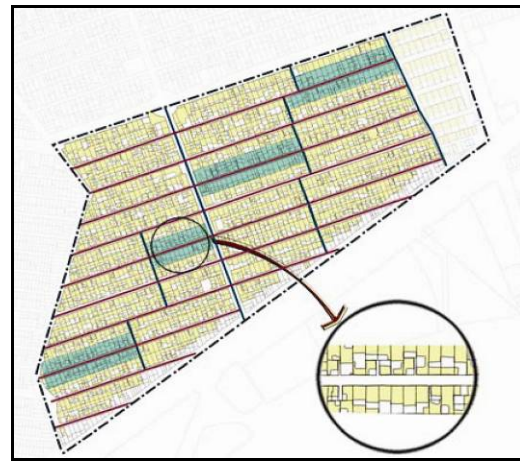
علاوه بر این، در قالب شاخص تنوع‌پذیری در نسبت با عناصر تشکیل‌دهنده بافت، یافته‌های حاصل از بررسی‌ها، بیش از انسجام، بر شرایط تکرار و تجانس دلالت می‌کند. ویژگی‌های بافت در سه حوزه مسکن، خدمات و راه عبارت‌اند از:

۱. حوزه مسکن: مسکن‌های موجود در این محله در قالب پلاک‌های مجزا به صورت ردیفی، نظم خود را از معابر دریافت می‌دارند. این مسکن‌ها دارای دو شکل فردی و جمعی‌اند که در دو محدوده زمانی در فضا، شکل گرفته‌اند:
  - مسکن‌های فردی با تکوین دوره زمانی ۴۲-۱۳۳۷: این نوع مسکن‌ها ۸۵ درصد بافت را در برمی‌گیرند. مساحت قطعات آنها در دامنه نوسان ۱۲۰-۵۵ مترمربع واقع است که بیشترین فراوانی آن در قطعات ۸۰ مترمربع قرار دارد. عمق این قطعات یکسان است ولی عرض آنها اندکی تفاوت دارد (شکل ۷).
  - مسکن‌های جمعی با تکوین دوره زمانی ۶۰-۱۳۵۸: این نوع مسکن‌ها ۱۵ درصد بافت را در برمی‌گیرند. مساحت پلاک‌های این نوع از مسکن در دامنه نوسان ۳۲۰-۲۵۰ مترمربع قرار دارد که بیشترین فراوانی آن در قطعات ۳۰۰ مترمربعی است. سازماندهی این عناصر نیز محوری است، و اینها در نسبت با معابر انتظام یافته‌اند (شکل ۸).

۱. مسکن ۶۰-۵۰ درصد، معبر ۲۱-۱۸ درصد، خدمات ۲۰-۱۵ درصد.



شکل ۸. موقعیت مسکن جمعی و نظام بافت آن



شکل ۷. موقعیت مسکن فردی و نظام بافت آن

۲. حوزه خدمات: خدمات موجود در این محله با غلبه کامل عناصر تجاری و مذهبی است و تنوع لازم را در سایر زمینه‌ها ندارد. از مجموع ۲۳۶ عنصر خدماتی موجود، ۲۱۳ عنصر تجاری خرده‌پا، ۲۱ عنصر مذهبی (مسجد)، یک عنصر آموزشی و یک عنصر درمانی است که به صورت متمرکز در میانه و لبه شمالی محله و بخشی از آن به صورت پراکنده در کل بافت توزیع شده‌اند (شکل ۹).



شکل ۹. نوع عناصر خدماتی موجود در محله

۳. حوزه راه: نظام راه‌یابی به درون محله از دو دسترسی ۱۲ متری شمالی - جنوبی، صورت می‌گیرد. از طریق ۲۰ محور دسترسی شرقی - غربی با عرض ۵ تا ۶ متر و اتصال با این دو محور شمالی - جنوبی، ارتباطات درونی و بیرونی تمامی واحدهای مسکونی تأمین می‌شود. عدم تنوع در سطح‌بندی شبکه دسترسی بیانگر عدم تنوع در مراتب فضایی است و این امر دلالت بر تجانس کالبدی - و نه انسجام کالبدی - دارد (شکل ۱۰).





اجتماع را فراهم آورد. خروج نیمی از جمعیت از بافت‌های خویشاوندی موجود، دلالت بر متوسط بودن این رابطه دارد.

- در فضای مورد تحقیق اگرچه انسجام اجتماعی، زمینه رویکرد به منفعت عمومی را در حوزه سکونت فراهم آورده است، اما این امر در نسبت با حوزه مسکن همبستگی بالایی ندارد. تجمع قطعات مسکن یا خانه‌ها - با تکیه بر تجارب مسکن جمعی موجود در فضا - زمانی با منفعت اجتماعی همبستگی نشان می‌دهد که متضمن منفعت اقتصادی (صرفه‌جویی‌های ناشی از تجمع در تحصیل زیربنای بیشتر و پرداخت هزینه کمتر) برای خانوارها باشد.

از آنجا که فضا بازتاب کالبدی عوامل اجتماعی - فرهنگی، اقتصادی هر جامعه تلقی می‌شود، از این‌رو دلالت بر همبستگی اجتماع و فضا دارد. بازشناسی ویژگی‌های اجتماع و فضا در بافت‌های فرسوده و برنامه‌ریزی مربوط به دخالت در این فضاها باید در مسیر حرکت بر پایه مقدرات صورت گیرد. این امر به معنای جست‌وجوی قابلیت‌ها در جهت ارتقای بخشی وضع موجود با تکیه بر امکانات و محدودیت‌هاست. با چنین رویکردی، در برخورد با بافت‌های فرسوده بخش میانی شهر تهران، به موارد زیر باید تأکید شود:

بافت‌های فرسوده بخش‌های میانی به سبب موقعیت‌شان (استقرار در میان بافت‌های قدیم و جدید) به طور نسبی در حوزه جامعه و فضا، انسجام نسبی و قابلیت‌های متوسط دارند. هماهنگی فضا با نظام شهرسازی و ناهماهنگی اجتماع با نظام شهرنشینی از مهم‌ترین عوامل عدم تحول همبسته و وابسته ظرف و مظروف از دیروز تا به امروز بوده، و این امر به نوبه خود قابلیت‌ها را تا سطح میانه (متوسط) تنزل داده است.

- قابلیت‌های نوسازی در این بافت‌ها به دلیل غلبه داشتن منفعت فردی، در حوزه مسکن قرار ندارد بلکه در حوزه سکونتگاه، آنجا که میزان هم‌پیوندی‌های اجتماعی بیشتر و در جهت‌گیری با منافع بزرگ‌تری است، نهفته است. در این رویکرد ابتدا می‌باید سطح و نوع خدمات و دسترسی را در سکونتگاه ارتقا داد تا زمینه ارزش افزوده در فضا به طور نسبی فراهم شود. با تحقق این عوامل، حرکات نوسازی در مرحله بعد به مسکن تسری می‌یابد. به عبارت دیگر، نوسازی این بافت‌ها نیازمند مداخله‌ای محرک‌محور در حوزه سکونتگاه است تا مسکن.

- توزیع متوازن اجتماعات در فضا و نیز وجود فرصت‌های مساوی در حوزه خدمات و زیرساخت‌ها از قابلیت‌های اساسی این نوع از بافت‌ها در رویکرد به نوسازی عادلانه به‌شمار می‌رود. این امر بدان معناست که به جای آنکه مداخله بر یک نقطه از مکان به گونه بزرگ و پهنه‌ای تمرکز یابد، می‌تواند در چند مکان - و در قلمرو جوامع موجود - به صورت کوچک و نقطه‌ای، توزیع شود. چنین رویکردی هم نوسازی را فراگیر می‌سازد و هم ارزش‌ها را به گونه‌ای متعادل در فضاها توزیع می‌کند.

- وجود پیوندهای اولیه در حوزه اجتماع و نیز وجود مراکز پیونددهنده کوچک در حوزه فضا از قابلیت‌های پایه‌ای دیگر در این نوع از بافت‌ها محسوب می‌شود. سازماندهی مجدد قلمرو فضاها در قالب نظام همسایگی با ایجاد مرکزیتی میانه در آن می‌تواند زمینه ترکیب و پیوندهای بزرگ‌تری را در دو حوزه اجتماع و فضا به دست دهد. این واحدهای اجتماعی و مراکز آنها اگر بتوانند نقش اجتماعی - توسعه‌ای خود را برای منافع بزرگ‌تر ایفا کنند،

به سرعت مورد پذیرش همگانی قرار می‌گیرند. این نتیجه به‌نوبه خود می‌تواند قابلیت را برای ضرورت‌های نوسازی آتی، به‌دست دهد.

- وجود نظام جمعی در اجتماع از یک سو و غلبه داشتن منفعت‌های فردی در حوزه خانوارها از دیگر سو، قابلیت متوسطی را در زمینه تجمیم قطعات مسکونی به‌دست می‌دهد. متوسط بودن این قابلیت به معنای تجمیم دو تا سه پلاک و حداکثر در نسبت ۱۵-۱۰ درصد از مسکن‌های کل بافت است. تحقق چنین وجهی اگر با توزیع مناسبی همراه باشد، به طور نسبی تجانس قطعات را کاهش می‌دهد و بر تنوع‌پذیری آن می‌افزاید و زمینه ترکیب مناسب‌تری را در نظام قطعات به‌دست می‌دهد. وجود چنین گرایشی به نوبه خود از الگوهای مسکن جمعی موجود در بافت ناشی شده است. با تحقق چنین امری، می‌توان زمینه پذیرش عمومی‌تر آن را در آینده فراهم آورد و این موردی است که به نوبه خود نیازمند وجود الگوی تجمیم، الگوی معماری و الگوی ساخت در مسیر کسب منفعت بیشتر، و فضای مناسب‌تر و بزرگ‌تر برای خانوارهای متقاضی است.
- قابلیت مشارکت‌پذیری و مسئولیت‌پذیری ساکنان بافت مورد بررسی، در سطح کم تا متوسط است. شکل‌دهی گروه‌های ذی‌نفع در قلمرو نظام‌های اجتماعی موجود (خویشاوندی) و تشکیل شورایی متشکل از آنها برای ایجاد کلیت‌های بزرگ‌تر می‌تواند نقطه اتکای طرح‌های نوسازی در اقداماتی کوچک تا متوسط با مشارکت‌دهی فعال آنها در فرایند تهیه و اجرای طرح‌های نوسازی بافت‌های فروده است.

## منابع

- Abu – Lughod, J., 1980, **Contemporary Relevance of Islamic Urban Principles, Ekistics: the Problems and Science of Human Settlements**, 47 (280), 6-10. January / February.
- Assistant of Urbanization and Architecture of Housing and Urbanization Ministry, 2007, **Theatrical Principles and Urban Planning Process**, Shahidi Press, second edition.
- Bagaeen. S.Gh., 2006, **Housing conditions in the Old City of Jerusalem: An Empirical Study**, Habitat International 30 (2006), 87-106.
- Barton. H., and Tsoutou C., 2000, **Healthy Urban Planning: A WHO Guide to Planning for People**, London, Spon Press.
- Chopman, D., 1997, **Creating Zones and Locations in the Man-made Area**, Translated by Shahrzad Faryadi et al., Tehran University Press, No. 272.
- Consultant Engineers of OskoIran, 2005, **Detailed Project of Zone 19**.
- Doutieh, J.F., 2003, **Liberal Arts of Cognitions' Realm**, Translated by Shahrzad Faryadi et al., 1st edition, Tehran.
- Habibi, S.M. et al., 2005, **Civil Renovation and Rehabilitation**, Tehran University Press, second edition, No. 2601.
- Habibi, S.M., 1996, **From Country to City**, Tehran University press, No. 2304.
- Matlabi, G., 2004, **A Human Approach to Zone Development: Scientific, Practical Conference for Zone Development in the Sustainable Development Perspective of**

**Tehran**, assistant of social and cultural affairs of Tehran Municipality.

Pimbert, M.P. and Pretty, J.N., 1995, **Parks, People and Professionals: Putting “Participation” into Protected Area Management**, UNRISD, Discussion Paper, United Nations Research Institute for Social Development.

Rudlin, D. and Falk N., 1999, **Building the 21st Century Home: The Sustainable Urban Neighbourhood**, Oxford, Architectural Press.

Technical and Civil Assistant of Tehran Municipality, 2007, **Tehran Skeleton**, Vol. 1.