



دانشکده جغرافیا

پایان نامه

جهت اخذ درجه کارشناسی ارشد
رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری

عنوان:

بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری
محله سیروس تهران

اساتید راهنما:

دکتر علی شمعی
دکتر طهمورث بهروزی نیا

استاد مشاور:

دکتر مراد کاویانی

دانشجو:

محمد زانا مردوخی

شهریور ۱۳۹۰



تقدیم به پدر و مادر عزیزم

آن دو که وجودشان

فروغ حیات را در دل من زنده نگه می دارد.

سپاسگزاری و قدردانی

پروردگارا به درگاہت شکر گزارم که توانایی و استقامت انجام این پژوهش را بر من ارزانی داشتی ؛
خدایا تو را سپاسگزارم که مرا از دریای بیکران نعمت هایت سیراب نمودی و چراغ علم را فراروی زندگی ام
قرار دادی ؛

به مصداق حدیث شریف من لم یشکر المخلوق لم یشکر الخالق و ادای وظیفه و احترام بر خود فرض می
دانم از اساتید گرانقدر که در گروه آموزشی جغرافیای دانشگاه تربیت معلم افتخار شاگردی آنها را داشته ام و
همچنین عزیزانی که به شیوه های مختلف در فرایند انجام این کار تحقیقی اینجانب را یاری نموده اند،
کمال تشکر و امتنان را داشته باشم و اذعان نمایم که بدون بذل توجه و مساعی آنها، یقیناً انجام این تحقیق،
بصورت کنونی ممکن نبود. امیدوارم خداوند تمامی این سروران را در پناه خود مصون و موفق داشته و توفیق
روز افزون در تمامی زمینه ها نصیبشان فرماید.

در این میان از استاد گرانقدر جناب آقای دکتر علی شمعی که در مقام مشورت و راهنمایی اینجانب را بهره
مند نموده اند، تشکر و سپاس فراوان دارم.

از استاد ارجمند جناب آقای دکتر طهمورث بهروزی‌نیا در مقام استاد محترم راهنما تقدیر و سپاسگزاری
فراوان می نمایم.

تشکر و قدردانی از استاد ارجمند جناب آقای دکتر مراد کاویانی که در مقام استاد مشاور با مشورت ها و
اظهار نظرهای مفید، بر غنای علمی این پژوهش افزودند.

از استاد محترم جناب آقای مهندس احمد زنگانه و دوست گرامیم آقای ابوالفضل زنگانه که اینجانب را در
انجام پایان نامه کمک و راهنمایی فراوان نمودند کمال تشکر و سپاس را دارم.

از دوست و همکلاسی عزیزم آقای مسعود شیخی به خاطر راهنمایی‌های دلسوزانه‌اش قدردانی می‌نمایم.
از مهندسین مشاور باوند برای دراختیار گذاشتن مدارک و اسناد، کمال تشکر و سپاسگزاری را دارم.

از کارکنان شریف در دانشکده و نیز کارکنان گروه جغرافیا در پردیس حصارک بالاخص خانم موسوی که
زحمات دوره آموزشی اینجانب به عهده آنها بوده است تقدیر و تشکر دارم.

در نهایت تقدیر و تشکر فراوان از همه عزیزانی که به طرق مختلف در مراحل انجام این پژوهش با نگارنده
همراهی و همکاری داشته اند و در اینجا نامی از ایشان برده نشده است.

زانا مردوخی

چکیده

محلۀ سیروس یکی از محلات منطقه ۱۲ شهر تهران است که به دلیل قدمت زیاد، از جمله بافتهای فرسوده شهری به شمار می رود و به علت کمبود امکانات و خدمات و تجهیزات شهری در این محلۀ از یک طرف، و نفوذ کاربری های تجاری و فرامنطقه ای از طرف دیگر، بخش زیادی از ساکنان قدیمی محلۀ را ترک کرده و واحدهای مسکونی به خصوص در لبه های محلۀ تبدیل به انبار و کارگاه شده است.

فرسودگی و بالا بودن عمر بناها و املاک، کمبود سرانه کاربری های مورد نیاز، تداخل و ناهماهنگی کاربری های مختلف، معابر غیر استاندارد و باریک، کمبود فضاهای عمومی و عدم دسترسی به بازارهای محلی از مشکلات اساسی محلۀ سیروس می باشند.

هدف اصلی از انجام تحقیق حاضر بازنمایی مشکلات کالبدی، اجتماعی و اقتصادی محلۀ سیروس و تلاش در جهت ارائه راهکارهایی برای توسعه محلۀ با رویکرد بهسازی و نوسازی می باشد.

روش تحقیق در این پژوهش کاربردی بوده و روش تحلیل آن توصیفی - تحلیلی می باشد. داده ها و اطلاعات مورد نیاز از طریق پرسشنامه و برداشت میدانی جمع آوری شده و با استفاده از نرم افزار SPSS مورد تحلیل واقع شدند. همچنین در ترسیم نقشه ها از نرم افزار GIS و AutoCAD استفاده شده است.

نتایج بررسی ها مشخص می نماید که محلۀ سیروس به لحاظ شاخص های کالبدی، اجتماعی و اقتصادی در وضعیت نازلی قرار دارد و نیازمند مداخله از نوع بهسازی و نوسازی می باشد که در این راستا پیشنهاداتی در جهت بهبود وضع موجود ارائه شده است. همچنین سطح کاربری های مورد نیاز برای محلۀ محاسبه گردید. دو نقشه اصلاح شبکه معابر و فضاهای نیازمند بهسازی و نوسازی به عنوان نقشه های پیشنهادی مطرح شد که نتایج حاصل از آن نشان می دهد که حدود ۳۴ درصد بناهای این محلۀ نیازمند بهسازی و ۴۳ درصد نیازمند نوسازی اند. همچنین جدول ارزیابی SWOT در مورد نقاط قوت و ضعف و فرصتها و تهدیدها نیز برای محدوده مورد مطالعه ترسیم شده است.

کلمات کلیدی: بهسازی، نوسازی، بافت فرسوده، محلۀ سیروس

اصولاً بافت قدیمی و فرسوده، بافتی می باشد که در فرآیند زمانی طولانی شکل گرفته و تکوین یافته و امروز در محاصره تکنولوژی عصر حاضر گرفتار گردیده است، چنانچه این بافت در گذشته به مقتضای زمان دارای عملکردهای منطقی و سلسله مراتبی بوده ولی امروز از لحاظ ساختاری و عملکردی دچار کمبودهایی شده و آنگونه که باید و شاید نمی تواند جوابگوی نیاز ساکنین خود باشد. به دنبال حاد شدن مشکلات نواحی قدیمی شهر، بخصوص نواحی مرکزی شهرها که ابعاد مختلف زندگی شهری را تحت تأثیر قرار داده اند، دولت‌ها توجه ویژه‌ای را نسبت به نواحی قدیمی شهر مبذول داشته‌اند (Carley, 1995: 107).

منطقه ۱۲ تهران، به عنوان یکی از مناطق بیست و دوگانه شهر تهران با وسعتی حدود ۱۳۵۷ هکتار و جمعیتی در حدود ۲۴۸,۰۴۸ هزار نفر (برحسب آمار سال ۱۳۸۵) از مناطق مهم مرکزی کلان شهر تهران به شمار می آید. همچنین در برگیرنده هسته تاریخی شهر تهران است که در دوره صفویه قریه ای محصور بود، در دوره قاجاریه دارالخلافه شد و در دوره ناصر الدین شاه اهمیت یافت. محدوده فعلی منطقه ۱۲ تهران در مرکز ثقل ارتباطات درون شهری و در برگرفتن قلب تجارت شهر یعنی بازار قدیم تهران قرار گرفته است. از این نقطه نظر این منطقه به لحاظ سابقه تاریخی دارای عناصر، بناهای مسکونی و فضاهای عمومی با ارزشهای معماری و تاریخی خاص است (مهندسین مشاور باوند، ۱۳۸۲: ۸).

محل سیروس که در تقسیمات شهری تهران محله ۱۷ در منطقه ۱۲ است دارای جمعیت ۱۴۱۲۱ نفر می باشد و خیابانهای ۱۵ خرداد در شمال، ری در شرق، مولوی در جنوب و مصطفی خمینی در غرب محدوده آن را مشخص می کند. این محله به دلیل قدمت زیاد، از جمله بافت‌های فرسوده شهری به شمار می رود و دارای مشکلات کالبدی، اجتماعی و اقتصادی است. از جمله مشکلات کالبدی می توان به ناکارآمدی شبکه ارتباطی، کمبود سرانه های عمومی، کمبود تاسیسات و تجهیزات شهری، محیط زیست نامطلوب اشاره کرد و از مشکلات اجتماعی و اقتصادی می توان تراکم جمعیتی بالا، اعتیاد، ضعف امنیت، بار تکفل بالا، فقر عمومی، درصد بالای بیکاری، وجود اشتغال ناپایدار و کاذب، درآمد پایین و... را نام برد.

مسائل و مشکلاتی که ذکر شد ضرورت برنامه ریزی برای بهبود وضع موجود این محله را آشکار می سازد. این تحقیق در جهت بررسی وضعیت کالبدی، اجتماعی و اقتصادی محله سیروس و چگونگی مداخله در آن و همچنین ارائه پیشنهاداتی در جهت بهبود وضعیت موجود این محله انجام خواهد شد.

فصل اول: کلیات تحقیق و مفاهیم پایه

۱-۱- بیان مساله.....	۲
۲-۱-اهداف تحقیق.....	۸
۳-۱-سئوالات پژوهش.....	۸
۴-۱-فرضیات تحقیق.....	۹
۵-۱-اهمیت و ضرورت تحقیق.....	۹
۶-۱-شاخصهای تحقیق.....	۱۱
۷-۱- روش تحقیق.....	۱۱
۸-۱-روش جمع آوری داده ها.....	۱۲
۹-۱-روش تجزیه و تحلیل.....	۱۲
۱-۹-۱-تکنیک تجزیه وتحلیل SWOT.....	۱۲
۲-۹-۱-آزمون خی دو.....	۱۵
۱۰-۱-جامعه مورد مطالعه.....	۱۶
۱۱-۱-تعاریف و مفاهیم.....	۱۹
۱-۱۱-۱-ارتباط جغرافیا با بافت فرسوده.....	۱۹
۱-۱۱-۱-برنامه ریزی شهری.....	۲۰
۲-۱۱-۱-بررسی زمینه های فرسودگی و فرایند ایجاد بافت های فرسوده شهری.....	۲۲
۳-۱۱-۱-فرسودگی، علل و پی آمدها.....	۲۳
۴-۱۱-۱-مفهوم بافت فرسوده.....	۲۴
۲-۱۱-۱-بافت شهری.....	۲۶
۳-۱۱-۱-انواع بافت شهری.....	۲۶
۴-۱۱-۱-بافت فرسوده شهری.....	۲۸
۵-۱۱-۱-ابعاد گوناگون فرسودگی.....	۳۱
۶-۱۱-۱-مهمترین مسائل و مشکلات بافت های فرسوده.....	۳۳
۱-۶-۱۱-۱-مشکلات اجتماعی - اقتصادی.....	۳۳

- ۳۷-۱-۱۱-۶-۲-مشکلات زیست محیطی.....
- ۳۸-۱-۱۱-۶-۳-مشکلات کالبدی و دسترسی.....
- ۴۰-۱-۱۱-۷-ویژگی بافت های فرسوده.....
- ۴۰-۱-۱۱-۸-ویژگی های عمومی بافت های فرسوده.....
- ۴۰-۱-۱۱-۸-۱-عمر ابنیه.....
- ۴۰-۱-۱۱-۸-۲-دانه بندی.....
- ۴۱-۱-۱۱-۸-۳-نوع مصالح.....
- ۴۱-۱-۱۱-۸-۴-تعداد طبقات.....
- ۴۱-۱-۱۱-۸-۵-وضعیت دسترسی ها.....
- ۴۱-۱-۱۱-۸-۶-وضعیت خدمات و زیرساخت های شهری.....
- ۴۱-۱-۱۱-۱۰-نمودهای خارجی و مشخصه های ناکارآمدی بافت های فرسوده.....
- ۴۲-۱-۱۱-۱۱-شناسه های شناخت محدوده بافت فرسوده.....
- ۴۳-۱-۱۱-۱۲-گونه های مداخله در بافت های فرسوده.....
- ۴۴-۱-۱۱-۱۳-مرکز تاریخی شهر (Historical city center).....
- ۴۵-۱-۱۱-۱۳-۱-ضرورت احیای مراکز تاریخی شهر.....
- ۴۵-۱-۱۱-۱۳-۲-اهمیت مراکز تاریخی شهر.....
- ۴۶-۱-۱۱-۱۴-مفهوم، جایگاه و ساختار محله در ایران.....
- ۴۶-۱-۱۱-۱۴-۱-مفهوم محله.....
- ۴۶-۱-۱۱-۱۴-۲-جایگاه محله در شهرهای ایران.....
- ۴۷-۱-۱۱-۱۴-۳-ساختار محله در شهرهای ایران.....
- ۴۷-۱-۱۲-مشکلات تحقیق.....

فصل دوم: مبانی نظری و پیشینه تحقیق

- ۴۹-۱-۲-انواع مداخله در بافت های فرسوده.....
- ۵۰-۲-۲-گونه های مداخله در بافت های فرسوده.....
- ۵۰-۲-۲-۱-باز زنده سازی (revitalization).....
- ۵۱-۲-۲-۲-بهبودی (rehabilitation).....
- ۵۱-۲-۲-۳-نوسازی (renovation).....

۵۷	..... ۴-۲-۲-بازسازی (reconstruction)
۵۸	..... ۵-۲-۲-راههای تلفیقی یا اقتضایی
۶۱	..... ۳-۲-روش های مداخله در بافت های فرسوده
۶۲	..... ۱-۳-۲-روش حفاظتی - بهداشتی
۶۲	..... ۲-۳-۲-روش حفاظتی - تزئینی
۶۳	..... ۳-۳-۲-روش بازسازی شهری
۶۳	..... ۴-۳-۲-روش مداخله موضعی - موضوعی
۶۴	..... ۵-۳-۲-روش جامع مرمت شهری
۶۴	..... ۴-۲-مکاتب بهسازی و نوسازی شهری
۶۴	..... ۱-۴-۲-فرهنگ گرای
۶۵	..... ۲-۴-۲-ترقی گرای
۶۶	..... ۳-۴-۲-انسانگرایی
۶۷	..... ۴-۴-۲-کارکرد گرای
۶۸	..... ۵-۴-۲-توسعه پایدار
۶۹	..... ۵-۲-نظریه های بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری
۶۹	..... ۱-۵-۲-نظریه اعیان سازی
۷۰	..... ۱-۱-۵-۲-شکاف اجاره املاک
۷۲	..... ۲-۱-۵-۲-شکاف قیمت
۷۳	..... ۲-۵-۲-نظریه محرومیت زدایی و راهبرد برنامه ریزی اجتماعی
۷۴	..... ۳-۵-۲-الگوی جایگزینی
۷۴	..... ۴-۵-۲-الگوی پالایش شهری
۷۵	..... ۵-۵-۲-راهبرد خودکفایی و خود تنظیمی
۷۵	..... ۶-۵-۲-طرح تجمیع
۷۷	..... ۶-۲-ادبیات و پیشینه تحقیق
۸۰	..... ۱-۶-۲-منشورها و قطعنامه های جهانی
۸۲	..... ۲-۶-۲-بررسی اندیشه های جهانی
۸۳	..... ۳-۶-۲-اقدامات مداخله ای انجام شده در ایران
۸۶	..... ۴-۶-۲-تحقیقات و ادبیاتی که به صورت غیر مستقیم با بافت های فرسوده در ارتباط است.
۸۶	..... الف- کشورهای توسعه یافته

- ب- کشورهای کمتر توسعه یافته ۸۹
- ب ۱ : پروژه توانبخشی شهر حلب در سوریه ۸۹
- ج- نمونه های ایرانی ۹۰
- ج ۱ : طرح ساماندهی بافت قدیم بوشهر ۹۰
- ج ۲: طرح نوسازی محله سیروس (چالمیدان) تهران ۹۲
- ۲-۵-تحقیقات و ادبیاتی که با موضوع نوسازی محله سیروس در ارتباط است. ۹۳
- الف- طرح های فرادست شهری ۹۳
- ب- تحقیقات دانشجویی ۹۴

فصل سوم: شناخت وضع موجود منطقه مورد مطالعه

- ۳-۱-ویژگی های محیطی و اقلیمی شهر تهران با تاکید بر منطقه ۱۲ ۹۷
- ۳-۱-۱-زمین شناسی ۹۷
- ۳-۲-طرح های فرادست شهری در منطقه ۱۲ ۱۰۰
- ۳-۲-۱- جایگاه منطقه ۱۲ در طرح جامع تهران ۱۳۸۵ ۱۰۳
- ۳-۲-۱-۱- چشم انداز های طرح جامع ۱۳۸۵ و منطقه ۱۲ ۱۰۳
- ۳-۲-۱-۲- طرح های اصلی و همپیوند در منطقه ۱۲ ۱۰۴
- ۳-۲-۲-سیاست ها و برنامه های مصوب در تهران مرکزی ۱۰۵
- ۳-۳-وضع موجود منطقه ۱۲ ۱۰۶
- ۳-۳-۱-ویژگی های عمومی منطقه ۱۲ ۱۰۶
- ۳-۴-ویژگی های تاریخی ۱۱۱
- ۳-۴-۱-تاریخچه پیدایش شهر تهران ۱۱۱
- ۳-۴-۲-بررسی تهران مرکزی (منطقه ۱۲) ۱۱۴
- ۳-۵-ویژگی های جمعیتی-اجتماعی شهر تهران و منطقه ۱۲ ۱۱۷
- ۳-۵-۱-روند تحولات جمعیت شهر تهران ۱۱۷
- ۳-۵-۲-روند تحولات جمعیت منطقه ۱۲ ۱۱۹
- ۳-۶-ویژگی های اقتصادی ۱۲۷
- ۳-۶-۱-ویژگی و بخش های اقتصادی شهر تهران ۱۲۷
- ۳-۶-۲-ویژگی و بخش های اقتصادی منطقه ۱۲ ۱۲۸

- ۷-۳-ویژگی‌های کارکردی و کاربری اراضی شهری.....۱۳۰
- ۱-۷-۳-ویژگی کارکردی و کاربری اراضی شهری تهران.....۱۳۰
- ۲-۷-۳-ویژگی‌های کارکردی و کاربری اراضی شهری منطقه ۱۲.....۱۳۴
- ۸-۳-ویژگی‌های زیر ساختی (شبکه های حرکت و تاسیسات شهری)۱۳۶
- ۱-۸-۳-ویژگی‌های زیر ساختی منطقه ۱۲.....۱۳۶
- ۹-۳-ویژگی‌های کالبدی - فضایی.....۱۳۸
- ۱-۹-۳-ویژگی‌های کالبدی- فضایی منطقه ۱۲.....۱۳۸
- ۲-۹-۳-شناسایی و گروه‌بندی بافتهای فرسوده منطقه ۱۲.....۱۴۰
- ۱۰-۳-ویژگی زیست محیطی منطقه ۱۲.....۱۴۰
- ۱۱-۳-استخوان‌بندی و سلسله مراتب شبکه معابر.....۱۴۱
- ۱۲-۳-ویژگی بافت فرسوده شهر تهران.....۱۴۲
- ۱-۱۲-۳-ناپایداری، مهمترین شرط فرسودگی بافت‌های فرسوده شهر تهران.....۱۴۳
- ۱۳-۳-ابعاد، معضلات و مسائل مرکز شهر تهران.....۱۴۴
- ۱-۱۳-۳-مسائل و مشکلات مرکز شهر تهران.....۱۴۴

فصل چهارم: یافته‌های حاصل از پیمایش محدوده مورد مطالعه

- ۱-۴-ویژگی‌های عمومی محله سیروس.....۱۴۹
- ۱-۱-۴-موقعیت و وسعت محدوده مورد مطالعه.....۱۴۹
- ۲-۱-۴-کانونها و محورها.....۱۵۱
- ۳-۱-۴-زیر محله ها.....۱۵۲
- ۲-۴-پیشینه و جایگاه چالمیدان (محله سیروس) در ساختار تاریخی تهران.....۱۵۳
- ۳-۴-کیفیت کاربری اراضی وضع موجود محله سیروس.....۱۵۷
- ۴-۴-ویژگی‌های زیر ساختی در محله سیروس.....۱۶۱
- ۵-۴-ویژگی‌های کالبدی محدوده مورد مطالعه.....۱۶۳
- ۱-۵-۴-کیفیت ساختمان‌ها در محدوده مورد مطالعه.....۱۶۳
- ۲-۵-۴-مصلح اسکلت به کار رفته در ساختمان‌های محدوده مورد مطالعه.....۱۶۷
- ۳-۵-۴-مساحت واحد مسکونی خانوار.....۱۶۹
- ۴-۵-۴-تعداد طبقات ساختمانی در محدوده مورد مطالعه.....۱۷۰

- ۱۷۱-۴-۵-۵-عمر ابنیه در محدوده مورد مطالعه ۱۷۱
- ۱۷۳-۴-۵-۶-نحوه تصرف مسکن ۱۷۳
- ۱۷۵-۴-۵-۷-وضعیت مالکیت ۱۷۵
- ۱۷۷-۴-۵-۸-میزان تعمیرات انجام شده بر روی مسکن ۱۷۷
- ۱۷۹-۴-۶-شبکه معابر، دسترسی ها و سیستم ارتباطی ۱۷۹
- ۱۷۹-۴-۶-۱-شبکه معابر و دسترسی ها در محله سیروس ۱۷۹
- ۱۸۲-۴-۷-ویژگی زیست محیطی - بهداشتی محله سیروس ۱۸۲
- ۱۸۴-۴-۸-ویژگی های جمعیتی - اجتماعی ۱۸۴
- ۱۸۵-۴-۸-۱-بعد خانوار در محدوده مورد مطالعه ۱۸۵
- ۱۸۶-۴-۸-۲-توزیع جمعیت در گروه های سنی در محله ۱۸۶
- ۱۸۶-۴-۸-۳-ساختار جنسی جمعیت محله مورد مطالعه ۱۸۶
- ۱۸۷-۴-۸-۴-توزیع جمعیت و تراکم محله مورد مطالعه ۱۸۷
- ۱۸۸-۴-۸-۵-تراکم خانوار در واحد مسکونی ۱۸۸
- ۱۸۹-۴-۸-۶-محل تولد سرپرست خانوار ۱۸۹
- ۱۸۹-۴-۸-۷-سابقه سکونت در محل ۱۸۹
- ۱۹۰-۴-۸-۸-مهاجرت ۱۹۰
- ۱۹۱-۴-۸-۹-وضعیت سواد محله ۱۹۱
- ۱۹۳-۴-۸-۱۰-علت سکونت خانوار در محله ۱۹۳
- ۱۹۳-۴-۸-۱۱-تمایل به ترک محله ۱۹۳
- ۱۹۴-۴-۸-۱۲-مشکلات اجتماعی موجود در محله ۱۹۴
- ۱۹۸-۴-۸-۱۳-مزایا و معایب زندگی در محله ۱۹۸
- ۱۹۹-۴-۹-بررسی شاخص های اقتصادی محله سیروس ۱۹۹
- ۱۹۹-۴-۹-۱-وضعیت اشتغال و بیکاری در محله سیروس ۱۹۹
- ۲۰۱-۴-۹-۲-توزیع شاغلان ساکن در سطح محله بر حسب گروه های اصلی شغلی ۲۰۱
- ۲۰۲-۴-۹-۳-میزان در آمد ماهانه خانوار ۲۰۲
- ۲۰۳-۴-۹-۴-هزینه خانوار ۲۰۳

فصل پنجم: آزمون فرضیات، ارائه پیشنهادات و نتیجه‌گیری

۲۰۵	..... ۱-۵-آزمون فرضیات
۲۰۵	..... ۱-۱-۵-سئوال اول پژوهش
۲۰۷	..... ۲-۱-۵-سئوال دوم پژوهش
۲۰۹	..... ۳-۱-۵-سئوال سوم پژوهش
۲۱۱	..... ۴-۱-۵-سئوال چهارم پژوهش
۲۱۲	..... ۲-۵-نتایج ویژگی‌های دیگر محله سیروس
۲۱۹	..... ۳-۵-پیشنهادات
۲۲۳	..... ۴-۵-استفاده از مدل SWOT برای ارزیابی ویژگی‌های مختلف در محله سیروس
۲۲۷	..... ۵-۵-ارائه طرح پیشنهادی اصلاح معابر
۲۲۸	..... ۱-۵-۵-طراحی مقاطع عرضی تیپ معابر و تقاطع‌ها
۲۳۳	..... ۶-۵-فضاهای نیازمند بهسازی و نوسازی
۲۳۵	..... ۷-۵-جمع‌بندی و نتیجه‌گیری
۲۳۷	..... منابع و ماخذ
۲۴۴	..... نمونه فرم پرسشنامه

فهرست جداول

- جدول (۱-۱) مشخصه های بافت فرسوده تهران ۵
- جدول (۲-۱) تشخیص نقاط قوت، ضعف، فرصتها و تهدیدهای مرتبط با موضوع ۱۴
- جدول (۳-۱) ماتریس تحلیلی SWOT و نحوه تعیین استراتژی ها ۱۵
- جدول (۴-۱) محلات موجود در ناحیه ۳ ۱۷
- جدول (۱-۲) تاریخچه سیر تکوینی ساماندهی و احیاء بافتهای قدیم شهری از ابتدا تا دهه ی اخیر ۷۹
- جدول (۲-۲) چگونگی برخورد سمینارهای جهانی مداخله شهری با بافت های فرسوده ۸۱
- جدول (۳-۲) مداخله از دیدگاه عمده ترین صاحب نظران و مرمت کنندگان فضا های کهن شهری ۸۳
- جدول (۴-۲) سابقه مداخله در بافت های فرسوده شهری ایران ۸۵
- جدول (۵-۲) تجربه های جهانی بهسازی ، نوسازی و بازسازی بافت های قدیم شهراسلو ۸۷
- جدول (۶-۲) تجربه های جهانی بهسازی ، نوسازی و بازسازی بافت های قدیم (پاریس در فرانسه) ۸۸
- جدول (۱-۳) : طرح های اصلی و همپیوند در منطقه ۱۲ ۱۰۴
- جدول (۲-۳) اطلاعات جمعیتی مناطق ۲۲ گانه شهر تهران بر حسب آمار سال ۱۳۸۵ ۱۱۸
- جدول (۳-۳) جمعیت کل به تفکیک جنس در شهر تهران ۱۱۹
- جدول (۴-۳) مقایسه جمعیت و رشد آن طی سالهای ۱۳۵۹-۱۳۸۵ در شهر تهران و منطقه ۱۲ ۱۲۱
- جدول (۵-۳) جمعیت کل ناحیه های منطقه ۱۲ ۱۲۲
- جدول (۶-۳) نسبت سهم مساحت و جمعیت نواحی پنجگانه از کل منطقه ۱۲ ۱۲۳
- جدول (۷-۳) تغییرات کمیته جمعیت در منطقه ۱۲ (۱۳۵۹ تا ۱۳۸۵) ۱۲۴
- جدول (۸-۳) اطلاعات جمعیتی و مساحتی منطقه ۱۲ به تفکیک محلات در سالهای ۱۳۷۵ و ۱۳۸۱ ۱۲۶
- جدول (۹-۳) سهم واحدهای فعالیت در منطقه ۱۲ نسبت به تهران در سال های ۱۳۷۳ و ۱۳۸۱ ۱۲۸
- جدول (۱۰-۳) مساحت و سرانه کاربریهای موجود در شهر تهران ۱۳۴
- جدول (۱۱-۳) سطوح و نسبت کاربری های اصلی در منطقه ۱۲ ۱۳۵
- جدول (۱۲-۳) گسترها و بناهای ممتاز و ارزشمند ۱۳۹
- جدول (۱۳-۳) بافت ها و گسترهای فرسوده و نیازمند به بهسازی ونوسازی ۱۳۹
- جدول (۱۴-۳) سطوح فرسوده و نیازمند مداخله در منطقه ۱۲ ۱۴۰
- جدول (۱-۴) نحوه توزیع کاربری زمین در محله سیروس ۱۵۹
- جدول (۲-۴) کیفیت ساختمانها در محله سیروس از دیدگاه مسئولین منطقه ۱۲ شهرداری تهران ۱۶۳

جدول (۳-۴) کیفیت مسکن از دیدگاه ساکنین.....	۱۶۴
جدول (۴-۴) کیفیت معماری ساختمانها در محله سیروس.....	۱۶۴
جدول (۵-۴) نوع سازه ساختمانها در محله سیروس.....	۱۶۷
جدول (۶-۴) مصالح اسکلت واحد مسکونی.....	۱۶۷
جدول (۷-۴) مساحت واحد مسکونی خانوار.....	۱۶۹
جدول (۸-۴) تعداد طبقات ساختمانها در محله سیروس.....	۱۷۱
جدول (۹-۴) عمر ابنیه ساختمانی.....	۱۷۱
جدول (۱۰-۴) نحوه تصرف مسکن در محله سیروس.....	۱۷۳
جدول (۱۱-۴) وضعیت مالکیت قطعات در محله سیروس.....	۱۷۵
جدول (۱۲-۴) آیا تعمیراتی بر روی مسکن انجام داده اید؟.....	۱۷۷
جدول (۱۳-۴) میزان تعمیرات مسکن.....	۱۷۷
جدول (۱۴-۴) دلیل عدم هر گونه فعالیت بهسازی ونوسازی مسکن.....	۱۷۸
جدول (۱۵-۴) آیا تاکنون وامی برای بهسازی مسکن خود گرفته اید؟.....	۱۷۹
جدول (۱۶-۴) قطعات مسکونی دارای پارکینگ در محله سیروس.....	۱۸۱
جدول (۱۷-۴) متراژ معبر.....	۱۸۱
جدول (۱۸-۴) وجود جانوران موذی و موش در محله سیروس.....	۱۸۳
جدول (۱۹-۴) میزان رضایت از مراکز بهداشتی - درمانی.....	۱۸۳
جدول (۲۰-۴) خدمات بهداشتی مورد نیاز ساکنین محله سیروس.....	۱۸۳
جدول (۲۱-۴) جمعیت و رشد آن طی سالهای ۱۳۵۹-۱۳۸۵ در محله سیروس.....	۱۸۴
جدول (۲۲-۴) تغییرات بعد خانوار در محله سیروس طی سالهای ۱۳۵۹-۱۳۸۵.....	۱۸۵
جدول (۲۳-۴) توزیع جمعیت در گروههای سنی و جنسی در محله سیروس سال ۱۳۸۵.....	۱۸۶
جدول (۲۴-۴) تعداد خانوار در واحد مسکونی در محله سیروس.....	۱۸۸
جدول (۲۵-۴) تعداد افراد خانوار در واحد مسکونی در محله سیروس.....	۱۸۹
جدول (۲۶-۴) محل تولد سرپرست خانوار.....	۱۸۹
جدول (۲۷-۴) مدت سکونت در محله سیروس.....	۱۹۰
جدول (۲۸-۴) مدت مهاجرت از سکونتگاه قبلی.....	۱۹۱
جدول (۲۹-۴) علت اصلی مهاجرت از سکونتگاه قبلی.....	۱۹۱

جدول (۳۰-۴) میزان تحصیلات سرپرست خانوار در محله سیروس.....	۱۹۲
جدول (۳۱-۴) علت سکونت خانوار در محله.....	۱۹۳
جدول (۳۲-۴) علت اصلی برای ترک محله.....	۱۹۴
جدول (۳۳-۴) عمده ترین مشکل اجتماعی محله سیروس.....	۱۹۶
جدول (۳۴-۴) مشکلات اجتماعی محله از کجا ناشی می شود؟.....	۱۹۸
جدول (۳۵-۴) مزایای زندگی در محله.....	۱۹۸
جدول (۳۶-۴) معایب زندگی در محله.....	۱۹۹
جدول (۳۷-۴) شاخص های اقتصادی در محله سیروس.....	۱۹۹
جدول (۳۸-۴) شغل سرپرست خانوار.....	۲۰۰
جدول (۳۹-۴) توزیع شاغلان ساکن در سطح محله بر حسب گروههای اصلی شغلی.....	۲۰۱
جدول (۴۰-۴) تعداد شاغلین اعضای خانوار.....	۲۰۱
جدول (۴۱-۴) میزان درآمد ماهیانه خانوار.....	۲۰۲
جدول (۴۲-۴) هزینه خانوار.....	۲۰۳
جدول (۱-۵) نتایج حاصل از آزمون خی دو و درجه آزادی با سطح معناداری در شاخصهای کالبدی.....	۲۰۶
جدول (۲-۵) نتایج حاصل از آزمون خی دو و درجه آزادی با سطح معناداری در شاخصهای اجتماعی.....	۲۰۸
جدول (۳-۵) نتایج حاصل از آزمون خی دو و درجه آزادی با سطح معناداری در شاخصهای اقتصادی.....	۲۱۰
جدول (۴-۵) کمبود سرانه کاربریهای شهری در وضع موجود محله سیروس.....	۲۱۸
جدول (۵-۵) مدل SWOT (نقاط قوت، نقاط ضعف، فرصتها، تهدیدها) برای محله سیروس.....	۲۲۴
جدول (۶-۵) فضاهای نیازمند بهسازی و نوسازی.....	۲۳۳

فهرست نقشه‌ها

نقشه (۱-۴) کاربری اراضی وضع موجود محله سیروس.....	۱۶۰
نقشه (۲-۴) کیفیت ساختمان در محله سیروس.....	۱۶۵
نقشه (۴-۴) اسکلت ساختمان در محله سیروس.....	۱۶۸
نقشه (۵-۴) قدمت بنا در محله سیروس.....	۱۷۲
نقشه (۶-۴) نحوه تصرف زمین در محله سیروس.....	۱۷۴

نقشه (۷-۴) نوع مالکیت در محله سیروس	۱۷۶
نقشه (۱-۵) توزیع فضایی مشکلات اجتماعی در محله سیروس	۱۹۷
نقشه (۱-۵) اصلاح شبکه معابر	۲۳۲
نقشه (۲-۵) فضاهای نیازمند بهسازی و نوسازی	۲۳۴

فهرست اشکال

شکل (۱-۱) محدوده بافت فرسوده تهران، سازمان نوسازی شهر تهران	۵
شکل (۲-۱) موقعیت تهران نسبت به گسل های موجود، زنگی آبادی و تبریزی؛ ۱۳۸۵	۶
شکل (۳-۱) موقعیت محله سیروس در منطقه ۱۲ تهران	۱۸
شکل (۳-۱) فرایند شکل گیری بافت فرسوده	۳۰
شکل (۱-۲) سیاست های کلی مداخله و احیاء بافت های قدیم و فرسوده شهری	۵۹
شکل (۲-۲) ارتباط سیاست های حفاظت و راهکارهای احیاء و مرمت	۶۱
شکل (۳-۲) شکاف اجاره املاک در محله های بافت قدیم	۷۱
شکل (۴-۲) شکاف قیمت املاک در محله های بافت قدیم	۷۳
شکل (۱-۳) نقشه موقعیت منطقه ۱۲ در تهران	۱۰۸
شکل (۲-۳) محدوده منطقه ۱۲	۱۰۹
شکل (۳-۳) منطقه ۱۲ به تفکیک محلات	۱۱۰
شکل (۴-۳) گسترش تاریخی تهران و موقعیت منطقه ۱۲ در آن	۱۱۷
شکل (۵-۳) پهنه بندی و کاربری وضع موجود	۱۳۶
شکل (۱-۴) موقعیت محله سیروس در منطقه ۱۲ و تهران	۱۵۰
شکل (۲-۴) کروکی محله سیروس	۱۵۲

فهرست نمودارها

نمودار (۱-۲) فرایند بهسازی	۵۲
نمودار (۲-۲) فرایند نوسازی	۵۴
نمودار (۳-۲) فرایند بازسازی	۵۸

- نمودار (۱-۳) میزان بارندگی منطقه ۱۲ براساس ایستگاه مهرآباد طی دوره بلند مدت ۹۹
- نمودار (۲-۳) روند تحولات جمعیتی شهر تهران..... ۱۱۹
- نمودار (۳-۳) مقایسه جمعیت شهر تهران و منطقه ۱۲ از سال ۱۳۵۹ تا ۱۳۸۵ ۱۲۱
- نمودار (۴-۳) نسبت جمعیت کل ناحیه های منطقه ۱۲ ۱۲۲
- نمودار (۵-۳) نسبت جمعیت نواحی پنجگانه از کل منطقه ۱۲ ۱۲۳
- نمودار (۷-۳) درصد گروههای عمده فعالیت شهر تهران در سال ۱۳۸۵ ۱۲۷
- نمودار (۱-۴) کیفیت مسکن از دیدگاه ساکنین ۱۶۴
- نمودار (۲-۴) مساحت واحد مسکونی خانوار ۱۷۰
- نمودار (۳-۴) عمر ابنیه ساختمانی ۱۷۱
- نمودار (۴-۴) دلیل عدم هر گونه فعالیت بهسازی ونوسازی مسکن ۱۷۸
- نمودار (۵-۴) تغییرات بعد خانوار در محله سیروس طی سالهای ۱۳۵۹ - ۱۳۸۵ ۱۸۵
- نمودار (۶-۴) مدت سکونت در محله سیروس ۱۹۰
- نمودار (۷-۴) میزان تحصیلات سرپرست خانوار در محله سیروس ۱۹۲
- نمودار (۸-۴) میزان درآمد ماهیانه خانوار ۲۰۳

فصل اول :

کلیات تحقیق و مفاهیم پایه