



## بررسی راهکارهای توانمندسازی بافت فرسوده شهری (نمونه موردی منطقه ۹ شهر تهران)

سمیرا رضایی<sup>۱</sup>

### چکیده

در گوشه و کنار فضاهای شهری ایران بخصوص در بافت قدیمی برخی مناطق شهر تهران مانند منطقه ۹، گونه ای از اراضی و فضاهای شهری به چشم میخورد که تاکنون در نظام قانونی و برنامه ریزی شهری کشور تعریف خاصی از آنها ارائه نشده است. در اصطلاح شهری به این زمین ها، بافت های فرسوده و مناطق حاشیه ای و یا بافت فرسوده گفته می شود. به طور کلی علل و پیامد مناطق حاشیه ای و بافت های فرسوده علاوه بر نازیبایی کالبدی، مشکلات امنیتی، و مشکلات زیست محیطی، در چهار گروه علل اقتصادی، اجتماعی، علل حقوقی، علل قانونی و علل کالبدی- زیست محیطی خلاصه می شود. از آنجا که منطقه ۹ شهرداری تهران دارای بافت فرسوده بیشتری نسبت به سایر مناطق می باشد، لذا در این مطالعه قصد داریم به بررسی مدیریت بافت فرسوده شهری (نمونه موردی: منطقه ۹ شهر تهران) بپردازیم.

در این پژوهش با استفاده از مشاهدات میدانی و مصاحبه و به کمک نقشه های شهری، به تحلیل و بررسی مدیریت بافت فرسوده شهری منطقه ۹ شهرداری تهران به عنوان یکی از مناطق مرکزی و مهم این شهر پرداخته شده است. نتایج حاصل نشان میدهد مهمترین علل بروز و شکل گیری بافت فرسوده در منطقه ۹ شهر تهران عبارت اند از: فرسودگی شدید بناهای موجود در بافت قدیمی، مشکلات مربوط به شبکه معابر بافت، بدون استفاده شدن بعضی از عناصر شهری، تراکم و پیوستگی بافت، مسائل ناشی از مصالح به کار رفته و نحوه مرمت بناها، کمبود خدمات و تاسیسات و تسهیلات شهری و زیربنایی و همچنین برخی مشکلات ناشی از ضعف قوانین در تصاحب و اصلاح کاربری بافت های فرسوده و مشکلات مدیریتی شهرداری منطقه ۹ تهران.

**واژگان کلیدی:** برنامه ریزی کالبدی، بافت های فرسوده، زیباسازی، منطقه ۹ شهرداری.

<sup>۱</sup> دانشجوی کارشناسی ارشد، روزانه، رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری گرایش برنامه ریزی مسکن و بازآفرینی شهری، دانشگاه کاشان

Samira.rezaeeeee44@gmail.com

## ۱- مقدمه

شکل‌گیری برخی از محلات و مناطق شهرهای بزرگ بنا به دلایل متعدد به گونه‌ای است که با ضوابط و معیارهای شهرسازی و معماری امروز به ویژه در کلان‌شهرها مغایرت دارد. این بافت به مرور زمان فرسوده‌تر شده و علاوه بر فرسودگی ابنیه، شبکه تاسیسات شهری آنها نیز فرسوده شده و کارکردهای شهری خود را از دست می‌دهند (پیربابایی، ۱۳۸۳).

بافت‌های فرسوده شهری، محلات فرسوده‌ای در فضای شهری است که مسائل و پیچیدگی‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی و شیوه خود را دارد. این محلات و بافت‌ها از یک سو دارای ریشه‌های سکونتی ارزشمند با غنای فرهنگی، اجتماعی و معماری است و از طرف دیگر به جهت فرسودگی شدید، نبود دسترسی مناسب به خدمات شهری و بهداشتی، وجود مشکلات اجتماعی و امنیتی و آسیب‌پذیری در برابر زلزله، سیل و آتش‌سوزی و نیز عدم تطابق با زندگی امروز شهری و شهرسازی مدرن دارای مشکلات رو بنایی و زیرساختی هستند (آیینی، ۱۳۸۷: ۵۴).

در کل کشور ۷۰ هزار هکتار بافت فرسوده وجود دارد که ۸ میلیون نفر در این بافت‌ها سکونت دارند. ۳ هزار و ۲۶۸ هکتار بافت فرسوده شهری در پایتخت وجود دارد که ۵ درصد مساحت کلان‌شهر تهران را شامل می‌شود و ۱۵ درصد جمعیت در این بافت سکونت دارند که این آمار قابل بررسی است و دستگانه‌های تقنی، نظارتی و اجرایی جهت حل این معضل باید چاره‌اندیشی کنند (حبیبی و مقصودی، ۱۳۹۵).

یکی از مناطقی که در تهران دارای بافت‌های فرسوده فراوانی است، منطقه ۹ شهرداری تهران است. شهر تهران به عنوان پایتخت کشور باید به حدی از توسعه یافتگی برسد که در آن هیچ زمین رها شده و متروکی به چشم نخورد. وجود بافت‌های فرسوده در شهرهای پیشرفته، سبب می‌شود کالبد فضایی و زیبایی معماری شهر از بین برود و یک فضای ناامنی، نازیبایی و عدم تناسب به چشم بخورد. علاوه بر بعد زیبایی شناختی شهری، استفاده از بافت‌های فرسوده به عنوان محلی برای تجمع زباله‌ها و نخاله‌های ساختمانی، مکانی برای استفاده به عنوان امور خلاف و بزهکاری، تجمع معتادان و خیابان‌گردها، فضای آلوده و خطرناک برای کودکان و ... می‌تواند شهر و محله را با مخاطراتی روبرو سازد. رفع مشکلات ناشی از بافت‌های فرسوده و مدیریت این زمین‌ها موضوع اصلی تحقیق حاضر است.

## ۲- بیان مسأله

نخستین مسئله‌ای که در امر مداخله در بافت‌های فرسوده مدنظر است، جنبه کالبدی آن می‌باشد. بافت‌های فرسوده با معضلات متعددی از لحاظ کالبدی مواجه هستند. مهمترین آنها، ناپایداری ابنیه و عدم ایمنی ساکنان است. بناهای این بافت‌ها به علل گوناگون از جمله قدمت، استفاده از مصالح بی دوام و یا کم دوام و عدم رعایت شیوه‌های صحیح ساخت و ساز، از استحکام و پایداری لازم برخوردار نیستند. مسئله دوم، عدم کارایی و ناتوانی این بافت‌ها در پاسخگویی به نیاز شهروندان است (شریف زاده، ۱۳۸۵: ۵۲).

دسترسی‌های نامناسب و نفوذناپذیری این بافت‌ها، علاوه بر این که عملیات امداد رسانی در مواقع خطر را با مشکل مواجه می‌سازد، باعث ایجاد ترافیک سواره و گاه عدم دسترسی سواره ساکنان بافت می‌شود. همچنین این معابر به علت دارا بودن پیچ و خم بسیار و عدم امکان نظارت مردم و مسئولان، زمینه بروز مشکلات اجتماعی عدیده‌ای از جمله خرید و فروش مواد مخدر، حضور معتادان، وقوع جرم و ... را فراهم می‌آورد. مسائل دیگر این بافت‌ها، عدم وجود و یا کمبود تاسیسات و تجهیزات شهری، ریزدانه‌های قطعات مسکونی، همجواری کاربری‌های ناسازگار و کیفیت نامطلوب بصری می‌باشد. هرگونه مداخله کالبدی در بافت‌های شهری باید با هدف حل این مسائل و ارتقای سکونت انجام گیرد (شکوهی نیا، ۱۳۹۵).

آنچه باید همواره مدنظر باشد این است که مداخله در بافت‌های شهری امری کاملاً اجتماعی است و با فرهنگ جامعه در ارتباط است. از این رو انتخاب روش‌ها و گزینه‌های مناسب برای مداخله می‌تواند خطر دگرگونی اجتماعی ناشی از جابه‌جایی جمعیت را کاهش دهد و به جای سودآوری‌های اقتصادی، سودآوری‌های اجتماعی را در پی داشته باشد. در نوسازی اجتماعی احساس تعلق به مکان معنا پیدا می‌کند.

کند و مکان هویت می یابد. نکته ای که در مداخله در بافت های شهری حائز اهمیت می باشد، امر مشارکت مردمی است. هرگونه مداخله در بافت های زنده شهری، بدون مشارکت ساکنان به نتیجه نمی رسد. مشارکت به معنای واقعی آن، یعنی شرکت فعال شهروندان در حیات مدنی خویش، در همه ابعاد اقتصادی، اجتماعی، سیاسی مشارکت به معنای همکاری چند سویه بین بخش دولتی، بخش خصوصی و بخش عمومی یعنی مردم و نهادهای مردمی می باشد (عزیزی، ۱۳۷۸).

اعتمادسازی متقابل بین ساکنان و متولیان امر، تامین حق امنیت سکونت، مشارکت ساکنان در فرآیند تصمیم سازی و تصمیم گیری، ایجاد مراکز فعال جهت افزایش تعاملات اجتماعی، کاهش بیکاری و جرم، تشکیل سازمان های غیردولتی داوطلبانه جهت حمایت از فرآیند توسعه، توجه خاص به گروه های آسیب پذیر بویژه زنان و جوانان و پرورش قابلیت های متناسب با توانایی، مهارت و دانش می باشد (ملکی و هوشیار، ۱۳۹۷).

مداخله در بافت های فرسوده شهری از دیدگاه اقتصادی: شهرها تنها در قالب مجموعه ای از ساختمان ها، خیابان ها، پارک ها و ... تعریف نمی شوند. این مکان ها محصول فرآیندی برای افزایش کارایی ها، تحرک عوامل تولید، گسترش نوآوری ها و پاسخگویی به نیازهای جوامع انسانی ایجاد شده و توسعه یافته اند. به عبارت دیگر ساخت کالبدی شهرها منشا اقتصادی داشته و سهم مهمی را در تاریخ توسعه اقتصادی کشورها ایفا نموده است (میرمیران، ۱۳۹۷).

ارتباط متقابل میان ساختار کالبدی شهرها و مولفه های اقتصادی موجب می شود تا اغلب مداخلات در بافت کالبدی شهرها با بازتاب اقتصادی همراه باشد. این بازتاب بر روی ساخت کالبدی شهرها منعکس شده و تغییرات دوره ای را در پی خواهد داشت. تغییراتی از جمله: تغییر در قیمت زمین، تغییر در هزینه حمل و نقل، تغییر در برتری نسبی نواحی شهری و تغییر در تمرکز فعالیت های شهری (یوسفی و جونیاده مهر، ۱۳۹۰).

از آنجا که شهر تهران پیشرفت قابل ملاحظه ای در خصوص معماری و شهرسازی و کالبد شهری داشته است، لذا وجود بافت های فرسوده در این شهر به عنوان پایتخت کشور، زینده نیست. در میان مناطق شهر تهران، منطقه ۹ شهرداری تهران دارای بافت های فرسوده زیادی می باشد، لزوم شناسایی، مدیریت و ساماندهی این فضاها در راستای استفاده بهینه از آن ضروری به نظر می رسد. در صورت مدیریت این بافت ها می توان فضای کالبدی شهر را زیباسازی و ترمیم نمود.

### ۳- پیشینه تحقیق

حسین زاده و همکاران (۱۳۹۵) در مقاله خود با عنوان « مشارکت مردمی در توانمندسازی منابع انسانی خدمات شهری سکونتگاه های غیر رسمی در زلزله \_ مطالعه موردی فرون آباد پاکدشت » بیان می دارند:

استقرار بخش اعظمی از عرصه جغرافیایی کشور بر روی کمربند جهانی زلزله و ناپایدار بودن آن، تعداد زیادی از شهرها و روستاهای کشور را در برابر مخاطره زلزله قرار داده است. از طرفی با گسترش سکونتگاه های غیررسمی در جوارشهرهای بزرگ، در صورت بروز زلزله مدیریت پسماند و دفع حجم وسیع پسماندهای ساختمانی و مواد زاید به منابع نیروی انسانی مجرب و کارآزموده و کافی نیاز دارد مطالعه حاضر با شیوه تحلیلی توصیفی با رویکرد اسنادی به بررسی نقش موثر نیروی انسانی منابع خدمات شهری در مدیریت پسماند در شهر فرون آباد پاکدشت با تاکید بر توانمند سازی و مشارکت مردمی پرداخته است.

اسفندیاری (۱۳۹۳) در مطالعه خود با عنوان « بررسی نقش توانمند سازی و جلب مشارکت مردمی در ساماندهی سکونتگاه های غیر رسمی نمونه موردی سکونتگاه غیر رسمی شهرک امام علی (ع) و شهرک حجت مشهد » بیان می دارد:

وضعیت عمومی زندگی شهری، در کشورهای جهان سوم، وضعیت نگران کننده ای را طی دهه های گذشته، پشت سر گذاشته است. از جمله برجسته ترین نکات قابل ذکر در شهرهای این کشورها، اسکان طیف گسترده ای از جمعیت مهاجر و کم درآمد در نواحی سیب پذیر شهر است که زمینه بروز ناهنجاری شهری را تشدید کرده است. این جمعیت هر چند که از نظر الگوی اقتصادی در حوزه کلان

اقتصاد شهری حضور دارند؛ لیکن در بخش غیر رسمی سکونت شهری ساکن هستند و از استانه های خدماتی بسیار پایینی برخوردار می باشند. حضور رو به ازدیاد این شکل اسکانهای شهری در دهه های گذشته در ایران، حکایت از ناکارآمدی ابزارها و سیاست های اعمال شده در دهه های گذشته برای برورد با آنها دارد. تمهید مقابله با تشکیل سکونت گاه های غیر رسمی در اکثر مواقع باشکست مواجه شده است. بی شک تخریب این گونه سکونت گاه ها سرمایه اقتصادی گروه های کم درآمد را که به مثابه بخشی از سرمایه اقتصادی - اجتماعی شهرها نیز محسوب می شود، از میان می برد و در عین حال اقدامی غیر انسانی محسوب میشود در این تحقیق روش تحقیق توصیفی - تحلیلی است و از مطالعات اسنادی و میدانی بهره گیری میشود، برای محاسبات ماری و تحلیل اطلاعات از روش تحلیل ماری SPSS بهره گرفته شده است. نتایج تحقیق نشان می دهد که بین سطح سواد افراد و کیفیت مشارکت آنها برای توانمندسازی محله رابطه معناداری وجود دارد. سعیدی رضوانی و همکاران (۱۳۹۷) در مطالعه خود با عنوان « بررسی موانع ساماندهی و توانمندسازی سکونتگاه های غیر رسمی و اقدامات توانمندسازی اجتماعات آن ها (نمونه موردی شهر قدس) » بیان می دارند:

هر توانمندسازی سکونتگاه های غیر رسمی از موضوعات مهم در ایران و جهان می باشد به طوریکه در کشور کارهای متنوع و زیادی در این زمینه صورت گرفته است. اینکه بتوان برای این گونه از بافت های شهری که عمده ساکنانشان مهاجران روستایی و یا تهیدستان شهری هستند طرحی برای ارتقاء سطح زندگیشان انجام داد خود بسیار مهم و حیاتی محسوب می گردد، اما تجربه چند سال اخیر در زمینه این نوع بافت ها نشان داده که تدوین این گونه طرح ها خود کمکی به حل مشکل نمی کند، بلکه پیگیری اجرایی شدن طرح خود از موارد مهم بعدی محسوب می گردد. طرح توانمندسازی سکونتگاه های غیر رسمی شهر قدس نیز از جمله اینگونه طرح ها می باشد که بعد تصویب متأسفانه به درستی انجام نشده است. بنابراین در این پژوهش سعی شده که در مرحله اول به مسائل و مشکلات طرح پردازد و در یک بررسی کلی موانع و مشکلات آن را شناسایی نماید و در مرحله دوم راهکارهایی را برای بهبود طرح و افزایش رضایت ساکنان فراهم آورد.

#### ۴- راهبردهای توانمندسازی بافت های فرسوده

##### ۴-۱- الف) کوتاه مدت :

- طرح بکارگیری نیروهای بومی و محلی در طرحها و پروژه های عمرانی محلی ؛
- شناسایی خانوارهای نیازمند و فقیر و بی سرپرست و گروه های با درآمد پایین نظیر خانوارهای تحت پوشش طرح شهید رجایی و کمیته امداد ؛
- ایجاد صندوقهای خرده وام و اعضای وامهایی با بهره پایین در جهت تامین شغل و تسهیلات زندگی ؛
- طرح ارتقاء کمی و کیفی بیمه های اجتماعی در سطح محلات و بافتهای غیر رسمی مورد مطالعه .

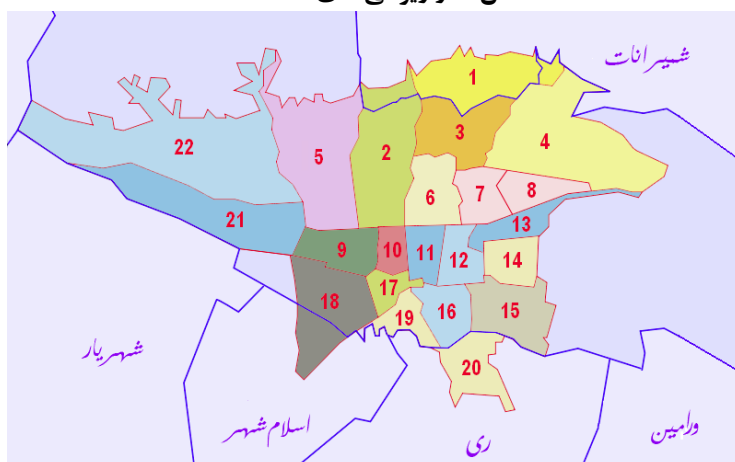
##### ۴-۲- ب) میان مدت :

- طرح گسترش و آموزش مهارتهای ساده و پایه شغلی جهت احراز مشاغل آزاد و اولیه در میان گروه های فاقد سواد و آموزش کافی
- طرح شناسایی و آموزش صنایع کارگاهی در حد خانوار محله بویژه در بین زنان ساکن در محلات
- طرح آموزش و ارتقاء دانش و آگاهی شغلی گروه های متوسط درآمدی
- طرح ایجاد و ارایه بیمه های مناسب اجتماعی و کارگری که در حال حاضر نیز به عنوان یکی از اصلی ترین برنامه های گسترش عدالت و عدالت محوری دولت نهم به شمار می آید.
- طرح ثابت کردن واحدهای تجاری و تولیدی در یک بازار دائمی جایگزین بتوان کنترل بر کیفیت تولید داشت و مالیات و بهای خدمات فراهم آورده شده را دریافت کرد (اصغرپور، ۱۳۸۳).

۴-۳-ج - بلند مدت :

- پروژه های شناسایی سرمایه گذارهای کلان مدیریتی و دولتی با همکاری بخش خصوصی در محلات مورد مطالعه و سایر نقاط و پهنه های فقر و فرسوده شهر
- طرح احداث و ایجاد مراکز یاب اقتصادی و درآمدی و مراکز تولیدی با ظرفیت بالای اشتغال در شهر و حاشیه محلات از طریق:
- طرح بازنگری مقررات صدور جواز کسب و آسان سازی دریافت جواز و پروانه کسب و شناخت موانع موجود بر سر راه فعالیتهای تجاری و تولیدی؛
- اعطای وام های درازمدت و کم بهره جهت ایجاد مشاغل و فعالیتهای اقتصادی به افراد و گروه های آموزش دیده و دارای مهارتهای مناسب شغلی با حمایت سازمانهای مدیریت شهری و دولتی نظیر سازمان فنی و حرفه ای جهاد کشاورزی، تامین اجتماعی و ..؛
- طرح ساماندهی قیمت زمین و مسکن در سطح محلات و بافتهای غیررسمی مورد مطالعه و ایجاد فرصتهای مناسب جهت ارتقاء درآمد و دسترسی گروه های مختلف به مسکن مناسب شهری و مقابله با بازار غیررسمی (سعیدی رضوی و داوود کاظمی، ۱۳۹۰).

شاخص ها و ویژگی های منطقه ۹



تصویر ۱: نقشه مناطق ۲۲ گانه شهر تهران



تصویر ۲: تصویر هوایی منطقه ۹ شهر تهران



تصویر ۳: نقشه منطقه ۹ شهرداری تهران

منطقه ۹ در جنوب غربی کلان شهر تهران واقع شده و مهم ترین عناصر کالبدی شهری آن، فرودگاه مهرآباد و میدان آزادی میباشد. می توان ادعا نمود که مکان یابی و احداث فرودگاه مهرآباد در غربی ترین ناحیه تهران ( طی سال های ۱۳۲۰-۱۳۱۰ ه. ش) گسترش و توسعه شهر تهران به سمت غرب را محدود ساخت چون در غیر اینصورت بافت نسبتاً متراکم مسکونی - صنعتی موجود در جنوب و شرق فرودگاه بایستی به صورت طبیعی به بافت جنوب جاده مخصوص کرج در شمال فرودگاه مهرآباد گره میخورد.

قبل از احداث فرودگاه مهرآباد، اراضی منطقه ۹ و بخشی از مناطق همجوار آن به سبب بهره مندی از شیب طبیعی مطلوب شمال به جنوب و برخورداری از منابع آب سطحی (حوزه آبریز البرز) عمدتاً به عنوان اراضی مزروعی و پروتق کشاورزی اطراف تهران بوده است. به طور کلی تا اوائل قرن حاضر شمسی یعنی تا قبل از احداث جاده تهران - چالوس از طریق کرج و تاسیس دانشکده کشاورزی دانشگاه تهران و مکان یابی اولین کارخانه ذوب آهن ایران در آن شهر - کرج روستای کم اهمیتی بود که اتصال مناسبی با تهران نداشت. بنابراین راه ارتباطی تهران به قزوین به عنوان یکی از راه های با اهمیت منطقه و کشور تلقی می شد. راه مذکور از محلی که به دروازه قزوین معروفیت داشت ( و هنوز نیز به همین نام شناخته می شود ) تهران را از نواحی جنوب غربی آن، از مسیر کاروان سراسنگی به قزوین متصل میساخت. مسیر ارتباطی تهران - قزوین از آنجا که باعث سهولت انتقال مواد و محصولات می گردید برای منطقه از اهمیت ویژه ای برخوردار بود. در باغ های منطقه انواع میوه های تابستانی به دست می آمد و در مزارع آن شبدر، یونجه و انواع صیفی جات کشت می شد. وجود اراضی وسیع و فاقد عارضه خاص و عمده، در طی زمان مذکور منطقه مهرآباد را به عنوان مکان استقرار بزرگترین و اولین فرودگاه بین المللی کشور برگزید. بنابراین اولین هسته های تشکیل فرودگاه مهرآباد به سال های حدود ۱۳۱۰ باز میگردد. در طی سال های بعد بسیاری از مراکز اداری و به ویژه نهادهای مرتبط با امور حمل و نقل هوایی و مراکز آموزش نظامی و غیر نظامی نیروی هوایی و هواپیمایی کشوری در اطراف فرودگاه مهرآباد مستقر شدند. شاید به حق بتوان ادعا نمود که منطقه ۹ حاصل تخصیص اراضی به کاربری های خدماتی و صنعتی بزرگ است. کارخانه های کوچک و بزرگی چون شیر پاستوریزه، تولیدات دارویی، یخچال سازی، نان ماشینی، شیشه سازی، آرد سازی و مجتمع انبارها و مراکز خدمات صنعتی متعدد اعم از دولتی و بخش خصوصی در این منطقه مکان یابی و مستقر شده اند.

تا حدود سال ۱۳۳۵ توسعه کند و ناپیوسته در غرب تهران از طریق تغییر کاربری اراضی مزروعی و باغات به مراکز صنعتی خدماتی و تولیدی رخ میداد. اما با شروع سال های دهه ۴۰ این تغییر چهره و کاربری توسعه ای فزاینده یافت به نحوی که در حدود سال ۱۳۵۰ محور جاده قدیم کرج به مهم ترین محور تولیدی - صنعتی کشور تبدیل شد. این نقش در حال حاضر علیرغم رونق بیشتر بخش تجاری از یک

سو و پراکندگی مراکز تولیدی - صنعتی در حول سایر محورهای ارتباطی ( جاده دماوند ، جاده مخصوص کرج ، جاده ساوه و... ) از سوی دیگر کماکان توسط جاده قدیم کرج صورت میگیرد.

## ۵- اهداف کلی ارتقای منطقه ۹

- ارتقای نقش منطقه به منطقه ای با کارکردهای مختلف، جاذب سرمایه، همراه با فراهم سازی زیرساخت ها به منظور واگذاری فعالیت های تصدی گری به بخش خصوصی، جلب مشارکت های مردمی و توسعه ی کسب و کار.
- توسعه ی فعالیت های عمرانی از طریق مقاوم سازی و بازسازی بافت های فرسوده و مراکز تجاری.
- منطقه ای، دارای فضاهای عمومی و تحرک و پویایی مناسب زندگی شهری، همراه با عملکردهای متنوع و جاذب برای سکونت.
- جهت گیری به سمت نظام مدیریت غیرمتمرکز از طریق تقویت نهادهای محله ای، شورایاری های و نواحی ایمن و سالم سازی محیط و فضای زندگی در برابر حوادث طبیعی
- تثبیت رشد جمعیت در منطقه همراه با تدارک کاربری های عمومی و خدماتی مورد نیاز ساکنان
- ایجاد نظم سلسله مراتبی و تفکیک شبکه حرکت عبوری از درون منطقه و ارتقای کیفیت زیرساخت های حمل و نقل ضمن هماهنگی با طرح های توسعه ی کالبدی و زیست محیطی
- ایجاد زیرساخت ها و گسترش فضاهای مناسب برای تعاملات اجتماعی (ورزشی، فرهنگی، هنری، صرف اوقات فراغت) و توسعه ی فعالیت ها و اجتماعات محله ای.
- تشویق مدیریت های هم عرض و موسسه های تولیدی صنعتی و خدماتی، در خصوص توجه به محیط زیست و کاهش آلودگی و آلایندها، هم چنین افزایش مسوولیت پذیری اجتماعی صنایع تولیدی، خدماتی.
- بهبود و ارتقای سطح کمی و کیفی آموزش های اجتماعی، فرهنگی با الهام از آموزه های فرهنگ اسلامی و ایرانی با هدف تغییر رو به رشد و تعالی رفتارهای شهروندی
- جایگزینی منابع پایدار درآمد برای تامین هزینه های مدیریت شهری با کاهش تدریجی سهم درآمد از ساخت و ساز مسکونی (اردشیری، ۱۳۹۵).

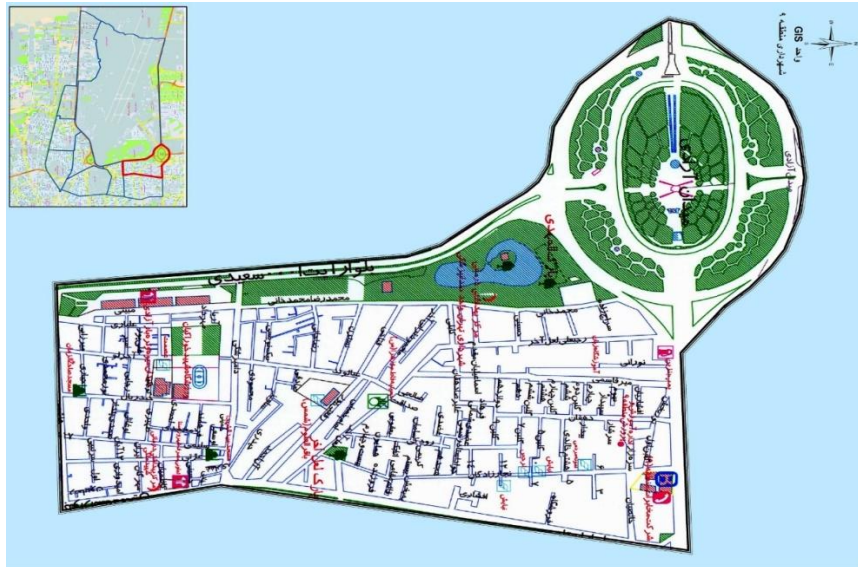
## ۶- راهبردهای توسعه منطقه ۹

- تثبیت وسعت نهایی کاربری های خالص مسکونی، ضمن رعایت استانداردها به نحوی که توسعه ی اسکان به زیان کیفیت زندگی منجر نشود.
- تعدیل نابرابری ها و تامین خدمات و فضاهای عمومی، ورزشی، تفریحی، فرهنگی و هنری مورد نیاز منطقه ساماندهی وضعیت توزیع فضاهای خدماتی و تجاری مبتنی بر عملکردهای منطقه ای و فرامنطقه ای و توسعه مراکز با عملکرد محله ای
- توسعه ی زیرساخت ها و امکانات در حوالی میدان آزادی و محوطه های پیرامونی آن به مرکز خدمات حوزه ی غربی. کوشش در جهت تثبیت جمعیت منطقه
- بهبود شبکه های ارتباطی درون منطقه و ارتباط با شبکه های اصلی و محوری و مناسب سازی راه برای حرکت و دسترسی آسان معلولین جسمی و حرکتی
- کاهش تقاضای سفر از طریق ارائه خدمات مورد نیاز جامعه ی شهری در منطقه

- حفظ فرودگاه مهرآباد به عنوان یک فرودگاه نزدیک به فضای شهری
- بهبود و ارتقا شبکه ارتباطی و نوسازی و بازسازی بافت های فرسوده به منظور مقابله با سوانح طبیعی توسعه و تجهیز تاسیسات زیربنایی منطقه
- مطالعه و بررسی پیرامون احصای منابع پایدار درآمدی با توجه به امکانات و قابلیت های بالقوه منطقه ساماندهی کانون های مسکونی در جنوب شرقی میدان آزادی
- جلوگیری از حذف پارکینگ در هرگونه ساخت و ساز
- انسجام بخشی به کالبد و ایجاد هویت و تشخیص در نواحی و محله های منطقه از طریق بهبود ساختار فضایی و کالبدی برنامه ریزی برای تقویت تشکل های غیردولتی و سازمان های مردم نهاد
- توسعه ی فعالیت های فرهنگی اجتماعی در زیربخش تامین سلامت شهروندان و پیش گیری از آسیب های اجتماعی و مذهبی ، وضع برنامه به منظور انجام تحقیق و پژوهش با رویکرد محله ای، جهت تحقق توسعه ی فرهنگی پایدار (فلامکی، ۱۳۹۵: ۲۳)



تصویر ۴: تصویر ماهواره ای منطقه ۹ شهرداری تهران



تصویر ۵: تصویر محله یک از منطقه ۹ شهرداری تهران





تصویر ۶: محله سه از منطقه ۹ شهرداری تهران

### ۷- معضلات منطقه

بافت این منطقه قدیمی و فرسوده بوده بگونه ای که حتی برخی از بناهای این منطقه به ویژه در محله های پرجمعیت آن بیش از نیم قرن قدمت دارد. شایان ذکر است با توجه به قرار گرفتن بخشی از این منطقه بر روی گسل ری این منطقه یکی از مناطق آسیب پذیر شهر تهران می باشد. به طوری که در صورت تحریک گسل ری این منطقه بعد از مناطق ۱۷-۱۰ و ۱۱ و چند منطقه دیگر در جنوب تهران بیشترین میزان تخریب را در بر خواهد داشت.

بطور کلی می توان بیشترین معضلات این منطقه را موارد زیر برشمرد:

- وجود بافت فرسوده و ناکارآمد
- کمبود سطح کاربری های شهری مورد نیاز ساکنین از قبیل: بوستان و فضاهای سبز و باز - شبکه معابر و دسترسی - فضاهای فرهنگی
- پایین بودن سطح سرانه کاربری مسکونی (بطور متوسط در حدود ۱۱ متر مربع)
- کمبود فضاهای خدماتی در پهنه های مسکونی
- توزیع نامناسب برخی از خدمات شهری (بهداشتی و درمانی) در سطح منطقه
- کمبود محیط های آبی از قبیل آبنما - فواره و حوض
- عدم تجهیز معابر و شبکه های اصلی به مبلمان و ملزومات شهری

### ۸- روش کار

دستیابی به اهداف تعیین شده در هر پژوهش نیازمند تدوین روش تحقیق مشخص می باشد. روش تحقیق باید به گونه ای باشد که ضمن تفسیر و تحلیل مسائل ابعاد مختلف، موضوع مورد نظر را از طریق فرضیات در نظر گرفته و بتواند به نتیجه مطلوب تری دست یابد. در واقع روش تحقیق راه رسیدن به هدف تحقیق می باشد. روش تحقیق بر اساس متد علمی و بسته به نوع داده ها انتخاب می شود. از آنجاکه مطالعه حاضر قصد دارد پس از شناخت کامل منطقه ۹ تهران و عوامل موثر بر بافت های فرسوده، به ارائه برنامه ای جهت مرتفع شدن مشکلات ناشی از این زمین های رها شده برسد، لذا سعی شده برای رسیدن به هدف فوق از روش های معقول و منطقی و متناسب با زمان و مکان استفاده شود. در این مطالعه با استفاده از منابع کتابخانه ای، پرسشنامه، مصاحبه، مشاهدات میدانی، نقشه های GIS و تصاویر مرتبط به بررسی عوامل موثر بر ایجاد بافت های فرسوده و نقش آن در منظر شهری پرداخته شده است. پرسشنامه در میان مردم منطقه ۹ و مسئولان شهرداری

منطقه ۹ توزیع گردید. از مسئولان مربوطه در منطقه ۹ نیز مصاحبه به عمل آمد، نقشه های GIS با استفاده از تصاویر ماهواره ای ترسیم گردید، همچنین با حضور در منطقه ۹ به بررسی مشاهده میدانی پرداختیم.

## ۹- روش تحقیق:

با توجه به سه روش تحقیقی که بصورت موجز و مختصر در فصل یک آمده، تفصیل روشهای تحقیقی که برای جمع آوری اطلاعات این پایان نامه مورد استفاده قرار گرفته به شرح زیر است:

### ۱- مطالعات کتابخانه ای و اسنادی :

الف: مطالعات کتابخانه ای؛

برای بدست آوردن وضعیت بافت های فرسوده منطقه ۹ تهران و بررسی عوامل کالبدی مرتبط با آن و همچنین سایر اطلاعات مربوطه، به فرهنگها، کتب و مقالات مراجعه شده تا ادبیات مربوطه مورد مطالعه قرار گیرد. در این مورد به فیش برداری از مطالب مطالعه شده اقدام شد. منابعی که در این مرحله مورد مطالعه قرار گرفته اند در متن و پایان به آنها اشاره شده است.

ب- مطالعات اسنادی :

با مراجعه به شهرداری منطقه ۹ و شهرداری ناحیه ۱ و ناحیه ۲ این منطقه و مطالعه و جمع آوری اسناد مرتبط با کاربری اراضی و بافت های فرسوده و علل و عوامل آن و .... اطلاعات لازم را گردآوری نمودیم.

۲- مطالعات میدانی :

با مراجعه به شهرداری منطقه و ناحیه ها و محله های آن نقشه زمین های متروک تهیه شد.

## ۱۰- مشاهدات میدانی و مصاحبه (مدیریت بافت های فرسوده در منطقه ۹)

طرح زمین اساساً یک ترجمان فیزیکی، فضایی و بصری از اهداف عملیاتی و راهبردهای یک زمین است. این طرح کاربریهای پیشنهادی و مدیریت نوعی آنها، روابط داخلی و ارتباط با زمینهای مجاور، و زمینه های برنامه ریزی های محیطی وسیع تر را به نمایش می گذارد. یک طرح زمین ممکن است شامل چندین نقشه باشد که هر کدام جنبه ای از راهبردها یا اهداف عملیاتی را نشان می دهند، به طور مثال یک راهبرد پوشش گیاهی یا یک نقشه واحد که جنبه های بسیاری را در یک نقشه به نمایش می گذارد. طرح زمین می تواند تأیید کننده تصمیمات برنامه ریزی، طراحی تفصیلی یا برنامه ریزی جامع و تهیه طرحهای مدیریت زمین، آب و مواد زائد باشد. راههای بسیاری برای تهیه یک طرح زمین بر مبنای راهبردها و اهداف عملیاتی وجود دارد. قسمتهای بعدی این فصل برخی تکنیک های ابداع راه حل های فیزیکی را برای زمین نشان می دهند. برای تصمیم در مورد یک زمین، یکپارچگی نوآورانه و همچنین آگاهی از این موضوع که راه حل های فیزیکی بسیاری برای یک زمین وجود دارند که همگی دارای ارزشهای برابرنند، مفاهیمی کلیدی به شمار می آیند. برخی این فرایند پایانی را جستجوی یک تطابق بین زمین، استفاده کنندگان و برنامه می دانند.

بر اساس نقشه های منطقه ۹ و بر اساس مشاهدات میدانی نگارنده در این منطقه، شهرداری تهران می تواند از بافت های فرسوده این منطقه به منظورهای زیر استفاده کند:

- ایجاد فضاهای مسکونی در این مکان
- تلفیق درختکاری های جدید با توسعه های جدید مسکونی
- استقرار مرکز درمانی و اجتماع محلی به لحاظ حداکثر نمودن تعامل اجتماعی
- حفظ بار عمومی و بهبود فضای بیرون آن
- حفظ، بازسازی و اجاره مجدد مغازه ها و واحدهای مسکونی بالای آنها

## ۱۱- عوامل فرسودگی و ایجاد زمین های متروک در منطقه ۹ شهرداری تهران

زمانی که شهر، بیش از طول حیات یک سلسله حکومتی پابرجا می ماند یا به عبارت دیگر از محرک های سازنده نوع حیاتی خود در سطح سرزمین یا منطقه مربوط به خود، انگیزه ها و مولدهای اقتصادی بوجود می آورد، به سادگی از بین نمی رود و هنگامی که شهرنشینی با سلطه بر فضای اکولوژیک همراه باشد، میسر می سازد که همزمان با پدید آمدن ارزش افزوده و شکل گرفتن قشر بازرگانی در مرکز مسکونی، همبستگی هایی در زمینه حکومتی \_ سیاسی در منطقه وابسته به شهرها بوجود آید و حضور تحرک اجتماعی \_ اقتصادی قابل توجه در فضای شهر تداوم زندگی شهر را در موضع خود تضمین نماید. کالبد شهر یا قالب کاربرد های آن، در رابطه با تحرک فوق، تنها یک راه برای بقا در مقابل دارد: تغییر شکل یافتن برای جوابگویی به اختیاجات تازه که در شهر زاده شده است و رواج می یابد و تهیه فضای مسکونی برای شهروندانی که به شهر افزوده می شوند (فلامکی، ۱۳۸۷، ص ۴۷).

نواحی کهن شهری که در زمان شکل گیری فضایی پاسخگو به سلسله مراتب نیازهای ساکنان خود بوده اند، در پی تحولات نظام سکونتگاهی به تاثیر از تحولات فن شناختی و تغییر در نیازهای زیستی، اجتماعی و اقتصادی اکنون فاقد عملکرد قوی اند. این نواحی که زمانی محل و کانون ثروت و قدرت شهرها بوده اند، در شرایط کنونی (در اکثر شهرها) از حیث اجتماعی و جمعیتی از ساکنان بومی خالی، از حیث برخورداری از زیر ساخت ها ضعیف و از حیث کالبدی نابسامان هستند (ملکی و هوشیار، ۱۳۸۷، ص ۱۲۱).

شهر امروز مانند یک ماشین و با سرعت روز افزون زمین های اطراف خود و اراضی کشاورزی حاشیه را می بلعد و شهرکها و شهرهای جدید تولید می کند، تغییر کاربری ابزاری در دست توسعه شهرنشینی و نابودی زمین های کشاورزی و طبیعت باز بیرون شهر شده است. چنانکه در ایران ۱۰ درصد جمعیت شهری کشور در بافت های فرسوده زندگی می کنند و بیش از ۱۸۰ شهر و قریب به ۴۳ هزار هکتار بافت فرسوده کشور شناسایی شده است، که ۱۵ هزار و ۳۰۰ هکتار آن در کلان شهرها قرار دارند (خبرگزاری جمهوری اسلامی، ۱۳۸۶/۸/۳۰).

با مصاحبه ای که با ساکنان محله های مختلف منطقه ۹ شهرداری تهران صورت گرفت و با مصاحبه ای که با کارکنان شهرداری منطقه ۹ صورت گرفت، عوامل مختلفی در فرسوده شدن بافت های این منطقه وجود داشت که مهمترین آنها عبارت اند از:

- بافت فرسوده
- عوامل اجتماعی
- عوامل اقتصادی
- عوامل حقوقی

## ۱۱-۱- بافت فرسوده در منطقه ۹ شهرداری تهران

منظور از بافت، گستره ای هم پیوند است که با ریخت شناسی های متفاوت طی دوران حیات شهری در داخل محدوده شهر و یا حاشیه آن در تداوم و پیوند با شهر شکل گرفته باشد. این گستره می تواند از بناها، راه ها، فضاها، تاسیسات و تجهیزات شهری و یا ترکیبی از آنها تشکیل شده باشد. و منظور از فرسودگی، ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت نسبت به کارآمدی سایر بافت های شهری است. فرسودگی بافت و عناصر درونی آن به سبب فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل گیری آن بافت بوجود می آید (یوسفی و جوینده مهر، ۱۳۸۷، ص ۲۳).

بافت فرسوده شهری که اغلب بر هسته تاریخی و مرکزی شهرها منطبق می باشد به عرصه هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری از دسترسی سواره و ناکارآمدی تاسیسات، خدمات و زیرساخت های شهری دارای ضریب آسیب پذیری بالایی است و به این دلیل از ارزش سکونتی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند. این عامل یعنی فرسودگی که به زدودن

خاطرات جمعی، افول حیات شهر در بافت منجر می‌گردد، با کاهش عمر اثر و با شتابی کم و بیش تند باعث حرکت به سوی نقطه پایانی اثر می‌گردد (حیسی، ۱۳۸۵، ۷۴).

تشخیص فرسودگی و ضایعات در محله‌های شهری و عوامل فرساینده و مخرب مهمترین بخش در فرآیند بهسازی و نوسازی شهری است. مطالعات آسیب شناسی بناها و فضاهای شهری از مراحل مهم برنامه ریزی بهسازی و نوسازی شهری است. مطالعات آسیب شناسی جامع و سیستمی، تحلیل آسیب‌های کالبدی یا فیزیکی، آسیب‌های اجتماعی، اقتصاد، حقوقی و مدیریتی جهت یافتن الگوها و روشهای مناسب به منظور انطباق فضاهای قدیمی با نیاز زندگی امروزی امری بدیهی و قابل توجه است. تعیین و تفکیک آسیب‌ها معمولاً بر پایه عوامل آسیب رسان طبقه بندی می‌شود. معمولاً بر اساس نوع آسیب، دو گروه آسیب‌های فرسایشی و آسیب‌های ساختاری وجود دارند.

۱- آسیب‌های فرسایشی: آسیب‌های فرسایشی عبارتند از آسیب‌هایی که به سیما و ظاهر بنا وارد می‌شوند. فرسودگی‌ها و تخریب‌های این دسته در کوتاه مدت جزئی اند، اما در دراز مدت و به طور مداوم به ویرانی بناها می‌انجامند. به عبارتی دیگر آسیب‌های فرسایشی، پایداری بنا را در کوتاه مدت تهدید نمی‌کنند، اما چنانچه به صورت مطلوب مهار و برطرف نشوند، به بنا لطمه‌های اساسی وارد می‌کنند.

۲- آسیب‌های ساختاری: این آسیب‌ها در شالوده و اساس بنا پدید می‌آیند. مثلاً در باربری‌های ساختمان یا دیوارها یا سقف که موجودیت بنا دچار اختلال می‌شود. به عبارتی دیگر استخوان بندی بنا شکسته می‌شود. رفع این نوع آسیب‌ها پرهزینه، وقت گیر و بسیار حساس است (شکوهی نیا، ۱۳۸۲، ص ۳۲).

در منطقه ۹ علی‌رغم اینکه چنین ساختمان‌های فرسوده‌ای وجود داشت، اما تعداد آنها کم بود. شهرداری منطقه ۹ با رایزنی با بانکها به خصوص بانک مسکن، مبلغ قابل قبولی را به عنوان وام بازسازی ساختمان‌های فرسوده در نظر گرفته بودند، بسیاری از ساکنین منطقه ۹ از این وام‌ها برای نوسازی و بازسازی ساختمان‌های فرسوده استفاده نمودند. تعداد محدودی از ساختمان‌هایی که به دلیل وضعیت وخیم آنها بدون سکنه شده بود نیز توسط شهرداری توسط تابلوهایی اخطار گرفتند که تا زمانی معین مالک آنها نسبت به بازسازی این ساختمان‌ها فرصت دارد، در غیر اینصورت مالک باید ساختمان را تخریب و زمین خود را حصار کشی نماید. اگر مالک نسبت به این امر امتناع ورزد، شهرداری خود نسبت به تخریب بافت فرسوده غیر قابل بازسازی اقدامات لازم را انجام می‌دهد.

عوامل آسیب رسان یا به بیانی دیگر عوامل فرساینده و تخریبی بناها و فضاهای شهری بسیار متنوع و گسترده اند. با توجه به عوامل محیط جغرافیایی در فرسودگی و تخریب بناهای شهری، عوامل فرسودگی بناها و فضاهای شهر را در دو عامل محیط جغرافیایی یعنی عوامل محیط طبیعی و عوامل انسانی یا محیط انسانی می‌توان طبقه بندی کرد.

### ۱-۱-۱ الف) عوامل جغرافیایی، طبیعی و اقلیمی:

این عوامل یا به صورت دوره‌ای بر روی اندام شهر اثر می‌کنند و یا هر چند یکبار بی‌آنکه پیش‌بینی آثار و عواقب آن‌ها مقدور باشد، به شهر و شهر قدیم آسیب‌هایی وارد می‌سازند. عوامل محیط طبیعی شامل نوع آب و هوا و عناصر اقلیمی از جمله دما، به ویژه اختلاف درجه حرارت، بارش و به ویژه بارش‌های سیلابی، رطوبت هوا و به ویژه هوای شرجی در فرسایش و آسیب رساندن به ساختار شهر موثرند. یخبندان در تخریب فیزیکی، نور آفتاب در بی‌رنگ کردن، باد و توفان در تخریب و بی‌رنگ کردن سیما و ساختار عناصر و فضاهای شهری تاثیر دارند. روی هم رفته عوامل و عناصر اقلیم بر ساختار کالبدی \_ فضایی شهر تاثیر می‌گذارد. در نتیجه بهسازی، نوسازی و بازسازی شهری بدون در نظر گرفتن اوضاع اقلیمی پایدار نخواهد بود.

منابع آب منطقه، شامل آب‌های سطحی به ویژه رطوبت خاک و سطح آب‌های زیر زمینی نیز از دیگر عوامل موثرند. پوشش گیاهی نیز در حفاظت و بقای بناهای شهری به صورت مستقیم و غیر مستقیم موثر است. برای مثال ریشه بعضی از درختان در تخریب و فرسایش بناها نقش دارد.

ساختمان زمین و ویژگی های زمین شناسی و زلزله خیزی به ویژه وجود گسل ها و حرکت لایه های زمین از طریق لغزش، ریزش، فعالیت های زمین ساخت، آتش فشان و... از جمله عوامل طبیعی اند که در طول تاریخ زندگی بشر همواره سبب ویرانی بناهای شهری بوده اند.

### ۱۱-۲-۱ (ب) عوامل انسانی:

انسان و فعالیت های او مهم ترین عامل فرسودگی و تخریب بناها و فضاهای شهری است. عوامل انسانی که موجب آسیب ها، مسائل و مشکلات بافت های قدیم شهری می شوند و روند تخریب در بافت های شهری را تشدید می کنند، در سه گروه قابل بررسی اند:

- عوامل کالبدی \_ فضایی؛
- عوامل اقتصادی؛
- عوامل اجتماعی
- عوامل حقوقی.

### ۱۲- نقش عوامل اقتصادی در ایجاد بافتهای فرسوده شهر منطقه ۹ شهرداری تهران

در کنار دگرگونی ها و تحرك عمومی وضع اقتصادی شهرهای قدیمی، عوامل خاصی روی فضای ساخته شده تاثیر می گذارد و دگرگونی های موضعی قابل ملاحظه در بخش قدیمی شهر بوجود می آورد.

دگرگونی های فوق، مانند اغلب پدیده های تغییر شکل دهنده وضع شهرهای قدیمی، می تواند هم منشا اثرات مثبت و سازنده باشد و هم دارای نتیجه و انعکاس های مخرب و فرساینده (فلامکی، ۱۳۷۴، ص ۵۸).

مهم ترین مواردی که به عنوان آسیب های اقتصادی بافت های قدیم شهری شناخته شده عبارتند از:

#### ۱۲-۱- وضع نامطلوب اشتغال و درآمد و در نتیجه کم بضاعتی مالی و اقتصادی ساکنان در منطقه ۹ شهرداری تهران

با مطالعه و مشاهده ای که از ساکنان منطقه ۹ به عمل آمد، در بیشتر مواردی که ساختمان فرسوده یا زمین متروکه وجود داشت، مالک زمین از توان مالی خوبی برای بازسازی بنا و یا ساخت مسکن بهره مند نبود. رکورد فعالیت های اقتصادی در موجب شده ساکنان این بافت های شهری نتوانند مشارکت خوبی در بهسازی و نوسازی شهری داشته باشند.

#### ۱۲-۲- موقعیت و ارزش اقتصادی زمین و نقش آن در ایجاد بافتهای فرسوده شهر منطقه ۹ شهرداری تهران

زمین های مجاور خیابان های اصلی و اطراف آن ارزش اقتصادی بیشتری نسبت به مرکز محله های بخش مرکزی شهر دارند. توزیع ناموزون و نامتعادل خدمات شهری ارزش اقتصادی متفاوت زمین و املاک را به وجود می آورد، در نتیجه در اکثر قسمت های منطقه ۹ زمین و مسکن از قیمت نسبتاً بالایی برخوردار است، به خصوص زمین هایی که به میدان آزادی نزدیکتر هستند، به همین منظور صاحب بافت های فرسوده، از یک طرف توان ساخت و ساز در این زمین را ندارند و از طرف دیگر حاضر نیستند زمین خود را که از موقعیت اقتصادی نسبتاً خوبی برخوردار است بفروشند. این مساله سبب شده است تا شهرداری منطقه ۹ نتواند اقدام جدی برای رفع این مشکل نماید. اگرچه شهرداری با بانک مسکن رایزنی های خوبی را انجام داده است، اما مبلغ ناچیز این وام ها و اقساط سنگین آن نمی تواند صاحب بافت فرسوده را وسوسه نماید تا اقدام به ساخت و ساز بنماید.

#### ۱۲-۳- سرمایه گذاری ناموزون و نامتعادل در امور عمرانی شهر در منطقه ۹ شهرداری

مراجعی مانند شهرداری، مسکن و شهرسازی، آب و فاضلاب، مخابرات و ... که در امور عمران و آبادانی و خدمات عمومی در سطح شهرها دخالت دارند، بنا به دلایل زیر ترجیح می دهند فعالیت های خود را در بافت های جدید پیرامون شهر و نیز بناهای تازه ساخت اختصاص دهند. این امر سبب دوگانگی در خدمات ارائه شده و تسهیلات زندگی در دو بافت قدیم و جدید منطقه ۹ شده است. از مهم ترین دلایلی که سازمان های اداره کننده شهر سرمایه گذاری نامتعادل در شهر را ترجیح می دهند عبارت است از:

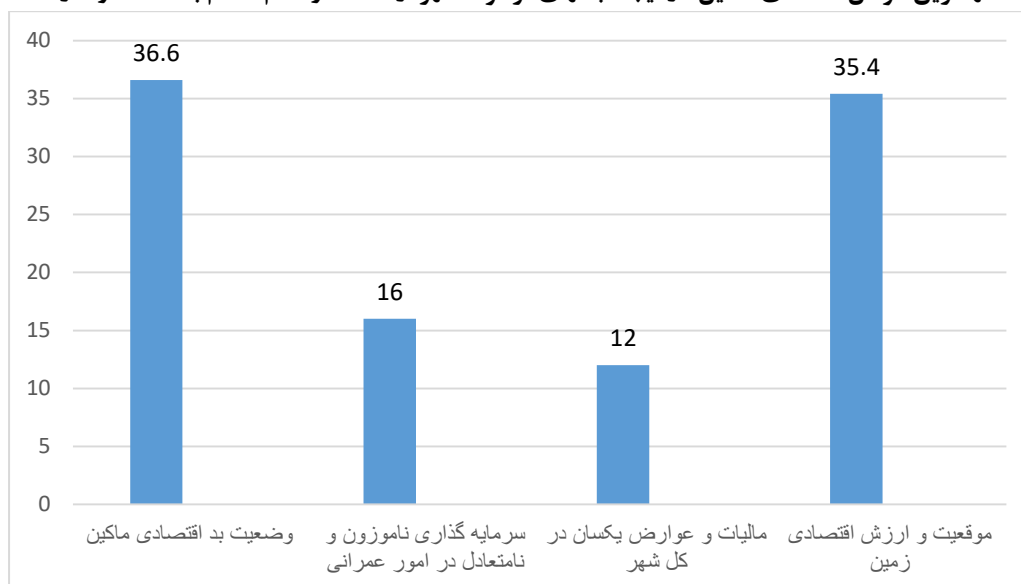
- زیاد بودن هزینه ارائه امکانات در بافت قدیمی نسبت به بافت های جدید؛

- کم توانی اقتصادی ساکنان بافت های قدیمی در مقایسه با سایر نواحی شهر و مشارکت ضعیف و استقبال کمتر از امکانات ارائه شده؛
- آسان تر بودن حفر کانال های تاسیسات شهری در بافت های جدید به علت وجود شبکه های گذرگاهی عریض و منظم؛
- وجود خطر ریزش بناها در بافت های قدیمی به هنگام حفاری ها که این مشکل در سایر بافت ها کمتر به وجود می آید؛
- وجود افراد دارای نفوذ سیاسی \_ اداری که اغلب در بافت های جدید شهری ساکن اند، نیز ممکن است از عوامل تشدید کننده موضوع باشد.

#### ۱۲-۴- مالیات و عوارض شهری و نقش آن در ایجاد بافتهای فرسوده شهر منطقه ۹ شهرداری تهران

مبالغ دریافتی شهرداری با عنوان مالیات و عوارض نوسازی تقریباً در سطح کل شهر یکسان و مساوی است. این موضوع سبب می شود که مردم به جای نوسازی بناهای واقع در بافت قدیمی، ساخت و ساز در زمین های حاشیه شهر و اراضی قسمت توسعه یافته جدید را برای احداث مسکن ترجیح دهند. زیرا علاوه بر آسان تر و کم هزینه تر بودن ساخت و ساز در این گونه زمین ها، امکانات شهری نیز به سهولت به آنها ارائه خواهد شد. در صورتی که باید از ساکنان بافت های تاریخی برای حفاظت از این بافت ها مالیات کمتری دریافت شود.

مهمترین عوامل اقتصادی دخیل در ایجاد بافتهای فرسوده شهر رها شده و عدم اقدام به ساخت و ساز



نمودار ۱: مهمترین عوامل اقتصادی دخیل در ایجاد بافتهای فرسوده شهر رها شده در منطقه ۹

همانگونه که از نمودار فوق مشخص است، اکثر مالکان بافت های فرسوده منطقه ۹ یعنی ۳۶/۶ درصد به دلیل وضعیت بد اقتصادی مالکین، ۳۵/۴ درصد به علت موقعیت و ارزش اقتصادی زمین، ۱۶ درصد به علت سرمایه گذاری ناموزون و نامتعادل شهرداری در امور عمرانی و در نهایت ۱۲ درصد به علت مالیات و عوارض یکسان در کل شهر و امکان سرمایه گذاری در مناطق جدیدتر و پیشرفته تر حاضر به ساخت و ساز بافت های فرسوده خود نیستند.

#### ۱۳- عوامل اجتماعی و نقش آن در ایجاد بافتهای فرسوده شهر منطقه ۹ شهرداری تهران

مجموعه ایی از پدیده های انسانی \_ فرهنگی، در چهارچوب روابط اجتماعی در سطح افراد، انجمن ها و گروه ها، در عین حال که رونق دهنده زندگی شهری هستند، می تواند اثرات تخریبی و فرساینده ای نیز در برداشته باشد. اهم این پدیده ها عبارتند از:

### ۱۳-۱- پراکندگی ناموزون و نامتعادل تراکم و سرانه جمعیت

پراکندگی نامتوازن جمعیت در محله های شهر، در فرآیند فرسودگی و تخریب فضاهای شهری موثر است. معمولاً نواحی پر تراکم جمعیتی، آلودگی های زیست محیطی بیشتری دارند برای مثال سرو صدای زیاد و آلودگی هوا روند تخریب را تشدید می کند. بخش های مرکزی شهرها معمولاً به علت تراکم زیاد جمعیت و فعالیت ها از یک طرف و از طرف دیگر سرانه کم شهری فشار جمعیت بر فضاها موجب تخریب و فرسودگی بیشتر فضاها می شود. همچنین در بعضی از شهرها از جمله برخی شهرهای ایران، روند فرسودگی، تخریب و متروکه شدن بافت، در بیشتر بافت های قدیم شهری، به دلیل کم بودن تراکم جمعیت تشدید شده است. به دلیل پایین بودن ضریب امنیت در این بافت ها، حفاظت و نگهداری کمتر و ضعیف تر شده و از طرف دیگر ارائه امکانات و خدمات شهری برای سازمان های سرویس دهنده هم مقرون به صرفه نیست، در نتیجه روند بی رونقی و فرسودگی این بافت ها تشدید می شود. در بافت منطقه ۹ شهرداری نیز با توجه به موقعیتی که دارد (وجود میدان آزادی- فرودگاه مهرآباد) و آلودگی های سمعی و آلودگی زیاد هوا، سبب شده است که هیچ تمایلی برای ساخت و ساز در بافت های فرسوده منطقه ۹ وجود نداشته باشد.

### ۱۳-۲- نوگرایی و بهسازی ناموزون و نامتعادل در بخش های شهری

رواج مد و نوگرایی بی رویه و بیش از اندازه در چند دهه اخیر به ویژه در بین اقشار جوان که تفکر آرمان گرایی و مدرنیستی دارند، موجب پیدایش الگوهای جدید شهرسازی به ویژه در حومه و حاشیه یا شهرکهای جدید شده است و از طرفی تحول و تکامل تدریجی و موزون بافت های قدیمی به کمک برنامه های بهسازی، نوسازی و مرمت صورت نگرفته و به مرور زمان مردم شرایط زندگی در بافت های قدیمی را از دست داده اند و با جابه جایی از بافت قدیم به جدید روند فرسودگی و تخریب در قلب شهر تشدید شده است. در خصوص منطقه ۹ مهمترین عاملی که سبب شده بافت های فرسوده، رها شوند، تمایل مردم به خرید آپارتمان های نقلی و کوچک در شهرک های اطراف تهران است، این امر مانع اقدام سرمایه گذاران حوزه زمین و مسکن به ساخت و ساز در بافت های فرسوده منطقه ۹ شده است.

### ۱۳-۳- جابه جایی گروه ها و طبقات اجتماعی و عدم حس تعلق به محل

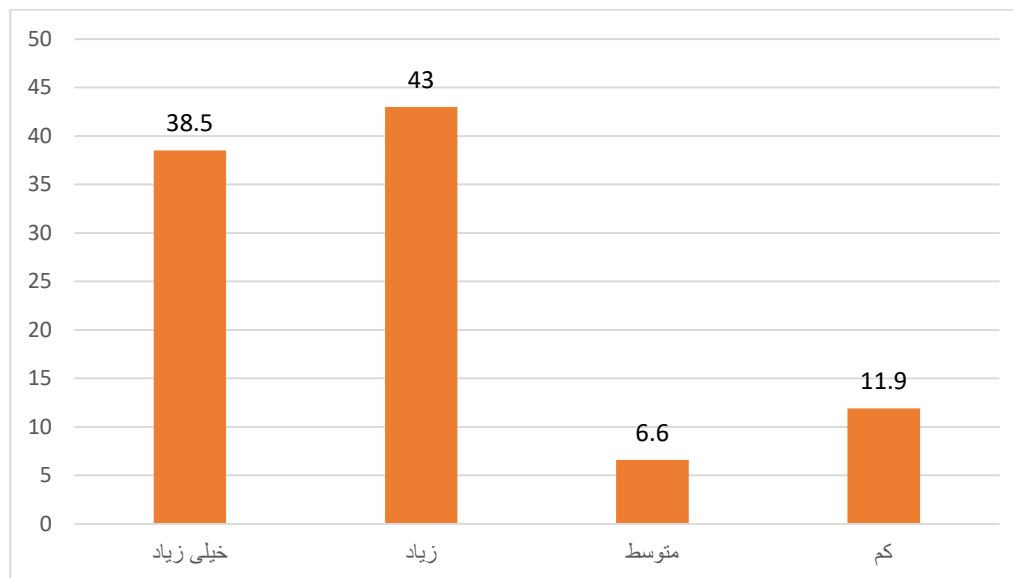
یکی از فرآیند های اجتماعی که بیشتر بافت های قدیمی شهرها از گذشته تا حال وجود داشته جابه جایی گروه های اجتماعی \_ اقتصادی و به بیان کلی تر فاصله طبقاتی شدید و خارج شدن گروه های پر درآمد یا طبقه اجتماعی مرفه از بافت قدیم شهرها است که یکی از عوامل رکود و فرسودگی بافت های قدیم است (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴، ص ۵۹).

به موازات توسعه بیرونی شهرها، بافت قدیم از نظر اجتماعی \_ جمعیتی نیز متحول گردید که ملموس ترین شان کاهش جمعیت این مناطق بود که با دگرگونی هویتی جمعیت نیز همراه بود. اقشار اصیل و پر درآمد شهر که در داخل محدوده قدیمی شهر سکونت داشتند به تدریج از منطقه تاریخی به منظور سکونت در بیرون آن مهاجرت کردند؛ زیرا این مناطق دیگر به امکانات و تجهیزات رفاهی نو مجهز نبودند. نتیجه این شد که مناطق مذکور به تدریج جمعیت قدیمی و اصیل خود را از دست دادند و به جای جمعیت اصیل پیشین؛ جمعیت مهاجر و اقشار کم درآمد شهری جایگزین شد (میرمیران، ۱۳۸۴، ص ۱۰۲).

همراه این تغییر در ماهیت افراد ساکن در بافت و از بین رفتن احساس تعلق به محیط، انسجام اجتماعی آن تعریف روشنی را که در گذشته داشت به تدریج از دست داده و همین امر باعث می شود تا ناهنجاری های اجتماعی نیز در این مناطق افزایش یابد و بیشتر ساختمان ها یا متروک شده و یا به کارگاه و انبار تبدیل شوند.

مهاجران روستایی و اقشار کم درآمد؛ ساکنان تازه وارد؛ تنها انگیزه این ساکنان داشتن یک سر پناه است. آنها در این بخش از شهر با توجه به نازل بودن قیمت مسکن اسکان می یابند. به تبع آن بی ثباتی اجتماعی \_ اقتصادی و فرهنگی در این محله ها پدید آمده و افزایش می یابد و در نتیجه، روند فرسودگی و تخریب بافت شهری شدت می گیرد.

این امر در خصوص منطقه ۹ شهرداری تهران صدق نمی‌کند، چرا که بافت این مناطق تقریباً تغییر چندانی نکرده است، ساکنان بافت‌های فرسوده نیز با توجه به حس تعلق به این منطقه، حاضر به فروش زمین خود نیستند. حس تعلق به محله در منطقه ۹ عاملی است که در مصاحبه با مالکان این زمین‌ها به وفور مشاهده می‌شد.



نمودار ۲: حس تعلق به محله در میان مالکان بافت‌های فرسوده منطقه ۹ شهرداری تهران

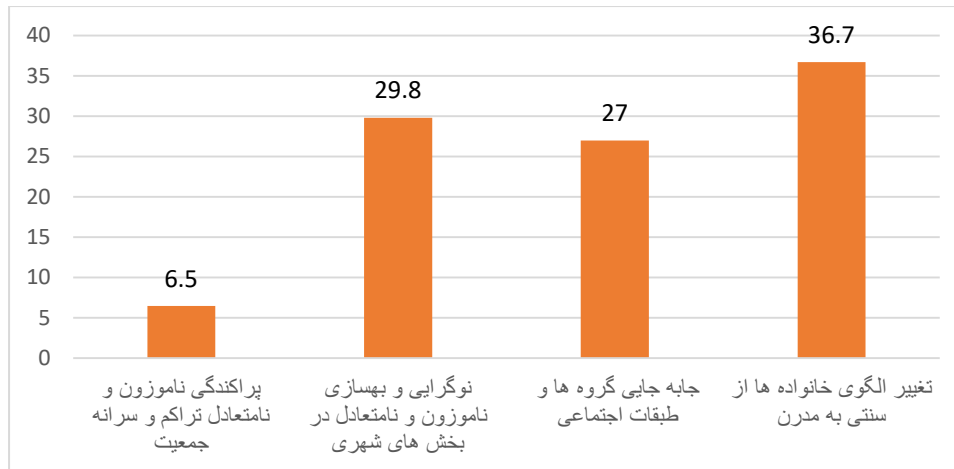
همانگونه که نمودار نشان می‌دهد، مالکان بافت‌های فرسوده اکثراً (۴۳ درصد) و (۳۸/۵ درصد) دارای حس تعلق زیاد به محله خود هستند، این امر سبب شده تا نسبت به فروش زمین خود به سرمایه‌گذاران تمایلی نشان ندهند.

### ۱۳-۴- تغییر الگوی خانواده‌ها از سنتی به مدرن

از دیگر مسائل اجتماعی موجود در بافت‌های قدیم شهری تحولات اجتماعی چند دهه اخیر در کشور‌های در حال توسعه از جمله ایران است. تفکرات مدرنیسم و آرمان‌گرایانه، در اذهان عمومی جامعه به ویژه در بین جوانان تأثیر عمیقی گذاشته است، به گونه‌ای که اکثر جوانان دوست دارند در خانه‌های آپارتمانی کوچک با امکانات رفاهی و طراحی مدرن باشند.

این امر سبب شده است تا سرمایه‌گذاران بخش مسکن به قسمت‌های جدید شهری با طراحی مدرن و امکانات رفاهی بالا مانند شهرک‌های اطراف، مناطق شمال شهر، و مناطق جدیدالاحداث رفته و اقدام ساخت و ساز نمایند. سرمایه‌گذاران نمی‌توانند به ساخت برج‌های بلند در بافت‌های فرسوده اقدام کنند که گاهی دارای عرض کم بوده و یا نیاز به هزینه بالای عوارض شهرداری دارد و یا ساخت و ساز در محله‌هایی که اکثراً قدیمی هستند و ارتفاع کمی دارند. آنها ترجیح می‌دهند به مناطق شمالی و یا شهرک‌های شیک و جدید رفته و آنجا سرمایه‌گذاری کنند.





نمودار ۳: نقش عامل اجتماعی در ایجاد بافتهای فرسوده شهر رها شده منطقه ۹ شهرداری تهران

همانگونه در نمودار فوق آمده است، مهمترین دلیل اجتماعی برای ایجاد بافتهای فرسوده شهر رها شده در منطقه ۹ بر اساس مصاحبه با مالکان زمین به ترتیب: تغییر الگوی خانواده ها از سنتی به مدرن (۳۶/۷ درصد)، نوگرایی مالکان و رمایه گذاران برای ساخت و ساز در مناطق جدید (۲۹/۸ درصد)، جابجایی گروه ها و طبقات اجتماعی (۲۷ درصد) و پراکندگی ناموزون و نامتعادل تراکم و سرانه جمعیت منطقه ۹ (۶/۵ درصد) می باشد.

### ۱۵- عوامل حقوقی و نقش آن در ایجاد بافتهای فرسوده شهر منطقه ۹ شهرداری تهران

در این خصوص بسیاری از شهرها در کشور دارای کمبود و نقایصی هستند. قوانین و مقررات جامع و مدونی که از سرمایه گذاران بخش مسکن در بافت های فرسوده حمایت کند، وجود ندارد. قوانین شهرداری نیز می تواند با بخشش عوارض از مالکان بافت های فرسوده برای حمایت از آنها برای ساخت و ساز در بافت های فرسوده موثر باشد. همچنین شهرداری می تواند با جواز موقت تغییر کاربری از مسکونی به تجاری یا فضای سبز و یا درمانگاه سیار و ... نسبت به رفع مشکل بافت های فرسوده اقدام کند. آنچه در مصاحبه با مسئولان شهرداری به چشم می خورد، عدم وجود قوانین کارآمد برای حل مشکلات بافت های فرسوده بود.

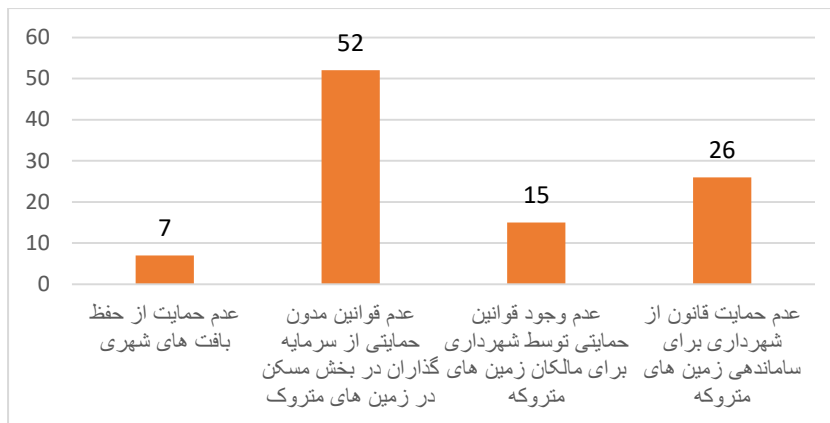
عوامل حقوقی زیر از منظر مالکان زمین های متروک و مسئولان شهرداری، از مهمترین دلایل ایجاد بافتهای فرسوده شهر رها شده منطقه ۹ شهرداری تهران می باشد:

۱- نارسایی و یا وجود نداشتن مقررات صحیح و کافی حفظ و صیانت شهرها، شهرک ها، محلات و مراکز مسکونی منفرد و کوچک.  
 ۲- امکانات و اختیارات تقریباً محدود برای سازندگان که بنابر اصول مالکیت و مقررات ساختمانی خاص و مطابق با ضوابط شهرداری و نظام مهندسی اقدام به ساخت و ساز می کنند.

۳- محکوم شدن شهرداری در اکثر پرونده هایی که شهرداری اقدام به نوسازی و یا ساخت و ساز در بافت های فرسوده نموده است.

۴- عدم حمایت قانون از شهرداری برای تملک موقت و یا دائم بافت های فرسوده و بلاصاحب

۵- نقص قوانین شهرداری برای حمایت از سرمایه گذاران زمین و مسکن در بافت های فرسوده و یا بخشش عوارض برای مالکان بافت های فرسوده



نمودار ۴: نقش عوامل حقوقی در ایجاد بافتهای فرسوده شهر رها شده منطقه ۹ شهرداری تهران

همانگونه از جدول فوق مشاهده می شود، مهمترین عوامل حقوقی ایجاد بافتهای فرسوده شهر در منطقه ۹ شهرداری بر اساس مصاحبه با مالکان زمین و مسئولان شهرداری عبارت اند از: عدم قوانین مدون حمایتی از سرمایه گذاران در بخش مسکن در زمین های متروک (۵۲ درصد)، عدم حمایت قانون از شهرداری برای ساماندهی بافت های فرسوده (۲۶ درصد)، عدم وجود قوانین حمایتی توسط شهرداری برای مالکان بافت های فرسوده (۱۵ درصد) و عدم حمایت از حفظ بافت های شهری (۷ درصد)

## ۱۶- نتیجه گیری

ساماندهی، ساخت و زیباسازی بافت های فرسوده باعث سرزندگی محلات و واحدهای همسایگی، تحرک اقتصاد محلی، تسریع توسعه در مناطق مجاور این زمین ها، ایجاد و ترقی فرصت های شغلی، کاهش ریسک های زیست محیطی، افزایش ایمنی و سلامتی در فضاهای جمعی و کاهش معضلات و جرایم اجتماعی می شود.

مسأله بسیار مهم در خصوص ساماندهی، ساخت و زیباسازی بافت های فرسوده چگونگی نحوه مداخله در آنها است. نحوه برخورد با این مسأله می بایست بر اساس پتانسیل های آن باشد تا میزان تحقق پذیری طرح ارائه شده برای آن افزایش یابد. در راستای رسیدن به این مهم، بعد از شناسایی این زمین ها در منطقه ۹ شهری شهرداری تهران، می بایست نوع زمینو مالک آن و مداخله در این نوع زمین ها مشخص شود. در مرحله بعد نحوه ی مشارکت بخش عمومی و خصوصی در توسعه مجدد از حساسیت قابل توجهی برخوردار است. استادیوم المپیک در شهر لندن، نمونه ای از یک تلاش موفق در باز توسعه این نوع از زمین ها بوده که فرآیندهای انجام گرفته در آن برای تبدیل این زمین به یک مرکز سرزنده می تواند الگو و راهنمایی برای باز زنده سازی سایر بافت های فرسوده باشد. با توجه به نمونه موفق ارائه شده می توان از تجربیات این گونه پروژه ها برای باز توسعه زمین های درون شهری و محلات در خصوص زمینهای فرسوده و چه بسا در برخی نقاط از بافت های تاریخی و همچنین زمین هایی با چنین شرایطی استفاده نمود و برای توسعه مجدد و تعریف بسته های سرمایه گذاری در آنها اقدامات مشارکتی ویژه ای اتخاذ نمود. در یک بیان کلی می توان بافت های فرسوده را بافتی بر شمرده که "جریان حیات و زندگی" در آن به مخاطره افتاده باشد و روند طبیعی زندگی در آن وجود نداشته باشد. با توجه به تعبیر "حیات شهری" به "کالبد مناسب" توأم با "فعالیت ساکنان"، بروز مسئله در بافت می تواند ناشی از نقصان در کالبد یا فعالیت باشد. بروز مسئله میتواند ناشی از "قدمت بافت" یا "کمبود طرحهای توسعه شهری" یا "ناکارآمدی بافت" در ارائه تسهیلات و خدمات شهری مناسب باشد. وجود این مسائل در بافت شهری منجر به تنزل ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی بافت گردیده و انگیزه برای نوسازی یا سرمایه گذاری را در ساکنان، مالکان یا سرمایه گذاران از بین برده است. بافت های فرسوده شهری به عرصه های از محدوده قانونی شهر اطلاق می شود که به دلیل فرسودگی کالبدی،

عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات، خدمات و زیرساختهای شهری آسیب پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند. مهم ترین اهداف تدوین یافته در حوزه ساماندهی، نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری شامل استفاده بیشتر و بهتر از سطح زمین برای اسکان جمعیت و تأمین فضاهای باز در جهت بهبود محیط زیست، رفع نیازهای بافت مذکور و محدوده های اطراف به کاربریهای خدماتی (ایجاد فضاهای کار و تفریح فعالیت)، بهبود ساختار حمل و نقل در بافت مذکور و به تبع آن در شهر و ارتقاء الگوی سکونت و مسکن میباشد. شهر نوین محصول تکنولوژی و صنعت قرن بیستم، قادر به برآوردن نیازها و خواسته های جسمی و روانی آدمیان نیست، برای پایان دادن به حاکمیت ماشین که تا حدود بسیاری مسئول شرایط نابسامانی درون آبادیهای شهر معاصر است، باید همت گمارد. هدف تحقیق نظامی «انسان گرا» به جای نظامی «ماشین گرا» می باشد. این نظریه واکنشی است به بحرانهای شهری یا نتیجه فرآیند صنعتی شدن و تأثیرات نامطلوبش بر برنامه ریزی شهری است. توجه به طبیعت و فرهنگ از اصول مهم در این اندیشه می باشد. دو جنبش حفظ محیط طبیعی و حفظ تاریخ «فرهنگ» اگر چه دارای خواستگاه جداگانهاند اما امروز در حال به هم پیوستن میباشند و با یک هدف مشترک یعنی «انسان» تشکیل یک نهضت واحد می دهند. ادغام قضایای فوق که به ترتیب در نقش نمایندگان طبیعت و فرهنگ ظاهری می شوند، در طراحی عاملی را به وجود می آورد که از نظر زیست محیطی با «آبادی» و از دیدگاه فرهنگی با مردم و حقوق آنها عادات و باورهایشان وفق پذیر است و می باید آن را «طراحی خوب» خواند.

## ۱۷- پیشنهادات

- مشارکت دادن واقعی مردم در طرح ها و برنامه های مربوط به احیا و ساماندهی بافت های فرسوده در ابعاد مختلف؛
- بالا بردن انگیزه ساکنین جهت بالا بردن مدت اقامت در محله؛
- تلاش در جهت بهبود ارزش های بصری و زیباسازی محیط کالبدی با زیباسازی بافت های فرسوده (مانند گلکاری، فضای سبز و ...)
- توانمندسازی ساکنین محله از طریق اجرای برنامه های مختلف اقتصادی برای احیای بافت های فرسوده؛
- تقویت نهادهای اجتماعی و NGOها در محله به منظور بالا بردن مشارکت مردم در امور مربوط به محله و مدیریت بافت های فرسوده

## ۱۸- منابع و ماخذ:

- اردشیری، مهیار، (۱۳۹۵)، مدیریت زمین در سیاستهای توسعه شهری، فصلنامه آبادی، شماره ۳۳.
- اصغرپور، محمدجواد، (۱۳۸۳)، تصمیم-گیری-های چند معیاره، دانشگاه تهران، ۲۶۶-۲۶۰.
- آیینی، محمد (۱۳۸۷)، توسعه درونی شهرها و شاخصهای اندازه گیری آن شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهر ایران
- پریرزادی، طاهر، (۱۳۹۱)، بررسی توسعه درونی شهر با تأکید بر مسکن، مورد مطالعه شهر سنندج، پایان نامه کتری به راهنمایی دکتر حمیدرضا وارثی، گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه اصفهان.
- پیربابایی، محمدتقی (۱۳۸۳)، ظرفیت سازی توسعه محله ای همایش علمی کاربردی توسعه محل های چشم انداز توسعه شهر تهران.
- حبیبی، سیدمحسن؛ مقصودی، ملیحه (۱۳۹۵)، مرمت شهر، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- حبیبی، کیومرث، توسعه کالبدی و حفظ بهسازی و نوسازی بافت های کهن شهری، رساله دوره دکتری، دانشگاه تهران، دانشکده جغرافیا، ۱۳۸۵.

- حسین زاده، خدیجه و محمودزاده، امیر و گیوه چی، سعید، ۱۳۹۵، مشارکت مردمی در توانمندسازی منابع انسانی خدمات شهری سکونتگاه های غیر رسمی در زلزله \_ مطالعه موردی فرون آباد پاکدشت، کنفرانس بین المللی عمران، معماری، مدیریت شهری و محیط زیست در هزاره سوم، رشت، <https://civilica.com/doc/586025>
- سعیدی رضوانی، نوید و ارثیا، علیرضا و حسنی، مهران، ۱۳۹۷، بررسی موانع ساماندهی و توانمندسازی سکونتگاه های غیررسمی و اقدامات توانمندسازی اجتماعات آن ها (نمونه موردی شهر قدس)، دومین کنفرانس بین المللی افق های نو در علوم مهندسی، <https://civilica.com/doc/875785>
- سعیدی رضوی، هادی و داوود کاظمی، (۱۳۹۰)، بازشناسی چارچوب توسعه درون-زا در تناسب بانقد سیاست-های جاری توسعه مسکن (مسکن مهر) نمونه موردی: شهر نطنز، مجله پژوهش-های جغرافیای انسانی، شماره ۷۵، ۱۳۲-۱۱۳.
- شریف زاده، سمیه (۱۳۸۵) تعدیل و تنظیم دوباره قطعات زمین، روشی در بر خورد با بافت های فرسوده؛ مجموعه مقالات دومین سمینار ساخت و ساز در پایتخت، تهران: دانشکده فنی دانشگاه تهران، تهران
- شکوهی نیا، شهرام، (۱۳۹۵) فرآیند مطالعات آسیب شناسی، فصلنامه عمران و بهسازی شهری هفت شهر، شماره های ۱۲ و ۱۳، ۱۳۸۲.
- عزیزی، محمد مهدی (۱۳۷۸)، زمین شهری و مداخله دولت، فصلنامه آبادی، شماره ۳۳
- فلامکی، محمد منصور (۱۳۹۵)، باز زنده سازی بناها و شهرهای تاریخی، انتشارات دانشگاه تهران.
- ملکی، سعید و هوشیار، حسن (۱۳۹۷)، جستاری بر بافت های تاریخی و فرسوده شهری در شهرسازی، همایش ملی بافت های فرسوده شهری، اهواز.
- میر میران، سید هادی (۱۳۹۵)، گهر ساختن در صدف خویش، مجله معماری - شهرسازی، دوره ششم، شماره ۳ و ۴.
- یوسفی، اسماعیل و جوینده مهر، میترا (۱۳۹۰)، تحلیلی بر شاخص های کالبدی فرسودگی بافت های شهری، همایش ملی بافت های فرسوده شهری، اهواز.

## Investigating Strategies for Empowering Urban Dilapidated Tissue (Case Study of District 9 of Tehran )

In the corners of urban spaces of Iran, especially in the old context of some areas of Tehran, such as region 9, there is a type of land and urban spaces that have not been defined in the legal system and urban planning. In urban terms, these lands are called worn-out textures and marginal areas or worn-out textures. In general, the causes and consequences of marginal areas and worn-out areas, in addition to physical ugliness, security problems, and environmental problems, can be summarized in four groups: economic, social, legal causes, legal causes, and physical-environmental causes. Since District 9 of Tehran Municipality has more worn-out texture than other areas, so in this study we intend to investigate the management of worn-out urban texture (case study: District 9 of Tehran).

In this research, using field observations and interviews and with the help of urban maps, the management of the worn-out urban fabric of District 9 of Tehran Municipality as one of the central and important areas of this city has been analyzed. The results show that the most important causes of occurrence and formation of worn texture in District 9 of Tehran are: severe wear of buildings in the old texture, problems related to the network of texture passages, without using some urban elements, density and connectivity of the texture, problems Due to the materials used and the way of repairing the building, lack of services and facilities and urban and infrastructure facilities, as well as some problems due to the weakness of laws in acquiring and correcting the use of worn-out structures and management problems of Tehran 9th District Municipality.

**Keywords:** Physical Planning, Worn Tissues, Beautification, District 9 Municipality.