



## Mixed Land use Pattern in Deteriorated and Inefficient Neighborhoods of Region Eighteen of Tehran and its Role in Sustainable Neighborhood Regeneration

Mojtaba Roustaei<sup>1</sup>, Ahmad Pour Ahmad<sup>2\*</sup>, Nafiseh Marsousi<sup>1</sup>, Esmail Ali akbari<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Department of Geography, Payame Noor University, Tehran, Iran

<sup>2</sup> Department of Human Geography, Faculty of Geography, Tehran University, Tehran, Iran

### ARTICLE INFO

Article Type: Research article

#### Article history:

Received 29 November 2020

Accepted 4 February 2021

Available online 4 February 2021

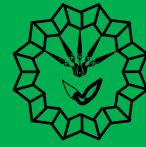
#### Keywords:

Mixed Land use, Regeneration, Sustainable Development, Deteriorated and Inefficient Urban Area, Eighteen Region of Tehran.

*Citation:* Roustaei, M., Ahmad Pour, A., Marsousi, N., Ali akbari, E. (2021). Mixed Land use Pattern in Deteriorated and Inefficient Neighborhoods of Region Eighteen of Tehran and its Role in Sustainable Neighborhood Regeneration. *Geography and Sustainability of Environment*, 10 (4), 39-52. doi: [10.22126/GES.2021.5816.2304](https://doi.org/10.22126/GES.2021.5816.2304)

### ABSTRACT

Urban development based on the mixed land use is a new approach not only to regulate and make optimal use of physical space but also achieve sustainability, especially in the process of regenerating deteriorated and inefficient urban area of neighborhoods. The current study aims to investigate the correlation between mixed land use and sustainability indicators in deteriorated and inefficient urban area of neighborhoods. In this study, after evaluating the amount of mixed land use by entropy models, access scale and focal statistics have been calculated by using a questionnaire and SPSS software. Moreover, the degree of stability of deteriorated and inefficient urban area and also the correlation between mixed land use and sustainability were also investigated. The target tissues of the research have been calculated. Findings indicate that the rate of mixed land use in 17 neighborhoods of the study area does not have the same distribution and in terms of stability, all deteriorated and inefficient urban area of the study areas are below the average stability level which are considered unstable. Besides, the findings of the third part of the study indicate that there is a positive relationship and correlation between the mixed land use of neighborhood and sustainability indicators (participation, diversity and visual richness) and vice versa, with increasing mixed land use, sustainability in indicators (correlation, Vitality, accessibility, greenery, spatial affiliation, security, transportation, housing quality and environmental quality) decreased. The final results of the study reveal that the mixed land use can affect the level of sustainability of deteriorated and inefficient urban area in neighborhoods. However, the interrelationship of sustainability indicators with each other, the type of composition and quality of uses of the area of worn tissue and surrounding tissues can determine the aspects of sustainability of deteriorated and inefficient urban area.



## الگوی کاربری ترکیبی در بافت‌های فرسوده ناکارآمد منطقه هجده شهر تهران و نقش آن در بازآفرینی پایدار محله‌ای

مجتبی روستائی<sup>۱</sup>، احمد پوراحمد<sup>۲\*</sup>، نفیسه مرصوصی<sup>۱</sup>، اسماعیل علی‌اکبری<sup>۱</sup>

<sup>۱</sup>گروه جغرافیا، دانشگاه پیام‌نور، تهران، ایران

<sup>۲</sup>گروه جغرافیای انسانی، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران، تهران، ایران

### چکیده

توسعه شهری مبتنی بر ترکیب کاربری‌ها، رویکرد جدیدی برای نظم‌بخشیدن و استفاده بهینه از فضای کالبدی و همچنین دستیابی به پایداری به‌ویژه در فرایند بازآفرینی بافت‌های فرسوده ناکارآمد شهری به‌شمار می‌آید. هدف از پژوهش حاضر بررسی همبستگی بین کاربری ترکیبی و شاخص‌های پایداری در بافت‌های فرسوده ناکارآمد محلات است. در نوشتار پیش رو پس از ارزیابی میزان کاربری ترکیبی به‌وسیله مدل‌های آنتروپی، مقیاس دسترسی و آماره کانونی، با استفاده از تکمیل پرسش‌نامه و بهره‌گیری از نرم‌افزار اس.پی.اس.اس. میزان پایداری بافت‌های فرسوده ناکارآمد و همچنین همبستگی میان کاربری ترکیبی و پایداری بافت‌های هدف پژوهش محاسبه شده است. یافته‌های پژوهش بیانگر آن است که میزان کاربری ترکیبی در محلات مورد مطالعه از توزیع یکسانی برخوردار نبوده و از نظر پایداری نیز، تمامی بافت‌های فرسوده ناکارآمد، در وضعیت پایین‌تر از حد متوسط پایداری قرار داشته و ناپایدار به‌شمار می‌روند؛ همچنین یافته‌های بخش سوم پژوهش بیانگر آن است که بین میزان ترکیبی بودن کاربری‌های محلات و شاخص‌های پایداری (مشارکت، تنوع و غنای بصری) رابطه و همبستگی مثبت وجود دارد و برعکس، با افزایش کاربری ترکیبی، پایداری در شاخص‌های (همبستگی و تعامل اجتماعی، سرزندگی، دسترسی، سربیزی، تعلق مکانی، امنیت، حمل و نقل، کیفیت مسکن و کیفیت محیط) کاهش یافته است. نتایج نهایی پژوهش نشان‌دهنده آن است که میزان ترکیبی بودن کاربری‌ها می‌تواند بر سطح پایداری بافت‌های فرسوده ناکارآمد در محلات تأثیرگذار باشد؛ اما ارتباط درونی شاخص‌های پایداری با همدیگر، نوع ترکیب و کیفیت کاربری‌های محدوده بافت فرسوده و بافت‌های اطراف، می‌تواند جهت‌های پایداری بافت‌های فرسوده ناکارآمد را مشخص کند.

### مشخصات مقاله

نوع مقاله: پژوهشی

تاریخچه مقاله:

دریافت ۹ آذر ۱۳۹۹

پذیرش ۱۶ بهمن ۱۳۹۹

دسترسی آنلاین ۱۶ بهمن ۱۳۹۹

کلیدواژه‌ها:

کاربری ترکیبی، بازآفرینی، توسعه پایدار، بافت فرسوده ناکارآمد، منطقه هجده تهران.

استناد: روستائی، مجتبی؛ پوراحمد، احمد؛ مرصوصی، نفیسه؛ علی‌اکبری، اسماعیل (۱۳۹۹). الگوی کاربری ترکیبی در بافت‌های فرسوده ناکارآمد منطقه هجده شهر تهران و نقش آن در بازآفرینی پایدار محله‌ای. جغرافیا و پایداری محیط، ۱۰ (۴)، ۳۹-۵۲.  
doi: [10.22126/GES.2021.5816.2304](https://doi.org/10.22126/GES.2021.5816.2304)

## مقدمه

جایگاه و اهمیتی که شهر و شهرنشینی دارد، صاحبان قدرت و اندیشمندان همه دوره‌ها را واداشته تا بر جنبه‌های مختلف جسم و روح شهر درنگ کنند و بکوشند قانون‌مندی‌های زندگی شهری را دریابند و برپایه یافته‌های خود به برنامه‌ریزی شهری مناسب دست یابند (پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۸). کاربری اراضی شهری و چگونگی توزیع فضایی - مکانی آن‌ها، یکی از مهم‌ترین کارکردها به‌منظور استفاده بهینه از فضای شهری به‌شمار می‌آید (سلمانی‌مقدم و همکاران، ۱۳۹۷)؛ همچنین ارزیابی و ساماندهی فضایی - مکانی کاربری‌ها و عملکردهای شهری، از مهم‌ترین و تأثیرگذارترین محورهای توسعه پایدار شهری به‌شمار می‌رود (ابراهیم‌زاده و قادرمرزی، ۱۳۹۶).

براساس آخرین آمارهای سرشماری، تعداد شهرهای ایران در سال ۱۳۹۵ به ۱۲۴۵ شهر که حدود ۷۴٪ جمعیت کشور را دربر می‌گیرد رسیده است؛ یعنی حدود ۲۰٪ بیش از میانگین شهرنشینی جهان (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵). چنین رشد پرشتابی، کشورهای جهان به‌ویژه کشورهای در حال توسعه را با مشکلات جدی و متعددی روبه‌رو کرده است. در نتیجه طی چند دهه اخیر مفهوم توسعه پایدار شهری به یکی از مفاهیم اساسی در فرهنگ جهانی و ادبیات توسعه شهرها تبدیل شده است. برنامه شهرهای پایدار سازمان ملل، شهر پایدار را این‌گونه تعریف می‌کند: شهری که موقعیت‌ها و کامیابی‌هایش در ابعاد مختلف توسعه اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست‌محیطی در درازمدت تداوم داشته باشد. شهر پایدار جانشینی موّجه و معقول برای شهرسازی مخرب قرن بیستم است و در آن به‌موازات توجه به مسائل زیست‌محیطی، به مسائل اجتماعی و انسانی همچون مسکن مناسب و زندگی حداقل نیز توجه می‌شود (لینچ<sup>۱</sup>، ۱۳۷۶).

آنچه امروزه با عنوان بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد فرسوده، تاریخی و حاشیه‌ای در ادبیات برنامه‌ریزان به‌کار گرفته می‌شود، حاصل چاره‌اندیشی شهرسازان متأخر برای جلوگیری از زوال روزافزون و غلبه بر ناکارآمدی و احیاء این بافت‌ها به‌ویژه در محله‌های سنتی موجود، جلوگیری از گسترش افقی در پیرامون شهرها و مقابله با جوامع وابسته به اتومبیل است (دانی<sup>۲</sup> و همکاران، ۲۰۱۱). هر موضوعی که حس مکان و آگاهی‌های مردم را نسبت به محله خودشان تقویت می‌کند، جزء مقوله‌های بازآفرینی شهری پایدار به‌شمار می‌آید (کالتروپ و فالتون<sup>۳</sup>، ۲۰۰۱: ۷۵). این نوع نگاه به مرمت و بهسازی، واکنشی است درمقابل چالش‌های نوظهوری همچون جهانی‌شدن، تغییرات ساختاری و عدم تعادل فضایی ناشی از رشد گسترده شهرها که امکان ایجاد رویکردی جامع، یکپارچه و عمل‌گرا برای پاسخ به مسائل شهری را فراهم آورده است (روبرت و سایکس<sup>۴</sup>، ۲۰۰۸: ۱۴۹).

از دهه نود میلادی به این سو، دگرگونی‌هایی در رویکرد بازآفرینی در ابعاد مختلف صورت پذیرفت که در هم‌سویی با آن، بحث‌های توسعه پایدار نیز مورد توجه قرار گرفتند. ساده‌ترین درس‌های گرفته شده از بازآفرینی دهه‌های ۷۰ و ۸۰ میلادی این بود که بازآفرینی چیزی بیش از بحث آجر و ملات بوده است. در نتیجه بازآفرینی پایدار شهری به رویکردی مداخله‌ای در شهر اطلاق می‌شود که تمامی ابعاد شهر اعم از اقتصاد، اجتماع، فرهنگ، محیط‌زیست، کالبد و همچنین تمامی متغیرهای آن‌ها را نیز شامل می‌شود. چنان‌چه بلک‌من نیز بیان می‌کند که هرگونه تلاشی برای ادغام بازآفرینی شهری و توسعه باید به‌عنوان «اصل راهبر» و بنیادی سیاست آینده شهری، اهداف پایداری را دربر داشته باشد (بحرینی و ایزدی، ۱۳۹۳).

1- Lynch

2- Duanny

3- Calthorpe &amp; Fulton

4- Roberts &amp; Sykes

در مسیر بازآفرینی پایدار بافت‌های فرسوده ناکارآمد شهری، شاخص‌های متنوع و کاربردی هم‌سو با اصول توسعه پایدار همچون استفاده از کاربری ترکیبی، معاصر سازی عملکردهای تجاری، اولویت حرکت پیاده بر سواره، حذف اشتغال کاذب درون بافت، در ادبیات برنامه‌ریزی شهری حال حاضر دنیا مطرح هستند (حسن‌زاده و سلطان‌زاده، ۱۳۹۵). از جمله کاربردی‌ترین این شاخص‌ها، تشویق و استفاده از کاربری ترکیبی به‌طور معمول به‌عنوان یک اصل مطرح می‌شود که از ویژگی‌های حداقل سه منبع درآمد؛ یعنی خرده‌فروشی، مسکونی و تجاری استفاده کند (سلیمانی و همکاران، ۱۳۹۴: ۸۹).

منطقه‌بندی و تفکیک کاربری‌ها و فعالیت‌ها در گذشته عامل مرگ عرصه‌های شهری شده است. زندگی، کار، تجارت، خرید و بازی همگی از تعامل با یکدیگر سود می‌برند. ادغام کاربری‌ها، چه در سطح خیابان‌ها و چه در ساختمان‌های منفرد محیط‌هایی ایمن و پویا پدید می‌آورد. علت جذابیت و امنیت عرصه عمومی این است که می‌تواند افراد مختلف را در زمان‌های متفاوت و برای اهداف گوناگون به خود بخواند. این کار نه تنها سبب افزایش تحرک و پویایی محیط می‌شود، بلکه نظارت غیر رسمی بر عرصه عمومی را نیز فراهم می‌سازد (تیبالدز<sup>۱</sup>، ۱۳۸۷: ۵۴). اصل اساسی در این برنامه‌ریزی، پیاده‌مداری و توجه به عناصر مربوط به محیط زندگی، کار و بازی است (دیپایسل و گریسام، ۲۰۱۱<sup>۲</sup>).

به‌منظور اطمینان از اینکه مردم کوتاه‌ترین فاصله را برای رفع نیازهای روزمره زندگی طی می‌کنند، ترکیب متوازنی از کاربری زمین در ناحیه‌ها، شهرها و مناطق از اهمیت خاصی برخوردار هستند (گافرن<sup>۳</sup> و همکاران، ۱۳۹۰: ۵۲)؛ اما تعریفی که امروزه برای کاربری مختلط استفاده می‌شود، ترکیبی از اجزاء و متغیرهای گوناگونی است که همه باهم کار می‌کنند (اسمعیل‌پور و همکاران، ۱۳۹۴). به‌بیانی ساده‌تر، کاربری مختلط به‌معنای ترکیبی از کاربری‌های تجاری (خرده‌فروشی، اداری و تفریحی) و کاربری غیر تجاری همانند مسکونی است که ممکن است به‌صورت عمودی (برای مثال واحدهای مسکونی بالای خرده‌فروشی) یا افقی (واحدهای مسکونی در کنار خرده‌فروشی) ترکیب شوند (وحیدی، ۱۳۸۷). با این توضیح که ترکیب کاربری‌های شهری اکسیر و نوشدارویی به‌شمار نمی‌رود که اگر هر شهری آن را به‌کار بست، تمامی مشکلاتش برطرف شود، چون مشکلات شهری درنهایت از شیوه زندگی و اولویت‌های فرهنگی و اقتصادی جامعه شهری تأثیرپذیر هستند (فرجام، ۱۳۹۲: ۱۲۱).

تاکنون بیش از ۶۷ هزار هکتار بافت فرسوده ناکارآمد در بیش از ۳۷۳ شهر ایران با جمعیت بیش از ۸/۵ میلیون نفر شناسایی شده‌اند. وسعت بسیار زیاد این بافت‌ها به یکی از مسائل و موضوعات مورد توجه سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان کشور تبدیل شده است. منطقه هجده شهر تهران نیز به‌عنوان دربرگیرنده بخشی از این گونه بافت‌های کشور، از وجود این مشکلات مستثنی نیست و توجه به برنامه‌ریزی کارآمد برای بازآفرینی آن‌ها می‌تواند ضمن ارزش‌آفرینی، تحریک روند بازآفرینی بافت و حل مسائل موجود در درون آن‌ها، بخشی از نیازهای توسعه آتی شهر تهران را نیز برآورده سازد و در نتیجه از رشد حاشیه‌ای شهر که تأمین زیرساخت‌های مستلزم هزینه زیادی است، جلوگیری کند؛ بنابراین، در پژوهش حاضر برای نشان‌دادن مسیری به‌منظور بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری تلاش شده است تا با الگو قراردادن بافت‌های فرسوده ناکارآمد محلات منطقه هجده، نشان داده شود که تا چه حد بین میزان کاربری ترکیبی و شاخص‌های پایداری بافت‌های فرسوده ناکارآمد محلات، ارتباط و همبستگی وجود دارد.

1- Tibbalds

2- DeLisle &amp; Grissom

3- Gaffron

### مواد و روش‌ها

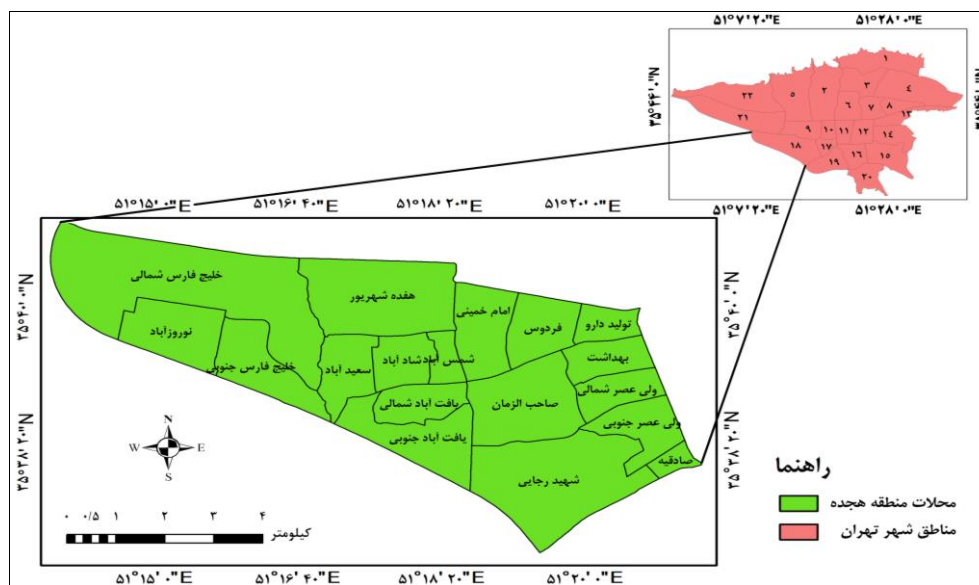
منطقه هجده شهرداری کلان‌شهر تهران در منتهی‌الیه جنوب غربی شهر واقع شده است (شکل ۱). وسعت این منطقه ۸۱ کیلومتر مربع است که ۳۸ کیلومتر مربع آن داخل محدوده شهری و ۴۳ کیلومتر مربع در حریم شهر تهران قرار دارد (جدول ۱). زمین‌های این منطقه بیشتر مسطح و دارای شیب ملایم از شمال به جنوب هستند. این منطقه دارای ۴۱۹۲۴۹ نفر جمعیت، معادل ۱۱۰۳۲۹ خانوار با بعد خانوار ۳/۸ است و از نظر جمعیتی با تراکم خالص ۷۶۰ نفر و تراکم ناخالص ۱۰۰ نفر در هر هکتار، بین مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، در رتبه ششم قرار دارد. در این منطقه از هجده محله موجود، هفده محله (به جز محله خلیج فارس شمالی) دارای بافت فرسوده ناکارآمد هستند که مساحتی بالغ بر ۱۲۳ هکتار را شامل می‌شود (جدول ۲). از مجموع مساحت این بافت‌ها، ۳۴ هکتار (بیشترین) در ناحیه ۳ و ۱۱ هکتار (کمترین) در ناحیه ۴ قرار گرفته‌اند (سازمان نوسازی شهرداری تهران، ۱۳۹۵). براساس آمار مستخرج از شهرداری منطقه هجده در طول سال‌های ۱۳۹۰ تا انتهای سال ۱۳۹۸، تعداد ۱۱۰۵ پلاک (۱۲۹۸۷۵ متر مربع) از بافت‌های فرسوده ناکارآمد این محدوده نوسازی شده است که از جمع این پلاک‌ها، حدود ۹۱٪ (۱۱۸۴۰۲ متر مربع) آن به کاربری مسکونی و کمتر از ۹٪ (۱۱۴۷۳ متر مربع) به سایر کاربری‌ها اختصاص یافته است که بیشتر براساس کاربری وضع موجود نوسازی شده‌اند.

جدول ۱. وسعت و جمعیت منطقه هجده

منطقه هجده	مساحت (هکتار)	جمعیت (نفر)	مساحت بافت فرسوده ناکارآمد (هکتار)
منطقه هجده	۳۸۰۹	۴۱۹۲۴۹	۱۲۳
شهر تهران	۷۴۶۶۶	۸۷۳۴۳۵۴	۳۲۶۷

جدول ۲. وضعیت توزیع جمعیت و کاربری در سطح محلات منطقه هجده شهر تهران

بافت فرسوده (هکتار)	درمانی (متر مربع)	آموزشی (متر مربع)	تجاری (متر مربع)	اداری (متر مربع)	مسکونی (متر مربع)	جمعیت (نفر)	کاربری	
							محلات	نواحی
۷/۵۷	۸۰۶	۱۶۷۰۰	۵۴۷۶۴	۳۰۲۱۴	۴۰۵۸۵۸	۳۶۷۷۲	ولیعصر شمالی	یک
۰/۱۹	۲۴۲۰۳	۱۰۲۴۰۰	۴۵۲۱۴	۵۹۸۵۰	۳۳۳۳۳۱	۲۶۹۶۵	بهداشت	
۴/۲۵	۱۱۷	۹۹۹۵	۳۶۷۲۸	۳۲۸۶۲	۲۴۲۴۴۴	۲۰۰۷۱	تولید دارو	
۱۲/۰۳	۱۶۹۵۳	۱۳۴۹۱۴	۹۸۸۸۸	۴۷۰۶۳	۳۹۳۵۲۶	۳۴۷۳۹	فردوس	
۶/۴	۱۵۴	۳۱۱۸	۷۰۵۶۱	۱۴۰	۸۴۹۰۸	۶۵۴۷	شهرک صادقیه	دو
۱۱/۴	۹۸۹	۶۲۱۴۷	۱۰۶۵۱۱	۹۷۴۱	۵۶۱۱۵۶	۴۳۲۷۷	شهید رجایی	
۱۱/۶۴	۱۸۶۳	۴۲۱۸۴	۸۷۷۴۰	۷۹۸۵	۳۱۱۷۱۶	۳۰۵۲۳	ولیعصر جنوبی	
۱۶/۰۸	۳۲۲۴۵	۲۰۰۲۱	۲۶۴۸۷	۴۵۱۰	۳۳۱۲۱۷	۳۰۲۲۴	یافت‌آباد جنوبی	سه
۱۲/۵۶	۶۸	۹۱۱۴	۴۴۴۰۷	۱۰۰۸	۳۴۳۷۲۲	۲۲۰۹۱	یافت‌آباد شمالی	
۵/۴۰	۷۷	۱۱۰۸۳	۱۷۶۵۰	۱۹۵۹۰	۱۹۱۷۶۵	۲۵۰۶۵	صاحب‌الزمان	
۴/۳	۰	۲۴۱۶	۱۷۰۲	۰	۳۰۱۲۴	۲۴۵۵	سعیدآباد	چهار
۵/۱۳	۵۹۹	۳۶۹۱	۱۰۰۹۲۶	۱۱۶۷۳	۱۱۱۷۸۸	۱۰۱۸۸	شادآباد	
۱/۳	۰	۳۶۸۴	۱۲۳۰۲	۰	۱۲۹۳۷۶	۱۱۶۹۴	شمس‌آباد	
۰/۵۴	۰	۷۸۶۲	۳۳۹۴۸۷	۴۹۹	۱۱۶۹۲۱	۸۲۱۷	امام‌خمینی	
۴	۰	۴۰۳۶۴	۲۹۷۰۱۹	۳۴۱۷۰	۴۴۸۶۸۲	۳۵۶۹۷	هفده‌شهریور	
۱۸/۳۱	۱۴۸۳	۱۷۰۸۶	۴۲۲۰	۱۰۴	۳۳۱۱۳۱	۳۱۰۰۷	خلیج فارس جنوبی	پنج
۲/۱	۰	۲۸۶۶	۳۳۵۹	۲۰۱۳۹	۱۳۴۵۸۱	۸۹۹۷	نوروزآباد	



شکل ۱. موقعیت محلات منطقه هجده در بین مناطق کلان‌شهر تهران

پژوهش حاضر از لحاظ هدف کاربردی و ماهیت و روش پژوهش، توصیفی-تحلیلی است. به منظور جمع‌آوری داده‌ها و اطلاعات مورد نیاز از مطالعات کتابخانه‌ای - اسنادی (مقالات، مجلات، نشریه‌ها، اینترنت و غیره) و میدانی (توزیع پرسش‌نامه) استفاده شده است. در گام نخست اطلاعات کاربری‌های وضع موجود محلات و بافت‌های فرسوده ناکارآمد از نقشه‌های پایه طرح تفصیلی و برداشت میدانی، در محیط نرم‌افزار سیستم اطلاعات جغرافیایی<sup>۱</sup> استخراج شده و سپس با سنجش میزان کاربری ترکیبی بافت فرسوده ناکارآمد محلات هدف‌گانه با استفاده از سه مدل آنتروپی، شاخص دسترسی و آماره کانونی<sup>۲</sup> و محاسبه میانگین ضرایب به دست آمده برای هر محله، ضریب نهایی کاربری ترکیبی محلات سنجیده و محله‌ها رتبه‌بندی شده‌اند. در گام دوم برای تعیین میزان پایداری محلات، با تکمیل پرسش‌نامه (با طیف لیکرت)، که به وسیله فرمول تعیین حجم نمونه کوکران<sup>۳</sup>، تعداد آن محاسبه شده و پایایی و روایی پرسش‌ها به وسیله آزمون آلفای کرونباخ با میزان اعتبار ۰/۸۷ تأیید شده، شاخص‌های پایداری محلات (مستخرج از مبانی نظری پژوهش) در سه دسته؛ مؤلفه اجتماعی - فرهنگی شامل معیارهای تعلق مکانی، امنیت محله‌ای، همبستگی و تعاملات اجتماعی، مشارکت، سرزندگی و پویایی محله‌ای و مؤلفه اقتصادی شامل معیارهای برابری دسترسی به خدمات، تنوع و رفاه اقتصادی و مؤلفه کالبدی - محیطی شامل معیارهای سرسبزی، پیاده‌محوری، کیفیت مسکن، غنای بصری، کیفیت محیط محله، تنوع کالبدی، به وسیله نرم‌افزار ای.پی.اس.اس.اس<sup>۴</sup>، تجزیه و تحلیل شده و وضعیت پایداری بافت فرسوده محلات مشخص شده است. در گام سوم، میزان همبستگی بین ضریب کاربری ترکیبی محلات و شاخص‌های پایداری هر محله با استفاده از آزمون ضریب همبستگی پیرسن، بین دامنه ۱- تا ۱+، سنجش و ارزیابی شده است.

## نتایج

### شناسایی میزان کاربری ترکیبی محلات

نتایج بررسی کاربری ترکیبی محلات هدف‌گانه منطقه هجده با استفاده از سه مدل ضریب آنتروپی، ضریب

- 1- Geographic Information System (GIS)
- 2- Focal Statistic
- 3- Cochran
- 4- Statistical Package for Social Science (SPSS)

دسترسی و ضریب آماره کانونی نشان می‌دهد که محلات منطقه هجده از میزان کاربری ترکیبی متفاوتی برخوردار هستند (جدول ۳). محلات خلیج فارس جنوبی، یافت‌آباد شمالی، فردوس، صادقیه، شاداآباد، یافت‌آباد جنوبی، تولیددارو و ولیعصر جنوبی با برخورداری از ۴۸٪ جمعیت و ۳۴٪ مساحت در بین محلات، دارای بالاترین میزان کاربری ترکیبی و محلات هفده شهریور، بهداشت و امام خمینی با برخورداری از ۱۹٪ جمعیت و ۲۴٪ مساحت محلات منطقه، پایین‌ترین میزان کاربری ترکیبی در بین محلات را دارند (جدول ۴ و شکل ۲).

### وضعیت پایداری بافت‌های فرسوده ناکارآمد محلات منطقه هجده شهرداری تهران

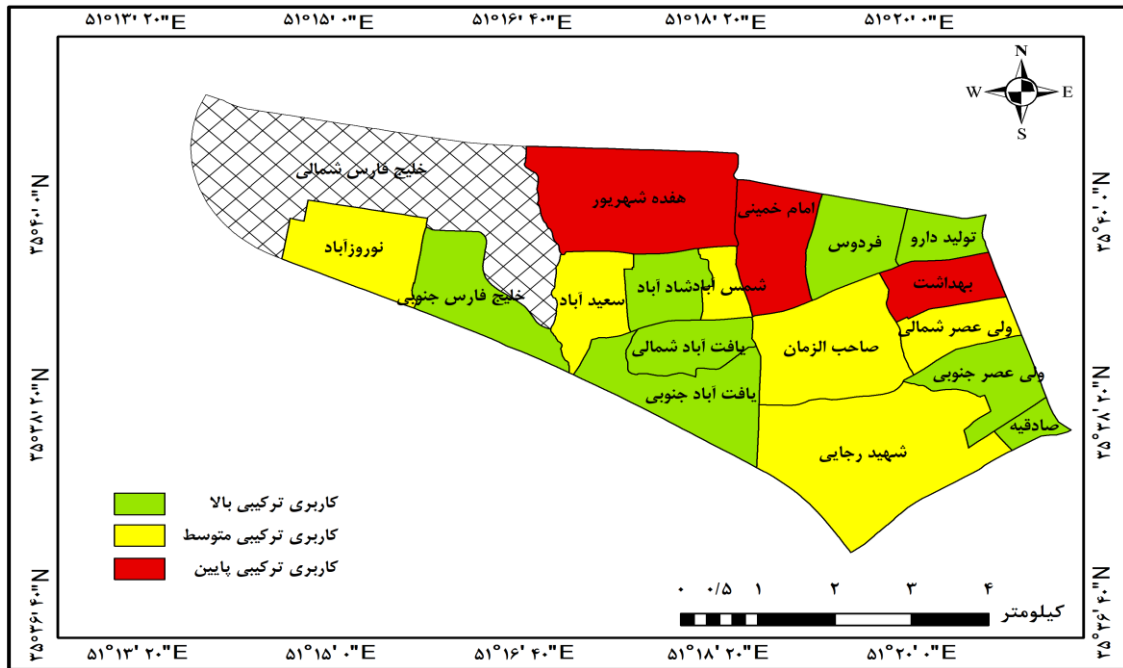
نتایج پژوهش نشان می‌دهد که در مجموع از میان سیزده شاخص پایداری بررسی شده در سطح محلات (همبستگی و تعامل اجتماعی، مشارکت، سرزندگی، دسترسی، تنوع و رفاه اقتصادی، سرسبزی محله، غنای بصری، تنوع کالبدی، تعلق مکانی، امنیت محله، حمل و نقل، کیفیت مسکن و کیفیت محیطی)، تمامی بافت‌های فرسوده ناکارآمد محلات منطقه هجده شهرداری تهران، در وضعیت پایین‌تر از حد متوسط پایداری (۳)، قرار دارند که این نتایج نیز تأییدکننده فرسودگی و ناکارآمدی این بافت‌ها است.

جدول ۳. ضریب کاربری ترکیبی محلات براساس مدل‌های آنتروپی، دسترسی و آماره کانونی

الگو	نواحی	محلات	ضریب آنتروپی	ضریب دسترسی	ضریب آماره کانونی
کاربری ترکیبی	ناحیه ۱	ولیعصر شمالی	۰/۴۳۵	۰/۶۲۳	۰/۳۹۵
		بهداشت	۰/۲۲۵	۰/۳۳۱	۰/۵۴۱
		تولیددارو	۰/۲۶۸	۰/۶۲۷	۰/۶۷۱
		فردوس	۰/۴۶۲	۰/۶۱۲	۰/۵۵۴
		شهرک صادقیه	۰/۴۵۱	۰/۸۲۱	۰/۳۵۳
	ناحیه ۲	شهید رجایی	۰/۳۳۱	۰/۳۱۲	۰/۶۵۱
		ولیعصر جنوبی	۰/۲۹۸	۰/۴۸۹	۰/۷۶۳
		یافت‌آباد جنوبی	۰/۵۶۱	۰/۴۵۴	۰/۵۹۱
	ناحیه ۳	یافت‌آباد شمالی	۰/۲۴۱	۰/۶۴۵	۰/۷۵۳
		صاحب‌الزمان	۰/۲۸۵	۰/۲۹۰	۰/۶۶۹
	ناحیه ۴	سعیدآباد	۰/۲۲۱	۰/۶۴۲	۰/۴۳۴
		شاداآباد	۰/۴۲۳	۰/۷۱۴	۰/۴۴۸
		شمس‌آباد	۰/۴۵۱	۰/۳۴۵	۰/۶۸۰
		امام خمینی	۰/۲۴۷	۰/۳۵۲	۰/۴۳۱
		هفده‌شهریور	۰/۳۶۲	۰/۱۷۱	۰/۶۴۶
ناحیه ۵	خلیج فارس جنوبی	۰/۴۲۲	۰/۵۴۱	۰/۶۸۳	
		نوروزآباد	۰/۱۸۳	۰/۵۳۲	۰/۵۴۹

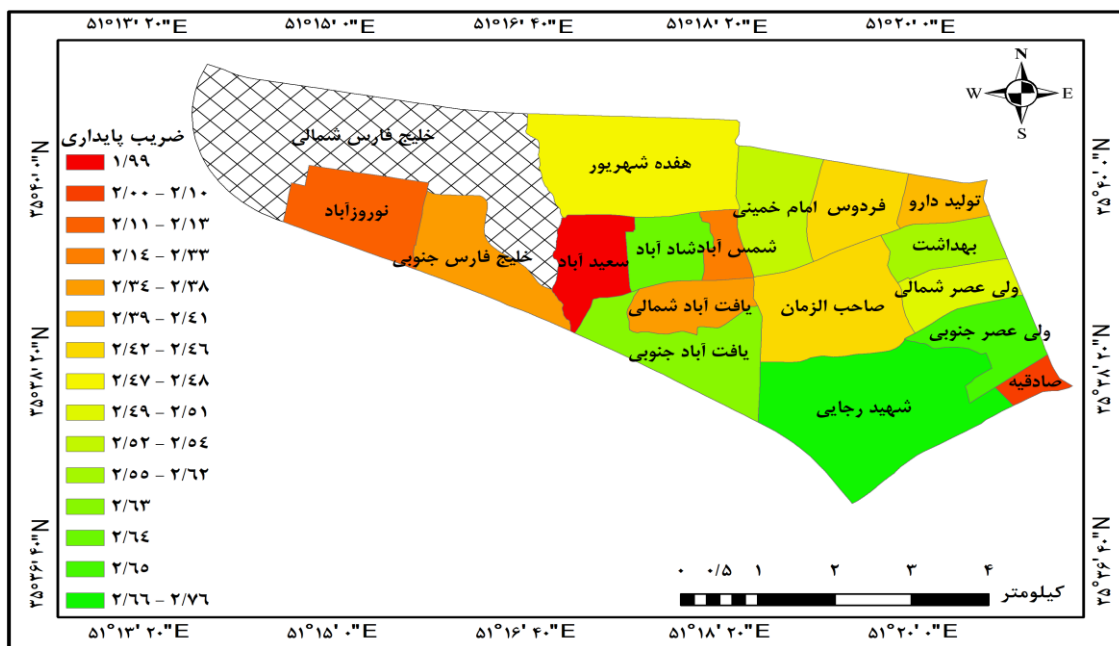
جدول ۴. ضریب نهایی کاربری ترکیبی محلات منطقه هجده

ضریب نهایی	محلات با کاربری ترکیبی	ضریب نهایی	محلات با کاربری ترکیبی متوسط	ضریب نهایی	محلات با کاربری ترکیبی بالا
۰/۳۹۳	هفده شهریور	۰/۴۹۲	شمس‌آباد	۰/۵۴۹	خلیج فارس جنوبی
۰/۳۶۵	بهداشت	۰/۴۸۴	ولیعصر شمالی	۰/۵۴۶	یافت‌آباد شمالی
۰/۳۴۳	امام خمینی	۰/۴۳۳	شهید رجایی	۰/۵۴۳	فردوس
		۰/۴۳۲	سعیدآباد	۰/۵۴۱	شهرک صادقیه
		۰/۴۲۱	نوروزآباد	۰/۵۳۵	یافت‌آباد جنوبی
		۰/۴۱۵	صاحب‌الزمان	۰/۵۲۸	شاداآباد
				۰/۵۲۲	تولیددارو
				۰/۵۱۷	ولیعصر جنوبی
۲۴		۴۲		۳۴	درصد از مساحت کل محلات
۱۹		۳۳		۴۸	درصد از جمعیت کل محلات



شکل ۲. وضعیت نهایی رتبه‌بندی محلات براساس میزان کاربری ترکیبی

لازم به ذکر است که وضعیت پایداری در بین تمامی محلات یکسان نبوده و محله شهید رجایی با میانگین (۲/۷۶)، بیشترین پایداری را نسبت به سایر محلات دارد که دلیل اصلی آن، وضعیت کمابیش مطلوب این محله در شاخص‌های سرزندگی (۳/۴۴)، دسترسی (۳/۳۳)، کیفیت مسکن (۳/۲۲) و کیفیت محیط (۳/۳۰) است؛ همچنین محله سعیدآباد نیز با میانگین پایداری (۱/۹۹)، در پایین‌ترین سطح پایداری نسبت به سایر محلات قرار دارد. شاخص‌های کیفیت مسکن با میانگین (۱/۶۶)، غنای بصری با (۱/۷۳)، تنوع و رفاه اقتصادی (۱/۷۵) و کیفیت محیط (۱/۷۸)، این محله را در بحرانی‌ترین وضعیت پایداری قرار داده است (جدول ۵ و شکل ۳).



شکل ۳. وضعیت محلات براساس شاخص‌های پایداری



جدول ۵. وضعیت شاخص‌های پایداری و همبستگی با کاربری ترکیبی محلات

شاخص‌ها	همبستگی و تعامل	مشارکت	سرزندگی	دسترسی	تنوع و رفاه اقتصادی	سرسبزی	غناي بصری	تنوع کالبدی	تعلق مکانی	امنیت	حمل و نقل	کیفیت مسکن	کیفیت محیط	شاخص پایداری کل
نام محله														
خلیج فارس جنوبی	۲/۴۸	۲/۷۵	۲/۴۴	۲/۲۷	۲/۱۱	۲/۱۹	۲/۲۲	۲/۴۵	۲/۱۵	۲/۳۸	۲/۴۲	۲/۵۵	۲/۵۴	۲/۳۸۰
نوروزآباد	۳/۵۰	۲/۸۰	۲/۰۰	۱/۳۰	۱/۹۰	۲/۱۵	۱/۱۶	۱/۶۰	۲/۶۰	۲/۰۵	۱/۷۳	۲/۳۶	۲/۶۰	۲/۱۳۵
شمس‌آباد	۲/۳۱	۲/۲۶	۲/۲۶	۲/۷۶	۱/۸۰	۲/۱۵	۱/۷۶	۲/۲۰	۲/۴۲	۲/۶۳	۲/۲۳	۲/۶۷	۲/۹۶	۲/۳۳۹
شهرک امام خمینی	۲/۸۳	۲/۳۷	۲/۸۰	۲/۶۶	۱/۴۰	۲/۰۵	۱/۸۳	۲/۵۳	۲/۷۶	۳/۰۰	۲/۵۱	۳/۰۳	۳/۲۶	۲/۵۴۱
ولیعصر شمالی	۲/۵۳	۲/۷۷	۳/۳۰	۲/۹۹	۱/۶۶	۲/۰۳	۱/۶۹	۲/۵۰	۲/۸۰	۲/۷۱	۲/۴۶	۲/۴۹	۲/۷۰	۲/۵۱۰
صادقیه	۲/۶۱	۲/۵۵	۱/۶۴	۱/۹۶	۱/۷۳	۱/۶۱	۱/۸۷	۲/۰۷	۲/۰۹	۲/۱۱	۲/۱۰	۲/۵۰	۲/۴۹	۲/۱۰۲
ولیعصر جنوبی	۲/۴۱	۲/۳۷	۳/۳۹	۳/۱۶	۱/۹۱	۲/۳۸	۲/۲۰	۲/۲۲	۲/۸۰	۳/۱۴	۲/۷۲	۲/۷۳	۳/۰۵	۲/۶۵۲
رجایی	۲/۵۵	۲/۶۵	۳/۴۴	۳/۳۳	۲/۱۹	۲/۶۳	۲/۲۱	۲/۱۳	۲/۸۸	۲/۹۴	۲/۵۱	۳/۲۲	۳/۳۰	۲/۷۶۸
صاحب‌الزمان	۲/۷۱	۲/۲۶	۳/۳۸	۲/۷۳	۱/۷۶	۱/۸۴	۱/۳۸	۱/۴۸	۲/۷۵	۳/۰۷	۲/۵۶	۲/۹۴	۳/۲۴	۲/۴۶۹
یافت‌آباد شمالی	۲/۴۹	۲/۵۷	۲/۶۲	۲/۷۳	۱/۹۵	۱/۸۷	۱/۹۱	۲/۴۰	۲/۲۴	۲/۴۶	۲/۰۱	۲/۸۲	۲/۹۴	۲/۳۸۵
یافت‌آباد جنوبی	۲/۴۸	۲/۵۴	۳/۰۸	۳/۰۸	۲/۲۰	۲/۳۰	۲/۰۰	۲/۸۰	۲/۷۰	۲/۷۴	۲/۳۰	۲/۹۴	۳/۰۶	۲/۶۳۲
فردوس	۲/۶۰	۲/۵۷	۲/۶۵	۲/۷۷	۱/۷۶	۲/۲۰	۱/۸۴	۱/۹۶	۲/۶۴	۲/۹۱	۲/۵۲	۲/۸۷	۲/۷۴	۲/۴۶۴
تولیدارو	۲/۱۳	۲/۱۵	۲/۲۲	۳/۱۶	۲/۷۵	۲/۱۲	۲/۱۸	۱/۸۳	۲/۶۷	۲/۶۰	۲/۳۰	۲/۵۲	۲/۷۸	۲/۴۱۲
بهداشت	۲/۳۶	۲/۰۵	۲/۶۶	۲/۸۸	۲/۱۵	۲/۸۵	۱/۹۰	۲/۱۳	۳/۰۸	۲/۹۱	۲/۷۳	۲/۹۸	۳/۴۲	۲/۶۲۳
سعیدآباد	۱/۸۵	۲/۰۵	۱/۹۳	۱/۸۶	۱/۷۵	۱/۹۵	۱/۷۳	۲/۲۶	۲/۷۶	۲/۳۳	۲/۱۵	۱/۶۶	۱/۷۸	۱/۹۹۶
شادآباد	۲/۴۰	۲/۴۴	۳/۳۰	۳/۳۰	۲/۱۸	۲/۵۰	۲/۰۵	۲/۰۵	۲/۷۵	۲/۷۷	۲/۳۹	۳/۰۶	۳/۱۷	۲/۶۴۳
هفده شهریور	۲/۳۶	۲/۶۵	۳/۴۲	۲/۹۲	۱/۵۹	۱/۹۰	۱/۷۲	۲/۴۸	۲/۶۳	۲/۶۶	۲/۵۹	۲/۶۸	۲/۷۰	۲/۴۸۵
همبستگی کاربری ترکیبی و شاخص‌های پایداری	-۱۰۹	۲۳۲	-۴۷۹	-۱۸۶	۲۸۲	-۰۸۲	۳۱۵	-۰۲۳	-۶۴۱	-۵۸۴	-۵۹۷	-۲۰۱	-۴۵۱	-۱۹۴

سنجش همبستگی میان کاربری ترکیبی و پایداری بافت‌های فرسوده ناکارآمد محلات

نتایج بررسی همبستگی بین میزان کاربری ترکیبی و شاخص‌های پایداری محلات بیانگر آن است که بین میزان ترکیبی بودن کاربری‌های محلات و شاخص‌های مشارکت با ضریب (۰/۲۳۲)، تنوع با ضریب (۰/۲۸۲) و غناي بصری با ضریب (۰/۳۱۵)، رابطه و همبستگی مثبت وجود دارد، بدین معنی که با افزایش ترکیب کاربری‌ها میانگین پایداری در سه شاخص یادشده افزایش یافته است و برعکس با افزایش کاربری ترکیبی، میانگین پایداری شاخص‌های همبستگی و تعامل با ضریب (۰/۱۰۹-)، سرزندگی (۰/۴۷۹-)، دسترسی (۰/۱۸۶-)، سرسبزی (۰/۰۸۲-)، تعلق مکانی (۰/۶۴۱-)، امنیت (۰/۵۸۴-)، حمل و نقل (۰/۵۹۷-)، کیفیت مسکن (۰/۲۰۱-) و کیفیت محیط با ضریب (۰/۴۵۱-)، کاهش یافته است؛ یعنی بین میزان کاربری ترکیبی بافت‌های فرسوده ناکارآمد محلات و شاخص‌های پیش‌گفته همبستگی معکوس وجود دارد (جدول ۵).

## بحث

هدف کلان و آرمان کلی و کیفی سیاست‌های فضایی در زمینه برنامه‌ریزی و آمایش شهری و راهبردهای فضایی برآمده از آن، توزیع موزون جمعیت و فعالیت و امکانات، فرصت‌ها و منابع و ساماندهی کالبدی فضا بر مبنای استفاده بهینه از ظرفیت‌های موجود در مقیاس ملی و شهری است (علی‌اکبری، ۱۳۹۶). توسعه شهری نیازهای حال را بدون در نظر گرفتن نسل‌های آینده برای رفع نیازمندی‌هایشان، بر طرف می‌کند. در حالی که توسعه شهری پایدار ملزم است تهدید ناشی از استفاده بی‌رویه منابع غیر قابل تجدید را کاهش دهد تا مجبور به جایگزینی فضایی و جغرافیایی المان‌های محیطی در مکان دیگر نباشد و تعادل دینامیکی را از بین نبرد (چن<sup>۱</sup> و همکاران، ۲۰۰۷).

امروزه یکی از مشکلات عمده شهرها، وجود بافت‌های فرسوده و ناکارآمد در آن‌هاست که خود منشأ بسیاری از مشکلات شهری شده و مسائل مختلف شهری را در پی داشته و زمینه ناپایداری را در بسیاری از شهرها فراهم کرده است. در حالی که میزان خدمات، وجود ظرفیت‌ها، دسترسی‌ها و اراضی دارای پتانسیل توسعه میان‌افزای موجود در این بافت‌ها، این مناطق را در اولویت بالایی برای بازآفرینی و توسعه درونی شهرها در راستای توسعه پایدار همه‌جانبه، قرار داده است. در این زمینه سند ملی راهبردی بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوب هیئت محترم دولت در تاریخ ۱۳۹۳/۷/۳ و مصوبه‌های شورای عالی شهرسازی و معماری مورخ ۱۳۹۳/۹/۱۸ با تأکید بر به‌کارگیری الگوی بازآفرینی شهری در برخورد با بافت‌های فرسوده ناکارآمد نیز از جمله الزامات قانونی هستند که در راستای تسهیل امر در سال‌های اخیر تدوین شده‌اند (یعقوبی و شمس، ۱۳۹۸). اسناد پیش‌گفته و در فرادست همه آن‌ها احکام ماده‌های ۵۹، ۶۰ و ۶۱ قانون برنامه ششم توسعه، رویکرد بازآفرینی شهری را به‌عنوان ضرورتی برای بازاندیشی در فرایندها، روش‌ها، ابزارهای مرسوم برنامه‌ریزی شهری، در رویارویی با محدوده‌های ناکارآمد شهری تأکید می‌کنند. سیاستی که همچنین با اهداف و چشم‌انداز توسعه بلندمدت و راهبردهای توسعه سند اصلی طرح جامع ساختاری - راهبردی شهر تهران و همین‌طور ویژگی‌ها و ظرفیت‌های کالبدی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهر تهران هم‌سویی و انطباق کامل دارد.

در منطقه هجده تهران، ۱۲۳ هکتار از بافت‌های مسکونی بر اساس شاخص‌های ریزدانی، کیفیت بنا و معابر با عرض کمتر از شش متر، در زمره بافت‌های فرسوده ناکارآمد به‌شمار می‌آیند و بر اساس الزامات اسناد فرادستی و ضرورت‌هایی که شرایط ناپایدار بافت‌های فرسوده سطح کشور و از سوی دیگر فرصت‌هایی که این بافت‌ها برای توسعه درونی و جلوگیری از پراکنده‌رویی و گسترش افقی به‌دست می‌دهند، اتخاذ رویکردهای پایدار در مسیر احیاء این‌گونه بافت‌ها را بیش از پیش ضروری ساخته است. یکی از اصول پایه‌ای در اجرایی‌شدن رویکرد بازآفرینی پایدار بافت‌های فرسوده ناکارآمد شهری، استفاده از الگوی ترکیبی و مختلط کاربری‌هاست که در کنار سایر شاخص‌های بازآفرینی پایدار، می‌تواند استراتژی جذابی برای عملکرد مطلوب‌تر محیط شهری و افزایش کیفیت زندگی ساکنان بافت‌های فرسوده ناکارآمد و در نتیجه اقدامات بازآفرینی باشد. رویکرد توسعه شهری مبتنی بر ترکیب کاربری‌ها که برخی آن را کلیدی‌ترین رویکرد در توسعه شهری می‌دانند (رابینسکی و کلمنت<sup>۲</sup>، ۲۰۰۹). رویکردی است که به‌عنوان مؤلفه کلیدی در نظریه‌های رشد هوشمند، جوامع زیست‌پذیر، توسعه محلات سنتی و توسعه مبتنی بر حمل و نقل مطرح شده است (اسمعیل‌پور و همکاران، ۱۳۹۴). این رویکرد نواحی شهری با کاربری ترکیبی پایین را مستعد فعالیت‌های بازآفرینی و حرکت از فرم شهری ناپایدار به سمت پایداری بیشتر می‌داند (کارملینا<sup>۳</sup> و

1- Chen

2- Rabianski &amp; Clement

3- Carmelina

همکاران، ۲۰۱۳).

پژوهش حاضر با هدف کلی بررسی همبستگی بین میزان ترکیبی بودن کاربری بافت‌های فرسوده شهرداری منطقه هجده و پایداری این بافت‌ها، با هدف به‌کارگیری رویکرد توسعه کاربری ترکیبی در فرایند بازآفرینی پایدار در سطح محلات انجام شده است. براساس دیدگاه‌های مطرح در توسعه شهری پایدار و شهرسازی نوین همچون رشد هوشمند، شهر فشرده، کاربری ترکیبی، شهر متراکم و غیره، می‌توان با به‌کارگیری شاخص‌هایی مانند افزایش تراکم در محلات شهری، فشرده‌سازی بافت‌ها، اختلاط و ترکیب کاربری‌ها و غیره (به‌عنوان راه‌حل و استراتژی مطلوب درمقابل شهرسازی مبتنی بر منطقه‌بندی و تفکیک کاربری‌ها)، به شهرها و محله‌هایی پایدارتر دست یافت (آذر و حسین‌زاده دلیر، ۱۳۸۷؛ جیکوبز، ۱۳۸۸؛ ویلیامز<sup>۲</sup> و همکاران، ۱۳۸۹؛ نیک‌پور، ۱۳۹۰؛ جمعه‌پور و همکاران، ۱۳۹۱؛ سلیمانی و همکاران، ۱۳۹۴؛ قربانی و ترکمن‌نیا، ۱۳۹۴)؛ اما برخلاف دیدگاه‌های مطرح‌شده، نتایج بررسی پژوهش حاضر، مؤید عدم همبستگی مثبت بین میزان کاربری ترکیبی محلات و پایداری بافت‌ها در بیشتر شاخص‌های پایداری در سطح محلات منطقه هجده است؛ به‌طوری که در سیزده شاخص بررسی‌شده، بین میزان کاربری ترکیبی محلات و شاخص‌های پایداری (همبستگی و تعامل اجتماعی، سرزندگی، دسترسی، سربیزی، تعلق مکانی، امنیت، حمل و نقل، کیفیت مسکن و کیفیت محیط) همبستگی منفی وجود دارد و تنها در سه شاخص (مشارکت، تنوع و غنای بصری) همبستگی مثبت بوده است؛ ازسوی دیگر ارتباط مثبت پایداری پایین بافت محله با مساحت بافت‌های فرسوده ناکارآمد در سطح محلات و برعکس ارتباط منفی آن با میزان کاربری ترکیبی محلات کاملاً مشهود است. به‌طوری که محلات خلیج‌فارس جنوبی، یافت‌آباد شمالی و فردوس باوجود داشتن بالاترین ضریب کاربری ترکیبی در بین محلات هفده‌گانه، به‌ترتیب با داشتن ۱۸/۳ و ۱۲/۵ و ۱۲ هکتار بافت فرسوده، دارای کمترین میزان پایداری بودند و محلات امام‌خمینی و بهداشت با برخورداری از ۰/۵ و ۰/۱۹ هکتار بافت فرسوده و وضعیت کاربری ترکیبی پایین‌تر، از پایداری بیشتری برخوردار بوده‌اند (جدول ۵).

از مهم‌ترین دلایل همبستگی معکوس بین میزان کاربری ترکیبی بافت‌ها و پایداری محلات با ضریب همبستگی ۱۹۴- را می‌توان افزودن بر میزان فرسودگی بافت‌ها، وجود و گسترش کاربری‌های ناسازگار در مجاورت بافت‌های مسکونی محلات همچون بازار آهن، معادن شن و ماسه، دو خط راه‌آهن، کارخانجات و صنایع، کارگاه‌های تولیدی، حمل و نقل عمومی ناکارآمد، معابر کم‌عرض با پوشش نامناسب، ریزدانی بافت و نسبت کم سطح پیاده‌رو برشمرده که موجب پیچیدگی و ناپایداری هرچه بیشتر این بافت‌ها شده است و ضروری است که در برنامه‌ریزی‌های آتی بازآفرینی بافت‌های فرسوده محلات، درکنار توجه به ترکیب کاربری‌ها و تأمین سرانه‌ها براساس استانداردها، نسبت به حذف کاربری‌های ناسازگار موجود که اهداف بازآفرینی را به‌چالش می‌کشند، توجه ویژه شود؛ اما نکته مهم و قابل توجه در بررسی شاخص‌های پایداری محلات منطقه هجده این است که شاخص‌های پایداری تحت تأثیر و مرتبط با مردم نسبت به شاخص‌هایی که در نتیجه عملکرد مدیریت شهری شکل گرفته‌اند، از وضعیت پایداری کمابیش بیشتری برخوردار هستند. با مقایسه نتایج همبستگی‌های به‌دست‌آمده، مشخص شده که معیارهای اجتماعی (تعلق مکانی، امنیت محله‌ای، همبستگی و تعاملات اجتماعی، مشارکت، سرزندگی و پویایی محله‌ای)، نسبت به معیارهای کالبدی (سربیزی، پیاده‌محوری، کیفیت مسکن، غنای بصری، کیفیت محیط محله و تنوع کالبدی) امتیاز بیشتری در میزان پایداری محله کسب کرده‌اند.

این یافته‌ها و نتایج سایر پژوهش‌های انجام‌شده، تأکید می‌کنند که بهره‌گیری از رویکرد کاربری ترکیبی در

1- Jacobs

2- Williams

فرایند بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری، نباید به‌تنهایی بر شالوده شاخص‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی استوار باشد؛ بلکه در اجرا و بهره‌گیری از این رویکرد مجموعه‌ای از اهداف و ملاحظات سیاسی، فرهنگی، زیرساختی، کالبدی، اقتصادی و معیشتی مورد نظر قرار گیرند و چنان‌چه پیاده‌سازی الگوی کاربری ترکیبی براساس مبانی تئوریک و رهیافت‌های موجود در نظریه انجام نشود، چه‌بسا افزایش کاربری ترکیبی در سطح محلات می‌تواند به‌راحتی منجر به پایداری کمتر محلات شود. بر همین اساس لازم و ضروری است که نهاد برنامه‌ریزی و مدیریت شهری در کشور با همکاری همه ذی‌نفعان، الگوی پایدار کاربری ترکیبی را با توجه به موقعیت جغرافیایی، سطح اقتصادی، ویژگی‌های اجتماعی و غیره در محلات تدوین کنند تا فرایند بازآفرینی این‌گونه بافت‌ها، با حداکثر پایداری همراه شود؛ زیرا فرم‌هایی در نظام توزیع و چینش کاربری اراضی در نتیجه نوسازی بافت‌های فرسوده ناپایدار ایجاد می‌شوند که تا دهه‌ها پابرجا خواهند ماند.

### نتیجه‌گیری

محلات هدفه‌گانه منطقه هجده شهرداری تهران با توجه به ظرفیت‌ها و موقعیت قرارگیری آن‌ها، تجربه‌های متفاوتی در زمینه کاربری ترکیبی داشته‌اند. به‌طوری که محلات خلیج‌فارس جنوبی، یافت‌آباد شمالی و فردوس به‌ترتیب دارای بیشترین کاربری ترکیبی و محله‌های امام‌خمینی، بهداشت و هفده‌شهریور به‌ترتیب به‌عنوان محلات با کمترین میزان کاربری ترکیبی در بافت‌های فرسوده ناکارآمد شناسایی شده‌اند که این نتیجه بیانگر آن است که در توزیع خدمات و کاربری‌هایی همچون دسترسی به حمل و نقل، فضای سبز، خدمات درمانی در سطح محلات منطقه هجده، عدالت در سرانه کاربری‌های محلات رعایت نشده است؛ همچنین یافته‌های پژوهش بیان می‌کند به‌طور کلی بافت‌های فرسوده ناکارآمد محلات منطقه هجده وضعیت مناسبی در شاخص‌های پایداری ندارند و می‌توان همه این بافت‌ها را ناپایدار قلمداد کرد که نیازمند برنامه‌ریزی دقیق برای برون‌رفت از وضعیت فعلی و استفاده از پتانسیل این بافت‌ها برای افزایش کیفیت زندگی ساکنان و در نتیجه جمعیت‌پذیری بالاتر و کاهش گسترش افقی محلات دانست.

نتایج بخش سوم پژوهش نیز که نشان‌دهنده همبستگی مثبت بین افزایش کاربری ترکیبی و شاخص‌های پایداری تنها در سه شاخص (مشارکت، تنوع و غنای بصری) بوده و در ده شاخص دیگر مورد بررسی (همبستگی، تعامل، سرزندگی، دسترسی، سرسبزی، تعلق مکانی، امنیت، حمل و نقل، کیفیت مسکن و کیفیت محیط) همبستگی و رابطه معکوس بین میزان کاربری ترکیبی و پایداری بافت‌ها وجود دارد، مؤید همبستگی منفی کلی بین میزان کاربری ترکیبی و پایداری بافت‌های هدف در منطقه هجده است؛ بنابراین نتایج پژوهش بیانگر آن است که ارتباط درونی شاخص‌های پایداری به‌همدیگر، نوع ترکیب، سازگاری و کیفیت کاربری‌های موجود در محدوده بافت و اطراف آن است که می‌تواند جهت‌های پایداری یا ناپایداری بافت‌های فرسوده ناکارآمد را مشخص کند؛ بنابراین ضروری است که این امر در فرایند بازآفرینی بافت‌های فرسوده ناکارآمد محلات منطقه هجده به‌وسیله مدیریت شهری مورد توجه ویژه قرار گیرد. به‌عنوان پیشنهاد کلی این پژوهش می‌توان عنوان کرد در فرایند بازآفرینی بافت‌های فرسوده ناکارآمد افزون بر تأکید بر توسعه کاربری ترکیبی سازگار با بافت فرسوده به بافت اطراف نیز باید توجه داشت، زیرا با توجه صرف به محدوده بافت فرسوده و غفلت از بافت‌های اطراف که با یکدیگر در ارتباط تنگاتنگ قرار دارند، اهداف بازآفرینی پایدار محقق نخواهد شد.

### منابع

آذر، علی؛ حسین‌زاده دلیر، کریم (۱۳۸۷). ساماندهی و بهسازی محلات سنتی با استفاده از رویکرد شهرسازی جدید. *جغرافیا*

و توسعه ناحیه‌ای، ۱۱ (۲)، ۱۱۷-۱۴۶.

- ابراهیم‌زاده، عیسی؛ قادرمرزی، جمیل (۱۳۹۶). ارزیابی کمی و کیفی کاربری اراضی شهری با تأکید بر پایداری کاربری مسکونی نمونه موردی: شهر دهگلان در استان کردستان. *آمایش محیط*، ۱۰ (۸۸)، ۱-۲۷.
- اسمعیل‌پور، نجما؛ کارآموز، الهام؛ فخارزاده، زهرا (۱۳۹۴). ارزیابی اختلاط کاربری در فضای شهری خیابان و راهکارهای ارتقای آن (مورد نمونه: خیابان کاشانی در بافت میانی شهر یزد). *تحقیقات جغرافیایی*، ۳۰ (۳)، ۱-۲۴.
- بحرینی، حسین؛ ایزدی، محمدحسین (۱۳۹۳). رویکردها و سیاست‌های نوسازی شهری. *مطالعات شهری*، ۳ (۹)، ۱۷-۳۰.
- پوراحمد، احمد؛ زیاری، کرامت‌الله؛ ابدالی، یعقوب؛ الله‌قلی‌پور کهرالانی، سارا (۱۳۹۸). تحلیل معیارهای تاب‌آوری در بافت فرسوده شهری در برابر زلزله با تأکید بر تاب‌آوری کالبدی (مورد: منطقه ۱۰ شهرداری تهران). *پژوهش و برنامه‌ریزی شهری*، ۱۰ (۳۶)، ۱-۲۰.
- تیبالدز، فرانسیس (۱۳۸۷). *شهرسازی شهروندگرا (ارتقای عرصه‌های همگانی در شهرها و محیط‌های شهری)*. مترجم: محمد احمدی‌نژاد. اصفهان: خاک.
- جمعه‌پور، محمود؛ نجفی، غلامرضا؛ شفیعا، سعید (۱۳۹۱). بررسی رابطه تراکم و پایداری اجتماعی در مناطق شهرداری تهران. *جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی*، ۲۳ (۴)، ۱۸۵-۲۰۰.
- جیکوبز، جین (۱۳۸۸). *مرگ و زندگی شهرهای بزرگ آمریکایی*. مترجمین: حمیدرضا پارسی و آرزو افلاطونی. تهران: دانشگاه تهران.
- حسن‌زاده، مهرانوش؛ سلطان‌زاده، حسین (۱۳۹۵). طبقه‌بندی راهبردهای برنامه‌ریزی بازآفرینی براساس سطح پایداری بافت‌های تاریخی. *شهر ایرانی - اسلامی*، ۶ (۲۳)، ۱۹-۲۹.
- سازمان نوسازی شهر تهران (۱۳۹۵). *سند جامع توسعه محلات منطقه هجده شهرداری تهران*. تهران.
- سلمانی‌مقدم، محمد؛ خداینده‌لو، حسن؛ درودی‌نیا، عباس؛ میرواحدی، نگین‌سادات (۱۳۹۷). ارزیابی کاربری اراضی شهری با رویکرد عدالت فضایی (مطالعه موردی: شهر زنجان). *مطالعات برنامه‌ریزی سکونت‌گاه‌های انسانی*، ۱۳ (۲)، ۴۴۵-۴۶۴.
- سلیمانی، محمد؛ فرجام، رسول؛ زنگانه، احمد (۱۳۹۴). *توسعه ترکیبی کاربری‌های شهری از نظریه تا اجرا*. تهران: جهاد دانشگاهی واحد دانشگاه خوارزمی.
- علی‌اکبری، اسماعیل (۱۳۹۶). *توسعه درونی: ظرفیت‌ها و ضرورت‌های مدیریت رشد و بازآرایی فضایی کلان‌شهر تهران*. *تحقیقات جغرافیایی*، ۱۵ (۵۳)، ۵۵-۷۲.
- فرجام، رسول (۱۳۹۲). *تحلیل فضایی توسعه ترکیبی کاربری‌ها و زوال بخش مرکزی شهر: (مورد پژوهش: کلان‌شهر شیراز)*. پایان‌نامه دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، تهران: دانشگاه خوارزمی.
- قربانی، رسول؛ ترکمن‌نیا، نعیمه (۱۳۹۴). بررسی تطبیقی نقش کاربری ترکیبی بر تولید سفر در محلات شهری. *جغرافیا و توسعه فضای شهری*، ۲ (۱)، ۸۱-۹۲.
- گافرن، پ؛ هویسمان، گی؛ اسکالا، فرانتس (۱۳۹۰). *بوم‌شهر*. مترجم: نفیسه مرصوصی. تهران: نشر فضا.
- لینچ، کوین (۱۳۷۶). *تئوری شکل خوب شهر*. مترجم: سید حسین بحرینی. تهران: دانشگاه تهران.
- مرکز آمار ایران (۱۳۹۵). *نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن*. تهران.
- نیک‌پور، عامر (۱۳۹۰). *شهر فشرده، تئوری درمقابل عمل*. پایان‌نامه دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری. تهران: دانشگاه تهران.
- وحیدی، گلдіس (۱۳۸۷). *راهکارهای اجرایی اختلاط کاربری‌ها*. شهرنگار، ۱ (۴۸)، ۲۳-۲۸.
- ویلیامز، کتی؛ برتون، الیزابت و جنکز، مایک (۱۳۸۹). *دستیابی به شکل پایدار شهری*. مترجم: وراز مرادی مسیحی. تهران: پردازش و برنامه‌ریزی شهری.

یعقوبی، مهدی؛ شمس، مجید (۱۳۹۸). بازآفرینی بافت فرسوده با رویکرد توسعه پایدار مطالعه موردی شهر ایلام. شهر پایدار، ۲ (۱)، ۶۳-۷۷.

## References

- Ali Akbari, I. (2017). Internal Development: Capacities and Needs of Management of Growth Management and Spatial Rearrangement of Tehran Metropolis. *Quarterly Journal of Geographical Research*, 15 (53), 55-72 (in Persian).
- Azar, A. & Hosseinzadeh Dalir, K. (2009). Organizing and improving traditional neighborhoods using a new urban planning approach. *Geography and Regional Development*, 7 (11), 117-146 (in Persian).
- Bahraini, H. & Izadi, M. (2014) Approaches and Policies of Urban Renovation. *Journal of Urban Studies*, 3 (9), 17-30 (in Persian).
- Calthorpe, P. & Fulton, W. (2001). *The Regional City*. Island: Island Press.
- Carmelina, B., Jusy, C. & Carla, M. (2013). The Role of Community in Urban Regeneration: Mixed Use Areas Approach in USA. *Regeneration*, 3 (11), 116-131.
- Chen, H., Jan, B. & Lau, S. (2007). Sustainable urban form for Chinese Compactcities: Challenges of a rapid urbanized economy. *Habitat International*, 32 (1), 28-40.
- DeLisle, J. & Grissom, T. (2011). An Empirical Study of the Efficacy of Mixed-use Development. *The Seattle Experience, Journal of Real Estate Literature*, 21 (1), 1-10.
- Duanny, A., Zyberk, E. & Speck, J. (2011). The Rise of Sprawl and the Decline of the American Dream. *North Point Journal*, 5 (18), 180-193.
- Ebrahim Zadeh, I. & Qader Marzi, J. (2017). Quantitative and qualitative evaluation of urban land use with emphasis on the sustainability of residential use. Case study: Dehghan city in Kurdistan province. *Journal of Environmental Management*, 10 (88), 1-27 (in Persian).
- Farjam, R. (2012). *Spatial analysis of the mixed land uses and the decline of the central part of the city: (Case study: Shiraz metropolis)*. Ph.D. Thesis in Geography and Urban Planning, Tehran: Kharazmi University (in Persian).
- Gaffron, P., Huisman, G. & Skala, F. (2011). *Buom Shahr*. Translator: Nafiseh Marsousi. Space Publishing (in Persian).
- Ghorbani, R. & Turkmen Nia, N. (2016). A comparative study of the role of combined use on travel production in urban areas. *Quarterly Journal of Geography and Urban Space Development*, 2 (1), 81-92 (in Persian).
- Hassan Zadeh, M. & Sultanzadeh, H. (2016). Classification of Reconstruction Planning Strategies Based on the Level of Stability of Historical Textures. *Iranian-Islamic City Quarterly*, 6 (23) 19-29 (in Persian).
- Ismail pour, N., Karamoz, E. & Fakhaz Zadeh, Z. (2015). Evaluation of land use mixing in urban space and its promotion strategies (case study: Kashani Street in the middle of Yazd). *Geographical Research Quarterly*, 30 (118), 1-24 (in Persian).
- Jacobs, J. (2010). *Death and life of big American cities*. Translators: Hamidreza Parsi and Arezoo Platoni. Tehran: University of Tehran Press (in Persian).
- Juma Pour, M., Najafi, G. & Shafia, S. (2012). Investigating the Relationship between Density and Social Sustainability in Tehran Municipal Areas. *Journal of Geography and Environmental Planning*, 23 (4), 185-200 (in Persian).
- Lynch, Q. (1376). *The theory of the good shape of the city*. Translator: Seyed Hossein Bahraini. Tehran: University of Tehran Press (in Persian).
- Nikpour, A. (2010). *Compact City, Theory against Practice*. Ph.D. Thesis in Geography and Urban Planning. Tehran: University of Tehran (in Persian).
- Pour ahmad, A., Ziari, K. & Ebdali, Y. (2019). Analysis of resilience criteria in deteriorated urban context against earthquakes with emphasis on physical resilience (Case: District 10 of Tehran Municipality). *Quarterly Journal of Urban Research and Planning*, 10 (36), 1-20 (in Persian).
- Rabianski, J. & Clement, J. (2009). Mixed-Use Development: A Review of Professional Literature. *Real Estate literature*, 17 (2), 205-230.

- Roberts, P. & Sykes, H. (2008). *Urban Regeneration*. London: Sage Publication.
- Salmani Muqaddam, M., Khodabandeh lo, H., Droudnia, A. & Mir Ahadi, N. S. (2018). Urban land use evaluation with spatial justice approach (Case study: Zanjan city). *Human Settlement Planning Studies*, 13 (2), 445-464 (in Persian).
- Soleimani, M., farjam, R. & Zanganeh, A. (2015). *Combined development of urban uses from theory to implementation*. Tehran: Jihad daneshgahi, Kharazmi University Branch (in Persian).
- Statistics Center of Iran (2015). *Results of the General Census of Population and Housing*. Tehran (in Persian).
- Tehran City Renovation Organization (2016). *Comprehensive document for the development of neighborhoods in the 18th district of Tehran Municipality*. Tehran (in Persian).
- Tibaldz, F. (2008). *Citizen-oriented Urban Planning (Promoting Public Areas in Cities and Urban Environments)*. Translator: Mohammad Ahmadijad. Isfahan: Khak Publications (in Persian).
- Vahidi, G. (2007). Implementing Strategies for Mixing Uses. *Shahnagar*, 8 (48), 23-28 (in Persian).
- Williams, K., Burton, E. & Jenks, M. (2011). *Achieving a sustainable urban form*. Translator: Varaz Moradi Masihi. Tehran: Urban Planning and Processing Publications (in Persian).
- Yaqubi, M. & Shams, M. (2019). Reconstruction of deteriorated urban area with sustainable development approach, Case study of Ilam city. *Quarterly Journal of sustainable city*, 2 (1), 63-77 (in Persian).