

تحلیل اجتماعی- فضایی بافت‌های فرسوده شهری به منظور احیا و جلوگیری از فرسودگی بیشتر (مطالعه موردی: منطقه هفده تهران)

ژیلا سجادی^۱

استادیار دانشکده علوم زمین دانشگاه شهید بهشتی

رحمت‌الله منشی‌زاده

استادیار دانشکده علوم زمین دانشگاه شهید بهشتی

بهزاد حبیبی^۲

کلیدواژه‌گان: بافت فرسوده، نقاط مسئله‌دار شهری، سامان‌دهی فضایی، توانمندسازی.

چکیده

مستقر شدن اقصای کم‌درآمد شهری و مهاجرینی که به تبع وضعیت اجتماعی- اقتصادی خود، چاره‌ای جز اسکان در نقاط حاشیه شهر چون ناحیه مذکور نداشتند، سبب ساخت‌وسازهای بدون ضابطه شد و فرسودگی آنها به دنبال تداوم فقر و ناتوانی ساکنین در بهسازی و نوسازی این مسکن و نبود تسهیلات و کمک‌های ویژه برای این منظور، زمینه مناسبی در افزایش مسائل اجتماعی را در آنها فراهم کرده است. این تحقیق با شناخت از علل فرسودگی و پیامدهای اجتماعی- فضایی ناشی از آن، با تأکید بر سیاست فقرزدایی و توانمندسازی و مشارکت برای بهبود وضعیت کالبدی- فضایی محدوده تحت مطالعه پیشنهاداتی را مطرح کرده است.

مقدمه

دوران ما دوران تحول و دگرگونی است، دورانی که سرعت دگرگونی روزافزون است و این سرعت در هر زمینه خواه در پیشرفت تکنولوژی، خواه در توسعه اقتصادی، خواه در رشد جمعیت یا پدیده‌های اجتماعی و فرهنگی مهم‌ترین عامل مشخصه دوران ما شده است. تحول ما تحولی است که ما را از قدیم به جدید و از سنتی به امروزی، از مفاهیم گذشته به مفاهیم آینده، و از مسائل گذشته به مسائل آینده می‌کشانند، تحولی

رشد سریع جمعیت شهر تهران به دنبال تحولات اقتصادی، اجتماعی، و سیاسی شور از دهه ۱۳۴۰ به بعد، اشباع فضایی محدوده قانونی این شهر را تسریع کرد. نتیجتاً با افزایش سریع قیمت زمین در این محدوده، اقصای کم‌درآمد شهری، مهاجرین، و بسیاری از فعالیت‌ها به حاشیه شهر رانده شد. بنا بر این در ضمن ادامه توسعه افقی شهر، جزایری از تجمع جمعیت و فعالیت در نقاط حاشیه شهر پدید آمد که وجه ممیزه آنها نسبت به نقاط درونی محدوده قانونی، ارزانی قیمت زمین و ساخت‌وساز بدون ضابطه و خودرو بود. ارزانی قیمت زمین و فقدان نظارت بر ساخت‌وسازها، از عوامل جاذب مناطق حاشیه تهران برای استقرار بیشتر کارگاه‌ها، انبارها، و فعالیت‌های صنعتی و اسکان اقصای کم‌درآمد و آسیب‌پذیر اجتماعی بودند. این عوامل پایه‌گذار شکل‌گیری و تبدیل مناطقی چون منطقه هفده تهران به مناطق پرتراکم و معضله‌دار شهری از نظر اجتماعی- فضایی (نقاط مسئله‌دار شهری) بوده است. این در حالی است که سامان‌دهی فضایی و پایداری اجتماعی در مناطق شهری کشور بیش از هر وقت، ضرورت دارد.

1. J_Sajadi@sbu.ac.ir

۲. کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری

پرسش‌های پژوهش

۱. آیا وضعیت اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی ساکنان در فرسودگی بافت قدیم مؤثر می‌باشد؟
۲. نوع مالکیت چگونه می‌تواند در فرسودگی بافت مورد مطالعه مؤثر باشد؟
۳. آیا فرسودگی بافت مورد مطالعه را می‌توان عامل آسیب‌های اجتماعی محدوده مورد مطالعه تلقی نمود؟

که حاصل گذر جامعه از مرحله سنتی به صنعتی بوده است و تبلور فضایی خود را در بستر شهرها می‌یابد و مراکز قدیمی شهرها را با مشکلات عدیده‌ای روبرو می‌کند. در چنین برهه‌ای از زمان است که شالوده کالبدی - فضایی شهر (از این پس سنتی) به منظور تطابق با نیازهای تازه (از این پس نوین)، محتاج سامان‌دهی فضایی و محیط انسانی است. پرداختن به این مقوله بدون در نظر گرفتن فرایند تاریخی پدیده مقذور نیست، چرا که فضاها و مکان‌ها در شهر همان‌طور که در گذشته به تدریج شکل گرفته‌اند، باید بتوانند با آینده نیز مرتبط شوند.

بخش‌هایی از شهر با گذشت زمان، بالندگی خود را از دست می‌دهند و دچار فرسودگی می‌شوند و این فرایند شهرها را از درون می‌پوساند، محله‌های خوب شهری را به محلات پست و مسئله‌دار تبدیل می‌کند و مشکلات بی‌شماری برای آنها پدید می‌آورد، عوارض این فرسایش به صورت نیمه‌متروک شدن محله‌ها، بدمسکنی و سرانجام تنزل کیفیت اجتماعی - اقتصادی رخ می‌نماید. منطقه هفده شهرداری تهران، یکی از مناطق خودرو و فرسوده شهر تهران، محل زیست و سکونت گروه‌های مهاجر و کم‌درآمد شهری است. گروه‌هایی که فاقد امکانات مالی مناسب برای سکونت در سایر مناطق تهران هستند و به همین دلیل این منطقه را که در آن ارزش زمین شهری پایین‌تر از سایر مناطق کلان‌شهر تهران است و قطعات زمین نیز کوچک است، برای زیست انتخاب کرده و در آن سکونت گزیده‌اند.

طرح مسئله، فرضیات و روش تحقیق

اتخاذ سیاستی مؤثر برای بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده پاره‌ای از مناطق شهری شهرهای بزرگ کشور نیازمند بررسی علل و پیامدهای اجتماعی - فضایی ناشی از فرسودگی آنها است، بی‌تردید شناخت چرایی و چگونگی فرسودگی این بافت‌ها، به اقدام مناسب مسئولین، پیش از تبدیل این مناطق به مناطق مسئله‌دار شهری^۱ از نظر اجتماعی کمک خواهد کرد. فرسودگی و نتیجتاً بی‌قوارگی کالبدی - فضایی این بافت‌ها را نه تنها می‌توان به ناتوانی مالی ساکنین (با توجه به وضعیت اقتصادی و اجتماعی آنها که در سطح پایینی قرار دارند)، بلکه به نبود تسهیلات و کمک‌های مالی و اداری به‌ویژه به بهسازی و نوسازی این بافت‌ها نسبت داد. پیامد اجتماعی ناشی از فرسودگی این بافت‌ها، علاوه بر افزایش ناهنجاری‌های اجتماعی، تمایل به مهاجرت به سایر نواحی شهر و مراکز جمعیتی پیرامون آن را در

۱. روش کتابخانه‌ای شامل: استفاده از اسناد و مدارک، آمار و اطلاعات موجود منطقه در سرشماری‌ها، متون فارسی و لاتین مرتبط با موضوع، و نیز اسناد تصویری مانند نقشه‌های رقومی و غیر رقومی.

۲. روش میدانی: از آنجایی که اطلاعات مدونی پیرامون چرایی و چگونگی فرسودگی بافت منطقه هفده و پیامدهای اجتماعی- فضایی ناشی از این فرسودگی موجود نبود، جمع‌آوری اطلاعات از طریق عملیات میدانی (پیمایش، پرسشگری و مصاحبه) ضرورت یافت. بر این اساس، به منظور آگاهی از وضعیت نواحی و محلات منطقه مورد مطالعه که در کل شامل سه ناحیه و ۲۲ محله است، ناحیه سه به دلیل نزدیک بودن درصد جمعیت این ناحیه (۳۵ درصد) به میانگین جمعیت کل نواحی، به عنوان چارچوب مکانی مورد مطالعه تعیین گردید. به همین منظور، سرپرست خانوارهای محله نوزده این ناحیه به عنوان جامعه آماری مورد پرسشگری این پژوهش انتخاب شد.

معرفی منطقه مورد مطالعه

منطقه هفده شهرداری تهران، در جنوب غربی تهران (ت ۱) بر بستر دشت ابرفتی حاصل از رسوبات دوران چهارم زمین‌شناسی و فعالیت‌های تکتونیکی حاصل از آن واقع شده و ارتفاع متوسط آن از سطح دریا نزدیک به ۱۱۰۰ متر است.

واقع شدن محدوده اراضی منطقه در حوزه عملکرد سه‌گسله (گسل مشاء- فشم، گسل شمال تهران، و گسل ری) از یک سو، و انجام اقدامات بی‌رویه و بدون برنامه انسان‌ساخت در سطح منطقه از سوی دیگر، به بروز چهره‌ای با ویژگی‌های منفی زیر منتهی گردیده است:

۱. فرسودگی شدید بافت؛

۲. تراکم شدید بافت؛

۳. تفکیک قطعات با مساحت‌های کوچک؛

ساکنان قدیمی تقویت کرده است. به بیان دیگر فرایند دیالکتیک اجتماعی- فضایی^۴ را به خوبی می‌توان در این بافت‌ها مشاهده کرد. منطقه هفده شهرداری تهران که منطقه مورد مطالعه این تحقیق است، از قاعده فوق مستثنی نیست و در زمره فرسوده‌ترین بافت‌های شهری تهران بزرگ محسوب می‌شود. شکل‌گیری اولیه این منطقه به دنبال اشباع فضایی و نتیجتاً گرانی قیمت زمین در محدوده قانونی شهر تهران و رانده شدن اقشار کم‌درآمد و مهاجرین به حاشیه شهر صورت گرفته است. پیامد کالبدی- فضایی ناشی از مهاجرت‌های هجومی به این محدوده را می‌توان در ساخت‌وسازهای کوچک، معابر نامناسب، مصالح بی‌دوام، و... مشاهده کرد. پیامد اجتماعی ناشی از فرسودگی در بافت مورد مطالعه سبب شده تا منطقه از نظر میزان جرایم از قبیل توزیع و مصرف مواد مخدر و شرارت در میان مناطقی که میزان این نوع جرایم در آنها، خیلی زیاد، اظهار شده است، قرار گیرد. در واقع، فرسودگی این بافت اثراتی بر رفتار ساکنان آن نیز داشته است. از این رو، در این مقاله با جمع‌آوری و تحلیل ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی، و کالبدی این منطقه از شهر تهران (منطقه هفده)، علل و پیامدهای اجتماعی- فضایی فرسودگی بافت مورد مطالعه روشن می‌شود و سپس راهبردهای مناسبی را برای حل معضلات گوناگون این نوع بافت‌ها، برای کمک به مسئولین شهری مطرح می‌شود. به این منظور فرضیات ذیل مطرح شده است:

۱. فرسودگی بافت قدیم منطقه مورد مطالعه متأثر از وضعیت

اجتماعی، اقتصادی، و فرهنگی ساکنین آن است.

۲. وضعیت مالکیت (استیجاری و نامشخص بودن مالکیت) مانع بهره‌مندی ساکنین از تسهیلات دولتی برای احیا و نوسازی محلات در محدوده مورد مطالعه است.

۳. بالا بودن آسیب‌های اجتماعی در محدوده یاد شده را می‌توان به فرسودگی بافت آن نسبت داد.

با توجه به موضوع مورد مطالعه و فرضیه‌های مزبور، اطلاعات مورد نیاز از طریق زیر به دست آمده است:

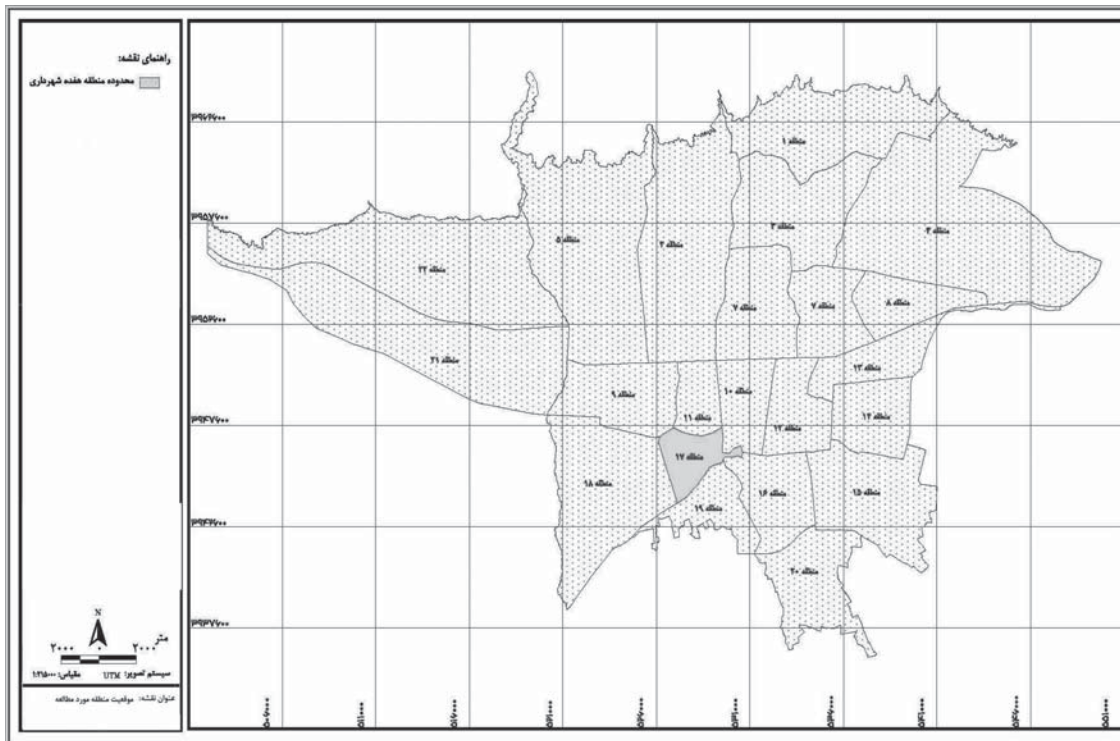
تاریخچه شکل‌گیری منطقه مورد مطالعه

تاریخ جمعیت‌پذیری منطقه هفده تهران به سال‌های ۱۳۳۵-۱۳۴۸ برمی‌گردد که، با توجه به اشباع فضایی تهران و گرانی زمین در محدوده قانونی آن و نیز تأسیس کارگاه‌های صنعتی زیاد در حاشیه تهران، مهاجرت جمعیت به منطقه آغاز شد، که عموماً مهاجران از بخش‌های شمال غربی کشور و عمدتاً از عشایر شاهسون آذربایجان بودند، و با عملیات تفکیک اراضی به قطعات کوچک (حدود ۶۷/۵ درصد از واحدهای مسکونی فعلی منطقه مساحتی کمتر از صد متر مربع دارند) و بدون طرح از پیش تهیه شده‌ای عملیات ساخت‌وساز در محدوده‌های تفکیکی شروع شد. عکس هوایی گرفته شده در سال ۱۳۳۵ نشان می‌دهد که، به جز لکه‌های ساخت‌وساز شده‌ای در سطح منطقه، بقیه اراضی

۴. هندسی نبودن و نامنظمی بلوک‌های ساخته شده؛
 ۵. کم‌عرض و پریچ‌وخم بودن شبکه‌های دسترسی؛
 ۶. بن‌بست‌های فراوان با عرض بسیار کم؛
 ۷. نبود فضای لازم به منظور مقابله با بحران ناشی از سوانح طبیعی غیر مترقبه نظیر زلزله.

مجموعه عوامل فوق این منطقه را به یکی از بحرانی‌ترین مناطق کلان‌شهر تهران در مقابله با بروز احتمالی هر نوع زمین‌لرزه ویرانگر بدل کرده است. شدت آسیب‌پذیری منطقه در مقابل زلزله به حدی است که، بر اساس مطالعات انجام شده توسط آژانس همکاری‌های بین‌المللی (جایکا)، در صورت بروز زلزله، این منطقه بالاترین میزان خسارات مالی و جانی را در بین ۲۲ منطقه تهران خواهد دید.^۵

۵. شهرداری منطقه هفده تهران، مطالعات کاربری اراضی منطقه هفده، ۱۳۸۱.



ت ۱. نقشه موقعیت منطقه مورد مطالعه، مأخذ: نقشه‌های مرکز اطلاعات جغرافیایی شهر تهران.

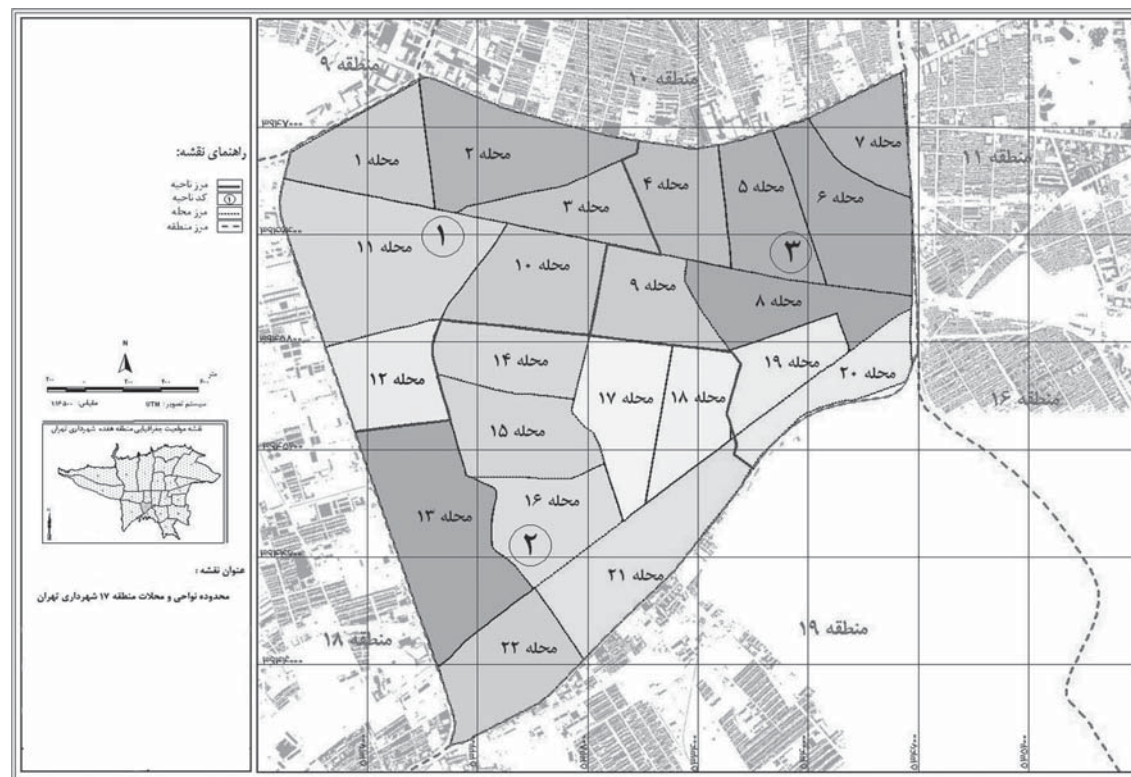
این منطقه به این ناحیه تعلق دارد. ارقام متناظر برای نواحی یک و دو منطقه به ترتیب بالغ بر ۲۴۵ هکتار و یا حدود ۳۱ درصد به ناحیه یک و ۳۱۰/۶ هکتار و یا حدود ۳۹ درصد از سطح منطقه به ناحیه دو اختصاص یافته است^۶ (ت ۲).

بررسی تطبیقی شاخص‌های جمعیتی، اقتصادی، اجتماعی، و کالبدی منطقه هدفه با شهر تهران

مقایسه شاخص‌هایی چون نرخ رشد جمعیت، تراکم خانوار و نفر در واحد مسکونی، و نرخ اشتغال و بی‌کاری منطقه مورد مطالعه با شهر تهران (میانگین مناطق بیست‌ودوگانه تهران) گویای

آن کاربری کشاورزی و خزانه‌داری داشته (اطلاق نام خزانه فلاح بر بخشی از منطقه از آن دوره بر جای مانده است). لکه‌های ساخت‌وساز شده اولیه عموماً در حوالی مرقد امامزاده حسن (شمال راه‌آهن تهران- تبریز) و نزدیک به دامداری‌های سابق مستقر در یافت‌آباد (بازار میل کنونی منطقه) و حوالی محله وصفنارد (قدیمی‌ترین محله منطقه با بافتی کاملاً روستایی) قابل بازشناسی است. در دوره اول ساخت‌وساز، باورهای ذهنی، فرهنگی، و قومی مهاجرین اولیه در شکل‌گیری بافت به شدت تأثیر داشته است. منطقه هدفه تهران به سه ناحیه و ۲۲ محله تقسیم می‌شود. در بین سه ناحیه مذکور، ناحیه سه کمترین سطح را در بین دو ناحیه دیگر دارد. به طوری که نزدیک به ۲۳۸/۸ هکتار از اراضی

۶ مهندسین مشاور شرکت امکو، طرح سامان‌دهی منطقه هدفه شهرداری تهران، ۱۳۸۱.



ت ۲. محدوده نواحی و محلات منطقه هدفه شهرداری تهران، مأخذ: نقشه‌های مرکز اطلاعات جغرافیایی شهر تهران.

نیمی از واحدهای مسکونی این منطقه بافتی فرسوده از نوع اول (شدید) دارند.

مقایسه شاخص هزینه خوراک خانوار در منطقه مذکور (۴۸ درصد) با شهر تهران (۳۵ درصد) نشان دهنده ناتوانی مالی ساکنین منطقه در بهبود وضعیت محل سکونت است. همچنین پایین بودن درآمد ۶۱ درصد از خانوارها (کمتر از ۲۰۰۰۰۰ تومان) را نیز می‌توان تأیید ادعای فوق دانست.

وضعیت نامطلوب این منطقه است. مقایسه متوسط نرخ رشد تهران (۱/۱۲) با منطقه هفده نشانگر مهاجرفرستی (۱/۱۶ درصد) این منطقه طی سال‌های ۱۳۶۵-۱۳۷۵ بوده، به طوری که جمعیت آن از ۳۳۶۰۵۲ نفر در سال ۱۳۶۵ به ۲۸۷۳۶۷ نفر در سال ۱۳۷۵ کاهش یافته است. این روند، به دلیل فرسودگی بافت مسکونی و ناتوانی مالی ساکنین در بهسازی و نوسازی آن، سبب ادامه کاهش جمعیت آن به ۲۵۵۰۰۰ در سال ۱۳۸۱ شده است. همان گونه که نقشه شماره ۳ نشان می‌دهد، تقریباً

ت ۳. نقشه بافت فرسوده منطقه، مأخذ: نقشه‌های مرکز اطلاعات جغرافیایی شهر تهران.



۷. مرکز آمار ایران، نتایج تفصیلی سرشماری عمومی نفوس و مسکن شهرستان تهران، ۱۳۶۵ - ۱۳۷۵.

ت ۴. نقشه کاربری اراضی منطقه هفده تهران، مأخذ: نقشه‌های مرکز اطلاعات جغرافیایی شهر تهران.

از شش منطقه پرتراکم تهران محسوب می‌شود.

علی‌رغم بالا بودن درصد فعالیت‌های صنعتی (۳۹/۳ درصد) در منطقه، که سبب قرارگیری آن در رتبه سوم در بین مناطق شهری تهران (با ۲۹/۸۸ درصد) گردیده، پایین‌ترین رتبه را (رتبه ۲۲) از نظر جمعیت شاغل از نرخ فعالیت عمومی و بالاترین رتبه را (رتبه اول) از نظر بی‌کاری داشته است.^۷

از نظر تراکم خانوار در واحد مسکونی، منطقه هفده در مقایسه با متوسط تراکم خانوار در واحد مسکونی شهر تهران (۱/۱۱ خانوار) با ۱/۵۶ خانوار، بالاترین رتبه (رتبه اول) را در سال ۱۳۷۵ در بین مناطق تهران، همچنین در همان سال با ۶/۸ نفر در واحد مسکونی، رتبه اول و با بعد خانوار ۴/۳ نفر، رتبه ششم را در بین مناطق مختلف تهران داشته است. لازم به ذکر است که منطقه مذکور با تراکم نسبی ۳۶۲ نفر در هکتار، یکی



ویژگی کاربری اراضی خدمات عمومی منطقه هفده تهران

به طور کلی کاربری اراضی در سطح منطقه مورد نظر به دو دسته کاربری اراضی درشت‌دانه و ریزدانه قابل تفکیک است. کاربری اراضی درشت‌دانه منطقه شامل واحدهای صنعتی، تعمیرگاه‌ها، انبارها، و کاربری‌های غیر ضروری شهری مستقر در منطقه و عمدتاً در شرق محور بزرگراه آیت الله سعیدی (جاده

ت ۵، نقشه پراکندگی کاربری‌های اصلی منطقه، مأخذ: نقشه‌های مرکز اطلاعات جغرافیایی شهر تهران.

ساوه)، شمال و شمال غربی منطقه است (کارخانه مواد شیمیایی، لاستیک‌سازی، پلاستیک‌سازی، و...). کاربری اراضی ریزدانه عموماً به صورت واحدهای مسکونی، تجاری، کارگاهی، و... است و با توزیع پراکنده‌ای در سطح کلی منطقه قرار دارند، از ویژگی‌های بارز کاربری اراضی در منطقه، تداخل شدید کارکرد آنها است، زیرا بخشی از اراضی غرب و شمال غربی منطقه به کاربری‌های مختلف صنعتی، تجاری، کارگاهی، حمل‌ونقل،



بررسی تطبیقی میزان آسیب‌های اجتماعی در سطح مناطق تهران و منطقه هدف

هدف از این بحث که با تجزیه و تحلیل پنج شاخص سرقت، شرارت، قتل، مفاسد اجتماعی، و مواد مخدر در هر یک از مناطق شهری تهران صورت می‌گیرد، پی بردن به ارتباط بین میزان فرسودگی با میزان جرایم شهری و تعیین جایگاه منطقه مورد مطالعه، در شمار یکی از فرسوده‌ترین بافت‌های شهری تهران، از نقطه نظر آسیب‌های اجتماعی است. لازم به ذکر است که به دلیل امنیتی تلقی شدن آمار جرم و جنایت در شهر تهران از سوی نهادهای مرتبط، در اینجا تنها به دریافت نسبت وقوع جرم در مناطق مختلف تهران بسنده شده است.

چنانچه میزان جرایم دسته‌بندی شده را بر حسب نوع جرم از یک تا پنج به ترتیب خیلی زیاد، زیاد، متوسط، کم، و خیلی کم رده‌بندی کنیم، منطقه هدفه شهرداری تهران از نظر میزان وقوع سرقت به همراه چهار منطقه دیگر (۱۲، ۱۶، ۱۰، ۱۱) در رده زیاد قرار دارد (ت ۶).

از نظر میزان وقوع شرارت، منطقه هدفه شهرداری تهران به همراه شش منطقه دیگر (سه، شش، هفت، سیزده، چهارده، و پانزده)، در رده خیلی زیاد قرار دارد (ت ۷). منطقه هدفه شهرداری تهران به همراه ۹ منطقه دیگر (یک، نه، سیزده، چهارده، پانزده، هجده، نوزده، بیست، بیست‌ویک) از نظر میزان وقوع قتل در رده متوسط قرار دارد (ت ۸).

و انبارداری اختصاص دارد و تعدادی از واحدهای مستقر در آنها دارای عملکرد فرمانطقه‌ای و بعضاً عملکرد ملی هستند (میل‌سازی).

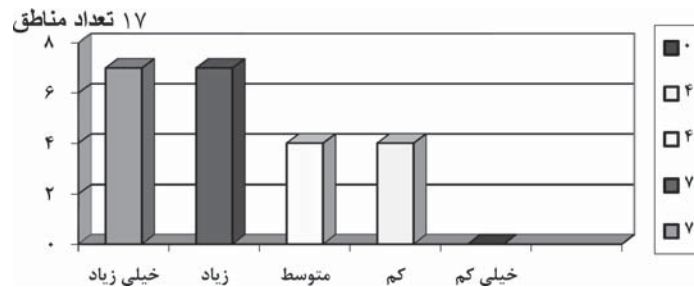
عمده‌ترین کاربری در سطح منطقه، کاربری مسکونی است که، از مجموع ۷۹۴/۳ هکتار وسعت اراضی منطقه، بالغ بر ۳۰۵/۶۸ هکتار و یا حدود ۳۸/۴۸ درصد از کل اراضی منطقه را اشغال کرده است. علاوه بر این در سطح منطقه بالغ بر ۶۶/۴ هکتار از اراضی نیز اختصاص به کاربری‌های مختلط مسکونی دارد که با احتساب رقم فوق بالغ بر ۳۷۲ هکتار و یا حدود ۴۶/۸ درصد از سطح اراضی منطقه به کاربری‌های مسکونی و مسکونی مختلط اختصاص یافته است. همچنین از کل اراضی منطقه ۷/۳ درصد به کاربری خدماتی، ۲۸/۳ درصد به شبکه معابر و ۲۵/۹ درصد متعلق به سایر کاربری‌ها است (ت ۴).

بالغ بر ۳۳ درصد از سطح کل شبکه معابر منطقه با وسعتی نزدیک به ۶۸/۰۷ هکتار، به دلیل عرض کم معابر و موانع فیزیکی بر بستر آنها، عملاً فاقد کارایی لازم هستند.

سرانه‌های خدمات عمومی در سطح منطقه با توجه به جمعیت فعلی ساکن آن، به مراتب پایین‌تر از سرانه‌های استاندارد و حتی پایین‌تر از سرانه‌های متناظر در مناطق مختلف تهران است. به طوری که سرانه آموزشی در منطقه ۰/۵۷ متر مربع، سرانه درمانی حدود ۰/۱۴ متر مربع، سرانه فرهنگی ۰/۰۹ متر مربع، سرانه ورزشی کمتر از ۰/۱۷ متر مربع، و سرانه فضای سبز عمومی منطقه، با وجود تلاش‌های شهرداری منطقه به منظور توسعه فضای سبز و افزایش سرانه، تنها ۱/۲۷ متر مربع است^۸ (ت ۵).

۸. اطلاعات اخذ شده از فایل شرکت پردازش و عملیات میدانی انجام شده در سال ۱۳۸۱.

ت ۶. (راست) نمودار توزیع فراوانی تعداد مناطق شهر تهران بر حسب میزان جرم در سرقت (کلیه نمودارها بر اساس داده‌های تحقیق ترسیم شده).
ت ۷. (چپ) نمودار توزیع فراوانی تعداد مناطق شهر تهران بر حسب میزان جرم در شرارت.



تحلیل اجتماعی- فضایی بافت محله مورد مطالعه

همان‌گونه که قبلاً اشاره شد، فرسودگی بافت مورد مطالعه را نه تنها می‌توان به ناتوانی مالی ساکنین آن، به تبع وضعیت اقتصادی و اجتماعی آنها، نسبت داد، بلکه نبود تسهیلات و کمک‌های مالی و اداری برای بهسازی و نوسازی این بافت را نباید نادیده گرفت. از این رو در این تحقیق، تلاش بر این بوده، تا از طریق جمع‌آوری و تحلیل اطلاعات میدانی، بررسی و شناخت دقیق‌تری از عواملی که سبب فرسودگی بیشتر این بافت‌ها در منطقه مورد مطالعه گردیده، ممکن شود. به این منظور، محله نوزده از ناحیه سه منطقه هفده جامعه نمونه انتخاب شده و از سرپرستان خانوارهای ساکن در این محله با روش نمونه‌گیری تصادفی ساده، پرسش شده است. تحلیل داده‌های جمع‌آوری شده در تأیید ادعای فوق است.

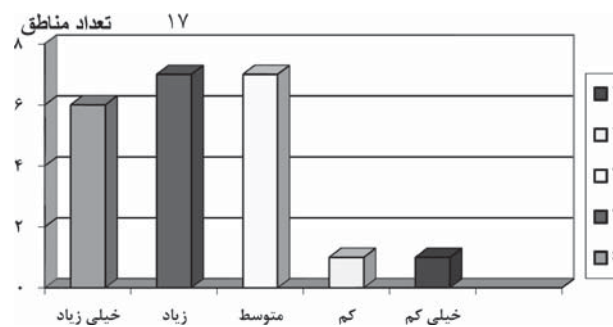
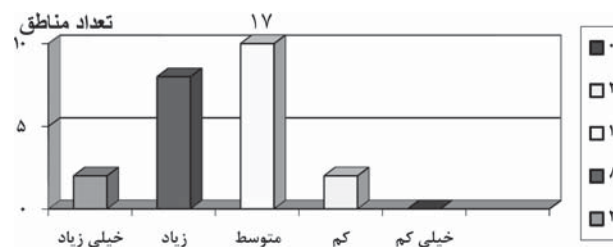
ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی، و فرهنگی پرسش‌شوندگان

برای پی بردن به وضعیت اجتماعی، اقتصادی، و فرهنگی ساکنین محله مورد بررسی، از شاخص‌هایی چون سطح سواد، شغل، درآمد، محل تولد، و... استفاده شده است. بر این اساس از کل جامعه نمونه ۳۹/۲ درصد بی‌سواد، ۳۰/۴ درصد سوادی در حد ابتدایی، و ۳۰/۴ درصد بقیه تحصیلاتی تا مقطع راهنمایی و دیپلم و فوق دیپلم داشته‌اند. در واقع، نزدیک به ۷۰ درصد پرسش‌شوندگان را می‌توان بی‌سواد و یا در سطح ابتدایی محسوب کرد (ت ۱۱).

به تبع چنین سطح تحصیلاتی، ۶۳/۸ درصد از پرسش‌شوندگان کارگر هستند و در بخش‌های صنعتی و کارگاهی منطقه مورد مطالعه و غرب شهر تهران مشغول به کارند و ۳۶/۲ درصد بقیه مشاغل آزاد، کارمندی، و نظامی دارند، از میان آنها ۷/۱ درصد نیز بازنشسته بوده‌اند (ت ۱۲).

با بررسی آمار دستگیرشدگان مفاسد اجتماعی در کلان‌شهر تهران درمی‌یابیم، منطقه هفده تهران همراه با شش منطقه دیگر تهران در رده زیاد قرار دارد (ت ۹).

مناطق حاشیه‌ای تهران، که عمدتاً محل سکونت افراد جویای کار و گروه‌های مهاجر با وضعیت اقتصادی و اجتماعی نامناسب است، فضای عملکرد توزیع و مصرف مواد مخدر است و از این نظر هشت منطقه از جمله منطقه هفده (به همراه مناطق چهار، هشت، دوازده، سیزده، چهارده، پانزده، و شانزده) وضعیت بسیار نگران‌کننده‌ای دارند.^۹



۹. اطلاعات مرکز مطالعات اجتماعی نیروی انتظامی ۱۳۸۵.

ت ۸. (بالا) نمودار توزیع فراوانی تعداد مناطق شهر تهران بر حسب میزان جرم در قتل.

ت ۹. (میان) نمودار توزیع فراوانی تعداد مناطق شهر تهران بر حسب میزان جرم در مفاسد اجتماعی.

ت ۱۰. (پایین) نمودار توزیع فراوانی تعداد مناطق شهر تهران بر حسب میزان جرم در مواد مخدر.

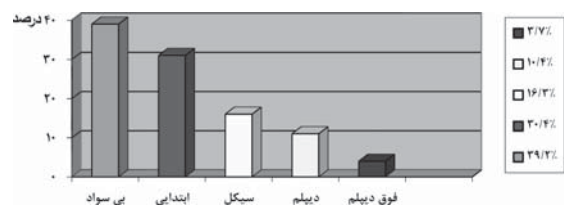
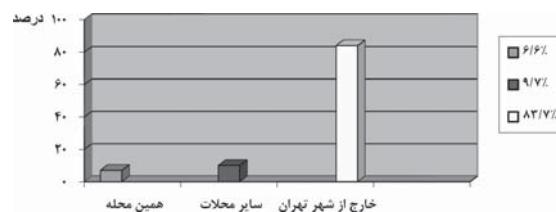
شمال غرب کشور به منطقه هفده، هنوز اکثریتی از آنان در محله مورد بررسی مستقر هستند. در واقع، از کل خانوار نمونه، ۸۳/۷ درصد محل تولد خود را در خارج از شهر تهران اعلام کرده‌اند و تنها ۱۶/۳ درصد زادگاهشان شهر تهران بوده است. ۹۶ درصد از پاسخ‌دهندگان آذری هستند و عمدتاً از شمال غرب کشور به این منطقه مهاجرت کرده‌اند (ت ۱۴).

از چگونگی آشنایی پرسش‌شوندگان با محل مورد بررسی می‌توان به تمایل اولیه به هم‌جواری در مجاورت خویشان و اقوام پی برد. به طوری که ۴۲ درصد از پرسش‌شوندگان از طریق همشهریان و ۳۷/۶ درصد از طریق خانواده و بستگان با این محل آشنا شده‌اند. مدت اقامت ۵۵/۹ درصد از جامعه نمونه در این محل بیش از ۳۰ و ۳۱/۳ درصد بین ۲۰ تا ۳۰ سال است (ت ۱۵). این اعداد بیانگر بهبودی نیافتن وضعیت

محل کار ۸۸/۳ درصد در شهر تهران و بقیه (۱۱/۷ درصد) در خارج از تهران اعلام شده است.

مشاغل پرسش‌شوندگان به‌روشنی نشانگر پایین بودن درآمد ماهیانه اکثر آنها است (ت ۱۳). به طوری که نزدیک به ۶۱ درصد افراد درآمدی کمتر از ۲۰۰۰۰۰ تومان دارند، که این با توجه به بعد خانوار آنها (۶/۴ نفر) و بالا بودن هزینه زندگی در تهران، مبین بالا بودن میزان فقر اقتصادی ساکنین محله، و مانعی در بهسازی و نوسازی واحد مسکونی آنها است. به‌ویژه آنکه ۶۷/۲ درصد از پرسش‌شوندگان بیشتر هزینه ماهیانه خود را صرف خوراک می‌کنند و ۲۱/۱ درصد افراد هزینه مسکن و خوراک را بیشترین هزینه ماهیانه خانوار اعلام داشته‌اند.

پایین بودن پایگاه اجتماعی و اقتصادی ساکنین محله مورد نظر را می‌توان به مهاجر بودن اغلب آنان نسبت داد. در واقع، با گذشت بیش از چهار دهه از حرکات هجومی مهاجرین از منطقه



ت ۱۱. (راست، بالا) نمودار میزان تحصیلات سرپرست خانوار.

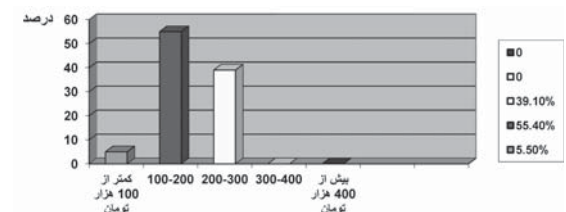
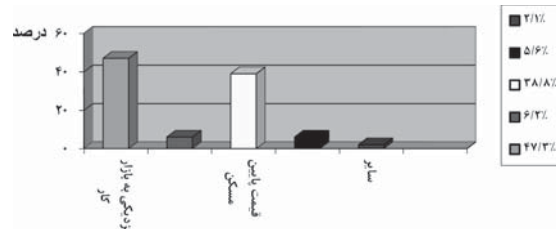
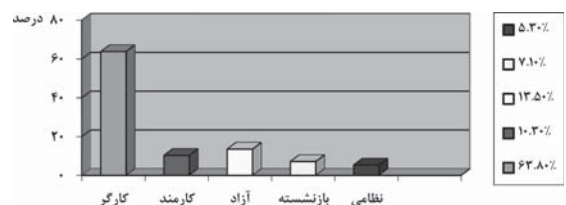
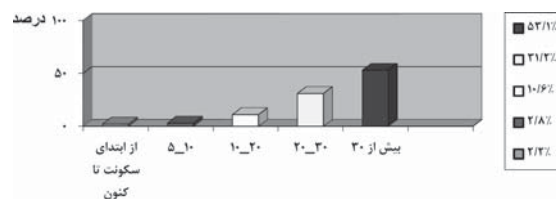
ت ۱۲. (راست، میان) نمودار شغل سرپرست خانوار.

ت ۱۳. (راست، پایین) نمودار میزان درآمد ماهیانه خانوار.

ت ۱۴. (چپ، بالا) نمودار محل تولد سرپرست خانوار.

ت ۱۵. (چپ، میان) نمودار مدت سکونت در این محله.

ت ۱۶. (چپ، پایین) نمودار علت اصلی انتخاب این محله برای سکونت.



این داده‌ها به روشنی بر کوچک بودن و متغیر بودن مساحت واحدهای مسکونی در محله دلالت دارد.

بررسی مساحت اعیانی واحدهای مسکونی نشان از بدتر بودن وضعیت سکونت پرسش‌شوندگان دارد. به طوری که ۲۵/۱ درصد واحدها کمتر از ۵۰ متر مربع، ۵۲/۷ درصد بین ۵۱ تا ۸۰ متر مربع و ۲۲/۱ درصد بقیه بین ۸۱ تا ۱۱۰ متر مربع مساحت داشته‌اند. این امر با توجه به بعد خانوار پرسش‌شوندگان گویای مشکلات زیستی و بالا بودن تراکم نفر در واحد مسکونی است (ت ۱۸). دو طبقه بودن ۷۲/۴ درصد از واحدهای مسکونی، غالب‌ترین سیمای فیزیکی و کالبدی در محله مورد بررسی است. واحدهای یک طبقه با ۱۴/۵ درصد و سه طبقه، که نشانگر وضعیت بهتر اقتصادی پاره‌ای از ساکنین است، با ۱۳/۱ درصد، بافت فیزیکی محله را شکل داده‌اند.

نوع مصالح اکثر ساختمان‌ها (۵۳/۱ درصد)، بر اساس اظهارات پرسش‌شوندگان، آجر، چوب، و خشت است. ۳۲/۵ درصد با آجر و آهن، ۸/۱ درصد با آجر، چوب، خشت، و آهن و بقیه (۶/۳ درصد) با بتون ساخته شده‌اند. در واقع بی‌دوامی مصالح ساختمانی بیش از ۶۰ درصد واحدهای مسکونی، نشان‌دهنده

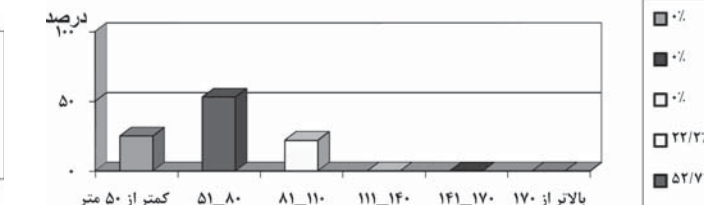
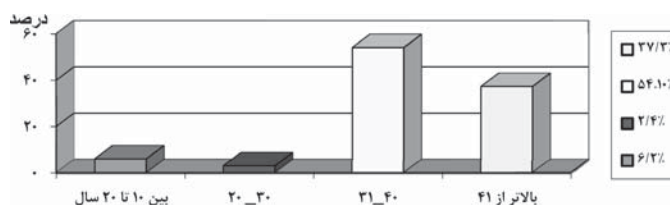
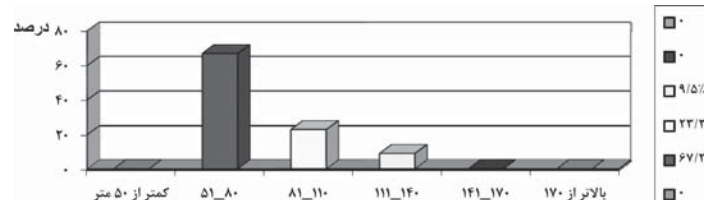
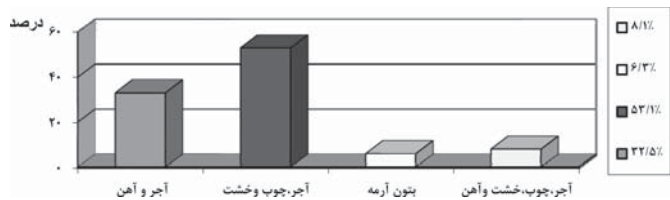
اقتصادی ساکنان برای تغییر محل سکونت به سایر مناطق شهر، که شرایط بهتری با توجه به فرسودگی بافت دارند، است.

در پرسش از دلایل انتخاب محل، ۴۷/۳ درصد نزدیکی به بازار کار، ۳۸/۸ درصد قیمت پایین مسکن را بیان کرده‌اند (ت ۱۶). بر این اساس انگیزه اقتصادی را می‌توان مهم‌ترین محرک مهاجرت و انتخاب محل سکونت تلقی کرد.

ویژگی محل سکونت پرسش‌شوندگان در محله مورد مطالعه

بررسی وضعیت محل سکونت پرسش‌شوندگان بر خودرو و فرسودگی آنها و فقر ساکنین دلالت دارد. به طوری که ۷۸/۶ درصد از واحدها، مسکونی و ۲۱/۴ درصد مسکونی-تجاری بوده و از تعداد واحدهای مسکونی ۷۹/۴ درصد تک‌خانواری و بقیه (۲۰/۶ درصد) دو خانواری بوده‌اند. بر اساس داده‌های «ت ۱۷» دامنه تغییرات مساحت عرصه واحدها بین ۵۱ تا ۱۴۰ متر مربع بوده است. بیشترین فراوانی با ۶۷/۲ درصد به واحدهای مسکونی بین ۵۱ تا ۸۰ متر مربعی و تنها ۹/۵ درصد به مساحت‌های ۱۱۱ تا ۱۴۰ متر مربعی اختصاص داشته است.

ت ۱۷. (راست، بالا) نمودار مساحت عرصه واحد مسکونی. ت ۱۸. (راست، پایین) نمودار مساحت اعیان واحد مسکونی. ت ۱۹. (چپ، بالا) نمودار نوع مصالح ساختمانی. ت ۲۰. (چپ، پایین) نمودار عمر واحد ساختمانی.



مالی ساکنین این واحدها برمی گردد نه به بی میلی آنها. بنا بر این در پاسخ به این پرسش که آیا برای نوسازی و بهسازی واحد مسکونی خود به وام نیازمندید، ۸۴/۵ درصد پاسخ مثبت داده‌اند.

با این حال، ۹۱ درصد از پرسش‌شوندگان وامی برای بهسازی و نوسازی مسکن خود دریافت نکرده‌اند. جالب توجه اینکه برخلاف تصور اولیه، که احتمال استفاده نکردن از وام را در مشکلاتی ناشی از مشخص نبودن مالکیت و سند واحد ساختمانی جامعه نمونه می‌دانست، تمامی (۱۰۰ درصد) واحدها دارای سند رسمی بوده و ۷۴/۸ درصد از پرسش‌شوندگان نوع تصرف واحد مسکونی خود را به صورت ملکی و ۲۵/۲ درصد به صورت اجاره ای اعلام داشته‌اند.

برای پی بردن به اینکه تا چه حد، فرسودگی بافت مورد نظر و مشکلات اجتماعی حاصل از آن، با وجود هم‌گرایی فرهنگی ساکنین، سبب افزایش تمایل به ترک محل سکونت آنها است، از پرسش‌شوندگان سؤال شد «آیا مایل به ترک این محله هستید»، ۶۸/۱ درصد جواب مثبت و ۳۱/۹ درصد پاسخ منفی

قدمت بالای ساخت، خودرو و نتیجتاً فرسودگی و بحرانی بودن وضعیت آنها در برابر عواملی چون زلزله است (ت ۱۹).

بر این اساس قدمت ۳۷/۳ درصد بالاتر از ۴۱ سال و ۵۴/۱ درصد بین ۳۱ تا ۴۰ سال اعلام شده و تنها ۸/۶ درصد قدمتی زیر سی سال دارند. در حقیقت، ۹۱ درصد از واحدها بیش از ۳۰ سال قدمت دارند (ت ۲۰). از نظر کیفیت ساختمان، واحدهای فرسوده و قابل استفاده بالاترین فراوانی (۶۲/۸ درصد) و ساختمان‌های نوساز معمولی پایین‌ترین فراوانی (۵/۱ درصد) را دارند. لازم به ذکر است که حدود یک‌پنجم از ساختمان‌ها، تخریبی و غیر قابل استفاده بوده‌اند.

با توجه به وضعیت اقتصادی و اجتماعی ساکنین در ۶۸/۷ درصد از این ساختمان‌ها هیچ‌گونه تغییر و مرمتی صورت نگرفته و از ۳۱/۳ درصدی که به این پرسش جواب مثبت داده‌اند، ۷۳/۸ درصد تغییراتی جزئی، بنا بر ضرورت، در ساختمان خود انجام داده و تنها ۲۶/۲ درصد تغییرات کلی داشته‌اند.

بدیهی است که تغییر ندادن و مرمت نکردن واحدهای مسکونی که غالب آنها قدمتی بیش از سی سال دارند، به ناتوانی

ت ۲۱. (راست) جدول معایب محله نوزده بر اساس اظهارات پرسش‌شوندگان.
ت ۲۲. (چپ) جدول پیشنهادهای پرسش‌شوندگان برای بهبود وضعیت محله.

درصد	پیشنهادهای
۹۰	ایجاد فضای سبز و امکانات ورزشی و درمانی
۷۰	اجازه ساخت‌وساز بدون دریافت عوارض یا عوارض کم
۷۰	نظافت کوچه‌ها و جمع‌آوری کوچه‌ها و خیابان‌ها
۵۰	جمع‌آوری معتادان و ارادل و اوباش
۵۰	ایجاد فرصت‌های اشتغال
۳۰	حذف راه‌آهن
۱۰	اتمام سریع طرح‌های تعمیراتی در سطح کوچه‌ها و خیابان‌ها
۱۰	نصب روشنایی و درخت‌کاری خیابان‌ها و کوچه‌ها

درصد	معایب
۹۰	نبودن امکانات ورزشی و فضای سبز و تفریحی
۷۰	تراکم زیاد و شلوغی و سروصدا
۵۰	فساد و شرارت و فروش مواد مخدر
۴۰	فرسودگی خانه‌ها و امکان ریزش ساختمان
۲۰	فقر و بی‌کاری مردم محله
۳۰	کوچکی خانه‌ها و کوچه‌ها
۲۰	رسیدگی نکردن شهرداری به محله؛ مثل نبودن زباله‌دان‌ها، هرس نکردن به موقع درخت‌ها، آسفالت نشدن کوچه‌ها، و...
۲۰	ظاهر و نمای زشت ساختمان‌ها و کثیفی محله
۲۰	نزدیکی به راه‌آهن
۲۰	بودن کاربری‌های مزاحم از قبیل مصالح‌فروشی و کارگاه‌های صنعتی در داخل محله

دادند. در واقع، بالا بودن درصد پاسخ‌های مثبت، نه تنها بیانگر افزایش نداشتن تعلق خاطر به مکان بوده، بلکه مبین ناتوانی مالی ساکنین برای تغییر محل سکونت به محلاتی با وضعیت بهتر نیز است. به‌ویژه آنکه بنا بر اظهارات پرسش‌شوندگان، مشکلات اجتماعی چون خرید و فروش و اعتیاد به مواد مخدر (با ۳۴/۲ درصد)، سرقت (با ۲۰ درصد فراوانی)، فساد و فحشا (با ۱۸/۶ درصد)، و نداشتن احساس امنیت به‌ویژه در خانم‌ها (با ۱۵/۱ درصد) و درگیری با همسایگان (با ۱۲ درصد) عامل افزایش تمایل آنها به ترک محله است.

با وجود مشکلات و معایبی چون نبود امکانات تفریحی و فضای سبز، شلوغی، رسیدگی نکردن شهرداری به محله، کاربری‌های مزاحم، و... به دلایلی چون نزدیکی به محل کار و یک‌دست بودن ساکنین از نظر اقتصادی و اجتماعی و حس همسایگی و صمیمی بودن و هم‌زبانی، ۶۳/۶ درصد از پرسش‌شوندگان تمایل به ماندن در محل، در صورت رفع مشکلات مذکور- که عمدتاً نیاز به رسیدگی شهرداری و مراکز ذی‌ربط دارد- داشته‌اند (ت ۲۱).

«ت ۲۲» پیشنهادهای جامعه نمونه برای بهبود وضعیت محله را نشان می‌دهد. غالب موارد پیشنهاد شده بر به حق بودن خواست پرسش‌شوندگان، که شهروند تهران هستند، و بر بی‌توجهی شهرداری و مراکز ذی‌ربط به این گونه محلات دلالت دارد.

نتیجه‌گیری

پژوهش حاضر، با تحلیل اجتماعی- فضایی بافت‌های فرسوده شهری در محله نوزده از منطقه هفده تهران، با هدف شناخت علل فرسودگی این بافت، به منظور طرح راهکارهای مناسب بهسازی و نوسازی صورت گرفته است. منطقه هفده شهرداری تهران از جمله مناطقی است که از رهگذر تحولات اشاره شده، از منطقه‌ای کاملاً حاشیه‌ای به فضای شهری تبدیل شد. تفکیک

اراضی کشاورزی به قطعات کوچک برای ساخت‌وساز و احداث مسکن، سیل جمعیت و خانوارهای کم‌درآمد و عمدتاً مهاجر را- به امید دستیابی به فرصت‌های شغلی- به خود جلب کرد. این افراد با ورود هجومی خود به منطقه، فرهنگ قومی و ذهنی خود را، به دلیل نبود مدیریت و ضوابط، بر ساخت‌وسازهای شتاب‌زده و شکل‌دهی آن اعمال نمودند. این منطقه که شامل سه ناحیه و ۲۲ محله است، فرسوده‌ترین و به تبع آن بحرانی‌ترین بافت شهری تهران در صورت وقوع زلزله محسوب می‌گردد. تحلیل اطلاعات جمع‌آوری شده از وضعیت واحدهای مسکونی محله مورد مطالعه نیز بر فرسودگی فیزیکی و کالبدی این محله دلالت دارد. کوچک بودن مساحت عرصه و عیان (کمتر از صد متر مربع) در بیش از هشتاد درصد واحدهای مسکونی، قدمت بالا (بیش از ۳۰ سال) در ۹۱ درصد از این واحدها، بی‌دوامی مصالح (عمدتاً چوب، خشت، و آجر) در ۵۹ درصد از آنها و اعمال نکردن هیچ‌گونه تعمیر و مرمتی در ۶۸/۷ درصد از واحدهای مسکونی پرسش‌شوندگان، همگی تأییدی بر فرسودگی محله مورد مطالعه است.

در واقع، از نظر کیفیت ساختمان، فقط پنج درصد از واحدهای این محله، نوساز، ۶۲/۸ درصد فرسوده و قابل استفاده، و بقیه مرمتی قابل استفاده و تخریبی و غیر قابل استفاده هستند.

پایین بودن شاخص‌هایی چون سطح سواد، شغل، درآمد، و... ساکنین محله مورد مطالعه، که به دلایلی چون دسترسی به فرصت‌های شغلی و شرایط بهتر زندگی از شمال غرب کشور راهی تهران شده و به دلایلی چون زمین و مسکن ارزان قیمت و نزدیکی به خویشان و همسایگان، در منطقه هفده مستقر شده‌اند، امکان بهسازی و نوسازی را برای آنها کاهش داده است. درآمد ماهیانه ۶۱ درصد پرسش‌شوندگان زیر ۲۰۰۰۰۰ تومان بوده که درصد قابل توجهی از آن (۶۷/۲ درصد) تنها صرف هزینه خوراکی خانوارها می‌شود و با توجه به بعد خانوار آنها (۶/۴ نفر)، نه تنها گویای فقر آنها است، بلکه هرگونه اقدامی برای بهسازی و نوسازی واحدهای مسکونی این ساکنین را،

بدون کمک‌ها و تسهیلات ویژه، ناممکن می‌کند. به همین دلیل علی‌رغم تمایل ۸۴/۵ درصد از پرسش‌شوندگان در اخذ وام، تاکنون هیچ‌گونه وامی دریافت نکرده‌اند. تأثیر عوامل فوق سبب کندی و تدریجی بودن روند نوسازی و بهسازی در منطقه مورد مطالعه شده، به گونه‌ای که در طول سال‌های ۱۳۷۰-۱۳۷۵ تنها ۱۸۳۱ واحد مسکونی در سطح منطقه احداث گردیده است. به این ترتیب فرضیه اول تحقیق که فرسودگی بافت قدیم منطقه مورد مطالعه را متأثر از وضعیت اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی ساکنین می‌داند، تأیید می‌گردد.

از آنجایی که، با توجه به شکل‌گیری اولیه منطقه مورد مطالعه خارج از محدوده قانونی تهران، انتظار می‌رفت که نامشخص بودن وضعیت مالکیت و حقوقی واحدهای مسکونی، سبب ایجاد مشکلات و مانع بهره‌مندی ساکنین از تسهیلات دولتی برای احیا و نوسازی محلات در منطقه مورد مطالعه باشد (فرضیه دوم تحقیق). در حالی که بر اساس پرسشگری انجام گرفته و مصاحبه با مسئولین شهرداری، مشخص شد تمامی واحدهای مسکونی سند رسمی دارند و ۷۴/۸ درصد از پرسش‌شوندگان به صورت ملکی و ۲۵/۲ درصد به صورت اجاره‌ای در واحدهای مسکونی خود سکونت دارند. بنا بر این دریافت نکردن وام، بنا بر اظهار پرسش‌شوندگان، صرفاً به دلیل ناتوانی مالی ساکنان محله و بی‌اطلاعی از چگونگی دریافت وام بوده است. بدین ترتیب فرضیه دوم این تحقیق تأیید نمی‌شود، بلکه بیشتر فرضیه اول این تحقیق را صحیح می‌نماید.

مسئله اصلی، که رسیدگی به وضعیت بافت‌های فرسوده را توسط سازمان‌ها و مراکز ذی‌ربط بیشتر از هر وقت دیگر ضروری می‌کند، افزایش آسیب‌های اجتماعی در این بافت‌ها است. این امر سبب تنزل منزلت اجتماعی ساکنین این مناطق، که به دلایلی چون ناتوانی مالی و حس تعلق به مکان و تمایل به ترک محل را ندارند، شده است. همان‌گونه که قبلاً نیز اشاره شد، منطقه هفده یکی از فرسوده‌ترین مناطق شهری تهران و

از جمله مناطق جرم‌خیز آن محسوب می‌گردد. تمرکز اقبال کم‌درآمد، بی‌کار، و فقیر، که طالب یافتن راهی برای ارتقای وضعیت اقتصادی خود هستند، زمینه مناسبی برای بزهکاری فراهم کرده است، به طوری که در پنج شاخص آسیب‌های اجتماعی منطقه مورد مطالعه در توزیع و مصرف مواد مخدر و سرقت در حد «خیلی زیاد» و در مفاسد اجتماعی و سرقت در حد «زیاد» قرار دارد. بر اساس پرسش‌های انجام شده، از جمله معایبی که پرسش‌شوندگان در موضوع وضعیت محله مورد مطالعه اعلام داشته‌اند، فساد و شرارت و فروش مواد مخدر است. بنا بر این فرضیه سوم این تحقیق که بالا بودن آسیب‌های اجتماعی را در منطقه مورد مطالعه ناشی از فرسودگی فیزیکی-کالبدی آن می‌داند، تأیید می‌شود.

در مجموع، بر اساس بررسی شاخص‌های اجتماعی، اقتصادی، و کالبدی منطقه مورد مطالعه و مقایسه آن با میانگین شهر تهران، تردیدی در وضعیت نامطلوب اجتماعی-فضایی این منطقه نیست. در واقع، عواملی چون بالا بودن درصد بی‌سوادی سرپرست خانوار، مهاجر بودن، بالا بودن میزان بی‌کاری، کم‌درآمد بودن، بالا بودن قدمت ساختمان‌ها، پایین بودن کیفیت ابنیه، بالا بودن تعداد خانوار و نفر در واحد مسکونی، و کمبود و نبود تأسیسات و تجهیزات شهری-در یک چرخه دورانی و رابطه علت و معلولی-تعامل اجتماعی-فضایی‌ای را که فقر، نابه‌سامانی‌های اجتماعی، و فرسودگی پیامد آن است برای منطقه به ارمغان آورده است.

فقدان اقدام سریع و به‌هنگام مسئولین شهری، که به نظر می‌رسد سامان‌دهی و پایداری اجتماعی شهرهای بزرگ را با فقرزدایی از طریق پرتاب آنها به مراکز جمعیتی پیرامون شهر تهران را بر انجام اقدامات ویژه برای توانمندسازی ساکنین در بهسازی و نوسازی این بافت‌ها ترجیح می‌دهند، سبب تجمع فقر و آسیب‌های اجتماعی در این بافت‌ها گردیده است. تلقی این بافت‌ها به وصله‌های ناجور از نظر آسیب‌های اجتماعی و

منابع و مأخذ

- اطلاعات اخذ شده از فایل شرکت پردازش و عملیات میدانی، ۱۳۸۱.
- اطلاعات مرکز مطالعات اجتماعی نیروی انتظامی، ۱۳۸۵.
- اطهاری، کمال. «حاشیه‌نشینی در ایران». فصل‌نامه مدیریت شهری، ش ۲ (تابستان ۱۳۷۹)، ص ۸۶.
- شهرداری منطقه هفده تهران، مطالعات کاربری اراضی منطقه هفده، ۱۳۸۱.
- مرکز آمار ایران، نتایج تفصیلی سرشماری عمومی نفوس و مسکن شهرستان تهران، ۱۳۶۵ - ۱۳۷۵.
- مهندسین مشاور شرکت امکو، طرح ساماندهی منطقه هفده شهرداری تهران، ۱۳۸۱.
- نقشه‌های مرکز اطلاعات جغرافیایی شهر تهران.
- Bottom, A. *Housing Market and Residential Crim Area*, London: Taylor & Francis, 1996.
- Central Housing Advisory Commite, *Council Housing, Purpose, Procedures, and Priorities*, 1869.
- Drakakis, Smith D. *Third World Cities*, London: Routledge, 1997.
- Duglas, j. *Segregation and Discrimination in Housing*, London: Sage, 1989.
- Hall, T. *Urban Geography*, London: Routledge, 1998.
- Krik, K. *Disadvantaged Households and Service Privison in the Inner City*, Amold London, 1986.
- Knox, P. & S. Pinch. *Urban Social Geography*, England Prentic Hall, 2000.
- Ley, D. *Urban Regeneration and Social Equity*, London: Machillan, 1992.

بی‌قوارگی فیزیکی- کالبدی بر پیکر شهر، مانع خدمات‌رسانی و سرمایه‌گذاری در ارتقا و بهبود وضعیت این بافت‌ها شده است. این چنین بی‌توجهی از طرف مسئولان از دیدگاه بدبینانه آنها نسبت به بافت‌های فرسوده، به مثابه مراکز تجمع جرم و جنایت، سرچشمه می‌گیرد، تا با این بهانه خاک سفید دیگری را از خاک ریشه کن و از خاطره‌ها پاک کنند، غافل از اینکه در چند کیلومتری آن اوزن تپه‌ها، پاک‌دشت‌ها، و... از خاک سر بیرون خواهند آورد.

رفع مشکلات ساکنین این منطقه نیازمند مطالعات هم‌پیوند و همه‌جانبه‌نگر اقتصادی، اجتماعی، و کالبدی با نگرشی سیستمی در سطح خرد (محله) و سطوح منطقه شهری است و این امر نیازمند مشارکت تمامی ساکنین محله و منطقه است و با حضور و نظرخواهی از آنها امکان‌پذیر است. چرا که ساکنان محله و منطقه با امکانات و محدودیت‌های محله و منطقه خود بیشتر آشنا هستند و بهتر می‌توانند برای خود و نسل‌های بعدی خود تصمیم بگیرند و به توسعه پایدار و درخور شهری دست یابند.

یکی از رهیافت‌های متداول در برخورد با محلات فرسوده شهری، رهیافت توانمندسازی است. این رهیافت، بر آشکار کردن استعداد منابع تهی‌دستان برای ایجاد و بهبود محیط زندگی‌شان دلالت دارد و «راهبرد جهانی سرپناه» تا سال ۲۰۰۰ (در سال ۱۹۸۸) معرفی شد. در راهبرد توانمندسازی، مشارکت مردمی، و ارتقای ظرفیت اجتماعات محلی در اسکان گروه‌های کم‌درآمد، نهادینه می‌شود، تا در نهایت، با حمایت و بسترگشایی بخش دولتی، ساکنان خود برآورنده نیازهای خودشان باشند. آنچه در این راهبرد کلیدی است، تأکید ویژه بر افزایش درآمد و فقرزدایی خانوار است که، بدین منظور آموزش‌های حرفه‌ای و بالا بردن نیروی کار و نیز یاری آنان در دسترسی به منابع سازمان‌دهی و بازاریابی بهتر کسب‌وکارشان با کمک سازمان‌های غیر دولتی و محلی حایز اهمیت است.^{۱۰}

۱۰. کمال اطهاری، «حاشیه‌نشینی در ایران»، ص ۸۶.