



## تأثیر نوسازی بر خوانایی (نمونه مورد مطالعه: محله عودلاجان)

مینا مهرپرور حسینی،\* امین ابراهیمی دهکردی، زهرا غلامحسین آجیلی

1. کارشناس شهرسازی، Mehrparvar\_M94@yahoo.com

2. عضو هیئت علمی دانشگاه مازینار، A.ebrahimi.dehkordy@maziar.ac.ir

3. دانشجوی دکتری مدیریت، Rs.publicity@gmail.com

### چکیده

محله عودلاجان به خصوص در نوسازی بافت های ناکارآمد و فرسوده بعلت بی توجهی به معیارهای طراحی شهری با کاهش خوانایی روبرو است که نهایتاً باعث فقدان مطلوبیت منظر شهری در محله شده است. با توجه به اینکه منظر شهری، ماهیتی است که به واسطه فعالیت های انسانی و همراه شدن آن با کالبد در ذهن تفسیر می شود و تلفیقی از منظر عینی و ذهنی شهر است که مبنای رفتار قرار می گیرد، لذا یکی از عوامل تأثیر گذار در محله خوانایی می باشد. بافت قدیمی و ارزشمند تاریخی محله عودلاجان بدلیل متعدد بشدت در معرض آسیب و فرسایش قرار گرفته که در زمان نوسازی، حفظ آنها باید مورد تأکید قرار گیرد اما بررسی ها بیانگر این است که برنامه های مدون نوسازی شهری انجام نگرفته و یا برنامه ها بدون در نظر گرفتن اصول صحیح طراحی شهری بوده است. هدف مقاله بررسی تأثیر نوسازی بر خوانایی محله عودلاجان است. جایگاه عودلاجان در شهر، هویت تاریخی و همچنین شرایط و نیازهای نوسازی آن، بگونه ای است که ایجاد آمیزه ای از فعالیت های سازگار با یکدیگر ضروری است و باید به گونه ای باشند که بلحاظ سیستمی، یکدیگر را تقویت کرده و موجب افزایش هم زمان پنج عامل "پایداری و سرزندگی بیشتر"، "انسجام فضایی قوی" و "ساختار دسترسی اقتصادی- عملکردی فضایی آسان"، "ایجاد نمادها برای مسیریابی بهتر" و "ایجاد تعادل، تناسب و تقارن نسبی بیشتر" در اقدامات مداخله ای از جمله نوسازی بافت فرسوده محله و خوانایی بالاتر گردد. این پژوهش به لحاظ هدف کاربردی و به لحاظ روش توصیفی-تحلیلی است. داده های مورد نیاز در این تحقیق از طریق روش های میدانی، پرسشنامه و روش های کتابخانه ای به دست آمده و در نهایت پس از جمع آوری اطلاعات، داده های حاصل با استفاده از نرم افزار SPSS و جدول SWOT تجزیه و تحلیل شده است.

واژه های کلیدی: محله عودلاجان، عناصر شاخص، بافت فرسوده، خوانایی، نوسازی



## مقدمه

محله های تاریخی دارای سیمایی هستند که می توان آنرا به صورت یکپارچه و منسجم در نظر گرفت. این ویژگی در تمامی اجزا محله قابل مشاهده است. که بر غنای هویت محیط و خوانایی محله افزوده است و باعث سرزندگی و هویت بخشی به محله می شود.

بافت قدیمی و ارزشمند تاریخی محله عودلاجان به دلیل رشد سریع شهر نشینی و توسعه شهرها به شدت در معرض آسیب و فرسایش قرار گرفته است و در زمان نوسازی، حفظ آنها باید مورد تاکید قرار گیرد اما بررسی ها بیانگر این است که توجه به برنامه های مدون بهسازی و نوسازی شهری انجام نگرفته و این برنامه ها بدون در نظر گرفتن اصول صحیح طراحی شهری بوده است. هدف مقاله بررسی تاثیر نوسازی بر خوانایی محله عودلاجان به عنوان محله دارای هویت تاریخی است. طراحی و نصب المان های شاخص شهری در محله عودلاجان به منظور افزایش سطح خوانایی و جلوگیری از تخریب عناصر شاخص و بافت های تاریخی محله می تواند روشی کارآمد و جدید باشد.

شاخص ترین اهمیت این پژوهش طراحی و ایجاد عناصر و فضاهایی در بافت محله است که می تواند باعث ارتقا خوانایی و بالا بردن درک افراد از موقعیت هایی که فرا و بافت به آنها عرضه می کند، گردد.

## پیشینه تحقیق

طی بررسی های انجام شده مشاهده گردید که تحقیقات زیادی مرتبط با موضوع فوق تاکنون انجام شده است و می توان تحقیقاتی به شرح زیر در زمینه هایی که بطور مستقیم و غیرمستقیم به موضوع نوسازی، بهسازی و خوانایی مناطق تاریخی مختلف ایران می پردازد را به شرح ذیل عنوان نمود.

در پژوهشی با معرفی انواع بافت های آسیب پذیر از قبیل بافت تاریخی، بافت قدیم، بافت فرسوده و بافت پیرامونی و بیان ویژگی عمومی بافتهای فرسوده همچون عمر ابنیه، دانه بندی و تعداد طبقات، نوع مصالح، وضعیت دسترسی ها، وضعیت خدمات و زیر ساختهای شهری و شاخصهای کیفی، علل پیدایش اینگونه بافت ها تشریح گردید. سپس الگوی تولید طرح؛ طرح ویژه نوسازی بافت فرسوده، الگوی تولید زمین؛ پروژه های نوسازان، الگوی تولید سرمایه؛ کاربریهای ارزش آفرین و الگوی تولید ساختمان؛ ساز و کارهای صنعتی در ساخت به عنوان الگوهای برون رفت از وضع موجود و روان بخشی به نوسازی بافت های فرسوده به GIS و نیز نرم افزار AHP برشمرده شد. در پایان با استفاده از روش تحلیل سلسله مراتبی طبقه بندی بافت های فرسوده شهر کاشمر پرداخته و از استراتژی مداخله ی دولت و مشارکت مردم به صورت توأمان جهت نوسازی و بهسازی بافتهای فرسوده ی شهر کاشمر استفاده شد. به نحوی که با توجه به نوع بافت برای دو رکن دولت و مردم راهکارهای مشخصی ارائه گردید (مطوف و خدائی، ۱۳۸۸).

همچنین در پژوهشی دیگر بیان گردید که شهر تهران، به عنوان کلان شهر و هم به عنوان مرکز کشور، از عملکردهای گوناگونی برخوردار است. نوسازی و مداخله در بافت مرکزی این شهر، بسیار مخاطره آمیز، زمان بر، پیچیده و حساس است. این موضوع در دو دهه اخیر مورد توجه برنامه ریزان و طراحان شهری قرار گرفته است. مداخله در بافت فرسوده شهر تهران، مسیر بهسازی و نوسازی آن را فراهم می سازد و با اجرای هر پروژه نوسازی یا بهسازی در گوشه ای از این بافت، موجب سرایت امواج نوسازی و بهسازی به سایر قسمت های بافت می شود. در این تحقیق که با روش توصیفی- تحلیلی انجام گرفته است، اطلاعات مورد نظر به صورت مشاهده، تصویربرداری، تهیه نقشه های ضروری، تکمیل پرسشنامه های خانوار و کالبدی جمع آوری گردید و



برای تحلیل آن ها، از مدل AIDA استفاده شده است. یافته ها و نتایج به دست آمده، بیانگر این مطلب است که مردم در زمینه نوسازی به روش مشارکت مردمی (نوسازی مشارکتی) نقش بیش تری را می توانند نسبت به سایر عوامل داشته باشند. به بیان دیگر، برای تحقق پذیری نوسازی، حضور و نقش مردم را باید مورد توجه قرار داد. (آقاصفری و همکاران، ۱۳۹۱).

در مقاله ای تحت عنوان بررسی عناصر خوانایی در منظر شهری بافت های فرسوده (نمونه موردی: بخش مرکزی شهری ایلام) محققین بیان داشته اند که بافت فرسوده شهری بیشتر بر هسته تاریخی و مرکزی شهرها منطبق می باشد که با هر مقیاس و اندازه یادآور یک بحران و احياناً ویرانی است. به عبارتی شهرها به مثابه موجودات زنده ای هستند که همواره نیاز به تجدید حیات دارند و برای ادامه حیات نیازمند احیای بافتهای فرسوده ی خود هستند که متأسفانه امروزه اکثر شهرها به خصوص در نوسازی بافت های ناکارآمد و فرسوده به علت بی توجهی به معیارهای طراحی شهری با کاهش خوانایی روبه رو هستند که نهایتاً باعث فقدان مطلوبیت منظر شهری شده است. با توجه به اینکه منظر شهری، ماهیتی است که به واسطه فعالیت های انسانی و همراه شدن آن با کالبد در طول تاریخ پدید می آید و در ذهن شهروندان تفسیر می شود و تلفیقی از منظر عینی، ذهنی و عاطفی شهر است که مبنای رفتار قرار می گیرد. لذا یکی از عوامل تأثیر گذار در منظر شهری خوانایی می باشد که به گفته لینچ خوانایی این است که به آسانی اجزای شهری را بتوان شناخت و آنها را در قالبی به هم پیوسته به یکدیگر ارتباط داد که بدون در نظر گرفتن عناصر خوانایی نمی توان به منظر شهری مطلوب و سرزندگی در بافت های فرسوده دست یافت. لذا در تحقیق سعی بر آن بود با استفاده از روش توصیفی و تحلیلی و میدانی ابتدا به بررسی مفاهیم و تعاریف اولیه بافت فرسوده و منظر شهری پرداخته و در نهایت با لحاظ کردن معیارهای خوانایی که لینچ تحت عنوان گره، لبه، حوزه، نشانه و راه از آنها یاد می کند به ارائه راهکارهایی برای ایجاد منظر شهری مطلوب و بازگرداندن سرزندگی و آرامش از دست رفته به بافت های فرسوده شهر ایلام پرداخت (شکری و شهری، ۱۳۹۴).

تحقیقی با عنوان کیفیت محیط کالبدی و حس مکان مورد شناسی: دانشجویان دانشگاه شهید بهشتی تهران بیان گردید، حس مکان که از عوامل تعلق به مکان و احساس وابستگی به آن می باشد، از جمله مقولاتی است که شناخت آن می تواند در توسعه پایدار محیط نقش شایان توجهی را ایفا کند. در این تحقیق متغیرهای تحقیق به دو دسته متغیرهای عینی و ذهنی دسته بندی شد. متغیرهای عینی شامل عوامل کالبدی (عناصر جغرافیای طبیعی و بستر مکانی و عناصر محیط مصنوع و ساخته شده) و متغیرهای ذهنی شامل عوامل احساسی، ادراکی و روانشناختی می باشند. بر اساس یافته های تحقیق متغیرهای عینی و عوامل کالبدی مانند موقعیت، فضای مناسب جهت پیاده روی، فضای سبز مشجر رتبه بالاتری را کسب کردند. در بین متغیرهای عینی تحقیق، متغیرهای دسترسی و خوانایی رتبه پایین تری را به خود اختصاص دادند. در بین متغیرهای ذهنی، متغیر قدمت دانشگاه، بالاترین رتبه (رتبه پنجم) و متغیر نزدیکی به آشنایان و پیوندهای قومی رتبه پانزدهم را در بین متغیرهای پانزده گانه تحقیق به خود اختصاص دادند. در پایان می توان گفت که توجه به کیفیت محیط کالبدی، ماهیت محیط فضایی و شناخت عوامل درونزا و برونزای محیط می تواند در تقویت خوانایی، سرزندگی، معنای محیط و افزایش حس مکان تأثیر گذار باشد. همچنین با شناخت و تقویت عواملی که موجب متمایز شدن محیط و افزایش هویت و سرزندگی آن می شود، می توان به افزایش حس مکان نیز یاری رساند. این عوامل طیفی از موضوعات از قبیل ایجاد فضا های پیاده روی، خلق جذابیت بصری از طریق استفاده از سرمایه های طبیعی محیط مانند پوشش گیاهی و ... را شامل می شود. اضافه گردید که با ارتقاء و تقویت حس مکان می توان شاهد سلامت روح و روان افراد، حفاظت از تجهیزات و تسهیلات محیط و افزایش مشارکت بود که در نهایت میتوان شاهد توسعه محیط و پایداری آن بود. (رضویان، شمس پویا و ملاتبارلهی، ۱۳۹۳).

بر اساس پژوهش صورت گرفته توسط فدایی نژاد و کرم پور در تحلیل اثر تغییرات کالبدی عناصر شاخص محله بر بافت عودلاجان به این نتیجه می رسیدند که بسیاری از عناصر شاخص به دلیل گسترش شهر و ساخت و ساز های جدید اهمیت ثانویه پیدا کرده اند که سبب کم رنگ شدن نقش عناصر شاخص در زندگی اهالی شده است (فدایی نژاد و کرم پور، ۱۳۸۷).



بر اساس نتایج به دست آمده از پژوهش عرفانی و دیزانی به دنبال ثبت بافت تاریخی محله عودلاجان، توسط سازمان میراث فرهنگی کشور در سال ۱۳۸۵ جهت هرگونه ساخت و ساز در این محدوده تدوین شد این ضوابط بازدارنده بود، اگرچه که عمدتاً ساخت و سازهای ناهمگون با بافت از حیث ارتفاع، نماسازی و فرم را متوقف می کرد، اما با توجه به نفوذ کاربری های پشتیبان بازار به داخل محله و عدم صرفه اقتصادی ساخت و ساز، روند تبدیل واحدهای مسکونی به انبار و کارگاه را نیز تشدید می نمود که باعث کاهش خوانایی سطح محله عودلاجان می شود (عرفانی و دیزانی، ۱۳۸۹).

## سوالات پژوهش

۱. منظور از تاثیر نوسازی بر خوانایی محله عودلاجان چیست؟
۲. افزودن چه عواملی می تواند موجب افزایش بیشتر خوانایی شهر گردد؟
۳. چگونه نوسازی محله عودلاجان بر خوانایی آن تاثیر می گذارد؟
۴. آیا نوسازیهایی صورت گرفته در محله عودلاجان از خوانایی کافی برخوردار است؟

## هدف اصلی

بررسی تاثیر نوسازی بر خوانایی فضا در محله عودلاجان

## اهداف فرعی

شناسایی مولفه های موثر بر خوانایی فضا در نوسازی محله عودلاجان  
ارتقای عوامل تاثیر گذار بر هنجار خوانایی در مناطق قدیمی شهرها  
تدوین اصول و طراحی برنامه نوسازی با رویکرد خوانایی

## روش تحقیق

این پژوهش از لحاظ هدف کاربردی و از لحاظ روش توصیفی-تحلیلی است. بخش اصلی داده های مورد نیاز در این تحقیق از طریق روش های برداشت میدانی، پرسشنامه با سوالات بسته و روش های کتابخانه ای به دست آمده است. در نهایت پس از جمع آوری اطلاعات، داده های به دست آمده با استفاده از جدول SWOT و نرم افزار SPSS بهره برده و تجزیه و تحلیل شده است. تعیین حجم نمونه: حجم نمونه در این پژوهش با استفاده از فرمول کوکران تعیین شده است:

$$n = \frac{\frac{z^2 pq}{d^2}}{1 + \frac{1}{N} \left( \frac{z^2 pq}{d^2} - 1 \right)}$$

رابطه ۱: فرمول اصلی محاسبه حجم نمونه  
کوران با سطح اطمینان ۹۵ درصد (دلور، ۱۳۹۱)  
با توجه به ۱۸۶۶۰ نفر جامعه آماری، تعداد افراد ساکن در منطقه که بنا بر آمار اعلام شده از سوی مرکز آمار ایران در سال ۱۳۹۰ می باشد و استفاده از فرمول کوکران حجم نمونه ۳۷۷ نفر تعیین گردید. که تعداد ۳۹۰ پرسشنامه با توجه به پیش بینی احتمال

ریزش پرسش شوندگان تهیه و بصورت تصادفی ساده در اختیار ساکنان و کسبه محله عودلاجان قرار گرفته و تکمیل گردید. که از این تعداد، تعداد ۳۸۰ پرسشنامه مورد قبول داده های استخراج شده جهت تجزیه و تحلیل وارد نرم افزار SPSS ورژن ۱۹ شد. پرسشنامه مورد نظر محققان شامل ۲۰ گزینه بود که در هر یک از مولفه ها که در نمودار ۱ مشخص است برای سنجش هر زیر مولفه ۲ سؤال طراحی گردید که در طیف ۵ گزینه ای لیکرت پاسخ داده شود.

## عناصر و زیرمجموعه های تقویت کننده خوانایی



نمودار ۱: عناصر و زیر مولفه های تقویت کننده خوانایی که باید در نوسازی مورد توجه قرار گیرد (منبع: محققین) (مبنای سئوالات پرسشنامه)

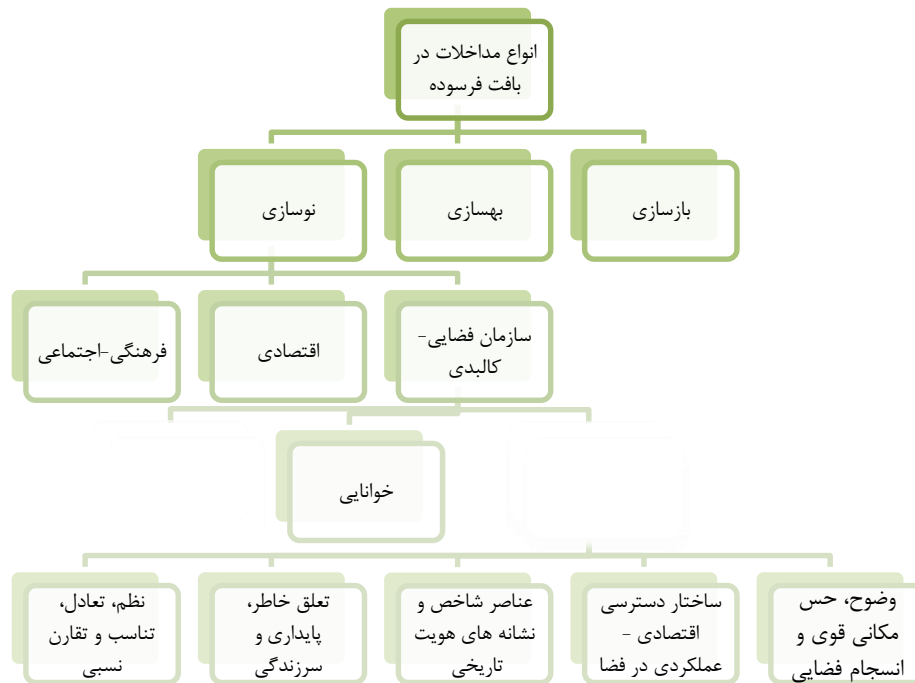
سنجش پایایی و روایی پرسشنامه: برای تعیین پایایی پرسشنامه محقق ساخته حاضر بر اساس روش منطقی تعیین روایی مبتنی بر محتوا، که در آن کمیت و کیفیت سئوالات از نظر خبرگان مورد بررسی قرار می گیرد، استفاده شده با بکارگیری ضریب آلفای کرونباخ و نیز از روش تعیین همسانی درونی پایا گردید.

$$\alpha = \frac{k}{k-1} \left[ 1 - \frac{\sum s_i^2}{\sigma^2} \right]$$

رابطه ۲: ضریب آلفای کرونباخ جهت تعیین پایایی پرسشنامه (حسن زاده، ۱۳۹۱)

این ضریب بر اساس پرسش های بررسی کننده میزان خوانایی برای ۳۳ پرسشنامه اولیه برابر ۰.۸۱ محاسبه گردید که بدلیل بالاتر بودن آن از مقدار ۰.۷ نشان دهنده پایایی ابزار مورد استفاده برای آزمون (پرسشنامه) است.

## مدل مفهومی تحقیق



مدل مفهومی

نمودار شماره ۲:

تاثیر نوسازی بر خوانایی محله عودلاجان (منبع: نگارندگان)

## مبانی نظری

**مفهوم خوانایی:** لینچ در کتاب خود بنام سیمای شهر ابتدا سه حوزه را مشخص می کند: (۱) عوامل متحرک شهر (۲) عوامل ثابت شهر (۳) ناظر (آدمیان) او معتقد است خوانایی با پنج عامل به شرح زیر محقق می گردد: حوزه ها، مسیرها، لبه ها، گره ها و نشانه ها. به عبارت دیگر، انسان عوامل محیطی و نظم حاکم بین آنها را در ذهن خود در پنج عنصر فوق طبقه بندی کرده و برای یادآوری نیز از این مقولات ذهنی کمک می گیرد. مطالعات انجام گرفته راجع به تصویر ذهنی افراد از شهر خود حاکی از آن است که شهروندان نقشه ذهنی شهر یا محله خود را در پنج عنصر و روابط بین آنها خلاصه می کنند. (لینچ، ۱۳۷۴). که از نظر او عوامل متحرک هر شهر خاصه مردم و فعالیت های آنان همان قدر در ایجاد تصویر هر شهر در ذهن ناظر موثرند که عوامل ثابت شهر. مهمترین مفهوم از نظر او (مفهوم خوانایی) است یعنی بتوان به آسانی اجزای شهری را شناخت و بتوان آن ها را در ذهن در قالبی به هم پیوسته به یکدیگر ارتباط داد. در واقع لینچ شکل شهر را مانند متنی فرض می کند که باید بتوان آن را خواند یا خوانایی را به آن برگرداند. این "خوانایی" باید به شهرنشینان کمک کند تا خود را در فضا باز یافته، در آن احساس ایمنی کرده، تمام آن را در مجموعه ای به هم پیوسته به تصویر درآورد و بتوانند کالبد خود را در آن هدایت کنند. (فکوهی، ۱۳۸۳)

**مفهوم نوسازی:** در ابتدا لازم است متذکر گردد؛ نوسازی، بهسازی و بازسازی از جمله مداخلات در بافت فرسوده می باشد. نوسازی از زمانی انجام می شود که فضای شهری مجموعه و یا بنا از کارکردی مناسب و معاصر برخوردار بوده ولی فرسودگی نسبی کالبدی فضایی سبب کاهش بازدهی و کارایی آن شده است. نوسازی مجموعه اقداماتی را شامل می شود که در عین حفاظت بنا مجموعه و



یا فضای شهری کهن سازمان فضایی مربوط را معاصر سازی نموده و امکان بازدهی بهینه آن را فراهم آورد. بدین ترتیب می توان گفت فرآیندی است که طی آن می توان شاهد ایجاد وضعیتی مناسب در کالبد و فضای فرسوده اثر بود. (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۸).

**عناصر شاخص:** نمادهای معماری و عناصر شاخص حائز دو کارکرد «بیان معنی» و «ایجاد حس هویت» هستند. هر نمادی به بیان معنایی فراتر از ظاهر خود اشاره دارد و حس تعلق به جمعی ویژه را بیان می کند. نمادها و نشانه های معماری به دلیل آنکه در زندگی روزمره هر لحظه ابداع و تکرار می شوند، حس خاصی از معنا و هویت را تقویت می کنند (بایزیدی و فرجی، ۱۳۸۵).

لینچ پس از بررسی سه شهر آمریکایی به نتایجی برای خوانایی بهتر شهر رسید و آن را به صورت ده توصیه طراحی بیان داشت. به اعتقاد وی عناصر تشکیل دهنده تصویر ذهنی از شهر می بایست واجد نکات زیر باشد تا شهر بتواند در ذهن مخاطب خود خوانا جلوه کند .

- ۱- متمایز بودن یا وضوح نقش و زمینه: وضوح حدود، محصوریت، تضاد در نما، فرم و پیچیدگی و موقعیت فضایی.
  - ۲- سادگی فرم: روشنی و سادگی فرم تا حد نزدیکی به فرمهای هندسی، وضوح اجزاء به خاطر ادراک سریع ناظر .
  - ۳- تداوم: مداومت لبه یا نمای عوامل شهر، ریتم و تکرار، مشابهت عوامل، هم آهنگی نما .
  - ۴- تسلط و تفوق: غلبه و تسلط یک جز عامل بر اجزای دیگر به سبب اندازه یا شدت استفاده از آن .
  - ۵- وضوح مفصل ها: مفاصل و مرزها باید بخوبی قابل رؤیت باشند تا درک ساده ای از محیط را پدید آورند .
  - ۶- تغییر جهت ها: تغییر تدریجی و در مراحل مختلف، وجود عواملی که ابتدا و انتهای راه یا محله را از یکدیگر متمایز سازند .
  - ۷- دامنه دید: کیفیاتی که دامنه و تأثیر و نفوذ دید را عملاً و یا بوسیله پاره ای نمادها افزایش می دهد .
  - ۸- وقوف به حرکت: کیفیتی که حرکت بالفعل و یا بالقوه ناظر را به احساس خود وی آورد .
  - ۹- تسلسل: عواملی که در طول زمان و قدم به قدم به احساس می آیند .
  - ۱۰- اسامی و معانی: خصوصیات غیر کالبدی که ممکن است بر قابلیت تصور عوامل بیفزایند (لینچ، ۱۳۷۴).
- بافت فرسوده:** بافت های فرسوده، محدوده های آسیب پذیر شهر محسوب می شوند که نیازمند برنامه ریزی و مداخله هماهنگ برای ساماندهی و ارتقا کیفیت سکونت است. بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی معیارهای شناسایی بافت های فرسوده از ارزش یکسانی برخوردارند ولی نحوه اعمال معیارها، مشخص گردیده و شناسایی بافت های فرسوده، مبتنی بر راهکارها و شاخص معینی شده که عبارتند از:

۱. ریزدانگی
۲. ناپایداری
۳. نفوذ ناپذیری (شهرداری تهران، ۱۳۸۶).

## معرفی محدوده مورد مطالعه (محله عودلاجان تهران)

محله عودلاجان تهران از محله های قدیمی بوده با قدمتی حدود ۳۰۰ سال، نام اودلاجان را تغییر یافته آو-دراجین که در زبان تاتی بومی تهران بمعنی جای تقسیم آب است، می دانند. برخی نیز نام این محله را تلفظ عبدالله جان به لهجه کلیمیان دانسته اند. محله عودلاجان در منطقه ۱۲ شهرداری تهران قرار دارد. این منطقه در قلب تهران و منطبق بر مرکز تاریخی شهر قرار گرفته و از شمال با مناطق ۶ و ۷، از جنوب با مناطق ۱۵ و ۱۶، از شرق با مناطق ۱۳ و ۱۴ و از غرب با منطقه ۱۱ مرز مشترک دارد (نقشه ۱). منطقه ۱۲ با وسعت ۱۶۰۰ هکتار (۲/۳ درصد محدوده تهران)، بیش از سه چهارم تهران ناصری (مرکز تاریخی تهران) را پوشش می دهد. محله عودلاجان با ۳۳ هکتار وسعت، بخشی از محله ۴ واقع در ناحیه ۲ منطقه ۱۲ تهران است.



نقشه ۱- موقعیت منطقه ۱۲ در میان مناطق ۲۲ گانه تهران (منبع region12.tehran.ir)

عودلاجان در تهران عصر ناصری، از بزرگ‌ترین محله‌ها و مرفه‌نشین بود، اما به مرور زمان و پس از دگرگونی های اجتماعی و شهری، از اهمیتش کاسته شد. این محله دارای سه کیلومتر مساحت و مشتمل بر ده هزار باب خانه و جمعیتی اقلیت نشین بود که اکثر آن را کلیمیان تشکیل می دادند. (ابریشمی، ۱۳۸۹: ۲۰). عودلاجان قدیم با ۲۶۱۹ خانه و ۱۱۴۶ داشت. این محله از نظر تاریخی، به دلیل وجود بناهای تاریخی متعدد، بسیار غنی است.

**ابنیه تاریخی و عناصر شاخص** موجود در این محله عبارتند از:

چندین کنیسه (پرستشگاه ویژه یهودیان)

حمام نواب و حمامی بنام "کشوریه-مختص بانوان" و "سلیمانیه-مختص آقایان"، که در حال از بین رفتن است (برترین ها، ۱۳۹۳). بازارچه عودلاجان که در گذشته گنبدهایی مسقف داشته اما گذر زمان و مغفول ماندن بازارچه باعث تخریب گنبدها شده است. همچنین وجود ۱۶ مسجد و مدرسه در این کوچکترین محله تهران مانند مدرسه خان مروی و مسجد میرزا محمود، مسجد و مدرسه سپهسالار قدیم. طبق اسناد به جا مانده از دوره قاجار، بیشترین آمار روضه خوانی، زیارت نامه خوانی و تعزیه گردانی در آن به چشم می آمد.





نقشه ۲: طرح تفصیلی عودلاجان (منبع: شهرداری تهران)

محله‌ای با باغات و خانه‌های باشکوه بسیار. خانه مدرس، خانه امام جمعه، خانه قوام الدوله و باغ ملک‌الشعرا و کاخ گلستان و عمارت مسعودیه در این منطقه جای گرفته‌اند. عودلاجان تا اواسط دوره پهلوی اعتبار اجتماعی خود را حفظ کرد. اما پس از دگرگونی‌های بزرگ اجتماعی و شهری که در دهه ۱۳۴۰ رخ داد، به تدریج از اهمیتش کاسته شد. آن چه اکنون محله عودلاجان را به شدت تحت فشار قرار داده است، گسترش بازار در تمامی اضلاع محله است. این روند باعث شده که عودلاجان از یک محله اعیان نشین عمدتاً تبدیل به انباری برای بازار شود و برخی خانه‌های قدیمی و فاقد مالک آن جایگاه معتادان و افراد خطرناک شود (کریمیان، ۱۳۵۵). با احداث خیابان‌های مصطفی خمینی و پامنار در دهه‌های گذشته، این محله به سه محله عودلاجان غربی، عودلاجان میانی و امام زاده یحیی تقسیم شده است (نقشه ۲).



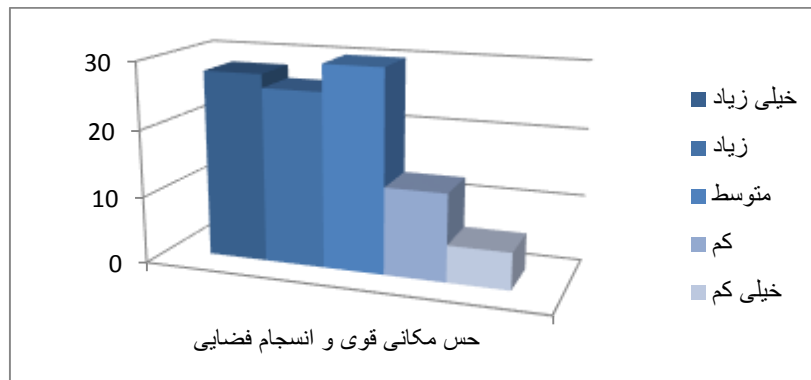
نقشه ۳- نواحی و محلات واقع در منطقه ۱۲ تهران (منبع: شهرسازی آنلاین)

بیش از یک سال و نیم است که برای احیای عودلاجان، طرحی در سه مرحله آغاز شده که شامل ساماندهی محله، بازسازی بازارچه و ساخت شهر- موزه عودلاجان است. این طرح با مشارکت اداره کل میراث فرهنگی استان تهران، شهرداری و کسبه بازار اجرا می‌شود (همشهری آنلاین، ۱۳۹۲).

## تحلیل پژوهش

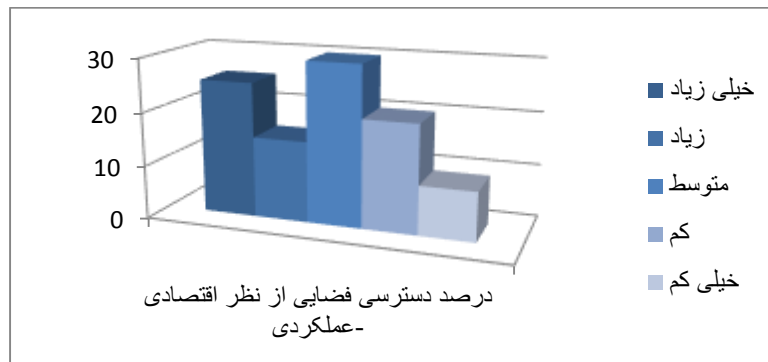
به منظور بررسی تاثیر نوسازی بر خوانایی در محله عودلاجان پرسشنامه‌ای شامل ۲۰ سؤال تدوین گردید. جامعه آماری در این پژوهش ساکنان بافت قدیمی محله عودلاجان و روش نمونه‌گیری به صورت تصادفی ساده از ۳۹۰ نفر ساکنان و کسبه محله بعنوان نمونه آماری بر اساس فرمول کوکران بدون توجه به عوامل دموگرافیکی پرسش شوندگان بوده است. نمودارها با استفاده از داده‌های به دست آمده از پرسشنامه‌ها در نرم افزار SPSS تجزیه و تحلیل شده است.

با توجه به نمودار زیر تحت عنوان حس مکانی قوی و انسجام فضایی، از نظر بیشتر ساکنان و کسبه، محله دارای میزان وضوح بالایی است.



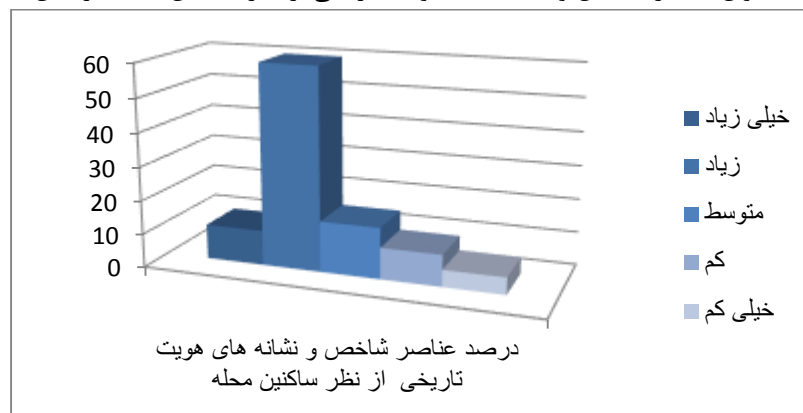
نمودار شماره ۳- میزان وضوح، حس مکانی قوی و انسجام فضایی از عناصر خوانایی محله (منبع: نتایج پژوهش)

با توجه به نمودار زیر تحت عنوان ساختار دسترسی فضایی از نظر اقتصادی - عملکردی، میزان وجود دسترسی در محله طبق نظر ساکنین متوسط است.



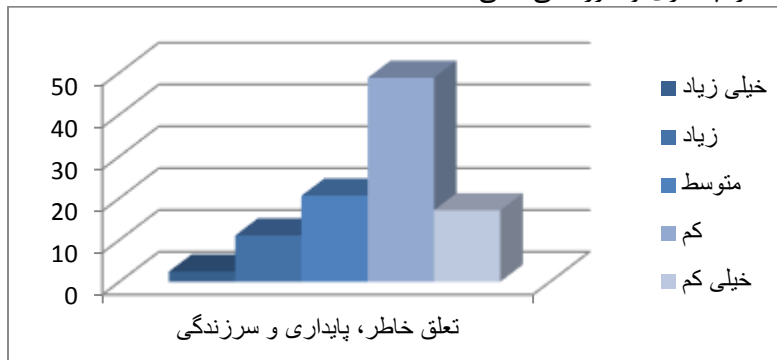
نمودار شماره ۴- میزان ساختار دسترسی فضایی از نظر اقتصادی - عملکردی در محله (منبع: نتایج پژوهش)

با توجه به نمودار زیر تحت عنوان عناصر شاخص و نشانه های هویت تاریخی از نظر ساکنان محله در حال حاضر زیاد می باشد.



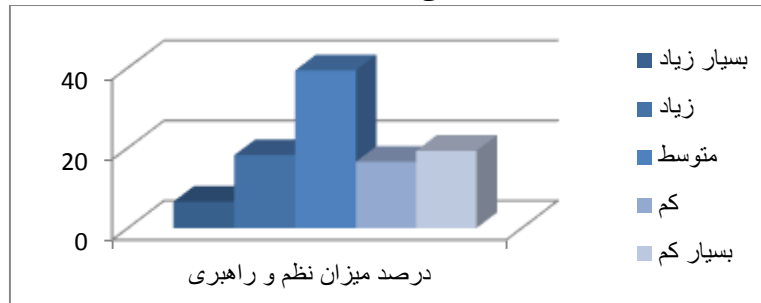
نمودار شماره ۵- میزان عناصر شاخص و نشانه های هویت تاریخی از نظر ساکنان محله (منبع: نتایج پژوهش)

با توجه به نمودار زیر تحت عنوان تعلق خاطر، پایداری و سرزندگی، محله از لحاظ این مولفه خوانایی در سطح پایینی قرار دارد و از نظر ساکنین دارای تعلق خاطر، پایداری و سرزندگی کمی است.



نمودار شماره ۶- میزان تعلق خاطر، پایداری و سرزندگی محله (منبع: نتایج پژوهش)

با توجه به نمودار زیر تحت عنوان تعادل، تناسب و تقارن نسبی بناهای شاخص و ارزشمند در محله متوسط است.



نمودار شماره ۷- میزان تعادل، تناسب و تقارن نسبی بناهای شاخص و ارزشمند تاریخی محله (منبع: نتایج پژوهش)

## نتایج پژوهش و پاسخ به سئوالات تحقیق

در پاسخ به سؤال اول پژوهش مبنی بر؛ منظور از تاثیر نوسازی بر خوانایی محله عودلاجان چیست؟ می توان گفت: در نظر گرفتن موارد زیر در نوسازی می تواند بر خوانایی اثر گذارد؛ حرکت در شهر بدون گم گشتی، هر شهروند در هر لحظه بداند کجاست و چگونه به مقصد خواهد رسید، در طول مسیر چه نقاط شاخصی وجود دارد و چگونه جهت یابی گردد تا سردر گم نشود، آشنایی و داشتن تعلق خاطر به بناهای تاریخی و هویت بخش محله، انجام مداخلات طرح ریزی شده در فضای محله برای ایجاد امنیت، آرامش پایداری و نظم هماهنگی عناصر شاخص موجود در محله و ایجاد ساختاری جهت دسترسی های آسان اقتصادی- عملکردی در نوسازی محله.

در پاسخ به سؤال تحقیق که، چگونه نوسازی محله عودلاجان بر خوانایی آن تاثیر می گذارد؟ گفت: با توجه به بررسی های انجام شده در حال حاضر میزان خوانایی محله از منظر حس مکانی قوی و انسجام فضایی، ساختار دسترسی فضایی از نظر اقتصادی - عملکردی و نظم، تعادل، تناسب و تقارن نسبی بناهای محله در سطح متوسط و میزان عناصر شاخص و نشانه های هویت تاریخی و بناهای تاریخی ارزشمند زیاد می باشد و عناصر تعلق خاطر، پایداری و سرزندگی در محله کم است.



در پاسخ به سؤال، آیا نوسازیهای صورت گرفته در محله عودلاجان از خوانایی کافی برخوردار است؟ می توان بر اساس نتایج تحقیق صورت گرفته گفت: خوانایی محله عودلاجان پس از نوسازیهای انجام گرفته از نظر ساکنین و کسبه محل از میزان متوسطی از خوانایی برخوردار است.

محققین با طراحی جدول SWOT برای تشخیص نقاط قوت و فرصتهای محله بعنوان عوامل دورنی و تشخیص برخی از نقاط ضعف و تهدیدها بعنوان عوامل خارجی در نوسازی محله عودلاجان بر اساس ۳ جنبه موضوعات اجتماعی-فرهنگی، سازمان فضایی-کالبدی و شرایط اقتصادی تفسیر نتایج خود را تکمیل نمودند.

جدول شماره ۱: جدول تحلیل SWOT (منبع: نتایج تحقیقات مولفان)

اجتماعی-فرهنگی			
تهدید (T)	فرصت (O)	ضعف (W)	قوت (S)
- عدم توجه به خصوصیات فرهنگی تاریخی از طرف مسئولین	- فرصت اعمال مدیریت بر ابنیه تاریخی - شناسایی بناهای با ارزش تاریخی به منظور جلوگیری از فرسودگی	- عدم بهره برداری کافی از آثار و بناهای با ارزش - عدم وجود برنامه های بلند مدت در حفظ و نگهداری آثار هنری	- حس تعلق به آثار تاریخی و علاقه مندی به حفظ و نگهداری آنها
سازمان فضایی-کالبدی			
تهدید (T)	فرصت (O)	ضعف (W)	قوت (S)
- نابودی هویت زمان با از بین رفتن کالبد تاریخی - دخل و تصرف نا آگاهانه سازمانها، شهرداری و ساکنان در بافت بدون توجه به الگو های علمی	- ایجاد کاربری های متنوع در بافت محله به منظور ارتقا کیفیت - ارتقا غنای حسی و بصری	- وجود اراضی خالی و انبار های متروکه - ساخت و سازهای غیرمنطبق با ارزش های هویتی بافت	- وجود ابنیه شاخص هویت بخش ارزشمند و القای حس هویت - وجود سرزندگی در برخی بافت های محله - غریب گریز بودن بافت به دلیل معابر بن بست
اقتصادی			
تهدید (T)	فرصت (O)	ضعف (W)	قوت (S)
- امکان بالای مداخله توسط مالکان خصوصی در بافت - عدم سرمایه گذاری در بخش های تاریخی	- جذب سرمایه گذاران برای مشارکت در بهسازی بافت	- قیمت پایین مستغلات مسکونی در محدوده بافت های تاریخی ارزشمند - سودآوری کم سرمایه گذاری در بافتهای فرسوده	- تعداد بالای واحدهای کارگاهی و انبار در محدوده تاریخی بافت محله



در پاسخ به سؤال افزودن چه عواملی می تواند موجب افزایش بیشتر خوانایی شهر گردد؟ با توجه به نتایج حاصله از پژوهش و تحقیقات محققان و جدول Swot طراحی شده (جدول ۱)، می توان موارد زیر را جهت افزایش خوانایی در نوسازیهای آتی محله عودلاجان مورد توجه خاص قرار داد:

- اجرای طرح نوسازی و بهسازی بدون ملاحظات اکولوژیکی و جابجایی موجب شتاب گرفتن آهنگ فرسایش در محله می شود. در صورت نبود ایده متناسب با ویژگی های عمده خوانایی در محله بر اساس ایده غالب و موقعیت ممتاز این محله افزایش تراکم یکی از نتایج طرح نوسازی و بهسازی خواهد بود که برقراری امنیت در محله با از بین بردن فضاهای بی دفاع، ایجاد نظارت اجتماعی و... بسیار راهگشا خواهد بود. استفاده بهینه از اراضی بایر و مخروبه برای احداث مسکن و فعالیت های خدماتی، رفاهی، تجاری.
- احیاء هویت تاریخی محله، احیای ارزش های نهفته در تک بناها، محورها، بدنه ها، فضاها و بافت محله، نوسازی همه جانبه بافت، ایجاد فضاهای خدماتی، رفاهی و تجاری مورد نیاز برای بافت مسکونی و فعالیتی
- احیاء نقش سکونتی محله و جذب جمعیت جدید، پیوند دادن سکونت در عودلاجان میانی با محلات اطراف، بویژه محله امامزاده یحیی، سکونت دادن بخشی از نیروی کار شاغل در محله، بهسازی و سالم سازی فضاهای کار و فعالیت و سکونت
- پالایش فعالیت ها و بهره ور کردن اقتصادی آنها از طریق نوسازی و بهسازی محیط، جلوگیری از تبدیل مجدد بناهای مسکونی به کارگاه و انبار، حذف فعالیت های مزاحم از بافت مسکونی و ساماندهی فعالیت های سازگار، کمک به ارتقاء سطح اقتصادی ساکنان با ایجاد امکان اشتغال در واحدهای فعالیتی محله
- ایجاد نقش گردشگری برای محله با مقیاس فرامنطقه ای و شهری، با توجه به هویت و ساختار تاریخی محله و ظرفیت های موجود در آن،
- ارائه تسهیلات به ساکنان و صاحبان مشاغل، به منظور نوسازی، بهبود و ارتقاء کیفی دسترسیمهای داخل محله، پیاده سازی محله و جلوگیری از ورود وسایل نقلیه به درون بافت و اعطای امتیازات ویژه در قبال ایجاد برخی محدودیت های ساخت و ساز به منظور حفظ هویت تاریخی بافت، ایجاد امکان مشارکت ساکنان در نوسازی محله
- با طراحی و نصب عناصر شاخص می توان میزان خوانایی در محله عودلاجان را به طور چشم گیری افزایش داده و با حفظ و نگهداری بناهای تاریخی ارزشمند در فرآیند های نوسازی می توان از کاهش میزان خوانایی محله جلوگیری نمود.

## نتیجه گیری

رویکردهای مداخله ای محله عودلاجان با عنایت به خوانایی و در نظر گرفتن عناصر آن به عنوان محله ای مناسب برای سکونت و فعالیت، متناسب با هویت تاریخی، فرهنگی، گردشگری، بعنوان چشم انداز آینده محله مدنظر قرار گیرد. برای رسیدن به اهداف مذکور، بهتر است نوسازی با شرایط زیر محقق گردد: ضمن مطالعات جامع محله در راستای احیاء هویت تاریخی آن، نوسازی همه جانبه بافت در تمام ابعاد کالبدی، اجتماعی و اقتصادی صورت گیرد، ارتقاء نقش سکونتی محله با ایجاد خدمات محلی مورد نیاز و جذب جمعیت، افزایش پتانسیل سازگاری با مقتضیات زندگی امروز بافت، توجه به تغییرات جمعیتی، نظارت اجتماعی و برقراری امنیت اجتماعی با از بین بردن فضاهای بی دفاع، شناسایی محوره های با ارزش درون بافت محله ها، بهبود شبکه معابر داخل محله، اولویت دادن به حرکت پیاده و محدود ساختن حرکت اتومبیل ها، شناسایی عملکرد و تأثیرات اقتصادی-اجتماعی مجموعه ها، پالایش فعالیتها و بهره ور نمودن اقتصادی آنها از طریق نوسازی و بهسازی محیط، ایجاد نقش گردشگری با شناسایی عناصر و بافت تاریخی و بررسی ویژگیهای خاص آن، افزایش جذابیت و پتانسیلهای گردشگری، افزایش ماندگاری و قدمت عناصر تاریخی برای محله، کاهش روند فرسودگی، تعیین کننده نحوه و مقیاس مداخله در محله خواهد بود.



## منابع و ماخذ

- [۱] مطوف، شریف و خدائی، زهرا. الگوهای رونق بخشی، نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده شهری. فصلنامه مطالعات مدیریت شهری. سال اول. ۱۳۸۸.
- [۲] آقاصفیری، عارف؛ حاتمی نژاد، حسین؛ احمد پور، احمد؛ کلانتری خلیل آباد؛ حسین، منصورنژاد، هانی، دانش، جابر؛ ابراهیمی کارگر، سعیدرضا. راهبردهای نوسازی بافت فرسوده شهری تهران با استفاده از تکنیک AIDA. فصلنامه مطالعات شهر ایرانی اسلامی، سال دوم، شماره ۸. ۱۳۹۱.
- [۳] شکری، فائزه و شهری، کاووس. بررسی عناصر خوانایی در منظر شهری بافت های فرسوده (نمونه موردی: بخش مرکزی شهری ایلام)، دومین کنفرانس ملی معماری و منظر شهری پایدار، بصورت الکترونیکی، موسسه بین المللی معماری، شهرسازی مهرآز شهر، قابل دسترسی در: [http://www.civilica.com/Paper-ARCHCONF02-ARCHCONF02\\_215](http://www.civilica.com/Paper-ARCHCONF02-ARCHCONF02_215). ۱۳۹۴.
- [۴] رضویان، محمد تقی، شمس پویا، محمدکاظم و ملاتبارلهی، عبدالله. کیفیت محیط کالبدی و حس مکان مورد شناسی: دانشجویان دانشگاه شهید بهشتی تهران. جغرافیا و آمایش شهری - منطقه ای، شماره ۱۰. ۱۳۹۳.
- [۵] فدایی نژاد، سمیه و کرم پور، کتایون. تحلیل اثر تغییرات کالبدی عناصر شاخص محله بر بافت عودلاجان (از دوره قاجار تا امروز). نشریه هنرهای زیبا شماره ۲۸. ۱۳۸۵.
- [۶] عرفانی، گوران و دیزانی، احسان. ساماندهی از واژه تا عمل؛ قرائت واژه ساماندهی در مداخلات شهری. باغ نظر. سال هفتم، شماره ۱۳. ۱۳۸۹.
- [۷] دلاور، علی. مبانی نظری و عملی پژوهش. انتشارات رشد. ۱۳۹۱.
- [۸] حسن زاده، رمضان، روشهای تحقیق در علوم رفتاری، راهنمای عملی تحقیق. انتشارات ساوالان. ۱۳۹۱.
- [۹] لینچ؛ کوین، سیمای شهر، ترجمه: منوچهر مزینی، نشر: دانشگاه تهران ۱۳۷۴
- [۱۰] فکوهی؛ ناصر، انسان شناسی شهری، نشر: نی، تهران ۱۳۸۳.
- [۱۱] حبیبی، سید حسین و مقصودی، ملیحه. مرمت شهری، انتشارات دانشگاه تهران. چاپ چهارم، تهران. ۱۳۸۸.
- [۱۲] بایزیدی، قادر و فرجی، کیانوش. نقش نمادها و عناصر شاخص معماری در معنی دادن (هویت بخشی و خوانایی) فضاهای شهری. اولین همایش ملی عمران شهری. ۱۳۸۹.
- [۱۳] شهرداری تهران، بافت فرسوده. اطلس کلانشهر تهران، اطلاعات طرح تفصیلی مناطق شهر تهران و سازمان نوسازی شهر تهران. قابل دسترسی در: <http://atlas.tehran.ir/Default.aspx?tabid=193>. ۱۳۸۶.
- [۱۴] شهرداری منطقه ۱۲ تهران. پروژه های شاخص منطقه، ساماندهی منطقه عودلاجان. قابل دسترسی در: <http://region12.tehran.ir/Default.aspx?tabid=229>. ۱۳۹۵.
- [۱۵] ابریشمی، فرشاد. تهران روزگاران قدیم. انتشارات خانه تاریخ و تصویر ابریشمی. چاپ اول تهران. ۱۳۸۹.
- [۱۶] برترین ها. عودلاجان محله یهودی نشین تهران. قابل دسترسی در: <http://www.bartarinha.ir/fa/news>. ۱۳۹۳.
- [۱۷] کریمیان، حسین. تهران در گذشته و حال. انتشارات دانشگاه شهید بهشتی. تهران. ۱۳۵۵.
- [۱۸] شهرسازی آنلاین، پایگاه تخصصی شهرسازی ایران. طرح تفصیلی عودلاجان تهران. منبع طرح مهندسی مشاور طرح و آمایش و شهرداری تهران و وزارت راه و شهرسازی می باشند. قابل دسترسی در: <http://www.shahrsazionline.com>. ۱۳۹۵.
- [۱۹] همشهری آنلاین. آشنایی با محله قدیمی عودلاجان - تهران، فرهنگ، میراث و تمدن. ۱۳۹۲.