





دانشگاه آزاد اسلامی

واحدتهران مرکزی

دانشکده ادبیات و علوم انسانی، گروه جغرافیا

پایان نامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد ( M.A )

گرایش برنامه ریزی شهری

عنوان :

ساماندهی بافت های فرسوده شهری

(مطالعه موردی: محله سرآسیاب منطقه ۱۴ تهران)

استاد راهنما :

دکتر اکبر پرهیزکار

استاد مشاور :

دکتر علی اصغر رضوانی

پژوهشگر:

علی حسین نژاد قوردویی

تأیستان ۱۳۹۰

تقديم به:

پدر مهربانم و مادر بزرگووارم

## سپاسگزارى:

حمد و سپاس بيكران خداوند يكتا را كه سرچشمه الهام بخش علم و معرفت است. پژوهش حاضر در پرتو عنايت پروردگار و به لطف و همكارى و راهنمايى اساتيد بزرگوار و دوستان عزيزم انجام گرفته است. از اين رو بر خود لازم مي‌دانم كه مراتب امتنان و قدرشناسي خود را به رسم ادب به جاي آورده و از عزيزان و سروراني كه ياور و مددكار اينجانب در انجام اين پژوهش بوده‌اند به ديده احترام ياد كنم.

از استاد ارجمند جناب آقاي دكتور اكبر پرهيزكار استاد راهنماي اينجانب كه در مدت انجام پژوهش حاضر همواره مرا مورد لطف و عنايت خويش قرار داده‌اند و راهنمايى‌هاي حكيمانه ايشان چراغ فرا راه اينجانب در راه رسيدن به نتايج اين تحقيق بوده صميمانه تشكر و قدرداني مي‌نمايم. بدون شك غناي محتوايي اين پژوهش، راهنمايى‌ها و تشويق‌هاي ايشان بوده است. از تلاش‌ها و راهنمايى‌هاي ارزنده استاد مشاور جناب آقاي دكتور علي اصغر رضواني كه با حسن نظر خود انجام اين تحقيق را در مسير صحيح مقدور ساخته‌اند كمال تشكر و امتنان را دارم.

و در پايان از زحمات و راهنمايى‌هاي تمامي اساتيد گروه برنامه ريزي شهري و همچنين تمامي دوستان و همكاران كه در اين تحقيق مرا ياري نمودند تشكر و قدرداني مي‌نمايم.

## بسمه تعالی

### تعهد نامه اصالت پایان نامه کارشناسی ارشد

اینجانب **علی حسین نژاد قوردونی** دانش آموخته مقطع کارشناسی ارشد ناپیوسته به شماره دانشجویی ۸۸۰۶۵۰۹۰۳۰۰ در رشته **جغرافیا و برنامه ریزی شهری** که در تاریخ ۱۳۹۰/۴/۲۹ از پایان نامه خود تحت عنوان: **ساماندهی بافت های فرسوده شهری ( مطالعه موردی محله سرآسیاب منطقه ۱۴ تهران )** با کسب نمره و درجه دفاع نموده ام بدین وسیله متعهد می شوم:

۱. این پایان نامه حاصل تحقیق و پژوهش انجام شده توسط اینجانب بوده و در مواردی که از دستاوردهای علمی و پژوهشی دیگران ( اعم از پایان نامه ، کتاب ، مقاله و ... ) استفاده نموده ام ، مطابق ضوابط و رویه های موجود ، نام منبع مورد استفاده و سایر مشخصات آن را در فهرست ذکر و درج کرده ام.
۲. این پایان نامه قبلاً برای دریافت هیچ مدرک تحصیلی ( هم سطح ، پایین تر یا بالاتر ) در سایر دانشگاهها و مؤسسات آموزش عالی ارائه نشده است.
۳. چنانچه بعد از فراغت از تحصیل ، قصد استفاده و هر گونه بهره برداری اعم از چاپ کتاب، ثبت اختراع و ... از این پایان نامه داشته باشم ، از حوزه معاونت پژوهشی واحد مجوزهای مربوطه را اخذ نمایم.
۴. چنانچه در هر مقطع زمانی خلاف موارد فوق ثابت شود، عواقب ناشی از آن را بپذیرم و واحد دانشگاهی مجاز است با اینجانب مطابق ضوابط و مقررات رفتار نموده و در صورت ابطال مدرک تحصیلی ام هیچ گونه ادعایی نخواهم داشت.

نام و نام خانوادگی :

تاریخ و امضاء :

## بسمه تعالی

در تاریخ ۱۳۹۰/۴/۲۹

دانشجوی کارشناسی ارشد آقای علی حسین نژاد قوردوئی از پایان نامه  
خود دفاع نموده و با نمره ..... بحروف.....  
و با درجه ..... مورد تصویب قرار گرفت.

امضاء استاد راهنما



بسمه تعالی

دانشگاه آزاد اسلامی - واحد تهران مرکزی

دانشکده: ادبیات و علوم انسانی

XX


(این چکیده به منظور چاپ در پژوهش نامه دانشگاه تهیه شده است)

نام واحد دانشگاهی: تهران مرکزی	کد: ۱۰۱	کد شناسایی پایان نامه: ۱۰۱۲۱۵۰۱۸۹۲۰۱۴
عنوان پایان نامه: ساماندهی بافت های فرسوده شهری (مطالعه موردی: محله سرآسیاب منطقه ۱۴ تهران)		
نام و نام خانوادگی دانشجو: علی حسین نژاد فوردوئی	شماره دانشجویی: ۸۸۰۶۵۰۹۰۳۰۰	تاریخ شروع پایان نامه: ۱۳۸۹/۹/۲۵ تاریخ اتمام پایان نامه: ۱۳۹۰/۴/۲۹
رشته تحصیلی: جغرافیا و برنامه ریزی شهری		
استاد/استادان راهنما: دکتر اکبر پرهیزکار استاد/استادان مشاور: دکتر علی اصغر رضوانی		
آدرس: آذربایجان غربی - شهرستان ماکو - پلدشت - خیابان ۳۰متری بنیاد مسکن تلفن: ۰۹۱۴۳۶۳۴۷۸۰		
<p>چکیده پایان نامه ( شامل خلاصه، اهداف، روش های اجرا و نتایج به دست آمده):</p> <p>شهر اثر ماندگار تاریخی و در عین حال واحد جغرافیایی و اجتماعی تکامل پذیر است و در سیر تکامل خود با پستی و بلندی فراوانی مواجه می شود. در حال حاضر بسیاری از شهرهای کشور با مسئله ای به نام بافت های فرسوده مواجه اند. محله سرآسیاب با وسعتی حدود ۲۴/۳ هکتار و دارای جمعیتی، در حدود ۱۱۰۹۲ نفر در سال ۱۳۸۵ از جمله مناطقی است که دچار این معضل بوده و نمونه موردی این تحقیق می باشد. جامعه آماری این تحقیق خانوارهای ساکن در محله سرآسیاب و جمعیت نمونه شامل ۱۴۰ خانوار از خانوارهای ساکن در محله سرآسیاب خواهد بود. هدف نهایی این تحقیق مطالعه و شناخت ویژگی های کلی بافت فرسوده محله سرآسیاب است که به دلیل بی توجهی به آن به یکی از نقاط مشکل ساز شهری مبدل گردیده است و همچنین شناخت محدودیتها و مشکلات موجود و ریشه یابی آن و ارائه راهکارهای مناسب در جهت برنامه ریزی صحیح برای ساماندهی بافت فرسوده محله سرآسیاب می باشد. روش تحقیق مورد استفاده، توصیفی- تحلیلی و شیوه گردآوری اطلاعات، به صورت کتابخانه ای و میدانی می باشد و برای تجزیه و تحلیل اطلاعات از نرم افزارهای SPSS و ARC GIS استفاده شده است. نتایج این تحقیق نشان می دهد بافت موجود محله سرآسیاب به هنگام بروز سوانح طبیعی و یا حوادث غیر مترقبه شهری قابلیت امداد رسانی ندارد و بویژه در زمینه شبکه معابر و دسترسی ها مشکلاتی را بوجود آورده که نیازمند ساماندهی است و در نهایت راهکارهای مناسب در جهت برنامه ریزی صحیح برای ساماندهی بافت فرسوده محله سرآسیاب ارائه شده است.</p>		

نظر استاد راهنما برای چاپ در پژوهش نامه دانشگاه

مناسب است

مناسب نیست

تاریخ و امضا:  
  
۹/۴/۹۰

فصل اول (کلیات تحقیق)

مقدمه.....	۲
۱-۱ بیان مسئله.....	۳
۱-۲ اهداف تحقیق.....	۵
۱-۲-۱ اهداف کلان.....	۵
۱-۲-۲ اهداف خرد.....	۵
۱-۳ پیشینه تحقیق.....	۶
۱-۴ سوالات تحقیق.....	۹
۱-۵ فرضیات تحقیق.....	۹
۱-۶ اهمیت و ضرورت تحقیق.....	۹
۱-۷ قلمرو تحقیق.....	۱۰
۱-۸ روش تحقیق.....	۱۰
۱-۹ روشهای جمع آوری اطلاعات.....	۱۱
۱-۱۰ مشکلات و محدودیت های تحقیق.....	۱۲
۱-۱۱ واژگان کلیدی.....	۱۳

فصل دوم (مبانی نظری تحقیق)

۱-۲ مقدمه.....	۱۶
۲-۲ بافت.....	۱۶
۲-۳ انواع بافت شهری.....	۱۷
۲-۳-۱ بافت تاریخی.....	۱۷
۲-۳-۲ بافت قدیمی.....	۱۷
۲-۳-۳ بافت های میانی شهر.....	۱۸
۲-۳-۴ بافت جدید شهر.....	۱۹
۲-۳-۵ بافت های اقماری.....	۱۹



- ۲۰-۳-۲-۶- بافت حاشیه ای شهرها..... ۲۰
- ۲۰-۳-۲-۷- بافت پیرامونی شهرها..... ۲۰
- ۲۰-۳-۲-۸- بافت های فرسوده..... ۲۰
- ۲۱-۴-۲- بافت های فرسوده شهری..... ۲۱
- ۲۲-۴-۲-۱- ویژگی های اساسی بافت های فرسوده شهری..... ۲۲
- ۲۲-۴-۲-۱-۱- اهداف کاربری اراضی شهری..... ۲۲
- ۲۳-۴-۲-۱-۲- معیارهای مکانی کاربری اراضی..... ۲۳
- ۲۴-۴-۲-۲- انواع و ابعاد فرسودگی در بافت های فرسوده شهری..... ۲۴
- ۲۷-۵-۲- بررسی زمینه های فرسودگی و فرآیند شکل گیری بافت های فرسوده..... ۲۷
- ۳۹-۶-۲- بافت های فرسوده شهری از نظر وزارت مسکن و شهرسازی..... ۳۹
- ۳۹-۷-۲- ضرورت و اهمیت مشارکت مردم در توسعه شهر و شهرسازی..... ۳۹
- ۴۱-۸-۲- مشارکت و بافت های فرسوده..... ۴۱
- ۴۲-۹-۲- نظریه های مشارکت..... ۴۲
- ۴۲-۹-۲-۱- نظریه شری آرنشتاین..... ۴۲
- ۴۳-۹-۲-۲- نظریه دیوید دریسکل..... ۴۳
- ۴۴-۱۰-۲- تفاوت برنامه ریزی مشارکتی با مشارکت عمومی..... ۴۴
- ۴۷-۱۱-۲- حکمروایی خوب..... ۴۷
- ۴۹-۱۲-۲- توانمند سازی..... ۴۹
- ۵۲-۱۳-۲- بافت های حاشیه ای یا بافت های با اسکان غیر رسمی..... ۵۲
- ۵۳-۱۴-۲- بافت های فرسوده شهری از منظر شهرسازی..... ۵۳
- ۵۳-۱۵-۲- فضای شهری و سازمان فضایی شهر..... ۵۳
- ۵۵-۱۶-۲- هویت و اصالت شهری..... ۵۵
- ۵۷-۱۷-۲- مدیریت شهری..... ۵۷
- ۵۸-۱۷-۲-۱- مدل مدیریت شهری در ایران..... ۵۸
- ۵۸-۱۷-۲-۲- مفهوم سیستم مدیریت شهری در ایران..... ۵۸
- ۶۳-۱۸-۲- مدیریت یکپارچه شهری..... ۶۳

- ۶۴.....۱۸-۲-۱- دیدگاه های مدیریت یکپارچه شهری.....
- ۶۴.....۱۸-۲-۱-۱- دیدگاه اجتماع گرایی.....
- ۶۵.....۱۸-۲-۱-۲- دیدگاه شبکه.....
- ۶۵.....۱۸-۲-۱-۳- دیدگاه نهادی.....
- ۶۵.....۱۸-۲-۱-۴- دیدگاه هم افزایی.....
- ۶۶.....۱۸-۲-۲- ضرورت مدیریت یکپارچه شهری در ایران.....
- ۶۸.....۱۹-۲-۱۹- تئوری ها و نظریه ها.....
- ۶۸.....۱۹-۲-۱- کامیلوست.....
- ۶۹.....۱۹-۲-۲- نظریه اصالت بخشی.....
- ۷۲.....۱۹-۲-۳- نگرش موزه ای بافت شهری.....
- ۷۳.....۱۹-۲-۴- نگرش ارگانیکی.....
- ۷۵.....۱۹-۲-۵- الگوی اصالت بخشی بافت های فرسوده و ناکارآمد.....
- ۷۷.....۲۰-۲- تجارب جهانی نوسازی و بهسازی شهری.....
- ۸۰.....۲۱-۲- روند احیای بافت های فرسوده شهری در ایران.....
- ۸۲.....۲۲-۲-۲۲- نهاد ها و سازمانهای مداخله کننده در بافت های فرسوده شهری.....
- ۸۳.....۲۲-۲-۱- سازمان میراث فرهنگی و گردشگری.....
- ۸۳.....۲۲-۲-۲- شرکت عمران و بهسازی شهری.....
- ۸۶.....۲۲-۲-۳- شهرداری.....
- ۸۷.....۲۲-۲-۴- راهکارهای اجرایی.....

### فصل سوم (بررسی و شناخت محله مورد مطالعه)

- ۸۹.....مقدمه.....
- ۸۹.....۳-۱- پیشینه تاریخی شهر تهران.....
- ۹۱.....۳-۲- موقعیت جغرافیایی شهر تهران و محدوده مورد مطالعه.....
- ۹۴.....۳-۳- ویژگی های زمین شناسی شهر تهران.....
- ۹۶.....۳-۴- شب اراضی تهران.....

- ۳-۵-۹۶.....ویژگی های اقلیمی شهر تهران با تأکید بر منطقه ۱۴.....
- ۳-۵-۹۶..... بارندگی ۱-۵-۹۶.....
- ۳-۵-۹۸..... درجه حرارت ۲-۵-۹۸.....
- ۳-۵-۱۰۰..... روزهای یخبندان.....۳-۵-۱۰۰.....
- ۳-۵-۱۰۰..... رطوبت نسبی ۴-۵-۱۰۰.....
- ۳-۵-۱۰۱..... وزش باد ۵-۵-۱۰۱.....
- ۳-۵-۱۰۲..... هیدرولوژی ۶-۵-۱۰۲.....
- ۳-۶-۱۰۲..... خاک شناسی تهران ۶-۶-۱۰۲.....
- ۳-۷-۱۰۲..... بررسی ویژگی ها و شرایط زیست محیطی تهران ۷-۷-۱۰۲.....
- ۳-۸-۱۰۳..... ویژگی های جمعیتی شهر تهران با تأکید بر منطقه ۱۴.....۸-۸-۱۰۳.....
- ۳-۸-۱۰۳..... روند تحولات جمعیت شهر تهران ۱-۸-۱۰۳.....
- ۳-۹-۱۰۷..... ویژگی های اقتصادی شهر تهران ۹-۹-۱۰۷.....
- ۳-۱۰-۱۰۷..... محدوده بافت فرسوده منطقه ۱۴.....۱۰-۱۰-۱۰۷.....
- ۳-۱۱-۱۱۰..... مطالعات جمعیتی محله سرآسیاب ۱۱-۱۱-۱۱۰.....
- ۳-۱۱-۱۱۰..... بررسی تحولات جمعیت محله ۱-۱۱-۱۱۰.....
- ۳-۱۱-۱۱۲..... ترکیب سنی و جنسی محله.....۲-۱۱-۱۱۲.....
- ۳-۱۱-۱۱۲..... نرخ باسوادی محله .....۳-۱۱-۱۱۲.....
- ۳-۱۱-۱۱۲..... بررسی مهاجرت محله.....۴-۱۱-۱۱۲.....
- ۳-۱۲-۱۱۳..... آرایه سیمای اجتماعی محله سرآسیاب ۱۲-۱۲-۱۱۳.....
- ۳-۱۲-۱۱۴..... شناخت مشکلات اجتماعی محله که نمود فضایی دارند.....۱-۱۲-۱۱۴.....
- ۳-۱۲-۱۱۵..... شاخص های اجتماعی مؤثر در تمایز محله از سایر محلات .....۲-۱۲-۱۱۵.....
- ۳-۱۳-۱۱۵..... مطالعات اقتصادی محله سرآسیاب .....۱۳-۱۳-۱۱۵.....
- ۳-۱۴-۱۱۷..... مطالعات کاربری زمین محله .....۱۴-۱۴-۱۱۷.....
- ۳-۱۵-۱۲۱..... مطالعات حمل و نقل محله .....۱۵-۱۵-۱۲۱.....
- ۳-۱۶-۱۲۳..... مطالعات سیما و منظر شهری محله .....۱۶-۱۶-۱۲۳.....

## فصل چهارم (تجزیه و تحلیل یافته های تحقیق)

۱۲۶	مقدمه.....
۱۲۷	۱-۴- ویژگی های جمعیت شناختی.....
۱۲۷	۱-۱-۴- ساختار سنی پاسخگویان.....
۱۲۸	۲-۱-۴- سن پاسخگویان.....
۱۲۸	۳-۱-۴- طبقه پاسخگویان بر حسب سن.....
۱۲۹	۲-۴- ویژگی های اجتماعی و فرهنگی.....
۱۲۹	۱-۲-۴- وضعیت تحصیلات پاسخگویان.....
۱۳۰	۲-۲-۴- تعداد افراد خانوار.....
۱۳۱	۳-۲-۴- محل تولد سرپرست خانوار.....
۱۳۲	۴-۲-۴- سابقه سکونت در محله سرآسیاب.....
۱۳۳	۳-۴- ویژگی های اقتصادی.....
۱۳۳	۱-۳-۴- نوع شغل اصلی سرپرست خانوار.....
۱۳۴	۲-۳-۴- میزان درآمد ماهیانه خانوار.....
۱۳۵	۴-۴- ویژگی های کالبدی و فیزیکی.....
۱۳۵	۱-۴-۴- نوع کاربری اراضی.....
۱۳۸	۲-۴-۴- تعداد طبقات ساختمانیها.....
۱۴۰	۳-۴-۴- نوع مالکیت مسکن.....
۱۴۱	۴-۴-۴- نوع سند مالکیت.....
۱۴۲	۵-۴-۴- مساحت زیربنا.....
۱۴۳	۶-۴-۴- مصالح ساختمانی (اسکلت بنا).....
۱۴۵	۷-۴-۴- کیفیت ابنیه.....
۱۴۸	۸-۴-۴- قدمت ابنیه.....
۱۵۰	۹-۴-۴- نوع معابر محله سرآسیاب.....
۱۵۱	۵-۴- رضایت مندی از وضعیت موجود و تعلق شهروندی.....

- ۱۵۱-۴-۵-۱- علت انتخاب سکونت در محله سرآسیاب .....
- ۱۵۲-۴-۵-۲- میزان رضایت مندی از سکونت در محله سرآسیاب .....
- ۱۵۳-۴-۵-۳- آیا مایل به ادامه سکونت در این محله هستید .....
- ۱۵۴-۴-۵-۴- برای حمل و نقل بیشتر از چه وسیله ای استفاده می کنید .....
- ۱۵۵-۴-۵-۵- آیا بنا دارای قدمت ایمنی در مقابل سوانح طبیعی می باشد .....
- ۱۵۶-۴-۵-۶- آیا تا به حال وام ساختمانی دریافت کرده اید .....
- ۱۵۷-۴-۵-۷- در صورت فراهم شدن شرایط وام تمایل به مقاوم سازی ساختمان خود هستید .....
- ۱۵۸-۴-۵-۸- به نظر شما تهیه طرحی جهت بهبود و مقاوم سازی مساکن شما چقدر اهمیت دارد.....
- ۱۵۹-۴-۵-۹- آیا با طرح بهسازی و نوسازی محله سرآسیاب موافق هستید .....
- ۱۶۰-۴-۵-۱۰- آیا به دخالت دولت در طرح نوسازی محله سرآسیاب موافق هستید.....
- ۱۶۱-۴-۵-۱۱- به نظر شما مهمترین مشکل این محله در حال حاضر چیست .....
- ۱۶۲-۴-۵-۱۲- کدام راهکار را در جهت بهبود وضعیت محله خود مناسب تر می دانید .....
- ۱۶۳-۴-۵-۱۳- دسترسی شما به خدمات شهری تا چه حد می باشد .....
- ۱۶۴-۴-۵-۱۴- میزان رضایت مندی از مدیریت شهری (شهرداری منطقه و ناحیه).....
- ۱۶۵-۴-۶- جمع بندی.....

### فصل پنجم (آزمون فرضیات، نتیجه گیری و پیشنهادات)

- ۱۶۷-۵-۱- آزمون فرضیات.....
- ۱۶۷-۵-۱-۱- فرضیه اول .....
- ۱۶۸-۵-۱-۲- فرضیه دوم.....
- ۱۶۹-۵-۲- نتیجه گیری .....
- ۱۷۲-۵-۳- پیشنهادات و راهکارها.....
- ۱۷۵-۵-۳-۱- راهکار های ساماندهی محله سرآسیاب .....
- ۱۷۷- منابع و مأخذ.....

## فهرست جداول:

- جدول ۱-۲: اهداف کاربری اراضی شهری..... ۲۳
- جدول ۲-۲: انواع فرسودگی و نوع اقدام و نوع مرمت و مقیاس در بافت های فرسوده شهری ..... ۲۶
- جدول ۳-۲: شیوه اقدام و هدف و اصول آن در بافت ها فرسوده شهری..... ۲۷
- جدول ۴-۲: مدل ارنشتاین از مشارکت شهروندان..... ۴۳
- جدول ۵-۲: تفاوت مشارکت های عمومی و برنامه ریزی مشارکتی..... ۴۵
- جدول ۶-۲: عناصر زیر سیستم خدمات عمرانی، فنی و تأسیسات زیر بنایی شهر ..... ۶۰
- جدول ۷-۲: تجارب نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده اروپا..... ۷۷
- جدول ۸-۲: تجارب نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده کشور های اسکاندیناوی ..... ۷۸
- جدول ۹-۲: تجارب نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده کشور های اسلامی ..... ۷۹
- جدول ۱۰-۲: تجارب نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده آمریکا..... ۸۰
- جدول ۱۱-۲: الگوی احیای بافت های فرسوده شهری در ایران ..... ۸۱
- جدول ۱-۳: تغییرات جوی شهر تهران (ایستگاه مهرآباد طی دوره بلند مدت ۲۰۰۸-۱۹۹۰) ..... ۹۷
- جدول ۲-۳: تغییرات جوی شهر تهران (ایستگاههای زعفرنیه و مهرآباد طی دوره آماری بلند مدت ۱۹۹۹-۱۹۹۰)..... ۹۹
- جدول ۳-۳: میانگین پارامترهای نم نسبی هوا بر حسب درصد شهر تهران..... ۱۰۱
- جدول ۴-۳: اطلاعات جمعیتی مناطق ۲۲ گانه شهر تهران بر حسب آمار سال ۱۳۸۵..... ۱۰۴
- جدول ۵-۳: جمعیت شهر تهران از سال ۱۳۳۵ تا ۱۳۸۵ به تفکیک جنس..... ۱۰۵
- جدول ۶-۳: تغییرات شاخص های جمعیتی منطقه ۱۴ در سالهای مختلف آماری ..... ۱۰۶
- جدول ۷-۳: مشخصات بافت های فرسوده منطقه ۱۴..... ۱۰۸
- جدول ۸-۳: مقایسه تحولات جمعیتی محله سرآسیاب طی سالهای ۸۵-۱۳۷۵..... ۱۱۱
- جدول ۹-۳: توزیع واحدهای کشاورزی بر حسب نقطه استقرار در محله..... ۱۱۶
- جدول ۱۰-۳: وضع موجود کاربری اراضی محله سرآسیاب و ناحیه دو..... ۱۲۰
- جدول ۱۱-۳: جزئیات مقطع عرضی خیابانهای محله سرآسیاب ..... ۱۲۲
- جدول ۱۲-۳: محدوده های پارک ممنوع محله سرآسیاب..... ۱۲۳

- جدول ۱-۴: توزیع پاسخگویان بر حسب جنسیت ..... ۱۲۷
- جدول ۲-۴: وضعیت سن پاسخگویان ..... ۱۲۸
- جدول ۳-۴: طبقه بندی پاسخگویان بر حسب سن ..... ۱۲۸
- جدول ۴-۴: وضعیت تحصیلات ..... ۱۲۹
- جدول ۵-۴: بعد خانوار پاسخگویان ..... ۱۳۰
- جدول ۶-۴: تعداد افراد خانوار ..... ۱۳۰
- جدول ۷-۴: محل تولد سرپرست خانوار ..... ۱۳۱
- جدول ۸-۴: سابقه سکونت در محله سرآسیاب ..... ۱۳۲
- جدول ۹-۴: نوع شغل اصلی سرپرست خانوار ..... ۱۳۳
- جدول ۱۰-۴: وضعیت درآمد ماهیانه خانوار در محله ..... ۱۳۴
- جدول ۱۱-۴: میزان درآمد ماهیانه خانوار ..... ۱۳۴
- جدول ۱۲-۴: نوع کاربری اراضی محله سرآسیاب ..... ۱۳۵
- جدول ۱۳-۴: توزیع ساختمانها از نظر تعداد طبقات ..... ۱۳۸
- جدول ۱۴-۴: نوع مالکیت مسکن ..... ۱۴۰
- جدول ۱۵-۴: نوع سند مالکیت ..... ۱۴۱
- جدول ۱۶-۴: مساحت زیر بنا ..... ۱۴۲
- جدول ۱۷-۴: نوع مصالح ساختمانی (اسکلت بنا) ..... ۱۴۳
- جدول ۱۸-۴: توزیع بناها بر حسب کیفیت ..... ۱۴۶
- جدول ۱۹-۴: قدمت ابنیه محله سرآسیاب ..... ۱۴۸
- جدول ۲۰-۴: نوع معابر محله سرآسیاب ..... ۱۵۰
- جدول ۲۱-۴: علت انتخاب سکونت در محله سرآسیاب ..... ۱۵۱
- جدول ۲۲-۴: میزان رضایت خانواده از سکونت در محله سرآسیاب ..... ۱۵۲
- جدول ۲۳-۴: آیا مایل به ادامه سکونت در این محله هستید ..... ۱۵۳
- جدول ۲۴-۴: از چه وسیله ای بیشتر برای حمل و نقل استفاده می کنید ..... ۱۵۴
- جدول ۲۵-۴: آیا بنا دارای خدمات ایمنی در مقابل سوانح طبیعی می باشد ..... ۱۵۵
- جدول ۲۶-۴: دریافت وام ساختمانی ..... ۱۵۶

- جدول ۴-۲۷: در صورت فراهم شدن شرایط وام تمایل به مقاوم سازی ساختمان خود دارید.....۱۵۷
- جدول ۴-۲۸: ضرورت تهیه طرح جهت بهبود و مقاوم سازی مساکن.....۱۵۸
- جدول ۴-۲۹: آیا با طرح بهسازی و نوسازی محله سرآسیاب موافق هستید.....۱۵۹
- جدول ۴-۳۰: آیا به دخالت دولت در طرح نوسازی محله سرآسیاب موافق هستید.....۱۶۰
- جدول ۴-۳۱: به نظر شما مهمترین مشکل این محله در حال حاضر چیست.....۱۶۱
- جدول ۴-۳۲: کدام راهکار را جهت بهبود وضعیت محله خود مناسب تر می دانید .....۱۶۲
- جدول ۴-۳۳: دسترسی شما به خدمات شهری تا چه حد می باشد .....۱۶۳
- جدول ۴-۳۴: میزان رضایت مندی از مدیریت شهری (شهرداری منطقه و ناحیه).....۱۶۴



## فهرست نمودارها:

- نمودار ۲-۱: چرخه عوامل تأثیر گذار بر بافت های فرسوده شهری ..... ۲۱
- نمودار ۲-۲: فرآیند شکل گیری بافت فرسوده ..... ۲۹
- نمودار ۲-۳: فرآیند بهسازی شهری ..... ۳۲
- نمودار ۲-۴: فرآیند نوسازی شهری ..... ۳۵
- نمودار ۲-۵: فرآیند بازسازی شهری ..... ۳۶
- نمودار ۲-۶: فرایند مشارکت مستقیم شهروندان بر تهیه طرح های توسعه شهری ..... ۴۱
- نمودار ۲-۷: اشکال مختلف مشارکت در نظریه دیوید دریکسل ..... ۴۴
- نمودار ۲-۸: فرآیند توانمندسازی ..... ۴۶
- نمودار ۲-۹: کنشگران عرصه اداره مردمی و خردمندان شهر ..... ۴۸
- نمودار ۲-۱۰: اجزای حکمروایی خوب ..... ۴۹
- نمودار ۲-۱۱: مفاهیم توانمند سازی ..... ۵۰
- نمودار ۲-۱۲: ابعاد توانمند سازی ..... ۵۱
- نمودار ۲-۱۳: ساختار مدیریت شهری در ایران ..... ۶۳
- نمودار ۲-۱۴: فرآیند شکل گیری مدیریت یکپارچه شهری در حالت ایده آل ..... ۶۸
- نمودار ۲-۱۵: شکاف اجاره املاک در محله های مسکونی مراکز شهری ..... ۷۰
- نمودار ۲-۱۶: شکاف قیمت بین املاک ..... ۷۲
- نمودار ۳-۱: میزان بارندگی شهر تهران بر اساس ایستگاه مهرآباد طی دوره بلند مدت ..... ۹۶
- نمودار ۳-۲: درصد گروههای عمده فعالیت شهر تهران در سال ۱۳۸۵ ..... ۱۰۵
- نمودار ۳-۳: بررسی تحولات جمعیتی شهر تهران ..... ۱۰۷
- نمودار ۴-۱: جنسیت پاسخگویان ..... ۱۲۷
- نمودار ۴-۲: طبقه بندی پاسخگویان بر حسب سن ..... ۱۲۸
- نمودار ۴-۳: پراکندگی پاسخگویان بر حسب تحصیلات ..... ۱۲۹
- نمودار ۴-۴: تعداد افراد خانوار ..... ۱۳۰
- نمودار ۴-۵: محل تولد سرپرست خانوار ..... ۱۳۱

- نمودار ۴-۶: سابقه سکونت در محله سرآسیاب ..... ۱۳۲
- نمودار ۴-۷: نوع شغل اصلی سرپرست خانوار ..... ۱۳۳
- نمودار ۴-۸: میزان درآمد ماهیانه خانوار ..... ۱۳۴
- نمودار ۴-۹: نوع کاربری اراضی محله سرآسیاب ..... ۱۳۶
- نمودار ۴-۱۰: توزیع ساختمانها از نظر تعداد طبقات ..... ۱۳۸
- نمودار ۴-۱۱: نوع مالکیت مسکن ..... ۱۴۰
- نمودار ۴-۱۲: نوع سند مالکیت ..... ۱۴۱
- نمودار ۴-۱۳: مساحت زیر بنا ..... ۱۴۲
- نمودار ۴-۱۴: نوع مصالح ساختمانی (اسکلت بنا) ..... ۱۴۳
- نمودار ۴-۱۵: توزیع بناها بر حسب کیفیت ..... ۱۴۶
- نمودار ۴-۱۶: قدمت ابنیه محله سرآسیاب ..... ۱۴۸
- نمودار ۴-۱۷: نوع معابر محله سرآسیاب ..... ۱۵۰
- نمودار ۴-۱۸: علت انتخاب سکونت در محله سرآسیاب ..... ۱۵۱
- نمودار ۴-۱۹: میزان رضایت خانواده از سکونت در محله سرآسیاب ..... ۱۵۲
- نمودار ۴-۲۰: آیا مایل به ادامه سکونت در این محله هستید ..... ۱۵۳
- نمودار ۴-۲۱: از چه وسیله ای بیشتر برای حمل و نقل استفاده می کنید ..... ۱۵۴
- نمودار ۴-۲۲: آیا بنا دارای خدمات ایمنی در مقابل سوانح طبیعی می باشد ..... ۱۵۵
- نمودار ۴-۲۳: دریافت وام ساختمانی ..... ۱۵۶
- نمودار ۴-۲۴: در صورت فراهم شدن شرایط وام تمایل به مقاوم سازی ساختمان خود دارید ..... ۱۵۷
- نمودار ۴-۲۵: ضرورت تهیه طرح جهت بهبود و مقاوم سازی مساکن ..... ۱۵۸
- نمودار ۴-۲۶: آیا با طرح بهسازی و نوسازی محله سرآسیاب موافق هستید ..... ۱۵۹
- نمودار ۴-۲۷: آیا به دخالت دولت در طرح نوسازی محله سرآسیاب موافق هستید ..... ۱۶۰
- نمودار ۴-۲۸: به نظر شما مهمترین مشکل این محله در حال حاضر چیست ..... ۱۶۱
- نمودار ۴-۲۹: کدام راهکار را جهت بهبود وضعیت محله خود مناسب تر می دانید ..... ۱۶۲
- نمودار ۴-۳۰: دسترسی شما به خدمات شهری تا چه حد می باشد ..... ۱۶۳
- نمودار ۴-۳۱: میزان رضایت مندی از مدیریت شهری (شهرداری منطقه و ناحیه) ..... ۱۶۴

## فهرست نقشه ها:

- نقشه شماره ۱-۳: موقعیت محله مورد مطالعه..... ۹۳
- نقشه شماره ۲-۳: گسل های شمال شهر تهران..... ۹۵
- نقشه شماره ۳-۳: بافت های فرسوده منطقه ۱۴..... ۱۰۹
- نقشه شماره ۱-۴: کاربری اراضی محله سرآسیاب..... ۱۳۷
- نقشه شماره ۲-۴: تعداد طبقات ساختمانی..... ۱۳۹
- نقشه شماره ۳-۴: نوع مصالح بناهای محله مورد مطالعه..... ۱۴۴
- نقشه شماره ۴-۴: کیفیت بناهای محله مورد مطالعه..... ۱۴۷
- نقشه شماره ۵-۴: قدمت بناهای محله مورد مطالعه..... ۱۴۹

فصل اول  
کلیات تحقیق