



eISSN: 2981-1791



## ORIGINAL RESEARCH PAPER

**Measuring the Sustainability of Urban Landuses in Informal Settlements  
(Case Study of Islamiyah and Dolatabad Neighborhoods, Kermanshah)**Sheyda Bagrezaie<sup>(1)\*</sup>, Mohamad Azami<sup>(2)</sup>

1- Master of Urban Planning, Faculty of Architecture and Urban Planning, Iran University of Science and Technology, Tehran, Iran.

2- Faculty member of urban planning, Institute of higher education, ACECR Kermanshah, Kermanshah, Iran.

## ARTICLE INFO

## Abstract:

**Received:** 26/06/2022**Accepted:** 31/08/2022**Keywords:**

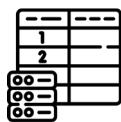
Sustainability, Informal Settlements, Community Services Landuse, Dowlat Abad Neighborhood



Number of references:32



Number of figures: 2



Number of tables: 7

©2022 ,UST.All rights reserved.



Publisher: Imam Khomeini International University (IKIU)

10.30479/UT.2022.17455.1109

Urban poors start city planning and create spontaneous settlements when there is no proper planning for their city. A most important consequence of this lack of attention of urban policy makers leads to urban unsustainability developments. Unimplemented approved land uses of detailed plan in Eslamieh and western part of Dowlat Abad have led to the weakness of urban services in these settlements and this has caused local and urban sustainability. Therefore, increase social, economic, environmental and physical aspects of sustainability in these settlements can help to develop urban sustainability in Kermanshah city. In this article two method is used for analyzing. First, comparing trend during a period of time, and second, comparing with absolute standard, in addition SWOT is used to measure the role of various factors in physical, social, economic and environmental aspects of physical sustainability in Eslamieh and western part of Dowlat Abad neighborhoods. The results demonstrate that some indicators in physical aspect such as dynamic and compatibility, readability and quality of residential land use can help to access urban sustainability but sidewalk coverage and services land uses per capita indicators decrease local sustainability. Some indicators in social and economic aspects such as population density and sense of place belonging are proper for gaining sustainability in these neighborhoods, but Authority Corporation and informal employment have negative effect on economic sustainability. There is also unsustainability in security and safety, land and property values, cleanliness and waste, and green space indicators in these neighborhoods. In general, the strategies can be considered to increase the community services land use per capita and create the required land uses, increase the participation of people and organizations and strengthen the economic situation of neighborhoods

**Cite this article:** Bagrezaie, S.&Azami, M. (2022). Measuring the Sustainability of Urban Land Uses in Informal Settlements (Case Study of Islamiyah and Dolatabad Neighborhoods, Kermanshah). *Urban Strategic Thought*, 1 (1), 125-137.

## سنجش پایداری کاربری‌های شهری در سکونتگاه‌های غیررسمی (نمونه موردی) محله‌های اسلامی و دولت‌آباد، کرمانشاه

شیدا بگرزایی<sup>(۱)</sup>، محمد اعظمی<sup>(۲)</sup>

۱- کارشناس ارشد برنامه ریزی شهری، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت، تهران، ایران.  
 ۲- عضو هیئت علمی گروه شهرسازی، مؤسسه آموزش عالی جهاد دانشگاهی کرمانشاه، کرمانشاه، ایران.

## چکیده

## اطلاعات مقاله

در نبود برنامه‌ریزی مناسب برای فقرای شهری، این فقرا هستند که دست به برنامه‌ریزی می‌زنند و سکونتگاه‌هایی را به صورت خودانگیخته به وجود می‌آورند که به دلیل عدم توجه سیاست‌گذاران شهری، یکی از نتایج آن عدم توجه به توسعه شهری پایدار می‌تواند باشد. در محله‌های اسلامی و پهنه‌ی غربی دولت‌آباد شهر کرمانشاه نیز، اجرایی نشدن طرح تفصیلی شهری به خصوص در احداث کاربری‌های مصوب، منجر به تضعیف کاربری‌های خدمات شهری در این محله‌ها شده است. هدف از این پژوهش تعریف شاخص‌های پایداری کاربری اراضی شهری است تا از این طریق بتوان پایداری شهری در سکونتگاه‌های غیررسمی به‌ویژه محله دولت‌آباد شهر کرمانشاه را ارزیابی نمود. در این پژوهش با استفاده از دو روش مقایسه‌ی روند در طول یک زمان و مقایسه با استانداردها به صورت مطلق با استفاده از روش تحلیل SWOT نقش عوامل مختلف را در ابعاد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی بر پایداری کالبدی محله دولت‌آباد سنجیده شد. نتایج پژوهش نشان می‌دهد که در محله‌های مورد بررسی در بعد کالبدی به‌جز دو شاخص پوشش پیاده‌روها و سرانه کاربری‌ها به استثنای کاربری تجاری، مطلوبیت لازم وجود دارد. در بعد اجتماعی و اقتصادی نیز، دو شاخص تراکم جمعیتی و حس تعلق به مکان از نظر پایداری در این محله‌ها مطلوب است، اما همکاری با سازمان‌های دولتی و اشتغال به فعالیت‌های غیررسمی، پایداری اقتصادی را تحت تأثیر منفی قرار داده است. در شاخص‌های امنیت و ایمنی، ارزش زمین و املاک، نظافت و پسماند و فضای سبز نیز در این محله‌ها ناپایداری وجود دارد.

تاریخ دریافت مقاله: ۱۴۰۱/۰۴/۰۵  
 تاریخ پذیرش مقاله: ۱۴۰۱/۰۶/۰۹  
 صفحات: ۱۲۵-۱۳۷

## واژگان کلیدی:

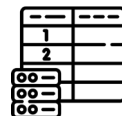
پایداری، سکونتگاه‌های غیررسمی، کاربری‌های عمومی، دولت‌آباد



تعداد منابع: ۳۲



تعداد اشکال: ۲



تعداد جداول: ۷

ارجاع به این مقاله: بگرزایی، شیدا و اعظمی، محمد (۱۴۰۱). سنجش پایداری کاربری‌های شهری در سکونتگاه‌های غیررسمی (نمونه موردی محله‌های اسلامی و دولت‌آباد، کرمانشاه). *اندیشه راهبردی شهرسازی*، دوره ۱، شماره ۱، ص ۱۲۵-۱۳۷.

©2022, UST. All rights reserved.

**۱- مقدمه و بیان مسئله**

توسعه ی پایدار شهری توسعه ای است که در آن شهرها از جنبه های مختلف، دارای رشد متعادل و موزون باشند. اسکان غیررسمی یکی از آثار و پیامدهای توسعه فیزیکی ناموزون و نامتعادل شهری است که به عنوان چالشی فراروی توسعه پایدار شهری مطرح می شود. در فرآیند برنامه ریزی شهری ایران، سکونتگاه های غیررسمی مورد توجه چندانی قرار نگرفته اند و نقص در اجرای طرح های جامع و تفصیلی، حتی در رسیدن به حداقل سرانه های شهری در این مناطق به وضوح دیده می شود. چنین رویکردی سبب شده تا تنوع کاربری ها از کارایی لازم برخوردار نباشد و به تبع آن وضعیت پایداری این محله ها تا حد بسیار زیادی تحت تاثیر چنین مسئله ای قرار گیرد.

مسئله ی مورد بررسی در این پژوهش، ناپایداری کالبدی این سکونتگاه ها است که به صورت موردی، محله ی دولت آباد در شهر کرمانشاه مورد بررسی قرار گرفته است. در این محله مانند بسیاری از سکونتگاه های غیررسمی، برخی کاربری ها همچون تفریحی-گردشگری وجود ندارد و در کاربری هایی همچون فرهنگی-هنری، ورزشی، درمانی، مذهبی و پارک و فضای سبز کمبود وجود دارد و سرانه ی این کاربری ها فاصله ی زیادی از سرانه استاندارد دارد. همچنین کاربری-هایی همچون آموزش ابتدایی و بهداشتی-درمانی شعاع دسترسی پایینی دارند.

عدم دسترسی به خدمات شهری مورد نیاز در سکونتگاه های غیررسمی و عدم توجه نهادهای خدمات رسان دولتی به این سکونتگاه ها، منجر به تشدید عوامل ناپایداری شهری در این مناطق شده است. ساکنان این سکونتگاه ها در صورت عدم دریافت خدمات مورد نیاز خود در محل زندگی خود در ابعاد مختلف اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی، کالبدی و خدمات شهری، مجبور هستند نیازمندی های خود را از سایر نقاط شهر تأمین نمایند لذا موضوع ناپایداری شهری در سکونتگاه های غیررسمی علاوه بر افزایش میزان نارضایتی در بین مردم این محله ها، فشار مضاعفی را بر سایر نقاط شهر وارد می آورد و پایداری شهری را در تمامی ابعاد مذکور تحت تاثیر قرار می دهد. چنین مسائلی در مناطق حاشیه ای به صورت علمی مورد تحقیق واقع نشده اند لذا پیامدهای وجود چنین مسائلی در این محله ها ریشه یابی نشده و بر ناپایداری شهری تأثیرات مضاعفی نهاده است.

هدف از این تحقیق تعریف شاخص های پایداری کاربری اراضی شهری موثر بر افزایش پایداری کالبدی شهری است. همچنین میزان دستیابی سکونتگاه های غیررسمی به این شاخص ها مورد سنجش قرار میگیرد.

در این تحقیق به سؤالاتی همچون: ۱- شاخص های پایداری کاربری اراضی شهری در محله ها کدام ها هستند؟ ۲- عوامل ناپایدارکننده کاربری های اراضی شهری شامل چه مواردی هستند؟ ۳- راهکارهای دستیابی به پایداری کاربری ها در

محله های شهری چه مواردی هستند؟ پاسخ داده خواهد شد.

**۲- پیشینه تحقیق**

در سال ۱۳۹۳ علی موحد و همکاران، با بهره گیری از تکنیک TOPSIS، پژوهشی با عنوان بررسی پایداری محله های شهری (مطالعه موردی: منطقه ۱۹ شهرداری تهران) به انجام رساندند. نتایج این پژوهش نشان داد که از بین ۱۳ محله، وضعیت ۷ محله بر اساس شاخص های پایداری ضعیف است (موحد و همکاران، ۱۳۹۳).

کاشفی دوست و حاجی نژاد در سال ۱۳۹۴ در پژوهشی با عنوان ارزیابی کاربری اراضی شهری با رویکرد توسعه پایدار (مورد مطالعه: پیرانشهر) در دو مرحله ارزیابی کمی و کیفی و بهره گیری از مدل SWOT به نتایجی دست یافتند که نشان داد اغلب کاربری ها با کمبود مواجه هستند. همچنین، بیشترین میزان ناسازگاری، در کاربری کارگاهی و بعد از آن، اداری، مسکونی و آموزشی است (کاشفی دوست و حاجی نژاد، ۱۳۹۴).

یانگ و همکاران در پژوهش خود به این نتیجه رسیده اند که اگرچه معیارهای مختلفی برای ارزیابی پایداری شهری وجود دارد اما مدل (UD-SAM) یک روش قوی است که می تواند به طور همزمان ابعاد اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی شهر را مورد سنجش و ارزیابی قرار دهد (Yangang, 2009: 220).

الریک ویلند و همکارانش، استفاده از شاخص سازگاری را ابزار مفیدی برای کاربری زمین به ویژه در زمینه توسعه پایدار شهری می دانند و معتقدند که در راستای توسعه پایدار شهری توجه به توسعه درونی، ضروری است (Weiland, 2011: 108).

**۳- مبانی نظری**

توسعه پایدار نوعی از توسعه است که نیازهای نسل امروز را بدون به خطر انداختن فرصت های آن برای تأمین نیازهای نسل های آینده، ارضا کند (شجاعی باغینی و صفوی: ۲۵۶-۲۵۷).

**۳-۱- توسعه پایدار شهری**

توسعه پایدار شهری یعنی توسعه ای که بتواند به نیازهای مردم شهر پاسخ گوید و بقا و دوام آن را تضمین نماید و در عین حال، آب و خاک و هوا و عناصر حیاتی زیست انسانی را آلوده نکند (رحیمی یکتا و همکاران، ۱۳۹۸: ۱۶۸). در شهر پایدار انسان می تواند درآمدی عادلانه به دست آورد، سرپناه مناسب تهیه کند و احساس راحتی کند (موسوی کاظمی محمدی و شکویی، ۱۳۸۱، به نقل از شیعه و پورحیدری، ۱۳۹۳: ۴).

**توسعه پایدار محله ای**

توسعه ی پایدار در مقیاس محله به معنای ارتقای کیفیت زندگی در آن و شامل همه ی ویژگی ها و اجزای زیست محیطی، فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی بدون ایجاد مانعی برای نسل آینده است (هودسنی، ۱۳۸۴، به نقل از ساسان پورو همکاران،

مهم برای حمل و نقل پایدار محسوب می‌شود (صیامی و خلیق، ۱۳۹۶، به نقل از ۲: ۲۰۰۶: Abdolrahimi).

### معیارهای خدماتی

دسترسی آسان و برابر تمامی ساکنان به خدماتی مانند خدمات تجاری، آموزشی، بهداشتی و اوقات فراغت (مانند زمین های ورزشی و یا پارک ها و فضاهای سبز) از جمله مواردی است که در مورد محله‌های پایدار اهمیت دارد (مفیدی شمیرانی و مضطرزاده، ۱۳۹۳: ۷).

### معیارهای اقتصادی

پایداری محله‌ای در بعد اقتصادی به این معنا است که میزان شهروندان زیر خط فقر کاهش یابد، نرخ اشتغال در بین مردان و زنان و تمامی گروه‌های سنی برپایه عدالت باشد، فرصت‌های زندگی برابر در دسترس باشد و دسترسی به زمین و مسکن قابل استطاعت در سطح شهر فراهم گردد (Azami et al, 2015: 162).

### معیارهای سیاسی-اداری

برپیت صحیح و کارآمد و وجود مدیریت اشتراکی، به نحوی که ساکنان محله‌ها نیز بتوانند در تصمیم‌گیری های مرتبط با محله خودشان دخیل بوده و نظرهای آن‌ها نیز در اداره محله منعکس شود (مفیدی شمیرانی و مضطرزاده، ۱۳۹۳: ۷).

### معیارهای زیست محیطی

محله‌های شهری در ابعاد زیست‌محیطی به‌منظور دستیابی به پایداری باید به تأثیر مصالح ساختمانی و میزان آلودگی ایجاد شده در ساخت‌وسازها، استفاده از زمین‌های بایر، میزان گسترش شهرنشینی و تأثیر بر روستاهای اطراف شهر، تصفیه فاضلاب شهری، دسترسی به آب قابل شرب و... توجه داشته باشند (Azami et al, 2017: 1528).

### معیارهای انسانی

آنچه در رابطه با این دسته از معیارها اهمیت دارد، ارتقای سطح سرمایه‌های انسانی از طریق بالا بردن سطح تسهیلات عمومی، بالا بردن سطح علم و دانش و مهارت‌ها و نیز بالا بردن سطح سلامتی افراد است (مفیدی شمیرانی و مضطرزاده، ۱۳۹۳: ۷).

### معیارهای ارزیابی شده در این پژوهش:

براساس شناختی که از محله‌های اسلامی و پهنه‌ی غربی دولت‌آباد به دست آمده است، به ارزیابی چهار معیار کالبدی، اجتماعی-فرهنگی، اقتصادی و زیست محیطی پرداخته می‌شود (جدول ۱).

۱۳۹۳: ۳). بر این اساس، توسعه اجتماع محلی فرآیندی مبتنی بر مشارکت داوطلبانه و خودیارانه در میان ساکنان یک محله در جهت بهبود شرایط فیزیکی، زیستی، اجتماعی و اقتصادی است (موسوی، ۱۳۸۲، به نقل از موحد و همکاران، ۱۳۹۳: ۴).

### پایداری کاربری

اصطلاح کاربری زمین از دیدگاه توسعه‌ی پایدار شامل همه‌ی فعالیت‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی است که انسان بر روی زمین انجام می‌دهد (رضویان، ۱۳۸۱، به نقل از کاشفی دوست و حاجی نژاد، ۱۳۹۴: ۴). بنابراین، قانونمند کردن مکان‌گزینی کاربری‌ها، از عوامل اصلی ایجاد پایداری در کاربری‌های شهری است. در بررسی تأثیر کاربری اراضی بر پایداری شهری می‌توان اثر کاربری را در سه بعد تغییر، اختلاط و تعداد کاربری اراضی مشاهده کرد (مشکینی و همکاران، ۱۳۹۷: ۴).

### ۳-۲- معیارهای ساختار محله‌های پایدار

مولفه‌های شکل دهنده محله‌های پایدار شامل مولفه‌های کالبدی، اجتماعی-فرهنگی، حمل و نقل و ارتباطات، خدماتی، اقتصادی، سیاسی-اداری، زیست محیطی و انسانی است. بر این اساس می‌توان معیارهایی را مرتبط با هر کدام از این مولفه‌ها تحت عنوان معیارهای ساختار محله‌های پایدار مطرح ساخت (مفیدی شمیرانی و مضطرزاده، ۱۳۹۳: ۶۴).

### معیارهای کالبدی

محله‌های پایدار مشاغل با ارزش در معیارها و شاخص‌های پایداری محله‌ای در نزدیکی خانه‌های ساکنان و خدمات تجاری، ایستگاه‌های حمل و نقل و مدارس در فاصله پنج دقیقه‌ای پیاده روی، مکان یابی می‌شوند. در نظر گرفتن ظرفیت قابل تحمل در محله به گونه‌ای که به فرض در مجاورت یک کوچه با عرض پایین، ساختمان‌هایی با تراکم بالا مکان یابی و اجرا نشوند (مفیدی شمیرانی و مضطرزاده، ۱۳۹۳: ۷).

### معیارهای اجتماعی-فرهنگی

پایداری اجتماعی و فرهنگی طیف گسترده‌ای از رفتارهای اجتماعی، وجود تعامل میان ساکنان یک محله، وجود مشارکت میان نهادهای رسمی و غیررسمی و میزان دسترسی و رضایت ساکنان از خدمات ارائه شده را با توجه به تأثیرگذاری اجتماعی آن در محل، سنجش می‌نماید (دویران، ۱۳۹۹: ۵۱).

### معیارهای حمل و نقل و ارتباطات

پایداری حمل و نقل در سه مولفه بررسی می‌گردد، آنکه این حمل و نقل می‌بایست با توجه به ملاحظات زیست‌محیطی و در جهت کاهش آلودگی‌ها باشد. دوم آنکه منافع حاصل از حمل و نقل پایدار در جهت رفع نیاز آحاد افراد جامعه و حرکت به سوی عدالت اجتماعی و دسترسی عادلانه و منصفانه همگان به خدمات، تسهیلات و فرصت‌ها باشد و در نهایت، سومین مولفه کارایی و اقتصادی بودن شبکه حمل و نقل است که در عین حفظ سایر مولفه‌ها، ضرورتی

جدول ۱- معیارهای پژوهش (ماخذ: نگارندگان)

ابعاد	معیارها	اطلاعات موجود و قابل استناد	منابع
کالبدی	پویایی و سازگاری	کاربری‌ها و فعالیت‌های مزاحم و ناسازگار (دیتابیس)	شماعی و لطفی مقدم، ۱۳۹۴
	خوانایی	نام معبر، عناصر و نشانه‌های شاخص، سازمان و ساختار فضایی خوانا (دیتابیس)	موحد و همکاران، ۱۳۹۳
	دسترسی	عرض معبر، حمل‌ونقل عمومی، کف‌سازی معابر سواره، سرانه معبر، کف‌سازی پیاده‌روها (دیتابیس)	ساسان‌پور و همکاران، ۱۳۹۳
	تنوع و اختلاط کاربری	سرانه کاربری‌های عمومی، خدمات هفت‌گانه محله، سنجش میزان اختلاط و شعاع دسترسی‌ها (دیتابیس)	مفیدی شمیرانی و مضطرزاده، ۱۳۹۳
	کیفیت کاربری مسکونی	تعداد طبقات، تراکم ساختمانی، کیفیت ساختمانی، قدمت ابنیه، کیفیت ابنیه (دیتابیس)	موحد و همکاران، ۱۳۹۳
اجتماعی-فرهنگی	تراکم جمعیتی	جمعیت، تعداد طبقات (دیتابیس)	ساسان‌پور و همکاران، ۱۳۹۳
	حس تعلق به مکان	روابط اجتماعی موجود در محله (پرسش‌نامه نمونه‌گیری)	موحد و همکاران، ۱۳۹۳
	هویت	کاربری‌ها، قدمت ساکنان محله (دیتابیس)	موحد و همکاران، ۱۳۹۳
	امنیت و ایمنی	وجود کاربری‌های با مقیاس فرامحلی و جذب غریبه به محله، وجود واحدهای استیجاری (دیتابیس و پرسش‌نامه نمونه‌گیری)	ساسان‌پور و همکاران، ۱۳۹۳
اقتصادی	ارزش زمین	قیمت زمین و ملک (پرسش‌نامه و مصاحبه).	قرخلو و همکاران، ۱۳۸۸
	نظام فعالیت	مقیاس عملکردی غالب، نرخ بیکاری، نرخ اشتغال، بیکاری زنان، بیکاری جوانان (دیتابیس)	عبداللهی و رختابناک، ۱۳۹۳
	محلی بودن خدمات و اشتغال	وجود فعالیت‌های اقتصادی مختص به محله	شماعی و لطفی مقدم، ۱۳۹۴
محیط زیستی	آلودگی‌های هوا، صوتی و بصری	وضعیت ترافیک، نحوه جمع‌آوری آب‌های سطحی، اتصال به شبکه فاضلاب شهری، موانع فیزیکی پیاده‌رو و سواره‌رو (دیتابیس)	سرور و همکاران، ۱۳۹۶
	فضای سبز	کاربری‌ها (دیتابیس)	موحد و همکاران، ۱۳۹۳
	نظافت و پسماند	وضعیت سطل زباله، ارائه خدمات شهرداری (دیتابیس)	ساسان‌پور و همکاران، ۱۳۹۳

#### ۴- روش پژوهش

با توجه به مؤلفه های تحت بررسی و ماهیت کاربردی پژوهش، روش این تحقیق قیاسی است. شاخص های تحت بررسی در این مقاله شاخص های توسعه ی محله ای است. اطلاعات مورد نیاز پژوهش به سه شیوه ی پرسشنامه، مطالعات میدانی و اسنادی گردآوری شده است. به منظور گردآوری پرسشنامه از فرمول کوکران جهت تعیین حجم نمونه استفاده شده است که با توجه به جامعه آماری محله ها که معادل ۹۴۳۶ تن است و ضریب خطای ۰.۱ حجم نمونه برابر با ۹۵ پرسشنامه تعیین شده است. به منظور مطالعات میدانی هم از برداشت کامل ساختمان ها و معابر محله استفاده شده است. در این پژوهش با استفاده از دو روش مقایسه ی روند در طول یک زمان و مقایسه با استانداردها به صورت مطلق صورت گرفته است. همچنین با استفاده از روش تحلیل SWOT نقش نقاط ضعف، قوت، فرصت و تهدید در ابعاد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی بر پایداری کالبدی، محله دولت آباد سنجیده شده است و به ارائه راهکار پرداخته شده است. شاخص های این پژوهش نیز، با مطالعه منابع موجود در این زمینه، انتخاب و استخراج شده است.

#### ۵- معرفی مورد پژوهش

محله های اسلامی و پهنه غربی دولت آباد کرمانشاه از جمله مناطق اسکان غیررسمی است که در غرب شهر کرمانشاه واقع است و دسترسی کافی به شبکه های شهری دارد. تا سال ۱۳۶۴ هیچ گونه ساخت و سازی در این محله ها انجام نشده و تنها تفکیک برخی قطعات انجام شده است. از سال ۱۳۶۴ تا سال ۱۳۷۰ از میدان سنجایی تا حوالی بازارچه ی سنتی دولت آباد ساخته شده و محله دولت آباد شکل می گیرد. در حدود سال ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۰ نیز محله ی اسلامی شکل می گیرد. دسترسی اصلی این محله ها از سمت بلوار سنجایی که دسترسی بخش غربی شهرستان کرمانشاه را تأمین می کند و همچنین دسترسی شرقی از بلوار ۳۵ متری سوم دولت آباد تأمین می شود. این محله ها واجد طرح شهرسازی قبلی می باشند. از شمال به الهیه و دادگستری، از جنوب به شهرک امام، از شرق به نیمه شرقی دولت آباد و از غرب به جاده ی سراب نیلوفر منتهی می شود (شکل ۱). موقعیت جغرافیایی محدوده ی تعیین شده در طول جغرافیایی ۳۸۰۲۴۴۷.۵ و ۳۵۰۰۵۰۳.۳ و نیز در عرض جغرافیایی ۶۸۵۶۴۱.۶۴ و ۶۸۹۴۶۹.۹۶ است. مساحت محدوده ی مورد بررسی ۱۱۳ هکتار است و جمعیت محله ۳۴۷۸۱ نفر است. تعداد ۲۵۴۴ پلاک و ۲۰۰ معبر در این محدوده وجود دارد (مطالعات دفتر تسهیگری و توسعه

محلی دولت آباد، دیزل آباد، دره دراز و اسلامیه، ۱۳۹۸).



شکل ۱- محدوده محله های مورد مطالعه (ماخذ: نگارندگان)

#### ۶- یافته های پژوهش

##### ● کالبدی

در بررسی ابعاد کالبدی توسعه پایدار محله محور، پنج معیار پویایی و سازگاری، خوانایی، دسترسی، تنوع و اختلاط کاربری و کیفیت مسکونی دارای اهمیت هستند. در محله های اسلامی و دولت آباد ۹۶.۲۶٪ کاربریها سازگار و یا به نسبت سازگار هستند (شکل ۲). با این حال ۲.۱۱٪ کاربری های ناسازگار در بلند مدت سبب کاهش پایداری در این محله ها خواهد شد. در بعد خوانایی ۹۱٪ معیار این محله ها بی نام هستند اما نشانه هایی عرفی همچون خیابان ۴۰ متری، بازارچه ی سنتی موجود، مسجد محمد مصطفی و مسجد امیرالمومنین و از طرفی ترکیب بندی منظم خیابان های با شبکه ی شطرنجی در محله دیده می شود. لذا در بعد خوانایی با نام گذاری معابر می توان سبب افزایش پایداری در این محله ها شد.

در محدوده مورد مطالعه ۷۰٪ معابر بالای ۸ متر عرض دارند و ۳۰٪ معابر که دارای عرض زیر ۸ متر هستند، بیشتر معابر بن بست دسترسی به چند پلاک معدود را شامل می شوند. از طرفی سرانه معابر در این محله ها ۲۲.۵ مترمربع است که با سرانه استاندارد مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مطابقت دارد. ۵۸٪ از معابر سطح محله ها که شامل تمامی معابر اصلی محله ها هستند به شبکه حمل و نقل عمومی دسترسی دارند. ۲۰٪ از معابر سواره محدوده مورد مطالعه، نیازمند اصلاح کف سازی هستند اما از نظر پیاده رو این محله ها فاقد پیاده راه هستند و تنها ۳٪ از پیاده روهای موجود سنگ فرش هستند و ۹۷٪ از

از جمله تعمیرگاه‌های خودرو در مجاورت محله‌های مورد بررسی، در ساعاتی از روز تراکم جمعیتی را در معابر منتهی به این فعالیت‌ها بسیار بالا می‌برد و موجب بروز مشکلات ترافیکی، ازدحام و شلوغی در این معابر می‌شود و اما با توجه به تعطیلی این فعالیت‌ها در شب، تراکم جمعیتی در شب کاهش می‌یابد، از پویایی محله در شب کاسته می‌شود و در نتیجه امنیت این محله‌ها نیز در شب تحت تأثیر این کاهش جمعیتی قرار می‌گیرد.

به منظور بررسی حس تعلق به مکان، تعاملات و روابط اجتماعی از سه طریق مورد بررسی قرار گرفت، در مورد اول (جدول ۵) که پیگیری وضعیت محله و تلاش در جهت رفع مشکلات محله توسط ساکنان آن بوده است، آمار نشان از مشارکت به نسبت مطلوب اهالی در رفع مشکلات محله‌ی خود دارد. در مورد دوم که مراددها با همسایگان مورد بررسی قرار گرفت، این بررسی نشان‌دهنده‌ی روابط بالای اهالی این محله‌ها با یکدیگر به صورت روزانه است. این روابط روزانه باعث ایجاد دلبستگی و حس تعلق بیشتر به محل زندگی در این محله‌ها شده است. مورد سوم (جدول ۵) میزان همکاری ساکنان این محله‌ها با انجمن‌های محلی است، که روابط و همکاری‌های درون محلی و بین خود اهالی محله بسیار بیشتر از همکاری مردم با سازمان‌های محلی موجود در محله است. بررسی سه مورد فوق نشان‌دهنده‌ی ارتباطات قوی میان مردمی و وجود حس تعلق به مکان و محله است.

در این محله‌ها دو مسجد اهل سنت و اهل تشیع به عنوان کاربری‌های مذهبی هویت بخش در داخل محله نقش بسزایی دارند، همچنین ساختارهای کالبدی همچون خیابان ۴۰ متری و بازارچه سنتی و سینما بهمن از دیگر عناصر هویت بخش محله به شمار می‌آیند. بیش از ۷۰ درصد ساکنان این محله‌ها بیشتر از ۸ سال در محله ساکن بوده‌اند که از این میزان ۴۵ درصد آنان بیش از ۱۵ سال سکونت داشته‌اند که نشان از قدمت و ماندگاری ساکنان این محله‌ها است.

در محله‌های مورد بررسی از ۲۰۲ واحد فعالیتی موجود، ۱۳۶ واحد فعالیتی با مقیاس فرامحلی و ۶۶ واحد نیز با فعالیت کارگاهی و تعمیرگاهی وجود دارد و از ۲۵۵۶ واحد نیز ۸۷۶ واحد استیجاری است، یعنی ۳۰ درصد از واحدهای موجود، استیجاری هستند. که به نوعی باعث جذب افراد غریبه در محله به صورت سالانه می‌شود. همچنین ۴ چهارراه فاقد علائم راهنمایی و رانندگی در محله وجود دارد که منجر به بروز حوادث ترافیکی بسیاری در محله می‌شود. به علاوه، وجود بیش از ۱۵ فضای گنگ و بی‌دفاع در محله به علت قرارگیری کاربری‌های فعال در روز و غیرفعال در شب، امنیت محله را کاهش داده است. برای بررسی مزاحمت‌های خیابانی برای

آنها فاقد کف‌سازی یا دارای کف‌سازی نامناسب می‌باشند (جدول ۲). از این رو از بعد دسترسی این محله‌ها از نظر دسترسی برخی پلاک‌ها به معبر بن‌بست و پوشش معابر سواره و به خصوص پیاده باید اصلاحاتی صورت گیرد تا در مسیر پایداری گام بردارد.

از مجموع کاربری‌های خدمات‌رسان هفت‌گانه (فضای سبز، بهداشتی-درمانی، آموزشی، مذهبی، فرهنگی، تفریحی و گردشگری، تأسیسات و تجهیزات شهری) تنها کاربری تفریحی و گردشگری در این محدوده وجود ندارد که نشان از اختلاط مناسب کاربری‌ها در محله‌های مورد نظر است اما با استناد به جدول شماره ۳ سرانه تمامی کاربری‌های خدماتی و عمومی به غیر از تجاری، پایین‌تر از سرانه استاندارد مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران است. از نظر بعد کیفیت کاربری‌های مسکونی، ۸۴٪ واحدهای مسکونی این محله‌ها دارای کیفیت قابل قبول هستند و تنها ۳٪ از واحدهای مسکونی تخریبی هستند. از طرفی ۶۳٪ مسکن یک طبقه، ۲۶٪ دو طبقه، ۷٪ سه طبقه و مابقی ۴ طبقه به بالا در این محله‌ها نشان از اختلاط و تنوع واحدهای مسکونی است.



شکل ۲- پویایی و سازگاری (ماخذ: نگارندگان)

### ● بعد اجتماعی-فرهنگی

در بعد اجتماعی و فرهنگی چهار شاخص تراکم جمعیتی، حس تعلق به مکان، هویت و امنیت و ایمنی به عنوان شاخص‌های اثرگذار در پایداری مدنظر قرار گرفته‌اند. در محدوده مورد مطالعه از ۱۲۳ بلوک موجود، ۵۸ بلوک دارای تراکم ساختمانی کم، ۳۹ بلوک دارای تراکم متوسط و ۲۶ بلوک دارای تراکم زیاد هستند. تراکم ساختمانی اکثریت بلوک‌های این محله‌ها کم است اما وجود ساختمان‌های مسکن مهر در مجاورت این محله‌ها موجب افزایش تراکم و فشار جمعیتی بر معابر، کاربری‌های خدماتی و تأسیسات زیرساختی شده است. علاوه بر این موضوع، وجود کاربری‌های با مقیاس فرامحلی (ناحیه‌ای، منطقه‌ای و شهری)

۶۳.۰۵ بیشترین مرادوات را روزانه، ۹۳ نفر با درصد ۲۲.۵ هفتگی، ۳۹ نفر با درصد ۳.۴ ماهیانه، ۶ نفر با درصد ۱.۴۵ سالیانه و ۱۵ نفر با درصد ۳.۶ هرگز مرادوده ای با همسایگان نداشته اند. در این محله‌ها ۴۴.۱ درصد از مردم بالای ۱۵ سال، ۲۶.۷ درصد ۸ تا ۱۵ سال و ۲۸.۸ درصد ۱ تا ۷ سال سابقه سکونت در محله را دارند.

زنان و کودکان براساس آمار پرسش‌نامه (جدول ۵)، ۹۱.۳ درصد از زنان و دختران میزان مزاحمت‌ها را خیلی کم و هرگز بیان کرده‌اند و تنها ۸.۷ درصد از آن‌ها مزاحمت‌ها را تا حدودی و خیلی زیاد دانسته‌اند. عدم وجود کاربری‌های فعال در شب (۶۶ واحد تعمیرگاهی) منجر به فعال بودن این محله‌ها در روز و غیرفعال شدن آن در شب شده است. در خصوص مرادوات مردم با همسایگان، ۲۶۱ نفر با درصد

جدول ۲- کف‌سازی پیاده رو محله‌های اسلامی و پهنه ی غربی دولت‌آباد (مأخذ: برداشت کالبدی دفتر تسهیلگری، ۱۳۹۸)

شرفیانی و انصاری	آسفالت	سنگ فرش	بتونی-سیمانی	فاقد کف‌سازی	سایر مصالح
پیاده رو (تعداد)	۸۱	۳	۲۷	۷۹	۷۷
درصد	۲۹.۵	۰.۸۶	۹.۵	۲۹	۲۸

جدول ۳- سرانه خدمات هفت‌گانه و کاربری‌های عمومی محله‌های اسلامی و پهنه ی غربی دولت‌آباد (مأخذ: محاسبات دفتر تسهیلگری، ۱۳۹۸)

خدمات هفت-گانه	فضای سبز	بهداشتی-درمانی	آموزشی	مذهبی	فرهنگی	تفریحی و گردشگری	تأسیسات و تجهیزات
سرانه	۱.۶۴	۰.۴۷	۳.۵۶	۰.۲۳	۰.۲	۰	۰.۵
تعداد واحد							
درصد	۰.۰۲	۴.۱	۲۲.۵	۰	۰	۰	۰

جدول ۴- قدمت ابنیه محله‌های اسلامی و پهنه ی غربی دولت‌آباد (مأخذ: برداشت کالبدی دفتر تسهیلگری، ۱۳۹۸)

قدمت ابنیه	کمتر از ۵ سال	تا ۱۰ سال ۶	تا ۲۰ سال ۱۱	تا ۳۰ سال ۲۱	بالای ۳۱ سال
تعداد واحد	۱۷۰	۱۵۰	۲۱۰	۲۵۹	۱۵۶۴
درصد	۶.۶۵	۵.۸۶	۸.۲۱	۱۰.۱۳	۶۱.۱۸

جدول ۵- پیگیری وضعیت محله و تلاش در جهت رفع مشکلات محله، همکاری با انجمن‌های محلی، مزاحمت‌های خیابانی برای زنان و کودکان (مأخذ: تمام‌شماری دفتر تسهیلگری)

پیگیری وضعیت محله	فراروانی	هرگز	خیلی کم	کم	متوسط	زیاد	خیلی زیاد	مجموع
درصد	۸.۹	۱۲.۸	۲۱.۲	۲۷.۵	۲۰.۲	۹.۴	۳۹	۴۱۵
همکاری با انجمن‌های محلی	فراروانی	۱۸۶.۱۴	۱۲۲.۷۱	۸۰.۱۴	۱۹	۵.۲۸	۱.۷۱	۴۱۵
درصد	۴۴.۸۷	۲۹.۵۴	۱۹.۳۱	۴.۵۵	۱.۲۷	۰.۳۸	۰.۳۸	۱۰۰
مزاحمت‌های خیابانی	فراروانی	۱۲۷	۱۶۴	۸۸	۳۲	۳	۱	۴۱۵
درصد	۳۰.۶	۳۹.۵	۲۱.۲	۷.۷	۰.۷	۰.۲	۰.۲	۱۰۰



### ● بعد اقتصادی

در بعد اقتصادی، سه معیار ارزش زمین، نظام فعالیت و محلی بودن خدمات و اشتغال به‌منظور دستیابی به پایداری سنجش میشود. میانگین اجاره مسکن در استان، ماهانه ۱۰۰۰۰۰۰ تومان است. در محله‌های مورد مطالعه، میانگین اجاره ماهانه ۱۲۰۰۰۰۰ تومان میباشد. براساس پرسشهای انجام شده به صورت میدانی از بنگاه‌های معاملاتی املاک، قیمت ساختمان در بر خیابانهای اصلی از متری ۳۵ میلیون تومان تا ۷۷ میلیون تومان متغییر است و در کوچه‌های فرعی از متری ۹ میلیون تومان تا ۲۱ میلیون تومان متغییر است. در این محله‌ها، علیرغم حاشیهای بودن، ارزش زمین و ساختمان در مقایسه با مناطق برخوردار شهر بالاتر است.

به‌منظور بررسی نظام فعالیت، نرخ اشتغال و بیکاری این محله‌ها و موانع رشد اقتصادی بنگاه‌ها سنجیده می‌شود. ۳۷ درصد از جمعیت این محله‌ها، جمعیت فعال می‌باشند. نرخ بیکاری در محدوده مورد بررسی ۲۰.۸ درصد است، این درحالی است که نرخ بیکاری در نقاط شهری و روستایی استان ۲۲.۳ است و این موضوع نشان از پایین بودن نرخ بیکاری این محله‌ها نسبت به میانگین استانی دارد که این موضوع به‌علت اشتغال ساکنان این محله‌ها به مشاغل غیررسمی، کاذب و ناپایدار همچون دست‌فروشی است. حتی جوانان تحصیل کرده نیز به‌علت نبود شغل رسمی به‌طور معمول به‌تبعیت از پدرانشان در مشاغل دست‌فروشی و یا خرده‌فروشی مشغول به کار می‌شوند. لذا این موضوع پایداری محله را تحت تأثیر منفی قرار داده است.

در این محله‌ها ۴۷ درصد مشاغل، محلی می‌باشند. این فعالیت‌ها شامل دست‌فروشی، کار در رستوران، مغازه‌دار، تعمیرکار، آرایشگر، نقاش ماشین و... هستند که محل فعالیت آن‌ها در محله و نزدیک به محل زندگی مردم است. ۴۹ درصد مشاغل، شهری هستند و از نوع، کارمند، راننده شهری، پرستار، نظامی، معلم و... هستند که روزانه از محله خارج و در سایر نقاط شهر مشغول به کار می‌شوند. ۴ درصد مشاغل نیز مانند زراعت، رانندگی وسایل نقلیه سنگین، راننده بین شهری و... هستند که بعضی از آن‌ها هفتگی، ماهانه و فصلی از محله خارج شده و پس از فراغت از کار به محله بازمی‌گردند. فعالیت‌هایی که در خود محله انجام می‌شوند با وجود درصد به‌نسبت بالا، به‌علت کاذب و موقتی بودن، درصد پایداری را کاهش می‌دهند.

### ● بعد محیط زیستی

بعد محیط زیستی از طریق سه معیار آلودگی هوا، صوتی و بصری، فضای سبز و نظافت و پسماند مورد بررسی قرار می‌گیرد. در این محله‌ها دو معبر اصلی دارای ترافیک آزاد و یک معبر اصلی دارای ترافیک روان است. همچنین دو گرهی ترافیکی در این محدوده به‌چشم می‌خورد. اما در معبری که

دسترسی اصلی محله به خارج محله است و فعالیت‌های تعمیرگاهی در مجاورت آن قرار گرفته‌اند، در ساعاتی از روز ترافیک به شدت سنگین است. ۱۷۸ معبر، سیستم جمع‌آوری خاصی برای آب‌های سطحی ندارند. اما تنها دو معبر محلی بن‌بست، متصل به شبکه فاضلاب شهری نیست. از تعداد ۲۰۶ معبر، در ۱۵ معبر مانع فیزیکی سواره وجود دارد و ۷۱ معبر در یک‌سو در پیاده‌رو دارای مانع فیزیکی بوده و ۷۵ معبر نیز در سوی دیگر دارای مانع فیزیکی در پیاده‌رو هستند که بی‌نظمی و آلودگی بصری خاصی را در معابر ایجاد نموده‌اند.

سرانه‌ی فضای سبز در محله‌های اسلامی و دولت‌آباد ۱.۶ مترمربع است. این درحالی است که سرانه‌ی استاندارد فضای سبز ۸ مترمربع و بیشتر می‌باشد. از آنجا که وجود فعالیت‌های فرامحلی (کارگاهی-تعمیرگاهی) در این محله‌ها روزانه باعث جذب سفرهای زیادی به محله می‌شود، لذا کمبود این کاربری باعث می‌شود آلودگی هوا بیشتر شده و تصفیه‌ی هوا صورت نگیرد. علاوه بر این موضوع، عدم دسترسی ساکنان این محله‌ها به فضای سبز لازم برای بازی کودکان منجر به شکل‌گیری سفرهایی به بیرون محله می‌شود که این موضوع نیز آلودگی هوا را موجب شده و پایداری شهر را دچار نقصان می‌کند. در این محله‌ها از تعداد ۱۳۶ معبر، ۱۳۱ معبر نیازمند سطل زباله به تعداد ۱۶۲ عدد می‌باشند. از ۱۳۶ معبر موجود تنها در ۵ معبر به تعداد کافی مخزن زباله وجود دارد و سایر معابر نیازمند مخزن هستند که این مسأله زیبایی فضای شهری و همچنین پایداری را تحت تأثیر منفی قرار داده است.

### ۶-۱- تحلیل یافته‌ها

در خصوص نحوه بررسی و امتیازدهی شاخص‌های استخراج شده، تعداد ۹۵ پرسش‌نامه در میان مردم محله و کارشناسان مربوطه توزیع شد. نقاط قوت و ضعف در ماتریس ارزیابی عوامل درونی قرار داده شد (جدول ۶) و سپس با توجه به نتایج پرسش‌نامه، با توجه به میزان اهمیت و حساسیت هر عامل، به این نقاط وزن‌هایی (ضریب اهمیت) بین صفر و یک داده شد؛ طبق دستورالعمل مربوط، تخصیص این ضرایب به‌گونه‌ای بود که جمع ضرایب تمام عوامل داخلی بیشتر از یک نشود. در ستون شدت عامل، با توجه به کلیدی بودن یا عادی بودن قوت‌ها و ضعف‌ها به‌ترتیب رتبه ۴ تا ۳ به قوت‌ها و رتبه ۲ تا ۱ به ضعف‌ها اختصاص یافت. در تخصیص رتبه به قوت‌های در حد عالی تا معمولی رتبه ای بین ۴ تا ۳ و به ضعف‌های در حد معمولی تا ضعف‌های بحرانی رتبه‌ای بین ۲ تا ۱ داده شد. لذا، در روند رتبه دهی با حرکت از قوت عالی به سمت ضعف بحرانی، میزان رتبه کاهش یافته و از ۴ به ۱ رسید. در ستون آخر، ضرایب ستون دوم و رتبه‌های ستون سوم برای هر عامل در هم ضرب شدند تا امتیاز آن عامل (قوت یا ضعف) برای پایداری کالبدی محله‌ها مشخص شود. در انتهای این ستون از جمع امتیازات به‌دست آمده،

(جدول ۶ و ۷). برای تشکیل این ماتریس، نمرات حاصل از ماتریس‌های ارزیابی عوامل درونی و بیرونی در ابعاد افقی و عمودی قرار گرفتند تا جایگاه پایداری کالبدی در خانه‌های این ماتریس مشخص شود به طوری که بتوان استراتژی مناسبی برای آن اتخاذ کرد. در این ماتریس، نمرات در یک طیف و شامل قسمت قوی (۳ تا ۴) و قسمت متوسط (۲ تا ۳) و قسمت ضعیف (۱ تا ۲) تعیین شدند. در پایان به ارائه ی راهبردهایی برای پایداری کالبدی محله‌های مورد مطالعه پرداخته شده است.

امتیاز نهایی به لحاظ برخورداری از قوت یا ضعف تعیین شد. چنانچه جمع کل امتیاز نهایی پایداری کالبدی در این ماتریس بیش از ۲/۵ می‌شد، به این معنی بود که قوت‌های پایداری کالبدی بر ضعف‌های آن غلبه دارد و اگر این امتیاز کمتر از ۲/۵ بود، نشان‌دهنده غلبه ضعف‌ها بر قوت‌های آن بود. در نهایت با مشخص شدن نمره هر یک از عوامل و نیز مجموع این نمرات، مشخص گردید که غلبه با کدام یک از عوامل است. برای تجزیه و تحلیل همزمان عوامل درونی و بیرونی از ماتریس درونی و بیرونی استفاده شد

جدول ۶- ماتریس ارزیابی عوامل درونی (EFE) محله‌های اسلامی و په‌نه غربی دولت‌آباد (ماخذ: تحلیل و محاسبات نگارندگان)

کد	عوامل	ضریب اهمیت	شدت عامل	نمره
S1	وجود نشانه‌های عرفی شاخص در محله	۰.۰۱	۳	۰.۰۳
S2	ترکیب بندی منظم خیابان‌های موجود با شبکه‌ی شطرنجی	۰.۰۱	۳	۰.۰۳
S3	مناسب بودن اندازه ی بلوک‌های محله به لحاظ طولی	۰.۰۱	۳	۰.۰۳
S4	درصد پایین معابر بن بست محله (۱۴٪)	۰.۰۱	۳	۰.۰۳
S5	درصد بالای دسترسی به حمل‌ونقل عمومی	۰.۰۱	۳	۰.۰۳
S6	بالا بودن سرانه‌ی معبر در این محله‌ها	۰.۰۲	۳.۴	۰.۰۶۸
S7	عرض مناسب و بالای ۸ متر خیابان‌های محله	۰.۰۲	۳.۴	۰.۰۶۸
S8	وجود ۶ کاربری از کاربری‌های خدماتی هفت‌گانه در محله	۰.۰۵	۴	۰.۰۲
S9	درصد پایین واحدهای مسکونی تخریبی در محله‌ها (۸٪)	۰.۰۱	۳	۰.۰۳
S10	۸۰ درصد ساختمانها در محله‌ها دارای تراکم کم و متوسط هستند	۰.۰۱	۳	۰.۰۳
S11	درصد پایین واحدهای بیش از دو طبقه در محله (۸٪)	۰.۰۲	۳.۴	۰.۰۶۸
S12	سرزندگی و پویایی محله‌ها در روز	۰.۰۲	۳.۴	۰.۰۶۸
S13	وجود زمین‌های بایر با کاربری مصوب در محله‌ها	۰.۰۵	۴	۰.۰۲
S14	مشارکت متوسط و بالای ساکنان در مشکلات محله و رفع آن‌ها (۵۷.۱٪)	۰.۰۱	۳	۰.۰۳
S15	روابط قوی میان مردمی و مراوده‌های روزانه ی بالای ساکنان (۶۳٪)	۰.۰۱	۳	۰.۰۳
S16	درصد بالای ساکنان با قدمت بالای ۱۵ سال در داخل محله	۰.۰۱	۳	۰.۰۳
S17	وجود عناصر شاخص و هویت‌بخش به محله	۰.۰۲	۳.۴	۰.۰۶۸
S18	درصد پایین مزاحمت‌های خیابانی برای زنان و کودکان	۰.۰۱	۳	۰.۰۳
S19	بالا بودن نرخ اشتغال در این محله‌ها (۷۹.۲٪)	۰.۰۲	۳.۴	۰.۰۶۸
S20	نزدیک بودن محل اشتغال و سکونت	۰.۰۲	۳.۴	۰.۰۶۸
S21	ترافیک آزاد و روان در معابر اصلی درون محله	۰.۰۲	۳.۴	۰.۰۶۸
S22	اتصال صد درصد واحدهای مسکونی به فاضلاب شهری	۰.۰۱	۳	۰.۰۳
W1	بی‌نام بودن ۹۱٪ معابر محله‌ها	۰.۰۱	۲	۰.۰۲
W2	بالا بودن میانگین رهن و اجاره این محله‌ها	۰.۰۳	۱.۲	۰.۰۳۶
W3	درصد بالای پیاده روهای فاقد یا دارای کف‌سازی نامناسب آسفالت و بتونی (۹۷٪)	۰.۰۲	۱.۳	۰.۰۲۶
W4	درصد معابر نیازمند اصلاح و ایجاد کف‌سازی سواره رو در محله (۲۰٪)	۰.۰۲	۱.۳	۰.۰۲۶
W5	درصد بالای معابر نیازمند روشنایی در محله	۰.۰۱	۲	۰.۰۲

عوامل

عوامل

۰.۰۲	۲	۰.۰۱	درصد بالای معابر نیازمند روشنایی در محله	W5	ضعف‌ها	
۰.۰۵	۱	۰.۰۵	درصد بالای معابر بن‌بست	W6		
۰.۰۵	۱	۰.۰۵	عدم وجود کاربری تفریحی-گردشگری در محله	W7		
۰.۰۵	۱	۰.۰۵	سرانه پایین کاربری‌های عمومی و خدماتی هفت‌گانه به استثنای تجاری	W8		
۰.۰۵	۱	۰.۰۵	جانمایی نامناسب و شعاع خدمات‌رسانی کاربری‌ها در محله	W9		
۰.۰۲	۲	۰.۰۱	قدمت بالای کاربری مسکونی در محله‌ها (۶۶٪ بالای ۳۱ سال)	W10		
۰.۰۴۴	۱.۱	۰.۰۴	پیش‌بینی نکردن خدمات مناسب برای مجتمع‌های مسکن مهر و اضافه شدن بار خدماتی آن‌ها به محله‌های مورد بررسی	W11		
۰.۰۵	۱	۰.۰۵	ازدحام و ورود غریبه به محله‌ها به علت وجود کاربری‌های با مقیاس فرامحلی (ناحیه ای، منطقه ای و شهری) (۶۷٪)	W12		
۰.۰۲	۲	۰.۰۱	کمبود امنیت محله‌ها در شب	W13		
۰.۰۲	۲	۰.۰۱	همکاری پایین ساکنان با سازمان‌ها و ارگان‌های دولتی (۶.۲٪)	W14		
۰.۰۵	۱	۰.۰۵	وجود ۶۶ واحد کارگاهی و تعمیرگاهی در محله	W15		
۰.۰۲۶	۱.۳	۰.۰۲	وجود سه تقاطع پرتراffic شلوغ و فاقد علائم راهنمایی و رانندگی در محله	W16		
۰.۰۲۶	۱.۳	۰.۰۲	نبود کاربری‌های فعال در شب در محله	W17		
۰.۰۳۶	۱.۲	۰.۰۳	عدم وجود احساس امنیت شغلی و روانی در میان ساکنان	W18		
۰.۰۲۶	۱.۳	۰.۰۲	بالا بودن ارزش زمین و املاک در این محله‌ها نسبت به میانگین شهر	W19		
۰.۰۲۶	۱.۳	۰.۰۲	ارائه خدمات شهری ضعیف در محله‌ها (محدودیت و تعداد پایین مخازن زباله)	W20		
۰.۰۲۶	۱.۳	۰.۰۲	پایین بودن سرانه فضای سبز در محله‌ها	W21		
۰.۰۲۶	۱.۳	۰.۰۲	ترافیک سنگین در دسترسی اصلی محله به خارج محله	W22		
۰.۰۲	۲	۰.۰۱	وجود مانع‌های فیزیکی در سواره‌روها و پیاده‌روهای محله	W23		
۲/۰۴۸ Σ=	—	Σ=۱	مجموع ضرایب اهمیت عوامل درونی			

همان‌طور که از ماتریس بر می‌آید (جدول ۶)، مجموع امتیاز عوامل درونی (قوت‌ها و ضعف‌ها)، معادل با نقاط قوت در محله است.

جدول ۷- ماتریس ارزیابی عوامل بیرونی (EFE) محله‌های اسلامی و پهنه غربی دولت‌آباد (ماخذ: تحلیل و محاسبات نگارندگان)

نمره	شدت عامل	ضریب اهمیت (وزن)	عوامل	کد	عوامل درونی
۰.۲۲۸	۳.۸	۰.۰۶	وجود طرح فرادست (تفصیلی) برای این محله‌ها	O1	فرصت‌ها
۰.۲۵۲	۳.۶	۰.۰۷	درصد بالای نیروی کار فعال در محله‌ها	O2	
۰.۲۵۲	۳.۶	۰.۰۷	وجود زمینه‌های بالای اشتغال در مجاورت محله‌ها به دلیل تنوع کاربری‌های کارگاهی	O2	
۰.۲۲۸	۳.۸	۰.۰۶	طرح معابر پیشنهادی شهری، فراشهری به عنوان کمربندی سوم شهر در نزدیکی محله‌ها	O2	
۰.۲۲۸	۳.۸	۰.۰۶	تقاضای بالا برای ایجاد بنگاه‌های اقتصادی در داخل محله‌ها	O2	
۰.۲۲۸	۳.۸	۰.۰۶	جانمایی پهنه‌های مسکونی ارزان قیمت در مجاورت محدوده مورد بررسی و تأثیر آن بر کاهش قیمت زمین و املاک	O2	
۰.۲۵۲	۳.۶	۰.۰۷	جمعیت بالای محله و تقاضای بالا برای دریافت خدمات تجاری	O2	
۰.۲۱۶	۳.۶	۰.۰۶	عدم تعلق وام‌های نوسازی به ساکنان این محله‌ها	T1	
۰.۱۹	۳.۸	۰.۰۵	عدم وجود حس اعتماد به ارگان‌ها و سازمان‌های دولتی	T2	
۰.۱۹	۳.۸	۰.۰۵	عدم وجود زمین موردنیاز برخی کاربری‌ها (فضای سبز) در محله	T3	
۰.۲۱۶	۳.۶	۰.۰۶	درصد بالای بیکاری در محله‌ها	T4	
۰.۱۹	۳.۸	۰.۰۵	وجود زون کارگاهی بزرگ مقیاس در نزدیکی محله‌ها (محله تاکسی رانی)	T5	

عوامل درونی	کد	عوامل	ضریب اهمیت (وزن)	شدت عامل	نمره
شهریه	T6	وجود کاربری های تک عملکردی در نزدیکی محله های هدف	۰.۰۴	۲	۰.۰۸
	T7	اختلاط پایین کاربری ها در طرح مصوب تفصیلی برای محله های هدف	۰.۰۴	۲	۰.۰۸
	T8	تراکم بالای جمعیتی در مسکن مهر دولت آباد، در مجاورت محدوده مورد بررسی	۰.۰۵	۳.۸	۰.۱۹
	T9	جانمایی واحدهای مسکونی طرح اقدام ملی در نزدیکی محله ها	۰.۰۵	۳.۸	۰.۱۹
	T10	ترافیک و آلودگی صوتی بالای خودروهای سنگین به دلیل وجود کاربری های تعمیرگاهی در مجاورت محله	۰.۰۵	۳.۸	۰.۱۹
	T11	عدم وجود زمین کافی و پیش بینی اراضی مناسب فضای سبز براساس سرانه های مصوب	۰.۰۵	۳.۸	۰.۱۹
		مجموع ضرایب اهمیت عوامل بیرونی	$\Sigma=1$		$\Sigma=3.61$

همان طور که از ماتریس بر می آید (جدول ۷)، مجموع امتیاز عوامل بیرونی (فرصت ها و تهدیدها)، معادل با ۳.۶۱ گردیده است که نشان دهنده غلبه نقاط فرصت بر نقاط تهدید در محله است.

برای تجزیه و تحلیل همزمان عوامل درونی و بیرونی از ماتریس درونی و بیرونی استفاده شد. برای تشکیل این ماتریس، نمرات حاصل از ماتریس های ارزیابی عوامل درونی و بیرونی در ابعاد افقی و عمودی قرار می گیرند تا بتوان استراتژی مناسبی اتخاذ نمود. بر این اساس و با توجه به امتیازهای نهایی ماتریس ارزیابی عوامل داخلی و خارجی، نقطه تلاقی در منطقه استراتژی های محافظه کارانه (WO) قرار می گیرد.

## ۷- نتیجه گیری

در بررسی محله های اسلامی و پهنه غربی دولت آباد که از جمله محله های اسکان غیررسمی محسوب می شوند که شرایط پایداری در ابعاد مختلف در آن ها رویه بهبود دارد، در سه شاخص پویایی و سازگاری، خوانایی و کیفیت کاربری مسکونی، مطلوبیت لازم از نظر پایداری وجود دارد اما در شاخص دسترسی در سه بعد سرانه معبر، پوشش سواره رو و دسترسی به حمل و نقل عمومی، مطلوب اما در بعد پوشش پیاده رو به علت نامطلوب بودن کفسازی، پایداری دچار مشکل شده است. اختلاط کاربری در این محله ها بالا است اما سرانه پایین کاربری ها به استثنای کاربری تجاری به نسبت جمعیت بالای این محله ها، میزان دسترسی مردم را به خدمات مورد نیازشان کاهش داده است که این موضوع خود از عوامل منفی موثر بر پایداری کاربری است.

شاخص تراکم جمعیت در این محله ها مطلوب است اما ۵۰۰۰ واحد مسکن مهر که خدماتی برای آن ها در نظر گرفته نشده است و خدمات خود را از محله دولت آباد دریافت می کنند، ابعاد مختلف پایداری، به خصوص پایداری کاربری را دچار مسأله نموده است. در شاخص حس تعلق به مکان نیز همکاری و مشارکت مردمی مطلوب بوده اما همکاری با سازمان ها در این محله ها بسیار پایین است که این موضوع نیز پایداری را تحت تأثیر قرار می دهد. در شاخص نظام فعالیت نیز نرخ بیکاری از میانگین استانی در نقاط شهری کمتر است اما اشتغال به فعالیت های غیررسمی، ناپایدار و کاذب پایداری اقتصادی را در این محله ها کاهش داده است. در شاخص های امنیت و ایمنی، ارزش زمین و املاک، نظافت و پسماند و فضای سبز نیز در این محله ها ناپایداری وجود دارد.

براساس نتایج حاصل از ماتریس های عوامل درونی و بیرونی مشخص گردید که استراتژی محافظه کارانه (WO) مورد نظر قرار گرفت و به طور کلی استراتژی های مورد نظر را می توان افزایش سرانه کاربری ها و ایجاد کاربری های مورد نیاز، افزایش میزان مشارکت های مردم و سازمان ها و تقویت وضعیت اقتصادی محله ها عنوان کرد.

## ۸- منابع

۱. آکیولی، کلودیو و داویدسون، فوربس (۱۳۹۰). *تراکم در توسعه ی شهر*، ترجمه: نجما اسماعیل پور و علیرضا اشتیاقی. تهران: انتشارات آرمانشهر.
۲. حیدرزاده، احسان و بهزادفر، مصطفی (۱۳۹۸). تأثیر تراکم جمعیتی بر شاخص‌های کیفیت زندگی شهری (نمونه‌ی مورد مطالعه: منطقه ۳ کلان‌شهر تهران). *فصلنامه پژوهش و برنامه ریزی شهری*، دوره ۱۰، شماره ۳۷، ۱-۱۲.
۳. خاوندی خیابوی، منصور (۱۳۸۹). طراحی اکولوژیک منظر شهری - منظر ورودی خاوران تهران، منطقه پانزده. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشکده محیط زیست، دانشگاه تهران، چاپ نشده.
۴. دویزان، اسماعیل (۱۳۹۹). *سنجش زیست‌پذیری بافت‌های شهری با تاکید بر پایداری اجتماعی (مطالعه موردی: محله‌های اسکان غیررسمی شهر همدان)*. *جغرافیای اجتماعی شهری*، دوره ۷، شماره ۱، ۷۷-۹۶.
۵. رضویان، محمدتقی (۱۳۸۱). *برنامه ریزی کاربری اراضی شهری*. تهران: انتشارات منشی.
۶. روشنی، پریسا؛ حبیبی، کیومرث و سعیده زرآبادی، زهراسادات (۱۳۹۵). ارائه ی الگوی مفهومی انسجام‌بخشی شبکه فضاهای شهری و به‌کارگیری آن در منطقه ۶ تهران. *فصلنامه علمی-پژوهشی مرکز پژوهشی هنر معماری و شهرسازی نظر*، دوره ۱۴، شماره ۴۸، ۳۱-۴۲.
۷. ساسان پور، فرزانه؛ موحد، علی؛ مصطفوی‌صاحب، سوران و یوسفی فشکی، محسن (۱۳۹۳). ارزیابی پایداری محله‌های شهری در شهر سقز. *پژوهش‌های جغرافیای برنامه ریزی شهری*، دوره ۲، شماره ۱، ۷۳-۹۴.
۸. شیعه، اسماعیل و پورحیدری، سهیلا (۱۳۹۳). بررسی نقش عوامل کاربری زمین در کیفیت پایداری اجتماعی شهر (نمونه موردی: شهر محمدیه). در مجموعه مقالات همایش ملی نظریه های نوین در معماری و شهرسازی. قزوین، دانشگاه آزاد اسلامی.
۹. صیامی، قدیر و خلیق، علی (۱۳۹۶). تأثیر اختلاط کاربری ها بر تولید سفرهای پایدار در محله‌های شهری (نمونه موردی: محله‌های میعاد، تربیت و هاشمی در شهر مشهد). *فصلنامه علمی-پژوهشی نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی*، دوره ۹، شماره ۳، ۶۵-۷۸.
۱۰. عیسی لو، شهاب‌الدین؛ فنی، زهره و دوستی، بهزاد (۱۳۹۶). ترکیب کاربری ها و سنجش اثرهای آن در پایداری محله‌مبنا (مورد شناسی: محله ولنجک و دروس، شهر تهران). *فصلنامه مطالعات مدیریت شهری*، دوره ۹، شماره ۳۱، ۵۹-۷۴.
۱۱. کاشفی دوست، دیمین و حاجی نژاد، علی (۱۳۹۴). ارزیابی کاربری اراضی شهری با رویکرد توسعه ی پایدار (مورد مطالعه: پیرانشهر). *نشریه آمایش سرزمین*، دوره ۷، شماره ۱، ص ۷۱-۹۴.
۱۲. گلکار، کوروش (۱۳۷۹). طراحی شهری پایدار در شهرهای حاشیه کویر. *نشریه هنرهای زیبا*، شماره ۸، ۴۳-۵۲.
۱۳. مشکینی، ابوالفضل؛ بوهانی کاظم و شعبان‌زاده نمینی، رضا (۱۳۹۷). تحلیل تأثیر کاربری اراضی در پایداری محله های شهری (مطالعه ی موردی: محله های ناحیه ی ۱ منطقه ی ۱۴ تهران). *فصلنامه‌ی پژوهش‌های جغرافیای انسانی*، دوره ۵۰، شماره ۲، ۲۴۹-۲۶۲.
۱۴. مفیدی شمیرانی، سید مجید و مضطرزاده، حامد (۱۳۹۳). تدوین معیارهای ساختار محله‌های شهری پایدار. *فصلنامه علمی-پژوهشی مرکز پژوهشی هنر معماری و شهرسازی نظر*، دوره ۱۱، شماره ۲۹، ۵۹-۷۰.
۱۵. مقالات همایش توسعه ی محله‌ای، چشم‌انداز توسعه‌ی پایدار شهر تهران (چاپ اول)، تهران: شهرداری تهران.
۱۶. موحد، علی؛ کمان رودی، موسی؛ ساسان‌پور، فرزانه و قاسمی کفرودی، سجاد (۱۳۹۳). بررسی پایداری محله های شهری (مطالعه ی موردی: منطقه ی ۱۹ شهرداری تهران). *پژوهش‌های جغرافیای برنامه*

- ریزی شهری، دوره ۲، شماره ۴، ۵۴۱-۵۵۸.
۱۷. موسوی، سیداحمد (۱۳۸۵). برنامه‌ریزی توسعه ی محله ای با تأکید بر سرمایه ی اجتماع (مورد مطالعه: کوی طلاب شهر مشهد). پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه تربیت مدرس، دانشکده ی هنر و معماری، چاپ نشده.
۱۸. موسوی، سیدعلی (۱۳۸۲). گام‌های نوین مدیریت شهری برای توسعه. بازیابی شده از [www.Hamshahrionlin.ir](http://www.Hamshahrionlin.ir)
۱۹. موسوی، سیدیعقوب (۱۳۸۷). بررسی سیاست های شهری و توسعه ی اجتماعی، نوع محله ای (شهر تهران). در مجموعه مقالات همایش ایده‌های نو در مدیریت شهری، تهران.
۲۰. موسوی کاظمی محمدی، مهدی و شکویی، حسین (۱۳۸۱). سنجش پایداری اجتماعی توسعه شهر قم. *نشریه پژوهش‌های جغرافیایی*، دوره ۳۴، شماره ۴۳، ۲۷-۴۱.
۲۱. نظیف، حسن و مطلبی، قاسم (۱۳۹۸). ارائه ی مدل مفهومی از خوانایی با تکیه بر تصور ذهنی. *فصلنامه علمی-پژوهشی مرکز پژوهشی هنر معماری و شهرسازی نظر*، دوره ۱۶، شماره ۷۸، ۷۱-۷۸.
۲۲. هودسنی، هانیه (۱۳۸۴ الف). بهبود ساختاری-فضایی محله‌های شهری در چارچوب توسعه ی محله ای پایدار (نمونه موردی: محله جلفا). پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه تربیت مدرس، دانشکده ی هنر، چاپ نشده.
۲۳. هودسنی، هانیه (۱۳۸۴ ب). توسعه ی محله ای پایدار (مفاهیم نظری و خاستگاه تاریخی). سمینار کارشناسی ارشد شهرسازی، دانشگاه تربیت مدرس، دانشکده ی هنر.
24. Azami, M., Tavallaee, R. & Mohammadi, A. (2017). The challenge of sustainability in informal settlements of Iran (case study: Sanandaj city). *Environment, Development and Sustainability*, 19 (4), 1523-1537.
25. Azami, M., Mirzaee, E. & Mohammadi, A. (2015). Recognition of urban unsustainability in Iran (case study: Sanandaj city). *Cities*, 49, 159-168.
26. Boyko, Ch. & Cooper, R. (2011). Clarifying and re-conceptualising Density. *Progress in Planning*, 76, 1-61.
27. Gou, Z., Xie, X., Lu, Y. & Khoshbakht, M. (2018). Quality of Life Survey in Hong Kong. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 15, 1-16.
28. Guana. D. et al. (2011). Modeling Urban Land Use Change by The Integration of Cellular Automaton and Markov Model. *Ecological Modelling*, 222 (20), 3761-3772.
29. Jabareen, R.Y. (2006). Sustainable Urban Forms Their Typologies, Models, and Concepts. *Journal of Planning Education and Reseach*, 26 (1), 38-52.
30. Shaftoe, H. (2008). *Convivial Urban Spaces: Creating Effective Public Spaces*. London: Earthscan.
31. Yaolong, Z., CUI, B. & Murayama, Y. (2011). Characteristics of Neighborhood Interaction in Urban Land-Use Changes: A Comparative Study Between Three Metropolitan Areas of Japan. *Journal of Geographical Sciences*, 21 (1), 65-78.
32. Zokin, S. (1997). *The culture of cities*. Black well.