

## نقش ضوابط و مقررات بر روند شکل‌گیری منظر شهری در محلات منطقه ۸ تهران

رضا محمدیان گرنگاه

گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاداسلامی، تهران، ایران

ناصر اقبالی<sup>۱</sup>

گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاداسلامی، تهران، ایران

حمیدرضا جودکی

گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، واحد اسلامشهر، دانشگاه آزاداسلامی، تهران، ایران

پروانه زیویار

گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، واحد یادگار امام (ره) شهری، دانشگاه آزاداسلامی، تهران، ایران

تاریخ دریافت: ۱۳۹۸/۰۲/۱۲ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۹/۰۵/۱۵

### چکیده

امروزه ضوابط و مقررات به عنوان یک ابزار و یک معیار در کنار پارامترهای اقلیمی و اقتصادی و... در الگودهی چشم‌اندازهای شهری به قدری مهم و مؤثر هستند که همواره مورد توجه برنامه‌ریزان و مدیران شهری قرار گرفته است. به عبارتی در سایه قانون مداری است که شکل ایده آلی از فضای شهری در ابعاد مختلف خلق می‌شود و قدر مسلم است در صورتی که به نحو کارآمد به مرحله اجرا در آید، زیباترین سیما و منظر از یک سکونت‌گاه بشری را به عینیت به تصویر خواهد کشید. در این پژوهش به بررسی نقش ضوابط و مقررات بر روند شکل‌گیری منظر شهری در محلات منطقه ۸ تهران پرداخته شده است. نوع پژوهش از لحاظ هدف، کاربردی و از نظر ماهیت، توصیفی-تحلیلی است که با استفاده از روش اسنادی و پیمایشی (با استفاده از تکنیک پرسشنامه) به جمع‌آوری اطلاعات پرداخته شده است. برای پایداری پرسشنامه از روش کرونیخ استفاده شده که مقدار آن ۰/۸ است بر اساس آمار به دست آمده از تعداد کل جامعه آماری که ۸۷ نفر است ۱۲ نفر کارشناس شهرداری و بقیه متخصصان و خبرگان موضوع پژوهش بودند، داده‌های آماری با استفاده از نرم‌افزارهای آماری *lisrel* و *spss* و با تکنیک دلفی مورد تجزیه و تحلیل قرار داده شد و نتایج حاصل از آزمون فرضیات نشان داد که بین کارآمدی ضوابط و مقررات و منظر شهری رابطه معنی‌داری وجود دارد و از طرفی کارآمدی ضوابط و مقررات قابلیت پیش‌بینی بعدهای عینی و ذهنی منظر شهری را دارد و اما کارآمدی ضوابط و مقررات و منظر شهری در سطح مطلوبی قرار ندارند و اختلاف معنی‌داری میان وضع موجود و وضع مطلوب در این دو بستر وجود دارد به عبارتی آشفتگی موجود در سیما و منظر شهری محلات، ریشه در تاریخ شهرنشینی این منطقه دارد.

واژگان کلیدی: ضوابط و مقررات، منظر شهری، محلات منطقه ۸.

## مقدمه

سابقه شهرنشینی در ایران یکی از طولانی‌ترین سوابق شهرنشینی در جهان است که باید بیانگر قدمت دانش و تجربه مدیریت شهری در ایران باشد؛ اما تصویر وضع موجود سامانه مدیریت شهری در ایران، تصویری مغشوش است. امور جاری در کشورها بر اساس مجموعه قوانین آن‌ها اداره می‌گردد و قوانین و مقررات، نقش ابزار اجرایی مدیران شهری را به عهده دارد؛ اما علیرغم گسترش شهرها و به تبع آن پیچیده‌تر شدن مسائل شهری و گسترش حیطه وظایف مدیران شهری، هنوز هم قانون مصوب ۱۳۳۴ شهرداری با اصلاحات محدود به عنوان قانون اصلی در شهرداری تهران به حساب می‌آید (Pirbabaei et al., 2019). حتی با عنایت به تأکید شکل‌گیری شوراهای شهر و روستا در قانون اساسی و قانون شرح وظایف و اختیارات شورای شهر، جایگاه منتخبان مردم نیز در مجموعه مدیریت شهری و در رأس سیاست‌گذاری، مبهم و مغشوش است و این مسائل به همراه نهادهای متعدد مؤثر در تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری امورات شهر که خارج از کنترل شورای شهر هستند، موجب بروز موازی‌کاری و مشکلات عدیده‌ای برای شهر و شهروندان گردیده است. امروزه موضوع شهرسازی همواره از منظر پیچیده‌ترین مسائل حقوقی و فنی به شمار می‌رود زیرا پدیده شهرسازی دینامیک‌ترین<sup>۱</sup> مسائل پیش رو بشری است «جامعه شهری یک توده، منافع رقابت‌آمیز و متضاد است... برخورد گسسته با این منافع فقط به بی‌نظمی و هرج‌ومرج می‌انجامد...» (Lloyd, 1977). به عبارت دیگر، شهرها کانون اصلی فعل و انفعالات بشری‌اند. در این فضاهاست که تعارض و تقابل میان انسان و محیط به بالاترین سطح خود رخ می‌دهد؛ و از طرف دیگر تنیدگی مسائل مختلف درهم و تأثیر عمیقی که از هم می‌پذیرند، در این شرایط پیچیده و حساس هدف اصلی شهرسازی می‌بایست جلوگیری از هرگونه گسستگی و ایجاد کانال دائمی و پایدار میان افراد جامعه با محیط‌زیست طبیعی و مصنوع و از طرفی با نهادهای تأثیرگذار و تصمیم‌گیرنده باشد. بر همین اساس است که؛ «... نظم‌بخشی به ساخت‌وسازهای شهری از طریق ایجاد سازوکارهای قانونی، با توجه به گسترش پویای شهرنشینی، می‌تواند اولین گام و مسئله شهرسازی نو تلقی شود...» (Habitat, 2000). در گذشته که روند تغییر و تحولات و رشد شهرها به کندی صورت می‌گرفت و امکانات و تنوع ابزارها و مصالح ساختمانی و فناوری و نیز سلاقی محدود بود، نظام عرفی و فرهنگی رایج به‌خوبی عمل می‌کرد و محصول آن شهرهایی با شکل و سیمای موزون و پایدار بود (Salehi, 2003). ولی «... امروزه همه این احساس عمومی را دارند که اغلب مناطق شهری نامطلوب و نامناسب‌اند؛ یعنی محل‌هایی هستند، ناراحت، زشت، گیج‌کننده و بی‌هویت...» (Lynch, 1997).

با توجه به اینکه ضوابط و مقررات شهرسازی فصل مشترک حوزه‌های فنی-تخصصی (شهرسازی) و حقوق به شمار می‌روند از یک سو جایگاه تجلی اهداف و آرمان‌های محیطی و شهرسازی برای تنسيق فضایی و کالبدی شرایط تأمین نیازهای متعدد، متنوع، عمومی و خصوصی‌اند و از سوی دیگر جایگاه تجلی اهداف و آرمان‌های حقوقی برای تنسيق شرایط سازگاری منافع متعدد، متنوع، عمومی و خصوصی جامعه، به شمار می‌روند؛ بنابراین ضوابط و مقررات

خود هدف نیستند، بلکه ابزاری‌اند در بهبود و ارتقاء سطح کمی و کیفی سیما و منظر شهری به‌منظور تحقق اهداف تصمیم‌سازان و تصمیم‌گیران شهری، از این‌رو هم با فلسفه حقوق و هم با منطق مهندسی بر این نکته تأکید دارد که محیط و فضای شهر باید به بهترین شکل برنامه‌ریزی، طراحی و مدیریت شود. چون زندگی شهری با سلیقه‌گرایی و بدون سازوکارهای حقوقی و شهرسازی رو به اضمحلال خواهد رفت و قادر به برطرف ساختن تضاد منافع و تأمین نیازها نخواهد بود (Eskandari Thani and Fallah, 2019). از توانایی عملی «ضوابط و مقررات محیطی و شهرسازی می‌توان به‌عنوان سازوکاری برای تبدیل ایده به عمل» بهره لازم را گرفت. برای نمونه منطقه بندی یکی از قوانین کاربری زمین است زیرا کاربری زمین را محدود می‌کند و خطرهای کاهش می‌دهد (Collin, 2007)؛ بنابراین ضوابط و مقررات شهرسازی، با توجه به ضرورت و اهمیت آن در صورتی که به نحو جامع‌نگر (از سوی نهادهای مدیریتی) تدوین و به‌صورت کارآمدی (از سوی دستگاه‌های اجرایی) به اجرا در بیایند می‌توانند منجر به تحقق سیما و منظر مطلوب شهری شوند، اهمیت این موضوع نیز از همین‌جا ناشی می‌شود که هیچ‌یک از بحثی درباره برنامه‌ریزی و طراحی محیطی و فضایی بدون داشتن پشتوانه قانونی به نتیجه نمی‌رسد. ضوابط و مقررات شهرسازی یکی از عوامل مهم در تبیین نظام کالبدی و فضایی شهر است و از همین‌رو همه عواملی را که در شهر به‌عنوان فعالیت‌های شهری عینیت می‌یابند (شامل فعالیت‌های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و...) تحت تأثیر خود قرار می‌دهند. در واقع این نرم‌ها هستند که فرم‌های فضایی را از اشکال کالبدی و رفتاری شهروندان را به تصویر می‌کشند (Panam et al., 2018).

بازتاب کمی و کیفی ضوابط و مقررات شهرسازی هر شهری مستقیماً بر عملکرد عناصر و عوامل شهری منعکس می‌شود؛ بنابراین از طریق ضوابط و مقررات شهرسازی در چارچوب توسعه پایدار می‌توان با تخصیص، توزیع، ساماندهی نرم‌ها و فرم‌های فضایی محیط‌های انسان‌ساخت را مطلوب‌تر کرد، روند توسعه شهری را مدیریت کرد، رابطه‌ای سازگار با محیط‌های طبیعی به وجود آورد، زمینه برای توزیع بهینه خدمات و عدالت اجتماعی فراهم آورد، بهره‌وری اقتصادی شهر را ارتقا داد، بنیه فرهنگی شهر را تقویت کرد، در مقابل حوادث غیرمترقبه آسیب‌پذیری را کاهش داد، تاب‌آوری شهر را بالا برد و... بنابراین منهای پیچیدگی که این موضوع دارد می‌توان به‌صورت بالفعل نقش‌های بسیار چشمگیری برای آن برشمرد. به عبارتی مطالعات نشان می‌دهند که از عوامل بسیار مؤثر در نیل به شهر توسعه یافته و پایدار شهری علاوه بر اجرای طرح‌های شهری تدوین قوانین و پیش‌بینی اهرم‌های مناسب اجرایی (در زمینه استفاده از اراضی شهری و توسعه فضایی و کالبدی شهر) به‌منظور حفظ منافع عمومی و جلوگیری از تعارض آن با اهداف و آرمان‌های شهرسازی است (Salehi & Hajikhani, 1997).

با این شرایط، بخش عمده‌ای از مسئله حاضر شهرهای کشور ما نیز بالطبع از عملکرد همین سه حوزه (عملکرد نهادهای مدیریتی، طرح‌های توسعه شهری و مقررات ملاک عمل) ناشی می‌شود. به طوری که تاکنون عدم کارآمدی برخی از طرح‌های توسعه شهری رایج به‌ویژه برای بازه زمانی بلند با مطالعات و ارزیابی‌های متعدد به عمل آمده به اثبات رسیده است. ولی در این گیرودار به نقش قوانین و مقررات شهرسازی و عملکرد نهادهای مدیریتی در این مسئله به‌صورت مستقل کمتر توجه شده است. موضوع شهرسازی همواره از منظر پیچیده‌ترین مسائل فنی و

حقوقی به شمار می‌روند زیرا پدیده شهرسازی یکی از دینامیک‌ترین مسائل پیش رو بشر است. «جامعه شهری یک توده، منافع رقابت‌آمیز و متضاد است... برخورد گسسته با این منافع فقط به بی‌نظمی و هرج و مرج می‌انجامد...» (Lloyd, 2007). بر همین اساس است که؛ «... نظم‌بخشی به ساخت و سازهای شهری از طریق ایجاد ساز و کارهای قانونی، با توجه به گسترش پویای شهرنشینی، می‌تواند اولین گام و مسئله شهرسازی نو تلقی شود...» (Habitat, 2000). ولی «... امروزه همه این احساس عمومی را دارند که اغلب مناطق شهری نامطلوب و نامناسب‌اند؛ یعنی محل‌هایی هستند، ناراحت، زشت و بی‌هویت...» (Lynch, 1997). این آشفتگی نتیجه ناکارآمدی سیما و منظر شهری است به عبارتی قوانین ابزاری در دست مدیریت شهری و معیاری در دست مردم برای ارزیابی عملکرد این نهادها است و از طریق قوانین کارآمد می‌توان با ساماندهی نرم‌ها، فرم‌های فضای را مطلوب‌تر کرد و با ایجاد زمینه اعتماد عمومی فضایی مشارکتی را برای کمک به روند توسعه پایدار شهری جلب کرد (Moradkhani et al., 2018). محلات منطقه ۸ به‌ویژه نارمک و تهران‌پارس با برخورداری از سابقه تاریخی حدود پنج دهه از طرح‌های مدرن شهرسازی و برخورداری از فرهنگ غنی و موقعیت جغرافیایی عالی یکی از سرآمدترین مناطق تهران است اما با این همه مزیت‌ها همچنان با آشفتگی‌های فضایی و کالبدی دست به گریبان است. هدف اصلی پژوهش ارزیابی تأثیر ضوابط و مقررات بر روند شکل‌گیری منظر شهری در محلات منطقه ۸ تهران می‌باشد. نوع پژوهش از لحاظ هدف، کاربردی و از نظر ماهیت، توصیفی-تحلیلی است که با استفاده از روش اسنادی و پیمایشی (با استفاده از تکنیک پرسشنامه) به جمع‌آوری اطلاعات پرداخته شده است. برای پایایی پرسشنامه از روش کرونباخ استفاده شده که مقدار آن ۰/۸ است بر اساس آمار به دست آمده از تعداد کل جامعه آماری که ۸۷ نفر است ۱۲ نفر کارشناس شهرداری و بقیه متخصصان و خبرگان موضوع پژوهش بودند، داده‌های آماری با استفاده از نرم‌افزارهای آماری lisrel و spss و با تکنیک دلفی مورد تجزیه و تحلیل قرار داده شد.

### رویکرد نظری

از نظر لوئیز ورث<sup>۱</sup>، شهر سکونتگاهی دائمی، فشرده و به نسبت بزرگ است که در آن افراد زیادی در مجاورت هم زندگی می‌کنند (Kostof, 1991). در نظریه ادموند بیکن<sup>۲</sup>؛ «مجموعه تصمیمات افراد ساکن هر شهر، شکل آن شهر را می‌سازد...» (Bacon, 1997). لینچ در همین ارتباط با مورد اشاره قرار دادن عناصری از اجتماع نظیر خانوارها، مؤسسات، شرکت‌ها سازندگان، سرمایه‌گذاران و... این موضوع را یادآور می‌شود که چون هر کدام از این‌ها علایق، منافع، نیازها و سلیقه‌های خاصی دارند، طیف متنوع، گسترده و متعدد این شرایط در صورت عدم کنترل به بی‌نظمی و اغتشاش می‌انجامد (Lynch, 1997)؛ بنابراین «شهر باید کنترل (تنظیم) شود چون زندگی شهری با هرج و مرج و بدون سازوکارهای انتظام بخش و قابل اجرا رو به انحطاط خواهد رفت...» (Barrie, 1998). انسان به نیروی عقل و اندیشه می‌تواند قواعد زندگی و رفتار خود را که خداوند مقرر کرده دریابد. آزادی نیز به عنوان قاعده در زندگی اجتماعی از سوی صاحب‌نظران پذیرفته شده است ولی این آزادی را قانون طبیعت محدود می‌کند. قانون عقلی که

1. Louise Worth  
2. Edmund Bacon

شخص را از صدمه زدن به زندگی، سلامت، آزادی و مالکیت دیگران منع می‌کند و او را پایبند به پیمان‌های خویش می‌سازد (McLeod, 1999). بر همین اساس است که همه جوامع برای کنترل تصمیمات مردم و عملکرد صحیح و آسان نیاز به قوانین و مقررات دارند تا مردم با اطمینان زندگی کنند و به کار خود پردازند و بدانند که از دیگران هم می‌توان انتظار اطاعت از این مقررات را داشت (Galbraith, 1998). در این میان چون آن بخش از تصمیمات مردم را که دارای بازتاب‌های فضایی، کالبدی و عملکردی در شهر است می‌توان از طریق ضوابط و مقررات شهرسازی کنترل نمود، می‌بایست نقش ضوابط و مقررات شهرسازی به نحوی ایفا شود تا در نهایت حافظ منافع و ضامن خوشبختی ساکنان شهر باشد (Gidein, 1986). از نظر دهل<sup>۱</sup> (۱۹۸۷)، شهر می‌بایست از یک سو آن‌چنان محیط اجتماعی و کالبدی با چنان امکاناتی باشد که فعالیت‌های افرادی را که در حال حاضر در شهر زندگی می‌کنند به سهولت و با کارایی مطلوب و سالم امکان‌پذیر سازد (در عرض زمان) و از سوی دیگر شهر می‌باید برای تأمین نیازهای فزاینده و متغیر تأمین‌کننده شرایط لازم زندگی سالم همه افرادی که در آن شهر زندگی خواهند کرد (در طول زمان) از توانایی لازم برخوردار شود (Sherbatian, 2018).

طبق نظر لینچ (۱۹۸۱) برای تأمین چنین شرایطی باید نگرش جامعی از وضعیت مطلوب شهری خوب را به دست آورد. صاحب‌نظران مختلف، نظریات متعددی برای این منظور ارائه کرده‌اند. لینچ خود با ارائه نظریه شکل خوب شهر، معتقد است که تاکنون تلاش‌های متعددی به منظور تدوین ضوابط برای شهر خوب به عمل آمده است؛ ولی مجموعه‌های قبلی همگی، بعضی از قواعد مورد نظر را نادیده گرفته‌اند. گاهی آن‌قدر کلی می‌شوند و محاسبات پیچیده‌ای (معمولاً غیرممکن) شامل فرهنگ، اقتصاد سیاسی و بسیاری عناصر را نیز طلب می‌کنند، یا به یک‌راه حل کالبدی خاص اشاره و به موقعیت و فرهنگی خاص محدود می‌شوند. یا ممکن است، خصوصیات فضایی و غیر فضایی را با هم تلفیق کنند، یا سطوح مختلف را از نظر کلیت و مقیاس کار با هم ترکیب کنند. مجموعه‌های یاد شده که اغلب به فرهنگی خاص محدود می‌شوند کلیه عناصر مربوط به شکل شهر را که از نظر ارزش‌های انسانی اهمیت دارند در بر نمی‌گیرند، آن‌ها اغلب به عنوان استانداردها و ضوابط مطلق ارائه شده‌اند و یا اینکه به جای محور بودن، حداقل و یا حداکثر را مطرح می‌سازند. گاهی کیفیت‌ها به صورت روشنی قابل اندازه‌گیری و حتی قابل تشخیص نیستند و غالباً با یکدیگر تداخل پیدا می‌کنند (Lynch, 1997).

کوبین لینچ<sup>۲</sup> در کتاب تئوری شکل خوب شهر، مدعی است که فهرستی که از اهداف محوری ارائه می‌دهد، تلاشی است به منظور بازسازی و تنظیم مجدد مطالب به گونه‌ای که از مشکلات فوق فارغ شود. محورهای این نظریه در این تحقیق به عنوان اهداف محوری و محتوایی ضوابط و مقررات خوب و پایدار مدنظر قرار می‌گیرد. سیما و منظر بیان لحظه‌ای هزاران عامل بوم‌شناختی و فرهنگی و فن‌شناختی به شمار می‌رود. حالات موجود در محیط چه طراحی و چه غیر طراحی شده، مظاهری از عوامل بالا هستند که در تعیین ساختار شکلی سیما و منظر نقش داشته‌اند و مردم آن‌ها را تجربه می‌کنند. نحوه پاسخگویی شکل طراحی شده و فرآیندهای سیما و منظر بر مفهومی که سیما و منظر

---

1. Dahl  
2. Kevin Lynch

بیان می‌کنند، تأثیر می‌گذارند. در طرح‌های کل گرایانه این تأثیرات هم آهنگ بوده و فضاهاى ناشی از این طرح‌ها برای استفاده‌کنندگان متفاوت، مفاهیم متفاوتی را در بردارد- کریستوفر الکساندر<sup>۱</sup> در کتاب شهر یک درخت نیست (۱۹۶۵) به این نکات اشاره داشت. به نظر وی طراحی محیط و منظر به مثابه آن نوع از معماری است که اجزاء آن به صورت سیستمی با هم عمل می‌کنند و با کمک طراحی میزان تأثیر آن‌ها بر یکدیگر بیشتر می‌شود. کالن (۱۹۵۹) در این مورد چنین اظهار نظر می‌کند. (تک ساختمان یک تجربه معماری است). او معتقد است که در ترکیب چندین ساختمان با یکدیگر از یک هنر غیرمعماری استفاده شده است در جمع کردن چندین ساختمان به دور هم چندین واقعه شروع به بروزی کند که در مورد یک ساختمان چنین رویدادی مطرح نیست. جستجو در مورد این رویدادها نقطه عطفی در طراحی فضاها به شمار می‌رود. کتابخانه، شکل و فرهنگ راپاپورت<sup>۲</sup> (۱۹۶۹) نیز کاری بنیادی در مطالعه سیما و منظر مصنوع بشمار می‌رود. در این کتاب وی به نیازهای تاریخی و تعیین پرداخته است. راپاپورت در این بینش تنها نیست و سایر معاصران مانند کریستسن نورنبرگ شولز<sup>۳</sup> (۱۹۸۰) در «پدیده شناسی معماری، هم با فقدان مفاهیم کافی در معماری مدرن و کارهای اخیر در معماری پست‌مدرن در کشمکش هستند. صرف نظر از این مباحثه سؤال اساسی در این است که با چه ابزاری می‌توان شکل مطلوبی از سیما و منظر شهری را به وجود آورد.

#### محدوده مورد مطالعه

محدوده جغرافیایی منطقه ۸ شهرداری تهران در حد فاصل ۳۵ درجه ۴۳ دقیقه ۳۱ ثانیه تا ۳۵ درجه ۴۴ دقیقه ۲۴ ثانیه عرض جغرافیایی و ۱۲ حد فاصل ۵۱ درجه ۲۸ دقیقه ۰۰ ثانیه تا ۵۱ درجه ۳۲ دقیقه ۱۹ ثانیه طول جغرافیایی نسبت به نصف النهار گرینویچ<sup>۴</sup> قرار دارد و ارتفاع متوسط آن از سطح آب‌های آزاد ۱۱۹۰ متر و در دامنه شیب ملایم رشته‌کوه البرز در شمال کوه‌های سه‌تپه در شرق تهران قرار گرفته است وسعت آن معادل ۱۳۳۹ هکتار می‌باشد. هسته مرکزی منطقه (نارمک) که اولین تجربه شهرسازی مدرن ایرانی است و عملیات ساختمانی کوی کالاد در آن سال ۱۳۲۹ ه.ش به وسیله بانک ساختمانی طرح‌ریزی اولیه گردید در حدود سال ۱۳۳۸ شروع و در سال ۱۳۴۵ به پایان رسید. نارمک را می‌بایست جزو اولین شهرک‌های طراحی شده با ساختار منظم شبکه معابر شمالی جنوبی و دارای سلسله مراتب دانست. در گذر زمان هسته‌های دیگری نیز در سمت شمال شرق در ادامه رشد بافت بیرون حصار ناصری دروازه شمیران به نام محله‌های نظام‌آباد و وحیدیه با دسترسی از محور دماوند شکل گرفتند. در اواخر دهه ۱۳۳۰ اراضی شرق مسیل تهران پارس (جاجرود) به صورت شبکه شطرنجی تفکیک و جهت سکونت واگذار شد که در سال ۱۳۵۰ این محله نیز وارد محدوده خدماتی شهر گردید. وضعیت موجود محلات سیزده گانه منطقه ۸ در سه تیپ کلی قابل تقسیم‌بندی است: محلات تهران‌پارسی شامل محلات (۱، ۲، ۳)، محلات نارمکی شامل محلات (۴، ۵، ۶، ۱۳) و محلات نظام‌آبادی شامل محلات (۷، ۸، ۹، ۱۰، ۱۱، ۱۲) ویژگی‌های بارز محلات تهران‌پارسی و

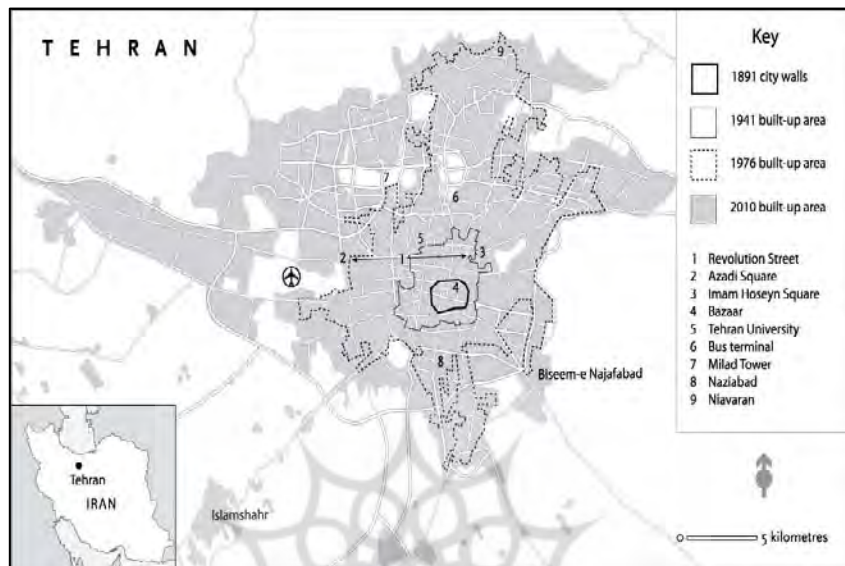
3. Christopher Flexander

1. Rapport

2. Christensen Nuremberg Scholes:

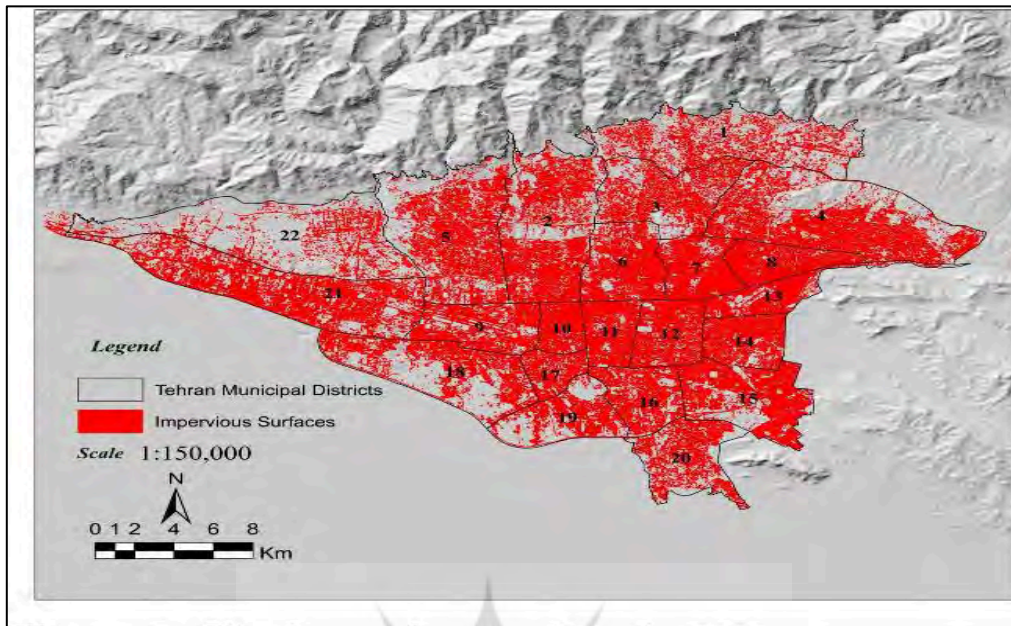
3. Greenwich

نارمکی این است که در این پهنه‌ها شهرسازی قبل از شهرنشینی اتفاق افتاده ولی در محلات نظام‌آبادی شهرنشینی زودتر از شهرسازی اتفاق افتاده است به عبارتی محلات محدوده نظام‌آبادی از نظر تاریخی اسکان غیررسمی و حاشیه‌نشینی در خارج از محدوده‌های شهری بود.



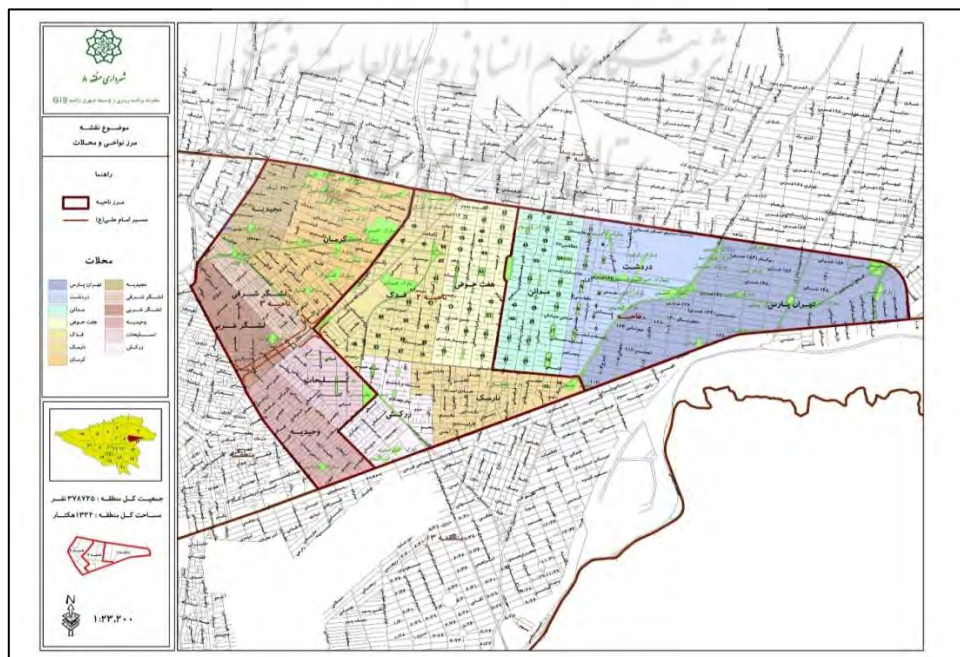
نقشه ۱: محدوده شهر تهران Source: <https://newleftreview.org>

هسته مرکزی منطقه (نارمک) که اولین تجربه شهرسازی مدرن ایرانی است و عملیات ساختمانی کوی کالاد در آن سال ۱۳۲۹ ه.ش به وسیله بانک ساختمانی طرح‌ریزی اولیه گردید در حدود سال ۱۳۳۸ شروع و در سال ۱۳۴۵ به پایان رسید. نارمک را می‌بایست جزو اولین شهرک‌های طراحی شده با ساختار منظم شبکه معابر شمالی-جنوبی و دارای سلسله مراتب دانست. اولین قسمت‌هایی که در نارمک شکل گرفت، ایستگاه دفتر و میدان هفت حوض بود. به موازات توسعه نارمک، رشد برنامه‌ریزی نشده در قسمت شمال شرقی تهران در امتداد راه دروازه شمیران به سوهانک و در اطراف کارخانه مجیدیه به ایجاد محله مسکونی مجیدیه انجامید. در گذر زمان هسته‌های دیگری نیز در سمت شمال شرق در ادامه رشد بافت بیرون حصار ناصری دروازه شمیران به نام محله‌های نظام آباد و وحیدیه با دسترسی از محور دماوند شکل گرفتند. در حدود سال ۱۳۴۸ در مرحله سوم گسترش منطقه، بین چهار راه سرسبز و بالای ۴۶ متری فرجام ساخت و سازهایی به صورت پراکنده ایجاد شد. در اواخر دهه ۱۳۳۰ اراضی شرق مسیل تهرانپارس (جاجرود) به صورت شبکه شطرنجی تفکیک و جهت سکونت واگذار شد که در سال ۱۳۵۰ این محله نیز وارد محدوده خدماتی شهر گردید. در اولین طرح جامع تهران، محور رسالت جهت دسترسی به اراضی شرق از طریق جاده قدیم شمیران پیشنهاد شد که با احداث آن محلات مجیدیه، نارمک و تهرانپارس به دو بخش شمالی و جنوبی تقسیم شدند. در آن طرح (در سال ۱۳۴۹) تهران به ده منطقه تقسیم شد، که محدود منطقه هشت کنونی در منطقه ۶ (تهرانپارس) قرار گرفته بود. در سال ۱۳۵۹ با ایجاد ۲۲ منطقه در شهر تهران، منطقه ۴ از آن جدا گردید. هم‌زمان با تفکیک اراضی و توسعه‌های شهری، در نارمک، تهرانپارس و مجیدیه و اراضی مجاور آن‌ها، در قسمت عمده‌ای از اراضی جنوب شرق محدوده (در اطراف جاده دماوند) کاربری‌های صنعتی مستقر شدند.



نقشه ۲: موقعیت منطقه ۸ در شهر تهران Source: <https://www.semanticscholar.org>

فرهنگی اجتماعی: بعد خانوار پایین، تراکم متوسط و پایین جمعیت، آمار پایین بزه‌های اجتماعی، اختلاط ادیان مختلف از جمله زرتشتی مسیحی و مسلمان، سطح تحصیلات بالا، سطح اشتغال بالا و.... اقتصادی: اسکان افراد مرفه، استقرار زون‌های تجاری، قیمت بالای ملک، آمار بالای ساخت‌وساز به‌ویژه پروژه‌های بزرگ. کالبدی: برخورداری از اصول فنی و شهرسازی، رعایت سرانه‌ها، متوسط و درشت‌دانه بودن زمین‌ها، -دارای شبکه ارتباطی منظم و منسجم، برخورداری تجهیزات و تأسیسات شهری مدرن، نفوذ پذیری بالا و..... زیست محیطی: دارای شبکه و سیستم مکانیزه جمع‌آوری زباله، دارای سیستم کامل فاضلاب شهری، سرانه فضای سبز بالا و....



نقشه ۳: محلات منطقه ۸ تهران Source: <http://dl.hom.ir>



### ویژگی‌های محلات نظام‌آباد

فرهنگی اجتماعی: بعد خانوار بالا، تراکم بالای جمعیت، آمار بالای بزه‌های اجتماعی، سطح تحصیلات پایین و... اقتصادی: افراد کم‌توان اقتصادی، عدم استقرار زون‌های تجاری، قیمت پایین ملک-آمارپایین ساخت‌وساز به‌ویژه پروژه‌های بزرگ. کالبدی: عدم برخورداری کامل از اصول فنی و شهرسازی، عدم رعایت سرانه‌ها، ریزدانه بودن زمین‌ها، عدم شبکه ارتباطی منظم و منسجم، عدم برخورداری از تجهیزات و تأسیسات شهری مدرن، نفوذپذیری پایین و... زیست محیطی: عدم وجود شبکه و سیستم مکانیزه کامل جمع‌آوری زباله، عدم وجود سیستم کامل فاضلاب شهری، سرانه فضای سبز پایین و...

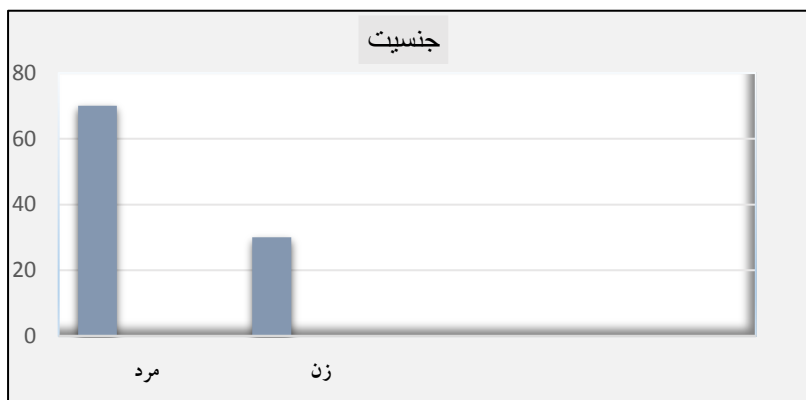
### یافته‌های پژوهش

تحقیق کنونی از یک رویکرد آمیخته که تلفیقی از دو روش کیفی و کمی است، استفاده شده است. به این صورت که این پژوهش ابتدا به صورت کیفی و با استراتژی مورد کاوی که از استراتژی‌های تحقیقات کیفی است، به تبیین جنبه‌های مختلف سیما و منظر شهری می‌پردازد. علاوه بر مورد پژوهی، از روش پیمایش به عنوان یک روش کمی برای گردآوری و تحلیل داده‌ها، استفاده گردیده است نوع پژوهش از لحاظ هدف، کاربردی و از نظر ماهیت، توصیفی-تحلیلی است. در این تحقیق، پس از مشخص نمودن عوامل و چالش‌های تشدیدکننده عدم کارآمدی منظر محلات منطقه، با استفاده از روش دلفی پرسش‌نامه متناسب طراحی گردید. روش نمونه‌برداری، تلفیقی از دو روش نمونه‌برداری طبقه‌بندی نامتناسب با حجم و نمونه‌برداری قضاوتی است. به دلیل تخصصی بودن موضوع، جامعه آماری شامل دو گروه "مدیران ارشد و اجرایی مدیریت شهری تهران و متخصصین مدیریت شهری است که به منظور ارائه تصویری واقعی‌تر و تحلیل مورد قبول‌تر از شرایط موجود، این گروه به عنوان جامعه هدف انتخاب شده‌اند. همچنین تعدادی از مدیران و کارشناسان نهادهای دولتی شامل عناصر دولت مرکزی در سطوح ملی، شامل شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت کشور و استانداری، سازمان برنامه و بودجه، نیز برای تکمیل پرسش‌نامه انتخاب شدند. با استفاده از روش نمونه‌برداری، نمونه‌ای برای آزمون فرضیات انتخاب گردید و مورد پرسش قرار گرفت. این اطلاعات نشان‌دهنده آن است که پاسخ‌دهندگان پرسشنامه تحقیق کنونی از سطح تحصیلات بالایی برخوردار هستند. این امر از نظر بالا بردن اعتبار تحقیق حاضر، از اهمیت بسیار مهمی برخوردار است. همچنین ۱۵/۶ درصد از شرکت‌کنندگان تحقیق حاضر عضو هیئت علمی، ۲۳/۹ درصد مدیر ارشد، ۵۷/۸ درصد مدیر اجرایی و ۳/۱ درصد دانشجوی تحصیلات تکمیلی هستند. این اطلاعات نشان‌دهنده آن است که بیشتر پاسخ‌دهندگان پرسشنامه تحقیق حاضر مدیران اجرایی هستند. از آنجایی که مدیران اجرایی به‌طور ملموس‌تری با مشکلات و چالش‌های مدیریت شهری مواجه‌اند، نتایج به دست آمده از اطلاعات و دیدگاه‌های این نمونه به واقعیت نزدیک‌تر خواهد بود.

جدول ۴-توصیف جنسیت خبرگان

| جنسیت درصد |
|------------|
| مرد ۷۰     |
| زن ۳۰      |

Source: Research findings



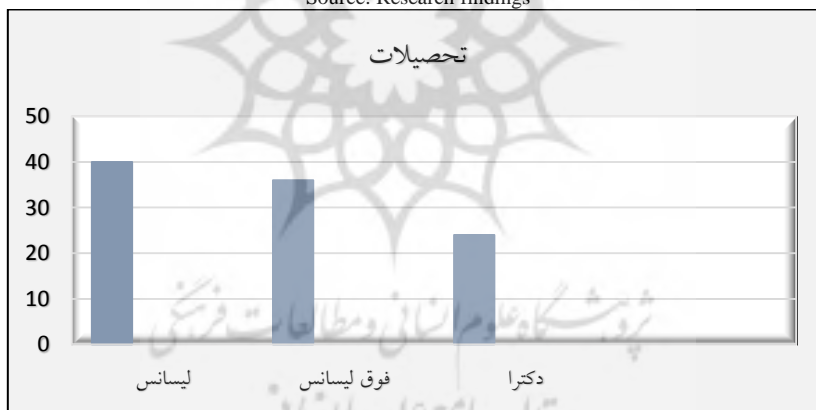
نمودار ۱- توصیف جنسیت پاسخ دهندگان

Source: Research findings

جدول ۵- توصیف تحصیلات خبرگان

| تحصیلات درصد  |
|---------------|
| لیسانس ۴۰     |
| فوق لیسانس ۳۶ |
| دکتر ۲۴       |

Source: Research findings



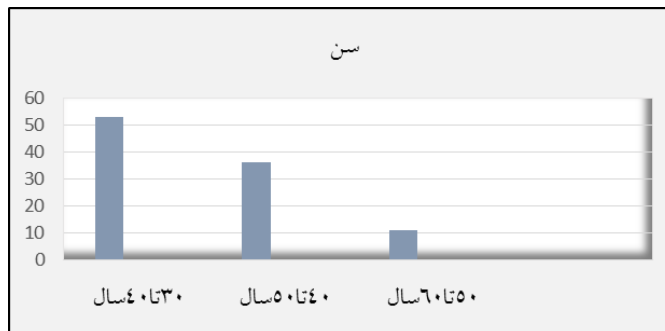
نمودار ۲- توصیف وضعیت تحصیلات خبرگان

Source: Research findings

جدول ۶- توصیف سن خبرگان

| گروه سنی درصد       |
|---------------------|
| بین ۳۰ تا ۴۰ سال ۵۳ |
| بین ۴۰ تا ۵۰ سال ۳۶ |
| بین ۵۰ تا ۶۰ سال ۱۱ |

Source: Research findings



نمودار ۳- توصیف سن خبرگان

Source: Research findings

### جدول اطلاعات توصیفی متغیرهای تحقیق

جدول شماره ۷: اطلاعات توصیفی متغیر منظر شهری و مؤلفه‌های آن

| میانگین | بیشترین | کمترین | انحراف معیار | بیشترین ممکن | کمترین ممکن |
|---------|---------|--------|--------------|--------------|-------------|
| ۲/۵     | ۳/۵۸    | ۱/۴۰   | ۰/۴۹         | ۵            | ۱           |
| ۲/۴۴    | ۳/۴۹    | ۱/۵۴   | ۰/۴۶         | ۵            | ۱           |

Source: Research findings

جدول ۲ نشان می‌دهد میانگین بعد عینی ۲/۵ می‌باشد و میانگین بعد بافت ۲/۴۴ می‌باشد.

جدول شماره ۸: اطلاعات توصیفی متغیر کارآمدی ضوابط و مقررات شهری و مؤلفه‌های آن

| میانگین | بیشترین | کمترین | انحراف معیار | بیشترین ممکن | کمترین ممکن |
|---------|---------|--------|--------------|--------------|-------------|
| ۲/۸۳    | ۳/۷۵    | ۱/۵    | ۰/۵۴         | ۵            | ۱           |
| ۲/۶۵    | ۴/۲۹    | ۱/۴۳   | ۰/۶۴         | ۵            | ۱           |
| ۳/۱۲    | ۴/۷۱    | ۱/۷۱   | ۰/۶۳         | ۵            | ۱           |
| ۲/۸۳    | ۳/۸     | ۱/۲    | ۰/۶۸         | ۵            | ۱           |
| ۳/۰۶    | ۴/۱۱۳   | ۱/۷۵   | ۰/۶۹         | ۵            | ۱           |

Source: Research findings

همان‌گونه که جدول ۳ نشان می‌دهد بیشترین میانگین مربوط است به بعد زیست‌محیطی و کمترین میانگین مربوط به بعد اقتصادی می‌باشد.

### فرض نرمال بودن توزیع داده‌ها

در این فرض با استفاده از آزمون کولموگروف-اسمیرنوف به بررسی نرمال بودن توزیع داده‌ها پرداخته می‌شود.

جدول شماره ۹: متغیر کارآمدی ضوابط و مقررات شهری و مؤلفه‌های آن

| کولموگروف-اسمیرنوف | سطح معنی‌داری |
|--------------------|---------------|
| ۰/۷۶               | ۰/۰۶۱         |
| ۰/۶۴               | ۰/۲           |
| ۰/۵۲               | ۰/۲۱          |
| ۰/۵۸               | ۰/۱۳          |
| ۰/۸۱               | ۰/۰۶۳         |

Source: Research findings

جدول شماره ۱۰: متغیر منظر شهری و مؤلفه‌های آن

| کولموگروف-اسمیرنوف | سطح معنی‌داری |
|--------------------|---------------|
| ۰/۲۳               | ۰/۷           |
| ۰/۵۴               | ۰/۶           |

Source: Research findings

سطوح معنی‌داری که همه بیشتر از ۰/۰۵ هستند نشان می‌دهد که داده‌ها از توزیع نرمالی برخوردارند بنابراین می‌توان از آزمون‌های پارامتریک در این تحقیق استفاده کرد.

**فرضیه ۱:** کارآمدی ضوابط و مقررات شهری و منظر شهری محلات منطقه در سطح مطلوبی قرار دارد. با توجه به نرمال بودن داده‌ها به منظور سنجش این فرضیه از آزمون تی تک نمونه استفاده می‌شود. برای مطلوب بودن وضعیت می‌بایست میانگین بزرگ‌تر از میانگین فرضی یعنی عدد ۳ و معنی‌دار باشد.

جدول ۱۱: آزمون تی تک نمونه کارآمدی ضوابط و مقررات و منظر شهری

| درجه آزادی | شاخص t | تفاوت میانگین | سطح معنی‌داری |
|------------|--------|---------------|---------------|
| ۸۶         | -۲/۷۶  | -۰/۱۶         | ۰/۹۹          |
| ۸۶         | -۴/۹۶  | -۰/۳۴         | ۰/۹۹          |
| ۸۶         | ۱/۹    | ۰/۱۲          | ۰/۰۶          |
| ۸۶         | -۲/۲۸  | -۰/۱۶         | ۰/۹۹          |
| ۸۶         | ۰/۸۳۵  | ۰/۰۶          | ۰/۴۰۶         |
| ۸۶         | -۹/۳۳  | -۰/۴۹         | ۰/۹۹          |
| ۸۶         | -۱۱/۱۱ | -۰/۵۵         | ۰/۹۹          |

Source: Research findings

سطوح معنی‌داری بیشتر از ۰/۰۵ نشان می‌دهد که هیچ کدام از متغیرهای پژوهش در سطح مطلوبی قرار ندارند. **فرضیه ۲:** بین کارآمدی ضوابط و مقررات شهری با منظر شهری محلات منطقه رابطه‌ی معنی‌داری وجود دارد. با توجه به اینکه داده‌ها از نوع کمی فاصله‌ای است و همچنین توزیع داده‌ها نیز نرمال است، لذا برای آزمون این فرضیه از ضریب همبستگی پیرسون استفاده می‌کنیم.

جدول ۱۲: ضریب همبستگی پیرسون بین ضوابط و مقررات شهری با بعدهای عینی و ذهنی در منظر شهری

| بعد فرهنگی اجتماعی | بعد اقتصادی | بعد زیست محیطی | مدیریت شهری | کالبد شهری |
|--------------------|-------------|----------------|-------------|------------|
| ۰/۵۹۴              | ۰/۴۵۸       | ۰/۶۲۲          | ۰/۵۴۶       | ۰/۵۸۳      |
| ۰/۰۰۱              | ۰/۰۰۱       | ۰/۰۰۱          | ۰/۰۰۱       | ۰/۰۰۱      |

Source: Research findings

نتایج نشان می‌دهد تمامی شاخص‌های ضوابط و مقررات شهری با بعدهای عینی و ذهنی رابطه مثبت و معنی‌دار دارند. بالاترین میزان رابطه بین بعد زیست محیطی با بعد عینی می‌باشد (۰/۶۲۲، ۰/۰۰۱) و کمترین میزان رابطه بین بعد اقتصادی با بعد عینی (۰/۴۵۸، ۰/۰۰۱) می‌باشد.

جدول ۱۳: ضریب همبستگی پیرسون بین ضوابط و مقررات شهری با بعد ذهنی در منظر شهری

| بعد فرهنگی اجتماعی | بعد اقتصادی | بعد زیست محیطی | مدیریت شهری | کالبد شهری |
|--------------------|-------------|----------------|-------------|------------|
| ۰/۳۷۴              | ۰/۳۰۰       | ۰/۴۸۲          | ۰/۴۴۵       | ۰/۵۴۵      |
| ۰/۰۰۱              | ۰/۰۰۱       | ۰/۰۰۱          | ۰/۰۰۱       | ۰/۰۰۱      |

Source: Research findings

نتایج نشان می‌دهد تمامی شاخص‌های ضوابط و مقررات شهری با بعد ذهنی رابطه مثبت و معنی‌دار دارند. بالاترین میزان رابطه بین بعد کالبد شهری با بعد ذهنی می‌باشد (۰/۵۴۵، ۰/۰۰۱) و کمترین میزان رابطه بین بعد اقتصادی با بعد ذهنی (۰/۳۰۰، ۰/۰۰۱) می‌باشد.

**فرضیه ۳:** کارآمدی ضوابط و مقررات قابلیت پیش‌بینی بعدهای عینی و ذهنی در منظر شهری را دارند. برای پیش‌بینی دو متغیر عینی و متغیر ذهنی در منظر شهری از روی کارآمدی ضوابط و مقررات شهری از روش رگرسیون گام به گام استفاده می‌کنیم.

جدول ۱۴: تشخیص پیش‌بینی کننده‌های بعد عینی از روی ابعاد کارآمدی ضوابط و مقررات شهری

|       |                                    |
|-------|------------------------------------|
| مدل ۱ | بعد زیست‌محیطی                     |
| مدل ۲ | بعد زیست‌محیطی، بعد فرهنگی اجتماعی |

Source: Research findings

جدول ۱۵: خلاصه مدل پیش‌بینی کننده‌های بعد عینی از روی ابعاد کارآمدی ضوابط و مقررات شهری

| مدل | ضریب همبستگی چندگانه | مجذور ضریب همبستگی | ضریب تبیین خالص | خطای استاندارد تخمین |
|-----|----------------------|--------------------|-----------------|----------------------|
| ۱   | ۰/۶۲۲                | ۰/۳۸۷              | ۰/۳۷۹           | ۰/۳۸                 |
| ۲   | ۰/۶۷۸                | ۰/۴۵۹              | ۰/۴۴۷           | ۰/۳۶                 |

Source: Research findings

با توجه به مقدار ضریب تبیین خالص مشاهده می‌شود ۰/۴۴۷ درصد از تغییرات متغیر ملاک (عینی) به واسطه تغییرات متغیر پیش بین (بعد زیست محیطی، بعد فرهنگی اجتماعی) می‌باشد.

جدول ۱۶: آزمون تحلیل واریانس مدل ۲

| sig   | F     | میانگین مربعات | درجه آزادی | مجموع مربعات |
|-------|-------|----------------|------------|--------------|
| ۰/۰۰۱ | ۳۵/۶۸ | ۴/۷۴           | ۲          | ۹/۴۸         |
|       |       | ۰/۱۳۳          | ۸۴         | ۱۱/۱۶        |
|       |       |                | ۸۶         | ۲۰/۶۵        |

Source: Research findings

سطح معنی‌داری به دست آمده برای آزمون F نشان می‌دهد میزان تغییرپذیری به دست آمده اتفاق نبوده و معنی‌دار است.

جدول ۱۷: ضرایب مدل پیش‌بینی کننده‌های بعد عینی از روی ابعاد کارآمدی ضوابط و مقررات شهری

| sig   | t    | Beta  | SE    | B     | ضرایب استاندارد نشده | ضرایب استاندارد شده  |
|-------|------|-------|-------|-------|----------------------|----------------------|
| ۰/۰۰۷ | ۲/۷۸ |       | ۰/۲۲۷ | ۰/۶۳۲ |                      | ثابت                 |
| ۰/۰۰۱ | ۴/۰۷ | ۰/۴۱۳ | ۰/۰۷۹ | ۰/۳۲۱ | ۰/۴۱۳                | بعد زیست محیطی       |
| ۰/۰۰۱ | ۳/۶۳ | ۰/۳۴۱ | ۰/۰۹۱ | ۰/۳۰۸ | ۰/۳۴۱                | بعد فرهنگی - اجتماعی |

Source: Research findings

جدول ۱۸: خلاصه مدل پیش‌بینی کننده‌های بعد ذهنی از روی ابعاد کارآمدی ضوابط و مقررات شهری

| مدل | ضریب همبستگی چندگانه | مجذور ضریب همبستگی | ضریب تبیین خالص | خطای استاندارد تخمین |
|-----|----------------------|--------------------|-----------------|----------------------|
| ۱   | ۰/۵۴۵                | ۰/۲۹۷              | ۰/۲۸۹           | ۰/۳۹                 |

Source: Research findings

با توجه به مقدار ضریب تبیین خالص مشاهده می‌شود ۰/۲۸۹ درصد از تغییرات متغیر ملاک (ذهنی) به واسطه تغییرات متغیر پیش بین (بعد کالبد شهری) می‌باشد.

جدول ۱۹: آزمون تحلیل واریانس مدل ۱

| sig   | F     | میانگین مربعات | درجه آزادی | مجموع مربعات |
|-------|-------|----------------|------------|--------------|
| ۰/۰۰۱ | ۳۵/۸۹ | ۵/۴۹           | ۱          | ۵/۴۹         |
|       |       | ۰/۱۵۳          | ۸۵         | ۱۳/۰۱        |
|       |       |                | ۸۶         | ۱۸/۵۱        |

Source: Research findings

سطح معنی‌داری به دست آمده برای آزمون F نشان می‌دهد میزان تغییرپذیری به دست آمده از روی اتفاق نبوده و معنی‌دار است.

جدول ۲۰: ضرایب مدل پیش‌بینی کننده‌های بعد ذهنی از روی ابعاد کارآمدی ضوابط و مقررات شهری

| sig   | t    | Beta  | SE    | B     | ضرایب استاندارد نشده | ضرایب استاندارد شده |
|-------|------|-------|-------|-------|----------------------|---------------------|
| ۰/۰۰۱ | ۶/۹۱ |       | ۰/۱۹۲ | ۱/۳۲  |                      | ثابت                |
| ۰/۰۰۱ | ۵/۹۹ | ۰/۵۴۵ | ۰/۰۶۱ | ۰/۳۶۶ | ۰/۵۴۵                | بعد کالبد شهری      |

Source: Research findings

### نتیجه‌گیری و دستاورد علمی پژوهشی

شهرنشینی شکل تکامل یافته از زندگی جمعی بشر است که در چنین اجتماعی احترام و عزت به حق و حقوق دیگران یک اصل است، بنابراین حق و حقوق شهر و شهروندان در فرآیند برنامه‌ریزی یک ضرورت ویژه به حساب می‌آید زندگی جمعی خصایص و ویژگی‌های ممتاز و مستقل از حیات فردی دارد و قواعد حاکم بر آن بایستی بر پایه خواسته‌های عمومی مورد توجه قرار گیرد. در این میان حقوق وسیله نظم و ضامن عدالت است و تا زمانی که قلمرو و اجرای آن به خوبی شناخته نشود، نمی‌تواند به هدف ویژه خود برسد. شهرسازی را می‌توان همانند یک ترازو با دو کف نظم و عدالت معرفی کرد که ضوابط و مقررات شهرسازی وزنه‌های آن است، وزنه‌های که عامل ایجاد کننده بالانس بین طرف‌های ذینفعان در مدیریت شهری، وهم با لحاظ ماهیت حقوقی و فنی آن، به عنوان ابزار و معیار مدیریت شهری در هدایت و کنترل جامعه شهری، در راستای تحقق اهداف ارزشمند و آرمانی. شهرسازی به‌عنوان سرشت و خمیرمایه هنر، خلاقیت، صنعت، زیبایی و غیره... عمیقاً متأثر از عوامل انسانی و طبیعی است. در هر جامعه‌ای نمی‌تواند ماهیتی مستقل از حقوق داشته باشد، چراکه نظام حقوقی نیز در هر جامعه به همان نسبت، تحت تأثیر عوامل مذکور است.

به عبارتی بهتر مقصود هر نظام حقوقی (نظم و عدالت) با مقصود شهرسازی (انتظام و تعادل فضایی و کالبدی) همان جامعه می‌تواند دو روی یک سکه تعبیر شوند. از این رو فلسفه «حقوق شهری» با فلسفه «شهرسازی» قابلیت انطباق دارد. حال آنکه این دو مکمل یکدیگرند، به عبارتی دیگر رابطه فلسفه شهرسازی با فلسفه حقوق شهری رابطه کالبد و محتوا (ظرف و مظروف)، فرم با عملکرد و نهایتاً سازوکار کالبدی با «سازوکار انسانی» است. ضوابط و مقررات شهرسازی یکی از مهم‌ترین ابزارهای مدیریت شهری جهت تنظیم سازوکار شکل‌گیری و حیات شهری است به عبارت دیگر ضوابط و مقررات شهرسازی «فصل مشترک» مهندسی شهری و حقوق شهری است. در واقع ضوابط و مقررات شهرسازی یک قاعده حقوقی است. قاعده حقوقی خود الزام‌آور است و آنچه را که «باید باشد» معین می‌کند و بایدهای شهرسازی در چارچوب ضوابط و مقررات شهرسازی متجلی می‌شوند و ضرورتاً این «بایدها» می‌بایستی بر اهداف و آرمان‌ها در فلسفه شهرسازی متکی شوند.

فلسفه شهرسازی و حقوق در تعیین سازوکار شکل‌گیری عملکرد نهادهای مدیریت شهری نیازمند مطالعات گسترده و عمیق در حوزه‌های مختلف فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی و بخصوص جامعه‌شناسی است. این نیازمندی مبنایی (و مشترک) از یکسو و از سوی دیگر منظور و مقصود مشابه، منجر به این می‌شود که ما این دو حوزه معرفت‌شناسی را همانند دو خط موازی فرض کنیم که با استواری بر روی یک فصل مشترک، فرایند شکل‌گیری عملکرد نهادهای مدیریت شهری را به ثمر می‌رسانند. حقیقت نشان می‌دهد که ارتباط گسست‌ناپذیری بین ضوابط شهرسازی و فلسفه مقررات شهری وجود دارد ولی متأسفانه به نظر می‌رسد این اتفاق حداقل در حوزه معرفت‌شناسی به خوبی جا نیفتاده است، در صورتی که آموزه‌های شهرسازی با لحاظ مسائل مطرح شده در صورتی موفق خواهد بود که با آموزه‌های حقوق شهری همسازی کند. نظام مدیریت شهری که از اواخر دهه هفتاد میلادی به صورت علمی مطرح

می‌شود و هدف آن تقویت عملکرد سازمان‌های دولتی و غیردولتی برای تدوین برنامه‌ها و سیاست‌های گوناگون با نتایج بهینه است و اداره مطلوب یک شهر بدون آن تدابیر امکان‌پذیر نخواهد بود. در این راستا، این نظام که به عنوان نهاد محلی، مسئول نظارت و کنترل بر گسترش فضاهای شهری است، امروزه به دلیل وفور مشکلات در کلان‌شهرها کارآمدی خود را از دست داده و متولیان امر به دنبال آن هستند تا با ارائه راهکارهای نوینی در قالب نظام مدیریت ضابطه‌مند شهری با رویکرد مقدم شمردن قانون بر تمامی ملاحظات فردی و سازمانی بتوان مسائل و مشکلات مرتبط با کلان‌شهری چون تهران را حل نمود.

هدف از این پژوهش ارزیابی نقش ضوابط و مقررات بر روند شکل‌گیری فضاهای شهری با تأکید بر عملکرد نهادهای مدیریتی شهری در محدوده شهرداری منطقه هشت تهران می‌باشد که بر اساس مدل مفهومی و به صورت تحلیلی مسیر این عوامل و تأثیرات آن مشخص شده و آنچه حائز اهمیت است، نقش کلیدی کارآمدی ضوابط و مقررات در ارتقاء عملکرد نهادهای مدیریت شهری است تجربه ثابت نموده است که برنامه‌ریزی و طرح‌های شهری بدون مشارکت فعال مردم در فرآیند تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری‌های موفقیت‌قابل قبولی را کسب نخواهد کرد، بنابراین چنین مشارکتی در ابعاد مادی و معنوی برای پیش برد اهداف مدیریت شهری در دنیای امروزی یک ضرورت است. با توجه به اینکه لازم مشارکت در مرحله اول کیفیت شناخت از مسئله است و در مرحله بعدی فراهم آوردن شرایط و بسترهای لازم؛ بنابراین با اتخاذ تصمیمات منطقی و تبدیل برنامه‌ریزی با مردم به مفهوم‌سازی تصمیمات مردمی کمک می‌کند. بر این اساس پیچیده شدن روابط و عرصه‌های مختلف زندگی و بزرگ شدن ابعاد شهرها، اداره و مدیریت کلان‌شهرها را به شیوه‌های سنتی و با ارتقاء به روابط عرفی غیرممکن ساخته است. امروزه واژه مدیریت شهری جایگاهی آکادمیک یافته و ضرورتی انکارناپذیر برای اداره کلان‌شهرها محسوب می‌شود. در گذشته مدیریت جوامع کوچک سوار سرموج ناآگاهی‌های مردم صورت می‌گرفته اما در حال حاضر برای اداره شهرها چاره‌ای جز آگاه کردن مردم از زوایای پنهان و نهان بخش‌های مختلف مدیریت شهری نیست و این امر مهم در سایه ضابطه‌مندی دقیق روابط بین نهادهای مدیریت شهری و مردم قابل انجام است ضوابط و مقررات اگر یک ابزار برای مدیریت شهری باشد یک معیار مورد قبول برای همه است، امروز برای حل معضلات فرارو قانون محوری بایستی به یک ارزش تعالی جامعه شهری مبدل شود و قانون‌گریزی یک ضد ارزش در بین همه شهروند تجلی کند. در عصر حاضر با پیچیده شدن روابط و تنیدگی منافع افراد و سازمان احترام به قانون بیش از پیش نیاز است تا با محوریت قانون هزینه‌ها در مدیریت شهری برای همگان کاهش یابد و سرعت و وسعت پشتیبانی از مدیریت شهری برای رسیدن به اهداف تعالی عملی شود در کشور ما ضوابط و مقررات شهری با تصویب اولین قانون مدون شهری توسط مجلس شورای ملی در سال ۱۳۴۱ شکل گرفت و تا به امروز در قالب قوانین و آیین‌نامه این امر مهم پیگیری می‌شود پس در موجودیت ضوابط و مقررات شهرسازی در ایران الخصوص تهران جای بحث نیست ولی مسئله اینجاست که آیا قوانین شهری موجود قادر به پاسخگویی به نیازهای امروز و فردای جامعه ما الخصوص کلان‌شهر تهران است، آیا متولیان تدوین و تصویب کننده قوانین شهری از اراده سیاسی لازم جهت

ساماندهی به قوانین و ضوابط شهری موجود برخوردار هستند که مورد احترام همه واقع شود طبق نتیجه تحقیق حاضر ضوابط و مقررات شهرسازی ملاک عمل شهرداری تهران از کارآمدی لازم برخوردار نیست و وقتی که فونداسیون یک سازه تأییدیه محاسباتی را نداشته باشد هرگونه بارگذاری در آن یک خطای راهبردی است و ضوابط و مقررات به‌عنوان زیرساخت مدیریت شهری بایستی برای تمامی شرایطها سخت‌داری تأییدیه باشد تا روساخت مدیریت شهری و به عبارتی برنامه‌ریزی‌ها و طراحی شهری بتواند به‌درستی روی آن مونتاز شود. با توجه به حساسیت موضوعات شهری ضوابط و مقررات شهری بایستی جامع، کامل، بروز، قاطع... و غیرقابل تفسیر باشد تا مورد قبول و احترام همگان واقع شود در این صورت است ضوابط و مقررات شهرسازی یک ابزار کلیدی دست مدیریت شهری خواهد بود تا به‌وسیله آن به انجام مأموریت‌های سازمانی خود پردازد و روز بروز عملکرد خود را بهبود بخشیده و به سطح مطلوبی برساند. در این صورت فضای افکار عمومی نسبت به نهادهای مدیریت شهری با توجه به آگاهی‌های لازم از فرآیند مدیریت شهری و ضوابط و مقررات تکامل یافته و اعتمادشان به برنامه‌ها و اهداف این نهادها تقویت خواهد شد و زمینه مشارکت گسترده در فرآیندهای تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری فراهم می‌یابد و طبیعتاً مدیریت شهری که از همراهی و حمایت مردمی برخوردار باشد با کمترین هزینه به بیشترین سطح کیفیت و کمیت شاخص‌های زندگی شهری دست خواهد یافت به عبارتی اگر کارآمدی ضوابط و مقررات شهری شرط لازم باشد آنگاه عملکرد مطلوب نهادهای مدیریت شهری شرط کافی برای کسب اعتماد شهروندان خواهد بود و در امتداد آن اگر اعتماد مردم به نهادهای مدیریتی شرط لازم باشد آنگاه مشارکت همگانی نیز شرط کافی برای بالندگی و شکوفایی یک محیط شهری خواهد بود.

مناسبات و روابط متقابل و دوسویه میان ذی‌نفعان برنامه‌ریزی شهری (شهروندان، شوراها، شهرداری و سایر نهادها) در مدیریت شهری از جایگاه و اهمیت بسیار بالایی برخوردار است. برای دستیابی به این مهم برنامه‌ریزی برای مردم و با مشارکت مردم و طبق نیازها و اولویت‌های آن‌ها صورت گیرد که لازمه این نوع برنامه‌ریزی شناخت سطوح مختلف شهری (منطقه، ناحیه و محله) از جهات مختلف اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، مدیریتی و غیره است تا نیازها، مشکلات و پتانسیل واقعی مردم به نحو بهتر شناسایی شده و ارائه خدمات و طرح‌ها و برنامه‌های شهری با مشارکت مردم صورت گیرد و کنش و پیوند مناسب بین مسئولین و شهروندان برقرار شود. امروزه با توجه به سیر تحولات شهرنشینی سیما و منظر شهری، به‌عنوان یک حقیقت جدایی‌ناپذیر از فضای شهری، تصویری از فرهنگ و تمدن یک حیات شهری را در ابعاد مختلف فرهنگی، سیاسی، تاریخی و... را در جلو دید هر بیننده‌ای به رخ می‌کشد و شاید به همین دلیل در بازتاب سیر تاریخی جوامع به‌ویژه شهری به‌ویژه در سطح محلات منطقه ۸ نقش بسیار پراهمیتی را دارا است. نتایج تحقیق با استفاده از نرم‌افزار SPSS و آزمون T و آزمون‌های استنباطی (پیرسون و اسپیرمن و...) تجزیه و تحلیل گردید و نتایج حاصل از آزمون فرضیات نشان می‌دهد که کارآمدی ضوابط و مقررات و منظر شهری در محلات منطقه در سطح مطلوبی قرار ندارند و اختلاف معنی‌داری میان وضع موجود و وضع مطلوب در این دو بستر وجود دارد، همچنین از یافته‌های تحقیق این‌گونه برمی‌آید که بین کارآمدی ضوابط و مقررات



و منظر شهری رابطه معنی‌داری وجود دارد و در آخر کارآمدی ضوابط و مقررات قابلیت پیش‌بینی بعدهای عینی و ذهنی سیما و منظر شهری را دارند. یکی از راهکارهای قابل بحث برای کاهش شکاف بین وضع موجود و وضعیت مطلوب در زمینه قوانین و منظر شهری فراهم آوردن زمینه و انگیزه برای اصلاحات بنیادی است تا بتوان عملکرد سامانه‌ها را، حتی در صورت کمبود منابع، بهبود بخشید. با توجه به یافته‌های تحقیق، می‌توان پیشنهادات و راهکارهایی ذیل را برای نیل به اهداف ذکر شده در محلات این منطقه که قابل تعمیم در سایر محلات شهر تهران است، ارائه نمود.

- ضرورت و لزوم بازنگری جامع و اساسی در نظام و ساختار نهادهای مدیریتی

- ضرورت و لزوم بازنگری جامع و اساسی در ضوابط و مقررات شهرسازی شهر تهران

## References

- Tabibian, Manouchehr. (1998). Excerpts from Urban Landscape, translation. Tehran University Press. (in Persian)
- Bell, Simon (2007). Perspective, pattern, perception and process. Behnaz Aminzadeh, translator, Tehran. Tehran University Press. (in Persian)
- Pakzad, Jahanshah (2006). Theoretical foundations and process of urban design. Tehran. Shahidi Publications. (in Persian)
- Hosseini, Baqer, Razzaqi Asl, Sina (2008). Movement and time in the urban landscape. International Journal of Engineering Sciences, University of Science and Technology. (in Persian)
- Salehi, Ismail (2008). Features of Safe Urban Space, Tehran. Urban Planning and Architecture Research Center. (in Persian)
- Zarabian, Farnaz, Mon'am, Mohammad Reza (1389). Investigating the amount and factors affecting the sense of place. Municipalities. (in Persian)
- Great Society, Muhammad. (1990). Land acquisition by the government and municipalities. The first edition of Muslim Publications. (in Persian)
- Samadi Ghoshchi, Zida.... (1998). Construction violations in the Iranian legal system. The first edition of Jungle Publications. (in Persian)
- Karimi, Mohammad Reza (1373). Article 100 Commission. Master's thesis. Shahid Beheshti College.
- Mazini, Manouchehr. (1994). Articles about the city and urban planning. Tehran University Press.
- Mfarahi, Hossein and Khaliq, Abbas Ali. (1376). Ownership and urban design. The first edition of Moselle Publications. (in Persian)
- Executive rules and regulations of Tehran master plan. (1999). Publications of Processing and Planning Company (affiliated to Tehran Municipality). (in Persian)
- Rahmani, Mohammad. (1379). Land rules and regulations. Third line publications.
- Alexander, K. and others. (1994). A new urban design grid. Translated by MM Tash, Tehran: Housing Builders of Khorasan. (in Persian)
- Iman, M.T. (1997). Principles of methodologies in scientific research. Proceedings of the Methodology and Research Techniques, Tehran. University of Tehran. (in Persian)
- Pirbabaie, Mohammad Taghi, Hashempour, Parisa, Bagheri, Peymanzadeh (2019), Explaining Spatial Justice from the Perspective of Preparing Health Services in Urban Spaces and Uses for the Elderly (Case Study: District 15 of Tehran), Scientific and Research Quarterly New Attitudes in Geography Human, 12 (1), 345-362. (in Persian)
- Eskandari Thani, Mohammad, Fallah, Mahboubeh (2009), Explaining the Necessity of Dynamic Resilience in Land Use Planning Approaches to Regional Flexibility (Sample Study: South Khorasan Province), Scientific and Research Quarterly New Attitudes in Human Geography, 11 (2), 71-82. (in Persian)

- Panam, Reza, Rajabi, Azita, Ezatpanah, Bakhtiar (2018), Passive Defense Review in District 4 of the Municipality, Tehran. Scientific and Research Quarterly of New Attitudes in Human Geography, 11 (1), 359-375. (in Persian)
- Moradkhani, Ayub, Nikghadam, Niloufar, Tahabaz, Mansoureh (2018), Effective Indicators on Energy Consumption of Housing Models in Neighborhood Scale with Emphasis on Energy Efficiency (Case Study: Sanandaj City), Scientific and Research Quarterly New Attitudes in Human Geography, 11 ( 1), 358-399. (in Persian)
- Sherbatian, Yaghoub (2018), A Study of Climate, Architecture and Culture of Masouleh with an Approach to Indigenous Architecture from the Perspective of Urban Anthropology. Scientific and Research Quarterly of New Attitudes in Human Geography, 10 (3), 47-59. (in Persian)
- Carmona, M. Heieath, T. and Tiesdell, S. (2008). public places-Urban Spaces, Architectural Press, Oxford, No. 27, pp: 58-71.
- Golkar, K. (2008). Urban Design form Brith through to Maturity. Journal of soffe, No. pp: 36:8-23.
- Norberg-schulz, C. (1981). Genuis Loci, Rizzoli, New York No. 12, pp: 57-63.
- Lang, J. (2008). Book Reviews: public and private space in the city. Journal of urban Design 8(3): 297-8.
- Lawson, B. (2006). The language of space.
- Lecese, M and k. McCormick (eds). (2005). Charter of the New Urbanism. New York Mc-Grow Hill.
- Le Courbusier (2005). The City of Tomorrow and its Planning. USA: Donver publication.
- Lennertz, B. (2005). The Charrette as an Agent for Change. USA: New Urbanism publication.
- Mason, J. (2002). Qualitative Researching. London, California, New Delhi: Sage publications.



## **The Role of Criteria and Regulations on the Process of Landscape Formation in Districts of Tehran District 8**

**Reza Mohammadian Garanq**

Department of Geography and Urban Planning, Department of Geography, Central Tehran Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran

**Nasser Eghbali\***

Department of Geography and Urban Planning, Central Tehran Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran

**Parvaneh Ziviar**

Professor, Department of Geography and Urban Planning, Islamic Azad University, Shahriari, Iran

**Hamid Reza Jodaki**

Professor, Department of Geography and Urban Planning, Islamshahr Branch, Islamic Azad University, Islamshahr, Iran

---

### **Abstract**

Nowadays, terms and conditions as a tool and benchmark along with climate and economic parameters and ..... in modeling urban landscapes are so important and effective that it is always considered by urban planners and managers. In a sense, it is in the shadow of the law that the ideal form of urban space is created in different dimensions and it is certain that if implemented efficiently, it will objectively portray the most beautiful view of human habitation. The role of rules and regulations on the process of urban landscape formation in the districts of Tehran district 8 has been discussed. The type of research is applied-descriptive-analytical in nature and is done by documentary and survey method (questionnaire technique). The reliability of the questionnaire was Cronbach's which was 0.8. According to the statistics of the total population of 87 statistical population, 12 were municipal experts and the rest were experts, statistical data were analyzed using lisrel and spss statistical software. Delphi was analyzed and the results of the hypothesis test showed that there is a significant relationship between the efficiency of the rules and regulations and the efficiency of the rules and regulations. There are no desirable levels and interference Significantly between the status quo and the ideal situation there in the context of the turmoil in Sima common sense- ie city neighborhoods, rooted in the history of urbanization in this region.

**Keyword: Terms and Conditions, Urban Landscape, Area 8.**

---

---

\* (Corresponding author) eghbali-family @yahoo.com