

## مقدمه:

از ابتدای شکل گیری شهرها، محلات به عنوان عناصر کلیدی نقش مهمی در ادامه حیات شهرها داشته اند. محلات باعث رونق شهرها، افزایش اهمیت و اعتبار شهرها، هویت و حس تعلق ساکنان خود بوده اند که در عصر حاضر به دلایل مختلفی (از جمله سیاسی، اقتصادی، اجتماعی و محیطی) کارایی خود را از دست داده و رو به فرسودگی رفته اند که این عوامل باعث جمعیت گریزی و اسکان اقشار تهی دست در محلات قدیمی شده است. بهسازی و نوسازی محلات فرسوده ارزشمند با در نظر گرفتن شرایط اقتصادی و اجتماعی، همراه با ارایه راهکارهای مشارکتی، همواره یکی از گزینه های مورد بحث میان متخصصین و کارشناسان حوزه شهری بوده است که عدم توجه به راهکار های مشارکتی در بسیاری از طرح ها و برنامه ها باعث عدم موفقیت آنها شده است.

این پژوهش مبتنی بر پنج فصل می باشد که فصل اول کلیات تحقیق، فصل دوم مبانی نظری، فصل سوم روش تحقیق، فصل چهارم شناخت وضع موجود و فصل پنجم پیشنهادی و طراحی می باشد. هدف این تحقیق بازآفرینی محله عودلاجان تهران با تاکید بر شرایط اقتصادی - اجتماعی آن می باشد که در این راستا به شناسایی شاخص ها و معیار های موثر بر این رویکرد پرداخته شده است و با مطالعه این شاخص ها و معیارها در وضعیت فعلی محله به ارایه راهکارهایی برای بهبود وضعیت محله اقدام شده است و در گام آخر طراحی محدوده مورد نظر با در نظر گرفتن شاخص ها و معیارها و راهکارهای ارایه شده انجام شده است. کلام آخر: ارایه طرح برای محلات و بافت های فرسوده بدون در نظر گرفتن شرایط اقتصادی - اجتماعی و مشارکت ساکنان آن ها در طرح باعث عدم موفقیت این طرح ها می شود.

## چکیده:

محلات و بافتهای قدیمی به عنوان کانون اولیه زیست ساکنان شهرها نقش تاثیر گذاری در حیات شهروندان داشته اند. با ورود مدرنیسم این محلات فرصت انطباق با شرایط موجود را نداشته و رو به فرسودگی رفته اند. بازآفرینی از طریق بهبود حیات محیطی، اقتصادی و اجتماعی شهر حاصل می شود و طیف وسیعی از فعالیت ها را توصیف می کند که زندگی جدیدی به مناطق فرسوده و کهنه اعطا می کند و بدین اساس باعث تجدید حیات ساختمان ها، زیر ساخت ها، تاسیسات شهری و محیط ساخته شده می شود. بازآفرینی منجر به توسعه مجدد ساختار هایی می گردد که پایان عمر مفیدشان فرا رسیده است. تامین خواسته های اقتصادی از اهداف کلیدی بازآفرینی می باشد، تجدید حیات اقتصادی بر افزایش اشتغال، کاهش فقر، اختلافات طبقاتی، بهبود عرضه و تقاضا، جذب سرمایه داخلی و مهارت های حرفه ای نیروی کار تاکید می ورزد. و بهبود شرایط اجتماعی: از جمله افزایش مشارکت افراد در سطح محدوده، افزایش تعاملات اجتماعی افراد با یکدیگر، افزایش امنیت، توجه به گروه های و طبقات اجتماعی موجود، بهبود کیفیت سکونت، افزایش فعالیت های گردشگری و بهبود پیاده مداری از اهداف اجتماعی محسوب میشود. در پژوهش حاضر بازآفرینی محله عودلاجان با تاکید بر شرایط اقتصادی-اجتماعی مهمترین هدف می باشد. در این راستا به شناسایی شاخص ها و معیارهای اقتصادی-اجتماعی به منظور توانمندسازی، بهسازی و نوسازی محله عودلاجان تهران اقدام می گردد. نوع تحقیق کاربردی و رویکرد حاکم ترکیبی از اثبات گرایی و تفسیر گرایی می باشد. روش گردآوری اطلاعات در این پژوهش مبتنی بر سه روش اسنادی، مصاحبه و مشاهده می باشد. با توجه به تجزیه و تحلیل اطلاعات، راهکارهایی برای بهبود و ارتقای شرایط اقتصادی و اجتماعی ارائه می شود و در گام آخر طراحی محدوده مبتنی بر اهداف تحقیق انجام می شود. در نهایت ارائه طرح برای بافت ها و محلات فرسوده بدون در نظر گرفتن و مشارکت ساکنان آن ها باعث شکست این طرح ها می شود.

## واژه های کلیدی:

بازآفرینی، شرایط اقتصادی، شرایط اجتماعی، محله عودلاجان

فصل اول :

کلیات طرح

## 1-1- بیان مساله:

محلات قدیمی به عنوان کانون اولیه زیست ساکنان شهر ها نقش تاثیر گذاری در حیات شهروندان داشته اند. محلات قدیمی یادآور خاطرات ارزشمند ساکنان خود می باشند که نقش مهم و تاثیر گذاری در هویت شهر و ساکنان خود داشته اند. با ورود مدرنیست محلات قدیمی دچار تغییرات زیادی شدند و محلات قدیمی که به خاطر ساختار سنتی و قدیمی خود توان و فرصت انطباق با شرایط جدید را نداشتند به مرور فرسوده شده و کارایی خود را از دست دادند (خاکباز، 1386: 25). عوامل و شرایط زیادی باعث سرعت بخشیدن به این تغییرات شده اند که از جمله ی آن ها میتوان به عوامل اجتماعی و اقتصادی اشاره نمود.

شرایط اقتصادی نقش تاثیرگذاری در روند فرسودگی و ضرورت نوسازی محلات دارند (عندلیب، 48:1389). تحولات اقتصادی در هر جامعه در بستر فضاهای شهری همان جامع اتفاق می افتد. فعالیت های اقتصادی سودمند و جدید نیاز به فعالیت های جدیدی هستند که در محلات و بافت های قدیمی چنین فضاهایی یافت نمی شود از این رو کاهش فضاهای زیست و فعالیت در بافت های فرسوده باعث کاهش میل و گرایش به سرمایه گذاری در این بافت ها شده است در چنین روندی باعث عدم رسیدگی، تعمیر و نگهداری بناها اعم از تجاری، مسکونی، عدم تعمیر و نگهداری زیر ساخت های شهری می شوند که به تدریج باعث شده است ساکنین این بافت ها یا کسانی که در این بافت ها فعالیت اقتصادی داشتند به جای دیگر نقل مکان کرده اند و در بیرون این محلات به سرمایه گذاری و یا سکونت پردازند در مقابل به جای آن ها گروه ها کم در آمد در این مکان ها ساکن شده اند و شروع به فعالیت اقتصادی کردند که توان تعمیر و نگهداری این بافت ها را نداشته اند (عندلیب، 49:1389). و به علت نداشتن تعلق خاطر به این محلات در مقابل تغییرات در این بافت ها هیچگونه عکس العملی نشان نمی دادند.

یکی دیگر از عواملی که باعث سرعت بخشیدن به فرسودگی در محلات و بافت های قدیمی شده است عوامل اجتماعی می باشد.

در ایران اساساً حوادث و بلایای طبیعی بیش از سایر ملل دنیا باعث تاخیر در روند توسعه بوده است اما در ادبیات اجتماعی به آن توجه بسیار کمی شده است و عمدتاً جایگاه حاشیه ای دارند در واقع محلات و بافت های قدیمی در بستر استمرار خود زلزله خیزنده و خاموش به حساب می آیند (عندلیب، 50:1389). لذا به طور طبیعی در متن زمان خویش و بطن فعالیت اجتماعی دامنه مفاسدی همچون فقر تکدی گری، معضلات اجتماعی، بی بندوباری، سرقت و... را گسترش داده و تشدید می کنند (همان).

به همین صورت روند فرسودگی در محلات و بافت ها در ابعاد اقتصادی، اجتماعی و... شروع و تداوم می یابد و این روند تا جایی ادامه می یابد که گروه های اجتماعی با فرهنگ پایین، بیکاران، بزهکاران و یا افرادی با توان اقتصادی پایین در این بافت های شهری پناه می برند (عندلیب، 50:1389). در این تحقیق سعی می شود با مروری بر فعالیت ها و اقدامات انجام شده بر روی بافت ها و محلات قدیمی و بازآفرینی آن ها با در نظر گرفتن اصول بازآفرینی مشخص شود این اماکن چه مقدار از این اصول را در نظر گرفته اند و در نهایت با بررسی اصول بازآفرینی در محدوده مورد نظر به ارایه راهکار های اجرایی برای نوسازی و بهسازی (بازآفرینی) نمونه موردی تحقیق با توجه به زمینه های اقتصادی و اجتماعی پرداخته می شود و در گام آخر طراحی محدوده با در نظر گرفتن تمام موارد فوق انجام می گیرد.

## 1-2- اهمیت موضوع تحقیق:

اینکه چرا برخی محلات از جریان نوسازی دور افتاده و به سمت فرسوده شدن تدریجی پیش رفته اند، ناشی از عوامل مختلفی است که به صورت مستقیم و غیر مستقیم بر انجماد و رکود در محله منجر شده است.

از بعد اقتصادی: پایین بودن توان اقتصادی خانوارهای ساکن در محدوده از عواملی است که موجب شده تا مالکان نتوانند در جهت بهبود وضعیت خانه خود اقدام کنند. سنجش نیازهای مردم نیز نشان می دهد که خانوارهای ساکن در بافت فرسوده به سختی امکان تأمین مایحتاج روزانه خود را دارند و

در صورت کمک مالی نیز، پول دریافتی را در بخش مسکن هزینه نخواهند کرد. از این رو، در طول یک دهه اخیر، تنها برخی از خانوارهایی که توان اقتصادی بهتری کسب کرده اند، توانسته اند اقدام به نوسازی خانه خود نمایند و به همین دلیل ساخت و سازهای جدید در محله بسیار محدود بوده است. از سوی دیگر، بافت اجتماعی کنونی محلات نیز به گونه ای است که بسیاری از ساکنان را اقشار کم درآمد تشکیل می دهند. این اقشار خود توان ورود به جریان نوسازی در محله را ندارند و از سوی دیگر، خانوارهای با درآمد متوسط نیز عموماً حاضر به زندگی در این محله ها و در کنار اقشار کم درآمد نمی شوند. چرا که جدایی گزینی اجتماعی در تمامی شهرها، موجب فاصله افتادن میان اقشار کم درآمد با اقشار متوسط و اقشار ثروتمند می شود. بدین ترتیب، امکان ورود خانوارهایی که دارای درآمد بالاتری باشند و خود توان نوسازی در محله را داشته باشند، وجود ندارد.

عامل دیگری که در عدم نوسازی محلات بافت فرسوده نقش داشته است، پایین بودن سود اقتصادی حاصل از ساخت و ساز در این محدوده هاست. میزان سود دهی حاصل از ساخت و ساز در این محلات بقدری پایین است که سرمایه گذاری در زمینه مسکن برای سرمایه گذاران، صرفه اقتصادی ندارد. عدم دسترسی سواره، کوچک بودن قطعات زمین و عدم امکان استفاده از تراکم ساختمانی، موجب شده تا از ارزش زمین (ساختمانهای کلنگی) در محله کاسته شود. بدین ترتیب، نه مالکان می توانند مسکن خود را بازسازی و نوسازی کنند و نه بساز و بفروشها تمایلی به ساخت و ساز در محله نشان می دهند و نتیجه این فرایند عدم نوسازی در محله های فرسوده میشود. از بعد کالبدی، بسیاری از مسایل و مشکلات کنونی محلات فرسوده همچون تراکم بالای جمعیت، عدم صرفه اقتصادی سرمایه گذاری در ساخت و ساز و ... به دلیل وجود برخی خصوصیات کالبدی این محلات است که موجب پایین آمدن قیمت زمین و مسکن در محله و نتیجتاً استقرار و سکونت اقشار کم درآمد در محله شده است. ریزدانه‌گی قطعات، محدودیت دسترسی سواره به آنها و عدم کیفیت ساختمانهای مسکونی موجب شده تا نوسازی خانه های محله عملاً ناممکن شود.

شأن اجتماعی پایین بخش هایی از بافت های فرسوده به دلیل موقعیت شهری، طبقه و ترکیب اجتماعی ساکنان، معضلات امنیتی و انواع بزه ها (که در نهایت منجر به شکل گیری ذهنیتی منفی از بافت های فرسوده می شود)، سبب شده است که حس تعلق ساکنان به بافت کاهش یابد و علاقه ای به سرمایه گذاری در آن وجود نداشته باشد. مهاجرت و رها کردن محل سکونت یا اجاره دادن به افراد بی بضاعت از دیگر مسائل موجود در بافت های فرسوده است.

بدین ترتیب به نظر می رسد، اگر روند بازآفرینی و تجدید حیات محلات بدون در نظر گرفتن عوامل اقتصادی و اجتماعی صورت نپذیرد، به طور حتم با شکست مواجه خواهد شد و فرسودگی محلات نیز تشدید خواهد شد.

### **1-3-3- هدفهای تحقیق :**

#### **1-3-3-1-اهداف اصلی:**

بازآفرینی محله عودلاجان تهران با تاکید بر شرایط اقتصادی - اجتماعی

#### **1-3-3-2-اهداف فرعی:**

- شناسایی شاخص های اقتصادی - اجتماعی به منظور بازآفرینی محدوده طراحی
- ارائه راهکارهای اجرایی مناسب اجتماعی - اقتصادی به منظور بازآفرینی محدوده طراحی

### **1-4-4- سوالات تحقیق :**

- چگونه شرایط اقتصادی در فرآیند بازآفرینی محدوده طراحی تاثیر می گذارد؟
- چگونه شرایط اجتماعی در فرآیند بازآفرینی محدوده طراحی تاثیر می گذارد؟

## 1-5- روش تحقیق:

نوع تحقیق مورد نظر از نوع تحقیقات کاربردی می باشد که مورد استفاده ی مسئولان شهری، تصمیم گیران، ساکنان محلات قدیمی و... می باشد. رویکرد حاکم بر این تحقیق ترکیبی از اثبات گرایی و تفسیر گرایی می باشد که برای بررسی زمینه های اقتصادی از رویکرد اثبات گرایی استفاده شده است که در این رویکرد به بررسی شاخص های اقتصادی در نمونه موردی تحقیق پرداخته میشود . و برای بررسی زمینه های اجتماعی که با متغیر های کیفی سرو کار دارد از رویکرد تفسیر گرایی استفاده میشود که بر اساس این رویکرد به بررسی متغیر های اجتماعی با توجه به تجربه محقق از این محلات و نمونه موردی مورد نظر و تفسیر او از متغیر های اجتماعی انجام می شود.

روش تحقیق حاکم بر این پروژه توصیفی- تحلیلی می باشد که در ابتدا به توصیف متغیر های موجود در تحقیق پرداخته میشود و در انتها به تجزیه تحلیل متغیر ها پرداخته می شود

## 1-6- پیشینه پژوهش:

جدول 1-1- پیشینه تحقیق

سال انجام تحقیق	محقق	یافته ها و نتایج
1389	دکتر احمد پور احمد، دکتر کیومرث حبیبی، مهناز کشاورز	سیر تحول مفهوم شناسی بازآفرینی شهری به عنوان رویکردی نو در بافت های فرسوده شهری
1388	مجید عبدالمهی و همکاران	بررسی نظری مفهوم محله و بازتعریف آن با تأکید بر شرایط محله های شهری ایران
1385	سمیه فدایی نژاد و کتابون کرم نژاد	تحلیل اثر تغییرات کالبدی شاخص محله بر بافت عودلاجان (از دوره قاجار تا به امروز)
1385	سمیه فدایی نژاد و کتابون کرم نژاد	بررسی سیر تحول بافت و تاثیر آن بر خاطره زدایی از بافت های کهن (نمونه موردی محله عودلاجان)



## 1-7-7- روش گرد آوری اطلاعات:

روش گردآوری انجام تحقیق برپایه 3 روش بررسی اسنادی، مصاحبه و مشاهده می باشد:

1- در بررسی اسنادی به مطالعه کتب، مقالات، گزارشات، اطلاعات موجود و... در مورد موضوع مورد مطالعه پرداخته می شود

2- در روش مصاحبه 100 نفر را به عنوان نمونه انتخاب نموده و سعی میشود در حدود 30 نفر از مصاحبه شوندگان از افراد آگاه و صاحب تخصص در مورد حوزه مورد مطالعه باشند و در حدود 50 نفر از مصاحبه شوندگان از کسانی انتخاب شده اند که بیش از 20 سال در محدوده سکونت دارند و باقیمانده از بین کسانی انتخاب می شوند که مدت زیادی نیست که در محل ساکن هستند و یا در محدوده شاغل هستند (نتایج حاصل از مصاحبه در فصل 4 به تفصیل بیان شده است).

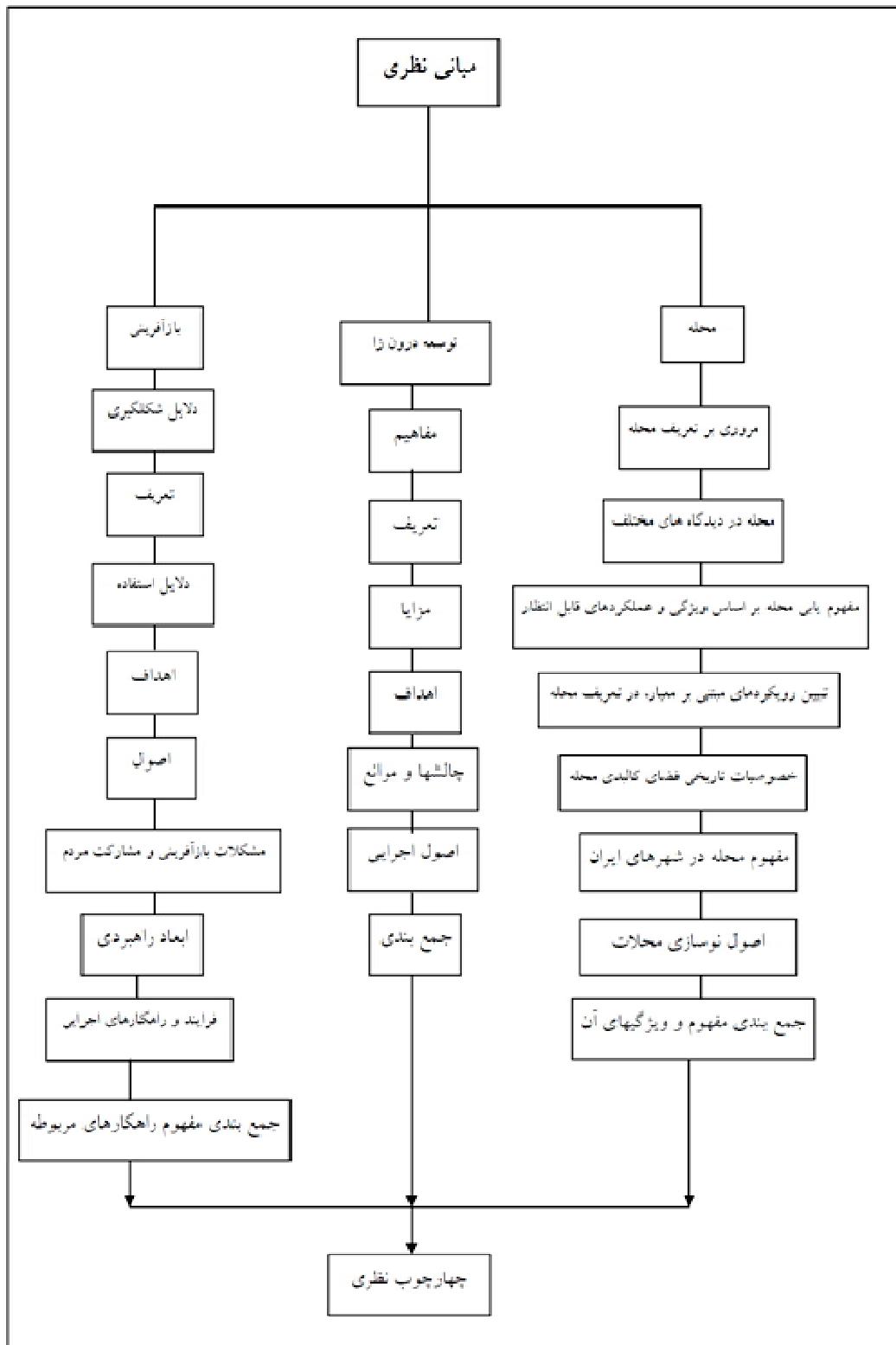
3- روش مشاهده از نوع مشاهده فعال می باشد که محقق در این روش همراه با مشاهده به تجربه و تحلیل مشاهدات خود می پردازد (نتایج حاصل از مشاهده در فصل 4 بیان شده است).

## 1-8-8- روش تجزیه و تحلیل داده ها:

در این مرحله ابتدا بر اساس اطلاعات جمع آوری شده و تجزیه و تحلیل آن ها، راهکارهایی جهت بهبود وضعیت محدوده طراحی پیشنهاد می شود. در گام بعد گزینه های احتمالی برای طراحی براساس راهکارهای پیشنهادی تدوین می گردد. در مرحله بعد با استفاده از مدل AHP اقدام به ارزیابی گزینه های پیشنهادی نموده و گزینه برتر انتخاب می شود. در نهایت اقدام به طراحی گزینه برتر براساس راهکارهای ذکر شده در آن انجام می شود.

# فصل دوّم :

## مبانی نظری



**مقدمه:** فصل دوم پایان نامه با عنوان مبانی نظری بر پایه 3 بخش می باشد: 1- محله

2- توسعه درون زا 3- بازآفرینی که در ذیل درباره هر بخش و دلایل استفاده از آن در پایان نامه به

طور مختصر مطالبی بیان شده است: محله  $\longleftrightarrow$  توسعه درون زا  $\longleftrightarrow$  بازآفرینی

جمعیت شهرها در حال افزایش می باشد. این جمعیت رو به افزایش نیاز به فضا و مکانهایی برای سکونت و تامین نیازهای اساسی خود دارد از سوی دیگر گسترش شهرها به سمت زمینهای پیرامون برای تامین نیازها، باعث به بار آوردن هزینه ها و آسیبهای زیستی جبران ناپذیری شده است. از سوی دیگر محله های قدیمی که هم اکنون از لحاظ کالبدی و عملکردی در وضعیت نامناسبی به سر می برند، به عنوان فرصتی برای توسعه محسوب می شوند. بخشی از این محلات به مرور زمان فرسوده شده و به حالت مخروبه درآمده اند و بخشی دیگر نیز کارایی قبل را ندارند و یا از لحاظ عملکردی تبدیل به فعالیتهای ناسازگار شده اند. اما می توان با تجدید حیات و تغییر عملکرد، باعث احیای دوباره حیات و تشویق مردم به سکونت در محلات قدیمی شد که این کار باعث جلوگیری بیش از حد گسترش شهرها به زمین های اطراف آن می شود. در پژوهش حاضر توسعه درون زا با رویکرد بازآفرینی و تاکید بر دو مولفه اجتماعی و اقتصادی انجام گرفته است.

**بخش اول محله:** محلات به عنوان هسته اولیه شهرها جز جدایی ناپذیر از آنها محسوب میشوند و به نوعی هویت شهرها وابسته به هویت محله هایشان می باشد؛ بر همین اساس در شرایط فعلی توجه به این مکانهای پیش از بیش ضروری می باشد. بر همین منوال در این بخش ابتدا به تعاریفی از محله، سپس مفهوم یابی محله بر اساس ویژگیها و عملکردهای قابل انتظار، خصوصیات تاریخی کالبدی محله و مفهوم محله در شهرهای ایرانی و در پایان جمع بندی درباره موضوعات ذکر شده بیان شده است.

**بخش دوم توسعه درون زا:** در بخش دوم به مباحثی در مورد توسعه درون زا، که متکی بر پتانسیل های درون محله ای، در زمینه هایی که قابلیت توسعه دارند، پرداخته شده است. بر همین اساس محله عودلاجان به عنوان یکی از محلات قدیمی شهر تهران که به نوعی میراث دار تهران قدیم نیز محسوب می شود به عنوان نمونه موردی این پژوهش در نظر گرفته شده که این محله در شرایط

فعلی در وضعیت مناسبی به سر نمی برد و به علت عدم توانایی انطباق با شرایط ، کارایی اولیه خود را از دست داده و باعث مهاجرت ساکنین اولیه و جایگزینی آن ها با افرادی با طبقات اجتماعی پایین در محله شده است که هیچ گونه حس تعلقی نسبت به محله نداشته و در پاره ای از موارد نیز به تخریب محله پرداخته اند، همین امر باعث فرسودگی محله شده است که از جهات دیگر به عنوان فرصتی برای توسعه مجدد و محرک توسعه جهت سایر عوامل و عناصر به حساب آمده است، که می توان با برنامه ریزی و طراحی مناسب با توجه به پتانسیل های توسعه درون زا و با هدف رفع کمبودها، افزایش کیفیت های محیطی و رشد و شکوفایی محله، باعث بازگشت روحیه و حیات شهرنشینی به این محله شد.

**بخش سوم بازآفرینی:** در بخش سوم مباحثی پیرامون رویکرد بازآفرینی، بیان شده است. بازآفرینی روشی است که از دهه 1990 وارد ادبیات شهرسازی شده است و به معاصر سازی بافتهای ارزشمند که به مرور زمان فرسوده شده اند، می پردازد، یا به عبارت دیگر به ارتقای کیفیت های محیطی با توجه به شرایط اقتصادی - اجتماعی می پردازد. رویکرد بازآفرینی سعی دارد با آرایه راهکارهای مشارکتی، مشارکت تمام گروه های ذی نفع و ذی نفوذ (بخصوص دولت) در فرآیند نوسازی و بهسازی محلات را فراهم آورد. همچنین با درگیر کردن دولت در فرآیند نوسازی محله از طریق دادن سوبسیدها، وام ها و دیگر ابزار تشویقی باعث توانمند سازی بیشتر ساکنان در فرآیند بهسازی و نوسازی محله، ارتقای کیفیت های محیطی محلات و در نهایت تجدید حیات و هویت از دست رفته به محلات شود.

بخش اول:

محلہ

## 2-1-1-1- مروری بر تعاریف محله: در زبان انگلیسی محله (neighborhood) گروهی از

مردم و خانه هایشان هستند که یک ناحیه کوچک را در میان یک مکان بزرگتر میان یک شهر شکل می‌دهند (Summer, ۲۰۰۲). تعاریف مختصری که میتوان در مقابل واژه neighborhood مشاهده نمود:

- ناحیه یا محدوده ای است که با کاربریهای مشابه یا سازگار موجود در آن (اغلب یک خیابان اصلی برای خرید و رستورانها) تعریف می شود.

- محدوده جغرافیایی قابل تشخیص که معمولاً به دور بلوکهای مسکونی خاص شکل می گیرد و مردمان که در نزدیکی یکدیگر زندگی می کنند.

- در زبان اسپانیایی واژه Barrio در معنای محله به کار میرود این واژه در آمریکا به محلاتی که محل زندگی جمعیت اسپانیایی زبان است برمی گردد و یا به معنای محلات کشورهای اسپانیایی زبان به کار میرود (Wordnet, ۲۰۰۴).

- از دیدگاه کوین لینیچ محله قسمت بزرگی از شهر است که واجد خصوصیات یکدست و مشابه باشد (لینیچ، 123:1374).

- براساس تعریف فرهنگ جغرافیایی انسانی، محله بخشی از شهر است که در آن روابط چهره به چهره حاکم است محله یک اجتماع محدود شده از نظر فضایی است که اغلب افراد غیر محلی آن را سریع تر از ساکنانش درک مینمایند (بصیرت، 1384).

- در ساده ترین تعریف، محله از خانه های مجاور هم که در یک فضای جغرافیایی خاص تشکیل میشود شکل می گیرد. خانواده ها نسبت به محله همان احساس خانه مسکونی خود را دارند و با ورود به محله، خود را در یک محیط آشنا و خودی مثل خانه روبرو می شوند بی جهت نیست که در محلات طبقه کم درآمد، کوچه ها و خیابانهای محله به همان اندازه مورد استفاده کودکان، جوانان و سالمندان قرار میگیرند که خانه مسکونی آنها، مورد استفاده قرار می گیرد (محمدی، 1387).

- محله از تجمع، پیوستگی کم یا زیاد، معاشرت نزدیک، روابط همسایگی محکم و اتحاد غیررسمی، میان گروهی از مردم به وجود می آید (محمدی، 1387).

- محله کوچکترین بخش از تقسیمات شهری است که بستر شکل گیری آن را محیط فیزیکی شکل می دهد، این محیط دارای خصایص اجتماعی و مردمی است و به همین دلیل روابط منسجم اجتماعی قابلیت حضور در آن را می یابند بنابراین عوامل شکل گیری محله را در قالب موارد ذیل میتوان برشمرد:

1- وجود محیط فیزیکی

2- شناخت و احساس تعلق

3- امنیت اجتماعی

4- توانمندی در حفظ و بقای محله

5- وجود امکانات مورد نیاز نظیر مرکز خرید، مدرسه، وسایل دسترسی و غیره (محمدی، 1387).

- محله کوچکترین واحدی است که بعد از خانه در سطح شهر عمل میکند، از نظر فضایی واحدی مشخص است و محدوده های آن تنها به وسیله ساکنان آن درک و مشخص می شود. وجود نشانه ها و اشتراکات و گرایشهای خانوادگی و خویشاوندی، افراد را برای حمایت و تامین امنیت و نیازهای یکدیگر در مجاورت هم قرار داده و محله منشا اجتماعی شدن است. مردم از طریق استقرار در این محلات با هم ارتباط برقرار کرده و هویت مشترک می یابند (تولایی، 1371:95).

- حسین شکویی جغرافیدان شهری نیز معتقد است محله از تجمع، بهم پیوستگی کم یا زیاد، معاشرت نزدیک، روابط محکم همسایگی و اتحاد غیر رسمی میان گروهی از مردم به وجود آمده است با این تعریف در محلات به افرادی که بر پایه خانه، مجاور هم زندگی می کنند همسایه گفته می شود. ارتباط همسایگان در محلات شهری به هنگام نیاز و بحران بیشتر میشود و تعاون و همیاری آنها افزایش مییابد (شکوهی، 1364:49). عبارتی دیگر محله مفهومی است از مسکن در ارتباط با نیازهای گروهی متجانس از نظر صنفی و ضوابط اجتماعی (ربوبی و دیگران، 1353).

- مرلن اعتقاد دارد که محله، یک مفهوم اداری برای شهر است، پاریس به 20 منطقه و هر منطقه به 4 محله تقسیم میشود اما واقعیت این است که اغلب، مفهوم محله مستقل از کاربردهای اداری است» (ربانی، 1382:52).



- سوزان کلر چهار تعریف غالب محله را اینگونه توضیح داده است:

1- محله بعنوان محیطی دارای موقعیت اکولوژیکی خاص در میان محیطی بزرگتر

2- محله بعنوان نماد اجتماعی

3- محله بعنوان محیطی با نقش کارکردی ویژه

4- محله بعنوان محیطی با جو خاص (لنگ، 1383: 200).

- محمود توسلی در ارتباط با شهرهای اقلیم گرم و خشک معتقد است هر محله به صورت واحد اداری، اجتماعی-فرهنگی، اقتصادی و دینی جزئی از شهر محسوب می‌شود که سکونتگاه صاحبان حرف و مشاغل خاص، اقلیتهای دینی و طبقات اجتماعی مختلف بود، از نظر کالبدی-فضایی، مجموعه شهر، محلات و مرکز شهر ترکیبی متحد ایجاد می‌کرده اند (توسلی، 1381: 9). در کلامی دیگر، محلات اجزائی از ساختار کلی شهر بوده اند (توسلی، 1381: 60).

- در بافتهای فرسوده مناطق مختلف ممکن است خصوصیات محله دارای ابعاد و مقیاسهای متفاوتی باشد، لیکن از ویژگیهای مشترکی چون نوع دسترسی، سرانه خدماتی، روابط همسایگی، هویت، نظم، فرهنگ بومی، تعاملات، مناسبات و بویژه میزان مشارکت ساکنین در امور جاری زندگی برخوردار است (عندلیب و علی اکبری، 1387).

2-1-2- محله در دیدگاه های مختلف: محله مفهوم ثابت و ایستایی در مباحث شهرشناسی

جغرافیایی و سایر علوم از جمله برنامه ریزی شهری، علوم اجتماعی و علوم سیاسی در قرن گذشته نداشته است. در زمان حاضر نیز این مفهوم دچار تغییرات اساسی شده است، بگونه ای که پیرامون مفهوم و ابعاد آن مباحث فراوانی وجود دارد. در واقع در هر یک از حوزه های علمی از زاویه دید خاص آن تعریف شده است (Williams, 1985: 30).

بررسی اولیه تعاریف ارائه شده درباره این مفهوم، نشان از برخی تفاوتهای آشکار دراینکه، محله به طور مطلق چیست دارد. شناخت تاریخ تفکر پیدایش محله بعنوان عنصر شهر نیز می تواند در برداشت صحیح از این مفهوم نقش مهمی داشته باشد. بسیاری از پژوهشگران چشم اندازی کاملاً بوم شناختی از محله را ارائه داده اند (Galster, 2011: 2011).

همانطور که در تعریفهای بعمل آمده از شهر تنوع و گوناگونی فراوانی به سبب تلاش رشته های مختلف در تعریف شهر وجود دارد، از دیدگاه دانش های مختلفی که با این مفهوم شهری در ارتباطند نیز تعاریف مختلفی ارائه شده است. بعبارت دیگر متخصصان در ارتباط با زمینه کار و فعالیت خود در علوم همچون جغرافیا، جامعه شناسی، معماری و شهرسازی برنامه ریزی مسکن و غیره تعاریف مختلفی از محله ارائه داده اند (ربانی، 1382).

محله در شهرسازی نوین به مکان زندگی افرادی اطلاق می شود که به خدمات رفاهی خاص، با فاصله مناسب برای پیاده روی دسترسی داشته باشند، خواه افراد ساکن در محله از این امکانات استفاده کنند و یا اینکه نیازهای خود را جای دیگری تامین کنند. این خدمات به طور عمده در مرکز محله شکل می گیرد. مرکز محله به غیر از رفع نیازهای تجاری افراد محله، باید بتواند روابط فرهنگی و اجتماعی ایشان را نیز تقویت کند. بنابراین مرکز محله باید فضای برخورد و تعامل داشته باشد تا در این فضا ارتباطات انسانی افراد محله تحقق یافته و تعمیق شود (براند، 1382).

#### **1-2-1-2- محله از دیدگاه جامعه شناسی شهری: از لحاظ جامعه شناسی شهری، محله های شهری**

به مفهوم واحدهای اجتماعی حقیقی هستند که تاحدی به صورت اتفاقی و ناخودآگاه به وجود آمده اند و با گذشت زمان توانسته اند شکل و قالب ثابت و پایداری به خود بگیرند و حریم معینی برای خود تعریف کنند. در حقیقت این محله ها از مجموعه افرادی با ویژگیهای اجتماعی، فرهنگی، مذهبی و بخصوص اقتصادی مشابه تشکیل می شود که به واسطه نوعی همبستگی و روابط متقابل جمعی به وجود می آیند. بر این اساس ویژگی هر محله برحسب مورد و مختصات اجتماعی، آن را از سایر محلات متمایز می سازد. بدین ترتیب در بیشتر شهرهای دوران گذشته از جمله شهرهای ایرانی، بخشها و محیط های مشخصی پدید آمده اند که دارای نام معین و خصوصیات اجتماعی معین هستند. این نوع محله بندی گاه منطبق بر تقسیم بندی جغرافیایی شهر است و برحسب این عامل، هر محله نام معینی به خود می گیرد (توسلی، 13:1379).

#### **2-2-1-2- محله از دیدگاه علوم اجتماعی: از نظر دسته ای از اندیشمندان حوزه علوم اجتماعی،**

محله به (الف) حوزه کوچک مسکونی؛ (ب) ساکنان این حوزه؛ (ج) روابطی که میان ساکنان وجود

دارد یا واقعیت و کیفیت نزدیکی آنان با یکدیگر، دلالت دارد. کاربرد علمی این اصطلاح در حوزه علوم اجتماعی تا حد زیادی متأثر از نظریات چارلز هورتون کولی بود که بر روابط گروه اختیاری نخستین و حضورشان در محله تأکید می کرد (گولد و کولب، 1370: 924).

کولی در تعریف محله بر اهمیت نقش گروه های اولیه تأکید ورزید. این گروه ها شامل خانواده و گروه های بازی کودکان در محله بود. او هشدار می دهد که صمیمیت در محله ها به وسیله رشد شبکه پیچیده ای از تماسها و روشهای جدید ارتباطی از بین رفته است. در شهرهای امروزی شیوه زندگی آپارتمان نشینی و پیچیدگیهای اجتماعی، اقتصادی به شدت کانونهای خانوادگی و محله ای را دچار آسیب کرده است (Cowan، ۲۰۰۰: ۲۵۷).

**2-1-2-3- محله از دیدگاه جغرافیای شهری و اجتماعی:** در تعبیر جغرافیایی، مفهوم محله ضمن دارا بودن مکان معین، به اجتماعی اطلاق می شود که در چنین فضایی سکونت دارند و از برخوردهای فراوان نخستین یا رویارویی با یکدیگر بهره مند می شوند. ماهیت محله از دیدگاه جغرافیدان شهری و اجتماعی فرصتی برای مردم فراهم می آورد تا با یکدیگر دیدار کنند، در گذران زندگی روزمره شرکت جویند و در تلاش به منظور غلبه بر مشکلاتشان به همکاری پردازند به همین دلیل پاور نیز مدعی است که محله و حس همسایگی از تأثیر موقعیت مکانی بر جامعه ناشی می شود، اما به صورت خود به خودی روی نمیدهد. افراد ممکن است با حس بدون همسایه بودن از لحاظ اجتماعی مواجه شوند و آن را لمس کنند، درحالیکه از نظر فیزیکی و موقعیت مکانی با یکدیگر همسایه باشند. همسایگی و هم محله بودن متضمن چیزی فراتر از برخورد صرف و یا منافع مشترک است (گولد و کولب، 1370: 924).

**2-1-2-4- محله از منظر برنامه ریزی شهری:** از منظر برنامه ریزی شهری، محله را میتوان بصورت بخش قابل شناسایی از محدوده ای شهری و یا محدوده ای ترکیب شده از کاربریهای تأمین کننده نیازهای ساکنان در ساختار شهر تعریف کرد (Cowan، ۲۰۰۰). بررسیهای رانز و شریکل در سال 1946 نشان داد که تاریخ تفکر درباره واحد همسایگی یا واحدهای محله محور به حدود سال 793 میلادی در کیوتوی ژاپن میرسد. لوئیز ممفورد در سال 1961 به نقل از توماس مور در کتاب اتوپیا

مینویسد: "هر آرمان شهری به چهار بخش تقسیم میشود"، اما محله مبتنی بر خانواده شکل میگیرد و پایه کل تقسیمات شهری، محله است.

در بررسی گذشته تاریخی برنامه ریزی محله، داند اپلارد تأکید می کند که واحدهای همسایگی نه تنها بعنوان ناحیه و محدوده کران دار تعریف می شدند، بلکه خطوط ترافیکی با خیابانها نیز نقش مهمی در تعیین مرز برای آنها ایفا می کرد. از نظر او محله به وسیله معیارهای فیزیکی، کالبدی و اجتماعی تعریف می شود. اما تعریف کالبدی و فیزیکی محله در شرایط فعلی رشد و توسعه شهری، جای تأمل دارد، زیرا تحرک اجتماعی ساکنان به مرزهای محله محدود نمی شود (Cowan, ۲۰۰۰).

سیدنی براور در کتاب محله خوب معتقد است که محله نوعی مکان است؛ مکانی که مردم در آن زندگی می کنند. در اصل محله، ذاتاً مکانی است دارای خانه هایی برای زندگی و کاربریهایی چون پارک، مدرسه، فروشگاه و جز اینها. اما وجود این کاربریهها نمی تواند آن را فراتر از مفهوم محله یا کمتر از آن سازد. به علاوه با وجود آنها نیز، باید بگونه ای برنامه ریزی شود تا این مکان، شکل محله را به خود بگیرد. از منظری دیگر، هر مکان نیز محله است، البته هنگامی که افراد ساکن در آن، در شکل دادن به آن نقش داشته و کلیتی واحد و منسجم را به لحاظ کالبدی با نام مشخص ایجاد کرده باشند. همچنین محله علاوه بر بعد کالبدی، یک مکان اجتماعی است. در تمیز بین اجتماع و محله باید دقت شود که اجتماع به گروه تشکیل دهنده واحد اجتماعی اطلاق می شود، اما محله با بافت کالبدی، اجتماع محلی را در درون خود جای می دهد (Brower, ۱۹۹۶).

از نظر شهر گرایان جدید، محله از عناصر اصلی سازماندهی در شهرسازی است. آندرس دوانی و الیزابت پلاترزیبرک محله را محدوده ای شهری با ترکیب متوازی از فعالیتهای انسانی که اطراف مرکزی معین و مشخص ساخته شده است، تعریف میکنند. همچنین واراک محله را واژه اجتماعی به مفهوم ارتباطات اجتماعی افراد در یک ظرف مکانی میداند (Cowan & Warrack, ۲۰۰۰).