



ترکیب کاربری‌ها و سنجش اثرات آن در پایداری محله مبنا

(مورد شناسی: محله ولنجک و دروس - شهر تهران)

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۶/۶/۳۰ تاریخ پذیرش مقاله: ۱۳۹۶/۸/۲۹

شهاب الدین عیسی لو

کارشناسی ارشد شهرسازی گرایش برنامه ریزی شهری دانشگاه علامه طباطبائی تهران
Shahabisaloo@yahoo.com (مسئول مکاتبات)

زهره فنی

دانشیار و عضو هیئت علمی گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه شهید بهشتی تهران zohrehfanni@yahoo.com

بهزاد دوستی

دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی روستایی دانشگاه شهید بهشتی تهران behzaddousti@gmail.com

چکیده

مقدمه و هدف پژوهش: گوناگونی و تنوع کاربری‌ها از جمله عناصر کلیدی برنامه ریزی شهری معاصر به شمار می‌آید که به سبب مزایای اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی آن از سوی الگو واره‌های نوین شهرسازی مورد استقبال و تاکید فراوان قرار گرفته است. هدف اصلی این پژوهش، مقایسه سطح پایداری محله‌ای شهری در دو محله برنامه ریزی شده (محله ولنجک و محله دروس) شهر تهران و جایگاه گوناگونی کاربری‌ها بر بهبود پایداری در دو محله مورد آزمون قرار گرفته است.

روش پژوهش: در این پژوهش، با تأکید بر بعد شاخص‌های کیفی، میزان شاخص‌های پایداری دو محله انتخاب شده ارزیابی می‌شود. مدل نظری ارائه شده، براساس چارچوب پایداری محله‌ای بنا شده است. به همین منظور، پرسشنامه‌ای با ۳۰ سؤال تدوین شد و پایداری محله‌ای، براساس طیف پنج گزینه‌ای لیکرت توسط ساکنان ارزیابی شد. میزان آزمون آلفای کرونباخ (۰/۸۹) نیز روایی سوالات پرسشنامه را تا حد زیادی تأیید می‌کند.

یافته‌ها: اطلاعات استخراج شده از پرسشنامه، به روش تحلیل رگرسیون چندمتغیره، آزمون تی و آزمون همبستگی پیرسون تجزیه و تحلیل شد. فرضیه پژوهش مبنی بر مطلوب تر بودن پایداری در محله دروس رد شد و میانگین امتیاز پایداری محله ولنجک با میانگین ۸۱/۳ و محله دروس با میانگین ۵۲/۴ میزان تفاوت پایداری دو محله را نمایان ساخت. در بررسی سایر فرضیه‌ها، معناداری تأثیر عامل گوناگونی کاربری‌ها بر پایداری محله‌ای، نیز رد شد.

نتیجه گیری: نتایج حاصل از این بررسی نشان می‌دهد که سطح پایین تنوع و تعدد کاربری‌ها در محله ولنجک نسبت به محله دروس ضمن افزایش میزان رضایت خاطر شهروندان، آرامش محله‌ای بوده و در مقابل تنوع کاربری در محله دروس منجر به فزونی تراکم و جذب ترافیک گردیده است. نتایج تحقیق نشان می‌دهد اگرچه گوناگونی کاربری‌ها در کوتاه مدت دسترسی محلی را افزایش می‌دهد اما در بلند مدت منجر به جذب سفرهای ترافیکی، ورود افراد غریبه به محله و از بین رفتن حریمیت، بالا رفتن تراکم ساختمانی و افزایش جمعیت شده و به مرور سطح پایداری محله‌ای رو به تنزل می‌گراید. از این حیث ضروری است در تدوین ضوابط طرح تفصیلی به این مسئله توجه ویژه‌ای صورت گیرد.

واژگان کلیدی: گوناگونی، کاربری اراضی، محله پایدار، شهر تهران

بیان مسئله

گوناگونی^۱ عموماً ویژگی با ارزشی است. سرمایه-گذاران می‌خواهند سهام‌های متنوعی داشته باشند. جوامع می‌خواهند اقتصاد خود را متنوع سازند. افراد می‌خواهند در زندگی خود فعالیت‌های متنوعی داشته باشند. مهندسان دریافته‌اند که تنوع قادر به افزایش انعطاف‌پذیری در سیستم است مانند داشتن مسیرهای چندگانه در یک شبکه یا منابع یا انرژی. به طور مشابه تنوع کاربری‌ها در یک شهر یا محله این امکان را فراهم می‌سازد که نیازهای متنوع شهروندان تامین شود و محیطی انعطاف‌پذیر و پاسخ‌ده‌ای بوجود آید.

این موضوع که به مثابه یکی از مهمترین مولفه‌های جوامع کارا، قابل دسترس، عدالت محور، پایدار و زیست‌پذیر به شمار می‌آید، تنها از نیمه دوم قرن بیستم و در چارچوب برنامه‌ریزی پست مدرنیستی مورد توجه بسیاری از برنامه‌ریزان قرار گرفت. به طوری که در حال حاضر نیز بسیاری از رویکردها و جنبش‌های نوین مرتبط با شهرسازی پایدار همچون جنبش نوشهرسازی و رشد هوشمند شهری تاکید بسیاری بر متنوع ساختن کاربری-ها در فضاهای شهری و محله‌ای دارند.

متأسفانه در فرایند برنامه‌ریزی شهری ایران، این مهم مورد توجه چندانی قرار نگرفته است و تکیه اصلی همچنان بر طرح‌های جامع و تفصیلی و رسیدن به حداقل سرانه‌های شهری می‌باشد. استفاده چنین رویکردی سبب شده تا تنوع موجود از کارایی لازم برخوردار نباشد و به تبع آن وضعیت پایداری و زیست‌پذیری محلات تا حد بسیار زیادی تحت الشعاع چنین مسئله‌ای قرار گیرد. از جمله پیامدهای آن می‌توان به کاهش میزان دسترسی افراد، افزایش میزان جابجایی و هزینه خانوارها، افزایش میزان مصرف انرژی، کاهش میزان برابری و عدالت اجتماعی و مواردی از این قبیل اشاره نمود. از این رو مقاله حاضر با اهدافی نظیر، واکاوی و ریشه‌یابی مفهوم گوناگونی کاربری‌ها و معیارهای آن به منظور تعمیق مفاهیم و روشن ساختن نقش آن در پایداری محلات شهری و همچنین تحلیل و تبیین وضعیت تنوع و مسائل آن در محلات شهری ایران، به رشته تحریر درآمده است. جهت دستیابی به اهداف مذکور، محله ولنجک و دروس به عنوان محلات برنامه‌ریزی شده شهر تهران به عنوان مقایسه موردی انتخاب شده است.

محله ولنجک همانند سایر محلات جدید شهر تهران براساس طرح‌ها و برنامه‌های از پیش اندیشیده (جامع و تفصیلی) هدایت شده و بسیاری از ویژگی‌های یک محله با تفکر مدرنیستی همسو با الگو واره‌های شهرسازی جدید بنا نهاده شده است و دروسوی دیگر محله دروس از رشد ارگانیکی برخوردار بوده و ویژگی‌های یک محله سنتی را دارا می‌باشد. لذا در این پژوهش به ارزیابی میزان پایداری دو محله می‌پردازیم و اثر گذاری جنبه‌های گوناگونی کاربری را بر ابعاد اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی پایداری محله مبنا را مورد تجزیه و تحلیل قرار می‌دهیم.

سوالات پژوهش

- شاخص‌های پایداری محله‌های ولنجک و دروس در شهر تهران در چه وضعیتی قرار گرفته اند؟
- آیا گوناگونی کاربری‌ها بر شاخص‌های پایداری محله‌ای (اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی) تاثیر گذارند؟

فرضیات پژوهش

- بنظر می‌رسد شاخص‌های پایداری در محله دروس شرایط بهتری نسبت به محله ولنجک دارند.
- بنظر می‌رسد کاربری ترکیبی در سطح محله تاثیر بیشتری بر پایداری محله دروس نسبت به محله ولنجک دارد.

اهداف پژوهش

- سنجش پایداری محله‌ای در محله‌های ولنجک و دروس
- تعیین آثار ترکیب و گوناگونی در کاربری بر پایداری در محله‌های ولنجک و دروس.

اهمیت و ضرورت پژوهش

طی دهه‌های اخیر موضوع تنوع کاربری‌ها به یکی از عناصر کلیدی در فرایند برنامه‌ریزی شهری معاصر تبدیل شده است. این ویژگی به مثابه یکی از مهمترین مولفه‌های جوامع کارا، قابل دسترس، عدالت محور، پایدار و زیست‌پذیر به شمار می‌آید، تنها از نیمه دوم قرن بیستم و در چارچوب برنامه‌ریزی پست مدرنیستی مورد توجه بسیاری از برنامه‌ریزان قرار گرفت. در حال حاضر نیز این اصل جایگاه ویژه‌ای را در میان اصول رشد هوشمند شهری و جنبش نوشهرسازی - به عنوان رویکردهای نوین پایداری- پیدا کرده است.

انرژی پرداخته است. و ضمن تحلیل الگوی توزیع کاربری‌ها به ارائه مدل بهینه پرداخته است. هدف از پژوهش حاضر ارزیابی پایداری محله‌ای و آزمون نقش ترکیب و گوناگونی کاربری‌ها برنامه ریزی برای پایداری در محله‌های مسکونی است. تا از این رهگذر مطالعات پشتیبان شناسایی فاکتورهای کلیدی برنامه‌ریزی کاربری زمین در راستای پایداری محله‌ای بمنظور اقدامات هرچه موثرتر فراهم آید.

مبانی نظری

رویکردهای مرتبط با توسعه پایدار شهری

جنبش نوشهرسازی

پیشینه برنامه‌ریزی شهری مملو از تلاش‌هایی برای سازماندهی مجدد شهر همراه با اصول کارایی، طراحی خوب و ارتقاء کیفیت زیست جوامع می‌باشد. انتهای این مسیر طولانی جنبش شهرسازی نوین قرار دارد. این جنبش از اوایل دهه ۱۹۹۰ میلادی در واکنش به نارضایتی‌های فزاینده در خصوص رشد لجام گسیخته و پراکنده شهرها و به تبع آن زوال و فرسودگی مراکز شهری، شکل گرفت.

منشور نوشهرسازی، مهمترین سندی که به تشریح محتوای نظری جنبش نوشهرسازی می‌پردازد. این منشور در سال ۱۹۹۶ میلادی پس از برگزاری چهارمین گردهمایی سالانه انجمن نوشهرسازی به عنوان منشور نظری این جنبش ارائه شد. در واقع می‌توان این منشور را بیانیه‌ای در مقابل منشور آتن دانست که در آن دیدگاه‌های مدرنیستی به شهرسازی و معماری توسط کنگره سیام مطرح شده بود.

برخی از مهمترین این اصول عبارتند از (اصغری یزدی، ۱۳۸۹):

- پیاده محوری
- تنوع در گزینه‌های مسکن.
- خلق محیط‌هایی همراه با اختلاطی از کاربری.
- حفظ و تقویت ساختارهای قدیمی.
- تقویت حمل و نقل عمومی.
- بهره‌گیری از مشارکت ساکنین.
- حفظ و تقویت فضاهای باز و عمومی و...

رشد هوشمند شهری

رشد هوشمند شهری اشاره به اصول توسعه و اقدامات برنامه‌ریزی‌ای دارد که در نتیجه آن کاربری

با این وجود، گوناگونی به مثابه یک اصل کلیدی پایداری، در برنامه ریزی و طراحی شهری ایران نادیده گرفته شده است. لذا با توجه به گسترش روز افزون شهرنشینی و رشد شهرها و افزایش پیچیدگی‌های ناشی از آن، ضروری است که به این مهم توجه بیشتر و عمیق‌تری صورت گیرد تا از این طریق امکان نیل به اهداف کلان پایداری میسر گردد.

ردیابی پیشینه پژوهش

توسعه محله‌ای و برنامه ریزی و پژوهش نیل به آن در ایران حدود نیم قرن و درجهان عمری حدود یک سده را طی نموده است. اما تاکید بر امر پایداری در مقیاس محله‌های مسکونی با تاکید بر برنامه ریزی کاربری زمین دو دهه پیش نمی‌گذرد. و همچنان یکی از اهداف اصلی برنامه ریزی شهری است.

عزیزی (۱۳۸۵) در مقاله‌ای تحت عنوان "محله مسکونی پایدار، مطالعه موردی: محله نارمک تهران" با استفاده از شاخص‌هایی همچون هویت، سرزندگی، دسترسی، تنوع، و... به ارزیابی پایداری محله نارمک پرداخته است؛ وی در پایان این تحقیق نتیجه می‌گیرد که محله نارمک از جمله محله‌های پایدار شهر تهران است که واجد کلیه شرایط پایداری از جمله کاربری اراضی است.

در سال ۱۹۶۱ جین جیکوبز در بخشی از کتاب معروف خود تحت عنوان "مرگ و زندگی شهرهای بزرگ آمریکا" به موضوع ترکیب و ضرورت گوناگونی در کاربری‌ها در فضاهای شهری تاکید می‌نماید. وی در این کتاب موفقیت واحدهای همسایگی را در ارائه تنوع کاربری‌های شهری معرفی می‌نماید و معتقد است؛ پایداری، امنیت شهری، تعاملات اجتماعی و... در گرو مطلوبیت کامل و صحیحی از تنوع کاربری‌ها می‌باشد.

رندل در سال ۲۰۱۰ طی سمیناری به بررسی پراکندگی فضایی کاربری‌ها در محلات درون شهری و حومه‌ای می‌پردازد. وی در این بررسی با استفاده از مدل (LDI^۲) نشان می‌دهد که میزان پراکنش فضایی کاربری‌ها در محلات حومه‌ای نسبت به محلات درون شهری از شدت بیشتری برخوردار است.

عزیزی در سال ۱۳۹۱ در پژوهشی با عنوان «برنامه‌ریزی کاربری زمین در راستای توسعه پایدار محله‌ای با تأکید بر بهینه‌سازی مصرف انرژی» به بررسی نقش چیدمان کاربری‌ها و بررسی اثرات آن در پایداری

جوامع - در تمامی سطوح را مدنظر دارند. به عقیده ویلمرحله زیست پذیر به محله‌ای اطلاق می‌گردد که دربرگیرنده‌ی ویژگی‌هایی همچون امنیت، آسایش، استطاعت پذیری و تقویت کننده مناسبات اجتماعی می‌باشد (Wheeler, 2001).

در تعریف دیگری محلات زیست‌پذیر را می‌توان اجتماعاتی فشرده، خوب طراحی شده و پایدار معرفی نمود که به منظور ارتقاء هویت محلی، عرضه گزینه‌های متنوع مسکن، افزایش کارایی کاربری زمین، افزایش اشتغال محلی و حمایت شیوه‌های جایگزین سفر طراحی شده‌اند (McCotter Pty, 2000).

راضی و حمل و نقل کارتر می‌شود. این رویکرد، در مقابل الگواره رشد پراکنده شهری قرار دارد که بر مبنای تراکم پایین، پراکندگی و الگوهای کاربری خودرو محور استوار است (Littman, 2010). به عبارت دیگر رشد هوشمند واکنشی در مقابل پراکندگی شهری و مسائل و مشکلات آن محسوب می‌شود درحالی که هدف آن در تعادل قراردادن نیازهای افراد با مشاغل و توسعه‌ی اقتصادی است (Peiser, 2001)، (قربانی، نوشاد، ۱۳۸۷).

- تعریف محلات زیست پذیر

تاکنون تعریف روشنی از مفهوم محلات زیست‌پذیر ارائه نشده و غالب تعاریف موجود به صورت کلی زیست‌پذیری

جدول ۱: مقایسه میان مشخصه‌های رشد پراکنده و رشد هوشمند

شاخص‌ها	رشد هوشمند	رشد پراکنده شهری
تراکم	توسعه متراکم و فشرده‌ی فعالیت‌ها	توسعه با تراکم پایین و پراکندگی فعالیت‌ها.
الگوی رشد	توسعه در درون بافت شهری	توسعه در پیرامون بافت شهری.
اختلاط کاربری	کاربری مختلط	کاربری‌های منفرد (مجزا و به صورت تک عملکردی).
مقیاس	مقیاس انسانی، بلوک‌ها و خیابان‌های کوچک و توجه به جزئیات	مقیاس بزرگ، بلوک‌ها بزرگ و خیابان‌های عریض.
خدمات عمومی	محلی همراه با دسترسی پیاده	منطقه‌ای و خودرو محور.
حمل و نقل	توجه به شیوه‌های مختلف سفر و کاربری که شامل تقویت پیاده، دوچرخه و حمل و نقل عمومی	خودرو محور با ضعف شیوه‌های سفر پیاده، دوچرخه، حمل و نقل عمومی
طراحی خیابان	خیابان‌ها در جهت سازگاری فعالیت‌های متنوع طراحی شده	خیابان‌ها در جهت افزایش سرعت و عبور و مرور وسائط نقلیه موتوری طراحی شده.
فرایند برنامه ریزی	با برنامه و همراه با هماهنگی بین حوزه‌های قضایی و ذینفعان	بدون برنامه با هماهنگی اندک میان حوزه‌های قضایی و ذینفعان.
فضاهای عمومی	تاکید بر قلمرو عمومی (مناطق عابر پیاده، پارک‌ها و تسهیلات عمومی و...)	تاکید بر قلمرو خصوصی (حیاط‌ها و فضاها بسته، مراکز خرید، کلپ‌های خصوصی و...)

منبع: Littman, 2010

براین اساس در این قسمت به منظور روش ساختن مفهوم گوناگونی و به ویژه گوناگونی کاربری‌ها نظریات و رویکردها مرتبط با این انگاره مورد بررسی قرار می‌دهیم تا به توان از این طریق به تعریف واحدی دست یابیم.

در فرهنگ‌نامه‌ها:

در فرهنگ انگلیسی آکسفورد (۲۰۰۵)، واژه Diversity در معنای "کیفیت یا حقیقتی که دسته‌ای از افراد و یا اشیا را در بر می‌گیرد" به کار رفته است. در فرهنگ‌نامه‌های فارسی عمید و همچنین معین واژه

مفهوم و مقیاس گوناگونی و گوناگونی کاربری‌ها

اصطلاح گوناگونی در بردارنده‌ی معانی متعددی در ادبیات شهری است. در میان طراحان شهری این مفهوم اشاره بر اختلاطی از انواع ساختمان‌ها دارد. در میان برنامه‌ریزان به معنای تنوعی از کاربری‌ها و ناهمگنی گروه‌های قومی-نژادی است که معنای دوم البته برای جامعه‌شناسان و تحلیل‌گران فرهنگی بیشتر صدق می‌کند. برخی نویسندگان بر روی یکی از این تفاسیر تمرکز دارند، اما بسیاری از افراد هر یک از این گوناگونی را مرتبط با دیگری می‌دانند؛ هرچند بر روی نحوه‌ی روابط علت و معلولی آن‌ها اتفاق نظر وجود ندارد (Fainstein, 2005).

گوناگونی به معنای " دارای انواع شدن، رنگ برنگ شدن و..." مشخص شده است.

در حوزه مطالعات شهری:

۱) جین جیکوبز: وی در سال ۱۹۶۱ در بخشی از کتاب معروف خود تحت عنوان " مرگ و زندگی در شهرهای بزرگ امریکا" به موضوع گوناگونی کاربری در فضای شهری می‌پردازد. وی در این کتاب موفقیت واحدهای همسایگی شهری را در ارائه تنوعی از کاربری-ها شهری معرفی می‌نماید و معتقد است پایداری امنیت شهری، تعاملات عمومی و... در گرو مطلوبیت کامل و صحیحی از اختلاط و تنوع کاربری‌ها می‌باشد (جیکوبز، ۱۳۸۸). در واقع منظور وی از گوناگونی و تنوع تنها شامل ابعاد فعالیتی و عملکرد کاربری‌ها می‌شود.

۲) یوسف رفیق جبارین گوناگونی^۲ را با وجود شباهت‌های بسیار با اختلاط کاربری‌ها^۱، پدیده‌ای چند بعدی و کلی‌تری معرفی می‌نماید که ترکیب بهینه و مطلوب‌تری از شهر ارائه می‌دهد و شامل انواع مساکن (تک‌خانواری، چندخانواری، آپارتمانی و...) تراکم‌های ساختمانی، بعد خانوار، سن و درآمد و اختلاطی از کاربری‌ها می‌شود. به عبارت دیگر گوناگونی اصل کلی می‌باشد که ترکیب اجتماعی - فرهنگی، کالبدی را به نمایش می‌گذارد (Jabareen, 2006).

۳) تالن نیز معتقد است که به طور کلی گوناگونی طیف گسترده‌ای از تنوع اجتماعی (نژاد، درآمد، بعد خانوار و...)، واحدهای مسکونی و همچنین اختلاطی از فعالیت‌ها را در بر می‌گیرد. وی این شاخص را یکی از مهمترین فاکتورهای موثر در ارتقاء سرزندگی فضاهای شهری، عدالت اجتماعی، سلامت اقتصادی و... معرفی می‌نماید (Tallen, 2008).

۴) در سال ۱۹۹۰ بنتلی و همکاران در کتاب محیط‌های پاسخده ضمن ارائه‌ی مهمترین مولفه‌های

پاسخده‌هی یک مکان به بسط مفهوم گوناگونی می‌پردازد. ایشان گوناگونی کاربری‌ها را نکته کلیدی اصل گوناگونی به مثابه کل معرفی می‌نمایند که طیف وسیعی از فعالیت‌ها و عملکردها را در بر می‌گیرد.

۵) رندل نیز در سال ۲۰۱۰ در مقاله‌ای تحت عنوان گوناگونی کاربری‌ها در چهار زمینه تنوع مساکن، تنوع کاربری تنوع فعالیت‌ها و خدمات، تنوع دسترسی به خدمات طبقه بندی نمود و از این طریق به مقایسه تطبیقی میان محلات درون شهری و حومه‌ای پرداخت و بدین وسیله نشان داد که محلات برون شهری نسبت به محلات درون شهری از تنوع کاربری کمتری برخوردار می‌باشند. (Randall, 2010)

۶) رشد هوشمند شهری: همانگونه که پیشتر اشاره شد، رشد هوشمند شهری از جمله مهمترین رویکردهای نوین مرتبط با توسعه پایدار شهری است. تاکید اساسی این رویکرد در ارتباط گوناگونی، شامل طیف متنوعی از گزینه‌های مسکن، شیوه‌های دسترسی (جابجایی)، فعالیت‌ها و عملکردها می‌شود.

۷) جنبش نوشهرسازی: این جنبش نیز به مانند رویکرد قبلی، یکی دیگر از رویکردهای نوین مرتبط با توسعه پایدار شهری می‌باشد. در این جنبش نیز راه دستیابی به توسعه پایدار اجتماعات انسانی در تمامی سطوح (شهر تا محله‌ای) را علاوه بر پیاده محوری، تقویت فضاهای عمومی، مشارکت مردمی و... در گرو داشتن تنوعی از مساکن، فعالیت‌ها و عملکردها، شیوه-های جابجایی معرفی می‌نماید.

در مجموع می‌توان چنین استنباط نمود که گوناگونی کاربری‌ها نکته کلیدی اصل گوناگونی به مثابه کل می‌باشد که طیف متنوعی از فعالیت‌ها- عملکردها و مساکن را در بر می‌گیرد و مناطق غیر متجانسی و ناهمگنی^۵ را بوجود می‌آورد.

جدول ۲: جمع بندی نظریات مرتبط با مفهوم گوناگونی

گوناگونی (مرتبط با) کاربری	شاخص‌های گوناگونی	رویکردها و نظریات
	تنوع فعالیت‌ها و عملکردها	۱ جیکوبز
	تنوع مسکن، کاربری (فعالیت‌ها و عملکردها) و سبک‌ها و شیوه‌های معماری، اجاره بها	۲ جبارین
تنوع مسکن، فعالیت‌ها و عملکردها	تنوع مسکن و فعالیت‌ها و اختلاط اجتماعی	۳ تالن
	تنوع، فعالیت‌ها و عملکردها و فرم‌ها	۴ بنتلی
	تنوع مسکن، فعالیت‌ها، عملکردها، تنوع دسترسی (جابجایی)	۵ رندل
	تنوع مسکن، فعالیت‌ها و عملکردها، تنوع شیوه‌های جابجایی	۶ نوشهرسازی
	تنوع مسکن، فعالیت‌ها و عملکردها، تنوع شیوه‌های جابجایی	۷ رشد هوشمند شهری

ترکیب کاربری‌ها (فعالیت‌ها و عملکردها)

این میان تجربه که از دیدگاه پدیدارشناسی به عنوان رکن اساسی در ادراک افراد از مکان به شمار می‌آید؛ هنگامی که از سطح آشنایی به درک عمیق بیانجامد می‌تواند نقش موثری در شکل‌گیری حس مکان ایفا نماید (فلاح، ۱۳۸۵). از این رو می‌توان چنین استنباط نمود که کاهش فاصله فیزیکی میان محل سکونت، خرید، تفریح و... در دراز مدت تاثیر چشم‌گیری در عمیق‌تر شدن میزان آشنایی و تجربه افراد از محل سکونت خود داشته و در نتیجه به ارتقاء حس تعلق مکان ساکنین محله کمک می‌نماید (توماس، ۱۳۸۹).

ب) تنوع کاربری و عدالت اجتماعی

ابعاد اجتماعی تنوع مکانی دربر دارنده‌ی دو نوع مضمون است. اول اینکه اختلاط کاربری‌ها در یک محل وضعیت عادلانه‌تری را بوجود می‌آورد. چرا که دسترسی بهتری به منابع برای تمام گروه‌های اجتماعی فراهم می‌سازد که باعث پرورش نام جغرافیای فرصت می‌شود. در مفهوم دوم تنوع به عنوان یک شرایط آرمانی دیده می‌شود که اختلاط گروه‌های مختلف جمعیتی را به عنوان مبنایی جهت ایجاد جهانی بهتر، خلاق‌تر، مطلوب‌تر، امن‌تر و پایدارتر فراهم می‌سازد.

تحت ایده اول، تنوع مکانی عاملی برای توزیع بهتر بوده و دسترسی به منابع را بهبود می‌بخشد که این عاملی برای برابری و بیطرفی است. تحت ایده دوم حتی آنهایی که در طبقه درآمدی بالاتر هستند می‌توانند از مزیت خلاقیت، سرمایه اجتماعی و بهره‌وری متقابل برخوردار شوند که از ترکیب افراد با زمینه‌های مختلف، سطوح درآمدی مختلف و گروه‌های مختلف قومی و قبیله‌ای حاصل می‌شود (Talen, 2006).

اختلاط کاربری‌ها (تنوع کاربری‌ها) به مناطق غیر متجانسی اطلاق می‌گردد که از فعالیت‌ها و عملکردهای مختلفی همچون مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی و ... تشکیل شده است (Jabareen, 2006). مناسب‌ترین مقیاس برای این حالت از استقرار کاربری‌های شهری در سطح محلات معرفی شده است. به عبارتی واحدهای بزرگ‌تر از محله مانند مناطق به دلیل مقیاس بزرگ، نمی‌توانند کاملاً ترکیبی شوند و تلاش در آنها نتیجه مطلوبی را به دنبال نخواهد داشت. اما برای دستیابی به این مهم بایستی تمامی اجزا محله از بلوک‌ها تا خیابان-های آن ویژگی‌های مربوط به کاربری‌های متنوع را دارا باشد، زیرا در غیر این صورت ترکیب مطلوبی از کاربری‌های در سطح محله بدست نمی‌آید (رهنما، عباس زاده، ۱۳۸۷: ۱۴۹).

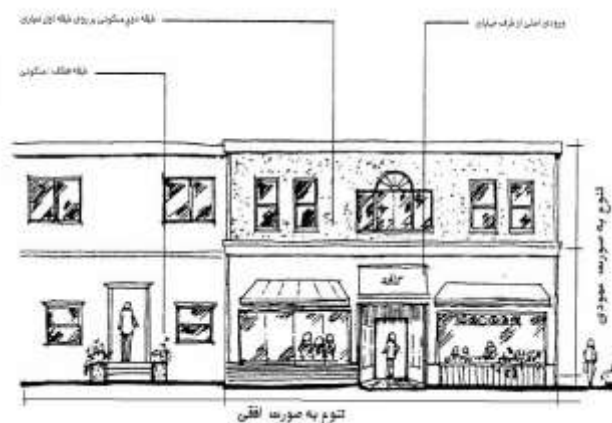
فرم ترکیب کاربری در فضای شهر و محلات

اختلاط کاربری‌ها را برحسب فرم آن در فضای شهری می‌توان به دو دسته گوناگونی در فضا و گوناگونی در سطح تقسیم نمود. آن شکل از تنوع کاربری‌ها که به صورت افقی و در سطح ظهور یابد را تنوع در سطح و شکل دیگری از تنوعی کاربری‌ها را که به صورت عمودی و غالباً در درون تک بناها ظاهر می‌شود، را تنوع در فضا گویند (Litman, 2010).

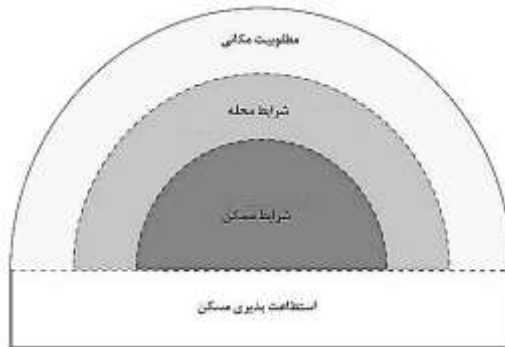
مزایای اجتماعی

الف) تنوع کاربری و شکل‌گیری حس تعلق مکان

تجربه، وضعیت ادراکی - شناختی، عوامل کالبدی و معنایی و... به عنوان مهمترین عوامل تاثیرگذار شکل‌گیری حس مکان در میان ساکنین محلات می‌باشد. در



شکل ۱: فرم اختلاط کاربری ها به صورت افقی و عمودی



شکل ۲: تاثیر اقتصادی تنوع فعالیت و عملکردها

نیازها و خدمات می‌باشد. بدین مفهوم که با افزایش میزان تنوع کاربری‌ها و خدمات محله‌ای، ضمن افزایش میزان دسترسی پذیری افراد، از میزان هزینه‌های جابجایی آنان به طور چشمگیری کاسته می‌شود. این عامل در کنار وضعیت متنوع مسکونی در یک محله موجبات پیدایش مطلوبیت مکانی شده و در نتیجه افزایش میزان استطاعت‌پذیری مسکن خانوارها را به دنبال خواهد داشت (شکل ۲).

چارچوب نظری

توسعه پایدار از جمله مفاهیم متعالی رشد یافته در ادبیات شهرسازی طی نیم قرن اخیر می‌باشد. به طوری که در این دوره بسیاری از مطالعات انجام شده تلاش نموده‌اند تا با درک ابعاد و همچنین اهداف پایداری، راهکارهای مناسبی را جهت تحقق این انگاره ارائه نمایند. در چارچوب چنین کوشش‌هایی، ایده زیست-پذیری یکی از مفاهیم نوین مرتبط با پایداری است که از آن به عنوان زیر مجموعه پایداری یاد می‌شود. چنین انگاره‌ای اهداف تفصیلی تری را در بازه زمانی کوتاه مدت-تر، دنبال می‌نماید تا از این طریق اهداف ذکر شده در چارچوب ابعاد پایداری را در سطح جوامع محلی محقق نماید. در این میان گوناگونی کاربری‌ها با اثراتی نظیر برابری و عدالت، استطاعت‌پذیری و کاهش اتکا به اتومبیل و به تبع آن کاهش مصرف انرژی ارتباط مستقیمی با ایده پایداری دارد. به عبارت دیگر تنوع گوناگونی با معیارهایی نظیر تنوع فعالیت‌ها، عملکردها و مسکن در محلات شهری، از بعد اجتماعی: با تامین نیازهای شهروندان و تسهیم کردن کلیه اقشار در بهرمندی از منابع می‌تواند نقش موثری در تقویت حس

ج) تنوع کاربری پویایی (سرزندگی)

سرزندگی و پویایی در یک فضا و در مقابل، ملال‌انگیزی آن بازتاب شمار و به خصوص تعداد فعالیت‌ها و رویدادهایی است که در آن صورت می‌پذیرد (خستو، سعیدی رضوانی، ۱۳۸۹). به نحوی که محیط‌های که واجد فعالیت‌های متنوعی هستند، قادرند تا افراد مختلفی را در ساعات مختلف روز به سمت خود جذب نمایند (بنتلی و دیگران، ۱۳۸۶). تداوم این چرخه نه تنها فرصت برخوردها و تماس‌های بدون هماهنگی قبلی (اتفاقی) مردم را با یکدیگر فراهم می‌کند بلکه زمینه لازم را برای سرزندگی فضا مهیا می‌سازد (پامیر، ۱۳۸۹).

مزایای زیست محیطی

کاربری اراضی ابزار و تکنیکی است که تاثیر بالقوه‌ای بر کاهش مصرف انرژی، بهبود شرایط اقتصادی و کاهش تغییرات اقلیمی می‌گذارد (Nolon, 2011). به طوری که با متراکم سازی و ترکیب بهینه و متنوعی از کاربری‌ها علاوه بر افزایش دسترسی به خدمات محلی، منجر به ارتقای پهنه‌های مستعد پیاده‌روی و فراهم آوردن حداقل تراکم جمعیتی مورد نیاز برای پشتیبانی از الگوهای کم هزینه مولد سه گانه (شامل تجمیع سامانه گرما ساز، سرماساز و تولید انرژی) و همچنین سامانه شبکه حمل و نقل عمومی شهری می‌شود (انجمن شهرسازی آمریکا، ۱۳۷۸ : ۳۳۲، Litman, 2010).

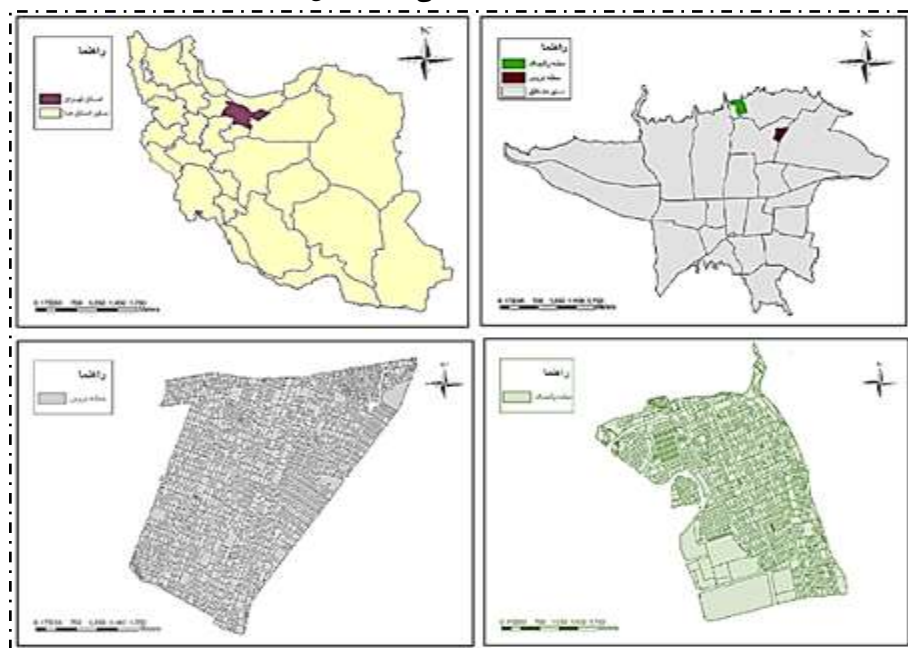
مزایای اقتصادی

یکی از مهمترین مزایای اقتصادی تنوع کاربری‌ها کاهش هزینه‌های ناشی از جابجایی خانوارها جهت تامین

پنجم کلان شهر دنیا قرار دارد. این بزرگی و موقعیت ویژه سیاسی، اقتصادی، فرهنگی و جغرافیایی آن و تمرکز امکانات در مقایسه با سایر نقاط کشور، سبب شده بسیاری از مردم از سایر نقاط کشور برای کار، تحصیل، درمان، انجام امور اداری، خرید و فروش کالا و تفریح به این شهر آمده و تدریجاً در آن ساکن شوند. قریب به ۱۱ درصد جمعیت کشور، ۲۴ درصد جمعیت با تحصیلات عالی کشور، ۲۶ درصد تولید ناخالص ملی، ۱۴ درصد بودجه عمرانی کشور، ۲۶ درصد بودجه جاری دولت، ۳۸ درصد امکانات رفاهی و آموزشی و ۲۶ درصد امکانات درمانی کشور و همچنین ساختار اداری ایران در این کلان شهر متمرکز شده است (سایت شهرداری تهران، ۱۳۹۴).

محله دروس

دونمونه مورد مطالعه این مقاله محله‌های مسکونی ولنجک و دروس در شهر تهران می‌باشد که از محلات شکل گرفته در دوره معاصر می‌باشد. دومین محله مورد مطالعه محله دروس می‌باشد این محله در ناحیه ۵ منطقه ۳ شهرداری تهران واقع شده است. محدوده این محله از غرب به خیابان هدایت، از شرق به خیابان پاسداران منتهی می‌شود و خیابان کلاهدوز و بلوار شهرزاد به ترتیب از شمال و جنوب آن گذر می‌کند. جمعیت این محله ۲۹،۱۱۶ نفر و مساحت آن نیز ۲،۱۷۳ کیلومتر مربع می‌باشد. (شکل ۳)



نقشه ۱: موقعیت محله ولنجک و محله دروس در شهر تهران

برابری و عدالت اجتماعی در میان آنان داشته باشد. از بعد اقتصادی: نیز از طریق مطلوبیت مکانی، مسکنی مناسب و قابل استطاعتی را برای شهروندان فراهم نماید. در نهایت از بعد زیست محیطی: نیز با کاهش میزان مسافت موجود تا مقاصد ضمن کاهش میزان اتکا به خودرو توسط شهروندان می‌تواند از میزان مصرف انرژی تا حد بسیار زیادی بکاهد.

جدول ۳: تاثیر تنوع فعالیت‌ها و عملکردها بر هریک از

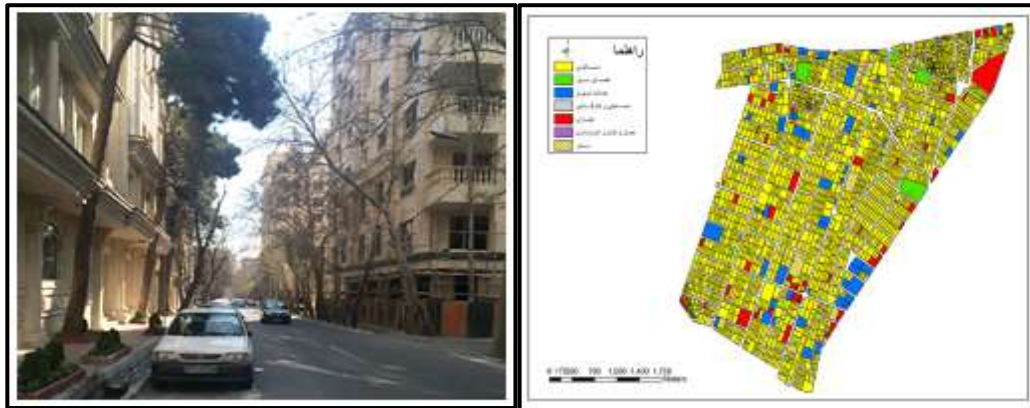
ابعاد پایداری		
تنوع عملکردها و فعالیت‌ها		
سرزندگی و بویایی	محلی تر شدن	کاهش اتکا
برابری و عدالت اجتماعی	خدمات و اشتغال	به اتومبیل
حس تعلق به مکان	تاثیر بر استطاعت-پذیری	کاهش مصرف انرژی

مزایای اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی

ماخذ: Thwaites et al, 2007

محدوده مطالعاتی

تهران بزرگترین و مهمترین شهر و پایتخت ایران و مرکز استان تهران می‌باشد. جمعیت آن بیش از هشت میلیون نفر می‌باشد که در جهان رتبه بیست و هشتم شهرهای پر جمعیت جهان را داراست. مساحت این شهر ۷۳۰ کیلومتر مربع که با حریم آن به دو هزار کیلومتر مربع مساحت دارد و به لحاظ مساحت در رتبه بیست و



شکل ۳: نقشه منطقه دروس



شکل ۴: نقشه منطقه دلچک

میانة نظری سه) ارزشگذاری شد. در بررسی روایی و پایایی پرسشنامه، از روش آلفای کرونباخ استفاده شد. مقدار آلفا برای مجموعه سؤالات ۰/۸۹۱ به دست آمد که پایایی پرسشنامه را در حد زیادی تأیید می‌کند. در تحلیل داده‌ها نیز از نرم افزار آماری SPSS، روش‌های تحلیل رگرسیون چندمتغیره، آزمون تی و ضریب همبستگی پیرسون استفاده شد.

جامعه آماری

حجم نمونه؛ با استفاده از فرمول کوکران محاسبه شد. در این فرمول؛ حجم نمونه n و حجم جامعه آماری N ، احتمال وجود صفت P ، احتمال نبود صفت Q ، احتمال خطا d و درجه اطمینان t است. برای برقراری تعادل، p و q برابر با ۰/۵ در نظر گرفته شدند. سطح اطمینان نیز ۰/۹۵ در نظر گرفته شد. T برای سطح اطمینان ۰/۹۵، برابر با ۱/۹۶ است. d نیز ۰/۵ در نظر گرفته شد. (حافظ نیا، ۱۳۸۸)

محله ولنجک

محله ولنجک در ناحیه ۲ منطقه شهرداری تهران واقع شده است. این محله از شمال به ارتفاعات توچال و از جنوب به خیابان مقدس اردبیلی و از شرق به رودخانه ولنجک و از غرب به بولوار دانشجو محدود می‌شود. و جمعیت آن بر اساس آخرین سرشماری برابر با ۳۲۷۴۲ تن و مساحت آن ۲،۰۴۷ کیلومتر مربع می‌باشد. (نقشه ۴)

روش پژوهش

این تحقیق، به لحاظ روش توصیفی-تحلیلی مبتنی بر پرسشنامه و بازدیدهای میدانی است. با توجه به اهداف طرح شده، شاخص‌های مورد نظر براساس بررسی ادبیات نظری انتخاب شدند به منظور سنجش پایداری محله ای، پرسشنامه‌ای با ۳۰ سوال طراحی شد که منعکس کننده تجارب و ذهنیت مردم درباره محله زندگی شان است. سؤالات براساس طیف پنجگزینه‌ای لیکرت (کمترین میزان امتیاز یک و بیشترین میزان امتیاز پنج و

پیاده روی تا ایستگاه‌های حمل	کاهش
کاهش اتکا به اتومبیل و نقل عمومی، پیاده روی تا مراکز خرید	
کاهش مصرف انرژی	
منابع آلاینده هوا، منابع آلاینده صوتی	

$$n = \frac{(t)^2 (p)(q)}{(d)^2} \div \left[1 + \frac{1}{N} \left[\frac{(t)^2 (p)(q)}{(d)^2} - 1 \right] \right]$$

با توجه به حجم ۶۱۵۸۸ نفری جامعه آماری، حجم نمونه ۳۸۱ نفر به دست آمد که براساس سهم درصدی محله‌ها از جمعیت، ۱۸۰ پرسشنامه در محله ولنجک و ۲۰۱ پرسشنامه در محله دروس توزیع شد.

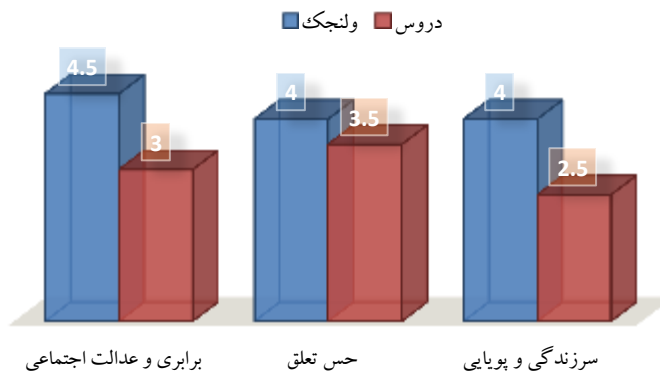
بحث و یافته

در این تحقیق، به منظور ارزیابی پایداری محله ای، از ابعاد اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی زندگی شهری مینا قرار گرفته است. بدین منظور، در جدول ۵ با توجه به پژوهشهای پیشین، هریک از شاخص‌های سه گانه اجتماعی، اقتصادی و محیط زیست به چندین عامل تجزیه شده اند. سنجش پایداری محله‌های ولنجک و دروس بر مبنای این عوامل صورت می‌گیرد.

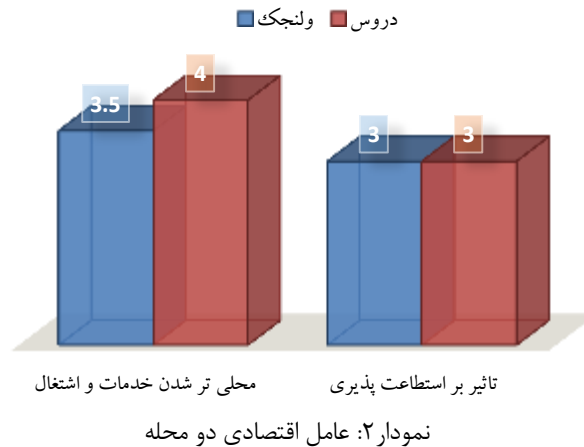
جدول ۴: شاخص‌ها، عوامل و سنجه‌های بکار رفته در تحقیق

ابعاد	عامل	سنجه
اجتماعی	سرزندگی و پویایی	روابط همسایگی، سرمایه اجتماعی، مشارکت محله ای
	برابری و عدالت اجتماعی	خانوارهای با سطوح مختلف درآمدی، افراد با پایگاه اجتماعی
اقتصادی	حس تعلق به مکان	القای حس هویت جمعی، القای حس خاطره انگیزی
	محلی تر شدن خدمات و اشتغال	امکانات اولیه (بهداشتی، رفاهی، آموزشی) و امکان درآمد زایی
	تأثیر بر استطاعت- پذیری	هزینه‌های زندگی، تعرفه خدمات شهری

به منظور بررسی این زیرشاخص، سه عامل سرزندگی و پویایی، برابری و عدالت اجتماعی، حس تعلق به مکان انتخاب شدند. میانگین امتیازات نشان می‌دهد میزان رضایتمندی ساکنان محله ولنجک در هر سه عامل سرزندگی و پویایی، برابری و عدالت اجتماعی، حس تعلق بالاتر از میان‌نظری قرار دارد. بیشترین میزان رضایتمندی ساکنان این محله از به ترتیب از حس تعلق به محل، پویایی و سرزندگی و عدالت اجتماعی و برابری در محله است. براساس میانگین امتیازات در محله دروس، میزان رضایتمندی ساکنان از سرزندگی و پویایی پایین تر از حد متوسط است که این امر به دلیل وجود ترافیک و ازدحام در محله است. بررسی سایر عوامل در این محله نشان می‌دهد میانگین امتیازات نظرسنجی ساکنان در دو عامل حس تعلق به محله و برابری و عدالت اجتماعی اندکی بالاتر از حد متوسط وضعیت عامل تعاملات اجتماعی است. به طور کلی، در زمین‌ه محیط اجتماعی، میانگین امتیازات محله ولنجک، بالاتر از حد متوسط و بالاتر از میانگین امتیازات ساکنان محله دروس است. در محله دروس نیز میانگین امتیاز ساکنان در این زیرشاخص، بالاتر از میانگین نظری است و این مسئله، بیشتر از پایین بودن رضایت، از عامل سرزندگی و پویایی محله و تراکم بالا تأثیر می‌پذیرد. (نمودار ۱)



نمودار ۱: عامل اجتماعی در دو محله

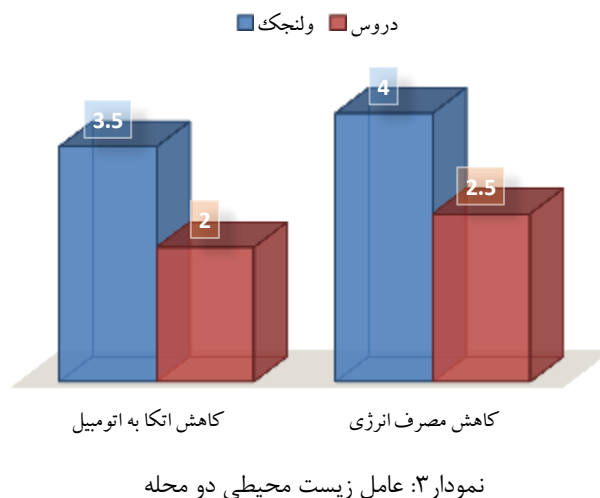


بعد اقتصادی

زیرشاخص بعد اقتصادی پایداری، در قالب دو عامل محلی تر شدن خدمات و اشتغال، تاثیر بر استطاعت پذیری در دو محله بررسی شد. میزان رضایتمندی ساکنان محله ولنجک از عوامل تامین خدمات و اشتغال، استطاعت پذیری بالاتر از متوسط و در خدمت متوسط است. بیشترین میزان رضایت ساکنان این محله، از وجود امکانات رفاهی، بهداشتی، تفریحی و آموزشی است. در محله دروس، بیشترین میانگین رضایتمندی ساکنان که بالاتر از حد متوسط قرار دارد از تامین خدمات و اشتغال است و این به دلیل نزدیکی این محله به مرکز شهر و دسترسی آسان به مراکز تجاری و موقعیت منطقه ۳ شهر تهران است. میانگین امتیاز رضایتمندی ساکنان از وضعیت تامین خدمات، استطاعت پذیری، در حد متوسط است. (نمودار ۲)

بعد محیط زیستی

زیرشاخص بعد زیست محیطی پایداری، در دو عامل کاهش اتکا به اتومبیل، کاهش مصرف انرژی در دو محله بررسی شد. میزان رضایتمندی ساکنان محله ولنجک از عوامل کاهش اتکا به اتومبیل، کاهش مصرف انرژی بالاتر از متوسط متوسط است. در محله دروس، میزان رضایتمندی از عامل کاهش اتکا به اتومبیل، کاهش مصرف انرژی پائین تر از حد متوسط است. تراکم بسیار بالای فعالیت تجاری، جمعیت پذیری بالای منطقه، عدم مدیریت بهینه فضای سبز، جذب سفرهای منطقه‌ای در منطقه سه تهران سبب شده که آلودگی هوا ناشی از ترافیک پایداری محله‌ای را خدشه دار نموده است. پائین بودن سطح شاخص‌های پایداری زیست محیطی محله‌ای در محله دروس نسبت به محله ولنجک متاثر از تراکم فعالیتی و سکونتی اهالی محله دروس نسبت به محله ولنجک است که پایداری آن را تحت تاثیر قرار داده است. (نمودار ۳)



آزمون T-

جدول ۶: نتایج همبستگی بین متغیرها در محله ولنجک

شاخص ها	متغیر مستقل	محیط زیستی	محیط اجتماعی
همبستگی پیرسون	گوناگونی کاربری ها	۰/۲۶۱	۰/۳۱۲
سطح معناداری یک طرفه		۰/۰۰۰	۰/۰۰۰

بیشترین میزان همبستگی در این محله، بین گوناگونی کاربری‌ها و شاخص محیط اقتصادی است؛ یعنی با کاهش گوناگونی کیفیت محیط اقتصادی نیز رو به نزول می‌رود؛ پایداری محله‌ای نیز کاهش یافته است. کمترین میزان ضریب همبستگی R با مقدار ۰/۵ همبستگی مثبت وضعیف را نشان می‌دهد هرچند گوناگونی کاربری‌ها و عوامل اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی را تأیید می‌کند. بررسی ضریب تعیین در این محله نشان می‌دهد که ۲۳ درصد تغییرات مربوط به پایداری محله‌ای (متغیر وابسته) به وسیله گوناگونی کاربری‌ها تبیین شده است. (جدول ۷)

جدول ۷: خلاصه‌ای از نتایج مدل

همبستگی	ضریب تعیین	ضریب	انحراف معیار
۰/۲۵۳	۰/۲۳۱	۰/۸۹۰	برآورد ۰/۰۲۵

در محله دروس نیز نتیجه آزمون همبستگی پیرسون، یک رابطه خطی مثبت را بین گوناگونی کاربری‌ها و به ترتیب عوامل محیط اقتصادی، محیط زیست محیطی و محیط اجتماعی را اثبات می‌کند. در این محله میزان همبستگی، بین گوناگونی و محیط اقتصادی است ضریب همبستگی به میزان ۰/۱۱۷ نیز نشان می‌دهد بین پایداری و شاخص‌های سه گانه، نسبتاً پائینی وجود دارد. ضریب تعیین نیز نشان می‌دهد ۱۸ درصد تغییرات پایداری محله‌ای، با عوامل سه گانه تبیین شده است. به منظور تعیین اهمیت نسبی عوامل می‌توان از ضریب بتا استفاده کرد. در واقع، این ضریب نشان دهنده میزان تأثیرگذاری هر یک از متغیرهای مشاهده شده (عوامل سازنده پایداری اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی) بر متغیر وابسته (پایداری محله‌ای) است. براساس نتایج، در میان عوامل سه گانه در محله دروس، به ترتیب محیط اقتصادی، محیط زیست محیطی و سپس محیط اجتماعی دارای اهمیت نسبی

با توجه به داد‌های به دست آمده از پرسشنامه‌ها می‌توان میزان پایداری را براساس عوامل تشکیل دهنده برای آن محاسبه و وضعیت پایداری در هر یک از معیارهای مورد نظر، از آزمون تی تک نمونه‌ای استفاده شده است. مقدار مثبت T در این آزمون، نشانگر پایداری بالاتر از حد متوسط و مقدار منفی T نشان دهنده پایداری پایین تر از حد متوسط است. براساس جدول، میزان پایداری محله ولنجک در تمامی عوامل مثبت و بالاتر از حد متوسط است. بیشترین میزان پایداری این محله، مربوط به عدالت و برابری اجتماعی است و کمترین میزان آن مربوط به استطاعت پذیری است. بیشترین میزان پایداری محله‌ای در این بررسی مربوط به محیط اجتماعی، محیط زیست محیطی و در آخر محیط اقتصادی است. پایداری در محله دروس از نظر ساکنان، بالاتر از حد متوسط است. مقدار T مربوط به محله نشان می‌دهد ساکنان محله، فقط از عوامل پویایی و سرزندگی به سبب مراجعات و رفت و آمد محله‌ای ابراز نارضایتی دارند و در پنج عامل دیگر، میزان رضایتمندی متوسط و بالاتر از متوسط است. بیشترین میزان پایداری در نظر ساکنان این محله، محلی شدن و اشتغال به سبب کاربری‌های فراوان تجاری و کمترین عامل مربوط به انرژی و پویایی در محله است.

جدول ۵: مقایسه مقدار T در محله‌های ولنجک و دروس

عوامل	نتیجه آزمون T	نتیجه آزمون T
سرزندگی و پویایی	۶/۹۰۵	-۲/۴۱
برابری و عدالت اجتماعی	۱۱/۲۷	۳/۰۷
حس تعلق به مکان	۴/۱۵	۷/۸۱
محلی تر شدن خدمات و اشتغال	۱۳/۲۰۱	۴/۳۲
تأثیر بر استطاعت پذیری	۸/۹۵	۶/۰۶
کاهش اتکا به اتومبیل	۳/۳۷	۳/۹۳
کاهش مصرف انرژی	۸/۸۳	-۲/۶۳

تحلیل رگرسیون و ضرایب بتا

آزمون همبستگی پیرسون در محله ولنجک نشان می‌دهد بین گوناگونی کاربری‌ها و سه عامل محیط اجتماعی، محیط اقتصادی و محیط زیست محیطی، همبستگی ضعیفی وجود دارد که نشان دهنده یک رابطه خطی نسبتاً قوی بین آنهاست (جدول ۷)

بعد اجتماعی

همان گونه که در فصل دوم اشاره شد یکی از مهمترین ابعاد اجتماعی تاثیر گذار تنوع کاربری بر پایداری و زیست پذیری محلات شهری ایجاد و تقویت حس برابری و عدالت در میان شهروندان می باشد. مجموع یافته های مرتبط با این موضوع نشان می دهد که تنوع کاربری های در وضعیت موجود نتوانسته است، احساس برابری و عدالت را در میان ساکنین محله تقویت نماید. از این رو بسیاری از کمبودها در این محله وجود دارد که بایستی از طریق سیاست گذاری های مناسب مرتفع گردد.

بعد اقتصادی

هنگامی که صحبت از خانه می شود در ذهن همگان تصویری از یک سرپناه و تعدادی اطاق توأم با سرویس های مختلف به وجود می آید. در حالی که وقتی صحبت از مسکن می شود منظور سطحی وسیع تر از مسکن است که شامل یک سیستم دسته جمعی می گردد و آن مجموعه ای از خانه ها، مراکز آموزشی، مغازه های اولیه، تأسیسات وابسته و مورد نیاز خانه ها است که در واحدهای شهری مطرح می گردند. بنابراین مسکن یعنی مجموعه ای از خانه ها و خیابان ها و سرویس های وابسته به آن. این عوامل در کنار هم به صورت ترکیبی وضعیت مطلوبیت مکانی واحد مسکونی را به تصویر می کشاند. بدین مفهوم که با کاهش میزان خدمات و فعالیت های مورد نیاز در محل باعث می شود خانوارها جهت تامین نیازهای ناشی از این خلاء به جابجایی روزانه از محل سکونت به محل خرید شوند. این جابجایی ها سبب افزایش هزینه های خانوارها شده و در نتیجه باعث تحت تاثیر قرار دادن وضعیت استطاعت پذیری مسکن آنها می گردد. از سوی دیگر عدم وجود تنوع در گزینه های مسکن حق انتخاب خانوارها را کاهش می دهد و این مسئله سبب می شود تا خانوارها نتوانند متناسب با درآمدشان، مسکن مورد نیاز خود را انتخاب کنند.

هستند. همچنین در زیرشاخص محیط اقتصادی، محلی تر شدن خدمات و اشتغال تاثیر بر استطاعت پذیری، در زیرشاخص محیط اجتماعی، سرزندگی و پویایی، برابری و عدالت اجتماعی، حس تعلق به مکان در زیرشاخص محیط فیزیکی، عوامل مسکن و محله از اهمیت بیشتری برخوردارند. در محله ولنجک نیز بررسی ضرایب بتا نشان می دهد در میان شاخص های، محیط اجتماعی، محیط اقتصادی و محیط فیزیکی به ترتیب اهمیت نسبی بیشتری دارند. براساس بررسی ضریب بتا در زیرشاخص محیط فیزیکی، عوامل مسکن و محله، در زیرشاخص محیط زیستی، کاهش اتکا به اتومبیل، کاهش مصرف انرژی، و در زیرشاخص محیط اجتماعی، سرزندگی و پویایی برابری و عدالت اجتماعی، حس تعلق به مکان اهمیت نسبی بیشتری دارند.

بررسی فرضیه وجود رابطه معنادار گوناگونی

کاربری ها و پایداری محله های ولنجک و دروس

مقدار ۰/۲۵ ضریب همبستگی، وجود یک رابطه خطی مثبت بین متغیر وابسته پایداری و متغیرهای مستقل گوناگونی کاربری ها را در محله ولنجک را نشان می دهد. همچنین بررسی ضریب تعیین نیز نشان می دهد ۲۳ درصد از واریانس پایداری محله، به وسیله گوناگونی کاربری ها تبیین می شود. ضریب تعدیل نیز نشان می دهد به ازای هر واحد تغییر در گوناگونی کاربری ها، پایداری محله ای نیز ۰/۲۲ واحد تغییر می یابد.

مقدار F براساس مدل رگرسیونی در درجه آزادی ۲ به ۱۱۵، وجود رابطه ای معنادار را در سطح اطمینان ۹۹ درصد تأیید نمی کند. همچنین مقدار Sig، نشان دهنده معنادار بودن این رگرسیون و وجود رابطه خطی میان گوناگونی و پایداری محله است (جدول ۹) در نهایت، نتایج رگرسیون فرضیه، وجود رابطه معنادار میان گوناگونی و پایداری را در محله ولنجک تأیید نمی کند. در محله دروس نیز این فرضیه، بررسی و وجود رابطه معنادار میان گوناگونی و پایداری محله ای تأیید نشد.

جدول ۸: آنالیز واریانس (محله ولنجک)

مدل	مجموع مجزورات	درجه آزادی	میانگین مجزورات	F	Sig
رگرسیون	۴۸/۹۹	۲	۴۱/۶۸	۵۹/۳۱	۰/۰۰۰
باقیمانده	۸۵/۹۸	۱۱۵	۰/۱۱۴		
کل	۱۲۳	۱۲۲			

با در نظر داشتن چنین دیدگاهی نسبت به وضعیت استطاعت پذیری مسکن که امروزه رایج گردیده به جمع بندی اطلاعات بدست آمده در بخش قبلی جهت سنجش استطاعت پذیری می پردازیم. به طور کلی بررسی های حاصل از این شاخص (اقتصادی) در محله ولنجک نشان داد که متوسط درآمد خانوارهای ساکن از بعد اقتصادی می توان این گونه استنباط نمود که بافت اقتصادی به هر شکلی توان تامین مسکن خود را داشته و این مسئله متأثر از پایداری به شکل گوناگونی مسکن نخواهد بود و این امری اختیاری است که توسط توسعه دهندگان به سبب تنوع بخشی به محیط انجام می گیرد.

بعد زیست محیطی

انرژی جایگاه ویژه ای در زندگی بشر دارد و به طور کلی آینده حیات موجودات در تمام ابعاد به آن وابسته است. انرژی برای توسعه اجتماعی، اقتصادی و ارتقاء کیفیت زندگی نیز از اهمیت خاصی برخوردار است. در حال حاضر روش های تامین، تولید و مصرف انرژی به گونه ای است که حتی در میان مدت هم امکان پایداری و تداوم روند کنونی آن ممکن نیست.

در این میان یکی از مهمترین عوامل موثر در افزایش میزان مصرف انرژی طی نیم قرن اخیر، رشد چشمگیر مالکیت خودروهای شخصی و اتکا بیش حد شهروندان به آن می باشد. البته بایستی به این نکته نیز اذعان داشت که سیاست های نادرست و یا ناکارآمد در حوزه برنامه ریزی کاربری زمین نیز روز به روز بر به این مسئله دامن زده است. به هر حال، گرچه روی آوردن به سیاست هایی چون احداث و تعریض معابر و یا تدوین ضوابط و مقررات طراحی موتورهای جهت کاهش آلودگی هوا مناسب به نظر می رسد؛ اما آسان تر از آن می توان از طریق سیاست های کاربری اراضی در جهت کاهش اتکا به اتومبیل و به تبع آن کاهش مصرف انرژی گام موثری برداشت. بدین معنا که از طریق توسعه فضاهای چند عملکردی با تنوعی از فعالیت ها ضمن ترغیب ساکنین محله به حرکت پیاده و افزودن حق انتخاب آنان، آن را به عنوان شیوه ای پایدارتری معرفی نمود. آمار و ارقام بدست آمده گویای این نکته است که با وجود تمام کاربری ها در محله بازهم اتکابه خودرو به سبب راحتی بوده و تابع چنین مسئله ای نیست. از این رو تنوع کاربری ها در این محله نتوانسته است از میزان اتکاء خانوارها به خودرو و به تبع آن از میزان مصرف انرژی بکاهد.

با توجه به مطالب ذکر شده، مشخص گردید که محله مزبور از لحاظ وجود کاربری های متنوع موقعیت متناسبی داشته و امر پایداری به لحاظ تنوع کاربری ها تامین کننده نیازها در کوتاه مدت است ولی روی سکه پایداری الزامات پایداری، بسته های مشوق و سیاستگزاری های آموزشی است که می تواند ضمن اثر گذاری بر نگرش موجبات پایداری رافراهم آورد. لذا فرض پژوهش مبنی بر پایدار تر بودن محله دروس نسبت به محله ولنجک رد می شود.

نتیجه گیری

خلق محیط های شهری زیست پذیر و پایدار از جمله مهمترین اهداف و آرمان های شهرسازی از بدو پیدایش خود تاکنون بوده است. این موضوع به ویژه پس از مطرح شدن ایده پایداری در دهه ۱۹۷۰ اهمیت بیشتری یافته و در حال حاضر، یکی از مهمترین زیر مجموعه های توسعه پایدار در سطح جوامع محلی قلمداد می شود. نتایج بررسی ها نشان داد که شاخص هایی چون گوناگونی کاربری اراضی با اثراتی نظیر برابری، استطاعت پذیری و کاهش مصرف انرژی تا حدی می تواند اهداف زیست-پذیری و پایداری را در سطح جوامع محلی جامع محقق سازد. اما با توجه به اینکه الزاماتی را طلب می کند فرضیه تحقیق مبنی بر تأیید ارتباط قوی بین این دو رد شد. در برنامه ریزی شهری معاصر ایران این جنبه به کلی نادیده گرفته شده است. چنین مسئله ای در محله ها که دارای سطح نسبتاً ضعیفی از تنوع فعالیت ها برخوردار باشند سبب شده تا سفرهای روزانه به خارج از محله توسط ساکنین افزایش یابد، میزان مصرف انرژی افزایش یابد، هزینه جابجایی خانوارها افزایش یابد، استطاعت پذیری مسکن فراهم نگردد، حس عدالت اجتماعی و برابری در میان شهروندان شکل نگیرد و در یک کلام از ابعاد اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی تحت الشعاع چنین کمبودهایی قرار گیرد. اما در محدوده مطالعه ما نشان داد شد که در محله دروس سطح تنوع بسیار بالا نیز به همان اندازه که یکنواختی منجر به مشکلاتی در ارتباط با پایداری محلی می گردند مشکل ساز خواهند شد و این مسئله متأثر از مقوله برنامه و سطح ناحیه ای و منطقه ای می باشد. در مقابل پایداری محله ولنجک به سبب فراوانی و وسعت فضاهای سبز کمتر متأثر بوده است. لذا پایداری محله ای در رابطه با تنوع کاربری هادر مقیاس محله نمی گنجد و می بایست برنامه ریزی نواحی و مناطق شهری

خاکساری، علی و همکاران (۱۳۸۵)؛ محله‌های شهری در ایران، انتشارات پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی، چاپ اول.

خستو، مریم، سعیدی رضوانی، نوید (۱۳۸۹)؛ عوامل موثر بر سرزندگی فضای شهری "خلق یک فضای شهری سرزنده با تکیه بر مفهوم مرکز خرید پیاده"، نشر هویت شهر، سال چهارم، شماره ۶.

رهنما، محمد رحیم، عباس‌زاده، غلامرضا (۱۳۸۷)؛ اصول، مبانی و مدل‌های سنجش کالبدی شهر، انتشارات جهاد دانشگاهی مشهد، چاپ اول.

فلاح، محمد صادق (۱۳۸۵)؛ مفهوم حس مکان و عوامل شکل دهنده آن، نشریه هنرهای زیبا، شماره ۲۶.

قربانی، رسول، نوشاد سمیه (۱۳۸۷)، راهبردهای رشد هوشمند شهری در توسعه شهری اصول و راهکارها، فصلنامه جغرافیا و توسعه، شماره ۱۲، صص ۱۸۰-۱۶۳.

Fainstein, Susan., 2005. Cities and diversity Should We Want It? Can We Plan For It?. Urban Affairs Review, Vol. 41, No. 1, p 3-19.

Jabareen, R.Y., 2006. Sustainable Urban Forms Their Typologies, Models, and Concepts. Journal of Planning Education and Reseach.

Litman, T., 2011. Well Measured Developing Indicators for Sustainable and Livable Transport Planning. www.VTPI.com .

McCotter Pty, M., 2000. "Livable Neighborhoods: Street Layout, Design and Traffic Management Guidelines", Department for Planning and Infrastructure and the Western Australian Planning Commission

Nolon, J. R., 2011. "Land Use for Energy Conservation and Sustainable Development: A New Path toward Climate Change Mitigation" Pace Law Faculty Publications. Paper 793 <http://digitalcommons.pace.edu/lawfaculty/793>.

Randall, T., 2010. A GIS-based land use diversity index model to measure the degree of suburban sprawl with case studies from residential neighborhood forms in two Canadian cities CIEU Research Seminar University of Toulouse. ISBN 0-203-93447-4 Master e-book ISBN.

Rodwell, D., 2007. Conservation and Sustainability in Historic Cities. Published by Blackwell Publishing Ltd. ISBN: 978-1-4051-2656-4.

بصورت همگن و یکپارچه و به تناسب مقضیات محیطی انجام گیرد.

پیشنهادهات

۱- تقویت فعالیت‌های درطول محور اصلی (بلوار دانشجو).

۲- توزیع متناسب فعالیت‌ها براساس میزان تراکم خانوارها و همچنین نیازهای آنان.

۳- بهره‌گیری از تنوع در فضا (ارتفاع).

۴- افزایش تراکم ساختمان‌ها.

۵- حذف کاربری‌ها ناسازگار در محله ولنجک

۶- تغییر فعالیت‌هایی که مرتبط با نیاز ساکنین محله نمی‌باشد نظیر دفاتر مکانیکی ماشین سنگین

۷- استفاده از فضاهای خالی و اراضی بایر جهت ایجاد فعالیت‌های جدید و مورد نیاز در هر دومحله

۸- انعطاف پذیرتر ساختن قوانین منطقه بندی در سطح محله (برنامه ریزی شناور).

۹- احیاء مرکز محله در نیمه شمالی محدوده از طریق تغییر فعالیت‌ها محله دروس

۱۰- تعریف مرکز محله مشخص در بخش جنوبی محله. ولنجک

منابع و مآخذ

اصغری یزدی، سارا (۱۳۸۹)؛ اصول پیشنهادی نوشهرگرایی در برنامه‌ریزی محله‌های شهری، نشریه مسکن و محیط روستا، شماره ۲۹ (۱۳۰)، صص ۶۳-۵۰. بنتلی، ای‌ین و همکاران (۱۳۸۶)؛ محیط‌های پاسخده، ترجمه مصطفی بهزاد فر، انتشارات دانشگاه علم و صنعت، چاپ سوم.

تیس اونسن، توماس (۱۳۸۷)؛ گونه‌شناسی فضا در شهرسازی "روشی به منظور طراحی زیبایی‌شناسانه شهرها"، ترجمه مهشید شکوهی، انتشارات دانشگاه هنر، چاپ اول.

جیکوبز، جین (۱۳۸۸)؛ مرگ و زندگی در شهرهای بزرگ امریکا، ترجمه دکتر حمید رضا پارسی و آرزو افلاطونی، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ دوم.

حافظ نیا، محمد رضا (۱۳۸۸)؛ مقدمه‌ای بر روش تحقیق در علوم انسانی، انتشارات سازمان مطالعه و تدوین کتب علوم انسانی دانشگاهها (سمت)، تهران،

Talen, E., 2006. Design That Enables Diversity: The Complications of a Planning Ideal. *Journal of Planning Literature*, Vol. 20, No.3. 233-249.

Talen, E., 2008. Design for diversity "Exploring Socially Mixed Neighborhoods", Elsevier press. ISBN: 978-0-7506-8117-9 .

Wheeler, S. M., 2004. Planning for Sustainability. published in the Taylor & Francis e-Library. ISBN 0-203-30056-4 Master e-book ISBN.

Wheeler, S., 2001. Livable Communities: Creating Safe and Livable Neighborhoods, Towns, and Regions in California. Publication Info: IURD Working Paper Series, Institute of Urban and Regional Development, UC Berkeley.

www.Tehran.ir

www.VTPI.com.

یادداشت‌ها

¹ Diversity

² Land use diversity index

³ Diversity

⁴ mix use

⁵ منظور از ناهمگنی عدم هارمونی فعالیت‌ها بوده و نه ناسازگاری آنها با یکدیگر.