

بررسی اثرات بلند مرتبه سازی در کیفیت زندگی شهری (نمونه موردی محله شهرک گلستان غرب (منطقه 22 تهران)

(معصومه پروینی، masoomehparvini@gmail.com)

استاد راهنما: خانم دکتر ایدا بهشتی

دانشجو کارشناسی رشته شهرسازی، دانشگاه فنی حرفه ای دختران شریعتی

برگرفته شده از پایانامه کارشناسی رشته شهرسازی

چکید

پروژه های بلند مرتبه سازی از لحاظ تاثیراتی که بر کیفیت شهری برجای می گذارند، نیازمند ارزیابی و مقایسه می باشند تا اثرات آن ها در بروز مشکلات اقتصادی، اجتماعی، محیط زیستی و... به حداقل برسد. رواج و توسعه انبوه ساخت وساز های بلند مرتبه سازی شده در تهران بخصوص در منطقه و غربی نسبت به سایر مناطق دیگر از حساسیت بیشتری برخوردار است. تداوم و گسترش این روند ساخت وساز ها بدون توجه به اثرات مخرب و افت کیفیت زندگی گشته است که این اثرات می توانند تا سطح شهر نیز کشیده شوند. از این رو هدف اصلی این پژوهش شناسایی و تحلیل اثرات بلندمرتبه سازی بر کیفیت زندگی شهری در محدوده ی مورد مطالعه صورت گرفته است، در این پژوهش شاخص هایی مورد بررسی قرار گرفته است که حاصل جمع بندی مطالعات نظری و تجارب عملی در این خصوص بوده است که با مطابقت آنها با نمونه های موردی معرفی گردیده است. جهت جمع آوری اطلاعات نیز از اسناد فرادست و برداشت های میدانی و مشاهدات و براساس پرسشنامه می باشد. محله مورد مطالعه (محله گلستان غربی) این چنین است که محله گلستان براساس بررسی های صورت گرفته مکان مطلوبی برای مکانیابی ساختمان های بلند مرتبه است و اثرات منفی کمتری را بر کیفیت زندگی شهری دارد. و این محله همچنان در حال رشد و گسترش می باشد و با مدیریت شهری صحیحی میتوان مشکلات و کمبود های ناچیز آن را رفع نمود و بهبود یافت این در حالی است که این محله دارای زمین های بایر زیادی است که میتوان در جهت بهبود و تامین کمبودها از آن ها بهره جست.

واژه های کلیدی: ساختمان های بلند مرتبه، محله گلستان، کیفیت زندگی شهری، کاربری مسکونی

1- مقدمه

بلندمرتبه سازی و استفاده از ساختمان های بلند با کاربری متنوع، امروزه موضوع شهرها و کلانشهر های جهان است. که نخستین تلاش بلندمرتبه سازی به قرن 19 بازمیگردد. که چشم اندازی از رفاه، صرفه جویی، نوگرایی و مدرنیته و... را به روی جهان باز نمود. که سبب شده است انسان های زیادی به زندگی در این ساختمان های بلند تشویق شوند. بنابراین شاهد رشد و گسترش روز افزون ساختمان های بلند شده است. این ساختمان های بلند دارای معیار ها و شاخص های استانداردی هستند که انسان ساکن در آنها بتواند از محیط اطرافش احساس رضایت، سرزندگی و لذت داشته باشند. این در حالی است که اکثر ساختمان های بلند مرتبه غالباً توجهی به کیفیت محیط زندگی ساکنان آن ها نشده و صرفاً برای پاسخگویی و رفع نیاز سکونت

وصرفه جویی زمین ساخته شده اند. از این جهت که ساخت و ساز ساختمان های بلند مرتبه باعث اثراتی بر روی زندگی فردی و کیفیت آن شده است که باید به کیفیت زندگی ساکنان آن توجه بیشتر شود. لذا سنجش، ارزیابی و شناسایی میزان رضایت مندی و عدم رضایت مندی از کیفیت زندگی در مناطق بلند مرتبه اقدامی ضروری، جهت کسب موفقیت برای طراحان و برنامه ریزان شهری است که سعی بر طرف نمودن محدودیت ها و مشکلات شهرها داشته اند. در این فصل سعی شده است تا ابتدا به مفاهیم پایه، تعاریف، نظریات مطرح در زمینه بلندمرتبه سازی و کیفیت زندگی و کیفیت محیط را مورد مطالعه و، مولفه ها و رویکردها در هر یک از این نظریات و مدل ها، بررسی و شناسایی کرده و در نهایت با استفاده از آن ها راهی برای پیشبرد اهداف تحقیق صورت گیرد.

2- مبانی نظری

2-1- تعریف بر اساس ویژگی ساختمان ها

ساختمان بلند مشخصا بوسیله تعداد طبقات و یا ارتفاع آن مشخص نمی شود، بلکه ویژگی مهم این ساختمان ها این است که طرح یا عملکرد ساختمان بوسیله نمادی از بلندی یا بلندبودن تحت تاثیر قرار گرفته باشد (1).
ساختمانی که بلندی آن شرایط متفاوتی را برای طراحی، ساخت و استفاده آن در مقایسه با ساختمان های عادی که وجود دارند ایجاد مینماید. (2)
برائنه چارچوبی برای تعریف ساختمان های بلند این سردرگمی را پایان می دهد و در این چارچوب¹ CTBUH همچنین معیارهای زیر را برای تعریف ساختمان های بلند ارائه میدهد (3).

2-1-2- تعریف بر اساس تناسبات

این معیار تاکید بر عمودیت دارد و بیان می کند که یک ساختمان باید به میزان کافی کشیده باشد تا به لحاظ ظاهری بلند مرتبه به نیر برسد.

2-1-3- تعریف بر اساس ارتفاع در ارتباط با زمینه

بنا به این معیار، ارتفاع ساختمان باید به طور قابل ملاحظه ای از ارتفاع عمومی ساختمان ها در محیط اطرافش بلندتر باشد. بنا بر این تعریف، با افزایش میانگین ارتفاع ساختمان ها، ساختمانی که در یک زمان بلندمرتبه بنظرمی رسد ممکن است در زمانی دیگر بلندمرتبه نباشد. برای مثال در دهه 1980 در دبی، ساختمان های 10 طبقه بلندمرتبه محسوب می شدند، ولی با رشد سریع شهر و ساخت تعداد زیادی از ساختمان های بلند، نظیر برج الخلیفه 163 طبقه ای، ساختمان های 10 طبقه دیگر بلند مرتبه محسوب نمی شوند.

2-1-4- تعریف بر اساس تکنولوژی ساخت در ارتباط با ارتفاع

این معیار در میان سایر معیارها کم اثرترین است و طبق آن ساختمانی بلند به نظر دیده می شود که تکنولوژی های نوین که ارتباط با بلندمرتبه دارند را مورد استفاده قرار داده باشد (4).

¹ Council On Tall Building and Urban Habitat

2-2- تاثیر بلندمرتبه ها بر کاربری های شهری

چنانچه کاربری اراضی شهری، همانطور که معمول است، به سه گروه اصلی مسکونی، معابر و خدماتی تقسیم میشود، بلندمرتبه سازی در هر یک از گروههای فوق تاثیرات متفاوتی دارد. در بیشتر بررسی هایی که تاکنون به عمل آمده، فرض شده، که به علت افزایش ارتفاع بناهای مسکونی، سرانه مسکن کاهش پیدا میکند و سرانه های مورد نیاز برای معابر و خدمات ثابت میماند. در این قسمت سعی شده تا تاثیر افزایش ارتفاع ساختمانهای مسکونی در هر یک از سه گروه به طور جداگانه مورد بررسی قرار گیرد

2-2-1- اثر در زمین مسکونی

هر چقدر تعداد طبقات ساختمانی بیشتر شود، سطح طبقه همکف (سطح اشغال بنا) برای احداث سطح زیربنایی معین از ساختمان کاهش پیدا میکند. این تعداد مهمترین نقش را در صرفه جویی زمین مورد نیاز بر عهده دارد و به عبارت ساده تر،

2-2-2- اثر در سطح معابر

با توجه به اینکه احداث ساختمان های بلند مستلزم استفاده از قطعات بزرگ زمین است و هر چه قطعات بزرگتر باشد طول و مساحت معابر دسترسی کمتر میشود با افزایش تعداد طبقات معمولاً میزان سرانه معابر کاهش پیدا میکند ولی مقدار آن قابل ملاحظه نیست

2-2-3- اثر در سطح خدمات

متوسط سرانه گروه اصلی خدمات در وضع موجود بر ساختمان های بلند مرتبه اثر گذار است. (5)

3- کیفیت زندگی

از دهه 1962 چالش های علمی فراوانی به منظور تعریف اصطلاح کیفیت زندگی شامل عناصر تشکیل دهنده آن و توسعه روش های سنجش و اندازه گیری کیفیت زندگی صورت گرفته است (6).
لیو در سال 1983 کیفیت زندگی را عنوانی جدید برای مفهوم قدیمی بهزیستی مادی و روانی مردم در محیط زندگی خود توصیف کرده است. مولر در سال 1983 کیفیت زندگی را برای رفاه افراد و گروه ها تحت شرایط اجتماعی و اقتصاد عمومی تعریف می کند. فو در سال 2002 کیفیت زندگی را رضایت کلی فرد از زندگی می داند. پسیون در سال 2003 کیفیت زندگی را این گونه تعریف می کند: اصطلاح کیفیت زندگی به طور کلی به وضعیت محیطی که مردم در آن زندگی می کنند (مثل الودگی و کیفیت مسکن) و همچنین به برخی صفات و ویژگی های خود مردم مانند (سلامت، میزان تحصیلات) اشاره دارد. شینز و همکاران در سال 2004 کیفیت زندگی را چنین می دانند ارتباط متقابل میان جامعه، سلامت، اقتصاد و شرایط محیطی که انسان و توسعه اجتماعی را تحت تاثیر قرار می دهد. کوستانزا و همکاران در سال 2007 کیفیت زندگی را به عنوان میزان تامین نیازهای انسانی در ارتباط با ادراکات افراد و گروه ها از بهزیستی ذهنی تعریف می کند. داس در سال 2008 کیفیت زندگی را به عنوان بهزیستی و یا عدم بهزیستی مردم و محیط زندگی آن ها تعریف می کند (7).
زندگی به طور گسترده ای به عنوان شادکامی یا رضایت افراد از زندگی و محیط شامل نیازها و آرزوها، سبک زندگی و سایر فاکتورهای ملموس و غیر ملموس که بهزیستی کلی را تعیین می کنند، تعریف شده است. تعریف جغرافیایی کیفیت زندگی دربرگیرنده مفهوم بهزیستی فردی است، اما با تمرکز بیشتر بر مکان تا فرد. تعریف جغرافیایی کیفیت زندگی دربرگیرنده اندازه های عینی و ذهنی شرایط اجتماعی و محیطی در یک مکان و چگونگی ادراک این شرایط توسط مردم ساکن آن مکان است در واقع کیفیت زندگی به معنای قابلیت زندگی یک مکان مطرح می شود (8). از این رو، کیفیت زندگی ریشه در کفایت اقتصادی، سیاسی، و الزامات اجتماعی یک شهر دارد (9). رویکرد کیفیت زندگی شهری چالشی در جهت ایجاد شهر سالم و فراهم آوردن خدمات شهری مناسب و در دسترس برای همگان در چهارچوب پایداری است. (10).

جدول 1- نظریه های مربوط به کیفیت زندگی

تعاریف	سال	محقق
کیفیت زندگی را عنوانی جدید برای مفهوم قدیمی بهزیستی مادی و روانی مردم در محیط زندگی	1983	لیو
کیفیت زندگی را برای رفاه افراد و گروه ها تحت شرایط اجتماعی و اقتصاد عمومی	1983	مولر
اصطلاح کیفیت زندگی به طور کلی به وضعیت محیطی که مردم در آن زندگی می کنند (مثل الودگی و کیفیت مسکن) و همچنین به برخی صفات و ویژگی های خود مردم مانند (سلامت، میزان تحصیلات) اشاره دارد	2003	پسیون
کیفیت زندگی را چنین می دانند ارتباط متقابل میان جامعه، سلامت، اقتصاد و شرایط محیطی که انسان و توسعه اجتماعی را تحت تأثیر قرار می دهد	2004	شینز و همکاران
کیفیت زندگی را به عنوان میزان تامین نیازهای انسانی در ارتباط با ادراکات افراد و گروه ها از 2007 بهزیستی ذهنی تعریف می کند	2007	کوستانزا
کیفیت زندگی را رضایت کلی فرد از زندگی می داند	2002	فو

4- مفهوم کیفیت محیط

همزمان با مطرح شدن مباحث کیفیت زندگی، کیفیت محیط زندگی به عنوان یکی از اصلی ترین وجوه این مبحث مطرح گردید. طرح مسئله بهبود و ارتقای کیفیت زندگی و کیفیت محیط شهری، نمود گرایشی نوظهور در اوایل دهه ۱۹۶۰ در مواجهه با مسائل رشد و توسعه یک بعدی بود (11). ظهور آنچه که در دهه ۱۹۶۰ بحران محیطی نامیده می شد، آگاهی فزاینده ای نسبت به مسائل و معضلات محیطی پیش روی جامعه جهانی بوجود آورد. این امر نتیجه زوال مضاعف محیط در سه دهه گذشته و گسترش آگاهی نسبت به مسائل و وقایع محیطی خاص بود (این مفهوم در نخستین اجلاس موسوم به هابیتات سازمان ملل در سال ۱۹۷۶ به دنبال بروز بحران در جنبه های مختلف زندگی شهری اعم از زیست محیطی، اجتماعی، کالبدی و اقتصادی مطرح شد که بر اساس آن کیفیت محیط معادل برآورده شدن نیازهای اساسی انسان و عدالت اجتماعی تبیین گردید (12) تامل در باب کیفیت در محیط های مسکونی از دریچه نگرش قائل به نقش تعیین کننده کنش متقابل ساکنین با محیطهای زندگی خویش در دهه ۱۹۸۰ بروز یافت (12). می توان مفهوم کیفیت محیط سکونت شهری را برآیند طیف متنوعی از مولفه های کالبدی، محیطی و اجتماعی دانست و کیفیت محیط محلی تنها به وسیله عوامل فیزیکی تعیین نمی شود، بلکه در کنار ویژگی های فیزیکی، ویژگیهای روان شناسی اجتماعی و ویژگیهای محیط ساخته شده نیز از ویژگی های تاثیرگذار بر میزان کیفیت محیط سکونت شهری است (13).

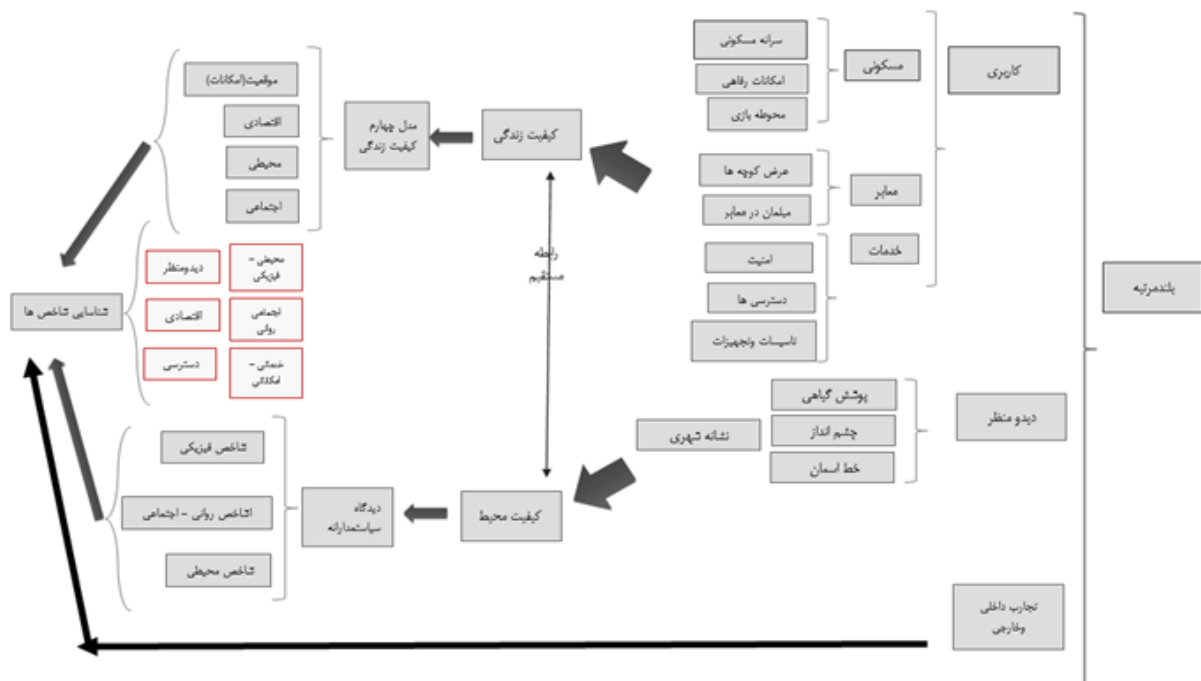
5- روش تحقیق

از آنجایی که این پژوهش در رابطه با بررسی کیفیت زندگی در ساختمان های بلند مرتبه می باشد شیوه تحقیق از منظر هدف کاربردی و از جهت، ماهیت و نحوه انجام، تحلیلی است نحو گرد اوری واطلاعات از طریق مشاهد، برداشت های میدانی است و براساس پرسشنامه می باشد و با طرح سوال در مورد موضوع پایان نامه، نظرات پاسخگویان بررسی و امتیازدهی شده و به نتایج لازمه میرسد و براساس تحلیل های صورت گرفته پیشنهادهایی در بهبود کیفیت زندگی محله گلستان غربی حاصل گشته است.

6- چهارچوب نظری پژوهش

همان طور که اشاره گردید در این قسمت به جمع بندی ادبیات نظری پژوهش تحت عنوان شاخص های موثر در کیفیت زندگی در ساختمان های بلند مرتبه باتایید بر شش شاخص ان اقدام شده است. که پایه ای برای بررسی اثرات بلندمرتبه سازی بر کیفیت زندگی شهری است.

شاخص های تاثیر گزار در کیفیت زندگی شهری شامل شاخص اول: محیطی- فیزیکی (محوطه و پوشش گیاهی ساختمان های بلند مرتبه، انواع الودگی ها، کیفیت اب و هوا، معابر موجود (محصوریت، مقاطع عرضی، مبلمان موجود)، سرانه مسکونی، شاخص دوم: اجتماعی روانی (جمعیت، سلامت، امنیت، احساس هویت و تعلق، سطح جرم خیزی و رفتارهای ضد اجتماعی، تحمل و احترام تعامل بین افراد)، شاخص سوم: اقتصادی (قیمت مسکن، بازار کار، درآمد)، شاخص چهارم: خدماتی و امکانات (امکانات رفاهی، ورزشی، درمانی، آموزشی، مذهبی در اطراف بلندمرتبه ها، خرده فروشی ها و کاربری های خدماتی، تاسیسات و تجهیزات) شاخص پنجم: دسترسی (حمل و نقل عمومی (مترو، اتوبوس)، مسیرهای پیاده و سواره، مسیرهای دوچرخه سواری)، شاخص ششم: دید و منظر (چشم انداز، دید به بیرون، خط آسمان) می باشند که بر کیفیت زندگی افراد میتواند اثرات مثبت و یا منفی ایجاد کند که در این پژوهش محله گلستان غربی بررسی شده است که شامل موارد زیر میباشد.



7- معرفی شهرک گلستان واقع در ناحیه شش منطقه بیست و دو تهران

منطقه 22 شهرداری تهران واقع بر شمال غربی شهر تهران با وسعتی حدود 5881 هکتار (16) و براساس برآورد جمعیت در سال 1401 به 207.501 هزار نفر رادر خود جای داده است (17). به دلیل ویژگی های خاص طبیعی و موقعیت خود در پهنه پایتخت، به عنوان منطقه ای مستعد قطب گردشگری شناخته شده و چشم انداز آینده آن بر این اساس استوار شده است. به لحاظ پیشینه، تاریخچه توسعه این محدوده به دهه چهل شمسی و اشارات طرح جامع شهر تهران به این منطقه باز می گردد در اصل منطقه 22 به لحاظ دارا بودن امکانات بالقوه و بالفعل زیست محیطی و تنوع ساختار زمین از یک سو و بکر بودن قسمت اعظم آن از سوی دیگر، و در شرایطی که سایر نقاط شهر تهران از تراکم و معماری غیر استاندارد رنج می برند از دیر باز مورد توجه شهر سازان و کار شناسان امور شهری قرار داشته است از نظر دسترسی آزادراه شهید فهمیده (تهران - کرج) در جنوب، بزرگراه شهید خرازی در شمال، بزرگراه آزادگان در غرب و همچنین بزرگراه شهید همدانی در میانه این منطقه است. که دارای 6 ناحیه 12 محله و 28 شهرک میباشد (16).

ناحیه شش از شمال به خیابان جدی اردبیلی، از شرق به بزرگراه تهران - شمال، از غرب بلوار دریاچه و دریاچه چیتگر و از جنوب به اتوبان شهید همدانی منتهی میشود. این ناحیه شامل شهرک گلستان غرب، است این شهرک میان دو بزرگراه اصلی تهران قرار گرفته که یکی از آنها بزرگراه همت در شمال و حکیم در جنوب این شهرک میباشد در نواحی شرقی بزرگراه آزادگان و دهکده المپیک و در غرب به دریاچه چیتگر و بلوار دریاچه منتهی میشوند از خیابان های مهم میتوان به هوانیوز، کوهک، گل ها، افاقیا، کاج و.. اشاره کرد. در این شهرک ما با ساختمان های بلند مرتبه و خانه های ویلایی زیادی مواجه هستیم محله گلستان یا شهرک گلستان در قدیم به نام شهرک راه آهن به علت گرامیداشت شهدای راه آهن گذاشته بودند اما امروزه بنام شهرک گلستان خوانده میشود.

نقشه 1- موقعیت شهرک گلستان



ماخذ سایت رسمی شهرداری منطقه یک شهر تهران (1396)

محلہ گلستان غربی بامساحتی حدود 281 هکتار دارای 10 نوع کاربری است که به ترتیب زیر است: درصد های ارائه شده بدون در نظر گرفتن سهم شبکه معابر می باشد .

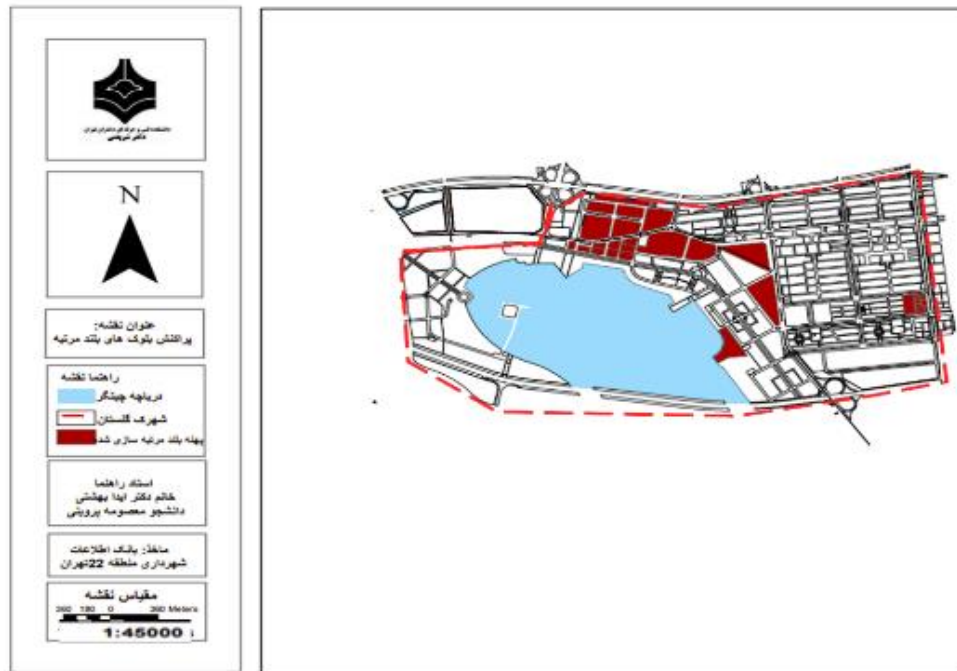
جدول 2- سرانه کاربری اراضی

نوع کاربری	درصد
کاربری بایر	26
کاربری پارک و فضای سبز	12
کاربری پارکینگ	1
کاربری تجاری - اداری - خدماتی	2
کاربری تجاری - مسکونی	6
کاربری صنعتی	1
کاربری مسکونی	42
کاربری مسکونی و تجاری ، خدماتی ، اداری	5
آموزشی	2
فرهنگی	4

این محلہ دارای پهنه های بلند مرتبه سازی فراوان است که بصورت متعادل پراکنده شده است که غالباً دارای کاربری مسکونی میباشند و این کاربری ها در سه دسته کاربری مسکونی کم تراکم ، کاربری مسکونی تراکم متوسط و کاربری مسکونی تراکم بالا است که بیشتر کاربری های تراکم به بالا در اطراف خیابان جوزانی و علامه محمد قزوینی میباشند و سایر پهنه ها در حال ساخته شدن هستند و طبق نقشه کاربری اراضی در سال 1386 این محلہ دارای کاربری مسکونی با تراکم بالا و کم بوده و فاقد کاربری مسکونی متوسط است این در حالی است که با برداشت های میدانی ساختمان های با تراکم متوسط هم بصورت محدود در محلہ پراکنده شده اند ولی هم اکنون هم کاربری های با تراکم بالا و تراکم کم بیشتر هستند . کاربری های تراکم به بالا از 8 طبقه به بالا معمولاً هستند و کاربری های با تراکم متوسط بین 6 تا 8 طبقه و کاربری های تراکم پایین زیر 6 طبقه هستند . که در محلہ ما کاربری های مسکونی غالباً پرتراکم و کم تراکم میباشند و کاربری های با تراکم متوسط در محلات دیگر بیشتر دیده شده است (توجه به نقشه کاربری اراضی).

محلہ گلستان غربی دارای 4 نوع دسترسی است که دارای بزرگراه (خرازی / همت به رنگ قرمز می باشد) در شمال است بزرگراه شهید همدانی در جنوب و بعد از آن دارای شریانی درجه یک (بلوار کاج ، امیر کبیر ، هوانیوز ، کاشانی و... است که در نقشه به رنگ ابی مشخص شده است) و در دسته پایین تر شریانی درجه 2 (خیابان هاشم زاده ، جوزانی ، علامه محمد قزوینی ، امیر کبیر و... در نقشه به رنگ نارنجی مشخص شده است) و جمع پخش کننده گان (مولوی ، مختاری ، تبریزی ، امیری صفت و... در نقشه به رنگ سبز است).

نقشه 3- پراکنش ساختمان های بلند مرتبه در محله گلستان غربی



8- بررسی شاخص ها

شاخص ها	محله گلستان
شاخص محیطی-فیزیکی	<p>-محوطه مجتمع های گلستان غالباً با کمبود فضای سبز و پوشش گیاهی مواجهه هستند و اکثر محوطه ها فاقد نیمکت و مکانی برای نشستن می باشند و بخش وسیعی از محوطه هارا فضای پارکینگ و زمین های کفپوش شده فاقد پوشش سبز پر کرده است، و تنها دارای تعدادی چراغ روشنایی هستند و تعدادی از محوطه ها دارای اینما و محوطه بازی کودکان و تجهیزات ورزشی هستند، دسترسی پیاده آنها از طریق پله و رمپ و محوطه های پارکینگ در داخل محوطه های سبز هستند. ورود و دسترسی به محوطه های این مجتمع ها برای عموم آزاد است بطوری افراد از مجتمع های دیگر امکان دسترسی به محوطه ها دارد و محوطه ها اکثراً در خارج ساختمان ها هستند</p> <p>-لودگی هوا به میزان کمی در این منطقه و در نهایت محله است اگرچه که منطقه خود به دلیل ساختمان های بلند مرتبه خود مانع جریان باد غالب شده است باعث ایجاد و تشدیدلودگی شهر تهران شده است والودگی صوتی در محله وجود ندارد و حتی در برابر خیابان های محله فضای درختکاری شده وجود دارد که مانع ورود لودگی صوتی به داخل مجتمع ها شده است محله از نظر سایر لودگی ها از قبیل بو نامطبوع، فاضلاب و پسماند شهری حفظ شده است .</p> <p>-درای آب وهوای گرم وخشک معتدل و محله در تابستان نسبتاً خنک به دلیل</p>

<p>وجود دریاچه چیتگر. حداکثر دما برابر 31 درجه و حداقل دما منفی 8 درجه بوده است.</p> <p>شبکه معابر از پیش اندیشیده شده و طراحی شده است و شبکه معابر بصورت شطرنجی و هیچ خیابان یکطرفه وجود ندارد، معابر عریض هستند، معابر موجود در محله فاقد مبلمان از نظر نیمکت و سطل زباله و تابلو اطلاعات و تابلو علائم راهنما رانندگی، تجهیزات روشنایی است و در 4 تا خیابان دارای ایستگاه اتوبوس است و 1 خیابان کیوسک روزنامه فروشی در یک خیابان قرار دارد، اغلب معابر این محله فاقد محصوریت می باشند و تنها نسبت محصوریت 3 به 2 مربوط به خیابان ها نقیب زاده و امیری صفت است و نسبت محصوریت 2 به 1 مربوط به خیابان تبریزی است.</p> <p>مقاطع عرضی معابر شامل: مسیر پیاده رو، فضای در نظر گرفته درختکاری شده، پارک حاشیه ای، مسیر سواره و بلوار، مسیر سواره، پارک حاشیه ای، فضای درختکاری شده و مسیر پیاده است. تعداد باند ها معابر اصلی و مهم در این محله دارای 3 مسیر رفت و 3 مسیر برگشت است، بطور کلی دسترسی به بلند مرتبه ها از طریق خیابان های زیادی صورت میگیرد و مسیر و شبکه دسترسی از خوانایی برخوردار است و محله نفوذپذیری بالایی دارد، تقاطع های موجود بصورت 4 راه میباشد و چراغ های راهنما رانندگی زیادی در این شبکه معابر وجود دارد</p> <p>- سرانه مسکونی محله برابر از 42 درصد است و مابقی شامل سایر کاربری ها شده است.</p>	
<p>جمعیت منطقه برابر است با 205 هزار نفر، جمعیت در مجتمع های بلند مرتبه بررسی شده برابر است با 10236 نفر است به طور کل تعداد میانگین واحد های مسکونی در مجتمع های محله گلستان برابر است با 269 است.</p> <p>حس هویت و تعلق در این محله برابر است با 3.025، امنیت و رفتار های ضد اجتماعی برابر است با 4.15 و 2.2، تعامل و مشارکت افراد محلی با یکدیگر و در امور مختلف محله به ترتیب برابر است با 2.25 و 2.1، میزان احترام، مدارا و سازش همسایگان با یکدیگر برابر است با 1.85 می باشد.</p>	<p>شاخص اجتماعی - روانی</p>
<p>- قیمت مسکن در محله گلستان متراژ زیر 100 متر از 6.600 میلیارد تا 8 میلیارد، متراژ بالای 100 متر از 8.480 میلیارد تا 25 میلیارد است.</p> <p>- بیشتر فعالیت های موجود در منطقه مربوط به بخش خدمات است.</p> <p>- میزان شاغلین در منطقه 48879 نفر و میزان افراد بیکار برابر است با 7729 نفر در منطقه می باشد.</p>	<p>شاخص اقتصادی</p>
<p>- کاربری تجاری خرد در حاشیه خیابان های اصلی مثل کاج، امیرکبیر است که دارای انواع کالاها، بنگاه های معاملاتی، تعمیرگاهی، پوشاک و اغذیه می باشد.</p> <p>سایر خرده فروشی ها در خیابان های مولوی، تبریزی، نقی زاده، امیر صفت است که شامل بانک، سوپرمارکت، نانوايي، مسجد و میوه فروشی است.</p> <p>- این محله دچار کمبود خدمات در بخش فضاهای آموزشی، فرهنگی و درمانی است.</p> <p>- در نزدیکی هر مجتمع امکاناتی نظیر تاسیسات برق، چراغ روشنایی، سیستم جمع آوری آب های سطحی و فاضلاب، ایستگاه فشار گاز شهری و منبع آب مجزا هستند.</p> <p>- هر مجتمع در داخل ساختمان خود دارای امکاناتی نظیر باشگاه، استخر و ... می باشد.</p>	<p>شاخص خدمات امکانات</p>
<p>- دسترسی به محله از طریق اتوبوس، مترو، تاکسی موثر است.</p> <p>- وجود مسیر دوچرخه سواری در اطراف دریاچه چیتگر می باشد.</p> <p>- مسیر پیاده روی طراحی شده در محله در اطراف دریاچه چیتگر است.</p>	<p>شاخص دسترسی</p>
<p>- دارای خط آسمانی پیوسته، منظم به دلیل وجود توسعه ساخت و ساز های بلند مرتبه خط آسمان را دچار ناهماهنگی و آشفتگی نکرده است به طوری که باعث ایجاد خطی موزون شده است.</p> <p>- دارای عناصر شاخص از قبیل مسجد، مراکز خرید و دریاچه چیتگر است ولی میتوان برخی از ساختمان های بلند مرتبه در محله را به عنوان عناصری شاخص در</p>	<p>شاخص منظر و دید</p>

نظر گرفت. - این محله دارای دو کریدور طبیعی (کوهپایه ها) و مصنوعی (دریاچه چیتگر) است	
--	--

9- تحلیل

محله گلستان غربی واقع در ناحیه شش منطقه 22 تهران است، این محله یکی از مناطق بلند مرتبه سازی شده شهر تهران میباشد که از نظر آب و هوایی، دسترسی و شبکه معابر، قیمت مسکن، وسایل شاخص های بررسی شده از مطلوبیت بالایی برخوردار است، این محله و به دلیل داشتن شرایط و زیرساخت های مناسب و جاذبه های گردشگری مثل دریاچه چیتگر از نظر کیفیت زندگی در شرایط خوشایندی قرار دارد و به عنوان یکی از محلات رو به رشد و در حال توسعه است، همچنین وجود رضایت نسبی در زمینه امنیت سبب می شود محیطی برای زندگی اجتماعی خلق شود تا در آن تعاملات بیشتری برای مشارکت، تسهیل حضور پذیری افراد و... برقرار می شود به نحوی که ساکنان از آرامش برخوردار باشند. به عبارت دیگر، امنیت در محله و جامعه زمینه ساز و ارتقاء کیفیت زندگی است که محله گلستان جز مناطق امن با کمترین آسیب های اجتماعی و رفتارهای ضد اجتماعی است، بررسی هادر این پژوهش نشان می دهد که داشتن حس هویت قوی با چند جنبه کیفیت زندگی مرتبط است: بُعد روانی و عاطفی: افرادی که هویت قوی دارند، احساس رضایت و خوب بودن بیشتری دارند و عملکرد فکری و عقلانی بهتری دارند. بُعد اجتماعی: داشتن هویت قوی به افراد کمک می کند تا ارتباطات اجتماعی مناسب تری برقرار کنند و با دیگران تعامل بهتری داشته باشند. بُعد محیطی: حس تعلق به مکان و محیط زندگی نیز جزئی از هویت افراد است و بر کیفیت زندگی آن ها تأثیر مثبت می گذارد. بنابراین، داشتن حس هویت قوی و مثبت در ابعاد مختلف زندگی می تواند به ارتقای کیفیت زندگی افراد کمک کند. این موضوع در مطالعات مختلف روانشناسی و جامعه شناسی تأیید شده است. این محله با در دست داشتن میزان بالایی از هویت و حس تعلق به ارتقاء کیفیت زندگی در محله افزوده است. گرانی مسکن به طور مستقیم با تضعیف کیفیت زندگی شهروندان ارتباط دارد. افزایش قیمت واقعی مسکن باعث کاهش رشد بهره وری نیروی کار و در نتیجه افت عملکرد اقتصادی می شود. دسترسی به خدمات شهری مانند حمل و نقل عمومی، آموزش، بهداشت و درمان، تفریح و سرگرمی از جمله عوامل مهم در ارزیابی کیفیت زندگی شهری است بررسی ها نشان می دهد که افزایش دسترسی به خدمات شهری موجب افزایش سطح رضایت شهروندان و بهبود کیفیت زندگی آنها می شود. که تنها کمبود در بخش سرانه فضای سبز و آموزشی و فرهنگی، درمانی در محله گلستان می باشند که نیازمند توسعه و گسترش بخش خرده فروشی ها نظیر: نانوایی، میوه فروشی و سایر کاربری های نام برده است. که باعث بهتر شدن کیفیت زندگی در این محله می شود منظر و دید می توانند به چندین طریق بر کیفیت زندگی تأثیر بگذارند: تأثیر بر سلامت روانی و جسمی: طبیعت و مناظر زیبا می توانند باعث کاهش استرس، افزایش آرامش و بهبود سلامت روانی افراد شوند تشویق تعاملات اجتماعی: طراحی مناسب فضاهای عمومی و مناظر جذاب می تواند موجب افزایش تعاملات اجتماعی و ارتباطات میان شهروندان شود. مدیریت منابع طبیعی: استفاده از اصول طراحی منظر اکولوژیک می تواند به مدیریت بهتر آب های سطحی و حفظ منابع طبیعی کمک کند و در نتیجه کیفیت زندگی را بهبود بخشد. ایجاد فضاهای مناسب تفریح و سرگرمی: طراحی مناسب فضاهای عمومی و پارک ها می تواند زمینه ساز فعالیت های تفریحی و اوقات فراغت مناسب برای شهروندان باشد. تأثیر بر زیبایی شناختی و ادراک محیطی: معماری منظر با برجسته سازی عناصر مثبت و پنهان سازی عناصر منفی می تواند بر ادراک و احساس افراد از محیط اطراف تأثیر بگذارد. در مجموع، منظر و دید می توانند با تأثیر بر ابعاد مختلف زندگی شهروندان، از جمله سلامت، تعاملات اجتماعی، مدیریت محیط زیست و زیبایی شناختی، کیفیت زندگی را ارتقا دهند. که محله با در دست داشتن چشم انداز های طبیعی (دید به رشته کوه ها) چشم انداز مصنوعی (دریاچه چیتگر) باعث سرزندگی، سلامت روانی، و... است.

محوطه های سبز و فضاهای باز در محله ها و مجتمع های مسکونی نقش مهمی در ارتقای کیفیت زندگی شهروندان ایفا می کنند این محوطه ها علاوه بر تأثیرات زیست محیطی مانند تصفیه هوا و کاهش آلودگی، کارکردهای مهم دیگری نیز دارند که به بهبود کیفیت زندگی شهری کمک می کند، ایجاد فضاهای تفریحی و اجتماعی برای شهروندان، افزایش حس تعلق و مالکیت اجتماعی در میان ساکنان، بهبود سلامت روانی و کاهش استرس و افسردگی، افزایش فعالیت فیزیکی و ارتقای سلامت جسمی، طراحی مناسب و منظم فضاهای سبز شهری با در نظر گرفتن نیازهای شهروندان، نقش مهمی در بهبود کیفیت زندگی دارد. این فضاها باید دارای ویژگی های کمی و کیفی مناسب باشند تا بتوانند نقش های مورد انتظار را به خوبی ایفا کنند. در مجموع، محوطه های سبز و فضاهای باز مجتمع ها با ایجاد محیطی سالم و دلپذیر، به ارتقای کیفیت زندگی شهروندان در ابعاد مختلف جسمی، روانی و اجتماعی کمک می کنند. که در محله به نقش این فضاها تاحدودی توجه شده است ولی دچار کمبودهایی که میتوان با رفع و بهبود آن ها نتایج بالا را حاصل شد. محوطه های سبز و فضاهای باز در محله ها و مجتمع های مسکونی نقش مهمی در ارتقای کیفیت زندگی شهروندان ایفا می کنند این محوطه ها علاوه بر تأثیرات زیست محیطی مانند تصفیه هوا و کاهش آلودگی، کارکردهای مهم دیگری نیز دارند که به بهبود کیفیت زندگی شهری کمک می کند، ایجاد فضاهای تفریحی و اجتماعی برای شهروندان، افزایش حس تعلق و مالکیت اجتماعی در میان ساکنان، بهبود سلامت روانی و کاهش استرس و افسردگی، افزایش فعالیت فیزیکی و ارتقای سلامت جسمی، طراحی مناسب و منظم فضاهای سبز شهری با در نظر گرفتن نیازهای شهروندان، نقش مهمی در بهبود کیفیت زندگی دارد. این فضاها باید دارای ویژگی های کمی و کیفی مناسب باشند تا بتوانند نقش های مورد انتظار را به خوبی ایفا کنند. در مجموع، محوطه های سبز و فضاهای باز مجتمع ها با ایجاد محیطی سالم و دلپذیر، به ارتقای کیفیت زندگی شهروندان در ابعاد مختلف جسمی، روانی و اجتماعی کمک می کنند.

10- نتیجه گیری

در بررسی های صورت گرفته شده مرتبط با کیفیت زندگی ابعاد مختلفی دارای اهمیت است. مفهوم کیفیت زندگی در محلات دارای ابعاد فیزیکی و محیطی، اجتماعی، اقتصادی و کالبدی و... است. هدف از کیفیت زندگی در این بخش دسترسی عادلانه به همه منابع، خدمات، امکانات، تسهیلات است، در نتیجه محله گلستان یکی از محله های مناسب برای ترویج بلندمرتبه سازی است که با کیفیت زندگی نسبتاً مطلوب رو به رو است لذا این محله با رفع کمبود های گفته شده و مدیریت شهری صحیح می تواند محیط زندگی بهتری را برای شهروندان خود ارائه دهد. در پایان لازم است پیشنهاداتی برای این محله در نظر گرفته شود :

- 1- رسیدگی به وضعیت خیابان ها در خصوص نصب و جانمایی نیمکت، سطل زباله، و ارتقاء فضای سبز موجود در معابر محله
- 2- نظارت بر نحوه ساخت، مکانیابی و جهت گیری باد غالب تهران در ساخت وسازهای بلند مرتبه و همچنین استفاده از معماری سبز در ساختمان های بلند مرتبه با بیشترین مشاعات سبز، در جهت رفع کمبود سرانه فضای سبز
- 3- ایجاد و ارتقاء بیشتر محوطه های سبز موجود ساختمان ها به ویژه ساختمان های بلند مرتبه از نظر (داشتن فضایی برای بازی کودکان، نیمکت و فضای قابل نشستن و استراحت، ابنما، پوشش گیاهی غنی و متنوع، سایه اندازی درختان، وسایل ورزشی، درختکاری و چمن کاری و...)
- 4- بکارگیری مشارکت مردم محلی در امور محله، مجتمع ها برای بهبود یافتن کیفیت شاخص های اجتماعی و روابط همسایگی بهتر
- 5- کنترل حد ارتفاعی ساختمان ها در محله و هم در اطراف دریاچه چیتگر که باعث جلوگیری از مسدود شدن دید، خوانایی مسیر ها است.
- 6- وجود مترای کوچک واحد ها در ساخت وساز ساختمان های بلند مرتبه بطوری که هزینه مسکن افزایش زیادی نیابد و بتوان همه گروه های سنی (اقتشار متوسط) هم توان خرید این واحدها را داشته باشند.

7- توزیع و دسترسی عادلانه به خدمات و امکانات (از قبیل خرده فروشی ها ، کاربری های آموزشی :مدارس ، کتابخانه ها و...) در سطح محله به ویژه در اطراف بلند مرتبه ها

- 9- طراحی فضاهای جذاب و متنوع برای حضور بیشتر افراد محلی
- 9- اختصاص طبقات همکف ساختمان های بلند مرتبه به کاربری های سرزنده ،فعال وپویا (مغازه ، کافه بوک ،نانوایی وسایر کاربری های مورد نیاز) با بازشوهایی با ایجاد دید به پیاده رو
- 10- استفاده از فضاهای خالی ،وبی دفاع مجتمع ها و به فضاهای سربسز ساختمان ها
- 11- استفاده بهینه از انرژی و استفاده از انرژی های پاک در نمای ساختمان ها بلند مرتبه که به کاهش هزینه ها (از نظر اقتصادی) کمک می کند .
- 12- تفکیک وجداسازی محوطه پارکینگ های روباز از محوطه های سبز مجتمع ها

منابع و ماخذ

- [1] مرکز مطالعات وبرنامه ریزی شهر تهران ،10،1392.
- [2]CTBUH (2014) . Designing high – rise housing , the singapore experience
- [3]Al-kodmany , K & Ali,M,M (2013) . The future of the city , Tall buildings and urban design . WIT press
- [4]نیافت ، م . راهنمای طراحی و مکان یابی ساختمان های بلندمرتبه . پایانامه کارشناسی ارشد . دانشگاه شهید بهشتی 1393.
- [5]امیری حسین ابادی ،م. ارزیابی نقش مدیریت شهری در توسعه عمودی (بلندمرتبه سازی)و تحلیل اثرات آن بر کیفیت زندگی شهری (نمونه موردی: ناحیه 3 منطقه ۲۲ تهران)،پایانامه کارشناسی ارشد ،دانشگاه ارومیه 1396.
- [6]قرنجیک، ع. سنجش کیفیت زندگی در نواحی روستایی با رویکرد ذهنی)مورد: دهستان جعفریای جنوبی شهرستان ترکمن، پایان نامه کارشناسی ارشد، رشته جغرافیا و برنامه ریزی روستایی، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران.1389.
- [7]Schyns, Peggy and Jeroen Boelhouwer (3000), Measuring Quality Of Life in Amsredam from the viewpoint of participation, The Amsterdambureau for Research an statistics/ Social and Cultural Planning Office
- [8]ارهنمایی، م . منوچهری میاندوآب،ا. فرجی مالی،ا. تحلیل کیفیت زندگی در بافت فرسوده شهر میاندوآب، مدیریت شهری، شماره 28، صص 2،1392.
- [9]Meyre, Dowell,8817, COMMUNITYRELEVANT MEASUREMENT OF QUALITY OF LIFE A Focus on Local Trends, University of Texas at Austin, URBAN AFFAIRS QUARTERLY, Vol. 32 No. I, September 8817 801-831 Copyright 8817 Sage Publications, Inc
- [10]Harpham, Trudy & et al,3008, Healthy City Projects in Developing Countries: The First Evaluation, South Bank Univercity, London, SW103JZ, UK.

- [11] بهرام پور ، ع ، مدیری ، ا. مطالعه رابطه میان رضایتمندی ساکنان از محیط زندگی و میزان حس تعلق آنها در مجتمع مسکونی بلند مرتبه شهرک کوثر تهران . نشریه هنرهای زیبا . دوره 20 . شماره 3، 1394.
- [12] امین صالحی ، ف. ارتقای کیفیت محیط سکونت در مجتمع های بلند مرتبه و ارائه راهکارهای مناسب . پایانامه کارشناسی ارشد . دانشگاه تربیت مدرس، 1387.
- [13] چوبدار ، ب. ارزیابی اثرات افزایش تراکم ساختمانی بر کیفیت محیط شهری . پایانامه کارشناسی ارشد . دانشگاه تربیت مدرس، 1396.
- [14] رفیعیان ، ف ، مجتبی ، ت، امین صالحی ، ع . سنجش کیفیت محیط سکونت در شهرک اکباتان تهران . نشریه برنامه ریزی و آمایش فضا . دوره چهاردهم . شماره 4، 1389.
- [15] Harpham, Trudy & et al, 3008, Healthy City Projects in Developing Countries: The First Evaluation, South Bank University, London, SW103JZ, UK.
- [16] سایت شهرداری منطقه 22 تهران ، سال 1391
- [17] سالنامه اماری تهران ، 1401.