

تعیین تراکم ساختمانی بهینه در محلات حاشیه‌نشین با ملاحظات اجتماعی - فرهنگی (مطالعه موردی: خاک سفید تهران)

تاریخ دریافت: ۹۰/۲/۱۸
تاریخ پذیرش نهایی: ۹۰/۸/۱۴

همایون نورائی* - منوچهر طبیبیان** - ناصر رضایی***

چکیده

تعیین تراکم ساختمانی بدون توجه به مسائل فرهنگی و اجتماعی جامعه و فقط به صورت تقلیدی مطلق از غرب، نمی‌تواند راه‌حل مناسبی برای مشکل مسکن باشد. از این رو ضروریست تا با شناخت مشکل‌های ایجاد شده و یافتن عوامل اثرگذار در آن، تراکم ساختمانی را با ویژگی‌های اجتماعی و فرهنگی محله‌ها متناسب کرده و از این طریق در راستای بهبود شرایط زندگی گام برداشت. بر این اساس در تحقیق حاضر با علم و آگاهی از تعدد عوامل تأثیرگذار بر تعیین تراکم ساختمانی، به دلیل محدودیت‌های تحقیق، تنها معیارهای اجتماعی - فرهنگی مؤثر بر این مقوله را در محله خاک سفید که از جمله سکونتگاه‌های غیررسمی شهر تهران می‌باشد، بررسی کرده و با یک تحلیل آستانه‌ای، بیشینه تراکم ممکن را برای هر کدام از بلوک‌های محله مورد نظر محاسبه می‌گردد. روش تحقیق این مطالعه به توصیفی - تحلیلی و از نوع نمونه موردی (محله خاک سفید) است و برای جمع‌آوری داده‌ها، از روش کتابخانه‌ای و میدانی، و برای تحلیل آن‌ها از سیستم اطلاعات جغرافیایی (GIS) و به کارگیری نرم‌افزار expert choice کمک گرفته شده است. نتایج حاکی از آن است که بیشترین قابلیت به لحاظ اجتماعی - فرهنگی جهت افزایش تراکم ساختمانی متعلق به بلوک ۱۴ در جنوب میدان نواب صفوی و کم‌ترین قابلیت متعلق به بلوک ۱۰ در جنوب پارک گلشن می‌باشد.

واژگان کلیدی: تراکم ساختمانی، ملاحظات اجتماعی - فرهنگی، محله خاک سفید.

مقدمه

بافت‌های حاشیه‌ای، امروزه بخش‌های قابل توجهی از شهرهای بزرگ را تشکیل می‌دهند. این بافت‌ها که بعد از گذشت سال‌ها به‌عنوان بافت‌هایی متصل به شهر، جزیی از آن محسوب می‌گردند، به دلیل برخورداری اغلب آن‌ها از مصالح بی‌دوام در بدو تأسیس، نیازمند بهسازی و نوسازی ساختمانی به‌خصوص در بخش‌های مسکونی می‌باشند. از جمله مهم‌ترین راهبردهای پیشنهادی در این راستا، تجمیع زمین‌های مسکونی و استفاده از مسکن متراکم به‌خصوص بعد از اعطای تراکم تشویقی به این بافت‌ها می‌باشد (City council of Tehran, 2006). که به دلیل اقتصادی بودن، مورد مقبولیت بیشتری نسبت به سایرین قرار گرفته است. شهر تهران نیز از این مقوله استثناء نبوده و بخش قابل توجهی از این منطقه کلان‌شهری حاصل اسکان غیررسمی و رشد و توسعه پراکنده و بی‌قاعده کانون‌ها و مراکز جمعیتی منطقه طی چند دهه گذشته بوده است (Bumsazan Consulting Engineers, 2006, p.22)، که البته امروز برخی از سطوح آن به‌عنوان بخش‌هایی از مناطق شهرداری شناخته می‌شوند و برای آنان برنامه‌هایی جهت بهسازی و نوسازی در حال آماده‌سازی است. از جمله این نواحی، محله خاک‌سفید می‌باشد که در منطقه ۴ شهرداری تهران واقع شده است و برای بهسازی آن برنامه‌هایی از جمله طرح منظر آماده شده است، که یکی از پیشنهاد‌های این طرح تجمیع پلاک‌های همسایگی و ایجاد ساختمان‌های متراکم در محله خاک‌سفید می‌باشد (Pardaraz Consulting Engineers, 2008, p.31). اما این که آیا مسکن متراکم (آپارتمانی و یا بلندمرتبه) با شرایط اجتماعی و فرهنگی ساکنین این محله همخوانی دارد یا نه، از آن‌جا که همبستگی و تأثیر شدیدی بین این معیار و میزان کیفیت زندگی موجود است (Lee, 2008, p.1206)، موضوع بسیار مهمی است که در طرح مذکور کمتر در نظر گرفته شده است. با توجه به وجود این خلأ، هدف از این مقاله تعیین آستانه تراکم ساختمانی متناسب با شرایط اجتماعی- فرهنگی در محله خاک‌سفید می‌باشد که از طریق شناخت معیارهای اجتماعی- فرهنگی مؤثر بر این مقوله و بررسی آن‌ها در محله مذکور صورت می‌پذیرد.

روش تحقیق این مطالعه به صورت توصیفی- تحلیلی از نوع موردی (محله خاک‌سفید) است و برای جمع‌آوری داده‌ها، از روش کتابخانه‌ای و میدانی، و برای تحلیل آن‌ها از سیستم اطلاعات جغرافیایی (GIS) و نرم‌افزار expert choice کمک گرفته شده است. بر این اساس در ابتدا اصول و معیارهای تعیین تراکم ساختمانی با مرور ادبیات نظری و تجربی پژوهش شناسایی گشته و سپس بر اساس روش نمونه‌گیری هر یک از اصول و معیارهای شناسایی شده در مرحله نخست، در محله خاک سفید مورد بررسی و تحلیل قرار گرفته است. در نهایت نیز به تلفیق معیارها برای تعیین تراکم ساختمانی بهینه در هر یک از بلوک‌های محله خاک سفید پرداخته شده است. لازم به ذکر است، با توجه به محدودیت‌های تحقیق صرفاً از بین عناصر مؤثر در تعیین آستانه تراکم از جمله معیارهای کالبدی- فضایی، زیست‌محیطی، اقتصادی و اجتماعی (Azizi, 2003, p.268)، در این تحقیق فقط به بررسی معیارهای اجتماعی- فرهنگی پرداخته شده است. پر واضح است تعیین آستانه تراکم ساختمانی متناسب با هر پلاک، نیازمند بررسی و ادغام سایر معیارها و در نظر گرفتن شرایط محلی در این مهم می‌باشد.

۱. مبانی نظری

تراکم ساختمانی، به مفهوم نسبت بین سطح زیربنای ساختمان به مساحت قطعه زمین (Azizi, 2003, p.23)، یکی از مهم‌ترین موضوع‌های برنامه‌ریزی شهری است، به صورتی که در هر اثری که در عرصه برنامه‌ریزی شهری به جای مانده اشاره‌ای نیز به تراکم شده است (Ministry of interior, 1998, p.63). اما از آن‌جا که افزایش تراکم ساختمانی به لحاظ اقتصادی هم از طرف سرمایه‌گذاران به دلیل سود بیشتر و هم از طرف شهرداری جهت تأمین بخش عمده‌ای از درآمد (Hanachi, 2007, p.29) مورد توجه می‌باشد، این موضوع در دهه اخیر به بحرانی تبدیل گشته است و ضرورت توجه بیشتر به سایر عوامل در تعیین تراکم ساختمانی را دو چندان ساخته است. یکی از این عوامل که علی‌رغم ارتباط تنگاتنگی که با کیفیت زندگی ذهنی دارد (Westaway, 2006, p.7)، کمتر به صورت جامع بحث می‌گردد، عوامل اجتماعی- فرهنگی است، به طوری که در اغلب مطالعه‌ها فقط به بحث‌های کلان و به صورت گذرا به این عامل پرداخته شده و کمتر در مقیاس محلی و ژرفانگر بحث شده است.

در مقیاس بین‌المللی می‌توان به مطالعه‌های «گروبر» و «شلتون» اشاره کرد که در آن بر تأثیر عواملی چون تراکم جمعیتی، همبستگی اجتماعی، نوع واحد مسکونی و امنیت اجتماعی بر محیط مسکونی تأکید شده و این عوامل جزء مهمی از شاخص‌های اجتماعی تعریف شده است (Gruber & Shelton, 1987). «آدامز» نیز در تحقیق‌های خود درباره عوامل اجتماعی و سلامت روانی به شاخص‌هایی چون تراکم جمعیتی، بعد خانوار، سابقه سکونت، روابط همسایگی و امنیت و ایمنی اشاره کرده و به بررسی و تحلیل این شاخص‌ها در محیط مسکونی پرداخته است (Adams, 1992, p.361).

«هور» و «ماروجونز» هم در بررسی عواملی که به خصوص از نظر اجتماعی بر کیفیت مسکن تأثیر می‌گذارد، عواملی چون تراکم جمعیتی، بعد خانوار، تجانس فرهنگی، همبستگی اجتماعی و امنیت و ایمنی اجتماعی را مؤثر دانسته‌اند

(Hur & Morrow-Jones, 2008, p.621).

در مطالعه‌های دیگر «لو» به شاخص‌هایی چون میزان تحصیلات، سابقه سکونت و امنیت تصرف پرداخته و همگی آن‌ها را در تعیین خشنودی از مسکن و محیط مسکونی مهم و مؤثر می‌داند و تأکید می‌کند که این خشنودی باعث ترغیب و تشویق مردم خواهد شد (Lu, 1999, p.270).

«میلر» و همکاران نیز معتقدند باید شاخص‌هایی چون مشارکت و انجمن‌های اجتماعی، روابط همسایگی و امنیت اجتماعی را نیز در ساکنین محله‌های مسکونی برای برنامه‌ریزی بهتر وارد نمود (Miller et al., 1980, p.111). از طرف دیگر «موهان» و «تریگ» در مطالعه‌ای درباره مسکن در محله‌های مسکونی انگلستان، به تأثیر عواملی چون سابقه سکونت، روابط همسایگی، نوع واحد مسکونی مورد خواست و امنیت اجتماعی و تصرف پی برده‌اند (Mohan & Twigg, 2007, p.2035).

در سطح ملی نیز به خصوص در سال‌های اخیر مطالعه‌های مناسبی چه از نظر کمی و چه از نظر کیفی درباره مسکن صورت گرفته‌است.

در این باره می‌توان به مطالعات «عزیزی» اشاره نمود؛ وی در مطالعه‌ای در مورد فرآیند برنامه‌ریزی مسکن، شناخت شاخص‌های اجتماعی را به عنوان یکی از پیش‌نیازهای برنامه‌ریزی مسکن مطرح نموده و عواملی چون میزان نیاز به مسکن، نرخ رشد سالیانه خانوار، تعداد و بعد خانوار، نسبت شهرنشینی، سطح و سرانه زیربنا، الگوی ساخت، دسترسی به خدمات مسکونی، تراکم خانوار در واحد مسکونی، تعداد اتاق در واحد مسکونی، تراکم نفر در اتاق و در واحد مسکونی، نحوه تصرف، بی‌مسکنی و بد مسکنی را به عنوان زیرشاخص‌های آن معرفی می‌کند (Azizi, 2004, p.35). او همچنین در تعیین تراکم در مقیاس شهری توجه به شاخص‌های زیست‌محیطی، اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی و کالبدی- فضایی را با اهمیت خوانده و ضمن اشاره به این نکته که گرایش به زندگی در آپارتمان و ساختمان‌های متراکم که در دهه‌های اخیر به وجود آمده، فقط طیف خاصی از مردم را جذب کرده (Azizi, 2003, p.128)، زیرشاخص‌های همسازی اجتماعی، تجانس فرهنگی، سابقه سکونت، خواستگاه اجتماعی ساکنین، میزان خدمات و تسهیلات موجود، کارایی مسکونی، قومیت و خویشاوندی، نوع خانوار و غیره را برای شاخص اجتماعی- فرهنگی برمی‌شمارد (Ibid, p.262) و در پژوهش‌هایی دیگری نیز درباره پایداری محله‌های شهری، شاخص‌های امنیت، روابط همسایگی، مشارکت و هویت (قابل ادراک بودن) را به عنوان شاخص‌های اجتماعی- فرهنگی مسکن عنوان می‌کند (Azizi, 2007, p.37; Azizi, 2006, p.36).

در مطالعه ارزشمند دیگری در این ارتباط، «مخبر» به ابعاد اجتماعی مسکن پرداخته و ضمن بیان اهمیت ملاحظه‌های اجتماعی به اندازه مباحث فیزیکی و اقتصادی برای توسعه مسکن، به نقل از رئیس مرکز برنامه‌ریزی ساختمان و مسکن سازمان ملل و خلاء مطالعاتی موجود در این زمینه، بر شاخص‌هایی چون مشارکت عمومی برای تعیین دقیق نیازهای استفاده‌کنندگان و بازخورد دادن به برنامه‌ریزان (United Nations, 1984, p.25)، احساس افتخار (احساس تعلق به مکان) در واحد مسکونی برای انطباق بهتر و بیشتر با آن (Ibid, p.33)، نحوه تصرف مسکن و امنیت سکونت برای بهبود وضعیت مسکن در طول زمان (Ibid, p.138)، طول مدت اقامت به عنوان بازتاب تمایل به باقی ماندن در آن محل و نرخ جنایت در محل به عنوان یکی از شاخص‌های ثبات اجتماعی (Ibid, p.161) تأکید می‌کند و مواردی چون میزان رضایت از مسکن، درجه کنش متقابل و هم‌بستگی اجتماعی، درجه مراقبت از واحدهای مسکونی و تسهیلات عمومی و بهره‌گیری از خدمات (Ibid, p.91)، را برای بررسی و تحلیل موفقیت یا شکست برنامه‌های مسکن پیشنهاد می‌دهد.

«هری» و همکاران نیز در کتاب «مسکن حداقل»، نیاز به مسکن از نظر اجتماعی را در دو بعد عمده کمی و کیفی بررسی کرده و عواملی چون میزان دسترسی گروه‌های مختلف درآمدی به مسکن، نحوه تصرف و هزینه مسکن را در بعد کمی و عواملی چون نیاز به تجهیزات، زیرساخت‌های کالبدی و محیط‌های اجتماعی را در بعد کیفی معرفی نموده‌است (Ahari et al., 1988, pp.33-35).

مطالعه‌های دیگری نیز وجود دارد که به صورت گذرا به این مسأله پرداخته‌اند؛ در این میان «مهندسين مشاور آرکولوگ» در مقاله‌ای تحت عنوان «ابعاد اجتماعی و اقتصادی طراحی مسکن در مراکز توزیع جمعیت شهری» در دومین سمینار توسعه مسکن در ایران عواملی چون ایجاد و تقویت احساس تعلق و شرکت در زندگی اجتماعی در ساکنین، امنیت در فضاهای عمومی و بهبود تأسیسات و تجهیزات را به عنوان راه‌حل‌های برون رفت از مشکل مسکن از دید اجتماعی- فرهنگی می‌داند (Arkeolog Consulting Engineers, 1995, p.478).

از طرف دیگر «وارثی» نیز در مقاله‌ای تحت عنوان «بررسی آپارتمان‌نشینی در منطقه شهری اصفهان» نشان داده است، که ارتباط مشهودی بین سطح سواد ساکنین و بعد خانوار و میزان رضایت از آپارتمان‌نشینی وجود دارد، به گونه‌ای که خانوارهای پرجمعیت و با سطح تحصیلات پایین از زندگی آپارتمانی ناراضی بوده و هر چه بعد خانوار کوچک‌تر و میزان تحصیلات بالاتر باشد، میزان رضایتمندی نیز در خانواده‌های ساکن افزایش می‌یابد (Varesi, 1995, p.595).

«مهندسين مشاور فجر توسعه» نیز در مطالعه‌ای برای امکان‌سنجی بلندمرتبه‌سازی در بجنورد به شناخت عوامل مؤثر در این زمینه پرداخته و در قسمت اجتماعی به عوامل روابط همسایگی، مالکیت، مشارکت، بعد خانوار، سطح تحصیلات،

میزان تنش‌های اجتماعی (جرم و جنایت)، ماندگاری، سنخیت‌های فرهنگی، احساس تعلق خاطر و امکانات مناسب اشاره نموده‌است (Fajre Toseh Consulting Engineers, 2007, pp.13-45).

با توجه به مباحث عنوان شده می‌توان گفت که برای تعیین آستانه تراکم ساختمانی از منظر اجتماعی- فرهنگی به عنوان یکی از ابعاد برنامه‌ریزی مسکن، شاخص‌های متعددی وجود دارد که ناشی از گستردگی مباحث اجتماعی- فرهنگی و سطوح مختلف ملی، شهری و محلی است؛ اما آنچه که در این مطالعه، به عنوان شاخص مدنظر می‌باشد شاخص‌هایی است که ضمن مطرح بودن در سطوح محلی و زیر محلی (بلوک شهری)، با مطالعات شهری و به خصوص بحث تراکم ساختمانی مرتبط باشد؛ بنابراین می‌توان شاخص‌های اجتماعی- فرهنگی زیر را در این باره مهم و مؤثر دانست.

جدول ۱: اصول و معیارهای اجتماعی- فرهنگی انتخاب شده برای تعیین آستانه تراکم ساختمانی.

اصول و معیارها	مطالعه شده در
تراکم جمعیت	Azizi (2003), Azizi (2004), Gruber and Shelton (1987), Adams (1992), Hur and Morrow-Jones (2008).
بعد خانوار	Azizi (2004), Fajre Toseh Consulting Engineers (2007), Varesi (1995), Adams (1992), Hur and Morrow-Jones (2008).
میزان تحصیلات	Varesi (1995), Fajre Toseh Consulting Engineers (2007), Lee and Guest (1983), Lu (1999).
تجانس فرهنگی	Azizi (2003), United Nations (1984), Fajre Toseh Consulting Engineers (2007), Lee and Guest (1983), Hur and Morrow-Jones (2008).
مشارکت	Azizi (2007), United Nations (1984), Arkeolog Consulting Engineers, (1995), Miller et al. (1980).
سابقه سکونت	Azizi (2003), United Nations (1984), Fajre Toseh Consulting Engineers (2007), Ahlbrandt (1984), Adams (1992), Lu (1999), Mohan and Twigg (2007).
روابط همسایگی	Azizi (2007), United Nations (1984), Ahari et al, (1988), Fajre Toseh Consulting Engineers (2007), Miller et al. (1980), Ahlbrandt (1984), Gruber and Shelton (1987), Adams (1992), Mohan and Twigg (2007), Hur and Morrow-Jones (2008).
تمایل زندگی آپارتمانی	Azizi (2003), United Nations (1984), Mohan and Twigg (2007), Gruber and Shelton (1987).
امنیت اجتماعی	Azizi (2007), Fajre Toseh Consulting Engineers (2007), United Nations (1984), Arkeolog Consulting Engineers, (1995), Miller et al. (1980), Gruber and Shelton (1987), Adams (1992), Mohan and Twigg (2007), Hur and Morrow-Jones (2008).
امنیت صرف	Azizi (2004), United Nations (1984), Ahari et al. (1988), Fajre Toseh Consulting Engineers (2007), Ahlbrandt (1984), Lu (1999), Mohan and Twigg (2007).

۲. روش‌شناسی

روش تحقیق این مطالعه به صورت توصیفی- تحلیلی از نوع موردی (محل خاک‌سفید) است و برای جمع‌آوری داده‌ها، از روش کتابخانه‌ای و میدانی و برای تحلیل آن‌ها از سیستم اطلاعات جغرافیایی (GIS) و نرم‌افزار expert choice کمک گرفته شده است. به طوری که در نهایت این پژوهش بتواند با توجه به معیارهای عنوان شده و با یک تحلیل آستانه‌ای، بیشینه تراکم ساختمانی ممکن را در مقیاس هر بلوک‌های محدوده به عنوان کوچک‌ترین واحد فیزیکی- اجتماعی قابل تمیز، به دست دهد.

در این پژوهش با توجه به مشخص بودن چارچوب نمونه‌گیری از روش تخصیص نیمین^۱ که یکی از روش‌های نمونه‌گیری تصادفی طبقه‌بندی شده می‌باشد، برای بررسی مؤلفه‌های اجتماعی- فرهنگی استفاده شده است؛ به طوری که جامعه آماری مورد بررسی کل قطعات مسکونی در محله خاک‌سفید به غیر از دو واحد در بلوک ۲۰ (که قابل تعمیم به کل بلوک نیستند) بودند که بر اساس آخرین نقشه محله (Pardaraz Consulting Engineers, 2008)، ۱۵۴۸ واحد می‌باشند. برای به دست آوردن تعداد نمونه نیز از فرمول زیر استفاده گردیده است که با توجه به ضریب اطمینان ۹۰ درصد، بیشینه خطای ۰٫۱ و نامعلوم بودن واریانس (به همین دلیل $P=۰٫۵$ در نظر گرفته شد) در نهایت حجم نمونه معادل ۷۷ تعداد

محاسبه شد؛ در ادامه نیز طبق جدول ۲، این تعداد نمونه در بلوک‌های مختلف تقسیم گردید.

$$n = \frac{[\sum N_h \times (p \times q)_h]^2}{\frac{N^2 \times d^2}{z^2} + \sum N_h \times (p \times q)_h^2} = \frac{774^2}{\frac{1548^2 \times 0.1^2}{1.645^2} + 387} = \frac{599076}{8855.4 + 387} = 64.81 \cong 65$$

$$n_h = \frac{N_h \times (p \times q)_h}{\sum N_h \times (p \times q)_h} \times n$$

(Zebardast, 2009, p.23)

جدول ۲: تعداد نمونه بر اساس روش نمونه‌گیری تخصیص نیمن

۱۳	۱۲	۱۱	۱۰	۹	۸	۷	۶	۵	۴	۳	۲	۱	شماره بلوک
۳	۳	۳	۳	۳	۴	۴	۳	۷	۶	۴	۲	۳	تعداد نمونه‌گیری
۲۶	۲۵	۲۴	۲۳	۲۲	۲۱	۲۰	۱۹	۱۸	۱۷	۱۶	۱۵	۱۴	شماره بلوک
۲	۳	۵	۳	۲	۳	۰	۲	۲	۲	۲	۲	۱	تعداد نمونه‌گیری

برای به‌دست آوردن چگونگی وضعیت معیارها بر این اساس نیز، میزان وجود و یا عدم آن از نمونه‌های مشخص شده سوال گشته است و سپس طبق جدول زیر که از طیف لیکرت^۳ استفاده شده است، به پاسخ پرسش شوندگان امتیاز داده شده است تا بتوان با استفاده از میانگین اعداد به دست آمده، معیار مورد نظر را مورد سنجش قرار داد. در آخر نیز نظرهای مردم هر بلوک با یکدیگر جمع شده و بر تعداد پرسش‌شوندگان تقسیم می‌شود تا عددی بین ۱ تا ۵ به دست دهد.

جدول ۳: تبدیل معیارهای کیفی به کمی

نظرات مردم (کیفی)	امتیاز کمی
خیلی زیاد	۵
زیاد	۴
متوسط	۳
کم	۲
خیلی کم	۱

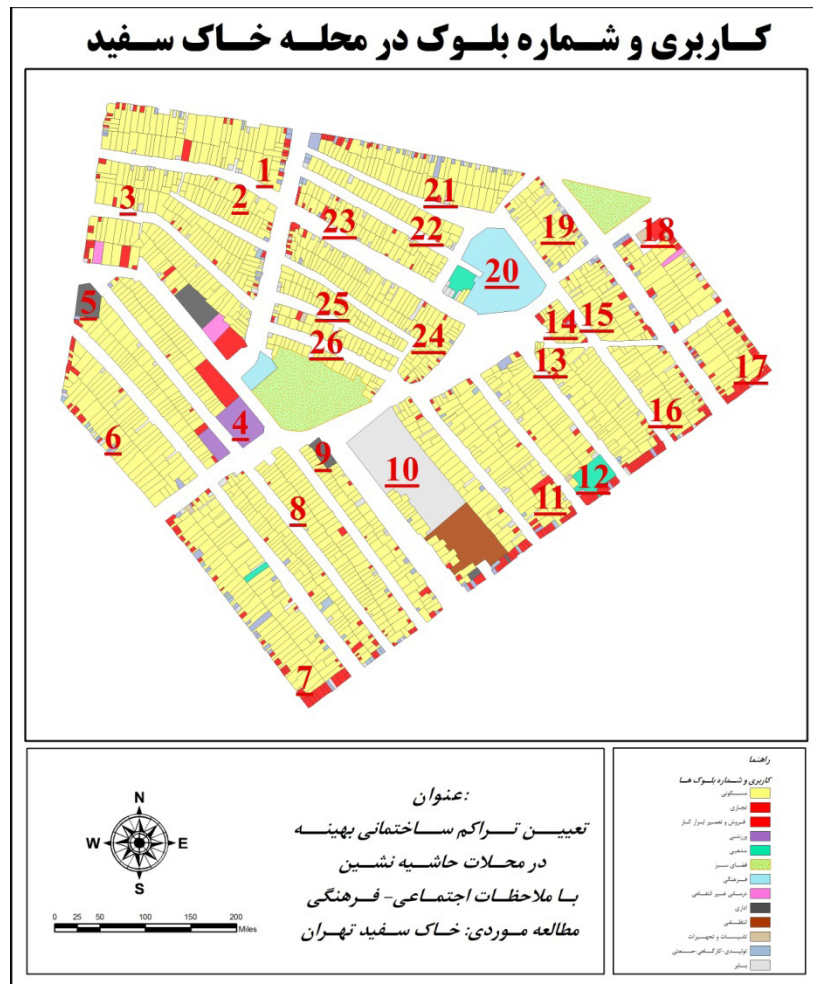
(Likert, 1932)

۳. معرفی اجمالی محله خاک سفید

از نظر موقعیت، محله خاک سفید در شمال شرقی پهنه شهری تهران و در ناحیه ۶ منطقه ۴ شهرداری تهران قرار گرفته است. این محدوده، از شمال به خیابان واثقی مابین تقاطع سلطانی و وحدت اسلامی، از جنوب به خیابان‌های شهید منصور زهدی و خیابان دکتر علی شریعتی و از غرب به خیابان شهید سلطانی و از شرق به خیابان بهشت از تقاطع وحدت اسلامی تا تقاطع زهدی ختم می‌گردد. بر این اساس مساحت این محدوده برابر با ۳۴ هکتار می‌باشد. اما نکته قابل توجه در این محله که با بحث تراکم ساختمانی مرتبط می‌باشد، این است که محله مذکور ریشه حاشیه‌نشینی داشته و از تراکم جمعیتی بالایی (۳۶۲ نفر در هکتار) برخوردار می‌باشد، اما این تراکم جمعیتی نه در قالب ساختمان‌های چند طبقه بلکه در قالب ساختمان‌های با مساحت پایین نمود یافته است به طوری که بیش از نیمی از مساحت این محله کمتر از ۱۰۰ متر بوده و محله با بافتی ریزدانه همراه می‌باشد (Pardaraz Consulting Engineers, 2008, p.44) که با توجه به اینکه سرانه زیربنای ساختمانی با کیفیت زندگی ارتباط تنگاتنگی دارد (Zebardast, 2009, p.312) لازم است تا با

برنامه‌هایی به این مسأله پرداخته شود. در این میان طرح منظر شهری به‌عنوان مفصل‌ترین طرح در سطح محلی برای این محله ارائه گردیده و پیشنهادهایی نیز درباره تراکم به همراه داشته است؛ اما در آن کمتر به مباحث اجتماعی- فرهنگی توجه نموده و بدین ترتیب تراکم‌های ساختمانی پیشنهادی ناکارآمد می‌نمایند، لذا با توجه به محدودیت‌های تحقیق، در ادامه به تعیین آستانه تراکم ساختمانی با توجه به ویژگی اجتماعی- فرهنگی در محله خاک سفید پرداخته می‌شود.

شکل ۱: بافت محله خاک سفید و بلوک‌بندی‌های آن برای تعیین تراکم



(Pardaraz Consulting Engineers, 2008)

۴. بررسی و تحلیل اصول و معیارهای اجتماعی- فرهنگی در تعیین تراکم ساختمانی بهینه در محله خاک سفید

با توجه به مباحث تبیین شده در قسمت‌های فوقانی، اصول و معیارهای اجتماعی- فرهنگی مؤثر بر میزان تراکم را می‌توان در نه عامل اصلی تقسیم‌بندی نمود که در ادامه به بررسی و تحلیل آن‌ها در محله خاک سفید پرداخته می‌شود. لازم به ذکر است داده‌های استفاده شده برای سه قسمت اول (تراکم جمعیت، بُعد خانوار و درصد باسواد) با توجه به وجود آن در سرشماری‌ها، از سرشماری سال ۱۳۸۵ مرکز آمار (ابزار مطالعه اسنادی) به‌دست آمده است و برای سایر شاخص‌ها به غیر از امنیت تصرف که از مطالعات مهندسی مشاور پرداراز به دست آمده، از روش نمونه‌گیری (ابزار پرسشنامه و مصاحبه) استفاده شده است، که ابتدا توضیحات مربوط به نمونه‌گیری و نتایج آن ارائه می‌گردد و در ادامه در جدول ۵ نقشه‌ها، نمایش داده می‌شود.

۴-۱- تراکم جمعیت

آنچه باید در رابطه با موضوع تراکم جمعیتی مورد تأکید قرار گیرد، ایجاد مسکنی متناسب با میزان تراکم در محل است به طوری که همه افراد از سرانه مسکونی مشخصی برخوردار گردند. بنابراین، معیار تراکم جمعیت بدین صورت عمل می‌کند که هر چه تراکم بلوکی بیشتر باشد، جهت حفظ سرانه زیربنا به عنوان یکی از شاخص‌های اجتماعی مسکن (Azizi, 2004, p.35)، به ساختمان‌های با تراکم ساختمانی بیشتری نیاز است. (Azizi, 2003a, p.75). بنابراین بر اساس اطلاعات به دست آمده و رابطه مذکور می‌توان گفت از آنجا که کم‌ترین تراکم جمعیتی در بلوک ۱۰ با ۲۸۶،۱۹ نفر بر هکتار و بالاترین آن در بلوک ۱۴ با ۹۰۰،۲۷ نفر بر هکتار می‌باشد، پس بیشترین نیاز به افزایش تراکم در بلوک ۱۴ و کم‌ترین آن در بلوک ۱۰ وجود دارد.

۴-۲- بُعد خانوار

از آنجایی که مساحت زیربنای واحدهای مسکونی در آپارتمان‌ها، معمولاً کوچک‌تر از ساختمان‌های ویلایی است و در سیاست افزایش تراکم، مساحت زیربنا تا حدی تحت تأثیر قرار گرفته و کاهش می‌یابد، باید سعی شود که گروه هدف این آپارتمان‌ها و مجتمع‌ها را از افرادی انتخاب نمود که دارای بُعد خانوار کمتر باشند. علاوه بر این در آپارتمان‌هایی که جمعیت خانوارها در آن‌ها کمتر است میزان تنش‌های اجتماعی و سر و صدا نیز کمتر می‌باشد. بنابراین هر چه بُعد خانوار در محدوده‌ای کمتر باشد قابلیت متراکم‌سازی افزایش می‌یابد (Fajre Toseh Consulting Engineers, 2007, P.31). بر این اساس می‌توان گفت بیشترین قابلیت افزایش تراکم در بلوک ۱۲ با متوسط بُعد خانوار ۳/۵۸ و کم‌ترین آن در بلوک ۱۰ با متوسط بُعد خانوار ۴/۴۶ می‌باشد.

۴-۳- میزان باسوادی

درصد باسوادی یکی از مهم‌ترین فاکتورهای اجتماعی است، به طوری که بر اساس مطالعه‌های موجود چگونگی آن ارتباط مستقیمی با سطح فرهنگی افراد و در نتیجه بهبود وضعیت زندگی در آپارتمان‌ها دارد (Fajre Toseh Consulting Engineers, 2007, p.33). بنابراین معیار میزان تحصیلات بدین صورت عمل می‌کند که هر چه درصد باسوادی در محدوده‌ای بیشتر باشد از اولویت متراکم‌سازی بالاتری برخوردار است. بر این اساس بیشترین تطابق با الگوی آپارتمانی در بلوک ۱، ۱۷ و ۱۸ با میانگین درصد باسوادی ۸۲ درصد و کم‌ترین آن در بلوک ۲۶ با میانگین درصد باسوادی ۷۱ درصد می‌باشد.

۴-۴- تجانس فرهنگی

عدم سنخیت‌های فرهنگی و تعارض‌های رفتاری بین ساکنین در محله‌ها منجر به بروز مشکل‌هایی در هم‌زیستی آنان شده و بدین ترتیب باعث ضعیف شدن روابط همسایگی و در نهایت کاهش آرامش روانی می‌گردد. این مسأله در آپارتمان‌ها نسبت به خانه‌های ویلایی به دلیل برخوردهای بیشتر بین افراد، نمود بیشتری دارد و می‌تواند باعث عدم رعایت حقوق مدنظر یکدیگر و ایجاد تعارض بین آن‌ها شود (Bastani, 1990, p.22).

از جمله مهم‌ترین عوامل دخیل در سنخیت و هماهنگی فرهنگی ساکنان، وجود قومیت‌ها و یا خویشاوندی‌های یکسان در محله‌های شهری می‌باشد، به طوری که به دلیل مشابهت آداب و رسوم و شناخت بیشتر از یکدیگر، روابط همسایگی بیشتر و مطلوب‌تری را می‌توانند ایجاد نمایند و در این زمینه هماهنگ‌تر عمل نمایند و به عکس در صورتی که خانواده‌ها با فرهنگ یکدیگر آشنایی نداشته باشند، مراعات آن را برای خود محدودیتی غیرقابل قبول می‌دانند و عموماً با همسایه‌های خود مشکل دارند که طبیعتاً این مسأله باعث کاهش چشم‌گیر روابط نیز می‌شود. بنابراین می‌توان گفت که هر چه تجانس فرهنگی (که در اینجا به وسیله وجود قومیت‌ها و یا خویشاوندی‌های یکسان در محله‌ها سنجیده می‌شود) در بین افراد بیشتر باشد، ساخت خانه‌های متراکم نیز می‌تواند راه‌حل مناسب‌تری برای آنان باشد.

با توجه به مطالعه‌های صورت پذیرفته، محله خاک‌سفید از تجانس فرهنگی نسبتاً مناسبی برخوردار است به طوری که در مجموع میانگین نمونه‌گیری انجام شده عددی برابر ۳/۱۸ را نشان می‌دهد که از متوسط آن کمی بیشتر است. ضمناً پراکنش این عامل در بلوک‌ها نیز از کم‌ترین آن با ۲/۶۶ شروع شده و تا ۴ در بلوک‌های ۱۹، ۱۷، ۱۳ و ۲۵ متفاوت است.

۴-۵- مشارکت

مشارکت آینده ساکنان ساختمان‌های بلندمرتبه نقش به‌سزایی در بهبود روابط و ایجاد محیط مطلوب زندگی، دارد (Azizi, 2007, p.35; Azizi, 2004a, p.15) به طوری که این مشارکت باعث پذیرفتن و رعایت قوانین و مقررات آپارتمان مذکور بعد از اجرا شده و در ایجاد احساس مسئولیت در قبال وظایف مربوط به کل مجموعه محل زندگی و در نتیجه

افزایش همکاری بین افراد ساکن که از ضروریتهای آپارتمان‌نشینی است، تأثیر می‌گذارد و بنابراین هر چه مشارکت بین افراد بیشتر باشد آن‌ها قابلیت سازگاری بیشتری با فرهنگ آپارتمان‌نشینی خواهند داشت. از طرف دیگر وجود فرهنگ مشارکت در بین مردم این مسأله را برای ما روشن می‌سازد که راحت‌تر می‌توان در آن نقاط به فعالیت‌های بهسازی و نوسازی پرداخت و با جلب نظرهای ساکنین در تهیه طرح و نقشه واحدهای مسکونی، دکوراسیون، رنگ، نما و غیره می‌توان به افزایش احساس تعلق خاطر در ساکنین به مکان زندگی‌شان اقدام نمود (Akhundi, 1996, p.27). بنابراین در نمونه‌گیری انجام شده نیز میزان مشارکت ساکنین مورد سنجش قرار گرفت، که نتایج آن نشان می‌دهد مشارکت در محله با میانگین نمرات ۲/۹۱، نسبتاً پایین می‌باشد.

۶-۴- سابقه سکونت

سابقه سکونت یکی از شاخص‌های مهم در تعیین تراکم ساختمانی می‌باشد (Azizi, 2003, p.262) که می‌تواند در ایجاد و تقویت وابستگی به محله و حس تعلق به مکان و در نتیجه افزایش مشارکت و مسئولیت‌پذیری نقش بسزایی داشته باشد و در نتیجه - همانطور که در قسمت قبلی توضیح داده شد- تأثیر بسزایی در سازگاری با شرایط ساختمان‌های متراکم گذارد. بنابراین در نمونه‌گیری انجام شده بر طبق جدول ۴ از سابقه سکونت پرسش‌شوندگان در هر بلوک میانگین گرفته شده است و بدین ترتیب بلوک‌ها از نظر این عامل بررسی شده‌اند.

بر طبق نمونه‌گیری، بالاترین سابقه سکونت مربوط به بلوک ۴، ۸ و ۱۲ و پایین‌ترین آن برای بلوک ۲، ۹، ۱۰، ۱۲ و ۱۶ می‌باشد و در کل نیز میانگینی برابر ۳/۷۴ دارد که این امر با توجه به جدول ۴، نشان می‌دهد محله از سابقه سکونتی پایینی برخوردار است که در این امر غیررسمی بودن محله و مهاجرپذیر بودن آن از اهمیت بسزایی برخوردار می‌باشد.

جدول ۴: امتیازدهی به سابقه سکونت

کمتر از ۵	۵-۱۰	۱۰-۱۵	۱۵-۲۰	۲۰-۲۵	۲۵-۳۰	۳۰-۳۵	۳۵-۴۰	۴۰-۴۵	بیشتر از ۴۵
۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰

۷-۴- روابط همسایگی

چگونگی روابط همسایگی در محله‌های مختلف، نشان‌دهنده میزان توانایی افراد محله برای برقراری ارتباط مناسب با همسایگان و تطبیق و هماهنگی با جامعه محلی می‌باشد (Cassidy, 1970, p.64). این روابط در ساختمان‌های آپارتمانی، به دلیل تأثیر فوق‌العاده ساکنین بر یکدیگر، ضرورتی دو چندان می‌یابد. بنابراین یکی از معیارهای اجتماعی- فرهنگی در تعیین میزان تراکم ساختمانی، چگونگی روابط همسایگان با یکدیگر است و هر چه این روابط مناسب و بیشتر باشند، افراد آن محله از قابلیت تطبیق بیشتری با فرهنگ آپارتمان‌نشینی خواهند داشت.

بر طبق نمونه‌گیری انجام شده که نتایج آن در شکل ۸ آمده است، می‌توان گفت روابط همسایگی در بین ساکنین محله مورد مطالعه با میانگین ۳/۷۴ از وضعیت مناسبی برخوردار است و فقط تعداد معدودی از ساکنین میزان ارتباط‌های همسایگی خود را کم و یا خیلی کم اعلام می‌داشتند.

۸-۴- تمایل زندگی در آپارتمانی

تمایل به زندگی در آپارتمان‌ها و یا مسکن ویلایی عامل بسیار مهمی در گزینش نوع مسکن محسوب می‌گردد، به طوریکه معمولاً خانوارهای سنت‌گرا برخلاف خانوارهایی که شیوه‌های مدرن‌تر زندگی را دنبال می‌کنند، خانه‌های ویلایی در محله‌ها نازل‌تر را به خانه‌های آپارتمانی در محله‌های مرفه‌نشین ترجیح می‌دهند (Azizi, 2003, p.127). از طرف دیگر تحقیقات نشان می‌دهد انطباق با واحد مسکونی و احساس افتخار نسبت به آن، از عوامل مهم بهزیستی و همبستگی است (Turner, 1972, p.38). بنابراین اخذ میزان تمایل افراد به زندگی در آپارتمان‌ها از ضروریات تعیین میزان تراکم ساختمانی در محله‌های مسکونی است.

بنابراین در نمونه‌گیری انجام شده این متغیر مورد سنجش قرار گرفت، که نتایج آن نشانگر تمایل پایین مردم محله به زندگی آپارتمانی و مسکن متراکم می‌باشد. به طوری که میانگین مربوطه ۲/۶۳ به دست آمده است.

۹-۴- امنیت

شاخص امنیت در سطوح محلی که به عنوان شاخصی اجتماعی مطرح است، را می‌توان در دو دسته زیر بررسی نمود:

الف- امنیت اجتماعی

یکی از عواملی که در کاهش امنیت اجتماعی نقش اساسی و غیرقابل انکار دارد عدم نظارت اجتماعی و وجود فضاهای بی‌دفاع می‌باشد (Newman, 1973, p.37). به طوری که از مواردی که همواره زندگی آپارتمانی را زیر سوال برده است، کاهش امنیت در بلندمرتبه‌ها به دلیل حالت بیگانه بودن افراد از هم و عدم شناسایی یکدیگر می‌باشد. وجود فضاهای عمومی کنترل نشده (Azizi, 2007, p.35) و بی‌دفاع در این مجموعه‌ها نیز مزید بر علت شده است. بنابراین در برنامه‌ریزی مسکن و ارتباط آن با امنیت توجه به دو عامل ضروریست؛ اول توجه به وضع موجود امنیت در مکان‌یابی ساختمان‌های متراکم و دوم توجه به عناصر طراحی شهری و معماری که می‌تواند امنیت محیط مسکونی را ارتقاء بخشد.

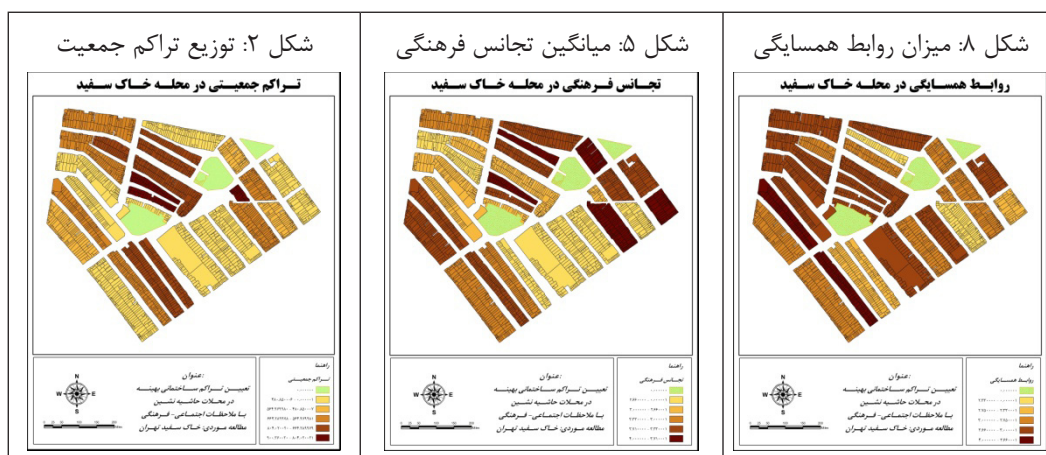
امنیت در خاک‌سفید از وضعیت مناسبی برخوردار نیست. به طوری که در تحقیقی در این محله، آسیب‌های اجتماعی در محدوده محله مورد ارزیابی قرار گرفته و میدان نواب صفوی، تقاطع خیابان بهشت و امین و تقاطع خیابان زهدی و شریعتی به عنوان محدوده‌های ناامن شناسایی شده است (Nooraie, 2012, p.18). بنابراین با توجه به مباحث تبیین شده و شکل ۱۰ از آنجا که در اغلب ساختمان‌های متراکم نظارت اجتماعی ضعیفی وجود دارد، می‌توان گفت در محدوده‌های فوق‌الذکر کمتر باید متراکم‌سازی نمود. لازم به ذکر است در این نقشه امتیاز کم به منزله امنیت کم و امتیاز بالا نشانگر امنیت بالا می‌باشد.

ب- امنیت تصرف

امنیت تصرف یکی از شاخص‌های کمی بحث اجتماعی مسکن است (Ahari et al., 1988, p.34) که از طرفی باعث افزایش میزان ماندگاری در محل می‌گردد (United Nations, 1984, p.138) و از طرف دیگر افزایش حس تعلق در ساکنین را در پی خواهد داشت.

بنابر مطالعات صورت گرفته ساختمان‌های دارای سند به نسبت ساختمان‌های فاقد سند در محله بسیار کم می‌باشد به طوری که از مجموع واحدهای موجود در محله فقط ۱۳ درصد دارای سند می‌باشند (Pardaraz Consulting Engineers, 2008, p.191). برای به دست آوردن امنیت تصرف در هر بلوک نیز از نسبت ساختمان‌های سنددار به فاقد سند استفاده شده است.

جدول ۵: وضعیت معیارهای اجتماعی- فرهنگی منتخب برای تعیین آستانه تراکم ساختمانی در بلوک‌های محله خاک‌سفید





۵. تلفیق معیارها و اولویت‌بندی پهنه‌های محله

تا این مرحله، داده‌های مورد نیاز و متغیرهای مؤثر در تعیین تراکم ساختمانی معرفی شدند و وضعیت بلوک‌های محله به لحاظ هر یک از این متغیرها به طور جداگانه مورد بررسی قرار گرفت. در این قسمت به منظور تلفیق نقشه‌های موضوعی برای رسیدن به نقشه نهایی باید معیارهای بررسی شده، وزن‌دهی شوند تا لایه‌ها بر اساس این وزن‌ها هم‌پوشانی گردند. بدین منظور در این مرحله با توجه به تفاوت ماهیت داده‌ها و معیارها، از مقیاس ۹ کمیته‌ای در فرآیند تحلیل سلسله‌مراتبی (AHP) مورد استفاده قرار گرفته است.

بر این اساس، ماتریسی بر مبنای نوع، میزان پایداری و یا پویایی و تأثیر و اهمیت در رساندن ما به هدف و غیره به صورت $n \times n$ (که به ازای شاخص‌های n تایی تهیه می‌شود) تشکیل داده و سپس وزن نسبی (ضریب اهمیت) عناصر طبق جدول ۶ در ماتریس محاسبه می‌گردد (Ghodsipour, 2000, p.23).

جدول ۶: مقیاس ۹ کمیته‌ای برای مقایسه دودویی

امتیاز	تعریف	توضیح
۹	اهمیت مطلق	اهمیت خیلی بیشتر از نسبت به Z به طور قطعی به اثبات رسیده است.
۷	اهمیت خیلی بیشتر	تجربه نشان می‌دهد برای تحقق هدف، اهمیت Z خیلی بیشتر از Z است.
۵	اهمیت بیشتر	تجربه نشان می‌دهد برای تحقق هدف، اهمیت Z بیشتر از Z است.
۳	اهمیت اندکی بیشتر	تجربه نشان می‌دهد برای تحقق هدف، اهمیت Z اندکی بیشتر از Z است.
۱	اهمیت مساوی	در تحقق هدف دو معیار اهمیت مساوی دارند.
۲ و ۴ و ۶ و ۸	اهمیت مابین	هنگامی که حالت میانه وجود دارد.

(Zebardast, 2001)

با توجه به مطالب فوق‌الذکر جداول ۷ و ۸ تشکیل گردید و امتیاز نهایی معیار و زیرمعیارها محاسبه گردید.

جدول ۷: امتیاز دودویی معیارها و محاسبه امتیاز نهایی آنها

امتیاز نهایی	معیارها									
	تراکم جمعیتی	بعد خانوار	میزان باسواد	تجانس فرهنگی	مشارکت	سابقه سکونت	روابط همسایگی	امنیت	تمایل زندگی در آپارتمانی	
تراکم جمعیتی	۱	۴	۳	$\frac{۱}{۲}$	۵	۶	۲	۷	$\frac{۱}{۴}$	۰,۱۵۵
بعد خانوار		۱	$\frac{۱}{۲}$	$\frac{۱}{۵}$	۲	۳	$\frac{۱}{۳}$	۴	$\frac{۱}{۶}$	۰,۰۵۱
میزان باسواد			۱	$\frac{۱}{۴}$	۳	۴	$\frac{۱}{۲}$	۵	$\frac{۱}{۵}$	۰,۰۷۴
تجانس فرهنگی				۱	۶	۷	۳	۹	$\frac{۱}{۲}$	۰,۲۲۲
مشارکت					۱	۲	$\frac{۱}{۴}$	۳	$\frac{۱}{۷}$	۰,۰۳۵
سابقه سکونت						۱	$\frac{۱}{۵}$	۲	$\frac{۱}{۸}$	۰,۰۲۵
روابط همسایگی							۱	۶	$\frac{۱}{۴}$	۰,۱۰۸
امنیت								۱	$\frac{۱}{۹}$	۰,۰۱۸
تمایل زندگی در آپارتمانی									۱	۰,۳۱۲

جدول ۸: امتیاز دودویی زیرمعیارها و محاسبه امتیاز نهایی آنها

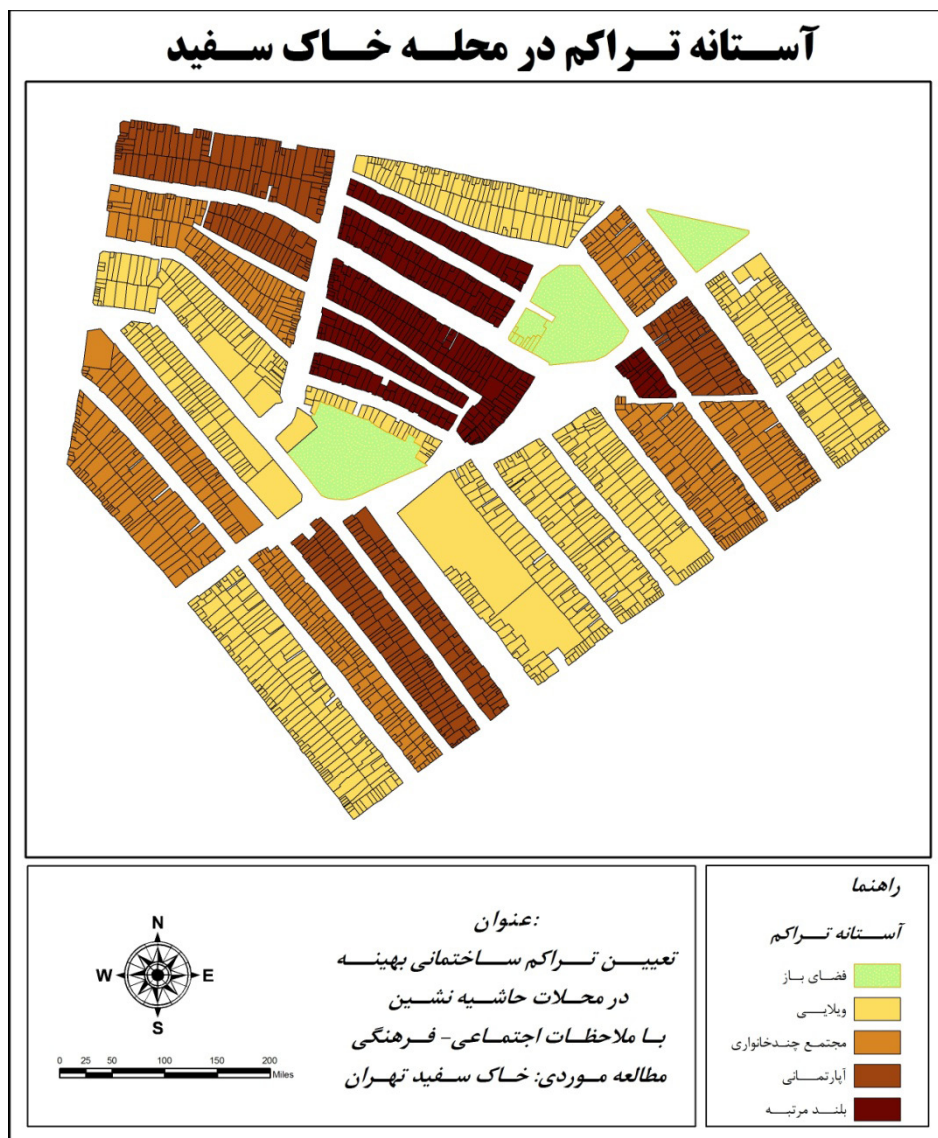
امتیاز نهایی	زیرمعیارها		
	امنیت اجتماعی	امنیت تصرف	
امنیت اجتماعی	۱	$\frac{۱}{۳}$	۰,۲۵
امنیت تصرف		۱	۰,۷۵

بعد از تعیین ضریب اهمیت هر کدام از شاخص‌ها، در ادامه با استفاده از GIS، لایه‌ها در وزن اهمیت آنها ضرب شده و سپس بر روی یکدیگر هم‌پوشانی گشته است. در آخر نیز محله خاک‌سفید بر اساس میزان تناسب تراکم‌گذاری با اصول اجتماعی- فرهنگی مؤثر بر آن در مقیاس محلی، طبق شکل ۱۲ طیف‌بندی شده است؛ که می‌توان بر اساس جدول ۹ که نشانگر حداکثر و حداقل تراکم پیشنهادی است، به آستانه تراکم در هر کدام از بلوک‌های آن نایل آمد.

جدول ۹: اولویت‌بندی پهنه‌های محله مورد مطالعه

اولویت	تعریف	تعداد طبقات
اول	بلند مرتبه سازی	۶ طبقه و بیشتر
دوم	آپارتمانی	۴ تا ۶ طبقه
سوم	مجتمع‌های چند خانواری	۲ یا ۳ طبقه
چهارم	خانه‌های ویلایی	۱ طبقه

شکل ۱۲: میزان تناسب تراکم‌گذاری با اصول اجتماعی - فرهنگی (آستانه تراکم ساختمانی)



۶. نتیجه‌گیری

هدف از این مقاله تعیین آستانه تراکم مسکونی متناسب با توجه به شرایط اجتماعی - فرهنگی در محله خاک سفید به عنوان بافت حاشیه‌ای بود که از طریق شناخت معیارهای اجتماعی - فرهنگی مؤثر بر این مقوله و بررسی آن‌ها در محله مذکور صورت پذیرفت. این عوامل با توجه به مقیاس مورد بررسی به نه عامل طبق جدول ۸ تقسیم‌بندی شده و سپس با

استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی (GIS) نقشه‌های موضوعی ایجاد شده و در نهایت نقشه نهایی حاصل از امتیازدهی و تلفیق آن‌ها طبق شکل ۱۴ به دست آمد. نتایج حاکی از آن است که طبق جدول ۱۰ در بلوک ۱۴ در جنوب میدان نواب صفوی، به دلایلی نظیر برخورداری از تراکم جمعیتی، سابقه سکونت، روابط همسایگی و تمایل به زندگی آپارتمان نشینی بالا، علی‌رغم امنیت اجتماعی و تصرفی پایین، بیشترین و بلوک ۱۰ در جنوب پارک گلشن، به دلایلی چون بُعد خانوار بالا و تراکم جمعیتی، تجانس فرهنگی، سابقه سکونت و تمایل پایین به زندگی آپارتمانی علی‌رغم روابط همسایگی و مشارکت بالا، کم‌ترین قابلیت جهت افزایش تراکم را دارا می‌باشند.

جدول ۱۰: بررسی اصول و معیارها در بلوک‌های بیشینه و کمینه تراکم‌پذیری

اصول و معیارها	بلوک ۱۰	بلوک ۱۴	اصول و معیارها	بلوک ۱۰	بلوک ۱۴
تراکم جمعیتی	*	*	تجانس فرهنگی	*	*
بعد خانوار	*	*	مشارکت	-	-
باسوادی	-	-	سابقه سکونت	*	*
اصول و معیارها	بلوک ۱۰	بلوک ۱۴	اصول و معیارها	بلوک ۱۰	بلوک ۱۴
روابط همسایگی	-	*	روابط همسایگی	*	*
تمایل به آپارتمان	*	*	تمایل به آپارتمان	*	*
امنیت	-	-	امنیت	-	-

* عواملی که در کاهش تراکم‌پذیری بلوک ۱۰ و افزایش تراکم‌پذیری بلوک ۱۴ تأثیر به‌سزایی داشته است

نتیجه حاصل از این مطالعه گرچه برای محله خاک سفید بود، اما ضمن این که موارد عنوان گشته، می‌تواند برای تحقیقاتی از این جنس کاربرد داشته باشد، اهمیت و چگونگی تأثیر شاخص‌های اجتماعی- فرهنگی در تعیین آستانه‌های تراکم را نشان می‌دهد که در بسیاری از موارد مورد غفلت مسئولین ذی‌ربط قرار گرفته و در نتیجه مشکل‌هایی را به دنبال می‌آورد. بنابراین ضروریست جهت هرگونه اعطای مجوز ساخت و ساز، توجه ویژه‌ای به اصول و معیارهای اجتماعی- فرهنگی در کنار سایر معیارهای کالبدی- فضایی، اقتصادی و زیست‌محیطی داشته و از هر گونه شتاب‌زدگی و تصمیم‌های انتزاعی نظیر آنچه در اعطای تراکم تشویقی برای تسریع بهسازی بافت‌های فرسوده به بهای نادیده‌گرفتن و غفلت کردن از اصول و معیارهای تراکم‌پذیری مطرح می‌باشد، جلوگیری نمود.

1. Neyman
2. Likert scale

References

- Adams, R. E. (1992). Is happiness a home in the suburbs? The influence of urban versus suburban neighborhoods on psychological health. *Journal of Community Psychology*, 20 (4), 353–372.
- Ahlbrandt, R. S. (1984). *Neighborhoods, People, and Community*. New York: Plenum.
- Akhundi, A. (1996). *People participation in housing provision and urban management*, The 3rd Seminar on housing development policies in Iran, Tehran: Ministry of Housing and Urban Development.
- Ahari, Z., Arjmandnia, A., Habibi, S. M., Khosrokhavar, F. (1988). *The minimum housing*. Building and housing research center.
- Arkeolog Consulting Engineers. (1995). *The social and economical aspect of housing design in city centers*, The 2nd Seminar on housing development policies in Iran, Tehran: Ministry of Housing and Urban Development.
- Azizi, M. M. (2003). *Density in urban planning: principles and criteria for density determination*. Tehran: University of Tehran.
- Azizi, M. M. (2003a). *The role of construction density in urban development. The 1st Seminar on Construction in Capital*. Tehran: University of Tehran.
- Azizi, M. M. (2004). Housing indicators in process of housing planning. *Honar Hay-e Ziba*, 17, 31-42.
- Azizi, M. M. (2004a). *Housing planning and the role of local institutions, Scientific -practical conference about neighborhood development*. Tehran.
- Azizi, M. M. (2006). Sustainable neighborhood, case study: Narmak, Tehran. *Honar Hay-e Ziba*, 27, 35-46.
- Azizi, M. M. & malekmohamad nejad, S. A. (2007). A comparative study between two different patterns of residential complexes (Low-rise and High-rise buildings), the case study of Noor (seoul) and Eskan residential complexes in Tehran. *Honar Hay-e Ziba*, 32, 27-38.
- Bastani, S. (1990). *The analysis of neighbor's relations in apartment in Tehran*, Dissertation for master degree, University of Tehran, Tehran.
- Bumsazan Consulting Engineers. (2006). *The abstract of Tehran comprehensive plan*.
- Cassidy, M. W. A. (1970). Social indicators, accidents and the home environment. University of California, Institute of urban and regional research. *working paper*, 132, Berkely: California.
- City council of Tehran. (2006). *292nd and 293rd act for Tehran*.
- Fajre Toseh Consulting Engineers. (2007). *The feasibility of high buildings construction in Bojnourd*.
- Godsipour, H. (2000). *An introduction to multi-criteria decision making: analytic hierarchy process (AHP)*. Tehran: Amirkabir University.
- Gruber, K. J., & Shelton, G. G. (1987). Assessment of neighborhood satisfaction by residents of three housing types. *Social Indicator Research*, 19 (3), 303–315.
- Hanachi, P. (2007). Density increasing as a problem for housing sector. *Shahrvande Emruz*, 17, 25-30.
- Hur, M., & Morrow-Jones, H. (2008). Factors that influence residents' satisfaction with neighborhoods. *Environment and Behavior*, 40 (5), 619–635.
- Lee, B. A., & Guest, A. M. (1983). Determinants of neighborhood satisfaction: a metropolitan-level analysis. *Sociological Quarterly*, 24, 287–303.
- Lee, Yung-Jaan. (2008) Subjective quality of life measurement in Taipei. *Building and Environment*, 43.
- Likert, R. (1932). A technique for the measurement of attitudes. *Archives of psychology*, 140, 1–55.
- Lu, M. (1999). Determinants of residential satisfaction: ordered logit vs regression, models. *Growth and Change*, 30, 264–287.
- Miller, F.D., Tsemberis, S., Malia, G.P., & Grega, D., (1980). Neighborhood satisfaction among urban dwellers. *Journal of Social Issues*, 36 (3), 101–117.
- Ministry of interior. (1998). *The ways for urban development plans implementation*. Tehran.
- Mohan, J., & Twigg, L., (2007). Sense of place, quality of life and local socioeconomic context: evidence from the Survey of English Housing, 2002/03. *Urban Studies*, 44 (10), 2029–2045.
- Newman, O. (1973). *Defensible Space: People and Design in the Violent City*. London: Architectural Press.
- Nooraie, H. (2009). *The analysis of security in spontaneous communities with special reference to social pathology, case study: Khaksefid, Tehran*, Presented as a paper for Seminar course, Tehran: University of Tehran.

- Pardaraz Consulting Engineers. (2008). *Local plan for Khaksefid*.
- Tofigh, F. (1993). Multi-criteria evaluation in physical planning. *Abadi journal*, 11. 40-53.
- Turner, j., and Fichter, R. (1972). *Freedom to build*. New York: the macmillan Co.
- United Nations. (1984). *The social aspect of housing*. (A. Mokhber, Trans.). Tehran: Plan and budget organization.
- Varesi, H. R. (1995). *Analysis of apartment dwellings in Isfahan*. The 2nd Seminar on housing development policies in Iran. Tehran: Ministry of Housing and Urban Development.
- Westaway, Margaret S. (2006). A longitudinal investigation of satisfaction with personal and environmental quality of life in an informal South African housing settlement, Doornkop, Soweto, Habitat International, 30.
- Zebardast, E. (2001). Application of analytic hierarchy process in urban and regional planning. *Honar Hay-e Ziba*, 10, 13- 22.
- Zebardast, E. (2009). *Statistic in urban planning booklet*. Tehran: University of Tehran.
- Zebardast, E. (2009). The Housing Domain of Quality of Life and Life Satisfaction in the Spontaneous Settlements on the Tehran Metropolitan Fringe. *Soc Indic Res*, 90.