



پخشایش کاربری‌های تجاری و خلق محلات مسکونی پایدار (نمونه موردی: محله مسکونی دروس)

محسن شبستر^۱، الهام زارع^۲ و ایوب احمدپور^۳

تاریخ دریافت: ۹۴/۰۵/۳۰

تاریخ پذیرش: ۹۴/۰۹/۱۶

چکیده: امروزه آفرینش محلات پایدار و زیست‌پذیر به یکی از ضروریات برنامه‌ریزی و مدیریت در شهرها و به ویژه کلان‌شهرها تبدیل شده است. محلات تأثیر بسیاری بر کیفیت زندگی اهالی خود دارند. در خلق محلات پایدار، عوامل متعددی (چون عوامل اقتصادی، کالبدی و فرهنگی) تأثیر گذارند. در این میان، کاربری زمین شهری (به ویژه کاربری تجاری به سبب ماهیت فعالیت روزانه که دارند) از جمله عوامل اصلی سیستم محله به شمار می‌رود که از یک سو ضامن سرزندگی، پویایی و دسترسی می‌گردد و از سوی دیگر می‌تواند آثار سوء نظیر افزایش میزان ترافیک و سایر آثار را به همراه داشته باشد. مقاله حاضر می‌کوشد تا با بررسی رابطه نقش پخشایش کاربری‌های تجاری در پایداری محلات شهری، مسیر برنامه‌ریزی کاربری زمین در مقیاس محلات شهری را معین نماید. در این راستا محله دروس به عنوان یکی از محلات منطقه سه کلان‌شهر تهران مورد بررسی قرار گرفته است. به منظور سنجش سطح پایداری محله دروس از آزمون t تک نمونه‌ای استفاده شده است. از آنجا که هدف نهایی این تحقیق تعیین میزان تأثیر پخشایش کاربری تجاری بر پایداری محله‌ای است، از تحلیل آزمون رگرسیون استفاده شده است. نتایج نشان داد که شاخص‌های پایداری محله‌ای دروس در سطح مناسبی قرار دارند و کاربری‌های تجاری در سطح محله ضمن افزایش دسترسی ساکنین به مراکز خرید، افزایش سرزندگی و نظارت اجتماعی، امنیت محله را ارتقاء بخشیده و منجر به پایداری محله مسکونی دروس گردیده است.

واژگان کلیدی: محلات پایدار، محله مسکونی، کاربری زمین، محله دروس، کلان‌شهر تهران.

۱ کارشناسی ارشد رشته برنامه‌ریزی توسعه منطقه‌ای دانشگاه علامه طباطبائی، تهران، ایران. (نویسنده مسئول). mohsen.shabestar@gmail.com

۲ کارشناسی ارشد رشته طراحی شهری دانشگاه آزاد اسلامی، واحد تبریز، تبریز، ایران.

۳ کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی آمایش سرزمین گرایش برنامه‌ریزی منطقه‌ای، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران.

۱- مقدمه

شهرها به طور ذاتی پیچیده و متنوع هستند (Taylor et al, ۲۰۰۷: ۱۳). چنین ماهیتی به ویژه زمانی که آنها به اوج تکامل خود می‌رسند، نمود عینی می‌یابد. به گونه‌ای که حضور اقشار و گروه‌های مختلف مردمی (از سن، نژاد و طبقات مختلف درآمدی و فرهنگی) همراه با خواسته‌ها و نیازهای متنوع خود، بر شدت این پیچیدگی می‌افزایند. در چنین شرایطی ایجاد محیط‌های شهری پایدار و زیست‌پذیر در تمامی سطوح (شهر تا محله) به منظور افزایش پاسخ‌دهی مکان برای شهروندان امری پیچیده و دشوار به نظر می‌رسد. بدین منظور ایجاد تنوع - در کاربری‌های موجود - در محلات شهری می‌تواند به عنوان یکی از راه‌های اصلی دستیابی پایداری و زیست‌پذیری به شمار آید (Perdikogianni & Penn, ۲۰۰۰). پشتیبانی از چنین دیدگاهی به ویژه از نیمه دوم سده بیستم رایج گردید و سپس در چارچوب الگوواره‌های نوین توسعه پایدار شهری همچون رشد هوشمند شهری و شهرسازی نوین مورد تأکید فراوان قرار گرفت. با مروری بر نظریات و رویکردهای مطرح شده در این دوره می‌توان دریافت که ایده‌های متعددی و در عین حال مختلفی در این ارتباط ارائه شده که حکایت از ابهام این موضوع در حوزه مطالعات توسعه پایدار شهری دارد. از این رو دستیابی به تعریف واحدی از مفهوم تنوع و گوناگونی کاربری‌ها و معیارهای آن مستلزم بررسی چنین دیدگاه‌هایی است.

به طور کلی شناسایی و درک چنین ایده‌ای به همراه سایر شاخص‌های پایداری می‌تواند مسیر دستیابی به اهداف کلان پایداری را تا حد بسیار زیادی هموار سازد. بر این اساس، کاربری‌های تجاری به عنوان اصلی‌ترین فعالیت‌های موجود در محلات شهری در ترکیب با کاربری‌های مسکونی ضمن ایجاد تنوع دارای آثار مثبت و منفی قابل بررسی هستند. به بیان دیگر برنامه‌ریزی برای پایداری در محلات شهری نیازمند برنامه‌ریزی‌های دقیق است و شناخت متغیرهای قابل دخالت و غیرقابل دخالت گام مهمی به شمار می‌آید (Friedman, ۱۹۹۸). ارتقاء پایداری در سطح محلی نیازمند توجه به حوزه‌های موضوعی از قبیل برنامه‌ریزی محیطی، کاربری زمین، حمل‌ونقل، مسکن، توسعه اقتصادی و عدالت اجتماعی است (M. Wheeler, ۲۰۰۵) که در این میان توجه به

موضوع کاربری اراضی شهری به سبب هم‌پوشانی ابعاد و اهداف آن با موضوع توسعه پایدار شهری اهمیت ویژه‌ای دارد و در عمل، به عنوان هسته اصلی برنامه‌ریزی (Chapin & Stuart and Kaiser Edward, ۱۹۷۹) فرایندی است که در آن نحوه استفاده از زمین و الگوی پراکنش مکانی-فضایی کاربری‌های شهری به منظور رفاه زندگی اجتماعی شهروندان مشخص می‌شود (رضویان, ۱۳۸۱).

مامکو نیز بر این موضوع تأکید دارد و بر این باور است که پایداری تغییر در تراکم و کاربری اراضی شهری جهت رفع نیازهای اساسی مردم در زمینه مسکن، حمل‌ونقل و فراغت به گونه‌ای که شهر از نظر زیست‌محیطی قابل سکونت، از نظر اقتصادی قابل دوام و از نظر اجتماعی دارای برابری باشد (Mokomo, ۱۹۹۶) در همین راستا الگوواره‌های نوین شهرسازی (شهر فشرد، نوشهرسازی، رشد هوشمند و...) بر الگوی اختلاط کاربری‌ها و فعالیت‌ها تأکید و اتفاق نظر دارند؛ اما موضوع درهم آمیزی کاربری‌ها و فعالیت‌ها بنا با مواردی خود می‌تواند موضوعی بحث برانگیز باشد. اول آنکه که همواره تجارب ناموفق حاصل از کاربست الگوهای جدید احتمال بروز مشکلات جدیدی را دارد (Maggi & majjani, ۲۰۰۵). دوم ایده توسعه پایدار نقش انسان در ارتباط با محیط همچون نقش مراقب و ناظری است که همواره به محاسبه سود و زیان و هزینه‌های ناشی از اقدامات مختلف می‌پردازد که برای انسان و سیستم‌های محیطی ایجاد می‌شود (گلکار، ۱۳۹۰) و سوم آنکه رواج الگوهای متنوع برنامه‌ریزی فیزیکی محله‌ای که در آن بخش‌های گوناگون فعال و موجود در محلات از قبیل مراکز بهداشتی، آموزشی، اداری، خرید و فروش، حمل‌ونقل عمومی هر کدام ممکن است روش و الگوی خاصی را در سطح یک ناحیه و در چارچوب برنامه‌ریزی عمومی شهر ایجاد نماید (Blockland, ۲۰۰۳) از این رو ارزیابی اثرات فضایی و چندگانه کاربری‌های شهری در جهت کشف الگوی توزیع بهینه می‌تواند گام مثبتی تلقی گردد.

در میان کاربری‌ها و فعالیت‌های توزیعی در مقیاس محله، کاربری‌های تجاری و مراکز خرید به طور مستقیم و غیر مستقیم می‌توانند در پایداری اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی محلات اثرگذار باشند. این پژوهش در صدد است پایداری محلاتی مسکونی را در



توزیع این کاربری‌ها اگر به شکل صحیحی انجام بگیرد، می‌تواند آثار مثبتی بر پایداری محله‌ای داشته باشد. در حال حاضر، محله دروس به عنوان یکی از محلات شناخته شده در منطقه سه شهرداری تهران است که مشکلاتی از قبیل آمد و شدهای فراوان و جابه‌جایی و اتکا به خودرو شخصی در این محله به وضوح به چشم می‌خورد. فضای پیاده محوری کمتر فراهم بوده و از این حیث کیفیت زندگی تحت‌الشعاع چنین مسأله‌ای قرار گرفته است، اما آن‌طور که مشخص است، آنچه می‌تواند حیات چنین محله‌ای را بازگرداند در وهله نخست نظم و نسق بخشی صحیح به فعالیت‌های تجاری درون محله‌ای است. لذا بررسی چنین مسأله‌ای از دو جهت واجد ارزش است، نخست از آن جهت که ضمن سامان‌بخشی به وضع موجود محله باشد و دیگر آنکه رهیافتی جهت ارتقاء وضعیت موجود محلاتی مسکونی در توسعه‌های موجود و جدید باشد. به تعبیری دیگر مسیر مشخصی برای تحقق پایداری مبتنی بر کاربری اراضی محله‌ای می‌بایستی از جوانب مختلفی مورد تحلیل و ارزیابی قرار بگیرد تا بتوان ضمن توجه به محدودیت منابع به شناسایی متغیرهای کلیدی پرداخت.

۱-۵- پیشینه تحقیق

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 تأکید می‌نماید. وی در این کتاب موفقیت واحدهای همسایگی را در ارائه تنوع کاربری‌های شهری معرفی می‌نماید و معتقد است؛ پایداری، امنیت شهری و تعاملات اجتماعی در گرو مطلوبیت کامل و صحیحی از تنوع کاربری‌هاست. 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) نشان می‌دهد که میزان پراکنش فضایی کاربری‌ها در محلات حومه‌ای نسبت به محلات درون شهری از شدت بیشتری برخوردار است. عزیزی (۱۳۹۱) در پژوهشی با عنوان «برنامه‌ریزی کاربری زمین در راستای توسعه پایدار محله‌ای با تأکید

رابطه با پخشایش کاربری تجاری در محله دروس در کلان‌شهر تهران پردازد. و میزان موفقیت یک الگوی پراکنده در تأمین معیارهای محله مسکونی پایدار برای ساکنان بررسی گردد.

۱-۱- سوالات پژوهش

شاخص‌های پایداری محله دروس در کلان‌شهر تهران در چه سطحی قرار دارند؟ آیا پخشایش کاربری تجاری بر شاخص‌های پایداری محله‌ای تأثیرگذار است؟

۱-۲- فرضیات پژوهش

به نظر می‌رسد شاخص‌های پایداری محله‌ای دروس در سطح مناسبی قرار دارند. به نظر می‌رسد پخشایش کاربری‌های تجاری بر سطح پایداری محله‌ای تأثیرگذار است.

۱-۳- اهداف پژوهش

سنجش پایداری محله‌ای در محله دروس. تعیین آثار پخشایش کاربری تجاری بر پایداری محله.

۱-۴- اهمیت و ضرورت پژوهش

طی دهه‌های اخیر موضوع تنوع کاربری‌ها به یکی از عناصر کلیدی در فرآیند برنامه‌ریزی شهری معاصر تبدیل شده است. این ویژگی که به مثابه یکی از مهم‌ترین مؤلفه‌های جوامع کارا، قابل دسترس، عدالت‌محور، 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. با این وجود، گوناگونی به مثابه یک اصل کلیدی پایداری، در برنامه‌ریزی و طراحی شهری ایران نادیده گرفته شده است. لذا با توجه به گسترش روزافزون شهرنشینی و رشد شهرها و افزایش پیچیدگی‌های ناشی از آن، ضروری است که به این مهم توجه بیشتر و ژرفتری صورت گیرد تا از این طریق امکان نیل به اهداف کلان پایداری میسر گردد. کاربری تجاری یکی از اصلی‌ترین عوامل جابه‌جایی‌ها در سطح محله به شمار می‌رود. فعالیت‌های کار و خرید به عنوان انگیزه‌های اصلی چنین کاربری‌هایی هستند. لذا

بر بهینه‌سازی مصرف انرژی» به بررسی نقش چیدمان کاربری‌ها و بررسی آثار آن در پایداری انرژی پرداخته است و ضمن تحلیل الگوی توزیع کاربری‌ها به ارائه مدل بهینه پرداخته است.

عزیزی و قرائی (۱۳۹۴) در پژوهشی با عنوان «برنامه‌ریزی کاربری زمین در راستای توسعه پایدار محله‌ای با تاکید بر بهینه‌سازی مصرف انرژی» مطالعه موردی محله دروس شهر تهران» به توسعه مفهوم محله پایدار، بهینه‌سازی مصرف انرژی و ارتباط آن با برنامه‌ریزی کاربری زمین است.

مرتضوی (۱۳۹۵) در مقاله‌ای با عنوان «الزامات اساسی برنامه‌ریزی پایدار کاربری زمین در محلات شهری» به طرح اصول اساسی خلق محلات شهری پایدار می‌پردازد؛ ۱- سیستم مدیریت شهری کارآمد، پاسخگو، شفاف، دارای نظام آماری و اطلاعاتی به هنگام، عدالت‌محور، یکپارچه، هماهنگ، مشارکت‌پذیر و تعامل‌کننده با سطوح محلی و فرامحلی با پرهیز از برنامه‌ریزی جزیره‌ای با هدف تحقیق حکمروایی شایسته شهری ۲- برنامه‌ریزی محله مبنای در جهت تحقق منفعت عمومی ۳- هم‌افزایی کاربری از جهات جغرافیایی طبیعی، ابعاد زیست‌محیطی، اقتصادی- اجتماعی و ایمن سازی ۴- بسترسازی برای تقویت حمل‌ونقل سبز شهری ۵- بسترسازی برای رویارویی و معاشرت بیشتر، تقویت مفهوم اجتماع محلی و آسایش و سلامتی شهروندان می‌داند.

۱-۶-۱- چارچوب نظری

محلات می‌توانند تأثیر بسیاری بر سلامت، رفاه، کیفیت زندگی، ما داشته باشند. محله را از ابعاد مختلف می‌توان تعریف کرد بنا بر مثال محله به لحاظ کالبدی با دیوار، راه یا مرزهای تعیین شده و مشخص، از نظر اجتماعی

با ادراک ساکنان محلی، از نظر عملکردی با حوزه‌های خدماتی، از نظر محیطی با خصوصیات ترافیک، کیفیت و امنیت و از نظر زیبایی با داشتن ویژگی‌ها و سن تعریف می‌شود (barton, ۲۰۰۳).

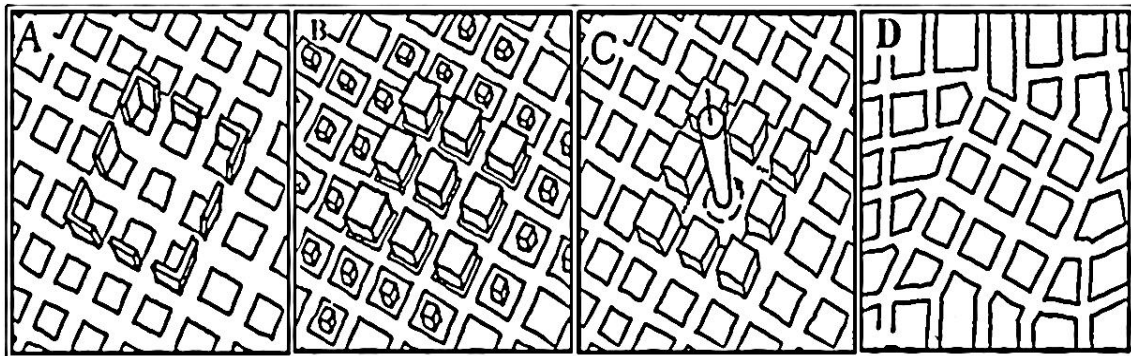
۱-۶-۱-۱- تعریف محله

اصطلاح محله همواره در طول تاریخ در میان شهرنشینان با ویژگی‌های بسیار مشابه، بدون توجه به فرهنگ‌های مختلف رایج بوده است (Choguill, ۲۰۰۸) به رغم وجود چنین تشابهات ریشه‌ای در واژه‌شناسی شهری، در مقابل تعاریف مختلفی از مفهوم محله از سوی پژوهشگران علوم مختلف مطرح شده که در زیر برخی از مهم‌ترین این تعاریف اشاره می‌گردد.

از دیدگاه معماری و شهرسازی (کالبدی): محله به مجموعه‌ای اطلاق می‌شود که از اندازه‌ای مشخص پیروی می‌کند و از نظر فضایی رابطه‌ای روشن بین داخل و خارج مطرح می‌سازد. جهت‌گیری فضایی محله با تضادی که با بافت اطراف دارد، معنا پیدا می‌کند. این تضاد در صورت وجود یکی از ۴ وضعیت زیر پدید می‌آید:

- داشتن محدوده و لبه‌ای مشخص
- داشتن تیپ خاص معماری ساخت و ساز و ابنیه
- داشتن یک مرکز مشخص
- تفاوت در نوع شبکه‌های ارتباطی داخلی و پیرامونی محله (از لحاظ هندسی و عرض معبر) (تیس اونسن، ۱۳۸۷:۳۳).

از دیدگاه جامعه‌شناسی (اجتماعی و جمعیتی): بر پایه‌ی این دیدگاه، محلاتی شهری به مفهوم واحدهای اجتماعی حقیقی هستند که تاحدی به صورت اتفافی و ناخودآگاه به وجود آمده‌اند و با گذشت زمان توانسته‌اند شکل و فرم ثابت و پایداری به خود بگیرند و حریم مشخص را



شکل ۱- اشکال تمایز محلات شهری با فضاهای پیرامونی خود



زندگی، ما داشته باشند. محله را از ابعاد مختلف می‌توان تعریف کرد. بنا بر مثال محله به لحاظ کالبدی با دیوار، راه یا مرزهای تعیین شده و مشخص، از نظر اجتماعی با ادراک ساکنان محلی، از نظر عملکردی با حوزه‌های خدماتی، از نظر محیطی با خصوصیات ترافیک، کیفیت و امنیت و از نظر زیبایی با داشتن ویژگی‌ها و سن تعریف می‌شود (barton, ۲۰۰۳). ممفورد محله را بافت و برش تفکیک‌ناپذیری از شهر و واقعیتی اجتماعی و فیزیکی می‌داند که در تمام شهرها وجود دارد. از نظر وی محله با مرزهای معین و نیز جایگاه هسته‌ای آن در شهر شناخته می‌شود (memford, ۱۹۵۴). محله در ایران کالبد سکونت (۱۲۵۰-۷۰۰) خانوار با دامنه نوسان شعاع دسترسی پیاده (۵-۴ دقیقه) تعریف می‌شود. همچنین محله دارای عناصر اصلی است که در شکل‌گیری آن نقش تعیین‌کننده دارند. این عناصر در دو سطح عناصر شاخص (مدرسه ابتدایی و مسجد) و عناصر توزیعی نظیر مراکز تجاری، روزانه-هفتگی، پارک محله‌ای، مکان‌های ورزشی و واحدهای بهداشتی) استخوان‌بندی محله را تشکیل می‌دهند (حبیبی و مسائلی، ۱۳۸۷). محلات شهری، به عنوان نقطه شروع می‌توانند در دستیابی به اهداف شهر پایدار نتایج قابل توجهی به همراه داشته باشند.

محلات پایدار واحدهای محلی هستند که افراد در آن زندگی می‌کنند. حس اجتماع بهم پیوسته، حس تعلق را القا می‌کند و افراد به شیوه‌های زندگی متفاوت به طور شگفت‌آوری خواسته‌های یکسان دارند. ما نیز می‌خواهیم محلاتمان جذاب، ایمن، سلامت، پاک، و با کیفیت بالا در دسترسی به فضاهای سبز و ارتباطات عالی میان مناطق باشد. ما خواستار فرصتی برای فعالیت‌های اجتماعی، شاد و دوستانه هستیم. می‌توان فهمید برای افراد پیر یا جوان و چه آنهایی که خانه‌نشین هستند در تمام روز محله اهمیت حیاتی برای سلامت و رفاه‌شان دارد (barton, ۲۰۰۳).

برنامه‌ریزی و طراحی در مقیاس محله‌ای، به طور مستقیم بر زندگی روزمره افراد تأثیر می‌گذارد. در این سطح حتی تصمیمات نسبتاً جزئی مربوط به طراحی و برنامه‌ریزی فضا، مانند پهنا و طراحی خیابان‌ها، اندازه ساختمان‌ها و بلوک‌ها، چگونگی ترکیب کاربری زمین و موقعیت نوع پارک‌ها و فضاهای عمومی می‌تواند نتایج و اثرات مهم

برای خود تعریف نمایند. در حقیقت این اجتماعات از افرادی با خصوصیات اجتماعی و فرهنگی مشابه تشکیل شده که به واسطه این اشتراک نوعی همبستگی و روابط متقابل جمعی میان آنان به وجود آمده است. بر این اساس می‌توان هر محله را برحسب مختصات اجتماعی آن از سایر محلات متمایز نمود (خاکساری و همکاران، ۱۳۸۵: ۱۲۷).

از نقطه نظر روان‌شناسی (ادراکی): لینچ محله را در قالب عناصر پنج‌گانه اصلی (راه، گره، لبه، نشانه، محله) تشکیل دهنده سیمای شهر جای داده و تعریف مشخصی از آن ارائه می‌دهد. به اعتقاد وی محله محدوده وسیعی است که به دلیل برخورداری از برخی خصوصیات مشترک و خاص قابل شناسایی است، به طوری که فرد با ورود به آن به صورت ذهنی حضور خود را در این محدوده‌ها احساس می‌نماید (چپ من، ۱۳۸۴: ۳۳).

از نگاه جغرافیایی: در تعبیر جغرافیایی مفهوم، مفهوم محله ضمن دارا بودن مکان معین، به اجتماعی اطلاق می‌شود که در چنین فضایی سکونت دارند و از برخورداری فراوان «نخستین» یا «رویاری» با یکدیگر بهره‌مند می‌شوند. ماهیت محله از دیدگاه جغرافی‌دانان شهری و اجتماعی فرصتی برای مردم فراهم می‌آورد تا با یکدیگر دیدار کنند، گذران زندگی روزمره شرکت جویند و در تلاش برای غلبه بر مشکلاتشان به همکاری بپردازند. به همین دلیل اپاور نیز مدعی است که محله و حس همسایگی از تأثیر موقعیت مکانی بر جامعه ناشی می‌شود، اما به صورت خود به خودی روی نمی‌دهد. افراد ممکن است با حس بدون همسایه بودن از لحاظ اجتماعی مواجه شوند و آن را لمس کنند، در حالی که از نظر فیزیکی و موقعیت مکانی با یکدیگر همسایه باشند. همسایگی و هم‌محله بودن چیزی فراتر از برخورد صرف یا منافع مشترک است (عبداللهی و دیگران، ۱۳۸۹). از جمع‌بندی تعاریف ارائه شده در بالا می‌توان چنین استنباط نمود که محلاتی شهری به بخش‌هایی از شهر اطلاق می‌گردد که ضمن داشتن محدوده و اندازه‌های مشخص، حداقل در یکی از ابعاد اجتماعی، اقتصادی و کالبدی دارای ویژگی‌های متجانسی است.

۲-۶-۱- محله محوری و توسعه پایدار شهری

محلات می‌توانند تأثیر بسیاری بر سلامت، رفاه، کیفیت

جدول ۱- مؤلفه‌ها، اجزا و عناصر پایداری محله
(مأخذ: عبداللہی، صرافی و توکلی نیا)

اجزاء	تبلور و عینیت اجزاء	مؤلفه‌های کلیدی و پایه
اکولوژیکی- کالبدی	شکل خوب محله، شهرگرایی جدید، رشد هوشمند شهری	گسترش فضای سبز، کاهش آسیب‌رسانی به محیط، تراکم محیطی و جمعیتی، پاکیزگی و بهداشت محیط، طراحی پایدار، نماد منظر و محله، هویت کالبدی، خدمات زیبا سازی، حمل و نقل پایدار، مسکن مطلوب و بهینه، معماری بومی محلی، کاربری‌های ترکیبی، دسترسی محلی، پایداری و تعادل بخشی به زیست‌بوم محله
اجتماعی	سرمایه اجتماعی و عدالت محوری	دسترسی به خدمات پایه‌ای و اساسی، هویت بخشی به بافت‌ها، مشارکت فراگیر مردم، حس تعلق به مکان، اعتماد متقابل، توسعه نهادهای مدنی و محلی، تعامل سازنده و متقابل ساکنین، امنیت اجتماعی متقابل، توسعه و تقویت سرمایه‌های اجتماعی، شهروندی (حقوق و وظایف متقابل)، توجه به ظرفیت‌های زنان و جوانان، هویت فرهنگی و توجه به عرصه‌های جمعی
اقتصادی	اقتصاد اکولوژیک، عدالت، بقای اقتصادی	کاهش فقر، برابری در دسترسی به کالا و خدمات، توجه به اقتصاد محلی، توسعه ظرفیت‌های اقتصاد محلی، اشتغال مولد و پایه، تولید منابع درآمدی پایدار، ایجاد و توسعه نهادهای اقتصادی، بازتولید منابع، توجه به مزایای نسبی و اقتصاد مقیاس
مدیریتی- نهادی	حکمروایی مطلوب شهری- محله‌ای	تراکم زدایی از اختیارات ملی، مردم سالاری، هماهنگی سلسله‌مراتبی (ملی و محلی)، شفافیت- پاسخ گویی، مدیریت مشارکتی، قانونمداری، تکثرگرایی و همگرایی محلی، مشارکت گسترده مردم در فرآیندهای دموکراتیک، عدم تمرکز و واگذاری اختیارات به جوامع محلی، ایجاد نهادهای برنامه ریزی در سطوح خرد برنامه ریزی، هماهنگی بین بخش‌ها و دستگاه‌های اجرایی

و عظیمی بر زیست‌پذیری و پایداری شهری داشته باشد (M Wheeler, ۲۰۰۵).

۳-۶-۱- نظریات پخشایش کاربری‌های و تنوع در نظام کاربری زمین

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 نحوه روابط علت و معلولی آن‌ها اتفاق نظر وجود ندارد (Fainstein, ۲۰۰۵).

بر این اساس، در این قسمت به منظور روش ساختن مفهوم گوناگونی و به ویژه گوناگونی کاربری‌ها، می‌توان نظریات و رویکردهای مرتبط با این انگاره را مورد بررسی قرار داد، تا بتوان از این طریق به تعریف واحدی دست یافت.

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 گوناگونی به معنای

«دارای انواع شدن، رنگ به رنگ شدن و...» مشخص شده است.

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

یوسف رفیق جبارین گوناگونی^۱ را با وجود شباهت‌های بسیار با اختلاط کاربری‌ها^۲، پدیده‌ای چند بعدی و کلی‌تری معرفی می‌نماید که ترکیب بهتر و مطلوب‌تری از شهر ارائه می‌دهد و شامل انواع مسکن (تک‌خانوار، چندخانوار، آپارتمانی و...) تراکمت ساختمانی، بعد خانوار، سن و درآمد و اختلاطی از کاربری‌ها می‌شود. به عبارت دیگر گوناگونی، یک اصل کلی است که ترکیب اجتماعی - فرهنگی، کالبدی را به نمایش می‌گذارد (Jabareen, ۲۰۰۶).

تالن نیز معتقد است که به طور کلی گوناگونی طیف گسترده‌ای از تنوع اجتماعی (نژاد، درآمد، بعد خانوار

^۱ Diversity

^۲ Mix Use

محله) را علاوه بر پیاده محوری، تقویت فضاهای عمومی، مشارکت مردمی و... در گرو داشتن تنوعی از مساکن، فعالیت‌ها و عملکردها، شیوه‌های جابه‌جایی معرفی می‌نماید.

در مجموع می‌توان چنین استنباط نمود که گوناگونی کاربری‌ها نکته کلیدی اصل گوناگونی به مثابه کل است که طیف متنوعی از فعالیت‌ها- عملکردها و مساکن را در بر می‌گیرد و مناطق غیر متجانسی و ناهمگنی^۱ را پدید می‌آورد.

۴-۶-۱- اختلاط کاربری‌ها (فعالیت‌ها و عملکردها)

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, ۲۰۰۶). 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 در پی نخواهد داشت. اما برای دستیابی به این مهم بایستی تمامی اجزا محله از بلوک‌ها تا خیابان‌های آن، ویژگی‌های مربوط به کاربری‌های متنوع را دارا باشد، زیرا در غیر این صورت ترکیب مطلوبی از کاربری‌های در سطح محله به دست نمی‌آید (رهنما و عباس زاده، ۱۳۸۷: ۱۴۹).

۵-۶-۱- مدل نظری تحقیق

بر اساس آنچه آورده شد، کلیه رهیافت‌ها، الگوها و نظریات مطرح شده، در طول سده بیستم و تاکنون به

و...، واحدهای مسکونی و همچنین اختلاطی از فعالیت‌ها را در بر می‌گیرد. وی این شاخص را یکی از مهمترین فاکتورهای مؤثر در ارتقاء سرزندگی فضاهای شهری، عدالت اجتماعی، سلامت اقتصادی و... معرفی می‌نماید (Tallen, ۲۰۰۸).

در سال ۱۹۹۰ بنتلی و همکاران در کتاب محیط‌های پاسخده ضمن ارائه‌ی مهمترین مؤلفه‌های پاسخدهی یک مکان به بسط مفهوم گوناگونی می‌پردازد. ایشان گوناگونی کاربری‌ها را نکته کلیدی اصل گوناگونی به مثابه کل معرفی می‌نماید که طیف وسیعی از فعالیت‌ها و عملکردها را در بر می‌گیرد.

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 طبقه‌بندی 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 برخوردارند (Randall, ۲۰۱۰).

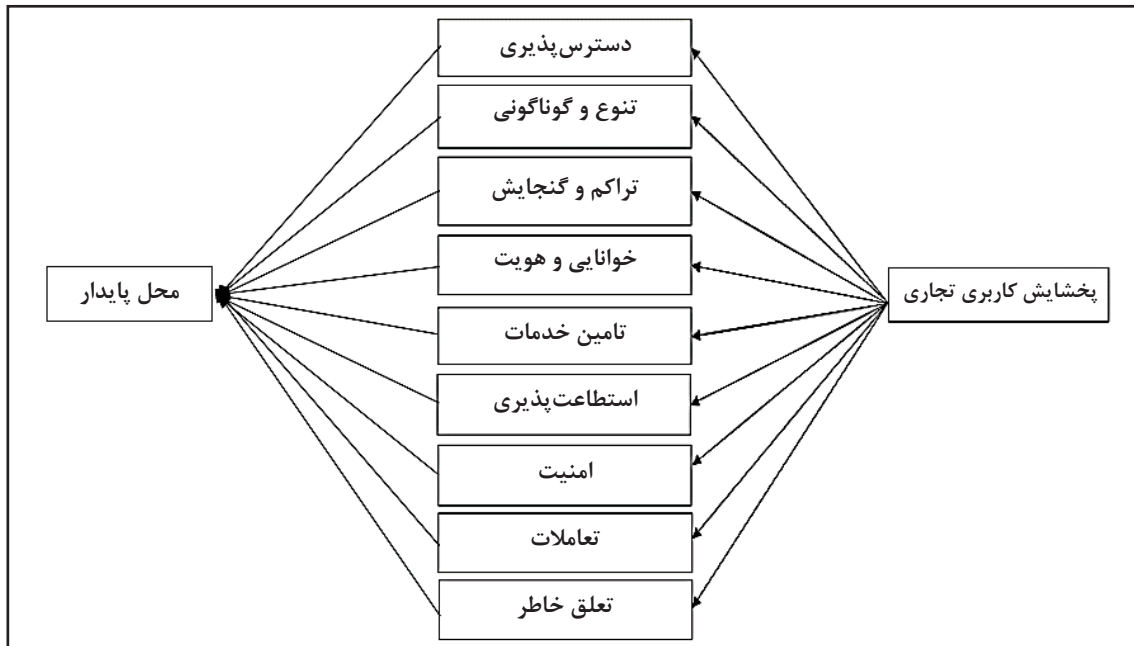
رشد هوشمند شهری: همان گونه که پیشتر اشاره شد، رشد هوشمند شهری از جمله مهمترین رویکردهای نوین مرتبط با توسعه پایدار شهری است. تأکید اساسی این رویکرد، در ارتباط گوناگونی، شامل طیف متنوعی از گزینه‌های مسکن، شیوه‌های دسترسی (جابه‌جایی)، فعالیت‌ها و عملکردها می‌شود.

جنبش نوشهرسازی: این جنبش نیز به مانند رویکرد قبلی، یکی دیگر از رویکردهای نوین مرتبط با توسعه پایدار شهری است. در این جنبش نیز راه دست‌یابی به توسعه پایدار اجتماعات انسانی در تمامی سطوح (شهر تا

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

۱ منظور از ناهمگنی عدم هارمونی فعالیت‌هاست و ناسازگاری آنها با یکدیگر مد نظر نیست.





شکل ۲- مدل نظری حاکم بر تحقیق

شاخص‌ها بر اساس تحلیل محتوای تحقیقات پیشین و مبانی نظری انجام شده است. بدین صورت که محلات مسکونی دارای ابعاد مختلفی هستند و می‌بایست اصول و معیارهای برنامه‌ریزی آنها جهت نیل به پایداری آنها تدوین گردد. برخی از مهم‌ترین این ابعاد که معیارهای مربوط به آنها در بررسی نمونه مورد مطالعه مورد سنجش قرار گرفت، در جدول شماره ۳ آورده شده است.

جدول ۳- شاخص‌های تحقیق براساس تحلیل محتوای تحقیقات پیشین و ادبیات نظری

ابعاد	شاخص‌ها	مراجع
اجتماعی	امنیت	(دوبران، ۱۳۸۹) (عبداللهی، ۱۳۸۷) (حبیبی و مسائلی، ۱۳۸۵) (عزیزی، ۱۳۸۷) (خاکساری، ۱۳۸۶) (نوریان، ۱۳۹۰) (Litman, 2012) (Lynch, 1981) (Bently, et al, 2012) (Epelyard, 2001) (Jacobs, 1998)
	تعاملات	
	تعلق خاطر	
اقتصادی	دسترس پذیری	
	استطاعت پذیری	
	تأمین خدمات	
کالبدی	تراکم و گنجایش	
	خوانایی و هویت	
	تنوع و گوناگونی	

۳-۱- محدوده مورد مطالعه

تهران بزرگترین و مهم‌ترین شهر و پایتخت ایران و مرکز استان تهران است. جمعیت آن بیش از هشت میلیون

منظور دستیابی به الگوی پایدار سکونتی در شهرها با تأکید بر تجدید نظر حول دو محور نظریه‌های ماهوی و رویه‌ای استوار است.

اول آنکه تمرکز بر مقیاس‌های خرد و رویه‌های پایین به بالا و دیگر تمرکز بر موضوعات کلیدی چون برنامه‌ریزی کاربری‌های شهری؛ که تلفیق این موضوعات در کنار هم و بررسی جزء به جزء آن می‌تواند در برنامه‌ریزی برای پایداری شهری (درمقیاس محله) نقش مثبتی داشته باشد. تنوع فعالیت‌ها و ترکیب کاربری‌ها و پخشایش آن در سطح محلات شهری در دیدگاه‌های کلان چون نوشهرسازی و رشد هوشمند و در نظریات خرد چون آراء جین جیکوبز و امیل تالن و سایر اندیشمندان مطرح شده است. بر این اساس طبق آنچه در شکل آورده شده است، تأثیر پخشایش کاربری تجاری بر شاخص‌های پایداری محله‌ای مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

۲- روش تحقیق

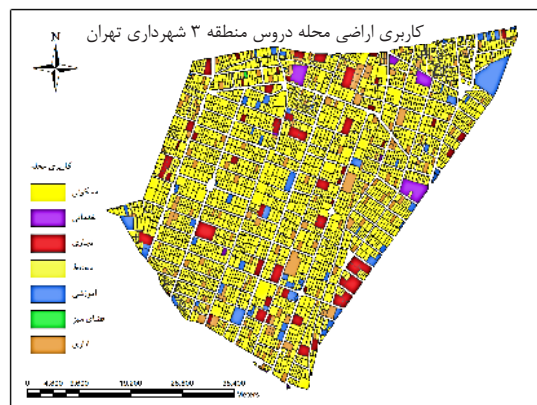
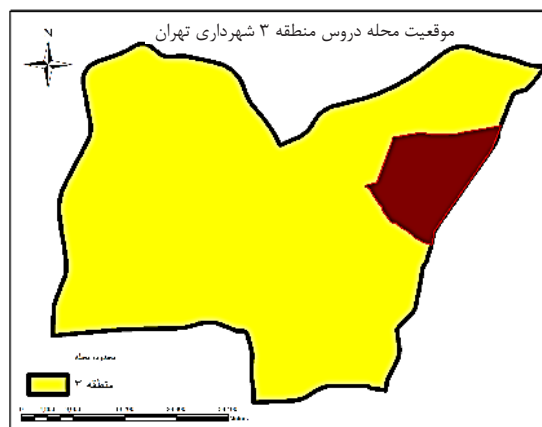
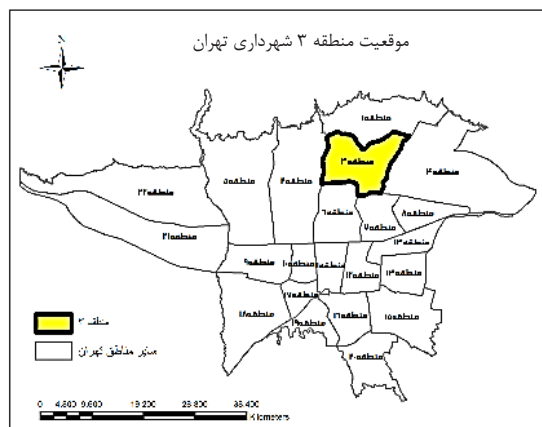
روش تحقیق در این پژوهش توصیفی است و در بستری پیمایشی، به منظور سنجش پایداری محله‌ای و تحلیل آن با مبنای نقش کاربری تجاری انجام شده است. جامعه آماری این تحقیق را، کلیه ساکنان محله دروس منطقه سه شهرداری تهران تشکیل می‌دهند که پس از مطالعات کتابخانه‌ای به بررسی میدانی بر اساس داده‌های حاصل از نظرسنجی آنان انجام شده است. شیوه استخراج

دروس در کلان‌شهر تهران و از محلات شکل گرفته در دوره معاصر است. محله دروس در ناحیه پنج منطقه سه شهرداری تهران واقع شده است. محدوده این محله از غرب به خیابان هدایت و از شرق به خیابان پاسداران منتهی می‌شود. خیابان کلاهدوز و بلوار شهزاد به ترتیب از شمال و جنوب آن گذر می‌کنند. جمعیت این محله ۲۹۱۱۶ نفر و مساحت آن نیز ۲/۱۷۳ کیلومترمربع است.

۳- یافته‌های پژوهش

به منظور گردآوری اطلاعات مورد نیاز تحقیق پرسشنامه‌ای با ۱۸ سؤال طراحی گردید و سپس میزان پایایی آن مورد ارزیابی قرار گرفت. جهت ارزیابی پایایی پرسشنامه هفت روش وجود دارد که در این پژوهش از «روش آلفای کرونباخ» استفاده شده است. این روش مهم‌ترین و پرکاربردترین روش محاسبه میزان پایایی ابزار اندازه‌گیری در نرم‌افزار SPSS است. با توجه به

نفر است 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 می‌رسد و به لحاظ مساحت در رتبه بیست و پنجم کلان‌شهر 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 بیایند 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 کلان‌شهر متمرکز شده است (سایت شهرداری تهران، ۱۳۹۵). نمونه مورد مطالعه این مقاله محله مسکونی



شکل ۳- موقعیت محله دروس در شهر تهران

جدول ۵- ویژگی‌های فردی پاسخ‌دهندگان مشارکت کننده در فرآیند پژوهش محله دروس

متغیرها	گروه‌بندی	فراوانی	درصد
جنسیت	مرد	۱۹۰	۶۳,۳
	زن	۱۱۰	۳۶,۷
سن	۱۵-۳۰	۱۰۴	۳۴,۷
	۳۱-۴۰	۲۱,۷	۲۱,۷
	۴۱-۵۰	۲۲	۲۲
وضعیت اشتغال و وضعیت تحصیلات	بیکار	۴۴	۱۴,۷
	جویای کار	۲۲	۷,۳
	سرباز	۲	۷
	محصل-دانشجو	۵۲	۱۷,۳
	دارای درآمد بدون کار	۲۴	۸
	دولتی	۵۸	۱۹,۳
	خصوصی	۴۰	۱۳,۳
	خانه دار	۵۸	۱۹,۳
	ابتدایی	۳۲	۱۰,۷
	راهنمایی	۷۰	۲۳,۳
وضعیت تاهل	دبیرستان	۴۴	۱۴,۷
	دیپلم و فوق دیپلم	۹۸	۳۲,۷
	لیسانس	۳۶	۱۲
	فوق لیسانس	۱۸	۶
وضعیت تاهل	دکتری	۲	۷
	مجرد	۱۰۶	۳۵,۳
	متاهل	۱۸۶	۶۲
	بدون همسر بر اثر فوت	۶	۲
وضعیت تاهل	بدون همسر بر اثر طلاق	۲	۷

اطلاعات جدول، در این تحقیق تعداد ۳۰۰ پاسخگو وجود داشته که تمامی آن‌ها وارد دستور تحلیل پایایی شده‌اند. همچنین مقدار آلفای کرونباخ در یکایک شاخص‌های اجتماعی، اقتصادی و کالبدی مورد بررسی و اندازه‌گیری قرار گرفت، که بنا بر اطلاعات به دست آمده، شاخص اجتماعی با میزان ۰,۸۴۷ و شاخص اقتصادی با میزان ۰,۷۶۶ و همچنین شاخص کالبدی ۰,۷۶۵، میزان را به خود اختصاص دادند که در مجموع روایی پرسشنامه با میزان آلفای کرونباخ ۰,۷۹۲ به دست آمد. این مقدار نشان می‌دهد که گویه‌های مربوط به شاخص‌های سه‌گانه مورد پرسش قرار گرفته در پرسشنامه از میزان پایایی و به عبارتی همسازی درونی بالایی جهت سنجش شاخص‌های مذکور برخوردارند.

جدول ۴- برازش نیکویی داده‌های حاصل از پرسشنامه و محاسبه ضریب آلفای کرونباخ

ابعاد	شماره سوالات	شاخص‌ها
اجتماعی	۳-۸	۰,۸۴۷
اقتصادی	۹-۱۴	۰,۷۶۶
کالبدی	۱۵-۲۰	۰,۷۶۵
کل	۱۸	۰,۷۹۲

۵-۱- یافته‌های توصیفی و استنباطی حاصل از پرسشنامه‌های توزیع شده در میان ساکنان محله دروس

از طریق ممیزی خانوار هم در مورد ویژگی‌های فردی از پاسخ‌دهندگان سوالاتی پرسیده شد که در بخش اول پرسشنامه بدان پرداخته شده است. ویژگی‌های فردی مربوط به پاسخگو است که غالباً سرپرست خانوار است. این ویژگی‌ها شامل وضعیت شغلی، سطح تحصیلات، سن و جنس و وضعیت تأهل است.

بر اساس جدول بیشتر پاسخگویان در رده سنی ۳۰-۱۵ سال سن حدود ۳۶,۷ درصد و کمترین میزان رده سنی ۴۱-۵۰ و حدود ۲۲ درصد قرار دارند. همچنین از پاسخ‌گویان در مورد اشتغال آن سؤال شد، که در حجم نمونه این تحقیق نشان داد که ۱۹,۳ درصد پاسخ‌دهندگان شاغلین بخش دولتی بوده و ۱۴,۷ درصد از آنان بیکار هستند.

۵-۱-۱- آزمون فرضیات

در ادامه به تجزیه و تحلیل داده‌های پژوهش با استفاده از آمار استنباطی پرداخته می‌شود. ابتدا آزمون کولموگروف-اسمیرنوف جهت برازندگی توزیع نرمال به داده‌ها شد و با توجه به توزیع نرمال داده‌ها سپس از آزمون t تک نمونه‌ای با ارزش آزمون ۳ و ارزش آزمون ۱/۵ و آزمون رگرسیون خطی دو متغیره جهت تجزیه و تحلیل داده‌ها استفاده می‌شود، تا به آزمون به تأیید یا رد بودن فرضیه‌ها پرداخته می‌شود.

جدول ۶- سنجش شاخص‌های پایداری محله ای در محله دروس

عرصه	شاخص های اقتصادی	حد متوسط کیفیت = ۳					فاصله اطمینان ۰/۹۵
		نتیجه آزمون	مقدار t	درجه آزادی (df)	سطح معنی داری (sig)	اختلاف میانگین	
اجتماعی	امنیت	قبول H	-۱/۰۲۶	۲۹۹	۰/۳۰۶	-۰/۰۶۷	-۰/۱۹
	تعاملات	قبول H	۴/۰۹۴	۲۹۹	۰/۰۰۰	-۰/۲۶۰	۰/۱۴
	تعلق خاطر	قبول H	۴/۶۱۷	۲۹۹	۰/۰۰۰	-۰/۳۰۷	۰/۱۸
اقتصادی	دسترس پذیری	قبول H	۳/۷۷۴	۲۹۹	۰/۰۰۰	-۰/۲۶۰	۰/۱۲
	استطاعت پذیری	قبول H	۰/۵۲۲	۲۹۹	۰/۶۰۲	۰/۰۳۳	-۰/۰۹
	تامین خدمات	قبول H	-۵/۰۹۶	۲۹۹	۰/۰۰۰	-۰/۳۴۰	-۰/۴۷
کالبدی	تراکم و گنجایش	قبول H	۰/۷۲۷	۲۹۹	۰/۴۶۸	-۰/۰۴۷	-۰/۱۷
	خوانایی و هویت	قبول H	-۲/۳۷۷	۲۹۹	۰/۰۱۸	-۰/۱۴۷	-۰/۲۷
	تنوع و گوناگونی	قبول H	۰/۰۰۰	۲۹۹	۱/۰۰۰	۰/۰۰۰	-۰/۱۳

جدول ۷- نتایج آزمون T تک نمونه‌ای پایداری محله‌ای در محله دروس

مؤلفه	نتیجه	جامعه	میانگین	انحراف معیار	T	سطح معناداری
کالبدی	رد H۰	۳۰۰	۳,۶	۱,۱۴	۵,۳۹	۰,۲۱۴
اجتماعی	رد H۰	۳۰۰	۳,۵۹	۱,۰۹	۶,۳	۰,۱۰۶
اقتصادی	رد H۰	۳۰۰	۳,۵۶	۱,۰۸	۸,۲۲	۰,۰۰۰
مجموع	رد H۰	۳۰۰	۳,۵۸	۱,۱۱	۵,۶۷	۰,۱۹۲

فرضیه اول پژوهش:

«به نظر می‌رسد شاخص‌های محله مسکونی پایدار در

محله دروس در سطح مطلوبی قرار دارند»

شاخص اجتماعی: با توجه به نتایج آزمون t تک نمونه‌ای که در جدول آمده است، مشاهده می‌شود که سطح پایداری محله‌ای شاخص‌های اجتماعی در سطح مطلوبی قرار گرفته‌اند. برای شاخص اجتماعی از ۳ گویه پرسشنامه میانگین بالاتری از ۳ نشان دهنده سطح مناسب شاخص اجتماعی در محله است چون آماره تی برای این ۴ گویه مثبت و میانگین سه گویه از مقدار مورد انتظار یعنی ۳ بیشتر است و سطح معناداری آزمون از ۰/۰۵ بیشتر است ($P\text{-value} = \text{sig} < 0/05$). به این ترتیب نتیجه‌گیری می‌شود که در کل شاخص پایداری اجتماعی محله در حد مطلوبی قرار دارد.

شاخص اقتصادی: مشاهده می‌شود که سطح پایداری محله‌ای شاخص‌های اقتصادی در سطح مطلوبی قرار گرفته‌اند. برای شاخص اقتصادی از ۳ گویه پرسشنامه میانگین بالاتری از ۳ نشان دهنده سطح مناسب شاخص اقتصادی در محله است، چون آماره t برای این ۴ گویه مثبت و میانگین سه گویه از مقدار مورد انتظار یعنی ۳ بیشتر است و سطح معناداری آزمون از ۰/۰۵ بیشتر است ($P\text{-value} = \text{sig} < 0/05$). به این ترتیب نتیجه‌گیری می‌شود که در کل، شاخص پایداری اقتصادی محله در حد مطلوبی قرار دارد.

شاخص کالبدی: با توجه به نتایج آزمون تی تک نمونه‌ای که در جدول آمده است، مشاهده می‌شود که سطح پایداری محله‌ای شاخص‌های کالبدی در سطح مطلوبی قرار گرفته است برای شاخص اجتماعی از ۳



گویه پرسشنامه میانگین بالاتری از ۳ نشان دهنده سطح مناسب شاخص اجتماعی در محله است چون آماره t برای این ۴ گویه مثبت و میانگین سه گویه از مقدار مورد انتظار یعنی ۳ بیشتر است و سطح معناداری آزمون از $0/05 < P\text{-value}=\text{sig}$. به این ترتیب نتیجه‌گیری می‌شود که در کل، شاخص پایداری کلبدی محله در حد مطلوبی قرار دارند.

فرضیه دوم پژوهش:
«به نظر می‌رسد پخشایش کاربری‌های تجاری محله بر سطح پایداری محله مؤثر است»

فرضیه دوم پژوهش رگرسیون خطی دو متغیره با استفاده از ترکیب خطی چند متغیر مستقل به پیش‌گویی متغیر وابسته می‌پردازد. پس از آنکه آزمون t بر روی داده‌های حاصل از پرسشنامه، نشان داد که شاخص‌های پایداری محله‌ای در سطح مطلوبی قرار دارند، از آزمون رگرسیون استفاده شد، تا علاوه بر شدت تأثیرات، نحوه تأثیرات

نیز به طور شفاف بیان شود. لذا میان متغیر پخشایش کاربری‌های تجاری در سطح محله و پایداری محله در سطح ابعاد سه گانه اجتماعی، اقتصادی و کلبدی مورد بررسی و ارزیابی قرار گرفت. براساس آزمون اعمال شده بر روی داده‌های حاصل از پرسشنامه بر روی طیف لیکرت به عنوان مقیاس اندازه‌گیری داده‌ها اعمال شد و نتایج طبق جدول ۷ نشان می‌دهد که تأثیر رابطه پخشایش کاربری تجاری بر پایداری محله چگونه اثرگذار است.

۵-۱-۲- تأثیرات کاربری تجاری بر پایداری محله

شاخص ضریب تعیین که همان R^2 است، در بعد اجتماعی نشان می‌دهد که پخشایش کاربری تجاری ۴۲ درصد بر روی تغییرات پایداری اجتماعی، ۳۵ درصد بر روی تغییرات اقتصادی و ۴۳ درصد بر پیاداری کلبدی محله تأثیر دارد. به عبارتی دیگر پخشایش کاربری تجاری در وهله نخست بیشترین تأثیر را پایداری اجتماعی در بعد

جدول ۸- ارزیابی شاخص‌های پایداری محله دروس

ابعاد	شاخص‌ها	اجتماعی		اقتصادی		کلبدی	
		Beta Squire کلبدی	Sig	Beta Squire اقتصادی	Sig	Beta Squire اجتماعی	Sig
اجتماعی	امنیت	۰/۱۶۱	۰/۰۰۳	۰/۱۶۷	۰/۰۰۰	۰/۱۱۳	۰/۰۰۰
	تعاملات	۰/۱۱۶	۰/۰۱۴	۰/۱۵۷	۰/۰۳۶	۰/۲۲۹	۰/۰۰۳
	تعلق خاطر	۰/۰۴۰	۰/۸۸۹	۰/۰۰۸	۰/۰۰۰	۰/۰۴۲	۰/۰۵۱
اقتصادی	دسترس پذیری	۰/۱۸۸	۰/۰۱۹	۰/۱۴۶	۰/۴۵۰	۰/۰۵۳	۰/۴۶۴
	استطاعت پذیری	۰/۰۷۹	۰/۹۶۱	۰/۰۰۳	۰/۳۶۵	۰/۰۹۲	۰/۰۰۱
	تامین خدمات	۰/۰۳۵	۰/۱۸۴	۰/۰۸۵	۰/۰۹۷	۰/۰۹۸	۰/۱۴۸
کلبدی	تراکم و گنجایش	-/۰۱۶	۰/۹۹۸	-/۰۰۱	۰/۳۲۶	۰/۰۷۱	-/۰۴۲۸
	خوانایی و هویت	۰/۱۲۲	۰/۴۰۸	-/۰۰۶۷	۰/۲۱۸	۰/۱۱۳	۰/۷۷۸
	تنوع و گوناگونی	-/۰۲۰	۰/۸۶۱	-/۰۰۱۴	۰/۱۴۳	-/۰۳۷	۰/۱۰۹

جدول ۹- نتایج آزمون رگرسیون و تفسیر ضریب تعیین

بعد	ضریب همبستگی چندگانه R	ضریب تعیین R Square	ضریب تعیین تعدیل شده	معنی دار بودن آزمون
اجتماعی	۰/۶۵۲ ^a	۰/۴۲۵	۰/۳۸۶	۰/۰۰۰
اقتصادی	۰/۵۹۷ ^a	۰/۳۵۶	۰/۳۱۳	۰/۰۰۰
کلبدی	۰/۶۵۹ ^a	۰/۴۳۴	۰/۳۹۵	۰/۰۰۰

خیابان شهید کلاهدوز 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 ۶- تغییر فعالیت‌هایی که مرتبط با نیاز ساکنین محله ناست نظیر دفاتر مکانیکی ماشین سنگین (میدان هدایت) ۷- استفاده از فضاهای خالی و اراضی بایر جهت ایجاد فعالیت‌های جدید و مورد نیاز در هر محله ۸- انعطاف‌پذیرتر ساختن قوانین منطقه‌بندی در سطح محله (برنامه‌ریزی شناور) ۹- احیاء مرکز محله در نیمه شمالی محدوده از طریق تغییر فعالیت‌ها محله.

منابع

اصغری یزدی، سارا (۱۳۸۹)؛ اصول پیشنهادی نوشهرگرایی در برنامه‌ریزی محلاتی شهری، نشریه مسکن و محیط روستا، شماره ۲۹ (۱۳۰) ص ۶۳-۵۰.
 بنتلی، ایبن 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.
 حافظ‌نیا، محمدرضا (۱۳۸۸)؛ مقدمه ای بر روش تحقیق در علوم انسانی، انتشارات سازمان مطالعه و تدوین کتب علوم انسانی دانشگاه‌ها (سمت)، تهران،
 خاکساری، علی و همکاران (۱۳۸۵)؛ محلاتی شهری در ایران، انتشارات پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی، چاپ اول.
 خستو، مریم و 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.

کالبدی دارد و میزان این تأثیر برابر با ۴۳ درصد است و همچنین در رتبه بعدی پایداری محله‌ای در بعد اجتماعی تحت تأثیر متغیر پخشایش کاربری تجاری قرار می‌گیرد که این میزان برابر با ۴۲ درصد است و پایداری اجتماعی در بعد اقتصادی در رتبه سوم تأثیرپذیری از پخشایش کاربری تجاری با میزان ۳۵ درصد قرار می‌گیرد.

۴- نتیجه‌گیری

خلق محلات شهری پایدار امروزه یکی از مهمترین زیر مجموعه‌های توسعه پایدار در سطح جوامع محلی قلمداد می‌شود. طبق بررسی‌های انجام شده شاخص‌هایی اجتماعی، اقتصادی، کالبدی در محله مسکونی دروس در منطقه سه کلان‌شهر تهران در سطح مطلوبی قرار دارد. بررسی فرض اصلی پژوهش مبنی بر این امر تأیید شده و بیانگر این حقیقت است که شرایط فعلی شرایط مناسبی است. چنین مطلوبیتی در محلات کلان‌شهر تهران به شکل متفاوتی وجود دارد، اما ریشه‌یابی صحیح از موفقیت محلات در خلق محیط‌های شهری زیست‌پذیر و پایدار جهت ارتقاء کیفیت ساکنین مسأله اصلی این پژوهش بود، که مورد بررسی قرار گرفته است. شواهد نشان می‌دهد عمده محلات کلان‌شهر تهران دارای سطح نسبتاً یکنواختی از تنوع فعالیت‌ها بوده و سبب شده است تا سفرهای روزانه به خارج از محله توسط ساکنین افزایش یابد، میزان مصرف انرژی افزایش یابد، هزینه جابه‌جایی خانوارها افزایش یابد، استطاعت‌پذیری مسکن فراهم نگردد، حس عدالت اجتماعی و برابری در میان شهروندان شکل نگیرد و در یک کلام از ابعاد اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی تحت‌الشعاع چنین کمبودهایی قرار گیرد. اما در محدوده مطالعه ما نشان داد شد که در محله دروس سطح تنوع بسیار بالا بر شاخص‌های پایداری محله‌ای تأثیر مثبتی دارد. بررسی مدل رگرسیون خطی دو متغیر و مقادیر متعلق به ضریب تعیین نشان داد که سطح بالای تنوع، بیشترین تأثیر را بر جنبه‌های کالبدی، اجتماعی و اقتصادی پایداری محله‌ای گذاشته است و چنین واقعیتی می‌تواند به عنوان رهنمود اصلی برنامه‌ریزی و طراحی محلاتی شهری مورد استفاده قرار گیرد.
 پیشنهادهای زیر در راستای نتایج تحقیق ارائه شده است. ۱- تقویت فعالیت‌های درطول محور اصلی

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

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

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.