

تأثیر توسعه شهر تهران بر گسترش بافت‌های فرسوده (مشکلات و تنگناهای محله هفت‌چنار - بریانک از منظر گسترش بافت فرسوده)

علیرضا عندلیب*
محمد مسعود**
سوگند یوسفی آذر***

چکیده

عدم توجه به فرسودگی شهری منجر به توسعه برون‌زا و تهی شدن شهر می‌شود. شهر تهی، محل اسکان مهاجرین تازه‌وارد، فقر، محرومیت و آسیب‌های اجتماعی می‌شود. بررسی تجارب کشورهای جهان حاکی از آن است که کلان‌شهرها با اتخاذ تدابیر مناسب شرایط درونی کشور خویش و استفاده از فرصت‌ها و نقاط قوت خود فضاهای سرزنده و مناسب ایجاد کرده و از این طریق بر توسعه نابخردانه و ناآگاهانه شهر مسلط شده‌اند. توسعه ناآندیشیده شهر تهران در جهت احداث شهرهای اقماری، شهرک‌ها و شهرهای جدید و سکونت‌گاه‌های خودرو منجر به بی‌توجهی به بافت‌های مرکزی شهر شده است، از طرفی جریان مهاجرت‌های روستایی و حاشیه شهری با قدرت خرید پایین به سوی محلات مرکزی بر بسط و گسترش فرسودگی افزوده که در این راستا اتخاذ سیاست مناسب توسعه شهری که توأمان هم از درون و هم در حاشیه معضلات ناشی از نابسامانی‌های توسعه شهری را برطرف کند لازم به نظر می‌رسد. در این راستا پژوهش حاضر سعی در رسیدن به اهداف خود در قالب شناخت توسعه فضایی (کالبدی، اجتماعی-فرهنگی) در سطح کلان‌شهر تهران و تأثیر جریان توسعه بر محله هفت‌چنار و شناخت روند شکل‌گیری بافت‌های فرسوده در این محله و شناخت تأثیر جریان مهاجرت‌ها در شکل‌گیری و گسترش فرسودگی در آن محله دارد. فرض بر آن بوده که روند توسعه شهر تهران در ادوار گذشته منجر به ایجاد و گسترش بافت‌های فرسوده در سطح شهر است و از طرفی جریان‌های توسعه کلان‌شهر تهران بر محله‌هایی که در حاشیه مانده‌اند (مانند محله هفت‌چنار) تأثیراتی منجر به فرسودگی داشته است. فرض دیگر اینکه جریان‌های مهاجرت گروه‌های کم‌درآمد و روستایی و حاشیه‌نشین به محله هفت‌چنار منجر به گسترش و دوام فرسودگی در این محله شده است. روش تجزیه و تحلیل در این پژوهش، کیفی با استفاده از روش ماتریس سوات SWOT، تعیین نقاط قوت و ضعف و فرصت و تهدید در خصوص توسعه کلان‌شهر و تأثیر آن بر گسترش بافت‌های فرسوده در سطح شهر تهران و روش تجزیه و تحلیل جریان‌ها و استفاده از داده‌های آماری (در مواقع لزوم) است. نتایج حاصل از این پژوهش گویای این نکته است که انقلاب اسلامی عامل مهمی در ایجاد و تغییر و تحولات در محله هفت‌چنار بوده است. طی سال‌های اولیه انقلاب، توسعه مناطق حاشیه‌ای و گسترش ساخت و سازهای غیررسمی پیرامون شهر تهران به اوج رسید. گسترش تهران از برون منجر به بی‌توجهی به محلات مرکزی از جمله هفت‌چنار شد و این موضوع محله را به سمت فرسودگی سوق داد. این موضوع منجر به اسکان سیل مهاجران تازه‌وارد حاشیه شهری و روستایی در محلات فرسوده مرکزی کلان‌شهر تهران و از آن جمله محله هفت‌چنار شد. تداوم و بسط فرسودگی این محله از دو مشکل اساسی منتج می‌شود: از طرفی مشکلات پایین‌بودن نرخ درآمد خانوارها که موجب پایین آمدن توان پرداخت هزینه‌های خدمات شهری، عدم مشارکت ساکنین در بهسازی محیط زندگی و افزایش مشکلات اقتصادی خانوارها شده است و از طرف دیگر وجود بافت مسکونی فشرده و فرسوده است به گونه‌ای که این محله یکی از آسیب‌پذیرترین محلات منطقه ۱۰ در برابر زلزله است. پایین‌بودن توان اقتصادی ساکنان محله مانع از نوسازی واحدهای مسکونی و یا مقاوم‌سازی واحدهای مسکونی می‌شود.

واژگان کلیدی

کلان‌شهر، توسعه، بافت فرسوده، محله هفت‌چنار، جریان.

*. دکتری شهرسازی. دانشیار دانشگاه آزاد واحد علوم تحقیقات. تهران. A.Andalib@srbiau.ac.ir

** دکتری شهرسازی. دانشیار دانشگاه هنر اصفهان، دانشکده معماری و شهرسازی. M.Masoud@au.ac.ir

*** کارشناسی ارشد شهرسازی، دانشگاه هنر اصفهان. نویسنده مسئول ۰۹۱۲۶۰۵۴۲۱۵

SR_aha32@hoo.com

مقدمه

تهران، بزرگترین کلان‌شهر^۱ کشور، به مانند همه کلان‌شهرهای جهان دارای مزایا و معایب فراوان است. در بسیاری از کشورهای توسعه‌یافته دنیا، کلان‌شهر مظهر مزایای اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی است و دروازه ورود به اقتصاد جهانی و مبدا ورود تکنولوژی مدرن به کشور محسوب می‌شود، اما در کشورهای در حال توسعه کلان‌شهر مظهر مشکلات و آسیب‌هاست. افزایش جمعیت شهری، مهاجرت برای دستیابی به فرصت‌های جدید شغلی و ایجاد یک زندگی بهتر و تغییرات در نحوه شکل‌گیری خانوارها از یک سو موجب فشار بر روی زمین، زیر ساخت‌ها و جوامع موجود و از سوی دیگر باعث فرسودگی شهری در کلان‌شهرهای دنیا و از جمله تهران می‌شود. چنین امری با بیکاری، محرومیت‌های اجتماعی، فرسودگی بناها و تبعات زیست‌محیطی منفی همراه است (Kormas, 1998: 38). این نوشته سعی بر آن دارد تا با شناخت روند توسعه فضایی شهر تهران و نحوه شکل‌گیری بافت‌های فرسوده از منظر محله هفت‌چنار، فرسودگی محلات مرکزی را نتیجه‌ای از توسعه نابخردانه و ناندیشیده کلان‌شهر تهران در ادوار گذشته بیان کرده و با بررسی تحولات ناشی از مهاجرت و اثر آن بر روند فرسایش به ارایه سیاست و راهکار در جهت توسعه مطلوب شهری با هدف کاهش فرسودگی بپردازد. فرآیند تحقیق به این شرح است که ابتدا به مطالعه و بررسی ویژگی توسعه کلان‌شهر تهران و توجه به نارسایی‌ها و مشکلات موجود به ریشه‌یابی علل پرداخته و با شناسایی مسئله اقدام به فرضیه‌سازی می‌کنیم. با بررسی‌های میدانی و شواهد موجود از طریق پرسشنامه و مصاحبه و... در سطح منطقه ۱۰ با مسئولین و شهروندان، به ارایه پاسخ برای پرسش‌های مطرح شده و ارزیابی فرضیات و پیشنهاد راهکار جهت مشکلات موجود می‌پردازیم.

طرح مسئله

امروزه سرعت رشد شهرنشینی در کشورهای توسعه‌یافته در وضعیت مناسب و کنترل‌شده‌ای قرار داشته اما در کشورهای در حال توسعه رشدی شتابان دارد که موجب رشد مناطق کلان‌شهری این کشورها شده است (داوودپور، ۱۳۸۴: ۱۳). توسعه کلان‌شهرها در دنیا غالباً به سه صورت بوده است: توسعه متصل یا پیوسته، منفصل یا ناپیوسته و توسعه درونی یا درون‌زای شهری. به طور کلی توسعه شهری به صورت جریانی صورت گرفته است. جریان‌های شتابان توسعه منجر به توسعه شتابان شده‌اند. جریان‌های درونی، توسعه درون‌زا و جریان‌های بیرونی، توسعه برون‌زا را به وجود آورده‌اند. روند توسعه کلان‌شهر تهران، همانند اکثر کلان‌شهرهای جهان در حال توسعه، گسترش کالبدی سریع و وسیعی داشته است. گسترش تهران در جهات مختلف از نظر کمی و کیفی یکسان نبوده، در برخی مناطق نیروی محرکه گسترش و بهبود مداوم کالبد شهری، گاه به چنان وضعی دچار شده که ساکنان بافت‌های موجود قادر به ایجاد روند بازسازی اماکن خود نیستند و به مرور زمان به وضعیتی که امروزه به بافت‌های فرسوده معروفند رسیده‌ایم. به عبارت دیگر،

پیشینه پژوهش

مطالعات زیادی در زمینه تأثیر توسعه کلان‌شهرها در گسترش بافت فرسوده صورت نگرفته است و اصولاً این دوما موضوع (بافت فرسوده،

سنتی و محله‌های قدیمی بر می‌شمرد. اندیشمندان دیگری نیز در خصوص نحوه ساماندهی توسعه شهری، صاحب‌نظر هستند به نحوی که همواره مسئله برخورد با بافت‌های قدیمی و کهن در توسعه شهری از دغدغه‌های فکری آنها محسوب می‌شده است. «کامیوسیتته»^۲ که شیفته هماهنگی فضایی و هویت زنده شهرهای کهن است، ساماندهی توسعه شهری را با تأکید بر حفظ بافت کهن و تاریخی میسر می‌داند. «کریستوفر الکساندر»^۳ نیز با اعتقاد به معاصر سازی بافت قدیمی و فرسوده و با تأکید بر پویایی شهرهای گذشته میزان موفقیت توسعه کل شهر را در میزان موفقیت ترکیب اجزای آن می‌داند. متخصصین دیگری چون: «لودو»، «راسکین»، «لوکابلترامی»، «رابرت پارک»، «ارنست برگس»، «همرهویت»، «اولمن» و «هریس» و... ضمن در نظر گرفتن الگوهای متفاوت توسعه فیزیکی برای شهر، همگی در تأثیر منفی توسعه شهر بدون در نظر گرفتن بافت قدیم متفق‌القول‌اند. آنها اعتقاد دارند توسعه شهر بر اثر رشد جمعیت ناشی از رشد طبیعی، مهاجرت و... منجر به تأثیرات منفی بر بافت قدیم از جمله آلودگی محیط شهری، کاهش آسایش روحی و روانی، رکود و بی‌رونقی بافت‌های قدیمی، از بین رفتن روح و حیات اجتماعی و اقتصادی در بناها و... می‌شود.

چارچوب نظری

با توجه به نظریات مطرح شده از نظریات «حبیبی» مبنی بر توسعه درونی شهر و نظریات عزیززی مبنی بر اهمیت دوران پس از جنگ تحمیلی در انزوای بیشتر بافت‌های فرسوده استفاده شده است. محله هفت‌چنار نیز با توجه به بررسی‌های انجام شده در این برهه از تاریخ مورد هجوم مهاجرین روستایی کم‌بضاعت مالی و بی‌توجهی کالبدی قرار می‌گیرد. بنابراین با توجه به اهداف مترتب در این مقاله و با توجه به نحوه توسعه کلان‌شهر تهران و نحوه تأثیر این توسعه در محله هفت‌چنار و مناطق مرکزی نظریات اندیشمندان زیر به عنوان چارچوب و پایه اصلی تحقیق در نظر گرفته شده است (جدول ۱).

و گسترش کلان‌شهر هل) همواره به صورت جداگانه مطرح شده است. از این رو در این بخش سعی شده خلاصه مطالبی ارائه شود که بیشترین ارتباط را با موضوع مورد بحث دارد. «حبیبی» تحولات شهری ایران را در سه دوره تاریخی قبل از اسلام، بعد از اسلام و دوره معاصر بررسی می‌کند و این روند را این‌گونه توصیف می‌کند: "در حالی که شهر از درون تهی شده و می‌پوسد، نقاط پیرامونی آن بیشتر و بیشتر به خود توسعه بخشیده و می‌بخشند، این در حالی است که محدوده‌ای وسیع در درون شهر تحت عنوان بافت قدیم رها شده باقی می‌ماند و هر زمان بیش از زمان دیگری فرو می‌ریزد" (حبیبی، ۱۳۷۵: ۹۵). حبیبی در این تحقیق تئوری «رشد شهر از درون» را ارائه می‌کند: "رشد شهر از برون سبب شده است تا شهر قدیم از نو ساختن خویش باز ماند، معاصر نگردد و جریان زمان در کالبد استقرار آن راه نیابد. شهر کهن از زیستن باز مانده است. او را هوایی تازه باید و حالی دیگر شاید. لازم است که فلسفه رشد شهر از درون دگر باره رخساره کند تا شهر را در کلیت امروزی آن مفهومی نو بخشد و هویتی بارز دهد" (همان). «عزیزی» دوران رضاخان و جنگ تحمیلی را نقاط عطف بی‌توجهی به بافت فرسوده دانسته و دوران پس از جنگ تحمیلی را دورانی می‌داند که در آن بافت فرسوده نه تنها به فراموشی سپرده شد بلکه هر چه بیشتر به سوی زوال و تخریب پیش رفت. این خود گویای آن است که در این دوران پیشنهادات دیگری به منظور توسعه شهری در دستور کار قرار گرفته و افکار عمومی از اهمیت به توسعه درونی غافل است. «شماعی» با بررسی بافت قدیم و جدید شهر یزد، توسعه فیزیکی نامتعادل در حاشیه و عدم توجه کافی به ساماندهی و احیای بافت قدیم را منجر به عامل مهاجرت جمعیت و ساخت جمعیتی نامتعادل و ناموزون می‌داند و این عوامل را منجر به رکود کارکردهای تعریف‌شده در بافت قدیم شهر معرفی می‌کند. «ربیع» نیز احکام و ضوابط طرح‌های توسعه شهری را به عنوان عامل اصلی و بسط فرسودگی بافت‌های قدیم بر می‌شمرد و طرح‌های تفصیلی و جامع را به عنوان حکم اعدام بافت‌های

جدول ۱. چارچوب نظری پژوهش. مأخذ: نگارندگان.

Table 1. The theoretical framework. source: authors.

محقق	الگوی توسعه شهری پیشنهادی	عوامل توسعه کالبدی شهر	اثرات و پیامدهای توسعه فیزیکی بر بافت قدیم
رایت	قطاعی	رشد جمعیت و پیدایش گروه‌های مختلف اجتماعی، اقتصادی، مذهبی	تغییر ساختار جمعیتی بخش مرکزی در اثر ورود مهاجرین روستایی و مردم کم درآمد و در نهایت افت و تنزل منزلت و جایگاه بافت
ترومن هارتشون	قطاعی	رشد جمعیت، توسعه واحدهای مسکونی و خانه‌سازی	تغییر ساختار اجتماعی و اقتصادی جمعیت بخش مرکزی در اثر مهاجرت به واحدهای مسکونی تازه ساخت و در نهایت کاهش رونق بخش مرکزی
هوسمان	-	رشد جمعیت، توسعه صنایع و تأسیسات شهری، توسعه شبکه راه‌ها	رکود و تخریب بافت‌های قدیمی، تخلیه جمعیت از بافت قدیم، نارسایی کالبدی در مقابل فضاهای کالبدی بافت های جدید
سازمان ملل متحد	-	رشد جمعیت، توسعه تأسیسات زیربنایی شهر، تحول در کیفیت و نوع مصالح و شکل ساختمان‌ها، توسعه صنعت و تجارت	افت جمعیت، اشتغال گروه‌های کم درآمد، نارسایی فضاهای کالبدی بافت قدیم در مقابل بافت جدید

فرضیه‌ها

این پژوهش براساس فرضیات زیر صورت گرفته است :

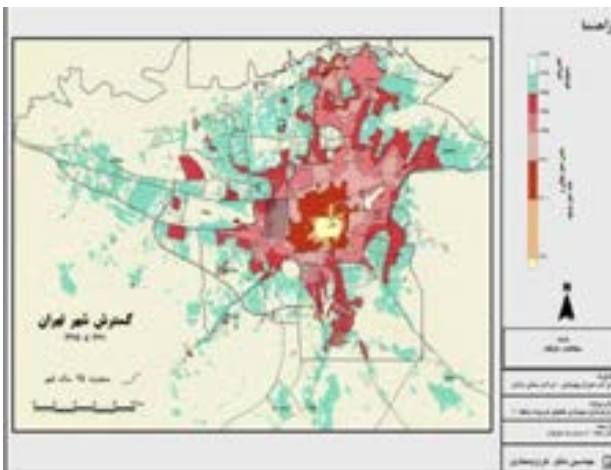
- ۱- روند توسعه کلان‌شهر تهران منجر به ایجاد و گسترش بافت‌های فرسوده در سطح کلان‌شهر شده است (از جمله در محله هفت‌چنار)
- ۲- شکل‌گیری بافت‌های فرسوده محله هفت‌چنار تحت تأثیر جریان‌های توسعه و عدم توسعه شهر تهران بوده است.
- ۳- جریان‌های توسعه کلان‌شهر تهران بر محله‌هایی که در حاشیه مانده‌اند (مانند محله هفت‌چنار) تأثیراتی منجر به فرسودگی داشته است.
- ۴- جریان مهاجرت گروه‌های کم‌درآمد و روستایی و حاشیه‌نشین به محله هفت‌چنار منجر به گسترش و دوام فرسودگی در محله هفت‌چنار شده است.

روش تحقیق

براساس اهداف و فرضیات در نظر گرفته شده، اقدام به مطالعه روند شکل‌گیری و توسعه کلان‌شهر تهران کرده‌ایم و تأثیرات این روند توسعه را بر محله هفت‌چنار بررسی کرده‌ایم، از طرفی نحوه تشکیل و توسعه بافت فرسوده و تحولات صورت گرفته در محله ناشی از توسعه و تشکیل بافت فرسوده را بررسی کرده‌ایم.

چشم‌گیری از نرخ رشد جمعیت کل کشور بیشتر است (جدول ۲). از طرفی بررسی‌های به عمل آمده در خصوص تحولات جمعیتی شهر تهران نشان می‌دهد که سهم جمعیت شهر تهران از سال ۱۳۴۵ تا ۱۳۷۵ کاهش یافته است به نحوی که از ۸۱ درصد در سال ۱۳۴۵ به ۶۵ درصد در سال ۱۳۷۵ رسیده است^۶ (نمودار ۱). به عبارت دیگر مادرشهر تهران به ثبات جمعیتی یا نوعی مهاجر فرستی رسیده در حالی که منطقه پیرامونی آن هنوز به شدت مهاجرپذیر است. نابسامانی در روند مدیریت شهری در سال‌های اولیه انقلاب اسلامی و سیل مهاجرت به تهران با هدف زندگی بهتر منجر به توسعه شتابزده شهر شد. مسیر تحول شتابنده منطقه کلان‌شهری تهران از یک طرف منجر به پیدایش سکونتگاه‌های حاشیه‌ای و خودرو و از طرف دیگر بی‌توجهی به مناطق مرکزی و

تصویر ۱. نحوه گسترش کلان‌شهر تهران و موقعیت منطقه مورد مطالعه. مأخذ : مهندسین مشاور طرح و معماری- طرح تفصیلی منطقه ۱۰ شهر تهران.
Fig.1. Modality of Tehran metropolis expansion and the location of the studied area. Source: The consulting engineers and Architecture.



نحوه گسترش و توسعه شهری منجر به تشکیل کلان‌شهر^۴
افزایش جمعیت ایران در فاصله سال‌های ۱۳۶۵-۱۳۵۵ در تمام نقاط شهری و روستایی مشهود است. در این راستا توسعه شهرنشینی با ۴/۴ درصد رشد به ۵۴/۳ درصد از کل جمعیت کشور رسیده و این موضوع گویای تحول در امر شهرنشینی است. تهران به عنوان بزرگترین کلان‌شهر ایران از این قاعده مستثنی نیست به نحوی که در ۵۰ سال اخیر بیش از ۶ میلیون نفر به تعداد جمعیت این شهر افزوده شده است.^۵ بنابراین شتاب رشد جمعیت در تهران اثرات کالبدی خود را نیز بر این شهر تحمیل می‌کند به نحوی که نرخ رشد جمعیت شهر تهران در طی سال‌های ۴۵ تا ۵۵ به شکل

جدول ۲. روند تغییرات جمعیت کل کشور و شهر تهران در ۱۰۰ سال اخیر. مأخذ : مرکز آمار ایران، سالنامه آماری کشور، ۱۳۷۷.
Table 2. Changes in the total population of Tehran in the past 100 years Source: Statistical Center of Iran, Iran Statistical Yearbook, 1998.

سال (شمسی)	جمعیت کل کشور	جمعیت شهر تهران	نسبت جمعیت شهر تهران به کل کشور (درصد)
۱۲۸۰	۸۶۱۳۰۰۰	۵۰۰۰۰-۳۰۰۰۰ ^۶	۱/۹
۱۳۰۰	۹۷۰۷۰۰۰	-	-
۱۳۲۰	۱۲۸۳۳۰۰۰	۶۰۰۰۰۰	۴/۶
۱۳۳۰	۱۶۲۳۷۰۰۰	-	۶/۱
۱۳۴۰	-	۲۰۰۰۰۰۰	-
۱۳۵۵	۳۳۷۰۸۷۴۴	۴۵۳۰۲۲۳	۱۳/۴
۱۳۶۵	۴۹۴۴۵۰۱۰	۶۰۴۶۳۷۵	۱۲/۲
۱۳۷۵	۶۰۰۵۵۴۸۸	۶۷۵۸۸۴۵	۱۱/۳

بعضاً تاریخی شهر تهران و فرسودگی بافت شد (تصویر ۱).

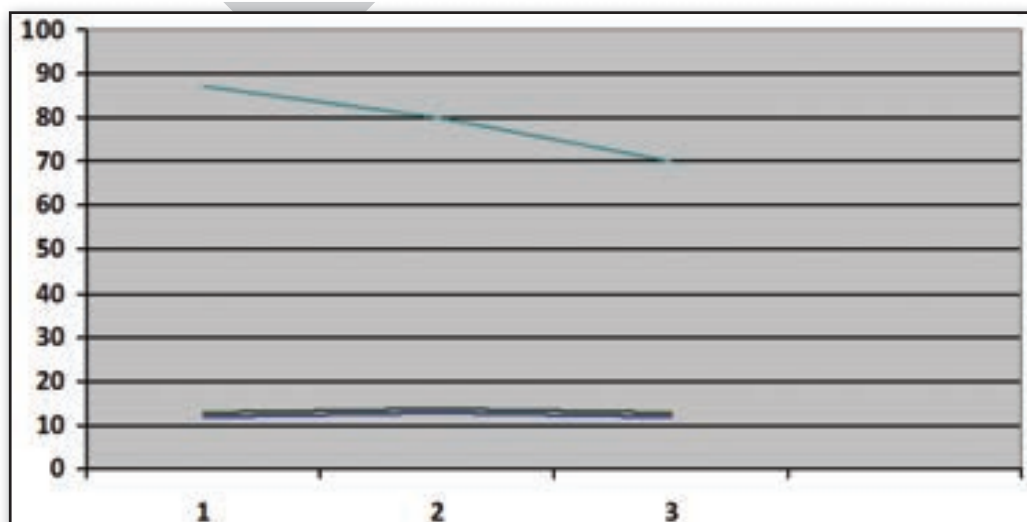
نحوه پیدایش و گسترش بافت‌های فرسوده^۱

براساس نظریات «ارنست برگس»^۲ در خصوص کاهش قیمت زمین و مسکن در اثر فاصله گرفتن از مرکز شهری و نظریات «همرهویت»^۳ در خصوص عامل اجاره‌بها در مورد مکان‌گزینی سکونت‌گاه‌ها و تأثیر و مداخله سودجویان و زمین‌خواران حرکت به سمت توسعه بیرونی در تهران به وقوع پیوست و شمال، جنوب، شرق و غرب شهر تهران به فراخور نیاز رو به توسعه نهادند که این روند توسعه بدون توجه به مناطق درون‌شهری صورت گرفت. بسط و دوام فرسودگی زمانی به اوج رسید که افراد توانگر و ثروتمند از درون بافت‌ها رخت بر بسته و برای بهره‌مندی از محیط زندگی بهتر، فضای بیشتر و زندگی مدرن‌تر به حاشیه شهر و ساختمان‌های ساخته شده توسط دلان زمین و مسکن رفته و به جای آن مهاجران تازه‌وارد با فرهنگ‌های متفاوت و غالباً روستایی با توان مالی پایین جایگزین آنها شدند بررسی تحولات جمعیتی سال‌های ۱۳۶۵ تا ۱۳۷۵ بیان‌کننده کاهش ۹/۳۹ درصدی جمعیت منطقه مورد مطالعه است^۴ که از محورهای قابل توجه کاهش جمعیت منطقه در سال‌های مذکور می‌توان به جابه‌جایی عمومی جمعیت شهر تهران از نقاط مرکزی به سمت نقاط حاشیه‌ای و به خصوص غرب تهران اشاره کرد.

چگونگی توسعه شهر تهران و تأثیر آن بر محله هفت‌چنار

• بررسی ویژگی‌های وضع موجود منطقه ۱۰ و محله هفت‌چنار^۵
منطقه ۱۰ کوچکترین منطقه شهر تهران است که از نظر جغرافیایی در مرکز شهر قرار دارد. این منطقه به لحاظ موقعیت در فاصله مناسبی از مرکز شهر و بازار تهران قرار گرفته و از طریق شریان‌های درون شهری مانند بزرگراه نواب، یادگار امام، خیابان آزادی و خیابان قزوین دسترسی مناسبی به نقاط مهم شهر تهران دارد (تصویر ۲).

کاربری زمین در این منطقه بیشتر کاربری مسکونی است، به گونه‌ای که از ۸۰۷ هکتار مساحت کل منطقه ۵۷ درصد آن را کاربری مسکونی تحت پوشش قرار می‌دهد. واحدهای مسکونی دارای ساختمان‌های فرسوده و اسکلت کم‌دوام هستند و طبق برآورد طرح تفصیلی سال ۱۳۸۵ حدود ۴۰۰ هکتار از کل مساحت منطقه را بافت فرسوده تشکیل می‌دهد. این امر موجب شده که بعد از منطقه ۱۷، منطقه ۱۰ آسیب‌پذیرترین منطقه تهران در برابر زلزله باشد. محله هفت‌چنار یکی از ده محله منطقه^۶ ۱۰ شهر تهران است که در قسمت جنوبی منطقه و بین محلات تیموری و بریانک واقع شده است. کل مساحت محله ۷۸/۴ هکتار است که حدود ۱۰ درصد مساحت منطقه را شامل می‌شود (تصویر ۳). ساختار مسکونی محله دارای بافت فشرده و فرسوده است و ۴۲ درصد واحدهای مسکونی آن قبل از سال ۱۳۴۵ ساخته شده است. مساحت کل زیربنای مسکونی ۵۳/۹ هکتار است و این مقدار نشان‌دهنده آن است که کاربری غالب آن، مسکونی بوده و در حدود ۷۰ درصد محله را واحدهای مسکونی اشغال می‌کنند (طرح تفصیلی منطقه ۱۰، ۱۳۸۵). تنها کاربری فرامنطقه‌ای این محله موزه هفت‌چنار است که به نوعی از آثار تاریخی منطقه ۱۰ نیز محسوب می‌شود. این موزه که به آثار طبیعی و حیات وحش اختصاص دارد در محل یک کارخانه جوراب بافی که قبل از آن نیز یک کارخانه قند بوده، بنا شده و قدمتی معادل ۸۰ سال دارد. علی‌رغم آنکه براساس طرح تفصیلی میزان کمبود فضای سبز منطقه ۸۸ هکتار است و بسیاری از محلات منطقه ۱۰ فضای سبز ندارند محله هفت‌چنار دارای شش پارک^۷ است و به لحاظ فضای سبز غنی است (قاضی میرسعید، ۱۳۸۷) کل جمعیت محله ۲۷۲۱۲ نفر و دارای ۷۰۲۵ خانوار است. از نظر سطح سواد یکی از محلات کم سواد منطقه بوده و میانگین سطح سواد آن ۸۸ درصد است که از میانگین منطقه ۱۰ و کل شهر تهران پایین‌تر^۸ است. جدول ۳ سایر خصوصیات محله و مقایسه آن را با منطقه ۱۰ نشان می‌دهد.



نمودار ۱. نمودار تغییرات نسبی جمعیت در شهر تهران، منطقه شهری تهران و کل کشور. مأخذ: مرکز آمار ایران.

Diagram 1. Diagram of relative changes in the population of Tehran, Tehran metropolitan region and the whole country. Source: Statistical centre of Iran.



Fig. 2. Location of District 10 of Tehran. Source: The consulting engineers and Architecture.

تصویر ۲. موقعیت منطقه ۱۰ در شهر تهران. مأخذ: مهندسین مشاور طرح و معماری.



تصویر ۳. موقعیت محله هفت‌چنار در منطقه ۱۰ تهران. مأخذ: مهندسین مشاور طرح و معماری.

Fig. 3. Location of Haft Chenar neighborhood in District 10 of Tehran. Source: The consulting engineers and Architecture.

شناسایی فرایند گسترش محله و توسعه فرسودگی در آن
 منطقه غرب تهران پیش از تخریب دیوار ناصری، خارج از حصار شهر شامل روستاهای خوش آب و هوا بود که در کنار شهر به صورت فعال زراعی و دامپروری به زیست خود ادامه می‌دادند. از جمله این روستاها قریه بریانک بود که شامل قلعه بریانک و دشت‌های زراعی و محصولاتی نظیر گندم و جو و صیفی‌جات بود. هنوز هم در محله بریانک آثاری از آن دوران از قبیل سقاخانه و دیوارهای خشتی و بافت ارگانیک روستایی به چشم می‌خورد (تصویر ۴). در این میان هفت‌چنار زیارتگاهی محسوب می‌شد که بقعه و مرقد نداشت بلکه هفت درخت چنار که از تنه اصلی چنار کهن سالی از یک ریشیه و پایین تنه درخت روئیده و به وضعیتی شیوا و دلپسند مستقیماً بالا رفته بودند و به سمت باغی که در جنوب کارخانه جوراب بافی واقع شده بود روئیده بودند و مردم ساده دل و خوش قلب بر دیوار گلی مجاور درخت طاقچه کوچک کنده و به افروختن شمع و عرض نیاز پرداختند اطلاق می‌شد. کارخانه جوراب بافی که بعدها موزه هفت‌چنار نامیده شد در دوره پهلوی

آن همراه بوده است. زمانی به علت هجوم روستاییان و ساخت مسکن نامرغوب و بی کیفیت و زمانی دیگر ساخت و ساز شدید و پرتراکم ناشی از زمین خواری و مشکلات پس از انقلاب فرسودگی آغازین محله به علت ساختار مسکونی فشرده و قدیمی، کم عرضی معابر، آسیب پذیری شدید واحدهای مسکونی، تشدید پیدا می کند. از طرفی مهاجرت جمعیت از روستاها و شهرهای استان تهران و یا دیگر استان های کشور موجب انتقال فرهنگ مبدا به محله شده

دوم احداث شد بی آنکه به بافت روستاهای منطقه (بریانک و جی)، لطمه ای وارد کند. از سال ۱۳۳۲ با احداث دسترسی ها و شبکه های شهری جدید و تبدیل زمین های زراعی به باغ در منطقه، چهره روستایی آن دچار تحول کالبدی می شد.^{۱۶} تغییرات انجام شده در اثر اصلاحات موسوم به انقلاب سفید ۱۳۴۱ منطقه مورد هجوم روستاییان تازه وارد به شهر واقع و باغات منطقه تقسیم شد و قطعه به فروش رسید که به سرعت تبدیل به بافت مسکونی متراکم شد. این روند ساخت و ساز تا پایان سال ۱۳۵۷ ادامه پیدا می کرد و تراکم به حدی زیاد می شود که به جز تعداد انگشت شماری از باغات منطقه که هنوز پابرجا هستند، بقیه منطقه زیر ساخت و ساز قرار گرفت. خیابان هایی که قابلیت های ویژه ای را از جهت تجاری داشتند تبدیل به بازارهای محلی و بازار روز شده و تعدادی هم به دلیل ارتباطی تبدیل به خیابان های ترافیکی شهر شدند و به طور کلی منطقه، چهره شهری با بافت مسکونی متراکم پیدا کرد (تصویر ۵). با توجه به روند توسعه کالبدی منطقه و همچنین محله هفت چنار، فرسودگی بافت به لحاظ کالبدی- محیطی و اجتماعی مشهود است. فرسودگی منطقه ناشی از توسعه نامناسب در طول ادوار تاریخی است که بدون نظارت مدیریت شهری یکپارچه یا تأثیر طرح های توسعه شهری صورت گرفته و بخشی از بافت فرسوده ناشی از بافت روستایی (موجود در جنوب خیابان گلستانی و غرب میدان بریانک) بوده که هنوز هم آن را حفظ کرده است. در حال حاضر این بافت بسیار مخروبه بوده و از کیفیت کالبدی، فرهنگی، بهداشتی و ... بسیار پایینی برخوردار است. بخش دیگر بافت مسکونی ساخته شده توسط روستاییان مهاجری پس از کودتای ۲۸ مرداد ۱۳۳۲ تا انقلاب سفید ۱۳۴۱ است که با کیفیت نامناسب در اطراف موزه هفت چنار کنونی مشهود است. بافت پرتراکم بعد از انقلاب اسلامی تا سال ۱۳۵۷ که تمام فضاهای باز موجود در منطقه به جز تعدادی از باغ ها در این دوره ساخته شده و تقریباً ۵۰ درصد بافت مسکونی ساخته شده پس از کودتای ۲۸ مرداد تا سال ۱۳۵۷ نیز علی رغم اینکه از نظر کیفی فرسوده به نظر می آید قابل نگهداری هستند. ساخت و سازهای پس از انقلاب با وجود نوساز بودن بسیار پراکنده اند به نحوی که نمی توان عنوان بافت را به آنها داد. بنابراین آغاز فرسودگی از همان بدو ایجاد محله هفت چنار با



تصویر ۴. موقعیت روستای بریانک و جی در منطقه ۱۰ شهر تهران. مأخذ: مهندسین مشاور طرح و معماری.

Fig. 4. Bryank village and Jey in district 10 of Tehran's position. Source: Detailed project area of 10, the consulting engineers and Architecture.

جدول ۳. خصوصیات محله هفت چنار و مقایسه آن با منطقه ۱۰ تهران. مأخذ: طرح تفصیلی منطقه ۱۰، مهندسین مشاور طرح و معماری، ۱۳۸۶.

Table 3. Characteristics of Haft Chenar neighborhood compared with District 10 of Tehran. Source: Detailed project area of 10, The consulting engineers and Architecture.

نرخ باسوادی	تعداد خانوار در واحد مسکونی	نفر در واحد مسکونی	تعداد واحد مسکونی	بعد خانوار	تعداد خانوار	مساحت (هکتار)	جمعیت	
۸۸/۱	۱/۲	۴/۶	۶۰۰۴	۳/۸	۷۰۲۵	۷۸/۴	۲۷۲۱۲	محله هفت چنار
۸۹/۵	۱/۲	۴/۵	۶۲۱۹۵	۳/۶	۸۵۴۳۵	۸۰۷	۳۰۷۵۷۰	منطقه ۱۰



تصویر ۶ مجموعه تصاویر داخلی بافت فرسوده محله هفت‌چنار که همگی معرف معابر باریک و بافت مسکونی فشرده و ناسامانی‌های کالبدی‌اند. عکس: سوغند یوسفی آذر ابرغانی، ۱۳۸۹.
Fig. 6. Interior picture of deteriorated fabric "Haft Chenar". Photo: Sogand Yusefi, Azar abarghani, 2010.

و این امر به فرسودگی اجتماعی محله دامن زد. وجود تفاوت‌های فرهنگی در بین این گروه‌ها نارسایی اجتماعی را افزایش داده است گسترش نارسایی‌های اجتماعی موجب کاهش امنیت سکونت شده و این امر مانع ورود جمعیت توانمند از نظر فرهنگی و اقتصادی به محله و همچنین موجب خروج جمعیت ساکن در محله با افزایش توان اقتصادی می‌شود. این موضوع نیز بر بسط و دوام فرسودگی دامن می‌زند.

یافته‌های تحقیق

مشکلات متعدد محله هفت‌چنار از بازدیدهای میدانی و مطالعات اسناد بالادستی و مصاحبه با مدیران شهری ناشی از فرسودگی بیش از ۵۰ درصدی منطقه حاصل شده است (جدول ۴). این فرسودگی و تغییر شهری نیز منجر به بروز مشکلات متعدد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و محیطی شده به نحوی که با وجود دسترسی مناسب منطقه و موقعیت مطلوب آن با مناطق استراتژیک نظیر فرودگاه و ترمینال و بازار تهران و ... کماکان منطقه در انزوا به سر می‌برد و این رابطه دوطرفه مدام بر روی هم تأثیر می‌گذارد و محله را فرسوده‌تر و مشکلات را بیشتر می‌کند.

مشکلات ترافیکی ناشی از عدم وجود هماهنگی میان گذرهای باریک و قدیمی، با مقتضیات امروز شهر تهران، مشکلات زیست‌محیطی ناشی از عدم وجود سیستم‌های مناسب دفع آب‌های سطحی و عدم امکان خدمت‌رسانی به تمامی نقاط بافت به علت



نقشه ۱. بافت فرسوده مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری منطقه ۱۰. مأخذ: طرح تفصیلی منطقه ۱۰، مهندسین مشاور طرح و معماری.

Map 1. Deteriorated fabric Approved by High Council of Urban Planning and Architecture. Source: Detailed project area of 10, the consulting engineers and Architecture. 1386



تصویر ۵. کارخانه جوراب‌بافی (موزه هفت‌چنار). مأخذ: طرح تفصیلی منطقه ۱۰، مهندسین مشاور طرح و معماری، ۱۳۸۶

Fig. 5. Hosiery Factory (Haft Chenar Museum). Source: Detailed project area of 10, the consulting engineers and Architecture.

معاير تنگ و بافت مسكونى فشرده از مشكلاتى است كه در سراسر محله و منطقه ۱۰ به چشم مى خورد. از سوى ديگر لزوم انديشه در خصوص مديريت بحران ناشى از حوادث غير مترقبه مانند زلزله اتخاذ تدابير مناسب به منظور پيشگيرى از هر گونه فاجعه انساني را مى طلبد. همچنين كمبود زيرساخت ها، خدمات، فرسودگى بافت مسكونى و نبود زمين خالى مرغوب جهت ساخت و ساز باعث شده خانوارهاى ساكن در جست و جوى مسكن مناسب تر به مناطق جديد و در حال توسعه مهاجرت كنند (تصوير ۶).

جدول ۴. مشكلات محله هفت چنار. مأخذ: قاضى ميرسعيد، ۱۳۸۷.

Table 4. Problems at Haft Chenar neighborhood. Source: Qazi MirSaeed, 2008.

پيامد	تشریح	تعیین مشکل	زمینه مشکل
افزایش مشكلات اقتصادى خانواده عدم امکان مشاركت در هزینه های عمرانى محله و همچنين پرداخت هزینه های خدمات شهرى به شهردارى	میانگین نرخ درآمد خانوارهاى محله نسبت به میانگین شهر تهران پایین تر است.	پایین بودن نرخ درآمد خانوار	اقتصادى
گسترش مشاغل كاذب و پنهان كاهش سطح درآمد خانوارها افزایش انواع ناهنجارى های اجتماعى	عدم تطبيق مهارت نیروى كار با بازار كار	بالا بودن نرخ بیکارى	
افزایش سطح بیکارى و گسترش مشاغل كاذب و پنهان گسترش ناهنجارى های اجتماعى كاهش سطح فرهنگ مشاركت مردم در حل مشكلات محله	میانگین نرخ باسوادى محله از میانگین شهر تهران پایین تر است.	پایین بودن نرخ باسوادى	اجتماعى
كاهش امنیت و هویت اجتماعى افزایش افراد ناباب محله خرید و فروش مواد مخدر	نرخ پایین سواد و همچنین بالا بودن نرخ بیکارى	گسترش ناهنجارى های اجتماعى	
افزایش میزان آسیب پذيرى محله در برابر زلزله و سوانح غير مترقبه	۴۲ درصد واحدهای مسكونى قبل از سال ۱۳۴۵ ساخته شده اند در صورتى كه این رقم برای شهر تهران ۱۶/۵ درصد است.	وجود ساختار مسكونى بسیار فشرده و قدیمى	كالبدى - محیطى
بالا بودن تراكم خانوار در واحد مسكونى	قطعه بندى های كوچك زمين واحدهای مسكونى به طورى كه میانگین آنها در حدود ۱۰۹ متر مربع است	كمبود فضای مسكونى	
به خطر افتادن بهداشت محیط	به دليل عرض كم معاير و ترافيك سنگین	آلودگى هوا	
افزایش آلودگى صوتى و كاهش آرامش و سكوت در محله	عبور هواپیماهای فرودگاه مهرآباد و ترافيك وسایل نقلیه	آلودگى صوتى	
كاهش توانايى شهردارى برای اتخاذ برنامه ها و راه حل های مناسب	عدم جذب نیروهای جدید با تجربه توسط شهردارى	كمبود نیروى متخصص و باتجربه در شهردارى منطقه به طورى كه به ازاء هر ۳۸۰۰ نفر در منطقه تنها يك كارشناس وجود دارد.	تصميم گيرى
عدم تصميم گيرى مناسب در برخورد با مشكلات محله و كاهش نقش مشاركت مردم در تصميم گيرى ها	به دليل ارتباط ضعيف انجمن شورايارى محله با شهردارى منطقه	عدم هماهنگى مناسب بين انجمن شورايارى و شهردارى منطقه ۱۰ در روند تصميم گيرى	

نتیجه‌گیری

موجود پیچیده‌ای که «مورن»^{۱۷} آن را مشابه مغز انسان می‌داند و «گوتمن»^{۱۸}، بزرگترین و پیچیده‌ترین مصنوعی که بشر تا کنون موفق به ساخت آن شده تصور می‌کند، کلان‌شهر است. برنامه‌ریزی به منظور توسعه شهرها زمانی مقبول و مطلوب و کارآمد خواهد بود که شهر به همراه حوزه نفوذ و منطقه پیرامونی بلافصل آن در نظر گرفته شود. «مامفورد» در خصوص وسعت منطقه شهری اعتقاد دارد که «منطقه به اندازه‌های بزرگ در نظر گرفته شود که از طرفی حوزه وسیعی از مناطق را در بر گیرد و از طرف دیگر تا حدی کوچک در نظر گرفته شود که بتواند منافع حاصل را در مرکزیت خود نگه دارد.» توسعه مناطق کلان‌شهری براساس اهداف کلان‌شهر متناسب با فرهنگ، پیشینه و چشم‌انداز متصور در آینده، تابع مدل خاصی است.^{۱۹} (شبیخه، ۱۳۸۱: ۱۶). شهر تهران از قاعده فوق مستثنی بوده و اصولاً توسعه در این شهر تابعی از قیمت زمین و نفوذ زمین‌خواران است. در این راستا، روند توسعه پس از تخریب حصار ناصری تا انقلاب اسلامی به سمت شمال و شرق و پس از آن نامعین در قالب توسعه پراکنده، شهرهای اقماری (اندیشه)، شهر جدید (هشتگرد)، شهرهای خودرو (اسلامشهر) و در سال‌های اخیر به سمت جنوب بوده است. مطالعات در خصوص روند توسعه شهر تهران گویای بی‌توجهی به بافت مرکزی شهر از جمله محله هفت‌چنار است. محلاتی که گذر زمان شکوه گذشته آنها را به باد فراموشی سپرده و آلودگی، نابسامانی کالبدی و معضلات اجتماعی را به ارمغان آورده است. مطالعه در خصوص محله هفت‌چنار دو عامل اساسی را بر دوام فرسودگی مؤثر می‌داند، اول، پایین بودن سطح اجتماعی و اقتصادی خانوارهای ساکن (میزان درآمد خانوارها و نرخ باسوادی و ...) و دوم مشکلات کالبدی-محیطی. به منظور از میان برداشتن معضلات این محله می‌بایست چشم‌انداز روشن از توسعه کلان‌شهر تهران با هدف بهسازی بافت‌های کهن مرکزی تهیه کرد و با تعیین نقش مناطق مرکزی شهر در ارتباط با کل شهر تهران اقدام به برخورد اساسی با معضل فرسودگی کرد. وگرنه تهیه طرح‌های موضعی و موضوعی در قالب محلات شهری مسکنی موقتی است که ظاهری زیبا بر باطن زشت شهر می‌کشد. پیشنهادات زیر به عنوان نتایج این پژوهش در برنامه توسعه شهر تهران مد نظر است:

۱. نقش و جایگاه احیای بافت فرسوده در روند توسعه کلان‌شهر تهران پررنگ‌تر و مشخص‌تر شود.
۲. با مطالعه ویژگی‌های مناطق مرکزی شهر تهران عملکردهای مناسب را پیشنهاد و با تزریق کاربری‌های مورد نیاز در سطح شهر و منطقه تحول و پویایی را به آن تزریق کرد.
۳. برنامه‌ریزی در خصوص تثبیت جمعیت مناطق مرکزی شهر تهران با توجه به در نظر گرفتن عملکردهای مطلوب و مناسب منطقه

پی‌نوشت‌ها

۱. Megalopolis: ناحیه کلان‌شهری، واژه‌های یونانی است. این واژه از زمانی ابداع و به کار گرفته شد که یونانیان تصمیم گرفتند بسیاری از شهرهای کوچک آرکادیا-ناحیه‌ای در یونان- را در قالب یک شهر بزرگ به عنوان یک مرکز فرهنگی-اداری در ارتباط با یکدیگر قرار دهند. از این‌رو برای تمایز قایل شدن این شهر بزرگ از شهرهای کوچک نام مگالوپولیس را بر آن نهادند. این واژه در ۱۷۳ قبل از میلاد توسط اپامینداس ابداع شد.
۲. Comillo Sitte
۳. Christopher Alexander
۴. نحوه توسعه شهر تهران براساس مطالعات طرح ساماندهی کلان‌شهر تهران
۵. طرح مجموعه شهری تهران و شهرهای اطراف آن، ۱۳۷۹.
۶. در سال ۶۰۸۱ میلادی، ژوبر فرانسوی جمعیت تهران را ۰۰۰۰۳ نفر تخمین زده است. در سال ۱۸۰۷ میلادی ژنرال گاردان فرانسوی، جمعیت تهران را در زمستان نفر تخمین زده است.
۷. نتایج تفصیلی سرشماری شهر تهران، مرکز آمار ایران، ۱۳۷۵.
۸. Deteriorated textures: بافتی است که در فرآیند زمانی طولانی شکل گرفته و امروز در محاصره تکنولوژی عصر حاضر گرفتار شده است.
۹. E.W. Burg ss
۱۰. Homer Hoyt
۱۱. طرح مجموعه شهری تهران و شهرهای اطراف آن، ۱۳۷۹.
۱۲. بررسی وضع موجود محله با استفاده از آمارهای ارایه شده در طرح تفصیلی سال ۱۳۸۵ انجام شده است.
۱۳. اسامی محلات منطقه ۱۰ عبارتند از: سلسبیل شمالی، سلسبیل جنوبی، کارون شمالی، کارون جنوبی، زنجان جنوبی، هاشمی، هفت‌چنار، بریانک، تیموری و جی.
۱۴. اسامی شش پارک محله هفت‌چنار عبارتند از: اعتماد، هفت‌چنار، رضوان، خانواده، ۲۲ بهمن و گل.
۱۵. میانگین نرخ باسوادی شهر تهران ۹۱ درصد است.
۱۶. طرح تفصیلی منطقه ۱۰ تهران، مهندسین مشاور طرح و معماری، ۱۳۸۵.
۱۷. Morn
۱۸. Gotman

فهرست منابع

- امین‌زاده، بهناز. ۱۳۸۷. مجموعه مقالات توسعه شهری پایدار، چاپ اول، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- پور احمد، احمد و شمعی، علی. ۱۳۸۰. اثرات توسعه فیزیکی شهر یزد بر جمعیت بافت قدیم شهر. *نامه علوم اجتماعی*، ۹ (۱۸): ۳-۳۰.
- حبیبی، سید محسن. ۱۳۷۵. *از شار تا شهر*. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- حبیبی، کیومرث و دیگران. ۱۳۸۶. *بهبودی و نوسازی و بافت‌های کهن شهری*. سندج: انتشارات دانشگاه کردستان، چاپ اول.
- داوود پور، زهره. ۱۳۸۴. چگونگی شکل‌گیری کلان‌شهر تهران. *فصلنامه آبادی*، ۱۴ (۴۳-۴۴): ۶۵-۶۰.
- ژان باستیه، برناردز. ۱۳۸۲. شهر. ت: علی اشرفی، چاپ دوم. تهران: انتشارات دانشگاه هنر.
- سلطانزاده، حسین. ۱۳۷۲. قضا‌های شهری در بافت‌های تاریخی ایران. تهران: دفتر پژوهش‌های فرهنگی با همکاری شهرداری تهران.
- شیعه، اسماعیل. ۱۳۸۱. مقدمه‌ای بر مبانی برنامه‌ریزی شهری، چاپ یازدهم. تهران: مرکز انتشارات دانشگاه علم و صنعت.
- الکساندر، کریستوفر، مینه، جان و لینچ، کوین. ۱۳۵۸. *سه مقاله شهرسازی*. ت: حسینعلی غفاری. تهران: مرکز انتشارات دانشکده مهندسی معماری، دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران.
- مرکز آمار ایران. ۱۳۵۹، ۱۳۶۵، ۱۳۷۵. *سرشماری عمومی نفوس و مسکن*.
- مهندسین مشاور نگین شهر. ۱۳۸۴-۱۳۸۳. *طرح ساماندهی، نوسازی و بهسازی محله قدیمی عودلاجان، تهران*.
- وزارت مسکن و شهرسازی. ۱۳۸۵. *طرح تفصیلی منطقه ۱۰ تهران*. مهندسین مشاور طرح و معماری.
- وزارت مسکن و شهرسازی. مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران. ۱۳۷۹. *طرح مجموعه شهری تهران و شهرهای اطراف آن*. مطالعات جمعیتی، تهران.
- وزارت مسکن و شهرسازی. مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران. ۱۳۷۹. *طرح مجموعه شهری تهران و شهرهای اطراف آن*. مطالعات اجتماعی، تهران.
- وزارت مسکن و شهرسازی. مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران. ۱۳۷۹. *طرح مجموعه شهری تهران و شهرهای اطراف آن*. مطالعات پوشش و کاربری اراضی و ساختار کالبدی، تهران.

Reference List

- Aminzade, B. 2008. *Proceedings of the Sustainable Urban Development*, First Edition. Tehran: University of Tehran.
- Bernadez, J. B. 2003. *City*. Translated by Ashrafi, A. Tehran: Arts University Press.
- Department of Housing and Urban Development. (2000). Planning and Architecture Research Center of Iran. *Tehran and other cities around the complex urban design, and land cover studies and physical structure*. Tehran. Iran.
- Department of Housing and Urban Development. (2000). Planning and Architecture Research Center of Iran. *Tehran and other cities in the surrounding municipal collection schemes*. population studies. Tehran. Iran.
- Department of Housing and Urban Development. (2000). *Planning and Architecture Research Center of Iran. Tehran and other cities in the surrounding urban set design*. Social Studies. Tehran. Iran.
- Department of Housing and Urban Development. (2006). *Region 10 of Tehran detailed design, consulting engineers and Architecture*. Tehran. Iran.
- Habibi, K. (2007). *Improvement and modernization of old texture city*, First Edition. Sanandaj: Kurdistan University Press.
- Habibi, S. M. *The flux of the city*. (1986). Tehran: University of Tehran.
- Iran Census. *Census of Population and Housing in 1980, 1986, 1996*. Tehran. Iran.
- Kormas, files. 1998. *Urban regeneration of old and historical sites*, a commentary bibliography.
- Law, C.W. 2000. Regeneration the city center through leisure and tourism. *Built environmental*, 26 (2): 117-129.
- Negin Consulting Engineer. (2004). *Renovation and refurbishment of the old neighborhood Oudlajan*. Tehran.
- Pourahmad, A., Shoae, A. The effects of physical development on the historic fabric of the city of Yazd. (2001). *The Social Sciences Journal*, 9 (18): 3-30.
- Shie, E. (2002). *An introduction to the fundamentals of Urban Planning*, Eleventh Edition. Isfahan: University of Science and Technology Center.
- Soltanzadeh, H. (1993). *Urban spaces in historical context*. Tehran: Iran Cultural Research Bureau in cooperation with Tehran Municipality.

Impacts of Urban Development on Deteriorated Areas in Tehran Metropolis (Problems and limitations of deteriorated fabric development of Haft Chenar-Beryanak neighborhood)

Alireza Andalib*
 Mohammad Masoud**
 Sogand Yousefi Azarabarghani***

Abstract

Lack of attention to urban deterioration leads the city to move toward immethodical out-spread and leaves the inner part of the city empty. Inside- empty city becomes the habitat for newly arrived immigrant settlers, poverty, deprivation and social damages. Global experiences shows that metropolises of the world have been successful in creating vibrant and suitable spaces by taking strategies which can be adopted based on their national conditions as well as benefiting from their opportunities and strengths to be dominant over inadvertent development.

Imponderable development in Tehran for the purpose of creating towns, suburbs and new self-created settlements has marginalized the central city textures. On the other hand rural and marginal urban flows of immigrants from the low-income levels of the society to the central neighborhoods have eventually increased the urban deterioration. In this regard, taking appropriate urban development strategies which will internally and marginally root out the problems of urban development is essential.

The SWOT technique is utilized in this research is to identify strengths, weaknesses, opportunities and threats of metropolitan developments and to discuss its effect on deteriorated textures of Tehran city in addition to using statistic data (by request) for analysis of the flows.

Research process of this essay is as followed; firstly the characteristics and problems of metropolitan development is studied and scrutinized to find out the roots of existing problems and build a hypothesis based on understanding of the issue. Moreover, field investigations and evidences through interviews and questionnaires on citizens and responders across district 10 are conducted to answer the considered questions and evaluate suppositions and solutions offered for the exiting problems. Results of this research indicate the fact that Islamic revolution has played the major role in changing Haft Chenar neighborhood since the development of marginal areas and expansion of informal construction in Tehran reached a peak during the early years of the Islamic revolution.

Tehran out- spread development has caused inadvertency of city central neighborhoods including Haft Chenar and this process has pushed the neighborhood to deterioration. It has provided habitation for huge number of immigrant and rural settlers in the city suburbia deteriorated regions as well as Haft Chenar neighborhood. Continuation and expansion of neighborhood deterioration is the result of two fundamental problems:

First, problems of low-income households causes lower rate of paying for urban utilities, lack of public participation in improving the environment and an increase in the hardship of household economics. Another problem is that this neighborhood is one of the most dense and deteriorated areas in district 10 vulnerable to earthquake. Low economic strength prevents residents to renovate or retrofit their residential dwellings. Therefore, this assumption is proved to be correct so that the unarranged Tehran development has led to the neglect of the city's tissues and the development of peripheral settlements from one hand and the flow of immigrants, the poor and low-income families to these urban areas on the other.

Keywords

Metropolis, Development, Deteriorated textures, Haft-Chenar Neighborhood, Flow.

*. Ph. D. in Urbanism. Assistant Profassor, Science and Research Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran. A.Andalib@ srbiau.ac.ir

** Ph. D. in Urbanism. Associate Professor. Isfahan University of Art. M.Masoud@ aui.ac.ir

***. M. A. in Urbanism. . Isfahan University of Art. S_Raha 32@ yahoo.com