

تحلیل پیامدهای تراکم کاربری‌های شهری و فراشهری بر کارکرد محله‌ای (موردپژوهش: منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران)^۱

دکتر محمد سلیمانی مهرنجاتی^۲

دکتر احمد زنگانه^۳

دکتر تاج‌الدین کرمی^۴

نوید آهنگری^۵

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۷/۰۱۱/۰۵

تاریخ دریافت: ۱۳۹۷/۰۷/۱۹

چکیده

تراکم کاربری‌های فرا محله‌ای به‌ویژه در مقیاس شهری و فراشهری، به دلیل ماهیت کارکردی متفاوت می‌تواند کارکردهای محله‌ای و توسعه محله‌ها را دچار اختلال کند. مقاله حاضر این مسئله را با رویکرد توسعه پایدار شهری در منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران موردتوجه قرار داده است. روش پژوهش مبتنی بر رهیافت توصیفی-تحلیلی بوده و داده‌های موردنیاز به‌صورت کتابخانه‌ای و میدانی جمع‌آوری شده و به کمک آزمون رگرسیون چند متغیره (اثرگذاری متغیرهای پژوهش) تجزیه‌وتحلیل شده است. جامعه آماری پژوهش شامل جمعیت منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران است که حجم نمونه با فرمول کوکران برابر با ۳۸۴ نفر مشخص گردید. یافته‌های تحقیق بیانگر این است که ۳۰ درصد از کاربری کل منطقه به کاربری مسکونی و ۷۰ درصد به کاربری‌های غیرمسکونی اختصاص یافته است. کاربری‌های فرا منطقه‌ای که ماهیت غیرمسکونی دارند ۳۶/۹۵ درصد از کل سطح منطقه را اشتغال می‌کنند. همچنین یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد که تراکم کاربری‌های شهری و فراشهری بر کارکرد محله‌ای تأثیر مستقیم و معناداری داشته است. بنابراین یکی از مهم‌ترین راهبردهای مؤثر در پایداری توسعه محله‌ای، ایجاد تعادل در تخصیص اراضی به کاربری‌های با "کارکرد محله‌ای" و "کارکردهای شهری و فراشهری" است.

کلیدواژه: کاربری شهری و فراشهری، کارکرد محله‌ای، توسعه محله‌ای، توسعه پایدار شهری، منطقه ۱۲ شهر تهران.

^۱ - مقاله حاضر مستخرج از رساله دکترا جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری است.

^۲ دانشیار گروه جغرافیا و برنامه شهری، دانشگاه خوارزمی m_soleimani_mehr@yahoo.com

^۳ استادیار گروه جغرافیا و برنامه شهری دانشگاه خوارزمی

^۴ استادیار گروه جغرافیا و برنامه شهری دانشگاه خوارزمی

^۵ دانشجوی دکترا گروه جغرافیا و برنامه شهری دانشگاه خوارزمی

۱- طرح مسئله

امروزه در پی تحولات کالبدی- فضایی سریع شهرها، برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری بر پایه دو اصل: یکی "ارزش‌های توسعه پایدار" و دیگری "اعتدالی کیفیت زندگی، در پی دستیابی به اهدافی چون توزیع متعادل کاربری‌ها، جلوگیری از تداخل کاربری‌های ناسازگار و تدوین معیارها و استانداردهای مناسب کاربری و... است. هدف اصلی برنامه‌ریزی کاربری زمین، آماده‌سازی و استفاده صحیح از زمین، است، هرچند این برنامه‌ریزی اثرات اجتماعی و اقتصادی نیز به دنبال دارد و عوامل اجتماعی و اقتصادی پایه برنامه‌ریزی کاربری زمین است، لیکن برنامه‌ریزی کاربری زمین، در مرحله نخست به محیط فیزیکی توجه می‌کند و در مرحله بعدی به مکان‌یابی فعالیت‌های صنعتی، مسکونی، ارتباطی و... در ارتباط با یکدیگر می‌پردازد (حسین زاده و ملکی، ۱۳۸۶: ۶۶). به‌طور کلی می‌توان گفت که برنامه‌ریزی کاربری زمین در هر جامعه شهری و نحوه تخصیص اراضی و استفاده از آن در فعالیت‌ها و خدمات، بازتاب و برآیند عملکرد متقابل مجموعه‌ای از عوامل و نیروهای محیطی، اقتصادی، اجتماعی، سیاسی، حقوقی، فن‌آوری، طبیعی، فضایی و... است. در این راستا استفاده از عوامل اقتصادی و طبیعی در سنت برنامه‌ریزی کاربری زمین از سابقه طولانی برخوردار بوده، ولی امروزه برآیند عملکرد برنامه‌ریزی کاربری زمین با توجه به خط‌مشی‌ها، برنامه‌ها و مقررات مربوط به استفاده از زمین، بیشتر در حوزه‌های نهادی و دولتی مورد توجه برنامه‌ریزان قرار گرفته است (Hersperger et al., 2018: 32). از این رو بسیاری از مطالعات تحلیلی، نقش سیاست‌گذاری‌های کاربری زمین و برنامه‌ریزی فضایی مرتبط با آن را به‌عنوان عامل اصلی دگرگونی در فرآیندهای گوناگون تغییرات کاربری زمین مورد تأکید قرار داده‌اند (Van Vliet et al., 2016: 107)؛ بنابراین امروزه زمین و فضای شهری هم به لحاظ طبیعی و کالبدی و هم به لحاظ اقتصادی-اجتماعی تغییر کمی و کیفی پیدا کرده و متعاقباً زندگی انسان‌های شهرنشین نیز دستخوش تغییرات شده است و در این میان تغییرات کاربری زمین به نفع عده‌ای قلیل (بورس بازان و زمین‌خواران) و به زیان عده‌ای کثیر (شهروندان) صورت می‌پذیرد که باعث عدم تعادل در توسعه موزون و پایدار شهرها، به‌ویژه در مقیاس محله‌ای، می‌گردد (پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۰: ۱۴۷).

نواحی مرکزی شهرها با برخورداری از مرکزیت جغرافیایی و سهولت دسترسی، استقرار بازار و فعالیت‌های تجاری و خدماتی و همچنین ویژگی‌های تاریخی-فرهنگی و اجتماعی، دارای ظرفیت‌ها و توان‌های بالقوه بالایی برای کسب درآمد و به‌تبع آن پرداخت اجاره‌بها می‌باشند. با وجود این قابلیت‌ها، محلات قدیمی پیرامون هسته‌های مرکزی شهرها که عمدتاً دارای کارکرد تجاری و خدماتی هستند، به دلایل عدیده‌ای همچون بافت و شبکه ارتباطی ارگانیک که پاسخگوی زندگی مبتنی بر ماشین نیست، پویایی و توسعه گذشته خود را از دست داده‌اند و مسیر زوال را طی می‌کنند. تداوم این وضعیت موجب کاهش منزلت اجتماعی- اقتصادی و عملکردی، تخریب کالبدی بناها و تنزل شرایط زیست‌محیطی این محله‌ها شده است تا جائیکه ساکنین اصلی آن رفته رفته جای خود را به مهاجران

تازه‌وارد و انبارهای مراکز تجاری عمده‌فروشی و کارگاه‌های بزرگ و کوچک تولیدی داده‌اند (عبدالهی و همکاران، ۱۳۸۹: ۸۴). در جریان تحولات ایجادشده ناشی از استقرار و تراکم کاربری‌های شهری و فراشهری در دهه‌های اخیر، معنا و عملکرد واقعی مراکز محله‌ای آسیب پذیر شده و مغفول مانده، بنابراین فضای مرکز محله مورد توجه و استقبال مخاطبان اصلی خود یعنی ساکنان محله قرار نگرفته و زمینه‌های بروز فعالیت‌هایی که عملکرد اصلی این فضا ایجاد می‌نماید، تضعیف شده است (بیضائی و همکاران، ۱۳۹۶: ۴).

بدین ترتیب نابسامانی تراکم کاربری‌های شهری و فراشهری در بیشتر شهرهای ایران، بخصوص کلان‌شهرها، مشکلات زیادی را برای ساکنان محلات شهری در پی داشته است. بیشتر این نابسامانی‌ها ناشی از عدم تعادل در توزیع تراکم انسانی و ساختمانی، مکان‌یابی نادرست کاربری‌ها، همچنین ناهمگونی در تراکم و دسترسی به کاربری‌ها، خدمات شهری، تأسیسات شهری و ... است (موسوی و همکاران، ۱۳۹۰: ۱۹۴). در این راستا، کلان‌شهر تهران و به‌طور خاص منطقه ۱۲ در طول چندین دهه گذشته به دلایل مختلف سیاسی، اجتماعی و اقتصادی از رشدی گسترده و پرشتاب برخوردار بوده است و به رغم اعمال برنامه‌های مختلف، از جمله "طرح‌های کاربری زمین"، دگرگونی شهر تهران در بیشتر موارد خارج از سازوکار برنامه‌ریزی صورت گرفته و مشکلاتی در پی داشته است. چرا که ثمره چنین رشد سریعی، به هم خوردن تعادل و پایداری اجتماعی و زیستی و ایجاد نابرابری‌های فضایی در برخی نواحی و به خصوص در محله‌ها بوده است. ناپایداری محلات و زوال تدریجی مفهوم واقعی محله، یکی از پیامدهای غیرقابل انکار فرایند پیش گفته است که در این بین سیاست‌های اشتباه و برنامه‌ریزی از بالا به پایین، دگرگونی هویت و کاهش حس تعلق به مکان نیز به این پیامدها دامن زده است. از این‌رو، منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران نمونه بارز این تحولات است چرا که بیش از ۸۰ درصد کارکردهای تجاری، اداری-حکومتی، کارگاهی و انبارداری نقش فرامنطقه‌ای دارند و نقش فراشهری این سه کارکرد در منطقه ۱۲ بسیار قوی است، همچنین بیش از ۵۰ درصد کارکردهای فرهنگی، مذهبی و گردشگری و پذیرایی در این منطقه نقش فرامنطقه‌ای و فراشهری دارند (مهندسین مشاور باوند، ۱۳۸۵: ۱۵). این وضع باعث شده که سکونت در منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران به‌صورت فزاینده‌ای رو به کاهش برود و تغییر کاربری در قطعات مسکونی با شتاب بیشتری صورت گیرد. بدین ترتیب، وجود و تداوم این وضع مسئله‌ای است که بافت محله و کارکردها آن را به‌شدت تهدید می‌کند و باعث می‌شود که پایداری و کیفیت زندگی بیش از پیش دچار زوال شهری شود. این وضع و فرایندهای ناظر بر آن محور و مسئله اصلی مقاله حاضر است و تلاش شده که در قالب سؤال اصلی زیر به آن پاسخ داده شود:

تراکم کاربری‌ها با مقیاس شهری و فراشهری در منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران چه تأثیری بر کارکردهای محله‌ای و درنهایت توسعه محله‌های این محدوده داشته است؟

۲- پیشینه پژوهشی

پیشینه مطالعه کاربری زمین در جهان چندان طولانی نیست، چنان‌که برای اولین بار در سال ۱۸۲۶ میلادی "فون تونن" در کتاب "ایالت منزوی در ارتباط با کشاورزی و اقتصاد ملی" بر روی الگوهای کاربری زمین با توجه به قیمت تولیدات کشاورزی تأکید نموده است، اما پس از او بود که مطالعات کاربری زمین شهری نیز آغاز شد (مستوفی الممالکی، ۱۳۸۸: ۸۵). در دهه ۱۹۶۰ در ایالات متحده، نخستین کتاب‌ها درباره کاربری زمین به‌عنوان یک شاخه مستقل برنامه‌ریزی شهری انتشار یافت. در سال ۱۹۶۴ کتاب اصول و روش‌های برنامه‌ریزی شهری و روستایی تألیف لوئیس کی بل^۱ منتشر شد که بعدها به‌صورت یک کتاب پایه درسی در زمینه برنامه‌ریزی کاربری زمین درآمد و تأثیر زیادی در برنامه‌ریزی شهری به‌جای نهاد. یکی دیگر از گام‌های مهم در زمینه برنامه‌ریزی کاربری زمین انتشار کتاب معروف برنامه‌ریزی کاربری زمین شهری در سال ۱۹۶۳ از استورات چاپین^۲ است. کتاب چاپین نقطه عطفی در زمینه کاربری زمین به‌شمار می‌رود. از دیگر کتاب‌های تألیفی در زمینه کاربری زمین در سطح بین‌المللی کتاب جان روندلوف^۳ با عنوان برنامه‌ریزی کاربری اراضی و مدیریت در سال ۲۰۰۳ است (سجادی و همکاران، ۱۳۹۳: ۴۶-۴۷). در ایران نیز اثرات متعددی به‌صورت کتاب چاپ‌شده که از جمله می‌توان به کتاب برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری اثر کرامت‌الله زیاری، کتاب مجموعه مقالات در زمینه برنامه‌ریزی کاربری زمین شهری اثر ناصر برک پور و همکاران و کتاب برنامه‌ریزی کاربری زمین شهری اثر علی سلطانی اشاره کرد. همچنین در ادامه به معرفی برخی از مطالعات انجام‌شده در قالب فعالیت‌های تحقیقاتی (مقاله) در زمینه کاربری اراضی شهری به‌صورت زیر اشاره می‌شود:

سالاتا^۴ (۲۰۱۷)، در مطالعه خود با استفاده از یک مطالعه تطبیقی به این نتیجه دست یافتند از لحاظ کاربری‌های زمین، تراکم شهرک‌های منطقه شهری میلان پایین است و باعث پراکنده رویی در محلات شهری شده است. نیپیل و سرکار و مالیکارجونا^۵ (۲۰۱۳)، در پژوهش خود با استفاده از پارامترهای ترکیبی کاربری زمین مانند شاخص سطح نشان دادند که ویژگی‌های اقتصادی اجتماعی به‌عنوان شاخص‌های ترکیبی مهم‌ترین اثرگذاری روی رفتار سفر در سطح محلات شهرداری دارند. بارتون^۶ (۲۰۰۳)، در پژوهشی با ارائه یک الگو برای سلامتی، پایداری و حیات شهری مشخص کرد که در توسعه و برنامه‌ریزی محله‌ها سه موضوع مردم، جامعه و فعالیت مطرح می‌شود. مشکینی و همکاران (۱۳۹۷)، در پژوهش خود با تحلیل مقایسه‌ای نشان دادند که محله‌هایی که تغییرات

^۱Lewis Keeble

^۲Stuart Chapin

^۳John Randolph

^۴Salata

^۵Sarkar And Mallikarjuna

^۶Barton

کاربری آن‌ها در راستای پایداری شهری بوده و اختلاط کاربری و تعدد گونه‌ای کاربری بیشتری داشته‌اند از نظر پایداری شهری مناسب بودند. صفاری و همکاران (۱۳۹۶)، در مطالعه خود نشان دادند که اصول ساختاری محله‌ها از نظر سطح کاربری‌ها در شهر رشت مناسب نیست و خدمات و رفاه نسبی را فراهم نمی‌کند. عیسی‌لو و همکاران (۱۳۹۶)، در پژوهشی با تأکید بر شاخص‌های کیفی کاربری زمین نشان دادند که اگرچه گوناگونی کاربری‌ها در کوتاه‌مدت دسترسی محلی را افزایش می‌دهد، اما در بلندمدت منجر به از بین رفتن سطح پایداری محله‌ها شده است. ملکی و همکاران (۱۳۹۵)، در پژوهش خود به این نتیجه دست یافتند که در زمینه کاربری‌های خدمات عمومی کمبود شدید و عدم پراکنش و توزیع مناسب کاربری‌ها در سطح منطقه مشاهده می‌گردد. رضایی و همکاران (۱۳۹۴)، در پژوهش خود با استفاده از روش‌های مقایسه‌ای نشان دادند که توزیع کاربری‌ها با استانداردهای رایج کشور و جهان مغایرت دارد. همچنین، توزیع کاربری‌ها در مناطق مختلف شهر با مسئله عدم تعادل روبروست. کاشفی دوست و حاجی‌نژاد (۱۳۹۴)، در مقاله‌ای به این نتیجه دست یافتند که اغلب کاربری‌ها با کمبود مواجه هستند و این وضعیت بیان‌کننده بی‌تعادلی و ناپایداری بین کاربری‌هاست. صحرایی جویباری و ابراهیم‌زاده (۱۳۹۴)، در مطالعه‌ای با استفاده از سیستم‌های پشتیبانی برنامه‌ریزی (what-if)، نشان دادند که نتایج نقشه‌های تولیدشده از شعاع عملکرد و ناسازگاری‌ها کاربری‌ها برای ساکنین در مقایسه با استانداردهای رایج در داخل کشور نامناسب است. موسوی و همکاران (۱۳۹۴)، در مقاله خود به این نتیجه رسیده‌اند که فشردگی بافت در بسیاری از محلات امکان احداث پاره‌ای از خدمات نظیر آموزشی، درمانی، ورزشی و فضای سبز را با محدودیت مواجه ساخته است و کمبود کاربری‌ها زیرساخت‌های مناسب موجب گسیختگی فضایی محله‌های شهر گردیده است. خادمی و همکاران (۱۳۹۳)، در پژوهش خود به این نتیجه دست یافتند که شکل‌گیری کاربری زمین شهری باعث شده که پایداری محلات در مناطق مختلف شهر متفاوت باشد. حبیبی و مسائلی (۱۳۸۶)، در کتاب خود، تحت عنوان سرانه کاربری‌های شهری به این نتیجه رسیده‌اند که قرارگیری نامناسب کاربری‌های اصلی شهری سبب ناسازگاری کاربری‌ها و عدم شکل‌گیری فضاهای شهری شده است و سطح و سرانه کاربری‌ها با محدودیت و مشکلاتی مواجه شده است. جمع‌بندی نهایی حاصل از پیشینه پژوهشی بیانگر این است که بیشتر مطالعات خارجی و حتی داخلی در زمینه کاربری‌های شهری در توصیف وضعیت آن در مناطق مختلف شهری خلاصه‌شده است و بیشتر تک‌بعدی روی مسئله کاربری‌ها زمین در سطح محله‌های شهری بحث شده است؛ اما پژوهش حاضر یک گام را فراتر نهاده و ضمن ارزیابی وضعیت پایداری هر یک از کاربری‌های شهری و فراشهری، پیامدهای آن را نیز در کارکرد محله با رویکرد توسعه پایدار مورد ارزیابی قرار داده است.

۳- مفاهیم پایه و چهارچوب مفهومی

۳-۱- مفاهیم پایه

کاربری زمین: برنامه‌ریزی کاربری زمین به عنوان محصول نهایی برنامه‌ریزی فضایی، به دنبال تعیین اولویت‌های توسعه و معرفی الگوی مطلوب استفاده از زمین است (برک پور، ۱۳۹۵: ۷). مفهوم کاربری زمین دارای مفاهیم ضمنی متفاوت، متأثر از مقیاس فضایی (کلان، منطقه‌ای و شهری) است. توصیف کاربری زمین در یک مقیاس فضایی مشخص، معمولاً شامل تعیین اختلاط انواع کاربری‌ها، الگوی مشخص این نوع کاربری‌ها، اندازه محدوده و شدت استفاده هر نوع از کاربری است (Malczewski, 2004: 4). در مقیاس شهری، کاربری زمین، استفاده آگاهانه و عمدی انسان از سطح زمین برای استقرار فعالیت‌های گوناگون است (سلطانی، ۱۳۹۵: ۵). در واقع مفهوم کاربری زمین توزیع فضایی کارکردهای شهری است. کارکردهای شهری نیز پاسخی است به نیاز شهروندان. از این رو، برنامه‌ریزی کاربری زمین، ساماندهی مکانی-فضایی فعالیت‌ها و عملکردهای شهری را بر اساس خواست و نیازهای جامعه شهری بررسی می‌کند (زیاری، ۱۳۸۱: ۶۵). بر اساس چاپین^۱ (۱۹۷۲)، برنامه‌ریزی کاربری زمین شهری، بخشی از فرایند برنامه‌ریزی شهری است که ضمن اینکه به مناسبات مشترک خود با برنامه‌ریزی حمل‌ونقل و تسهیلات شهری اهمیت می‌دهد، با موقعیت، سرانه زمین موردنیاز برای کاربری‌های مختلف شهری سروکار دارد. بنابراین امروزه برنامه‌ریزی کاربری اراضی به معنای سازمان دادن فعالیت‌های شهری در فضا است (مزیدی و مهدی، ۱۳۹۰: ۸۱).

محله و کارکردهای آن: محله بخشی مشخص از یک ناحیه یا حوزه شهری است با ویژگی

اجتماعی و اقتصادی معین و از نظر کالبدی، محله پایین‌ترین رده تقسیمات شهری است که محل سکونت و اشتغال ۷۰۰ الی ۱۲۵۰ خانوار با دامنه نوسان شعاع دسترسی ۳۰۰ الی ۳۷۵ متر (۴ تا ۵ دقیقه) است و با عنصر شاخص دبستان تعریف می‌شود. هر محله با شبکه سواره‌رو دور محله‌ای از سایر محلات جدا می‌شود (زیاری، ۱۳۸۱: ۵۰). محله از دیدگاه توسعه می‌تواند به‌عنوان فرآیندی از کنش‌های متقابل مداوم و نیز به‌عنوان طرح یا برنامه‌ای که منجر به تغییرات یا تحت تأثیر قرار دادن اجتماع از برخی جهات می‌شود، تلقی گردد. (DCLG, 2010: 1). بر اساس نظر هانری لوفبور محله به‌وسیله نیروهای اجتماعی سازمان‌یافته، به ارائه الگوی شهر مبادرت کرده و موجب توسعه آن می‌شود. لذا محله، یک‌شکل سازمانی فضا و زمانی شهر است (ربانی و فریدون، ۱۳۹۰: ۵)؛ بنابراین برنامه‌ریزی توسعه محله‌ای این امکان را برای شهروندان فراهم می‌کند تا از طریق طرح کارکرد محله‌ای ایده‌ها و خواسته‌های خود برای توسعه محله را فراهم کنند (fowler, 2013: 10).

۳-۲- چهارچوب مفهومی

کاربری اراضی و توسعه پایدار: پیدایش مفهوم توسعه پایدار در پاسخ به رشد منطقی را باید آگاهی تازه‌ای نسبت به مسائل جهانی محیط‌زیست و توسعه دانست که تحت تأثیر فرآیندهای توسعه انسانی و اقتصادی، مسائل زیست‌محیطی، افزایش جمعیت و تغییرات ساختار سیاسی قرار گرفته است (Nader et al., 2008: 771). بر اساس هانگتوم و هاونتر^۱ (۲۰۰۵)، توسعه پایدار شهری، یک فرایند پویا و بی‌وقفه‌ای، در پاسخ به تغییر فشارهای اقتصادی، زیست محیطی و اجتماعی است. با این توصیف اصطلاح کاربری زمین از دیدگاه توسعه پایدار شامل تمام فعالیت‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی است که انسان بر روی زمین انجام می‌دهد. از این رو هسته اصلی گفتمان پایداری در موضوع کاربری زمین، استفاده سنجیده از منابع محیطی و دستیابی به عدالت دورن و بین نسلی است. اوج پایداری رسیدن هم زمان به اهداف اجتماعی، زیست محیطی، اقتصادی و کالبدی- فضایی است. انتخاب برد-برد بر پایه مزیت نسبی یک منطقه و استفاده از آن برای تهیه دستاوردهای زیست محیطی و اجتماعی، مضمون اصلی برنامه‌ریزی پایدار کاربری زمین است. از این رو، برنامه‌ریزی کاربری زمین باید براساس ظرفیت محیط محلی و با هدف حفاظت از وضع موجود و در عین ارتقا کیفیت آن، صورت پذیرد. (Owens and Cowell, 2002). بدین ترتیب اگر توسعه پایدار شهری در کارآمدی اقتصادی، عدالت اجتماعی، حفظ محیط‌زیست و منابع طبیعی خلاصه شود، از جمله شرایط مهم تحقق آن، بهره‌برداری بهینه از زمین‌های شهری است. در این میان ارتباط تنگاتنگی میان کاربری زمین به‌عنوان محور اصلی برنامه‌ریزی شهری و توسعه پایدار شهری وجود دارد. درواقع کاربری زمین هسته مفاهیم پایداری، پیونددهنده میان خواسته‌های برنامه‌ریزی و مفهوم پایداری است (Stallworthy, 2002: 175). بر اساس فلسفه توسعه پایدار، مؤلفه‌های زیر در کاربری زمین شهری نقش خواهند داشت: بازتولید (یعنی توانایی سیستم برای بازتولید و برنامه لازم برای تحقق نیازهای فعلی و آینده)، توازن (یعنی توازن شایسته بین ابعاد اقتصادی، اجتماعی، زیست محیطی و کالبدی- فضایی کاربری زمین و پویایی فرایند (یعنی دامنه‌ای از فعالیت‌های تکاملی و در حال تحول در راستای ارزیابی و بازنگری طرح‌های کاربری زمین (سلطانی، ۱۳۹۵: ۹۱). بنابراین برنامه‌ریزی کاربری زمین با رویکرد توسعه پایدار در این پژوهش به مفهوم آن است که تحولات کاربری زمین به گونه‌ای هدایت شود که تعادل در سطح محلات شهری بین ارزش‌های اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی و کالبدی- فضایی به وجود آید.

سیر تحول نظریه‌های کاربری زمین: در سال‌های اولیه شکل‌گیری تا اواسط دهه ۱۹۶۰، برنامه‌ریزی فیزیکی و به عبارت روشن‌تر تهیه طرح‌های کاربری زمین اساس توسعه شهری بود و

^۱Haughton and Hunter

توجه چندانی به سایر جوانب و رشته‌ها نداشت (کیانی، ۱۳۸۴: ۵۰). در دهه ۷۰ میلادی با نقدهایی که از روش‌های برنامه‌ریزی صورت گرفت، تغییراتی در روش‌های اجرایی طرح‌ها مطرح گردید که به‌طور کلی جهت این تغییرات به سمت محورهای تغییر از معیارهای فیزیکی محض کاربردی به‌سوی مجموعه‌ای از معیارهای اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی بود. با شروع دهه ۱۹۸۰، تفکر نظام‌های پیچیده به‌صراحت در نظریه‌پردازی کاربری زمین در چارچوب روند گسترده‌تری به‌سوی رویکردهای یکپارچه به مطالعه مسائل زیست‌محیطی اجتماعی و کاربردهای علم پیچیدگی در جغرافیا، اقتصاد و علوم طبیعی، اجتماعی و سیاسی پرداخت (Brassoulis, 2008: 17). امروزه نظریه پردازی کاربری زمین، نظام‌های پیچیده جهان بینی خطی نیوتنی دکارتی را رد می‌کند و یک جهان بینی غیرخطی، جامع و تکاملی را برای مفهوم آفرینی عوامل انسانی و نظام‌های فضایی اجتماعی و برای توصیف و تبیین تکامل و الگوی کاربری زمین حاصل اختیار می‌کند (Ostrom et al, 2002). از این رو، برنامه‌ریزی کاربری زمین با رویکرد پسانوگرایی، پنج محور را مورد توجه قرار داده است: گسترش علاقه مندی به برنامه‌ریزی مشارکتی و مبتنی بر اجماع ذی نفعان، توجه به هویت شهر، تراز شهریت و ارزش‌های متنوع فرهنگی، تکریم فضاهای تاریخی و بازگشت به ساختار مورفولوژیک شهرهای سنتی، ترکیب کاربری‌ها و منطقه بندی منعطف و تأکید بر مقیاس‌های انسانی، شهر فشرده و پیاده‌مداری. بنابراین رویکرد پسانوگرا، به این موضوع می‌پردازد که چگونه می‌توان برنامه ریزی شهروندمحور جایگزین تصمیم‌گیری کارشناس محور کرد (سلطانی، ۱۳۹۵: ۸۵). در ادامه مهم‌ترین نظریات برنامه‌ریزی کاربری زمین از ۱۹۵۰ به بعد در جدول (۱) ارائه شده است.

جدول ۱- نظریه‌های برنامه‌ریزی کاربری زمین از سال ۱۹۵۰ به بعد

نظریه‌ها	توضیح
برنامه‌ریزی جامع- عقلانی	در این‌گونه برنامه‌ریزی اطلاعات لازم در مورد شهر جمع‌آوری و مورد تحلیل قرار می‌گیرد. حاصل کار طرح جامع است که به‌صورت کامل وضعیت کاربری زمین را در حال و آینده به‌صورت نقشه‌های تفصیلی و ضوابط دقیق معلوم می‌کند (رضویان، ۱۳۸۱).
برنامه‌ریزی وکالتی	درک بنیادی در رویکرد وکالتی این است که حوزه عمومی یا آنچه در مدل عقلانی بدان منافع عمومی گفته می‌شود، عرصه یا گروهی یکپارچه و همگن نیست؛ بلکه از انواع منافع و گروه‌های متکثر و متنوع تشکیل شده است (شورچه، ۱۳۹۴: ۳۲۲).
برنامه‌ریزی گام‌به‌گام	بر اساس برنامه‌ریزی گام‌به‌گام، سیاست‌های برنامه‌ریزی شهری (کاربری زمین)، بایستی بر اساس آزمون سعی و خطا، تکوین و تدوین شوند و نه بر مبنای اقتباس از طرح جامع (سلطانی، ۱۳۹۵: ۷۹).
برنامه‌ریزی رادیکال	این مدل برنامه‌ریزی بر تغییر سیستم، برقراری دموکراسی، کنش جمعی و توانمندسازی آن‌هایی که به‌طور سیستمی از قدرت یا از اختیار محروم شده‌اند، تأکید دارد (صراف‌ی و همکاران، ۱۳۹۳: ۲۹).
برنامه‌ریزی ساختاری راهبردی	در این الگو، اهداف و سیاست‌های کاربری زمین در جهت تلفیق اهداف کلیدی با اهداف اجتماعی- اقتصادی ارتقا پیدا کرده و وظایف برنامه کاربری زمین، سامان‌دهی فضایی فعالیت‌ها بر اساس آمایش سرزمین، توسعه پایدار، رفاه عمومی و کیفیت زندگی است (مهدی زاده و همکاران، ۱۳۸۵: ۲۸۰-۲۷۹).
توانمندسازی و یادگیری اجتماعی	برخلاف رویکردهای سنتی که دولت یا فرد را مورد توجه قرار می‌دهند، این رویکرد، خانوار را به‌عنوان پایه توسعه اقتصادی در نظر می‌گیرد و بر اهمیت روابط اجتماعی و فرهنگی بین خانوارها تأکید می‌کند (سلطانی، ۱۳۹۵: ۸۱).
برنامه‌ریزی مشارکتی	رویکرد برنامه‌ریزی مشارکتی فرایندی است که هدف نهایی آن در خلق محیط‌زیست سالم و محل اسکان ایده‌ال برای یکایک شهروندان است. این فرایند به مدیریت محلی و مردم اتکا دارد (peris et al, 2011: 85).
برنامه‌ریزی ارتباطی	برنامه‌ریزی کاربری زمین، فرایندی سه‌بعدی است که به سامان‌دهی فضا و کیفیت محیط مربوط می‌شود. از این نظر، ساماندهی فضا، علاوه بر تأمین نیازهای عملکردی می‌باید به اهداف کیفی انسانی نیز پاسخ

مأخذ: جمع آوری و تدوین نگارندگان

دیدگاه‌های کاربری‌های زمین: با توجه به مجموعه تحولات درزمینه کاربری زمین و با توجه به وجود انواع نیروها و گرایش‌های متفاوت در نحوه استفاده از اراضی شهری، می‌توان دیدگاه اصلی مرتبط با آن را تشخیص داد که نحوه شکل‌گیری نظام کاربری زمین در هر شهر و چگونگی مداخله در آن به میزان و عملکرد آن‌ها بستگی دارد. جزئیات مربوط به دیدگاه‌ها در جدول (۲) ارائه گردیده است.

جدول ۲- دیدگاه‌های کاربری زمین شهری

دیدگاه	توضیح
دیدگاه ساماندهی	کاربری زمین را به‌منظور ساماندهی فعالیت‌های شهری ازجمله تردد اتومبیل، استقرار تأسیسات شهری، استفاده تفریحی، خدماتی، تجاری، انبار و ... پیشنهاد می‌نماید. درواقع، هدف اصلی این دیدگاه، مداخله در ایجاد تعامل و اشتراک نظر میان منافع عمومی و خصوصی در استفاده از زمین بود (سلطانی، ۱۳۹۵: ۷۲).
دیدگاه کارکردگرایی	برنامه‌ریزی کاربری زمین وسیله‌ای است برای ساماندهی کالبدی-کارکردی فعالیت‌های مختلف شهری به‌منظور افزایش کارایی شهری و جلوگیری از بروز بی‌سازمانی و آشفتگی در نظام کالبدی شهر. حاصل نهایی این دیدگاه، پیدایش و رواج وسیع مفهوم سرانه‌های کاربری زمین در شهرسازی جدید است (رضویان، ۱۳۸۱: ۴۵).
دیدگاه اجتماعی	محدود کردن مالکیت از اراضی در راستای منافع عمومی مردم در شهرها بیشتر مدنظر است. اراضی اطراف شهرها باید به مالکیت عمومی درآید تا قیمت شهری قابل کنترل باشد و به سودجویی‌های کلان‌نیاجامد (ضرابی و همکاران، ۱۳۹۱: ۸۵).
دیدگاه اقتصادی	معتقدان به نظریه نقش اقتصادی زمین، آن را عامل اساسی تغییر فضاهای شهری دانسته و ابراز می‌دارند که چون زمین و مسکن از منابع کمیاب هستند، ضروری است در بهره‌برداری از آن‌ها حداکثر کارایی در نظر گرفته شود و ضوابط و مقررات خاصی در نحوه استفاده مطلوب از زمین تدوین گردد.
دیدگاه رفاه اجتماعی و کیفیت زندگی	از دیدگاه کیفیت زندگی، سرانه‌های شهری فقط نموده‌ها و ابزارهایی برای اندازه‌گیری برخی از ابعاد کمی زندگی شهری هستند که به‌نوبه خود می‌توانند در کنار دیگر شاخص‌ها به‌عنوان راهنمای سنجش و اعتلای کیفیت زندگی به کار گرفته شوند (سجادی و همکاران، ۱۳۹۳: ۴۲)
دیدگاه روان‌شناختی و جامعه‌شناختی	شیوه‌های برآورد و پیش‌بینی کاربری‌ها و تعیین سرانه‌های آن به شیوه سنتی، بسیار تک‌بعدی و سطحی است و بنابراین نمی‌تواند به تأمین نیازهای واقعی انسان پاسخ گوید. از این نظر اعتبار سرانه‌ها و استانداردهای کاربری‌ها بسیار نسبی است و بایستی بااحتیاط زیاد از آن‌ها استفاده کرد (مهدی، ۱۳۸۸: ۵۳)
دیدگاه توسعه پایدار	اصطلاح کاربری زمین از دیدگاه توسعه پایدار شامل تمام فعالیت‌های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی است که انسان بر روی زمین انجام می‌دهد. درواقع توسعه زمین وقتی می‌تواند پایدار باشد که بتواند هم به نیازهای مادی و هم نیازهای اجتماعی و فرهنگی و روانی مردم در حال و آینده پاسخ گوید (حسین زاده دلیر و همکاران، ۱۳۸۹)
دیدگاه مدرنیسم	این دیدگاه به حول محور مکتب مدرنیسم و در راستای قطع با گذشته و تاریخ و زمان نگاه می‌کند و فقط به مسائل معماری می‌پردازد. انسان در این مکتب عنصری بیولوژیک و دارای عملکردهای سکونت، کار، رفت‌وآمد، اوقات فراغت در یک ناحیه خاص است (مهدی، ۱۳۸۸: ۲۴)
دیدگاه پست‌مدرنیسم	پست‌مدرنیسم به کاربری ترکیبی زمین، فضاهای چند کارکردی و احیای بخش مرکزی و استفاده مجدد از زمین‌های شهری به سمت اصل تنوع، تجدید حیات و اجتماعی کردن شهر، گسترش فضاهای عمومی، طراحی بومی، جستجو برای هویت شهری و فضاهای انسان‌محور، برنامه‌ریزی محلی و کوچک‌مقیاس، عدم تمرکز و محلی‌گرایی حرکت کرد (پژوهان و

مأخذ: جمع آوری و تدوین نگارندگان

دیدگاه‌های کارکرد محله‌ای: به‌طور کلی کارکرد محله‌ای به معنای کارکردن با جوامع به‌منظور کمک برای رشد و توسعه آن‌ها است و دیدگاه‌های گوناگون در مورد کارکرد محله‌ای متأثر از تعاریف گوناگون اجتماع محله‌ای بوده است. جزئیات مربوط به دیدگاه‌ها در جدول (۳) ارائه گردیده است.

جدول ۳- دیدگاه‌های مرتبط با کارکرد محله‌ای

دیدگاه	توضیح
دیدگاه نیاز مبنا ^۱	این دیدگاه بر نیازها، کاستی‌ها و مشکلاتی که در یک اجتماع محلی کم‌درآمد و نابسامان شهری وجود دارد، تأکید می‌کند (مطوف و رحیمی، ۱۳۸۷: ۴۳).
دیدگاه دارایی مبنا ^۲	این دیدگاه معتقد به کشف دارایی‌ها، ظرفیت‌ها و فرصت‌های اجتماع محلی است. همچنین به‌عنوان راهی برای حل مشکلات ناشی از رویکرد نیاز مبنا مطرح شده است (Mathie and Cunningham, 2003: 477)
دیدگاه توسعه اجتماع محله‌ای در قالب نوعی مداخله اجتماعی	در این دیدگاه قوام و توانایی اجتماعی دارای اولویت ویژه‌ای است. این رویکرد عمدتاً متکی بر نظریه‌های تغییرات در اجتماعات محله‌ای است (رضازاده و سلسله، ۱۳۸۹: ۱۲۹)
دیدگاه ارتقاء کیفیت زندگی اجتماعی	این دیدگاه بر تأمین و ارضای توأمان نیازهای مادی و معنوی انسان تأکید و می‌تواند به‌عنوان کلی‌ترین هدف توسعه پایدار مورد استفاده قرار گیرد (Streimikiene, 2015: 140).
دیدگاه رفاه اجتماعی	این دیدگاه با تأکید بر ایجاد تنوع به‌جای یکنواختی و تقویت نقش پیاده به‌جای سواره، بستر مناسبی برای زندگی توأم با رفاه و آسایش انسانی را در سطح محله‌های شهری فراهم می‌سازد (چرمایف و کریستوفر، ۱۳۷۱: ۱۰۶-۱۱۲).
دیدگاه عدالت اجتماعی	این دیدگاه، بر توزیع فضایی عادلانه امکانات و خدمات در محله‌های مختلف شهری و دستیابی شهروندان به آن‌ها بر اساس نیاز، برابری و اولویت تأکید دارد (حاتمی نژاد، ۱۳۸۷: ۷۲).
دیدگاه سلسله مراتبی کاربری‌های شهری	در این دیدگاه یک نظام سلسله مراتبی از توزیع کاربری‌ها در کنار همدیگر با مقیاس متفاوت قرار گرفته و سرزندگی فضای شهری را با کاهش هزینه‌های شبکه حمل‌ونقل گسترده شهری فراهم می‌نماید (پاپلی یزدی و رجبی سناجردی، ۱۳۹۳: ۱۱۰).
دیدگاه نوشهرسازی	این دیدگاه به دنبال طراحی و توسعه محله‌هایی است که فشرده، کوچک‌مقیاس، دارای اختلاط کاربری و پیاده محور هستند. چنین محله‌هایی قابل زندگی بوده و به ارتقاء حس اجتماع محلی و درجه اجتماعی بودن می‌پردازند (Elshater, 2012: 829)

مأخذ: جمع آوری و تدوین نگارندگان

^۱Need Based approach

^۲Asset-Based

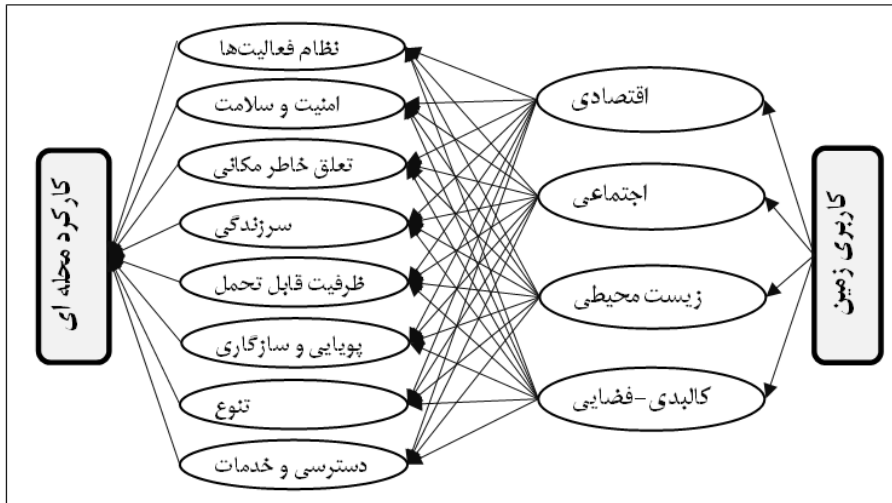
عوامل و جریان‌های تأثیرگذار بر کاربری زمین: عوامل و جریان‌های مختلفی در تحول و تغییر شکل کاربری‌های زمین شهری مؤثر هستند و آن را دچار تحول و تطور می‌کنند. از این رو شناسایی این عوامل در واقع، شناسایی نیروهای مؤثر بر شکل‌گیری تحولات کاربری زمین و نیز آگاهی از پیامدهای آن بر بافت کالبدی شهرهاست. این جریان‌ها و عوامل اثرگذار عبارت‌اند از: افزایش جمعیت، فرهنگ، نهادهای مالی، توسعه در سیستم حمل‌ونقل، توسعه فناوری اطلاعات، صنایع در شهر، جنبه‌های سیاسی زمین‌های شهر، نظام برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای در سیستم شهری، مسائل مورفولوژی جغرافیایی و سایر عوامل که به نحوی در کاربری اراضی شهری تأثیرگذارند (شکل ۱).



شکل ۱- عوامل و جریان‌های تأثیرگذار بر برنامه‌ریزی کاربری زمین

مأخذ: جمع آوری و تدوین نگارندگان

مفاهیم پایه و مباحث مفهومی: با توجه به مباحث، مدل مفهومی برای مقاله حاضر در شکل (۲) آمده است. به موجب این مدل ابعاد کاربری زمین شامل اقتصادی، اجتماعی، زیست‌محیطی و کالبدی- فضایی به‌عنوان متغیر مستقل معرفی شده‌اند و اثرات آن روی کارکرد محله‌ای که شامل ابعاد نظام فعالیت‌ها، امنیت و سلامت، تعلق خاطر مکانی، سرزندگی، ظرفیت قابل تحمل، پویایی و سازگاری، تنوع و دسترسی و خدمات است، ارزیابی شده است (شکل ۲).



شکل ۲- نمودار مدل مفهومی پژوهش (کاربری زمین شهری و کارکرد محله‌ای)

۴- روش‌شناسی

این تحقیق سال در فاصله سال ۱۳۹۶ تا ۱۳۹۷ انجام شده و محدوده مکانی آن منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران و محله‌های بوده است. منطقه ۱۲ دربرگیرنده هسته تاریخی تهران است. درواقع این منطقه را به دلیل استقرار بخش زیادی از خدمات مقیاس شهری و فراشهری و اختصاص سطح وسیعی از اراضی آن به کاربری‌های فرامنطقه‌ای و بالاتر، می‌توان به‌منزله مرکز ثقل و بخش اصلی استخوان‌بندی تهران قلمداد کرد (طیبیان و غنی، ۱۳۹۴: ۹۵۱) (شکل ۳).

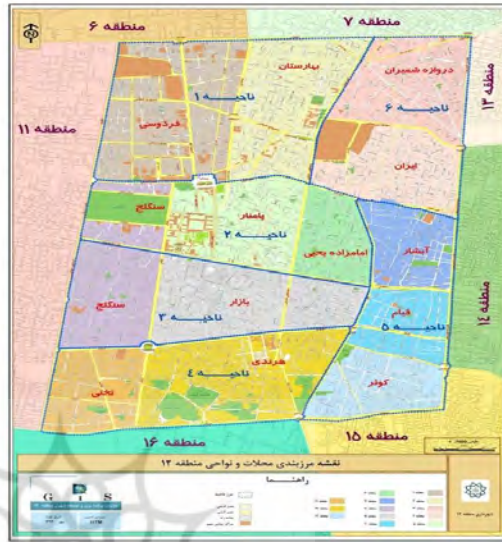
داده‌های مورد نیاز با بررسی کتابخانه‌ای و میدانی کسب شده است. بررسی پیمایشی شامل تکمیل پرسشنامه بوده است. پرسشنامه از نوع طیف لیکرت (بسیار پایدار، پایدار، نیمه پایدار، ناپایدار و بسیار ناپایدار) بوده است. جامعه آماری جمعیت ساکن منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران (۲۴۰۷۲۰ نفر) بر اساس آمار سال ۱۳۹۰ است و حجم نمونه در سطح ۹۵ درصد اطمینان با فرمول کوکران برابر با ۳۸۴ نفر مشخص شد که برای کاهش خطاهای آماری، تعداد نمونه‌ها به ۴۰۰ نفر افزایش پیدا کرد. متغیرهای این مقاله شامل کاربری‌های شهری و فراشهری در ۴ بعد (اقتصادی، اجتماعی، زیست‌محیطی و کالبدی-فضایی) همراه با ۲۵ گویه و کارکرد محله‌ای با ۸ بعد (نظام فعالیت‌ها، امنیت و سلامت، تعلق خاطر مکانی، سرزندگی، ظرفیت قابل تحمل، پویایی و سازگاری، تنوع و دسترسی و خدمات) همراه با ۴۸ گویه که براساس جدول (۴) تعریف عملیاتی شده است. ابعاد و گویه‌های موردنظر در این پژوهش بر اساس ادبیات مربوطه انتخاب‌شده و روایی (اعتبار) آن با توجه به اهمیت هر یک از گویه‌ها نسبت به محدوده مورد مطالعه، توسط ۷ نفر از خبرگان مسائل برنامه-ریزی شهری بررسی و تأیید شد. برای تعیین پایایی ابعاد و گویه‌ها، از ضریب آلفای کرونباخ استفاده شده است. ضریب محاسبه‌شده باید بیشتر از ۰/۷۰ باشد تا قابلیت اعتماد بالای گویه‌ها بالا

رود. مقدار آلفا برای متغیر کاربری‌های شهری (۰/۸۶) و برای کارکرد محله‌ای (۰/۹۲) به‌دست‌آمده است (جدول). همچنین برای تجزیه‌وتحلیل داده‌ها در بخش توصیفی از فراوانی، درصدها، میانگین و انحراف معیار و ضریب پراکندگی و در بخش استنباطی، با کمک تحلیل‌های آماری موردنیاز از آزمون رگرسیون چند متغیره استفاده‌شده است.

جدول ۴- تعریف عملیاتی متغیرهای پژوهش و مقدار آلفای کرونباخ برای هر متغیر و ابعاد آن

متغیر	ابعاد	گویه	مقدار آلفا
کاربری زمین شهری	اقتصادی	استفاده بهینه از زمین، جلوگیری از سوداگری زمین، تعدیل حقوق مالکیت و استفاده از ارزش زمین باهدف منافع عمومی	۰/۷۸
	اجتماعی	کاهش نابرابری در استفاده از زمین، افزایش تسهیلات و خدمات عمومی، گسترش فضاهای جمعی، زیباسازی محیط‌های شهری، بهسازی بافت‌های قدیمی، توجه به گروه‌های آسیب‌پذیر و تقویت هویت اجتماعی	۰/۸۱
	زیست محیطی	جلوگیری از تخریب زمین، حفظ پیوند شهر و طبیعت، توسعه منابع، حفظ منابع تاریخی، گسترش فضای سبز، مکان‌یابی صحیح صنایع و خدمات مزاحم و ایمنی از سوانح	۰/۸۸
	کالبدی- فضایی	توزیع متوازن کاربری‌ها، جلوگیری از تداخل کاربری‌های ناسازگار، حفظ تناسب در گسترش عمودی و افقی شهر، تشویق تنوع و اختلاط در کاربری‌ها، حفظ تناسب میان توده و فضا، زون بندی (ناحیه بندی) و تقسیم هدفمند فضا	۰/۷۳
کارکرد محله‌ای	نظام فعالیت‌ها	رضایت شاغلان از فعالیت در محله، نسبت مناسب سطح تجاری به مسکونی، ارتباط فعالیت با نوع نیاز ساکنان، توزیع مکانی مناسب فعالیت‌ها در محله، نسبت مناسب کاربری‌های مختلط به مسکونی، سودآوری فعالیت‌های تجاری	۰/۸۶
	امنیت و سلامت	نبود بزهکاری در محله، نبود فضای تاریک و بی‌دفاع در محله، امنیت عابر پیاده، اعتماد به هم‌محله‌ای‌ها، نبود مکان‌های حادثه‌خیز ترافیکی، خدمات نظامی امنیتی	۰/۸۳
	تعلق خاطر مکانی	همکاری به‌منظور رفع مشکلات محله، مراودات اجتماعی با همسایگان و اهل محله، تقویت و همبستگی اجتماعی، احساس تأثیرگذاری در محله، همگونی ارزش‌ها و نیازهای اجتماعی و اقتصادی در محله، داشتن علاقه و احساس به محله	۰/۹۰
	سرزندگی	وجود مراکز خرید و گذراندن اوقات فراغت، وجود فضا برای برگزاری مراسم، وجود مکان‌های فرهنگی ورزشی، وجود فضا برای پیاده‌روی و دوچرخه‌سواری و وجود محل بازی برای کودکان	۰/۸۴
	ظرفیت قابل تحمل	تراکم جمعیتی و ساختمانی مناسب، توان مناسب محله در ارائه خدمات، ظرفیت مناسب تأسیسات زیربنایی و شبکه ارتباطی، تراکم مناسب ادراکی اهالی محله، میزان پاسخگویی مناسب خدمات و قابلیت جایگزینی خدمات	۰/۹۵
	پویایی و سازگاری	تغییرات فیزیکی در محله و افزایش آرامش و کیفیت زندگی، تغییرات فیزیکی در محله و بهبود وضعیت محله، اختلاط کاربری‌ها، مرکز محله پویا و پاسخگو به نیازها و وجود تعاملات اقتصادی و اجتماعی	۰/۹۷
	تنوع	تنوع در انتخاب مسکن بر اساس درآمد، تنوع مسکن بر اساس ساختار فرهنگی، تنوع در ارائه خدمات برای گروه‌های مختلف جمعیتی، تنوع در معماری و گونه‌های ساختمانی، نیازهای متنوع و پاسخ‌های متنوع	۰/۷۹
	دسترسی و خدمات	دسترسی آسان به خدمات محله‌ای، دسترسی به وسایل حمل‌ونقل عمومی، دسترسی به مسکن برای تمامی گروه‌های اجتماعی، وضعیت خدمات آموزشی، وضعیت خدمات بهداشتی درمانی، وضعیت خدمات ورزشی تفریحی، وضعیت خدمات ایمنی، دسترسی به مراکز امنیتی و اورژانسی	۰/۹۵
کارکرد محله‌ای	سرزندگی	وجود مراکز خرید و گذراندن اوقات فراغت، وجود فضا برای برگزاری مراسم، وجود مکان‌های فرهنگی ورزشی، وجود فضا برای پیاده‌روی و دوچرخه‌سواری و وجود محل بازی برای کودکان	۰/۹۲
	ظرفیت قابل تحمل	تراکم جمعیتی و ساختمانی مناسب، توان مناسب محله در ارائه خدمات، ظرفیت مناسب تأسیسات زیربنایی و شبکه ارتباطی، تراکم مناسب ادراکی اهالی محله، میزان پاسخگویی مناسب خدمات و قابلیت جایگزینی خدمات	۰/۹۵
	پویایی و سازگاری	تغییرات فیزیکی در محله و افزایش آرامش و کیفیت زندگی، تغییرات فیزیکی در محله و بهبود وضعیت محله، اختلاط کاربری‌ها، مرکز محله پویا و پاسخگو به نیازها و وجود تعاملات اقتصادی و اجتماعی	۰/۹۷
	تنوع	تنوع در انتخاب مسکن بر اساس درآمد، تنوع مسکن بر اساس ساختار فرهنگی، تنوع در ارائه خدمات برای گروه‌های مختلف جمعیتی، تنوع در معماری و گونه‌های ساختمانی، نیازهای متنوع و پاسخ‌های متنوع	۰/۷۹
دسترسی و خدمات	دسترسی آسان به خدمات محله‌ای، دسترسی به وسایل حمل‌ونقل عمومی، دسترسی به مسکن برای تمامی گروه‌های اجتماعی، وضعیت خدمات آموزشی، وضعیت خدمات بهداشتی درمانی، وضعیت خدمات ورزشی تفریحی، وضعیت خدمات ایمنی، دسترسی به مراکز امنیتی و اورژانسی	۰/۹۵	

محله	جمعیت	جمعیت خانوار	مساحت (هکتار)
۱. آبشار	۲۲۲۵۰	۷۳۸۰	۷۸۳۹۶۱
۲. پامنار	۲۹۳۲	۹۷۷	۱۲۰۷۴۷۴
۳. امامزاده یحیی	۱۴۰۲۴	۴۵۶۲	۶۷۹۹۹۷
۴. ایران	۲۲۰۴۴	۷۲۸۶	۱۲۰۴۴۳۹
۵. بازار	۶۱۷۹	۲۱۰۶	۱۵۷۶۵۶۶
۶. بهارستان	۱۶۵۰۵	۵۵۲۱	۱۵۵۱۰۱۰
۷. تختی	۲۲۱۴۴	۷۲۰۷	۸۵۸۷۲۷
۸. دروازه شمیران	۳۳۲۹۷	۱۰۵۹۶	۱۲۲۰۵۷۹
۹. سنگلج	۲۶۸۲۹	۸۸۱۴	۱۶۲۳۴۷۸
۱۰. شهید هرندی	۲۲۷۲۰	۷۴۶۹	۱۷۲۵۸۸۲
۱۱. فردوسی	۸۴۶۷	۲۷۶۸	۲۰۷۵۳۹۵
۱۲. قیام	۱۸۱۹۰	۵۹۵۲	۶۸۸۲۰
۱۳. کوثر	۲۴۰۳۰	۷۸۶۸	۸۱۶۹۴۶
جمع کل	۲۳۹۶۱۱	۷۸۵۰۶	۱۶۰۰۸۳۳۵



شکل ۳- نقشه منطقه ۱۲ و محله‌ها و جمعیت آن (۱۳۹۰)

۵- یافته‌ها

کاربری‌های شهری: تحلیل وضعیت موجود کاربری‌های زمین شهری (عمومی) در منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران در جدول (۵) آمده است، آنچه از بررسی جدول کاربری می‌توان نتیجه گرفت آن است که: امر سکونت به صورت فزاینده‌ای رو به کاهش است و در قطعات مسکونی تغییر کاربری با شتاب صورت می‌گیرد. منطقه با تراکم فعالیت‌های تجاری روبرو است. تمرکز فضاهای اداری در منطقه نشان از اهمیت مرکز شهری آن می‌دهد، کاربری مذهبی و فرهنگی به دلیل قدمت بافت مرکز شهری سطح زیادی را به خود اختصاص داده است. سطوح کارگاهی و انبار بخش‌های زیادی از منطقه را اشغال کرده است، زمین‌های بایر و ساخته نشده زیادی در منطقه یافت نمی‌شود که از آن‌ها بتوان برای جبران کمبود خدمات شهری استفاده کرد، شبکه معابر به نسبت تراکم جمعیت روز در منطقه و کثرت فعالیت‌ها بسیار کم است و به‌ویژه آنکه نفوذپذیری آن در درون بلوک‌های شهری کارایی ندارد.

جدول ۵- سطوح کاربری زمین شهری (عمومی) در منطقه ۱۲

کاربری اصلی	مساحت (هکتار)	درصد به کل	کاربری اصلی	مساحت (هکتار)	درصد به کل
مسکونی	۴۷۹	۳۲	صنعتی و کارگاهی	۵۲	۳/۵
مسکونی مختلط*	۱۱۸	۷/۸	حمل و نقل و پارکینگ	۷۵	۵
تجاری	۱۹۰	۱۲/۷	تأسیسات و تجهیزات شهری	۱۱	۰/۷
خدمات عمومی و اداری	۲۲۱	۱۴/۷	زمین بایر	۵۶	۳/۸
فضای باز و سبز و تفریحی	۶۰	۴	شبکه راه‌ها	۲۳۸	۱۵/۸
جمع کل				۱۵۰۰	۱۰۰

مأخذ: مهندسان مشاور باوند، ۱۳۸۵

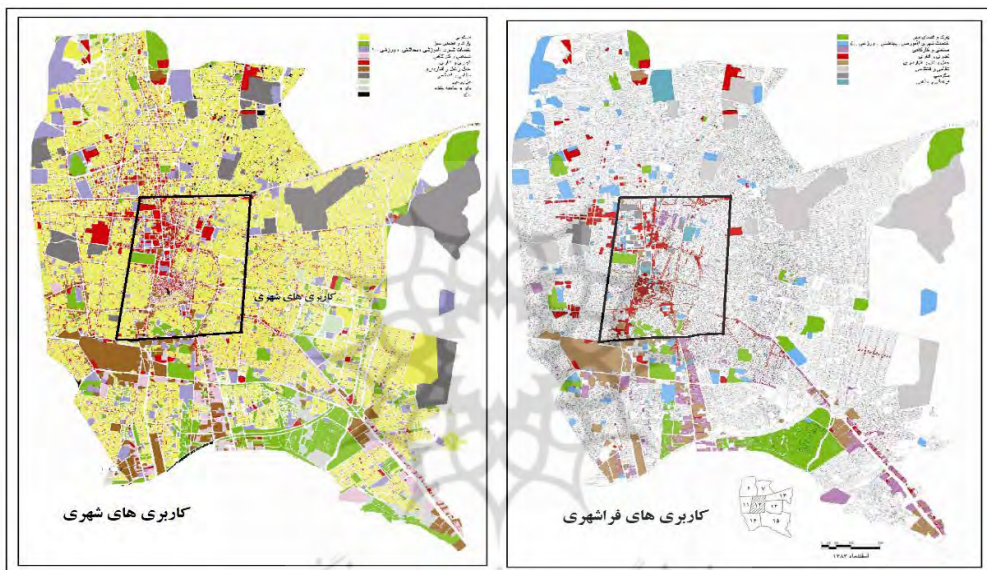
همچنین تحلیل وضعیت موجود کاربری‌های فراشهری در منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران با توجه جدول (۶) گویای آن است که: کارکردهای فراشهری حدود ۳۲۵ هکتار (۲۵ درصد) سطح منطقه را پوشانده‌اند. در تحلیل نحوه استقرار و وسعت کارکردهای فراشهری می‌توان گفت که این کارکردها در واقع ساختار فضایی و کارکردی این منطقه را ترسیم می‌کنند. بنیان این ساختار بر مرکزیت بازار قرار دارد که انشعاب‌های آن به شکل راسته‌های تجاری در بخش‌های پیرامونی امتداد یافته است. همچنین تمرکز فعالیت‌های اداری و حکومتی استخوان‌بندی این ساختار را شکل می‌دهد، به‌ویژه آنکه این کانون‌ها و محورها اغلب در بافت و بناهای تاریخی مرکز شهر جای گرفته‌اند و ارزشی دوچندان به این مجموعه‌ها می‌دهند. سطوح گسترده انبارها و کارگاه‌ها در منطقه بیانگر در هم تنیدگی این فعالیت‌ها با کاربری تجاری از یک‌سو و کاربری مسکونی از سوی دیگر است و به تعبیری می‌توان آن‌ها را فصل مشترک ناسازگاری میان فعالیت‌های تجاری و سکونت‌دانی دانست، حال آنکه خدمات مقیاس محله‌ای باید این فصل مشترک را شکل دهند. تغییر کاربری این فعالیت‌های ناسازگار و مزاحم در عین حال می‌تواند امکانی بالقوه برای جبران کمبودهای خدماتی در سطح محله‌ها باشد. کاربری‌های آموزشی و آموزش عالی تأثیر چندانی بر ساختار فضایی منطقه به‌جا نگذاشته‌اند، همین امر در مورد توزیع کاربری‌های بزرگ مقیاس درمانی نیز صدق می‌کند. ترکیب این فعالیت‌های اصلی فرامنطقه‌ای خصلت مرکز شهری را نمایان می‌سازد که توانی مهم برای توسعه کیفی منطقه است (شکل ۴).

*- بخش قابل ملاحظه‌ای از سطوح مسکونی (به دلیل جمعیت گریزی و عوامل دیگر) به کارگاه و انبار تبدیل شده، که به عنوان مسکونی مختلط شناسایی شده است.

جدول ۶- سطوح و نسبت کارکردهای فراشهری در منطقه ۱۲

نوع کاربری	سطح (مترمربع)	درصد به کل	نوع کاربری	سطح (مترمربع)	درصد به کل
فرهنگی - مذهبی	۲۲۰۱۷۸	۶/۷۵	آموزشی	۸۵۹۴۲	۲/۶۵
جهانگردی - پذیرایی	۵۶۳۶۵	۱/۷۲	آموزش عالی	۴۵۵۴۹	۱/۴۰
اداری - حکومتی	۵۸۹۳۷۹	۱۸/۱۳	بهداشتی - درمانی	۹۴۲۳۰	۲/۹۰
فضای سبز	۲۴۹۱۹۱	۷/۶۵	کارگاهی	۵۱۲۳۶	۱/۵۵
تفریحی - ورزشی	۱۱۳۱۳	۰/۴۵	حمل و نقل و انبار	۶۴۵۱۳۶	۱۹/۸۵
تجاری	۱۲۰۰۳۶۹	۳۶/۹۵	کل	۳۲۴۸۸۸۸	۱۰۰

مأخذ: مهندسان مشاور باوند، ۱۳۸۵



شکل ۴- نقشه کاربری‌های شهری و فراشهری منطقه ۱۲ شهر تهران

مأخذ: مهندسان مشاور باوند، ۱۳۸۵

ویژگی‌های استفاده از زمین: مهم‌ترین ویژگی منطقه ۱۲ از نظر نحوه استفاده از زمین، سهم زیاد کاربری‌های فرا شهری در آن است. از این رو، هرچند سطوح و سرانه‌ها در نگاه اول کافی و حتی زیاد به نظر می‌رسد ولی با کسر کاربری‌های فراشهری این سطوح کاهش می‌یابد و برای جمعیت ساکن با کمبود خدمات روبرو است. در جدول (۷) کاربری‌های زمین به تفکیک شهری و فراشهری معرفی شده است. اطلاعات جدول زیر مؤید آن است که سهم عمده (۶۵/۴ درصد) سطوح خدماتی موجود در منطقه مقیاس عملکردی فراشهری دارند و فقط ۳۴/۶ درصد سطوح خدماتی در مقیاس منطقه، ناحیه و محله کارکرد ارائه می‌دهند.

جدول ۷- مقایسه سهم کاربری های فراشهری و شهری در منطقه ۱۲ شهر تهران

نوع کاربری	سطح فراشهری (مترمربع)	سهم فراشهری (درصد)	سطح شهری (مترمربع)	سهم شهری (درصد)
فرهنگی - مذهبی	۲۲۰۱۷۸	۵۷/۲۰	۱۶۴۷۵۲	۴۲/۸۰
جهانگردی - پذیرایی	۵۶۳۶۵	۶۷/۷۹	۲۶۷۷۱	۳۲/۲۱
اداری	۵۸۹۳۷۹	۸۰/۸۲	۱۳۹۷۹۴	۱۹/۱۸
فضای سبز	۲۴۹۱۹۱	۴۶/۰۸	۲۹۱۵۰۶	۵۳/۹۲
تفریحی - ورزشی	۱۱۳۱۳	۱۲/۸۸	۷۶۴۶۵	۸۷/۱۲
تجاری	۱۲۰۰۳۶۹	۹۵	۶۳۸۰۶	۵
آموزشی	۸۵۹۴۲	۲۶/۵۳	۲۳۸۰۰۱	۷۳/۴۷
آموزش عالی	۴۵۵۴۹	۱۰۰	-	-
بهداشتی - درمانی	۹۴۲۳۰	۴۸/۶۱	۹۹۶۱۵	۵۱/۳۹
کارگاهی	۵۱۲۳۶	۱۰/۴	۴۳۴۱۸۶	۸۹/۶
حمل و نقل و انبار	۶۴۵۱۳۶	۷۷/۸	۱۸۳۸۶۰	۲۲/۲
جمع کل	۳۲۴۸۸۸۸	۶۵/۴	۱۷۱۸۷۵۹	۳۴/۶

مأخذ: مهندسان مشاور باوند، ۱۳۸۵

تحلیل توصیفی متغیرهای پژوهش: سنجش وضعیت متغیر کاربری های شهری و فراشهری، شامل ۴ بعد (اقتصادی، اجتماعی، زیست محیطی و کالبدی-فضایی) از طریق دامنه های (۱-۱/۵) بسیار ناپایدار، ۱/۶ تا ۲/۵ ناپایدار، ۲/۶ تا ۳/۵ نیمه پایدار، ۳/۶ تا ۴/۵ پایدار و ۴/۶ تا ۵ بسیار پایدار انجام شده است. نتایج حاصل در جدول (۸) ارائه شده است. نتایج نشان داد که وضعیت این متغیر ۱۰ (۲/۵ درصد) پایدار، ۲۹۳ (۷۳/۳ درصد) نیمه پایدار، ۹۷ (۲۴/۳ درصد) ناپایدار ارزیابی شده است؛ بنابراین نمره نهایی مشخص کرد که وضعیت متغیر کاربری زمین شهری در منطقه ۱۲ کلان شهر تهران، همراه با تمام ابعاد آن بر اساس طیف ۵ سطحی لیکرت در بین دامنه ۲/۶ تا ۳/۵ یعنی نیمه پایدار قرار دارد. همچنین شاخص ضریب پراکندگی نشان می دهد، کمترین نابرابری در توزیع پاسخ ها و یا ادراک جمعیت نمونه مربوط به بعد کالبدی-فضایی (۰/۲۴۳) و بیشترین انحراف یا نابرابری در توزیع مربوط به بعد اقتصادی (۰/۳۷۰) است.

جدول ۸- توزیع مقادیر متغیر کاربری‌های شهری و فراشهری در منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران

متغیر و ابعاد	بسیار پایدار	پایدار	نیمه پایدار	ناپایدار	بسیار ناپایدار		جمع	میانگین	انحراف معیار	ضریب پراکندگی
					۳۷	۲۵۹				
اقتصادی	تعداد	-	۳	۱۰۱	۳۷	۲۵۹	۴۰۰	۲/۱۷	۰/۵۸۷	۰/۲۷۰
	درصد	-	۰/۸	۲۵/۳	۹/۳	۶۴/۸	۱۰۰	متوسط		
اجتماعی	تعداد	۵	۷۲	۲۱۱	۶	۱۰۶	۴۰۰	۲/۹۱	۰/۷۴۰	۰/۲۵۴
	درصد	۱/۳	۱۸	۵۲/۸	۱/۵	۲۶/۵	۱۰۰	متوسط		
زیست‌محیطی	تعداد	۱۰	۹۶	۲۰۹	۵	۸۰	۴۰۰	۳/۰۶	۰/۷۶۶	۰/۲۵۰
	درصد	۲/۵	۲۴	۵۲/۳	۱/۳	۲۰	۱۰۰	متوسط		
کالبدی-فضایی	تعداد	-	۱۳	۱۴۷	۷	۲۳۳	۴۰۰	۲/۴۱	۰/۵۸۶	۰/۲۴۳
	درصد	-	۳/۳	۳۶/۸	۱/۸	۵۸/۳	۱۰۰	کم		
کاربری‌های شهری	تعداد	-	۱۰	۲۹۳	-	۹۷	۴۰۰	۲/۷۸	۰/۴۶۹	۰/۱۶۸
	درصد	-	۲/۵	۷۳/۳	-	۲۴/۳	۱۰۰	متوسط		

مأخذ: محاسبات آماری نگارندگان

در ادامه سنجش وضعیت متغیر کارکرد محله‌ای، از طریق ۸ بعد (نظام فعالیت‌ها، امنیت و سلامت، تعلق خاطر مکانی، سرزندگی، ظرفیت قابل‌تحمل، پویایی و سازگاری، تنوع و دسترسی و خدمات) از طریق دامنه‌های (۱ تا ۱/۵ بسیار ناپایدار، ۱/۶ تا ۲/۵ ناپایدار، ۲/۶ تا ۳/۵ نیمه پایدار، ۳/۶ تا ۴/۵ پایدار و ۴/۶ تا ۵ بسیار پایدار) انجام‌شده است. نتایج حاصل در جدول (۹) ارائه شده است. نتایج نشان داد که وضعیت این متغیر ۲۳ (۵/۸ درصد) زیاد، ۲۹۵ (۷۳/۸ درصد) نیمه پایدار و در نهایت ۸۲ (۲۰/۵ درصد) ناپایدار ارزیابی شده است؛ بنابراین نمره نهایی مشخص کرد که سطح ارزیابی متغیر کارکرد محله‌ای در منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران همراه با تمام ابعاد آن بر اساس طیف ۵ سطحی لیکرت در بین دامنه ۲/۶ تا ۳/۵ یعنی نیمه پایدار قرار دارد. همچنین شاخص ضریب پراکندگی نشان می‌دهد، کمترین نابرابری در توزیع پاسخ‌ها و یا ادراک جمعیت نمونه مربوط به بعد دسترسی و خدمات (۰/۲۲۵) و بیشترین انحراف یا نابرابری در توزیع مربوط به بعد پویایی و سازگاری (۰/۴۰۶) است.

جدول ۹- توزیع مقادیر متغیر کارکرد محله‌ای در منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران

ضریب پراکندگی	انحراف معیار	میانگین	جمع	بسیار ناپایدار	ناپایدار	نیمه پایدار	پایدار	بسیار پایدار	متغیر و ابعاد	
									تعداد	درصد
۰/۲۷۲	۰/۸۹۹	۳/۳۰	۴۰۰	۱۰	۶۹	۱۲۹	۱۷۲	۲۰	تعداد	نظام فعالیت‌ها
		متوسط	۱۰۰	۲/۵	۱۷/۳	۳۲/۳	۴۳	۵	درصد	
۰/۳۳۶	۰/۷۹۳	۲/۳۶	۴۰۰	۵۰	۱۸۲	۱۳۹	۲۹	-	تعداد	امنیت و سلامت
		کم	۱۰۰	۱۲/۵	۴۵/۵	۳۴/۸	۷/۲	-	درصد	
۰/۳۳۷	۰/۹۰۸	۲/۶۹	۴۰۰	۲۷	۱۵۶	۱۴۰	۶۸	۹	تعداد	تعلق خاطر مکانی
		متوسط	۱۰۰	۶/۸	۳۹	۳۵	۱۷	۲/۳	درصد	
۰/۳۳۱	۰/۸۲۸	۲/۵۰	۴۰۰	۳۲	۳۲	۱۹۰	۱۲۳	۵۵	تعداد	سرزندگی
		کم	۱۰۰	۰/۸	۰/۸	۴۷/۵	۳۰/۸	۱۳/۸	درصد	
۰/۳۳۵	۱/۰۳	۳/۰۷	۴۰۰	۳۸	۶۲	۱۵۴	۱۲۴	۲۲	تعداد	ظرفیت قابل تحمل
		متوسط	۱۰۰	۹/۵	۱۵/۵	۳۸/۵	۳۱	۵/۵	درصد	
۰/۴۰۶	۱/۰۴	۲/۵۶	۴۰۰	۵۲	۱۶۸	۱۰۶	۵۲	۲۲	تعداد	پویایی و سازگاری
		متوسط	۱۰۰	۱۳	۴۲	۲۶/۵	۱۳	۵/۵	درصد	
۰/۲۳۷	۰/۶۳۷	۲/۶۸	۴۰۰	۹	۱۳۷	۲۲۵	۲۹	-	تعداد	تنوع
		متوسط	۱۰۰	۲/۳	۳۴/۳	۵۶/۳	۷/۲	-	درصد	
۰/۲۲۵	۰/۹۶۱	۳/۲۵	۴۰۰	۲۶	۴۷	۱۵۰	۱۵۵	۲۲	تعداد	دسترسی و خدمات
		متوسط	۱۰۰	۶/۵	۱۱/۸	۳۷/۵	۳۸/۸	۵/۵	درصد	
۰/۱۷۲	۰/۴۹۱	۲/۸۵	۴۰۰	-	۸۲	۲۹۵	۲۳	-	تعداد	کارکرد محله‌ای
		متوسط	۱۰۰	-	۲۰/۵	۷۳/۸	۵/۸	-	درصد	

مأخذ: محاسبات آماری نگارندگان

تحلیل استنباطی متغیرهای پژوهش: در این بخش به تجزیه و تحلیل اثرگذاری ابعاد کاربری‌های شهری و فراشهری بر کارکرد محله‌ای در منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران پرداخته شده است. به این منظور از مدل رگرسیون خطی چند متغیره استفاده شده است. نتایج حاصل با توجه به جدول (۱۰) نشان داد که ضریب ثابت (a) برابر با ۱۰۶/۰۶۸ و مقدار b (B) برای بعد اقتصادی برابر با ۱/۳۵۷، اجتماعی برابر با ۰/۹۳۰، زیست‌محیطی برابر با ۰/۰۰۷ و کالبدی- فضایی برابر با ۱/۳۹۹، به‌دست آمده است. با توجه به نتایج به‌دست آمده مشخص می‌شود که از بین ابعاد تأثیرگذار، بعد زیست‌محیطی (۰/۹۷۶) بر کارکرد محله‌ای تأثیر نداشته و ابعاد اقتصادی (۰/۰۰۷)، اجتماعی (۰/۰۰۰) و کالبدی- فضایی (۰/۰۰۰) آن را تحت تأثیر قرار می‌دهند. درنهایت با توجه به مقدار b (B) برای متغیر کاربری‌های شهری (درون منطقه‌ای و برون منطقه‌ای) برابر با ۰/۵۳۷، می‌توان بیان کرد که تأثیر این متغیر با میزان P-value (۰/۰۰۰) بر کارکرد محله‌ای منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران معنی‌دار است. همچنین در نمودار پراکنش (۴) مشخص شده است که رابطه خطی بین دو متغیر

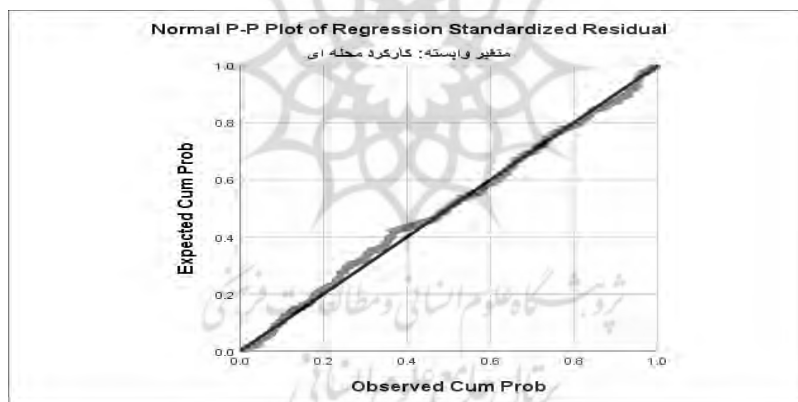
وجود دارد. خطی بودن بدین دلیل است که جهت کلی و روند کلی پاسخگویان به‌طور مستقیم و در یک جهت است.

جدول ۱۰- شدت تأثیرگذاری متغیرهای مستقل بر کارکرد محله‌ای

ضرایب ^a					
P-value	t	ضرایب استاندارد شده		ضرایب استاندارد نشده	مدل
		Beta	Std. Error	B	
۰/۰۰۰	۱۲/۲۵	-	۸/۶۵۸	۱۰۶/۰۶۸	(Constant)
۰/۰۰۷	-۲/۷۰۶	-۱/۳۲	۰/۵۰۱	-۱/۳۵۷	اقتصادی
۰/۰۰۰	۴/۰۳۵	۰/۱۹۴	۰/۲۳۰	۰/۹۳۰	اجتماعی
۰/۹۷۶	۰/۰۳۱	۰/۰۰۱	۰/۲۱۷	۰/۰۰۷	زیست‌محیطی
۰/۰۰۰	۴/۷۴۱	۰/۲۳۲	۰/۲۹۵	۱/۳۹۹	کالبدی-فضایی
۰/۰۰۰	۴/۲۶۶	۰/۲۰۹	۱/۲۶	۰/۵۳۷	کاربری‌های زمین

a. متغیر وابسته: کارکرد محله‌ای

مأخذ: محاسبات آماری نگارندگان



شکل ۴- خط رگرسیون برای پیش‌بینی کاربری‌های شهری بر کارکرد محله‌ای

۶- بحث و نتیجه‌گیری

منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران به‌تقریب در میانه کالبدی این شهر واقع شده و امروزه مکان تمرکز بسیاری از فعالیت‌های تجاری، اداری، سیاسی و ... شهر تهران است. این منطقه علاوه بر اینکه در مقیاس منطقه‌ای یکی از مهم‌ترین پهنه‌های فعالیت‌های شهری تهران را تشکیل می‌دهد، در مقیاس ملی نیز دارای اهمیتی فوق‌العاده بوده و دارای تعاملات مستقیم و غیرمستقیم بسیاری با حوزه‌های فعالیت‌های ملی است. از این لحاظ منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران دارای ویژگی‌های منحصربه‌فردی است

که هرگونه مداخله توسعه‌ای، آن را از سایر مناطق شهری تهران، متمایز می‌سازد. بافت تاریخی ارزشمند در کنار بافت فرسوده، گسترش کاربری‌های نامتجانس در تمام منطقه، هم‌جواری‌های محلی و منطقه‌ای و عملکردهای فراشهری، شکاف و نابرابری بین محلات در عین عمومیت، هم‌نشینی و درهم تنیدگی مسائل در گستره منطقه از جمله ویژگی‌ها است. در عین حال این منطقه، بهترین معرف شهر تهران نیز به شمار می‌رود؛ به عبارت روشن‌تر، تاریخ و هویت شهری به نام «طهران» برگردیده جایی حمل می‌شود که بسیاری از عملکردهای پایتخت در آن ایفا می‌شود و برخوردار و نابرخورداری، "زیست شهری باکیفیت" و "زیست شهری زنده‌مانی" را هم‌نشین ساخته است. نتایج حاصل از تحقیق بیانگر این است که از مجموع ۱۶۰۰ هکتار، ۴۷۹ هکتار یعنی ۳۰ درصد کل کاربری‌های شهری به کاربری مسکونی اختصاص دارد. در بخش کاربری‌های فراشهری هم یافته‌ها گویای آن است که از مجموع ۳۲۴۸۸۸۸ مترمربع کاربری تجاری با مجموع ۱۲۰۰۳۶۹ مترمربع ۳۶/۹۵ درصد کل کاربری‌های فراشهری را به خود اختصاص داده است. در بخش تحلیل توصیفی و سنجش کاربری‌های زمین مشخص شد که سطح ارزیابی متغیر کاربری زمین (شهری و فراشهری) در منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران، نیمه پایدار است. بیشترین پراکندگی مرتبط با بعد کالبدی-فضایی و بیشترین انحراف یا نابرابری در توزیع پراکندگی مربوط به بعد اقتصادی است. سطح ارزیابی متغیر کارکرد محله‌ای نیز، نیمه پایدار است و کمترین نابرابری مربوط به بعد دسترسی و خدمات و بیشترین انحراف مربوط به بعد پویایی و سازگاری است. همچنین یافته‌های حاصل در بخش پیامد کاربری‌های شهری و فراشهری بر کارکرد محله‌ای نشان داد که بعد زیست‌محیطی بر کارکرد محله‌ای تأثیر نداشته و ابعاد اقتصادی، اجتماعی و کالبدی-فضایی آن را تحت تأثیر قرار می‌دهند. در نهایت با توجه به مقدار b (B) برای متغیر کاربری‌های شهری و فراشهری می‌توان بیان کرد که تأثیر این متغیر با میزان P -value (۰/۰۰۰) بر کارکرد محله‌ای منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران معنی‌دار است.

نتیجه مقایسه حاصل از یافته‌های پژوهش با مطالعه مشکینی و همکاران (۱۳۹۷) در یک راستا می‌باشد زیرا، این محققین در مطالعه خود مشخص کردند که پایداری ناشی از تغییرات کاربری در همه محله‌های شهری یکسان نیست و دارای سطوح متفاوت پایداری می‌باشند. نتایج با یافته‌های صفاری و همکاران (۱۳۹۶) هماهنگ است. این پژوهشگران در مطالعه خود که همراستا با مقاله حاضر است، نشان دادند که اصول ساختاری محله‌های مورد مطالعه از نظر سطح کاربری‌ها در مناسب نمی‌باشد و خدمات لازم و رفاه نسبی را فراهم نمی‌کند. مطالعه عیسی لو همکاران (۱۳۹۶)، در یک راستا با نتایج مقاله حاضر قرار دارد؛ چون این محققین در مطالعه خود به این نتیجه دست یافتند که پایداری محله‌ای در رابطه با تنوع کاربری‌ها در مقیاس محله متفاوت است و می‌بایست برنامه ریزی نواحی و مناطق شهری بصورت همگن و یکپارچه و به تناسب مقیاس محیطی انجام گیرد. همچنین نتایج هماهنگ با مطالعه کاشفی دوست و حاجی نژاد (۱۳۹۴) است؛ این محققین

مشخص کردند که علاوه بر کمبود سرانه کاربری‌ها، نحوه توزیع آن‌ها در سطح شهری یکسان نیست و در برخی محلات کمبود بیشتری قابل مشاهده است و در نهایت نتایج خادمی و همکاران (۱۳۹۳)، که نشان دادند در سطح شهر محلات مختلف از پایداری یکسانی در کاربری اراضی برخوردار نیستند؛ با نتایج مقاله حاضر همراستا و هماهنگ است.

در پایان با توجه به نتایج مقایسه می‌توان بیان کرد که با مطرح شدن مفهوم توسعه پایدار شهری، کاربری زمین به سمت دیدگاه‌های استفاده بهینه و پایدار از زمین با توجه به عوامل اجتماعی، اقتصادی، سیاسی و غیره متمایل شده است. امروزه با توجه به نارسایی و محدودیت‌های جدی معیارهای کمی، مهمترین تحول در روش‌های تعیین معیارها و ضوابط فضایی کاربری زمین، استفاده از شاخص‌های اجتماعی و کیفی در تدوین کاربری‌ها است. در این راستا، رویکرد توسعه پایدار با تاکید بر استفاده بهینه از زمین، نگرشی نوین در برنامه ریزی شهری و به تبع آن در مهم‌ترین رکن آن یعنی برنامه ریزی کاربری اراضی ارائه کرده است. با توجه به این دیدگاه، یکی از مهم‌ترین اهرم‌های مؤثر برای تکامل برنامه‌ریزی کاربری‌های شهری و فراشهری، ایجاد پیش‌شرط‌های لازم برای آن یعنی توجه به ابعاد توسعه پایدار شهری (اقتصادی، اجتماعی، زیست‌محیطی و کالبدی-فضایی) است. این ابعاد اهداف کلان کاربری‌های زمین هستند و در صورت توجه کافی به برنامه‌ریزی آن‌ها، تأمین هزینه خدمات شهری (به‌گونه‌ای که استفاده از منابع را نسبت به منافع اقتصادی و اجتماعی بهینه می‌کند) پایدار شده و ایجاد برابری و تعادل بین گروه‌های مختلف درآمدی در برخورداری از زمین، مسکن و خدمات شهری که از مهم‌ترین اهداف کاربری زمین در سطح محله‌ای شهری است، مهیا شده و پیامد نهایی آن دستیابی به اهداف کلان کاربری‌های شهری و فراشهری و همچنین توسعه محله‌ای خواهد شد. در این راستا می‌توان به این صورت نتیجه‌گیری نهایی کرد که امروزه دیدگاه‌های برنامه‌ریزی و از جمله برنامه‌ریزی شهری و کاربری اراضی شهری به سمت جنبه‌های کیفی، عدالت اجتماعی و محیط‌زیست گرایش پیدا کرده و می‌کوشند با تکیه بر این ابعاد و شاخص‌ها مطرح‌شده فوق به توسعه پایدار و همه‌جانبه در شهر و محله‌های آن دست یابند و بتوانند شهروندان را در دستیابی به زندگی مطلوب یار نمایند.

در نهایت با توجه به نتیجه نهایی حاصل پیشنهادها و رهنمودهای کاربردی در راستای پژوهش حاضر ارائه می‌شود:

- تقویت الگوی کالبدی مرکز شهری در هم پیوندی با ساختار کلان‌شهر؛
- تشویق کاربری‌های مختلط به‌منظور توزیع منطقی کارکردهای مرکز شهری؛
- افزایش نفوذپذیری به درون بلوک‌های شهری و تأمین دسترسی سواره (با راه‌کار پرهیز از ایجاد مسیرهای عبوری)؛
- مشارکت دادن مردم، نهادهای مدنی و سازمان‌های غیردولتی در اداره محله، ناحیه و منطقه؛

- فراهم آوردن امکانات تداوم و تحول کالبدی به منظور جذب فعالیتهای اقتصادی برتر و افزایش فرصتهای اشتغال متناسب با نقش و شأن مرکز شهر به منطقه و
- ایجاد راه کارهای مشارکتی در اجرای پروژهها به منظور استفاده از ارزش افزوده زمینهای مرکز شهری به نفع ساکنان کم توان و تحریک توسعه در منطقه.



۷- منابع و مأخذ

۱. برک پور، ناصر(۱۳۹۵)، **برنامه‌ریزی کاربری زمین شهری(مجموعه مقاله‌ها)**، انتشارات مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران، معاونت علم و فناوری، چاپ اول، ص ۴۵۰
۲. بیضائی، میترا، شکبیا، امین، نقصان محمدی، محمدرضا (۱۳۹۶)، مطالعه تطبیقی مراکز محله‌ای شهر یزد بر مبنای شاخص‌های مرکز محله ایده آل با رویکرد تحلیلی FMEA (مطالعه موردی: مرکز محله یعقوبی در بافت تاریخی و پشت سیلو در بافت جدید شهر یزد)، **فصلنامه مطالعات شهری**، دوره ۷، شماره ۲۵، صص ۱۶-۳
۳. پاپلی یزدی، محمدحسین، رجبی سناجردی حسین (۱۳۹۳)، **نظریه‌های شهر و پیرامون**، ناشر سازمان مطالعه و تدوین کتب علوم انسانی دانشگاه‌ها (سمت).
۴. پژوهان، موسی، نصرالدین، الیاس زاده مقدم، فتحی، سمیه (۱۳۹۳)، بررسی تطبیقی نظام‌های کاربری زمین شهری از دیدگاه دو پارادایم مدرنیسم و پست‌مدرنیسم، **فصلنامه پژوهش‌های جغرافیای انسانی**، دوره ۴۵، شماره ۲، صص ۱۷-۳۶
۵. پوراحمد، احمد، سیف‌الدینی و پرنون، زیبا (۱۳۹۰)، مهاجرت و تغییر کاربری اراضی در شهر اسلامشهر، **فصلنامه مطالعات جغرافیایی مناطق خشک**، سال دوم، شماره پنجم، صص ۱۵۲-۱۳۱.
۶. چرمایف، سرچ، کریستوفر، الکساندر (۱۳۷۱)، **عرصه‌های زندگی جمعی و خصوصی به‌جانب یک معماری انسانی**، ترجمه منوچهر مزینی، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ دوم.
۷. حاتمی نژاد، حسین، فرهودی، رحمت اله، محمدپورجابری، مرتضی (۱۳۸۷)، تحلیل نابرابری اجتماعی در برخورداری از کاربری‌های خدمات شهری (مورد مطالعه: شهر اسفراین)، **فصلنامه پژوهش‌های جغرافیای انسانی**، دوره ۴۰، شماره ۶۵، صص ۶۵-۷۱.
۸. حبیبی، سید محسن، مسائلی، صدیقه (۱۳۸۶)، **سرانه کاربری‌های شهری**، چاپ اول، ناشر سازمان ملی زمین و مسکن، ص ۷۲
۹. حسین زاده دلیر، کریم، سرور، رحیم، بجانی، حسین، احمدی، توحید (۱۳۸۹)، تحلیلی بر تحولات کاربری‌های اراضی شهر تبریز از دیدگاه توسعه پایدار طی سال‌های (۱۳۸۷-۱۳۸۳)، **فصلنامه جغرافیایی سرزمین**، دوره، شماره ۲۸، صص ۴۱-۵۰
۱۰. حسین زاده دلیر، کریم، ملکی، سعید (۱۳۸۶)، بررسی تغییرات کاربری اراضی شهری در طرح جامع و تفصیلی شهر ایلام طی دهه ۱۳۷۲-۱۳۸۲، **مجله جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای**، شماره هشتم، صص ۶۵-۹۳.

۱۱. خادمی، سمیه، قلعه‌نویی، محمود، مسعود، محمد (۱۳۹۳)، ارزیابی پایداری کاربری زمین شهری با تأکید بر حفاظت از آثار تاریخی (نمونه موردی شهر شوش)، فصلنامه آمایش محیط، دوره ۷، شماره ۲۷، صص ۲۱-۳۶.
۱۲. ربانی، رسول، وحید، فریدون (۱۳۹۰). **جامعه‌شناسی شهری**، تهران، انتشارات سمت.
۱۳. رضازاده، راضیه، سلسله، علی (۱۳۸۹)، مروری بر سیاست‌های توسعه پایدار محله‌ای با رویکرد دارایی مینا و تأکید بر سرمایه‌های اجتماعی و کالبدی، **فصلنامه نامه معماری و شهرسازی**، دوره ۲، شماره ۴، صص ۱۲۱-۱۴۰.
۱۴. رضایی، زهره، غضنفر پور، حسین، عبدالهی، علی‌اصغر (۱۳۹۴)، بررسی و ارزیابی کاربری اراضی مناطق ۹ گانه شهر شیراز با استفاده از مدل LQ در محیط GIS، **فصلنامه علمی-پژوهشی برنامه‌ریزی فضایی**، دوره ۵، شماره ۱، صص ۶۳-۸۲.
۱۵. رضویان، محمدتقی (۱۳۸۱)، **برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری**، چاپ اول؛ انتشارات منشی؛ ص ۱۲.
۱۶. زیاری، کرامت اله (۱۳۸۱)، **برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری**، انتشارات دانشگاه یزد.
۱۷. سجادی، ژیلا، بیرانوند زاده، مریم، رادمنش، معصومه، ویسی، رضا (۱۳۹۳)، ارزیابی میزان تحقق کاربری زمین در طرح‌های توسعه شهری با تأکید بر کاربری فضای سبز مطالعه موردی: شهر دورود، **دو فصلنامه پژوهش‌های منظر شهر**، سال اول، شماره ۱، صص ۴۵-۵۶.
۱۸. سلطانی، علی (۱۳۹۵)، **برنامه‌ریزی کاربری زمین شهری**، انتشارات دانشگاه شیراز، چاپ اول، ص ۴۹۵.
۱۹. شورچه، محمود (۱۳۹۴)، **نظریه‌های برنامه‌ریزی شهری در قرن ۲۱**، انتشارات پرهام نقش، چاپ دوم، صص ۴۶۸.
۲۰. صحرائی جویباری، احمد، ابراهیم زاده، عیسی (۱۳۹۴)، **برنامه‌ریزی کاربری اراضی و مکان‌گزینی بهینه در محلات شهری با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی (GIS)** (مطالعه موردی: محله ۴۷ شهر زاهدان)، **فصلنامه علمی-پژوهشی اطلاعات جغرافیایی (سپهر)**، دوره ۲۴، شماره ۹۴، صص ۷۷-۹۳.
۲۱. صرافی، مظفر، توکلی نیا، جمیله، محمدیان مصمم، حسن (۱۳۹۳)، **اندیشه‌های نو در برنامه‌ریزی شهری**، ناشر شورای اسلامی شهر تهران، چاپ اول، ص ۳۰۳.
۲۲. صفاری‌راد، علی، شمس، مجید، ملک حسینی، عباس (۱۳۹۶)، ارزیابی سطح و سرانه کاربری‌های خدماتی در مقیاس محلات شهری (مطالعه موردی: محلات جدید و قدیمی شهر رشت)، **فصلنامه علمی پژوهشی مطالعات برنامه‌ریزی- سکونتگاه‌های انسانی**، دوره ۱۲، شماره ۳، شماره پیاپی ۴۰، صص ۵۰۱-۵۱۹.

۲۳. ضرابی؛ اصغر، رنجبرنیا؛ بهزاد، علی زاده، جابر (۱۳۹۱)، تحلیلی بر کاربری اراضی C.B.D در کلان‌شهرهای ایران با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی (GIS)، نمونه موردی: منطقه هشت شهر تبریز، فصلنامه برنامه‌ریزی فضایی، دوره ۲، شماره ۲، صص ۸۱-۱۰۴.
۲۴. طبیبیان، منوچهر، غنی، فریده (۱۳۹۴)، سنجش پتانسیل توسعه میان‌افزا در بافت مرکزی تهران، فصلنامه محیط‌شناسی، دوره ۴۱، شماره ۴، صص ۹۶۴-۹۴۳.
۲۵. عبدالهی، مجید، صرافی، مظفر، توکلی نیا، جمیله (۱۳۸۹). بررسی نظری مفهوم محله و بازتعریف آن با تأکید بر شرایط محله‌های شهری ایران، فصلنامه پژوهش‌های جغرافیای انسانی، شماره ۷۲، صص ۱۰۲-۸۳.
۲۶. عیسی لو، شهاب‌الدین، فنی، زهره، دوستی، بهزاد (۱۳۹۶)، ترکیب کاربری‌ها و سنجش اثرات آن در پایداری محله مبنا (مورد شناسی: محله ولنجک و دروس - شهر تهران)، فصلنامه مطالعات مدیریت شهری، دوره ۹، شماره ۳۱، صص ۵۹-۷۴.
۲۷. کاشفی دوست، دیمین، حاجی نژاد، علی (۱۳۹۴)، ارزیابی کاربری اراضی شهری با رویکرد توسعه پایدار (مورد مطالعه: پیرانشهر)، فصلنامه آمایش سرزمین، دوره ۷، شماره ۱، صص ۷۱-۹۴.
۲۸. کیانی، اکبر (۱۳۸۴)، شبیه‌سازی و ارزیابی کارایی سنسورهای هوشمند و اتوماتای سلولی در تحلیل کاربری فیزیکی ابر نقشه شهر (مطالعه موردی کلان‌شهر تهران)، رساله دوره دکتری رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، استاد راهنما: دکتر اکبر پرهیزگار، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه تربیت مدرس.
۲۹. مزیدی، احمد صفر زاده؛ مهدی (۱۳۹۰)، شناسایی و رتبه‌بندی عوامل مؤثر بر کاربری اراضی مسکونی با استفاده از تکنیک‌های MADM، مطالعه موردی، شهر یاسوج، فصلنامه جغرافیا و توسعه، شماره ۲۱، صص ۸۱-۹۶.
۳۰. مستوفی الممالکی، رضا، رستم گورانی، ابراهیم (۱۳۸۸)، بررسی عوامل مؤثر بر کاربری اراضی مسکونی در شهر قشم با استفاده از الگوهای فرایند تحلیل سلسله مراتبی (AHP) و درجه‌بندی و اولویت‌بندی مؤلفه‌ها (TOPSIS)، فصلنامه جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای، دوره ۷، شماره ۱۳، صص ۸۱-۱۰۷.
۳۱. مشکینی، ابوالفضل، برهانی، کاظم، شعبان زاده نمینی، رضا (۱۳۹۷)، تحلیل تأثیر کاربری اراضی در پایداری محله‌های شهری (مطالعه موردی: محله‌های ناحیه ۱ منطقه ۱۴ تهران)، فصلنامه پژوهش‌های جغرافیای انسانی، دوره ۵۰، شماره ۲، صص ۲۴۹-۲۶۲.
۳۲. مطوف، شریف، رحیمی، زهره (۱۳۸۷)، توسعه دارایی مبنا رهیافتی مؤثر در حل معضلات سکونت‌محلات شهری، دو ماهنامه شهر نگار، شماره ۴۷، صص ۴۲-۴۹.

۳۳. ملکی، هادی، صید بیگی، صادق، بنی عامریان، علی (۱۳۹۵)، تحلیل کاربری اراضی شهری با نگرشی بر توسعه پایدار شهری محله شیپان تهران، فصلنامه پژوهش‌های نوین علوم جغرافیایی، معماری و شهری، سال اول، شماره سوم، صص ۹۱-۱۲۲.
۳۴. موسوی، رجب صلاحی، جهانگیر؛ سید عارف، حسین، ابراهیم (۱۳۹۰)، برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری جهت کاهش آسیب‌های ناشی از زلزله با تأکید بر امکان اسکان اضطراری و موقت در ماهدشت، نشریه مدیریت شهری، شماره ۲۸، صص ۲۰۸-۱۹.
۳۵. مهدی زاده ج؛ و همکاران (۱۳۸۵)، برنامه‌ریزی راهبردی توسعه شهری (تجربیات اخیر جهانی و جایگاه آن در ایران)؛ چاپ دوم، انتشارات شرکت طرح و نشر پیام سیما.
۳۶. مهدی، غلامرضا (۱۳۸۸)، ارزیابی و بررسی سطح سرانه کاربری اراضی شهری در دونقطه شهری (مطالعه موردی: محلات آزادشهر و صفائیه یزد)، استاد راهنما دکتر محمدحسین سرایی، پایان‌نامه دوره کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه یزد، دانشکده علوم انسانی، یزد.
۳۷. مهندسان مشاور باوند (۱۳۸۵). طرح تفصیلی منطقه ۱۲ تهران، مطالعات سازمان فضایی و سیمای شهری، صص ۱۱-۶۳.
38. Barton, H., Grant, M., & Guise, R. (2003). **Shaping Neighborhoods: A guide for health, sustainability and vitality**, London and New York, Spon press...
39. Briassoulis, Helen (2008), Land-use policy and planning, theorizing, and modeling: lost in translation, found in complexity? **Environment and Planning B: Planning and Design**, volume 35, pages 16-33.
40. Chapin, F. S. (1972), **urban land use planning, Second edition, University of Illinois**. These du doctorat, Alain Iarrius, univèrste du Toulouse II le Mirail T. Ioulouse. pp.3.
41. Department for communities and local Government DCLG (2012). **An introduction planning .from:www.gov.uk.government** .accessed on 05, 19.2015.
42. Elshater, A. (2012). New Urbanism Principles versus Urban Design Dimensions towards Behavior Performance Efficiency in Egyptian Neighbourhood Unit. **Social and Behavioral Sciences**, 68, 826 – 843.
43. Fowler, k. (2013). **Neighborhood planning and design stratandards**, published by: planning serviceses .the of red deer.
44. Houghton, G, Hunter C. (2005). **Sustainable Cities**, published in the Taylor & Francis e-Library. Paris.
45. Hersperger, A. M., Oliveira, E., Pagliarin, S., Palka, G., Grădinaru, S. (2018), Urban land-use change: The role of strategic spatial planning, **Global Environmental Change**, Volume 51, Pages 32-42.
46. Malczewski, J. (2004) **GIS-Based Land-Use Suitability Analysis: A Critical Overview**. Progress in Planning, 62, 3-65.
47. Mathie, A., and Cunningham, G. (2003), from clients to citizens: Asset-based Community Development as a strategy for community-driven development, **Journal Development in Practice**, Volume 13(5): Pages 474-486.

48. Nader, M.R., Salloun, B.A. & Karam.N. (2008) "Environment and sustainable development indicators in Lebanon: A practical municipal level approach", **Ecological Economics**, 18(64), 186-198.
49. Ostrom E, Dietz T, Dolsak N, Stern P, Stonich S, Weber E (Eds), (2002) **The Drama of the Commons**. Committee on the Human Dimensions of Global Change (National Academy Press, Washington, DC).
50. Owens, S., Cowell, R. (2002), **Land and Limits: Interpreting Sustainability in the Planning Process** (Routledge, London).
51. Peris, j, cebillo-bagque, M.A, calabuig, c. (2011), Scrutinizing the link between participatory governance and urban environment management. The experience in Arequipa during 2003–2006, **Habitat International**, Volume 35, Issue 1, Pages 84-92
52. Salata, Stefano (2017) "Land use change analysis in the urban region of Milan", **Management of Environmental Quality: An International Journal**, Vol. 28 Issue: 6, pp.879-901, <https://doi.org/10.1108/MEQ-07-2016-0049>
53. Sarkar, Partha. Pratim, Mallikarjuna, C. (2013), Effect of Land Use on Travel Behaviour: A Case Study of Agartala City, **Social and Behavioral Sciences**. Volume 104: 533-542.
54. Stallworthy, Mark (2002), **Sustainability Land Use and the Environment**, Cavendish publishing, limited, London.
55. Streimikiene(2015)Quality of Life and Housing, **International Journal of Information and Education Technology**, Vol. 5, No. 2, pp140-145.
56. Van Vliet, J., Eitelberg, D.A., Verburg, P.H., (2017). A global analysis of land take in Cropland areas and production displacement from urbanization. **Glob. Environ. Change** 43, 107–115.