

# Leveling and Upgrading of Quantitative Indicators and Residential Function in Line with Strategic Planning and Sustainability of Urban Housing (Case Study: Armenian Quarter, District 7, Tehran Municipality)

## Original Article

**Mostafa Arian Kia<sup>1\*</sup>, Fatemeh Rezaei Kalaki<sup>2</sup>, Seyedah Zolikhah Gorbanzadeh Zafarani<sup>3</sup>**

*1- Ph.D. candidate of Land Planning, Faculty of Geography, University of Tehran, Tehran, Iran*

*2- Master student in Geography and Urban Planning, Faculty of Humanities and Social Sciences, Golestan University, Gorgan, Iran*

*3- Senior expert in geography and urban planning, Khwarazmi University, Tehran, Iran*

### ARTICLE INFO

#### Article History

Received: 2023-09-15

Accepted: 2023-11-07

#### Keywords

Armenian Neighborhood of Tehran

Housing Function

Housing Sustainability Planning

Urban Neighborhoods

### ABSTRACT

#### Introduction

Following the expansion of urbanization and the high speed of changes in urban contexts for various reasons, the quality of the residential environment in urban areas has severely degraded. Therefore, today one of the goals of urban planning is to achieve the highest quality of the urban environment and the satisfaction of citizens in different dimensions. Meanwhile, the use of housing, as the most important and main urban use, has played a decisive role in the formation of cities. Paying attention to the sustainability of the housing sector as the most important urban element in sustainable urban development is known as one of its most fundamental aspects. Today, housing, as a living space, deals with various human needs at different levels, and due to its economic nature, it is considered one of the main categories of urban and rural society. Housing is one of the most sensitive and essential sectors in economic and social development planning. Any change in one of the economic, social, or political components affects housing developments. Based on this, creating stability in housing planning in line with sustainable urban development is an important step in reducing current instabilities. In this regard, considering the role and place of strategic planning in the development of housing and improving the function of living in urban areas, the current research is trying to determine the strategies of housing development and the improvement and functionality of residence in the 7th district of Tehran.

#### Materials and Methods

The current research is applied in terms of purpose and descriptive-analytical in terms of nature and method. The method of collecting information is based on documentary studies, library, and field methods. The data and information analysis method of the present study uses descriptive, analytical, and prescriptive statistical methods. The analysis method for data processing, ranking, and leveling of quantitative indicators and functional indicators of residence included EXCELL and GIS software, to calculate indicators and identify the target neighborhood of planning, and the analytical of the SWOT model has been used to obtain the weak and strong points and to identify the opportunities and threats of the neighborhood. The indicators used in the current research include the housing quantitative index and residential function indicators.

\* Corresponding author: mostafaariankia@gmail.com

## Findings

The results of the analysis of housing indicators and housing function in the neighborhoods of district 7 showed that the largest residential area belongs to the Shahid neighborhoods and the smallest to the Nizam-Abad and Amjadiyeh-Khaghani. The greatest shortage of residential units belongs to neighborhoods and the fewest shortage of residential units belongs to the Bahar neighborhood. The highest number of fine textiles is in Shahid neighborhood and the fewest belong to the Nilufar-Shahid Ghandi neighborhood and the fewest residential units are in Nizam-Abad neighborhood. The largest number of households is in Shahid neighborhood and the lowest number is in Amjadiyeh-Khaghani. The highest number of residential units is in Nilufar-Shahid Qandi neighborhood and the lowest number is in Khwaja Nizam al-Mulk, the highest intensity of residential use is in Shahid, Khwaja Nizam and Al-Maluk and Armenians neighborhoods, and the lowest number to Majidiyeh-Dabastan, the highest number of gross residential density in the neighborhood of Khwaja Nizam al-Maluk and Armenians, and the lowest number to Nilofar-Shahid Qandi neighborhood, the highest amount of imperviousness to the neighborhood of Khwaja Nizam al-Maluk, the highest amount of coarse texture in the neighborhood Abbas-Abad-Andisheh and the lowest amount belongs to Dehghan-Gorgan neighborhood, the highest number of unstable housing belongs to Nilofar-Shahid Qandi neighborhood and the lowest number to Bahar neighborhood, the most worn-out fabric belongs to Shahid neighborhood and the least belongs to Nilofar-Shahid Qandi neighborhood. Also, the results showed that none of the localities in the region are at a suitable level in terms of residential function indicators, except in a few cases. In relation to the urban per capita, Khawaja Nizam al-Mulk neighborhood has the highest per capita and Kaj neighborhood has the lowest urban per capita, in relation to the health services per capita, mjadiyeh-Khaghani neighborhood has the highest, and Armenian neighborhood has the lowest urban per capita, in relation to the commercial use per capita of Nilufar-Shahid neighborhood. Kandi has the highest per capita population and the Armenian neighborhood has the lowest per capita, Amjadiyeh-Khaghani neighborhood has the highest health per capita, and the Armenian neighborhood, Majidieh-Debastan, Qasr-Hashmatieh has the lowest per capita, Sohrvardi-Bagh Saba neighborhood has the highest green space per capita and Bahar neighborhood has the lowest per capita. Abbas-Abad-Andisheh neighborhood has the highest transportation and parking usage per capita and Armenian neighborhood has the lowest per capita compared to other neighborhoods. Based on this, it can be concluded that the eastern parts

of the region have less urban population. The results of the ranking and stratification of the neighborhoods in terms of housing indicators and the function of the residence showed that the Armenian neighborhood is in a state of disarray.

## Conclusion

In the current research, an attempt was made to investigate and measure the stability of housing at the neighborhood level by using quantitative indicators and the function of housing occupancy in District 7 of Tehran municipality and the Armenian neighborhood. The results of the research findings in connection with the investigation of the quantitative indicators of the housing of the Armenian neighborhood among the neighborhoods of District 7 showed that the Armenian neighborhood is at a high level in terms of residential area and ranks 3rd, in terms of residential per capita, it is ranked 9th. In terms of gross residential density, it ranks 2nd, in terms of the total number of residential units, in 3rd rank, in terms of the number of households, in 3rd rank, in terms of the intensity of residential use, in 1st rank, in terms of the lack of residential units in 11th rank, in terms of the number of residential units in Rank 4, in terms of density of people in a residential unit in rank 9, in terms of the number of fine-grained tissue in rank 2, in terms of the number of coarse-grained tissue in rank 10, in terms of the number of unstable housing in rank 3, in terms of impermeability with zero impermeability in the 12th place, it is in the 14th place in terms of the number of vacant buildings compared to other districts of District 7. Also, the results obtained from the examination of the indicators of the residential function of the districts of District 7, the Armenian neighborhood ranks 5th in terms of the urban population, 10th in terms of religion per capita, 6th in terms of green space per capita, and 14th in terms of medical services per capita. In terms of per capita education, it ranks 14th, in terms of sports, it ranks 14th, in terms of transportation and parking, it ranks 13th, in terms of business, it ranks 14th, in terms of health, it ranks 12th, and in terms of culture, it ranks 8th, compared to other localities in the District 7, it is located. The results of Electra's multi-criteria weighting model consisting of housing and housing function indicators show that this neighborhood has a predominance (zero) with a weight of (0.111912) that unfavorable indicators related to housing function such as religious use, sports, transportation, parking, green space, and commercial use, which has an abysmal rating, as well as the instability of housing, the impermeability of the residential fabric, and severe wear and tear in this neighborhood have caused it.

### COPYRIGHTS

©2022 The author(s). 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.



### HOW TO CITE THIS ARTICLE

Arian Kia M. Rezaei Kalaki F. Gorbanzadeh Zafarani S.Z. Leveling and Upgrading of Quantitative Indicators and Residential Function in Line with Strategic Planning and Sustainability of Urban Housing (Case Study: Armenian Quarter, District 7, Tehran Municipality). Urban Economics and Planning Vol 4(3):118-141. [In Persian]

DOI: 10.22034/UEP.2023.416479.1409



# سطح‌بندی و ارتقای شاخص‌های کمی و کارکرد سکونت در راستای برنامه‌ریزی راهبردی و پایداری مسکن شهری (مورد مطالعه: محله آرامنه منطقه ۷ شهرداری تهران)

## مقاله پژوهشی

مصطفی آریان کیا<sup>۱\*</sup>؛ فاطمه رضایی کلاکی<sup>۲</sup>؛ سیده زلیخا قربان‌زاده زعفرانی<sup>۳</sup>

- ۱- دانشجوی دکتری برنامه‌ریزی آمایش سرزمین، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران، تهران، ایران  
 ۲- دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم انسانی و اجتماعی، دانشگاه گلستان، گرگان، ایران  
 ۳- کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده جغرافیا، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران

### چکیده

### مقدمه

به دنبال گسترش شهرنشینی و سرعت زیاد تغییرات در بافت‌های شهری به دلایل مختلف، کیفیت محیط سکونتی در نواحی شهری به شدت تنزل یافته است. از این‌رو، امروزه یکی از اهداف برنامه‌ریزی شهری، دستیابی به بیشترین مطلوبیت کیفیت محیط شهری و رضایت شهروندان در ابعاد مختلف است. در این میان، کاربری مسکن به عنوان مهم‌ترین و اصلی‌ترین کاربری شهری، نقش تعیین‌کننده‌ای در شکل‌گیری شهرها داشته و دارد. توجه به پایداری بخش مسکن به عنوان مهم‌ترین عنصر شهری در توسعه پایدار شهری، از اساسی‌ترین وجه آن شناخته می‌شود. امروزه مسکن به عنوان فضای زندگی با نیازهای گوناگون انسان در سطوح مختلف سروکار دارد و به دلیل ماهیت اقتصادی آن یکی از مقوله‌های اصلی جامعه شهری و روستایی به حساب می‌آید. در واقع مسکن در زمره حساس‌ترین و اساسی‌ترین بخش‌ها در برنامه‌ریزی توسعه اقتصادی و اجتماعی است و هرگونه تغییر در یکی از مؤلفه‌های اقتصادی، اجتماعی، یا سیاسی روی تحولات مسکن تأثیر می‌گذارد. بر این اساس، ایجاد پایداری در بخش مسکن و برنامه‌ریزی آن در راستای توسعه پایدار شهری، گامی مهم در کاهش ناپایداری‌های کنونی محسوب می‌شود. در این راستا، با توجه به نقش و جایگاه برنامه‌ریزی راهبردی در توسعه مسکن و ارتقای کارکرد سکونت محلات شهری؛ پژوهش حاضر در تلاش است تا به تعیین راهبردهای توسعه مسکن و ارتقا و کارکرد سکونت در منطقه ۷ شهر تهران بپردازد.

### مواد و روش‌ها

پژوهش حاضر به لحاظ هدف، کاربردی و از نظر ماهیت و روش، از نوع تحقیقات توصیفی-تحلیلی است. روش گردآوری اطلاعات مبتنی بر روش مطالعات اسنادی، کتابخانه‌ای و روش میدانی است. روش تجزیه و تحلیل داده و اطلاعات پژوهش حاضر، از روش‌های آماری توصیفی، تحلیلی و تجویزی استفاده شده است. در روش تجزیه و تحلیل جهت پردازش داده‌ها، رتبه‌بندی و سطح‌بندی شاخص‌های کمی و شاخص‌های کارکردی سکونت از نرم‌افزارهای EXCEL و GIS، برای محاسبه شاخص‌ها و شناسایی محله هدف برنامه‌ریزی و در روش تحلیلی از مدل SWOT برای به دست آوردن ضعف‌ها و قوت‌ها و شناسایی فرصت‌ها و تهدیدهای محله استفاده شده است. شاخص‌های مورد استفاده در پژوهش حاضر شامل: شاخص کمی مسکن و شاخص‌های کارکرد سکونت است.

### اطلاعات مقاله

#### تاریخ‌های مقاله

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۰۶/۲۴  
 تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۰۸/۱۶

### کلمات کلیدی

برنامه‌ریزی  
 پایداری مسکن  
 کارکرد سکونت  
 محلات شهری  
 محله آرامنه تهران

### یافته‌ها

نتایج حاصل از تحلیل بررسی و تجزیه و تحلیل شاخص‌های مسکن و کارکرد سکونت در محلات منطقه ۷ نشان داد بیشترین مساحت مسکونی متعلق به محلات شاهد و کمترین مقدار به محله نظام‌آباد و محله امجدیه-خاقانی، بیشترین کمبود واحد مسکونی به محله عباس‌آباد-اندیشه و کمترین مقدار به محله بهار تعلق دارد. بیشترین تعداد ریزدانی بافت در محله شاهد و کمترین مقدار به محله نیلوفر-شهید قندی تعلق دارد. کمترین تعداد واحد مسکونی به محله نظام‌آباد، بیشترین تعداد خانوار به محله شاهد و کمترین تعداد به امجدیه-خاقانی، بیشترین سرانه مسکونی به محله نیلوفر-شهید قندی و کمترین مقدار به خواجه نظام‌الملک، بیشترین شدت کاربری مسکونی به محلات شاهد، خواجه نظام‌الملک و ارامنه و کمترین مقدار به مجیدیه-دبستان، بیشترین تراکم ناخالص مسکونی به محله خواجه نظام‌الملک و ارامنه و کمترین تعداد به محله نیلوفر-شهید قندی، بیشترین مقدار نفوذناپذیری به محله خواجه نظام‌الملک، بیشترین تعداد بافت درشت‌دانه به محله عباس‌آباد-اندیشه و کمترین مقدار به محله دهقان-گرگان، بیشترین تعداد مسکن ناپایدار به محله نیلوفر-شهید قندی و کمترین مقدار به محله بهار، بیشترین بافت فرسوده متعلق به محله شاهد و کمترین مقدار به محله نیلوفر-شهید قندی تعلق دارد. همچنین نتایج نشان داد هیچ‌یک از محلات منطقه به لحاظ شاخص‌های کارکرد سکونت، به جز در چند مورد در سطح مناسبی قرار ندارند. در ارتباط با سرانه شهری محله خواجه نظام‌الملک دارای بیشترین سرانه و محله کاج دارای کمترین سرانه شهری، در ارتباط با سرانه خدمات درمانی محله امجدیه-خاقانی دارای بیشترین و محله ارامنه دارای کمترین سرانه شهری، در ارتباط با سرانه کاربری تجاری محله نیلوفر-شهید قندی دارای بیشترین سرانه و محله ارامنه دارای کمترین سرانه، محله امجدیه-خاقانی دارای بیشترین سرانه بهداشتی و محله ارامنه، مجیدیه-دبستان، قصر-حشمتیه دارای کمترین سرانه، محله سهروردی-باغ صبا دارای بیشترین سرانه فضای سبز و محله بهار دارای کمترین سرانه، محله عباس‌آباد-اندیشه دارای بیشترین سرانه کاربری حمل‌ونقل و پارکینگ و محله ارامنه دارای کمترین سرانه نسبت به سایر محلات قرار دارند. بر این اساس، چنین می‌توان نتیجه گرفت که قسمت‌های شرقی منطقه از سرانه‌های شهری کمتری برخوردار هستند.

### نتیجه‌گیری

در پژوهش حاضر تلاش شد تا با استفاده از سطح‌بندی شاخص‌های کمی و کارکرد سکونت مسکن در منطقه ۷ شهرداری تهران و محله ارامنه، وضعیت پایداری مسکن در سطح محلات مورد بررسی و سنجش قرار گیرد. نتایج حاصل از یافته‌های پژوهش در ارتباط با بررسی شاخص‌های کمی مسکن محله ارامنه در میان محلات منطقه ۷ نشان داد محله ارامنه از نظر مساحت مسکونی در سطح زیاد و در رتبه ۳، از نظر سرانه مسکونی در رتبه ۹، از نظر تراکم ناخالص مسکونی در رتبه ۲، از نظر تعداد کل واحد مسکونی در رتبه ۳، از نظر تعداد خانوار در رتبه ۳، از نظر شدت کاربری مسکونی در رتبه ۱۱، از نظر کمبود واحد مسکونی در رتبه ۱۱، از نظر تعداد واحد مسکونی در رتبه ۴، از نظر تراکم نفر در واحد مسکونی در رتبه ۹، از نظر تعداد بافت ریزدانه در رتبه ۲، از نظر تعداد بافت درشت‌دانه در رتبه ۱۰، از نظر تعداد مسکن ناپایدار در رتبه ۳، از نظر نفوذناپذیری با نفوذناپذیری صفر در رتبه ۱۲، از نظر تعداد بافت خالی در رتبه ۱۴ نسبت به سایر محلات منطقه ۷ قرار دارد. همچنین نتایج حاصل از بررسی شاخص‌های کارکرد سکونت محلات منطقه ۷، محله ارامنه با سرانه شهری در رتبه ۵، از نظر سرانه مذهبی در رتبه ۱۰، از نظر سرانه فضای سبز در رتبه ۶، از نظر سرانه خدمات درمانی در رتبه ۱۴، از نظر سرانه آموزشی در رتبه ۱۴، از نظر سرانه ورزشی در رتبه ۱۴، از نظر سرانه حمل‌ونقل و پارکینگ در رتبه ۱۳، از نظر سرانه تجاری در رتبه ۱۴، از نظر سرانه بهداشتی در رتبه ۱۲، از نظر سرانه فرهنگی در رتبه ۸ نسبت به سایر محلات منطقه ۷ قرار دارد. نتایج مدل وزن‌دهی چندمعیاره الکترونیک تشکیل شده از شاخص‌های مسکن و کارکرد سکونت نشان می‌دهد این محله دارای چیرگی (صفر) با وزن (۰/۱۱۱۹۱۲) است که شاخص‌های نامساعد مربوط به کارکرد سکونت از قبیل کاربری مذهبی، ورزشی، حمل‌ونقل و پارکینگ و فضای سبز و کاربری تجاری که دارای رتبه بسیار ضعیف است و همچنین، ناپایداری مسکن، نفوذناپذیری بافت مسکونی و فرسودگی شدید در این محله باعث شده است.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی



### مقدمه

امروزه بی‌توجهی به توسعه پایدار در اغلب کشورها، شهرها را با چرخه نامطلوبی از عدم تعادل‌های اجتماعی-اقتصادی و زیست‌محیطی روبه‌رو کرده و آن‌ها را با چالش‌های بی‌سابقه‌ای همچون فقر، نزول کیفیت زندگی، شکاف‌های درآمدی، ازهم‌گسیختگی‌های اجتماعی و بی‌عدالتی در توزیع خدمات شهری مواجه ساخته است [۱]. و علاوه بر مسائل اقتصادی، نگرانی‌های اجتماعی و زیست‌محیطی را نیز مد نظر قرار می‌دهد [۲] و باعث شده است شهرها مورد آماج شدیدترین تکان‌ها قرار بگیرند و برنامه‌ریزان شهری نتوانند همپای این تغییرات به حل چالش‌ها بپردازند [۳].

در ایران نیز به دلیل ضعف نظام برنامه‌ریزی و حاکمیت نگاه کالبدی-کارکردی برای طرح‌های منطقه‌ای و شهری، مهاجرت‌های وسیع و رشد سریع کالبدی و همچنین، اعمال سیاست‌ها و روش‌های ناکارآمد در مواجهه با محله‌های شهری، باعث کاهش کیفیت محیط اجتماعی، افزایش روند تخریب کالبدی فیزیکی و به طور کلی کاهش کیفیت زندگی شهری و کیفیت محیط در نواحی شهرها شده است [۴]. از این‌رو، امروزه یکی از اهداف برنامه‌ریزی شهری، دستیابی به بیشترین مطلوبیت کیفیت محیط شهری و رضایت شهروندان در ابعاد مختلف است [۵]. در این میان، کاربری مسکن به عنوان مهم‌ترین و اصلی‌ترین کاربری شهری، نقش تعیین‌کننده‌ای در شکل‌گیری شهرها داشته و دارد. توجه به پایداری بخش مسکن به عنوان مهم‌ترین عنصر شهری در توسعه پایدار شهری، از اساسی‌ترین وجه آن شناخته می‌شود [۶].

امروزه مسکن به عنوان فضای زندگی با نیازهای گوناگون انسان در سطوح مختلف سروکار دارد [۷]. و همچنین به عنوان یکی از اساسی‌ترین نیازهای انسان بعد از خوراک و پوشاک مطرح است و به دلیل ماهیت اقتصادی آن یکی از مقوله‌های اصلی جامعه شهری و روستایی به حساب می‌آید [۸]. در واقع مسکن در زمره حساس‌ترین و اساسی‌ترین بخش‌ها در برنامه‌ریزی توسعه اقتصادی و اجتماعی است [۹]. و هرگونه عملکرد نادرست در این حوزه، پیامدهای اقتصادی، اجتماعی و سیاسی شدیدی با خود به همراه دارد [۱۰]. بنابراین، لزوم توجه به مسکن و برنامه‌ریزی آن در راستای توسعه پایدار شهری در چهارچوب برنامه‌ریزی‌های ملی، منطقه‌ای و شهری، بیش از پیش احساس می‌شود [۱۱]. تا با بهره‌گیری از دانش و تکنیک‌های برنامه‌ریزی، وضعیت موجود و مسائل مربوط به آن مشخص شود [۱۲]. بر این اساس، ایجاد پایداری در بخش مسکن و برنامه‌ریزی آن در راستای توسعه پایدار شهری، گامی مهم در کاهش ناپایداری‌های کنونی محسوب می‌شود که می‌تواند از طریق سه بُعد اساسی اجتماعی، اقتصادی و کالبدی در کنار یکدیگر به وجود آید [۱۳].

بالا رفتن هزینه تأمین مسکن از یک طرف و ازدیاد جمعیت از طرف دیگر، مشکلات تهیه مسکن را در کلان‌شهرهای بزرگ کشور از جمله تهران را پیچیده‌تر ساخته است. به طوری که بخش عمده‌ای از مشکلات تهران ناشی از بخش مسکن است. این کلان‌شهر به عنوان پایتخت و پرجمعیت‌ترین شهر کشور دارای مسائل و مشکلات زیادی در بخش مسکن، همچون کمبود مسکن، بدمسکنی، بالا بودن قیمت مسکن، عدم رعایت استانداردهای مسکن و... است [۱۴]. مشکلات مسکن موجود در محله ارامنه تهران با توجه به افزایش جمعیت آن طی سال‌های اخیر، پدیده‌ای جدا از معضلات مسکن در کشور ایران و شهر تهران نیست. در بسیاری از بخش‌های این محله کوچه‌های بن‌بست طولانی و باریک وجود دارد. و همچنین فشردگی و تودرتو بودن بافت محله نشان از توسعه‌نیافتگی، ازدحام و فرسودگی محله دارد و همچنین، وجود فضاهای بی‌دفاع و نامناسب بودن روشنایی محله منجر به ناامنی کوچه‌ها و خیابان‌ها و تشدید مشکلات این محله شده است. از سوی دیگر این محله در چند سال اخیر رشد قابل ملاحظه‌ای یافته و این امر برنامه‌ریزان را بر آن داشته است تا برای رفع مشکلات شهری در محله ارامنه به تدوین راهبردهای توسعه‌ای به منظور مقابله سیستماتیک با معضلات شهری از طریق درک فرصت‌ها، امکانات، تهدیدات مشخص و تخصیص منابع و... به دولت محلی و شهرداری کمک کند. در این راستا، با توجه به نقش و جایگاه برنامه‌ریزی راهبردی در توسعه مسکن و ارتقای کارکرد سکونت

محلات شهری؛ هدف از پژوهش حاضر تعیین راهبردهای توسعه مسکن و ارتقا و کارکرد سکونت در منطقه ۷ شهر تهران است. بنابراین سؤال اصلی پژوهش این است که وضعیت کارکرد سکونت و شاخص‌های مسکن در سطح محلات منطقه ۷ چگونه است؟

در زمینه برنامه‌ریزی راهبردی توسعه مسکن و ارتقای کارکرد سکونت محلات شهری پژوهش‌های بسیاری انجام گرفته که در اینجا به‌اختصار به چند نمونه از پژوهش‌های انجام‌گرفته طی مراحل انجام پژوهش حاضر به آن‌ها رجوع شده، اشاره می‌شود. انصاری و ابراهیمی [۱۵] در پژوهشی به بررسی برنامه‌ریزی مسکن شهر نورآباد با رویکرد توسعه پایدار پرداخته‌اند. نتایج پژوهش آن‌ها حاکی از پیشرفت به نسبت مناسب شاخص‌های کمی و کیفی مسکن شهر نورآباد طی دوره‌های ۱۳۶۵-۱۳۹۰ است که با روند توسعه پایدار در ارتباطی معنادار بوده است. حیدری و همکاران [۱۶] در پژوهشی تحت عنوان «بررسی نقش مسکن پایدار بر امنیت اجتماعی در شهرها؛ مطالعه موردی شهر نوشهر» به بررسی مجموعه عواملی که در منطقه مورد مطالعه سبب پایداری مسکن در امنیت اجتماعی می‌شود، پرداخته‌اند. نتایج پژوهش آن‌ها نشان داد بین شاخص‌های امنیت اجتماعی بر مسکن پایدار تأثیر مثبت دارد و همچنین، از بین شاخص‌ها، مسکن پایدار روی شاخص امنیت مالی دارای بیشترین تأثیر بوده است. حکمت‌نیا و همکاران [۱۷] در پژوهش خود به بررسی دستیابی به مسکن پایدار با رویکرد تحلیل شاخص‌های کالبدی، اجتماعی و اقتصادی؛ مطالعه موردی: شهر سیرجان پرداخته‌اند. نتایج پژوهش آن‌ها حاکی از آن است که مقاومت‌سازی ساختمان‌های موجود، میزان بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و قدیمی، میزان ایمنی در واحدهای مسکونی همچنین کمیّت و کیفیت تجهیزات از وضعیت مطلوبی برخوردار نبوده است. موسوی و همکاران [۱۸] در پژوهشی به بررسی بازشناسی عوامل مؤثر بر کالبد فضاهای مسکونی و سنجش میزان رضایتمندی ساکنان مجتمع‌های مسکونی از کیفیت کالبدی محیط مسکونی؛ موردشناسی: مجتمع مسکونی آسمان تبریز پرداخته‌اند. نتایج پژوهش آنان حاکی از آن است که رضایتمندی افراد در زمینه‌های دیاگرام عملکردی و فرم فضاهای خارجی در سطح بسیار خوب و فرم ساختمان، فرم فضاهای داخلی و ابعاد واحد مسکونی، ارتفاع سقف واحدهای مسکونی و ابعاد و اندازه مشاعات، امکانات و ارتباطات فضای خارجی در وضعیت متوسط و تعداد اتاق‌های واحد مسکونی و تعداد واحدهای موجود در مجتمع در حد ضعیف قرار دارد. شریزاده و روستایی [۱۹] در پژوهشی به تدوین سناریوهای برنامه‌ریزی مسکن برای گروه‌های آسیب‌پذیر شهری با رویکرد آینده‌نگاری؛ مطالعه موردی: کلان‌شهر تبریز پرداخته‌اند. نتایج تحقیق آن‌ها نشان داد ۱۳ عامل کلیدی بازیگران اصلی و مؤثر بر وضعیت آینده برنامه‌ریزی مسکن اقشار کم‌درآمد کلان‌شهر تبریز هستند که نقش کلیدی در بهبود وضعیت آینده برنامه‌ریزی مسکن، اقشار کم‌درآمد کلان‌شهر تبریز ایفا می‌کنند.

برجانویج [۲۰] در پژوهشی به بررسی توسعه و ساخت‌وساز برنامه‌ریزی شده ساختمان‌های مسکونی در جیزک پرداخته است. در این مقاله محقق درباره شکل‌گیری بسیاری از ساختمان‌های مسکونی در حال ساخت در جیزک در سال‌های اخیر، نیازها و الزامات مسکن و همچنین، مسکن‌های فردی و چندطبقه مدرن برای جمعیت پرداخته است. همچنین وی در این پژوهش به اهداف ساخت‌وساز و برنامه‌ریزی بر اساس قوانین شهری در برنامه‌ریزی پروژه‌های زمینی پرداخته است. کوکا و فریزنکر [۲۱] در پژوهشی به بررسی پتانسیل و محدودیت‌های راه‌حل‌های مسکن نوآورانه در برنامه‌ریزی برای رشد مجدد: مورد مطالعه وین پرداخته‌اند. نتایج تجزیه و تحلیل دو مورد از نوآوری مسکن در وین (تحلیل کیفی) در پژوهش آنان نشان داد بسیاری از پروژه‌های مسکن نوآورانه، که با روایت رشد مجدد در توسعه فعالیت‌های اکولوژیکی و اجتماعی مشخص می‌شوند، امروزه سطح بالایی از نخبه‌گرایی را نشان می‌دهند که نابرابری‌های اجتماعی-فضایی را بازتولید می‌کند. همچنین مقامات محلی می‌توانند نقش محوری در افزایش مقیاس داشته باشند. سو و همکاران [۲۲] در پژوهشی به بررسی کشف تأثیر توسعه ترانزیت محور (TOD)

کمترین سازگاری و مغایرت با محیط پیرامون خود و در پهنه وسیع تر منطقه و جهان دارد [۲۷]. از جمله معیارهای مسکن پایدار و مناسب در کشورهای توسعه یافته می‌توان به این موارد اشاره کرد: برنامه‌ریزی پایدار کاربری زمین، سکونتگاه‌های پراکنده مقاوم، خانهای نزدیک به محل کار و حمل و نقل عمومی، تراکم مسکونی، ساختارهای پایدار، استانداردهای بالا از انرژی‌های کارا در مسکن، کیفیت بالا، دسترسی به فضای سبز و محیط‌های مسکونی با کیفیت بالا [۲۸].

### انواع پایداری مسکن

**پایداری کالبدی مسکن:** ابعاد کالبدی به عنوان تبلور فیزیکی مسکن، عینی‌ترین و مادی‌ترین موضوع در ارزیابی‌ها، تحلیل‌ها و برنامه‌ریزی مسکن است. ابعاد کالبدی مسکن از دو زاویه قابل بررسی است: اول، کالبد مسکن به عنوان یک واحد مسکونی؛ دوم، رابطه کالبدی مسکن با محیط مسکونی خود که به نوعی شاخص اجتماعی است و نقش و جایگاه مسکن در توسعه مطرح می‌کند. مسکن پایدار به لحاظ کالبدی به ساکنان امکان می‌دهد تا با توجه به تعاریف خود از مطلوبیت و در نظر گرفتن نیازها، خواسته‌ها و سلیقه شخصی خود، خانه‌های خود را تغییر دهند و آن‌ها را به شکلی درآورند که رضایت خاطر آن‌ها را جلب کند. به طور کلی این وجه از ویژگی‌های فیزیکی آن از طریق استحکام پی، دوام پی، سقف، دیوار و مانند آن مورد بررسی قرار می‌دهد [۲۹].

**پایداری اجتماعی مسکن:** شاخص‌های اجتماعی مسکن از وسایل مهم سنجش رابطه انسان با مسکن؛ و یکی از ویژگی‌های شناخت مسکن است که می‌توان به کمک آن پارامترهای مؤثر در امر مسکن را شناخت و هرگونه برنامه‌ریزی و تصمیم‌گیری صحیح در خصوص مسکن را تسهیل کرد [۳۰]. بُعد پایداری اجتماعی-فرهنگی مسکن به بررسی جهان‌بینی‌ها و ارزش‌ها، هنجارها و سنت‌ها و همچنین، سبک‌های زندگی و رفتارهای ساکنان می‌پردازد؛ و شرط کلیدی و نقطه کانونی مسکن پایدار است. برخی از مهم‌ترین اهداف پایداری اجتماعی مسکن شامل عدالت فضایی و اجتماعی در تهیه تیرساخت‌ها و تسهیلات تهیه مسکن برای افراد کم‌درآمد و مسکن سازگار با نیازها برای نسل حاضر و نسل‌های آینده است [۲۹]. درخور یادآوری است که جامعه امروز فاصله بسیاری از سطوح پذیرفته‌شده جهانی از پایداری دارد و مسکن و مجتمع‌های مسکونی هم از این امر مستثنا نیستند. در حالی که توجهی جهانی برای به پایداری رساندن محیط‌های مسکونی به‌ویژه از جنبه اجتماعی آن وجود دارد [۳۱].

**پایداری فرهنگی:** امروزه فرهنگ، در کنار ابعاد اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی توسعه پایدار، به عنوان بُعد چهارم پایداری و حتی بُعد مرکزی توسعه پایدار، مورد توجه ویژه‌ای قرار گرفته است. طبق اظهار یونسکو، فرهنگ در سطح جهان به عنوان یک توانمندساز و کمک‌کننده به توسعه پایدار محسوب می‌شود [۳۲]. در ارتباط با پایداری فرهنگی مسکن چنین باید اظهار کرد که ابعاد و زمینه‌های کلیدی برای پایداری فرهنگی منجر به پایداری سرمایه اجتماعی خواهد شد و به سبب پایداری منجر به فعالیت‌های دوستدار محیط خواهد شد و این پایداری اجتماعی منجر به توسعه اجتماعات محلی با توجه به سرمایه فرهنگی و پایداری فرهنگی خواهد شد که خود موجب مهارت آموزی فرهنگی و توسعه فرهنگی اجتماعات و درنهایت، پایداری سرمایه فرهنگی می‌شود و این چرخه ادامه می‌یابد [۳۳].

**پایداری اقتصادی مسکن:** یکی از چالش‌های مهم مخالف توسعه پایدار اقتصادی، هزینه‌های بالای مسکن و محدودیت‌های اقتصادی کشورهای در حال توسعه با توجه به درآمد سطح پایین آن‌هاست [۳۴]. از این رو، یکی از ویژگی‌های پایداری اقتصاد مسکن این است که باید توجیه‌پذیری مالی داشته باشد؛ از طرف دیگر ساکنان آن باید توانایی پرداخت هزینه‌های آن را داشته باشند. این مفهوم که به عنوان قابلیت تهیه مسکن مطرح می‌شود، یکی از عوامل پایداری اقتصادی توسعه مسکن است [۲۹]. از لحاظ اقتصادی مسکن پایدار باید هزینه‌های غیرمستقیم مثل حمل و نقل ساکنان را کاهش بدهد

بر قیمت اجاره مسکن و پیامدهای آن بر برنامه‌ریزی فضایی: تحلیل مقایسه‌ای پنج کلان‌شهر چین پرداخته‌اند. نتایج پژوهش آنان نشان داد توسعه ترانزیت‌محور بر قیمت اجاره مسکن تأثیر می‌گذارد و املاک مسکن TOD قیمت‌های اجاره‌ای بالاتری نسبت به موارد غیر TOD دارند. همچنین نتایج تحقیق آنان نشان داد ویژگی‌های توسعه ترانزیت‌محور به طور کلی ۱۰ تا ۲۰ درصد از قیمت اجاره مسکن را تشکیل می‌دهند و محله توسعه ترانزیت‌محور بالاترین سهم نسبی را ارائه می‌دهد. هم‌افزایی بین ایستگاه مترو و محله نیز نقش اساسی دارد. این یافته‌ها نشان می‌دهند ماهیت TOD در توسعه شهری (محله‌ای) با کیفیت نهفته است، که اغلب در مطالعات قبلی که بر اهمیت خود «ترانزیت» (ایستگاه) تأکید می‌کنند، نادیده گرفته می‌شوند. قناتشات و همکاران [۲۲] در پژوهشی به بررسی چارچوب و ابزار ارزیابی طراحی زیست‌محیطی فرهنگی برای طرح‌های مسکن پایدار پرداخته‌اند. نتایج پژوهش آنان نشان داد شاخص‌های مربوط به رفاه و فرهنگ محلی بیشترین تأثیر از نظر شرکت‌کنندگان را دارد و با معماری پایدار مرتبط است. همچنین از نظر شرکت‌کنندگان این شاخص‌ها برای ادغام در شاخص‌های طراحی اکو-فرهنگی در معماری کشور اردن مفید و کاربردی است. همچنین خروجی‌های تحقیق بدیع و قابل توجه هستند، زیرا شاخص‌های اجتماعی-فرهنگی کفی را به دستورالعمل‌های طراحی ملموس تبدیل می‌کنند که می‌تواند به طور مؤثر در چارچوب‌های ارزیابی ساختمان پایدار موجود گنجانده شود. بونوا و همکاران [۲۴] به ارزیابی توسعه پایدار در مناطق شهری مراکش پرداخته‌اند. نتایج پژوهش آنان نشان داد سطوح مختلف پایداری در بین مناطق شهری وجود دارد که با رشد سریع اقتصادی و یک اقتصاد در حال ظهور، مرتبط باشد. همچنین نتایج نشان‌دهنده رشد مداوم جمعیت است که به بیرون از محیط‌های شهری موجود فشار می‌آورد. مصرف زمین در بیشتر مناطق مراکش، مطابق با روندهای جهانی، سریع‌تر از جمعیت در حال افزایش است، مگر اینکه تنظیم شود. ضمن به کارگیری متغیرهای مورد مطالعه پژوهش‌های یادشده در ارتباط با ارزیابی و برنامه‌ریزی راهبردی توسعه مسکن و ارتقای کارکرد سکونت محلات شهری پژوهش حاضر، شاخص‌ها و متغیرهای مورد استفاده و همچنین، یافته‌های تحقیقات یادشده با یافته‌های پژوهش حاضر نیز همخوانی و همسویی دارند. به این صورت که نتایج پژوهش‌های یادشده و پژوهش حاضر همگی بیانگر آن است که وجود برنامه‌ریزی راهبردی توسعه مسکن و ارتقای کارکرد سکونت محلات شهری می‌تواند نقش مهمی در تحقق‌پذیری الگوی مسکن پایدار داشته باشد. وجه تمایز و نوع‌آوری این پژوهش با سایر پژوهش‌های انجام‌گرفته در نوع ابزار و روش پژوهش، منطقه مورد مطالعه و متغیرهای مورد استفاده است.

### مبانی نظری

#### مسکن پایدار

با تداوم توسعه شهرها، پیش‌بینی‌ها حاکی از افزایش هر چه بیشتر آلودگی‌های زیست‌محیطی در مناطق شهری است. به دنبال این تحولات و نگرانی‌ها، نظریه توسعه پایدار که پیدایش آن به دهه‌های آخر قرن بیستم باز می‌گردد؛ بیش‌ازپیش قوت گرفت. در این میان با توجه به نقش پررنگ شهرها در پیدایش ناپایداری، نظریه توسعه پایدار شهری از اهمیت فراوانی برخوردار شده است. با توجه به اثرات گسترده مسکن بر محیط‌های شهری در راستای تحقق اهداف توسعه پایدار شهری، بخش مسکن نقش بسیار مهمی را در این میان به عهده دارد [۱۷]. بخش مسکن خود به‌تنهایی به‌عنوان راهبرد تحقق پایداری است و با نیروی پنهانی و پتانسیل موجود در مسکن برای بهبود رفاه اقتصادی و توسعه اجتماعی آشکار خواهد شد. موضوعی که در برنامه‌ها و سیاست‌های مسکن برای دستیابی به اهداف پایداری به‌خوبی در نظر گرفته شده است [۲۵]. مسکن پایدار مسکنی است که نیازهای زیستی نسل کنونی را بر مبنای کارایی منابع طبیعی انرژی برآورده کند و در عین حال، محله‌های جذاب و ایمن را ضمن توجه به مسائل اکولوژیکی، فرهنگی و اقتصادی ایجاد کند [۲۶]. بنابراین مسکن پایدار به مسکن می‌گویند که

زیست‌محیطی مسکن شامل کاهش ردپای زیست‌محیطی مسکن از نظر انرژی و انتشار گازهای گلخانه‌ای، استفاده از مصالح، آب و زمین و استفاده از مواد و همچنین نخاله‌ها؛ اطمینان از مسکن سالم و محیط‌های اطراف از جمله بهبود بهداشت، تأثیر بهداشت عمومی و کاهش آلودگی؛ تقویت انعطاف‌پذیری و سازگاری مسکن به لحاظ مقاومت در مقابل مخاطرات و سبز بودن؛ کاهش خطرات زیست‌محیطی و توسعه فضاهای سبز؛ و کارایی و بازدهی انرژی و منابع، شیوه‌ها و مصالح ساختمانی به‌صرفه و پایدار [۲۹].

#### ■ مواد و روش پژوهش

پژوهش حاضر به لحاظ هدف، کاربردی و از نظر ماهیت و روش، از نوع تحقیقات توصیفی-تحلیلی است. روش گردآوری اطلاعات مبتنی بر روش مطالعات اسنادی، کتابخانه‌ای و روش میدانی است. روش تجزیه و تحلیل داده و اطلاعات پژوهش حاضر، از روش‌های آماری توصیفی، تحلیلی و تجویزی استفاده شده است. در روش توصیفی به بیان ویژگی‌های آماری توصیفی و خصوصیات منطقه ۷ و محلات آن از جمله محله هدف برنامه‌ریزی (ارامنه) پرداخته شده است. در روش تجزیه و تحلیل جهت پردازش داده‌ها، رتبه‌بندی و سطح‌بندی شاخص‌های کمی و شاخص‌های کارکردی سکونت از نرم‌افزارهای EXCELL و GIS، برای محاسبه شاخص‌ها و شناسایی محله هدف برنامه‌ریزی و در روش تحلیلی از مدل SWOT برای به دست آوردن ضعف‌ها و قوت‌ها و شناسایی فرصت‌ها و تهدیدهای محله استفاده شده است. شاخص‌های مورد استفاده در پژوهش حاضر در جدول ۱ ارائه شده است.

[۳۵]. در واقع در بُعد پایداری اقتصادی مسکن، هدف اصلی این است که با استفاده از برنامه‌های به‌صرفه که متکی بر ابتکارات دولتی است بتوان شرایط مسکن برای خانواده‌های کم‌درآمد را بهبود داد تا از این طریق سلامت، بهداشت، مراقبت، حمل‌ونقل و هزینه‌های انرژی را کاهش داد [۳۶]. یکی از ابعاد مهم و شاخص‌های پایداری اقتصادی، به مسکن در استطاعت مالی اشاره دارد که در سال‌های اخیر به کرات در تحقیقات مختلف به آن پرداخته شده است که هدف نهایی تمامی تحقیقات بهبود شرایط زندگی و استطاعت‌پذیری مسکن برای شهروندان است [۳۷].

پایداری زیست‌محیطی مسکن: پایداری زیست‌محیطی مسکن در ارتباط با اثرات مسکن روی محیط و تغییر آب‌وهوا و همچنین، اثرات محیط روی مسکن و خودش است؛ به طور خاص سه نوع ارتباط بین مسکن و محیط وجود دارد: ۱- ساخت زیست‌محیطی اثرات مستقیمی را در نواحی محلی از نظر آلودگی هوا و آب، زباله و آسیب‌رسانی به اکوسیستم‌های طبیعی به جا می‌گذارد؛ ۲- فعالیت‌های روزمره در سکونتگاه‌های انسانی که اثرات زیست‌محیطی مستقیمی را در نواحی محلی از نظر آلودگی هوا و آب، زباله و آسیب‌رسانی به اکوسیستم‌های طبیعی به جا می‌گذارد؛ ۳- مسکن و ساکنان آن‌ها نیز خود در معرض مخاطرات متنوع زیست‌محیطی که ممکن است انسانی یا طبیعی باشند قرار دارند؛ بنابراین برای تهیه‌کنندگان و برنامه‌ریزان مسکن بسیار مهم است که اقداماتی را در ارتباط با کاهش نگرانی‌های زیست‌محیطی محلی و جهانی در رابطه با سلامتی عمومی، انرژی، آب و بهره‌وری مواد و مصالح و انتشار CO<sub>2</sub>، مواد زائد و بازیافت سازگاری و انطباق با آب‌وهوا و کاهش خطرات زیست‌محیطی را انجام دهند. مهم‌ترین استراتژی‌های مرتبط با بهبود پایداری

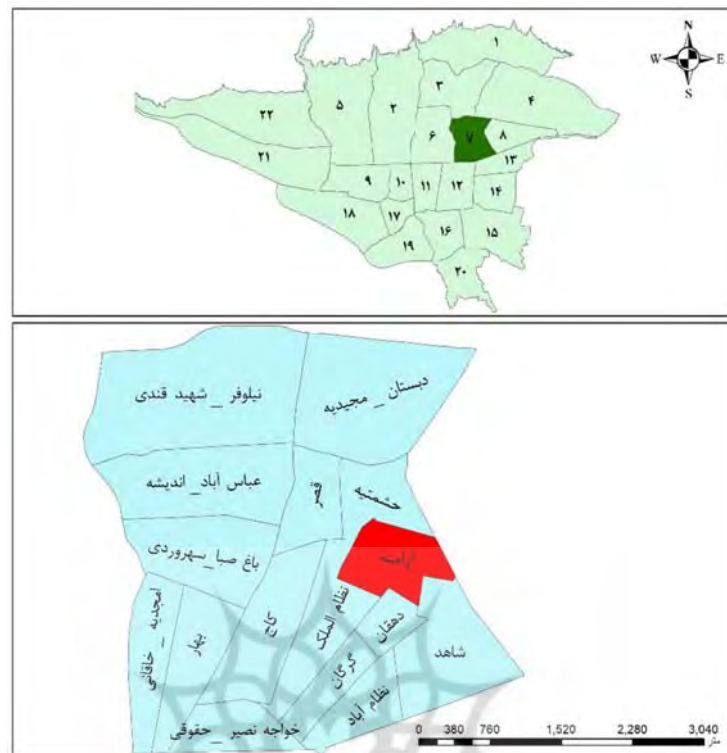
جدول ۱. شاخص‌های مورد استفاده در پژوهش، [۳]، [۲۵] و [۲۹]

شاخص‌های کارکرد سکونت		شاخص‌های کمی مسکن	
سرانه حمل‌ونقل و پارکینگ	Q12	تعداد خانوار	Q1
سرانه کاربری ورزشی	Q13	سرانه مسکونی	Q2
سرانه بهداشتی	Q14	مساحت مسکونی	Q3
سرانه کاربری آموزشی	Q15	تراکم نفر در واحد مسکونی	Q4
سرانه کاربری مذهبی	Q16	تعداد مسکن ناپایدار	Q5
سرانه خدمات درمانی	Q17	درصد کمبود واحد مسکونی	Q6
سرانه فرهنگی	Q18	تعداد واحد مسکونی در هزار نفر	Q7
سرانه کاربری تجاری	Q19	تراکم ناخالص مسکونی	Q8
سرانه فضای سبز	Q20	نفوذناپذیری	Q9
سرانه شهری	Q21	تعداد بافت ریزدانه	Q10
		تعداد بافت درشت‌دانه	Q11

و دماوند و مرز غربی آن بزرگراه مدرس و خیابان شهید دکتر مفتاح است. محله ارامنه که محله مورد هدف و مطالعه در این پژوهش است با مساحتی ۶۴۳۹۴۶ مترمربع و تعداد واحد مسکونی ۱۱۶۳۲، از جنوب به خیابان شیخ صفی، از شرق به خیابان سبلان، از شمال به خیابان آزادی و از غرب به خیابان شهید آجاردار محدود شده است. جمعیت این منطقه براساس سرشماری سال ۱۳۹۸ ایران، ۳۱۳۴۱ نفر و ۱۱۷۱۶ خانوار است [۳۸].

#### ■ محدوده مورد مطالعه

منطقه ۷ شهرداری تهران با وسعتی حدود ۱۵۳۳۵۲۱۲ مترمربع، با ۵ ناحیه و ۱۴ محله در مرکز شهر تهران واقع شده است که شامل: محلات، بهار، گرگان، نظام‌آباد، عباس‌آباد، عشرت‌آباد و اندیشه است. این منطقه از شمال با مناطق ۳ و ۴، از شرق با منطقه ۸، از غرب با منطقه ۶ و از جنوب با مناطق ۱۲ و ۱۳ هم‌جوار و همسایه است. مرز شمالی این منطقه بزرگراه رسالت، مرز شرقی خیابان‌های مجیدیه استاد حسن بنا و سبلان، مرز جنوبی خیابان‌های انقلاب



شکل ۱. موقعیت نسبی محله آرامنه در منطقه ۷ تهران

شناخت تحلیل راهبردی محله هدف با استفاده از مدل استراتژیک سوات و سپس، برنامه ریزی راهبردی توسعه محله ای پیگیری شده است. برای هر یک از محلات منطقه، ۱۱ شاخص کمی مسکن در جدول ۲ و تعداد ۱۰ شاخص های کارکرد سکونت در جدول ۳ انتخاب شده که نتایج آن به شرح ذیل است.

#### یافته ها

بررسی شاخص های مسکن و کارکرد سکونت در محلات منطقه ۷ و تعیین محله هدف برنامه ریزی

در این بخش از پژوهش ابتدا به بررسی و تجزیه و تحلیل شاخص های مسکن و کارکرد سکونت در محلات پرداخته شده و بعد از تعیین محله هدف، اقدام به

جدول ۲. بررسی شاخص های کمی مسکن به تفکیک محلات منطقه ۷

شاخص ها											محلات
Q11	Q10	Q9	Q8	Q7	Q6	Q5	Q4	Q3	Q2	Q1	
۱۳	۲۷	۱	۳۴۷/۵	۰/۴	۱/۱	۳۳	۲/۷	۳۶۷۴۹۳	۱۷/۲	۷۸۹۰	دهقان-گرگان
۲۷	۵۹	۰	۳۱۵/۲	۰/۳	۱/۸	۴۷	۰/۸	۷۸۸۰۳۵	۱۸/۷	۱۴۷۰۳	شاهد
۱۴	۱۳	۰	۲۳۰/۵	۰/۳	۲/۱	۲۳	۲/۴	۲۵۱۶۶۱	۲۰/۵	۴۲۸۷	نظام آباد
۴۹	۱۲	۳	۲۷۱/۶	۰/۴	۱/۸	۶	۲/۸	۳۱۰۶۵۸	۱۸/۴	۶۱۰۶	خواجه نصیر-حقوقی
۱۳	۱۱	۰	۴۱۵/۱	۰/۴	۱/۱	۴۹	۲/۶	۵۳۷۳۶۲	۱۵/۸	۱۳۰۴۶	خواجه نظام الملک
۲۷	۱۷	۱	۱۶۱/۹	۰/۴	۱/۰	۴	۲/۵	۳۱۰۹۷۳	۱۷/۹	۷۰۰۸	کاج
۵۴	۲	۱	۱۱۹/۲	۰/۴	۰/۷	۰	۲/۸	۲۳۷۸۵۳	۲۴/۹	۳۴۲۷	امجدیه-خاقانی
۹۳	۱۲	۲	۲۵۵/۴	۰/۴	۰/۱	۸	۲/۷	۴۳۷۹۹۸	۲۰/۴	۷۹۵۰	بهار
۶۷	۱۰	۰	۱۸۲/۲	۰/۴	۱/۲	۱	۲/۷	۵۳۸۹۶۱	۲۵/۵	۷۸۴۳	سهروردی-باغ صبا
۱۳۴	۳	۰	۱۲۳/۶	۰/۴	۲/۸	۲	۲/۸	۵۲۸۲۱۳	۲۷/۷	۶۹۹۸	عباس آباد-اندیشه
۸۷	۰	۰	۹۸/۹	۰/۴	۲/۳	۰	۲/۸	۷۷۵۷۰۲	۲۸/۰	۱۰۲۸۳	نیلوفر-شهید قندی
۱۵	۴۵	۰	۴۱۴/۰	۰/۴	۰/۸	۴۹	۲/۷	۶۰۱۷۸۱	۱۹/۲	۱۱۷۱۶	ارامنه
۱۴	۱۹	۰	۱۸۴/۲	۰/۴	۰/۹	۱۰	۲/۶	۳۶۶۴۶۷	۲۴/۸	۵۳۴۳	قصر-حشمیه
۶۶	۱۳	۰	۱۲۸/۹	۰/۴	۰/۶	۳	۲/۴	۴۳۹۵۴۰	۱۹/۶	۹۲۸۰	مجددیه-دبستان



و کمترین مقدار به خواجه نظام الملک به متر اژ ۱۵/۷۹ مترمربع، بیشترین تعداد تراکم ناخالص مسکونی به محله خواجه نظام الملک و آرامنه و کمترین تعداد به محله نیلوفر- شهید قندی، بیشترین مقدار نفوذناپذیری به محله خواجه نظام الملک، بیشترین تعداد بافت درشت دانه به محله عباس آباد- اندیشه به تعداد ۱۳۴ عدد و کمترین مقدار به محله دهقان- گرگان، بیشترین تعداد مسکن ناپایدار به محله نیلوفر- شهید قندی به تعداد ۱۶ عدد و کمترین مقدار به محله بهار به تعداد ۱ عدد، بیشترین مقدار تراکم نفر در واحد مسکونی به محله عباس آباد- اندیشه به مقدار ۲/۸۳ نفر و کمترین مقدار به محله نظام آباد به ۲/۴۲ نفر تعلق دارد.

نتایج حاصل از تحلیل جدول ۲ نشان می دهد بیشترین مساحت مسکونی متعلق به محله شاهد با مساحت ۷۸۸۰۳۵ هکتار و کمترین مقدار به محله نظام آباد و محله امجدیه- خاقانی، بیشترین کمبود واحد مسکونی به محله عباس آباد- اندیشه با ۲/۸ درصد و کمترین مقدار به محله بهار تعلق دارد. بیشترین تعداد ریزدانی بافت در محله شاهد با تعداد ۲۰۴۰ و کمترین مقدار به محله نیلوفر- شهید قندی با تعداد ۱۴ بافت تعلق دارد. کمترین تعداد واحد مسکونی در هزار نفر به محله نظام آباد، بیشترین تعداد خانوار به محله شاهد به تعداد ۱۴۷۰۳ نفر و کمترین تعداد خانوار امجدیه- خاقانی به تعداد ۳۴۲۷ نفر، بیشترین سرانه مسکونی به محله نیلوفر- شهید قندی به متر اژ ۲۷/۹۸ مترمربع

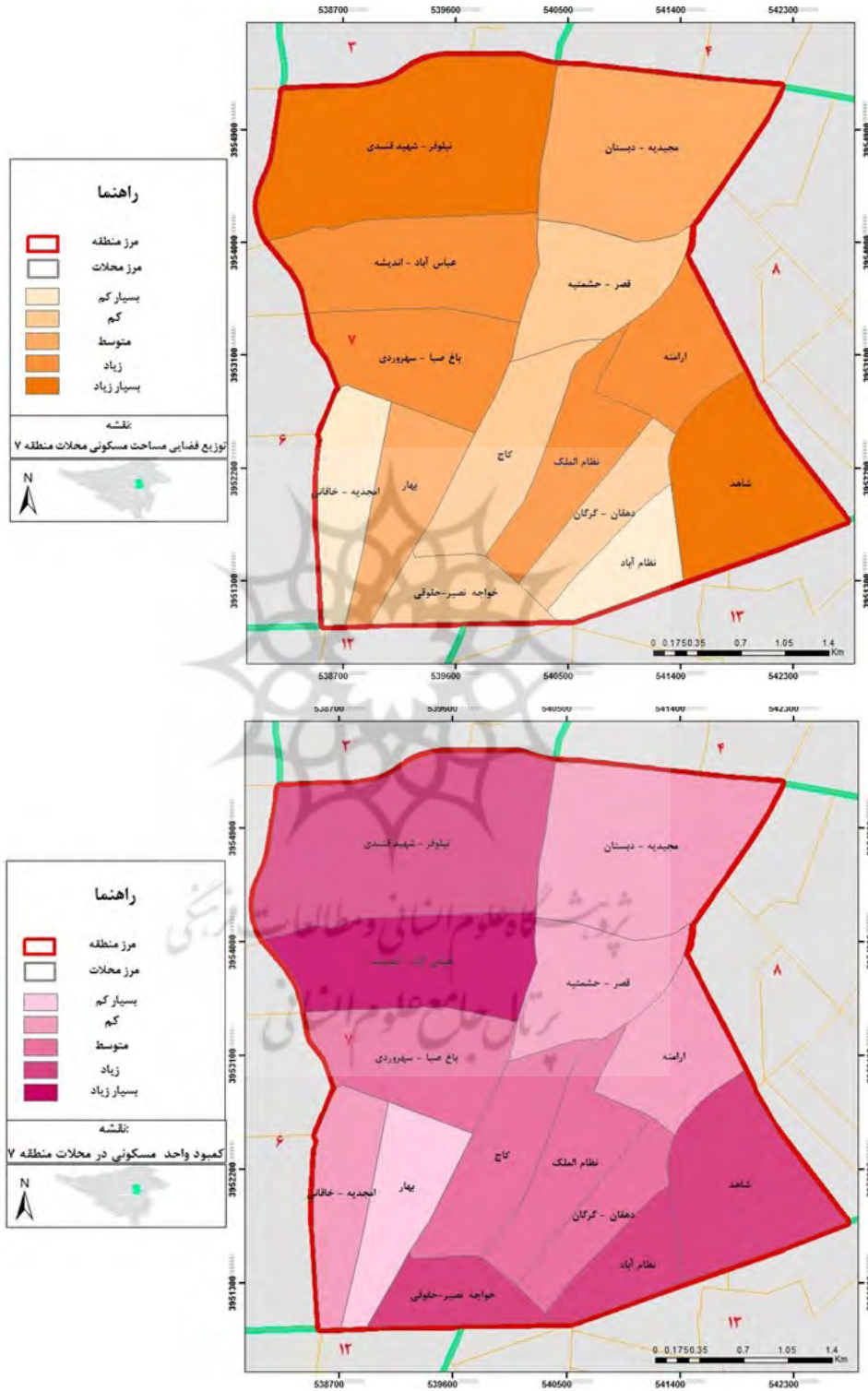
جدول ۳. بررسی شاخص های کارکرد سکونت به تفکیک محلات منطقه ۷

محللات	Q12	Q13	Q14	Q15	Q16	Q17	Q18	Q19	Q20	Q21
دهقان-گرگان	۰/۰۰۲۱	۰	۰/۰۰۰۴	۰/۰۰۲	۰/۰۰۲	۰	۰	۰/۰۰۱۵	۰/۰۰۰۵	۲۱/۵
شاهد	۰/۰۰۱۱	۰/۰۰۰۴	۰/۰۰۰۲	۰/۰۰۲	۰/۰۰۲	۰/۰۰۰۲	۰/۰۰۰۳	۰/۰۰۰۹	۰/۰۰۱۳	۲۳/۰
نظام آباد	۰/۰۰۱۲	۰/۰۰۱	۰/۰۰۰۷	۰/۰۰۳	۰/۰۰۲	۰/۰۰۲۰	۰	۰/۰۰۰۸	۰/۰۰۰۹	۳۴/۸
خواجه نصیر-حقوقی	۰/۰۰۶۳	۰	۰	۰/۰۰۲	۰/۰۰۱	۰/۰۰۰۵	۰	۰/۰۰۱۳	۰/۰۰۰۷	۲۳/۸
خواجه نظام الملک	۰/۰۰۰۴	۰/۰۰۱	۰/۰۰۰۵	۰/۰۰۲	۰/۰۰۱	۰/۰۰۰۹	۰	۰/۰۰۰۷	۰/۰۰۱۳	۱۹/۰
کاج	۰/۰۰۱۷	۰/۰۰۱	۰/۰۰۰۵	۰/۰۰۳	۰/۰۰۲	۰/۰۰۰۵	۰/۰۰۱۰	۰/۰۰۰۷	۰/۰۰۰۶	۴۲/۵
امجدیه-خاقانی	۰/۰۰۱۶	۰/۰۰۰۶	۰/۰۰۰۹	۰/۰۰۵	۰/۰۰۳	۰/۰۰۴۲	۰/۰۰۱۳	۰/۰۰۲۷	۰/۰۰۱۲	۵۸/۹
بهار	۰/۰۰۴۲	۰	۰	۰/۰۰۲	۰/۰۰۲	۰/۰۰۲۶	۰	۰/۰۰۱۸	۰/۰۰۰۵	۲۷/۷
سهرودی-باغ صبا	۰/۰۰۳۵	۰	۰	۰/۰۰۳	۰/۰۰۱	۰/۰۰۲۶	۰/۰۰۰۳	۰/۰۰۱۰	۰/۰۰۰۷۳	۳۶/۵
عباس آباد-اندیشه	۰/۰۰۷۷	۰/۰۰۰۲	۰/۰۰۰۵	۰/۰۰۲	۰	۰/۰۰۳۳	۰/۰۰۰۳	۰/۰۰۱۹	۰/۰۰۴۰	۵۵/۱
نیلوفر-شهید قندی	۰/۰۰۲۲	۰/۰۰۰۳	۰	۰/۰۰۳	۰/۰۰۱	۰/۰۰۲۳	۰/۰۰۱۵	۰/۰۰۴۵	۰/۰۰۴۴	۶۹/۷
آرامنه	۰/۰۰۰۵	۰	۰	۰/۰۰۱	۰/۰۰۱	۰	۰/۰۰۰۲	۰/۰۰۰۳	۰/۰۰۱۸	۲۰/۵
قصر-حشمیه	۰/۰۰۱۰	۰/۰۰۱	۰	۰/۰۰۳	۰/۰۰۲	۰/۰۰۱۱	۰	۰/۰۰۲۸	۰/۰۰۵۲	۵۱/۰
مجیدیه-دبستان	۰/۰۰۱۳	۰/۰۰۱	۰	۰/۰۰۲	۰/۰۰۲	۰/۰۰۰۷	۰/۰۰۰۳	۰/۰۰۱۰	۰/۰۰۶۴	۷۰/۹

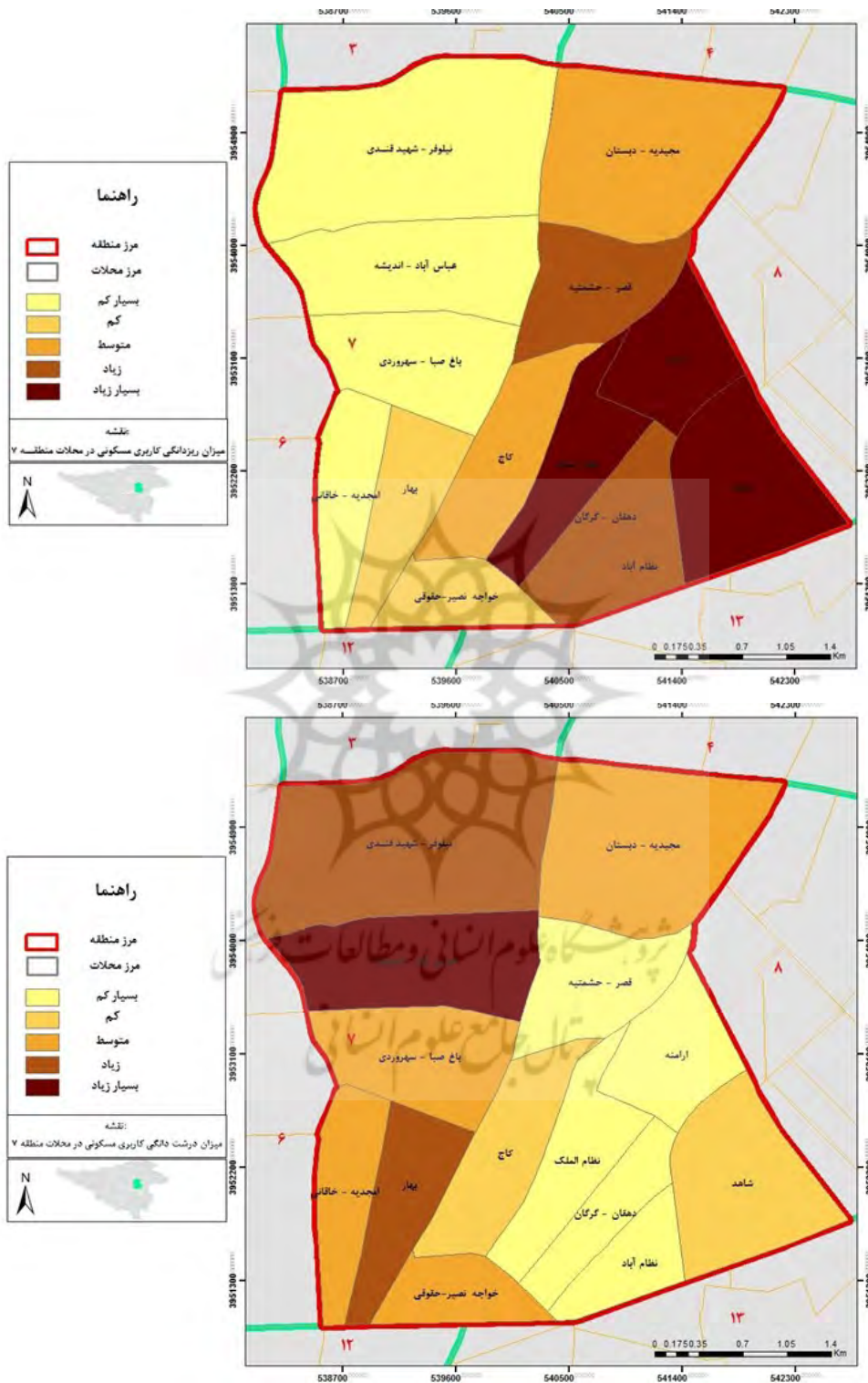
اندیشه با سرانه ۰ مترمربع فاقد این کاربری، محله امجدیه- خاقانی دارای بیشترین سرانه کاربری آموزشی به مقدار ۰/۰۰۵ مترمربع و محله آرامنه دارای کمترین سرانه به مقدار ۰/۰۰۱ مترمربع است. محله عباس آباد- اندیشه دارای بیشترین سرانه کاربری حمل و نقل و پارکینگ به مقدار ۰/۰۰۷۷ مترمربع و محله آرامنه با سرانه ۰/۰۰۰۴ مترمربع دارای کمترین سرانه، محله امجدیه- خاقانی دارای بیشترین سرانه کاربری ورزشی به مقدار ۰/۰۰۰۶ مترمربع و محله آرامنه با سرانه ۰ مترمربع فاقد کاربری ورزشی و در سطح کم نسبت به سایر محلات قرار دارند. بر این اساس، می توان نتیجه گرفت که قسمت های شرقی منطقه از سرانه های شهری کمتری برخوردار هستند که این از عوامل همچون نبود فضای کافی، ناپایداری محلات، نفوذناپذیری بافت محلات و عدم حس تعلق ساکنان و عدم توجه مسئولان به این محلات نشئت می گیرد. شکل ۲ تا ۱۲ نتایج حاصل از وضعیت رتبه بندی و سطح بندی محلات به لحاظ شاخص های کارکرد سکونت و شاخص های کمی سکونت در محلات منطقه ۷ شهرداری تهران با استفاده از نرم افزار GIS را نشان می دهد.

نتایج حاصل از جدول ۳ نشان می دهد هیچ یک از محلات منطقه به لحاظ شاخص های کارکرد سکونت، به جز در چند مورد در سطح مناسبی قرار ندارند. در ارتباط با سرانه شهری محله خواجه نظام الملک با سرانه ۷۰/۹ مترمربع دارای بیشترین سرانه و محله کاج با سرانه شهری ۱۹ مترمربع دارای کمترین سرانه شهری، در ارتباط با سرانه خدمات درمانی محله امجدیه- خاقانی با ۰/۰۰۴۲ مترمربع دارای بیشترین سرانه شهری و محله آرامنه با ۰ مترمربع دارای کمترین سرانه شهری، در ارتباط با سرانه کاربری تجاری محله نیلوفر- شهید قندی دارای بیشترین سرانه و محله آرامنه با سرانه کاربری تجاری ۴ مترمربع دارای کمترین سرانه، محله امجدیه- خاقانی دارای بیشترین سرانه بهداشتی به مقدار ۰/۰۰۰۹ مترمربع و محله آرامنه، مجیدیه- دبستان، قصر- حشمیه با سرانه ۰ مترمربع دارای کمترین سرانه، محله سهرودی- باغ صبا دارای بیشترین سرانه فضای سبز به مقدار ۰/۰۰۷۳ مترمربع و محله بهار با سرانه ۰/۰۰۰۵ مترمربع دارای کمترین سرانه، محله امجدیه- خاقانی دارای بیشترین سرانه کاربری مذهبی به مقدار ۰/۰۰۰۳ مترمربع و محله عباس آباد-

سطح بندی شاخص های کمی سکونت در منطقه ۷

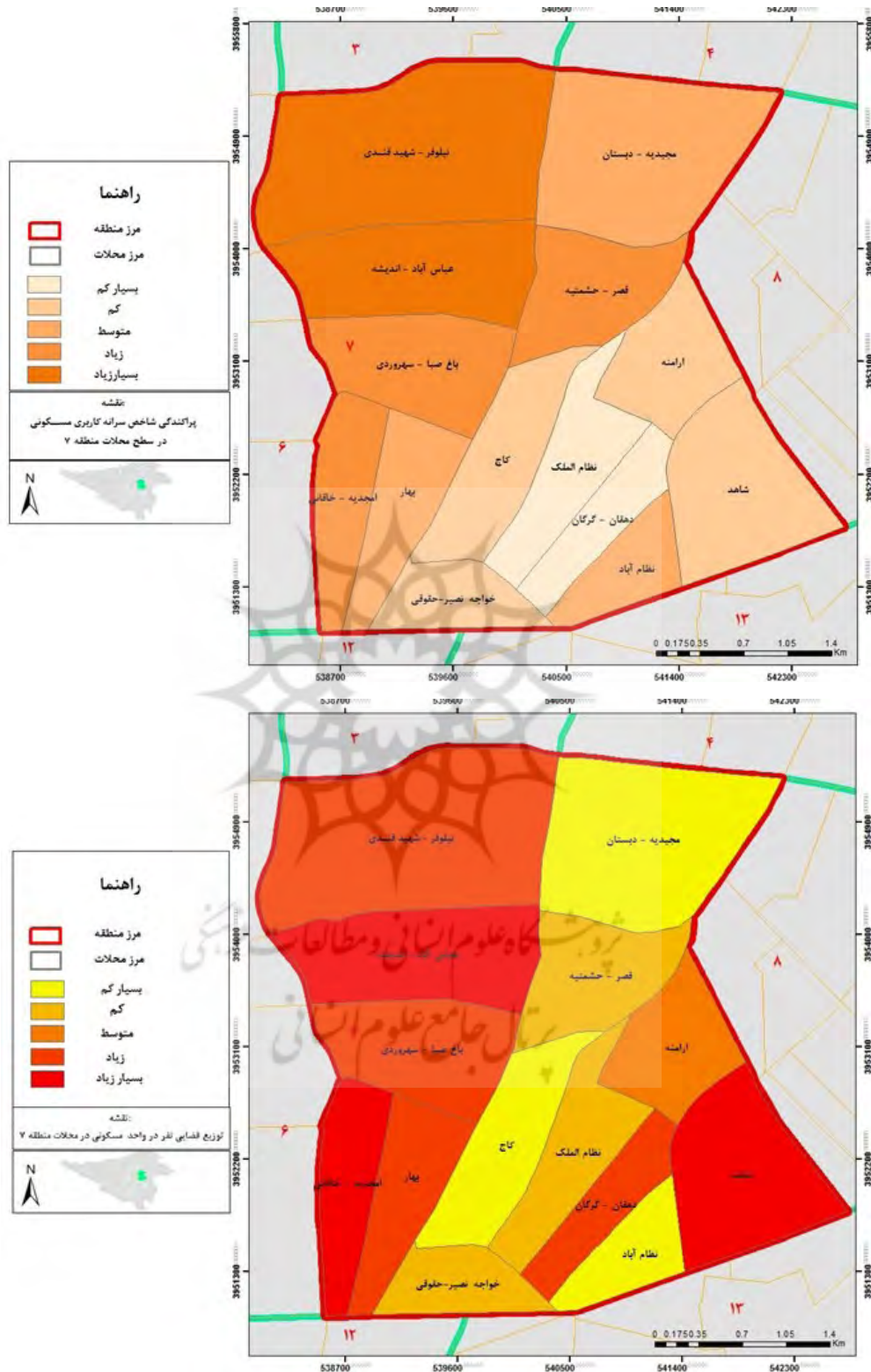


شکل ۲. سطح بندی شاخص کمبود واحد مسکونی و شاخص توزیع فضایی مساحت مسکونی محلات در منطقه ۷



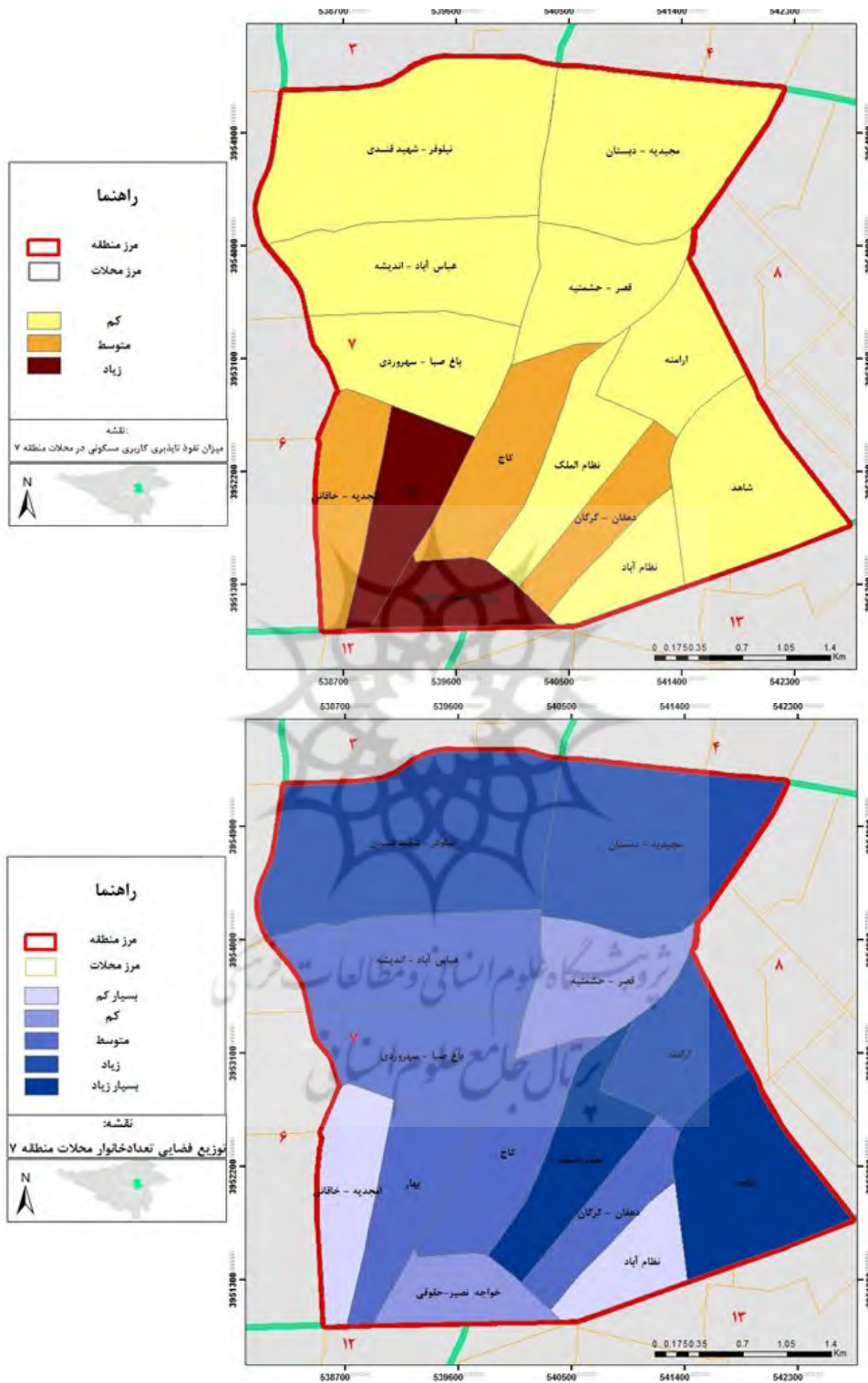
شکل ۳. سطح‌بندی شاخص میزان ریزدانی و میزان درشت‌دانه‌گی کاربری مسکونی در محلات منطقه ۷



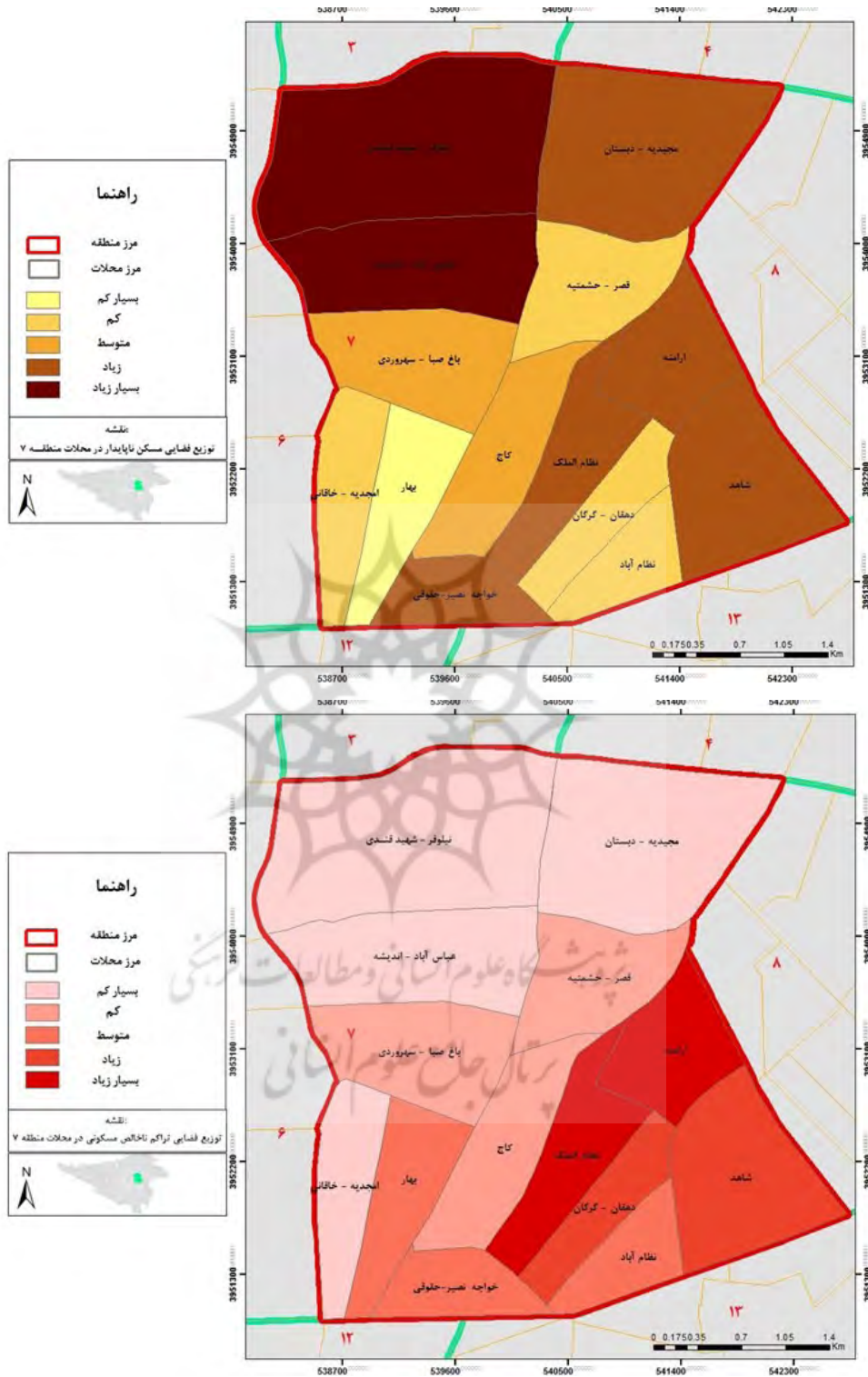


شکل ۴. سطح بندی شاخص سرانه کاربری مسکونی و شاخص تراکم نفر در واحد مسکونی در محلات منطقه ۷

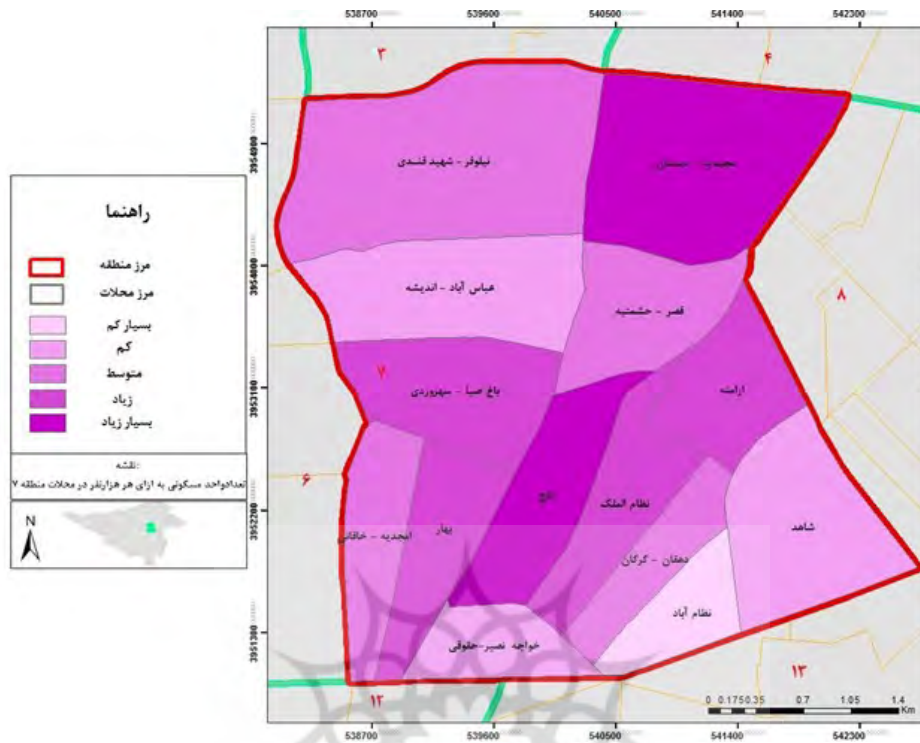




شکل ۵. سطح‌بندی شاخص نفوذ ناپذیری کاربری مسکونی و شاخص توزیع فضایی تعداد خانوار در محلات منطقه ۷

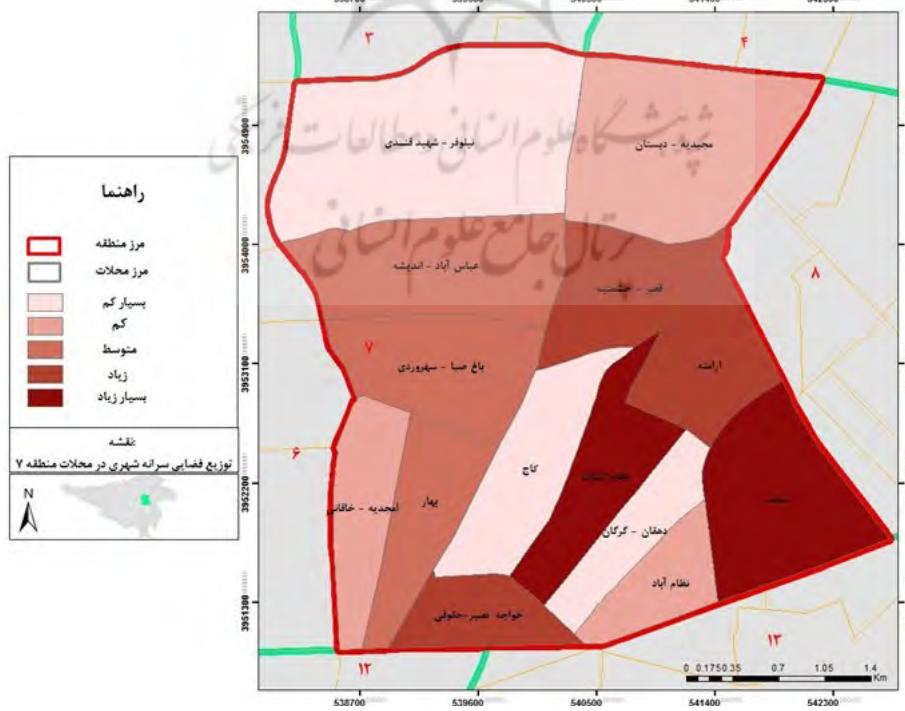


شکل ۶. سطح بندی شاخص توزیع فضایی مسکن ناپایدار و شاخص توزیع فضایی تراکم ناخالص مسکونی در محلات منطقه ۷



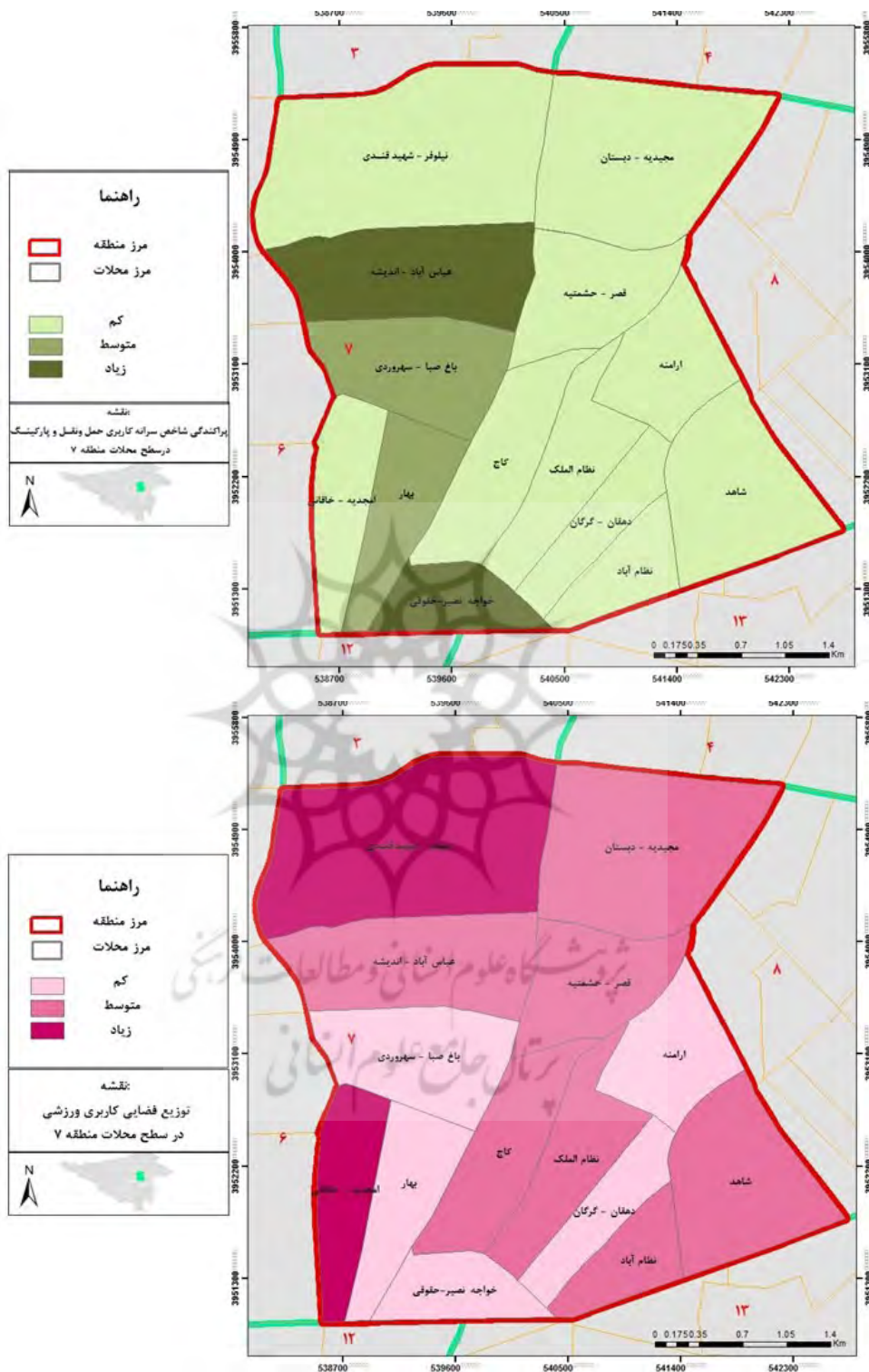
شکل ۷. سطح بندی شاخص تعداد واحد مسکونی به ازای هر هزار نفر در محلات منطقه ۷

سطح بندی شاخص های کاربرد سکونت در منطقه ۷



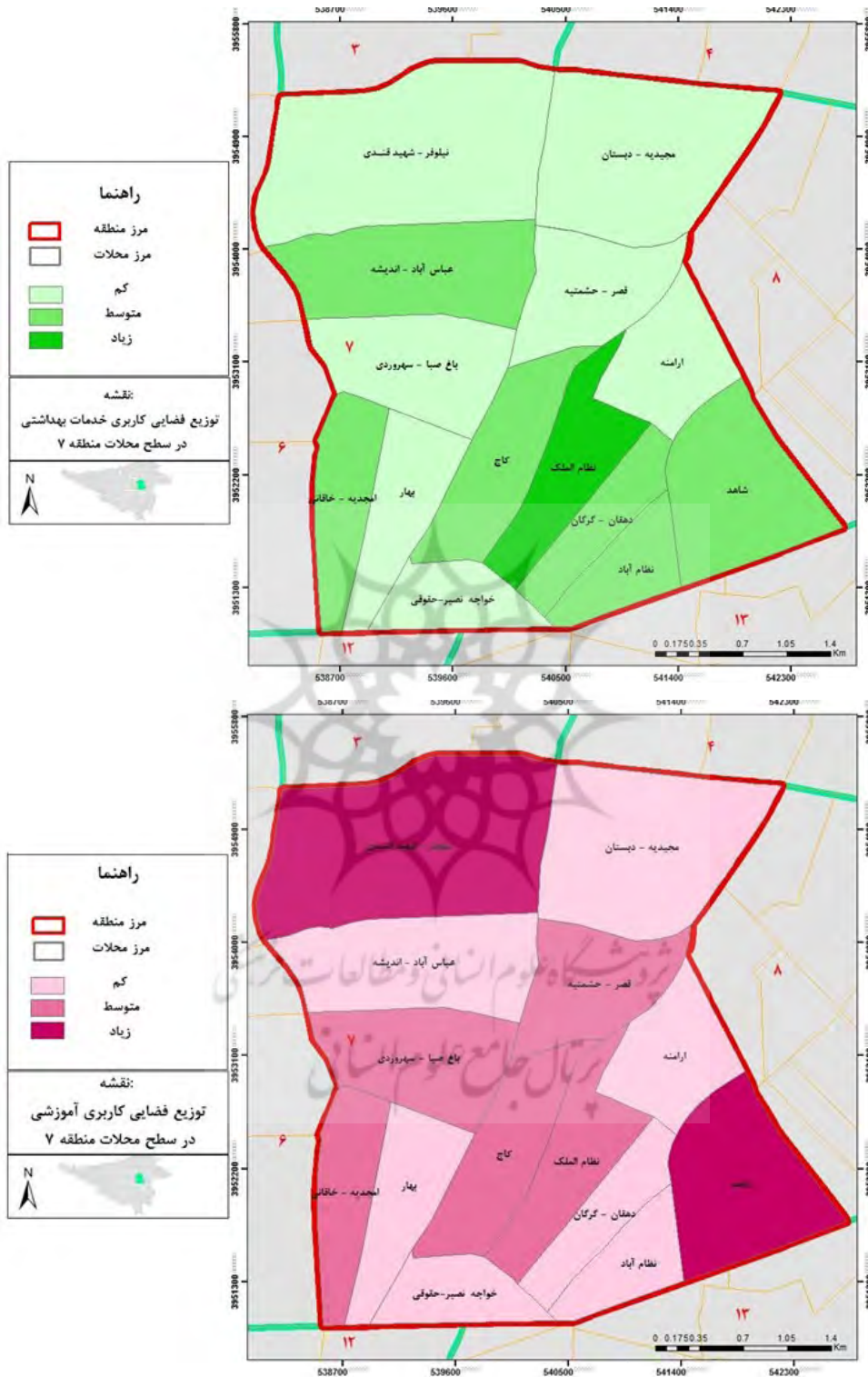
شکل ۸. پراکندهی شاخص سرانه شهری در سطح محلات منطقه ۷



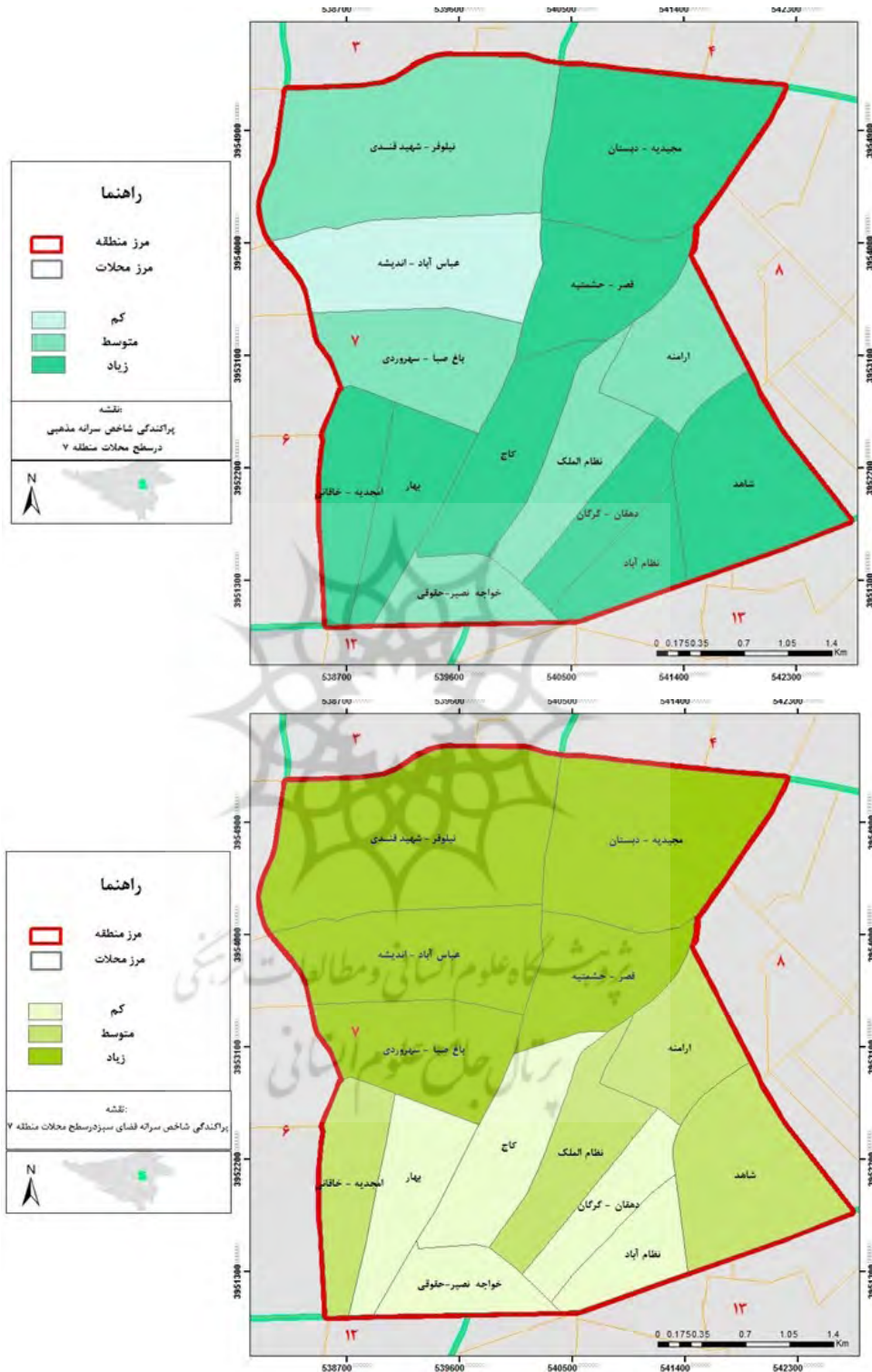


شکل ۹. پراکندگی شاخص سرنانه کاربری حمل و نقل و پارکینگ و پراکندگی شاخص سرنانه کاربری ورزشی در سطح محلات منطقه ۷

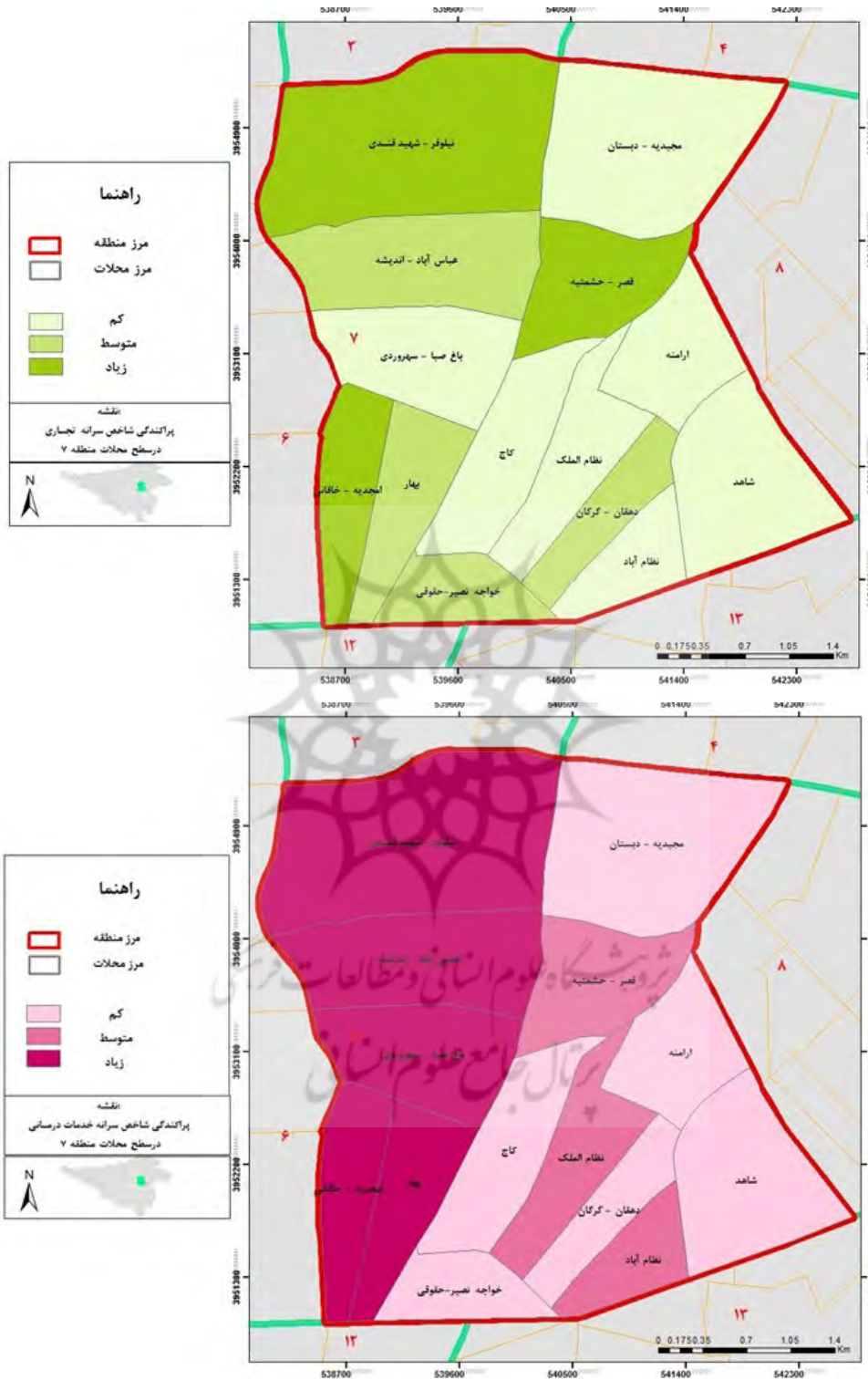




شکل ۱۰. پراکندگی شاخص سرانه بهداشتی و پراکندگی شاخص سرانه کاربری آموزشی در سطح محلات منطقه ۷



شکل ۱۱. پراکنندگی شاخص سرانه کاربری مذهبی و پراکنندگی شاخص سرانه فضای سبز در سطح محلات منطقه ۷



شکل ۱۲. پراکندگی شاخص سرانه تجاری و پراکندگی شاخص سرانه کاربری خدمات درمانی در سطح محلات منطقه ۷



است که به وسیله بسیاری از محققان روشی کارا شناخته شده است. نتایج حاصل از مدل الکترو به شرح ذیل است (جدول ۴).

بهره‌گیری از مدل تصمیم‌گیری چندمعیاره الکترو برای تعیین محله هدف جهت تعیین محله هدف از مدل تصمیم‌گیری چندمعیاره الکترو استفاده شده است. این تکنیک از قوی‌ترین و مؤثرترین روش‌های برنامه‌ریزی چندمعیاره

جدول ۴. جدول چیرگی نهایی شاخص‌های کمی مسکونی محلات از مدل الکترو

شاخص‌ها											محلات
Q11	Q10	Q9	Q8	Q7	Q6	Q5	Q4	Q3	Q2	Q1	
۰/۰۹۹۷	۰/۱۹۴۶	۰/۱۳۳۰	۰/۱۶۷۵	۰/۰۱۸۳	۰/۰۵۸۷	۰/۱۱۱۹	۰/۰۰۵۰	۰/۰۲۳۷	۰/۰۰۵۹	۰	وزن‌ها
خیر	بله	خیر	بله	خیر	بله	بله	بله	خیر	خیر	بله	شاخص نامساعد
۱۳	۵۸۶	۰/۱	۶/۱	۰/۵	۱/۱	۲	۲/۷	۳۶۷۴۹۳	۱۷/۲	۱	دهقان-گرگان
۱۴	۷۳۴	۰/۱	۳۶	۰/۶	۲/۱	۴	۲/۴	۷۸۸۰۳۵	۱۸/۷	۱	شاهد
۴۹	۲۱۳	۰/۱	۲۱	۰/۴	۱/۸	۴	۲/۸	۲۵۱۶۶۱	۲۰/۵	۱	نظام‌آباد
۱۳	۱۵۷۹	۰/۱	۶۰	۰/۵	۱/۱	۴	۲/۶	۳۱۰۶۵۸	۱۸/۴	۱	خواجه نصیر-حقوقی
۱۳	۱۵۷۹	۰/۱	۶۰	۰/۶	۱/۱	۴	۲/۶	۵۳۷۳۶۲	۱۵/۸	۱	خواجه نظام‌الملک
۲۷	۲۶۱	۰/۱	۲۲	۰/۳	۱	۳	۲/۵	۳۱۰۹۷۳	۱۷/۹	۱	کاج
۵۴	۵۱	۰	۳	۰/۳	۰/۷	۲	۲/۸	۲۳۷۸۵۳	۲۴/۹	۱	امجدیه-خاقانی
۹۳	۱۹۷	۰/۱	۲۲	۰/۵	۰/۱	۱	۲/۷	۴۳۷۹۹۸	۲۰/۴	۱	بهار
۶۷	۳۹	۰	۱۱	۰/۴	۱/۲	۳	۲/۷	۵۲۸۹۶۱	۲۵/۵	۱	سهرودی-باغ صبا
۱۳۴	۳۶	۰	۵	۰/۳	۲/۸	۱۲	۲/۸	۵۲۸۲۱۳	۲۷/۷	۱	عباس‌آباد-اندیشه
۸۷	۱۴	۰	۰	۰/۳	۲/۳	۱۶	۲/۸	۷۷۵۷۰۲	۲۸	۱	نیلوفر-شهید قندی
۱۵	۱۶۲۷	۰/۱	۹۴	۰/۶	۰/۸	۴	۲/۷	۶۰۱۷۸۱	۱۹/۲	۱	ارامنه
۱۴	۷۶۴	۰/۱	۲۹	۰/۳	۰/۹	۲	۲/۶	۳۶۶۴۶۷	۲۴/۸	۱	قصر-حشمیه
۶۶	۳۵۴	۰/۱	۱۶	۰/۲	۰/۶	۴	۲/۴	۴۳۹۵۴۰	۱۹/۶	۱	مجیدیه-دبستان
۰	۰	۲	۱	۲	۲	۰	۰	۳	۵	۲	تعداد چیرگی‌ها

جدول ۵. جدول چیرگی نهایی شاخص‌های کاربرد سکونت مسکونی محلات از مدل الکترو

Q18	Q17	Q20	Q21	Q24	Q23	Q22	Q19	Q25	وزن‌ها
۰/۱۰۰۷	۰/۰۴۱۴	۰/۰۰۸۲	۰/۰۱۸۴	۰/۰۲۸۰	۰/۱۱۰۴	۰/۰۵۴۶	۰/۱۰۲۱	۰/۰۴۹۴	شاخص نامساعد
خیر	خیر	خیر	خیر	خیر	خیر	خیر	خیر	خیر	شاخص‌ها
۰	۰/۰۰۲۱	۰/۰۰۲	۰/۰۰۲	۰/۰۰۱۵	۰	۰	۰/۰۰۰۴	۰/۰۰۰۵	دهقان-گرگان
۰/۰۰۰۴	۰/۰۰۱	۰/۰۰۲	۰/۰۰۲	۰/۰۰۹	۰/۰۰۰۳	۰/۰۰۰۲	۰/۰۰۰۲	۰/۰۰۱۳	شاهد
۰/۰۰۱	۰/۰۰۱۲	۰/۰۰۳	۰/۰۰۲	۰/۰۰۰۸	۰	۰/۰۰۰۲	۰/۰۰۰۷	۰/۰۰۰۹	نظام‌آباد
۰	۰/۰۰۶۲	۰/۰۰۲	۰/۰۰۱	۰/۰۰۱۳	۰	۰/۰۰۰۵	۰	۰/۰۰۰۷	خواجه نصیر-حقوقی
۰/۰۰۱	۰/۰۰۰۴	۰/۰۰۲	۰/۰۰۱	۰/۰۰۰۷	۰	۰/۰۰۰۹	۰/۰۰۰۵	۰/۰۰۱۳	خواجه نظام‌الملک
۰/۰۰۱	۰/۰۰۱۷	۰/۰۰۲	۰/۰۰۲	۰/۰۰۰۷	۰/۰۰۰۱	۰/۰۰۰۵	۰/۰۰۰۵	۰/۰۰۰۶	کاج
۰/۰۰۰۶	۰/۰۰۱۶	۰/۰۰۵	۰/۰۰۲	۰/۰۰۲۷	۰/۰۰۱۲	۰/۰۰۴۲	۰/۰۰۰۹	۰/۰۰۱۲	امجدیه-خاقانی
۰	۰/۰۰۴۲	۰/۰۰۲	۰/۰۰۲	۰/۰۰۱۸	۰	۰/۰۰۲۶	۰	۰/۰۰۰۵	بهار
۰	۰/۰۰۳۵	۰/۰۰۲	۰/۰۰۱	۰/۰۰۱	۰/۰۰۰۳	۰/۰۰۲۶	۰	۰/۰۰۷۳	سهرودی-باغ صبا



وزن‌ها	۰/۰۴۹۴	۰/۱۰۲۱	۰/۰۵۴۶	۰/۱۱۰۴	۰/۰۲۸۰	۰/۰۱۸۴	۰/۰۰۸۲	۰/۰۴۱۴	۰/۱۰۰۷
شاخص نامساعد	خیر	خیر	خیر	خیر	خیر	خیر	خیر	خیر	خیر
شاخص‌ها	Q25	Q19	Q22	Q23	Q24	Q21	Q20	Q17	Q18
عباس‌آباد-اندیشه	۰/۰۰۴	۰/۰۰۰۵	۰/۰۰۳۳	۰/۰۰۰۳	۰/۰۰۱۹	۰	۰/۰۰۲	۰/۰۰۷۷	۰/۰۰۲
نیلوفر-شهید قندی	۰/۰۰۴۴	۰	۰/۰۰۲۳	۰/۰۰۱۵	۰/۰۰۴۵	۰/۰۰۱	۰/۰۰۲	۰/۰۰۲۲	۰/۰۰۳
ارامنه	۰/۰۰۱۸	۰	۰	۰/۰۰۰۲	۰/۰۰۰۲	۰/۰۰۱	۰/۰۰۱	۰/۰۰۰۵	۰
قصر-حشمتیه	۰/۰۰۵۲	۰	۰/۰۰۱۱	۰	۰/۰۰۲۸	۰/۰۰۲	۰/۰۰۲	۰/۰۰۱	۰/۰۰۱
مجیدیه-دبستان	۰/۰۰۶۴	۰	۰/۰۰۰۷	۰/۰۰۰۳	۰/۰۰۱	۰/۰۰۲	۰/۰۰۲	۰/۰۰۱۲	۰/۰۰۱
نام	خواجه نظام‌الملک	نظام‌آباد	مجیدیه-دبستان	دهقان	سهروردی-باغ صبا	بهار	خواجه نصیر-حقوقی	ارامنه	قصر-حشمتیه
تعداد چیرگی	۶	۵	۴	۳	۳	۲	۱	۰	۰
نام	شاهد	عباس‌آباد-اندیشه	کاج	نیلوفر-شهید قندی	امجدیه-خاقانی	-	-	-	-
تعداد چیرگی	۶	۹	۹	۱۲	۱۲	-	-	-	-

الکتره یک معیار منطقی برای انتخاب محلهٔ آرامنه به عنوان محلهٔ هدف برنامه‌ریزی تأیید و انتخاب شد.

**تعیین محلهٔ هدف برنامه‌ریزی پس از رتبه‌بندی و انجام مدل تحلیل چندمعیاره الکتره**

#### شناخت تحلیل راهبردی محلهٔ هدف (swot)

اوضاع کنونی محلهٔ آرامنه متأثر از عوامل کلیدی درونی و بیرونی در جدول ۶ است که برای انجام برنامه‌ریزی راهبردی و تعیین چشم‌انداز و ارائهٔ راهبرد و پیشنهادها در راستای حل این مسائل ابتدا باید شناخت کامل از این عوامل کسب کرد.

رتبه‌بندی و سطح‌بندی‌های صورت‌گرفتهٔ محلات از نظر شاخص‌های مسکن و کارکرد سکونت نسبت به هم انجام شده است. در صورتی که طبق استانداردهای موجود از نظر شاخص‌های مسکن و کارکرد سکونت محلات به‌خصوص در کارکرد سکونت یا خدمات سکونتی در سطح کم قرار دارند و محلهٔ آرامنه هم به عنوان یکی از محلاتی است که در چنین وضع نابسامانی به سر می‌برد. در نتیجه عوامل یادشده و انجام مدل تصمیم‌گیری چندشاخصه

#### جدول ۶. شناخت راهبردی

عوامل بیرونی	عوامل درونی
<ul style="list-style-type: none"> <li>- وجود خطوط اتوبوسرانی و تاکسیرانی در محلات مجاور</li> <li>- وجود بانک‌های دولتی و خصوصی در محلات مجاور</li> <li>- وجود مدارس در کلیهٔ سطوح در مجاور</li> <li>- وجود شاهراه‌های ارتباطی در محلات مجاور</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- وجود بازار میوه و تره‌بار</li> <li>- داشتن سرای محلهٔ مناسب و مجهز</li> <li>- سکونت اقشار فرهیخته</li> <li>- وجود مراکز مذهبی</li> <li>- وجود دانشگاه بنام در منطقه</li> <li>- دسترسی مطلوب به ایستگاه مترو</li> <li>- وجود حس تعلق در ساکنان</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- شدن محلات مجاور به محلات اداری-تجاری</li> <li>- وجود الودگی‌های (هوا، صدا،...) در محلات مجاور</li> <li>- نبود پارکینگ همگانی و یا طبقاتی در محلات مجاور</li> <li>- فقدان کتابخانه‌های غنی در محلات مجاور</li> <li>- قرارگیری محلات مجاور در نقاط ترافیکی</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- روند رو به افزایش کاربری مسکونی به تجاری</li> <li>- سطح ناهموار معابر محله</li> <li>- کمبود فضای سبز به نسبت فضای مسکونی در محله</li> <li>- کمبود بانک‌های دولتی و خصوصی در محله</li> <li>- فقدان پارکینگ طبقاتی یا کمبود پارکینگ همگانی</li> <li>- نبود خط حمل‌ونقل شهری در سطح محله</li> <li>- قرارگیری در یکی از نقاط اصلی ترافیکی</li> <li>- کمبود فضای آموزشی در محله</li> <li>- کمبود مراکز ورزشی در سطح محله</li> </ul>

مذهبی و عدم ترافیک در محله و مهاجرپذیری بالا و همچنین خطوط حمل‌ونقل مناسب و پارکینگ‌های کافی برای ساکنان.

#### قوت‌ها و فرصت‌ها (توانمندی‌های محله)

محلهٔ آرامنه محله‌ای است با وجود مدارس در کلیهٔ سطوح در محلات مجاور، وجود مساجد متعدد و ایستگاه‌های مترو و سهم بالای مساحت فضاهای

**ضعف‌ها و تهدیدها (مشکلات محله)**

محله آرامنه محله‌ای است با فقدان کتابخانه و حجم بالای ترافیک که ایستگاه اتوبوس تعبیه نشده است، کمبود فضاهای ورزشی و تفریحی و فرسودگی بافت محله و مقاوم نبودن بناها و شریان‌های اصلی باعث عدم حس تعلق در ساکنان شده است همچنین نفوذناپذیر بودن بافت شهری و کمبود امکانات رفاهی و خدماتی و آلودگی هوا و آلودگی صوتی موجب مهاجرت ساکنان از این محله شده است.

**بحث و نتیجه‌گیری**

در پژوهش حاضر تلاش شد تا با استفاده از سطح‌بندی شاخص‌های کمی و کارکرد سکونت مسکن در منطقه ۷ شهرداری تهران و محله آرامنه، وضعیت پایداری مسکن در سطح محلات مورد بررسی و سنجش قرار گیرد. نتایج حاصل از یافته‌های پژوهش در ارتباط با بررسی شاخص‌های کمی مسکن محله آرامنه در میان محلات منطقه ۷ نشان داد محله آرامنه از نظر مساحت مسکونی با ۶۰۱۷۸۱ هکتار در سطح زیاد و در رتبه ۳، از نظر سرانه مسکونی با ۱۹/۲ مترمربع در سطح کم و در رتبه ۹، از نظر تراکم ناخالص مسکونی با ۴۱۴/۰۱ عدد در سطح بسیار زیاد و در رتبه ۲، از نظر تعداد کل واحد مسکونی دارای ۱۱۶۳۲ عدد واحد مسکونی در سطح زیاد و در رتبه ۳، از نظر تعداد خانوار با ۱۱۷۱۶ خانوار در سطح زیاد و در رتبه ۳، از نظر شدت کاربری مسکونی با ۰/۶۳ مترمربع در سطح بسیار زیاد و در رتبه ۱، از نظر کمبود واحد مسکونی با ۰/۸ درصد در سطح کم و در رتبه ۱۱، از نظر تعداد واحد مسکونی در هر هزار نفر با ۰/۳۷۱ مترمربع در سطح زیاد و در رتبه ۴، از نظر تراکم نفر در واحد مسکونی با تراکم ۲/۶۵ نفر در واحد مسکونی در سطح متوسط و در رتبه ۹، از نظر تعداد بافت ریزدانه با ۱۶۲۷ عدد بافت ریزدانه در سطح بسیار زیاد و در رتبه ۲، از نظر تعداد بافت درشت‌دانه با تعداد ۱۵ عدد بافت درشت‌دانه در سطح بسیار کم و در رتبه ۱۰، از نظر تعداد مسکن ناپایدار با ۴ عدد مسکن ناپایدار در سطح زیاد و در رتبه ۳، از نظر نفوذناپذیری با نفوذناپذیری صفر در سطح زیاد و در رتبه ۱۲، از نظر تعداد بافت خالی با ۳۴/۸۶ عدد بافت خالی در سطح بسیار کم و در رتبه ۱۴ نسبت به سایر محلات منطقه ۷ قرار دارد. همچنین نتایج حاصل از بررسی شاخص‌های کارکرد سکونت محلات منطقه ۷، محله آرامنه با سرانه شهری ۵۱/۰ مترمربع در سطح زیاد و در رتبه ۵، از نظر سرانه مذهبی با سرانه ۰/۰۰۱ مترمربع در سطح متوسط و در رتبه ۱۰، از نظر سرانه فضای سبز با سرانه ۰/۰۰۱۸ مترمربع در سطح متوسط و در رتبه ۶، از نظر سرانه خدمات درمانی با سرانه ۰ مترمربع در سطح کم و در رتبه ۱۴، از نظر سرانه آموزشی با سرانه ۰/۰۰۱ مترمربع در سطح کم و در رتبه ۱۴، از نظر سرانه ورزشی با سرانه ۰ مترمربع در سطح کم و در رتبه ۱۴، از نظر سرانه حمل‌ونقل و پارکینگ با سرانه ۰/۰۰۰۵ مترمربع در سطح کم و در رتبه ۱۳، از نظر سرانه

تجاری با سرانه ۰/۰۰۰۳ مترمربع در سطح کم و در رتبه ۱۴، از نظر سرانه بهداشتی با سرانه ۰ مترمربع در سطح کم و در رتبه ۱۲، از نظر سرانه فرهنگی با سرانه ۰/۰۰۰۲ مترمربع در سطح متوسط و در رتبه ۸ نسبت به سایر محلات منطقه ۷ قرار دارد. نتایج کلی پژوهش نشان می‌دهد ارتقای کارکرد سکونت نقش بسیار زیادی در توسعه مسکن محله آرامنه دارد. مدل وزن‌دهی چندمعیاره الکنتره تشکیل‌شده از شاخص‌های مسکن و کارکرد سکونت نشان می‌دهد این محله دارای پیرگی (صفر) با وزن (۰/۱۱۹۱۲) است که شاخص‌های نامساعد مربوط به کارکرد سکونت از قبیل کاربری مذهبی، ورزشی، حمل‌ونقل و پارکینگ و فضای سبز و کاربری تجاری که دارای رتبه بسیار ضعیف است و همچنین، ناپایداری مسکن، نفوذناپذیری بافت مسکونی و فرسودگی شدید در این محله باعث شده است. در پایان با توجه به شرایط محله مورد مطالعه و توان آن راهکارها و پیشنهادهایی در راستای ارتقای کارکرد سکونت و توسعه مسکن داده شده است:

- ۱- ارتقای خدمات بهداشتی مفید و قابل دسترس برای کلیه ساکنان منطقه و ارتقای سطح بهداشت براساس شاخص‌های قابل قبول بهداشتی؛ ۲- احداث و توسعه ایستگاه‌های رفاهی و خدماتی به منظور سهولت‌بخشی به مسیرهای ارتباطی و تسهیل دسترسی؛ ۳- ایجاد و توسعه فضای سبز و تقویت زیبایی منظر و فضای شهری و بازسازی بافت فرسوده؛ ۴- تقویت مشارکت ساکنان و شاغلان محله در زمینه احیا و بهسازی و نوسازی محله هدف؛ ۵- افزایش امنیت در محله و ایجاد روشنایی در شب، وجود گشت در شب در سطح محله؛ ۶- احداث مراکز خدمات محله‌ای شامل: میوه و تره‌بار، خشکشویی و...؛ ۷- تقویت جایگاه شوراییاران در مدیریت مستقیم محله؛ ۸- گسترش محورهای عبور پیاده و مناسب برای شهروندان و گسترش پاتوق‌های محله‌ای.

**مشارکت نویسندگان**

نویسنده اول ۵۵ درصد، نویسنده دوم ۲۸ درصد، نویسنده سوم ۲۷ درصد

**تشکر و قدردانی**

از کلیه کسانی که در انجام این پژوهش، پژوهشگران را یاری کرده‌اند، صمیمانه سپاسگزاریم. مقاله حاضر حامی مادی و معنوی ندارد.

**تعارض منافع**

این مقاله فاقد تعارض منافع است.

## منابع

- [1] Ebrahimzadeh I. Barari M. Dehani E. An Analysis on the Rate of Realization of Sustainable Urban Development Indicators in Middle the Cities Case Study: Iranshahr City. *Geography and Development* 2018, 16(50): 1-22. doi: [10.22111/gdij.2018.3549](https://doi.org/10.22111/gdij.2018.3549) [In Persian]
- [2] Seyed Alian E. Karkehbabadi Z. Abdi K. Evaluation of environmental indicators affecting citizens' satisfaction with the quality of urban living environment (Case study: Semnan). *Geographical Planning of Space* 2019, 9(32): 233-248. doi: [10.30488/gps.2019.91907](https://doi.org/10.30488/gps.2019.91907) [In Persian]
- [3] Bashian F. Sarvari H. Hanaee T. Sarvari AA. Explaining the future position in strategic urban planning. *JFCV* 2023 4 (1): 97-114. <http://jvcf.ir/article-1-242-fa.html> [In Persian]
- [4] Heidary R. Dowlatyarian K. Shaterian M. Structural models for measuring the dimensions of citizens' residential satisfaction with the quality of urban living environment (Case study: Nurabad city). *Journal of Studies of Human Settlements Planning* 2023, 18(1): 37-50. DOR: [20.1001.1.25385968.1402.18.1.4.1](https://doi.org/20.1001.1.25385968.1402.18.1.4.1) [In Persian]
- [5] Asghari Zamani A. Mostafaei H. Measurement and zoning of Urban Areas Environment Quality, The Case of Tabriz. *Geography and Planning* 2018, 22(64): 1-18 [In Persian]
- [6] Ariankia M. Mirkatoli J. Baddast B. Indicator Stability Assessment of Housing Services in order to promote the Development of Urban Settlements (Case Study: Gorgan City). *Journal of Urban Social Geography* 2017, 3(4): 125-146. doi: [10.22103/juas.2017.1783](https://doi.org/10.22103/juas.2017.1783). doi: [10.22103/JUAS.2017.1783](https://doi.org/10.22103/JUAS.2017.1783) [In Persian]
- [7] Charkhchian M. Comparative Study on Housing Satisfaction in Different Communities Case studies: Ferdosi, Daneshgah and Poonak communities in Qazvin. *Geography and Planning* 2019, 23(67): 109-128.
- [8] Rezaiee adaryani S. Ahmadi H. Analysis and Evaluation of Quantitative and Qualitative Indicators of Housing in Isfahan Province, *Quarterly Journal of Geography Environment Preparation* 2020, 13(49): 23-44 [In Persian]
- [9] Yazdani M. Pashazadeh A. Ahmadi S. Measuring satisfaction Mehr housing residents quality (Case study: Sham Asbi Mehr Housing in Ardabil). *Geography and Planning* 2019, 23(67): 327-349. DOR: [20.1001.1.27172996.1400.19.69.6.4](https://doi.org/20.1001.1.27172996.1400.19.69.6.4) [In Persian]
- [10] Rahimdoost A. Pathology of housing sector policies. *Scientific Monthly "Economic Security"* 2022, 10(7.8): 59-74 [In Persian]
- [11] Pourahmad A. Ziary K. Yousefi R. Hajilo M. An Analysis of Quantitative and Qualitative Indicators and Prospective Residential Planning of Zanjan City, *Quarterly Journal of Geography Environment Preparation* 2016, 9(33): 1-23 [In Persian]
- [12] Izadi M. Varesi H.R. Mahmodzadeh M. Analysis of quantitative and qualitative parameters influencing the housing planning of the country's Provinces. *Journal title* 2015, 15(37):133-154 URL: <http://jgs.khu.ac.ir/article-1-2423-fa.html> [In Persian]
- [13] Tayefi nasrabadi M. Hatamei H. Analyzing the housing sustainability indicators (Case study: Region one of Mashhad municipality). *Geography and Planning* 2019, 22(66): 307-327 [In Persian]
- [14] Safaralizadeh E. Hoseinzadeh R. Spatial analysis of sustainable housing indicators in Tehran metropolis. *Journal of Geography and Regional Development*, 2023, 21(2): 1-18. doi: [10.22067/jgrd.2023.82420.1278](https://doi.org/10.22067/jgrd.2023.82420.1278)
- [15] Ansari J. Ebrahimi M. Noorabad housing planning with a sustainable development approach, the first international conference on advanced research in civil engineering, architecture and urban planning 2023. [In Persian]
- [16] Heydari M.T. Elahi chooran M. Shekahi M. Zafary M. Investigating the role of sustainable housing on social security in cities (Nowshahr case study). *Human Geography Research*. Online publication 2023, doi: [10.22059/jhgr.2023.343674.1008492](https://doi.org/10.22059/jhgr.2023.343674.1008492) [In Persian]
- [17] Hekmatnia H. Pakgohar A. Bagheri Kashkouli A. Achieving Sustainable Housing with the Aroach of Analyzing Physical, Social and Economic Indicators, Case Study: Sirjan City. *Journal of Urban Ecology Researches* 2022, 12(25): 1-18. doi: [10.30473/grup.2022.8745](https://doi.org/10.30473/grup.2022.8745) [In Persian]
- [18] Moosavi M. Farajpoor Baser S. Akbari Namdar Sh. Recognition of Factors Affecting the Body of Residential Spaces and Measuring the Level of Satisfaction of Residents of Residential Complexes with the Physical Quality of the Residential Environment (Case Study: Aseman Tabriz Residential Complex). *Geography and Territorial Spatial Arrangement* 2021, 11(41): 149-220. doi: [10.22111/gajj.2021.6603](https://doi.org/10.22111/gajj.2021.6603) [In Persian]
- [19] Sherizadeh A. Raushi Sh. Development of housing planning scenarios for urban vulnerable groups with a foresight approach (case study: Tabriz metropolis). *Zagros Landscape Geography and Urban Planning Quarterly* 2019, 12(44): 38-7. doi: [10.22059/JUR-BANGE0.2020.293363.1201](https://doi.org/10.22059/JUR-BANGE0.2020.293363.1201) [In Persian]
- [20] Yerjanovich Y.B. Development and Planned Construction of Housing Buildings in Djizzak. *European journal of innovation in nonformal education* 2021, 1(2): 109-112.
- [21] Cucca R. Friesenecker M. Potential and limitations of innovative housing solutions in planning for degrowth: the case of Vienna. *Local Environment* 2022, 27(4): 502-516. [doi.org/10.1080/13549839.2021.1872513](https://doi.org/10.1080/13549839.2021.1872513)
- [22] Su S. Zhang J. He S. Zhang H. Hu L. Kang M. Unraveling the impact of TOD on housing rental prices and implications on spatial planning: A comparative analysis of five Chinese megacities. *Habitat International* 2021, 107, 102309. doi:[10.1016/j.habitat-int.2020.102309](https://doi.org/10.1016/j.habitat-int.2020.102309)
- [23] Qtaishat Y. Adeyeye K. Stephen E. Eco-Cultural Design Assessment Framework and Tool for Sustainable Housing Schemes, *Journals Urban science* 2020, 4(4): 1-24. <https://doi.org/10.3390/urbansci4040065>.
- [24] Bounoua L. Fathi N. El Berkaoui M. El Ghazouani L. Messouli M. Assessment of Sustainability Development in Urban Areas of Morocco, *Journals Urban science* 2020, 4(2): 1-15. <https://doi.org/10.3390/urbansci4020018>.
- [25] Ali Akbari, A. Warsi, H. Investigating the internal development of the city and the pattern of physical development with an emphasis on the state of urban housing (a case study of Shahinshahr). *Scientific and Research Quarterly of New Attitudes in Human Geography*, 2019; 12(4): 230-253 DOR: [20.1001.1.66972251.1399.1.2.4.12.0](https://doi.org/20.1001.1.66972251.1399.1.2.4.12.0). [In Persian]
- [26] Kazemian P. Pakdelfard M. Sattari sarbangholi H. Hajian Pashakal-ae F. Rethinking the role of "yard" in sustainable housing development planning through cinematic works (case study: "Tehran Tehran" and "Mother's Guest" by Dariush Mehrjoui). *Physical Social Planning* 2022, 9(1), 117-124. doi: [10.30473/psp.2022.55795.2379](https://doi.org/10.30473/psp.2022.55795.2379) [In Persian]
- [27] Azizpour F. Sadeghi Z. Tahmasebi A. Sartipour M. A Conceptual Framework for Sustainable Rural Housing Development, Based on the Theoretical Orientation of Scientific Articles. *Journal of Sustainable Urban & Regional Development Studies (JSURDS)* 2022, 2(4): 1-22 [In Persian]
- [28] Goodarzi V. Varesi H.R. Systemic Analysis of Key Factors Influencing

- ing Sustainable Housing Planning using Future Studies Approach (Case Study of 22 Districts of Tehran). *Geography and Urban Space Development* 2022, 9(1): 109-126. <https://doi.org/10.22067/jgusd.2022.43010.0> [In Persian]
- [29] Fatahi A. Ahmadi A. Paidar A. Evaluation of Housing Stability Levels in Lorestan Province Using Sustained Radar (Case Study of Lorestan Province Villages). *Geography and Development* 2020, 18(59): 87-108. doi: [10.22111/gdij.2020.5462](https://doi.org/10.22111/gdij.2020.5462) [In Persian]
- [30] Mobaraki O. Valiqlizadeh A. Mohammadi F. Evaluation of sustainable housing indicators in Selmas city. *Ayman Shahr Scientific Journal* 2022, 6(1): 21-37. doi: [10.22034/ispdrc.2023.1999185.1025](https://doi.org/10.22034/ispdrc.2023.1999185.1025) [In Persian]
- [31] Wang L. Liping J. Qian W. Fan Y. Junna S. Study on social stability risk assessment of major water conservancy projects. *J Yangtze River Sci Res Inst* 2019, 35(05):1-9.
- [32] UNESCO. UNESCO Global Geoparks, Celebrating Earth heritage, sustaining local communities 2016. [http://www.globalgeopark.org/UploadFiles/2016\\_2\\_16/UNESCO%20Global%20Geopark%20Brochure.pdf](http://www.globalgeopark.org/UploadFiles/2016_2_16/UNESCO%20Global%20Geopark%20Brochure.pdf).
- [33] Rahimzadeh M. Kianersi M. Explaining the Relationship between Sustainability of Public Culture and Promotion of Social Sustainability in Large-Scale Residential Complexes (Case Study: Punak Residential Complex in Zanjan). *Geography (Regional Planning)* 2022, 12(47): 160-185. doi: [10.22034/jgeoq.2022.289045.3116](https://doi.org/10.22034/jgeoq.2022.289045.3116) [In Persian]
- [34] Karimi M. Jamali S. The role of LSF system in achieving economic sustainability in the field of housing in developing countries, especially Iran, 4th international conference on civil architecture and urban planning at the beginning of the third millennium, Tehran 2017 [In Persian]
- [35] Fanni Z. Kuzegar L. Samanimajd A. Comparative analysis of indicators of sustainable housing and urban renewal in old tissue (Abatik and Punak Neighborhood Study). *Journal of Research and Urban Planning* 2020, 11(42): 137-152. DOR: [20.1001.1.22285229.1399.11.42.10.1](https://doi.org/20.1001.1.22285229.1399.11.42.10.1) [In Persian]
- [36] Gan X. Zuo J. Wu P. Wang J. Chang R. Wen T. How affordable housing becomes more sustainable? A stakeholder study. *Journal of Cleaner Production* 2017, 162: 427-437. doi: [10.1016/j.jclepro.2017.06.048](https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2017.06.048).
- [37] Koozegar College L. Salimi sobhan M.R. Mass housing and satisfaction of residents of suburban areas Case: Parand and Pardis in Tehran Province. *Peripheral Urban Spaces Development* 2020, 2(1): 35-50. DOR: [20.1001.1.26764164.1399.2.1.3.0](https://doi.org/20.1001.1.26764164.1399.2.1.3.0) [In Persian]
- [38] Iran Statistics Center 2021.