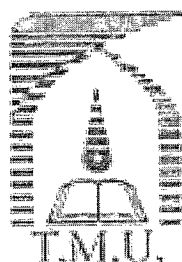




11011

FRASE



دانشگاه تربیت مدرس

دانشکده هنر

پایان نامه کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری و منطقه‌ای

عوامل مؤثر بر پایداری توسعه محله در فرآیند برنامه ریزی

شهری

مورد مطالعه: محله دهونک (منطقه ۳ تهران)

نیما سالک

استاد راهنما: دکتر مجتبی رفیعیان

استاد مشاور: دکتر علی اکبر تقوایی


بهمن ۱۳۸۶

۱۳۸۷ / ۷ / ۱۷

۴۶۹۴۴

## تأییدیه اعضای هیات داوران حاضر در جلسه دفاع از پایان نامه کارشناسی ارشد

اعضای هیئت داوران نسخه نهایی پایان نامه خانم نیما سالک تحت عنوان: ارائه الگوی برنامه ریزی پایدار محله ای در فرآیند برنامه ریزی شهری (نمونه موردی: ده ونک) را از نظر فرم و محتوی بررسی نموده و پذیرش آنرا برای تکمیل درجه کارشناسی ارشد پیشنهاد می کنند.

اعضای هیات داوران	نام و نام خانوادگی	رتبه علمی	امضاء
۱- استاد راهنما	دکتر مجتبی رفیعیان	استادیار	
۲- استاد مشاور	دکتر علی اکبر تقوایی	استادیار	
۳- نماینده تحصیلات تکمیلی	دکتر محمود نصیری انصاری	استادیار	
۴- استاد ناظر	دکتر شریف مطوف	استادیار	
۵- استاد ناظر	دکتر محمود نصیری انصاری	استادیار	



بسمه تعالی

## آیین نامه چاپ پایان نامه (رساله) های دانشجویان دانشگاه تربیت مدرس

نظر به اینکه چاپ و انتشار پایان نامه (رساله) های تحصیلی دانشجویان دانشگاه تربیت مدرس، مبین بخشی از فعالیت های علمی - پژوهشی دانشگاه است بنابراین به منظور آگاهی و رعایت حقوق دانشگاه، دانش آموختگان این دانشگاه نسبت به رعایت موارد ذیل متعهد می شوند:

ماده ۱ در صورت اقدام به چاپ پایان نامه (رساله) ی خود، مراتب را قبلاً به طور کتبی به «دفتر نشر آثار علمی» دانشگاه اطلاع دهد.

ماده ۲ در صفحه سوم کتاب (پس از برگ شناسنامه)، عبارت ذیل را چاپ کند:

کتاب حاضر، حاصل پایان نامه کارشناسی ارشد / رساله دکتری نگارنده در رشته پژوهشی است که در سال ۸۶ در دانشکده حقوق دانشگاه تربیت مدرس به راهنمایی سرکار خانم / جناب آقای دکتر سعید، مشاوره سرکار خانم / جناب آقای دکتر تقوی و مشاوره سرکار خانم / جناب آقای دکتر \_\_\_\_\_ از آن دفاع شده است.

ماده ۳ به منظور جبران بخشی از هزینه های انتشارات دانشگاه، تعداد یک درصد شمارگان کتاب (در هر نوبت چاپ) را به «دفتر نشر آثار علمی» دانشگاه اهدا کند. دانشگاه می تواند مازاد نیاز خود را به نفع مرکز نشر در معرض فروش قرار دهد.

ماده ۴ در صورت عدم رعایت ماده ۳، ۵۰٪ بهای شمارگان چاپ شده را به عنوان خسارت به دانشگاه تربیت مدرس، تأدیه کند.

ماده ۵ دانشجو تعهد و قبول می کند در صورت خودداری از پرداخت بهای خسارت، دانشگاه می تواند خسارت مذکور را از طریق مراجع قضایی مطالبه و وصول کند؛ به علاوه به دانشگاه حق می دهد به منظور استیفای حقوق خود، از طریق دادگاه، معادل وجه مذکور در ماده ۴ را از محل توقیف کتابهای عرضه شده نگارنده برای فروش، تأمین نماید.

ماده ۶ اینجانب \_\_\_\_\_ دانشجوی رشته پژوهشی مقطع کارشناسی ارشد تعهد فوق و ضمانت اجرایی آن را قبول کرده، به آن ملتزم می شوم.

نام و نام خانوادگی: \_\_\_\_\_

تاریخ و امضا: \_\_\_\_\_  
۸۷/۵/۸

دستورالعمل حق مالکیت مادی و معنوی در مورد نتایج پژوهشهای علمی دانشگاه تربیت مدرس

مقدمه: با عنایت به سیاست‌های پژوهشی دانشگاه در راستای تحقق عدالت و کرامت انسانها که لازمه شکوفایی علمی و فنی است و رعایت حقوق مادی و معنوی دانشگاه و پژوهشگران، لازم است اعضای هیات علمی، دانشجویان، دانش‌آموختگان و دیگر همکاران طرح، در مورد نتایج پژوهشهای علمی که تحت عناوین پایان‌نامه، رساله و طرحهای تحقیقاتی که با هماهنگی دانشگاه انجام شده است، موارد ذیل را رعایت نمایند:

ماده ۱- حقوق مادی و معنوی پایان‌نامه‌ها / رساله‌های مصوب دانشگاه متعلق به دانشگاه است و هرگونه بهره‌برداری از آن باید با ذکر نام دانشگاه و رعایت آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های مصوب دانشگاه باشد.

ماده ۲- انتشار مقاله یا مقالات مستخرج از پایان‌نامه / رساله به صورت چاپ در نشریات علمی و یا ارائه در مجامع علمی باید به نام دانشگاه بوده و استاد راهنما مسئول مکاتبات مقاله باشد. تبصره: در مقالاتی که پس از دانش‌آموختگی بصورت ترکیبی از اطلاعات جدید و نتایج حاصل از پایان‌نامه / رساله نیز منتشر می‌شود نیز باید نام دانشگاه درج شود.

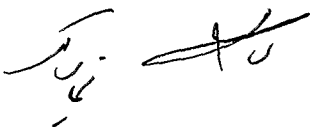
ماده ۳- انتشار کتاب حاصل از نتایج پایان‌نامه / رساله و تمامی طرحهای تحقیقاتی دانشگاه باید با مجوز کتبی صادره از طریق حوزه پژوهشی دانشگاه و بر اساس آئین‌نامه‌های مصوب انجام می‌شود.

ماده ۴- ثبت اختراع و تدوین دانش فنی و یا ارائه در جشنواره‌های ملی، منطقه‌ای و بین‌المللی که حاصل نتایج مستخرج از پایان‌نامه / رساله و تمامی طرحهای تحقیقاتی دانشگاه باید با هماهنگی استاد راهنما یا مجری طرح از طریق حوزه پژوهشی دانشگاه انجام گیرد.

ماده ۵- این دستورالعمل در ۵ ماده و یک تبصره در تاریخ ۱۳۸۴/۴/۲۵ در شورای پژوهشی دانشگاه به تصویب رسیده و از تاریخ تصویب لازم‌الاجرا است و هرگونه تخلف از مفاد این دستورالعمل، از طریق مراجع قانونی قابل پیگیری می‌شود.

نام و نام خانوادگی

امضاء



تقدیم به مادر و پدر بزرگوارم

امیدوارم شایسته فداکاری و حق شناس محبت‌هایشان باشم.

## تشکر و قدردانی

سپاس خدای را که فرصت کسب دانش را برایم مهیا ساخته است و با سپاس از تمام بزرگوارانی که مرا در راه تحصیل علم و معرفت همراهی می‌نمایند.

از جناب آقای دکتر مجتبی رفیعیان، جناب آقای دکتر علی‌اکبر تقوایی و جناب آقای دکتر هیربد معصومی بخاطر زحمات و راهنمایی‌های ارزنده‌شان تشکر می‌نمایم.

تا قبل از انقلاب صنعتی و رشد فزاینده شهرها، محلات شهری رشدی بطیء و تدریجی داشتند و ضمن حفظ ارزش‌های طبیعی، اجتماعی و کالبدی خود، به نیازهای نسبتاً ثابت ساکنین پاسخ می‌دادند. اما در عصر جدید به تبع افزایش جمعیت و رشد سریع شهرها، محلات شهری، فرصت نیافتند تا خود را با مقتضیات جدید محلات شهری وفق دهند. به همین علت، به دلیل بی پاسخ ماندن بسیاری از نیازهای ساکنین، بی‌سامانی‌ها و اختلالات زیادی بر این محلات حاکم گردید. نگرش توسعه پایدار محله که حاصل تلفیق دو رویکرد توسعه محله‌ای و توسعه پایدار است، می‌کوشد به نیازهای محله در دوران تغییرات سریع و نیازهای متغیر پاسخ دهد. رویکرد توسعه محله‌ای پایدار تلاش می‌کند با تقویت و بهبود فضاهای کالبدی محله، تعاملات اجتماعی مؤثر را افزایش دهد و از این مسیر به افزایش حس تعلق به مکان، مسؤولیت پذیری و ارتقاء سرمایه اجتماعی نایل گردد. در این مطالعه، پس از بررسی ادبیات نظری موضوع، معیارهایی متناسب با شرایط نمونه موردی (ده ونک) انتخاب شده و سپس با استفاده از روش‌های آماری متناسب با سطح سنجش متغیرها، شرایط هر کدام از معیارهای مؤثر بر پایداری محله ده ونک مورد سنجش قرار گرفته است، یافته‌های این تحقیق نشان می‌دهد که، معیارهای هویت و خوانایی، پویایی و سازگاری، دسترسی به شبکه و خدمات، احساس تعلق، تنوع و سرزندگی، و امنیت و ایمنی بر پایداری محله دهونک مؤثر است. هویت و خوانایی بیشترین ضریب تأثیر (۰/۶۹۸) را بر پایداری محله دارد و وابستگی مستقیم و شدیدی (۰/۵۱۶) با احساس تعلق دارد بدین معنی که افزایش هر یک از این معیارها، افزایش دیگری را نیز در پی دارد. مطالعات کلی شان داد که میزان پایداری محله دهونک ۴/۷۶ است و به صورت معنی‌داری از عدد ۵، که آن را به عنوان شاخص بررسی پایداری در نظر گرفتیم، پایین‌تر می‌باشد ( $P < 0.05$ ).

کلیدواژه‌ها: توسعه محله‌ای پایدار، سرمایه‌های اجتماعی<sup>۲</sup>، هویت محله، احساس تعلق،



## فهرست مطالب

۱	مقدمه و کلیات تحقیق.....
۲	مقدمه.....
۳	۱- طرح موضوع و ضرورت تحقیق.....
۵	۲- سوالات تحقیق.....
۵	۳- اهداف تحقیق.....
۶	۴- فرضیات تحقیق.....
۷	۵- پیشینه تحقیق.....
۸	۶- معرفی نمونه مورد مطالعه.....
۸	۷- روش تحقیق.....
۹	۸- جامعه آماری.....
۹	۹- جامعه آماری و تأیید حجم نمونه.....
۱۰	۱۰- روش نمونه‌گیری.....
۱۱	۱۱- آزمون پرسشنامه ( بررسی روایی و پایایی).....
۱۲	۱۲- مشکلات تحقیق.....

۱۳	فصل اول: مفاهیم پایه و رویکردهای نظری.....
۱۴	مقدمه.....
۱۵	۱-۱- مفاهیم محله، واحد همسایگی و اجتماع محله‌ای.....
۱۵	۱-۱-۱- تعریف محله.....
۱۷	۱-۱-۲- تعریف اجتماع محله‌ای.....
۱۸	۱-۱-۳- دیدگاه‌ها و نظریه‌های واحد همسایگی.....
۱۹	۱-۱-۴- تکامل نظریه محله و نحوه محله‌گزینی.....
۲۳	۱-۱-۵- نحوه محله‌گزینی.....
۲۴	۲- توسعه پایدار و توسعه پایدار شهری.....
۲۴	۱-۲-۱- توسعه پایدار.....
۲۵	۲-۲-۱- پایداری شهری.....
۲۶	۳-۱- توسعه شهری و رویکرد توسعه محله‌ای.....

۲۹	۱-۳-۱- توسعه شهری.....
۲۹	۱-۳-۲- توسعه محله‌ای.....
۳۳	۱-۴- توسعه محله‌ای پایدار.....
۳۵	۱-۴-۱- ضرورت‌های اجتماعی، اقتصادی و سیاسی.....
۳۶	۱-۴-۲- اهداف ایجاد محله پایدار.....
۳۸	۱-۴-۳- راهبردهای توسعه پایدار محله‌ای.....
۴۲	۱-۵- شناخت تجارب جهانی.....
۴۲	۱-۵-۱- فلوریدا، پورت.....
۴۳	۱-۵-۲- آلمان، هامبورگ.....
۴۳	۱-۵-۳- استرالیا، پرس.....
۴۵	۱-۶- جمع‌بندی و ارائه رویکرد نظری تحقیق.....

## فصل دوم: روش‌شناسی و معیارهای تحقیق..... ۴۷

۴۸	مقدمه.....
۴۸	۱-۲- معیارها و شاخص‌های محله پایدار.....
۴۸	۲-۱-۱- امنیت و ایمنی.....
۴۹	۲-۱-۲- تنوع و سرزندگی.....
۵۰	۲-۱-۳- هویت و خوانایی.....
۵۱	۲-۱-۴- پویایی و سازگاری.....
۵۲	۲-۱-۵- احساس تعلق.....
۵۲	۲-۱-۶- دسترسی.....
۵۴	۲-۲- روش‌شناسی تحقیق.....
۵۴	۲-۲-۱- مراحل بررسی.....
۵۴	۲-۲-۲- روش‌شناسی.....
۵۵	۲-۲-۳- روش‌های آماری تجزیه و تحلیل داده‌ها.....
۵۶	۲-۲-۴- سنجش‌ها و تکنیک آماری متناظر با هر شاخص.....
۵۷	۲-۳- جمع‌بندی.....

فصل سوم: معرفی محدوده مورد مطالعه	۵۹
مقدمه	۶۰
۳-۱- معرفی منطقه ۳	۶۰
۳-۱-۱- موقعیت و تقسیمات اداری منطقه	۶۰
۳-۱-۲- پیشینه کلی تحولات منطقه (محدوده و گسترش کالبدی)	۶۱
۳-۱-۳- شاخص‌های معرف منطقه	۶۲
۳-۱-۴- شریان‌های اصلی منطقه	۶۵
۳-۱-۵- سازمان فضایی منطقه	۶۶
۳-۱-۶- اسناد هدایت توسعه منطقه	۶۷
۳-۲- معرفی محله دهونک	۶۸
۳-۲-۱- محدوده و موقعیت محله در منطقه	۶۹
۳-۲-۲- سابقه گسترش محله و وضعیت مالکیت در دهونک	۷۰
۳-۲-۲-۱- روند تحولات کالبدی و اجتماعی	۷۰
۳-۲-۲-۲- وضعیت مالکیت	۷۲
۳-۲-۳- ویژگی‌های جمعیتی و اجتماعی محله	۷۲
۳-۲-۴- کاربری اراضی (وضع موجود)	۷۲
۳-۲-۵- شبکه دسترسی محدوده	۷۶
۳-۲-۶- بافتهای فرسوده	۷۸
۳-۲-۷- سیما و منظر محله	۷۸
۳-۲-۸- فضاهای واجد ارزش	۸۱
۳-۲-۹- مرفولوژی محله	۸۱
۳-۲-۱۰- آلودگی‌های محیطی	۸۵
۳-۲-۱۱- فضای سبز محدوده	۸۵
۳-۲-۱۲- بررسی و تشخیص استخوان‌بندی، سازمان فضایی اصلی و عناصر عمده	۸۶
۳-۳- جمع‌بندی	۸۸

فصل چهارم: تجزیه و تحلیل آماری داده‌ها	۹۱
مقدمه	۹۲
۴-۱- آمار توصیفی	۹۲

- ۹۲.....۴-۱-۱- محل تولد.....
- ۹۳.....۴-۱-۲- توزیع جنسی.....
- ۹۳.....۴-۱-۳- توزیع سنی.....
- ۹۴.....۴-۱-۴- سطح تحصیلات.....
- ۹۵.....۴-۱-۵- وضعیت اشتغال.....
- ۹۵.....۴-۱-۶- توزیع سطح درآمد.....
- ۹۶.....۴-۱-۷- توزیع وضعیت مالکیت.....
- ۹۷.....۴-۱-۸- توزیع تعداد نفرات خانوار.....
- ۹۷.....۴-۱-۹- توزیع مدت زمان سکونت در محله.....
- ۹۸.....۴-۱-۱۰- آمار توصیفی برای معیارهای پایداری دهونک.....
- ۱۰۲.....۴-۲- آمار استنباطی.....
- ۱۰۲.....۴-۲-۱- بررسی متغیرهای موثر بر پایداری با استفاده از روش تحلیل عاملی تأییدی.....
- ۱۰۳.....۴-۲-۲- بررسی تأثیر متغیرهای دموگرافیک بر هر یک از معیارهای توسعه پایدار.....
- ۱۰۳.....۴-۲-۲-۱- هویت و خوانایی.....
- ۱۰۵.....۴-۲-۲-۲- پویایی و سازگاری.....
- ۱۰۵.....۴-۲-۲-۳- دسترسی به شبکه ارتباطی و خدمات.....
- ۱۰۶.....۴-۲-۲-۴- احساس تعلق.....
- ۱۰۷.....۴-۲-۲-۵- تنوع و سرزندگی.....
- ۱۰۸.....۴-۲-۲-۶- امنیت و ایمنی.....
- ۱۰۹.....۴-۲-۳- بررسی رابطه دوجه دوی متغیرهای موثر بر پایداری.....
- ۱۰۹.....۴-۲-۳-۱- کل محدوده.....
- ۱۱۰.....۴-۲-۳-۲- حوزه یک.....
- ۱۱۱.....۴-۲-۳-۳- حوزه دو.....
- ۱۱۱.....۴-۲-۳-۴- حوزه سه.....
- ۱۱۲.....۴-۲-۳-۵- حوزه چهار.....
- ۱۱۳.....۴-۲-۴- میزان پایداری محله دهونک از دیدگاه پاسخگویان.....
- ۱۱۳.....۴-۲-۴-۱- مقایسه کلی و به تفکیک حوزه‌ها.....
- ۱۱۴.....۴-۲-۴-۲- بررسی تأثیر متغیرهای زمینه‌ساز بر پایداری محله دهونک.....
- ۱۱۹.....۴-۳- جمع‌بندی.....

۱۲۰	فصل پنجم: نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهادها
۱۲۱	مقدمه
۱۲۱	۱-۵- نتیجه‌گیری و آزمون فرضیات
۱۲۶	۲-۵- پیشنهادها
۱۲۸	۳-۵- توصیه‌ها
۱۲۹	فهرست منابع
۱۳۳	ضمیمه (پرسش‌نامه)
۱۳۷	چکیده انگلیسی

## فهرست جداول

- جدول تعداد پرسشنامه‌های تکمیل شده در هر حوزه..... ۱۱
- جدول ۱-۱-۱ ثنوریهای شکل خوب محله..... ۲۷
- جدول ۱-۲-۱ اهداف خرد توسعه محله‌ای پایدار..... ۳۷
- جدول ۱-۲-۲ معیارهای مورد استفاده جهت سنجش مطلوبیت بر اساس سؤال‌های مربوطه در پرسشنامه..... ۵۷
- جدول ۱-۳-۱ روند افزایش جمعیت منطقه سه..... ۶۱
- جدول ۲-۳-۲ شاخص‌های اقتصادی-اجتماعی و کالبدی معرف منطقه ۳..... ۶۴
- جدول ۳-۳-۳ جمعیت محله دهونک و رشد آن در مقایسه با منطقه ۳ و تهران..... ۷۳
- جدول ۳-۴-۳ سطح و سرانه کاربری‌های شهری دهونک (وضع موجود)..... ۷۵
- جدول ۳-۵-۳ سطوح و سرانه کاربری‌های خدماتی موجود و مورد نیاز..... ۷۴
- جدول ۳-۶-۳ مشخصات بافت فرسوده دهونک..... ۷۹
- جدول ۳-۷-۳ روندهای موجود، نقاط قوت و ضعف، فرصتها و تهدیدهای محله دهونک..... ۹۰
- جدول ۴-۱-۱ توزیع محل تولد بر حسب درصد..... ۹۳
- جدول ۴-۲-۲ توزیع جنسی بر حسب درصد..... ۹۳
- جدول ۴-۳-۳ توزیع سنی بر حسب درصد..... ۹۴
- جدول ۴-۴-۴ توزیع سطح تحصیلات بر حسب درصد..... ۹۴
- جدول ۴-۵-۵ توزیع وضعیت اشتغال بر حسب درصد..... ۹۵
- جدول ۴-۶-۶ توزیع سطح درآمد بر حسب درصد..... ۹۶
- جدول ۴-۷-۷ توزیع وضعیت مالکیت بر حسب درصد..... ۹۶
- جدول ۴-۸-۸ توزیع تعداد نفرات خانوار بر حسب درصد..... ۹۷
- جدول ۴-۹-۹ توزیع مدت زمان سکونت در محله بر حسب درصد..... ۹۸
- جدول ۴-۱۰-۱۰ مقادیر میانگین و انحراف معیار متغیرهای وابسته مورد بررسی در پرسشنامه..... ۹۹
- جدول ۴-۱۱-۱۱ میزان تأثیر شش معیار تعریف شده بر پایداری..... ۱۰۲
- جدول ۴-۱۲-۱۲ تأثیر متغیرهای زمینه‌ای (جنسیت، سن، وضعیت تحصیلی و مدت سکونت) بر هویت و خوانایی با استفاده از ANOVA..... ۱۰۴
- جدول ۴-۱۳-۱۳ بررسی امتیاز هر یک از سطوح متغیر مدت سکونت، بر هویت و خوانایی توسط آزمون توکی..... ۱۰۴

- جدول ۴-۱۴ بررسی امتیاز هریک از سطوح متغیر سن، بر هویت و خوانایی توسط آزمون توکی  
 ۱۰۴.....
- جدول ۴-۱۵ تأثیر متغیرهای زمینه‌ای (وضعیت تحصیل، مدت سکونت و وضعیت مالکیت) بر  
 پویایی و سازگاری با استفاده از ANOVA..... ۱۰۵.....
- جدول ۴-۱۶ بررسی امتیاز هر یک از سطوح متغیر وضعیت مالکیت، بر پویایی و سازگاری  
 توسط آزمون توکی..... ۱۰۵.....
- جدول ۴-۱۷ تأثیر متغیرهای زمینه‌ای (جنسیت، سن و مدت سکونت، میزان درآمد و وضعیت  
 شغلی) بر دسترسی به شبکه ارتباطی و خدمات با استفاده از ANOVA..... ۱۰۶.....
- جدول ۴-۱۸ تأثیر متغیرهای زمینه‌ای (محل تولد، وضعیت مالکیت، تعداد نفرات خانوار،  
 وضعیت شغلی) بر دسترسی به شبکه ارتباطی و خدمات با استفاده از ANOVA..... ۱۰۶.....
- جدول ۴-۱۹ بررسی امتیاز هر یک از سطوح متغیر مدت سکونت، بر احساس تعلق توسط  
 آزمون توکی..... ۱۰۷.....
- جدول ۴-۲۰ بررسی امتیاز هر یک از سطوح متغیر وضعیت شغلی، بر احساس تعلق توسط  
 آزمون توکی..... ۱۰۷.....
- جدول ۴-۲۱ تأثیر متغیرهای زمینه‌ای (جنسیت، سن و مدت سکونت، میزان درآمد، وضعیت  
 شغلی و تعداد نفرات خانوار) بر تنوع و سرزندگی با استفاده از ANOVA..... ۱۰۸.....
- جدول ۴-۲۲ بررسی امتیاز هر یک از سطوح متغیر وضعیت شغلی، بر تنوع و سرزندگی توسط  
 آزمون توکی..... ۱۰۸.....
- جدول ۴-۲۳ تأثیر متغیرهای زمینه‌ای (جنسیت، سن، مدت سکونت و وضعیت مالکیت)  
 بر امنیت و ایمنی با استفاده از ANOVA..... ۱۰۸.....
- جدول ۴-۲۴ رابطه متغیرهای موثر بر پایداری و احتمال معنی‌داری آنها در حالت کلی..... ۱۰۹.....
- جدول ۴-۲۵ همبستگی پیرسون برای متغیرهای موثر بر مقدار پایداری و احتمال معنی‌داری  
 آنها در حوزه یک..... ۱۱۰.....
- جدول ۴-۲۶ همبستگی پیرسون برای متغیرهای موثر بر مقدار پایداری و احتمال معنی‌داری  
 آنها در حوزه دو..... ۱۱۱.....
- جدول ۴-۲۷ همبستگی پیرسون برای متغیرهای موثر بر مقدار پایداری و احتمال معنی‌داری  
 آنها در حوزه سه..... ۱۱۱.....
- جدول ۴-۲۸ همبستگی پیرسون برای متغیرهای موثر بر مقدار پایداری و احتمال معنی‌داری  
 آنها در حوزه چهار..... ۱۱۲.....

- جدول ۴-۲۹ مقایسه میانگین پایداری با عدد ۵ توسط از آزمون T یک نمونه‌ای..... ۱۱۳
- جدول ۴-۳۰ مقایسه حوزه‌های مختلف با استفاده از توکی ..... ۱۱۳
- جدول ۴-۳۱ مقایسه میانگین پایداری سطوح مختلف متغیر مالکیت، با عدد ۵ با استفاده از آزمون T یک نمونه‌ای..... ۱۱۴
- جدول ۴-۳۲ مقایسه سطوح مختلف متغیر وضعیت مالکیت، با استفاده از توکی ..... ۱۱۵
- جدول ۴-۳۳ مقایسه میانگین پایداری سطوح مختلف متغیر سن با عدد ۵، با استفاده از آزمون T یک نمونه‌ای..... ۱۱۵
- جدول ۴-۳۴ مقایسه سطوح مختلف متغیر سن، با استفاده از توکی ..... ۱۱۶
- جدول ۴-۳۵ مقایسه میانگین پایداری سطوح مختلف متغیر وضعیت شغلی با عدد ۵، با استفاده از آزمون T یک نمونه‌ای..... ۱۱۶
- جدول ۴-۳۶ مقایسه سطوح مختلف متغیر وضعیت شغلی، با استفاده از توکی ..... ۱۱۷
- جدول ۴-۳۷ مقایسه میانگین پایداری سطوح مختلف متغیر مدت سکونت با عدد ۵، با استفاده از آزمون T یک نمونه‌ای..... ۱۱۷
- جدول ۴-۳۸ مقایسه سطوح مختلف متغیر مدت سکونت، با استفاده از توکی ..... ۱۱۸
- جدول ۴-۳۹ مقایسه میانگین پایداری متولدین تهران و سایر با عدد ۵، با استفاده از آزمون T یک نمونه‌ای..... ۱۱۸



- نمودار ۱-۱ معنای اجتماع محله‌ای و توسعه اجتماع محله‌ای ..... ۲۱
- نمودار ۲-۱ اجزا توسعه پایدار شهری ..... ۲۵
- نمودار ۳-۱ مدل‌سازی ارتباط متقابل محیط طبیعی، کالبد مصنوع و اجتماعات محله‌ای ..... ۲۶
- نمودار ۴-۱ هفت مرحله فرآیند برنامه‌ریزی محله ..... ۳۰
- نمودار ۵-۱ سهام‌داران در فرآیند توسعه محله ..... ۳۲
- نمودار ۶-۱ استخوان‌بندی عناصر توسعه محله‌ای پایدار ..... ۳۳
- نمودار ۱-۳ توسعه پایدار منطقه ۳ ..... ۶۷
- نمودار ۱-۴ توزیع محل تولد بر حسب درصد ..... ۹۲
- نمودار ۲-۴ توزیع جنسی بر حسب درصد ..... ۹۳
- نمودار ۳-۴ توزیع سنی بر حسب درصد ..... ۹۴
- نمودار ۴-۴ توزیع سطح تحصیلات بر حسب درصد ..... ۹۴
- نمودار ۵-۴ توزیع وضعیت اشتغال بر حسب درصد ..... ۹۵
- نمودار ۶-۴ توزیع سطح درآمد بر حسب درصد ..... ۹۶
- نمودار ۷-۴ توزیع وضعیت مالکیت بر حسب درصد ..... ۹۶
- نمودار ۸-۴ توزیع تعداد نفرات خانوار بر حسب درصد ..... ۹۷
- نمودار ۹-۴ توزیع مدت زمان سکونت در محله بر حسب درصد ..... ۹۷
- نمودار ۱۰-۴ وضعیت معیارهای پایداری در محدوده مطالعاتی ..... ۹۸
- نمودار ۱۱-۴ امتیاز امنیت و ایمنی ..... ۱۰۰
- نمودار ۱۲-۴ امتیاز تنوع و سرزندگی ..... ۱۰۰
- نمودار ۱۳-۴ امتیاز هویت و خوانایی ..... ۱۰۰
- نمودار ۱۴-۴ امتیاز پویایی و سازگاری ..... ۱۰۱
- نمودار ۱۵-۴ امتیاز احساس تعلق ..... ۱۰۱
- نمودار ۱۶-۴ امتیاز وضعیت دسترسی ..... ۱۰۱
- نمودار ۱۷-۴ مقایسه میانگین پایداری در حوزه‌های مورد مطالعه ..... ۱۱۴
- نمودار ۱۸-۴ مقایسه میانگین پایداری بر اساس سطوح متغیر وضعیت مالکیت ..... ۱۱۵
- نمودار ۱۹-۴ مقایسه میانگین پایداری بر اساس سطوح متغیر سن ..... ۱۱۶
- نمودار ۲۰-۴ مقایسه میانگین پایداری بر اساس سطوح متغیر وضعیت شغلی ..... ۱۱۷

- نمودار ۴-۲۱ مقایسه میانگین پایداری بر اساس سطوح متغیر مدت سکونت..... ۱۱۸
- نمودار ۵-۱ مقایسه میزان پایداری در حوزه‌ها..... ۱۲۲
- دیاگرام ۴-۱ میزان تأثیر شش معیار تعریف شده بر پایداری..... ۱۰۳

### فهرست تصاویر و نقشه‌ها

- تصویر ۱-۱ طرح محله کلارنس پری (۱۹۲۰)..... ۱۸
- تصویر ۲-۱ طرح محله کلارنس اشتین (۱۹۴۲)..... ۱۹
- تصویر ۳-۱ طرح محله دنی پلاتر زیبرگ (۱۹۹۰)..... ۲۲
- تصویر ۴-۱ مقایسه محلات سنتی و محله گسترده‌های طراحی شده..... ۲۳
- نقشه محدوده چهار حوزه فرضی جهت تکمیل پرسشنامه‌ها..... ۱۰
- نقشه ۳-۱ موقعیت منطقه ۳ در شهر تهران و تقسیمات منطقه به تفکیک نواحی و محلات.. ۶۱
- نقشه ۳-۲ گسترش کالبدی منطه ۳..... ۶۲
- نقشه ۳-۳ شبکه دسترسی منطقه ۳..... ۶۵
- نقشه ۴-۳ شبکه پیاده و عناصر بصری منطقه ۳..... ۶۶
- نقشه ۵-۳ سازمان فضایی منطقه ۳..... ۶۷
- نقشه ۶-۳ پهنه‌بندی استفاده از زمین..... ۶۸
- نقشه ۷-۳ محدوده و موقعیت محله دهونک..... ۶۹
- نقشه ۸-۳ روند ساخت و ساز در دهونک (الف- ۱۳۳۵، ب- ۱۳۵۹، ج- ۱۳۸۱)..... ۷۰
- نقشه ۹-۳ ویژگی‌های اجتماعی بافت‌های مختلف محله..... ۷۳
- نقشه ۱۰-۳ کاربری اراضی محله: وضع موجود ۱۳۸۲..... ۷۴
- نقشه ۱۱-۳ شبکه دسترسی (وضع موجود)..... ۷۷
- نقشه ۱۲-۳ کیفیت ابنیه محله دهونک..... ۷۹
- نقشه ۱۳-۳ عناصر واجد ارزش فرهنگی-تاریخی محله..... ۸۲
- نقشه ۱۴-۳ گونه‌های مرفولوژی بافت..... ۸۳
- نقشه ۱۵-۳ محدودیت و امکانات توسعه محله..... ۸۹
- نقشه ۱-۵ استخوان‌بندی پیشنهادی در جهت توسعه پایدار دهونک..... ۱۲۶

## مقدمه و کلیات تحقیق

## مقدمه

پیش از صنعتی شدن، محلات شهری در طول دوره‌های زمانی، توان سازگاری با روند کند تغییرات اجتماعی و اقتصادی را داشته و ضمن حفظ ارزشهای طبیعی محیط و رفع نیازهای فردی و اجتماعی ساکنین خود، از پویایی و سرزندگی لازم نیز برخوردار بودند. بتدریج با تغییر روش‌های معیشتی و پیامدهای ناشی از آن و همچنین عدم حفظ تعادل متغیرهای اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی، موجب گسستن کالبدی و فرهنگی محله‌ها و در نتیجه عدم پاسخگویی به نیاز ساکنین و ناکارآمدی عملکردی محلات شهری شد. محلات مسکونی جدید، به دلیل فقدان فضای کافی ناشی از افزایش قیمت زمین و تراکم بیش از حد جمعیت و توده‌های ساختمانی، ساختمان‌های فاقد فضای باز و نور کافی و فقدان مناظر زیبای طبیعت ساخته شده‌اند و این موضوع، عرصه خصوصی و عمومی زندگی در محلات را با اشکال مواجه نمود. در این محلات، فرهنگ‌های متفاوت و گوناگونی که از نظر ذوق و سلیقه، فرهنگ و طرز تفکر کمتر سنخیتی با هم داشتند، گرد هم آمده‌اند. از پی آمدهای این الگوی توسعه آن است که خانوار، به دلیل عدم رضایت از مکان سکونتی خود، در مدت کوتاهی آن را ترک نموده و به جای دیگری نقل مکان می‌کند. به همین دلیل، محله مفهوم خود را به عنوان یک عامل استمرار بخش هویت اجتماعی از دست می‌دهد و ناپایداری سکونتی در آن هویدا می‌شود. نظریه پردازان شهری همواره به دنبال راهکار رفع ناپایداری‌ها و افزایش توان تطابق محیط‌زیست شهری با روند سریع و ناگریز تغییرات اقتصادی- اجتماعی بوده‌اند. در این خصوص رویکرد توسعه محله‌ای پایدار، از مباحث مورد تأکید برنامه ریزان شهری امروز است. اعتقاد بر این است که جهت دستیابی به توسعه محله‌ای پایدار، می‌بایست به طور متعادل از سرمایه‌های فیزیکی، طبیعی، انسانی و اجتماعی، در مقیاس ملموس و قابل دستیابی محله، بهره برد. در این تحقیق به منظور شناسایی و سنجش متغیرهای تأثیرگذار بر کیفیت پایداری محله، ده-ونک به عنوان نمونه مورد مطالعه قرار می‌گیرد. محله ده ونک، بافتی روستایی است که بر اثر رشد شتابان شهری، در میانه شهر تهران قرار گرفته است.