ارزیابی عملکرد مدیریت شهری در پایداری محله ای ناحیه دو شهرداری منطقه۴تهران (محله های مجیدیه، شمس‌آباد و کالاد)

دریافت مقاله:۹۰/۴/۳ پذیرش مقاله: ۹۰/۶/۲۵
صفحات: ۲۸-۷

غلامرضا کاظمیان: استادیار مدیریت شهری دانشگاه علامه طباطبایی[۱]
Email: kazemian1344@gmail.com)
ابوالفضل مشکینی: استادیار جغرافیا وبرنامه ریزی شهری دانشگاه تربیت مدرس
Email: abolfazl.meshkini@gmail.com
شادی بیگلری: دانش آموخته کارشناسی ارشد جغرافیا وبرنامه ریزی شهری دانشگاه تربیت مدرس
Email: Sh.biglari@yahoo.com

چکیده

نگرش توسعه پایدار محله، می کوشد به نیازهای محله در دوران تغییرات سریع و نیازهای متغیر پاسخ دهد.همچنین یکی از اهداف مهم مدیریت شهری، توسعه پایدار شهرها و در مرحله بعد محلات شهری می باشد. این مهم از طریق مدیریت محله ای که محلات را به عنوان اندام های شهر می داند میسر می شود. مقاله حاضر به ارزیابی عملکرد مدیریت شهری در پایداری محله ای ناحیه دوشهرداری منطقه چهار تهران مشتمل بر محله های مجیدیه، شمس آباد وکالاد پرداخته است. روش کار در این تحقیق روش توصیفی پیمایشی و تحلیلی می باشد. یافته های تحقیق نشان می دهد، ناحیه دو شهرداری منطقه چهار تهران در مرز پایداری قراردارد. میزان پایداری ناحیه دو ۲۰۴,۱۷ است و به صورت معناداری از عدد ۲۰۱ که شاخص پایداری در این مطالعه است بالاتر می باشد. براساس یافته ها، مدیریت شهری در پایداری ناحیه دو شهرداری منطقه چهار تهران با ضریب تعیین ۰/۵۱۱ به صورت معنا داری تاثیرگذار بوده است. همچنین عملکرد مدیریت شهری دربعد عملکرد کالبدی با ۳۴,۴ درصد بیشترین تاثیر و دربعد عملکرد اقتصادی با ۶,۳ درصد کمترین تاثیر را در پایداری کلی ناحیه داشته است.

کلیدواژگان: مدیریت شهری، توسعه پایدار محله ای، مجیدیه، شمس‌آباد، کالاد

---

[۱] نویسنده مسئول : تهران- خیابان ولیعصر-خیابان توانیر- خیابان نظامی گنجوی- نبش کوچه هفت پیکر- دانشکده مدیریت دانشگاه علامه طباطبایی

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

مقدمه

محله پایدار دارای هویت مختص به خود می باشد، سکونتی شاد و سرزنده را برای اهالی خود مهیا می کند، ساکنین محله نسبت به آن احساس تعلق و دلبستگی دارند، از کیفیت بالای زندگی و محیط زیست برخوردار است، به اهالی خود خدمات مناسبی را ارائه می دهد و از دسترسی مناسبی برخوردار است. محله پایدار باید به گونه ای برنامه ریزی شود که ضمن بهره برداری کارآمد از منابع ،حق انتخاب و بهره مندی عادلانه از محیط را برای ساکنین فراهم کند، رویکردی که فرایند برنامه ریزی محلات را به این سمت سوق می دهد رویکرد توسعه محله ای پایدار است.

سابقه گسترش و تحول شهر تهران نشان می دهد که محلات در این شهر به گونه ای متفاوتی شکل گرفته اند، بعضی دارای طرح ونقشه قبلی و برنامه ریزی شده بوده اند مانند محله کالاد در ناحیه دو شهرداری منطقه چهار تهران و یا برخی بیشتر دارای ریشه روستایی بوده اند مانند محله شمس آباد و مجیدیه که بعدها بر اثر گسترش جمعیت و تامین امکانات توسعه شهری بزرگتر شده و بر اثر مرور زمان جزئی از محلات شهر تهران شده اند.

در این پژوهش هدف بر این است که با تمرکز بر رویکرد توسعه محله ای، با توجه به معیارهای در نظر گرفته شده، میزان پایداری محله ای ناحیه دو شهرداری منطقه چهار تهران مشتمل بر سه محله مذکور سنجیده و همچنین میزان تاثیرگذاری مدیریت شهری در پایداری این محله ها بررسی و مقایسه شود.

بیان مسئله

رفع مشکلات مرتبط به محله های تهران ، ضمن آنکه می تواند به انسجام بیشتر روابط محله ای منجر شود به نوبه خود قادر به ارائه الگوهای هویت بخش برای محله های جدید نیز خواهد بود. در حالیکه رشد سریع تهران در کنار ضعف در مدیریت اجرائی و اصول محتوایی طرحهای گسترش محله ای، بسیاری از محله های این شهر را از پایداریهای مورد نظر محروم ساخته است، (شیعه، ۱۳۸۸،ص۶۴) نحوه مدیریت شهر، می تواند در پایداری آن تاثیر گذار باشد. مدیریتی که زمینه و محیط مناسب برای زندگی راحت، امن و اثر بخش شهروندان به تناسب ویژگیهای آنان و جامعه مربوطه فراهم کند.

در مواجهه با رشد مشکل آفرین شهرها، رویکردهای مختلف برنامه ریزی به دنبال راه حل های واقع بینانه توسعه شهری هستند و با توجه به نقش برنامه ریزی محله ای در هدایت و

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

مدیریت شهر های بزرگ، بار دیگر توجه فزاینده ای بر روی محله گرایی مشاهده می گردد. در واقع هر نوع تغییر در ساختار وکارکرد محله های شهری و یا تغییر در محتوا و شکل زندگی محله ای در شهر ارتباط مستقیمی با حیات کلی شهر دارد. (Flanagan:: 1993:119) درواقع برای دستیابی به شهرهای پایدار قبل از هر چیز محلات پایدار لازم است، زیرا محلات به عنوان کوچکترین واحد تقسیمات شهری، اندام های سازنده شهر محسوب می شوند. مدیریت شهری و شهرداری با توجه به وظایفی که در سطح محلات بر عهده دارد، با انجام وظایف خود به صورت مطلوب می تواند در پایداری محلات تاثیر گذار باشد. همچنین با توجه به مطرح شدن رویکرد مدیریت محله بر مبنای محله محوری اهمیت این امر بیشتر و بهتر احساس می شود.

در این مقاله به طورکلی این مسئله مورد پژوهش قرار می گیرد که ناحیه دو شهرداری منطقه چهار تا چه میزان پایدار است و مدیریت شهری تا چه اندازه توانسته در پایداری ناحیه دو شهرداری منطقه چهار موثر باشد.

سوالات تحقیق و فرضیات تحقیق

سوالاتی که در این تحقیق به آنها پرداخته شده است به شرح زیر می باشند:

۱- آیا ناحیه دو شهرداری منطقه چهار تهران پایدار محسوب می شود؟

۲- نقش مدیریت شهری در وضعیت پایداری ناحیه دو شهرداری منطقه چهار تهران چیست؟

فرضیاتی که در این تحقیق مطرح شده اند به شرح زیر می باشند:

۱- به نظر می رسد ناحیه دو شهرداری منطقه چهار تهران، پایدار شناخته می شود.

۲- مدیریت شهری موجب پایداری ناحیه دو شهرداری منطقه چهار تهران شده است.

روش تحقیق

روش تحقیق با توجه به ماهیت کار از نوع توصیفی -تحلیلی است. روش جمع آوری اطلاعات به صورت اسنادی و پیمایشی است. از طریق پرسشنامه و مشاهده ، داده های مورد نیاز گردآوری شدند. جامعه آماری شامل دو گروه ساکنین (۷۲ هزارنفر) و فعالان ناحیه دو(۱۹۳۰ واحد اقتصادی) می با شد، برای هر گروه بنا بر فرمول کوکران تعداد ۲۵۰عدد و در مجموع ۵۰۰ پرسشنامه تکمیل شد. انتخاب نمونه ها با استفاده از نمونه گیری تصادفی خوشه ای و به تفکیک محله های سه گانه صورت گرفته ا ست.

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

محدوده مورد مطالعه

محدوده مورد مطالعه این تحقیق در شمال غربی منطقه ۴ تهران قراردارد، از شمال به خیابان صبوری و حسین علی و بزرگراه زین الدین از شرق به خیابان هنگام و بزرگراه امام علی از جنوب به بزرگراه رسالت و از غرب به خیابان استاد حسن بنا محدود می شود. وسعت ناحیه در حدود ۳۳۰,۵ هکتار می باشد. ناحیه حدود ۵,۵ درصد از مساحت منطقه ۴ و حدود ۸,۷ درصد از جمعیت منطقه را به خود اختصاص داده است. ناحیه۲ اکنون دارای دو محله به نام های شمس آباد-مجیدیه(این محله طی تقسیمات شهرداری و شورای شهر با محدوده جدید مشخص شد و تا قبل از آن، شمس آباد و مجیدیه هرکدام محله ای جداگانه بوده اند) وکالاد می باشد (سبزعلیان،۱۳۸۸:ص۵۲).

این ناحیه متشکل از سه محله با ویژگی های متفاوت تیپولوژیک بوده واز این دیدگاه امکان مناسبی برای مقایسه را فراهم می آورد، به گونه ای که کالاد محله ای ساخته شده بر مبنای طرح وبرنامه قبلی است، مجیدیه حاصل گسترش یک هسته روستایی در چهار دهه گذشته است و شمس آباد حاصل گسترش هسته روستایی در دوره اخیرتر است.

شکل (۱) مرز بندی ناحیه دو(محدوده مورد مطالعه)

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

مبانی و مواد بحث

مدیریت شهری: مدیریت شهری عبارت است از یک سازمان گسترده ،متشکل از عناصر و اجزای رسمی و غیررسمی موثر و ذیربط در ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی و کالبدی حیات شهری که اداره، کنترل و هدایت توسعه همه جانبه و پایدار شهر را عهده دار است (کاظمیان، سعیدی رضوانی،۱۳۸۲:ص۵۶).

محله: محله شهری به عنوان بخشی از شهر تعریف می شود که دارای لبه های کارکردی یا فضایی هویت مند و ترکیب عملکردهای کوچک مقیاس باشد .یک محله شهری معمولا متشکل از بیش از یک واحد همسایگی است.(Philine gaffron: 2005)

توسعه محله ای: توسعه محله ای، توانایی جوامع کوچک محلی در بهره برداری و استفاده از منابع طبیعی و انسانی و حتی اکولوژیکی است به گونه ای که همه اعضای اجتماعات محلی در حال حاضر یا درآینده از سطوح مناسبی در بهداشت و سلامتی، زندگی مطلوب، امنیت اقتصادی و یکپارچگی بین محیط زیست و فعالیتهای انسانی برخوردار گردند.(Kline: 1997:4)

هویت: وضوح در درک از محله و سهولت در شناخت و برقراری پیوند بین عناصر و اجزاء آن با سایر رویدادها و مکانها را می توان در زمره هویت محله دانست . محله ی باهویت، محله ای است که از سایر مکان ها و محله ها قابل تمایز باشد(لینچ: ۱۶۷:۱۳۷۶)

سرزندگی: از جمله عوامل موثر در ایجاد سرزندگی در محله ،وجود فضاهای عمومی مناسب است . این فضاها با میزان جذابیت خود واثر گذاری بر ذهن انسان می توانند سرزندگی محله را تامین کنند . برای مثال، اختصاص فضای مناسب برای عابرین پیاده، انجام فعالیتهای اقتصادی، فضاهای تفریحی نظیر سینما و تئاتر، مکان ورزشی، موزه ها، مراکز فرهنگی، رستوران و کتابخانه موجبات ارتقاء سرزندگی محله را فراهم می کنند(چپ من،۱۳۸۴:ص ۱۵۸ ،لینچ،۱۳۷۶ : ص۱۹۲-۱۵۵)

تراکم و ظرفیت قابل تحمل محله:تراکم مفهومی است که در انواع مفاهیم و واژه های مختلف خود(تراکم های جمعیتی،ساختمانی،مسکونی،خالص و ناخالص) و در سطوح مختلف کالبدی-فضایی، از موضوعات وشاخصهای کلیدی وتعیین کننده است. از جمله موضوعاتی که در ارتباط مستقیم با تراکم بوده و اثرات مستقیم بر کیفیت زندگی در مقیاس محله دارد، موضوع ظرفیت قابل تحمل است. تجزیه وتحلیل ظرفیت شهری به گونه ای که در جهت بهبود کیفیت زندگی مردم باشد ،نیازمند تجزیه و تحلیل ظرفیت محله های شهری است وبه عنوان

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

یک اصل در برنامه ریزی محلی تلقی می شود. به طور کلی می توان معیارهای بررسی،تجزیه وتحلیل و ارزیابی ظرفیت قابل تحمل محله را در چهار گروه زیر دسته بندی و ارائه کرد.

۱-ظرفیت توسعه محله: توسعه فیزیکی،توسعه اقتصادی و توسعه زیر ساختها و تجهیزات

۲- ظرفیت دسترسی محله: شبکه های معابر سواره وپیاده، سیستم های حمل ونقل عمومی وخصوصی.

۳-ظرفیت محله: شامل ظرفیت زمین، منابع انرژی و آب، تنوع زیستی، هوا وصدا.

۴-خصوصیات مکان: ویژگیهای طبیعی محله ،فضاهای باز؛کیفیت زیبایی و منظر(عزیزی،۱۳۸۵ :ص۳۹)

خوانایی :خوانایی محله از جمله معیارهای هویت وپایداری محله ها به شمار میرود .محله ها و فضاهای شهری می توانند از ساختاری قابل درک برخوردار باشند. برای مثال ،گم شدن و گیج شدن انسان در شهر و محله ها به ویژه غریبه ها ،تجربه ای منفی به شمار می رود. برای تحقق این منظور ،نشانه ها می توانند با هدف جهت یابی و هدایت کننده ،عناصری بسیار مهم در خوانایی محله محسوب شوند. (چپ من،۱۳۸۴ص:۱۷۸)

دسترسی: حرکت در محله می تواند در قالب اهداف متنوع خود ابعاد مختلفی را در بر گیرد. عمده ترین تفاوت حرکت و دسترسی در مقیاس محله در مقایسه با واحدهای بزرگتر از آن (نظیر شهر، منطقه وکشور) ارتباط محسوس و مستقیم ان با زندگی و خانوارها است. دسترسی در محله تنها برای رفت وامد نیست، بلکه می توان از آن فضاهایی با عملکردهای متنوع را نیز انتظار داشت. دسترسی ها می توانند فضایی برای لذت بردن از فرایند حرکت باشند. (چپ من:۱۳۸۴ :ص۱۱۴-۱۱۲)

مدیریت شهری و و ظایف شهرداری در سطح محله

ویلیامز مدیریت شهری را یک تئوری و چشم انداز نمی داند، بلکه آنرا چارچوب و پایه و اساس مطالعات شهر می داند. او اضافه می کند که مدیریت شهری ارتباط قوی و تنگاتنگ با ماهیت شهر از یک طرف و ساختارهای اجتماعی و اقتصادی از طرف دیگر دارد، همچنین مدیریت شهری با سازمانهای دولتی که در شهر خدمات ارائه می دهند و مردم شهر ارتباط تنگاتنگی دارد(Mcgill: 1998:464). یکی از مهمترین عناصر مدیریت شهری، شهرداریها هستند. وجود این سازمان از هنگامی ضرورت یافت که برآورده ساختن نیازهای شهرنشینان، از عهده تک تک آنها خارج گردید و لازم شد سازمانی این نیازها را بطور مشترک برآورده سازد.

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

برای تشخیص و تعیین وظایف شهرداری در زمینه توسعه پایدار محله ای، ابتدا وظایف شهرداری بر حسب سطوح تقسیمات شهری(حریم شهر ،شهر، منطقه، ناحیه ومحله) تفکیک و احصاء شد. همچنین وظایف شهرداری بر حسب ابعاد توسعه پایدار (اجتماعی – فرهنگی، اقتصادی، زیست محیطی و فضایی کالبدی) نیز تقسیم بندی گردید. و در نهایت، با تلفیق دو تقسیم بندی مذکور، وظایف شهرداری در سطح محله وبرحسب ابعاد توسعه محله ای مشخص گردید. نتایج نشانگر این امراست که بر اساس تقسیم بندی صورت گرفته از کل وظایف شهرداری حدود نیمی از آن سطح محله را شامل می شود. همچنین بر اساس ابعاد توسعه پایدار، بیشترین وظایف شهرداری در سطح محله در زمینه کالبدی است و پس از آن ابعاد زیست محیطی ، فرهنگی –اجتماعی و در نهایت بعد اقتصادی قرار می گیرند.

محله و توسعه پایدار محله ای

روث گلاس در تعریف محله می نویسد: محله قلمروی متمایزی است که "تمایز آن به سبب ویژگی های کالبدی خاص آن و ویژگی های اجتماعی خاص ساکنانش پدید آمده است" (Keller:Suzanne:1986:88).

سیر تاریخی نظریه محله را بر اساس چهار مرحله می توان تفکیک نمود:

۱ -محله به عنوان واحد خود کفایی اداری، مدیریتی شهر در نظریه باغ شهر (هاوارد بیشتر بر عوامل فیزیکی و دسترسی پیاده به فضاها و مراکز خدماتی در طرح ریزی محلات شهری تاکید کرده است).

۲-محله به عنوان راهکاری برای ارتقائ کیفیت زندگی شهروندان: به عقیده مامفورد پرداختن به محله تنها راهکار عملی در حل مشکلات کلانشهرهاست، وی استقلال و خودکفایی کامل محله را مطرح می کند و عقیده دارد که محله باید جوابگوی نیازمندی های روزمره ساکنان باشد. برخلاف مامفورد، لوکوبوزیه محله را یک ابزار رفاهی، بهداشتی و راحتی می داند که ساکنان خود را از صدمات شهر و زندگی شهری مصون می دارد. اما هر دو ارتقای شرایط زندگی را از محله انتظار دارند. این دیدگاه از سوی طرفداران توسعه پایدار مورد تاکید قرار گرفته و بحث توسعه پایدار و رویکرد فرهنگی به شهر، از طریق پلی به نام محله به هم پیوند داده می شوند(سعید نیا، ۱۳۷۸: ص ۸).

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

۳-محله به عنوان بستری برای برقراری روابط با دیگران: این دیدگاه که در ابتدا توسط ترنر وفیچر در دهه هفتاد مطرح شد، مشارکت شهروندان در اوضاع و احوال محله ی زندگی خود را به عنوان یک شاخص مهم در کیفیت زندگی شهری مطرح می کند. امروزه این نظریه مجددا مورد اقبال قرار گرفته و به خصوص به نقش شهروندان در طراحی محلات مسکونی برای دستیابی به محیط های انسانی تر پرداخته شده است. این رویکرد، نوعی توسعه ی شهری محسوب می شود که در آن روح مشارکت شهری جدید در فضاهای شهری خرد محله ای نمایان می شود و از آن به مشارکت شهری محله مدار تعبیرمی شود(parker:2004:69).

۴-محله به عنوان شاکله ی هویتی و معنا بخشی به مکان های شهری: راپاپورت نخستین کسی بود که محله را به عنوان ابزاری توصیف کرد که شهروندان با استفاده از آن می توانند هویت خود را باز یابند. دسترسی محلی، این امکان را برای ساکنان فراهم می کند که نیازها وتوانایی های خود را در سطح فردی یا جمعی معرفی وتمایلات وترجیحات خود را بیان نمایند، فعالیتهای مربوطه را انجام دهند و تفاوت ها وپیچیدگی ها را در عرصه شهر شهری خلق کنند، از این طریق رابطه دوسویه هویت محله وساکنین تثبیت می شود. (Rapoport: 1997:85) بنابراین، در جمع بندی مبانی نظری اندیشه ی محله ای، می توان گفت که محله واحدی فیزیکی با هویت مشخص اجتماعی است که طبقات مختلف اجتماعی را در خود جای داده و با الگوهای مشترک زندگی، گره های اجتماعی را تحت پوشش قرار می دهد. دیدگاه سنتی، محله را واحدی خودکفا، فضای کنش متقابل غیر رسمی، عاطفی وسرزنده و منبع هویتی افراد تلقی می کند و بر نقش منحصر به فرد محله در حفظ انسجام اجتماعی تاکید دارد. در مقابل، رویکرد نوین محله را از زاویه ی تاکید بر توسعه پایدار جامعه در نظر می گیرد. بنابراین نیاز مند تعریف جدیدی از ارزشهای اجتماعی و نیازهای شهروندی است.

در این رویکرد، ایجاد محله در اندازه محدود هیچ منافاتی با کلانشهر ندارد. اصولا محله گرایی جدید با هدف کاهش و تخفیف مسائل و مشکلات ناشی از آسیب های کلانشهری مورد توجه قرار گرفته است. در نگرش جدید به محله، طراحی شهری برای دست یابی به جامعه پایدار صورت می گیرد که در جستجوی اصلاح نگرشهای سنتی و شیوه های زندگی اجتماعی است(آل هاشم،۱۳۸۸:ص۲۲۷).مسائل ومشکلات در دستیابی به اهداف توسعه پایدار به ویژه مسا ئل سیاسی و فرهنگی و عدم توانایی در تحقق اهداف جهانی این رویکرد منجر به شکل گیری نگرش خرد تری از توسعه پایدار با تاکید بر اجرایی نمودن اندیشه ها و ارمانهای جهانی در سطوح و ملموس گردید(Choguill:2007:42). دو عامل مهم نیل به توسعه در مقیاس محلی

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

یکی توجه به نقش و اهمیت حکومت محلی و دیگری مقوله مشارکت شهروندان در اجرای تصمیمات است. "ویلیز" اعتقاد دارد حکومت محلی عهده دار انتخاب و تصمیم گیری در مورد ارزشهای اجتماع محلی در اتخاذ تصمیماتی است که مستقیما پایداری شهرها را از لحاظ اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی تحت تاثیر قرار می دهد. بنابراین بهترین نقطه شروع حرکت به سوی پایداری محسوب می گردند. یقینا تمام حاکمان عمیقا به ارزش دموکراسی محلی آگاهی و باور دارند. دموکراسی محلی در دست یابی به پایداری در شهرها نقشی مهم ایفا می کند (Willis:2006:13).

عناصر اصلی توسعه محله ای پایدار افزایش منابع اجتماعی، به حداقل رساندن مصرف منابع طبیعی، کارآمدی استفاده از فضاهای شهری از طریق بسیج شهروندان ومسئولین است. یک محله پایدار با در نظر گرفتن توان زیست محیطی، به نیاز اقتصادی –اجتماعی ساکنانش پاسخ می دهد. نمود توسعه پایدار محله ای در این است که همه مردم وساکنین آن از همه گروه ها، ازحقوق وامکانات برابر استفاده نموده و همچنین مسوولیت فعالیتها و تصمیم گیری هایی که بر محیط زندگیشان تاثیر می گذارد بپذیرند(Rafieian: 2008:118) .

به این ترتیب وجود و تحقق معیارهایی نظیر هویت، سرزندگی، پویایی، تامین تجهیزات و خدمات ، تنوع و دسترسی مناسب می تواند از ضرورت های یک محله پایدار باشد (عزیزی:۵ ۱۳۸ ، ص۳۹).

به طورکلی ودر عرصه های جغرافیایی پایداری را می توان شامل ابعاد فرهنگی – اجتماعی،اقتصادی، و زیست محیطی وکالبدی دانست که هر کدام از این ابعاد دارای معیارهای مخصوص به خود می باشند.

بعد فرهنگی–اجتماعی شامل معیارهای هویت، سرزندگی، امنیت وامینی و تعلق خاطر مکانی می باشد. بعداقتصادی شامل معیارهای ارزش زمین، نظام فعالیت و اشتغال می باشد. بعد زیست محیطی نیز شامل معیارهای فضای سبز، تراکم و ظرفیت قابل تحمل محله، نظافت و پسماند، آلودگیهای صوتی، هوا، دیدومنظر می باشد. و بعد کالبدی شامل معیارهای خوانایی، پویایی، سازگاری، تنوع و دسترسی می باشد.

به منظور سنجش پایداری محله ای، ابتدا شاخصهای موجود برای سنجش پایداری محله ای، براساس مطالعات و تحقیقاتی که در زمینه پایداری محله ای انجام شده بودند گردآوری شدند. سپس شاخصهایی که بیشتر با شرایط محله ای در ایران انطباق داشتند و قابل اندازه گیری بودند انتخاب شدند. برای پایداری محله ای چهار بعد در نظر گرفته شد که شامل ابعاد

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

اجتماعی – فرهنگی، اقتصادی، زیست محیطی و کالبدی است. سپس برای هر یک از ابعاد معیارهایی مشخص گردید، به صورتی که برای بعد اجتماعی – فرهنگی معیارهایی چون هویت، سرزندگی، امنیت و ایمنی و تعلق خاطر مکانی، برای بعد اقتصادی معیارهای ارزش زمین، نظام فعالیت و اشتغال، برای بعد زیست محیطی معیارهای چون فضای سبز، تراکم و ظرفیت قابل تحمل محله، نظافت و پسماند، آلودگی های صوتی، هوا، دید و منظر و در نهایت برای بعد کالبدی معیارهای خوانایی، پویایی و سازگاری، تنوع، دسترسی انتخاب شدند. به منظور بررسی معیارها شاخصهایی طراحی گردید که در جدول شماره یک ارائه شده اند.

جدول (۱) ابعاد، معیارها و شاخص های پایداری محله ای ماخذ: نگارندگان

بعد	معیار	شاخص
اجتماعی- فرهنگی	هویت	وجود ساختمانها و عناصرشاخص، قدیمی بودن محله،باهویت بودن محله،وجود نهادها رسمی وغیر رسمی
	امنیت و ایمنی	شناخت غریبه در محله،ترددکودکان وبانوان در شب،امنیت در ساعات پایانی شب، نبود بزهکاری در محله، نبود فضای تاریک وبی دفاع در محله،امنیت عابر پیاده، نبود مکانهای حادثه خیز ترافیکی
	سرزندگی	وجود مراکز خرید وگذراندن اوقات فراغت،وجود فضا برای برگزاری مراسم ،برگزاری برنامه های فرهنگی،وجود مکانهای فرهنگی ورزشی،وجود فضا برای پیاده روی ودوچرخه سواری، وجود محل بازی برای کودکان
	تعلق خاطر مکانی	قدیمی بودن محله، مدت زمان اقامت در محله، عدم ترک محله، همکاری در جهت رفع مشکلات محله، انتخاب دوست از میان اهالی محله، مراودات اجتماعی با همسایگان واهل محله
بعد زیست محیطی	آلودگیهای هوا، صوتی و بصری	احساس آرامش در محله، میزان سروصدا،زیبایی ساختمانها و دیوارها، وجود مبلمان مناسب شهری، آلودگی هوا
	نظافت وپسماند	رضایت از جمع آوری زباله، وجود مراکز خرید زباله قابل بازیافت، نظافت کوچه وخیابان ومجاری آب، وجود مخزن زباله در معابر
	تراکم وظرفیت قابل تحمل محله	تراکم جمعیتی وساختمانی، توان محله در ارائه خدمات، ظرفیت تاسیسات زیر بنایی و شبکه ارتباطی، تراکم ادراکی اهالی محله
	فضای سبز	سرانه فضا سبز، نسبت فضای سبز به مسکونی، کافی بودن تعداد پارک و فضای سبز
بعد اقتصادی	اشتغال	درصد جمعیت شاغل محله،وجود برنامه های اشتغال درمحله،میزان درآمد ساکنین
	ارزش زمین	قیمت زمین تجاری ومسکونی، نوسان قیمت زمین در محله نسبت به منطقه
	نظام فعالیت	رضایت شاغلین از فعالیت در محله،سابقه ودوام شغلی،نوع مالکیت واحدهای تجاری،نسبت سطح تجاری به مسکونی، ارتباط فعالیت با نوع نیاز ساکنین، توزیع مکانی مناسب فعالیتها در محله، نسبت کاربری های مختلط به مسکونی، عدم مزاحمت های شغلی،سودآوری فعالیتهای تجاری
بعد کالبدی	پویایی وسازگاری	تغییرات فیزیکی در محله و افزایش آرامش و کیفیت زندگی، تغییرات فیزیکی در محله و بهبود وضعیت محله،وضعیت بافت فرسوده
	خوانایی	پیدا کردن نشانی، شناختن مزر محله توسط ساکنین، وجود عناصر ونشانه های شاخص
	تنوع	تنوع در انتخاب مسکن بر اساس درآمد و ساختار فرهنگی، تنوع در ارائه خدمات برای گروههای مختلف جمعیتی
	دسترسی	دسترسی آسان به خدمات محله ای،دسترسی به وسایل حمل ونقل عمومی،کیفیت پیاده روها

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

به منظور تبیین ارتباط بین مدیریت شهری و پایداری محله ای، جدول شماره دو تهیه شده است. جدول شماره۲ ارتباط میان وظایف شهرداری با شاخص های پایداری محله ای که در این تحقیق در نظر گرفته شده اند را نشان می دهد.

جدول(۲) ارتباط بین وظایف شهرداری وشاخص های پایداری محله ای

شاخص های پایداری محله ای	وظایف شهرداری در سطح محله
وجود ساختمان ها و عناصر شاخص	ساخت یادمانها در سطح شهر
نبود فضاهای تاریک وبی دفاع در محله	تامین روشنایی پارکها وفضای سبز
نبود مکان های حادثه خیز ترافیکی درمحله وامنیت عابر پیاده	نصب تابلوهای راهنمایی مسیر- احداث پل عابر پیاده احداث، اصلاح و توسعه معابر
وجود مراکز خرید وگذراندن اوقات فراغت	-اختصاص مقدار مناسبی از اراضی شهر برای کتابخانه های عمومی- اختصاص ۱،۵ درصد ازکل درامد شهرداری برای تاسیس کتابخانه عمومی خرید کتاب و اداره کتاب خانه- تشریک مساعی با فرهنگ در حفظ ابنیه و آثار باستانی- تاسیس کتابخانه، باغ کودکان و امثال آن در حود اختیارات مصوب-احداث فرهنگسرا و ورزشگاه
وجود فضا های مناسب برای برگزاری مراسم	احداث فرهنگسرا و ورزشگاه
برگزاری برنامه های فرهنگی	برگزاری برنامه های فرهنگی به مناسبتهای مختلف
وجود مکانهای فرهنگی و ورزشی	احداث فرهنگسرا و ورزشگاه معرفی اراضی با کاربری های آموزشی ،فرهنگی و خدماتی به دستگاه های ذی ربط وصدور مجوز بنا بودن رعایت تشریفات-اختصاص مقدار مناسبی از اراضی شهر برای کتابخانه های عمومی-تاسیس کتابخانه ،باغ کودکان و امثال آن در حود اختیارات مصوب
همکاری در جهت رفع مشکلات محله	از طریق تشکیل شورایاریها
وجود فضا برای پیاده روی و دوچرخه سواری و کیفیت پیاده روها	احداث، اصلاح و توسعه معابر- پیاده رو سازی
وجود محل بازی برای کودکان	تاسیس کتابخانه ،باغ کودکان و امثال آن در حدود اختیارات مصوب
نسبت سطح تجاری به مسکونی	تهیه واجرای طرح تفصیلی، صدورمجوز کسب
توزیع مکانی مناسب فعالیتهادر محله	تهیه واجرای طرح تفصیلی
عدم مزاحمت های شغلی	تهیه واجرای طرح تفصیلی، جلوگیری از ایجاد تاسیس کلیه اماکنی که به نحوی موجب بروز مزاحمت برای ساکنان یا مخالف اصول بهداشت است از جمله صنایع و کارگاه ها
نسبت کاربری های مختلط به مسکونی در محله	تهیه واجرای طرح تفصیلی
میزان سرو صدا در محله	جلوگیری از ایجاد تاسیس کلیه اماکنی که به نحوی موجب بروز مزاحمت برای ساکنان یا مخالف اصول بهداشت است از جمله صنایع

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

(ادامه جدول ۲)

	و کارگاه ها
میزان آلودگی هوا	همکاری در اجرای قانون نحوه جلوگیری از آلودگی آب و هوا
زیبایی ساختمانها و دیوارها	هر گونه اقدام برای برای حفظ نظافت و زیبایی شهر جلوگیری از گذاشتن هر نوع اشیا در بالکن ها و ایوانها نصب تابلو های تبلیغاتی و اطلاعاتی
وجود مبلمان مناسب شهری	نصب نیمکت در معابر وفضاهای شهر- نصب تابلو های تبلیغاتی و اطلاعاتی
رضایت از جمع آوری زباله	جمع آوری ودفع وبازیافت زباله
وجود مراکز خرید زباله های قابل بازیافت	جمع آوری ودفع و بازیافت زباله
تراکم جمعیتی و ساختمانی	تهیه واجرای طرح تفصیلی
توان محله در ارائه خدمات	تهیه واجرای طرح تفصیلی
ظرفیت تاسیسات زیر بنایی و شبکه ارتباطی	ایجاد خیابان، کوچه ها - احداث، اصلاح و توسعه معابر- ایجاد تاسیسات شهری
نظافت وبهداشت کوچه خیابان ومعابر	تنظیف و نگهداری معابر و انهار عمومی و مجاری آب وفاضلاب و لایروبی مسیل و قنوات -هر گونه اقدام برای برای حفظ نظافت و زیبایی شهر
سرانه فضای سبز، نسبت فضای سبز به مسکونی ، کافی بودن تعداد پارک و فضای سبز	ایجاد،حفظ و نگهداری باغها و پار کهای عمومی وجلوگیری از قطع درختان-تنظیم شناسنامه درختان ظرف مدت یکسال و تجدید آنها در هر پنج سال-کاشت حفاظت و آبیاری درختان معابر ,میدان ها،بزرگ راهها و پارک های عمومی-اقدام به ایجاد پارکها،فضاهای سبز با استفاده از اراضی باکاربری خدماتی-تهیه واجرای طرح تفصیلی
وجود مخزن زباله در معابر	نصب سطل زباله در معابر و اماکن عمومی
تغییرات فیزیکی در محله درجهت بهبود وضعیت محله ، افزایش آرامش و کیفیت زندگی	تهیه واجرای طرح تفصیلی وطرحهای اجرایی
وضعت بافت فرسوده ونوسازی بافت محله	تهیه طرح های بهسازی و نوسازی بافت های شهری واگذاری اراضی و املاک به شرکت ها و موسسه ها برای نوسازی
خوانایی محله	نام گذاری معابر و نصب لوحه نام آنها و شماره گذاری اماکن
تنوع خدمات محله برای گروههای مختلف جمعیتی	تهیه واجرای طرح تفصیلی
دسترسی به خدمات محله ای و حمل ونقل عمومی	تهیه واجرای طرح تفصیلی

ماخذ: نگارندگان

استنتاج وتحلیل یافته ها

به منظور آزمون فرضیه اول(به نظر می رسد ناحیه دو شهرداری منطقه چهارتهران محله پایدار شناخته می شود) از آزمونT تک نمونه ای استفاده شده است. و برای آزمون فرضیه دوم

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

(مدیریت شهری موجب پایداری ناحیه دو شهرداری منطقه چهار تهران شده است) از تحلیل رگرسیونی و تحلیل واریانس استفاده شده است.

به منظور بررسی میزان پایداری محله ای ناحیه دو ابتدا میزان پایداری هریک از ابعاد، فرهنگی-اجتماعی، اقتصادی ، زیست محیطی و کالبدی با استفاده از آزمون T تک نمونه ای مورد سنجش قرار گرفت و در نهایت به منظور بررسی پایداری محله ای در حالت کلی نیز از آزمون T تک نمونه ای استفاده شد.

مقایسه حد متوسط گویه های مورد بررسی در پایداری اجتماعی- فرهنگی با میانگین وضع موجود از دیدگاه پرسش شوندگان نشانگر آن است که میانگین وضع موجود، مقداری کمتر از حد متوسط گویه ها است. بنابراین چنین می توان استنباط نمود که این ناحیه به لحاظ اجتماعی- فرهنگی پایدار نمی باشد. همچنین مقایسه گویه های اقتصادی نشانگر وضعیتی در مرز وضع مطلوب بوده، می توان استنباط نمود که ناحیه دو به لحاظ بعد اقتصادی در مرز پایداری قرار دارد. در بعد زیست محیطی، پایین تر بودن میانگین وضع موجود از میزان حد متوسط گویه ها نشان دهنده آن است که ناحیه دو به لحاظ بعد زیست محیطی پایدار نمی باشد.

در بعد کالبدی هم، میانگین وضع موجود مقداری بیشتر از میزان حد متوسط گویه ها نشان می دهد. بنابراین چنین می توان استنباط نمود که ناحیه دو به لحاظ کالبدی پایدار می باشد . (جدول ۳)

جدول (۳) میزان پایداری ناحیه دو

ابعاد پایداری	آماره t	میانگین وضع موجود	حدمتوسط گویه ها	سطح معنا داری	نتیجه
اجتماعی -فرهنگی	-۵,۴۶	۶۵,۶۵	۶۹	۰,۰۰۰	ناپایدار
اقتصادی	۴,۸۷	۴۳,۲۶	۴۲	۰,۰۰۰	پایدار(مرزپایداری)
زیست محیطی	-۸,۹۷	۴۹,۵۹	۵۴	۰,۰۰۰	ناپایدار
کالبدی	۲۰,۶۵	۴۵,۶۶	۳۶	۰,۰۰۰	پایدار
کل	۲,۳۹	۲۰۴,۱۷	۲۰۱	۰,۰۱۷	پایدار(مرز پایداری)

ماخذ: نگارندگان

بعد از سنجش ابعاد پایداری محله ای به صورت تفکیک شده، پایداری ناحیه به صورت کلی مورد سنجش قرار گرفت. و برای آزمون فرضیه اول که در آن پایداری کلی ناحیه مد نظر است، از آزمون T تک نمونه ای استفاده شد. با توجه به نتایج حاصله از مقایسه حد متوسط گویه

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

های مورد ارزیابی پایداری محله ای با شرایط وضع موجود مندرج در جدول شماره ۳ می توان استنباط نمود که سطح معناداری مطلوبیتی بیش از حد متوسط را نشان می دهد و این حالت به لحاظ آماری معنادار است، بر این اساس فرضیه اول اثبات می گردد. بطور کلی چنین می توان نتیجه گرفت که ناحیه دو در مرز پایداری قرار دارد. همچنین میزان پایداری کلی وپایداری به صورت تفکیک شده برای هر یک از سه محله به عنوان حوزه های جداگانه آماری نیز مورد بررسی قرار گرفت .

با توجه به نتایج بدست آمده، محله شمس آباد از لحاظ بعد کالبدی پایدار و به لحاظ بعد اقتصادی در مرز پایداری قرار دارد. ولی از لحاظ بعد اجتماعی–فرهنگی و زیست محیطی نا پایدار است. به طور کلی، این محله از لحاظ پایداری کلی، در مزر پایداری قرار دارد. محله مجیدیه هم شرایط مشابه محله شمس آباد را دارا می باشد. محله کالاد از لحاظ بعد کالبدی پایدار و از لحاظ اقتصادی و زیست محیطی در مرز پایداری قرار دارد، ولی از لحاظ بعد اجتماعی–فرهنگی ناپایدار است. در کل می توان محله کالاد را به عنوان یک محله پایدار شناخت (جدول ۴).

برای آزمون فرضیه دوم، به منظور تعیین میزان تاثیر گذاری مدیریت شهری در پایداری محله ای از روش رگرسیون خطی و تحلیل واریانس استفاده شده است، عملکرد مدیریت شهری متغیر مستقل و پایداری به عنوان متغیر وابسته در نظر گرفته شده است.

نتایج حاصل از جدول شماره ۵ بیانگر تاثیر معنا دار هر یک از ابعاد عملکرد مدیریت شهری بر از ابعاد متناظر پایداری محله ای است. بر این اساس، عملکرد زیست محیطی مدیریت شهری درپایداری زیست محیطی با مقدار ضریب تعیین (۰,۵۶) تاثیر بیشتری نسبت به سایر ابعاد دارد. در مقابل عملکرد اقتصادی مدیریت شهری در پایداری اقتصادی با ضریب تعیین(۰,۰۶۷)کمترین تاثیر را از خود نشان می دهد .

در مجموع(مجموع چهار بعد) عملکرد مدیریت شهری به صورت کلی با سطح معنا داری (۰,۰۰۰) و با مقدارضریب تعیین(۰,۵۱۱)تاثیر معنا داری بر پایداری محله ای ناحیه دو داشته است که خود دلیلی بر اثبات فرضیه دوم می باشد.

شکل ۱ بر اساس منحنی تخمین نشان دهنده تاثیر میزان عملکرد کلی مدیریت شهری بر پایداری کلی می باشد. همانگونه که مشاهده می گردد با توجه به مقدار ضریب تعیین (۰,۵۱۱) ، میزان عملکرد کلی مدیریت شهری بر پایداری کلی از شاخص نکویی برازش مناسبی برخوردار است.

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

جدول (۴) مقایسه میزان پایداری کلی محله بین محلات های سه گانه

محله	ابعاد پایداری	آماره t	میانگین وضع موجود	حد متوسط گویه ها	سطح معنا داری	نتیجه
شمس آباد	اجتماعی-فرهنگ	-۳,۹۴	۶۵,۰۲	۶۹	۰,۰۰۰	ناپایدار
	اقتصادی	۴,۱۸	۴۳,۸	۴۲	۰,۰۰۰	پایدار(مرزپایداری)
	زیست محیطی	-۵,۸۷	۴۹,۴۷	۵۴	۰,۰۰۰	ناپایدار
	کالبدی	۱۴,۵۵	۴۴,۹۶	۳۶	۰,۰۰۰	پایدار
	پایداری کلی	۱,۱۴	۲۰۳,۲۵	۲۰۱	۰,۰۳۸	پایدار(مرزپایداری)
مجیدیه	اجتماعی-فرهنگ	-۳,۹۱	۶۵,۳۷	۶۹	۰,۰۰۰	ناپایدار
	اقتصادی	۲,۹	۴۳,۱۴	۴۲	۰,۰۰۰	پایدار(مرزپایداری)
	زیست محیطی	-۱۰,۰۴	۴۶,۹۸	۵۴	۰,۰۰۰	ناپایدار
	کالبدی	۱۱,۴۷	۴۵,۵۷	۳۶	۰,۰۰۰	پایدار
	پایداری کلی	۰,۰۲۵	۲۰۱,۰۵	۲۰۱	۰,۰۴۲	پایدار(مرزپایداری)
کالاد	اجتماعی-فرهنگ	-۱,۴۲	۶۷,۰۸	۶۹	۰,۰۱۶	ناپایدار
	اقتصادی	۱,۳۳	۴۲,۷۴	۴۲	۰,۰۴۸	پایدار(مرزپایداری)
	زیست محیطی	۰,۸۷۴	۵۴,۸۱	۵۴	۰,۰۴۶	پایدار(مرزپایداری)
	کالبدی	۱۲,۵۲	۴۶,۸۴	۳۶	۰,۰۰۰	پایدار
	پایداری کلی	۴,۰۶	۲۱۱,۴۸	۲۰۱	۰,۰۰۰	پایدار

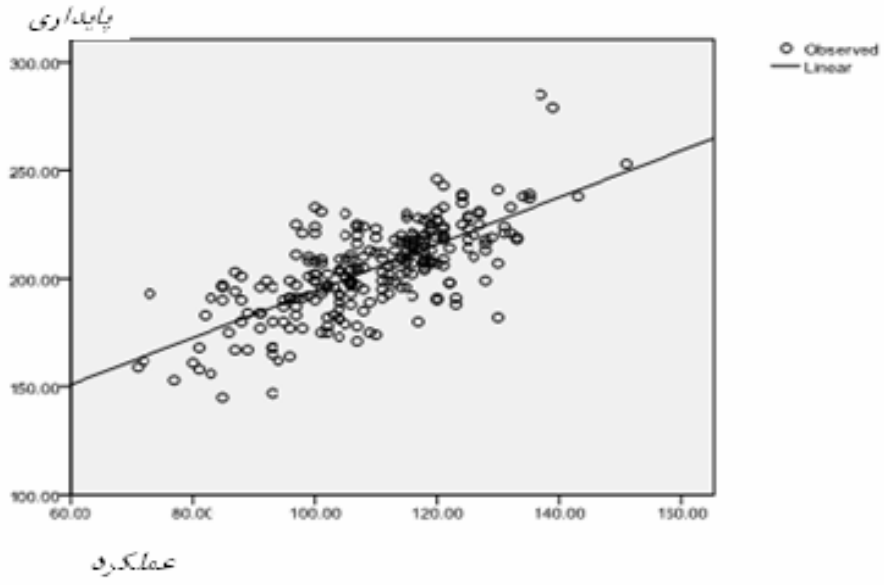
ماخذ: نگارندگان

جدول (۵) تاثیرابعاد عملکردی مدیریت شهری برابعاد پایداری ناحیه۲

ابعاد عملکردی	ضریب تعیین R^2	میانگین مربعات	F	سطح معنی داری	نتیجه
عملکردفرهنگی-اجتماعی درپایداری فرهنگی- اجتماعی	۰,۱۸۴	۴۲۹۰,۹۱۰	۵۵,۸۶۷	۰,۰۰۰	تاثیرگذار
عملکرد اقتصادی در پایداری اقتصادی	۰,۰۶۷	۲۸۰,۴۱۹	۱۷,۹۲۵	۰,۰۰۰	تاثیرگذار
عملکرد زیست محیطی در پایداری زیست محیطی	۰,۵۶۰	۸۴۰۴,۹۵۰	۳۱۶,۱۴۶	۰,۰۰۰	تاثیرگذار
عملکرد کالبدی در پایداری کالبدی	۰,۴۵۰	۶۱۳۱,۸۷۷	۲۰۲,۵۰۲	۰,۰۰۰	تاثیرگذار
کل	۰,۵۱۱	۵۵۷۰۰,۶۵۷	۲۵۸,۸۱۳	۰,۰۰۰	تاثیر گذار

ماخذ: نگارندگان

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]



شکل (۱) نمودارتاثیر مدیریت شهری بر پایداری محله ای ناحیه دو

ماخذ:نگارندگان

به منظور بررسی میزان تاثیر گذاری هریک از ابعاد عملکردی مدیریت شهری در پایداری کلی ناحیه، پایداری کلی به عنوان متغیر وابسته و هر یک از ابعاد عملکردی به عنوان متغیر مستقل در نظر گرفته شدند. در جدول شماره ۶ میزان تاثیر هر یک از ابعاد عملکردی مدیریت شهری بر پایداری کلی ناحیه دو نشان داده شده است.

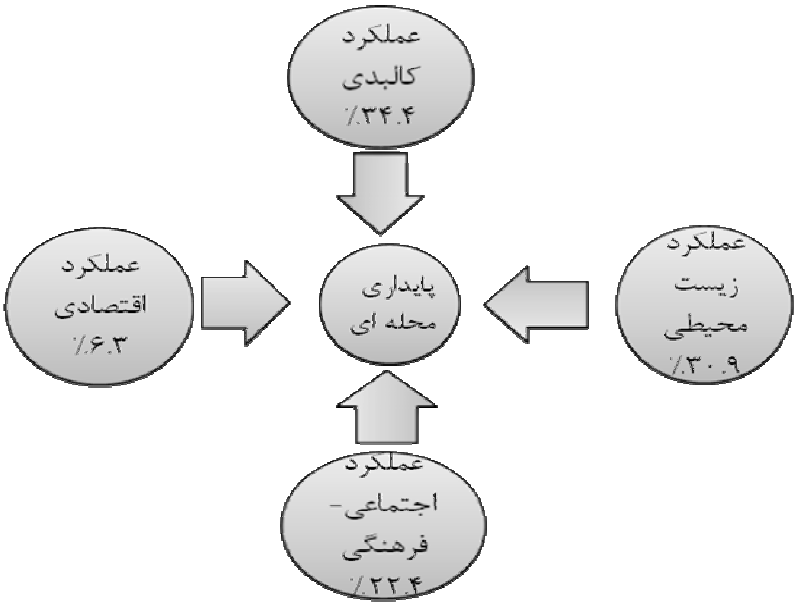
جدول (۶) میزان تاثیر هر یک از ابعاد عملکردی مدیریت شهری بر پایداری کلی ناحیه ۲

اولویت	بعد	میزان تاثیر	خطای معیار	سطح معنی داری
۱	کالبدی	۰,۳۴۴	۰,۲۷۸	۰,۰۰۰
۲	زیست محیطی	۰,۳۰۹	۰,۱۷۹	۰,۰۰۰
۳	اجتماعی –فرهنگی	۰,۲۲۴	۰,۲۴۱	۰,۰۰۰
۴	اقتصادی	۰,۰۶۳	۰,۶۴۱	۰,۰۱۶

ماخذ: نگارندگان

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

براساس نتایج حاصل، عملکرد کالبدی شهرداری بیشترین و عملکرد اقتصادی کمترین تاثیر را بر پایداری محله ای ناحیه داشته است.



شکل (۲) نمودارمیزان تاثیر هریک از ابعاد عملکردی مدیریت شهری بر پایداری محله ای ناحیه دو

ماخذ: نگارندگان

جدول (۷)مقایسه تاثیر عملکرد مدیریت شهری بر پایداری محله ای محلات سه گانه

محله	مقدار ضریب تعیین R^2	میانگین مربعات	F	سطح معنی داری	نتیجه
کالاد	۰,۶۵۰	۱۴۲۹۷,۵۵۳	۱۰۴,۰۷۸	۰,۰۰۰	تاثیرگذار
شمس آباد	۰,۵۰۱	۳۵۷۰۰,۲۵۷	۲۲۵,۸۱۳	۰,۰۰۰	تاثیرگذار
مجیدیه	۰,۴۹۶	۲۸۸۷۴,۳۸۳	۱۰۸,۲۱۳	۰,۰۰۰	تاثیرگذار
ناحیه دو	۰,۵۱۱	۵۵۷۰۰,۶۵۷	۲۵۸,۸۱۳	۰,۰۰۰	تاثیرگذار

ماخذ: نگارندگان

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

تاثیر عملکرد مدیریت شهری در پایداری محله ای ناحیه کالاد با ضریب تعیین (۰,۶۵۰) بیشتر از دو محله دیگر بوده است. این تاثیردر محله شمس آباد با ضریب تعیین(۰,۵۰۱) و محله مجیدیه با ضریب (۰,۴۹۶) به میزان کمتری بوده است.

جمع بندی و نتیجه گیری

براساس یافته های این تحقیق، ناحیه دو به لحاظ اجتماعی- فرهنگی ناپایدار است. علت ناپایداری اجتماعی- فرهنگی ناحیه را می توان در این امر جستجو نمود که محلات ناحیه مخصوصا مجیدیه وشمس آباد به لحاظ جمعیتی از جمله محلات پرازدحام و پرتراکم هستند. به همین دلیل و طبق نتایج پرسشنامه ها اگر ساکنان از لحاظ اقتصادی شرایط بهتری پیدا کنند به دلیل ازدحام جمعیتی تمایل به ترک محله دارند. همچنین وجود معابری که از نور وروشنایی کافی برخوردار نیستند امنیت محله را با مشکل مواجه می نماید. در سطح محلات ناحیه تقاطع هایی به چشم می خورد که ایمن نبوده و جزو مکانهای حادثه خیز می باشند. جابجایی جمعیتی ناشی از اجاره نشینی هم سبب می شود ساکنان محلات فرصت چندانی برای دلبستگی وتعلق خاطر به محله نداشته باشند. در بررسی بعد اقتصادی ناحیه دو معلوم گردید که ناحیه به لحاظ اقتصادی در مرز پایداری قرار دارد. علت پایداری نسبی اقتصادی احیه را می توان به این امر نسبت داد که، به دلیل اینکه اکثر فعالان اقتصادی ناحیه، ساکن در محلات همین ناحیه می باشند مجبور نیستند همه روزه مسافت زیادی را طی کنند تا به محل کار خود برسند که این موضوع سبب رضایتمندی بیشتر آنها می شود. همچنین ساکن بودن فعالان اقتصادی در محلات ناحیه سبب آشنایی بیشتری بین ساکنین محلات به عنوان مشتری با فعالان اقتصادی می شود ورابطه بهتر و پایدارتری میان آنها شکل می گیرد. ارزانی نسبی زمین تجاری در محلات ناحیه نسبت به محلات مجاور نیز دلیل دیگری است که می تواند در پایداری اقتصادی محلات آن موثر واقع شود.

علت دیگر پایدار ی اقتصادی ناحیه را می توان به این امر نسبت داد که خیابا نهای اصلی همچون بزرگراه رسالت، هنگام، استاد حسن بنا، ۱۶ متری دوم شمالی و خیابان کاووسی در ناحیه وجود دارند که محل تمرکز بیشتر واحد های اقتصادی ناحیه می باشند. از نظر فعالان اقتصادی، واحدهای اقتصادی ناحیه از پراکندگی مناسبی در سطح ناحیه برخوردارند و نوع واحدهای اقتصادی در ارتباط با نیازهای اصلی ساکنان است. همچنین ناحیه به جهت نوع

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

واحد های تجاری از تنوع نسبتا مناسبی برخوردار است به گونه ای که واحدهای تجاری خرده فروشی تا واحدهای تجاری بزرگ مانند مجتمع های تجاری در سطح ناحیه به چشم می خورد.

در بررسی بعد زیست محیطی ناحیه ومحلات آن مشخص گردید، ناحیه دو به لحاظ زیست محیطی ناپایداراست. علت این امر را می توان در این عامل جستجو نمود که محلات مجیدیه وشمس آباد دارای تراکم جمعیتی و ساختمانی بالا هستند همچنین بافت فشرده و ریز محلات ناحیه نیز در این امر اثر گذار بوده و فشار بیشتری بر تاسیسات و تجهیزات زیر بنایی ناحیه وارد می کند.

علت پایداری کالبدی ناحیه را می توان به دسترسی های مطلوب ناحیه و خوانایی نسبتا مطلوب آن نسبت داد. ناحیه از لحاظ دسترسی به حمل و نقل عمومی در وضعیت مناسبی به سر می برد. همچنین در پرسشنامه ساکنین دسترسی به خدمات محله را مطلوب دانسته اند. وجود عناصر ونشانه های شاخص مانند مسجد الرسول ،پارک مجیدیه و مجتمع تجاری دنیای نور، در سطح ناحیه باعث خوانایی بیشتر ناحیه گردیده است.

در بررسی پایداری محلات ناحیه مشخص گردید که از نظر میزان پایداری محله کالاد نسبت به دو محله دیگر یعنی مجیدیه و شمس آباد در وضعیت بهتری به سر می برد. بر اساس یافته های تحقیق و مشاهدات میدانی می توان علت پایداری بیشتر محله کالاد نسبت به دو محله دیگر را در عواملی همچون تراکم جمعیتی و ساختمانی این محله جستجو کرد. این محله نسبت به دو محله دیگر ناحیه از تراکم جمعیتی و تراکم ساختمانی پایین تری برخوردار است. همچنین از جمله محلاتی است که دارای طرح ونقشه قبلی بوده است و طرح شهر سازی منظم و بافت شطرنجی آن می تواند در پایداری کالبدی محله موثر واقع شود. متقابلا علت پایداری پایین تر محله مجیدیه نسبت به دو محله دیگر را هم می توان در تراکم جمعیتی و ساختمانی بیشتر محله در مقایسه با کل ناحیه جستجو کرد. همچنین این محله از نظر بافت کالبدی هم دارای بافت فشرده و نامنظم می باشد که این امر در شرایط پایداری محله ای می تواند تاثیر گذار باشد.

در میان ابعاد عملکردی مدیریت شهری، عملکرد زیست محیطی با ضریب تعیین ۰,۵۶ بیشترین تاثیر را در بعد مرتبط با خود یعنی پایداری زیست محیطی دارد. پس از آن عملکرد کالبدی با ضریب تعیین ۰,۴۵ قرار دارد. عملکرد اجتماعی-فرهنگی با ضریب تعیین ۰,۱۸۴ تاثیر چندانی در بعد مرتبط با خود نداشته و در نهایت عملکرد اقتصادی با مقدار ضریب تعیین ۰,۰۶۷ کمترین تاثیر را بر پایداری بعد مرتبط با خود یعنی پایداری اقتصادی داشته است.

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

علت این موضوع که چرا عملکرد زیست محیطی توانسته بیشترین تاثیر را بر بعد مرتبط با خود یعنی پایداری زیست محیطی داشته باشد را می توان در این امر دانست که امروزه شهرداریها بیشتر از گذشته به جمع آوری مناسب و بازیافت زباله ها توجه دارند. همچنین توجه بیشتر به کیفیت های بصری به منظور کاهش آلودگی های دید و منظر، افزایش فضاهای سبز، ساخت پارکها و انجام اموری از این دست توسط شهرداری ها می تواند در این امر تاثیر گذار باشد. اثر عملکرد کالبدی مدیریت شهری در پایداری کالبدی محله ای را می توان بر تمرکز بیشتر وظایف و عملکرد شهرداری بر امور کالبدی نسبت داد. به ویژه در سطح محلات و نواحی فعا لیتهای کا لبدی بیشتر از سایر فعالیتهای شهرداری محسوس و ملموس است.

به همین ترتیب اثرگذاری کمتر ابعاد عملکرداجتماعی- فرهنگی و اقتصادی مدیریت شهری در ابعاد پایداری مرتبط با خود هم ناشی از آن است که اصولا شهرداری ها در این زمینه ها وظایف چندانی را بر عهده ندارند به همین جهت نمی توانند تاثیر زیادی در پایداری بعد مرتبط با خود داشته باشند. در واقع بیشتر وظایف شهرداری در حیطه فضایی کالبدی می باشد و در مرتبه بعد بیشترین شرح وظایف در ارتباط با مسائل زیست محیطی می باشد. و در زمینه اجتماعی– فرهنگی و اقتصادی شرح وظایف چندانی برای شهرداری تعریف نشده است.

بنابراین به طور کلی می توان نتیجه گرفت که تعریف و واگذاری وظایف مشخص به مرجع مدیریتی معین منجر به پایداری بیشتر شهری و محله ای می شود به عنوان نمونه، وحدت و یکپارچگی بیشتر در واگذاری و انجام وظایف کالبدی و نیز زیست محیطی توسط شهرداری در سطح مناطق، نواحی و محله ها باعث شده است تا امکان بیشتری برای اعمال مدیریت هماهنگ و موثرتر در سطوح مختلف سیاست گذاری، برنامه ریزی و اجرای امور فضایی-کالبدی فراهم شود. متقابلا تفرق مدیریتی در امور اقتصادی و اجتماعی-فرهنگی در سطح مناطق، نواحی و محله های شهر حاکم بوده و متولی مدیریتی معینی نیز برای آنها وجود ندارد و سازمانهای متعدد با تداخل وظایف در این زمینه ها دخالت دارند. بنابراین نمی توان از مدیریت شهری انتظار داشت که در این زمینه ها اثرگذاری مناسبی داشته باشد. بنابراین برای تحقق پایداری لازم است برای هر یک از ابعاد و شاخصهای پایداری وظایف مشخصی تعریف و انجام وظایف بنابر ماهیت آنها و مطابق با اصول یکپارچگی و هماهنگی به سازمان های معینی واگذار شود. چنین فرایندی را می توان پیش شرط مدیریتی تحقق و ارتقای پایداری شهری و محله ای و ارزیابی عملکرد مدیریت شهری در عرصه پایدار سازی توسعه شهری تلقی کرد.

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

منابع و ماخذ

۱. چپ من،دیدود (۱۳۸۴) ، **آفرینش محلات و مکان ها در محیط انسان ساخت**،ترجمه شهرزاد فریادی و منوچهر طبیبیان ، تهران، انتشارات دانشگاه تهران

۲. چپ من،دیدود **(۱۳۷۳)، بهبود مدیریت شهری**، ترجمه سعید رضوانی، تهران، انتشارات مرکز مطالعات برنامه ریزی شهری

۳. رضوی آل هاشم, بهزاد (۱۳۸۸) ، **مشارکت مدنی و اندیشه محله گرایی با تاکید برشهر تهران** ،تهران و ارتقای سبک زندگی شهری (مجموعه مقالات همایش محلات تهران،چالشها و راهبردها) ،تهران، موسسه نشر شهر

۴. سبزعلیان،مرضیه،بصیری،مرضیه (۱۳۸۸)، **بانک اطلاعات شهرداری منطقه ۴** ،تهران، انتشارات پرستا

۵. سعیدنیا،احمد (۱۳۷۸)، **طرحهای توسعه شهری –مشکلات وراهبردها"**،ماهنامه شهرداریها شماره ۸

۶. شیعه، اسماعیل (۱۳۸۸)، **مقایسه محله های تهران با معیارهای یک محله پایدار از نظرگاه شهرسازی**، مجموعه مقالات همایش توسعه پایدار محلی،تهران، انتشارات طرح نو، ج۲

۷. عزیزی، محمدمهدی (۱۳۸۵)، **محله مسکونی پایدار (نارمک)**،نشریه هنرهای زیبا ،شماره ۲۷،پاییز ۱۳۸۵

۸. کاظمیان، غلامرضا، سعیدی رضوانی، نوید (۱۳۸۲)، **امکان سنجی واگذاری وظایف جدید به شهرداری ها**، تهران، انتشارات سازمان شهرداری ها، جلداول، چاپ دوم

۹. لینچ، کوین (۱۳۷۸) ،**تئوری شکل خوب شهر**،ترجمه سیدحسن بحرینی، تهران، انتشارات دانشگاه تهران

۱۰. نوریان، فرشاد، عبداللهی ثابت، محمد، (۱۳۸۵) ، **تبیین معیارها و شاخصهای پایداری در محله مسکونی**، نشریه شهر نگار، شماره ۲، بهمن ۱۳۸۵

Barton, Hugh, et al, (2003)"***Shaping Neighbourhoods: A guide for health, sustainability and vitality***", London and New York: spon press

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

Choguill, Charles, (2007) ***Developing Sustainable Neighborhoods Habit International***, vol.27, No.3.

Flanagan, W. C., ***Contemporary Urban Society***, University Press, Cambridge, England, 1993.

Gharai, F, (2005) the ***Value of Neighbourhoods: a Cultural Approach to Urban Design***, University of Sheffield, and Department of Architectural Studies.

Keller, Suzanne, (1986) ***The Neighborhood:a sociogical perspective . New York: random house;*** New York: spon press.

Kline, E, (1997) ***Sustainable community indicator.IN; Roseland; M.Eco-city Dimensions: Healthy Communities; Healthy planet, New Society*** publishers, Gabriola Island, BC.

McGill, R, (1998) "***Urban Management in Development Countries***", *Cities***,** Vol 15, No 6.

Parker, S, (2004) ***Urban Theory &Urban Experience***, routledge.

Philine gaffron, Gehuismans, franzskala (2005). ***Ecocity Book, longman Dictionary of English language and culture.***

Rafieian, H, (2008) ***People's Perception of the Participatory Process of Development in Jolfa Mahalla***, *Humanities*, Vol 15-1

Rapoport, A, (1997) ***Human Aspects of Urban Form: Towards a Man- Environment Approach to Urban Form and Design***, New York, Pergamon Press.

Willis, Micheal, (2006) ***sustainability: The I ssue of our Age, And a Concern for Local Government,*** *public Management*, No 88, pp 8-12

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]