

# Strategic planning of urban neighborhoods (case study: Abshar neighborhood of Tehran City)

Zeynab Adeli\*

Assistant Professor, Faculty of Architecture and Urbanism, Imam Khomeini International University (IKIU), Qazvin, Iran

Hamed Mohammadibeyragh

MSc of Urban Management, University of Tehran, Tehran, Iran

Minoo Baghbani

MSc of Urban Planning, University of Tehran, Tehran, Iran

# برنامه‌ریزی راهبردی محلات شهری، نمونه موردی: محله آبشار شهر تهران

زینب عادل<sup>\*</sup>

استادیار، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه بین‌المللی امام خمینی (ره)، قزوین، ایران

حامد محمدی بیرق

کارشناسی ارشد مدیریت شهری، دانشگاه تهران، تهران، ایران

مینو باغبانی

کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تهران، تهران، ایران

\*Corresponding author's email address:

Adeli@arc.ikiu.ac.ir

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۶/۰۱، تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۶/۲۱

## How to cite this article:

Zeynab Adeli, Hamed Mohammadibeyragh, Minoo Baghbani, Strategic planning of urban neighborhoods (case study: Abshar neighborhood of Tehran City), *Journal of Engineering and Construction Management (JECM)*, 2022; 6(4):32-39.

## ارجاع به مقاله:

زینب عادل، حامد محمدی بیرق، مینو باغبانی، برنامه‌ریزی راهبردی محلات شهری (نمونه موردی: محله آبشار شهر تهران)، مهندسی و مدیریت ساخت، ۱۴۰۰؛ ۶ (۴): ۳۲-۳۹.

## Abstract

After the emergence of problems and inconsistency, as well as the failure to achieve the intended goals in the intervention policies in the cities, following the comprehensive planning of the cities, people's participation and a multi-sectoral approach were taken into account in strategic planning based on local comparisons. The realization of the bottom-up perspective in planning makes it necessary to start planning from the neighborhood scale. In this article, in order to solve the problems and complexities of Abshar neighborhood, the strategic planning of this neighborhood has been developed. This research is among applied research based on descriptive-analytical method. In order to collect information from library and other documents, direct observation and collection, holding meetings in the form of focused group discussions, interviews with residents and officials of the municipality of District 12 have been used. The assessment of the neighborhood situation has been done using the SWAT technique. The work process is such that, after the general examination and knowledge of the neighborhood in the physical, social, economic and institutional fields based on the defined indicators, with the use of individual interviews and focused group discussions, the weaknesses, strengths, and opportunities and neighborhood threats were identified. Also, the list of assets and funds of the neighborhood was extracted. By prioritizing the issues and problems of this neighborhood, based on this table and the results obtained from focused discussions and interviews, the perspective of the neighborhood was defined. In order to realize this vision, goals, policies, strategies and finally an action plan were defined.

## Keywords

Strategic planning, urban neighborhoods, Tehran

## چکیده

پس از بروز مشکلات و ناهماهنگی و همچنین عدم دستیابی به اهداف مورد نظر در سیاست‌های مداخله در شهرها به طور کامل در پی برنامه‌ریزی جامع شهرها، در برنامه‌ریزی راهبردی بر پایه مقایسه محلی، مشارکت مردمی و نگاه چندبخشی مورد توجه قرار گرفت. تحقق دیدگاه نگاه پایین به بالا در برنامه‌ریزی، ضرورت شروع برنامه‌ریزی از مقیاس محله را ضروری می‌نماید. در این مقاله در راستای حل مشکلات و پیچیدگی‌های محله آبشار، برنامه‌ریزی راهبردی این محله تدوین شده است. این پژوهش در زمره پژوهش‌های کاربردی و براساس روش توصیفی-تحلیلی است. جهت گردآوری اطلاعات از اسناد کتابخانه‌ای و فرادست، مشاهده و برداشت مستقیم، برگزاری جلسات به صورت بحث گروهی متمرکز، مصاحبه با ساکنین و مسئولین شهرداری منطقه ۱۲ استفاده شده است. سنجش وضعیت محله با استفاده از تکنیک سوات صورت گرفته است. فرایند کار بدین صورت است که پس از بررسی و شناخت کلی محله در عرصه‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و نهادی بر مبنای شاخص‌های تعریف شده، با بهره‌گیری از مصاحبه‌های فردی و بحث‌های گروهی متمرکز، ضعف‌ها، قوت، فرصت‌ها و تهدیدهای محله شناسایی شد. همچنین لیست دارایی‌ها و سرمایه‌ها محله استخراج گردید. با اولویت‌بندی مسائل و مشکلات این محله، بر مبنای این جدول و نتایج به دست آمده از جلسات بحث متمرکز و مصاحبه‌ها، چشم‌انداز محله تعریف گردید. برای تحقق این چشم‌انداز، اهداف، سیاست‌ها، راهبردها و در انتها برنامه اقدام تعریف شد.

## کلمات کلیدی

برنامه‌ریزی راهبردی، محلات شهری، تهران



6 (4) , 2022

دوره ۶، شماره ۴

زمستان ۱۴۰۰

فصلنامه پژوهشی



## ۱- مقدمه

تلقی ساده انگارانه از دنیای بیرونی و روابط علی و معلولی بین پدیده های مختلف می تواند شیوهایی چون برنامه ریزی سنتی یا تهیه برنامه های جامع و سنتی را موجه سازد. موضوعاتی که برنامه ریزان شهری در اوایل شروع نهضت برنامه ریزی مدرن با آن مواجه بودند، ماهیتی نسبتاً ساده داشته اند [۱]. این در حالی است که موضوع برنامه ریزی در قلمرو عمومی لزوماً همان سادگی مسائل علوم تجربی را ندارند. پیچیدگی سازمان یافته (نهادینه) این موضوعات آن ها را از دیگر عرصه ها متمایز می سازد. رویکردهای سیستمی و راهبردی نتیجه تلاشهای سازمان یافته ای هستند که در سیر تحول تفکر و عمل برنامه ریزی و مدیریت، هر یک از طریق ابزارها و روش هایی در پی چیرگی بر این دسته از پیچیدگی ها برآمده اند و هر کدام کمابیش موفقیت هایی نیز به دست آورده اند. اما پیچیدگی، عدم قطعیت، ابهام، وجود پیوندهای درونی و چیزهایی از این دست در بین مسائل برنامه ریزی، یافتن راه حل برای آنها را بسیار دشوار ساخته است [۲].

پس از بروز مشکلات و ناهماهنگی و همچنین عدم دستیابی به اهداف مورد نظر در سیاست های مداخله در شهرها به طور کامل در پی برنامه ریزی جامع شهرها، در دهه ۱۹۹۰ میلادی گرایش جدیدی در میان کشورهای اروپایی به خصوص انگلستان ایجاد شد که سیاست تجدید حیات را بر پایه بینش راهبردی، پایه محلی، مشارکتی مردمی و نگاه چند بخشی قرار می داد. این تفکر با ویژگی های فوق برنامه های موفق را در پی داشت. همچنین موفقیت های اقتصادی و اجتماعی در نمونه های موفق نشان داده است که این موفقیت ها تا حد بسیاری به تعریف این برنامه ها سطح محله ای بستگی دارد.

محله آبشار از محلات به جای مانده از دوره قاجار است. این محله در منطقه ۱۲ شهر تهران واقع شده است و بیش از ۳۰ درصد آن را بافت فرسوده تشکیل می دهد. این محله در مجاورت بازار امین حضور قرار داشته و این مجاورت در سالهای اخیر به صورت نفوذ انبارها و مغازه های تجاری در دل بافت مسکونی محله به صورت غیر مجاز نمود یافته است. این نفوذ، خروج روز افزون ساکنین قدیمی محله، از بین رفتن هویت محله و کاهش کیفیت محیط محله را به دنبال داشته است. در این مقاله کوشش شده است با استفاده از رویکرد برنامه ریزی راهبردی در راستای حل مشکلات و پیچیدگی های این محله گامی برداشته شود.

## ۲- مبانی و چارچوب نظری

### ۲-۱- برنامه ریزی راهبردی

برنامه ریزی به مفهوم امروزی ابتدا در شوروی سابق (۱۹۱۷) آغاز شد. امروز شاهد گونه های متنوعی از اشکال برنامه ریزی هستیم که هر کدام در برهه ای از زمان و براساس روند تکاملی برنامه ریزی ظهور کرده اند. مبانی نظری این نوع برنامه ریزی در واقع از نظریه سیستم ها و نظریه تصمیم سازی در مدیریت اخذ شده است و سپس

بر برنامه ریزی در بخش عمومی به ویژه برنامه ریزی شهری راه پیدا کرد [۳]. برنامه ریزی استراتژیک یا همان برنامه ریزی راهبردی در واقع از بطن مدیریت استراتژیک زاده شده است که ابتدا در دهه ۱۹۶۰ در قلمرو فعالیت شرکت های تجاریدر آمریکا رواج پیدا کرد [۴].

یکی از خصوصیات بارز برنامه ریزی راهبردی پرهیز از برنامه ریزی متمرکز، آمرانه و خطی است. این امر از یک طرف مستلزم تقسیم وظایف برنامه ریزی میان سطوح مختلف مدیریت و تصمیم گیری و از طرف دیگر نیازمند مشارکت و همکاری همه نیروهای است که در حیات شهر دخالت دارد. برنامه ریزی راهبردی براساس امکانات نهادهای محلی و مشارکت جامعه محلی استوار است از جمله دیگر ویژگی های برنامه ریزی راهبردی می توان به این موارد اشاره کرد: تفکیک سطوح برنامه ریزی (راهبردی و اجرایی) تلفیق فرآیند تصمیم سازی و تصمیم گیری، تأکید بر انعطاف پذیری، پویایی و اصلاح پذیری، تلفیق اهداف کالبدی با اهداف اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، تأکید بر عدم تمرکز و فرآیند چرخه ای، تأکید برافق زمانی کوتاه مدت و گام به گام [۳]. در یک فرآیند تهیه برنامه، گام های متواتر از تعیین و تشخیص پدیده و مساله مورد برنامه ریزی به ارجاع کار برنامه ریزی آغاز و سپس مراحل تهیه و طراحی برنامه که شامل تعیین اهداف، تعیین اولویت ها، تولید راهبردها و خط مشیهای گزینه، ارزیابی و انتخاب برنامه برتر برای عمل است، انجام می گیرند. براساس، برنامه ریزی راهبردی را فرآیندی هشت مرحله ای و بسیار منظم تر و مدبرانه تر و مشارکتی از دیگر فرآیند ها می داند [۵]. برنامه ریزی راهبردی فرآیندی سه مرحله ای است: تدوین راهبردها، اجرای راهبردها و ارزیابی راهبردها، مدل راهبردی با انجام تحلیل وضعیت و بررسی نقاط قوت و ضعف و نیز فرصت ها و تهدیدات به شناسایی مسائل راهبردی و ارائه راهبردهای مناسب در بلند مدت برای نواحی می پردازد [۶].

فرآیند برنامه ریزی راهبردی به شرح ذیل است:

مرحله اول: شناخت و تعریف اولیه از وظایف برنامه ریزی و توافق در مورد مسیر فعالیت برنامه ریزی

مرحله دوم: جمع آوری داده ها، تحلیل، پیش بینی و تشخیص

مرحله سوم: تدوین اهداف کلان و اهداف اجرایی و نیز انتخاب متغیرهای مهم

مرحله چهارم: طراحی مسیر فعالیت ها

مرحله پنجم: ارزیابی و تعریف اقدامات

مرحله ششم: برآورد مالی اقدامات

مرحله هفتم: اجرا و ایجاد سازوکارهای نهادی اجرای اقدامات

مرحله هشتم: نظارت و بازنگری

### ۲-۲- محله

از منظر برنامه ریزی شهری، محله را می توان به صورت بخش قابل شناسایی از محدوده ای شهری و یا محدوده ای ترکیب شده از کاربری های تأمین کننده نیازهای ساکنان در ساختار شهر تعریف کرد [۷]. تاریخ تفکر درباره واحد همسایگی یا واحدهای محله محور به حدود سال ۷۹۳ میلادی در کیوتوی ژاپن میرسد. لوتیز ممفورد در سال ۱۹۶۱ به نقل از توماس مور در کتاب اتوپیا

در سال ۱۵۱۶ می نویسد: هر آرمانشهری به چهار بخش تقسیم می شود، اما سازمان محلی صمیمی تر یا خودمانی تری که محله نامیده می شود، مبتنی بر خانواده شکل میگیرد و پایه کل تقسیمات شهری، محله است. در ادامه، ابنزر هاوارد نظریه باغشهرها را در سال ۱۸۹۸ مطرح کرد [۸]. در بررسی گذشته تاریخی برنامه ریزی محله، داند اپلیارد تأکید می کند که واحدهای همسایگی نه تنها به عنوان ۳ ناحیه و محدوده کران دار تعریف می شدند بلکه خطوط ترافیکی با خیابان ها 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 به ویژه در شرایط فعلی رشد و توسعه شهری، تعریف کالبدی و فیزیکی محله جای تأمل دارد، زیرا تحرک اجتماعی ساکنان به مرزهای محله محدود نمی شود [۷]. از نظر نوشهرگرایان جدید، محله از عناصر اصلی سازماندهی در شهرسازی است. آندرس دوانی و الیزابت پلاتزبریک محله را "محدوده‌های شهری با ترکیب متوازی از فعالیتهای انسانی که اطراف مرکزی معین و مشخص ساخته شده است"، تعریف می کنند [۸].

## ۲-۳- برنامه ریزی راهبردی محله مینا

باوجود واکنشهای فراوان در عرصه نوآوری ها و مطالعات شهری، امروزه الگوی توسعه محله ای به ابزار مهمی در تلاشهای توسعه شهری مبدل شده است [۹]. بررسی نظریه ها و رویکردهای مختلف مرتبط با توسعه محله ای در طول صد سال اخیر به نحو کاملی حکایت از تفوق فرهنگ اجتماعی محله بر دیگر جنبه های آن دارد، به طوریکه مشخصه ها و مفهوم برنامه ریزی محله مینا نشان می دهد که رویکرد مذکور به جای مداخله کالبدی صرف چند متخصص با فرضیه های ساده اندیش، بر پایه برنامه ریزی فرایندگرا، تعامل محور و گام به گام با ظرفیت سازی، سرمایه اجتماعی و مشارکت مردمی در جستجوی تعامل اجتماعی، تسهیل گری و توانمندسازی است [۱۰]. مفهوم برنامه ریزی محله مینا، مبتنی بر مهندسی اجتماعی بوده و به جای نگرش کلان و مقیاس های ذهنی، به ابعاد مشخص فضا- زمان در مقیاس محلی و خرد می پردازد. در این رویکرد نگاه برنامه ریزی و مدیریت از پایین به بالا، مبتنی بر توانمندسازی، نگرش دارایی- مینا، تأکید بر منابع انسانی و سرمایه های اجتماعی و مشارکت جمعی ساکنین محله ها است.

## ۲-۴- متغیرها و شاخص ها

به منظور برنامه ریز راهبردی محله آبشار، ابعاد و شاخص های زیر مورد بررسی قرار گرفت:

### عرصه کالبدی

**مسکن عادلانه:** سرانه زیربنای مسکونی، نسبت خانوار در واحد مسکونی، نسبت خانه های نوسازی شده، نسبت املاک فاقد سند، تنوع قیمت

**حمل و نقل کارآمد:** سهم حمل و نقل عمومی از جابجایی مسافر، سهم دوچرخه از جابجایی عمومی، متوسط فاصله زمانی از ایستگاه حمل و نقل عمومی، سهم شبکه ریلی از جابه جایی مسافر

**بخشایش عادلانه خدمات:** سرانه و میزان دسترسی به خدمات آموزشی، سرانه و میزان دسترسی به خدمات بهداشتی-درمانی، سرانه و میزان دسترسی به فضای سبز

**محیط زیست سالم:** بهداشت و پاکیزگی، میزان اتصال خانه های مسکونی به فاضلاب، میزان بازیافت زباله در محله، تراکم فعالیت های ناسازگار و آلوده کننده

**میراث فرهنگی پویا:** شناخت مردم از میراث فرهنگی و طبیعی، نسبت میراث فرهنگی رو به زوال

**وجود فضاهای شهری سرزنده:** تراکم فضاهای جمعی در محله، نسبت طول سواره رو به پیاده رو، وجود فضاهای عمومی برای اقشار ناتوان، کاربری مختلط، رضایت از ایمنی پیاده رو ها

### عرصه اقتصادی - اجتماعی

**میزان اشتغال در محله:** میزان اشتغال در محله، نرخ اشتغال پایدار، پوشش بیمه بیکاری

**وجود و امکان توسعه کسب و کارهای محلی:** پایداری کسب و کارهای موجود در محله، وجود کسبو کارهای فرامحله ای پایدار در محله، سهم زیربنای تجاری و خدمات رسان در محله

### عرصه جمعیتی - اجتماعی

**احساس امنیت:** احساس امنیت بین ساکنین، پیاده روی امن در شب، عدم وجود معتادان متجاهر در محله

**مشارکت و اعتماد:** آمادگی برای انجام کار داوطلبانه، ارتباط با همسایگان، تمایل به مشارکت در نوسازی، احساس موثر بودن مشارکت مردمی

**حس تعلق و رضایمندی:** احساس یکی بودن با محله، وجود عناصر هویت بخش در محله، سکونت بیش از ۵ سال در محله

### عرصه حکمروایی

**قوت نهادی:** جایگاه برنامه توسعه محله ای در برنامه توسعه، اولویت محله در تخصیص منابع منطقه

**میزان اعتماد نهادی:** وجود نهادهای محله ای، اعتماد به نهادهای عمومی،

**حق برنامه ریزی:** امکان قانونی مشارکت عمومی در برنامه ریزی، انطباق برنامه با دیدگاه ساکنان، حضور گروه های اقلیت در تصمیم

گیری، مشارکت ساکنان محله در فرآیند برنامه ریزی  
**امکان آموزش و آگاهی شهروندی:** اطلاع رسانی فعالیت های بخش عمومی، مشارکت در آموزش های مهارت افزایی، دسترس پذیری آموزش ها

### ۳- روش شناسی

این پژوهش از لحاظ نوع پژوهش در زمره پژوهش های کاربردی و براساس روش توصیفی - تحلیلی استوار روش گردآوری اطلاعات استفاده از اسناد کتابخانه ای و فرادست، مشاهده مستقیم، برگزاری جلسات به صورت بحث گروهی متمرکز، مصاحبه با ساکنین و مسئولین شهرداری منطقه ۱۲ است. جهت تحلیل از تکنیک سوات استفاده شده است. فرایند کار بدین صورت است که پس از بررسی و



6 (4) , 2022

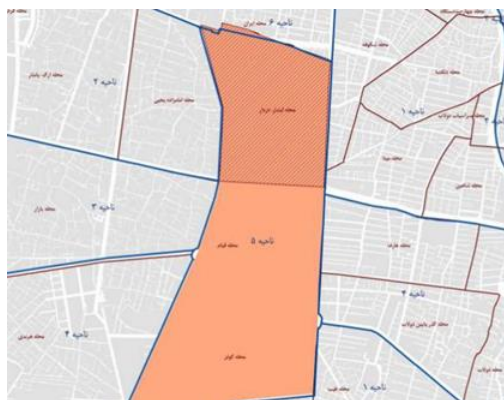
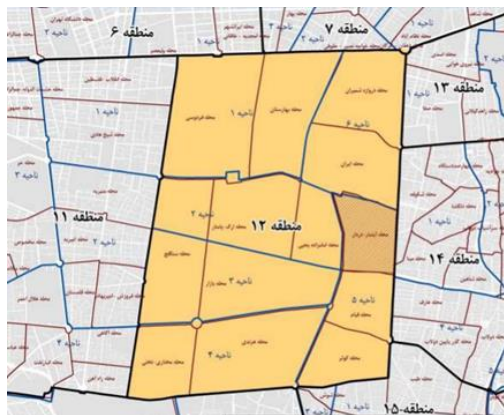
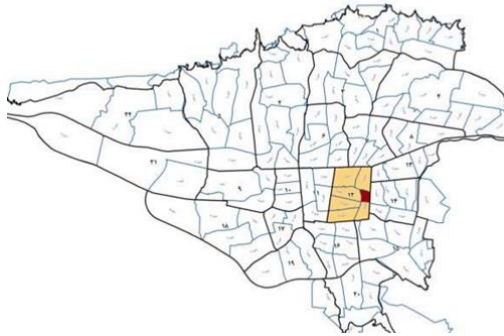
دوره ۶، شماره ۴

زمستان ۱۴۰۰

فصلنامه پژوهشی



در ادامه برای دستیابی به چشم انداز تدوین شده، براساس پتانسیلها، سرمایه ها و دارایی های محله آبشار برنامه راهبردی محله با در نظر گرفت اهداف، راهبردها، سیاست ها و برنامه های اقدام تدوین شد. در جدول ۲ تا ۵ این موارد بیان شده است:



شکل ۱ موقعیت محله آبشار

شناخت کلی محله، با بهره گیری از مصاحبه های فردی و بحث های گروهی متمرکز، ضعف ها، قوت، فرصت ها و تهدیدهای محله شناسایی شد. همچنین لیست دارایی ها و سرمایه ها محله ی استخراج گردید. در نهایت بر مبنای این جدول و نتایج به دست آمده از جسات بحث متمرکز و مصاحبه ها، چشم انداز محله تعریف گردید. برای تحقق این چشم انداز، اهداف، سیاست ها، راهبردها و در انتها برنامه اقدام تعریف شد.

#### ۴- معرفی عرصه پژوهش

محله آبشار (دردار) به عنوان یکی باقی مانده از دوره قاجار، اکنون به عنوان محله ۹ از ناحیه ۵ منطقه ۱۲ شهر تهران در نظام سلسله مراتب تقسیمات شهری شهر تهران است. این محله با مساحتی بالغ بر ۷۸ هکتار در شرق منطقه ۱۲ واقع شده است که از شمال به خیابان امیر کبیر، از شرق به خیابان ۱۷ شهریور، از جنوب به بزرگراه محلاتی و از شرق به خیابان ری محدود می شود. ۲۱،۱۹ هکتار از وسعت این محله، بافت فرسوده و ۲۶،۶۶ هکتار از آن بافت ناپایدار شهری محسوب می شود. [۱۱]. این محله با جمعیت بالغ بر ۲۲۲۵۰ نفر و ۷۱۱۶ خانوار (نتایج سرشماری سال ۱۳۹۵) دارای بافت غالباً مسکونی و دارای کوچه ها و خیابان های تو در تو است.

#### ۵- بحث و یافته ها

به منظور دستیابی به برنامه ریزی راهبردی محله آبشار ابتدا به سنجش وضعیت شاخص های ذکر شده در بخش میانی نظری، پرداخته شد. (جدول شماره ۱). سپس شاخص هایی که در وضعیت نامناسب تری قرار داشتند، به عنوان شاخص های دارای اولویت در برنامه ریزی تعریف شدند. نتیجه این اولویت بندی بدین صورت است: در بعد اجتماعی؛ شاخص های احساس امنیت، میزان مشارکت و اعتماد و دسترسی به آموزش؛ در بعد اقتصادی توسعه کسب و کارهای محله، در بعد حکمروایی؛ نهاد سازی، حق برنامه ریزی، در بعد کالبدی؛ پخشایش عادلانه خدمات، دسترسی به فضای شهری سرزنده و میراث فرهنگی پویا در وضعیت نامناسبی قرار داشته و از آن روی در اولویت برنامه ریزی این محله هستند.

سپس بیانیه چشم انداز محله به صورت ذیل مورد وفاق جمعی کارشناسان تهیه طرح و ساکنین محله و مدیران محلی قرار گرفت: " محله ی آبشار محله ای تاریخی به جا مانده از دوره قاجار، محله ای امن است که مردم در تمامی ساعات شبانه روز با اشتیاق در پارک ها و دیگر فضاهای عمومی آن حضور دارند و برای حل و فصل مشکلات محله و بهبود امکانات آن با یکدیگر تعامل و مذاکره می کنند. شرایط اقتصادی شکوفا و پویا است و کسب و کارهای خرد محلی تعامل خوبی با راسته ی تجاری ری و چهارراه امین حضور دارند و مردم از مجاورت این فضاها با محله که موجب رونق اقتصادی کسب و کارشان شده است احساس رضایت دارند. امکان استفاده از انواع خدمات از جمله آموزشی، بهداشتی، ورزشی و تفریحی با کیفیت مناسب و با دسترسی مناسب برای مردم محله وجود دارد. رابطه ی خوبی بین مردم محله و مدیریت شهری وجود دارد و همین امر سبب شده است که آبشار به یکی از زیست پذیرترین محله های مرکزی شهر تهران تبدیل شود".

جدول ۱ تحلیل سوات محله آبشار، ماخذ: نگارندگان

| تهدید   | فرصت   | ضعف  | قوت   |
|---|--|--|---|
| <p>- روند فراینده فعالیتهای خدماتی در حاشیه زیرگذر امیر کبیر</p>  | <p>- سیاست طرح تفصیلی جهت تثبیت و تقویت سکونت و کاربری های مرتبط با آن امکان آزاد کردن سطوح وسیع کارگاهی و انبار در حاشیه خیابان ری برای تامین خدمات از جمله کاربری اقامتی</p> | <p>- کمبود مراکز فرهنگی در محله - کمبود فضای ورزشی در محله<br/>- کمبود امکانات رفاهی و خدماتی در محله<br/>- تعرض فعالیت های کارگاهی و انبار به لبه بافت مسکونی در لبه خیابان ری<br/>- ناسازگاری کاربری ها در محور آبشار (وجود کاربری های کارگاهی در کنار واحدهای مسکونی)<br/>- کمبود بسیار زیاد پارکینگ محلی غیر فعال بودن برخی از واحدهای اقتصادی در محور آبشار<br/>- وجود برخی مشاغل ناسازگار با زندگی روزمره و مرکز تاریخی در لبه ها (ری) و اطراف محله<br/>- مجاورت با امین حضور و مرکز فروش لوازم برقی خانگی</p> | <p>- حفظ ماهیت مسکونی محله<br/>- وجود اراضی مخروبه در مجاورت محور آبشار با قابلیت تبدیل به خدمات ورزشی و فرهنگی<br/>- وجود بوستان زیبا و ۱۷ شهریور در این محله و وضعیت نسبتا مناسب فضای سبز در سطح محله آبشار<br/>- عدم نفوذ کاربریهای ناسازگار (از جمله کارگاهی و صنعتی) به داخل بافت محله در مقایسه با سایر محلات منطقه ۱۲<br/>- وجود جریان اقتصادی قوی در حاشیه محله (خیابان ری و ۱۷ شهریور)</p> |
| <p>- بی اعتماد بودن مردم نسبت به سازمانهای مدیریت شهری<br/>- یکپارچه نبودن مدیریت شهری و ناهماهنگی در ارائه خدمات<br/>- ناهمخوانی محدوده مدیریتی با واقعیت های کالبدی و اجتماعی<br/>- تناقض عمل مدیران شهری با ضوابط و مقررات</p> | <p>- امکان همکاری با سازمان میراث فرهنگی<br/>- توجه خاص شهردار تهران به منطقه و بافت تاریخی<br/>- امکان شکل دادن طرح های مشارکتی در سطوح مختلف</p>                             | <p>- کمبود نیروی انسانی متخصص و مرتبط با وظایف شهرداری منطقه<br/>- ضعف نظارت بر فعالیت های ساخت و ساز<br/>- تلاش کم جهت رفع بی اعتمادی گسترده مردم نسبت شهرداری<br/>- تناقض میان برنامه های عملیاتی مدیران و اسناد بالادست تفرق عملکردی میان سازمان های مداخله گر در بافت</p>  | <p>- ارتباط مناسب نهاد های محلی از جمله شورایی ها با نهاد های مدیریتی فرادست<br/>- فعال بودن خانه فرهنگ دردار و جذب ساکنان توسط آن نهاد<br/>- برخورداری محله از مدیر محله و سرای محله مناسب و فعال<br/>- همکاری مناسب خانه فرهنگ و سرای محله و فعالین محلی</p>  |
| <p>- روند فراینده عدم مایل سرمایه گذاری خارجی در اقتصاد محلی</p>  | <p>- امکان جذب ز نان جویای کار در مشاغل خانگی<br/>- تهیه طرح های موضوعی واحدهای اقتصادی</p>  | <p>- پایین بودن درصد فعالیت زنان در قیاس با مناطق دیگر<br/>- درصد بالای زنان جویای کار در محله تک کاربری شدن فعالیت های اقتصادی</p>  | <p>- نزدیکی به بازار (امین حضور)<br/>- قیمت نسبتا پایین زمین نسبت به محله های مجاور خود مثل ایران<br/>- در نظر گرفتن راسته آبشار به عنوان محور فعالیتهای اقتصاد<br/>- تعدد فعالیت های خرده فروشی در محله<br/>- درصد بالای جمعیت فعال محله<br/>- رشد فعالیت های تولیدی و خدماتی در محله</p>  |
| <p>- مهاجرت مناطق مجاور جنوبی و شرقی به این محله و خروج از هویت مشترک محله ای</p>   | <p>- امکان تشکیل سازمان های مردم نهاد در محله</p>  | <p>- گریز ساکنان اصیل از محله و جایگزین شدن مهاجران کم درآمد در محله<br/>- عدم جهنگیری فعالیت های فرهنگی و اجتماعی امنیت اجتماعی پایین اقشار خاص محله مانند زنان و کودکان<br/>- پایین بودن نشاط و شادابی ساکنان محله<br/>- خروج جمعیت جوان از محله<br/>- در حال گذار بودن ساختار جمعیت محله<br/>- پایین بودن نرخ مهاجرت به محله<br/>- نسبت به محلات مجاور</p>  | <p>- بالا بودن هویت و انسجام محلی<br/>- پیشینه غنی تاریخی محله<br/>- سطح سواد بالای ساکنان<br/>- وجود پایگاه های اجتماعی - فرهنگی و مردم نهاد مانند مساجد در محله<br/>- مجاورت محله با عناصر شاخص سیاسی کشور از جمله مجلس شورای اسلامی</p>  |

عرصه کالبدی

حکرواقتی

اقتصادی

اجتماعی و جمعیتی



6 (4) , 2022

دوره ۶، شماره ۴

زمستان ۱۴۰۰

فصلنامه پژوهشی



جدول ۲ اهداف، راهبردها، سیاستها، ماخذ: نگارندگان

| هدف  | عنوان راهبرد  | توضیح راهبرد   | سیاست   |  |
|--|---|--|---|--|
| ارتقا شرایط کیفیت سکونت و تامین سرانه خدمات محله | کاهش اثرات منفی ناشی از کسب و کارهای فرامحلی                            | وضع قوانین و مقررات جهت جلوگیری از تبدیل واحدهای مسکونی به انبار   | سیاست   |  |
|  |   | تقویت سازو کار نظارت بر کسب و کارهای فرا محلی  |   |  |
|  |   | تامین خدمات پشتیبان کسب و کارها در پیرامون محله  |   |  |
|  | بهبود برخورداری از خدمات پشتیبان سکونت                                  | بهبود شرایط پاکیزگی محله   | ارتقا کمی و کیفی خدمات پشتیبان سکونت و تامین سرانه های خدماتی |  |
|  |   |  | بهبود روش های جمع آوری و بازیافت زباله                        |  |
|  |   |  | ساماندهی شبکه جمع آوری آب سطحی                                |  |
| ارتقا کیفیت ترافیک و ایمنی محله                  | ارتقا کالبد محله در مواجهه با بحران های طبیعی و غیر طبیعی               | کاهش آلودگی صوتی و بصری و بهبود سیما و منظر شهری   |   |  |
|  |   | ساماندهی شبکه معابر (افزایش میزان نفوذپذیری و تامین روشنایی معابر)   |   |  |
|  |   | تامین زیرساخت های لازم جهت مدیریت بحران  |   |  |
|  |   | ارتقا آگاهی عمومی و افزایش مشارکت مردم برای مواجهه با بحران  |   |  |
| ارتقا توان اقتصادی محله                          | بهبود بویایی اقتصاد محلی  | ارائه تسهیلات مالی مشوق مقاوم سازی و ارتقای کیفیت ساخت و ساز   |   |  |
|  |   | توانمندسازی و جلب مشارکت نیروهای بومی محله   |   |  |
| ارتقا امنیت فضاهای موجود در سطح محله             | افزایش نظارت اجتماعی بر فضا و بهبود امنیت فضاهای عمومی و فضاهای بی دفاع | افزایش حضورپذیری در محله از طریق تعریف فضاهای باز گفتنمان در سطح محله/ساماندهی اراضی و املاک رها شده و فاقد کاربری |   |  |
|  |   | کنترل فضاهای جرم خیز توسط نهادهای عمومی  |   |  |
| ارتقا حس تعلق و مشارکت پذیری اجتماع محلی         | فراهم کردن زمینه های مشارکت کنشگران موجود در سطح محله                   | بسترسازی برای ایجاد خاطره جمعی   |   |  |
|  |   | رسمیت بخشی به جایگاه برنامه توسعه محله ای در برنامه های توسعه شهری   |   |  |

جدول ۳ برنامه اقدامات محله آبشار، ماخذ: نگارندگان

| مساله (بر اساس اولویت بندی گام اول)  | هدف (متناظر با حل مساله شناسایی شده)         | راهبرد (جهت تحقق هدف)                           | شاخص / سنجه / معیار تاثیر (متاثر از تحقق راهبرد)  | سیاست (در جهت تحقق راهبرد)   | پلند مدت (۳-۵ سال)  | میان مدت (۱-۳ سال)   | کوتاه مدت (کمتر از یک سال)  |
|--|--|---|---|--|---|--|---|
| فقدان حمل و نقل عمومی مناسب و وجود ترافیک و راه بندار در محورهای اصلی محله                         | کاهش اثرات منفی ناشی از کسب و کارهای فرامحلی | تقویت قوانین و مقررات جهت کسب و کارهای فرا محلی | ترخ رضایت از فعالیت های تجاری- اداری فرامحلی / میزان افرادی که فکر می کنند محدوده آنها مکان امنی است/ | وضع قوانین و مقررات جهت جلوگیری از تبدیل واحدهای مسکونی به انبار             | خروج تدریجی انبار به بیرون از منطقه   | مکان بانی انبار رسمی با استفاده از مشارکت کسبه در خارج از منطقه                              | شناسایی واحدهای مسکونی تبدیل شده به انبار در محله و معرفی آنها به شهرداری منطقه جهت پاسخگویی و تشکیل گروه پنهانی کسبه برای پیش برد مشکل انبار در محله |
|  |  |   |   |  | ساماندهی ورود و خروج بار در محدوده و ساخت پارکینگ در محدوده تخلیه بار در محور ایران | مکان بانی و طراحی پارکینگ برای باران امیرکبیر در محور ایران                                  | محدود ساختن سامانه های بار بار جهت بار کسب و کارهای پنهانی  |
| ارتقا شرایط کیفیت سکونت و تامین سرانه خدمات محله   | کاهش اثرات منفی ناشی از کسب و کارهای فرامحلی | تقویت سازو کار نظارت بر کسب و کارهای فرا محلی   | توخ رضایت از فعالیت های تجاری- اداری فرامحلی / میزان افرادی که فکر می کنند محدوده آنها مکان امنی است/ | تقویت سازو کار نظارت بر کسب و کارهای فرا محلی                                | بهبود کیفیت خدمات پشتیبان کسب و کارها در محله                                       | جذب سرمایه گذار بخش خصوصی و جلب مشارکت کسبه جهت تامین کاربری خدماتی مورد نیاز (محلی پارکینگ) | راهی با محور پارکها و ساند جهت بار کسب و کارهای پنهانی  |
|  |  |   |   |  | پیشگیری و اجرای طرح مناسب سازی بصری و مکانیزه کردن پل عابر موجود در سطح محله        | طراحی و اجرای پارکینگ محلی (امید) در ملک به کنونی سازی (۱۳۰۶۳۰۰۷)                            | تفک متک به کنونی سازی (۱۳۰۶۳۰۰۷ جهت تامین پارکینگ محلی)   |
| کیفیت پایین شرایط زیست و سکونت در محله ( مشکلات ناشی از آلودگی زباله، عدم تامین خدمات محلی و غیره) | بهبود برخورداری از خدمات پشتیبان سکونت       | بهبود برخورداری از خدمات پشتیبان سکونت          | ارتقا کمی و کیفی خدمات پشتیبان سکونت و تامین سرانه های خدماتی   | پیشگیری و اجرای طرح مناسب سازی بصری و مکانیزه کردن پل عابر موجود در سطح محله | پایش و ارزیابی عملکرد طرح سلامت رایگان در سطح محله                                  | پیشگیری و اجرای طرح مناسب سازی بصری و مکانیزه کردن پل عابر موجود در سطح محله                 | پیشگیری و اجرای طرح مناسب سازی بصری و مکانیزه کردن پل عابر موجود در سطح محله  |
|  |  |   |   |  | انجام فاز دو طرح پیشنهادهی و اجرای طرح پیشنهادهی                                    | انجام فاز دو طرح پیشنهادهی و اجرای طرح پیشنهادهی   | انجام فاز دو طرح پیشنهادهی و اجرای طرح پیشنهادهی  |



**JECM**  
Journal of Engineering & Construction Management

دوره ۶، شماره ۴  
زمستان ۱۴۰۰

فصلنامه پژوهشی

برنامه ریزی راهبردی محلات شهری، نمونه موردی: محله آبشار شهر تهران

جدول ۴ ادامه برنامه اقدامات محله آبخار، ماخذ: نگارندگان

| مساله (براساس اولویت بندی (متناظر با حل مساله شناسایی شده)   | هدف (جهت تحقق (هدف)                              | شاخص / سنجه / معیار تاثیر (متناظر از تحقق راهبرد)  | سیاست (در جهت تحقق (راهبرد)                    | بلند مدت (۳-۵ سال)   | میان مدت (۱-۳ سال)  | کوتاه مدت (کمتر از یک سال)   |
|--|--|--|--|--|---|--|
| کیفیت پایین شرایط زیست و سکونت در محله ( مشکلات ناشی از آلودگی، عدم تامین خدمات محلی و غیره)         | ارتقا شرایط کیفیت سکونت و تامین سرانه خدمات محله | سرانه فضای سبز / میزان رضایت از فضای سبز نسبت به نیازت باز یافت زباله به میزان زباله تولید شده وجود از رضایت رهاننده / رضایت ساکنان از بهداشت و پاکیزگی محله                                 | بهبود روش های جمع آوری و باز یافت زباله        | نظارت بر اجرای برنامه تنویر شده تفکیک زباله از مبدأ  | پیگیری تفکیک زباله از مبدأ در منازل توسط نهادهای تشکیل شده            | تشکیل گروه نهادهای از ساکنین برای مدیریت باز یافت زباله در سطح واحد همسایگی در محله                      |
|  |  |  |  |  |   | برگزاری کارگاه آموزشی برای ساکنین محله جهت نحوه تفکیک زباله  |
| عدم تامین سوله و تجهیزات مدیریت بحران در سطح محله  | ارتقا کیفیت ترافیک و ایمنی محله                  | میزان کاهش ساختمان های کهدوم (در بافت فرسوده) / نسبت بازسازی و مقاوم سازی مسکن به نوسازی / رضایت مردم از کیفیت یادرو / آگاهی از برنامه مدیریت بحران / دسترسی به تجهیزات برای مواجهه با بحران | بهبود شرایط پاکیزگی محله                       | پیگیری بهسازی آبخار و جوی های محورهای اصلی و اولویت دار  | پاکسازی آبخار و جوی های دیگر محورهای اولویت دار (وقایی برومند در دار) | پاکسازی آبخار و جوی های محورهای محمندی و بیگلر تهرانی  |
|  |  |  |  |  |   | تهیه طرح و اجرا جهت اصلاح هندسی آبخار و جوی ها محورهای آبخار، شیر محمدی و بیگلر تهرانی                   |
| تهیه طرح جهت احداث دیوار صوتی در مجاورت ساکنین پلاک هایی که کمتر از ۵۰ متر مربع از آنها باقی می ماند | ارتقا کیفیت ترافیک و ایمنی محله                  | میزان کاهش ساختمان های کهدوم (در بافت فرسوده) / نسبت بازسازی و مقاوم سازی مسکن به نوسازی / رضایت مردم از کیفیت یادرو / آگاهی از برنامه مدیریت بحران / دسترسی به تجهیزات برای مواجهه با بحران | کاهش آلودگی صوتی و بصری و بهبود سیما منظر شهری | تهیه طرح پیشنهادی پیگیری اجرا طرح پیشنهادی برای محور ۱۷ شهروید (حذف فاصل محوره گونه تا بزرگراه محلاتی) | پاکسازی آبخار و جوی های دیگر محورهای اولویت دار (وقایی برومند در دار) | تهیه طرح پیشنهادی پیگیری اجرا طرح پیشنهادی برای محور ۱۷ شهروید (حذف فاصل محوره گونه تا بزرگراه محلاتی)   |
|  |  |  |  |  |   | تهیه طرح جهت احداث دیوار صوتی در مجاورت بزرگراه محلاتی   |
| تهیه طرح جهت احداث دیوار صوتی در مجاورت ساکنین پلاک هایی که کمتر از ۵۰ متر مربع از آنها باقی می ماند | ارتقا کیفیت ترافیک و ایمنی محله                  | میزان کاهش ساختمان های کهدوم (در بافت فرسوده) / نسبت بازسازی و مقاوم سازی مسکن به نوسازی / رضایت مردم از کیفیت یادرو / آگاهی از برنامه مدیریت بحران / دسترسی به تجهیزات برای مواجهه با بحران | بهبود روش های جمع آوری و باز یافت زباله        | نظارت بر اجرای برنامه تنویر شده تفکیک زباله از مبدأ  | پیگیری تفکیک زباله از مبدأ در منازل توسط نهادهای تشکیل شده            | تشکیل گروه نهادهای از میان ساکنین واقع در طرح تعریف بسته تشویقی ویژه برای املاک با مشارکت نهاد تشکیل شده |
|  |  |  |  |  |   | تشکیل گروه نهادهای از میان ساکنین واقع در طرح تعریف بسته تشویقی ویژه برای املاک با مشارکت نهاد تشکیل شده |
| تهیه طرح جهت احداث دیوار صوتی در مجاورت ساکنین پلاک هایی که کمتر از ۵۰ متر مربع از آنها باقی می ماند | ارتقا کیفیت ترافیک و ایمنی محله                  | میزان کاهش ساختمان های کهدوم (در بافت فرسوده) / نسبت بازسازی و مقاوم سازی مسکن به نوسازی / رضایت مردم از کیفیت یادرو / آگاهی از برنامه مدیریت بحران / دسترسی به تجهیزات برای مواجهه با بحران | بهبود روش های جمع آوری و باز یافت زباله        | نظارت بر اجرای برنامه تنویر شده تفکیک زباله از مبدأ  | پیگیری تفکیک زباله از مبدأ در منازل توسط نهادهای تشکیل شده            | تشکیل گروه نهادهای از میان ساکنین واقع در طرح تعریف بسته تشویقی ویژه برای املاک با مشارکت نهاد تشکیل شده |
|  |  |  |  |  |   | تشکیل گروه نهادهای از میان ساکنین واقع در طرح تعریف بسته تشویقی ویژه برای املاک با مشارکت نهاد تشکیل شده |

جدول ۵ برنامه اقدامات محله آبخار، ماخذ: نگارندگان

| مساله (براساس اولویت بندی (متناظر با حل مساله شناسایی شده)   | هدف (جهت تحقق (هدف)             | شاخص / سنجه / معیار تاثیر (متناظر از تحقق راهبرد)  | سیاست (در جهت تحقق (راهبرد)                    | بلند مدت (۳-۵ سال)   | میان مدت (۱-۳ سال)  | کوتاه مدت (کمتر از یک سال)   |
|--|---------------------------------|--|--|--|---|--|
| عدم تامین سوله و تجهیزات مدیریت بحران در سطح محله  | ارتقا کیفیت ترافیک و ایمنی محله | میزان کاهش ساختمان های کهدوم (در بافت فرسوده) / نسبت بازسازی و مقاوم سازی مسکن به نوسازی / رضایت مردم از کیفیت یادرو / آگاهی از برنامه مدیریت بحران / دسترسی به تجهیزات برای مواجهه با بحران | بهبود روش های جمع آوری و باز یافت زباله        | نظارت بر اجرای برنامه تنویر شده تفکیک زباله از مبدأ  | پیگیری تفکیک زباله از مبدأ در منازل توسط نهادهای تشکیل شده            | تشکیل گروه نهادهای از میان ساکنین واقع در طرح تعریف بسته تشویقی ویژه برای املاک با مشارکت نهاد تشکیل شده |
|  |                                 |  |  |  |   | تشکیل گروه نهادهای از میان ساکنین واقع در طرح تعریف بسته تشویقی ویژه برای املاک با مشارکت نهاد تشکیل شده |
| تهیه طرح جهت احداث دیوار صوتی در مجاورت ساکنین پلاک هایی که کمتر از ۵۰ متر مربع از آنها باقی می ماند | ارتقا کیفیت ترافیک و ایمنی محله | میزان کاهش ساختمان های کهدوم (در بافت فرسوده) / نسبت بازسازی و مقاوم سازی مسکن به نوسازی / رضایت مردم از کیفیت یادرو / آگاهی از برنامه مدیریت بحران / دسترسی به تجهیزات برای مواجهه با بحران | کاهش آلودگی صوتی و بصری و بهبود سیما منظر شهری | تهیه طرح پیشنهادی پیگیری اجرا طرح پیشنهادی برای محور ۱۷ شهروید (حذف فاصل محوره گونه تا بزرگراه محلاتی) | پاکسازی آبخار و جوی های دیگر محورهای اولویت دار (وقایی برومند در دار) | تشکیل گروه نهادهای از میان ساکنین واقع در طرح تعریف بسته تشویقی ویژه برای املاک با مشارکت نهاد تشکیل شده |
|  |                                 |  |  |  |   | تشکیل گروه نهادهای از میان ساکنین واقع در طرح تعریف بسته تشویقی ویژه برای املاک با مشارکت نهاد تشکیل شده |
| تهیه طرح جهت احداث دیوار صوتی در مجاورت ساکنین پلاک هایی که کمتر از ۵۰ متر مربع از آنها باقی می ماند | ارتقا کیفیت ترافیک و ایمنی محله | میزان کاهش ساختمان های کهدوم (در بافت فرسوده) / نسبت بازسازی و مقاوم سازی مسکن به نوسازی / رضایت مردم از کیفیت یادرو / آگاهی از برنامه مدیریت بحران / دسترسی به تجهیزات برای مواجهه با بحران | بهبود روش های جمع آوری و باز یافت زباله        | نظارت بر اجرای برنامه تنویر شده تفکیک زباله از مبدأ  | پیگیری تفکیک زباله از مبدأ در منازل توسط نهادهای تشکیل شده            | تشکیل گروه نهادهای از میان ساکنین واقع در طرح تعریف بسته تشویقی ویژه برای املاک با مشارکت نهاد تشکیل شده |
|  |                                 |  |  |  |   | تشکیل گروه نهادهای از میان ساکنین واقع در طرح تعریف بسته تشویقی ویژه برای املاک با مشارکت نهاد تشکیل شده |

برنامه ریزی راهبردی محلات شهری، نمونه موردی: محله آبخار شهر تهران

توسعه محله آبخار پرداخته شد. فرایند برنامه ریزی راهبردی با شناخت و سنجش وضعیت محله آغاز می شود. نکته حائز اهمیت آن است که این سنجش وضعیت تنها کارشناس محور نبوده و از دل مشارکت و بحث های متمرکز با کلیه ذی مدخلان و دی نفعان حاصل می شود. سپس پتانسیل ها، سرمایه ها و دارایی های محله از دل جلسات بحث متمرکز و مصاحبه عمیق با ساکنین شناسایی می شود. در رویکرد راهبردی توجه به تعیین اولویت ها با توجه به کمبود منابع و زمان ضروری است. از این روی در گام بعدی می بایست مسائل و مشکلات محله اولویت بندی شده و براساس این اولویت بندی چشم انداز، اهداف، راهبردها و سیاست ها تعریف شود. در این مقاله تدوین

۶- جمع بندی  
همان گونه که پیش تر گفته شد، در نظام برنامه ریزی ایران تحقق ناپذیری برنامه های تهیه شده با رویکرد جامع، به معنای موفقیت اندک در دستیابی به اهداف، و لزوم تغییر رویکرد در تهیه برنامه های توسعه فضایی شهر را آشکار ساخت. این مساله منجر به تعیین دستور کار جدیدی برای برنامه ریزی تحت عنوان رویکرد راهبردی گشت. از سوی دیگر رویکرد برنامه ریزی پایین به بالا، ضرورت شروع برنامه ها از مقیاس محله (به عنوان نخستین واحد جامعه) ضروری می نماید. در این مقاله به ارائه برنامه راهبردی جهت

برنامه ریزی راهبردی محله آبشار تا تعریف برنامه های اقدام در سه دسته، کوتاه مدت (کمتر از یک سال)، میان مدت (۱-۳ سال) و بلند مدت (۳-۵ سال) انجام شد. در ادامه برآورد مالی و تقسیم وظایف سازمان های مسئول در هر برنامه ضروری ست.

#### ۷- مراجع

- [1] Amara, R. (1979). Strategic planning in a changing corporate environment. *Long Range Planning*, 12(1), 2-16.
- [2] Barbuto Jr, J. E. (2016). How is strategy formed in organizations? A multi-disciplinary taxonomy of strategy-making approaches. *Journal of Behavioral and Applied Management*, 3(1), 822.
- [3] مهدی زاده، جواد، ۱۳۸۲، امکانات و محدودیت های کاربرد برنامه ریزی راهبردی در ایران، فصلنامه مدیریت شهری، تابستان، شماره ۱۴، صفحات ۴۸-۵۵

- [4] حکمت نیا، حسن، موسوی، میر نجف، (۱۳۹۲). کاربرد مدل در جغرافیا با تأکید بر برنامه ریزی شهری و ناحیه ای، چاپ سوم، انتشارات آزاد پیمای
- [5] برایشون، جان، (۱۳۸۲). برنامه ریزی استراتژیک برای سازمان های دولتی و غیر انتفاعی، ترجمه عباس منوریان، انتشارات سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور
- [6] Maclaren, V. W. (1996). Urban sustainability reporting. *Journal of the American planning association*, 62(2), 184-202.
- [7] Cowan, Robert, 2005, *The Dictionary of Urbanism*, London, Street Wise Press.
- [8] عبدالحی، مجید، صرافی، مظفر، توکلی نیا، جمیله، (۱۳۸۹). بررسی نظری مفهوم محله و بازتعریف آن با تأکید بر شرایط محله های شهری ایران، نشریه پژوهش های جغرافیای انسانی، دوره ۴۲، شماره ۷۲، صص ۸۳-۱۰۲
- [9] موسوی، یعقوب. (۱۳۸۷). بازسازی محله های شهری در چارچوب برنامه ریزی توسعه اجتماعی محله ای. *مجله مطالعات اجتماعی ایران*. شماره ۴. صفحه ۹۹ تا ۱۲۳.
- [۱۰] رفیعیان، م.، فروزنده، م.، داداش پور، ه. (۱۳۹۲). تحقیق پذیري برنامه ریزی محله محور در بافتهای فرسوده شهری مطالعه موردی محله سنگلج تهران. *مجله مطالعات و پژوهشهای شهری و منطقه ای*. سال پنجم، شماره ۱۸.
- [۱۱] سازمان نوسازی شهرداری تهران، سند محله توسعه محله آبشار



6 (4) , 2022

دوره ۶، شماره ۴

زمستان ۱۴۰۰

فصلنامه پژوهشی

