

## نقش زندان در محدودیت توسعه فضایی محله اوین در شهر تهران

موسی کمانرودی کجوری<sup>۱</sup>

طاهر پریزادی<sup>۲</sup>

ثریا باقری بلمی<sup>۳</sup>

### چکیده

کاربری اراضی شهری را از نظر کارکرد و اثرات فضایی می‌توان به دو نوع سازگار و ناسازگار تقسیم کرد. یکی از اصول و اهداف برنامه‌ریزی کاربری زمین شهری، جانمایی مناسب کاربری‌ها و جداسازی کاربری‌های ناسازگار و سازگار از یکدیگر است. در این پژوهش، اثر مستقیم و غیرمستقیم زندان اوین به عنوان یکی از کاربری‌های ناسازگار در توسعه فضایی محله اوین بررسی شده است. داده و اطلاعات این پژوهش به دو روش کتابخانه‌ای (اسنادی) و پیمایشی جمع‌آوری گردید. در روش مطالعات اسنادی، از اسناد طرح جامع و تفصیلی شهر تهران و برنامه راهبردی توسعه محله اوین، و در مطالعات میدانی از روش پرسشگری از خانوارهای ساکن در محله اوین استفاده شده است. برای نمونه‌گیری این جامعه آماری، از روش نمونه‌گیری منظم (سیستماتیک) استفاده شده است. داده و اطلاعات تحقیق حاضر با استفاده از آزمون T-Test، ضریب همبستگی، نرم‌افزار SPSS و آمار توصیفی پردازش شد. بر اساس نتایج این پژوهش، زندان اوین به واسطه وضع ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و تفصیلی و ایجاد محدودیت در نوع کاربری و میزان تراکم ساختمانی (به صورت مستقیم) و کارکرد انتظامی و اثرات اجتماعی و روانی ناشی از آن (به صورت غیرمستقیم)، موجب کاهش تقاضای سکونت، قیمت زمین و مسکن و سرمایه‌گذاری ساختمانی در محله اوین شده است.

**واژه‌گان کلیدی:** محله اوین، زندان اوین، کاربری سازگار، کاربری ناسازگار

### مقدمه

برنامه‌ریزی کاربری زمین، مینا و ابزار اصلی بهره‌برداری زمین و آمایش سطوح مختلف سرزمینی از مقیاس ملی تا محلی است. سازگاری یکی از مهم‌ترین معیارهای کاربری زمین است که به چگونگی قرارگیری کاربری‌ها در بستر طبیعی و در کنار هم و جداسازی کاربری‌های ناسازگار از کاربری‌های سازگار توجه دارد. اهمیت این موضوع به منظور کاهش آسیب‌ها، مخاطرات، آلودگی‌ها، هزینه‌ها و نهایتاً بهره‌وری بهینه از زمین شهری است. به بیان دیگر، مکان‌یابی و همجواری نامناسب کاربری‌ها، موجب افزایش هزینه‌ها، تخریب محیط‌زیست و کاهش ایمنی و امنیت در فضاهای شهری می‌شود. بنابراین، جامع‌نگری و توجه به روابط متقابل متغیرهای کالبدی، اجتماعی و طبیعی با متغیر اقتصادی در مدیریت و برنامه‌ریزی و مکان‌یابی مناسب کاربری‌های شهری از اهمیت و ضرورت خاصی برخوردار است (شماعی و لطفی مقدم، ۱۳۹۵).

معمولاً برای ارزیابی کاربری اراضی شهری از دو روش ارزیابی کمی و کیفی استفاده می‌شود. در ارزیابی کمی، عمدتاً سرانه‌ها و استانداردهای تخصیص بهینه فضای شهری به کاربری‌های مختلف شهری مدنظر قرار می‌گیرند. نسبت این کاربری‌ها بسته به شرایط طبیعی و کارکردهای انسانی و منطقه‌ای در کشورهای مختلف، متفاوت است. تحلیل کیفی کاربری‌ها معمولاً به منظور اطمینان از استقرار

<sup>۱</sup> استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران. (نویسنده مسئول)

<sup>۲</sup> استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.

<sup>۳</sup> کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.

منطقی آن‌ها و رعایت تناسبات لازم صورت می‌گیرد. در این روش، مؤلفه‌هایی چون سودمندی اجتماعی، موازنه برنامه‌ریزی، وابستگی، سازگاری، مطلوبیت و ظرفیت، اهداف، اقدامات و غیره مدنظر قرار می‌گیرند (ابراهیم‌زاده و قادرمرزی، ۱۳۹۶). در مقاله حاضر از بین این مؤلفه‌ها، از مؤلفه سازگاری استفاده شده است.

زندان در ایران جزو کاربری‌های اداری و انتظامی با مقیاس فراشه‌ری تعریف شده و از جهت ماهیت و عملکرد، ناسازگار محسوب می‌شود (شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۸۹) و ایجاد یا توسعه آن در محدوده شهرها ممنوع است (زیاری، ۱۳۸۱: ۱۷۷). زندان اوین با سرمایه‌گذاری دولت، احداث و فعالیت آن در سال ۱۳۵۰ آغاز شد. این زندان که در سال‌های اخیراً به بازداشتگاه تغییر یافت، اثرات مثبت و منفی زیادی بر تحولات فضایی محله اوین گذاشته است؛ این زندان به‌طور مستقیم به‌واسطه طرح‌های جامع و تفصیلی و به‌طور غیرمستقیم از طریق کارکرد انتظامی در میزان تقاضای سکونت، ارزش زمین و مسکن، اجاره‌بهای مسکونی و تجاری، امنیت عمومی، مشارکت شهروندان در مدیریت و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در امور ساختمانی محله اوین تأثیر گذاشته است. این زندان موجب محدودیت و ناپایداری توسعه فضایی این محله شده است. این در حالی است که این زندان به‌جهت ناسازگاری کارکردی و صراحت قانونی باید به محدوده خارج از شهر تهران منتقل می‌شد. از این‌رو، شناسایی اثرات فضایی این زندان بر محله اوین برای آگاهی‌بخشی و کمک به مدیریت شهری برای اتخاذ تصمیم و انتقال این زندان به خارج محدوده شهر تهران ضروری است.

مشکینی و همکاران (۱۳۹۴) در ارزیابی هویت اجتماعی محله اوین به این نتیجه رسیدند که رابطه معناداری بین گروه‌های سنی، تحصیلات، شغل و هویت اجتماعی افراد در این محله وجود دارد و با افزایش سطح تحصیلات و افزایش سن، بر میزان هویت اجتماعی ساکنین آن افزوده می‌شود. غلامی و همکاران (۱۳۹۲) در بررسی تأثیر هویت کالبدی بر انسجام اجتماعی محله اوین به این نتیجه رسیدند که کاهش هویت کالبدی، موجب گسستگی و سردی روابط اجتماعی و انسجام محله‌ای آن شده است. توکلی‌نیا و همکاران (۱۳۸۸) در بررسی پایداری محله‌های کلان‌شهر تهران با تأکید بر عملکرد شورایی‌ها و شاخص‌های مؤثر پایداری محله‌های اوین، در که و ولنجک به این نتایج دست یافتند که محله‌های در که و اوین به ترتیب از نظر اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی و ولنجک از نظر کالبدی در سطح بالاتر پایداری قرار دارند. کریمی و توکلی‌نیا (۱۳۸۸) در پژوهشی با عنوان «جایگاه توسعه در مقیاس خرد و محله‌ای در توسعه پایدار شهری-نمونه موردی: محله اوین» به این نتیجه رسیدند که در طول مدت تشکیل شورایی این محله، برگزاری نشست با مردم و استفاده از تخصص و مهارت‌های ساکنین در اداره این محله افزایش یافته است.

هدف اصلی این پژوهش، شناخت تأثیر کاربری ناسازگار زندان اوین در محدودیت توسعه فضایی محله اوین می‌باشد. از این‌رو، سؤال اصلی این مقاله این است که، کاربری ناسازگار زندان چه تأثیری در ایجاد محدودیت‌های توسعه فضایی محله اوین داشته است؟

## مبانی نظری

برنامه‌ریزی کاربری اراضی، علم تقسیم زمین و مکان به کاربردها و مصارف مختلف زندگی، یا مدیریت خردمندانه فضا به‌منظور بهینه‌سازی الگوی توزیع فعالیت‌های انسان است (رضویان، ۱۳۸۱: ۱۴). این نوع برنامه‌ریزی شهری، مجموعه‌ای از فعالیت‌های هدفمند است که محیط مصنوع را سامان می‌بخشد و در حد مقدور، خواسته‌ها و نیازهای جوامع را در استفاده از اراضی فراهم می‌کند (پورمحمدی، ۱۳۸۲: ۳). به بیان دیگر، برنامه‌ریزی کاربری زمین شهری، الگوی توزیع فضایی عملکردهای مختلف شهر است (عابدین درکوش، ۱۳۸۲: ۵۲). هدف اصلی این نوع برنامه‌ریزی، تأمین رفاه اجتماعی و اقتصادی شهروندان می‌باشد (پورمحمدی، ۱۳۹۳: ۹۳). کاربری زمین شهری، شامل انواع کاربری‌ها و نسبت آن‌ها از کل شهر و این که هریک از فعالیت‌ها در چه سطحی پراکنده شده‌اند و ارتباط آن‌ها با هم چیست و تا چه میزان می‌توانند در ارگانسیم شهر کارآمد باشند، است (شیعه، ۱۳۸۵: ۲۱). برنامه (طرح) کاربری زمین، بیانی از مقاصد اجتماعی درباره چگونگی انجام الگوهای آینده کاربری زمین است و نواحی‌ای که باید به انواع خاص کاربری زمین اختصاص داده شود را مشخص کرده و تراکم، شدت استفاده برای هر طبقه و استفاده‌های عمومی متعدد را تعیین نموده و اصول و استانداردهای توسعه و حفظ



این نواحی را مشخص می‌کند (سیف‌الدینی، ۱۳۸۱: ۱۶۶). در استفاده از زمین برای کارکردهای مختلف، عوامل متعددی همچون ویژگی‌های اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی، حقوقی و محیطی تأثیرگذارند (اصغری زمانی و همکاران، ۱۴۰۰).

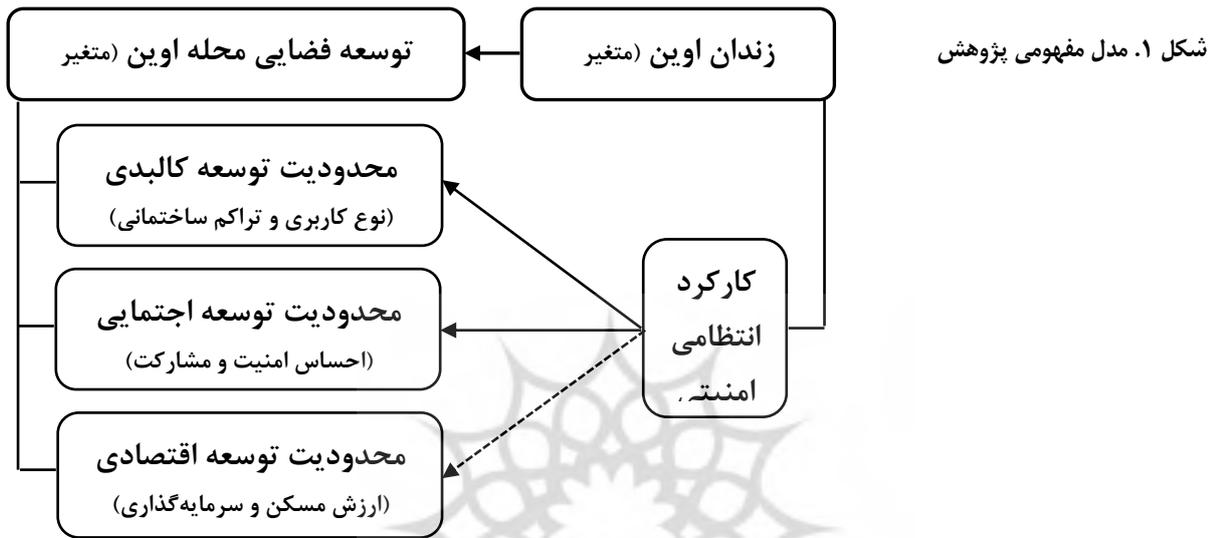
رویکرد برنامه‌ای به کاربری زمین، همراه با پیدایش شهرسازی جدید، نخست در اروپا مطرح شد. اقدامات اولیه در این خصوص بیشتر جنبه حقوقی، مهندسی و اداری داشت، اما موضوع چگونگی استفاده از اراضی شهری از اوایل دهه ۱۹۶۰ در مفهوم خاص برنامه‌ریزی کاربری زمین به‌طور جدی شکل گرفت و بر پایه مفاهیم، مبانی و روش‌های هدفمند و منظم استوار گردید. در پی این تحولات و بر اساس مراجع علمی مربوط، چگونگی استفاده از اراضی شهری فقط موضوعی کالبدی و اداری نیست، بلکه دارای ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، محیطی و فرهنگی نیز می‌باشد و به مطالعات همه‌جانبه و برنامه‌ریزی آگاهانه و سنجیده احتیاج دارد. به‌واقع، در چند دهه اخیر، در واکنش به ناکامی گسترش الگوی طرح‌های جامع سنتی و مطرح شدن دیدگاه‌ها و اهداف جدید در زمینه محیط‌زیست، عدالت فضایی، کیفیت زندگی شهری و نظایر آن‌ها، اصولاً مفهوم و تعریف زمین و فضا و معیارهای استفاده از آن به کلی تغییر کرد و در نتیجه، مبانی و اهداف برنامه‌ریزی زمین ارتقاء کیفی پیدا کرده و در راستای توسعه پایدار قرار گرفته است (مهدی‌زاده، ۱۳۷۹: ۱).

کاربری‌های زمین را می‌توان از نظر کارکرد و اثرات توسعه‌ای به دو نوع «سازگار» و «ناسازگار» تقسیم کرد. دلیل این تقسیم‌بندی این است که هر کاربری بیشترین ارتباط مثبت و هم‌افزا را با سایر کاربری‌ها در توسعه شهری داشته باشد؛ کاربری‌های هم‌جوار، اثرات مثبت و منفی بر هم دارند. آثار مثبت کاربری زمین به افزایش کارایی کاربری‌های هم‌جوار، توسعه پایدار و شیوه بهتر زندگی، و آثار منفی آن به کاهش کارایی آن‌ها منجر می‌شود، ارزش کاربری را کاهش می‌دهد و ناسازگاری کاربری‌های مختلف را در پی خواهد داشت. از این‌رو، یکی از اهداف برنامه‌ریزی کاربری زمین، مکان‌یابی مناسب و جداسازی کاربری‌های سازگار و ناسازگار از یکدیگر است (Jankowski, 1995). برای دستیابی به این هدف باید ویژگی‌های هر کاربری، روابط بین کاربری‌ها و تأثیر کاربری‌ها بر یکدیگر در فرایند برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری بررسی شود (Vaezi & Kaviary, 2015).

مفهوم سازگاری، یک ارتباط مکانی منطقی بین فعالیت‌ها و مکان است (Taleshi & Ghobadi, 2012). کاربری‌ها از نظر سازگاری ممکن است این چند حالت متفاوت را داشته باشند: الف. کاملاً سازگار باشند؛ یعنی هر دو کاربری، خصوصیات مشترکی داشته و فعالیت آن‌ها نیز بر یکدیگر منطبق باشد. ب. نسبتاً سازگار باشند؛ به این ترتیب که هر دو کاربری از یک نوع بوده، اما در جزئیات اختلاف داشته باشند، مانند مسکن کم تراکم با مسکن با تراکم متوسط. ج. نسبتاً ناسازگار باشند؛ یعنی این‌که میزان ناسازگاری بین دو کاربری از سازگاری آن‌ها بیشتر است. د. کاملاً ناسازگار باشند؛ یعنی مشخصات دو کاربری هیچ‌گونه هم‌خوانی با یکدیگر نداشته و در تقابل با یکدیگر باشند، مانند کاربری صنعتی و کاربری مسکونی. ه. بی‌تفاوت باشند؛ یعنی این‌که دو نوع کاربری از جهت سازگاری نسبت به هم بی‌تفاوت هستند. زمینه‌های قابل بررسی برای تعیین سازگاری یا ناسازگاری کاربری‌ها عبارتند از: اندازه و ابعاد زمین، شیب زمین، شبکه ارتباطی، تأسیسات و تجهیزات، کاربری‌های وابسته، کیفیت هوا، کیفیت صدا، میزان نور، بو، دید و منظره. همچنین، نیازهای هر کاربری را بر اساس استانداردهای کمی و کیفی موجود تعیین و سپس آن‌ها را با هم مقایسه می‌کنند و چنانچه مشخصات به‌دست آمده با یکدیگر مساوی یا نزدیک به هم باشد سازگارند و در غیر این صورت ممکن است نسبتاً ناسازگار یا کاملاً ناسازگار باشند (پورمحمدی، ۱۳۹۳: ۱۱۰).

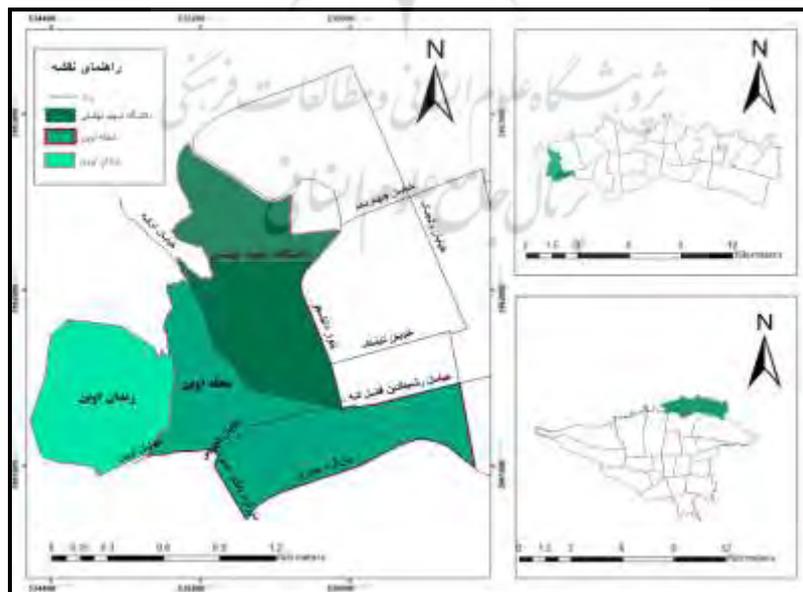
کاربری سازگار زمین با برابری فضایی ارتباط دارد (Fasihi & Parizadi, 2020). سازگاری استفاده از زمین‌ها موجب بهبود ایمنی، رفاه و حفاظت از بهداشت محیط با کاهش آلودگی‌ها، افزایش رفاه و ارزش فضای شهری می‌شود (Cheniki & Boudiaf, 2019). سازگاری کاربری‌ها از شاخص‌های توسعه درونی شهر است. از این‌رو، افزایش میزان سازگاری و کاهش میزان ناسازگاری کاربری‌های هم‌جوار به مفهوم جهت‌گیری توسعه شهری از درون است (شهرداری مشهد، ۱۳۹۷). کاربری‌های ناسازگار در بافت‌های مسکونی، که اغلب شامل انواع کارخانه‌ها، پادگان‌ها، کشتارگاه‌ها و زندان‌ها می‌شوند، مشکلات ایمنی، محیط‌زیستی و اجتماعی زیادی برای شهروندان ایجاد می‌کنند (افزادی، ۱۳۹۲). بر این اساس، مدل مفهومی این پژوهش با توجه به تأثیر زندان در توسعه فضایی محله اوین طراحی شد (شکل ۱).

البته زندان، ندامتگاه، بازداشتگاه، دارالتأدیب و مفاهیم مترادف آن‌ها از نظر قانون با هم متفاوت هستند (جهانشاهی، ۱۳۹۴: ۵). در «آیین‌نامه اجرایی سازمان زندان‌ها و اقدامات تأمینی و تربیتی کشور» مصوب ۱۳۸۴/۰۹/۲۰، بازداشتگاه، محل نگهداری متهمانی است که با قرار کتبی مقام‌های صلاحیت‌دار قضائی تا اتخاذ تصمیم نهایی به آنجا معرفی می‌شوند. در همین آئین‌نامه، زندان محلی است که در آن محکومانی که حکم آنان قطعی شده است با معرفی مقامات صلاحیت‌دار قضایی و قانونی برای مدت معین یا به‌طور دائم به‌منظور تحمل کیفر با هدف حرفه‌آموزی، بازپروری و بازسازی نگه‌داری می‌شوند (روزنامه رسمی، ۱۳۸۸).



## داده و روش‌ها

محله اوین در طول جغرافیایی ۵۱ درجه و ۲۵ دقیقه و در عرض جغرافیایی ۳۵ درجه و ۴۰ دقیقه در ناحیه ۲ منطقه ۱ شهرداری تهران واقع شده و ارتفاع متوسط آن از سطح دریا ۱۶۵۴ متر می‌باشد. زندان اوین در سمت غرب این محله واقع شده است (شکل ۲).



شکل ۲: موقعیت محدوده مطالعه

منبع: با اقتباس از مهندسین مشاور بافت‌شهر، ۱۳۸۶



این پژوهش از نظر هدف از تحقیقات کاربردی، از نظر نوع داده از پژوهش‌های کمی و از نظر روش از پژوهش‌های توصیفی-تحلیلی است. اطلاعات برنامه‌ای توسعه محله اوین از طرح جامع و تفصیلی، سند راهبردی توسعه محله و شهرداری منطقه یک و سایر داده و اطلاعات به روش پرسشگری جمع‌آوری شده است. جامعه آماری این پژوهش، ۱۱۵۸ خانوار ساکن محله اوین و حجم نمونه آن ۲۸۸ خانوار بوده که با استفاده از فرمول کوکران محاسبه شده است. برای تعیین معیارها، شاخص‌ها و متغیرهای این پژوهش، ابتدا ۴ معیار (کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، محیط‌زیستی)، ۱۵ شاخص و ۲۳ متغیر بر اساس مبانی نظری، پیشینه و در انطباق با مدل مفهومی و پیامدهای توسعه فضایی محله اوین به روش کارشناسی تدوین شد و با توجه به محدودیت‌ها و نظرسنجی از ۶ نفر از خبرگان علمی برنامه‌ریزی شهری به‌قرار جدول شماره ۱ تأیید و نهایی شد. برای پردازش و تحلیل داده و اطلاعات این پژوهش از آزمون T-Test، ضریب همبستگی و آمار توصیفی استفاده شده است.

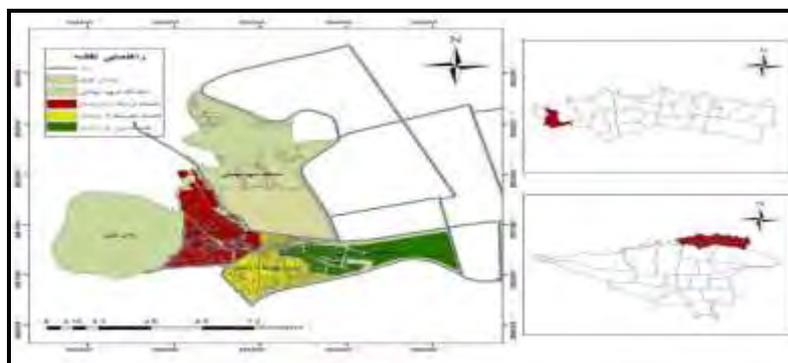
جدول ۱. متغیرها، شاخص‌ها و معیارهای پژوهش

معیارها	شاخص‌ها	متغیرها
توسعه کالبدی	کاربری	مساحت کاربری، نسبت کاربری، سرانه کاربری
	تراکم ساختمانی	درصد تراکم، تعداد طبقات، سطح اشغال
توسعه اجتماعی	امنیت	درصد حس امنیت
	مشارکت در اداره امور محله‌ای	درصد مشارکت
توسعه اقتصادی	قیمت مسکن	میزان قیمت
	اجاره مسکن	میزان اجاره
	سرمایه‌گذاری خصوصی	میزان سرمایه‌گذاری
	سرمایه‌گذاری خصوصی-عمومی	میزان سرمایه‌گذاری

### تجزیه و تحلیل داده‌ها

زندان اوین کاربری انتظامی فرمانطقه‌ای دارد و محدودیت‌های امنیتی را برای فضای مجاور و حوزه تأثیر خود ایجاد کرده است (شعبی، ۱۳۹۴: ۱۰۱). اگرچه این زندان با کارکرد انتظامی موجب افزایش حس امنیت عمومی ساکنین مجاور آن شد، اما محدودیت‌های کالبدی (کاربری و ساختمانی) طرح‌های توسعه شهری برای تأمین امنیت آن در ارزش زمین و مسکن، توسعه کالبدی، اجتماعی و اقتصادی محله اوین تأثیر منفی داشته است.

بر اساس یافته‌های این پژوهش و به‌منظور سهولت تحلیل و نتیجه‌گیری از آن یافته‌ها، محله اوین به ۳ پهنه وضعیتی در متغیرها و شاخص‌های این تحقیق، شامل پهنه با فاصله نزدیک به زندان (پهنه اول)؛ پهنه با فاصله متوسط به زندان (پهنه دوم)؛ و پهنه با فاصله دور از زندان (پهنه سوم) تقسیم شد (شکل ۳).



شکل ۳: پهنه‌های مسکونی با فاصله نزدیک، متوسط و دور محله اوین نسبت به زندان

### الف. نقش زندان در توسعه کالبدی محله اوین

زندان با کاهش تراکم و ارتفاع ساختمانی از طریق طرح‌های توسعه شهری، برای توسعه کالبدی محله اوین، به‌ویژه در پهنه اول (در مجاورت زندان) محدودیت ایجاد کرده و آن را نهادینه نموده است. بر اساس یافته‌های این پژوهش (پرسشگری از ۲۸۸ خانوار)، روند و نسبت ساخت‌وساز در محله اوین از اوایل دهه ۱۳۲۰ تاکنون متفاوت بوده است. به‌طوری‌که ۴/۵٪ بناهای موجود محله اوین در سال‌های ۱۳۲۰ تا ۱۳۴۰؛ ۱۱/۵٪ در سال‌های ۱۳۴۰ تا ۱۳۶۰؛ ۱۷/۷٪ در سال‌های ۱۳۶۰ تا ۱۳۸۰ و ۶۶/۳٪ در سال‌های ۱۳۸۰ تا ۱۳۹۸ احداث شده‌اند. از این‌رو، روند نوسازی این محله در دو دهه اخیر رشد چشمگیر و بی‌نظیری داشته است.

البته روند تشدید روند ساخت‌وساز در محله اوین در دو دهه اخیر اغلب در پهنه سوم و دوم این محله که نسبت به پهنه اول از زندان دورتر می‌باشند و با محدودیت کمتری مواجه بوده‌اند اتفاق افتاده است. به‌طوری‌که، حتی احداث برج دوقلوی کوروش در اواخر همین دوره از سال ۱۳۹۷ در زمینی به مساحت ۵۸۴۶ مترمربع و بنایی به مساحت ۴۰۴۸۸ مترمربع در ۱۸ طبقه در پهنه سوم این محله (شکل ۳) و با فاصله متوسط از زندان با تصویب کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی و معماری در شهر تهران و با استناد به ضوابط خاص قطعات بالای ۵ هزار مترمربع مساحت آغاز شد و در سال ۱۴۰۰ به بهره‌برداری رسیده است.

انتقال مراکز نظامی و انتظامی (از جمله زندان‌ها) به خارج محدوده شهر به همراه محدودیت توسعه کالبدی فضاهای مجاور آن‌ها (کاربری زمین و تراکم و ارتفاع ساختمانی) از موضوعات مورد توجه طرح‌های توسعه شهری تهران بوده است. در طرح جامع دوم شهر تهران (۱۳۷۱)، انتقال زندان‌ها و ندامتگاه‌ها به خارج شهر برای استفاده بهتر اراضی در اختیار موجود و واگذاری اراضی مناسب‌تر به آن‌ها پیش‌بینی شده بود (مهندسین مشاور آتک، ۱۳۷۱: ۱۷). در طرح جامع سوم (۱۳۸۶) و طرح تفصیلی اخیر شهر تهران (۱۳۹۱)، زندان اوین و فضای مجاور آن (لبه غربی محله اوین) با محوریت رودخانه اوین-درکه به عنوان یک مجموعه یا پهنه اصلی حفاظت (G) (سبز باز و عمومی) با شرایط خاص و محدودیت‌های کاربری، تراکم، تعداد طبقات و سطح اشغال ساختمانی و اغلب با تهیه و ارائه طرح موضعی و تصویب کمیسیون ماده پنج شورای عالی شهرسازی و معماری و یا آن خود شورا در کنار پهنه‌های سکونت (R) و فعالیت (S) تعریف شده است (شهرداری تهران، ۱۳۹۱: ۲).

بر اساس طرح جامع (۱۳۸۶) و طرح تفصیلی (۱۳۹۱)، ساخت‌وساز و بارگذاری در اغلب زیرپهنه‌های فعالیت و حفاظت در محدوده محله اوین، با تهیه، ارائه و تصویب طرح‌های ویژه توسط کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و یا خود آن شورا و توجیه مطالعات زیست‌محیطی و هیدرولوژیکی مجاز است. محدوده بلافاصل محله اوین نسبت به زندان (شکل ۳) در پهنه مسکونی با تراکم کم تا ۱۲۰٪ (R11)، پهنه بافت مسکونی ارزشمند سبز با تراکم تا ۱۲۰٪ (R24)، پهنه گسترده‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدماتی (با غلبه فرهنگی) با طرح‌های موضعی ویژه و مصوب کمیسیون ماده پنج و شورای عالی شهرسازی و معماری (S22) و پهنه روددره‌ها (حفاظت از حریم) (G31) واقع شده است (همان منبع).

البته، همان‌گونه که اشاره شد، پهنه‌بندی کاربری زمین محله اوین در راستای هدف و راهبرد حفاظت و ارتقای کیفیت محیط‌زیست و میراث طبیعی، به‌ویژه حفاظت و ساماندهی کوهساران و کوهپایه‌های پیرامونی، جریان‌های طبیعی آب و باغات شهر تهران در طرح جامع و در ارتباط مستقیم و در یکپارچگی محیط‌زیستی، فضایی و عملکردی این محله با محله درکه و با محوریت رودخانه اوین-درکه انجام پذیرفت و قابل تفکیک از همدیگر نیستند. این مجموعه، یکی از مهم‌ترین محورهای طبیعی-اکولوژیک کلان‌شهر تهران است و نقش مهمی در حفظ منابع زیستی، ارائه خدمات اکوسیستمی و پایداری محیط‌زیستی این شهر، به‌ویژه حوزه شمالی آن ایفاء می‌کند (شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۸۶).

### ب. نقش زندان در توسعه اجتماعی محله اوین

مهاجرت از گذشته تا به امروز به‌صورت انفرادی و جمعی به محله اوین وجود داشته و نقش مهمی در تغییرات اجتماعی آن ایفاء کرده است. مهاجرین اولیه این محله، خوش‌نشین‌ها و کارگران فصلی مزارع بودند و در مرحله بعد با زلزله نهادند، تعداد خانوارهای قابل



توجه‌ای به این محله مهاجرت نمودند. با آغاز احداث دانشگاه ملی (دانشگاه شهید بهشتی فعلی) در اواخر دهه ۱۳۳۰ و نمایشگاه بین‌المللی تهران در اواخر دهه ۱۳۴۰، شاغلین در آن مجموعه‌ها در این محله سکنی گزیدند. ورود گروه‌های دانشجویی نیز به موازات مهاجرین قبلی با اجاره منازل به این تعداد افزوده است. مرحله بعد از اواخر دوره پهلوی دوم و اوایل انقلاب اسلامی با تفکیک باغات و زمین‌ها و ساخت‌وسازها شروع شد و مهاجرین جدید به عنوان ساکنین ثابت در این محله مستقر گردیدند و تاکنون ادامه یافته است (شعبی، ۱۳۹۴: ۱۳۵-۱۳۳).

بر اساس این پژوهش درباره نقش زندان در امنیت عمومی محله اوین، ۴۳/۸٪ از ۱۲۶ خانوار پهنه اول، ۳۰/۹٪ از ۸۹ خانوار پهنه دوم و ۲۵/۳٪ از ۷۳ خانوار پهنه سوم محله اوین (شکل ۳) از وجود زندان در این محله احساس امنیت می‌کنند. از این‌رو، زندان به‌واسطه کارکرد انتظامی، موجب افزایش حس امنیت محله اوین، به‌ویژه در پهنه مجاور آن شده است (جدول ۳). از سوی دیگر، طرح‌های توسعه شهری با ایجاد محدودیت تراکم ساختمانی و کاهش ارزش معاملاتی زمین و مسکن در پهنه اول، در تقاضای سکونت و فعالیت در این محله تأثیر منفی گذاشته و در مهاجرت ساکنین آن نقش داشته است. این روند، علاوه بر تغییر نسبت ساکنین بومی و مهاجر، مشارکت آنان در اداره امور عمومی این محله را کاهش داده است (جدول ۵).

جدول ۳. بیان وضعیت ادراک و احساس امنیت ساکنین محله اوین نسبت به فاصله از زندان

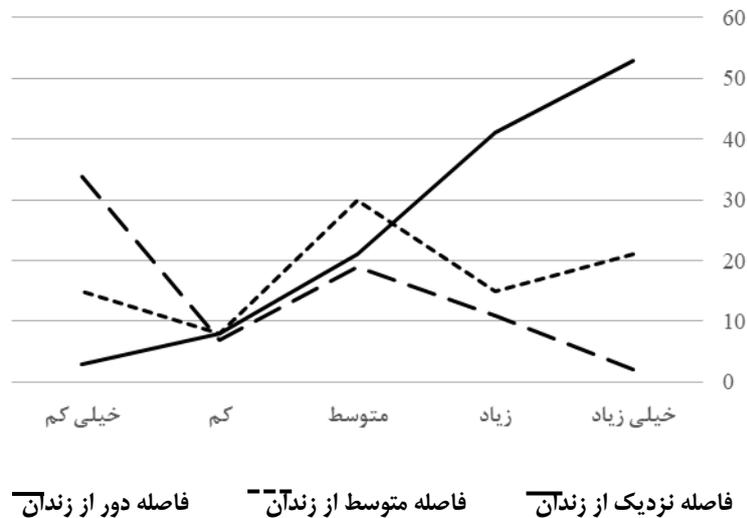
میانگین مورد انتظار=۳					پهنه‌های فاصله از زندان
آمار توصیفی		اختلاف میانگین	درجه آزادی	آماره	
تعداد نمونه	میانگین مشاهده شده				
۱۲۶	۴/۰۶	۰/۰۵۶	۰/۰۰	۱۲۵	۱۱/۵۰۴
۸۹	۳/۲۱	۰/۲۱۳	۰/۱۴۲	۸۸	۱/۴۸۰
۷۳	۲/۱۸	-۰/۸۲۲	۰/۰۰	۷۲	-۵/۶۱۳

بر اساس سنجش نگرش ساکنین در سه پهنه با فاصله‌های متفاوت از زندان مستخرج از آزمون T-Test میانگین پهنه اول ۴/۰۶، سطح معناداری کمتر از ۰/۰۵ و آماره T مثبت است و نشان می‌دهد که امنیت محله اوین در فاصله نزدیک به زندان در وضعیت خوبی قرار دارد. میانگین آزمون T-Test پهنه دوم ۳/۲۱، سطح معناداری بیشتر از ۰/۰۵ و آماره T مثبت است و نشان می‌دهد امنیت محله اوین در فاصله متوسط از زندان در وضعیت متوسط قرار دارد. میانگین آزمون T-Test پهنه سوم ۲/۱۸، سطح معناداری کمتر از ۰/۰۵ و آماره T منفی است و نشان می‌دهد که امنیت این محله در فاصله دور از زندان در وضعیت پایینی قرار دارد (جدول ۳). ضریب همبستگی اسپیرمن نیز با ۰/۵۲۴- درصد همبستگی متوسط و رابطه معکوس را در این خصوص نشان می‌دهد (جدول و شکل ۴).

جدول ۴. همبستگی امنیت بین سه پهنه محله اوین بر اساس فاصله از زندان

		سه پهنه محله اوین	میزان امنیت
Spearman's rho	Correlation Coefficient Sig. (2-tailed) N	۱/۰۰۰	-۰/۵۲۴**
سه پهنه محله اوین در فاصله نسبت با زندان		۰	۰/۰۰
		۲۸۸	۲۸۸
میزان امنیت	Correlation Coefficient Sig. (2-tailed) N	-۰/۵۲۴**	۱/۰۰۰
		۰/۰۰	۰
		۲۸۸	۲۸۸

\*\* . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed)



شکل ۴. نمودار همبستگی امنیت محله اوین با فاصله از زندان اوین

بر اساس سنجش نگرش ساکنین محله اوین، میانگین آزمون T-Test اعتماد ساکنین محله اوین به شهرداری ۱/۱۶، سطح معناداری کمتر از ۰/۰۵ و آماره T منفی است و نشان می‌دهد که اعتماد به شهرداری در سطح ضعیفی قرار دارد. میانگین آزمون T-Test اعتماد ساکنین محله اوین به شورایاری ۱/۵۶، سطح معناداری کمتر از ۰/۰۵ و آماره T منفی است و نشان می‌دهد که اعتماد ساکنین این محله به این نهاد محلی در سطح ضعیفی قرار دارد. بر اساس این پژوهش، ۳۰/۹٪ خانوارهای محله اوین در نوسازی ساختمان مسکونی خود با شهرداری و شورایاری مشارکت داشته‌اند. میانگین آزمون T-Test مشارکت ساکنین محله اوین در نوسازی بافت فرسوده ۱/۲۴، سطح معناداری کمتر از ۰/۰۵ و آماره T منفی است و نشان می‌دهد همکاری مردم این محله با نهاد شورایاری در این خصوص در وضعیت ضعیفی قرار دارد (جدول ۵).

جدول ۵. بیان وضعیت اعتماد ساکنین محله اوین به متولیان شهری و مشارکت در آبادانی محله

میانگین مورد انتظار = ۳					اعتماد ساکنین به نهادهای فاصله محله اوین از زندان به شهرداری و مشارکت با شورایاری
آمار توصیفی		اختلاف میانگین	سطح معنی‌داری	درجه آزادی	
تعداد نمونه	میانگین مشاهده‌شده				آماره
۲۸۸	۱/۳۶	-۱/۶۳۹	۰/۰۰	۲۸۷	-۴۱/۲۵۵
۲۸۸	۱/۵۶	-۱/۴۴۴	۰/۰۰	۲۸۷	-۲۹/۲۸۳
۲۸۸	۱/۲۴	-۱/۷۶۰	۰/۰۰	۲۸۷	-۴۳/۰۱۱

### ج. نقش زندان در توسعه اقتصادی محله اوین

طرح‌های توسعه شهری با ایجاد محدودیت در کاربری و تراکم ساختمانی برای تأمین امنیت زندان، در کاهش ارزش معاملاتی زمین و مسکن، به‌ویژه در بخش غربی محله اوین نقش داشته‌اند. این روند، مشارکت و سرمایه‌گذاری شهروندان و سرمایه‌گذاران خصوصی در این محله را کاهش داده است؛ قیمت و اجاره مسکن از پهنه اول به پهنه سوم این محله افزایش می‌یابد (شکل ۵). بر اساس یافته‌های این پژوهش (۱۳۹۸)، قیمت هر مترمربع مسکن ۶۸/۴٪ مسکن محله اوین در دامنه قیمت تا ۲۵ میلیون تومان، ۲۴/۷٪ بین ۲۵ تا ۳۵ میلیون تومان، ۵/۹٪ بین ۳۵ تا ۴۵ میلیون تومان و ۱٪ در دامنه بالای ۴۵ میلیون تومان قرار دارد.

توصیف وضعیت ارزش زمین و ساختمان که مستخرج از سنجش‌های تحقیق و پرسشگری از ساکنین پهنه‌های با فاصله‌های متفاوت از زندان اوین بوده بیانگر آن است که پهنه اول ۳/۰۳، سطح معناداری کمتر از ۰/۰۵ و آماره T مثبت است و نشان می‌دهد وضعیت زمین و مسکن



محله اوین در فاصله نزدیک به خود تأثیر زیاد داشته است. میانگین آزمون T-Test پهنه دوم ۲/۴۵، سطح معناداری کمتر از ۰/۰۵ و آماره T منفی است و نشان می‌دهد زندان بر ارزش زمین و مسکن این محله در فاصله متوسط به خود تأثیر متوسط و کم داشته است. میانگین آزمون T-Test پهنه سوم ۱/۸۴، سطح معناداری کمتر از ۰/۰۵ و آماره T منفی است و نشان می‌دهد زندان بر ارزش زمین و مسکن این محله در فاصله دور از خود تأثیر کمی داشته است (جدول ۶). ضریب همبستگی با ۰/۴۳۹- درصد همبستگی متوسط و رابطه معکوس این دو متغیر را تأیید می‌کند (جدول ۷ و شکل ۵).

جدول ۶. بیان وضعیت قیمت زمین و مسکن محله اوین نسبت به فاصله از زندان اوین بر اساس سنجش نگرش ساکنین

میانگین مورد انتظار = ۳						پهنه‌های فاصله از زندان
آمار توصیفی		اختلاف میانگین	سطح معنی‌داری	درجه آزادی	آماره	
تعداد نمونه	میانگین مشاهده شده					
۱۲۶	۳/۰۳	۰/۵۳۲	۰/۰۰	۱۲۵	۵/۹۹۶	پهنه اول (فاصله نزدیک)
۸۹	۲/۴۵	-۰/۰۵۱	۰/۶۶۵	۸۸	-۰/۴۳۵	پهنه دوم (فاصله متوسط)
۷۳	۱/۸۶	-۰/۶۳۷	۰/۰۰	۷۲	-۶/۷۶۳	پهنه سوم (فاصله دور)

جدول ۷. همبستگی ارزش زمین و مسکن بین سه پهنه فاصله از زندان

		سه پهنه محله اوین	میزان امنیت
Spearman's rho سه پهنه محله اوین	Correlation Coefficient	۱/۰۰۰	-۰/۴۳۹**
	Sig. (2-tailed)	۰	۰/۰۰
	N	۲۸۸	۲۸۸
میزان امنیت	Correlation Coefficient	-۰/۴۳۹**	۱/۰۰۰
	Sig. (2-tailed)	۰/۰۰	۰
	N	۲۸۸	۲۸۸

\*\* . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed)



— فاصله نزدیک از زندان    - - - فاصله متوسط از زندان    - . - فاصله دور از زندان

شکل ۵. نمودار همبستگی قیمت زمین و مسکن سه پهنه محله اوین با فاصله از زندان

## نتیجه‌گیری

زندان در ایران بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری، جزو کاربری‌های اداری و انتظامی با مقیاس فراشه‌ری تعریف شده و از جهت ماهیت و کارکرد، ناسازگار محسوب می‌شود و ایجاد یا توسعه آن در محدوده داخلی شهرها ممنوع است. این کاربری به واسطه کارکرد انتظامی، موجب محدودیت در توسعه فضایی محدوده پیرامونی خود می‌شود. به همین دلیل، موضوع انتقال آن‌ها به محدوده خارج از شهر، همیشه مورد توجه و تأکید طرح‌های توسعه شهری در کشور، از جمله طرح‌های توسعه شهری تهران بوده است.

زندان اوین نقش منفی زیادی در تحولات فضایی محله اوین داشته است. این زندان از طریق طرح جامع و تفصیلی به طور مستقیم و رسمی در تحولات کالبدی (مساحت، نسبت و سرانه کاربری و میزان تراکم، تعداد طبقات و سطح اشغال ساختمانی) و به طور غیررسمی و غیرمستقیم در تحولات اجتماعی (میزان حس امنیت عمومی و مشارکت شهروندان در امور محله‌ای) و اقتصادی (میزان قیمت و اجاره زمین و مسکن و سرمایه‌گذاری عمومی شهروندان و بخش خصوصی) محله اوین تأثیر گذاشته است؛ به منظور تأمین امنیت زندان، میزان تراکم و تعداد طبقات و ارتفاع ساختمانی محله اوین در مجاورت زندان نسبت به پهنه‌های با فاصله متوسط و دورتر از آن همیشه کمتر بوده است. این محدودیت‌ها در کاهش ارزش معاملاتی زمین و مسکن این محله نقش دارند. این محدودیت‌های کالبدی و پیامدهای اقتصاد زمین و مسکن، در کاهش انگیزه و تقاضای سکونت و فعالیت، تمایل مشارکت و سرمایه‌گذاری شهروندان و بخش خصوصی در محله اوین تأثیر منفی داشته است.

به بیان دیگر، بین دو متغیر فاصله محله و زندان و امنیت آن محله، رابطه معناداری وجود دارد. به طوری که، هرچه این محله به زندان نزدیک‌تر می‌شود، امنیت آن بیشتر می‌گردد، و برعکس. این تنها نقش مثبتی است که زندان روی امنیت عمومی محله اوین داشته است. البته ساکنین مجاور (بلافاصله) زندان، به دلیل سر و صدا و آشوب دستگیرشدگان و خانواده‌های آن‌ها و ترافیک‌های ایجاد شده در جلوی دو درب زندان و ورودی این بخش محله که در روزهای ملاقات زندانیان به بیشترین حد خود می‌رسد، حس رضایت و آرامش کمتری دارند. همچنین، بین دو متغیر فاصله محله اوین از زندان و قیمت زمین و مسکن آن نیز رابطه معناداری وجود دارد، یعنی هرچه این محله به زندان نزدیک‌تر می‌شود، ارزش زمین و مسکن و میزان اجاره‌بها آن کاهش می‌یابد، و برعکس. این عوامل به کاهش تمایل سرمایه‌گذاری ساختمانی در این محله و کاهش قیمت زمین و مسکن و میزان اجاره‌بها در آن شده است.

موضوع، مسئله و نتایج این پژوهش با تمام سوابق پژوهشی مرتبط با محله اوین که در مقدمه این مقاله معرفی شده‌اند متفاوت است؛ آن سوابق به مطالعه موضوع هویت اجتماعی و نقش مدیریت و آموزش در ارتقاء آن در محله اوین پرداخته‌اند. بر اساس نتایج این پژوهش، تسریع در اتخاذ تصمیم و انتقال زندان اوین به خارج از محدوده شهر تهران و تبدیل آن به کاربری سازگار و توقف اثرات فضایی منفی آن و جلوگیری از تهدید حقوق شهروندان ضروری است. علاوه بر این، نتایج این پژوهش موردی درباره اثرات فضایی کاربری ناسازگار زندان می‌تواند برای توسعه دانش برنامه‌ریزی شهری در کشور به کار گرفته شود.



## منابع

- اصغری زمانی، اکبر؛ حسین کریمزاده و عذرا فضائلی کلوانق (۱۴۰۰). بررسی مغایرت کارکردی کاربری‌های شهری در ارتباط با ارزش زمین (مطالعه موردی: منطقه ۱ شهر تبریز). *مجله جغرافیا و برنامه‌ریزی*، ۲۵(۷۵): ۱۶-۱.
- افراد، کاظم (۱۳۹۲). فرایند تعیین نظام کاربری اراضی وسیع استحصال‌شده ناشی از انتقال کاربری‌های ناسازگار-مطالعه موردی: پادگان قلعه‌مرغی. *فصلنامه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی*، ۹۲: ۱۳۵-۱۱۵.
- پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۸۲). *برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری*. چاپ اول، تهران: انتشارات سمت.
- توکلی‌نیا، جمیله و منصور استادی سیسی (۱۳۸۸). تحلیل پایداری محله‌های کلانشهر تهران با تأکید بر عملکرد شورایی‌ها- نمونه موردی: محله‌های اوین، درکه و ولنجک. *فصلنامه پژوهش‌های جغرافیایی انسانی*، ۷۰: ۴۳-۲۹.
- جهانشاهی، مریم (۱۳۹۴). *نقش برنامه‌های تربیتی زندان در اصلاح افکار مجرمین- مطالعه موردی: زندان اوین*. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، استاد راهنما: مجید کاشانی.
- رضویان، محمدتقی (۱۳۸۱). *برنامه‌ریزی کاربری اراضی*. چاپ اول، تهران: انتشارات منشی.
- روزنامه رسمی (۱۳۸۸). آئین‌نامه اجرایی سازمان زندان‌ها و اقدامات تأمینی و تربیتی کشور. شماره ۱/۸۴/۱۳۴۴۰ مصوب ۱۳۸۴/۰۹/۲۰، تاریخ انتشار روزنامه رسمی: ۱۳۸۸/۰۸/۱۹، شماره روزنامه رسمی: ۱۸۸۲۱.
- زیاری، کرامت‌الله (۱۳۸۱). *برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری*. چاپ اول، یزد: انتشارات دانشگاه یزد.
- سلطان‌زاده، اکبر (۱۳۹۲). *ارزیابی اثر بخشی عملکرد سرای محله به منظور ارائه الگوی متناسب با ویژگی‌های مناطق و محلات- مطالعه موردی: سرای محله‌های اوین، تجریش و نیاوران منطقه یک شهرداری تهران*. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، استاد راهنما: زهره فنی، گروه جغرافیا، دانشکده علوم زمین، دانشگاه شهید بهشتی.
- سیف‌الدینی، فرانک (۱۳۸۱). *مبانی برنامه‌ریزی شهری*. چاپ اول، تهران: انتشارات آبیژ.
- شعبی، پیرایه (۱۳۹۴). *چارچوب طراحی شهری اوین با تأکید بر شبکه‌های اکولوژیک محله*. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، استاد راهنما: کورش گلکار و علی غفاری، گروه برنامه‌ریزی و طراحی مجتمع زیستی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه شهید بهشتی.
- شماعی، علی و بابک لطفی مقدم (۱۳۹۵). بررسی شاخص سازگاری در برنامه‌زیر ی کاربری زمین شهری به منظور ی پاداری اقتصادی شهر، مطالعه موردی: منطقه یک شهرداری تهران. *مجله جغرافیا و برنامه‌ریزی*، ۲۰(۵۷): ۱۹۸-۱۷۵.
- شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (۱۳۸۶). *طرح راهبردی - ساختاری (جامع) توسعه و عمران شهر تهران (سند اصلی)*. مصوب آذرماه ۱۳۸۶.
- شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (۱۳۸۹). *تعریف و مفاهیم کاربری‌های شهری و تعیین سرانه آن‌ها*. مصوب ۱۳۸۹/۰۳/۱۰.
- شهرداری تهران (۱۳۹۱). *ضوابط و مقررات طرح تفصیلی جدید شهر تهران*. معاونت شهرسازی و معماری: اداره کل شهرسازی و طرح‌های شهری، نسخه نهایی.
- شهرداری مشهد (۱۳۹۷). *توسعه درونی شهر*. معاونت برنامه‌ریزی و توسعه سرمایه انسانی شهرداری (امور شهری).  
<https://planning.mashhad.ir/articles/10562>
- شهرداری منطقه یک شهر تهران (۱۳۸۵). *سند راهبردی محلات ۲۶ گانه منطقه یک: محله اوین*.

- شیعه، اسماعیل (۱۳۸۵). *مقدمه‌ای بر مبانی برنامه‌ریزی شهری*. چاپ هفدهم، تهران: انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران.
- عابدین درکوش، سعید (۱۳۸۲). *درآمدی به اقتصاد شهری*. چاپ پنجم، تهران: مرکز نشر دانشگاهی.
- غلامی، محمد و عقیل حیاتی (۱۳۹۲). بررسی تأثیر هویت کالبدی بر انسجام اجتماعی مطالعه موردی: محله اوین شهر تهران. *فصلنامه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی*، ۳۰: ۱۵۰-۱۳۱.
- کریمی، سرگل و جمیله توکلی‌نیا (۱۳۸۸). جایگاه توسعه در مقیاس خرد و محله‌ای در توسعه پایدار شهری-نمونه موردی: محله اوین. *فصلنامه پژوهشی جغرافیای انسانی*، سال اول، ۳: ۹۲-۸۲.
- گروه علمی مؤسسه آموزش عالی آزاد چتر دانش (۱۳۹۷). *مجموعه قوانین و مقررات زندان‌ها و امور زندانیان*. چاپ اول، تهران: انتشارات چتر دانش.
- مشکینی، ابوالفضل و کرامت‌الله زیاری (۱۳۹۴). ارزیابی هویت اجتماعی در محله‌های شهری-مطالعه موردی: محله اوین شهر تهران، *فصلنامه پژوهش‌های جغرافیای انسانی*، ۴: ۶۰۷-۵۸۹.
- مهدی‌زاده، جواد؛ محمدحسین پیرزاده نهوجی؛ مهین‌دوخت امیری؛ محمدحسین جهانشاهی؛ محمدتقی تقی‌زاده مطلق و هایده صراف‌زاده (۱۳۸۵). *برنامه‌ریزی راهبردی توسعه شهری (تجربیات اخیر جهانی و جایگاه آن در ایران)*. چاپ اول، تهران: انتشارات وزارت مسکن و شهرسازی.
- مهندسین مشاور آتک (۱۳۷۰ الف). *طرح حفظ و ساماندهی شهر تهران*. گزارش مرحله اول، جلد پنجم.
- مهندسین مشاور آتک (۱۳۷۰ ب). *طرح حفظ و ساماندهی شهر تهران*. طرح پیشنهادی (گزارش)
- مهندسین مشاور آتک (۱۳۷۱). *طرح جامع شهر تهران*. ضوابط و مقررات اجرایی (گزارش).
- مهندسین مشاور بافت شهر (۱۳۸۴). *الگوی توسعه منطقه یک شهر تهران*. ویرایش نهایی.
- مهندسین مشاور بافت شهر (۱۳۸۶). *طرح تفصیلی منطقه یک شهر تهران (خلاصه گزارش)*. ویرایش نهایی.
- Cheniki, K., Baziz, A., & Boudiaf, B. (2019). Evaluating Relationship between Mixed-land Use and Land-use Compatibility in Algiers Bay. *International Journal of Environmental and Science Education-IJESE*, 14(7): 389-404.
- Jankowski, P. (1995). Integrating Geographical Information Systems and Multiple Criteria Decision-Making Methods. *Geographical Information Systems*, 9(3): 251-273.
- Fasihi, H. & Parizadi, T. (2020). Analysis of spatial equity and access to urban parks in Ilam, Iran. *Journal of environmental management*, DOI: 10.1016/j.jenvman.2020.110122.
- τ Ioja, C. I., & Tudor, C. A. (2012). Temporal analysis of incompatible land-use and land-cover: the proximity between residential areas and gas stations in Bucharest Suburban Area. *Procedia Environmental Sciences*, 14: 49-58.
- Taleshi, M., & Ghobadi, A. (2012). Urban land-use sustainability assessment through evaluation of compatibility matrix case study: Karaj City. *International Journal of Sustainable Development*, 3(1): 57-64.
- Vaezi, S., Mesgari, M. S., & Kaviary, F. (2015). Evaluation of Accepting Parameters on Optimum Arrangement of Urban Land Uses and Assessment of Their Compatibility Using Adjacency Matrix. *The International Archives of Photogrammetry, Remote Sensing and Spatial Information Sciences*, 40(1): 725-726.