



ORIGINAL RESEARCH PAPER

Developing mechanisms for improving the distribution and access to neighborhood commercial services in Tehran

Zahra Azad Takchi Olia^{1, *}, Kourosh Asefvaziri², Mohammad Saeid Izadi^{3, *}

¹ Ph.D. in Urban Planning, Department of Architecture and Urban Planning, Tehran University of Art, Tehran, Iran.

² M.A. in Urban Design, Department of Architecture and Urban Planning, Tarbiat Modares University, Tehran, Iran

³ Assistant Professor, Department of Architecture, Bu-Ali Sina University, Hamedan, Iran.

ARTICLE INFO

Article History:

Received	2022/09/09
Revised	2022/11/26
Accepted	2023/02/04
Available Online	2023/08/06

Keywords:

Neighborhood Commercial Services
Service Distribution
Accessibility
Pedestrianization
Regulations and Guidelines

Use your device to scan
and read the article online



Number of References

32



Number of Figures

2



Number of Tables

16

Extended ABSTRACT

BACKGROUND AND OBJECTIVES: Commercial services play a significant role in the daily lives of neighborhood residents. However, when we look at the city of Tehran's development plans regarding local services, they primarily focus on services directly provided by public and government institutions. This has led to an uneven distribution of commercial services in various neighborhoods. As a result, it becomes essential for the municipal authorities to intervene in the distribution and accessibility of neighborhood commercial services. Thus, this research aims to develop a strategic plan for the appropriate distribution and allocation of commercial services within neighborhoods.

METHODS: This research, considered an applied research, adopts a mixed-method approach, with a qualitative emphasis. It incorporates various data collection methods, including documentary research, secondary data analysis, non-participatory observation, in-depth interviews, and questionnaires. Data analysis encompasses statistical analysis, qualitative content analysis, and comparative analysis. In order to formulate a strategic plan for the spatial distribution of neighborhood services in Tehran, various aspects affecting the access to neighborhood services have been examined through the bibliographic review of global experiences. In addition, the models for evaluating the pedestrian access to neighborhood services have also been reviewed so that the model suitable for the context of Tehran's neighborhoods is formulated as a model for measuring pedestrian access to services. After developing the relevant conceptual framework, this framework was used to identify neighborhood commercial services and ways of accessing these services in the selected neighborhoods. In addition to this investigation, the current state of access to neighborhood services, the causes of the formation of services in the current situation of neighborhoods and the needs, demand, patterns and tendencies of the people in using services were identified, and the pathology of the distribution of neighborhood services in the sample neighborhoods was made. This pathology, which led to the classification of problems in the field of distribution of neighborhood services, became the basis for developing a strategic plan for the appropriate spatial distribution of neighborhood commercial services in Tehran.

FINDINGS: In order to formulate a strategic plan for the spatial distribution of neighborhood services in Tehran, various aspects affecting the access to neighborhood services have been examined through the bibliographic review of global experiences. In addition, the models for evaluating the pedestrian access to neighborhood services have also been reviewed, adapting them to suit the unique context of Tehran's neighborhoods, thus creating a suitable model for measuring pedestrian access to services. After developing the relevant conceptual framework, this framework was used to identify neighborhood commercial services and ways of accessing these services in the selected neighborhoods. In addition to this investigation, the current state of access to neighborhood services, the causes of the formation of services in the current situation of neighborhoods and the needs, demand, patterns and tendencies of the people in using services were identified, and an assessment and pathology of the distribution of neighborhood services within the chosen neighborhoods was conducted. This pathology, which led to the classification of problems in the field of distribution of neighborhood services, paved the way for developing a strategic plan for the appropriate spatial distribution of neighborhood commercial services in Tehran.

CONCLUSION: The study results show that improving the distribution of pedestrian-based neighborhood services requires formulation and implementation of short-term, medium-

Extended ABSTRACT

term and long-term programs. In the short term, it is necessary to approve and communicate guidelines in relation to the distribution of neighborhood commercial services, access to neighborhood commercial services and needs assessment of neighborhood commercial services in the neighborhood development plan of the city of Tehran, respectively, under the detailed plan of the city of Tehran, the comprehensive plan of integrated transportation of the city of Tehran and the regulations of the neighborhood development plan of Tehran. In order to operationalize the mechanisms related to the promotion of smart access to neighborhood services, it is also necessary to revise the guidelines of Tehran Municipality for the support of startups based on the proposals of this project in the short term. Considering that currently the municipality has no intervention in the process of issuing licenses to commercial services, medium-term plans and measures to promote the distribution of neighborhood services based on the definition of the position of the municipality in the process of distributing neighborhood services (through the issuance of licenses for space acquisition or provision) is considered. In this regard, three scenarios have been proposed. In the first scenario, Tehran Municipality can be added to the process of issuing a business license as one of the permanent authorities for issuing a business license. In other words, the request to set up a commercial business in the neighborhood must be approved by the municipality. In the second scenario, it is not necessary to get an approval from the municipality of the region, but if the license applicants receive documents from the municipality indicating the need for the relevant services, they will be subject to a discount in the four municipal services. In other words, receiving approval from the municipality to obtain a business license will result in taking advantage of the municipality's incentives. The operationalization of the first and second scenario requires the revision of the executive regulations on the manner of issuing and extending the business license (the subject of Article "12" of the Trade Union Law) in the medium term. In the third scenario, the municipality does not interfere in issuing a license for local commercial activities. In this particular scenario, the municipality is actively involved in supplying the necessary space for setting up local commercial services, such as fruit and vegetable markets and neighborhood stores. In the medium term, this scenario requires the revision of fruit and vegetable fields services in the statutes of the fruit and vegetable fields management organization of Tehran municipality and the local Shahrvand markets. Long-term plans and measures also rely on the change of the laws in order to grant the municipality the authority to issue business licenses.

HIGHLIGHTS:

- Pathology of the distribution of neighborhood commercial services based on pedestrian access.
- Gap Analysis of existing situation, the trends and demands of the citizens and the laws and documents available in the field of distribution and access to neighborhood commercial services.
- Providing mechanisms to improve the distribution and access to neighborhood commercial services (based on the conditions of Tehran's neighborhoods and the smart ecosystem).

ACKNOWLEDGMENTS:

This research was implemented with the full financial support of the Tehran Study and Planning Center.

CONFLICT OF INTEREST:

The authors declared no conflicts of interest.

COPYRIGHTS

Copyright for this article is retained by the author(s), with publication rights granted to the Journal of Iranian Architecture & Urbanism (JIAU). This is an open access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution (CC BY 4.0), which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, as long as the original authors and source are cited. No permission is required from the authors or the publishers.

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

**HOW TO CITE THIS ARTICLE**

Azad Takchi Olia, Z.; Asefvaziri, K.; Izadi, M.S., (2023). Developing mechanisms for improving the distribution and access to neighborhood commercial services in Tehran. *Journal of Iranian Architecture & Urbanism.*, 14(1): 377-399.



<https://dx.doi.org/10.30475/isau.2023.365017.1997>



https://www.isau.ir/article_179338.html



تدوین سازوکارهای ارتقای توزیع و دسترسی به خدمات تجاری محله‌ای در شهر تهران

زهرا آزاد تکچی علیا^۱، کورش آصف‌وزیری^۲، محمدسعید ایزدی^{۳*}

۱. دکتری شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر تهران، تهران، ایران.
 ۲. کارشناسی ارشد طراحی شهری، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران.
 ۳. استادیار، گروه معماری، دانشگاه بوعلی سینا، همدان، ایران.

مشخصات مقاله	چکیده
تاریخ ارسال ۱۴۰۱/۰۶/۱۸	<p>آنچه در طرح‌های توسعه شهر تهران ذیل خدمات محلی بررسی می‌شود، صرفاً محدود به خدماتی است که با عنوان خدمات هفتگانه مستقیماً توسط نهادهای عمومی و دولتی تأمین می‌شود. همین امر باعث شده است که در برخی محلات شهر تهران، پراکندگی خدمات تجاری محله‌ای به صورتی صورت نگیرد و بخشی از جمعیت محله دسترسی مناسب به ویژه به صورت پیاده به خدمات تجاری محله‌ای در فرآیند توزیع و دسترسی (به ویژه به صورت پیاده) به خدمات تجاری محله‌ای در سطح محلات شهر تهران صورت گیرد. بر این اساس، این پژوهش با هدف تدوین برنامه راهبردی توزیع مکانی مناسب خدمات محله‌ای (با تأکید بر خدمات تجاری محله‌ای) مبتنی بر پیاده‌مداری در محلات شهر تهران صورت گرفته است. برای انجام این پژوهش که ذیل پژوهش‌های کاربردی قرار می‌گیرد، از رویکرد ترکیبی با غلبه روش کیفی استفاده شده است. به منظور جمع‌آوری داده از روش‌های اسنادی، داده‌های ثانویه، مشاهده غیرمشارکتی، مصاحبه عمیق و پرسشنامه استفاده شده است. تحلیل داده‌ها نیز با استفاده از تحلیل آماری، تحلیل محتوای کیفی و تحلیل تطبیقی صورت گرفته است. مطالعات این پژوهش نشان می‌دهد که ارتقای توزیع خدمات محله‌ای مبتنی بر پیاده‌مداری نیازمند تدوین و اجرای برنامه‌هایی در سه بازه کوتاه‌مدت، میان‌مدت و بلندمدت است. در کوتاه‌مدت، لازم است دستورالعمل‌هایی مرتبط با توزیع خدمات تجاری محله‌ای، دسترسی به خدمات تجاری محله‌ای و نیازسنجی خدمات تجاری محله‌ای در برنامه توسعه محلات شهر تهران ذیل اسناد فرادست مربوطه تصویب و ابلاغ شوند. برنامه‌ها و اقدامات میان‌مدت جهت ارتقای توزیع خدمات محله‌ای مبتنی بر تعریف جایگاه شهرداری در فرآیند توزیع خدمات محله‌ای (از طریق صدور پروانه کسب یا تأمین فضای مورد نیاز این خدمات) در نظر گرفته شده است. برنامه‌ها و اقدامات بلندمدت نیز بر تغییر قوانین فرادست جهت تثبیت شهرداری به عنوان یکی از مراجع صدور پروانه کسب متکی هستند.</p>
تاریخ بازنگری ۱۴۰۱/۰۹/۰۵	
تاریخ پذیرش ۱۴۰۱/۱۱/۱۵	
تاریخ انتشار آنلاین ۱۴۰۲/۰۵/۱۵	
واژگان کلیدی	
خدمات تجاری محله‌ای	
توزیع خدمات	
دسترسی	
پیاده‌مداری	
ضوابط و دستورالعمل‌ها	
	نکات شاخص
	<p>- آسیب‌شناسی توزیع خدمات تجاری محله‌ای مبتنی بر پیاده‌مداری. - تحلیل شکاف وضع موجود با گرایش‌ها و تقاضاهای مردم و قوانین و اسناد فرادست در زمینه توزیع و دسترسی به خدمات تجاری محله‌ای. - ارائه سازوکار ارتقای توزیع و دسترسی به خدمات تجاری محله‌ای (مبتنی بر شرایط محلات شهر تهران و اکوسیستم هوشمند).</p>

نحوه ارجاع به مقاله

آزاد تکچی علیا، زهرا؛ آصف‌وزیری، کورش و ایزدی، محمدسعید. (۱۴۰۲). تدوین سازوکارهای ارتقای توزیع و دسترسی به خدمات تجاری محله‌ای در شهر تهران، نشریه علمی معماری و شهرسازی ایران، ۱۴(۱)، ۳۷۷-۳۹۹.

مقدمه

بر این اساس، پژوهش حاضر با هدف تدوین سازوکارهای ارتقای دسترسی پیاده به خدمات تجاری محله‌ای در محلات شهر تهران صورت گرفته است. به این منظور، در گام اول این پرسش مطرح شده است که چگونه می‌توان امکان دسترسی مناسب پیاده به خدمات محله‌ای در محلات شهر تهران را فراهم کرد؟ این پرسش از طریق مطالعات نظری و مطالعات میدانی در محلات نمونه شهر تهران پاسخ داده شده است. در گام دوم، وضعیت توزیع مکانی خدمات تجاری محله‌ای، دسترسی پذیری به آن‌ها در قوانین و اسناد فرادست، محلات تهران و نیازها و گرایش‌های شهروندان در بهره‌گیری از خدمات تجاری محله‌ای ضمن مطالعات میدانی شناسایی شده است. در گام سوم، تحلیل شکافی میان وضع موجود خدمات تجاری محله‌ای در شهر تهران، شرایط مطرح شده در مطالعات نظری، نیازها و تقاضای شهروندان محلات نمونه و قوانین و اسناد فرادست صورت گرفته تا نیازهای مرتبط با حوزه تأمین خدمات و دسترسی به آن‌ها شناسایی شود. در نهایت، بر مبنای این تحلیل شکاف، سازوکارهایی ارائه شده است. لازم به ذکر است که با توجه به نقش اکوسیستم‌های هوشمند در تأمین خدمات تجاری محله‌ای، بخشی از مطالعات در هر بخش به اکوسیستم هوشمند اختصاص یافته است تا از این طریق بتوان برخی خلأهای موجود در زمینه دسترسی به خدمات را بر طرف کرد.

پیشینه پژوهش

پیشینه برنامه‌ریزی توزیع خدمات محله‌ای (اعم از عمومی و تجاری) در جهان از لحاظ نظری و تجربی به اوایل قرن بیستم و الگوهای مرتبط با شهرسازی ریزمقیاس با الگوی شهر کوچک^۱، الگوهای طراحی و برنامه‌ریزی فیزیکی محله و مورفولوژی شهری باز می‌گردد. در این الگوها، برنامه‌ریزان سعی بر ارائه فرمی از محله دارند که فواصل واحدهای مسکونی تا خدمات ضروری محله را برای دسترسی پیاده تنظیم می‌کند. الگوی واحد همسایگی کلارنس پری (۱۹۲۰)، الگوی ردبرن^۲ (۱۹۲۹)، الگوی محله عمودی^۳ لوکوربوزیه (۱۹۴۷) از جمله الگوهای فراگیر ارائه شده در نیمه اول قرن بیستم و الگوهای توسعه واحدها برنامه‌ریزی شده^۴ (۱۹۵۲)، توسعه محله سنتی^۵، توسعه حمل‌ونقل مبنای^۶، محله ۲۰ دقیقه‌ای^۷ و محله هوشمند^۸ از جمله الگوهای رایج ارائه شده از نیمه دوم قرن بیستم به بعد هستند. با توجه به نکات موجود در هر الگو و اهمیت بررسی تفصیلی این الگوها، خدمات تجاری محله‌ای و شرایط دسترسی به آن‌ها در هر الگو به تفصیل در مبانی نظری بررسی شده است.

پیشینه توجه به خدمات تجاری محله‌ای در برنامه‌ریزی شهری کشورهای در حال توسعه نظیر ایران به طور قابل توجهی کمیاب است و مطالعات صورت گرفته عمدتاً پژوهش‌هایی دانشگاهی بوده‌اند

ارتقا کیفیت محیط زندگی شهروندان، مبنای کلیه برنامه‌ریزی‌های امروز در حوزه مطالعات شهری است. به این منظور، توجه به شناخت محیط سکونت شهروندان از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. محلات سنتی به عنوان مفصل ارتباطی خانه و شهر، محیط سکونت شهروندان در شهر را تشکیل می‌دادند. با گذشت زمان، گستردگی و تغییر مرز محلات از یک سو و محو شدن محلات به دلیل گونه‌های جدید سکونت، جایگاه محله در نظام‌های برنامه‌ریزی شهری دچار نزول گشت. این نزول جایگاه منجر به کاهش کیفیت محیط سکونت در شهر شد. به واسطه چنین اتفاقاتی نوعی از برنامه‌ریزی با عنوان برنامه‌ریزی محله‌ای و انواع برنامه‌های توسعه محله‌ای در ساختار برنامه‌ریزی شهری ظهور کردند. «توجه به شناخت حدود و ثغور واقعی محلات، تأمین خدمات پشتیبان سکونت، توزیع مناسب خدمات در سطح محله، ایجاد دسترسی پیاده و سواره مناسب به خدمات و شناخت نیازها و گرایش‌های ساکنان محلات و طرح‌ریزی بر اساس آن‌ها از اصول اصلی این نوع برنامه‌ریزی در راستای دستیابی به اهداف بزرگ اجتماعی مانند ایجاد جوامع اجتماعی سالم، توانمندسازی ساکنان محله، توسعه اقتصاد محله‌ای با حفظ کیفیت محیطی است» (Rohe, 2009).

ایران و بطور خاص شهر تهران با وجود سابقه طولانی در سکونت محله‌ای، امروز با مشکلات عدیده‌ای در زمینه برنامه‌ریزی محله‌ای روبه‌رو است. در حال حاضر، بدلیل عدم توسعه متناسب محلات و مناطق تهران و عدم برنامه‌ریزی در سطح محله‌ای، شهر تهران با کمبود خدمات پشتیبان سکونت در برخی محله‌ها روبه‌رو شده است. در سطح بعدی نبود توزیع مکانی مناسب برای خدمات تأمین شده منجر به عدم امکان استفاده از این خدمات برای طیفی از ساکنان بدلیل دسترسی نامناسب پیاده و یا حتی سواره شده است.

خدمات پشتیبان سکونت بر اساس طرح تفصیلی شهر تهران خدمات هفتگانه و خرده‌فروشی‌ها و خدمات تجاری محلی را شامل می‌شود. اگرچه دستورالعمل‌هایی در راستای بررسی کمبود خدمات هفتگانه در محلات شهر تهران وجود دارد، هیچگونه سازوکاری برای تأمین خدمات تجاری روزانه همچون نانوانی، سوپرمارکت، میوه فروشی و... در اسناد فرادست شهر تهران دیده نشده است. این در حالی است که بررسی اولیه وضعیت محلات شهر تهران نشان می‌دهد که برخی محلات دارای کمبود در زمینه این خدمات هستند. علاوه بر این، در برخی دیگر از محلات اگرچه خدمات تجاری روزانه به کفایت وجود دارد، موقعیت مکانی این خدمات و نبود دسترسی مناسب به آن‌ها مشکلات گوناگونی را برای ساکنان ایجاد کرده است.



مبانی نظری

الگوهای نظری و تجربی برنامه‌ریزی خدمات محله‌ای^۱

با توجه به اینکه غالب الگوهای مرتبط با برنامه‌ریزی محله‌ای، برنامه‌ریزی تمامی ابعاد محله را در بر می‌گیرند این مطالعه با تأکید بر انواع خدمات تجاری محله‌ای، پراکنش خدمات، نحوه دسترسی و فاصله دسترسی پیاده در هر الگو انجام شده است. جدول ۱ خدمات تجاری محلی و دسترسی به آن‌ها در مبانی نظری و تجربی بررسی شده در این پژوهش نشان می‌دهد. بررسی تطبیقی الگوهای تجربی و نظری برنامه‌ریزی خدمات محله‌ای در زمینه نوع خدمات محله‌ای نشان می‌دهد که خدمات تجاری محله‌ای در تمامی الگوها، زیرمجموعه‌ای از خدمات اصلی محله‌ای هستند.

اگرچه در نیمه اول قرن بیستم خدمات تجاری محله‌ای، خرده‌فروشی‌های تجاری همچون نانواپی، میوه و سبزی و خوراکی را شامل می‌شود، در الگوهای جدید برنامه‌ریزی محله‌ای، نوع خدمات تجاری محلی بر اساس نیازهای محله و توسط ساکنان تعیین می‌شود. دسترسی به خدمات تجاری محله‌ای نیز در الگوهای نظری و تجربی از سه جنبه قابل بررسی است: نخست، شیوه‌های دسترسی هستند. دسترسی در الگوهای اولیه کاملاً پیاده در نظر گرفته می‌شود. این در حالی است که به تدریج دسترسی دوچرخه، حمل‌ونقل عمومی و دسترسی به اینترنت به عنوان شیوه‌های دسترسی در کنار حرکت پیاده قرار می‌گیرند. به همین دلیل است که الگوهای متأخر همچون توسعه حمل‌ونقل مینا به دنبال ایجاد انطباق بیشتر میان برنامه‌ریزی فضایی و برنامه‌ریزی حمل‌ونقل هستند. دوم، کیفیت دسترسی است. در حالیکه الگوهای اولیه مسیر پیاده را کاملاً از مسیر سواره تفکیک می‌کنند، الگوهای متأخر، خیابان را بستری برای حرکت مشترک پیاده، دوچرخه و سواره در نظر می‌گیرند.

آنچه در سال‌های اخیر کیفیت دسترسی را تحت تأثیر قرار داده است، ظهور پلت‌فرم‌ها و شبکه‌های اجتماعی محله‌ای در کنار پلت‌فرم‌های تجاری است که در مقیاس محله‌ای خدمات‌رسانی می‌کنند. این پلت‌فرم‌ها دسترسی ساکنان محلات را به برخی خدمات تجاری روزانه بدون طی مسافت فیزیکی امکان‌پذیر کرده‌اند. بنابراین، امروزه دسترسی به خدمات محله‌ای صرفاً از طریق دسترسی فیزیکی تعریف نمی‌شود، بلکه دسترسی به اینترنت و تلفن همراه هوشمند را نیز در بر می‌گیرد.^۱

مدل‌های ارزیابی دسترسی به خدمات تجاری محله‌ای

یکی از ارکان اصلی برنامه‌ریزی خدمات محله‌ای، که خدمات تجاری نیز زیرمجموعه آن قرار می‌گیرند،

که بر بررسی خدمات شهری عمومی (هفتگانه) در مقیاس محلی متمرکز شده‌اند. به عنوان مثال، بزی و عبداللهی پورحقیقی (۲۰۱۲) در پژوهشی تحت عنوان «تحلیل پراکنش مکانی خدمات شهری بر مبنای خاص مردم در شهر استهبان» به این نتیجه رسیده‌اند که «مردم مشارکت اندکی در ایجاد و توسعه خدمات شهری داشته‌اند و همچنین شهرداری و سایر سازمان‌های مرتبط با خدمات شهری نیز هیچگونه نظرسنجی از مردم در زمینه کمبود خدمات شهری در شهر استهبان انجام نداده‌اند و خدمات شهری نیاز مردم شهر را در حد کمی برآورده ساخته است» (Bezi & Abdulahi Pourhaqighi, 2012).

بستانی، اقبالی و اقبالی (۲۰۱۱) نتایج بررسی‌های خود تحت عنوان «روند توزیع مراکز آموزشی در شهر زاهدان با تأکید بر عدالت اجتماعی» به این نکته تأکید کردند که «روند توزیع امکانات آموزشی به سوی عدم تعادل و تمرکزگرایی در منطقه پیش می‌رود و این امر حاکی از بیشتر شدن شکاف برخورداری از خدمات آموزشی بین مناطق شهری زاهدان است که در نهایت دستیابی به مقدمات عدالت اجتماعی و توسعه پایدار در این شهر مشکل خواهد بود» (Bostani, Iqbali & Iqbali, 2011).

حمیدرضا وارثی و زنگی آبادی (۲۰۰۷) در مقاله‌ای با عنوان «بررسی آثار توزیع خدمات شهری در عدم تعادل فضایی جمعیت» به نحوه توزیع خدمات شهری بر پایه عدالت اجتماعی پرداخته و به این نتیجه دست یافته‌اند که «یکی از عوامل تأثیرگذار بر مهاجرت‌ها و جابجایی‌های درون شهری، توزیع خدمات شهری است. اگر توزیع خدمات شهری متناسب با نیازهای مناطق، کاربری‌های توزیع شده و فضاهای شهری مورد استفاده شهروندان نباشد، خود می‌تواند باعث افزایش تراکم جمعیت در مناطق دیگر گردد، که این مسأله نه تنها به نفع شهروندان نخواهد بود، بلکه باعث می‌شود برخی از شهروندان نیز از توزیع خدمات شهری مناسب برخوردار نشوند» (Waresi, Zangiabadi & Yeghfouri, 2007).

بررسی تجارب جهانی و داخلی نشان از اهمیت توزیع خدمات و دسترسی به آن‌ها به ویژه دسترسی پیاده به خدمات دارد. علاوه بر این، در تجارب جهانی، خدمات محله‌ای طیف گسترده‌ای از خدمات عمومی (خدمات هفتگانه در ادبیات شهرسازی ایران)، خدمات تجاری و خدمات هوشمند را در بر می‌گیرد. این در حالی است که اکثر مطالعات انجام‌شده در ایران بر مطالعه خدمات عمومی و توزیع و دسترسی به آن‌ها متمرکز شده‌اند. براین اساس، از این منظر که پژوهش حاضر خدمات تجاری را مورد مطالعه قرار می‌دهد، در ادبیات شهرسازی ایران پژوهشی نوآورانه محسوب می‌شود. علاوه بر این، پژوهش حاضر سعی می‌کند با توجه به الگوی محلات نمونه، الگوهای توزیع و دسترسی متناسب در ادبیات جهانی را به کار بگیرد.

Table 1. Neighborhood services in literature an experiences review

Theory/ Idea	Neighborhood commercial services	Neighborhood commercial services distribution	Distance to services	Access level/type	Reference
Neighborhood unit	-local shops Retail services	Local shops in the edge of the neighborhood	400-800 meters	Pedestrian automobile	(Madanipour, 2000) (Patricios, 2002)
Radburn Idea	Shops and commercial units	Retail shops in the center Shops and commercial unites on the edge of the neighborhood	Neighborhood radius: 800 meters -distance to local shops: 800 meters	Pedestrian automobile Complete separation of walkway and roads	(Martin, 2001) (Patricios, 2002) (Larsen, 2008)
Vertical community	Daily commercial units (groceries, supermarkets, bakeries, laundries, restaurant), home cleaning services, gym and swimming pool	Placing all services inside a building Daily commercial services and restaurant on the mid-levels Kindergarten, gym, green space and public space on the roof	Pedestrian access inside a building or an apartment	Access to services inside the building: pedestrian Access to the building: pedestrian, bicycle, automobile	(Marmot, 1978) (Einifar, 2006)
Planned Unit Development (PUD)	Daily commercial units and restaurant	Daily commercial units, church and other public services on the side of the main streets	400-800 meters	-Pedestrian and Automobile A hierarchy of streets and walkways Placing the walkway at least on one side of the street	(Burchell, 1972) (Einifar, 2006)
Traditional Neighborhood Development (TND)	Daily commercial units in a shopping center	Most of the neighborhood services in the center Mixed commercial and residential uses inside the neighborhood	Distance from center to the edge of the neighborhood: 400 - 750 meters (5-10-minute walk) Maximum of 5 minute walk to the square and shared central space	Pedestrian, bicycle and automobile A congested network of streets, walkways and sidewalks Street as a shared bed of pedestrian, bicycle and automobile	(Madanipour, 2000) (Azizi & Habibi, 2008) (Spielberg, 1989) (Macedo, 2016)
Transit Oriented Development (TOD)	Commercial retails	-commercial zone in the center and next to the central open space	400 meters distance to high-density residentials and 1600 meters distance to lower-density buildings	Pedestrian, bicycle, public transportation and automobile Pedestrian access of high-density residential to neighborhood services Public transportation access to neighborhood services	(Madanipour, 2000) (Girling, 1993)
20-minute neighborhood	Daily commercial units (bakeries, home services, healthy food)	Importance of population density in service distribution Special attention to low-incomes in service distribution Attention to physical, socio-economical characteristics of the neighborhood in service distribution Mixed commercial and residential uses in the center of the neighborhood	400 -800 meters (10-15 minute walk)	Pedestrian, wheelchair, bicycle, public transportation and automobile	(McNeil, 2010) (The Portland Plan, 2012) (Emery & Thrift, 2021)
Smart neighborhood	Daily commercial services, smart commercial services (bakery, grocery, supermarket, laundry, etc.)	Efficient placation of services to minimize the automobile use Using commercial platforms to supply some daily commercial services (bakery, grocery, supermarket, laundry, etc.) Using local and commercial platforms to improve the access to neighborhood services	-400-800 distance High-speed internet access Access to smart cellphone	-physical and virtual access Access to some services through the internet Pedestrian, bicycle, public transportation and automobile	(Rheingold, 1993) (Delanty, 2003) (Popper, 2014) (Vogel, Jurcevic, & Meyer-Blankart, 2019)



بررسی این مدل‌ها نشان می‌دهد که هر یک علاوه بر فاصله، معیارهای دیگری را نیز برای ارزیابی دسترسی به کار گرفته‌اند. معیارهای کالبدی شامل کیفیت مسیر حرکت پیاده، شیب مسیر، موانع کالبدی حرکت پیاده، میزان جذب سفر هر فعالیت و معیارهای اجتماعی-اقتصادی ساکنان محله شامل سن، توانایی‌های حرکتی، سطح درآمد، میزان مالکیت اتومبیل شخصی از جمله معیارهای بکارگرفته شده در ارزیابی دسترسی به خدمات محله‌ای بوده‌اند. ارزیابی دسترسی پیاده در هر سه مدل نیز با استفاده از نرم‌افزار GIS یا ترکیب آن با نرم‌افزارهایی چون Spacestat صورت گرفته است.

بر اساس بررسی‌های صورت گرفته، در هرگونه ارزیابی دسترسی پیاده به خدمات محله‌ای (از جمله خدمات تجاری) لازم است معیارهای زیر در نظر گرفته شوند. اگرچه از میان این معیارها بکارگیری ویژگی‌های مسیر سفر ضروری نیست، بهره‌گیری از آن ارزیابی دقیق‌تری از دسترسی به خدمات محله‌ای در اختیار قرار می‌دهد (جدول ۳).

دسترسی است. اهمیت دسترسی در برنامه‌ریزی خدمات محله‌ای به اندازه‌ای است که «شاخص اصلی اندازه‌گیری عدالت فضایی در برنامه‌ریزی تسهیلات عمومی، دسترسی ساکنان به خدمات تعریف می‌شود» (Tsou, Hung & Chang, 2005). بر این اساس لازم است مدل‌هایی که به اندازه‌گیری دسترسی می‌پردازند، شناسایی و مرور شوند.

با توجه به اینکه این مدل‌ها میزان دسترسی به خدمات محله‌ای را اندازه می‌گیرند، مدل‌هایی کمی هستند. با این وجود، سعی شده است مدل‌هایی به عنوان نمونه انتخاب شوند که علاوه بر معیارهای کالبدی، معیارهای اجتماعی-اقتصادی جمعیت ساکن محله را نیز در ارزیابی دسترسی در نظر می‌گیرند. این امر منجر به ارزیابی دقیق‌تر دسترسی، نه تنها بر اساس معیار فاصله، بلکه بر اساس معیارهای اجتماعی-اقتصادی بستر مطالعه می‌شود. بر این اساس، سه مدل متأخر واک اسکور^{۱۱}، شاخص محله^{۲۰} دقیقه‌ای^{۱۲} و الگوی ارزیابی دسترسی پیاده به خدمات محله‌ای (Talen, 2003) در این پژوهش بررسی شده‌اند (جدول ۲).

Table 2. Pedestrian access assessment criteria in reviewed models

Model name	Walk score	20-minute index	Tallen access assessment model
Access evaluation criteria	Distance	Distance	Distance
	Physical characteristics of streets Travel absorption rate of each Neighborhood service	Pedestrian speed Socio-economical characteristics of neighborhood residents Pedestrian access barriers	Socio-economical characteristics of neighborhood residents characteristics of walkways
Distance measurement approach	Minimum distance	Minimum distance	Minimum distance
Distance measurement method	Euclidean distance	Streets network	Manhattan block
Assessment tools	software GIS	ArcGIS Network Analyst tool	Spacestat Arc View GIS ArcInfo 8

استانداردها و ضوابط دسترسی پیاده به خدمات تجاری محله‌ای

بررسی تجارب جهانی در زمینه الگوها و مدل‌های ارزیابی دسترسی به خدمات، سلسله‌مراتب و شعاع دسترسی خدمات تجاری محله‌ای و استانداردها و ضوابط دسترسی پیاده نشان می‌دهد که دسترسی پیاده به این خدمات بین ۲۵۰ تا ۱۶۰۰ متر در نظر گرفته شده است. با این وجود، فاصله ۴۰۰ تا ۸۰۰ متری به عنوان فاصله ایده‌آل دسترسی پیاده به خدمات مدنظر است (جدول ۴ و ۵).

نکته دیگری که لازم است بر اساس تجارب بین‌المللی مورد توجه قرار گیرد، تعریف طیفی از دسترسی پیاده به خدمات محله‌ای از جمله خدمات تجاری بر اساس شعاع دسترسی است. تعریف شعاع دسترسی نیز بر اساس معیارهای گوناگونی صورت گرفته است:

۱- اهمیت خدمات تجاری محله‌ای (جذب سفر

Table 2. Items to evaluate Pedestrian access to neighborhood commercial services

Criteria	Description
Origins	Location
	Type People Socio-Economical Characteristics In Origins
Destinations	Location
	Type Quality/ Travel Absorption Rate
Travel route characteristics	Routes Quality
	Speed
	Safety
Distance measurement method	Direct Line
	Manhattan Block Network
Distance measurement approach	Coverage Area
	Minimum Distance Travel Expenses
Accessibility assessment tool	Arcgis Network Analyst Tool
	Spacestat
	Arc View GIS Arcinfo 8

خدمات محله‌ای)؛

- ۲- ویژگی‌های اجتماعی-اقتصادی جمعیت ساکن محله (سن، جنسیت، سطح درآمد و ...)
- ۳- تراکم جمعیتی و مسکونی.

علاوه بر این، در نظر گرفتن شبکه‌ای از مسیرها برای دسترسی پیاده به خدمات حائز اهمیت است. در استانداردها و ضوابط بررسی شده، وجود پیاده‌رو حداقل در یک سوی خیابان به عنوان یکی از عوامل موثر در دسترسی پیاده در نظر گرفته شده است. پیوستگی مسیرها و ایمنی و امنیت تردد از دیگر مواردی است که در استانداردها و ضوابط مورد نظر بوده است.

چارچوب مفهومی پژوهش

در گام اول تدوین و تدقیق چارچوب مفهومی پژوهش لازم است مفاهیم محله، خدمات تجاری محله‌ای و دسترسی به عنوان مفاهیم ملاک عمل بر اساس مطالعات صورت گرفته به صورت عملیاتی تعریف شوند. محله در این پژوهش، کوچکترین واحد تقسیمات سیاسی شهر تهران در نظر گرفته می‌شود. بر این اساس، مرز محله در این پژوهش مرزهای اداری-سیاسی ملاک عمل شهرداری تهران است. با این وجود، محله صرفاً موجودیتی فضایی در نظر گرفته نمی‌شود. بلکه واحدی اجتماعی-فضایی و واجد عملکردهای اجتماعی، اقتصادی و مدیریتی است.

بر اساس مطالعات نظری و تجربی، خدمات تجاری محله‌ای، خرده‌فروشی‌هایی هستند که در مقیاس

محلی و کوچکتر از آن مورد استفاده ساکنان قرار می‌گیرند. این خرده‌فروشی‌ها می‌توانند به صورت متمرکز در قالب مرکز محله یا به صورت پراکنده در سطح محله مستقر شوند. بر اساس مطالعات نظری، این خدمات در دو دسته خدمات ضروری و خدمات مشروط قرار می‌گیرند. خدمات ضروری خدماتی هستند که فارغ از شرایط زمینه‌ای لازم است در هر محله‌ای وجود داشته باشند. نانوايي، سوپرمارکت و میوه و سبزی فروشی، خدمات تجاری ضروری هستند. خدماتی همچون خدمات تجاری آنلاین، خشک‌شویی، سالن‌های زیبایی، کافه و رستوران نیز ذیل خدمات مشروط قرار می‌گیرند. لازم به ذکر است که دسته‌بندی خدمات در چارچوب مفهومی، مبنایی اولیه برای مطالعات میدانی بوده و بر اساس دستورالعمل‌های داخلی و نیازسنجی محلات در مرحله شناخت و تحلیل تدقیق خواهد شد.

دسترسی در این پژوهش توانایی دستیابی به خدمات محله‌ای تعریف می‌شود. این دستیابی می‌تواند به صورت فیزیکی و از طریق جابجایی به صورت پیاده، با استفاده از دوچرخه، حمل‌ونقل عمومی یا اتومبیل شخصی یا به صورت مجازی و از طریق دسترسی به اینترنت محقق شود. بنابراین در این پژوهش، سلسله‌مراتبی از دسترسی پیاده، دوچرخه، حمل‌ونقل عمومی، اتومبیل شخصی و دسترسی به اینترنت مد نظر است. بر این اساس، دسترسی در این پژوهش تحت تأثیر معیارهای کالبدی (ساختار محله، شبکه دسترسی محلی) و

Table 4. Standard pedestrian distance to neighborhood services in pedestrian access assessment models

Model name	Standard pedestrian distance to neighborhood services
Walk Score	Ideal distance: 400 meters Considering the access range from 400 to 1600 meters including: 400 meters is equivalent to 5 minutes of walking 800 meters is equivalent to 10 minutes of walking 1200 meters is equivalent to 15 minutes of walking 1600 meters is equivalent to 20 minutes of walking
20-minute neighborhood index	Ideal distance: 400 to 800 meters, equivalent to 20 minutes of walking
Tallen access assessment model	The distance is determined based on the socio-economic characteristics of the resident population and the physical condition of the neighborhood.

Table 5. Standard walking distance to neighborhood commercial services in some international experiences

City/country	Standard pedestrian distance to neighborhood services	Reference
Portland America	According to the 20-minute neighborhood index: 400 to 800 meters is equivalent to 20 minutes of walking	The Portland Plan, 2012
Barcelona Spain	Considering the access range from 250 to 800 meters including: 250 meters is equivalent to 5 minutes of walking 500-600 equivalent to a 10-minute walk 600-700 equivalent to 12 minutes of walking 700-800 equivalent to 16 minutes of walking	Institute for Advanced Architecture of Catalonia, 2016
Queensland, Australia	Considering the access range from 250 to 800 400 meters radius of access in residential density less than 25 200 meters radius of access in residential density more than 25	Institute of Public Works Engineering Australasia, 2020
China	Considering the access range from 300 to 1000 meters including: 300 meters equivalent to 5 minutes of walking 500 meters equivalent to 10 minutes of walking 800 meters equivalent to 10 to 15 minutes of walking 1000 meters equivalent to 15 minutes of walking	Jia et al, 2020



در برنامه‌ریزی محله‌ای به آن توجه می‌شود. البته لازم به ذکر است که انواع خدمات بر اساس جامعه هدف متغییر بوده و بجز برخی خدمات مشترک و پایه‌ای محیط مسکونی باقی خدمات براساس ساخت و بافت اجتماعی، اقتصادی و جغرافیایی محله متفاوت است.

Table 7. Evaluation criteria for pedestrian access to services

Criteria	Description
Origins	Neighborhood services People age in origins (to specify walking speed)
Destinations	15 minutes based on walking speed: 1200 meters for adults 600 meters for children and the elderly 700 meters for disabled people with wheelchairs
Distance measurement approach	Minimum distance
Distance measurement method	Manhattan block
Assessment tools	Arc gis network analyst tool

روش پژوهش

از آنجا که این پژوهش در دسته پژوهش‌های کاربردی قرار دارد و با توجه به جنس داده‌های مورد نیاز، لازم است به طور همزمان از روش‌های کمی و کیفی گردآوری و تحلیل داده استفاده شود. با این وجود، به دلیل اهمیت نیازسنجی و احصا گرایش‌های ساکنان محلات هدف و وزن بیشتر روش‌های کیفی در مقایسه با روش‌های کمی در این مطالعه، رویکرد این پژوهش ترکیبی با غلبه روش کیفی است.

روش گردآوری داده در این پژوهش را با توجه به ضرورت شناخت محدوده از جنبه‌های گوناگون و دستیابی به درکی عمیق و همه‌جانبه از زمینه پژوهش، روش اسنادی (مطالعات رویکرد نظری، بررسی اسناد بالادستی و ضوابط و مقررات ملاک عمل)، داده‌های ثانویه (بررسی ویژگی‌های جمعیتی، اقتصادی و اجتماعی محلات هدف)، مشاهده غیرمشارکتی و برداشت میدانی (آسیب‌شناسی وضع موجود، احصا الگو دسترسی به خدمات شهروندان و الگوهای فعلی تأمین خدمات)، مصاحبه عمیق و پرسشنامه (آسیب‌شناسی وضع موجود، احصا الگو دسترسی به خدمات شهروندان و الگوهای فعلی تأمین خدمات) و شناسایی مکانی و چگونگی توزیع مکانی مناسب با استفاده از GIS تشکیل می‌دهند.

مصاحبه عمیق در این پژوهش با اعضای شورایی محلات نمونه (در هر دو گروه جنسیتی)، کسبه خدمات تجاری روزانه و ساکنان محلات (در هر دو گروه جنسیتی و در چهار گروه سنی زیر ۲۰ سال، ۲۰ تا ۴۵ سال، ۴۵ تا ۶۰ سال و بالای ۶۰ سال) صورت گرفته است. تعداد نمونه مصاحبه‌ها نیز تابع اشباع داده در خصوص موضوعات مصاحبه بوده است.

معیارهای اجتماعی-اقتصادی ساکنان محله (سن، توانایی فیزیکی، سطح سواد، سطح درآمد، دسترسی به اینترنت پرسرعت، مالکیت اتومبیل شخصی، مالکیت تلفن همراه هوشمند) قرار دارد. به عبارت دیگر، دسترسی فیزیکی و اجتماعی در این پژوهش ملاک عمل قرار می‌گیرد.

با توجه به اهمیت سن و توانایی فیزیکی ساکنان محله در دسترسی پیاده به خدمات محله‌ای، سرعت حرکت در محاسبه دسترسی به خدمات در این پژوهش مد نظر قرار می‌گیرد. بر اساس الگوی شاخص محله ۲۰ دقیقه‌ای، سه سرعت حرکت را می‌توان در دسترسی پیاده به خدمات محله‌ای در نظر گرفت:

- ۴.۸ کیلومتر بر ساعت برای بزرگسالان؛
- ۲.۴ کیلومتر بر ساعت برای کودکان و سالمندان؛
- ۲.۸ کیلومتر بر ساعت برای معلولین دارای ویلچر.

اینکه کدام سرعت حرکت در ارزیابی دسترسی به خدمات محله‌ای لازم است در نظر گرفته شود، به هرم سنی و وضعیت معلولیت ساکنان محله بستگی دارد. بر اساس این سرعت حرکت، در این پژوهش حداکثر فاصله پیاده به خدمات محله‌ای، ۱۵ دقیقه در نظر گرفته می‌شود (جدول ۶).

Table 6. 15-minute walking distance based on walking speed

Walking speed	15-minute walking distance
4.8 km/h for adults	1200 meters
2.4 km/h for children and the elderly	600 meters
2.8 km/h for disabled people with wheelchairs	700 meters

به منظور ارزیابی دسترسی پیاده به خدمات محله‌ای، این خدمات به عنوان نقاط مبدأ ارزیابی در این پژوهش در نظر گرفته می‌شوند. در ارزیابی دسترسی پیاده، فاصله پیاده ۱۵ دقیقه‌ای بر اساس سرعت حرکت ساکنان به عنوان فاصله ملاک عمل در نظر گرفته می‌شود. شعاع سرویس‌دهی هر یک از خدمات محله‌ای با بهره‌گیری از رویکرد حداقل فاصله و با استفاده از شیوه اندازه‌گیری منتهن در ArcGIS Network Analyst tool تعیین خواهد شد. یکی از مزیت‌های بکارگیری شیوه اندازه‌گیری منتهن آن است که فاصله دسترسی را بر اساس مسیرهای موجود محلی اندازه‌گیری می‌کند. خروجی این ارزیابی، نقشه‌هایی است که شعاع دسترسی خدمات محله‌ای را بر اساس سرعت حرکت گروه‌های گوناگون تعیین می‌کند. جدول ۷ معیارهای ارزیابی دسترسی پیاده به خدمات محله‌ای را در این پژوهش نشان می‌دهد.

در نهایت با توجه به بررسی‌های صورت‌گرفته، توجه به مقوله دسترسی‌پذیری عاملی کلیدی در توزیع مناسب خدمات در سطح محله است. نوع خدمات موجود در محله نیز عامل دیگری است که

پس از واکاوی هر دو بخش، چهار کد در قوانین، آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌ها و همچنین اسناد فرادست مورد بررسی قرار گرفت. این چهار کد شامل: خدمات هفت‌گانه، خدمات پشتیبان زندگی روزانه، توزیع خدمات محله‌ای، سایر: شبکه پیاده محلی، شهر هوشمند و... است که در نتیجه خدمات هفت‌گانه از نظر کمی بالاترین میزان تکرار را در مقایسه با دیگر کدها دارد و کمترین موضوع مورد توجه در قوانین را می‌توان کد سایر شامل شبکه پیاده محلی، شهر هوشمند و غیره برشمرد. جدول ۸ وضعیت کدهای چهارگانه را در قوانین و اسناد فرادست نشان می‌دهد.

همانگونه که جدول ۸ نشان می‌دهد، خدمات محله‌ای در قوانین و اسناد فرادست در شهر تهران عمدتاً به خدمات هفت‌گانه محدود می‌شوند. تنها اشاره صورت گرفته به خدمات تجاری در طرح تفصیلی شهر تهران، ارائه فهرست خدمات تجاری مجاز به استقرار در مرکز محلات است. بر این اساس، در اسناد و قوانین فرادست خلأ جدی در زمینه دستورالعمل‌های مرتبط با توزیع و دسترسی به خدمات تجاری محله‌ای وجود دارد.

شناسایی و تحلیل وضعیت موجود دسترسی به خدمات محله‌ای شهر تهران در محله‌های نمونه

گونه‌بندی محلات و انتخاب محلات نمونه در شهر تهران

با توجه به ضرورت انتخاب محلاتی به عنوان نمونه شهر تهران در راستای شناسایی و تحلیل وضع موجود، ابتدا معیارهایی جهت گونه‌بندی محلات شهر تهران بر اساس مطالعات نظری انتخاب شدند.

طبق مطالعات نظری، توزیع و دسترسی به خدمات محله‌ای تحت تأثیر عوامل زمینه‌ای محله شامل عوامل اجتماعی- فرهنگی، نوع بافت شهری و شیوه پراکنش خدمات در بافت محله (متمرکز، خطی، پراکنده) قرار دارد. از این رو، در گام اول نمونه‌گیری، محلات شهر تهران بر اساس ویژگی‌های اجتماعی- فرهنگی، ساختار بافت محله و شیوه‌های توزیع خدمات در ۲۹ دسته گونه‌بندی شدند. لازم به ذکر است که پهنه‌بندی اجتماعی- فرهنگی مناطق شهر تهران بر اساس مطالعه «گونه‌شناسی فرهنگی، اجتماعی و هویتی محلات شهر تهران و شناسایی الگوهای همسایگی و اجتماعات محلی»، گونه‌بندی نوع بافت شهری بر اساس نتایج مطالعات «طرح ساختارشناسی هویت محله‌ای شهر تهران» (Ayazi, 2012) و شیوه توزیع خدمات بر اساس مطالعه چگونگی پراکنش خدمات تجاری روزانه در سطح محلات شهر تهران بر اساس اطلاعات نقشه آنلاین شهر تهران (تهران مپ) صورت گرفته است.

از منظر نوع بافت شهری- نحوه توزیع خدمات در تمامی پهنه‌های اجتماعی فرهنگی شهر تهران،

به منظور تعیین حجم نمونه برای جمع‌آوری پرسشنامه، ابتدا جمعیت محلات از سرشماری آماری سال ۱۳۹۵ استخراج و مجموع جمعیت محلات (جمعیت جامعه آماری) محاسبه شد. در گام بعدی، اندازه نمونه با استفاده از فرمول کوکران با درصد خطای ۰,۰۴ درصد محاسبه شد. با توجه به تفاوت جمعیت محلات با یکدیگر و ضرورت تعیین حجم نمونه به صورت خوشه‌ای در هر محله، ابتدا نسبت جمعیت هر محله به جمعیت جامعه آماری محاسبه و سپس اندازه نمونه در هر محله از ضرب نسبت به دست آمده در اندازه نمونه احصاء شد. با توجه به اهمیت متغیر فاصله در دسترسی به خدمات محله‌ای بر اساس مطالعات مبانی نظری، در گام بعدی، پراکنش نمونه‌ها در سطح محلات تعیین شد. به این منظور، ابتدا پلاک‌های مسکونی در هر محله تعیین و پلاک‌های نمونه به صورت تصادفی ساده از میان پلاک‌های مسکونی انتخاب شدند. انتخاب پلاک‌های نمونه بگونه‌ای صورت گرفته است که تمامی سطح مسکونی محلات نمونه را تحت پوشش قرار دهد.

به منظور تحلیل داده نیز تحلیل کمی داده‌ها با استفاده از آمار توصیفی (به منظور تحلیل داده‌های ثانویه)، تحلیل محتوای کمی و کیفی (به منظور تحلیل اسناد مکتوب همچون اسناد فرادستی، ضوابط و مقررات و مصاحبه‌ها و روش تحلیل مضمونی^{۱۴} (به منظور بررسی انواع خدمات تجاری محله‌ای و شناسایی و نیازسنجی خدمات تجاری محله‌ای بر اساس استانداردها) صورت گرفته است.

یافته‌ها

بررسی قوانین و مقررات، اسناد فرادست و مطالعات مرتبط با محله و توزیع خدمات شهری و اعطای مجوز فعالیت خدمات محله‌ای

بررسی قوانین و مقررات، اسناد فرادست و مطالعات مرتبط با محله و توزیع خدمات شهری در دو بخش «ردیابی و ارزیابی قوانین و مقررات» و «ردیابی و تحلیل اسناد فرادست مرتبط» را شامل می‌شود. در بخش اول یعنی ردیابی و ارزیابی قوانین و مقررات به ترتیب قوانین آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌ها، مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری، مصوبات شورای اسلامی شهر تهران، مصوبات سایر مراجع ذیصلاح، قوانین و مقررات شکل‌گیری فعالیت‌ها در ارتباط با اصناف و اتحادیه‌ها و نقش بخش عمومی، شیوه‌نامه‌های تهیه سند توسعه محلات فرسوده و غیرفرسوده، مرتبط با موضوع پروژه مورد بررسی قرار گرفتند. در بخش دوم که شامل ردیابی و تحلیل اسناد فرادست مرتبط است به ترتیب طرح راهبردی- ساختاری (جامع) شهر تهران، طرح تفصیلی شهر تهران، طرح‌های موضوعی و موضعی سند طرح راهبردی- ساختاری (جامع) شهر تهران، سامانه پیشخوان محلات شهر تهران (استخراج نتایج اسناد توسعه محلات) و آیین‌نامه طراحی راه‌های شهری (۱۳۹۹) بررسی شدند.



فرهنگی، مطابق با جدول ۹، انتخاب شدند. با توجه به تعدد محلات در هر یک از گونه‌های شناسایی شده، در گام دوم نمونه‌گیری، لایه‌هایی کمکی جهت غربالگری و انتخاب محلات نمونه بر اساس مطالعات نظری به کار گرفته شد.

بیشترین فراوانی مربوط به گروه منتظم-پراکنده است. بر این اساس و با توجه به ضرورت انتخاب یک نمونه از هر گروه بافت- نحوه توزیع خدمات، (بافت منتظم، نامنتظم و ارگانیک و نحوه پراکنش خدمات پراکنده و خطی)، در هر پهنه اجتماعی-

Table 8. The status of daily neighborhood services and the distribution of neighborhood services in the laws and documents above

Type	Name	Research terms			
		Seven services	Daily life support services	Distribution of neighborhood services	Others: local pedestrian network, smart city and...
Rules, regulations and instructions	National strategic document for revitalization, improvement, renovation and empowerment of deteriorated urban areas				
	Law amending Article 101 of the Municipalities Law				
	The law to support the revitalization, improvement and renovation of deteriorated urban areas				
	Regulations on the amendment of the law on preservation and expansion of green spaces in cities				
	Executive regulations of the law on organizing and supporting the production and supply of housing				
	The law of organizing and supporting the production and supply of housing				
	Law amending the legal bill for the preservation and expansion of green spaces in cities				
	Law establishing the Supreme Council of Urban Planning and Architecture of Iran				
Approvals of the Supreme Council of Architectural Urban Development	The enactment of the Supreme Council of Urban Planning and Architecture of Iran regarding the regulation of the design of urban roads				
	National guide to public transport-based development document				
	enactment of the Supreme Council of Urban Planning and Architecture of Iran regarding the detailed plan of Tehran				
	enactment of the Supreme Council of Urban Planning and Architecture of Iran regarding the extension of the stabilization of service uses in the city of Tehran				
	enactment of the Supreme Council of Urban Planning and Architecture of Iran regarding the stabilization of public uses in the city of Tehran until 2015				
Zoning criteria and determination of building density and land use in urban development plans					
Approvals of Tehran Islamic Council	Addition of articles to the approval of the optimization of the implementation cycle, coordination and supervision of the construction of public parking lots in the city of Tehran by Tehran Municipality with the participation of the private sector.				
	The third five-year plan for the development of Tehran				
	Executive policies and requirements for drafting the 2016 Tehran Municipality budget bill				
	Strategic program to help the development, strengthening, repair, equipment and construction criteria of mosques and religious places based on Islamic-Iranian architecture.				
	Requirement of Tehran municipality to load and determine usage, density and other necessary measures regarding municipal properties based on a detailed plan before handing over and selling to others and clearing.				
	The detailed plan of the integrated city of Tehran,				
	Transportation and traffic master plan of Tehran city				
	Organizing the way of managing sports affairs in Tehran municipality				
	Organizing social participations in revitalizing deteriorated urban areas in Tehran				
	Participation of Tehran municipality in organizing public libraries in Tehran				
	Executive instructions for the approval of how Tehran Municipality participates in the creation, development and organization of sports spaces and places in Tehran.				
	Permission to build and create mother gardens by Tehran Municipality in different parts of Tehran				
	Permission to apply policies and incentives for the reconstruction and renovation of deteriorated urban areas, old and undesirable structures in the city of Tehran with the aim of protecting Tehran against the risk of an earthquake.				
National document of Iranian-Islamic architecture and urban planning					

Laws and regulations

Table 8. The status of daily neighborhood services and the distribution of neighborhood services in the laws and documents above

Type	Name	Research terms			
		Seven services	Daily life support services	Distribution of neighborhood services	Others: local pedestrian network, smart city and...
Approvals of other authorities	Guidelines for the establishment of sustainable regeneration headquarters in Tehran				
	Comprehensive framework of sustainable urban regeneration				
	The statutes of the organization of parks and green spaces in Tehran				
	Statute of Tehran Municipal Sports Organization				
	The charter of the urban development and improvement company				
Guilts	25 local trade guilds				
Neighborhood development document	Methodology for the preparation of the document for the development of deteriorated neighborhoods, the contract of 1399-1400				
	Methodology for preparing the development document of deteriorated neighborhoods, 2019				
Urban documents	Strategic-structural (comprehensive) plan of Tehran city				
	Detailed plan of Tehran city				
	Thematic and topical plans of the strategic-structural (comprehensive) plan document of Tehran city				
	Counter system of neighborhoods in Tehran (extracting the results of neighborhood development documents)				
	Urban Road Design Regulations (2019)				

شدند. بر اساس نتایج این غربالگری، پنج محله مطابق جدول ۱۰ به عنوان نمونه شهر تهران جهت مطالعات شناخت انتخاب شدند.

شناخت محلات نمونه

پس از انتخاب محلات نمونه، شناخت این محلات بر اساس معیارهای مستخرج از مطالعات نظری و شرح خدمات پروژه مطابق فرآیند نشان داده شده در شکل ۱، انجام گرفت. در گام اول مطالعات شناخت، طرح تفصیلی و اسناد توسعه محلی محلات نمونه بررسی شدند تا وضعیت کلی خدمات محلی (خدمات هفتگانه در این اسناد) مورد بررسی قرار گیرد. سپس مطالعاتی میدانی در محلات نمونه با استفاده از مشاهده میدانی، برداشت عملکردها و فعالیت‌ها، مصاحبه عمیق (با اعضای شورایی محلات، کسبه محلی و ساکنان محلات) و پرسشنامه (از ساکنین محلات) صورت گرفت. با توجه به ضرورت شناخت اولیه محدود محلات و تدوین پرسشنامه‌ها با در نظر گرفتن زمینه پژوهش، در گام اول، مصاحبه‌های عمیقی انجام شد. سپس مشاهده میدانی و برداشت فعالیت‌ها و نیز تدوین سوالات پرسشنامه بر اساس مصاحبه‌های عمیق صورت پذیرفت. نتیجه مطالعات اسنادی و میدانی، «شناسایی علل شکل‌گیری خدمات در وضع موجود محلات»، «شناسایی و نیازسنجی تقاضا، الگوها و گرایش‌های مردمی» و «آسیب‌شناسی وضعیت توزیع خدمات محله‌ای» است که ادامه آورده شده است.

شناسایی علل شکل‌گیری خدمات در وضع موجود محلات

بر اساس مصاحبه صورت‌گرفته با کسبه، وضعیت استقرار خدمات در محلات به دو صورت پراکنده و متمرکز (معاثر اصلی، میدان، مجاورت کاربری‌های

Table 9. Classification of neighborhoods in Tehran city based on socio-cultural structure, urban fabric and service distribution type

Zoning based on socio-cultural structure	Urban fabric type service distribution type	Number of neighborhoods
Weak and weaker structure	Regular, linear	10
Close to medium structure	Irregular, Scattered	3
Medium structure	Irregular, Scattered	14
Above average structure	Regular, Scattered	78
Higher and higher structure	Organic, Scattered	19

با توجه به اهمیت معیارهایی همچون مورفولوژی بافت، وضعیت پخشایش عملکردهای روزانه (کافی و مناسب، کافی و نامناسب، ناکافی) مهاجرت، بی‌سوادی، وضعیت اقتصادی، شیب محلات و وجود شهرک و مجتمع‌های مسکونی در توزیع و دسترسی به خدمات تجاری محله‌ای، این معیارها به عنوان لایه‌های کمکی در این مرحله به کار گرفته شده‌اند. نحوه پخشایش عملکردهای روزانه در محلات تهران از مطالعات «طرح ساختارشناسی هویت محله‌ای شهر تهران» و وضعیت اقتصادی، میزان بی‌سوادی و مهاجرت از گزارش مرحله «گونه‌شناسی فرهنگی، اجتماعی و هویتی محلات شهر تهران و شناسایی الگوهای همسایگی و اجتماعات محلی» استخراج شده‌اند. محاسبه میزان شیب محلات در نرم‌افزار GIS و با استفاده از مدل ارتفاعی رقومی (DEM) صورت گرفته است. وجود شهرک‌ها و مجتمع‌های مسکونی نیز از مطالعه چگونگی پراکنش آن‌ها در سطح محلات شهر تهران بر اساس اطلاعات نقشه آنلاین شهر تهران (تهران مپ) صورت گرفته است.

در نهایت، تمامی این داده‌ها وارد نرم‌افزار GIS شده و لایه‌های کمکی در این نرم‌افزار همپوشانی



Table 10. Sample neighborhoods of Tehran city and the characteristics of each one

Region	1	22	4	11	20
Neighborhood	Zafaraniye	Sadra	Hakimiye	Enghelab	Javanmard-e-Ghasab
Social and cultural zone	high and highest	Above average	average	Close to average	The weakest and the weakest
How to distribute services	Scattered	Scattered	Scattered	Scattered	Scattered
Urban fabric	organic	regular	regular	Irregular	Regular
slope	more than 5%	2%	more than 5%	2%	2%
Distribution of daily functions	Inappropriate	Insufficient	Insufficient	Inappropriate	Inappropriate
Economic	Maximum	Medium to high	Medium to high	Medium to high	Low
Migration	Low	Low	Low	Low	High
Illiteracy	high	high	high	Low	Very high

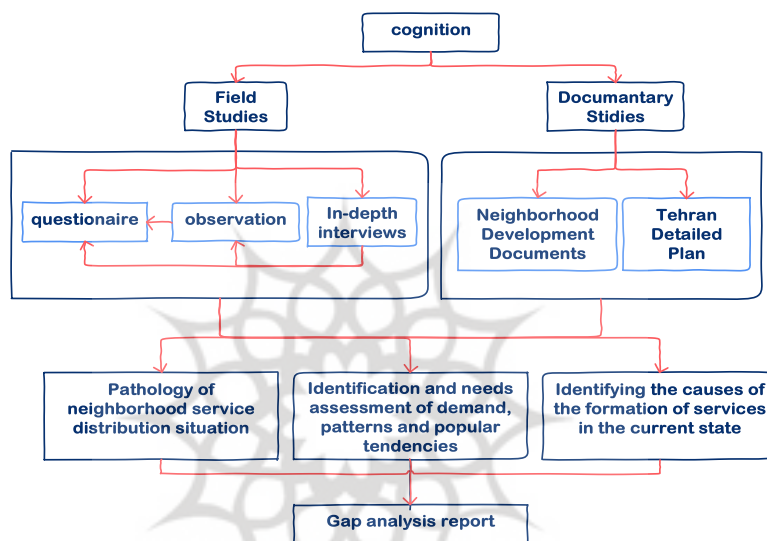


Fig. 1. The process of recognizing and analyzing neighborhood services in sample neighborhoods

تحت تأثیر توان مالی ساکنان محله قرار دارد. به عبارت دیگر، در محلاتی که کیفیت، ملاک اصلی خرید است، تأثیر کم و در محلاتی که قیمت ملاک خرید است، تأثیر منفی قابل توجهی دارد و باعث کاهش فروش سوپرمارکت‌ها و به ویژه میوه‌فروشی‌ها می‌شود. در مجموع، توسعه خدمات هفتگانه، از طریق افزایش پاخور، رونق خدمات محلی را به دنبال دارد.

شناسایی و نیازسنجی تقاضا، الگوها و گرایش‌های مردمی

شناسایی و نیازسنجی تقاضاها و الگوها و گرایش‌های مردمی در خرید و بهره‌گیری از خدمات در محلات نمونه بر مبنای مصاحبه‌های نیمه‌ساختاریافته (با اعضای شورایی، ساکنین محلات و کسبه) و تکمیل پرسشنامه از ساکنین محلات صورت گرفته است (جدول ۱۲). در مجموع، بررسی الگوها و گرایش‌های استفاده از خدمات موجود روزانه در محلات نمونه نشان می‌دهد که فاصله فیزیکی (دسترسی فیزیکی به خدمات)، کیفیت و قیمت خدمات، عوامل تعیین‌کننده در استفاده از خدمات در محلات هستند. گروه سنی و جنسیتی مشتریان در محلات گوناگون متفاوت با یکدیگر است. گروه سنی و جنسیتی مشتریان تحت تأثیر نوع فعالیت نیز می‌باشد.

عمومی، مراکز خرید) بوده است (جدول ۱۱).

متمرکز بودن خدمات در یک محدوده عمدتاً از عواملی همچون اصلی بودن معابر در سلسله‌مراتب دسترسی محله، قدمت معبر به عنوان راسته تجاری، جمعیت قابل توجه عبوری از محدوده (پاخور این گذر)، نزدیکی به بافت مسکونی و نقاط تراکم جمعیتی، قرارگیری خدمات عمومی (مسجد، مدرسه و ...) در محدوده و اعطای جواز تجاری در محدوده تمرکز خدمات و پراکنده بودن آن‌ها در یک محله عمدتاً از وضعیت اعطای جواز تجاری در محله و قیمت املاک ناشی می‌شود. بررسی وضعیت توسعه خدمات جدید بر خدمات موجود نیز نشان می‌دهد که کسب‌وکارهای اینترنتی تأثیر کمی بر خدمات محلی داشته‌اند.

فروشگاه‌های زنجیره‌ای و هایپرمارکت‌ها به دو صورت بر شرایط خدمات محلی تأثیرگذار بوده‌اند: نخست، در بعضی محلات، احداث هایپرمارکت‌ها به ایجاد محیط رقابتی به ویژه برای سوپرمارکت‌ها منجر شده است. این در حالی است که در برخی دیگر از محلات، رواج هایپرمارکت‌ها کاهش فروش سوپرمارکت‌ها را به دنبال داشته است. تأثیرگذاری احداث بازار میوه و تره‌بار بر خدمات محلی نیز



Table 11. Results of in-depth interviews with local service businesses in selected areas

Research items	Neighborhood situation	
The reasons for the formation and establishment of services	Service deployment status	Centralized (main roads, square, proximity to public uses, shopping centers) Scattered
	Reasons for the establishment of neighborhood services in the current situation of neighborhoods	Focused: The importance of passages in the neighborhood access hierarchy The history of the passage as a trade route A significant population crossing the border Proximity to residential zone and population density points Placement of public services (mosque, school, etc.) in the area Granting business license
	Reasons for deploying services in a centralized or distributed manner	Focused: Proximity to other business units The commercial age of the range Scattered: Granting business license Property price
The impact of new service development on existing services	Internet businesses	low
	Chain stores and hypermarkets	Creating a competitive environment, especially for supermarkets Negative impact on the business of supermarkets
	Fruit and vegetable market	Influenced by the financial ability of the residents (in areas where quality is the main criterion for purchase, it has a small effect, and in areas where price is the criterion for purchase, it has a significant negative effect and reduces the sales of supermarkets and fruit shops).
	Seven services	It follows a boom in local services through footfall.

Table 12. Summary of demand, patterns and trends of using neighborhood services in sample neighborhoods

Research item	Situation of the neighborhood	
Patterns and trends of daily use of existing services	Determinants in using services	Physical distance (physical access to services) the quality of service Service price
	Gender group of customers	Different in each neighborhood
	Age group of customers	Different in each neighborhood and different for each activity
	Telephone shopping	Influenced by the financial ability of residents and businesses, the status of courier services in the area, the parking situation in the neighborhood
	Internet shopping	Influenced by the financial ability of residents and businesses, courier service status in the area, parking situation in the neighborhood, internet network problems

به صورت پیاده به خدمات محلی دسترسی نداشته باشند. توزیع نامتناسب خدمات محلی (فاصله فیزیکی ساکنین تا خدمات) در کنار عواملی همچون شیب زیاد معابر (در محلات دارای شیب بالای ۵ درصد)، ناامنی مسیرهای پیاده به ویژه در شب، توان مالی خانوارها، وضعیت سواد و وضعیت جسمانی اعضای خانوار استفاده از سایر شیوه‌های دسترسی به خدمات محلی در محلات نمونه را به دنبال داشته است (شکل ۲).

در نبود شرایط دسترسی پیاده به خدمات محلی، خودروی شخصی اولین گزینه دسترسی در تمامی محلات بوده است. خرید تلفنی و اینترنتی، اسنپ و تاکسی، حمل‌ونقل عمومی (اتوبوس) و دوچرخه از دیگر شیوه‌های ابراز شده جهت دسترسی به خدمات محله‌ای بوده‌اند. از میان این روش‌ها، شیوه دسترسی اینترنتی و تلفنی تحت تأثیر عواملی همچون سطح سواد، وضعیت جسمانی ساکنان و توان مالی آن‌ها بوده است. دسترسی از طریق اتوبوس و دوچرخه را نیز می‌توان کم‌اقبال‌ترین شیوه‌های دسترسی به خدمات محله‌ای برشمرد. در مجموع، مشکلات مرتبط با توزیع خدمات محله‌ای در ارتباط با دسترسی پیاده

وضعیت خرید تلفنی و اینترنتی نیز تحت تأثیر توان مالی ساکنین و کسبه، وضعیت سرویس‌دهی پیک در محدوده، وضعیت پارکینگ در محله و مشکلات شبکه اینترنت است. با این وجود، میزان خرید تلفنی و اینترنتی در محلات دارای ساکنین با توان مالی بیشتر، همچون زعفرانیه، بیشتر است. آسیب‌شناسی وضعیت توزیع خدمات محله‌ای و دسته‌بندی مشکلات

مطالعه محلات نمونه نشان می‌دهد فاصله مطلوب دسترسی پیاده به خدمات، حداکثر ۱۵ دقیقه عنوان شده است. فاصله فیزیکی، امنیت مسیر، شیب مسیر و جنسیت از جمله عوامل اثرگذار بر دسترسی پیاده به خدمات عنوان شده است. توان فیزیکی، توان مالی و وضعیت سواد مصاحبه‌شوندگان نیز بر دسترسی تلفنی و اینترنتی به خدمات اثرگذار بوده است. بررسی وضعیت توزیع خدمات محلی در محلات نمونه نشان‌دهنده توزیع نامتناسب برخی خدمات در سطح محله است. این توزیع نامتناسب (قرارگیری خدمات محلی در فاصله بیش از ۱۵ دقیقه از واحدهای مسکونی) سبب شده است که بخش قابل توجهی از جمعیت محلات، علی‌رغم تمایل بالای ساکنان،



را می‌توان در دو دسته جای داد:

- ۱- مشکلات مرتبط با توزیع خدمات: مشکلات مرتبط با توزیع خدمات بر اساس مطالعات صورت گرفته از موجودیت ملک (جهت احداث خدمات)، قیمت ملک و وضعیت صدور جواز ناشی می‌شود.
- ۲- مشکلات مرتبط با دسترسی: مشکلات مرتبط با دسترسی در دو دسته «مسائل کالبدی مرتبط با دسترسی پیاده» و «مسائل اجتماعی-اقتصادی مرتبط با دسترسی پیاده» قرار می‌گیرند. مسائل کالبدی مرتبط با دسترسی پیاده ناشی از شرایط نامناسب کالبدی مسیرهای پیاده هستند. شیب نامناسب معابر، کیفیت نامناسب کفسازی و نورپردازی نامناسب از جمله این مسائل به شمار می‌روند. مسائل اجتماعی-اقتصادی نیز از نظر گرفتن ویژگی‌های اجتماعی-اقتصادی ساکنان در دسترسی‌های پیاده ناشی می‌شود. بی‌توجهی به جنسیت و توان جسمانی ساکنان در دسترسی‌های پیاده به خدمات، عدم توانایی گروه‌هایی همچون بانوان و معلولین در دسترسی پیاده به خدمات را به دنبال دارد. این مشکلات با وجود مسائلی همچون توان مالی خانوارها و وضعیت سواد استفاده‌کنندگان از خدمات، استفاده از اتومبیل شخصی جهت دسترسی به خدمات محلی را ناگزیر می‌کند.

زمینه توزیع خدمات محله‌ای و دسترسی به آن‌ها وجود دارد که در اسناد فرادست دیده نشده است. ارتقای وضعیت دسترسی به خدمات محله‌ای مبتنی بر پیاده‌مداری در گرو در نظر گرفتن این موارد در اسناد فرادست تأثیرگذار بر توسعه محله‌ای است. نتایج تحلیل تطبیقی در جدول ۱۳ آورده شده است.

کاربست

رفع شکاف میان وضع موجود خدمات تجاری محله‌ای با تقاضا و گرایش‌های مردمی و اسناد فرادست شهر تهران نیازمند تدوین برنامه‌های راهبردی است که به طور همزمان بر ارتقای توزیع خدمات و ارتقای دسترسی به آن‌ها متمرکز می‌شود. بر این اساس، در این بخش، برنامه راهبردی، عملیاتی و سازوکار اجرایی این برنامه‌ها تشریح شده است.

برنامه راهبردی و عملیاتی توزیع مکانی خدمات محله‌ای مبتنی بر پیاده‌مداری

بر اساس مطالعات نظری، بررسی تجارب جهانی و شناخت صورت گرفته، هدف کلان برنامه راهبردی توزیع مکانی خدمات محله‌ای مبتنی بر پیاده‌مداری «ارتقای وضعیت توزیع خدمات محله‌ای مبتنی بر پیاده‌مداری در شهر تهران» است. بر اساس آسیب‌شناسی وضعیت توزیع خدمات محله‌ای مبتنی بر پیاده‌مداری، مشکلات در این حوزه از دو گروه «مشکلات مرتبط با توزیع خدمات محله‌ای» و «مشکلات مرتبط با دسترسی» ناشی می‌شود. از این رو، دستیابی به هدف ارتقای وضعیت توزیع خدمات محله‌ای مبتنی بر پیاده‌مداری از طریق «ارتقای توزیع خدمات محله‌ای» و «ارتقای دسترسی به خدمات محله‌ای» در جایگاه اهداف خرد (عملیاتی) محقق خواهد شد.

مطالعات صورت گرفته در این پژوهش نشان می‌دهد که ارتقای توزیع خدمات محله‌ای در شهر تهران نیازمند «مکانیابی بهینه کاربری‌های خدماتی محله‌ای» است. منظور از مکانیابی بهینه کاربری‌های خدماتی، فراهم آوردن زمینه‌های پراکنش مناسب خدمات محله‌ای در سطح محله به گونه‌ای است که ساکنان به صورت پیاده و در فاصله بهینه حداکثر ۱۵ دقیقه به این خدمات دسترسی داشته باشند.

ارتقای توزیع خدمات محله‌ای و مکانیابی بهینه آن‌ها در گام اول نیازمند تعیین این خدمات و اولویت‌بندی آن‌ها است. اگرچه در طرح تفصیلی شهر تهران، فعالیت‌های مجاز تجاری محلی برای استقرار در محلات تعیین شده‌اند، بر اساس مطالعات این پژوهش، میزان مراجعه به این خدمات و در نتیجه ضرورت قرارگیری آن‌ها در فاصله مطلوب در محلات شهر تهران یکسان نیست. از این رو، سیاست اول در خصوص راهبرد مکانیابی بهینه کاربری‌های خدماتی محله‌ای، «تدقیق و اولویت‌بندی خدمات محله‌ای پشتیبان سکونت (تجاری روزانه)» پیشنهاد می‌شود.

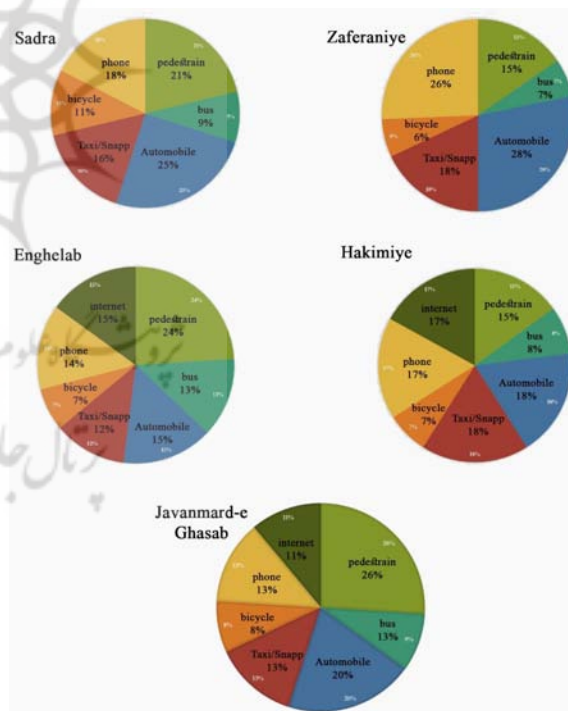


Fig. 2. Ways of accessing services in sample neighborhoods based on the questionnaire

تحلیل شکاف میان برنامه‌ها و ضوابط، وضع موجود و تقاضاها و گرایش‌های مردمی

تحلیل تطبیقی نتایج مطالعات وضع موجود، مطالعات نظری، مطالعات قوانین و اسناد فرادست در زمینه خدمات محله‌ای و تقاضاها و گرایش‌های مردمی نشان می‌دهد که ضرورت‌هایی در وضع موجود، مطالعات نظری و تقاضاها و گرایش‌های مردمی در

و سازمان میادین میوه و تره‌بار محدود می‌شوند و ضوابط و دستورالعملی در شهرداری تهران و اسناد مرتبط با آن در راستای مکانیابی بهینه کاربری‌های خدماتی محله‌ای وجود ندارد. بر این اساس، راهبرد مکانیابی بهینه کاربری‌های خدماتی محله‌ای نیازمند سیاست «تدوین دستورالعمل‌ها و سازوکارهای تنظیمی و کنترلی» و «تدقیق دستورالعمل‌ها و سازوکارهای موجود» جهت تحقق کامل است.

ارتقای توزیع خدمات محله‌ای و مکانیابی بهینه این خدمات نیازمند وجود سازوکارهایی جهت مکانیابی بهینه این خدمات در سطح محلات است. اگرچه ضوابط و دستورالعمل‌هایی در زمینه استقرار این خدمات توسط اتحادیه‌های مرتبط با هر صنف تهیه شده است، این ضوابط و دستورالعمل‌ها نیازمند تدقیق در مقیاس محلی هستند علاوه بر این، دستورالعمل‌ها و ضوابط موجود به اتحادیه‌های صنفی

Table 13. Gap analysis of factors influencing the distribution of pedestrian-based neighborhood services

Research item	Demand and popular trends	Above document	Theoretical studies	Current situation	Description	
The reasons for the formation and establishment of services	Service deployment status	Mostly concentrated	Concentrated Scattered Mixed	Concentrated Scattered Mixed	Concentrated Scattered Mixed	
	Reasons for the establishment of neighborhood services in the current situation	-	Land zoning	Licensing, real estate prices, land inventory, control mechanisms	Grant of license Property price Land inventory	The necessity of considering the regulatory and control mechanisms in the extra documents
Identification and assessment of demand	Commercial services available and needed locally	-Bakery, supermarket, super meat and butcher shop, fruit shop, bank and ATM, hypermarket -Fruit and vegetable market, barber shop, pharmacy -Services that fit the lifestyle in some areas	-Classification of local services in the form of housing support services in two categories: profit (non-commercial) and non-profit (commercial) in the detailed plan of Tehran city -Pointing to the stabilization of existing neighborhood services supporting residence (both for-profit and non-profit such as micro-business units) and the permissibility of establishing micro-business units with local function in the residential area in the detailed plan of the city of Tehran -Forecasting service shortages, both commercial and non-commercial, in sub-areas S124, S214, M113 and M114 as the center of the neighborhood or by locating a suitable center for the neighborhood	-Essential services (required by all localities regardless of the background conditions) -Conditional services (required by some localities according to the background conditions)	-Bakery, supermarket, super meat and butcher shop, fruit shop, bank and ATM, hypermarket -Fruit and vegetable market, barber shop, pharmacy -Services that fit the lifestyle in some areas	-The type of non-profit services needed by localities is not mentioned. -A mechanism for estimating the shortage and provision of local non-profit services has not been provided.
Patterns and tendencies of using services and accessing them on foot	Factors affecting the use of services	Physical distance The quality of service Service price	Physical distance	Physical distance Context features	Physical distance The quality of service Service price	Not taking into account the contextual features in the above documents
	Gender group of service users	All groups (in some cases mainly women)	All groups	All groups (including children and the elderly, the disabled)	All groups (in some materials more women)	Not considering the needs of women in accessing services in the above documents
	Age group of service users (in order of abundance)	Age group 20 to 45 years Then the age group above 45 years	All groups in the neighborhood development document All groups with emphasis on children, the disabled and the elderly in the regulations for the design of urban roads	Age group under 20 years Age group 20 to 45 years Age group above 45 years	Age group 20 to 45 years Then the age group above 45 years	Not taking into account the needs of different age groups in accessing services in the above documents
	Optimal walking distance	Maximum 15 minutes	Maximum 10 minutes (equivalent to 600 meters long) in the neighborhood development document Maximum 10 minutes (equivalent to 800 meters) in the bylaws for the design of urban roads	Maximum 15 minutes For adults, 1200 meters 600 meters for children and the elderly 700 meters for disabled people with wheelchairs	Variable based on the conditions of each neighborhood	Failure to pay attention to the access required by various groups in the above documents



Table 13. Gap analysis of factors influencing the distribution of pedestrian-based neighborhood services

Research item	Demand and popular trends	Above document	Theoretical studies	Current situation	Description	
Patterns and tendencies of using services and accessing them on foot	Ways of accessing services	On foot Public transportation (bus and linear taxi) Telephone and Internet	Referring to the issue of pedestrian movement and station zones based on the TOD approach at the local scale in the national guide of the development document based on public transportation, referring to pedestrian access and green transportation (bicycle, bus, subway) in the neighborhood development program of Tehran, referring to the creation of solutions in terms of reducing and changing the pattern of intra-city travel, focusing on the realization of the electronic city in the comprehensive plan of transport and traffic in Tehran.	On foot Bike Public transportation Personal car Internet	Personal car By phone Taxi and Snap On foot Bus Bike Internet	Limitation of access methods to local services in hypertext documents Lack of executive instructions to improve pedestrian access to local services
	Desire to access services on foot	The desire of over 90% of the respondents to access on foot	Pedestrian access priority, then bicycle and public transport	Pedestrian access priority, then bicycle and public transport	Less than 30% walking access to services	-
	Factors affecting pedestrian accessibility	Physical distance, steepness of roads, security at night, financial ability, literacy status, physical condition, gender	Physical distance (in the neighborhood development program) Access, safety and security, continuity, shortness of the path, beauty and attractiveness, comfort and lighting in the regulations for the design of urban roads.	Physical distance, social and economic conditions and geographical context	Physical distance, steepness of roads, security at night, financial ability, literacy status, physical condition, gender	Neglecting contextual factors in pedestrian access to services in the neighborhood development program
Factors affecting the use of footpaths	The safety of footpaths with riding paths, the quality of pavements, the quietness or crowding of the paths and proper lighting at night, the beauty of the paths.	Access, safety and security, continuity, shortness of the path, beauty and attractiveness, comfort and lighting in the regulations for the design of urban roads.	-	The quality of flooring, the lighting of the paths at night, the safety of riding paths at the intersection with pedestrian paths	Lack of guidelines related to the quality of footpaths in the neighborhood development program	

مرتبط با خدمات تجاری خارج از حوزه فعالیت شهرداری تهران است، ذیل این سیاست، برنامه‌هایی جهت حمایت از اپلیکیشن‌های موجود یا نوپا توسط شهرداری تهران ارائه می‌شود. بر اساس این برنامه راهبردی، برنامه عملیاتی توزیع مکانی خدمات محله‌ای مبتنی بر پیاده‌مداری مطابق جدول ۱۴ است. طبق این جدول، دستیابی به برنامه عملیاتی، نیازمند پنج اقدام اساسی است که در ادامه تشریح شده‌اند:

۱. تدوین فهرست و نظام سلسله‌مراتبی فعالیت‌ها و خدمات محله‌ای مبتنی بر شرایط زمینه‌ای شهر تهران؛
۲. تدوین و تدقیق بسته ضوابط و دستورالعمل‌های مرتبط در جهت ارتقای دسترسی پیاده به خدمات محله‌ای؛
۳. ارائه سازوکار حمایتی از توسعه خدمات پشتیبان سکونت (تجاری روزانه) مبتنی بر اکوسیستم هوشمند؛
۴. ارائه سازوکارهای ایجابی و تشویقی جهت تأمین خدمات محله‌ای در شهر تهران مبتنی بر اقدامات بخش عمومی و خصوصی؛
۵. ارائه چارچوب تصویب/ ابلاغ بسته ضوابط ارتقای دسترسی پیاده به خدمات محله‌ای.

در خصوص هدف عملیاتی دوم (ارتقای دسترسی به خدمات محله‌ای)، راهبرد اول در راستای ارتقای دسترسی به خدمات محله‌ای، «ارتقای نظام حرکت پیاده» است. اگرچه دسترسی به خدمات محله‌ای در طرح تفصیلی شهر تهران عمدتاً پیاده در نظر گرفته شده است، دستورالعمل‌های محدودی در خصوص کمیت و کیفیت دسترسی پیاده به خدمات محله‌ای در مقیاس محله در اسناد شهر تهران وجود دارد. از این منظر، «تدوین ضوابط و دستورالعمل‌های مرتبط با ارتقای نظام حرکت پیاده» سیاست اصلی جهت تحقق این راهبرد خواهد بود.

در نهایت، با توجه به گسترش استفاده از اپلیکیشن‌های تأمین‌کننده خدمات محله‌ای (به ویژه خدمات سوپرمارکت‌ها) در برخی محلات شهر تهران، راهبرد دوم در راستای ارتقای دسترسی به خدمات محله‌ای، «ارتقای دسترسی هوشمند به خدمات محله‌ای» خواهد بود. ذیل این راهبرد، زمینه‌های گسترش استفاده از اپلیکیشن‌ها در میان ساکنان محلات جهت تأمین برخی خدمات تجاری محلی فراهم می‌شود. سیاست اصلی در راستای تحقق این راهبرد، «تدوین ضوابط و دستورالعمل‌های مرتبط با ارتقای دسترسی هوشمند به خدمات محله‌ای» خواهد بود. با توجه به اینکه مقوله اینترنت و اپلیکیشن‌های

Table 14. Action plan for the spatial distribution of neighborhood services based on walkability

Goal	Objective	Strategy	Policy	Action		
Improving the status of distribution of neighborhood services based on walking	Improving the distribution of neighborhood services	Optimum location of neighborhood service activities and uses	Prioritization of neighborhood business services	Compilation of the list and hierarchical system of neighborhood activities and services based on the contextual conditions of the city of tehran		
			Compilation of guidelines and regulatory and control mechanisms	Compilation of guidelines for the distribution of local commercial services in the neighborhoods of tehran		
				Compilation of guidelines for identification and needs assessment of local business services in the neighborhood development program of tehran		
			Scrutiny of existing guidelines and mechanisms	Developing support mechanisms for the development of local business services		
				Development of incentive mechanisms to provide neighborhood services in tehran based on private sector actions		
				Development of positive mechanisms to provide neighborhood services in tehran based on private and public sector actions		
				Verification of the criteria for granting a bakery business license		
			Improving access to neighborhood services	Improvement of the pedestrian movement	Compilation of rules and guidelines related to the improvement of the pedestrian	Verification of the criteria for granting a supermarket business license
						Verification of the criteria for granting a license to sell fruits and vegetables
						Verification of the criteria for granting a license for retail sale of beef and mutton (butchery)
Verification of the criteria related to the location of fruit and vegetable fields in tehran						
Verification of the criteria related to the location of banks in the neighborhoods of tehran						
Elaboration of guidelines for access to local commercial services						
Improving smart access to neighborhood services	Improving smart access to neighborhood services	Developing rules and guidelines related to improving smart access to neighborhood services	Compilation of guidelines for measuring walking distance to local services (model for measuring walking distance to daily local services) in the neighborhood development program of tehran			
			Compilation of a package of substantive and procedural correction proposals in the description of services of neighborhood development plans in the planning system of tehran city in order to improve pedestrian access to neighborhood services.			
			Developing a support mechanism for the development of non-profit services supporting housing (daily business) based on a smart ecosystem			



شامل می‌شود. با توجه به تفاوت میزان استفاده و گروه‌های گوناگون سنی و جنسیتی مراجعه‌کننده به هر یک از فعالیت‌های تجاری مجاز به استقرار در مقیاس محله، این فعالیت‌ها (اعم از ضروری، مشروط و هوشمند) در سه گروه اولویت قرار می‌گیرند:

اولویت اول: خدمات دارای اولویت اول، خدماتی هستند که به دلیل کثرت استفاده، مراجعه گروه‌های گوناگون سنی و جنسیتی لازم است در حداقل فاصله از واحدهای مسکونی قرار گیرند.

اولویت دوم: خدماتی هستند که عمدتاً به صورت هفتگی مورد استفاده قرار می‌گیرند. حضور آن‌ها در محله و در فاصله قابل دسترس پیاده از واحدهای مسکونی ضروری است. در صورت عدم وجود دسترسی پیاده مورد نظر، لازم است دسترسی به این خدمات از طریق ایستگاه اتوبوس تأمین شود.

اولویت سوم: خدمات دارای اولویت سوم، خدماتی

فهرست خدمات محله‌ای مبتنی بر شرایط زمین‌های شهر تهران

بر اساس مطالعات نظری و میدانی، خدمات محله‌ای به فعالیت‌های تجاری اطلاق می‌شود که بر اساس طرح تفصیلی شهر تهران، مجاز به استقرار در مرکز محله به عنوان خدمات تجاری پشتیبان سکونت هستند. بر اساس نتایج این پژوهش، این فعالیت‌ها ذیل دو گروه فعالیت‌های ضروری و فعالیت‌های مشروط قرار می‌گیرند. فعالیت‌های ضروری، فعالیت‌های مجازی هستند که صرف‌نظر از ویژگی‌های زمین‌های محلات لازم است در تمامی محلات وجود داشته باشند. فعالیت‌های مشروط (مبتنی بر شرایط زمین‌های محله) به فعالیت‌های مجازی اطلاق می‌شود که بر اساس شرایط زمین‌های محلات، به ویژه شرایط اجتماعی-اقتصادی، وجود آن‌ها در محله ضرورت دارد. این فعالیت‌ها، انواع فعالیت‌های مجاز غیرضروری را

تدوین ضوابط و دستورالعمل‌های مرتبط در جهت ارتقای دسترسی پیاده به خدمات محله‌ای^{۱۵}

با توجه به کمبود ضوابط و دستورالعمل در زمینه توزیع خدمات تجاری محله‌ای و دسترسی به آن‌ها، تدوین دستورالعمل‌های زیر ضروری است:

* دستورالعمل توزیع خدمات غیرانتفاعی پشتیبان سکونت (خدمات تجاری محلی): این دستورالعمل ضوابط مرتبط با فعالیت‌ها، استقرار فعالیت‌ها، ضوابط مرتبط با الگوهای پراکنش خدمات تجاری و ضوابط پارکینگ را شامل می‌شود.

* دستورالعمل دسترسی به خدمات غیرانتفاعی پشتیبان زندگی روزمره (خدمات تجاری محلی): در این دستورالعمل انواع دسترسی به خدمات تجاری محله‌ای، ضوابط دسترسی پیاده، ضوابط دسترسی دوچرخه و ضوابط مرتبط با حمل‌ونقل درون محله‌ای را تعیین می‌کند.

با توجه به اینکه در حال حاضر کمبود خدمات هفتگانه و برنامه‌ریزی جهت رفع کمبود آن‌ها ذیل برنامه توسعه محلات صورت می‌گیرد، پیشنهاد می‌شود برآورد کمبود و چگونگی رفع کمبود خدمات تجاری محله‌ای نیز ذیل برنامه توسعه محلات انجام شود. بر این اساس، لازم است دستورالعمل‌های زیر ذیل نظام‌نامه برنامه توسعه محلات شهر تهران تهیه و تصویب شوند:

* دستورالعمل شناسایی و نیازسنجی خدمات تجاری محلی در برنامه توسعه محلات شهر تهران؛ * دستورالعمل اندازه‌گیری فاصله پیاده تا خدمات محلی؛

* دستورالعمل تولید نقشه‌های محدوده‌های نیازمند خدمات تجاری محله‌ای.

سازوکارهای ایجابی و تشویقی جهت تأمین خدمات محله‌ای در شهر تهران مبتنی بر اقدامات بخش عمومی و خصوصی

ارتقای وضعیت توزیع خدمات محله‌ای مبتنی بر پیاده‌مداری توسط شهرداری تهران، نیازمند بهره‌گیری از سازوکارهایی ایجابی یا تشویقی است. با توجه به اینکه بر اساس قوانین موجود، شهرداری جایگاهی در توزیع خدمات محله‌ای ندارد، سه سناریو جهت افزایش نقش شهرداری در توزیع خدمات محله‌ای و ارتقای دسترسی به آن‌ها پیشنهاد می‌شود.

* سناریوی اول: شهرداری در جایگاه یکی از مراجع دائمی صدور پروانه کسب

در این سناریو، شهرداری مناطق به عنوان یکی از مراجع دائمی صدور پروانه کسب، در خصوص نیاز به راه‌اندازی کسب‌وکار مربوطه در محله مورد تقاضای متقاضی اعلام نظر می‌کند. در صورت تأیید معاونت شهرسازی و معماری منطقه مربوطه، اتحادیه مجاز به صدور پروانه کسب خواهد بود. بر این اساس، لازم

هستند که بخشی از آن‌ها توسط خدمات اولویت اول و دوم تأمین می‌شوند. به عبارت دیگر، در صورت نبود خدمات اولویت سوم در محلات، ساکنین می‌توانند نیازهای خود را با مراجعه به خدمات دارای اولویت اول و دوم تأمین کنند. با این حال، با توجه به فرهنگ خرید کلی به صورت هفتگی، وجود این خدمات جهت کاهش سفرهای درون‌شهری ضروری است.

بر اساس توضیحات فوق، فهرست خدمات محله‌ای مبتنی بر شرایط زمینه‌ای شهر تهران طبق جدول ۱۵ است.

Table 14. List of neighborhood commercial services based on the contextual conditions of Tehran city

Service type	Priority	Activity
Essential services	1	Super market
		Bakery
		Fruit and vegetable shop
	2	Pharmacy
		Bank and bank teller
		Super meat and butcher
3	Hairdresser's	
	Hypermarket	
	Fruit and vegetable market	
	Sport club	
Conditional service	1	Locally identified services

سازوکار حمایتی از توسعه خدمات پشتیبان زندگی روزانه (تجاری روزانه) مبتنی بر اکوسیستم هوشمند

نتایج این پژوهش نشان می‌دهد که اکوسیستم هوشمند می‌تواند در موارد زیادی به ضعف دسترسی به برخی خدمات (بطور مشخص خدمات تجاری) فایده‌آمده و امکان دریافت خدمات را فراهم کند. از سویی دیگر این اکوسیستم با توجه به گستردگی برخی محلات شهر تهران، جامعه شناور شهری (گروه مستاجرین) می‌تواند به شناخت از نحوه توزیع خدمات در سطح محله کمک کند. با این وجود به دلیل عدم حضور شهرداری تهران در مسیر اخذ مجوز برای کسب‌وکارهای هوشمند، امکان فراهم کردن سازوکار حمایتی کم‌رنگ خواهد بود. با این وجود در چنین مواقعی شهرداری تهران می‌تواند در دو صورت وارد عمل شود:

۱. سفارش ساخت اپلیکیشن: شهرداری تهران در سازمان فناوری اطلاعات می‌تواند سفارش ساخت اپلیکیشن پشتیبان خدمات تجاری در محلات شهر را به گروه‌های سازنده از طریق فراخوان عمومی و یا طرق دیگر بدهد.

۲. حمایت از اپلیکیشن‌های موجود و یا نوپا: در این زمینه شهرداری تهران می‌تواند فراخوان برای جذب ایده‌مندان و صاحبان کسب‌وکارهای هوشمند مرتبط بدهد و همچون یک شتابگر در اکوسیستم، برخی از نیازهای آن‌ها را در ازای افزایش خدمات مورد نیاز شهرداری، از طریق تأمین مکان در مراکز نوآوری شهرداری و یا حمایت مالی برطرف کند.

پژوهش نیازمند اصلاح نظام‌نامه برنامه توسعه محلات شهر تهران، طرح جامع حمل‌ونقل یکپارچه شهر تهران، طرح تفصیلی شهر تهران، آیین‌نامه اجرایی نحوه صدور و تمدید پروانه کسب (موضوع ماده «۱۲» قانون نظام صنفی) و اساسنامه سازمان میادین میوه و تره‌بار شهرداری تهران است. با توجه به تفاوت میان فرآیند تصویب و ابلاغ این دستورالعمل‌ها، زمانبندی آن‌ها ذیل سه بازه کوتاه‌مدت، میان‌مدت و بلندمدت قرار می‌گیرد. مرجع تصویب و ابلاغ هر یک از دستورالعمل‌های پیشنهادی در جدول ۱۶ آورده شده است.

بحث و نتیجه‌گیری

ارتقای وضعیت توزیع خدمات محله‌ای مبتنی بر پیاده‌مداری در شهر تهران، مبتنی بر سه دسته اقدامات کوتاه‌مدت، میان‌مدت و بلندمدت است. در اقدامات کوتاه‌مدت، لازم است دستورالعمل‌های پیشنهادی این پروژه در ارتباط با توزیع خدمات تجاری محله‌ای، دسترسی به خدمات تجاری محله‌ای و نیازسنجی خدمات تجاری محله‌ای در برنامه توسعه محلات شهر تهران به ترتیب ذیل طرح تفصیلی شهر تهران، طرح جامع حمل‌ونقل یکپارچه شهر تهران و نظام‌نامه برنامه توسعه محلات شهر تهران تصویب و ابلاغ شوند. به منظور عملیاتی‌سازی سازوکارهای مرتبط با ارتقای دسترسی هوشمند به خدمات محله‌ای نیز لازم است شیوه‌نامه حمایتی شهرداری تهران از فعالیت استارت‌آپ‌ها بر اساس پیشنهادات این پروژه در کوتاه‌مدت، تدقیق شود. با توجه به اینکه در حال حاضر شهرداری مداخله‌ای در فرآیند صدور مجوز خدمات تجاری جهت استقرار در محلات ندارد، برنامه‌ها و اقدامات میان‌مدت جهت ارتقای توزیع خدمات محله‌ای مبتنی بر تعریف جایگاه شهرداری در فرآیند توزیع خدمات محله‌ای در نظر گرفته شده است. بر این اساس، سه سناریو پیشنهاد شده است. در سناریوی اول، شهرداری تهران به عنوان یکی از مراجع دائمی صدور پروانه کسب به فرآیند صدور پروانه افزوده می‌شود. به عبارت دیگر، تقاضای راه‌اندازی کسب‌وکار تجاری در محلات لازم است توسط شهرداری به تایید برسد. در سناریوی دوم، دریافت تاییدیه از شهرداری منطقه الزامی نیست، اما در صورتیکه متقاضیان دریافت پروانه، مدارکی دال بر نیاز به خدمات مربوطه از شهرداری دریافت کنند، مشمول تخفیف در خدمات چهارگانه شهرداری خواهند شد. به عبارت دیگر، دریافت تاییدیه از شهرداری جهت دریافت پروانه کسب، بهره‌گیری از مشوق‌های شهرداری را به دنبال خواهد داشت. عملیاتی شدن سناریوی اول و دوم نیازمند تدقیق آیین‌نامه اجرایی نحوه صدور و تمدید پروانه کسب (موضوع ماده «۱۲» قانون نظام صنفی) در میان‌مدت است. در سناریوی سوم، شهرداری مداخله‌ای در صدور پروانه کسب فعالیت‌های تجاری محلی ندارد. در این سناریو، شهرداری در جایگاه تأمین‌کننده فضای مورد

است شهرداری ذیل آیین‌نامه اجرایی نحوه صدور و تمدید پروانه کسب (موضوع ماده «۱۲» قانون نظام صنفی) (۲۰/۱۲/۱۳۹۲) به عنوان یکی از مراجع دائمی صدور پروانه کسب افزوده شود. در این سناریو، ارائه گواهی اعلام نیاز به خدمات (که به تأیید شهرداری منطقه مربوطه رسیده است)، یکی از شرایط تمدید پروانه کسب خواهد بود.

* سناریوی دوم: شهرداری در جایگاه ارائه‌دهنده مشوق‌های صدور پروانه کسب

در این سناریو، دریافت تاییدیه از شهرداری مناطق جهت صدور پروانه کسب الزامی نیست. با این وجود، در صورتی که متقاضی مدارکی مبنی بر ضرورت راه‌اندازی کسب‌وکار مربوطه در محله و محدوده مورد نظر خود را از شهرداری دریافت کرده و به همراه سایر مدارک صدور پروانه کسب به اتحادیه ارسال کند، مشمول تخفیف در بهای خدمات چهارگانه (تابلو، پسماند، نوسازی یا کسب و پیشه) به پیشنهاد شهرداری تا سقف تعیین شده توسط شهرداری می‌شود. مدت زمان برخورداری از این تخفیف مطابق با زمان اعتبار پروانه کسب خواهد بود. در این سناریو، فرآیند صدور پروانه کسب تغییر نمی‌کند. اما لازم است «ارائه گواهی اعلام نیاز به خدمات توسط شهرداری» به شرایط و مدارک اختصاصی دریافت پروانه کسب و شرایط تمدید پروانه کسب ذیل آیین‌نامه اجرایی نحوه صدور و تمدید پروانه کسب (موضوع ماده «۱۲» قانون نظام صنفی) (۲۰/۱۲/۱۳۹۲) افزوده شود.

* سناریوی سوم: شهرداری در جایگاه تأمین‌کننده فضای مورد نیاز استقرار خدمات تجاری محله‌ای در قالب میادین میوه و تره‌بار و فروشگاه‌های شهروند محله

در این سناریو، شهرداری تهران با استفاده از ظرفیت‌های موجود در اختیار این سازمان شامل میادین میوه و تره‌بار یا فروشگاه‌های شهروند محله، به طور مستقیم وارد فرآیند تأمین خدمات شده و از طریق مکانیابی بهینه میادین میوه و تره‌بار یا فروشگاه‌های شهروند محله در محدوده‌های نیازمند خدمات که ذیل برنامه توسعه محلات شهر تهران تعیین شده‌اند، فضای مورد نیاز خدمات محله‌ای را به ترتیب اولویت خدمات مورد نیاز با تخفیف قابل توجه در اختیار متقاضیان قرار می‌دهد. تفاوت این سناریو با وضع موجود آن است که خدمات ارائه‌شده در بازار میوه و تره‌بار صرفاً به محصولاتی چون میوه و تره‌بار، کشاورزی، فرآورده‌های دامی و آبزیان محدود نمی‌شود، بلکه تمامی خدمات مجاز ارائه‌شده در دستورالعمل توزیع خدمات غیر انتفاعی پشتیبان سکونت در این میادین مستقر خواهند شد.

چارچوب تصویب / ابلاغ بسته ضوابط ارتقای دسترسی پیاده به خدمات محله‌ای

بهره‌گیری از دستورالعمل‌های پیشنهادی در این



Table 16. Framework for approving and communicating proposals related to improving pedestrian access to neighborhood services

Title of the instruction/proposed bill	The title of the document needs correction	Timing	Relevant scenario	Approval authority	Notification authority
Guidelines for identification and needs assessment of neighborhood commercial services in the neighborhood development program of Tehran	Tehran neighborhood development program system	Short-term	All three scenarios	Ministry of Interior	Deputy of Urban Planning and Architecture of Tehran Municipality
Guidelines for measuring walking distance to neighborhood services	Tehran neighborhood development program system	short-term	All three scenarios	Ministry of Interior	Deputy of Urban Planning and Architecture of Tehran Municipality
Guidelines for the production of maps of areas requiring commercial services in the neighborhood	Tehran neighborhood development program system	short-term	All three scenarios	Ministry of Interior	Deputy of Urban Planning and Architecture of Tehran Municipality
Guidelines for the distribution of non-profit housing support services	Detailed plan of Tehran city	short-term	All three scenarios	Article 5 Commission and Tehran City Council	Deputy of Urban Planning and Architecture of Tehran Municipality
Instructions for accessing non-profit housing support services (internet section)	Tehran municipality's support manual for start-up activities	midterm	All three scenarios	Tehran City Council	Tehran City Council
Guidelines for access to non-profit housing support services (pedestrian, bicycle and local transportation access points)	Integrated transportation master plan of Tehran city	midterm	All three scenarios	Transportation and Traffic Organization of Tehran	Supreme Traffic Coordination Council of the Ministry of Interior
Addition of Tehran municipality to the business license issuing authorities	The Executive Regulations on the Procedure for Issuing and Extending Business Licenses (Subject to Article "12" of the Trade Union Law)	midterm	The first and the second scenario	Special Affairs Commission of Tehran and other metropolises	Special Affairs Commission of Tehran and other metropolises
The municipality is in the position of providing the space required for the establishment of neighborhood commercial services in the form of fruit and vegetable markets and neighborhood citizen stores.	The statutes of the fruit and vegetable fields management organization of Tehran municipality	midterm	The third scenario	Tehran City Council	Tehran City Council
Addition of Tehran municipality to the business license issuing authorities (under the first or second scenario)	Trade union law	long-term	The first and the second scenario	Parliament	Parliament

2. Radburn Idea
3. Vertical community
4. Planned Unit Development (PUD)
5. Traditional Neighborhood Development (TND)
6. Transit Oriented Development (TOD)
7. 20-minute neighbourhood
8. Smart neighbourhood

۹. انتخاب الگوهایی که در این پژوهش بررسی شده‌اند، بر اساس دو معیار زیر صورت گرفته است:

(۱) الگوهایی که در دوره‌ای در شهر تهران ملاک عمل بوده یا هستند. این الگوها گاهی به صورت کامل در برنامه‌ریزی محله‌ای به کار گرفته شده‌اند و گاهی، تنها بخشی از آن‌ها به ویژه بخش مرتبط با برنامه‌ریزی خدمات محله‌ای، در محلات شهر تهران ملاک عمل بوده است. این الگوها عمدتاً الگوهای کلاسیکی همچون الگوی واحد همسایگی کلارنس پری، الگوی ردبرن و الگوی محله عمودی لوکوربوزیه هستند که بی‌توجهی به آن‌ها باعث نادیده گرفتن اقدامات مورد نیاز در خصوص برنامه‌ریزی خدمات محله‌ای در شهر تهران خواهد شد.

(۲) الگوهایی که دارای نکات و اقدامات قابل توجه در زمینه برنامه‌ریزی خدمات محله‌ای و ارتقای دسترسی به این خدمات به ویژه دسترسی پیاده هستند. این الگوها، عمدتاً الگوهای ارائه شده در نیمه دوم قرن بیستم و اوایل قرن بیست و یکم هستند.

نیاز استقرار خدمات تجاری محله‌ای در قالب میادین میوه و تره‌بار و فروشگاه‌های شهروند محله ایفای نقش می‌کند. این سناریو در میان مدت نیازمند تدقیق خدمات میادین میوه و تره‌بار در اساسنامه سازمان مدیریت میادین میوه و تره‌بار شهرداری تهران و آیین‌نامه شهروند محله است.

اقدام بلندمدت پیشنهادی نیز به سناریوی اول و دوم مربوط می‌شود که مستلزم تدقیق قانون نظام صنفی در راستای الحاق شهرداری تهران به مراجع صدور پروانه کسب است.

پی‌نوشت

۱. پارادایم شهر کوچک در دوپست سال گذشته بر پایه آرمانی کردن اجتماع‌های کوچک و بر اساس شهر کوچک به مثابه مکانی که هنوز هم در آن ارتباطات میان فاعلی امکان‌پذیر است استوار گشته. جریان مهمی که در این قرن نمایان‌گر این گرایش است، جنبش باغشهرها و نوشهرها است و اکنون شهرگرایی جدید از آن پیروی می‌کند (Madanipour, 2000: 298-299).

هیچ‌گونه تعارض منافی برای ایشان وجود نداشته است.

تأییدیه‌های اخلاقی

نویسندگان متعهد می‌شوند که کلیه اصول اخلاقی انتشار اثر علمی را براساس اصول اخلاقی COPE رعایت کرده‌اند و در صورت احراز هر یک از موارد تخطی از اصول اخلاقی، حتی پس از انتشار مقاله، حق حذف مقاله و پیگیری مورد را به مجله می‌دهند.

منابع مالی / حمایت‌ها

این پروژه پژوهشی با حمایت مالی کامل مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران اجرا شد.

مشارکت و مسئولیت نویسندگان

نویسندگان اعلام می‌دارند به‌طور مستقیم در مراحل انجام پژوهش و نگارش مقاله مشارکت فعال داشته و به‌طور برابر مسئولیت تمام محتویات و مطالب گفته‌شده در مقاله را می‌پذیرند.

References

1. Ayazi, S. (2012). Structural design of neighborhood identity in Tehran city. Tehran: Omidan Publications. [In Persian]
2. Azizi, M. and Habibi, S. (2008). Analysis of the system of neighborhood centers in Tehran, a case study: Quds town (Gharb town). *Shahrnagar*, 52, 37-42. [In Persian]
3. Bezi, Kh. and Abdulahi Pourhaqighi, A. (2012). Analysis of the spatial distribution of urban services based on people's wishes, a case study of the city of Estehban. *Journal of Geography and Environmental Planning*, 24(49), 201-214. [In Persian]
4. Boštani, K., Iqbali, N. and Iqbali, M. (2011). Investigating the process of distribution of educational centers in Zahedan city with emphasis on social justice. *Quarterly Journal of Human Geography*, 3(2), 170-181. [In Persian]
5. Burchell, R. (1972). *Planned Unit Development: New Communities American Style*. New Jersey: MacCrellich & Quigley.
6. Delanty, G. (2003). *Community*. London & New York: Routledge.
7. DeMersseman, A., Dickman, D., Key, N. T., & Spidell, L. (2009). *20 Minutes in West Portland Park: Opportunities for Access*. Retrieved from https://pdxscholar.library.pdx.edu/usp_murp/38/
8. Einifar, A. (2006). The dominant role of early general patterns in the design of contemporary residential neighborhoods. *Journal of Fine Arts*, 32, 39-50. [In Persian]
9. Emery, T., & Thrift, J. (2021). *20-Minute Neighbourhoods Creating Healthier, Active, Prosperous Communities. An Introduction for Council Planners in England*. London: Town and Country Planning Association.
10. Girling, C. (1993). The Pedestrian Pocket: Re-

۱۰. باید در نظر داشت دسترسی به اینترنت تحت تأثیر ویژگی‌های فردی (جنس، سن و وضعیت فعالیت) و اجتماعی-اقتصادی افراد (سطح سواد، شغل، سطح درآمد) است.

11. Walk Score

12. 20-minute index

۱۳. یکی از راه‌های اندازه‌گیری فاصله استفاده از عرض و طول جغرافیایی مبدأ و مقصد (فاصله قوس) یا فاصله بلوک منتهن است (Anselin, 1995). در این رویکرد، فاصله مبدأ و مقصد در شبکه‌ای محاسبه می‌شود که شباهت بسیاری به شبکه خیابان‌ها است (Talen, 2004:185). تِلن برای اندازه‌گیری این فاصله، ArcGIS یا ArcInfo8 و GIS را پیشنهاد می‌کند.

14. Thematic analysis

۱۵. برای مطالعه پیش نویس دستورالعمل‌های پیشنهاد شده در این بخش نگاه کنید به: شناسایی و تحلیل وضعیت موجود دسترسی به خدمات محله‌ای شهر تهران در محله‌های نمونه؛ گزارش مرحله چهارم کاربست (۱۴۰۱). تهران: مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران.

تشکر و قدردانی

موردی توسط نویسندگان گزارش نشده است.

تعارض منافع

نویسندگان اعلام می‌دارند که در انجام این پژوهش

orienting Radburn. *Landscape Journal*, 12(1), 40-50. <https://doi.org/10.3368/lj.12.1.40>

11. Institute for Advanced Architecture of Catalonia Student Handbook (2016). Spain: Institute for Advanced Architecture of Catalonia. Retrieved from <https://iaac.net/wp-content/uploads/2022/02/IAAC-STUDENT-HANDBOOK.pdf>

12. Iyanda, S. A., & Mohit, M. A. (2016). Measuring The Dimensions And Attributes Of Liveability Of Low-Income Housing Communities In Nigeria. *Planning Malaysia Journal*, 14(4). <https://doi.org/10.21837/pmjournal.v14.i4.172>

13. Jia, Y., Zheng, Z., Zhang, Q., Li, M., & Liu, X. (2020). Associations of Spatial Aggregation between Neighborhood Facilities and the Population of Age Groups Based on Points-of-Interest Data. *Sustainability*, 12(4), 1692. <https://doi.org/10.3390/su12041692>

14. Kalanter, A. and Shahabian, P. (2017). Pedestrian measurement of urban neighborhoods using walk score method, case study: Park Lale neighborhood and Ivanek neighborhood. *Armanshahr Architecture and Urbanism*, 23, 211-223. [In Persian]

15. Larsen, K. (2008). Research in progress: the Radburn idea as an emergent concept: Henry Wright's regional city. *Planning Perspectives*, 23(3), 381-395. <https://doi.org/10.1080/02665430802102849>

16. Macedo, A. C. (2016). Learning from Seaside's Master Plan Adilson. *Journal of Engineering and Architecture*, 4(2), 148-159.

17. Madanipour, A. (2000). Urban design; An attitude on a socio-spatial process. Tehran: Urban Processing and Planning Company.

18. Cultural, social and identity typology of neigh-



- borhoods in Tehran and identification of neighborhood patterns and local communities. (2016). Study and planning center of Tehran city. [In Persian]
19. Marmot, A. F. (1978). The Legacy of Le Corbusier and High-Rise Housing. *Built Environment*, 7(2), 82-95. Retrieved from <https://www.jstor.org/stable/23288674>
 20. Martin, M. D. (2001). Returning to Radburn. *Landscape Journal*, 20(2), 156-175. <https://doi.org/10.3368/lj.20.2.156>
 21. McNeil, N. (2010). *Bikeability and the Twenty-Minute Neighborhood*. Transportation Research Record: Journal of the Transportation Research Board, 2247(1), 53-63.
 22. Patricios, N. N. (2002). The Neighborhood Concept: A Retrospective Of Physical Design And Social Interaction. *Journal of Architectural and Planning Research*, 19(1), 70-90. <https://doi.org/10.2307/43030600>
 23. Popper, B. (2014). The anti-Facebook: one in four American neighborhoods are now using this private social network. Retrieved from <https://www.theverge.com/> website: <https://www.theverge.com/2014/8/18/6030393/nextdoor-private-social-network-40000-neighborhoods>.
 24. Rheingold, H. (1993). *The virtual community: Homesteading on the electronic frontier*. MIT Press. <https://doi.org/http://www.rheingold.com/vc/book/>
 25. Rohe, WM. (2009). From local to global: One hundred years of neighborhood planning. *Journal of the American planning association*, 75 (2), 209-230.
 26. Sedaghatnia, S., Lamit, H., Ghahramanpouri, A., & Mohamad, S. B. (2013). An Evaluation of Residents' Quality of Life through Neighborhood Satisfaction in Malaysia. *Environmental Management and Sustainable Development*, 2(1), 114. <https://doi.org/10.5296/emsd.v2i1.3254>
 27. Spielberg, F. (1989). The traditional neighborhood development: How will traffic engineers respond? *Institute of Transportation Engineers (ITE) Journal*, 59 (9), 17-18.
 28. Talen, E. (2003). Neighborhoods as Service Providers: A Methodology for Evaluating Pedestrian Access. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 30(2), 181-200. <https://doi.org/10.1068/b12977>
 29. *The Portland Plan*. (2012). Oregon: City of Portland. Retrieved from <https://www.portland.gov/bps/planning/about-bps/portland-plan>.
 30. Tsou, K.-W., Hung, Y.-T., & Chang, Y.-L. (2005). An accessibility-based integrated measure of relative spatial equity in urban public facilities. *Cities*, 22(6), 424-435. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2005.07.004>
 31. Vogel, P., Jurcevic, N., & Meyer-Blankart. (2019). HEALTHY, ACTIVE AND CONNECTED: TOWARDS DESIGNING AN AGE-FRIENDLY DIGITAL NEIGHBORHOOD PLATFORM. *Twenty-Seventh European Conference on Information Systems*, 1-12. Stockholm-Uppsala.
 32. Warsi, H., Zangiabadi, A. and Yeghfouri, H. (2007). A comparative study of the distribution of urban public services from the perspective of social justice, a case study: Zahedan. *Journal of Geography and Development*, 11, 139-156. [In Persian]





شروعگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

فصلنامه علمی

معماری و شهرسازی ایران