



## Provide a Control Mechanism for Urban Constructions in order to the Life Quality Maintain and Improve: the case study of District 3 of Tehran Municipality

Majid Sabouri<sup>1</sup>, Arash Baghdadi<sup>2</sup> 

1. Department of Urban Planning, Shahr-e-Qods Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran

Email: [Sabouri\\_Majid2024@gmail.com](mailto:Sabouri_Majid2024@gmail.com)

2. (Corresponding Author) Department of Urban Planning, Shahr-e-Qods Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran

Email: [Baghdadi.arash@yahoo.com](mailto:Baghdadi.arash@yahoo.com)

### ARTICLE INFO

Article type:  
Research Article

#### Article History:

Received:

8 June 2024

Received in revised form:

29 August 2024

Accepted:

31 September 2024

Available online:

6 November 2024


#### Keywords:

Urban Construction,  
Quality of Life,  
High-rise Construction,  
District 3 of Tehran  
Municipality.

### ABSTRACT

The construction industry is currently facing a multitude of challenges, primarily attributed to the inadequate implementation of urban plans and programs, leading to accelerated deterioration of infrastructure. Over the past three decades, urban development practices have largely been driven by implicit attitudes and personal perceptions of those involved, lacking a foundation in established intellectual models. This study, conducted with an applied focus, utilized a descriptive-analytical approach that encompassed both library research and on-site investigations, including a Delphi survey for expert input and evaluation. Experts have identified physical, legal, and environmental criteria as more significant than economic and societal factors in urban development assessments. The research findings indicate that the quality of urban life is perceived favorably based on the construction process, with areas ranked in the following order as 1, 2, 6, 4, 3, and 5. Notably, factors such as land use changes, economic valuation of land and buildings, and density sales regulations have been highlighted as key influencers on the quality of life in District 3 of Tehran Municipality. District 6 is identified as economically preferable, District 2 excels in social criteria, and District 1 leads in environmental considerations compared to other districts. The transformation of District 3 into a more densely populated area due to increased construction activities has resulted in reduced per capita access to green spaces and essential services.

Citation: Sabouri, M., & Baghdadi, A. (2024). Provide a Control Mechanism for Urban Constructions in order to the Life Quality Maintain and Improve: the case study of District 3 of Tehran Municipality. *Geographical planning of space quarterly journal*, 14 (3), 115-132.

 <http://doi.org/10.30488/gps.2024.435865.3718>



© The Author (s)

This is an open access article under the CC BY license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

Publisher: Golestan University Press

## Extended Abstract

### Introduction

The regulations and guidelines for urban development reflect the choices made by individuals regarding the city's physical layout. The core principle is to improve the sustainability of urban life by considering buildings and cities as essential parts of the natural environment, functioning within an ecosystem. By establishing appropriate rules and closely monitoring their implementation, a sustainable city can be built, ultimately enhancing urban life quality. In District 3 municipality, covering 19.2 hectares with a population of over 4,000, data shows that between 1998 and 2002, 479 construction plots were developed, averaging 154 square meters each. Surprisingly, 90% of these constructions are unauthorized and lack proper ownership documentation. Issues like marginalization, land encroachment, capital influx, and the migration of specific social groups to new areas are prevalent, leading to physical problems. This district's lack of control and a structured legal framework has resulted in numerous challenges. Therefore, this study seeks to address how the oversight of urban construction can be improved to enhance urban life quality.

### Methodology

This study is classified as applied research and utilizes an analytical-descriptive methodology. A mixed method approach was employed, incorporating a survey and questionnaire in a case study to assess the impact of construction on quality of life. Cluster sampling based on Cochran's formula was used to determine the sample size. The research focuses on improving quality of life through urban construction control, a complex issue evaluated using hierarchical analysis and statistical methods like correlation and analysis of variance. The study population includes 31 experts selected through the snowball method. The research uses a Likert scale questionnaire to assess the impact of construction regulations on quality of life across physical, environmental, social, and economic dimensions.

### Results and discussion

Implementing urban construction regulations greatly impacts the quality of life in District 3 of Tehran. Various legal, economic, environmental, social, and physical aspects of these regulations play a significant role. Improving and managing these factors can enhance the district's quality of life. Land use changes, land value, and population density are key influencers in District 3. District 6 excels economically, District 2 socially, and District 1 environmentally compared to other areas. The rise in construction in District 3 has reduced green spaces and services per person. Identifying the main factors contributing to this trend is crucial for effective management. The study focuses on the economic impact of increasing land and building prices on land use changes in District 3. It highlights challenges such as neglecting ecological features, unregulated construction, water pollution, and spatial disorganization. The text stresses the importance of coherent urban development, addressing issues like population disparities, economic and social changes, illogical land allocation, reduced services, and environmental degradation. It also discusses uncontrolled development, segregation based on land value, and the conversion of residential areas into non-residential spaces.

### Conclusion

The rapid growth of urbanization in recent years, along with economic, social, and cultural changes, has led to significant structural and physical-spatial transformations in human spaces, particularly in Tehran metropolis. In recent decades, 22 districts affected by the accelerated urbanization process in front of Jameti overflows have undergone qualitative and quantitative changes. In Iran's urban planning system, there are four legal authorities as a) the Ministry of Roads and Urban Development, responsible for supreme supervision over all constructions; b) municipalities within the legal and city boundaries; c) the construction engineering system organization and the Union of Associates overseeing the work of design engineers, accountants, supervisors, and

executives; and d) citizens who supervise all constructions. However, the national building regulations are the highest supervisory and control authority in implementing urban development rules and regulations. Citizens, in an organized form, whether as legal entities or individuals, play a crucial role in ensuring good urban governance. Therefore, one of the most important rights of citizens in urban development is the right to intervene in construction projects. This intervention involves decisions related to construction, approval, and review of city rules and regulations, as well as social rights and freedoms in this area, such as free access to information, freedom of speech, and the like. In contrast to these rights, government institutions, contractors, and construction companies must fulfill their duties to enable sustainable and effective citizen participation in decision-making and construction-related activities.

### **Funding**

There is no funding support.

### **Authors' Contribution**

Authors contributed equally to the conceptualization and writing of the article. All of the authors approved the content of the manuscript and agreed on all aspects of the work declaration of competing interest none.

### **Conflict of Interest**

Authors declared no conflict of interest.

### **Acknowledgments**

We are grateful to all the scientific consultants of this paper.



## تدوین مکانیزم کنترل ساخت‌وسازهای شهری به منظور حفظ و ارتقاء کیفیت زندگی شهری مطالعه موردی: منطقه سه شهرداری تهران

مجید صبوری<sup>۱</sup>، آرش بغدادی<sup>۲</sup> 

۱- گروه شهرسازی، واحد شهر قدس، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران. Email: Sabouri\_Majid2024@gmail.com

۲- نویسنده مسئول، گروه شهرسازی، واحد شهر قدس، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران. Email: Baghbadi.arash@yahoo.com

چکیده	اطلاعات مقاله	
<p>چالش‌های متعدد صنعت ساخت‌وساز به عدم تحقق طرح‌ها و برنامه‌های شهری شده و نهایتاً چیزی جز گذر و استمرار زمان و افزایش شتاب‌دار فرسودگی نبوده است. اقدامات سه دهه اخیر شهرسازی، حتی فاقد الگوهای فکری و بر اساس نگرش اقتضایی به صورت تلویحی و برداشت‌های شخصی مجریان انجام گرفته است. این پژوهش از لحاظ هدف کاربردی است که به روش توصیفی - تحلیلی و مبتنی بر مطالعات کتابخانه‌ای و بررسی‌های میدانی شامل پیمایش و ارزیابی دلفی انجام گرفته است. مطابق نظرات کارشناسان، معیارهای کالبدی، قانونی و محیط‌زیست از معیار اقتصاد و سپس از اجتماع ارجح‌تر بوده‌اند. بر اساس نتایج به دست آمده کیفیت زندگی شهری بر اساس مکانیزم ساخت‌وساز به ترتیب نواحی ۱، ۲، ۴، ۶ و ۳ در نهایت ناحیه ۵ وضعیت مطلوبی دارند. در بین مؤلفه‌های مربوط به تدوین مکانیزم‌های کنترل ساخت‌وساز، تغییر کاربری زمین در بعد کالبدی با ضریب ۰/۸۸۷، ارزش زمین و ساختمان که شدیداً توسط دلالتان و بورس بازان زمین و املاک کنترل می‌شود؛ در بعد اقتصادی با ضریب ۰/۷۸۸ و مؤلفه فروش تراکم مربوط به اثرات قانونی با ضریب ۰/۸۰۱ بیشترین تأثیر را در کیفیت زندگی منطقه ۳ شهرداری تهران دارند. مطابق نتایج، ناحیه ۶ در معیار اقتصادی از سایر نواحی دیگر و ناحیه ۲ در معیار اجتماعی و ناحیه ۱ در محیط‌زیست نسبت به سایر معیارهای دیگر ارجح‌تر هستند. در مجموع تغییرات کاربری زمین منطقه ۳ را به منطقه‌ای فشرده مبدل ساخته است. بررسی روند تغییرات کاربری زمین در منطقه نشانگر افزایش ساخت‌وساز است که ادامه این روند منجر به کاهش سرانه‌های کاربری فضای سبز و کاربری‌های خدماتی می‌شود.</p>	<p><b>نوع مقاله:</b> مقاله پژوهشی</p> <p><b>تاریخ دریافت:</b> ۱۴۰۳/۰۳/۱۹</p> <p><b>تاریخ بازنگری:</b> ۱۴۰۳/۰۶/۰۸</p> <p><b>تاریخ پذیرش:</b> ۱۴۰۳/۰۷/۰۹</p> <p><b>تاریخ چاپ:</b> ۱۴۰۳/۰۸/۱۶</p>	
		<p><b>واژگان کلیدی:</b> ساخت‌وساز شهری، کیفیت زندگی، بلندمرتبه‌سازی، مکانیزم کنترل، منطقه سه شهرداری تهران.</p>
		<p><b>استناد:</b> صبوری، مجید و بغدادی، آرش. (۱۴۰۳). تدوین مکانیزم کنترل ساخت‌وسازهای شهری به منظور حفظ و ارتقاء کیفیت زندگی شهری مطالعه موردی: منطقه سه شهرداری تهران. <i>مجله آمایش جغرافیایی فضا</i>، ۱۴ (۳)، ۱۱۵-۱۳۲.</p>
		<p><a href="http://doi.org/10.30488/gps.2024.435865.3718">http://doi.org/10.30488/gps.2024.435865.3718</a></p>
		<p>© نویسندگان </p>

## مقدمه

روند شهری شدن جهان به‌ویژه پس از جنگ جهانی دوم آن‌چنان سریع بوده که پژوهشگران مسائل شهری را دچار حیرت کرده است (Azmi & Karim, 2012: 206)، به‌طوری‌که برآورد می‌شود تا سال ۲۰۴۵، ۶۰ درصد از همه مردم جهان در شهرها زندگی خواهند کرد (World Bank, 2018: 145). مسائل این پدیده نه‌تنها سیاست‌های جغرافیایی و شهرسازی را به‌طور وسیعی تحت‌الشعاع قرار داده، بلکه تبعات حاصل از آن در تشدید مسائل اقتصادی، اجتماعی، سیاسی، مدیریتی و محیط‌زیستی جوامع نقش اساسی داشته است (De Oliveira and Jose, 2019: 2). شهر بارزترین نمود تمایل و نیاز بشر به جامعه مدنی است و به‌عنوان واقعیتی جغرافیایی، اقتصادی، سیاسی و جامعه‌شناختی در هر دوره‌ای از رشد و تحول خود از متغیرهای متعددی تأثیر پذیرفته و بر آن‌ها تأثیر گذاشته است (لطیف عقیلی و همکاران، ۱۴۰۱: ۱۲۴)، به‌طوری‌که می‌توان گفت، گسترش بسیار زیاد شهرها در بسیاری از موارد بیش از افزایش جمعیت بوده که موجب شده است جهت استفاده بهینه از فضا، رویکرد افزایش تراکم و بروز تخلف، بلندمرتبه‌سازی و... مطرح گردد (Hu et al., 2012: 47). در واقع بلندمرتبه‌سازی به‌عنوان یکی از روش‌های ساخت شهرهای فشرده برای استفاده حداکثر از فضا و منابع محدود (رهنما و رزاقیان، ۱۳۹۲: ۱) و به‌منظور حفظ توازن میان توسعه عمودی و افقی در شهرها از سوی کارشناسان و متخصصین امور شهری همواره مورد تأکید قرار گرفته است (فرقانی و همکاران، ۱۳۹۹: ۱۲۱). از طرفی؛ افزایش ساخت‌وسازهای غیرقانونی و بی‌کیفیت، نبود نظارت و بی‌کفایتی مسئولان، مطالبه‌گر نبودن شهروندان، افزایش مسائل اجتماعی ناشی از مهاجرت، مشکلات زیست‌محیطی و آلودگی‌های محیطی و... همه این عوامل باعث پایین آمدن سطح کیفیت زندگی در نواحی شهری شده است (حیدری تمرآبادی و کرمی، ۱۴۰۱: ۱۱۷). با توجه به حجم بالای ساخت‌وسازهای شهری و مطرح‌شدن موضوع ارتقا و پایداری کیفیت زندگی شهری، اهمیت تدوین چهارچوب‌ها و قوانینی مبتنی بر کنترل این ساخت‌وسازها الزامی به نظر می‌رسد. مطرح‌شدن موضوع پایداری، حاصل شناخت و نگرشی نو نسبت به محیط پیرامون است که می‌توان آن را توسعه‌ای کیفی دانست که هدف آن بالا بردن سطح کیفیت زندگی در آینده است. توسعه یک شهر پایدار نیازمند درک عمیق روابط میان شهروندان با یکدیگر و یا مسئولین و سیاست‌گذاران شهر از یک‌سو و تأثیر این روابط بر محیط‌زیست از سوی دیگر می‌باشد (آذربرزین و همکاران، ۱۴۰۲: ۳ - ۲).

ضوابط و مقررات شهرسازی می‌تواند نمودی از تصمیم‌گیری‌های مردم در رابطه با کالبد فیزیکی شهر باشد. اصل ارتقاء کیفیت زندگی شهری پایدار بر این نکته استوار است که ساختمان و به دنبال آن شهر جزی کوچک از طبیعت پیرامون است و باید به‌عنوان بخشی از یک اکوسیستم عمل نماید. اگر ضوابط و مقررات شهرسازی بر اساس الگوها و مکانیزم‌های مناسب تنظیم شود و بر اجرای این قوانین نظارت کامل وجود داشته باشد، شهری پایدار ساخته خواهد شد که منجر به ارتقاء کیفیت هرچه بیشتر زندگی شهری می‌شود (حسین‌پور و همکاران، ۱۴۰۲: ۹۹ - ۹۸). از طرفی به علت ساخت‌وسازهای بلندمرتبه و عدم رعایت هویت شهری، بی‌هویتی و اغتشاشات بصری در شهر هر روز بیشتر شده است. بنابراین بدنه و جداره‌های شهری به‌عنوان مصداقی از منظر خود شهر نیازمند توجه به‌عنوان یکی از عناصر القاء‌کننده هویت و کیفیت زندگی در شهرها به‌شمار می‌آیند. فضای شهری بیشترین ارتباط را با مردم و محیط زندگی برقرار می‌کند و در نتیجه نقش به‌سزایی در هویت بخشی و احساس آرامش به شهروندان دارد (امیدی حسین‌آبادی و احمدی، ۱۳۹۹: ۹۴). در این میان یکی از عناصر مهم در حفظ و ارتقاء کیفیت زندگی شهری، طراحی و تدوین مکانیزم‌های مناسب برای کنترل ساخت‌وسازهای محیط است. ساخت‌وسازها شاخه‌ای از معماری شهری هستند که با سازمان‌دهی زمین و ساختمان‌ها و بهره‌مندی انسان‌ها رابطه مستقیم دارند و به فضای بیرونی؛ چه از دیدگاه محیط‌زیست و طبیعت، چه از دیدگاه رابطه آن با

کیفیت و ارتقا زندگی انسان و چه از دیدگاه هنر و زیبایی‌شناسی می‌پردازد (Sapena et al., 2020: 1; Nguyen et al., 2024: 5). از زمان‌های دور طراحی و تدوین مکانیزم‌های شهری با میزان ارتقاء کیفیت زندگی شهری مرتبط بوده است. به همین دلیل، طراحی مناسب منجر به افزایش ارزش اقتصادی برای سرمایه‌گذاران، افزایش میزان ارزش اجتماعی و زیست‌محیطی برای قانون‌گذاران و مصرف‌کنندگان عادی می‌شود (Moroke et al., 2019: 3). همچنین طراحی مناسب شهری منجر به اداره و مدیریت هرچه بهتر تغییر و ارتقاء کیفیت فضای شهری و ارتقا توسعه شهری با توجه به ظرفیت و دانش و اطلاعات موجود در زمینه سیاست‌های برنامه‌ریزی می‌شود (Taqi et al., 2021: 59). با توجه به موارد فوق در هر پژوهش علمی، ردیابی مطالعه و بررسی پیشینه موضوع مورد نظر پیش از پرداختن به موضوع لازم و ضروری است؛ زیرا بدون دستیابی به نتایج پژوهشی دیگران و توسعه و تکامل آن‌ها نمی‌توان به پاسخی مناسب و تجزیه و تحلیل بهتر دست یافت. استوکی و وو<sup>۱</sup> (۲۰۲۴) ضمن تبیین رابطه تاب‌آوری، پایداری و کیفیت زندگی در ساخت‌وسازهای شهری و چگونگی تغییرات اجتماعی و زیست‌محیطی، به ترویج نقش دانش بوم‌شناختی محلی، حکمرانی و برنامه‌ریزی تحول‌آفرین برای حفظ محیط‌زیست و بهبود کیفیت زندگی در دوران معاصر پرداخته‌اند. هنانپی<sup>۲</sup> و همکاران (۲۰۲۳) به مقایسه پویایی استانداردها و طراحی‌های ساختمانی به توسعه‌دهندگان خصوصی به سوی بهبود کیفیت زندگی در محل اقامت ارزان قیمت برای آوارگان شهری پرداخته‌اند. نتایج پژوهش بکریک<sup>۳</sup> و همکاران (۲۰۲۲) در ارتباط با HBI<sup>۴</sup> نشان می‌دهد که چگونه ساختمان‌ها بر نتایج و تجربیات انسانی تأثیر می‌گذارند، ساختمان‌هایی که می‌توانند یاد بگیرند، سازگار شوند و در مقیاس‌های مختلف تکامل یابند تا کیفیت زندگی کاربران خود را بهبود بخشند و در عین حال استفاده از منابع و در دسترس بودن خدمات را بهینه کنند. گوساکووا<sup>۵</sup> و همکاران (۲۰۲۰) دریافته‌اند که اجرای پروژه‌های توسعه افقی امکان دستیابی به توسعه یکپارچه همراه با بهبود استاندارد زندگی و ایجاد شرایط راحت برای جمعیت را فراهم می‌کند و در مواردی مقرون به صرفه بودن، راحتی، ایمنی، بهره‌وری انرژی، مدرن بودن تجهیزات مهندسی می‌تواند به توسعه پایدار کند. ایشنر و ایوانووا<sup>۶</sup> (۲۰۱۸) با تحلیل جنبه‌های اجتماعی و اکولوژیکی بلندمرتبه‌سازی دریافته‌اند که ساخت ساختمان‌های بلند با خطرات اجتماعی و زیست‌محیطی عظیم، با تأثیر منفی بر زیست‌کره و سلامت انسان همراه است.

آذربیزین و همکاران (۱۴۰۲) دریافته‌اند که رابطه قوی و معنی‌داری بین شاخص‌های زیست‌محیطی با روند بلندمرتبه‌سازی وجود دارد به طوری که بیشترین تأثیر بر تغییر کاربری اراضی به ترتیب مربوط به شاخص زیست‌پذیری، اقتصادی، زیرساختی، کالبدی، محیطی و اجتماعی بوده است. حسین‌پور و همکاران (۱۴۰۲) معتقدند که مهم‌ترین پیامدهای کالبدی - محیطی ناشی از بلندمرتبه‌سازی در کلان‌شهر تبریز مربوط به مؤلفه‌های آلودگی هوا، عملکردها و کاربری‌های پیرامون و اثرات بصری می‌باشد. دالوند و همکاران (۱۴۰۱) به این نتیجه رسیده‌اند که از مهم‌ترین تبعات تخلقات ساختمانی بیشتر بر سیمای شهری، ایمنی ساختمان و تبدیل پارکینگ‌ها به فضای مسکونی و تجاری در منطقه ۱۶ شهرداری تهران بوده است و در زمینه مهم‌ترین عوامل مؤثر بر افزایش تخلقات ساختمانی، در مجموع بیشترین میزان تخلقات مرتبط با عملکرد مدیریت شهری و عوامل اقتصادی است. نتایج پژوهش حیدری تمرآبادی و کرمی (۱۴۰۱) نشان می‌دهد محیط‌های شهری که کیفیت مطلوبی از نظر شاخص‌های تعادل و کیفیت بصری و تعلق به مکان را دارا هستند، علاقه‌مندی مردم به حضور در فضای شهری، حس تعلق در محل سکونت و کار خود و اقدام به رفتارهای زیست‌محیطی بیشتر خواهد بود. امیدوی

1. Estoque & Wu
2. Hanapi
3. Becerik-Gerber
4. Human-Building Interaction
5. Gusakova
6. Eichner & Ivanova

حسین‌آبادی و احمدی (۱۳۹۹) به این نتیجه رسیده‌اند که با افزایش تراکم، کیفیت زندگی در منطقه ۲۲ کاهش یافته است. نظریان و نگهبان (۱۳۹۲) با تحلیل اثرات اجرای قوانین اصلاحی تخلفات کالبدی بر بهبود ساختار فیزیکی منطقه یک شهر تهران دریافته‌اند که تخلفات ساختمانی در دوره زمانی ده‌ساله (۸۵ - ۷۵) که در کمیسیون ماده صد شهرداری مطرح شده است، نشان می‌دهد که تخلفات ساختمانی هر سال بیش از سال قبل رخ داده است. با توجه به پیشینه داخلی به‌وضوح قابل‌درک است که در نظام برنامه‌ریزی کنونی کشور، به‌ویژه در طرح‌های توسعه شهری، تصویر چندان روشنی از حوزه عمل و فرآیند تدوین و تحقق‌پذیری و نیز جایگاه قانونی طراحی شهری وجود ندارد. طراحی مکانیزم‌های ساخت‌وسازهای شهری که بیشتر با هدف ساماندهی و افزایش کیفیت‌های بصری و کالبدی تهیه شده‌اند، نتوانسته‌اند آن‌گونه که باید، فرصت‌ها و جنبه‌های رفتاری و زیبایی‌شناختی را - که به تعبیر لنگ 'هدف طراحی شهری جز آن نیست - توأمان برای شهروندان و بازدیدکنندگان از شهر به ارمغان آورند. اغتشاش در سیمای حجمی و نظم بصری و فرم کالبدی و شکل نگرفتن فضاها و مکان‌های عمومی و عدم کنترل ساختار مناسب در ساخت‌وسازها با کیفیت مطلوب در چند دهه اخیر در بیشتر شهرهای کشور گواه بر این مدعاست. بر اساس آمار و داده‌های موجود شهرداری منطقه ۳، بخشی از اراضی این منطقه به وسعت ۱۹/۲ هکتار و جمعیت بالغ بر ۴ هزار نفری تنها طی سال‌های ۱۳۸۱ - ۱۳۷۷ به تعداد ۴۷۹ قطعه ساخت‌وساز با میانگین ۱۵۴ متر مساحت صورت گرفته که ۹۰ درصد آن غیرمجاز و فاقد سند مالکیت است (طرح تفصیلی منطقه ۳، ۱۳۸۹). همچنین می‌توان به مجموعه باغات ده ونک اشاره کرد که به بافتی پرمسئله و بحرانی در دل کلان‌شهر تهران بدل شده است و با تکمیل روند کلان‌شهری تهران و پر شدن اراضی خالی، هجوم سرمایه‌ها و گروه‌های اجتماعی ویژه به سمت اراضی تقریباً دست‌نخورده شمال خیابان ولیعصر و محدوده اطراف دره اوین و اراضی اسلام‌آباد آغاز شد و با تشدید نابسامانی‌های کالبدی به اوج خود رسید، به‌طوری‌که احداث بافت‌های ناهماهنگ، آلونک‌ها و بافت‌های نازل به‌وفور مشاهده می‌شود. تاکنون نیز علی‌رغم اقدامات جدی برای جلوگیری از ساخت‌وسازهای غیرقانونی، تخریب باغات و اشغال اراضی ادامه یافته است و به دلیل بالاترین مالکین اراضی و عدم اقدام مقتضی از سوی شهرداری، بخش قابل‌توجهی از محدوده طرح تفکیک، به‌صورت بافت‌های نابسامان و خودرو و آلونک ساخته شدند - که موجب توسعه هرچه بیشتر محدوده ده ونک به سمت غرب اسلام‌آباد جنوبی گردید. اما به دلیل عدم کنترل و طراحی یک مکانیزم نظام‌مند و قانونی این منطقه با مشکلات زیادی مواجه است. از طرفی نقش سازمان نظام‌مهندسی ساختمان به‌عنوان بازوی شهرداری در کنترل کیفیت ساخت‌وسازهای شهری در پیشگیری از بحران‌ها اهمیت است. مطابق ماده ۳ قانون نظام‌مهندسی و کنترل ساختمان، سازمان نظام‌مهندسی ساختمان مسئول تحقق اهداف این قانون می‌باشد. در بیان اهداف قانون در ماده ۲ به ترویج اصول معماری و شهرسازی و بالا بردن کیفیت خدمات مهندسی و الزام به رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط و مقررات شهرسازی از سوی تمامی دستگاه‌های دولتی و شهرداری‌ها استفاده شده است. همچنین طبق ماده ۹۹ و ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها، مهندسان ناظر به‌عنوان بازوی کنترلی شهرداری مسئول نظارت بر کیفیت ساخت‌وساز شهری می‌باشند. بنابراین این پژوهش اساساً به دنبال پاسخی برای این پرسش است که "چگونه می‌توان مکانیزم کنترل ساخت‌وسازهای شهری و متعاقب آن کیفیت زندگی شهری را ارتقاء داد؟"

## مبانی نظری

### تأثیر ساخت‌وسازهای شهری بر کیفیت زندگی

ضرورت بررسی روش‌های کنترل ساخت‌وساز شهری از دو منظر قابل طرح است؛ نخست آنکه کم‌توجهی به روش‌های مناسب در طراحی و تدوین و کنترل ساخت‌وساز شهری چه پیامدهای منفی در کیفیت زندگی شهری به دنبال داشته است و دوم آنکه با توجه به شرایط موجود یعنی با ایجاد شدن برخی تغییرات در قوانین و ساختار مدیریتی و آمادگی قبول تغییرات بیشتر چه راهکارهایی برای برون‌رفت از تنگناهای موجود در نظام ساخت‌وساز شهری قابل پیش‌بینی است (حسین‌پور و همکاران، ۱۴۰۲: ۹۸). ساختار قوانین هر کشور برخاسته از شرایط مورد عمل در نظام سلسله‌مراتبی قوانین آن کشور است که از قانون اساسی شروع شده و تا سطوح پایین‌تر گسترش می‌یابد. نحوه ارتباط حکومت با ساختار برنامه‌ریزی و نظام سلسله‌مراتب قوانین در سطوح مختلف برنامه‌ریزی نیز از اهمیت زیادی برخوردار است (امیدی حسین‌آبادی و احمدی، ۱۳۹۹: ۹۴). نظام کنترل ساخت‌وساز شهری در کشور متأثر از نظام اجتماعی، حقوقی و برنامه‌ریزی است. بر این مبنا تدوین و کنترل ساخت‌وساز شهری در کشور از دو طریق شکل گرفته است: ۱- از طریق انواع برنامه‌ها و طرح‌ها؛ ۲- از طریق ابزارهای برنامه‌ریزی و شهرسازی (ابزارهای حقوقی و مالی). این نظام واجد تنگناها و مشکلات نهادین در عرصه‌های تهیه، بررسی، تصویب، اجرا و نظارت بر طرح‌های توسعه شهری است و ریشه بسیاری از مشکلات در نارسایی‌های قانونی، ساختاری و ارتباطات بین سازمانی نهفته است (دالوند و همکاران، ۱۴۰۱: ۳). به عبارتی نظام ساخت‌وساز شهری کشور بیش از آنکه منطبق بر نیازها، اهداف و امکانات شهرداری‌ها باشد بر سیاست‌ها، امکانات و نظرات دولت مرکزی استوار است و اسناد مصوب این نظام غیرقابل انعطاف و مطابق با نظریات کارشناسی (هنگام تهیه) و نظرات دولت مرکزی (زمان تصویب) می‌باشد (کولیوند و همکاران، ۱۳۹۹: ۱۵۷-۱۵۶). از سویی؛ حفاظت از سلامت و ایجاد ایمنی برای شهروندان از مهم‌ترین اهداف دولت‌ها برای وضع قوانین، مقررات و آئین‌نامه‌های مرتبط با امر ساخت‌وساز باید باشد. در طول دوران با پیشرفت جوامع، موارد دیگری مدنظر قرار گرفته و مسائلی از قبیل پایداری و دوام مستحذات، ارتقاء سطح بهداشت عمومی با به‌کارگیری تأسیسات و تجهیزات پیشرفته، اقتصاد و صرفه‌جویی در مصرف انرژی با اهداف حفاظت از محیط‌زیست و مسائل کارکرد و بهره‌برداری از ساختمان، در قوانین مطرح شده‌اند. برای اجرایی شدن این موضوعات، الزامات فنی و روندهای قانونی به تصویب رسیده‌اند تا نقشه‌های ساختمانی بر این موازین کنترل شده و پروانه‌های ساختمانی صادر شوند. کنترل الزامات فنی و قانونی در جریان عملیات اجرایی احداث ساختمان نیز برقرار است تا آنچه عملاً ساخته شده با آنچه در نقشه‌ها و مدارک فنی طراحی شده بود، مطابقت داشت (نظریان و نگهبان، ۱۳۹۲: ۲۸۱). با عنایت به اینکه یکی از اولویت‌های مهم شهرداری‌ها تأکید بر تحقق طرح جامع می‌باشد، لذا تدقیق و تطبیق طرح‌های تفصیلی با طرح جامع و استقرار طرح‌های تفصیلی در سیستم یکپارچه شهرسازی و نیز اجرای ضوابط شهرسازی مبتنی بر طرح جامع از اهمیت خاصی برخوردار است. از آنجایی که اکثر شهرهای ایران امروزه تبدیل به شهری بی‌دروازه و حصار و پراشوب و پرتنش شده‌اند و تعیین ضوابط فروش تراکم نه آنکه راهی برای حل مشکلات شهرها نیست، بلکه تنها دغدغه‌های نظام دیوان‌سالار و اقتدارگرای مدیریت شهری است. وقتی فروش تراکم و تغییر کاربری، رویه‌ای برای کسب درآمد شهرداری‌ها شد، در عمل سیما و منظر شهری و عملکرد شهری و متعاقب آن کیفیت زندگی نیز دچار مسئله شد (آذربیزین و همکاران، ۱۴۰۲: ۵). امروزه تخلفات ساختمانی از مسائل و دغدغه‌های اصلی مجموعه مدیریت شهرهاست؛ زیرا این پدیده نامطلوب، هم مؤثر بر و هم متأثر از عوامل کالبدی و غیر کالبدی (اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، و...) بسیاری است که با هرگونه تفکر برنامه‌ریزی برای شهر مقابله کرده و تمام تفکرات اندیشیده شده برای شهر را پایمال کرده و سرمایه‌های مادی و تفکرات ساختی شهر را به هدر خواهد داد (فرقانی و همکاران، ۱۳۹۹: ۲۱۱). فهم بهتر از ارتباط بین کیفیت زندگی و کیفیت فضاهای عمومی وابسته به این است که برای افزایش آرامش در فضاهای عمومی سرمایه‌گذاری و تلاش گردد. بنابراین یک جنبه مهم از بررسی اندازه‌گیری کیفیت محیطی، انطباق با ادراک، عادات و ارزیابی ساکنین می‌باشد تا بتوان به وضعیتی دست‌یافت که انواع امکانات و فضاهای شهری به‌اندازه کافی و به نحو مطلوب در دسترس جامعه قرار گیرند و مردم بتوانند آن گونه که درخور یک فضا است از کیفیات آن برخوردار شوند. (Nguyen et al., )

3 (2024): حصول این امر با ایجاد تعادل منطقی بین تراکم شهری و امکانات صورت می‌گیرد. مجموعه این عوامل، ضرورت شناخت عناصری را تبیین می‌کند که باعث به وجود آمدن محیطی باکیفیت و عواملی می‌شود که در ارتقای ارتباط انسان با این محیط نقش اساسی دارند. این عوامل سبب افزایش رضایتمندی از سکونت در محیط‌های مسکونی می‌شود و پایداری زندگی در این محیط‌ها را تضمین می‌کند. بنابراین، طراحان و برنامه‌ریزان شهری نمی‌توانند با اهمیت به این عوامل و نیازهای کاربران، به طراحی و تولید پیردازند و امکان دیکته کردن هیچ اصلی به ساکنان در این محیط‌ها امکان‌پذیر نیست. با توجه به اینکه کیفیت زندگی مفهومی چندبعدی و میان‌رشته‌ای می‌باشد، از دیدگاه‌های متفاوت و در طیف‌هایی گسترده نیز مورد بررسی قرار گرفته است (Estoque & Wu, 2024; Becerik-Gerber et al., 2022; Gusakova et al., 2020).

### روش پژوهش

این پژوهش، بر اساس هدف، از نوع کاربردی و بر اساس ماهیت و روش، از نوع تحلیلی - توصیفی است. برای انجام این پژوهش به فراخور اهداف آن، از روش آمیخته استفاده شد. در این فرآیند با توجه به اهداف پژوهش از روش پیمایش و ابزار پرسشنامه که در بخش مطالعه موردی و ارزیابی اثرات ساخت‌وساز بر کیفیت زندگی، از روش پیمایش شهروندان استفاده شده است و ابزار گردآوری اطلاعات در این روش پرسش‌نامه مستقیم (طراحی یک سؤال برای هر شاخص) است. برای تعیین تعداد نمونه از روش نمونه‌گیری خوشه‌ای و بر مبنای فرمول کوکران عمل شد که در آن توزیع نمونه‌ها بر مبنای جمعیت محدوده مورد مطالعه صورت گرفت. تدوین کنترل ساخت‌وسازهای شهری با هدف ارتقاء کیفیت زندگی یک مسئله پیچیده و چندوجهی است. در گام نخست، جهت بررسی موضوع از روش فرآیند تحلیل سلسله‌مراتبی به منظور تأثیرات تدوین کنترل ساخت‌وسازهای شهری در نواحی ۶ گانه منطقه ۳ استفاده شد. در ادامه از روش‌های آماری و آزمون‌های مرتبط همچون همبستگی، تحلیل واریانس در محیط SPSS و معادلات ساختاری در نرم‌افزار Smart PLS استفاده شد. جامعه آماری این پژوهش، ۳۱ نفر کارشناس<sup>۱</sup> است که هدفمند بوده (با استفاده از روش گلوله برفی) و در سنجش دو متغیر اصلی پژوهش (تأثیر تدوین مکانیزم ساخت‌وساز و کیفیت زندگی) با اتخاذ رویکرد ترکیبی در ادبیات و نظریه‌های مطرح در دو مفهوم یادشده، اقدام به تدوین پرسشنامه محقق ساخته گردید. سؤال‌های پرسش‌نامه از نوع سؤال‌های بسته و مقیاس اندازه‌گیری سؤالات، از نوع مقیاس لیکرت بوده است. برای سنجش «تأثیرات تدوین کنترل ساخت‌وسازهای شهری» در چهار بعد کالبدی، زیست‌محیطی، اجتماعی و اقتصادی و کیفیت محیط مطابق جدول شماره ۱ استفاده شد.

جدول ۱. مؤلفه‌ها، شاخص‌ها و سنجش‌های تأثیرات تدوین کنترل ساخت‌وسازهای شهری بر کیفیت زندگی

ابعاد	مؤلفه	شاخص	سنجه	مآخذ
زیست‌محیطی	کیفیت بصری	کیفیت بصری	میزان محصوریت، ناهماهنگی خط آسمان (اشرافیت به داخل بناهای مسکونی)	دالوند و همکاران (۱۴۰۱)
			امنیت سازه‌ای به هنگام زلزله	کولیوند و همکاران (۱۳۹۹)
			تسهیلات موردنیاز جمعیت شهری (کیفیت شبکه آب و برق، نحوه دفع زباله، نحوه دفع آب‌های سطحی و..)	آذربیزین و همکاران (۱۴۰۲)
			ناسازگاری کاربری‌ها، تغییر سرانه‌های شهری	نظریان و نگهبان (۱۳۹۲)
			ترافیک شهری، دسترسی به حمل‌ونقل عمومی، دسترسی	حسین‌پور و همکاران (۱۴۰۲)
			آسان در مواقع بحرانی (زلزله، آتش‌سوزی و..)	
مسکن		تراکم جمعیتی		Eichner & Ivanova (2018)

۱. شامل ۱۱ کارشناس اداری - اجرایی شهرداری، ۸ کارشناس رسمی نظام‌مهندسی ساختمان، ۵ عضو هیئت‌علمی دانشگاه و ۷ کارشناس پژوهشی.

امینیت	خشونت، عدم امنیت، نزاع و درگیری شهروندان	امیدی حسین‌آبادی و احمدی (۱۳۹۹)	سازگاری
حس تعلق	بی‌هویتی شهری، مهاجرت، تفاوت‌های فرهنگی	Becerik-Gerber et al., (2022)	
ارزش زمین و ساختمان	وجود دلالتان و زمین‌خواران	Hanapi et al., (2023)	سازگاری
آلودگی‌ها	آلودگی‌های صوتی و هوا و بصری، مصرف انرژی	فرقانی و همکاران (۱۳۹۹)	
فضای سبز	تخریب کاربری فضای سبز و زمین‌های کشاورزی	حیدری تمرآبادی و کرمی (۱۴۰۱)	سازگاری
تراکم	فروش تراکم، مغایرت‌ها و سایر تخلفات	عزیزی و جمال‌آبادی (۱۳۹۵)	
اقتصادی	رضایت از وضعیت شغلی، وضعیت درآمد، میانگین هزینه خانوار، میانگین اجاره بهاء، متوسط قیمت زمین	Marquez et al., (2020)	سازگاری
اجتماعی	مشارکت اجتماعی، بافت اجتماعی تثبیت‌شده و ریشه‌دار، گذران اوقات فراغت، آرامش و امنیت	Mittal et al., (2020)	
خدماتی	دسترسی به مراکز خرید، دسترسی به پارک و فضای سبز و مبلمان شهری، دسترسی به مراکز ورزشی، فرهنگی و هنری، دسترسی به مکان‌های آموزشی و...	افقه و همکاران (۱۳۹۲)	سازگاری
کالبدی	پراکنش خدمات، تسهیلات شهری، مصالح ساختمانی، شاخص‌های مسکن، ارتباطات و...	پوراحمد و همکاران (۱۳۹۵)	
محیطی	رضایت ساختمان مسکونی، رضایت از محیط مسکونی، رضایت از بهداشت محیط، رضایت از وضعیت خیابان‌ها و...	Murgaš & Klobučnik (2018)	

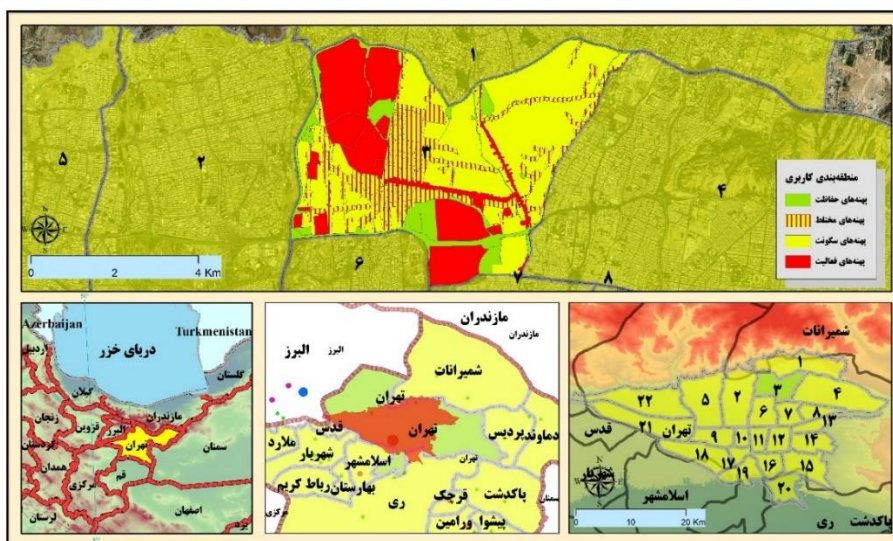
### محدوده مورد مطالعه

شهر تهران، از نظر تقسیمات اداری به ۲۲ منطقه، ۱۳۳ ناحیه و ۳۷۵ محله تقسیم می‌شود (شهرداری تهران، ۱۳۹۵). منطقه سه با جمعیتی بالغ بر ۳۳۰۶۴۹ نفر و تراکم جمعیتی ۱۱۳۰۲ نفر در هکتار در سال ۱۳۹۵ در پهنه شمال شرقی شهر واقع شده است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵). این منطقه با مساحت ۲۹۲۱۶ هکتار، دارای ۱۷۰۴ هکتار بافت فرسوده است که از شمال با منطقه ۱، از جنوب با مناطق ۷ و ۶، از غرب با منطقه ۲ و از شرق با منطقه ۴ هم‌جوار است. مرزهای جغرافیایی منطقه در وضع موجود به شریان‌های ارتباطی شامل: الف) حد شمالی: بزرگراه چمران، بزرگراه مدرس و بزرگراه صدر؛ ب) حد شرقی: خیابان پاسداران و خیابان شریعتی؛ ج) حد جنوبی: بزرگراه رسالت، بزرگراه حقانی و بزرگراه همت؛ د) حد غربی: بزرگراه چمران محدودشده است (آقایی و همکاران، ۱۴۰۱: ۲۸). به‌طور کلی اولین اقدام در ارزیابی مسئله پژوهش، شناسایی تخلفات شایع در ساخت‌وساز از جمله ساخت‌وساز بدون مجوز، تخطی از ضوابط ساختمانی، اضافه بنا، تغییر کاربری، تخریب محیط‌زیست و... است. بررسی تخلفات صورت گرفته در منطقه ۳ نشان می‌دهد که اهم این تخلفات به‌صورت: ۱ - تخلف تغییر کاربری از مسکونی به اداری در پهنه مغایر؛ ۲ - تخلف تغییر کاربری از مسکونی به تجاری در پهنه مغایر؛ ۳ - اضافه بنا ناشی از احداث طبقه اضافه؛ ۴ - تخلفات حادث‌شده در ساختمان‌های در حال ساعت به‌تناسب نحوه احداث بنا که شامل: الف) اضافه بنا ناشی از پوشاندن پاسیو و سطح اشغال خارج از حد مجاز؛ ب) اضافه بنا ناشی از توسعه طولی ساختمان خارج از حد مجاز ۶۰٪<sup>m</sup>؛ ج) کسری پارکینگ و د) تبدیل بنا (نو کاربری) به مسکونی غیرمجاز بوده است. از آنجایی که این منطقه دارای ۶ ناحیه می‌باشد، می‌توان ادعان داشت که میزان تخلفات به شرح ذیل در نواحی مشاهده گردیده است.

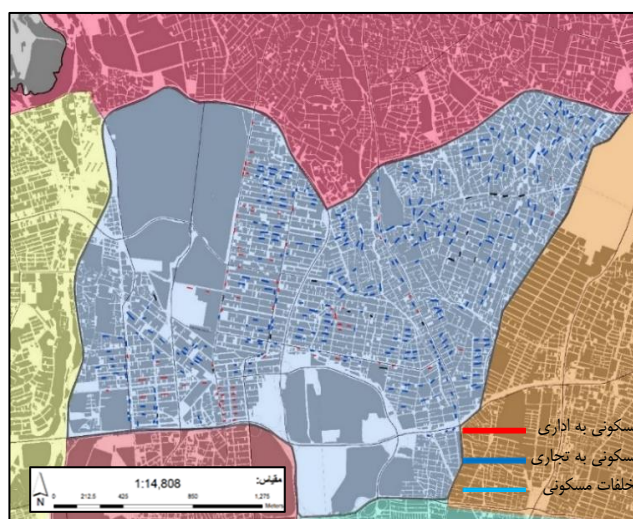
جدول ۲. تخلفات صورت گرفته در منطقه ۳ شهرداری تهران

ردیف	درصد تخلفات انجام شده به صورت تغییر کاربری از مسکونی به تجاری	درصد تخلفات انجام شده به صورت تغییر کاربری از مسکونی به اداری	درصد تخلفات انجام شده در کاربری مسکونی
۱	۴۰٪	۴۰٪	۲۰٪
۲	۲۵٪	۴۰٪	۳۵٪
۳	۲۵٪	۳۰٪	۵۵٪
۴	۳۰٪	۴۵٪	۲۵٪
۵	۲۵٪	۱۵٪	۶۰٪
۶	۳۰٪	۵۰٪	۲۰٪

منبع: (شهرداری منطقه ۳ تهران، ۱۳۹۵، <https://region3.tehran.ir/>)



شکل ۱. موقعیت جغرافیایی منطقه ۳ شهرداری تهران

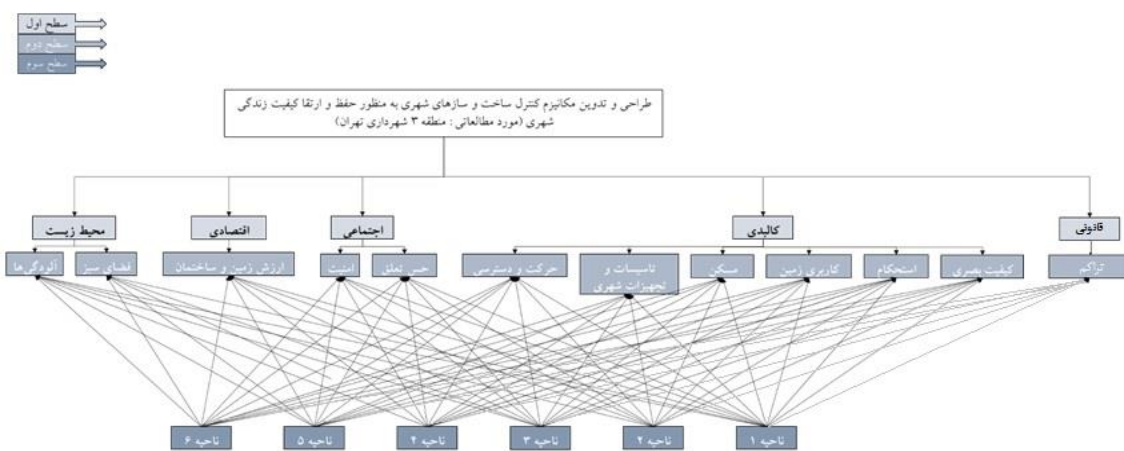


شکل ۲. تخلفات ساختمانی صورت گرفته در منطقه ۳ شهرداری تهران - مأخذ: (شهرداری منطقه ۳ تهران، ۱۳۹۵، <https://region3.tehran.ir/>)

## یافته‌ها

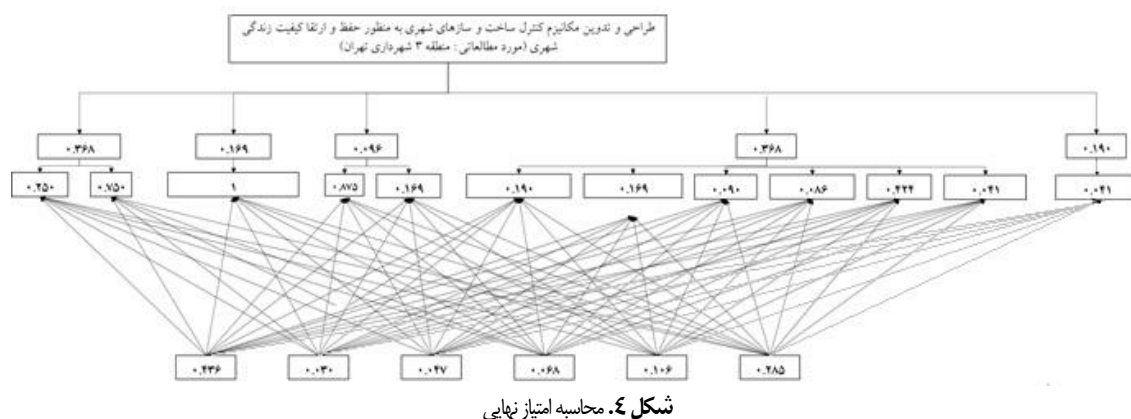
### ارزیابی ارجحیت کارشناسان

در گام نخست برای رتبه‌بندی شاخص‌های کنترل ساخت‌وسازهای شهری بر کیفیت زندگی از تکنیک فرآیند سلسله مراتبی استفاده شده است. قبل از انجام تکنیک سلسله مراتبی، شاخص‌های تدوین شده با استفاده از تکنیک دلفی در ۵ بعد اصلی شامل قانونی، کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی دسته‌بندی شده‌اند. سپس سنجه‌های هر شاخص به صورت جدا رتبه‌بندی گردید و در پایان ۵ شاخص اصلی بر اساس کاربست در ارتقای کیفیت زندگی در ۶ ناحیه مورد بررسی منطقه ۳ رتبه‌بندی شده‌اند. مطابق شکل ۳، در اولین قدم، ساختار سلسله مراتبی مربوط به موضوع مشخص می‌شود. تبدیل موضوع یا مسئله مورد بررسی به یک ساختار سلسله مراتبی مهم‌ترین قسمت فرآیند تحلیل سلسله مراتبی محسوب می‌شود، زیرا در قسمت با تجزیه مسائل مشکل و پیچیده، فرآیند تحلیل سلسله مراتبی آن‌ها را به شکلی ساده که با ذهن و طبیعت انسان مطابقت داشته باشد، تبدیل می‌کند.



شکل ۳. مدل مفهومی تحقیق

مطابق تحلیل نظرات کارشناسان در ماتریس ارزیابی، معیارهای کالبدی، قانونی و محیط‌زیست از معیار اقتصاد و سپس از اجتماع ارجح‌تر بوده‌اند. در زیرمعیارهای کالبدی، استحکام از معیارهای حرکت و دسترسی، تأسیسات و تجهیزات، مسکن، کاربری زمین و در انتها از کیفیت بصری ارجح‌تر بوده است. در زیرمعیارهای اجتماعی امنیت از حس تعلق ارجح‌تر و در بررسی زیر معیارهای قانونی و اقتصادی نیازی به اولویت‌بندی معیار نبوده چرا که فقط شامل یک معیار فروش تراکم و ارزش ساخت‌وساز زمین بوده‌اند. در زیرمعیارهای محیط‌زیستی، فضای سبز از حس آلودگی ارجح‌تر بوده است. در بخش دوم با محاسبه وزن گزینه‌ها نتایج نشان می‌دهد که ناحیه ۱ از نواحی ۲، ۳، ۴ و ۵ از وضعیت فضای سبز مطلوب‌تر و وضعیت پاکیزگی مطلوب‌تری برخوردار است. مطابق نتایج، ناحیه ۶ از نواحی ۱، ۲، ۳، ۴ و ۵ از ارزش زمین و ساختمان بیشتری برخوردار است. همچنین ناحیه ۲ از ناحیه ۳ و ۴ و ۵ و در نهایت ۱ امنیت بیشتری دارد. مطابق نظر کارشناسان، ناحیه ۶ از نواحی ۱، ۲، ۳، ۴ و ۵، ۳ و ۲ حس تعلق بیشتر و از نواحی ۱، ۲، ۳، ۴ و ۵ کاربری زمین بیشتری برخوردار است. همچنین این ناحیه از نواحی ۱، ۲، ۳ و ۴ و ۵، ۳ و ۲ دسترسی و حرکت بیشتری برخوردار است. ناحیه ۲ از نواحی ۱، ۳، ۴ و ۵ و ۱ و در نهایت ۶ مسکونی‌تر است. همچنین ناحیه ۲ و ۴ از نواحی ۱، ۳ و ۵، ۳ و ۱ استحکام بنای بیشتری دارند. ناحیه ۲ از نواحی ۱، ۳، ۴ و ۵، ۲ و ۱ تأسیسات و تجهیزات بیشتری دارد. در گام نهایی تمام اوزان نرمالی که به دست آمد، ضرب و نتیجه آن‌ها باهم جمع شد تا میزان هر گزینه مشخص شود تا چه میزان وضعیت مطلوب و یا نامطلوبی دارند. بر اساس نتایج به دست آمده کیفیت زندگی شهری بر اساس مکانیزم ساخت‌وساز به ترتیب ناحیه ۱، ناحیه ۲، ناحیه ۳، ناحیه ۴، ناحیه ۵ و در نهایت ناحیه ۶ وضعیت مطلوبی دارند.



### تحلیل توصیفی متغیرهای پژوهش

در گام نخست، روایی سؤالات پرسشنامه با نظر تعدادی از اساتید دانشگاه و خبرگان و متخصصین تأیید و پایایی سؤالات پرسشنامه تأثیرات تدوین مکانیزم کنترل ساخت و سازهای شهری به منظور حفظ و ارتقا کیفیت زندگی شهر با استفاده از تعیین آلفای کرون باخ ۰.۸۱۴ و ۰.۷۸۴ برآورد شد. تجزیه و تحلیل داده‌های جمع‌آوری شده با استفاده از آزمون حداقل مربعات جزئی و مدل‌بندی معادلات ساختاری انجام شد. تحلیل توصیفی متغیرهای پژوهش بر اساس پارامترهای مرکزی (میانگین، میانه و مد) و پارامترهای پراکندگی (انحراف معیار، واریانس و دامنه تغییرات) برای عامل‌های اصلی پژوهش (ابعاد تأثیرات مکانیزم کنترل ساخت و سازهای شهری بر کیفیت زندگی) در جدول ۳ ارائه شده است.

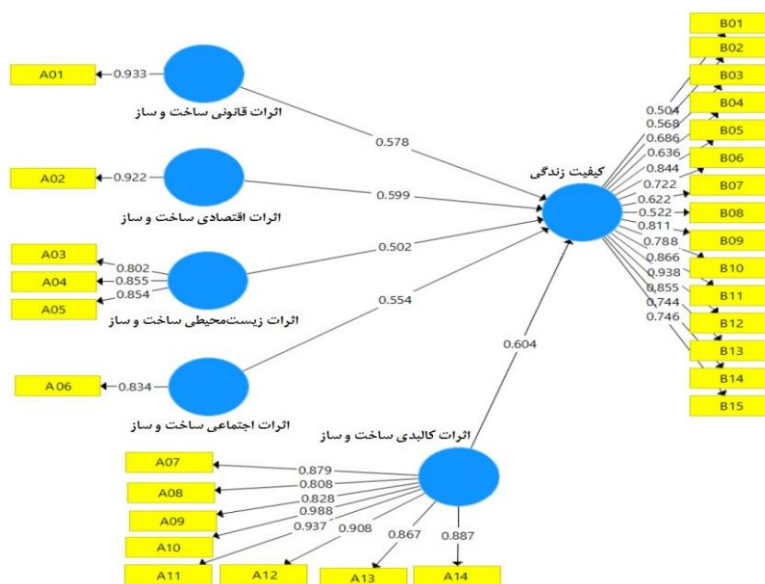
جدول ۳. تحلیل توصیفی متغیرهای پژوهش

نام متغیر / بعد	میانگین	میانگین	میانگین	میانگین	میانگین	میانگین	انحراف استاندارد	کسب‌دهی مازاد	پهلوگی
اثرات کالبدی ساخت و ساز	۳.۸	۴	۵	۲	۱.۲۲	-۱.۱۲	-۰.۳		
اثرات اجتماعی ساخت و ساز	۳.۹	۴	۵	۲	۱.۳۱	-۱.۰۲	-۰.۲		
اثرات اقتصادی ساخت و ساز	۴.۱	۴	۵	۱	۱.۱۲	-۱.۰۴	-۰.۱		
اثرات زیست‌محیطی ساخت و ساز	۴.۳	۴	۵	۱	۱.۲۵	-۱.۱۴	-۰.۲		
اثرات قانونی ساخت و ساز	۴.۲	۴	۵	۱	۱.۲۴	-۱.۱۱	-۰.۲		
اثرات تدوین مکانیزم‌های کنترل ساخت و ساز	۴.۱	۴	۵	۱	۱.۲۶	-۱.۰۹	-۰.۲		
شاخص‌های اقتصادی	۴.۲	۴	۵	۲	۱.۳۸	-۱.۰۸	-۰.۳		
شاخص‌های اجتماعی	۴.۴	۳	۵	۲	۱.۳۳	-۱.۰۲	-۰.۲		
شاخص‌های خدماتی	۴.۲	۴	۵	۲	۱.۴۱	-۱.۰۱	-۰.۱		
شاخص‌های کالبدی	۴.۳	۴	۵	۱	۱.۲۲	-۱.۱۴	-۰.۱		
شاخص‌های محیطی	۴.۴	۳	۵	۱	۱.۶۵	-۱.۱۲	-۰.۱		
شاخص‌های کیفیت زندگی	۴.۳	۴	۵	۱	۱.۲۳	-۱.۰۹	-۰.۲		

### ارتباط علی بین مکانیزم‌های کنترل ساخت و ساز بر کیفیت زندگی

در قدم بعد، رابطه متغیرهای مورد بررسی بر اساس یک ساختار علی با روش حداقل مربعات جزئی PLS آزمون گردید. در مدل کلی پژوهش که ترسیم شده است، مدل اندازه‌گیری (رابطه هر یک از متغیرهای قابل مشاهده به متغیر پنهان) محاسبه شد. برای سنجش معناداری روابط نیز آماره  $t$  با روش بوت استرپینگ محاسبه شده است. در این مدل که خروجی نرم‌افزار Smart PLS است، خلاصه نتایج مربوط به

بار عاملی استاندارد ارتباط علی بین متغیرهای اثرات تدوین مکانیزم‌های کنترل ساخت‌وساز بر کیفیت زندگی در منطقه ۳ شهرداری تهران در شکل ۵ ارائه شده است.



شکل ۵. حداقل مربعات جزئی (بررسی زیر معیارها) در خصوص تبیین ارتباط علی بین مکانیزم‌های کنترل ساخت‌وساز بر کیفیت زندگی

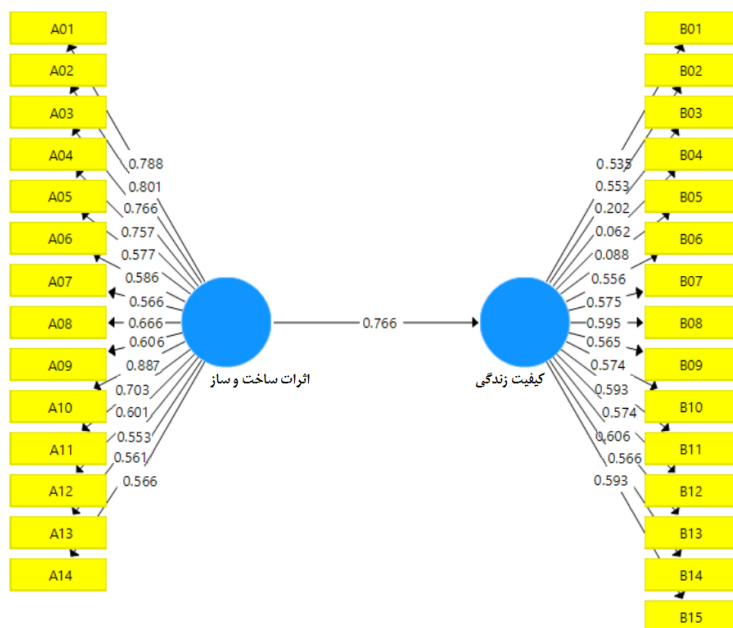
با توجه به محاسبات انجام شده چنانچه ملاحظه می‌شود، تمام بارهای عاملی بزرگتر از ۰.۳ بوده و می‌توان استنباط کرد که مدل ارتباط بین دو متغیر مکانیزم‌های کنترل ساخت‌وساز و کیفیت زندگی در منطقه ۳ شهرداری تهران و همچنین، ارتباط بین ابعاد اثرات ساخت‌وساز بر کیفیت زندگی معنی‌دار بوده و از برازش نکوئی مناسب برخوردار است. بررسی روایی همگرایی مدل ارائه شده نیز نشان می‌دهد که ضریب میانگین واریانس استخراج بالاتر از ۰.۷ و پایایی مرکب بالاتر از ۰.۵ می‌باشد. در جدول ۴ می‌توان برازش ساختاری مدل پژوهش را مشاهده کرد:

جدول ۴. برازش بخش ساختاری ارتباط بین ابعاد گوناگون اثرات ساخت‌وساز بر کیفیت زندگی

مسیر ارتباط علی	Original Sample (O)	P Values	تأیید یا رد تأثیر
اثرات قانونی ساخت‌وساز <---> کیفیت زندگی در منطقه ۳ شهرداری تهران	۰/۵۷۸	۰/۰۱	تأیید تأثیر
اثرات اقتصادی ساخت‌وساز <---> کیفیت زندگی در منطقه ۳ شهرداری تهران	۰/۵۹۹	۰/۰۰	تأیید تأثیر
اثرات زیست‌محیطی ساخت‌وساز <---> کیفیت زندگی در منطقه ۳ شهرداری تهران	۰/۵۰۲	۰/۰۱	تأیید تأثیر
اثرات اجتماعی ساخت‌وساز <---> کیفیت زندگی در منطقه ۳ شهرداری تهران	۰/۵۵۴	۰/۰۰	تأیید تأثیر
اثرات کالبدی ساخت‌وساز <---> کیفیت زندگی در منطقه ۳ شهرداری تهران	۰/۶۰۴	۰/۰۰	تأیید تأثیر

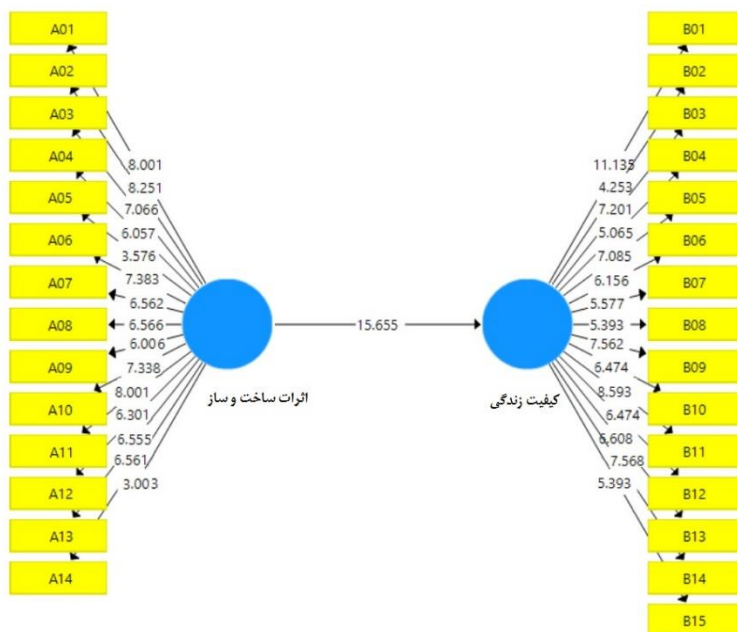
#### بررسی تحلیل مسیر مقدار تأثیر تدوین مکانیزم‌های کنترل ساخت‌وساز بر کیفیت زندگی

ضریب مسیر یک ضریب رگرسیون استاندارد (بتا) است که اثر مستقیم یک متغیر مستقل روی یک متغیر وابسته را در مدل مسیر نشان می‌دهد. با توجه به این که در مدل این پژوهش با در نظر گرفتن ساختار ارتباطی بین متغیرها، با وجود چندین متغیر علی و تأثیر آن بر کیفیت زندگی در منطقه ۳ مواجه هستیم، لذا ضرایب مسیر ضرایب رگرسیون جهت تعیین مقدار تأثیر یک متغیر روی متغیر دیگر و با در نظر گرفتن کنترل سایر متغیرها در مدل، اندازه‌گیری شد. در این مرحله نیز در دو بخش محاسبات و اندازه‌گیری مدل صورت گرفت. در مرحله نخست از روش حداقل مربعات جزئی به برازش مدل ساختاری و همچنین، از ضریب بتا در حالت استاندارد ضریب مسیر محاسبه شد.



شکل ۶. برازش مدل ساختاری با استفاده از حداقل مربعات جزئی

چنانچه ملاحظه می شود تمام بارهای عاملی بزرگتر از ۰.۳ بوده و لذا، مدل ساختاری ارتباط بین ابعاد گوناگون تدوین مکانیزمهای کنترل ساخت و ساز بر کیفیت زندگی در منطقه ۳ شهرداری تهران معنی دار بوده و از برازش نکوئی مناسب برخوردار است.



شکل ۷. مدل ساختاری پژوهش - محاسبه آماری تی و بار عاملی

جدول ۵. ضریب بتای ساختاری ارتباط بین مؤلفه‌های گوناگون توسعه مراکز تجاری بزرگ و رشد هوشمند شهری - تحلیل مسیر

مسیر ارتباط علی	Original Sample (O)	Sample Mean (M)	Standard Deviation (STDEV)	T Statistics ( O/STDEV )	P Values	تأیید یا رد تأثیر
مؤلفه‌های تدوین مکانیزمهای کنترل ساخت و ساز -> کیفیت زندگی	۰/۷۸۰	۰/۷۲۱	۰/۰۴۴	۱۵/۶۵۵	۰/۰۰	تأیید تأثیر

## بحث

چنانچه ملاحظه می‌شود، در بین مؤلفه‌های گوناگون مربوط به تدوین مکانیزم‌های کنترل ساخت‌وسازهای شهری و کیفیت زندگی ارتباط علی برقرار است (ضریب معناداری محاسبه شده برابر ۱۵۶۵۵)؛ همچنین، بر اساس محاسبات صورت گرفته، ارتباط بین مؤلفه‌های گوناگون مکانیزم‌های کنترل ساخت‌وسازهای شهری و کیفیت زندگی در منطقه ۳ شهرداری تهران، بین پنج مؤلفه اثرات قانونی ساخت‌وساز، اثرات اقتصادی ساخت‌وساز، اثرات زیست‌محیطی ساخت‌وساز، اثرات اجتماعی ساخت‌وساز و اثرات کالبدی ساخت‌وساز ارتباط معنی‌دار وجود داشته و این بدین معنی است که این مؤلفه‌های گوناگون تدوین مکانیزم‌های کنترل ساخت‌وساز تأثیر معنی‌داری بر کیفیت زندگی در منطقه ۳ تهران دارد. بدین معنی که به هر مقدار مکانیزم‌های ساخت‌وساز تقویت و کنترل شود شاهد افزایش و تقویت بنیادهای کیفیت زندگی در منطقه ۳ خواهیم بود. همچنین، محاسبات نشان می‌دهد که در بین مؤلفه‌های گوناگون مربوط به تدوین مکانیزم‌های کنترل ساخت‌وساز، مؤلفه تغییر کاربری زمین مرتبط با بعد کالبدی با ضریب ۰/۸۸۷، ارزش زمین و ساختمان که شدیداً توسط دلالتان و بورس بازان زمین و املاک کنترل می‌شود، مرتبط با بعد اقتصادی تدوین مکانیزم‌های کنترل ساخت‌وساز با ضریب ۰/۷۸۸ و همچنین، مؤلفه فروش تراکم مربوط به اثرات قانونی با ضریب ۰/۸۰۱ بیش‌ترین تأثیر را در کیفیت زندگی منطقه ۳ شهرداری تهران دارند. همان‌طور که نتایج نشان داد، ناحیه ۶ در معیار اقتصادی از سایر نواحی دیگر و ناحیه دو در معیار اجتماعی و ناحیه ۱ در محیط‌زیست نسبت به سایر معیارهای دیگر ارجح‌تر هستند. تغییرات کاربری زمین منطقه ۳ را به منطقه‌ای فشرده مبدل ساخته است. بررسی روند تغییرات کاربری زمین در منطقه نشانگر افزایش ساخت‌وساز در منطقه است که منجر به ادامه روند کاهش سرانه‌های کاربری فضای سبز و کاربری‌های خدماتی می‌شود. برخورد صحیح با این روند مستلزم شناسایی عوامل مؤثر بر ایجاد چنین روندی است. در تحقیق حاضر عامل اقتصادی مرتبط با افزایش قیمت زمین و ساختمان به‌عنوان عامل مؤثر بر این روند بررسی و ارتباط مستقیم بین افزایش قیمت زمین و ساختمان و تغییرات کاربری اراضی منطقه سه نشان داده شد. همچنین با توجه به بررسی طرح تفصیلی و مقایسه آن با وضع موجود منطقه می‌توان به مسائل و چالش‌های از قبیل بی‌توجهی به اهمیت کیفیت‌های اکولوژیک منطقه و انهدام آن با طرح‌های عمرانی نسنجیده، آلودگی مسیل‌ها به‌واسطه تخلیه مواد زائد در آن‌ها، فقدان انسجام میان عناصر سازمان فضایی منطقه و ضرورت ایجاد پیوند و خوانایی و تداوم سازگار آن‌ها با شهر، بالا بودن جمعیت روز نسبت به جمعیت شب، تغییر در قشربندی اقتصادی - اجتماعی به دلیل جابجایی و جایگزینی جمعیت، نبود رابطه منطقی میان تخصیص زمین و شبکه تردد و نظام حمل‌ونقل، کاهش تدریجی خدمات مقیاس منطقه و پایین‌تر به دلیل تخصیص اراضی به کاربری‌های فرا منطقه‌ای، عدم توجه کافی به ضرورت ساماندهی خدمات امدادسانی در منطقه (ایستگاه آتش‌نشانی و...)، کاهش کیفیت سکونت و کارایی پاره‌ای از فعالیت‌ها به سبب هم‌جواری و درهم‌آمیزی کارکردهای ناسازگار در برخی موقعیت‌های شهری، عدم انسجام در عناصر سازمان فضایی منطقه، ناهمخوانی کاربری‌های جاذب سفر و زیرساخت‌ها مانند پارکینگ و... از بین رفتن جاذبه‌های محیطی بر اثر توسعه نسنجیده، گرایش به تفکیک قطعات به سبب ارزش زمین و سوداگری بازار و گرایش شدید تغییر کاربری مسکونی به کاربری غیرمسکونی اشاره کرد.

## نتیجه‌گیری

رشد شتابان شهرنشینی در سال‌های اخیر و متعاقب آن، تغییر و تحولات اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی به همراه شکل‌گیری و گسترش جابجایی‌های جمعیتی و به‌ویژه مهاجرت‌های روستا - شهری، موجب تغییر و تحولات ساختاری و کالبدی - فضایی وسیعی در فضاهای انسانی به‌ویژه کلان‌شهر تهران گردیده است و مناطق ۲۲ گانه را در دهه‌های اخیر که تحت تأثیر فرآیند شتابان شهرگرایی در مقابل سرریزهای جمعیتی قرار دارد؛ را هم از لحاظ کیفی و هم از نظر کمی با تحولاتی

بنیادین روبرو ساخته است. با توجه به اینکه در نظام برنامه‌ریزی شهری ایران چهار مرجع قانونی الف) وزارت راه و شهرسازی (سازمان‌های مسکن و شهرسازی) با نظارت عالی بر کلیه ساخت‌وسازها، ب) شهرداری‌ها در داخل محدوده قانونی و حریم شهرها، ج) سازمان نظام‌مهندسی ساختمان و کانون کارداناان با نظارت بر کار مهندسیین طراح، محاسب، ناظر و مجری، د) شهروندان، بر کلیه ساخت‌وسازها نظارت دارند؛ باین حال، بالاترین مرجع نظارتی و کنترلی در اجرای ضوابط و مقررات شهرسازی، مقررات ملی ساختمان هستند و شهروندان در شکل سازمان‌یافته هم به صورت شخصیت حقوقی و یا حقیقی در حکمروایی خوب شهری مداخله دارند. بنابراین از مهم‌ترین حقوق شهروندان در حوزه مداخلات فیزیکی یک شهر، حق مداخله در ساخت‌وسازها است. این مداخله در تصمیم‌گیری‌های مربوط به ساخت‌وسازها، تصویب و بررسی ضوابط و مقررات شهری و سرانجام حقوق و آزادی‌های اجتماعی در این حوزه از جمله دسترسی آزاد به اطلاعات، آزادی بیان و نظایر این‌هاست. در مقابل این حقوق نهادهای دولتی و پیمانکاران و شرکت‌های ساختمانی باید به برخی از وظایف خود عمل کنند تا امکان مشارکت پایدار و مؤثر شهروندان را در حوزه‌های تصمیم‌گیری و فعالیت مربوط به ساخت‌وساز را فراهم کنند. این وظایف عبارت‌اند از مجموعه شرایطی که زمینه برقراری یک مکانیزم مناسب برای کنترل ساخت‌وسازهای شهری از طریق تعامل مردم، دولت و بخش خصوصی و جامعه مدنی را فراهم می‌سازد:

- ❖ توجه به همه افراد و جلوگیری از تبعیض جنسی، نژادی و مذهبی؛
- ❖ شفاف‌سازی تصمیم‌سازی‌ها و امکان دسترسی همه شهروندان به فعالیت‌های صورت گرفته و یا در شرف وقوع در آینده؛

- ❖ مسئولیت‌پذیری یا پاسخگویی در مقابل اعمال و تصمیم‌های اخذشده و پیامدهای آن در مقابل کلیه شهروندان؛
- ❖ تفویض اختیار و کوشش در جهت سپردن امور به گروه‌های کوچک‌تر، محلی و جلوگیری از تمرکززدایی؛
- ❖ قدرتمند کردن و امکان مداخله شهروندان در تصمیم‌گیری‌ها و یا ممانعت از انجام اموری که حقوق اکثریت مردم را نادیده می‌گیرد؛
- ❖ رعایت عدالت و انصاف در توزیع منابع و فرصت‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی در شهر که بر حضور و همکاری شهروندان در کلیه فعالیت‌های اجتماعی و اقتصادی و ثمربخش بودن آن تأکید دارند.

### حامی مالی

این پژوهش، هیچ‌گونه حامی مالی نداشته است.

### سهام نویسندگان در پژوهش

نویسندگان در تمام مراحل پژوهش، به صورت برابر، مشارکت داشته‌اند.

### تضاد منافع

نویسندگان اعلام می‌کنند که هیچ‌گونه تضاد منافی در رابطه با نویسندگی و همچنین انتشار این مقاله، ندارند.

### تقدیر و تشکر

نویسندگان، از تمامی عزیزانی که در انجام این پژوهش و نیز بهتر شدن کیفیت آن، یاری رساندند، نهایت تشکر و قدردانی را ابراز می‌دارند.

### منابع

امیدی حسین‌آبادی، مهدیه و احمدی، قادر. (۱۳۹۹). بررسی الگوهای تراکمی توسعه عمودی مسکن (بلندمرتبه‌سازی) و تحلیل اثرات

- آن بر کیفیت زندگی (نمونه موردی: ناحیه ۳ منطقه ۲۲ تهران). *اقتصاد و برنامه‌ریزی شهری*، ۱ (۲)، ۹۲ - ۱۰۵. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.28212118.1399.1.2.4.0>
- افقه، سید مرتضی؛ فرازمند، حسن؛ کردونی، روزبه و مع الحق فرد، مهرناز. (۱۳۹۲). بررسی شاخص کیفیت زندگی در استان‌های کشور (۱۳۸۸ - ۱۳۸۲). *برنامه‌ریزی رفاه و توسعه اجتماعی*، ۴ (۱۷)، ۱۰۵ - ۱۳۰. <https://doi.org/10.22054/qjsd.2013.3227>
- آذربیزین، نیلوفر؛ مرصوصی، نفیسه؛ حلبیان، امیرحسین و شاهینی فر، مصطفی. (۱۴۰۲). مدلسازی اثرات بلندمرتبه‌سازی بر تغییرات محیط‌زیست شهری کلان‌شهر اهواز با رویکرد معادلات ساختاری. *جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای*، انتشار آنلاین، ۱ - ۲۰. <https://doi.org/10.22067/jgrd.2023.84329.1326>
- آقایی، پرویز؛ توکلی‌نیا، جمیله؛ کلانتری، محسن و فنی، زهره. (۱۴۰۱). برآیند تولید فضا؛ مسأله‌شناسی فضای پنداشته مطالعه موردی: منطقه سه کلان‌شهر تهران. *مجله آمایش جغرافیایی فضا*، ۱۲ (۳)، ۲۱ - ۳۸. <https://doi.org/10.30488/gps.2021.278986.3381>
- پوراحمد، احمد؛ قربانی، رامین؛ فرهادی، ابراهیم و درودی‌نیا، عباس. (۱۳۹۵). ارزیابی تطبیقی شاخص‌های کیفیت زندگی در محلات مسکونی (مطالعه موردی: شهر کامیاران). *پژوهش‌های جغرافیایی برنامه‌ریزی شهری*، ۴ (۴)، ۵۱۹ - ۵۴۸. <https://doi.org/10.22059/jurbangeo.2016.62193>
- حسین‌پور، ویدا؛ اصغری، حسین؛ پورشیخیان، علیرضا و حسنی مهر، سیده صدیقه. (۱۴۰۲). واکوی پیامدهای کالبدی - محیطی ناشی از افزایش بلندمرتبه‌سازی در کلان‌شهرهای ایران (مطالعه موردی: کلان‌شهر تبریز)، *جغرافیا و مطالعات محیطی*، ۱۲ (۴۶)، ۹۶ - ۱۰۹. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.20087845.1402.12.46.6.0>
- حیدری تم‌آبادی، مینا و کرمی، تاج‌الدین. (۱۴۰۱). تحلیل نقش مؤلفه‌های منظر شهری بر کیفیت محیط‌زیست شهری و رفتار زیست‌محیطی شهروندان (مطالعه موردی: مناطق ده‌گانه کرج). *فصلنامه پژوهش‌های مکانی فضایی*، ۱ (۲۴)، ۱۱۷ - ۱۳۱. <https://doi.org/10.22034/jspr.2022.701820>
- عزیزی، محمدمهدی و جمال‌آبادی، فاطمه. (۱۳۹۵). مدلی برای تعیین تراکم ساختمانی مطلوب محله با تأکید بر عوامل فرهنگی (مطالعه موردی: محله‌های ایران و تختی - منطقه ۱۲ تهران). *نشریه هنرهای زیبا: معماری و شهرسازی*، ۲۱ (۲)، ۱۹ - ۳۲. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.22286020.1395.21.2.2.2>
- دالوند، محمد؛ کارگر، بهمن و توکلان، علی. (۱۴۰۱). تحلیل عوامل مؤثر بر تخلفات در ساخت‌وسازهای شهری (مورد: ناحیه ۳ شهرداری منطقه ۱۶ کلان‌شهر تهران). *برنامه‌ریزی و توسعه محیط شهری*، ۲ (۶)، ۱۶-۱. <https://doi.org/10.30495/juepd.2022.690607>
- رهنما، محمدرحیم و رزاقیان، فرزانه. (۱۳۹۳). مکان‌یابی ساختمان‌های بلندمرتبه با تأکید بر نظریه رشد هوشمند شهری. *مجله آمایش جغرافیایی فضا*، ۳ (۹)، ۴۵ - ۶۴. <https://www.tehran.ir>
- سالنامه آماری شهر تهران. (۱۳۹۵). *سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات شهرداری تهران*. <https://region3.tehran.ir/>
- سایت شهرداری منطقه ۳ تهران: <https://region3.tehran.ir/>
- فرقانی، حجت؛ رهنما، محمدرحیم؛ صابری فر، رستم و رحیمی، حسین. (۱۳۹۹). تحلیل اثرات بلندمرتبه‌سازی بر فرم شهری کلان‌شهر مشهد. *جغرافیا و توسعه فضای شهری*، ۷ (۱)، ۲۰۹ - ۲۲۹. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.25383531.1399.7.1.11.8.229>
- کولیوند، حجت‌ا.؛ طلاچیان، مرتضی و ماجدی، حمید. (۱۳۹۹). تحلیل زمینه‌ای بر آسیب‌شناسی طرح‌های توسعه شهری در ایران. *برنامه‌ریزی و آمایش فضا*، ۲۴ (۴)، ۱۵۳ - ۱۷۵. <http://dorl.net/dor/20.1001.1.16059689.1399.24.4.7.1.175>
- لطیف‌عقیلی، سید کامبیز؛ میرعلی کتولی، جعفر و جانباز قبادی، غلامرضا. (۱۴۰۱). تحلیلی بر ساختمان‌های بلندمرتبه گرگان از مکان‌یابی تا بهره‌مندی از عدالت اجتماعی، *جغرافیا و مطالعات محیطی*، ۱۱ (۴۲)، ۱۲۲ - ۱۳۵. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.20087845.1401.11.42.8.7>
- مرکز آمار ایران. (۱۳۹۵). *نتایج تفصیلی سرشماری عمومی نفوس و مسکن*، شهر تهران به تفکیک مناطق. <https://www.amar.org.ir>
- نظریان، اصغر و نگهبان، رضا. (۱۳۹۲). بررسی اثرات اجرای قوانین اصلاحی تخلفات کالبدی بر بهبود ساختار فیزیکی شهر تهران در دهه‌های اخیر (نمونه موردی: منطقه یک شهر تهران). *مدیریت شهری و روستایی*، ۳۳ (۱۴)، ۲۷۹ - ۲۹۶.
- وزارت راه و شهرسازی، اداره کل راه و شهرسازی استان تهران. (۱۳۸۹). *طرح تفصیلی، الگوی توسعه و گزارش نهایی طرح تفصیلی*

منطقه سه تهران؛ مجری: مهندسین مشاور شاران، گزارش (۱۵ جلد)، گزارش اسناد ۱:۲۰۰۰.

## References

- Afgeh, S. M., Farazmand, H., Karoobi, R., & Mallhagh Fard, M. (2013). Quality of Life Index in the Provinces of Iran (2003–2009). *Social Development & Welfare Planning*, 4(17), 105-130. <https://doi.org/10.22054/qjsd.2013.3227> [In Persian].
- Aghaei, P., Tavakolinia, J., Kalantari, M., & Fanni, Z. (2022). The Result of Space Production and Problematic of Space Representation a Case Study the District 3 of Tehran. *Geographical Planning of Space*, 12(3), 21-38. <https://doi.org/10.30488/gps.2021.278986.3381> [In Persian].
- Azarbarzin, N., M, N., Halabian, A., & Shahinifar, M. (2023). Modeling the effects of high-rise development on urban environmental changes in Ahvaz metropolis with the approach of structural equations. *Journal of Geography and Regional Development*, (In Press), <https://doi.org/10.22067/jgrd.2023.84329.1326>[In Persian].
- Azizi, M. M., & Jamalabadi, F. (2016). A model for determining desirable construction density (F.A.R) for neighborhoods with especial respect to cultural factors (The case studies: Iran & Takhti neighborhoods, Tehran). *Journal of Fine Arts: Architecture & Urban Planning*, 21(2), 19-32. <https://doi.org/10.22059/jfaup.2016.60158>[In Persian].
- Azmi, D. I., & Karim, H. A. (2012). Implications of walkability towards promoting sustainable urban neighbourhood. *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, 50, 204-213. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2012.08.028>
- Becerik-Gerber, B., Lucas, G., Aryal, A., Awada, M., Berges, M., Billington, S. L., & Zhao, J. (2022). Ten questions concerning human-building interaction research for improving the quality of life. *Building and Environment*, 226, 109681. <https://doi.org/10.1016/j.buildenv.2022.109681>
- Dalvand, M., Kargar, B., and Tavakolan, A. (2022). Analysis of factors affecting urban construction violations (region 3 of the municipality of region 16 Tehran Metropolitan), *Urban Environmental Planning and Development*, 2 (6), 1-16. <https://doi.org/10.30495/juepd.2022.690607>[In Persian].
- De Oliveira, P., & Antonio, J. (2019). Sustainability challenges in an urban century: can we change urbanization paths to make cities the solutions for rather than the drivers of global problems? *Challenges in Sustainability*, 7(1), 1-4. <https://doi.org/10.12924/cis2019.07010001>
- Eichner, M., & Ivanova, Z. (2018). Socioecological aspects of high-rise construction. In E3S Web of Conferences (Vol. 33, p. 03065). *EDP Sciences*. <https://doi.org/10.1051/e3sconf/20183303065>
- Estoque, R. C., & Wu, J. (2024). The resilience–sustainability–quality of life nexus. *Science of the Total Environment*, 912, 169526. <https://doi.org/10.1016/j.scitotenv.2023.169526>
- Farghani, H., Rahnama, M. R., Saberifar, R., & Rahimi, H. (2020). Exploring the Level of Realization of the Rules and Regulations of Detailed Plans in High Buildings of Mashhad Metropolis. *Geography and Urban Space Development*, 7(1), 209-229. <https://doi.org/10.1001.1.25383531.1399.7.1.11.8>[In Persian]
- Gusakova, N., Minaev, N., & Gusakov, A. (2020). Implementation of low-rise construction projects as factor of improving level and quality of life in depressed territories. In SHS Web of Conferences (Vol. 80, p. 01006). *EDP Sciences*. <https://doi.org/10.1051/shsconf/20208001006>
- Hanapi, N. A., Ridzwan, N. F., & Keane, A. (2023). Dynamism of Building Standards & Designs to Private Developers Towards Urban Poor Low-Cost Resettlement Quality of Life: A Review Comparison in Malaysia & Singapore. *International Journal of Sustainable Construction Engineering and Technology*, 14(3), 1-11.
- Heidari Tamrabadi M., & Karami, T. (2022). Analyzing the role of urban landscape components on the quality of urban environment and environmental behavior of citizens (Case study: Districts of Karaj). *Journal of Space and Place Studies*, 1401(24), 117-131. <https://doi.org/10.22034/jspr.2022.701820>[In Persian]
- Hosseinpour, V., Asghari, H., Poursheykhian, A. and Hasanimehr, S. S. (2022). Analyzing of Environmental Effects Caused by the Increase in High-Rise Construction in Iranian Metropolises (Case Study: Tabriz Metropolis), *Geography and urban and regional studies*

- (former geography and environmental studies), 12 (46), 96-109. <https://doi.net/dor/20.1001.1.20087845.1402.12.46.6.0>[In Persian]
- Hu, K., Yang, Y., Mu, S., & Qu, G. (2012). Study on High-rise Structure with Oblique Columns by ETABS, SAP2000, MIDAS/GEN and SATWE. *Procedia engineering*, 31, 474-480. <http://dx.doi.org/10.1016/j.proeng.2012.01.1054>
- Iran's Statistics Center (2016). The detailed results of the general population and housing census of Tehran province by points and urban and rural population. <https://www.amar.org.ir>[In Persian]
- Kolivand, H. A.; Talachian, M. and Majedi, H. (2020). Grounded Theory Analysis on the Pathology of Urban Development Plans in Iran. *MJSP*, 24 (4), 153-175. <http://doi.net/dor/20.1001.1.16059689.1399.24.4.7.1>[In Persian]
- Latif Aghili, S. K., Katoli J.M. A. & Janbaz Ghobadi, Gh. (2021). An Analysis of High-Rise Buildings in Gorgan from Location to the Benefit of Social Justice. *Journal of Geography, Urban and Regional Studies*, 11 (42), 122-135. <https://doi.net/dor/20.1001.1.20087845.1401.11.42.8.7>[In Persian]
- Marquez, D. X., Aguiñaga, S., Vásquez, P. M., Conroy, D. E., Erickson, K. I., Hillman, C., ... & Powell, K. E. (2020). A systematic review of physical activity and quality of life and well-being. *Translational behavioral medicine*, 10(5), 1098-1109. <https://doi.org/10.1093%2Ftmb%2F10.5.1098>
- Ministry of Roads and Urban Planning, *General Directorate of Roads and Urban Development of Tehran Province* (2010). Detailed plan, development model, and final report of the third district of Tehran; Executed by Sharan Consulting Engineers. The report consists of 15 volumes and is documented at a scale of 1:2000. [In Persian]
- Mittal, S., Chadchan, J., & Mishra, S. K. (2020). Review of concepts, tools and indices for the assessment of urban quality of life. *Social Indicators Research*, 149, 187-214. <https://doi:10.1007/s11205-019-02232-7>
- Moroke, T., Schoeman, C., & Schoeman, I. (2019). Developing a neighbourhood sustainability assessment model: An approach to sustainable urban development. *Sustainable Cities and Society*, 48, 101433. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2019.101433>
- Murgaš, F., & Klobučník, M. (2018). Quality of life in the city, quality of urban life or well-being in the city: Conceptualization and case study. *Ekológia (bratislava)*, 37(2), 183-200. <http://dx.doi.org/10.2478/eko-2018-0016>
- Nazarian A, Negagbaan R. (2014). Effects of physical violence law reform to improve the physical structure of Tehran in recent decades (Case Study: Tehran city area). *International Journal of Urban and Rural Management*, 12 (33), 279-296. <http://ijurm.imo.org.ir/article-1-587-fa.html> [In Persian]
- Nguyen, L. P., van den Berg, P. E., Kemperman, A. D., & Mohammadi, M. (2024). Social impacts of living in high-rise apartment buildings: The effects of buildings and neighborhoods. *Journal of Urban Affairs*, 1-22. <https://doi.org/10.1080/07352166.2024.2311165>
- Omidhosseinabadi, M., & Ahmadi, G. (2020). Study Density Patterns of Vertical Housing Development (High-rise building) and Analysis of Its Effects on Quality of Life (Case Study: District 3 Region 22 of Tehran). *Urban Economics and Planning*, 1(2), 92-105. <https://doi.net/dor/20.1001.1.28212118.1399.1.2.4.0> [In Persian]
- Pourahmad, A., Ghorbani, R., Farhadi, E., & Doorudinia, A. (2016). A Comparative Evaluation of Life Quality in Residential Neighborhoods, (Case Study: Kamyaran City). *Geographical Urban Planning Research (GUPR)*, 4(4), 519-548. <https://doi.org/10.22059/jurbangeo.2016.62193> [In Persian]
- Rahnama, M., & Razzaghian, F. (2014). Locating of High-Rise Buildings with Emphasis on Smart Growth Theory. *Geographical Planning of Space*, 3(9), 45-64. [In Persian]
- Sapena, M., Wurm, M., Taubenböck, H., Tuia, D., & Ruiz, L. A. (2021). Estimating quality of life dimensions from urban spatial pattern metrics. *Computers, environment and urban systems*, 85, 101549. <https://doi.org/10.1016/j.compenvurbssys.2020.101549>
- Taqi, O. S., Farid, M., & Radwan, A. H. (2021). The Importance of Quality of Urban Life Indicators in Developing New Urban Communities in Cairo. *MEJ-Mansoura Engineering Journal*, 46(2), 58-66. <https://dx.doi.org/10.21608/bfemu.2021.184361>
- Tehran's Region 3 Municipality site: (In Persian). <https://region3.tehran.ir/>[In Persian]

- Tehran's Statistical Yearbook. (2016). *Information and Communication Technology Organization of Tehran Municipality* (In Persian). <https://www.tehran.ir>[In Persian]
- World Bank. (2018). Urban Development, Retrieved 29 May 2018, from: <https://www.worldbank.org/en/topic/urbandevelopment/overview>