

## Research Paper

# Analysis of factors affecting the realization of planning in the base neighborhood (Case study: Sangalaj neighborhood of Tehran)

Shadi Shokri Yazdanabad<sup>1</sup>, Ahmad Khalili<sup>\*2</sup>, Mostafa Behzadfar<sup>3</sup>

<sup>1</sup> M.A. of Urban Planning, Iran University of Science and Technology, Tehran, Iran

<sup>2</sup> Assistant Professor, School of Architecture and Urban Planning, Iran University of Science and Technology, Tehran, Iran

<sup>3</sup> Professor, School of Architecture and Urban Planning, Iran University of Science and Technology, Tehran, Iran



10.22080/USFS.2021.19036.2005

**Received:**

July 31, 2020

**Accepted:**

January 30, 2021

**Available online:**

September 17, 2021

**Keywords:**

neighborhood base planning, Sangalaj neighborhood of Tehran, Factor Analysis

## Abstract

The city is a living being that provides the connection between man and the environment, and is an arena for interaction between the two. In recent decades, the urban population has increased, which, along with its benefits, has also led to problems. Also, the capacity of cities, especially in the cities of developing countries, is not commensurate with the volume imposed on them, and as a result, more problems arise. Thus, on one hand, the growth of urban population in all urban neighborhoods, both old and organic, as well as new and designed neighborhoods, is increasing, and in turn has created new problems for urban communities and citizens; On the other hand, solving many urban problems on a smaller scale, such as in the neighborhood, can be achieved through basic neighborhood planning. As a result, due to the upward trend of urbanization, urban planners try to solve these problems and provide solutions and planning models for it such as participation processes from bottom to top to minimize adverse environmental effects and increase quality of life. The purpose of this study is to analyze the factors affecting the feasibility of neighborhood planning. The current study is an applied research and examines the issue with a mixed (quantitative-qualitative) approach. case study is Sangalaj neighborhood of Tehran. Methods such as data processing (observation, questionnaire) have been used. The sample size according to Nimen sampling method is 264 people. As a result, 264 questionnaires have been completed in Sangalaj neighborhood of Tehran. Factor analysis has been used to obtain information. The results also show that factors affecting the implementation of neighborhood planning are based on issues such as neighborhood services, neighborhood safety and

\*Corresponding Author: Ahmad Khalili

Address: Assistant Professor, School of Architecture and Urban Planning, Iran University of Science and Technology, Tehran, Iran

Email: [Akhalili@iust.ac.ir](mailto:Akhalili@iust.ac.ir)

Tel: 09154056523

security, neighborhood structure, social capital, transportation system, construction, neighborhood jobs, civil society., Participation and Inclusive housing, which has the greatest impact on the neighborhood scale.

## Extended Abstract

### 1. Introduction

Over the centuries, cities have always evolved as the main arena of human life along with environmental change. In recent decades, the rapid growth of urbanization has caused serious problems in cities. Many of the solutions to these problems can be explored on a neighborhood scale, and many urban projects in developed countries tend to be designed and implemented from the bottom up. Therefore, the present study intends to address the factors affecting the feasibility of neighborhood planning. In the background section of this research, the neighborhood, the neighborhood unit, and the planning of the base neighborhood have been studied. (Park, Oliver Rogers 2015 ,: 5,6,19,22; Habibi & Masaeli, 1378: 13; Chetwyn 2018 ,: 6; Hajipour, 1385: 38, 39, 44; Meenakshi 2011 ,: 82,83,84 ). Indicators related to the planning of the base neighborhood have also been extracted, of which 102 general indicators have been obtained and 50 of them have been obtained.

### 2. Research Methodology

This research is applied and examines the issue with a mixed (quantitative-qualitative) approach. the case study is Sangalaj neighborhood of Tehran. Methods such as data processing (observation, questionnaire) have been used. The sample size is 264 according to Niemann's method. The surveyed neighborhood (Sangalaj neighborhood) is divided into 12 super blocks. As a result, 264 questionnaires have been completed

in Sangalaj neighborhood of Tehran. In order to analyze the information in this research, due to the existence of many indicators, the factor analysis method has been used (Zabrdast et al., 2012: 36, quoting Zabrdast, 2007). In order to identify the indicators that have the most impact on the issue and extract the factors related to the relevant indicators.

### 3. Research Findings

The reliability is measured by Cronbach's alpha method. Then the factor analysis method is used. Initially, the initial information matrix is formed. The values of the commonalities for each index were examined, with the indices not below 0.4. Therefore, the indicators have not been removed. Measures of the Miller Ulkin Kaiser, the Barwitle Crowit test, and the correlation matrix were measured above 0.7, and the data were suitable for analysis. The explained variance of the subject is obtained and the effective factors that explain more than 60% of the variance are extracted. The calculation of the rotating factor matrix and the relationship values of the indicators with the factors for naming have been determined and the indicators that had a small effect have been removed. Finally, the factors affecting the realization of planning in the neighborhood are named.

### 4. Conclusion

Cities are constantly growing, and the urban population is growing every day. The increase in urban population and the complexity of issues related to the city, along with the emergence of new issues and human progress, have made planning

for cities more difficult than before. Problems have arisen both in the old urban contexts and in the new contexts, and have led to the emergence of new ideas in urban planning and management. These extensive changes and complex issues require an integrated approach to solving the problems and issues raised. Meanwhile, low-top and small-scale approaches to solving these problems have found a special place in the urban planning and management system. One of the approaches that has been considered for greater participation and bottom-up processes in recent decades. Neighborhood planning is the basis for this study to examine the factors affecting it. Factors affecting the implementation of the base neighborhood planning that explain more than 60% of the variance. It includes neighborhood services, local safety and security, local structure, social capital, transportation system,

construction, neighborhood jobs, civil society, participation and inclusive housing, which have the greatest impact on the neighborhood scale. Therefore, in compiling the planning of the base neighborhood, the above factors should be considered.

### **Funding**

There is no funding support.

### **Authors' Contribution**

Authors contributed equally to the conceptualization and writing of the article. All of the authors approved the content of the manuscript and agreed on all aspects of the work

### **Conflict of Interest**

Authors declared no conflict of interest.

### **Acknowledgments**

We are grateful to all the persons for scientific consulting in this paper.

علمی

# تحلیل عوامل موثر بر تحقق برنامه ریزی محله مبنا (مورد مطالعاتی: محله سنگلج تهران)

شادی شکری یزدان آباد<sup>۱</sup>، احمد خلیلی<sup>۲\*</sup>، مصطفی بهزادفر<sup>۳</sup><sup>۱</sup> کارشناسی ارشد شهرسازی (برنامه ریزی شهری) دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران<sup>۲</sup> استادیار شهرسازی دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران<sup>۳</sup> استاد شهرسازی دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران

10.22080/USFS.2021.19036.2005

## چکیده

شهر موجود زنده‌ای است که عرصه‌ای برای تعامل میان انسان و محیط می‌باشد. در دهه‌های اخیر جمعیت شهرنشین افزایش یافته که همراه با مزایا خود، معضلاتی را نیز به دنبال آورده است. همچنین ظرفیت شهرها، متناسب با حجم تحمیل‌شده بر آن‌ها نیست و در نتیجه مشکلات افزون‌تری به وجود می‌آید؛ بنابراین از طرفی رشد جمعیت شهرنشین در تمامی محلات شهری (محلات قدیمی و ارگانیک و یا محلات جدید)، در حال افزایش می‌باشد و مشکلات جدیدی را برای جوامع شهری و شهروندان به وجود آورده است؛ و از سوی دیگر حل بسیاری از مشکلات شهری در مقیاس‌های خردتری نظیر محله‌ای و از طریق برنامه‌ریزی محله مبنا قابل تحقق است. در نتیجه با توجه به روند صعودی شهرنشینی، برنامه ریزان شهری سعی در حل این مشکلات و ارائه راه‌حل و مدل برنامه ریزانه برای آن نظیر روندهای مشارکت از پایین به بالا می‌باشند تا اثرات نامطلوب محیطی را به حداقل رسانده و کیفیت زندگی را بیشتر نمایند. هدف از پژوهش حاضر تحلیل عوامل موثر بر تحقق پذیری برنامه ریزی محله مبنا است. پژوهش کاربردی است و با رویکرد آمیخته (کمی-کیفی) به بررسی موضوع می‌پردازد. در این پژوهش از روش‌هایی نظیر تبیین و اکتشاف عوامل موثر بر تحقق برنامه ریزی محله مبنا استفاده شده است. مورد مطالعاتی محله سنگلج تهران است. از شیوه‌های نظیر داده‌پردازی (مشاهده، پرسشنامه) استفاده شده است. حجم نمونه طبق روش نمونه‌گیری نیمن ۲۶۴ نفر است؛ در نتیجه ۲۶۴ پرسشنامه در محله سنگلج تهران تکمیل شده است. برای دستیابی به اطلاعات از تحلیل عاملی استفاده شده است. نتایج پژوهش نیز نشان می‌دهد که عوامل مؤثر بر تحقق برنامه ریزی محله مبنا مواردی نظیر خدمات محله‌ای، ایمنی و امنیت محله‌ای، ساختار محله‌ای، سرمایه اجتماعی، نظام حمل و نقلی، ساخت و ساز، مشاغل محله‌ای، جامعه مدنی، مشارکت و مسکن همه شمول است که بیشترین تاثیر را در مقیاس محله‌ای دارد.

تاریخ دریافت:

۱۰ مرداد ۱۳۹۹

تاریخ پذیرش:

۱۱ دی ۱۳۹۹

تاریخ انتشار:

۲۶ شهریور ۱۴۰۰

کلیدواژه‌ها:

برنامه ریزی محله مبنا، تحلیل عاملی، محله سنگلج تهران

\* نویسنده مسئول: احمد خلیلی

آدرس: استادیار شهرسازی دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران.

ایمیل: Akhalili@iust.ac.ir

تلفن: ۰۹۱۲۴۰۵۶۵۲۳

## ۱ مقدمه

بسیاری از طرح های شهری در کشورهای پیشرفته نیز به تهیهی طرحها و اقدامات از پایین به بالا تمایل دارند؛ علاوه بر موارد فوق امروزه بسیاری از سازمانها و نهادهای شهری نیز در پی ترویج برنامه ریزی از پایین به بالا و رویکرد محله محور هستند؛ چرا که برنامه ریزی در سطح خرد از سویی باعث مشارکت بیشتر شهروندان در امور مرتبط با زندگی خود می شود و از سوی دیگر، نیز باعث می شود که مشکلات شهری در سطح خرد کاهش پیدا کند و به مقیاس های بالاتر شهری منتقل نشود. مشارکت بیشتر شهروندان در امور برنامه ریزی محله مبنا سبب افزایش حس تعلق آنها به محله های زندگی خود می شود که در پی این موضوع افزایش اهمیت کیفیت محل زندگی، سبب ارتقای کیفیت فضاهای شهری نیز می شود. بنابراین سوال اصلی پژوهش مورد بررسی این است که عوامل موثر بر برنامه ریزی محله مبنا کدام است؟ و ضروری به نظر می رسد که عوامل موثر بر تحقق پذیری برنامه ریزی محله مبنا مورد بررسی قرار گیرد و پژوهش پیش رو قصد پرداختن به این موضوع را دارد. از آن جایی که محلهی سنگلج تهران، یکی از اولین محلات شکل گرفته در شهر تهران بوده است و از طرفی عوامل مرتبط با برنامه ریزی در سطح محلی در گذشته نقش پررنگ تری داشته است و محلات سنتی و قدیمی بیشتر پایبند به این اصول هستند؛ این محله به عنوان مورد مطالعاتی پرداخته شده است.

## ۲ مبانی نظری

### ۲.۱ تعریف محله

«مفهوم محله، واژه ای تازه در ادبیات شهرسازی جهان و خصوصاً ایران نیست. شکل اولیهی این مفهوم را در قرن های پیش و از زمانی که اولین حکومت های مرکزی ایران شکل گرفتند به صورت کهن دژها و شارستانها می توان یافت» (حسینی سلطانی<sup>۱</sup>، ۲۰۱۸: ۱۶). در اکثر مطالعات و تحقیقات تاریخی، دوران مختلف تاریخ شهرنشینی در ایران به

در طی قرون متمادی، همواره شهرها به عنوان اصلی ترین عرصه ی زندگی انسانها و محملی برای برآورده ساختن نیاز آنها بوده است که همگام با تغییرات محیطی، دچار تحول شده است. در گذشته شکل گیری شهرها مبتنی بر برنامه ریزی دقیق و مدون نبوده اند، رفته رفته به دنبال مشکلات پیش آمده و افزایش جمعیت شهرنشینی، برنامه ریزی شهری شکل گرفته و شهرهای جدید با توجه به طرح های از پیش تهیه شده، ساخته می شوند. به طور کلی در نظام شهری، شهرهایی با عنوان شهرهای جدید وجود دارند که کاملاً طراحی شده اند و شهرهایی نیز وجود دارند که در گذشته به صورت خودجوش شکل گرفته و اصطلاحاً ارگانیک اند. محلات شهری نیز به همین نحو می باشند (محلات طراحی شده و محلات ارگانیک). محلات فرسوده و ارگانیک که به تبع به دلیل ویژگی های محیطی که دارند، مشکلات بیشتری را متحمل می شوند، در دهه های اخیر رشد سریع شهرنشینی باعث بروز مشکلات جدی در شهرها شده است که تمامی این مشکلات می تواند مانعی برای رشد و توسعه ی جامعه و رسیدن آن به اهداف متعالی باشد. به طور کلی در کلانشهر تهران نیز محلات اولیه که هسته ی اولیه شهر بودند نظیر؛ محله سنگلج، عودلاجان، بازار و چاله میدان، با توجه به بافت قدیمی و ارگانیک و قرار گرفتن در مرکز شهر، از تحولات شهر تهران تأثیر پذیرفته اند و رشد سریع شهرنشینی در این محلات موجب افزایش انواع معضلات شده است؛ افزایش جمعیت شهری در بافت های قدیمی و ارگانیک نظیر؛ محلهی سنگلج تهران، سبب بروز مسائلی نظیر؛ ترافیک ناشی از عرض کم معابر، مشکل بودن مداخله در بافت های ارگانیک و از بین رفتن انسجام آن، معضلات زیست محیطی، اجتماعی و غیره شده است. بسیاری از راه حل های این معضلات و مشکلات قابل بررسی در مقیاس محله ای هستند و

<sup>1</sup> Hosseini and Soltani,

به مدرسه مسافتی کمتر از یک‌دوم مایل را بی‌مایید.۶- تأسیسات خرید، مراکز مذهبی، یک کتابخانه و یک مرکز محله در نزدیک‌ترین فاصله به دبستان قرار گرفته‌اند» (عزیزی، حبیبی، ۲۰۰۹: ۳۸ به نقل از استروفسکی، ۱۹۹۹: ۱۱۲)۴ «در دهه‌ی ۱۹۴۰، نلسون سلسله‌مراتب محله را از لحاظ خدمات ارائه‌شده، به‌ویژه با توجه به آموزش عمومی در ارتباط با هر سطح محله، با الهام از واحد محله پری در چهار سطح معرفی کرد (Park, Oliver Rogers, 2015:19) «استین (۱۹۴۲)، ایده پری را به شعاع نیم مایل تقلیل داد و یک مدرسه‌ی ابتدایی و یک مرکز خرید کوچک برای نیازهای روزانه در مرکز یک محله قرار دارد». (Park, Oliver Rogers, 2015:22) حبیبی و مسائلی در سال ۱۹۹۹ به این موضوع اشاره کرده‌اند که «در ایران محله کالبد سکونت و اشتغال ۱۲۵۰ - ۷۰۰ خانوار (در حدود ۶۲۵۰ - ۳۵۰۰ نفر) با دامنه نوسان شعاع دسترسی پیاده ۳۰۰-۳۷۵ متر (۴-۵ دقیقه پیاده) است که با عنصر شاخص فرهنگی مسجد و آموزشی دبستان تعریف می‌شود. هر محله با شبکه‌ی سواره روی از سایر محلات مجاور جدا و مستقل می‌گردد. عناصر تشکیل‌دهنده‌ی محله نیز شامل عناصر شاخص محله، عناصر توزیعی هستند» (حبیبی و مسائلی، ۱۹۹۹: ۱۳)

### ۲٫۳ تعاریف و مدل های مفهومی از برنامه ریزی محله مبنا

جهت تعریف برنامه ریزی محله مبنا جیمز دیر به مواردی نظیر؛ مدرسه ابتدایی در فاصله نیم مایلی از مسکن، پارک‌ها و مغازه های محلی و محیط های مسکونی اشاره کرده است (Riemer, 1949:67). رجینالد اسحاق<sup>۶</sup> اشاره می‌کند که محله‌ها، ابتدا زمینه‌های اساسی انجمن‌های مردم روستایی بودند (Riemer, 1949:73). همچنین قانون محلی سازی (۲۰۱۱) فرآیند برنامه‌ریزی را با تغییر

دو قسمت، قبل و بعد از اسلام تقسیم‌شده است. مفهوم محله در شهرنشینی قبل از اسلام وجود داشته و عوامل اجتماعی- اقتصادی به‌ویژه طبقات مختلف اجتماعی، به‌طور عمده تعیین‌کننده‌ی مرزبندی محله‌های مسکونی بوده است» (هاشمی فشارکی<sup>۱</sup>، ۲۰۱۷: ۲۸ به نقل از شیعه، ۲۰۰۷: ۱۹۰). بعد از ورود اسلام به ایران نیز تا دوره‌ی پهلوی اول، مفهوم محله به‌عنوان یکی از عناصر اصلی ساختار شهرهای ایران استمرار یافته است و اگرچه هم‌بستگی و یکپارچگی اجتماعی در جامعه‌ی شهری ضعیف شده بود، در مقیاس محلات شهری روابط اجتماعی قوی بین ساکنان وجود داشته است. به لحاظ کالبدی، با توجه به آن‌که شهرهای ایران، هریک تاریخ و هویت خاص خود را دارند محلات به صورت‌های متفاوتی شکل‌گرفته‌اند و نماد و نشانه‌ای برای شهر خود بودند» (هاشمی فشارکی<sup>۲</sup>، ۲۰۱۷: ۲۸ به نقل از پاکزاد، ۲۰۰۳: ۳۲). «ورود مبانی مدرنیسم و به‌تبع آن پیامدهای مثبت و منفی آن به کشور ایران در دوره‌ی قاجاریه آغاز شد. "پس از دوره‌ی قاجار حسب شکل‌گیری صورت‌بندی‌های جدید اجتماعی اقتصادی در کشور، نظام شهری و به‌تبع آن محله دچار دگرگونی اساسی شد"» (حسینی، سلطانی، ۲۰۱۸: ۲۰ به نقل از عبدالهی<sup>۳</sup> و همکاران، ۲۰۱۰).

### ۲٫۲ تعریف واحد همسایگی

«تقریباً اولین تعریف از محله یا واحد همسایگی را کلارنس پری در سال ۱۹۲۹ ارائه داد. واحدهای خودیار پری باید دارای شش ویژگی باشد: ۱- شبکه‌های اصلی و پررفت‌وآمد نباید از میان بافتهای مسکونی بگذرد. ۲- شبکه‌ی راههای داخلی بهتر است به‌صورت بن‌بست باشد. ۳- جمعیت در حدود ۵۰۰۰ نفر است. ۴- مرکزیت این واحدها یک مدرسه‌ی ابتدایی است. ۵- شکل واحدهای همسایگی به نحوی است که یک کودک برای رفتن

<sup>4</sup> Azizi and Habibi, as cited in Ostrovsky.

<sup>5</sup> Habibi and Masayeli,

<sup>6</sup> Reginald Isaacs

<sup>1</sup> Hashemi Fesharaki, as cited in Shie,

<sup>2</sup> Hashemi Fesharaki, as cited in Pakzad,

<sup>3</sup> Hosseini and Soltani, as cited in Abdollahi



محلی، توجه به جنبه های مختلف مداخلات و پویایی و انعطاف فعالیت های برنامه ریزی اشاره کرده است. (فوروزنده<sup>۶</sup> و همکاران، ۲۰۱۲: ۹۷ به نقل از موسوی، ۲۰۰۶: ۴۱) همان طور که در قسمت فوق اشاره گردید، مجموعی از عوامل کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و ... در تعاریف برنامه ریزی محله مبنا اشاره شده است.

در ارتباط با مدل های مفهومی ارائه شده از برنامه ریزی محله مبنا کلارنس پری<sup>۷</sup> شش اصل اساسی طراحی خوب (شریان های محلی، الگو خیابان ها، جمعیت، مدارس ابتدایی و مراکز خدماتی و شعاع دسترسی) محله را مشخص کرد (Meenakshi, 2011: 82-83). انگلهارد<sup>۸</sup> نیز شعاع نیم مایلی تا مدرسه ابتدایی و یک چهارم مایلی تا زمین های بازی و مهدکودک ها را پیشنهاد می کند. (Meenakshi, 2011: 83-84) استین<sup>۹</sup> نیز مدرسه ابتدایی را در مرکز واحد محله و در شعاع ۱/۴ مایل از همه ساکنان قرارداد. یک مرکز خرید کوچک برای نیازهای روزانه در نزدیکی مدرسه قرار دارد. اکثر خیابان های مسکونی به صورت بن بست به منظور از بین بردن ترافیک پیشنهاد می شوند و فضای پارک محله به نحوی یادآور برنامه ردبرن می باشد (Meenakshi, 2011: 84) همچنین ویلهلم برنهارد<sup>۱۰</sup> طرحی را برای محله پیشنهاد می کند که از یک سری خیابان های داخلی تشکیل شده است و در اطراف خیابان جمع و پخش کننده قرار دارد. پارک و مؤسسات مدنی در مرکز است و خدمات تجاری در امتداد خیابان اصلی است. (Brody, 2013: 343-344) ویتین<sup>۱۱</sup> نیز ایده سوپر بلوک های پری را با ترکیب چندین بلوک بزرگتر گسترش داد (Brody, 2013: 346-347) ریمر<sup>۱۲</sup> نیز بیشتر بر شکل هندسی واحدهای محله ای تأکید کرده است و اندازه های بلوک ها را گسترش داده است. وی مدل های

قدرت های تصمیم گیری از نهادهای محلی و انتقال آن ها به مردم محلی تغییر داد (Bogusz, 2018: 56). مقاله اطلاعات ریکس<sup>۱</sup> نیز به مواردی نظیر سیاست های برنامه ریزی، دستورات توسعه ای همسایگی و حق انتخاب جامعه اشاره کرده است (Marilyn Taylor Associates, 2014: 5) پیتیر کولیسن<sup>۲</sup> نیز به دو گروه از مفاهیم فنی و اجتماعی در یک محله و برنامه ریزی محله مبنا اشاره می کند (Collison, 1954: 463-464). به همین ترتیب چتین دیو<sup>۳</sup> برنامه ریزی محله مبنا را یک سیاست هدایت توسعه ای آینده قرار می دهد (Chetwyn, 2018: 6). وزارت امور اجتماعی نیز برنامه ریزی محله مبنا را رویکردی از پایین به بالا تعریف کرده است (رفیع پور<sup>۴</sup> و همکاران، ۲۰۱۰: ۹). همچنین اداری جوامع و دولت محلی، برنامه ریزی محله مبنا را یک راه جهت تصمیم گیری آینده جاهایی می داند که در آن زندگی و کار می کنند. (Department for Communities and Local Government of Neighbourhood planning, 2012: 3). حاجی پور نیز معتقد است برنامه ریزی محله مبنا مبتنی بر مهندسی اجتماعی بوده و به جای نگرش کلان و مقیاس های ذهنی به ابعاد مشخص فضا - زمان در مقیاس محلی خرد می پردازد و الگویی مبتنی بر مشارکتی مردم و اجتماعات محلی و با توجه مشخصه هایی چون مشارکتی بودن، رویکرد فرآیندی به برنامه ریزی، افزایش کنترل مردم بر معیشت و زندگی روزمره و ارائه ی طرح ها و برنامه هایی را معرفی می کند که ارتباط و وابستگی بیشتری با نیازها و شرایط محلی اجتماعات دارد، (حاجی پور<sup>۵</sup>، ۲۰۰۶: ۳۸، ۳۹، ۴۴). موسوی نیز به مواردی نظیر؛ مردم گرا بودن و مشارکت شهروندان، کل نگر بودن، متکی بودن بر توان ها و فرصت ها، استفاده از رویکرد همکاری بین دولت، بخش خصوصی و اجتماعات

<sup>7</sup> Clarence A. Perry  
<sup>8</sup> N.L. Engelhardt, Jr  
<sup>9</sup> Clarence Stein  
<sup>10</sup> Wilhelm Bernhard  
<sup>11</sup> Whitten  
<sup>12</sup> Riemer

<sup>1</sup> RICS information paper, UK 1st edition  
<sup>2</sup> Peter collision  
<sup>3</sup> Chetwyn Dave  
<sup>4</sup> Rafipour  
<sup>5</sup> Hajipour,  
<sup>6</sup> Forouzandeh as cited in Mousavi

محلّه است که به‌طور کلی به مساحت متوسط برای یک محلّه اشاره کرده است و آن را شامل طیفی بین ۴۰ تا ۲۰۰ هکتار پیشنهاد می‌کند و متوسط آن را نیز معادل ۱۶۰ هکتار در نظر می‌گیرد (Park, Oliver, Rogers, 2015: 5-6). کلارنس اشتاین و هنری رایت<sup>۴</sup> نیز طرحی برای واحد همسایگی در نیوجرسی آمریکا تعریف کردند که به واحد همسایگی ردبرن معروف است. شهر از ۳ واحد همسایگی تشکیل شده و برای هر واحد همسایگی، مدرسه ابتدایی در شعاع نیم مایلی تعریف شده است. کلان بلوک‌ها در واحدهای همسایگی تعریف شده‌اند. در مرکز کلان بلوک نیز پارک و فضای سبز قرار گرفته است. محور سواره بن‌بست برای واحدهای همسایگی در نظر گرفته شده است. این طرح ویژگی‌های متنوعی دارد (ثقه الاسلامی و امین زاده<sup>۵</sup>، ۲۰۱۳: ۳۹ و ۴۱). جمع بندی از مجموع مواردی که در تعاریف و مدل های مفهومی از برنامه ریزی محلّه مبنا مورد بررسی قرار گرفته است در جدول شماره ۱ نشان داده شده است.

شش‌ضلعی و کلاسیک را نیز در طرح‌های پیشنهاد کرده است. همچن در طرح‌های او بارگذاری دو و سه برابر پشت هر یک از قطعات به‌منظور کاهش هرچه بیشتر طول خیابان‌ها در نظر گرفته شده است (Brody, 2013: 346-347). به علاوه تارا لدیویک<sup>۱</sup> نیز در خصوص برنامه‌ریزی محلّه‌ای مدل‌هایی برای اجزای کلیدی یک محلّه و آناتومی آن، حوزه‌های طبیعی و اختلاط کاربری و فرم فشرده و متصل، فضاهای سبز و فرصت‌های مسکن، محلّه‌های انعطاف‌پذیر و امن و دارای هویت را مطرح کرده است و برای هر یک از موارد گفته شده نیز پیشنهادات و الزاماتی مورد توجه قرار گرفته است (Neighbourhood Planning and Design Standards, 2013: 3-63). آندرس دوآنی و الیزابت پلاتر زیبرگ<sup>۲</sup> نیز برای تعریف محلّه‌ی استاندارد فاصله‌ی پنج دقیقه‌ای پیاده‌روی و شعاع یک‌چهارم مایلی و همچنین وجود ایستگاه‌های اتوبوس و پارکینگ‌ها و مدارس اشاره کرده است (Oliver Rogers, 2015: 5-6). همچنین فرر<sup>۳</sup> یکی دیگر از نظریه‌پردازان در زمینه‌ی واحد همسایگی و یا

جدول ۱ جمع بندی از مولفه های کلیدی تعاریف و مدل های مفهومی برنامه ریزی محلّه مبنا

ابعاد	مولفه های مصداقی	صاحب نظران پشتیبان (منابع داده های نظری پشتیبان)
کالبدی	مدرسه ابتدایی (سطوح مختلف مدرسه)	جیمز دیر (۱۹۴۷)
	پارک محلی	رجینالد اسحاق (۱۹۴۹)
	مغازه های محلی و مراکز خرید	پیتر کولیسن (۱۹۵۴)
	محیط مسکونی	کلارنس پری (۱۹۲۹)
	وجود شهرداری و نهاد محلی	انگلهارد (۱۹۶۴)
	مساحت (محلّه متناسب با دو مدرسه)	کلارنس استین (۱۹۴۲)
	ارتباطات محلی و نظام خیابانی و ترافیک	ویلهم برنهاد (۱۹۱۲)
	امکانات رفاهی	ویتین (۱۹۲۷)
	شعاع مناسب محلّه و شعاع پیاده روی	ریمر (۱۹۳۴)
	شعاع مناسب تا مدرسه و زمین بازی	تارا لدیویک (۲۰۱۳)
کالبدی	ترکیب بلوک های بزرگ	دوآنی و پلاتر زیبرگ (۱۹۴۴)
	بارگزاری بیشتر قطعات در طول خیابان	فرر (۲۰۰۷)
	استفاده از کاربری مختلط	کلارنس اشتاین و هنری رایت (۱۹۲۹)

<sup>4</sup> Clarence Stein and Henry Wright

<sup>5</sup> Saghatol Islami and Aminzadeh,

<sup>1</sup> Tara Lodewyk

<sup>2</sup> Duany and Plater-Zyberk

<sup>3</sup> Farr



ابعاد	مولفه های مصداقی	صاحب نظران پشتیبان (منابع داده های نظری پشتیبان)
	تراکم و فرم فشرده در محله قرارگیری ایستگاه‌های اتوبوس، پارکینگ‌ها و مدرسه در مرکز محله	
اجتماعی	جمعیت محله (متناسب با دو مدرسه) عضویت و اختلاط گروه‌های مختلف اجتماعی برگزاری همه‌پرسی مردم‌گرایی و مشارکت جویانه و همکاری کل‌نگر بودن و داشتن پویایی انعطاف انعطاف در مسکن محله امن و منحصر به فرد	پیتر کولیسن (۱۹۵۴) چتین دیو (۲۰۱۸) موسوی (۱۳۸۵) کلارنس پری (۱۹۲۹) تارا لدیویک (۲۰۱۳) کلارنس اشتاین و هنری رایت (۱۹۲۹)
اقتصادی	خودکفایی اقتصادی مالکیت بیشتر مردم (نرخ رشد مسکن) دارایی مبنا	رجینالد اسحاق (۱۹۴۹) اداره برای جوامع و دولت محلی (۲۰۱۲) موسوی (۱۳۸۵)
مدیریت	فرآیند از پایین به بالا مشارکت در نظر گرفتن بازه های زمانی زمان دار بودن فرآیند درگیر شدن عموم مردم و فرآیند از پایین به بالا تصمیم‌گیری آینده برای زندگی در جوامع توجه به مقیاس‌های محلی نهادهای و تشکلهای محلی و داوطلبی	باربارا بوگسز (۲۰۱۸) مقاله اطلاعات ریکس (۲۰۱۴) چتین دیو (۲۰۱۸) وزارت امور اجتماعی (۲۰۰۵) اداره برای جوامع و دولت محلی (۲۰۱۲) حاجی پور (۱۳۸۵)
زیست محیطی	هماهنگی با توسعه‌ی پایدار و سیاست های ملی کمک به برنامه توسعه پایدار توجه به حوزه های طبیعی قرارگیری پارک و فضای باز در مرکز کلان بلوک	مقاله اطلاعات ریکس (۲۰۱۴) چتین دیو (۲۰۱۸) تارا لدیویک (۲۰۱۳) کلارنس اشتاین و هنری رایت (۱۹۲۹)

منبع: نگارندگان

های مرتبط با برنامه های محلی اشاره کرده است. شورای ناحیه‌ی نیوی و مورن دون<sup>۲</sup>، نیز گزارشی از برنامه‌ریزی برای دولت محلی جهت حمایت از توسعه‌ی طرح جامع ناحیه‌ی نیوی و مورن دون تهیه کرده است (Newry, Mourne and Down District Council, 2016). در همین راستا، آنتونی اسمیت<sup>۳</sup> در پژوهشی به تدوین یک مجموعه از شاخص‌های طراحی جامعه (CDI) و ارتباط با اقدامات بهداشتی اشاره کرده است. یافته‌ها، همبستگی شاخص‌ها را نشان می‌دهد. در حین

## ۲٫۴ مروری بر متون و استخراج معیارها و شاخص‌های برنامه‌ریزی محله‌مبنا

پری یکی از تأثیرگذارترین افراد در زمینه‌ی شکل‌گیری برنامه‌ریزی محله مبنا است که واحد محله را در سال ۱۹۲۹ تعریف کرده است (Meenakshi, 2011: 82-83). یکی از مراجع رسمی در زمینه‌ی برنامه ریزی محله مبنا قانون لکالیسم<sup>۱</sup> (۲۰۱۱) است (Localism Act, 2011: 16) که به برخی شاخص

<sup>3</sup> Anthony smith

<sup>1</sup> Localism act

<sup>2</sup> Newry, Mourne and Down District Council

است اشاره کرده‌اند (Cooper & Sebake, 2018: 4-5). به علاوه موسوی در پژوهشی، ویژگی‌ها و مشخصه‌های نگرش برنامه‌ریزی محله محور را معرفی کرده است (فروزنده<sup>۱۱</sup> و همکاران، ۲۰۱۲: ۹۷ به نقل از موسوی، ۲۰۰۶: ۴۱) پیوسته گر و نجاتیان (پیوسته گر، نجاتیان<sup>۱۲</sup>، ۲۰۱۶: ۱۴۲) به همین ترتیب، در پژوهشی به بررسی اصول طراحی محله از دیدگاه نوشهرسازی پرداخته‌اند. نتایج پژوهش نشان داده است که قابلیت پیاده‌روی، کاربری‌های مختلط و متنوع، مسکن‌های مختلط، معماری و طراحی شهری باکیفیت، حمل‌ونقل و پایداری و کیفیت در محلات مورد مطالعه کیفیت مطلوبی داشته و اصل ارتباط پذیری و ساختار سنتی محلات میانگینی کمتر از حد مطلوب داشته که حاکی از قابلیت پایین محلات در تسهیل مسیرهای پیاده‌روی و عدم توجه به ساختار سنتی محلات است (پیوسته گر، نجاتیان، ۲۰۱۶: ۱۴۲ و ۱۴۳ به نقل از تیبالدز، ۲۰۰۶: ۲۸ و ۵۹ / پلازر، زیبرگ، ۲۰۰۶: ۷۹ Grant/ 2006, 52 / پاکزاد، ۲۰۰۷: ۷۰)<sup>۱۳</sup>. رضا زاده و سلسله نیز در پژوهشی به بررسی رابطه‌ی سرمایه‌های اجتماعی و تمایل به برنامه‌ریزی توسعه محله مبنا بوده پرداخته‌اند. نتایج همبستگی آنها را نشان می‌دهد (رضا زاده، سلسله، ۲۰۱۲: ۹۸)<sup>۱۴</sup>. همچنین زمانی و شمس در پژوهشی به بررسی محله گرایی و ابعاد و مزایای آن و توسعه‌ی محله مبنا پرداخته‌اند (زمانی و شمس<sup>۱۵</sup>، ۲۰۱۴: ۷۳ و ۸۹ و ۹۰). نادری بوانلو و پرتوی نیز در پژوهشی به رویکرد محله محوری در مدیریت شهری اشاره کرده‌اند (نادری بوانلو و پرتوی<sup>۱۶</sup>، ۲۰۱۰: ۶۳ و ۶۵ و ۷۲). همچنین محمدی و رفیعی در پژوهشی به ابعاد و مؤلفه‌ها و زیرمعیارهایی برای برنامه‌ریزی محله‌ای و مشارکت اجتماع محلی رسیده‌اند (محمدی و رفیعی<sup>۱۷</sup>، ۲۰۱۶: ۳۴۷ و ۳۵۳ و ۳۶۳). به

پژوهش به چهارچوب شاخص‌های طراحی محله اشاره شده است (smith, 2016: 28-29). همچنین راجیو بهاتیا<sup>۱</sup> در پژوهشی به شاخص‌های کمی از کیفیت محله اشاره کرده است (Bhatia, 2014: 1914-1916). به علاوه کاردناس و همکاران<sup>۲</sup> در پژوهشی به بحث در ارتباط با مدیریت توسعه‌ی مشارکتی محله محور در فیلیپین پرداخته‌اند (Cardenas et al, 2005: 3-22) و نادری بوانلو، پرتوی<sup>۳</sup>، ۲۰۱۰: ۶۹). همچنین جری ویتز<sup>۴</sup> و همکاراندر شهر گینه‌سویل خواستار ایجاد یک برنامه‌ریزی واحد همسایگی (NPU) به‌عنوان مکانیسم سازمانی برای برنامه‌ریزی مستمر استفاده از زمین شدند (Weitz et al, 2005: 9-10). گروه برنامه‌ریزی و سرمایه‌گذاری شهر برنامه‌ی جامع باعنوان "Community Plan Preparation Manual" به‌عنوان راهنمای کلی پیش‌نویس طرح واحد همسایگی تعیین نموده است (Community Plan Preparation Manual November, 2009: 60-63). جزسا و براون<sup>۵</sup> نیز در پژوهشی، علاوه بر پرداختن به مباحث مرتبط با پایداری واحدهای همسایگی، به شاخص‌های اولیه واحدهای همسایگی نیز اشاره کرده‌اند (Jozsa and Brown, 2005: 15-19). به علاوه کینگسلی<sup>۶</sup> ضمن پژوهشی به شاخص‌های خلاقانه ساخت‌وساز اجتماع محلی کلیوند، اشاره کرده‌است (Kingsley, 1998: 52-55). همچنین کوان و همکاران<sup>۷</sup> به مفهوم ظرفیت محله پرداخته‌اند (Kwan, 2003: 32-36). ابنزر هاوارد<sup>۸</sup> نیز از نظریه‌پردازانی است که در زمینه‌ی برنامه‌ریزی محله مبنا و باغشهر دارای نظریات و آراء پایه‌ای می‌باشد (قرشی<sup>۹</sup> و همکاران، ۲۰۱۶: ۲۲۶). همچنین کوپر و سباکه<sup>۱۰</sup> در کنفرانسی که در سال ۲۰۱۸ برگزار شد، به عناصری که محله متشکل از آن

<sup>10</sup> Cooper and Sebake

<sup>11</sup> Forouzandeh as cited in Mousavi,

<sup>12</sup> Peyvastegar and Nejatian,

<sup>13</sup> Peyvastegar and Nejatian, as cited in Tibalds, 28, 59/ plotter Ziberk/ Grant, Pakzad,

<sup>14</sup> Rezazadeh and Selseleh,

<sup>15</sup> Zamani and Shams,

<sup>16</sup> Naderi Buanlu and Partovi,

<sup>17</sup> Mohammadi and Rafiei,

<sup>1</sup> Rajiv Bhatia

<sup>2</sup> Cardenas

<sup>3</sup> Cardenas and Naderi Buanlu and Partovi,

<sup>4</sup> Cardenas

<sup>5</sup> Jozsa and Brown

<sup>6</sup> Kingsley

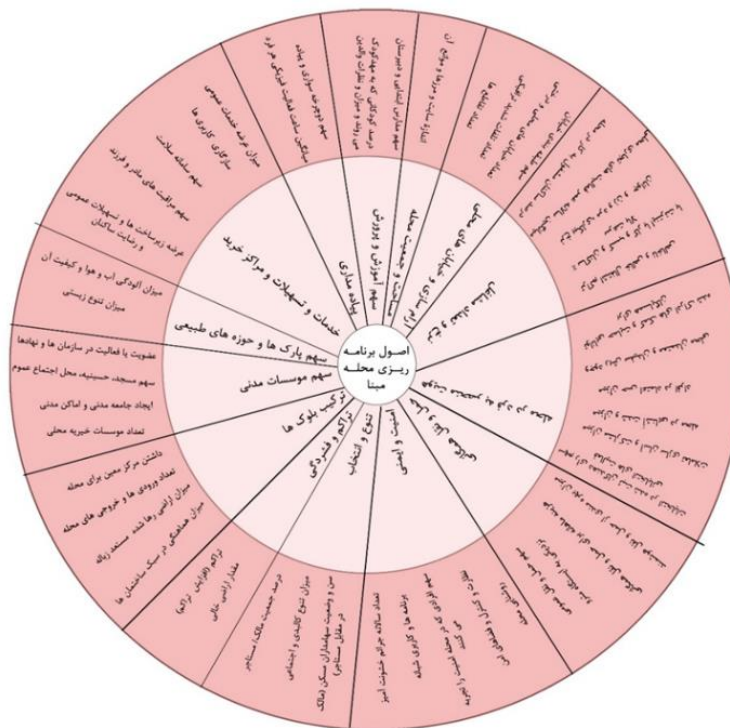
<sup>7</sup> Kwan

<sup>8</sup> Ebenezer Howard

<sup>9</sup> Ghorashi

این میان به ۵۰ شاخص خاص به شرح جدول شماره ۲ به دست آمده است. در شکل ۱، اصول برنامه ریزی محله مینا براساس مدل های مفهومی بررسی شده استخراج شده و شاخص ها زیر مجموعه این اصول قرار گرفته اند.

علاوه عبداللهی و همکاران در پژوهشی به بررسی جامعه و اجتماع و محله از دیدگاه های مختلف پرداخته اند (عبداللهی<sup>۱</sup> و همکاران، ۲۰۱۰: ۸۳ و ۹۱). شاخص های معرفی شده توسط نظریه پردازان جمع بندی شده است و موارد مشابه در یک دسته بندی قرار گرفته و ۱۰۲ شاخص عام به دست آمده که از



شکل ۱ اصول برنامه ریزی محله مینا: نگارندگان

<sup>۱</sup> Abdollahi

جدول ۲ شاخص‌های خاص مرتبط با برنامه‌ریزی محله مینا

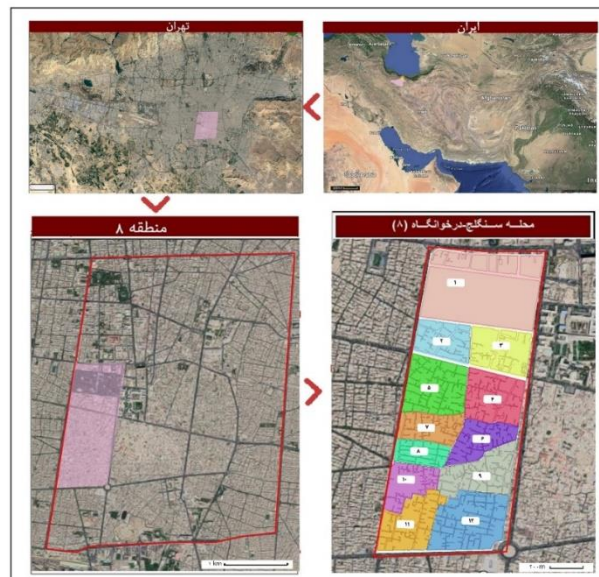
شماره	Variable (شاخص)	آب و هوا	شورا	راهبر	کانون	کارخانه	کارخانه	کلاس	جری	راهبر	چرا	گرسنگی	کوان	کوار	موسوی	پوسته	رشا	زمانی	نادر	محمدی	عبدالم	درصد	
۱	درصد هر یک از نوع کاربری‌ها از کل منطقه (دسترسی (۴۰۰ متر)	●																					۷۰
۲	عرضه خدمات عمومی (خدمات بانکی، پاس‌تین‌نشانی‌بارگ و...)	●																					۵۰
۳	طبقه‌بندی خیابان (نظم خیابان‌های داخلی و کانون‌سوی)																						۳۵
۴	سهم دوپوخته‌سازی و پهن‌ری در هر کیلومتر مربع																						۳۵
۵	سهم حمل‌ونقل عمومی (کیلومتر مربع)																						۳۵
۶	میزان مشارکت و آسان‌سازی تعاملات																						۳۵
۷	تراکم اشتغال خاص و تخصص (اشغال و تعداد مناطق)																						۳۵
۸	اندازه سایت و مرزهای آن																						۳۵
۹	سهم سازه سلامت																						۳۵
۱۰	٪ از ساکنان مشغول به کار در محله																						۳۵
۱۱	صحت یا فعالیت در سازمان‌ها و نهادهای کارآمد محلی																						۳۵
۱۲	تعداد سالانه چرخه خدمت‌آموز گرایش‌شده در هر ۱۰۰۰ نفر																						۲۰
۱۳	٪ ساکنان و کانسیتی که در محله امنیت را تجربه می‌کنند																						۲۰
۱۴	سهم آرای‌مهندسان در انتخابات و فعالیت‌های انتخاباتی محلی																						۲۰
۱۵	میزان و شدت گشتابی در محله (ظهورت گناه و پیوند)																						۲۰
۱۶	نظارت و کنترل و فضاهای امن و ادراک شهروندان از ایمنی فضا																						۲۰
۱۷	سازگاری کاربری‌ها																						۱۵
۱۸	نوع بیکاری																						۱۵
۱۹	سن و وضعیت سهامداران مسکن، مالک در مقابل مستأجر																						۱۵
۲۰	تولایی حمایت از گروه‌های گوناگون و کمک‌های همسایگان																						۱۵
۲۱	درصد جمعیت که ۳۰٪ یا بیشتر از درآمد را صرف پوشش می‌کنند																						۱۰
۲۲	برنامه‌ها و کاربری شبانه (سهم خیابان‌ها دارای لوگ فعال)																						۱۰
۲۳	سهم مراقبت‌های مادر و فرزند در محدوده																						۱۰
۲۴	میزان حس اعتماد در افراد																						۱۰
۲۵	وجود رئیس‌مجلسان و معتمدان محلی																						۱۰
۲۶	شاخص‌های محلی کیفیت هوا و کیفیت آب‌های زیرزمینی																						۱۰
۲۷	تعداد تلفظ‌ها در هر کیلومتر مربع																						۱۰
۲۸	جامعه مدنی و امکان مدنی و فضاهای شهروندی و روابط اجتماعی																						۱۰
۲۹	میزان تنوع زیستی																						۱۰
۳۰	درصد کودکانی که به مهدکودک می‌روند و مشارکت و نظارت والدین																						۵
۳۱	نزدیکی به ایستگاه مترو																						۵
۳۲	هزینه نامانه برای اتوبوس و حمل‌ونقل همگانی																						۵
۳۳	میانگین ساعت فعالیت فیزیکی در هر فرد																						۵
۳۴	میانگین سالانه عمر فعالیت‌های تجاری محلی (تاریخ گسب‌وگان)																						۵
۳۵	٪ ساکنان و گسب‌وگان با اینترنت یا سرعت‌بالا																						۵
۳۶	عرضه مناسب نرساخته‌ها و تسهیلات عمومی و رعایت ساکنان																						۵
۳۷	تراکم (فرایش تراکم)																						۵
۳۸	میزان بهره‌مندی از حمل‌ونقل هوشمند																						۵
۳۹	تعداد مسجد، حسینیه، تکیه، محل اجتماع عموم ساکنان																						۵
۴۰	تنوع موجود در اجتماعات محلی																						۵
۴۱	سهم مدارس یا برنامه‌های آموزشی سالم																						۵
۴۲	تعداد خیابان‌های درختی در هر مایل جاده																						۵
۴۳	مقدار زمین خالی																						۵
۴۴	دارای بودن مرکز معین																						۵
۴۵	تعداد مؤسسات غیره محلی																						۵
۴۶	تعداد ورودی و خروجی‌های محله																						۵
۴۷	میزان همگنی در سبک ساختمان، اندازه ساختمان																						۵
۴۸	تعداد تلفظ‌شده و ترکیبیکی سالانه در هر ۱۰۰ مایل جاده																						۵
۴۹	میزان پوشش																						۵
۵۰	میزان ارضی رهاشده مستعد زلزله‌های خطرناک هستند																						۵

منبع: نگارندگان

### ۳ نمونه موردی

طول تحولات صورت گرفته تا سال ۱۳۴۵ و انتخاب تهران به عنوان پایتخت، در غرب سنگلج بخش مسکونی شکل می‌گیرد. بین سالهای ۴۵ تا ۷۵ و همزمان با تهیه و اجرای نخستین طرح جامع تهران، ساکنان اصیل این محله مهاجرت کرده و افراد و طبقات جدید که بسیاری از آن‌ها مهاجر از سایر شهرها بودند، جایگزین شدند» (سند توسعه محلات شهرداری منطقه ۱۲ تهران (محله سنگلج) ۲، ۲۰۰۹: ۱۷-۱۵). این محله به دلیل قرارگیری در بافت مرکزی و در پی تحولات دهه‌های اخیر، از تحولات جمعیتی بی‌تأثیر نبوده است. از طرفی بافت ارگانیک محله سنگلج که از قدیمی‌ترین محلات تهران می‌باشد و مداخله کالبدی در آن مشکل است، از طرف دیگر نیز حفظ بافت قدیمی و سنتی محله واجد ارزش است که بافت را مستلزم بررسی بیشتری می‌کند و اساس پژوهش موردی است. تصویر شماره ۲

محله سنگلج در منطقه ۱۲ و هسته‌ی تاریخی شهر تهران قرار دارد. که در مرکز این شهر واقع شده است؛ منطقه‌ی ۱۲ شامل ۶ ناحیه است. محدوده‌ی مورد مطالعه محله سنگلج است که مرزهای آن را به ترتیب از شمال خیابان امام خمینی، از شرق خیابان خیام، از جنوب خیابان مولوی و از غرب خیابان وحدت اسلامی تشکیل داده‌اند. «جمعیت محله در سال ۱۳۸۵ برابر با ۲۳۹۹۴ نفر بوده» (مجیدی، حیدری، ۲۰۱۶: ۱۶) و بر اساس اطلاعات مرکز آمار ایران ۲۴۳۷۰ نفر در سال ۹۵ است. «محله سنگلج یکی از قدیمی‌ترین محلات شهر تهران است که همراه با چهار محله دیگر به نام‌های عود لاجان، بازار، ارگ و چاله میدان، پنج محله اولیه و اصلی شهر را تشکیل می‌داده‌اند.» (در



شکل ۲ محدوده‌ی مورد بررسی

منبع: تصاویر ماهواره ای، تیرماه ۲۰۱۹

<sup>2</sup> Tehran District 12 District Development Document (Sangalaj Neighborhood),

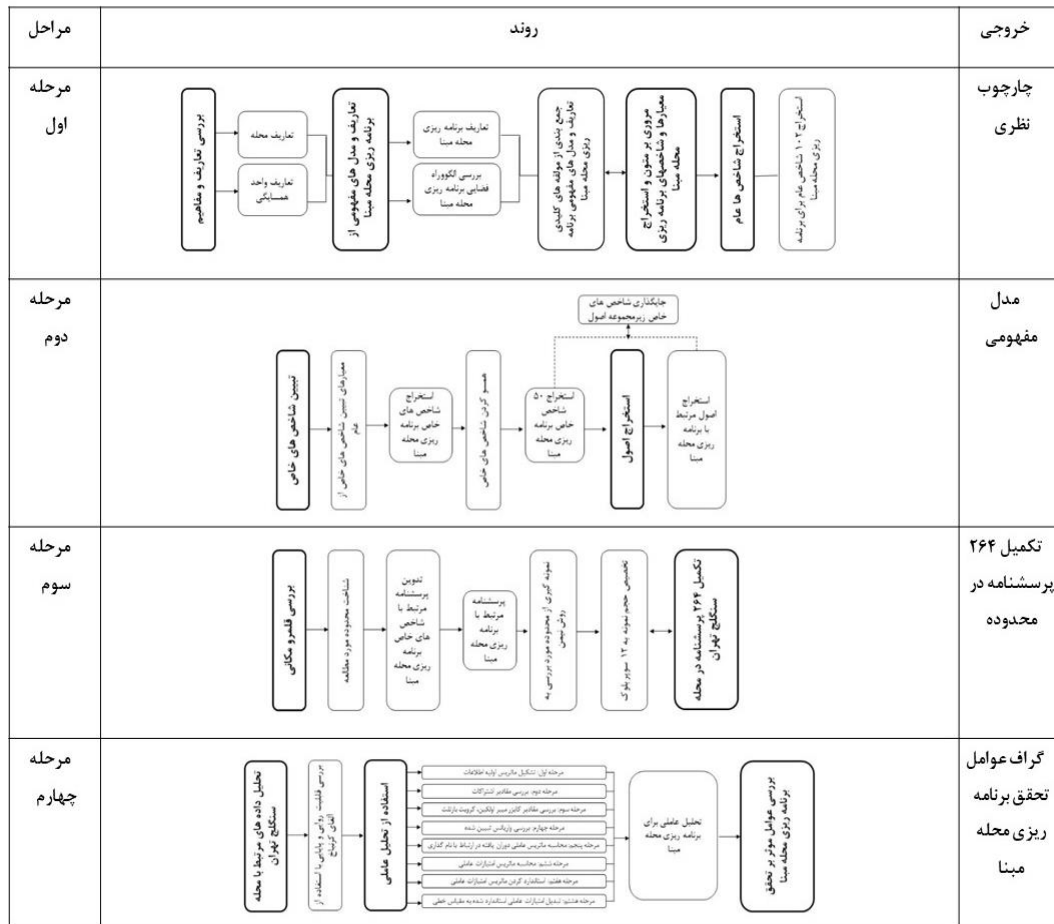
<sup>1</sup> Majidi and Heidari,



## ۴ روش تحقیق

سنگلج که تقسیم بندی آن نیز در تصویر شماره ۲ آمده است، تقسیم شده و در نتیجه ۲۶۴ پرسشنامه در محله ی سنگلج تهران تکمیل شده است. جهت تحلیل اطلاعات در این پژوهش سعی شده است به دلیل وجود شاخص های بسیار، از روش تحلیل عاملی استفاده شده است تا بتوان شاخص هایی که بیشترین اثرگذاری در موضوع را دارند تشخیص داده و عوامل مربوط به شاخص های مرتبط را استخراج کرد. فرآیند پژوهش در نمودار زیر نشان داده شده است.

این پژوهش کاربردی است و با رویکرد آمیخته (کمی- کیفی) به بررسی موضوع می پردازد. مورد مطالعاتی محله ی سنگلج تهران است. از شیوه های نظیر داده پردازی (مشاهده، پرسشنامه) استفاده شده است. حجم نمونه طبق روش نمونه گیری نیمین ۲۶۴ نفر است؛ محله ی مورد بررسی (محله سنگلج) به ۱۲ سوپر بلوک تقسیم شده است و حجم نمونه با روش تخصیص مساوی بین سوپر بلوک های ۱۲ گانه محله



شکل ۳ روند پژوهش

منبع : نگارندگان

۲۲ پرسشنامه در هر سوپر بلوک در نظر گرفته شده است.

$$N = \frac{\frac{148474225}{2.7} + 6092.5}{\frac{\sum(N(h) \cdot \partial(h))^2}{z^2} + \sum N(h) \cdot (\partial(h))^2} = 267$$

انحراف معیار  $\partial =$  واریانس  $d^2 =$   
جمعیت  $N =$

به دلیل انجام تخصیص به روش مساوی و بخش پذیر بودن عدد حجم نمونه به ۲۶۴ نفر رسید تخصیص به هر یک از گروه بلوکها به صورت مساوی  $\frac{264}{12} = 22$

بنابراین با توجه به موارد گفته شده، به تکمیل تعداد ۲۲ پرسشنامه در هر یک از گروه بلوکهای محدودهی موردبررسی پرداخته شده است.

لازم است ذکر شود که در این پژوهش با سطح اطمینان ۹۵ درصد و خطا (d) ۰٫۰۵ درصد و میزان متغیر نرمال (z) ۱٫۶۵ که از جدول استاندارد به دست آمده است، محاسبات مرتبط با روش تخصیص نیمن (نیومن) (عمیدی، ۲۰۰۹) به ترتیب فرمول زیر محاسبه شده است و به حجم نمونه ۲۶۷ نفر رسیده است. محدودهی مطالعاتی به ۱۲ سوپر بلوک تقسیم شده است تا پرسشنامههای تدوین شده در هریک از سوپر بلوکها تکمیل شوند؛ از آنجایی که جمعیت هر یک از سوپر بلوکها با یکدیگر اختلاف زیادی داشتند در ادامه و به منظور تخصیص تعداد نمونه به سوپر بلوکها از روش تخصیص مساوی استفاده شده است و به منظور رسیدن به عدد مساوی برای همه سوپر بلوکها تعداد نمونهها ۲۶۴ نفر در محله سنگلج و تعداد

جدول ۳ ویژگی گروه بلوکهای موردبررسی در محله سنگلج

طبقه	تعداد جمعیت	$\partial^2$	$\partial$	$N(h) \cdot \partial(h)$	$N(h) \cdot (\partial(h))^2$	$(N(h))^2 \cdot (\partial(h))^2$
۱	۴۷	۰/۲۵	۰/۵	۲۳/۵	۱۱/۷۵	۵۵۲/۲۵
۲	۱۶۹۵	۰/۲۵	۰/۵	۸۴۷/۵	۴۲۳/۷۵	۷۱۸۲۵۶/۲۵
۳	۳۸۱	۰/۲۵	۰/۵	۱۹۰/۵	۹۵/۲۵	۳۶۲۹۰/۲۵
۴	۴۱۹۴	۰/۲۵	۰/۵	۲۰۹۷	۱۰۴۸/۵	۴۳۹۷۴۰۹
۵	۸۶۲	۰/۲۵	۰/۵	۴۳۱	۲۱۵/۵	۱۸۵۷۶۱
۶	۲۸۵۰	۰/۲۵	۰/۵	۱۴۲۵	۷۱۲/۵	۲۰۳۰۶۲۵
۷	۲۱۳۷	۰/۲۵	۰/۵	۱۰۶۸/۵	۵۳۴/۲۵	۱۱۴۱۶۹۲/۲۵
۸	۱۲۰۰	۰/۲۵	۰/۵	۶۰۰	۳۰۰	۳۶۰۰۰۰
۹	۱۹۳۹	۰/۲۵	۰/۵	۹۶۹/۵	۴۸۴/۷۵	۹۳۹۹۳۰/۲۵
۱۰	۳۸۱۵	۰/۲۵	۰/۵	۱۹۰۷/۵	۹۵۳/۷۵	۳۶۳۸۵۵۲/۲۵
۱۱	۱۴۲۰۵	۰/۲۵	۰/۵	۷۰۲/۵	۳۵۱/۲۵	۴۹۳۵۰۶/۲۵
۱۲	۳۸۴۵	۰/۲۵	۰/۵	۱۹۲۲/۵	۹۶۱/۲۵	۳۶۹۶۰۰۶/۲۵
جمع	۲۴۳۷۰	۰/۲۵	۰/۵	۱۲۱۸۵	۶۰۹۲/۵	۱۷۶۳۸۵۸۴

منبع: مرکز آمار ایران، ۲۰۱۶

## ۵ یافته‌ها و بحث

### ۵٫۱ محاسبه‌ی پایایی (قابلیت اعتماد):

میزان پایایی را به روش‌های مختلفی می‌توان برآورد کرد که یکی از آن‌ها روش آلفای کرنباخ است. پس از تکمیل پرسشنامه‌های مربوط به یک سوپر بلوک (تعداد ۲۲ پرسشنامه)، برای برنامه‌ریزی محله مبنا، ضریب آلفای کرنباخ محاسبه گردیده است تا میزان پایایی و قابلیت اعتماد پرسشنامه‌های مذکور مشخص گردد.

اگر ضریب آلفای کرنباخ ۰٫۷ یا بیشتر باشد، پرسشنامه از پایایی مطلوبی برخوردار است و همبستگی درونی سؤالات در سطح مطلوبی قرار دارد. ولی اگر مقدار آلفا کمتر از ۰٫۷ باشد، می‌بایست سؤالاتی که ارتباط کمتری دارند از میان سؤالات حذف شوند تا میزان آلفا افزایش یابد. آلفا کرنباخ بین ۰٫۵ تا ۰٫۷ نیز در سطح متوسط ارزیابی می‌شود. آلفای کرنباخ برای پرسشنامه و شاخص‌های مرتبط با برنامه‌ریزی محله مبنا محاسبه گردیده و میزان آن، ۰٫۷۸ به دست آمد؛ بنابراین پرسشنامه‌های تدوین‌شده، در سطح پایایی مطلوبی قرار دارد و می‌تواند برای ادامه کار موردبررسی قرار گیرد.

### ۵٫۲ تحلیل عاملی در محدوده‌ی مورد

#### بررسی:

مرحله‌ی اول؛ تشکیل ماتریس اولیه اطلاعات: با توجه به شاخص‌های عام استخراج‌شده از متون

معتبر جهانی و سپس استخراج شاخص‌های خاص، پرسشنامه‌ها در محله‌ی سنگلج تکمیل‌شده و جهت ورود آن‌ها به نرم‌افزار spss ابتدا طیف گزینه‌های هم‌جهت خیلی کم تا خیلی زیاد تبدیل به طیف اعداد ۱ تا ۵ شدند تا تحلیل بر روی آن‌ها صورت گیرد. داده‌هایی که اطلاعات آن‌ها بنا به هر دلیل فاقد اطلاعات بود در قالب missing data وارد نرم‌افزار شده‌اند؛ بنابراین ماتریس ۵۰ در ۲۶۴ در محیط نرم‌افزار ترسیم‌شده است.

مرحله‌ی دوم؛ بررسی مقادیر اشتراکات مربوط به هر متغیر: در این مرحله متغیرهایی که دارای اشتراکات کمتر از ۰٫۴ باشند حذف می‌شوند تا بدین ترتیب میزان kmo و میزان تبیین‌کنندگی مدل افزایش می‌یابد. در این مطالعه تمامی شاخص‌های مرتبط با شهر هوشمند دارای میزان اشتراکات بیشتر از ۰٫۴ بوده‌اند، بنابراین هیچ‌یک از شاخص‌ها در این مرحله حذف نشده‌اند.

مرحله‌ی سوم؛ بررسی مقادیر کایزر مییر اولکین، آزمون کرویت بارتلت و ماتریس همبستگی: مقدار kmo برای برنامه ریزی محله مبنا در این پژوهش ۰٫۸۴۱ می‌باشد که بالاتر از ۰٫۷ است و داده‌ها برای تحلیل مناسب هستند؛ و سطح معناداری نیز در این پژوهش ۰٫۰۰۰ است که کوچک‌تر از ۰٫۰۰۵ است و بنابراین در سطح معناداری مطلوبی قرار دارد.

جدول ۴ مقادیر کایزر مییر اولکین و بارتلت شاخص‌های برنامه ریزی محله مبنا

مقادیر کایزر مییر اولکین و بارتلت	
مقادیر کفایت نمونه‌گیری کایزر مییر اولکین	۰٫۸۴۱
کای اسکوتر	۳E۴,۰۷۷
درجه آزادی	۱۲۲۵
سطح معناداری	۰٫۰۰۰

منبع: نگارندگان

مرحله‌ی پنجم؛ محاسبه ماتریس عاملی دوران یافته و تعیین مقادیر ارتباط شاخص‌ها با عوامل جهت نام‌گذاری: ماتریس عاملی چرخش یافته نهایی در ارتباط با برنامه ریزی محله مبنا نیز، ماتریس عاملی چرخش یافته نهایی بعد از ۱۵ بار چرخش و تکرار دوران واریماکس، ۱۴ عامل نهایی برای برنامه‌ریزی محله مبنا به‌دست‌آمده است. ماتریس محاسبات عاملی در این قسمت دوران یافته و چهار شاخص از مجموع پنجاه شاخص اولیه با اینکه اشتراکات بالای ۰٫۴ داشته‌اند در این قسمت بار عاملی آن‌ها برای ۱۴ عامل شناسایی شده کمتر از ۰٫۴ بوده است و در نتیجه این چهار شاخص زیرمجموعه هیچ عامل قرار نگرفته و از فرآیند تحلیل حذف شده‌اند. این چهار شاخص عبارت‌اند از "کسب‌وکار با اینترنت، تعداد خیابان‌های درختی، میزان استفاده از دوچرخه و پیاده، سازگاری"

نامگذاری شاخص‌های مرتبط با برنامه ریزی محله مبنا نیز به شرح جدول شماره ۵ است:

مرحله‌ی چهارم؛ بررسی واریانس تبیین شده‌ی موضوع و تعیین تعداد عوامل منتخب: در این بخش، به محاسبه‌ی ماتریس محاسبات مقدماتی پرداخته می‌شود. در این ماتریس مشخص می‌گردد که برآیند و نتیجه‌ی تحلیل عاملی در خلاصه کردن شاخص‌های مرتبط با شهر هوشمند در نهایت به چندین عامل ختم می‌شود. سهم هر کدام از عوامل (بعد از چرخش واریماکس) نیز در تبیین موضوع مشخص می‌گردد. در ارتباط با تعداد عوامل باید ۱- مقادیر ویژه مربوط به تمامی عوامل باید بالاتر از ۱ باشد. ۲- مجموع واریانس تجمعی عوامل استخراج شده نهایی باید بالاتر از ۶۰ باشد (زبردست و همکاران، ۲۰۱۲: ۳۶ به نقل از زبردست، ۲۰۰۷).

بررسی موارد گفته شده نیز نشان می‌دهد که ۱۴ عامل به‌عنوان عوامل نهایی در نظر گرفته شده است. (تصویر شماره ۴) مقدار ویژه هر یک از عوامل بالاتر از یک است. واریانس تجمعی آن‌ها نیز بالاتر از ۶۰ درصد است. بنابراین شاخص‌های خاص مرتبط با شهر هوشمند زیر مجموعه این عوامل قرار می‌گیرند. جدول شماره ۴

جدول ۵ مجموع واریانس تبیین شده عوامل موثر بر برنامه‌ریزی محله مبنا

عوامل	مجموع واریانس تبیین شده								
	مقادیر خاص آغازین			مجموع مجذور بارهای استخراجی			مجموع مجذور بارهای چرخش یافته نهایی		
	کل	درصد واریانس	درصد واریانس تجمعی	کل	درصد واریانس	درصد واریانس تجمعی	کل	درصد واریانس	درصد واریانس تجمعی
۱	۹,۶۸۳	۱۹,۳۶۶	۱۹,۳۶۶	۹,۶۸۳	۱۹,۳۶۶	۱۹,۳۶۶	۴,۳۳۸	۸,۶۷۷	۸,۶۷۷
۲	۳,۳۵۷	۶,۷۱۴	۲۶,۰۸۰	۳,۳۵۷	۶,۷۱۴	۲۶,۰۸۰	۳,۱۰۱	۶,۲۰۱	۱۴,۸۷۸
۳	۲,۲۳۵	۴,۴۷۰	۳۰,۵۵۰	۲,۲۳۵	۴,۴۷۰	۳۰,۵۵۰	۳,۰۸۴	۶,۱۶۷	۲۱,۰۴۶
۴	۲,۰۹۱	۴,۱۸۱	۳۴,۷۳۱	۲,۰۹۱	۴,۱۸۱	۳۴,۷۳۱	۲,۷۶۴	۵,۵۲۸	۲۶,۵۷۴
۵	۱,۹۸۶	۳,۹۷۳	۳۸,۷۰۴	۱,۹۸۶	۳,۹۷۳	۳۸,۷۰۴	۲,۵۵۹	۵,۱۱۷	۳۱,۶۹۱
۶	۱,۶۱۶	۳,۲۳۱	۴۱,۹۳۵	۱,۶۱۶	۳,۲۳۱	۴۱,۹۳۵	۲,۱۱۸	۴,۲۳۷	۳۵,۹۲۸

## مجموع واریانس تبیین شده

۷	۱,۵۳۳	۳,۰۶۶	۴۵,۰۰۲	۱,۵۳۳	۳,۰۶۶	۴۵,۰۰۲	۲,۰۱۹	۴,۰۳۸	۳۹,۹۶۶
۸	۱,۳۹۵	۲,۷۹۰	۴۷,۷۹۱	۱,۳۹۵	۲,۷۹۰	۴۷,۷۹۱	۱,۸۸۹	۳,۷۷۸	۴۳,۷۴۴
۹	۱,۳۶۱	۲,۷۲۲	۵۰,۵۱۴	۱,۳۶۱	۲,۷۲۲	۵۰,۵۱۴	۱,۷۹۲	۳,۵۸۵	۴۷,۳۲۹
۱۰	۱,۲۸۰	۲,۵۵۹	۵۳,۰۷۳	۱,۲۸۰	۲,۵۵۹	۵۳,۰۷۳	۱,۶۹۵	۳,۳۹۰	۵۰,۷۱۹
۱۱	۱,۱۵۰	۲,۳۰۱	۵۵,۳۷۳	۱,۱۵۰	۲,۳۰۱	۵۵,۳۷۳	۱,۴۵۴	۲,۹۰۷	۵۳,۶۲۶
۱۲	۱,۱۲۴	۲,۲۴۷	۵۷,۶۲۰	۱,۱۲۴	۲,۲۴۷	۵۷,۶۲۰	۱,۴۲۴	۲,۸۴۸	۵۶,۴۷۵
۱۳	۱,۰۶۷	۲,۱۳۵	۵۹,۷۵۵	۱,۰۶۷	۲,۱۳۵	۵۹,۷۵۵	۱,۴۰۵	۲,۸۱۱	۵۹,۲۸۶
۱۴	۱,۰۴۱	۲,۰۸۳	۶۱,۸۳۸	۱,۰۴۱	۲,۰۸۳	۶۱,۸۳۸	۱,۲۷۶	۲,۵۵۲	۶۱,۸۳۸

Extraction Method: Principal Component Analysis.

منبع: نگارندگان

روشنایی زیر مجموعه عامل دوم قرار گرفته است که نام آن نیز ایمنی و امنیت محله ای نامیده شده است. همچنین شاخص های نظام خیابانی، مساحت محله، عضویت در سازمان ها، داشتن مرکز محله، ورودی و خروجی های محله و هماهنگی ساختمان ها زیر مجموعه عامل سوم قرار گرفته است که ساختار محله ای نام گرفته است. به همین صورت شاخص های اتحاد، اعتماد، ریش سفیدان محلی و حمایت زیر مجموعه عامل چهارم قرار گرفته است که سرمایه اجتماعی نامیده شده است.

با توجه به موارد گفته شده عوامل موثر بر برنامه ریزی محله مبنا براساس روش تحلیل عاملی استخراج شده است و جهت در ارتباط با نامگذاری شاخص های مرتبط با برنامه ریزی محله مبنا نیز شاخص های مدارس و مهدکودک و دسترسی به خدمات، کاربری درمانی مراقبت های مادر و فرزند، زیرساخت ها و تسهیلات، کاربری های متنوع و تنوع زیستی زیر مجموعه عامل یک است که خدمات محله ای نام گرفته است. همچنین شاخص های عدم تصادفات، نظام تقاطع ها، عدم جرم، امنیت، کاربری دارای حیات شبانه، نظارت و کنترل و



جدول ۶ نام گذاری عوامل مرتبط با برنامه‌ریزی محله‌مبنا

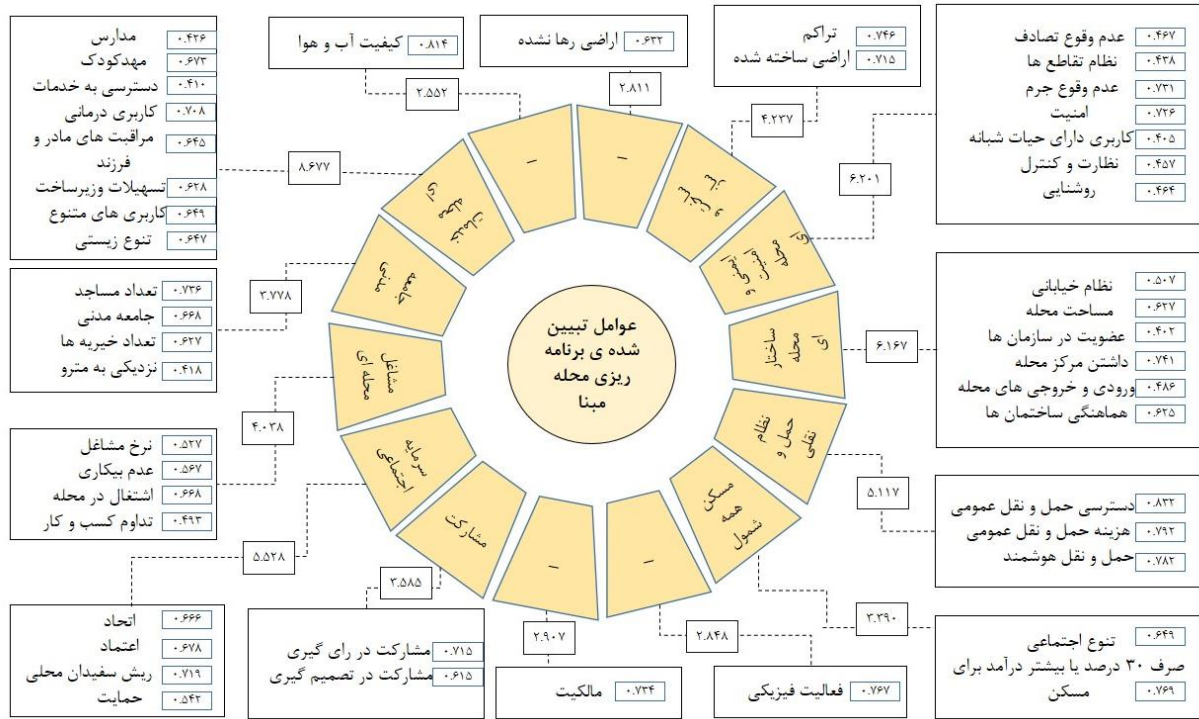
عامل شماره ۱	عامل شماره ۲	عامل شماره ۳	عامل شماره ۴	عامل شماره ۵	عامل شماره ۶	عامل شماره ۷	عامل شماره ۸	عامل شماره ۹	عامل شماره ۱۰	عامل شماره ۱۱	عامل شماره ۱۲	عامل شماره ۱۳	عامل شماره ۱۴																		
شاخص بار	شاخص بار	شاخص بار	شاخص بار	شاخص بار	شاخص بار	شاخص بار	شاخص بار	شاخص بار	شاخص بار	شاخص بار	شاخص بار	شاخص بار	شاخص بار																		
مدارس	۰-۴۴۶	عدم تعادلات	نظام خدماتی	۰-۴۲۸	مساحت محله	۰-۴۲۷	امداد	۰-۵۰۷	۰-۶۶۶	حمل و نقل عمومی	۰-۸۲۲	تراکم	۰-۷۴۶	نرخ مشاغل	۰-۵۲۷	تعداد مساجد	۰-۷۳۶	مشارکت در رای گیری	۰-۷۱۵	تنوع اجتماعی	۰-۶۴۹	مالکیت	۰-۷۳۴	فعالیت های بزرگ	۰-۷۶۷	اراضی رها شده	۰-۶۳۲	کیفیت آسودها	۰-۸۱۴		
مهندکودک	۰-۶۷۳	نظام تقاطع ها	۰-۴۲۸	مساحت محله	۰-۴۲۷	امداد	۰-۶۷۸	مزینة حمل و نقل عمومی	۰-۷۹۲	عدم بیکاری	۰-۷۱۵	۰-۶۴۷	جمعه مدنی	۰-۶۶۸	تعداد خدمات	۰-۶۲۷	تعداد خدمات	۰-۶۶۸	اشتغال در محله	۰-۷۸۲	حمل و نقل هوشمند	۰-۷۱۹	ریاض سفیدان محلی	۰-۴۰۲	عضویت در سازمان ها	۰-۷۳۱	عدم جرم	۰-۴۱۰	دسترسی به خدمات		
کاربری درعانی	۰-۶۰۸	امپت	۰-۷۲۶	دانش مرکز محله	۰-۷۴۱	حمایت	۰-۵۴۲	مرکز محله	۰-۴۴۲	تداوم کسب و کار	۰-۴۹۳	تداوم کسب و کار	۰-۴۹۳	تداوم کسب و کار	۰-۴۹۳	تداوم کسب و کار	۰-۴۹۳	تداوم کسب و کار	۰-۴۹۳	تداوم کسب و کار	۰-۴۹۳	تداوم کسب و کار	۰-۴۹۳	تداوم کسب و کار	۰-۴۹۳	تداوم کسب و کار	۰-۴۹۳	تداوم کسب و کار	۰-۴۹۳	تداوم کسب و کار	۰-۴۹۳
مراقبت های مادر و فرزند	۰-۶۲۵	کاربری دارای حیات شبانه	۰-۴۰۵	ورودی و خروجی های محله	۰-۴۸۶	ورودی و خروجی های محله	۰-۴۸۶	ورودی و خروجی های محله	۰-۴۸۶	ورودی و خروجی های محله	۰-۴۸۶	ورودی و خروجی های محله	۰-۴۸۶	ورودی و خروجی های محله	۰-۴۸۶	ورودی و خروجی های محله	۰-۴۸۶	ورودی و خروجی های محله	۰-۴۸۶	ورودی و خروجی های محله	۰-۴۸۶	ورودی و خروجی های محله	۰-۴۸۶	ورودی و خروجی های محله	۰-۴۸۶	ورودی و خروجی های محله	۰-۴۸۶	ورودی و خروجی های محله	۰-۴۸۶	ورودی و خروجی های محله	۰-۴۸۶
زیرساخت ها و تسهیلات کاربری های متنوع	۰-۶۲۸	ظفرات و کنترل ریشانی ها	۰-۶۵۷	ظفرات و کنترل ریشانی ها	۰-۶۲۵	ظفرات و کنترل ریشانی ها	۰-۶۲۵	ظفرات و کنترل ریشانی ها	۰-۶۲۵	ظفرات و کنترل ریشانی ها	۰-۶۲۵	ظفرات و کنترل ریشانی ها	۰-۶۲۵	ظفرات و کنترل ریشانی ها	۰-۶۲۵	ظفرات و کنترل ریشانی ها	۰-۶۲۵	ظفرات و کنترل ریشانی ها	۰-۶۲۵	ظفرات و کنترل ریشانی ها	۰-۶۲۵	ظفرات و کنترل ریشانی ها	۰-۶۲۵	ظفرات و کنترل ریشانی ها	۰-۶۲۵	ظفرات و کنترل ریشانی ها	۰-۶۲۵	ظفرات و کنترل ریشانی ها	۰-۶۲۵	ظفرات و کنترل ریشانی ها	۰-۶۲۵
تنوع ریشانی	۰-۴۶۷	تنوع ریشانی	۰-۴۶۷	تنوع ریشانی	۰-۴۶۷	تنوع ریشانی	۰-۴۶۷	تنوع ریشانی	۰-۴۶۷	تنوع ریشانی	۰-۴۶۷	تنوع ریشانی	۰-۴۶۷	تنوع ریشانی	۰-۴۶۷	تنوع ریشانی	۰-۴۶۷	تنوع ریشانی	۰-۴۶۷	تنوع ریشانی	۰-۴۶۷	تنوع ریشانی	۰-۴۶۷	تنوع ریشانی	۰-۴۶۷	تنوع ریشانی	۰-۴۶۷	تنوع ریشانی	۰-۴۶۷	تنوع ریشانی	۰-۴۶۷
نام گذاری																															
خدمات محله ای	ایمنی و امنیت محله ای	ساختار محله ای	سرمایه اجتماعی	نظام حمل نقل	ساختوساز	مشاغل محله ای	جامعه مدنی	مشارکت	مسکن همه شمول	-	-	-	-																		

منبع: نگارندگان

است. به همین صورت شاخص های مشارکت در رای گیری، مشارکت در تصمیم گیری زیر مجموعه ای عامل نهم قرار گرفته است که مشارکت نام گرفته است و شاخص های تنوع اجتماعی، صرف ۳۰ درصد درآمد برای مسکن که زیر مجموعه عامل شماره ۱۰ دهم قرار گرفته است که نام آن نیز مسکن همه شمول است. شاخص های مالکیت زیر مجموعه ای عامل یازدهم، فعالیت فیزیکی زیر مجموعه ای عامل دوازدهم، اراضی رها شده زیر مجموعه ای عامل سیزدهم و کیفیت آب و هوا زیر مجموعه ای عامل چهاردهم است که به این دلیل که واریانس کمی را تبیین می کند، از مجموعه حذف شده است. (شکل ۴)

شاخص های حمل و نقل عمومی، هزینه ای حمل و نقل عمومی و حمل و نقل هوشمند نیز زیر مجموعه ای عامل پنجم قرار گرفته است که نظام حمل و نقلی نامیده شده است. شاخص های تراکم و اراضی ساخته شده نیز زیر مجموعه ای عامل ششم قرار گرفته است که نام آن ساخت و ساز است. همچنین شاخص

های نرخ مشاغل، عدم بیکاری، اشتغال در محله و تداوم کسب و کار نیز زیر مجموعه ای عامل هفتم قرار دارد که مشاغل محله ای نام گرفته است. شاخص های تعداد مساجد، جامعه ای مدنی، تعداد خیریه ها و نزدیکی به مترو نیز زیر مجموعه ای عامل هشتم قرار گرفته است که جامعه ای مدنی نام گرفته



شکل ۴ نام گذاری عوامل مشمول شاخص های برنامه ریزی محله مبنا

منبع: نگارندگان

## ۶ جمع بندی و نتیجه گیری

شهرها همواره در حال رشد هستند و جمعیت شهرنشین هر روز در حال افزایش است. افزایش جمعیت شهرنشین و پیچیده شدن مسائل مرتبط با شهر در کنار ظهور مسائل جدید و پیشرفت های بشری، برنامه ریزی برای شهرها را سخت تر از گذشته کرده است. مسائل و معضلات به وجود آمده هم در بافت های کهن شهری و هم در بافت های جدید بروز کرده است و سبب ظهور انگاره های جدید در برنامه ریزی و مدیریت شهری شده است. این تغییرات گسترده و مسائل پیچیده نیازمند رویکردی یکپارچه جهت حل معضلات و مشکلات مطرح شده است. در این میان رویکردهای پایین به بالا و خرد مقیاس جهت حل این مشکلات، جایگاه خاصی در نظام برنامه ریزی و مدیریت شهری یافته اند. حل بسیاری از مشکلات شهری در مقیاس های خردتری نظیر محله ای و از طریق برنامه ریزی محله

مبنا قابل تحقق است. یکی از رویکردهایی که جهت مشارکت بیشتر و فرآیندهای پایین به بالا در دهه های اخیر مورد توجه قرار گرفته است؛ برنامه ریزی محله مبنا است که این پژوهش نیز به بررسی عوامل موثر بر آن پرداخته است؛ چرا که تحقق برنامه ریزی محله مبنا در درجهی اول مشروط به تحقق عواملی است که بیشترین تاثیر را بر موضوع دارند. در مجموع و طی بررسی های انجام شده می توان دریافت که عوامل موثر بر تحقق برنامه ریزی محله مبنا که بیش از ۶۰ درصد واریانس را تبیین می کنند شامل خدمات محله ای، ایمنی و امنیت محله ای، ساختار محله ای، سرمایه اجتماعی، نظام حمل و نقلی، ساخت و ساز، مشاغل محله ای، جامعه مدنی، مشارکت و مسکن همه شمول است. طبق پژوهش صورت گرفته و نتایج خروجی از تحلیل عامی صورت گرفته، عامل خدمات محله ای خود به شاخص هایی نظیر وجود مدارس و مهدکودک ها و

طریق عامل مشارکت خود شاخص هایی نظیر مشارکت در رای گیری و مشارکت در تصمیم گیری را در برمی گیرد و عامل مسکن همه شمول نیز به صرف میزانی از درآمد جهت مسکن و تنوع اجتماعی اشاره دارد. بنابراین جهت تحقق برنامه ریزی محله مبنا می‌بایست به این عوامل و شاخص های زیر مجله آن که بیشتر از ۶۰ درصد واریانس را تبیین می‌کنند، توجه کرد چرا که بیشترین تاثیر را در مقیاس محله ای دارد. نتایج این پژوهش می‌تواند در جهت کاربست امور مدیریتی در شهرها و انجمن های محلی، جهت به کار گیری برنامه ریزی محله مبنا و حل معضلات در مقیاس محلی در اختیار سازمان‌ها و نهادهای شهری قرار گیرد و راهگشا باشد؛ چراکه امروزه بسیاری از معضلات شهری ریشه در مقیاس های محلی دارند و در واقع نقطه متمایز این پژوهش از پژوهش های پیشین تبیین عوامل موثر بر برنامه ریزی محله مبنا است که بیشترین تاثیر را در این امر دارند و برخلاف پژوهش های پیشین که به صورت پراکنده بدین موضوع پرداخته اند، در این پژوهش عوامل و شاخص های برنامه ریزی محله مبنا به صورت منسجم مورد توجه و تبیین قرار گرفته است.

مراکز بهداشتی و درمانی، انواع تسهیلات و زیرساخت‌ها و وجود کاربری های متنوع اشاره دارد. عامل ایمنی و امنیت محله‌ای خود به شاخص هایی نظیر عدم وقوع جرم، کاهش تصادفات، نظام تقاطع ها، کاربری های دارای حیات شبانه، نظارت و کنترل، روشنایی و غیره اشاره دارد. عامل ساختار محله ای خود نشانگر شاخص هایی نظیر؛ مساحت محله، نظام خیابانی، داشتن مرکز محله، ورودی و خروجی مناسب، هماهنگی ساختمان‌ها و غیره است. به همین طریق عامل سرمایه‌ی اجتماعی شاخص های مانند اتحاد، اعتماد، وجود ریش سفیدان در محله و حمایت ساکنین را شامل می‌شود. به علاوه عامل نظام حمل و نقلی نیز شاخص های نظیر؛ میزان دسترسی به حمل و نقل عمومی، هزینه حمل و نقل عمومی و حمل و نقل هوشمند را یادآور می‌شود. عامل ساخت و ساز نیز به شاخص های تراکم و میزان اراضی ساخته شده در محله اشاره دارد و عامل مشاغل محله‌ای به همین طریق به شاخص های نرخ مشاغل و عدم بیکاری، اشتغال در محله و تداوم کسب و کار رجوع دارد. همچنین عامل جامعه‌ی مدنی نیز به شاخص های تعداد مساجد و جامعه‌ی مدنی و تعداد خیریه‌ها و غیره اشاره دارد. به همین

## ۷ منابع

- Abdollahi, M., and Sarrafi, M., and Tavakoli Nia, J. (2010). Theoretical study of the concept of neighborhood and its redefinition with emphasis on the conditions of urban neighborhoods in Iran. *Human Geography Research (Geographical Research)*, 42 (72), 83-102.  
<https://www.sid.ir/fa/journal/ViewPaper.aspx?id=11412> (In Persian)
- Amidi, A (2009), Sampling methods, Payame Noor University(In Persian)
- Azizi, M .M, Habibi, S .(2009), An Analysis of the System of Neighborhood Centers in Tehran, A Case Study of Ghods Town (West Town), Institute of Humanities and Cultural Studies, Comprehensive Portal of Humanities, *Shahrnegar* 52: 37-49(In Persian)
- Bhatia, R. (2014). Case study: San Francisco's use of neighborhood

- indicators to encourage healthy urban development. *Health Affairs*, 33(11), 1914-1922.
- Bogusz, B. (2018). Neighbourhood planning: national strategy for 'bottom up' governance. *Journal of Property, Planning and Environmental Law*.
- Brody, J. (2013). The neighbourhood unit concept and the shaping of land planning in the United States 1912-1968. *Journal of Urban Design*, 18(3), 340-362.
- Cardenas, V. R. (2005). Community-Based Participatory Extension Management and Empowement: Institutionalization and Scaling Up. In *Proceedings of the 18th International Symposium of the International Farming Systems Association*. Editors: John Dixon et al, International Farming Systems Association, Rome.
- Chetwyn, D, (2018), Neighbourhood Plans Roadmap, A Step-by Step Guide 2018 edit
- Community Plan Preparation Manual November(2009) City of San Diego City Planning & Community Investment, A COMPANION MANUAL TO THE GENERAL PLAN OF THE CITY OF SAN DIEGO
- Collison, P. (1954). Town planning and the neighbourhood unit concept. *Public Administration*, 32(4), 463-469.
- Cooper, A. K., & Sebake, N. (2018, October). Neighbourhood 4.0: A response to urban futures. In *Out-Of-The Box 2018 Conference Proceedings* (p. 16).
- Forouzandeh, M., Dadashpour, H., Rafieian, M. (2013). Feasibility of neighborhood-based planning in dilapidated urban contexts: A case study of Sangalaj neighborhood of Tehran. *Urban and Regional Studies and Research (Stop Publication)*, 5 (18), 89-106. (In Persian)
- Ghorashi, S.M., and Azkia, M., and Mahdavi, S.M.S. (2015). Sociological redefinition of the concept of neighborhood from the perspective of residents: A phenomenological study of Kan neighborhood, District 5, Tehran. *Rural-Urban Local Development (Rural Development)*, 7 (2 (13 consecutive)), 221-240. (In Persian)
- <https://www.sid.ir/fa/journal/ViewPaper.aspx?id=467776>
- Grant, J. (2005). Planning the good community: New urbanism in theory and practice. routledge.
- Habibi,S.M, Masayeli,S,. (1999), Per capita urban uses, National Land and Housing Organization, (In Persian)
- Hajipour, Kh. (2006). "Neighborhood-Based Planning" is an efficient approach to creating sustainable urban management. *Fine Arts*, - (26), 37-46. (In Persian)
- <https://www.sid.ir/fa/journal/ViewPaper.aspx?id=49943>
- Hashemi Fesharaki, S.J (2017), Basics of Designing a Safe and Sustainable Neighborhood, Tehran, Islamic Revolutionary Guard Corps, Mohammad Rasoolullah Corps, Greater Tehran, Institute for Preservation of Relics and Dissemination of Sacred Defense Values, 27 Besat Research Center,

- 27 Publications , Resurrection. (In Persian)
- Hosseini, S.F., and Soltani, M. (2018). Comparative analysis of the concept of neighborhood in the traditional system of Iranian cities with similar (alternative) patterns of the contemporary period. *Garden of Nazar*, 15 (60), 15-28. (In Persian)  
<https://www.sid.ir/fa/journal/ViewPaper.aspx?id=356562>
- Jozsa, A., & Brown, D. (2005). Neighborhood sustainability indicators report on a best practice workshop. School of Urban Planning, McGill University and the Urban Ecology Centre, 1-20. This community workshop was hosted by the School of Urban Planning, McGill University and the Urban Ecology Center/SodecM (la Société de développement communautaire de Montréal), in Montreal, June 10-11
- Kingsley, G. T. (2011). Neighborhood indicators: Taking advantage of the new potential. Washington. DC: Urban Institute
- Kwan, B, Frankish, J, Quantz, D. & Flores, J. (2003). Synthesis paper on the labonte, R, and Laverack, G. (2001) Capacity Building in Health Promotion, Part 1: For Whom And for what purpose. *Critical Public Health*, 11(10), 111-128
- Localism Act,(2011), Neighbourhood Plans and Community Right to Build, Department for Communities and Local Government
- Majidi, B., Heidari, S. (2017). Assessing the spatial identity of urban neighborhoods, a case study: Sangalaj neighborhood, District 12 of Tehran. *Journal of Urban Ecology Research* , 8 (16), 13-22. (In Persian)
- Marilyn Taylor Associates,(2014), Neighbourhood planning: involving businesses and landowners, RICS information paper, UK
- Meenakshi, A. (2011). Neighbourhood Unit and its Conceptualization in the Contemporary Urban Context. Institute of Town Planners, India *Journal*, 8, 81-86.
- Mohammadi, A.R., and Rafiei, F. (2016). Investigating the role of Mabna neighborhood planning in achieving sustainable neighborhood development (Case study: Zanjan Hosseinieh neighborhood). *Geographical Research in Urban Planning*, 4 (3), 347-367. (In Persian)  
<https://www.sid.ir/fa/journal/ViewPaper.aspx?id=354974>
- Mousavi, S.A. (2006), Neighborhood Development Planning with Emphasis on Social Capital (Case Study: Mashhad Students' Dormitory), M.Sc. Research, Faculty of Architecture and Urban Planning, Tarbiat Modares University(In Persian)
- Naderi Buanlu, M., and Partovi,P. (2010). Developing a model of a central neighborhood in urban management, according to the characteristics of the city of Mashhad. *Letter of Architecture and Urban Planning*, 3 (5), 63-80. (In Persian)  
<https://www.sid.ir/fa/journal/ViewPaper.aspx?id=158610>



- Neighbourhood Planning and Design Standards (2013) the city of red deer, octobr
- Neighbourhood planning, (2012), Department for Communities and Local Government, Eland House, Bressenden Place, London
- Newry, Mourne and Down District Council, (2016), Retrieved 2019 from <http://www.newrymournedown.org/developing-your-plan>
- Ostrovsky, W.(1999), Contemporary urban planning: from the first sources to its charter,Translator: [Laden Etezadi,University Publication Center](#)(In Persian)
- Park, Y., & Rogers, G. O. (2015). Neighborhood planning theory, guidelines, and research: Can area, population, and boundary guide conceptual framing?. *Journal of Planning Literature*, 30(1), 18-36.
- Pakzad, J. (2003). A comparative study of Iranian and European cities to find the roots of historical barriers to civic participation. 13(4-3): 25-41(In Persian)
- Pakzad, J, (2007), The Course of Thoughts in Urban Planning: From "Ideal" to "Reality" (Volume 1), New Cities Publications(In Persian)
- Peyvastegar, Y, Nejatian, I. (2016). Neighborhood-based planning in dilapidated context with a neo-urbanism approach: a case study of Mahmoudabad Sofla and Salemabad neighborhoods of Yasuj. *Journal of Geography and Regional Planning* , 6 (4), 133-153(In Persian)
- plotter Ziberk, E. (2006), New Cities, , Translator: Amir Hossein Pourjouhari. *Quarterly Journal of City Construction*, Nos. 6 and 7(In Persian)
- Rafipour, S., Dadashpour, H., Rafieian, M. (2010), Investigating the Capacities of Social Capital in the Framework of Mabna Neighborhood - Study Sample of Firoozsalar Gogan Neighborhood, *Quarterly Journal of Welfare Planning and Social Development*, Allameh Tabatabai University: 203-239(In Persian)
- Rezazadeh, R., Selseleh, A. (2012), Investigating the Relationship between Social Capital and Development Planning in Mabna Neighborhood, *Journal of Urban Management*, No. 32: 81-100(In Persian)
- Rierner, S. (1949). *The Neighborhood Concept in Theory and Application*.
- Smith, Anthony (2016), *Communitr design indicators and neighbourhood population health*, Toronto, Ontario, Canada,
- Saghatol Islami, A. A., Aminzadeh, B. (2013). A comparative study of the concept and principles used in the Iranian neighborhood and the western neighborhood unit. *City Identity* , 7 (13), 33-45(In Persian)
- Shie, I, (2007) *with the city and region in Iran*, University of Science and Technology Press, Tehran. (In Persian)
- Statistics (2016), *Statistics Center of Iran*(In Persian)
- Tehran District 12 District Development Document (Sangalaj

- Neighborhood), (2009) March. (In Persian)
- Tibalds, F. (2006), Making people - friendly towns: improving the public environment in towns and cities. Translated by Laghai, Hassan Ali, Jadli, Firoozeh, Tehran: University of Tehran, Institute of Publishing and Printing (In Persian)
- Weitz, J., & Associates (2005), Neighbourhood planning framework city of gainesville, Georgia, August.
- Zbardast, E., Khalili, A., Dehghani, M. (2013). Application of factor analysis method in identifying worn urban tissues. *Journal of Fine Arts - Architecture and Urban Planning*, 18 (2), 27-42. doi: 10.22059 / jfaup.2013.50524 (In Persian)
- Zabrdast, E. (2007), Textbook of Urban Planning Methods, Faculty of Urban Planning, Fine Arts Campus, University of Tehran. (In Persian)
- Zamani, B., Shams, S. (2014). The necessity of adopting a neighborhood-based approach in reviving the historical contexts of cities. *Seven Cities*, 4 (Nos. 45 and 46), 72-93 (In Persian)