

## تدوین مدل مفهومی تغییرات کالبدی محلات و رضایت ساکنان مورد پژوهی: محله‌ی جماران در تهران

سید محمد سجادی\*، مریم محمدی\*\*

تاریخ دریافت مقاله: ۱۴۰۳/۸/۲۹

تاریخ پذیرش مقاله: ۱۴۰۳/۱۲/۲۱

### چکیده

در روند توسعه‌ی شهری و گسترش مرز کالبدی شهرها، بافت‌های شهری دچار تغییر و دگرگونی می‌شوند، تغییرات کالبدی در انواع بافت‌های شهری، بر تغییرات دیگری چون تغییر بافت اجتماعی، تغییرات فرهنگی و اقتصادی تأثیر دارد. در پژوهش حاضر، رابطه‌ی میان تغییرات کالبدی ایجاد شده در یک محله با سابقه‌ی روستایی و رضایت‌مندی ساکنان مورد بررسی قرار گرفته است. استراتژی اصلی پژوهش، کیفی است و در بررسی نمونه در ابتدا تحلیل اسناد شامل طرح‌ها و مصوبات مربوط به محدوده به صورت تحلیل محتوای کیفی انجام شده و همچنین مبتنی بر تحلیل فضایی و تحلیل -نقشه، میزان تغییرات کالبدی در محله در بازه‌ی ملاک عمل تغییرات، انجام شده است. همچنین دیدگاه ساکنان در قالب تحلیل مصاحبه‌های نیمه‌ساختاریافته با ۲۱ نفر از ساکنان و کسبه‌ی قدیمی ساکن محدوده به دست آمده و برای تحلیل داده‌های مصاحبه به شیوه‌ی تحلیل محتوای کیفی با بهره‌گیری از نرم‌افزار مکس کیودا، صوت مصاحبه‌ها به صورت متنی پیاده‌سازی شده و از طریق کدگذاری آنها، مقوله‌ها و زیرمقوله‌ها استخراج شده‌اند. براساس یافته‌ها، ۴ مقوله‌ی اصلی شناسایی شد که در مقوله‌ی عاملین و ضابطین کنترل‌کننده و افزایش‌دهنده‌ی تغییرات، تأثیر ضوابط محدودکننده و تغییرات کالبدی نسبتاً مورد توجه پاسخ‌دهندگان بوده است که منجر به تخریب ۴۰٪ باغات و خانه‌باغ‌ها طی سال‌های ۱۳۸۱ تا ۱۴۰۱ شده است. در مقوله‌ی عاملیت درونی تغییر، بسیاری از تغییرات کالبدی با عاملیت ساکنان به واسطه‌ی مهاجرت یا مسائل مالکیتی همچون ارث و میراث و بخشی دیگر توسط شهرداری و مصوباتی همچون مصوبه‌ی برج باغ صورت گرفته است. همچنین در زمینه‌ی شدت تغییر و عدم انطباق با آن، اجتناب‌ناپذیری تغییرات و سرعت بالای آن مورد توجه قرار گرفته است. همچنین گسستگی ارتباط با بوم طبیعی و اجتماعی به‌عنوان یکی دیگر از مقوله‌ها شناسایی شده که یکی از پیامدهای ناشی از تغییرات کالبدی بوده و بر نارضایتی ساکنان از تغییرات مؤثر بوده است. نتایج پژوهش حاضر نشان داد که وجود بهره‌وری‌های اقتصادی برای ساکنان، بر افزایش تغییرات کالبدی محله به صورت مستقیم و غیرمستقیم تأثیر داشته است. همچنین به نظر می‌رسد که پیشرفت‌های صنعت ساخت‌وساز و عواملی همچون انباشت سرمایه در یک محدوده، سبب افزایش سرعت و شدت تغییرات و دگرگونی‌های گسترده شده که همین امر سبب شده است که فرآیند انتقال در بازه‌ی زمانی کوتاه‌تری برای ساکنان اتفاق بی‌افتد.

### واژگان کلیدی

تغییرات کالبدی، تغییرات اجتماعی، رضایت‌مندی، بافت شهری، محلات با سابقه‌ی روستایی، محله‌ی جماران.

\* دانشجوی کارشناسی ارشد طراحی شهری، دانشکده‌ی شهرسازی، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران  
\*\* دانشیار گروه طراحی شهری، دانشکده‌ی معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر ایران (نویسنده مسئول)

## مقدمه

شهر پدیده‌ای است مکانی-زمانی که در نقطه‌ای خاص ایجاد شده، در فضا تکامل یافته و با گذشت زمان، رشد یافته است. با گذشت زمان، مؤلفه‌های مختلفی در شهر با تغییر مواجه می‌شوند و رشد و تحولات فضایی-کالبدی در آنها اجتناب‌ناپذیر است (گودرزی و همکاران، ۱۳۹۸، ۵۴). امروزه توسعه شهری چه در کشورهای پیشرفته و چه در کشورهای در حال توسعه، بارزترین گونه‌ی رونق شهری است. اینکه شهر رشد می‌کند، در حقیقت نشانه‌ی سلامت و رونق آن است و توقف در رشد، نشانه‌ی بیماری و به مفهوم رکود شهر در ابعاد مختلف است (رهنما و همکاران، ۱۴۰۱، ۳). پس از الحاق محدوده‌ها به شهر، توسعه‌ی کالبدی آن‌ها بر اساس ضوابط و الگوهای سایر نقاط و محلات شهر ادامه می‌یابد، در این میان، سکونتگاه‌هایی که ویژگی‌های کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی متفاوتی نسبت به شهر دارند به ناچار دچار تغییراتی می‌شوند که شاید چندان در شکوفایی آنها مؤثر نباشد (جوزاک و همکاران، ۱۴۰۱؛ پندار و همکاران، ۱۳۹۶). تغییرات شهری دارای ویژگی‌ها و اهداف مشخصی هستند. تغییرات در پاسخ‌دهی به نیازهای امروزی و اصلاح فرآیندهای موجود مؤثر و می‌توانند تبعات مثبت یا منفی متعددی به‌همراه داشته باشند (کاشی و همکاران، ۱۴۰۱). یکی از انواع تغییرات شهری، تغییرات کالبدی است که ساختار شهرها را تغییر می‌دهد، اهمیت این تغییرات از آنجا است که کالبد به‌عنوان ظرفی برای تعاملات ساکنان و مؤثر بر آن‌ها است. تغییرات کالبدی نمی‌توانند بدون توجه به فرآیندهای درک و فهم محیط از سوی مردم صورت بگیرند، چراکه ساکنان همواره به ارزیابی تغییراتی می‌پردازند که اغلب در آن نقشی نداشته‌اند (گودرزی و همکاران، ۱۳۹۸، ۵۴). رضایت‌مندی به نوعی مشخص‌کننده‌ی شیوه‌ی درک هر فرد از تغییر است. درک ساکنان از محیط خود، کیفیت زندگی آن‌ها را تعریف و مفهوم رضایت‌مندی سکونت، بازگوکننده‌ی ادراک افراد از کیفیت زندگی است (نقیبی و حسینی، ۱۳۹۳، ۱۷).

بر این اساس، رشد و توسعه‌ی شهرها امری اجتناب‌ناپذیر و در قالب نظریه‌ی تغییرات، قابل بحث است. همان‌گونه که بیان شد؛ مابه‌ازای عینی انواع تغییرات، تغییر کالبدی است. به‌صورت کلی تغییرات اگرچه لازم است با هدف بهبودی وضعیت محدوده‌ی مورد نظر صورت بگیرند، اما این اتفاق الزاماً همیشه رخ نمی‌دهد و ممکن است به دلایل متعددی تغییرات به نتایج مطلوب خود نرسند. به همین سبب، پیامدهای ناشی از تغییرات کالبدی ممکن است بر رضایت‌مندی ساکنان نیز تأثیر گذارد. بنابراین، هدف اصلی پژوهش حاضر، بررسی ارتباط میان تغییرات کالبدی و رضایت‌مندی ساکنان محله‌ی جماران است پرسش‌هایی که پژوهش حاضر، مترصد است به آن‌ها پاسخ دهد، عبارتند از: شناسایی مصادیق تغییرات کالبدی در محله و دلایل این تغییرات؟ نحوه‌ی ادراک تغییرات توسط ساکنان اصیل از تغییرات کالبدی در بافت روستایی چگونه است؟ و در نهایت بررسی این امر که رضایت‌مندی سکونت، چه تأثیری از تغییرات کالبدی ادراک شده، پذیرفته است؟ در پژوهش حاضر، محله‌ی جماران واقع در منطقه‌ی ۱ شهرداری تهران، با سابقه‌ی روستایی انتخاب شده است. از آنجاکه یکی از زمینه‌های مورد تأکید پژوهش تغییرات کالبدی در بستر پژوهش است، با بررسی مطالعات انجام شده توسط سیدپورکاسگری (۱۳۹۹) و خاتمی و همکاران (۱۳۹۸) مشخص شد که این محدوده یکی از محلات شمالی شهر تهران است که به دلیل ارزش بالای زمین و ارزش بالای سرمایه‌گذاری، وجود باغات و زمین‌های بکر که به واسطه مصوبه برج-باغ دست‌خوش تغییرات کالبدی قابل توجهی در بازه‌ی زمانی ۲۰ سال اخیر شده و بنابراین نمونه‌ی مناسبی برای بررسی موضوع پژوهش است.

## پیشینه‌ی پژوهش

در این بخش، پژوهش‌های انجام شده در سه حوزه‌ی تغییرات شهری، مورفولوژی، عوامل مؤثر و پیامدهای آن و رضایت‌مندی بررسی شده است. یکی از قدیمی‌ترین پژوهش‌های حوزه‌ی تغییرات، مربوط به وگنر و همکاران (۱۹۸۶)، با عنوان «مقیاس زمانی تغییر شهری» است که سعی در ارائه‌ی مدلی برای زمان‌بندی انواع تغییرات شهری و میزان برگشت‌پذیری و حساسیت تغییرات داشته است. همچنین در زمینه‌ی تغییرات، کاشی و همکاران (۱۴۰۰)، با مروری بر مفاهیم انتقال و دگرگونی به بررسی ارتباط این مفاهیم و موضوع قابلیت برگشت‌پذیری پرداخته‌اند. دانشپور و مرادی (۱۳۹۱)، با عنوان «تبیین روش ریخت-گونه‌بندی و کاربرد آن در طراحی شهری» به دسته‌بندی و مشخص کردن اجزای مورفولوژیک و سطوح مختلف آن پرداخته‌اند. با شناسایی این اجزاء، برخی دیگر از پژوهش‌ها عمدتاً به بررسی تأثیرات متعدد تغییرات مورفولوژیک پرداخته‌اند که از آن‌ها می‌توان به پژوهش گودرزی و همکاران (۱۳۹۸)، اشاره نمود که تأثیر تغییرات کالبدی را با ارزیابی شاخص‌های ذهنی، عینی و حسی در قالبی کاربردی بر حافظه‌ی تاریخی شهروندان، مورد بررسی قرار داده‌اند. از نمونه پژوهش‌های کیفی در این زمینه می‌توان به کاشی و همکاران (۱۴۰۱) نیز اشاره نمود که تأثیر تغییرات بر دل‌بستگی مکانی را بررسی و معتقدند که عوامل ادراکی فردی و سرعت تغییرات بر دل‌بستگی مکانی تأثیر دارند. در پژوهش‌های دیگری استویانوویچ (۲۰۱۵) و کوسترو (۲۰۲۲) به ترتیب به اهداف و

شناسایی عاملین تغییرات شهری پرداخته‌اند و براساس یافته‌های این دو پژوهش تغییرات، پروسه‌ای طبیعی و اجتناب ناپذیر بوده و عاملین تغییرات در سطوح مختلف از دولت تا ساکنان قابل دسته‌بندی هستند. در دسته‌ی دیگری از پژوهش‌ها که عمدتاً مرتبط با مفاهیم رضایت‌مندی از تغییرات است، پندار و همکاران (۱۳۹۶) و پندار (۱۳۹۹) در پژوهش‌هایی کیفی، بیشتر به بررسی شدت تغییرات و ادراک ذهنی ساکنان که مؤثر بر رضایت‌مندی یا عدم رضایت‌مندی از تغییرات کالبدی در محلات است، پرداخته‌اند. در این میان برخی دیگر از پژوهش‌ها چون غیائی و همکاران (۱۳۹۲) و ژنگ و همکاران (۲۰۲۲)، عوامل رضایت‌مندی سکونتی را متأثر از ویژگی‌های فرهنگی-اجتماعی تا ویژگی‌های مسکن و محیط بیان نموده‌اند.

براساس پیشینه، مشخص شد که در بسیاری از پژوهش‌های حاضر، بیشتر بر موضوع تغییرات کالبدی و پیامدهای آن از جمله تأثیرات آن بر محیط و کیفیت‌های منظر، یا دلبستگی مکانی و... تأکید شده و یا عمدتاً رضایت‌مندی در زمینه‌های کلی مورد بررسی قرار گرفته و کیفیت زیست ساکنان به‌صورت عمومی بررسی شده است. در این پژوهش به‌صورت خاص محلاتی مورد نظر هستند که سابقه‌ی روستایی داشته و به‌نظر می‌رسد که به‌دلیل بستر متفاوت، تغییرات کالبدی و اجتماعی متفاوتی در این گونه از بافت‌ها نسبت به گونه‌های دیگر، توسط ساکنان تجربه و ادراک می‌شود.

## مبانی نظری

با توجه به هدف پژوهش، موضوع مورفولوژی شهری، تغییرات کالبدی و رضایت‌مندی سکونتی به‌صورت مختصر در این بخش بررسی می‌شوند. در ابتدا مورفولوژی شهری، مکاتب و عناصر مورفولوژی بررسی شده، سپس تغییرات کالبدی و نیروها و عوامل مؤثر بر آن بررسی و در ادامه مفهوم رضایت‌مندی سکونتی و شیوه‌های بررسی آن از دیدگاه‌های مختلف بررسی می‌شود. در نهایت با بررسی برهم‌کنش مفاهیم، چارچوب مفهومی پژوهش تدوین خواهد شد.

### مورفولوژی شهری و تغییرات کالبدی

مورفولوژی شهری، بررسی شکل فیزیکی سکونتگاه‌ها است. به‌طور کلی، مورفولوژی شهری، مطالعه‌ی اجزای بافت شهری و روابط و اندرکنش‌های مداوم نیروهای موجود در شهر (اقتصادی، اجتماعی-فرهنگی و محیطی) است که در طول زمان، ترکیبات مختلفی را ایجاد می‌کنند (دانشپور و مرادی، ۱۳۹۱؛ Chiaradia, 2019). تعاریف متعددی از مورفولوژی شهری از دیدگاه‌های گوناگون ارائه شده که با کنار هم قرار دادن این تعاریف می‌توان وجه مشترکی را مشاهده نمود. بر این اساس، مورفولوژی شهری مطالعه‌ی فرم شهر است که حاصل تعامل و برهم‌کنش ابعاد گوناگون در بستر زمان است.

مودون (۱۹۹۷) در پژوهش خود، سه مکتب انگلیسی، ایتالیایی و فرانسوی را برای مطالعه‌ی فرم طرح نمود. مکتب مورد نظر این پژوهش، با توجه به هدف آن، بهره‌گیری از مکتب انگلیسی است که در برخی از نوشته‌ها به‌واسطه‌ی آلمانی بودن مبدع آن، مکتب آلمانی نیز نامیده می‌شود. این مکتب که رویکردی علمی برای پژوهش چگونگی ساخت منظر مصنوع است در مطالعه‌ی کانزن با پژوهشی در سال ۱۹۶۰، در رابطه با شهر الن ویک شهرت یافت (Moudon, 1997؛ پورمحمدی و همکاران، ۱۳۹۰). کانزن در کتاب خود، منظر شهر را ترکیبی از نقشه‌ی شهر، الگوهای فرم ساختمانی و کاربری زمین می‌داند. سه عنصر مهمی که در نقشه‌ها به آن می‌پردازد عبارتند از: ۱- خیابان‌ها و سلسله مراتب آن‌ها در سیستم خیابان‌بندی؛ ۲- قطعات زمین و تراکم آن‌ها در بلوک‌ها؛ و ۳- ساختمان‌ها یا به‌صورت دقیق‌تر، نقشه‌ی بلوکی آن‌ها (Kristjánssdóttir, 2019, 22). در دسته‌بندی کلی از عناصر شهر بر اساس این مکتب، می‌توان چهار عنصر، بستر طبیعی، نظام ارتباطی، قطعات و ساختمان را طرح نمود. کروف نیز بر مبنای نظرات کانزن و کانینگیا، بافت شهری را تعریف و اجزاء آن را با مقیاس و وضوح‌شان دسته‌بندی می‌کند. از نظر وی، بافت شهری، سنتزی از تمام اجزای کالبدی است. دمپسی نیز تعریفی مشابه برای فرم شهر بر اساس مقیاس بیان می‌کند. برای نمونه در مقیاس وسیع فرم، نوع مسکن، نوع خیابان و چیدمان شهر مهم هستند و در مقیاس‌های خرد، فرم شهری شامل ساختمان‌های منفرد و نحوه‌ی قرارگیری توده، مصالح، نما و... است (Dempsey et al., 2009؛ اولیویرا، ۲۰۱۶؛ گلابی دزفولی و همکاران، ۱۳۹۹، ۸۳). هرچند، فرم محدود به کالبد نبوده و مؤلفه‌های اقتصادی، اجتماعی-فرهنگی، محیطی و... نیز بر فرم مؤثر هستند نهایتاً مجموعه‌ی آن‌ها در قالب فرم کالبدی سکونتگاهی تبلور می‌یابد. سکونتگاه‌های انسانی به‌طور مداوم در حال رشد و توسعه هستند و این تحول در ماهیت عناصر نظام و چیدمان فضایی آن‌ها نیز خود را نشان می‌دهد (جوانشیری و همکاران، ۱۳۹۸).

یکی از مفاهیم کلیدی در دیدگاه کانزن، چرخه‌ی تغییرات قطعه زمین است که به معنی پر شدن تدریجی قطعات با ساختمان‌ها بوده که به ساخته‌شدن حداکثری زمین‌ها می‌انجامد و در نهایت با خالی شدن قطعات زمین، امکان توسعه‌ی مجدد فراهم می‌شود. بنابراین در نگاه

جغرافیایی-تاریخی کانزن، فرم شهر در روند زمان دچار تغییر و تحول می‌شود و این تغییرات را می‌توان به‌خصوص در یکی از ناپایدارترین عناصر فرم شهری یعنی قطعه زمین مشاهده نمود. مفهوم دیگر مدنظر وی، کمر بند حاشیه‌ای است که به بیان ساده، تجلی فیزیکی منظر شهری در زمان توسعه‌های آهسته یا ساکن شهر است که به سمت بخش‌های بیرونی حرکت می‌کند (Larkham, 1998, 163). در پژوهش حاضر مفهوم تغییرات به‌عنوان یکی از مفاهیم اصلی دیدگاه کانزن مورد توجه قرار گرفته است. تغییرات از طریق مداخلات آگاهانه و غیرآگاهانه ایجاد می‌شوند و فرآیندهای مختلف تغییر و دگرگونی برای رشد و توسعه‌ی شهر ضروری هستند. همان‌طور که پیش‌تر به مفاهیم تغییر و دگرگونی اشاره شد، لازم است تا مفاهیم دگرگونی، انتقال و تغییرات شهری که مفاهیمی مشابه، اما متفاوت از هم هستند و معمولاً در پژوهش‌ها مورد استفاده قرار می‌گیرند، بررسی شوند. دگرگونی شهری را می‌توان به‌طور کلی، اقدامی برای ارائه‌ی راه‌حل دائمی برای مشکلات اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست‌محیطی به‌شيوه‌ای جامع، برای منطقه‌ی شهری تغییر یافته، دانست (Egercioglu, 2016, 120). اصطلاح دگرگونی، به عمل، فرآیند یا نمونه‌ای از تغییر و یا تبدیل شدن اشاره دارد. واژگانی چون انتقال، تغییر، نوآوری، تکامل، انقلاب و پیشرفت ناگهانی با این مفهوم، هم‌پوشانی دارند و به‌ویژه آن را اغلب در مفهوم انتقال به‌کار می‌برند. دگرگونی و انتقال هر دو ریشه در نظریه‌ی سیستم دارند (Yang, 2010, 26). انتقال و دگرگونی‌های مختلف منجر به تغییرات گوناگون در شهر می‌شوند. می‌توان گفت که تغییرات در ابعاد متفاوت می‌توانند به‌عنوان عناصر تشکیل‌دهنده‌ی دگرگونی باشند (کاشی و همکاران، ۱۴۰۰). یکی از عوامل مهم در بررسی تغییرات و دگرگونی‌های انجام شده برای رفع مشکلات، آن است که بهترین انطباق تغییرات با ذهنیت ساکنان ایجاد شود و بنابراین سرعت و اندازه‌ی آن‌ها با ادراک ساکنان متناسب باشد. از همین‌رو، مفاهیمی چون مدیریت تغییر، شناخت انواع تغییرات و عوامل مؤثر بر آن‌ها دارای اهمیت اساسی است (کاشی و همکاران، ۱۴۰۱، ۲).

### تغییرات کالبدی

فرم شهری محصول فرآیند تصمیم‌گیری افراد و گروه‌های مختلف است (Arat, 2022, 8). تغییرات شهری تنها مربوط به تغییرات فیزیکی در طول زمان نبوده، بلکه می‌توان آن‌ها را در ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی و سیاسی نیز مشاهده نمود (Von Wirth et al., 2016, 8). در شهرهای در حال گسترش، با ظهور ساکنان جدید و به‌واسطه‌ی فعالیت آنها، شهرها دست‌خوش تغییر می‌شوند. شهر نیز به تنهایی به تجربه نمی‌آید، بلکه با تغییراتش احساس می‌شود (Itelson, 1978). تغییرات را می‌توان به سه دسته تقسیم کرد: ۱- تغییرات اجتناب‌ناپذیر (پیامدهایی هستند که انسان نمی‌تواند، یا به‌صورت محدود می‌تواند بر آن‌ها تأثیر گذارد)؛ ۲- تغییراتی که با برنامه‌ها، ابزارها و روش‌های دیگر قابل کنترل هستند و مهم‌ترین عامل تغییر محسوب می‌شوند؛ و ۳- تغییرات کاذب (تغییراتی که لازم نیست اتفاق بی‌افتند، اما برخی عوامل در ایجاد آن‌ها مؤثر هستند). معمولاً این نوع از تغییرات، به یکی از دو دسته‌ی پیشین تعلق دارند و معمولاً تغییرات واقعی را پنهان می‌سازند (Stojanović, 2015, 40). سرعت تغییرات با عوامل مؤثر بر تغییرات مرتبط بوده و رابطه‌ای معکوس با مقیاس تغییرات دارد. لازم به‌ذکر است که تغییرات در مقیاس خردتر، برگشت‌پذیری بیشتری دارند (Wegener, et al., 1986, 4). به‌صورت کلی تغییرات شهری را با توجه به انواع آن که در دیدگاه‌های مختلف بیان شده، می‌توان بر اساس بعد (اقتصادی، اجتماعی، اکولوژیک و...)، عامل زمان (آهسته، سریع، ناگهانی) و همچنین عاملین دخیل در تغییر (انسانی یا طبیعی) دسته‌بندی نمود (کاشی و همکاران، ۱۴۰۰).

تغییرات کالبدی را می‌توان همان تغییر در عناصر مختلف مورفولوژی شهری دانست که کانزن از آن‌ها یاد می‌کند. همان‌طور که کانزن معتقد است بیشترین و سریع‌ترین نوع تغییر مربوط به عنصر کاربری اراضی است (Birkhamshaw & Whitehand, 2012, 5). همچنین شبکه‌ی ارتباطی از پایدارترین عناصر در برابر تغییر است. این عدم تغییرات در الگوی خیابان‌ها، عمدتاً ناشی از آن است که شبکه‌ی خیابان‌های شهری از اجزای شبکه‌ی زیرساختی محسوب شده و با توجه به نوع مالکیت عمومی آن و هزینه‌های زیاد برای تغییر در آن، این عنصر در طول زمان دچار تغییرات اندکی می‌شود (پاک‌نژاد و لطیفی، ۱۳۹۷، ۳۶). هم‌زمان با ایجاد تغییرات در الگوی معابر، الگو و شکل بلوک‌ها نیز به تبع آن تغییر خواهند کرد. همچنین بلوک‌ها درون خود می‌توانند با تغییراتی در قطعه‌بندی روبه‌رو شوند. در میان، این تغییر در الگوی قطعه‌بندی، یکی از دیگر تغییرات مهم کالبدی است که منجر به تغییر فرم توده و فضای ساختمان‌ها به لحاظ نسبت، تراکم و تعداد طبقات می‌شود (پاک‌نژاد و لطیفی، ۱۳۹۷؛ پندار، ۱۳۹۹). تغییرات کالبدی شهرها، عاملانی نیز دارد که در نمونه‌ای از دسته‌بندی مشتمل بر توسعه‌دهندگان، معماران و سازندگان بناها، به‌عنوان عاملان مستقیم و برنامه‌ریزان و سیاست‌مداران، به‌عنوان عاملان غیرمستقیم است (اولیویرا، ۲۰۱۶). سازندگان، عاملان اصلی تغییر و مؤثر در تمام مراحل ساخت‌وساز یا تغییر ساختمان هستند (Arat, 2022, 8). تغییرات کالبدی را می‌توان در سه سطح شهر، محله و قطعه‌زمین و ساختمان مشاهده نمود و می‌توان دولت، شهرداری، سازندگان خصوصی مسکن، معماران و ساکنان را عاملان تغییر در هر سطح دانست. با این تفاوت که در میان عاملین، دولت در خردترین مقیاس یعنی قطعه‌زمین و مردم در کلان‌ترین سطح، یعنی شهر تأثیر چندانی ندارند (Kostourou, 2022).

فارغ از انواع دیدگاه‌ها در رابطه با انواع تغییرات و عاملین تغییر فرم شهری، تغییرات عموماً می‌توانند مثبت یا منفی باشند؛ چه آگاهانه و چه ناآگاهانه رخ دهند. علاوه بر پیامدهای عینی، بخشی از پیامدهای این تغییرات وابسته به نحوه‌ی ادراک تغییرات توسط ساکنان است که معمولاً در قالب مفهوم رضایت‌مندی مطرح می‌شود، به همین دلیل در این پژوهش این موضوع از تغییرات کالبدی در مقیاس محله مورد توجه است.

### رضایت‌مندی سکونتی و عوامل مؤثر بر آن

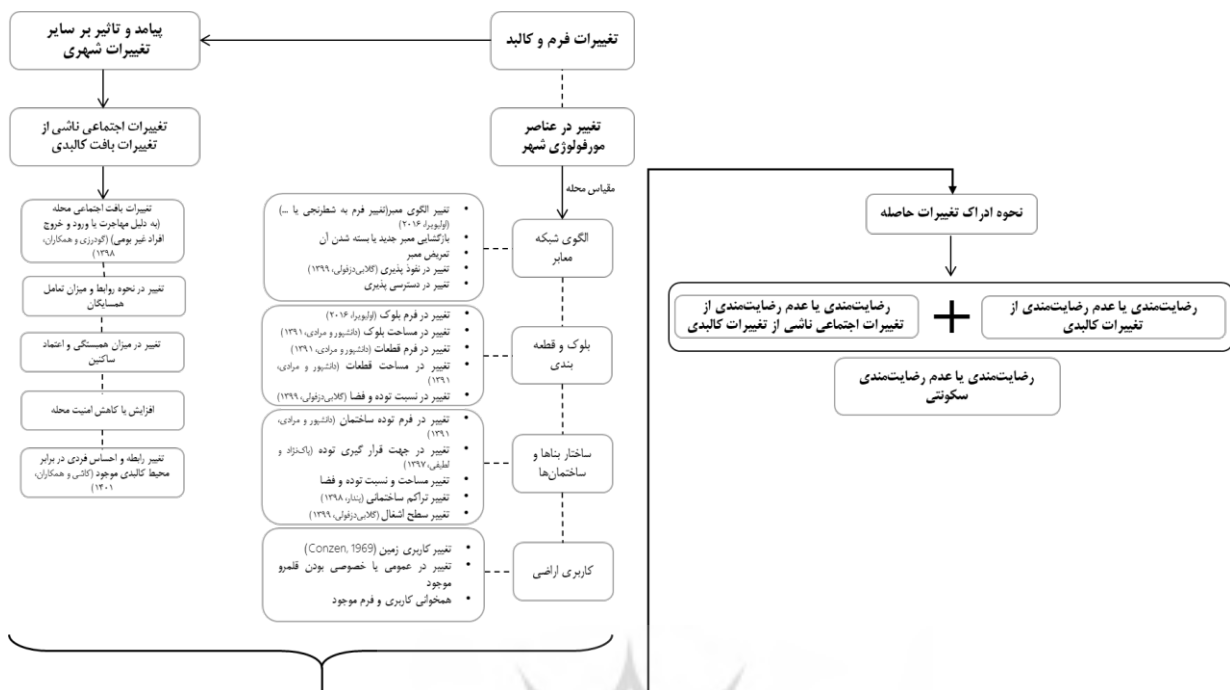
رضایت‌مندی از تبدیل موضوعات عینی به ذهنی، یعنی بررسی آنچه ذهنی یا درونی شده و میزان انطباق آن‌ها با استانداردهای پیشین حاصل می‌شود. تغییر همواره با مقاومت ادراکی در برابر عناصر جدید همراه است. حال این مسئله مطرح می‌شود که هر شخص تا چه میزان قدرت انطباق با تغییرات را دارد. چراکه اثرات ناشی از تغییرات کالبدی، موجب عکس‌العمل‌های شناختی و عاطفی می‌شود و بر آمده از رضایت‌مندی نیز هست (پندار و همکاران، ۱۳۹۶؛ پندار و ذکاوت، ۱۳۹۵). گلاستر رضایت‌مندی را این‌طور بیان می‌کند «شکاف قابل مشاهده بین آمال و نیازهای ساکنان و واقعیت موجود بستر سکونتی آن‌ها». از دیدگاه پژوهش‌گرانی چون وردی<sup>۱</sup>، کروزا<sup>۲</sup>، گلاستر<sup>۳</sup> و هسرا<sup>۴</sup>، رضایت از محیط مسکونی و واحدهای همسایگی، و به‌طور غیرمستقیم به ویژگی‌های شخصی، فرهنگی، اجتماعی و سایر ویژگی‌های مخاطب بستگی دارد (پندار و ذکاوت، ۱۳۹۵؛ بهرام‌پور و مدیری، ۱۳۹۴). رضایت‌مندی سکونتی می‌تواند، به‌عنوان شاخصی برای بیان کیفیت عمومی زندگی از نظر فیزیکی، اجتماعی و پاسخی ذهنی به محیط عینی باشد که هرگاه میزان نارضایتی سکونتی به بیش از آستانه‌ی تحمل برسد، به‌عنوان عاملی محرک تأثیرگذار خواهد بود در این موارد، معمولاً برخی از اقدامات کالبدی و غیرکالبدی به‌منظور کم کردن فاصله‌ی شرایط فعلی با انتظارات ساکنان، انجام می‌شود (Zainul Abidin et al 2019؛ عظمتی و همکاران، ۱۳۹۸، ۱۷۲). به‌همین سبب هر چقدر شدت و نوع تغییرات با چارچوب‌های مرجع، انطباق بیشتری داشته باشد، پذیرش آن‌ها آسان‌تر و تغییرات قابل قبول‌تری صورت می‌گیرد (پندار، ۱۳۹۹).

نگرش‌های متعددی برای ارزیابی رضایت‌مندی مطرح شده است؛ به‌عنوان مثال افرادی همچون ون پل<sup>۵</sup>، لزی و سرین<sup>۶</sup>، با در نظر گرفتن کیفیت محیط مسکونی و واحد همسایگی، دیدگاهی کالبدی- محیطی دارند، درحالی‌که فاوس<sup>۷</sup> و گرزسکوویاک<sup>۸</sup>، عوامل فردی را مؤثر بر رضایت‌مندی سکونتی می‌دانند. پژوهش‌گرانی چون فرانچسکاتو<sup>۹</sup>، آمریگو و آراگونز<sup>۱۰</sup>، دیدگاهی ترکیبی داشته و مجموعه‌ای از این عوامل را بر رضایت‌مندی مؤثر می‌دانند (Byun & Ha, 2016; Poll, 1997). به‌صورت کلی این عوامل را می‌توان به دو دسته‌ی عینی و ذهنی و سه عامل اصلی فردی، اجتماعی و کالبدی- محیطی دسته‌بندی نمود. ویژگی‌های فردی از آن‌جایی که بر نحوه‌ی ادراک از فضا به شدت مؤثر هستند، ارتباط مستقیمی با میزان رضایت‌مندی‌های ساکنان دارند و پرتکرارترین آنها شامل سن، جنسیت، میزان تحصیلات، مالکیت، مدت اقامت، موقعیت اجتماعی یا شغل است (Hui et al., 2020, 5).

به‌منظور شناسایی متغیرهای مؤثر بر رضایت‌مندی سکونتی در ارتباط با کالبد، لازم است تا مقیاس‌های متفاوت محله، واحد همسایگی، ساختمان و واحد مسکونی را در نظر گرفت. در مقیاس واحد مسکونی، متغیرهایی چون امکانات، تعداد و اندازه‌ی اتاق‌ها، نقشه و طراحی‌های فضای داخلی، تأسیسات زیربنایی و... مورد تأکید است (مظفری و همکاران، ۱۳۹۵؛ شعبانی، ۱۳۹۵؛ غفوریان و حصار، ۱۳۹۵؛ خلخالی و آیوازیان، ۱۳۹۹). در مقیاس بزرگ‌تر از واحد مسکونی، الگوی ساختمان مسکونی نیز مورد توجه قرار می‌گیرد، به‌عنوان مثال موریس<sup>۱۱</sup>، کرال<sup>۱۲</sup> و وینتر<sup>۱۳</sup> (۱۹۷۶)، دریافته‌اند که خانه‌های ویلایی تک خانواری بر سایر انتخاب‌ها هم‌چون آپارتمان یا واحدهای چندخانواری ترجیح داده شده و رضایت‌مندی بیشتری را ایجاد می‌کنند (Hui et al., 2020, 6). در سطوح بعدی، محیط اطراف ساختمان مورد تأکید است، با چشم‌پوشی کردن از معیارهایی چون زیبایی در نما و پاکیزگی محیط زندگی، اصلی‌ترین متغیر برای رضایت‌مندی دسترسی‌های واحد مسکونی به خدمات مورد نیاز و الگوی شبکه‌ی دسترسی دانست (جواهرپور و همکاران، ۱۳۹۰).

### چارچوب مفهومی - تدوین مدل تأثیر تغییرات کالبدی بر رضایت‌مندی سکونتی

شهرها همواره در حال تغییر، رشد و توسعه هستند و این امر بخشی از چرخه‌ی زندگی آن‌ها است. تغییرات در مقیاس و سرعت‌های متفاوت رخ می‌دهند و به‌عنوان عناصری برای دگرگونی شهرها شناخته می‌شوند. در میان تغییرات، آن‌هایی که عوامل انسانی دارند، عمدتاً برای بهبود شرایط و وضعیت موجود رقم می‌خورند. تغییرات در سطوح مختلف و شدت متفاوتی رخ می‌دهند، اما اینکه چه مقدار قابل درک و پذیرش بوده و بازخوردها نسبت به آن‌ها چگونه است، به عوامل فردی و ادراک شخصی هر فرد مرتبط است. در این پژوهش، موضوع رضایت‌مندی به‌عنوان بخشی از اثرات ادراک، اهمیت یافته و محل بحث است. رضایت یا عدم رضایت از تغییرات برای سنجش اثرگذاری و موفقیت تغییرات مهم است. طبق مدل تدوین شده، ابتدا انواع تغییرات در عناصر مورفولوژی ارائه شده است، سپس با بررسی پیامدهای این تغییرات، انواع تغییرات اجتماعی در بافت شناسایی شده است؛ چراکه تغییرات اجتماعی، نقش اساسی در ذهن ساکنان جهت ارزیابی تغییرات کالبدی دارد و در نهایت با هم‌نشینی رضایت‌مندی یا عدم‌رضایت‌مندی از این دو دسته، بر ادراک رضایت‌مندی سکونتی تأثیر می‌گذارد.



تصویر ۱- چارچوب مفهومی پژوهش

## روش پژوهش

پژوهش حاضر را از نظر نوع هدف، بیرونی و نوع و ماهیت آن را می‌توان کاربردی دانست. داده‌های پژوهش در دو متغیر مورد تأکید پژوهش یعنی تغییرات کالبدی و بررسی رضایتمندی سکونت، به شیوه‌ای متفاوت گردآوری شده‌اند.

برای شناسایی تغییرات نقشه‌ها، تصاویر هوایی، طرح‌ها و اسناد فرادست به‌صورت ترکیبی از روش‌های کمی و کیفی بررسی شده و همچنین برخی از داده‌های مربوط به این بخش، از مشاهده و یا بهره‌مندی از تجربه‌ی ساکنان به‌دست آمده است.

در جهت بررسی رابطه‌ی میان تغییرات و رضایتمندی سکونت از مصاحبه‌های نیمه‌ساختاریافته‌ی عمیق با ساکنان استفاده شده است. دلیل انتخاب این نوع از مصاحبه، وجود نظریه در هر دو حوزه‌ی نظری و تدوین چارچوب مفهومی است. مصاحبه بر مبنای چندین پرسش اصلی و روش انتخاب جامعه آماری به روش هدف‌مند بوده است و با پرسش از تعدادی از ساکنان و کسبه‌ای که در محل سکونت دارند صورت گرفته است. موضوعات مورد پرسش مشتمل بر سابقه‌ی سکونت، بررسی شناخت ساکنان از محدوده و علل تغییر در محله، شناسایی انواع تغییرات کالبدی از دید آنها، شناسایی عوامل بازدارنده یا تسریع‌کننده‌ی تغییرات کالبدی، شناسایی مهم‌ترین تغییرات کالبدی و ویژگی محله که دچار تغییر شده‌اند، بررسی رضایت یا عدم رضایت از تغییرات ایجاد شده، هستند.

**گروه هدف:** باتوجه به اینکه تغییرات بافت طی ۲۰ سال اخیر صورت گرفته، مصاحبه‌شوندگان، ساکنانی با حداقل ۱۵ سال سابقه‌ی سکونت انتخاب شدند تا دیدگاه‌های آنها که در روند تغییرات محله حضور داشته‌اند فراهم شود. چراکه دیدگاه ساکنان جدیدی که در سال‌های اخیر ساکن محله شده‌اند و درکی از پیشینه و سبقه‌ی طبیعی-روستایی محله ندارند، با توجه هدف پژوهش، منطقی به‌نظر نمی‌رسید.

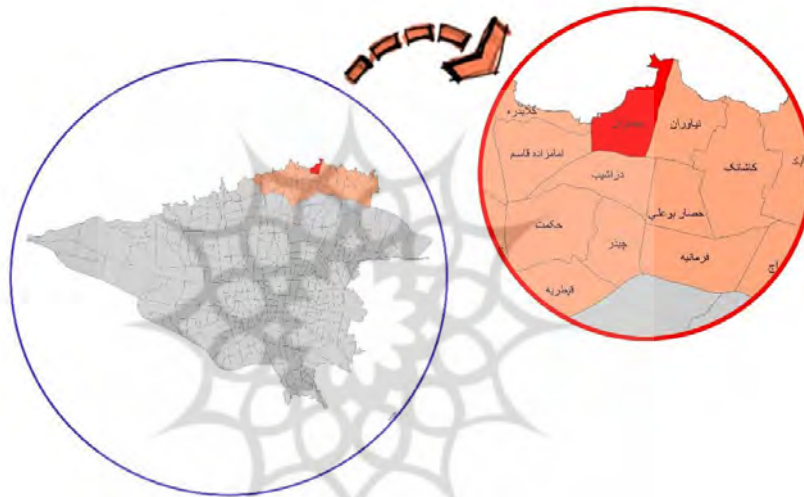
**حجم نمونه:** جامعه‌ی آماری ۲۱ نفر بوده که با روش اشباع نظری تعیین شده است. مصاحبه‌ها به‌صورت گروهی یا فردی از ساکنان انجام شده است.

**روش تحلیل:** مصاحبه‌ها تحلیل محتوای کیفی شده و از تکنیک کدگذاری استفاده شده است. برای این منظور به کمک نرم‌افزار مکس کیودا<sup>۱۴</sup> ۲۰۲۰، در ابتدا فایل صوتی هر مصاحبه به‌صورت دستی پیاده‌سازی شد و سپس در نرم‌افزار کدگذاری انجام و مفاهیم در سطوح مختلف شناسایی و دسته‌بندی شدند. سپس به کمک خروجی کد-مپ ارتباطات و شدت آن‌ها میان کدها در سطوح مختلف استخراج و مورد تحلیل قرار گرفت. در کنار تحلیل محتوای اطلاعات، برای بررسی اهمیت هر کدام از داده‌ها، فراوانی عددی کدهای موجود به‌صورت کمی هم بررسی شده است. مفاهیم در سه سطح، شناسایی شده و ارتباط میان آنها به‌عنوان استنتاج بیان شده است.

- **تأیید پذیری:** به منظور تعیین اعتبار و تأیید پذیری پژوهش، مدل استنتاج شده توسط نویسندگان پژوهش، مجدداً با ۳ نفر از ساکنان به اشتراک گذاشته شد و با طرح روایت‌گونه‌ی مدل، دیدگاه آن‌ها اخذ شد و مدل تأیید شد.

### معرفی اجمالی محدوده‌ی پژوهش - محله‌ی جماران در تهران

یکی از محلات قدیمی روستایی که در بستر کوهپایه‌ای تهران است، محله‌ی جماران است. شمیران از شمال به کوه‌های البرز، از جنوب به محله‌های مرکزی تهران، از غرب به جماران و از شرق به لواسانات محدود است. این محله از قدیم به دلیل آب‌وهوای دل‌پذیرش، باغ‌ها کشت‌زارهای متعددش و نزدیکی به کوه‌های البرز مورد توجه اقشار مختلف بوده است (شهرداری تهران، ۱۳۹۵). از محدوده‌ی جماران پیش از دوره‌ی قاجار، اطلاعات چندانی در دسترس نیست و تنها دارایی باقی مانده از آن زمان برای جماران، دو درخت چنار قدیمی است که عمر یکی از آن‌ها بیش از ۸۰۰ سال است (شهرداری تهران، ۱۳۹۵، ۷۴). روند و تغییرات روستای جماران به تدریج با افزایش مهاجرت‌ها و تغییراتی که در طی سال‌ها به خود دیده از یک روستا با کارکرد کاملاً کشاورزی در دوره‌ی ۱۳۳۵ با تعداد قطعات بسیار محدوده، به یکی از محلات شهر تهران، تبدیل شده است. افزایش ارزش زمین‌ها در این محدوده، موجب ایجاد تغییراتی در اراضی شده و به واسطه‌ی آن قطعات بزرگ باغات به قطعات کوچک‌تر تبدیل شدند و ساخت‌وسازهای مسکونی یا بلندمرتبه در آن‌ها آغاز شد (شمسی و همکاران، ۱۳۹۴، ۸۷).



تصویر ۲- موقعیت محدوده در منطقه‌ی ۱ شهرداری تهران

### یافته‌ها و تحلیل داده‌ها

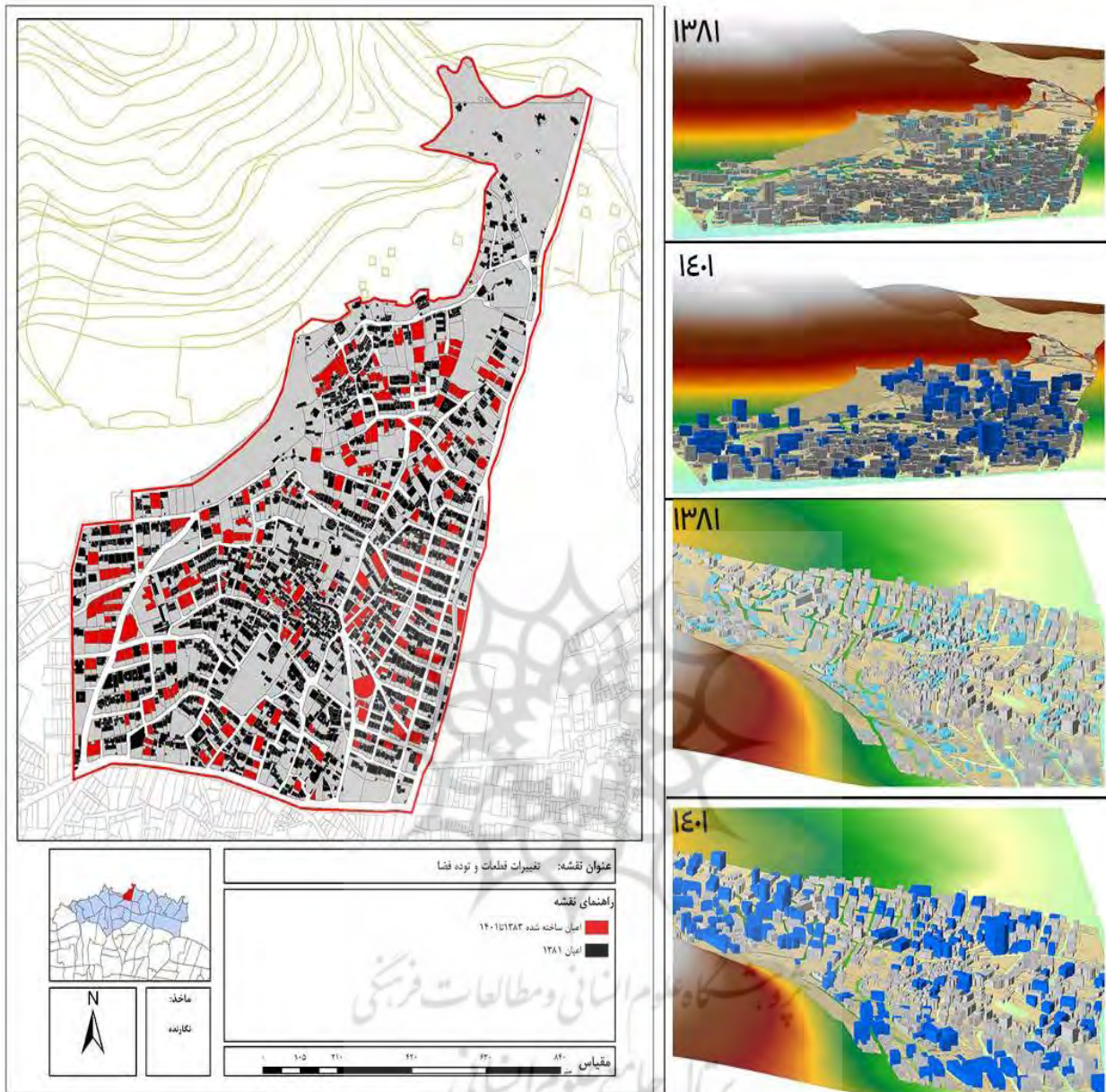
در این بخش دو موضوع کلی مورد بررسی قرار می‌گیرد، در ابتدا میزان تغییرات کالبدی ایجاد شده در محله بررسی می‌شود و سپس روایت ساکنان از تغییرات کالبدی در محله و سایر موارد مورد تأکید پژوهش، ارائه می‌شود.

#### بررسی میزان تغییرات کالبدی در محله

همان‌گونه که پیش از این بیان شد، در ابتدا میزان تغییرات کالبدی در بافت شهری بر مبنای واحد تحلیل داده، یعنی نقشه لازم است انجام شود. از همین‌رو طرح‌ها، اسناد و نقشه‌های محله بررسی شد.

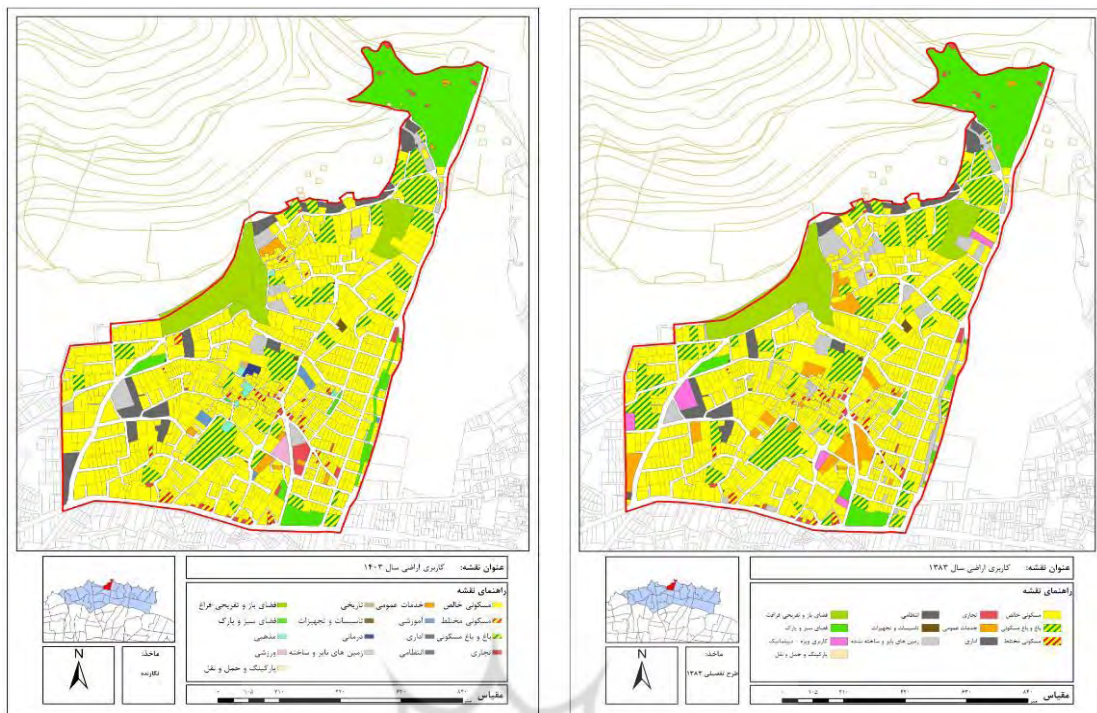
- **تغییر در شبکه‌ی ارتباطی:** علی‌رغم آنکه پیشنهادات طرح تفصیلی (سال ۱۳۸۶)، مبنی بر بازگشایی معبر جدید و تغییرات در ساختار دسترسی بود، اما استخوان‌بندی فضایی محله همچنان ساختار پیشینی خود را حفظ کرده است. تغییرات در شبکه‌ی معابر بسیار محدود بوده و به جزء اتصال دو معبر سواره به یک‌دیگر، مابقی تغییرات شامل تعریض معابر بوده و به همین سبب، تغییرات زیادی در فرم بلوک‌ها مشاهده نمی‌شود.

- **تغییر در قطعه‌بندی:** علی‌رغم عدم تغییر فرم بلوک‌ها، نسبت توده به فضا و نحوه‌ی قطعه‌بندی به دلیل تفکیک باغات موجود و یا تجمیع قطعات ریزدانه‌ی مرکز بافت، دچار تغییر شده‌اند. بیشترین حجم تغییرات کالبدی، در قطعات بوده و بسیاری از قطعات در پی ساخت‌وسازهای درون محلی با تراکمی بیش از ۳ طبقه که مصوب طرح تفصیلی بوده، ساخته شده و افزایش تراکم داشته‌اند.



تصویر ۳- تغییرات توده-فضا محله جماران

**تغییر در کاربری اراضی:** تغییرات نسبتاً گسترده‌ای در کاربری اراضی صورت گرفته و ماحصل آن از بین رفتن خانه-باغ‌ها یا بلوک-باغ‌ها است. به این صورت که با بررسی تصاویر هوایی و با مقایسه تعداد قطعات باغ و خانه‌باغ‌ها در نقشه کاربری سال ۱۳۸۳ و کاربری ۱۴۰۱ مشخص می‌شود که حدود ۴۰ درصد از باغات و خانه‌باغ‌ها تخریب و جای خود را به برج‌باغ‌ها یا خانه‌های مسکونی داده‌اند (لازم به ذکر است که مصوبه‌ی برج باغ مصوب سال ۱۳۸۲ بر این امر تأثیرگذار بوده و این محدوده براساس پژوهش سیدپور در سال ۱۳۹۹ یکی از محلات شمالی تهران است که تحت تأثیر اجرای این مصوبه قرار گرفته است). احداث مجموعه‌هایی چون جم‌سنتر که عملکردی فرامحلی دارد، نیز از جمله تغییرات کالبدی در ۲۰ سال اخیر است.



تصویر ۴- نقشه کاربری اراضی سال‌های ۱۳۸۳ و ۱۴۰۳ محله جماران

### بررسی دیدگاه ساکنان از تغییرات کالبدی ایجاد شده در محله

در ادامه پس از روشن شدن تغییرات کالبدی در محدوده، مصاحبه‌هایی با ۲۱ نفر از ساکنان و کسبه‌ی قدیمی محدوده که حداقل ۱۵ سال سابقه سکونت و حضور در محله را داشته‌اند، صورت گرفت تا براساس روایت آن‌ها، رابطه‌ی تغییرات کالبدی در محله، براساس روش تحلیل محتوای کیفی، بر سایر تغییرات ایجاد شده به‌خصوص تغییرات اجتماعی و رضایت‌مندی سکونتی در محله بررسی و مورد تحلیل قرار گرفته است. در جدول زیر، مفاهیم به‌دست آمده در سه سطح و با دفعات تکرار مفاهیم شناسایی شده در سطح نخست ارائه شده است. چهار مفهوم اصلی سطح سوم عبارتند از عاملین و ضابطین کنترل‌کننده و افزایش‌دهی تغییرات، عاملیت درونی، شدت تغییرات و عدم انطباق با آن و گسستگی ارتباط با بوم طبیعی و اجتماعی.

جدول ۱- شناسایی مفاهیم در سطوح سه گانه در متن روایت‌های ساکنان

مفاهیم سطح سوم	مفاهیم سطح دوم	دفعات تکرار	مفاهیم سطح نخست
		۳	قرارگیری محدوده‌ی مرکزی بافت در طرح‌های حفاظتی به‌عنوان بافت فرهنگی
	تأثیر نیروهای مذهبی - فرهنگی بر کنترل تغییرات	۱۲	وجود بیت امام خمینی <sup>(۵)</sup> در هسته‌ی اصلی محله و بازدارندگی و جنبه‌ی امنیتی آن
		۱۰	وجود ضوابط محدودکننده‌ی ساخت و ساز در مرکز محله
		۶	عدم امکان ساخت و ساز در مرکز محله
		۴	خالی شدن بافت مرکزی و مهاجرت ساکنان اصیل
عاملین و ضابطین کنترل‌کننده و افزایش‌دهی تغییرات		۶	احداث ساختمان‌های بلند مرتبه
		۲	از بین رفتن و کاهش دید ساکنان به منظر طبیعی و مصنوع
	تغییر محله ناشی از طرح‌ها و مصوبات و مرغوبیت فضا	۲	پر شدن زمین‌های خالی در سطح محله
		۶	افزایش ساخت‌وسازها در قسمت شمالی محله (جمشیدیه و حصارک)
		۹	تخریب باغات در شمال و جنوب محله
		۷	جای‌گزینی خانه‌های ویلایی با آپارتمان و برج‌ها
		۴	تعریض در برخی از معابر

مفاهیم سطح سوم	مفاهیم سطح دوم	دفعات تکرار	مفاهیم سطح نخست		
عاملیت درونی تغییر	تأثیرگذاری ساکنان بر تغییرات کالبدی خواه به دلیل بهره‌ی اقتصادی خواه به دلیل تغییرات اجتماعی نسل دوم خانواده‌ها	۹ ۴ ۲ ۳	فروش زمین و ملک به دلیل ورثه‌ای بودن همکاری و شراکت در ساخت‌وساز با سازندگان مهاجرت ساکنان به دلیل شرایط نامطلوب بافت کالبدی محله تعداد جمعیت خانوارهای قدیمی		
	شدت تغییرات و عدم انطباق با آن	سرعت زیاد تغییرات کالبدی ناشی از مزایای بستر	۴ ۷ ۳ ۱۳	رونق ساخت‌وساز در شهر تهران افزایش شدید قیمت زمین سیاست‌گذاری‌های شهرداری در زمینه‌ی تراکم فروشی و تخریب باغات روند سریع تغییرات در سال‌های ۱۳۸۰ تا ۱۳۹۵	
		گسستگی ارتباط با بوم طبیعی و اجتماعی	اجتناب ناپذیر بودن و هدفمند نبودن تغییرات	۳ ۲ ۷ ۲	همواره در حال تغییر بودن ظاهر شهر اهمیت سیاسی-تاریخی محله افزایش ارزش زمین تغییر نسل و نوع تفکر
			تغییر چهره‌ی روستایی و طبیعی محله		۶ ۸ ۶ ۴
ظهور قشر مستاجر و موقت در محله					۴ ۱۰ ۲ ۴ ۴ ۳ ۹ ۷ ۶

### بازخوانی مفاهیم اصلی و انطباق آن با تحلیل‌های نقشه و سند مبنا

– عاملین و ضابطین کنترل‌کننده و افزایش‌دهنده تغییرات: در رابطه با این مفهوم، همان‌طور که فراوانی مفهوم سطح اول نشان می‌دهد، ساکنان بیشتر به حفظ بافت مرکزی و هسته اصلی اشاره کرده‌اند. در طرح‌ها و اسناد فرادستی همچون پهنه‌بندی طرح جامع مصوب سال ۱۳۸۶ و طرح تفصیلی متعاقب آن، از این محدوده با عنوان بافت مسکونی روستایی ارزشمند یاد شده و به این واسطه، ضوابط محدودیت ساخت تا دو طبقه برای آن در نظر گرفته شده است. اما نکته‌ای که ساکنان به آن اشاره داشتند، تأثیر بازدارندگی بیت امام خمینی<sup>(۵)</sup> در اعمال تغییرات بوده است؛ اما علی‌رغم وجود این موارد، همچنان در فاصله‌ی کمی، در کوچه‌های مجاور بیت و درون بافت ارزشمند، ضوابط نقض شده و ساختمان‌های ۴ طبقه و بیش از ۴ طبقه ساخته شده‌اند. از دیگر تأثیرات ضوابط طرح تفصیلی و بازدارندگی بیت امام خمینی<sup>(۵)</sup>، افزایش سرعت و شدت تغییرات در حاشیه بافت ارزشمند بوده است. فارغ از قوانین و مقررات مؤثر بر تغییرات کالبدی، بالغ شدن فرزندان خانواده‌ها و نیاز آن‌ها به تشکیل خانواده و خانه‌ی مستقل، موجب فروش زمین‌های درون محدوده‌ی ارزشمند و یا رها شدن زمین‌هایی شده که ساکنان آن‌ها علاقه یا توانایی نقض ضوابط را نداشته‌اند، که این مسئله آغازگر تغییرات کالبدی پراکنده و نسبتاً گسترده در محله بوده و به تدریج سبب تبدیل خانه‌های ویلایی و خانه‌باغ‌ها به آپارتمان و برج‌های مسکونی شده است. با رونق گرفتن

ساخت‌وساز در محله، به دلیل افزایش ارزش زمین‌های محله، مهاجرت ساکنان و تب‌ساخت‌وساز در تمام سطح پایتخت، تصویر ذهنی ساکنان از محله‌ی جماران که آن را با باغات و زمین‌های کشاورزی می‌شناختند، تغییر کرد؛ چراکه طی ۲۰ سال اخیر، چیزی حدود ۴۰ درصد از باغات و خانه‌باغ‌ها مورد ساخت و ساز قرار گرفته‌اند و حتی ۵۵٪ از زمین‌های بایر محله براساس نقشه‌های کاربری وضع موجود و سال ۱۳۸۳ ساخته شده‌اند.

**عاملیت درونی تغییر:** از دید مصاحبه‌شوندگان، شهرداری و ساکنان محله، ۲ عامل مؤثر در تغییرات کالبدی محله هستند. به استناد بررسی بخش اول، شهرداری و مدیریت شهری، به واسطه‌ی سیاست‌گذاری‌هایی چون اجرای مصوبه‌ی برج باغ سال ۱۳۸۲ و تراکم فروشی، مسیر تغییرات کالبدی را تسهیل کرده است. مهم‌تر از آن، از دید ساکنان، مسائل مالکیتی و ورثه‌ای بودن زمین‌های موجود، بیشترین تأثیر را در ایجاد تغییرات کالبدی محله داشته؛ در واقع با فوت مالک زمین، معمولاً وراثت با فروش یا ساخت زمین و بهره‌وری از ارزش زمین، تغییرات عمده‌ای را در بافت محله سبب شده‌اند. به این معنی که بخش عمده‌ای از تغییرات واجد منشاء درونی بوده است. هرچند عاملیت بیرونی چون طرح‌ها و مصوبه‌ها نیز بر این امر مؤثر بوده است.

**شدت تغییر و عدم انطباق با آن:** با وجود آنکه براساس تحلیل نقشه-مینا، ساختار فضایی محله و شبکه‌ی ارتباطی آن دچار تغییرات شگرفی نشده بود، اما تغییرات عمده‌ای در اندازه‌ی قطعات، کاربری و تراکم آن‌ها، ایجاد شده است. تغییرات ایجاد شده در باغات، کوچه باغ‌ها و خانه باغ‌ها، از دید ساکنان بسیار شگرف ادراک شده و مصاحبه‌شوندگان از عبارتی چون «زیر و رو شدن محله»، برای بیان شدت تغییرات در دو دهه‌ی اخیر استفاده کرده‌اند که این امر مطابق با تحلیل‌های نقشه‌مینا بوده است. با وجود اینکه به نظر می‌رسد، تغییرات برای ساکنان قدیمی به واسطه‌ی سرعت زیادشان، مطلوب نبوده و توانایی انطباق با آن را نداشته‌اند؛ اما بسیاری از آن‌ها به اجتناب‌ناپذیر بودن تغییرات با توجه به عاملین تغییرات و گذر زمان اشاره کرده و دلیل عدم انطباق را نامطلوب بودن تغییرات و بی‌هدفی آن‌ها در رابطه با خواسته‌های اجتماعی و در نتیجه اضافه شدن مشکل در محله و نه رفع آن مشکل می‌دانند.

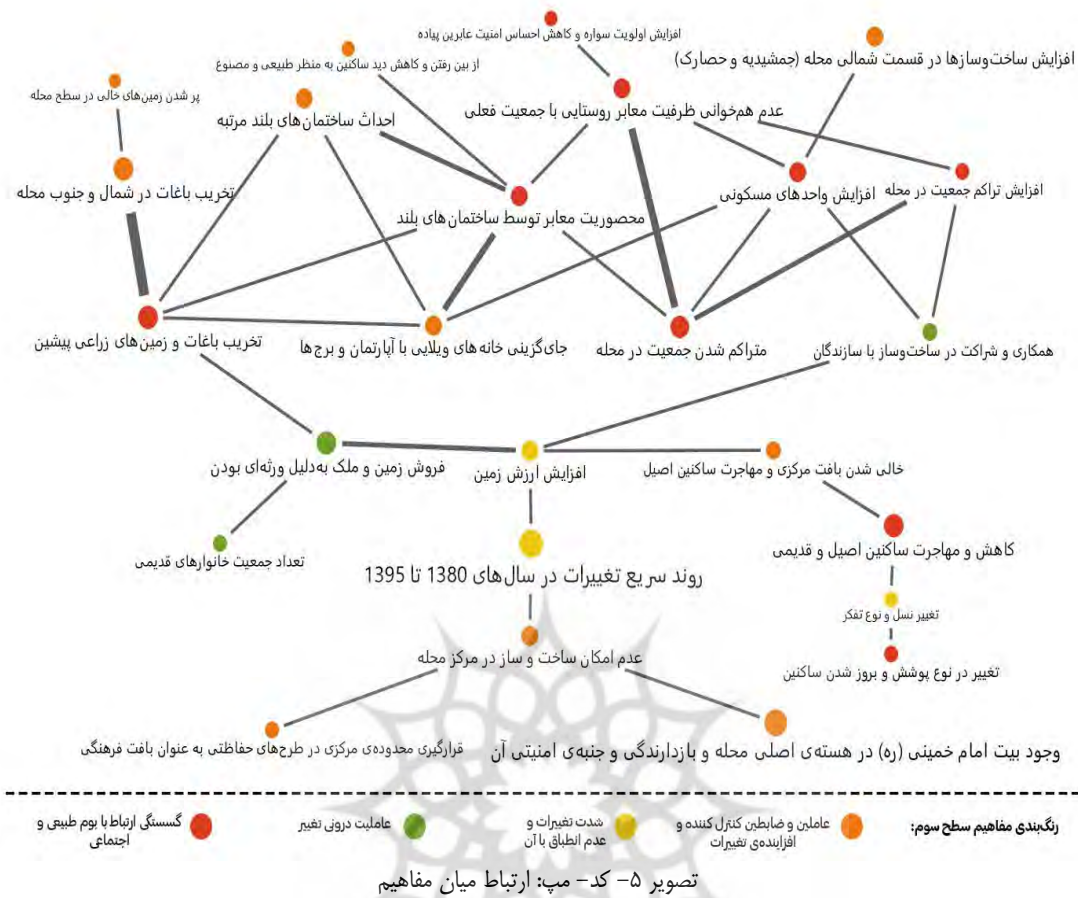
**گسستگی ارتباط با بوم طبیعی و اجتماعی:** براساس تحلیل‌ها، رضایت‌چندانی از تغییرات کالبدی محله احساس نمی‌شود که بخشی از این نارضایتی‌ها مرتبط با ذهنیت ساکنان نسبت عاملین تغییرات بوده است. به عنوان مثال، برخی از تغییرات ایجاد شده با عاملیت سیاسی و یا مدیریت شهری (شهرداری)، به دلیل کم بودن اعتماد ساکنان به این گروه از عاملین، با مقاومت و عدم انطباق بیشتری همراه بوده است. اما بیشترین علت نارضایتی ساکنان قدیمی، از بین رفتن عناصری بوده که تصویر ذهنی آن‌ها از محله را دگرگون کرده است؛ مصادیقی چون تغییر محصوریت مسیرها، بلوکه شدن دید به عناصر طبیعی و... اما تأثیر این تغییرات کالبدی، منحصرأ کالبدی نبوده و با افزایش تراکم، ضمن افزایش جمعیت، به دلیل مهاجرت ساکنان بومی و یا فوت برخی از اهالی قدیمی، ساکنان جدید و موقتی در قالب مستاجران در محله مشاهده می‌شوند که بافت اجتماعی را نیز تغییر داده‌اند. از این رهگذر، در محله‌ای مانند جماران با سابقه‌ی روستایی که معمولاً بیشتر ساکنان آن با یک‌دیگر خویشاوند یا آشنا بوده‌اند و دارای بافتی مذهبی بوده است، امروزه ساکنان به‌ندرت هم‌دیگر را می‌شناسند و به‌نوعی گسستگی اجتماعی نیز توسط ساکنان قدیمی تجربه می‌شود.

## بحث

پس بررسی داده‌ها و ارائه‌ی برخی از یافته‌ها، در این بخش، به‌عنوان نتیجه‌گیری از مصاحبه‌ها و ارائه‌ی مدل پژوهش در ابتدا براساس خروجی‌های نرم‌افزار مکس کیودا، در ابتدا تحلیل کُد-مپ ارائه و سپس مدل پژوهش تدوین می‌شود.

### تحلیل کُد-مپ

بررسی ارتباط میان مفاهیم براساس خروجی نرم‌افزار مکس کیودا در قالب کُد-مپ به‌دست آمده در ابتدا ارائه می‌شود. به‌منظور روشن شدن دسته‌بندی هر یک از مفاهیم و ارتباط آنها با مفاهیم سطح آخر از چهار رنگ زرد، نارنجی، قرمز و سبز استفاده شده است. بر این اساس، مفاهیمی که بیشترین ارتباط را با سایر مفاهیم دارند، عبارتند از: محصوریت معابر، تخریب باغات و زمین‌های زراعی گذشته، افزایش واحدهای مسکونی، متراکم شدن جمعیت در محله، عدم هم‌خوانی ظرفیت معابر روستایی با جمعیت فعلی محله (هر پنج مورد مرتبط با مفهوم سطح سوم: گسستگی ارتباط با بوم طبیعی و اجتماعی) و جایگزینی خانه‌های ویلایی با آپارتمان‌ها و برج‌ها و احداث ساختمان‌های بلندمرتبه (هر دو مرتبط با مفهوم سطح سوم: عاملین و ضابطین کنترل‌کننده و افزایش‌دهی تغییرات). برررسی ارتباط مفاهیمی که بیشترین ارتباط را با سایر مفاهیم دارند در ادامه آورده می‌شود.



- محصوریت معبر ناشی از ساختمان‌های بلندمرتبه، بیشترین ارتباط را مفاهیم دیگر دارد. این مفهوم با ۶ مفهوم دیگر شامل متراکم شدن جمعیت در محله، عدم هم‌خوانی ظرفیت معابر روستایی با جمعیت فعلی، تخریب باغات و زمین‌های زراعی، احداث ساختمان‌های بلندمرتبه، جای‌گزینی خانه‌های ویلایی با آپارتمان و برج و همچنین بلوکه شدن و کاهش دید به مناظر طبیعی و مصنوع مرتبط است.
- مفهوم تخریب باغات و زمین‌های زراعی با ۵ مفهوم مرتبط است. در واقع بین این مفهوم با فروش زمین‌های ورثه‌ای، تخریب باغات در محله، جای‌گزینی خانه‌های ویلایی با آپارتمان‌ها و برج‌ها، احداث ساختمان‌های بلندمرتبه و از این رهگذر محصوریت خیابان‌ها ناشی از ساخت بناهای بلند ارتباط مشاهده می‌شود. قوی‌ترین ارتباط بین این مفهوم و تخریب باغات در شمال و جنوب محله مشاهده شده است.
- افزایش واحدهای مسکونی با ۵ مفهوم دیگر مرتبط است. این مفاهیم عبارتند از: همکاری و شراکت ساکنان برای ساخت و ساز با سازندگان، افزایش ساخت و ساز در بخش شمالی محله، جای‌گزینی خانه‌های ویلایی با آپارتمان و برج، متراکم شدن جمعیت محله، و همچنین با عدم هم‌خوانی ظرفیت معابر روستایی با جمعیت فعلی.
- عدم هم‌خوانی ظرفیت معابر روستایی با جمعیت فعلی محله، با ۵ مفهوم مرتبط است که عبارتند از: اولویت سواره، افزایش تراکم جمعیتی، افزایش واحدهای مسکونی، متراکم شدن جمعیت و محصوریت توسط ساختمان‌های بلند. قوی‌ترین ارتباط بین این مفهوم با متراکم شدن جمعیت محله مشاهده شده است.
- متراکم شدن جمعیت در محله با ۴ مفهوم مرتبط است که عبارتند از افزایش تراکم جمعیت، افزایش واحد مسکونی و عدم هم‌خوانی ظرفیت معابر روستایی با وضعیت فعلی و محصوریت توسط ساختمان‌های بلند. قوی‌ترین ارتباط بین این مفهوم و عدم هم‌خوانی ظرفیت معابر روستایی با جمعیت فعلی محله مشاهده شده است.

- جایگزینی خانه‌های ویلایی با آپارتمان و برج‌ها با ۴ مفهوم مرتبط است، تخریب باغات و زمین‌های زراعی، احداث ساختمان‌های بلندمرتبه، افزایش واحدهای مسکونی، محصوریت توسط ساختمان‌های بلند. قوی‌ترین ارتباط بین این مفهوم و محصوریت معابر ناشی از ساخت و ساز بلندمرتبه مشاهده شده است.
- ارزش زمین با ۳ مفهوم در ارتباط است: خالی شدن بافت مرکزی و مهاجرت ساکنان اصیل، همکاری و شراکت در ساخت‌وساز با سازندگان و فروش زمین و ملک به دلیل ورثه‌ای بودن. قوی‌ترین ارتباط بین این مفهوم با فروش زمین مشاهده می‌شود. همچنین این مفهوم در ارتباط با روند سریع تغییرات در دوره ای ۱۵ ساله است که به دفعات بیان شده است. بررسی تبعات ناشی از ارزش زمین همان‌طور که در نمودار مشخص است منجر به خالی شدن بافت از ساکنان اصیل، تغییر در بافت اجتماعی ساکنان است.
- فروش زمین و ملک به دلیل ورثه‌ای بودن با ۳ مفهوم در ارتباط است: ارزش زمین، تعداد جمعیت خانوارهای قدیمی و تخریب باغات و ساخت زمین‌های زراعی که قوی‌ترین ارتباط بین این مفهوم و ارزش زمین مشاهده می‌شود.
- همکاری و شراکت در ساخت‌وساز با سازندگان با ۳ مفهوم در ارتباط است: ارزش زمین، افزایش واحدهای مسکونی و افزایش تراکم جمعیت در محله.

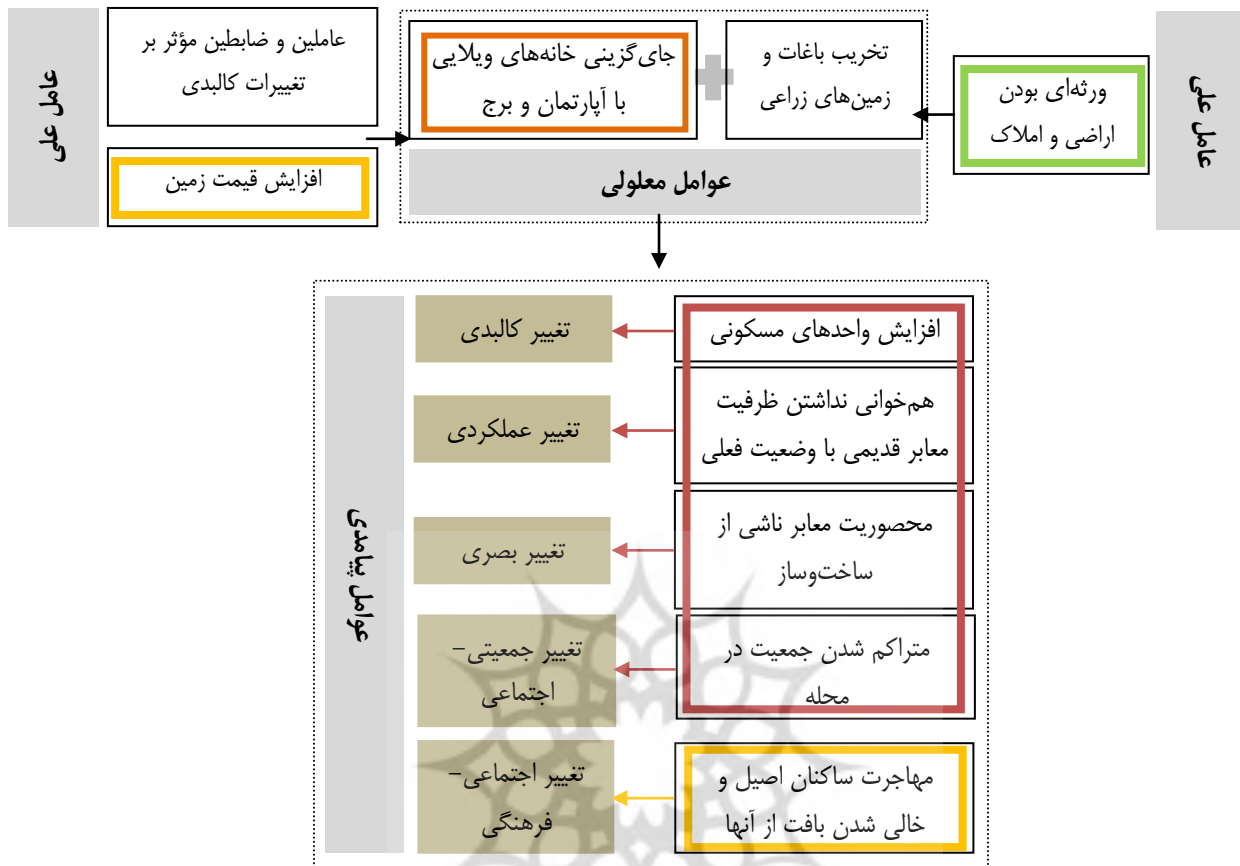
### تدوین مدل پژوهش براساس ارتباطات میان مفاهیم

بر این اساس به نظر می‌رسد که مفاهیم کلیدی که در طراحی مدل تأثیرگذار هستند، مفاهیمی هستند که ارتباطات متقابل بیشتری با سایر مفاهیم دارند. با توجه به هدف پژوهش در واقع مفهوم مرکزی پژوهش، ناخرسندی و نارضایتی از تغییرات کالبدی در محله است که به نظر می‌رسد عوامل علی و معلولی و عوامل پیامدی مرتبط با آن به شرح زیر باشند. مفاهیمی چون افزایش قیمت زمین (مرتبط با مفهوم شدت تغییرات و انطباق با آن به‌عنوان یکی از مفاهیم سطح سوم)، تخریب باغات و زمین‌های زراعی که خود ناشی از ورثه‌ای بودن املاک است (مرتبط با مفهوم عاملیت درونی تغییرات به‌عنوان یکی از مفاهیم سطح سوم) و جای‌گزینی خانه‌های ویلایی با آپارتمان‌ها و برج‌ها (که خود در ارتباط با عاملین و ضابطین کنترل‌کننده و افزایش‌دهنده تغییرات به‌عنوان یکی از مفاهیم سطح سوم است)، بیشترین تأثیر را بر تغییرات کالبدی در بافت محله‌ی جماران دارند. بنابراین تغییر کالبدی بافت به‌عنوان متغیر معلولی و وابسته‌ی پژوهش خود در ارتباط با مفاهیم علی است که عبارتند و وجود عاملین و ضابطین تغییر در محله، افزایش قیمت زمین (ناشی از روند سریع تغییرات) و ورثه‌ای بودن ملک و زمین. برهم‌کنش روابط میان عوامل علی و معلولی، منجر به عوامل متعدد پیامدی در محله می‌شوند که قابل دسته‌بندی در سطوح مختلف هستند، برای نمونه:

- افزایش واحدهای مسکونی نوعی از تغییرات کالبدی پیامدی؛
- محصوریت معابر ناشی از ساختمان‌های بلند نوعی از تغییرات بصری پیامدی؛
- هم‌خوانی نداشتن ظرفیت معابر قدیمی با وضعیت جدید نوعی از تغییرات عملکردی پیامدی؛
- متراکم شدن جمعیت در محله نوعی از تغییرات جمعیتی-اجتماعی پیامدی؛
- و خالی شدن بافت قدیمی از ساکنان اصیل و مهاجرت آنها، نوعی از تغییرات اجتماعی-فرهنگی که خود منجر به تغییر اجتماعی بافت شده است.

۴ مورد اول در رابطه با عوامل پیامدی خود در ارتباط با یکی از مفاهیم اصلی سطح سوم یعنی گسستگی ارتباط با بوم طبیعی و اجتماعی هستند و یکی از آنها در ارتباط با مفهوم شدت تغییرات و انطباق با آن، به‌عنوان یکی دیگر از مفاهیم سطح سوم است. بدین ترتیب به‌نظر می‌رسد، رابطه‌ی میان مفاهیم سطح سوم به این ترتیب است، عاملیت درونی تغییرات و عاملین و ضابطین مؤثر بر تغییرات بر شدت تغییرات به‌عنوان یکی از مفاهیم سطح سوم، با مفهوم گسستگی ارتباطی با بوم طبیعی و اجتماعی و همچنین عدم انطباق با تغییرات به‌عنوان عامل پیامدی مرتبط هستند. در تصویر زیر ارتباط میان مفاهیم-مدل پژوهش-ارائه شده است.

## مفهوم مرکزی: نارضایتی سکونتی از تغییرات کالبدی



تصویر ۶- مدل پژوهش

## نتیجه‌گیری

این پژوهش با تأکید بر بررسی رابطه‌ی میان تغییرات کالبدی در بافت‌هایی با سابقه‌ی روستایی، که اکنون محله‌ای از شهر به‌شمار می‌روند و رضایت‌مندی سکونتی پیش رفت. برای پاسخ به پرسش اول، با مرور مبانی نظری، انواع و مصادیق تغییرات کالبدی شناسایی شد و پیامدهای اجتماعی ناشی از تغییرات کالبدی، به‌عنوان پیامدهای اصلی و مؤثر بر رضایت یا عدم رضایت از تغییرات کالبدی مطرح و چارچوب مفهومی پژوهش تدوین شد. بر اساس چارچوب مفهومی تدوین شده، انواع تغییرات در نمونه‌ی پژوهش، به‌همراه عاملین آن شناسایی و در نهایت با بررسی ادراک ساکنان از این تغییرات، تأثیر پذیری رضایت‌مندی مورد بحث قرار گرفت. براساس نتایج، مشخص شد که ساکنان اصیل محلات، علی‌رغم آنکه خود به‌صورت آگاهانه و یا غیرآگاهانه در روند تغییرات کالبدی بافت مؤثر بوده‌اند، اما از این موضوع رضایت نداشته‌چرا که این امر ضمن تغییرات کالبدی، به تغییرات بصری، عملکردی، جمعیتی، اجتماعی و فرهنگی در بافت منجر شده است.

به‌منظور ارائه‌ی یافته‌های پژوهش در این بخش، به شیوه‌ی مقایسه‌ای یافته‌های این پژوهش با سایر پژوهش‌های مشابه ارائه می‌شود. با توجه به شناسایی انواع تغییرات کالبدی در محله، یکی از تغییرات اصلی، تغییرات ارتفاعی بود که توسط ساکنان طرح شد؛ ادراک ساکنان از تغییرات ارتفاعی در محله برخلاف نتایج به‌دست آمده در برخی از پژوهش‌ها چون پژوهش پندار و همکاران (۱۳۹۵) بود. براساس نتایج آنها، افزایش هم‌گون تغییرات ارتفاعی، عاملی مؤثر بر کاهش درک سرعت تغییرات و انطباق‌پذیری بیشتر است؛ اما در این محله، علی‌رغم افزایش هم‌گون ارتفاع بافت در گذر زمان، به‌دلیل پراکنده بودن تغییرات ارتفاعی در بافت، ادراک شدت تغییرات توسط ساکنان، تعدیل نشده و همچنان ساکنان تغییرات ارتفاعی را، عاملی بسیار مهم در ادراک هرچه بیشتر تغییرات و نارضایتی سکونتی قلمداد نموده‌اند. در ارتباط با عاملین تغییرات، یافته‌های پژوهش نشان داد که ساکنان محله مانند بسیاری از پژوهش‌های پیشین، مانند گودرزی و همکاران (۱۳۹۸) و کوسترو (۲۰۲۲)، عاملیت شهرداری و نهادهای بالادستی را در رخ دادن تغییرات عمده‌ی کالبدی مؤثر می‌دانند؛ اما در نمونه‌ی مطالعاتی، ساکنان نیز

به دلیل بهره‌مندی از مرغوبیت و بهره‌وری اقتصادی، نقش مؤثری در ایجاد تغییرات کالبدی محله‌ی خود خواه به صورت مستقیم و غیرمستقیم ایفا کرده‌اند. البته باید توجه داشت که شدت اثر گذاری ساکنان و نحوه‌ی تأثیرشان بر فضا تا حد زیادی مرتبط با عوامل زمینه‌ای همچون شرایط اقتصادی و فرهنگی است. همچنین بر اساس یافته‌های پژوهش به نظر می‌رسد که ذهنیت موجود و اعتماد نسبت به عاملین تغییرات، نقش مؤثری در رضایت از تغییرات و درک مطلوبیت آن توسط ساکنان دارد. در نهایت براساس ادراک ساکنان محله از حجم تغییرات صورت گرفته در محله، به نظر می‌رسد با توجه به پژوهش کاشی و همکاران (۱۴۰۱)، در این بافت روستایی، به دلیل تجربه‌ی تغییرات شدید و با سرعت زیاد در زمینه‌های مختلف، برای ساکنان نوعی از انتقال علی‌رغم بازه‌ی زمانی کوتاه آن اتفاق افتاده و از همین رو است که پیامد چنین درکی از تغییرات، عدم انطباق با شرایط موجود و نارضایتی از تغییرات و نهایتاً ترک محله است. به صورت کلی براساس یافته‌ها، علی‌رغم تغییر چهره‌ی روستایی بافت و افزایش امکانات و همچنین افزایش قیمت زمین، تجربه‌ی ادراکی ساکنان اصیل نسبت به تغییرات ایجاد شده در محله بیشتر منفی است و این امر موضوعی است که برنامه‌ریزان و طراحان شهری در فرآیند ارائه‌ی طرح و برنامه، لازم است به آن توجه نمایند. فارغ از موارد بیان شده در ادامه لازم است تا برخی از محدودیت‌هایی که پیش‌روی پژوهش بوده نیز تبیین شوند. یکی از محدودیت‌ها، محدودیت در دسترسی به اطلاعاتی چون پروانه‌های ساخت‌وساز بوده که به دلیل عدم همکاری شهرداری منطقه‌ی ۱، امکان بررسی دقیق‌تر تغییرات کالبدی در بافت در گذر زمان میسر نشد. در عین حال، محدودیت زمانی برای انجام مصاحبه با ساکنان جدید و بررسی مقایسه‌ای میزان رضایت‌مندی سکوتی آنها از بافت که می‌توانست به روشن‌تر شدن موضوع و تدقیق مدل پژوهش کمک کند، از دیگر محدودیت‌های پژوهش است. در عین حال در صورت دسترسی به عکس‌های هوایی مربوط به بیست سال پیش که امکان بررسی تغییرات کالبدی را فراهم می‌آورد، می‌توانست بسیار کاربردی باشد که متأسفانه امکان‌پذیر نشد.

## پی‌نوشت

1. Varady
2. Carroza
3. Glaster
4. Hesser
5. Van Poll
6. Leslie and Cerin
7. Fauth
8. Grzeskowiak
9. Francescato
10. Amerigo and aragones
11. Morris
12. Crull
13. Winter
14. MAXQDA 2020



## منابع

- امامقلی، عقیل، آیوازیان، سیمون، زاده محمدی، علی، و اسلامی، سیدغلامرضا. (۱۳۹۱). روانشناسی محیطی، عرصه مشترک معماری و علوم رفتاری. علوم رفتاری، ۴(۱۴)، ۲۳-۴۴.
- اولیویرا، ویتور. (۲۰۱۶). مورفولوژی شهری: مقدمه‌ای بر مطالعه‌ی فرم فیزیکی شهرها. ترجمه: مریم محمدی و فائزه بهنامی فرد. تهران: دانشگاه هنر.
- بهرام‌پور، عطیه، و مدبری، آتوسا. (۱۳۹۴). مطالعه رابطه میان رضایتمندی ساکنان از محیط زندگی و میزان حس تعلق آنها در مجتمع مسکونی بلند مرتبه شهرک کوثر تهران. معماری و شهرسازی (هنرهای زیبا)، ۲۰(۳)، ۸۵-۹۴.
- پاک‌نژاد، نوید، و لطیفی، غلامرضا. (۱۳۹۷). بازشناسی و تحلیل شکل‌گیری فرم کالبدی محلات زرگنده و دروس، نشریه برنامه ریزی توسعه شهری و منطقه‌ای، ۳(۵)، ۲۹-۵۳.
- پندار، هادی. (۱۳۹۹). بررسی چالش‌های نظری و روش شناختی ارزیابی رضایت‌مندی ساکنان از تغییرات کالبدی، مورد مطالعاتی: توسکا محله و آهو محله، شهر محمودآباد. معماری و شهرسازی آرمان شهر، ۱۳(۳۰)، ۲۲۷-۲۴۳.

- پندار، هادی. (۱۳۹۹). پویاشناسی شدت تغییرات کالبدی با تأکید بر روایت ساکنان؛ راهنمای عمل طراحان در محله های مسکونی بررسی موردی: محله نیاوران، تهران. *نامه معماری و شهرسازی*، ۱۳(۲۸)، ۲۹-۴۹.
- پندار، هادی، ذکاوت، کامران، و باقریان، فاطمه. (۱۳۹۶). تبیین معیارهای مؤثر بر رضایتمندی ساکنان اصیل از شدت تغییرات کالبدی در محلات با سابقه روستایی ( مطالعه موردی: محله نیاوران، تهران). *مسکن و محیط روستا*، ۳۶(۱۵۸)، ۳۵-۵۰.
- پندار، هادی، و ذکاوت، کامران. (۱۳۹۵). بازاندیشی در سرعت دگردیسی کالبدی محیطهای مسکونی از منظر ساکنان نمونه موردی: محله نیاوران، تهران. *باغ نظر*، ۱۳(۴۵)، ۲۷-۴۲.
- پورمحمدی، محمدرضا، صدرموسوی، میرستار، و جمالی، سیروس. (۱۳۹۰). واکاوی مکتب های مورفولوژی شهری. *مطالعات جغرافیایی مناطق خشک*، ۲(۵)، ۱-۱۵.
- جوانشیری، مهدی، عنابستانی، علی اکبر، و سجاسی قیداری، حمدالله. (۱۳۹۸). بررسی عوامل مؤثر بر تحولات کالبدی- فضایی سکونتگاه های روستایی مجموعه شهری مشهد. *جغرافیا و توسعه فضای شهری*، ۲۶(۲)، ۱۷-۴۷.
- جواهرپور، حسام، حسینی، سیدباقر، و نوروزیان ملکی، سعید. (۱۳۹۱). میزان رضایتمندی ساکنان محله نارمک از فضاهای باز و تسهیلات عمومی محیط مسکونی. *معماری و شهرسازی آرمان شهر*، ۵(۹)، ۴۵-۵۹.
- جوزاک، علیرضا، لطفی، صدیقه، و نیک پور، عامر. (۱۴۰۱). تحلیل اثرات و پیامدهای الحاق روستا به شهر(مورد: روستاهای الحاقی به شهر آمل). *توسعه فضاهای پیراشهری*، ۴(۱)، ۲۵-۴۶.
- خاتمی، سید مهدی، حیدریان، علی، نجفی، مرتضی، و عدالتخواه، دانیال. (۱۳۹۸). بررسی مصوبه برج-باغ بر فضای شهری (نمونه موردی منطقه ۱ شهرداری تهران محله ازگل). *معماری شناسی*، ۲(۱۲)، ۱-۱۱.
- خلخالی، سیده زهرا، و آیوازیان، سیمون. (۱۳۹۹). بررسی عوامل مؤثر بر رضایت مندی ساکنان از مجتمع های مسکونی، مورد مطالعاتی: مجتمع مسکونی دانشگاهیان الهیه. *معماری و شهرسازی آرمان شهر*، ۱۳(۳۲)، ۶۷-۸۰.
- دانشپور، عبدالهادی، مرادی، سلمان. (۱۳۹۱). تبیین روش ریخت - گونه بندی و کاربرد آن در طراحی شهری، نشریه نامه معماری و شهرسازی، ۵(۹)، ۶۵-۸۶.
- رهنما، محمدرحیم، محمدزاده، محمد، و رضویان راد، سیدرضا. (۱۴۰۱). نقش گسترش شهری در تحولات روستاهای حریم شهر نیشابور. *مطالعات محیط انسان ساخت*، ۱(۱)، ۱-۳۰.
- سیدپورکاسگری، سیدسحر. (۱۳۹۹). تبیین راهکارهای طراحی شهری جهت ترمیم واحدهای همسایگی بر اساس رویکرد سلامت افزایی؛ مورد پژوهی: بررسی قانون برج باغ ها در منطقه ۱ تهران، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه هنر ایران.
- شعبانی، محمدمهدی. (۱۳۹۵). تأثیر شاخصه های اجتماعی بر رضایتمندی سکونتی ساکنان مناطق مرکزی پاریس. *هنر و تمدن شرق*، ۴(۱۲)، ۵۱-۶۰.
- شهرداری تهران. (۱۳۹۵). *مستند نگاری پروژه های شاخص شهر تهران: بهسازی و مرمت محله جماران*. تهران: سازمان فرهنگی هنری شهرداری تهران، موسسه نشر شهر.
- عظمتی، حمیدرضا، مهدی نژاد، جمال الدین، و احسانی اسکویی، سیده فرشته. (۱۳۹۸). تأثیر متقابل رضایتمندی سکونتی و مداخلات کالبدی خودانگیخته ساکنان. *مدیریت شهری*، ۱۸(۵۴)، ۱۶۹-۱۸۲.
- غفوریان، میترا، و حساری، الهام. (۱۳۹۵). بررسی عوامل و متغیرهای زمینه ای مؤثر بر رضایتمندی ساکنان از محیط مسکونی. *فصلنامه مطالعات شهری*، ۵(۱۸)، ۹۱-۱۰۰.
- غیائی، محمدهادی، عظیمی، شراره، و شهبان، پویان. (۱۳۹۲). سنجش میزان ارتباط رضایتمندی سکونتی با متغیرهای مسکن، واحد همسایگی و محله (مطالعه موردی: مجتمع مسکونی پزشکان فارابی). *هویت شهر*، ۷(۱۵)، ۴۷-۵۸.
- کاشی، حسین، محمدی، مریم، و حبیبی، میترا. (۱۴۰۰). مروری بر مفاهیم انتقال، دگرگونی و تغییرات محیط شهری و نسبت و ارتباط آنها با یکدیگر. *فصلنامه پژوهشی شهرسازی و معماری هویت محیط*، ۲(۶)، ۱۰۷-۸۸.

- کاشی، حسین، محمدی، مریم، و حبیبی، میترا. (۱۴۰۱). واکای اثرگذاری دگرگونی و تغییرات شهری بر دل‌بستگی مکانی، نشریه دانش شهرسازی، ۶(۱)، ۱-۲۰.
- گلایی دزفولی، مهسا، ماجدی، حمید، زبردست، اسفندیار، و مفیدی شمیرانی، سید مجید. (۱۳۹۹). تبیین ارتباط میان مورفولوژی شهری و جمعیت (مطالعه موردی: محلات مسکونی با تأکید بر نیمه شمالی شهر تهران). *برنامه ریزی توسعه کالبدی*، ۷(۳)، ۷۹-۹۵.
- گودرزی، غزاله، بهزادفر، مصطفی، و زیاری، یوسفعلی. (۱۳۹۸). واکای اثر تغییرات کالبدی بافت تاریخی بر حافظه تاریخی شهروندان مطالعه موردی: محور پانزده خرداد تهران. *شهر پایدار*، ۲(۲)، ۵۳-۶۹.
- مظفری، نگین، لطیفی، بیتا، و برک پور، ناصر. (۱۳۹۴). سنجش و مقایسه میزان رضایت مندی ساکنان از سیستم سکونتی (مطالعه موردی: مناطق ۳ و ۱۱ شهر تهران). *مطالعات شهری*، ۴(۱۷)، ۷۷-۹۲.
- نقیبی، نجمه، و حسینی، سیدباقر. (۱۳۹۳). تأثیر مولفه های روانی، کالبدی و محیطی در ارتقاء رضایتمندی ساکنان مجتمع های مسکونی. *معماری و شهرسازی پایدار*، ۲(۲)، ۱۵-۲۵.
- Arat, M. (2022). *Strengthening the Conzenian method of morphological regionalization*. Springer.
- Bai, X. (2003). The process and mechanism of urban environmental change: an evolutionary view. *International Journal of Environment and Pollution*. 528-541.
- Birkhamshaw, A & Whitehand, J. (2012). Conzenian urban morphology and the character areas of planners and residents. *Urban Design International*. 17(1), 4-17
- Byun, G & Ha, M. (2016). The Factors Influencing Residential Satisfaction by Public Rental Housing Type. *Journal of Asian Architecture and Building Engineering*. 15. 535-542
- Chiaradia, A. J. (2019). Urban Morphology/ Urban Form. *The Wiley Blackwell Encyclopedia of Urban and Regional Studies*, 1-6.
- Dempsey, N. Brown, C. Raman, S. Porta, S. (2009). Elements of Urban Form. *Sustainable City Form*, 21-51.
- Egercioglu, Y. (2016). "Urban Transformation Processes in Illegal Housing Areas in Turkey ." *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, Vol 223, 119-125.
- Hui, Z, Ke, Q & Yu, X. (2020). Investigating the factors affecting the residential satisfaction of new-generation migrants: a case study of Hangzhou in China. *International Journal of Urban Sciences*. 25. 1-15.
- Ittelson, W. H. (1978). Environmental perception and urban experience. *Environment and Behavior*, 10(2), 193-213.
- Kostourou, F. (2022). Agents of Change in the Domestic Built Environment. *Urban Planning*. 7. 5-20.
- Kristjánssdóttir, S. (2019). Roots of Urban Morphology. *ICONARP International Journal of Architecture and Planning*, 7, 15-36.
- Larkham, P. J. (1998). Urban Morphology and Typology in the United Kingdom. In P. Attilio (Ed.), *Typological Process and Design Theory*, 159-170
- Moudon, A. V. (1997). Urban morphology as an emerging interdisciplinary field, *urban morphology*, (1), 3-10
- Poll, H. F. P. M. V. (1997). *The perceived quality of the urban residential environment*. Unpublished doctoral dissertation). Center for Energy and Environmental Studies (IVEM), University of Groningen (RuG), The Netherlands.
- Stojanović, V. (2015). Causes and consequences of the cycle of changes in urban morphology: urban theory and practice. *Igra ustvarjalnosti - Creativity game*. 3. 38-43
- Von Wirth, T. Grêt-Regamey, A. Moser, C. & Stauffacher, M. (2016). Exploring the influence of perceived urban change on residents' place attachment. *Journal of Environmental Psychology*. 67-82.

- Wegener, M & Gnad, F & Vannahme, M. (1986). The time scale of urban change. *North Holland*. 175-197
- Yang, Y. (2010). *Sustainable urban transformation driving forces, indicators and processes*
- [Doctoral dissertation, ETH Zurich]. Zainul Abidin, N. Abdullah, M. Basrah, N. & Alias, M. (2019). Residential Satisfaction: Literature Review and A Conceptual Framework. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*. 385. 012040.
- Zhang, F & Zhou, B & Liu, L & Liu, Y & Ratti, C & Lin, H & Fung, H. (2018). Measuring human perceptions of a large-scale urban region using machine learning. *Landscape and Urban Planning*. 180. 148-160.



## Developing a conceptual model of physical changes in neighborhoods and residents' satisfaction (Case Study: Jamaran Neighborhood in Tehran)

*Seyed Mohammad Sajadi, Master's student in Urban Design, Faculty of Urban Planning, College of Fine Arts, University of Tehran*

*Maryam Mohammadi\*, Associate Professor, Department of Urban Design, Faculty of Architecture and Urban Planning, Iran University of Arts*

*Received: 2024/11/19*

*Accepted: 2025/3/11*

### Extended abstract

**Introduction:** In the process of urban development and expansion of their physical boundaries, urban fabrics undergo changes and transformations. Physical changes in diverse urban fabrics encompass other changes, such as changes in the social fabric, cultural transformation, and economic changes. This study examines the impact of physical changes with an emphasis on assessing the satisfaction of residents in a sample of neighborhoods with a rural background—specifically, the Jamaran Neighborhood in Tehran.

**Methodology:** The research method is qualitative, and in examining the case study, the initial step involved a qualitative analysis of documents, including plans and regulation related to the area, as well as an analysis of the research unit which is map to assess the extent of physical changes. Additionally, the perspectives of the residents have been obtained through the analysis of semi-structured interviews with 21 residents and long-time shopkeepers living in the area. In order to analyze the interview data, a qualitative content analysis approach was used. The data were coded, and categories and subcategories were extracted.

**Results:** Based on the findings, four main categories were identified, which in the category of controlling and enhancing agents of changes refer to the impact of restrictive regulations and relatively extensive physical changes that have led to the destruction of 40% of gardens and garden houses. In the category of internal agency of change, many physical changes were driven by residents due to migration or ownership issues such as inheritance, while others were initiated by the municipality through regulations like the garden tower policy. Additionally, regarding the intensity of change and its lack of adaptation, the inevitability of changes and their rapid pace can be noted. Furthermore the disconnection between the natural and social environment relations was identified as another category, which is a consequence of physical changes and has contributed to residents' dissatisfaction with these changes.

**Discussion:** The results of this study indicate that the presence of economic benefits for residents leads to an increase in their direct and indirect impact on the spatial transformations of their neighborhood. Additionally, it seems that advancements in the construction industry, along with factors such as capital accumulation in a given area, have contributed to the acceleration and intensification of changes and widespread transformations. This has resulted in a shorter time frame for the process of transition to occur for residents. It is worth noting that in the sample of this study, an increase in the uniform height of buildings in the fabric did not lead to a reduction in the perceived intensity of changes or greater adaptability to them.

**Keywords:** physical changes, social changes, satisfaction, urban fabric, neighborhoods with rural roots, Jamaran Neighborhood.