



انجمن علمی بهادار غیر عامل ایران



سازمان پانفیلتر عامل کشور

## تبیین راهنمای طراحی فضاهای شهری امن به منظور ارتقاء ارزش املاک نمونه موردی: پارک قلمستان تهران

وحید آریان<sup>۱\*</sup>؛ حمید ماجدی<sup>۲</sup>؛ زهرا سادات سعیده زرآبادی<sup>۳</sup>

۱- پژوهشگر دکتری شهرسازی، واحد علوم و تحقیقات تهران، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

۲- استاد گروه شهرسازی، واحد علوم و تحقیقات تهران، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران. (نویسنده مسئول مکاتبات)

۳- دانشیار گروه شهرسازی، واحد علوم و تحقیقات تهران، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

### چکیده

امنیت فضاهای شهری از مهمترین کیفیت‌های موثر بر ارزش املاک است. امنیت از جنبه عینی، در ارتباط با انواع بزهکاری و قابل سنجش با میزان جرم و از جنبه ذهنی، شامل احساس ناامنی ساکنین از فضا و دارای رابطه مستقیم با تصویر ذهنی آن‌ها از فضاهای شهری و غیر ملموس است.

پژوهش حاضر به لحاظ هدف، کاربردی و با روش تحلیلی-توصیفی صورت می‌گیرد. هدف از این پژوهش خوانش تصویر ذهنی ساکنین از امنیت فضاهای شهری و ارائه راهنمای طراحی فضاهای شهری امن به منظور

ارتقاء ارزش املاک است. بدین منظور تصاویر پارک قلمستان، واقع در منطقه ۱ شهر تهران به عنوان نمونه موردی، در اختیار ساکنین اطراف پارک قرار داده شد؛ تا فضاهایی را که در آن احساس ناامنی دارند، بر روی تصاویر مشخص نموده و بر اساس آن به یک نقشه جغرافیای ناامنی دست یافت. نتایج نشان می‌دهد ضمن همپوشانی مولفه‌های مستخرج از تصویر ذهنی مردم با ادبیات موضوع، مولفه‌های کالبدی-فضایی موثر بر ارتقاء امنیت فضاهای شهری شامل فرم فضا، نفوذپذیری، فعالیت، آسایش محیطی و بصری و مدیریت شهری می‌باشند.

### واژگان کلیدی

راهنمای طراحی شهری

فضاهای شهری امن

نقشه جغرافیای ناامنی

ارزش املاک

پارک قلمستان تهران

### ۱- مقدمه

امنیت فضاهای شهری در اطراف واحدهای مسکونی جزء اساسی‌ترین کیفیت‌های مورد نیاز ساکنین در هر منطقه است. امنیت در شهر یعنی آرامش، اطمینان خاطر و نبود هراس شهروندان از هر گونه تهدید و خطر علیه شهر، شهروندان، فضاهای شهری، ساختمان‌ها، سازمان‌ها، تأسیسات، زیر ساخت‌ها و سایر عناصر مهم در زندگی شهری. وجود فضاهای ناامن در اطراف محل زندگی ساکنین شهری می‌تواند ارزش مسکن، به عنوان مهمترین عنصر سبب دارایی هر خانوار شهری، را کاهش دهد. در عین حال می‌توان از طریق راهکارهای کالبدی-فضایی، امنیت فضاهای شهری را تامین نموده و به تبع آن کیفیت و ارزش واحدهای مسکونی را ارتقاء داد. در اینجا چند سوال مطرح می‌گردد که این پژوهش به دنبال

پاسخ به این سؤالات است. چه نقاطی در فضا را می‌توان ناامن قلمداد کرد؟ چه کسانی می‌توانند این نقاط را به ما نشان دهند؟ معیارهای تاثیرگذار بر این ناامنی کدامند؟ مقوله امنیت دارای دو جنبه عینی و ذهنی است که کلیه عرصه‌های زندگی را در بر می‌گیرد. ناامنی از جنبه عینی کلیه مظاهر آن از جمله: سرقت، قتل، خشونت و غیره را شامل می‌شود و از جنبه ذهنی شامل احساس ناامنی و داوری در خصوص امنیت فضا است؛ از طرفی، احساس ناامنی رابطه مستقیمی با تصویر ذهنی استفاده‌کنندگان از فضاهای شهری دارد. بنابراین یکی از شاخص‌های سنجش میزان احساس امنیت در فضا، همان تصویر ذهنی ساکنین نسبت به امنیت فضاهای شهر است.

تبیین راهنمای طراحی فضاهای شهری امن به منظور ارتقاء ارزش املاک نمونه موردی: پارک قلمستان تهران

داشت؛ می‌توان نام برد (pourjafar, mahmodinegad, rafieian, & ansari, 2008).

## ۲- پیکره‌ی اصلی پژوهش

تحقیق حاضر در پی پاسخ به این پرسش بنیادین است که چه ملاحظات و راهکارهای کالبدی- فضایی می‌تواند بر ارتقاء سطح امنیت فضاهای شهری و به تبع آن ارتقاء ارزش مسکن تاثیر بگذارد و چگونه می‌توان با ابزار طراحی شهری به مفاهیم و ظرافت‌های کیفیت امنیت در فضاهای شهری پاسخ داد. نکته حائز اهمیت این است که؛ لزوماً تنها وجود جرم و ناهنجاری در فضاها نیست که باعث احساس ناامنی از سوی استفاده‌کنندگان می‌شود، بلکه در بسیاری از مواقع این ذهن مردم است که قسمت‌هایی از فضا را ناامن ادراک می‌کنند (Bell, 1995).

تحقیق با مطالعه مبانی نظری مرتبط با امنیت فضاهای شهری و مرور تاریخچه آن در ایران و جهان آغاز می‌شود. در ادامه عوامل و معیارهای کالبدی- فضایی تاثیر گذار بر شکل‌گیری و وجود فضاهای ناامن شهری با توجه به مطالعات اولیه و جمع‌بندی نظریات نظریه‌پردازان به‌دست می‌آید. سپس فضاهای ناامن برداشت‌شده از منظر تصویر ذهنی ساکنین پارک قلمستان به‌عنوان نمونه مورد خوانش قرار می‌گیرد و بعد از آن در قسمت نتیجه‌گیری پژوهش راهنمای طراحی فضاهای امن شهری به‌منظور ارتقاء ارزش مسکن در نمونه موردی ارائه می‌گردد.

## ۲-۱- مبانی نظری

وجود محیطی امن برای زندگی در کنار سایر نیازهای اساسی فیزیولوژیکی انسان مثل غذا، سرپناه و بهداشت از ضروریات و نیازهای اصلی انسان است. احساس ناامنی در محیط و نگرانی- های ناشی از مکان‌های ناامن سایر فعالیت‌های انسانی را تحت‌الشعاع قرار می‌دهد. امنیت فضاهای شهری بیشک یکی از مهمترین کیفیت‌های موثر بر قیمت زمین‌های مسکونی شهرها است (Ewing & Handy, 2009).

مفهوم امنیت در دو ساخت امنیت اجتماعی و امنیت محیطی قابل طرح است. به‌نظر می‌رسد امنیت با بسیاری از وجوه

متاسفانه میزان ناهنجاری در حوزه‌های شهری بیش از سایر نقاط کشور است. در این میان تهران، به‌دلیل شرایط خاص فضایی و جغرافیایی دارای بالاترین آمار ناامنی بین شهرهای کشور دارد (kalantari, 2002).

اصول جلوگیری از جرائم از طریق طراحی محیطی<sup>۱</sup> در کشورمان دارای سابقه‌ای طولانی است. شهرسازی سنتی مبتنی بر تجارب و غنای فرهنگی- اجتماعی سبب ایجاد نظارت شهروندی در سطوح محلات شهر به‌طور غیرعاملانه می‌شده است. مهمترین اصل جلوگیری از جرائم از طریق طراحی محیطی در شهرسازی سنتی بر افزایش تراکم جمعیتی و تراکم مسکونی از طریق همجواری خانه‌ها در بافت شهری استوار است که امکان نظارت عمومی را بر مناطق تجاری و مسکونی در نحوه دسترسی‌ها در فضاهای شهر، ممکن می‌نموده است. این امر نشان از توجه طراحی سنتی معماری و شهری ایران به اصول مطرح شده دارد.

پیشینه و زمینه نظری مباحث شهری موثر بر امنیت فضاها را باید حداقل از مکتب جامعه‌شناسی شیکاگو و مطالعات اولیه اکولوژی شهری مورد بررسی قرار داد. اکولوژی شهری برای اولین بار در سال ۱۹۱۶ در زمینه بررسی‌های شهری به‌وجود آمد و طی دهه ۱۹۲۰ مطالعات اکولوژی اجتماعی شهرها به- شدت از مکتب جامعه‌شناسی شیکاگو تاثیر پذیرفت (shokouei, 1990).

چند سال بعد جین جیکوبز<sup>۲</sup> موضوع وحشیگری خیابانی را مورد بررسی قرار داد. ترس از تعدی و آزار از نظر وی در محیط‌های شهری وجود داشت. جیکوبز در سال ۱۹۶۱ با طرح نظریاتش در کتاب خود با عنوان مرگ و زندگی شهرهای بزرگ آمریکا، تاثیر بسیار چشمگیری در نظریات جرم‌شناسی ایفا کرد (jacobs, 1961). پس از آن نظریه‌پردازان بسیاری مانند: ری جفری<sup>۳</sup> با انتشار مقاله "پیشگیری از جرم از طریق طراحی محیط" در سال ۱۹۷۱ و اسکار نیومن<sup>۴</sup> که به ادامه و تکمیل نظرات جیکوبز پرداخت، که همواره تاکید بر اهمیت محیط کالبدی برای پیشگیری از جرم از طریق مشخص کردن حدود مالکیت، کاهش و یا افزایش دسترسی به محل و انجام اقداماتی در خصوص نظارت و مراقبت شهروندان و پلیس

<sup>۱</sup>Jeffery, Ray

<sup>۲</sup>Newman, Oscar

<sup>۳</sup>CPTED – Crime Prevention Through Environmenta Design

<sup>۴</sup>Jacobs, Jane

می‌رسد ولی نشانگر این امر است که می‌بایست رعایت اصول جلوگیری از جرائم از طریق طراحی محیطی مورد توجه قرار گیرد و با توجه به شرایط زمان و مکان اقداماتی چند در این راستا صورت گیرد.

جین جیکوبز، در کتاب معروف خود مرگ و زندگی شهرهای بزرگ آمریکایی به این نکته اشاره می‌کند که میان جرم و محیط کالبدی انسان ارتباطی وجود دارد که قابل سنجش و کنترل است و توصیه‌هایی در جهت پیشگیری از جرائم و افزایش موانع و ازدیاد ترس مجرمین از انجام جرم ارائه نمود. سه کیفیت اصلی که او برای خیابان‌های شهری بیان کرده است: مرزبندی روشن میان فضاهای عمومی و خصوصی، نظریه معروف او در مورد چشمان ناظر خیابان و سوم حضورپذیری مردم در معابر است (Jacobs, 1961).

اسکار نیومن فضای قابل دفاع را چنین تعریف می‌کند: "واژه-ای است که معرف مکانیزم‌ها، موانع واقعی و نمادین، قلمروهای مشخص و قابلیت نظارت است که جمیعاً بتوانند محیط را تحت کنترل ساکنینش قرار دهند (Newman, 1996).

فضای قابل دفاع از دیدگاه نیومن چنین ویژگی‌هایی را دارد:

- وجود تعریف روشنی از سلسله‌مراتب قلمرو، از عمومی تا نیمه‌عمومی، نیمه خصوصی تا خصوصی؛
- قرار گرفتن درها و پنجره‌ها برای ایجاد امکان مراقبت طبیعی از ورودی‌ها و محوطه‌های باز؛
- استفاده از فرم‌ها و مصالح ساختمانی که برای جمعیت‌های آسیب‌پذیر غیر عادی نیستند؛
- مکان‌یابی مجموعه‌های مسکونی در مناطقی سازگار با محیط اطراف که در آن ساکنین احساس تهدید نکنند؛

بر خلاف نیومن نظریه‌پردازی مانند هیلیر<sup>۵</sup> اعتقاد دارند که برای تامین امنیت فضاهای شهری نه تنها نمی‌بایست محیط‌ها را از غریبه‌ها خالی کرد بلکه می‌بایست تدابیری اندیشید که مردم به فضاهای شهری وارد شوند و هر فضا باید با فضاهای دیگر ادغام شود تا عابران بتوانند از میان آن‌ها عبور نمایند و تبادل بصری از یک فضا به فضای دیگر فراهم شود (Hillier, 2004).

تعاملات اجتماعی پیوند خورده است. افراد یک اجتماع احساس امنیت را به‌عنوان برآیند مجموعه کیفیت‌های مستتر در فضا و در محیط اجتماعی خود جستجو می‌کنند. همچنین امنیت در فضا و محیط تجربه شده نیز توسط افراد حاضر در آن به‌صورت پیوسته در حال ارزیابی و ادراک است. حاضران در فضا امنیت را هنگام مکث و عبور، هنگام گفتگو و هنگام تمام تجربه‌ها و اتفاقات پیش‌روی خود تفسیر می‌کنند. امنیت محیط به‌صورت مستقیم بر زمان و کیفیت حضور افراد در فضا تاثیر گذار است (Madriaza, 2014).

برای پاسخ به اهداف پژوهش و پرسش‌هایی که پیش از این مطرح شد باید دانست که مفهوم مورد نظر از امنیت چیست؛ در همین راستا با وجود اشارات کوتاهی که در آغاز این نوشتار پیرامون مفهوم امنیت شد، بار دیگر تعاریفی جامع‌تر لازم است.

اگرچه در شهرسازی سنتی ما مفهومی به‌نام فضای شهری وجود نداشته است اما شهرها نیز از فضای مدنی بی‌بهره نبوده‌اند. با رجوع به اسناد، طریقه تأمین امنیت در ساختار محلات سنتی را می‌توان در موارد زیر خلاصه نمود:

- وجود روابط چهره به چهره چنانچه که هر غریبه‌ای در ساختار محلات قدیمی به‌وسیله شهروندان شناخته می‌شد.
- نظارت توسط فعالان محیط: برای مثال اهل و کسبه محلی، اماکن محل را تحت نظر داشتند.
- وجود شبگردها و داروغه‌ها نیز در این امر مهم بوده است که در حال حاضر هم، می‌توان آن‌را به نیروهای انتظامی نسبت داد. علاوه‌براین تراکم ساختار شهری و احساس مالکیت مردم بر فضاهای محله نیز به این امر کمک می‌کرده است (Salehi, 2008).

مهمترین اصل جلوگیری از جرائم از طریق طراحی محیطی در شهرسازی سنتی بر افزایش تراکم جمعیتی و تراکم مسکونی از طریق همجواری خانه‌ها در بافت شهری استوار است که امکان نظارت عمومی را بر مناطق تجاری و مسکونی در نحوه دسترسی‌ها در فضاهای شهر، ممکن می‌ساخت. مفهوم محله در شهرسازی سنتی جوهره ساختار زبان الگوی شهرسازی سنتی است که علاوه بر افزایش تعاملات اجتماعی، امکان نظارت شهروندان را بر قلمروهای شهر حاصل می‌کرد. هر چند در حال حاضر امکان این‌گونه طراحی ناممکن به‌نظر

<sup>۵</sup>Hillier, Bill

تبیین راهنمای طراحی فضاهای شهری امن به منظور ارتقاء ارزش املاک نمونه موردی: پارک قلمستان تهران

که این خود یک جاذبه دیگری برای تمام خانوارهای، کم‌درآمد و پردرآمد، فراهم می‌آورد. مطالعه سالیوان، در کتاب خود با عنوان اقتصاد شهری، بیان‌کننده این مساله است که تمایل به پرداخت برای کاهش جرم و جنایت، با بالا رفتن درآمد افزایش می‌یابد. به علاوه در این کتاب تحصیلات به‌عنوان یک سیاست مقابله با جرم از طریق افزایش فرصت‌های دستیابی به اشتغال قانونی، باعث کاهش بروز جرم مطرح می‌شود. (O'Sullivan, 2009).

لولین دیویس<sup>۴</sup> در کتاب مکان‌های امن: سیستم پیشگیری از جرم، عوامل موثر بر امنیت فضاها را به دسترسی، ساختار، نظارت، مالکیت، حفاظت فیزیکی، فعالیت و مدیریت و نگهداری تقسیم کرده است (Davies, 2004).

کیتچن<sup>۵</sup> به بررسی فاصله پارک محله‌ای در لوپک تگزاس به وابستگی قیمت مسکن و فاصله با پارک پرداخته است. نتایج نشان می‌دهد که همبستگی مثبت و معناداری بین قیمت مسکن و فاصله وجود دارد، به این صورت که از خانه‌های موجود در محله، مساکن دورتر از پارک و در محدوده آن دارای قیمت‌های بیشتری هستند (Rafieian, 2010).

اندرسون<sup>۶</sup> در مطالعه بر روی ارزش فضاهای باز به این نتیجه رسید که در بررسی ارزش تولید شده توسط فضاهای باز باید دامنه‌ای از ویژگی‌های فضای باز را به‌طور مشترک مورد ارزیابی قرار داد. متغیرهای توضیحی شامل فاصله و اندازه‌های متفاوت برای انواع مختلف از فضاهای باز بود. نتیجه تحقیق این بود که مجاورت با پارک و گورستان تاثیر منفی روی قیمت خانه دارد و نزدیکی به زمین‌های گلف تاثیر مثبتی روی قیمت مسکن خواهد داشت (Anderson & West, 2006).

صالحی در کتاب خود با عنوان "ویژگی‌های محیطی فضاهای شهری امن"، اندازه و فرم فضا، آسایش محیطی و بصری، دسترسی و کیفیت سکونت و کاربری زمین را به‌عنوان مولفه‌ها و معیارهای فضاهای شهری امن معرفی می‌کند (Salehi, 2008).

در جدول شماره ۱ می‌توان به‌طور جامع مفاهیم مورد اشاره مؤثر بر ارتقاء امنیت را از سوی نظریه‌پردازان مطرح شده مشاهده نمود.

و در آخر مدل "پیشگیری از جرم از طریق طراحی محیط" که از تازه‌ترین رویکردهای پیشرو در ایجاد فضاهای قابل دفاع است. رویکرد پیشگیری از جرایم با استفاده از طراحی محیطی را می‌توان نوعی رویکرد هدفمند در جهت طراحی کارآمد و هوشمندانه مولفه‌های محیطی با بکارگیری بهینه محیط مصنوع در کاهش جرائم دانست که به‌طور موثری در افزایش سرمایه اجتماعی، بهبود کیفیت زندگی و افزایش میزان رضایتمندی شهروندی و در نتیجه بهبود رفاه اجتماعی جامعه تاثیر بسزایی دارد (pourjafar, mahmodinegad, rafieian, 2008).

پیشینه و زمینه نظری طراحی محیط در جهت افزایش امنیت در مطالعات فراوانی از گذشته به انجام رسیده است. نظریات افرادی چون جیکوبز، جفری، نیومن، آنجل، هیلیر و غیره در مقالات و پژوهش‌های فراوانی مورد نقد و بررسی قرار گرفته است. در ادامه این چنین پژوهش‌های کلاسیک در حوزه شهری، مطالعات زیر بر ضرورت تاثیر شاخص‌های امنیت بر ارتقاء ارزش مسکن که بیشتر مورد توجه این پژوهش است مورد بررسی قرار می‌گیرد.

مجتبی رفیعیان و همکاران در سال ۱۳۸۷ به بررسی میزان اهمیت هر یک از ارزش‌های محیطی در فضاهای شهری از نظر ساکنین پرداخته‌اند. در این پژوهش ۷ ارزش شامل آلودگی محیطی، دسترسی، امنیت، اجتماعی بودن، تسهیلات محله و تسهیلات واحد مسکونی در مدل وارد و مورد سنجش قرار گرفت. نتایج نشان داد متغیر ارزشی آلودگی هوا بالاترین ارزش اجتماعی را از منظر ساکنین برای انتخاب واحد مسکونی و پرداخت هزینه بیشتر برای بهبود ارزش‌های محیطی موثر بر آن داشته و سایر متغیرهای ارزشی در شرایط برابری قرار دارند. در این پژوهش چنین نتیجه‌گیری می‌شود که ساکنین به ارزش‌های کیفی غیر کالبدی همچون انواع آلودگی‌ها، میزان معاشرت‌پذیر بودن محله و امنیت در محل سکونت بیشتر از مطلوبیت ارزش‌های کالبدی همچون امکانات و تسهیلات محله، دسترسی مطلوب و یا امکانات و تسهیلات داخل واحد‌های سکونتی اهمیت می‌دهند (Rafieian, Asgary, & Asgarizade, 2008).

نرخ جرم و جنایت عموماً در محله‌های پردرآمد، پایی‌تر است

<sup>۴</sup>Anderson, soren

<sup>۵</sup>Davies, Llewelyn

<sup>۶</sup>Kitchen, J

جدول ۱ - جمع‌بندی مفاهیم مورد اشاره نظریه پردازان

نظریه-پرداز	مفاهیم مورد اشاره موثر بر ارتقاء امنیت
کیتچن	وجود همبستگی مثبت و معنادار بین قیمت مسکن و فاصله تا فضاهای سبز؛
اندرسون	متغیرهای موثر بر ارزش زمین شامل فاصله و اندازه‌های متفاوت برای انواع مختلف از فضاهای باز، شامل پارک‌های محله‌ای، پارک‌های ویژه (حفاظت گاه جانوران و باغ وحش‌ها و پارک‌های منطقه‌ای)، زمین‌های گلف، گورستان، دریاچه‌ها و رودخانه‌ها؛
لولین-دبویس نیومن	دسترسی، ساختار، نظارت، مالکیت، حفاظت فیزیکی، فعالیت و مدیریت و نگهداری؛ تعریف روشنی از سلسله‌مراتب قلمرو، استفاده از فرم‌های ساده، مراقبت طبیعی، مکان‌یابی سازگار؛
CPTED	تقویت قلمروهای طبیعی، حمایت از فعالیت‌های اجتماعی، نظارت طبیعی، تعمیر و نگهداری، کنترل دسترسی؛
هیلبر	تداوم حضور پیاده، توالی بصری، عدم جداسازی فضاها
جین جیکوبز رفیعیان	مرزبندی روشن میان فضاهای عمومی و خصوصی، نظارت طبیعی، حضور پذیری و فعالیت؛ آلودگی محیط، دسترسی، امنیت، اجتماعی بودن، تسهیلات عوامل مؤثر بر ارزش هستند؛
کلانتری	پارک خیابان و میدان به‌عنوان فضاهای دارای فرصت‌های مجرمانه؛
صالحی	فرم و اندازه فضا، کاربری زمین، آسایش بصری، دسترسی؛

با جمع‌بندی نظریات، ۵ مولفه کالبدی-فضایی زیر استخراج گردید:

**الف) فرم فضا:** ساختار فیزیکی فضا یا به‌عبارتی فرم و شکل فضا در چگونگی ایجاد یک فضای ناامن شهری نقش انکارناپذیری دارد و از این رو توجه به کیفیت فرم فضا اهمیت می‌یابد. فضاهایی که از نظر ساختار و فرم به‌گونه‌ای باشند که نمایانی آن به حداکثر برسد و با در معرض دید بودن، شرایط را برای مخفی ماندن سلب نموده و موجب تقویت نظارت طبیعی و در نتیجه امنیت فضا می‌گردد.

**ب) نفوذپذیری:** روشنی و وضوح سازمان فضایی و مرزهای

قلمرو خصوصی، نیمه خصوصی، نیمه عمومی و عمومی از یکدیگر موجب کاهش نفوذپذیری، افزایش نظارت اجتماعی و پیشگیری از جرایم می‌شود. ویژگی‌های دسترسی و شبکه‌های ارتباطی نقش بسیار زیادی در تأمین ایمنی و امنیت فضا دارند.

**ج) فعالیت:** هر گونه الگوی کاربری زمین تأثیراتی بر شهر و در نتیجه فضاهای شهری دارد. منطقه‌بندی کاربری‌ها موجب الگوی پراکندگی فعالیت‌ها می‌شود و بعضاً برخی از بخش‌های شهری و به تبع آن برخی فضاهای شهری به لحاظ ماهیت و نوع فعالیت‌های غالب در آن بخشی از شهر در برخی ایام به-ویژه شب‌ها، تقریباً از جمعیت خالی می‌شود.

**د) آسایش محیطی و بصری:** محیط نقش تعیین‌کننده‌ای در رفتار، ادراک و احساس انسان دارد. محیط بستری است که امکانات و محدودیت‌هایی را برای رفتار به‌وجود می‌آورد. اما محیط تعیین‌کننده مطلق رفتار نیست، بلکه صرفاً امکان بروز برخی رفتارهای اجتماعی انعکاس یافته و اغتشاش رفتاری را در فضای شهری توجیه نماید.

**ه) مدیریت شهری:** مکان‌هایی که با یک تفکر مدیریت و نگهداری مناسب طراحی شده، می‌تواند میزان جرم و تخلف را در زمان حال و آینده کاهش دهند. از طرف دیگر شیوه مدیریت و برخورد بر اساس ضوابط، قواعد و قراردادهای خاص، قواعد فضایی و زمانی ویژه و به‌کارگیری از سیستم‌های اطلاعاتی به روز مدیریتی می‌تواند تاثیر مستقیم بر میزان رضایت شهروندان و احساس امنیت آن‌ها نسبت به فضاهای شهری داشته باشد.

۲-۲- روش تحقیق

تحقیق از نظر هدفمندی مطالعه از نوع کاربردی و از منظر روش، تحلیلی-توصیفی است. چرا که بر آن است تا با درک پیچیدگی‌های نظری و عملیاتی مفهوم امنیت و نیز با رویکرد بازنمایی بستر مطالعه، نتایج را به خروجی‌های کارکردی متصل سازد. هدف از این نوشتار خوانش تصویر ذهنی مردم از میزان امنیت فضاهای شهر از طریق به‌منظور رسیدن به راهکارهایی در جهت کاهش احساس ناامنی در فضاهای شهری و به‌تبع آن افزایش ارزش مسکن خانوارهای شهری است. همچنین ارائه راهنمای طراحی فضاهای شهری امن در نمونه موردی مورد استفاده قرار خواهد گرفت تا نتایج آن تنها جنبه نظریه‌ای نداشته باشد و مصداقی طراحی‌شده بیابد.

تبیین راهنمای طراحی فضاهای شهری امن به منظور ارتقاء ارزش املاک نمونه موردی: پارک قلمستان تهران

نمودار شماره ۱ فرآیند تدوین پژوهش پیش رو را نشان می‌دهد.

غیر متخصص توانایی کم‌تری در ترسیم فضا دارند، نقشه کلیت فضای پارک در قالب سه تصویر پانوراما و در دو زمان روز و شب در اختیارشان گذاشته و آنان با علامت‌گذاری روی آن، نقاط نامن از منظر خود را مشخص می‌کنند. سپس با تحلیل مکان‌های علامت‌گذاری شده بر روی نقشه جغرافیای نامنی (نقشه شماره ۳) به دست آمده عوامل مؤثر بر احساس نامنی شناسایی و در انتها راهنمای طراحی فضاهای امن شهری بیان خواهد شد.

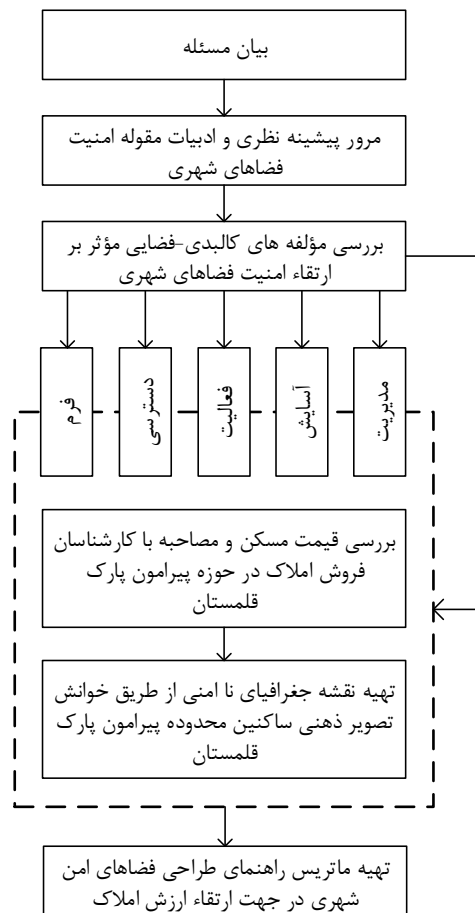
۲-۳- نمونه موردی

پارک‌ها، خیابان‌ها و میدانی به‌عنوان عمده‌ترین فضاهای شهری فرصت‌های مجرمانه‌ای را برای بزهکاران شهری قرار می‌دهد (tavallai, pourahma, & kalantari, 2008).

پارک‌ها به‌عنوان فضایی شهری نه تنها با تأکید بر وجوه اکولوژیک خود بلکه با هدف خلق مکانی برای تعاملات اجتماعی و زندگی شهروندان ساخته و مورد بهره‌برداری قرار می‌گیرند. بر این اساس توجه به خواسته‌ها، نیازها، برداشت ذهنی و احساس استفاده‌کنندگان از فضا در خلق کیفیات فضایی پارک‌ها و افزایش میزان استقبال ساکنین بسیار مؤثر است.

متأسفانه امروزه بسیاری از پارک‌ها به‌خصوص پارک‌هایی با مقیاس محلی به فضاهای رها شده تبدیل شده‌اند. با توجه به آن‌که این فضاها زمین‌های ارزشمندی از لحاظ اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی برای شهرها هستند، به‌نظر ضروری می‌رسد که علل کم‌رنگ شدن استقبال مردم از آن را شناسایی و اقداماتی جهت رفع آن صورت گیرد.

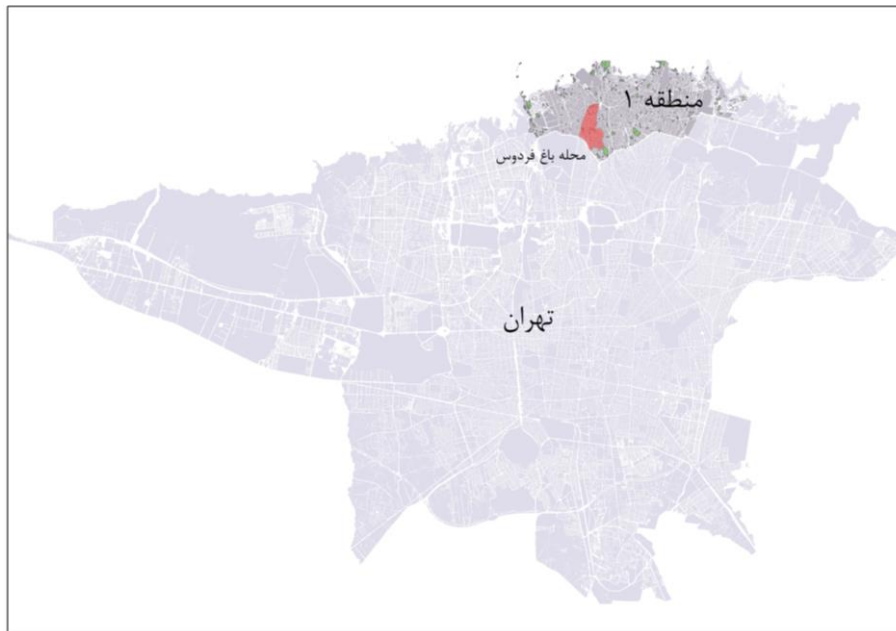
محلّه باغ فردوس از شمال به پل تجریش و ابتدای خیابان ولیعصر، از جنوب به بزرگراه مدرس و خیابان فرشته، از شرق به خیابان دربندی و انتهای آفریقا و از غرب به خیابان ولیعصر و پارک وی منتهی شده است. پیدایش این محلّه در زمان پادشاهان قاجار است. این محلّه نیز همانند بسیاری از محلات شمیران دارای آب و هوای مساعد و ساختمان‌های قدیمی با ارزش می‌باشد. نقشه شماره ۱ و شماره ۲ موقعیت پارک قلمستان به‌عنوان نمونه موردی را در منطقه ۱ و محلّه باغ فردوس نشان می‌دهد.



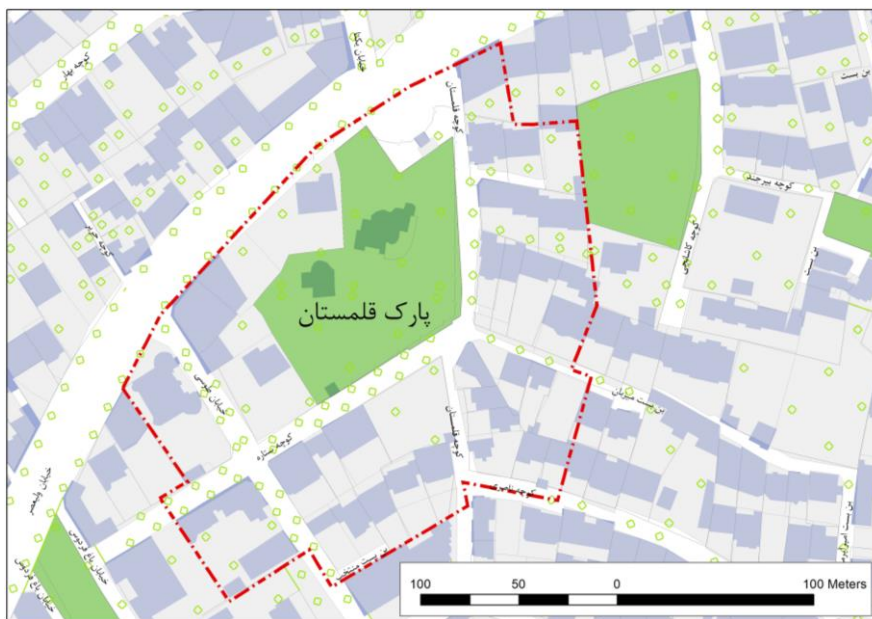
نمودار ۱- فرآیند پژوهش

بروز انواع ناهنجاری‌های اجتماعی از جمله مشکلات ساکنین برخی فضاها در اطراف محل سکونتشان است. طی سه دهه اخیر روش‌های جدید و ابزارهای گرافیکی بین متولیان امر مدیریتی شهر اهمیت فراوانی یافته است (Kalantari, Ghahremani, khosravi, & Jabari, 2009). در این پژوهش سعی شده روش کوین لینچ<sup>۹</sup> با اندکی تفاوت در نحوه همکاری پرسش‌شوندگان در محدوده اطراف پارک قلمستان به‌عنوان نمونه موردی به‌کار گرفته شود. از آن‌جایی که مردم

<sup>۹</sup>Lynch, Kevin



نقشه ۱ - موقعیت محله باغ فردوس در منطقه ۱ و تهران

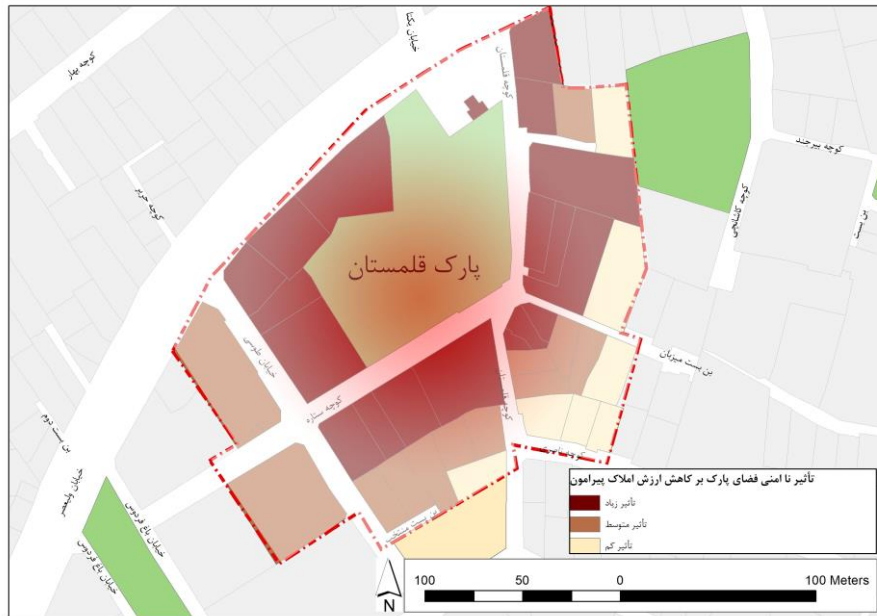


نقشه ۲ - موقعیت و محدوده مورد بررسی

به مناطق همجوار در محله برخوردار هستند. لذا با توجه به این مسئله این فضای شهری به عنوان پایلوت برای تحلیل امنیت فضاهای شهری موثر در ارزش مسکن انتخاب و بررسی شد. نقشه شماره ۳، مبین میزان تأثیر امنیت فضاهای اطراف پارک قلمستان بر قیمت املاک مجاور خود می باشد.

با استعلام قیمت واحدهای مسکونی از مشاورین املاک و مستغلات محله منطقه یک شهر تهران مشخص شد که مسکونی‌های موجود در محدوده اطراف پارک قلمستان که به-رنگ قرمز در نقشه شماره ۲ نشان داده شده است؛ علیرغم دارا بودن دید مناسب به پارک، از قیمت‌های پایین‌تری نسبت

تبیین راهنمای طراحی فضاهای شهری امن به منظور ارتقاء ارزش املاک نمونه موردی: پارک قلمستان تهران



نقشه ۳- تأثیر امنیت فضاهای شهری اطراف پارک بر قیمت املاک مجاور

شده تا برای تشویق و حضورپذیری دوباره مردم و ساکنین در پارک، نقاط ناامن ادراک شده از سوی شهروندان مورد بررسی قرار گیرد.

برای مشخص نمودن نقاط ناامن، در دو زمان متفاوت روز و شب از قسمت‌های مختلف پارک عکسبرداری شد، این تصاویر را می‌توان در قالب تصویر شماره ۱ الی ۳ در زیر مشاهده نمود.

از برهم نهادن نقاط مشخص شده توسط ساکنین در تصاویر فوق "نقشه جغرافیای نا امنی" در محیط نرم افزار Arcmap تهیه شده و در قالب نقشه شماره ۴ قابل مشاهده است.

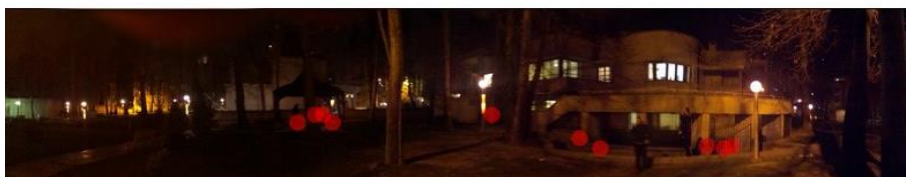
این پارک دارای مقیاس عملکردی محلی است و یک ساختمان قدیمی با کیفیت بالای معماری در میان آن جای دارد که در گذشته به‌عنوان کتابخانه تخصصی شهرسازی و معماری مورد استفاده بوده و امروزه به‌عنوان کتابخانه عمومی مشغول به کار است. در نتیجه خلوت و سکوت حاکم بر پارک نوعی حس ناامنی را در ساکنین خود به‌وجود آورده که خود عاملی برای باز شدن عرصه به‌روی انواع جرم و بزهکاری و کاهش ارزش مسکن در نواحی اطراف پارک شده است.

توجه به این موضوع که احساس امنیت یک عامل بسیار مهم برای تشویق مردم به استفاده از فضاست، در این تحقیق سعی





تصویر ۱- نقاط نا امن برداشت شده از منظر ذهنی ساکنین - دید از خیابان قلمستان نسبت به پارک

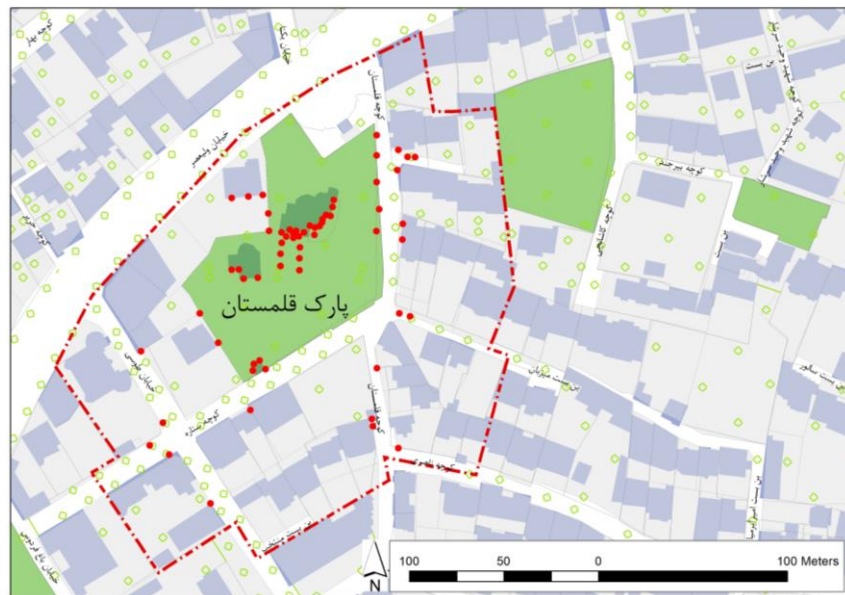


تصویر ۲- نقاط نا امن برداشت شده از منظر ذهنی ساکنین - دید از درون پارک به کتابخانه



تصویر ۳- نقاط نا امن برداشت شده از منظر ذهنی ساکنین - دید از درون پارک به خیابان قلمستان

تبیین راهنمای طراحی فضاهای شهری امن به منظور ارتقاء ارزش املاک نمونه موردی: پارک قلمستان تهران



نقشه ۴- نقشه جغرافیای نامنی

امنیت در قالب تقسیم‌بندی زیر استنتاج می‌گردد:

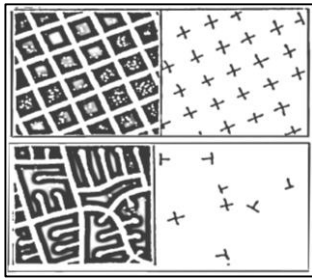
الف) فرم فضا

- ممانعت از ایجاد گوشه‌های پنهان و نقاط کور واقع در کنج‌ها.
- آرام‌سازی ترافیک توسط نصب سرعت‌گیر و ارتقاء ایمنی پیاده.
- استقرار عناصری در فضا با قابلیت تبدیل شدن به فضای استراحت.
- امکان تعاملات اجتماعی از طریق اصلاح چیدمان مبلمان شهری.
- جلوگیری از همجواری نقاط اختفاء با مسیرهای پیاده.
- پرهیز از اختلاف سطح‌های شدید در مسیرهای پیاده.
- شفافیت در محدوده عابرین پیاده به وسیله تغییر مصالح و رنگ کف‌سازی برای مشخص شدن عرصه‌ها.
- افزایش خوانایی در فضا به وسیله ایجاد نشانه‌های الهام گرفته از فرم‌های موجود در بافت.
- ایجاد فرم‌های محدب به منظور افزایش نفوذپذیری بصری

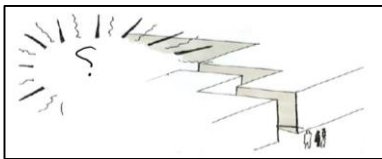
### ۳- نتیجه‌گیری

این پژوهش سعی بر آن داشت تا با تاکید بر روش مشاهدات عینی و خوانش تصویر ذهنی ساکنین یک فضای نامن با عنوان نمونه موردی، و پس از اطمینان از کاهش ارزش املاک در حوزه بلافصل این محدوده توسط کارشناسان بخش املاک، امنیت فضا را مورد بررسی قرار دهد. نتایج حاصل از پژوهش نشان داد که میان مولفه‌های کالبدی- فضایی استخراج شده از مرور ادبیات موضوع از یک سو، و خوانش تصویر ذهنی ساکنین محدوده از سویی دیگر رابطه معناداری وجود دارد. از سویی دیگر با مشاهده قیمت املاک در اطراف فضای پارک قلمستان و مقایسه آن با املاک مشابه در قسمت‌های دیگر منطقه می‌توان ادعان داشت که میان ارزش مسکن و میزان نامنی موجود در فضا نیز رابطه مستقیم وجود دارد. در نهایت راهنمای طراحی فضاهای شهری امن در جهت ارتقا ارزش مسکن در حوزه بلافصل پارک قلمستان به‌عنوان نمونه موردی ارائه و در قالب ۵ مولفه فرم فضا، نفوذپذیری بافت، فعالیت زمین، آسایش محیطی و مدیریت شهری تقسیم بندی شد. از بر هم نهادن آراء نظریه‌پردازان در حوزه امنیت فضاهای شهری و مقایسه آن با نقشه جغرافیای نامنی برداشت شده از تصویر ذهنی ساکنین، معیارها و راهکارهای مصور موثر بر

- ارتباط پارک و فضاهای عمومی با مسیرهای پیاده به منظور افزایش حضورپذیری
- امکان دسترسی به فضاهای پارک با وسایل نقلیه متنوع
- جلوگیری از شکل‌گیری مسیرهای متعدد ورود و خروج به منطقه
- جلوگیری از ایجاد حصارهای بلند مانع دید
- خوانا بودن ورودی و خروجی‌ها توسط ایجاد علائم و نشانه‌های اطلاعاتی.
- تقویت شبکه حمل و نقل عمومی و مکان‌یابی مناسب ایستگاه‌ها جهت کاهش تردد اتومبیل در فضای شهری.
- جلوگیری از امکان شکل‌گیری محیط منزوی در ساعات تاریکی با ایجاد شکاف‌هایی در خیابان.



تصویر ۷- کاهش احتمال فرار مجرمین در تعداد تقاطع‌های کمتر الگوی سلسله‌مراتبی نسبت به الگوی شطرنجی



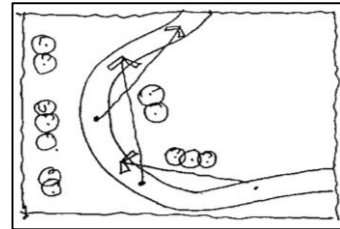
تصویر ۸- عدم شکل‌گیری فعالیت‌های محلی در مکان‌های غیرقابل مشاهده از فضاهای عمومی

- ج) فعالیت و کاربری فضا
- ایجاد مولدهای فعالیتی در پارک مانند کافه‌های رو باز و رستوران‌ها
  - برگزاری فعالیت‌هایی جهت سرزنده‌سازی فضاها مانند تئاترهای خیابانی، تعزیه.
  - استقرار کاربری‌ها و فعالیت‌های جاذب جمعیت در لایه‌های نخست پارک.

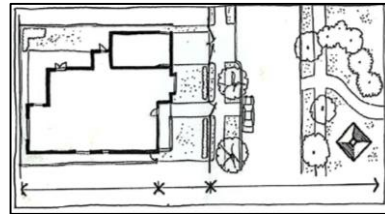
- قرارگیری پارکینگ‌های حاشیه‌ای با قابلیت دید از سمت مغازه‌ها و مکان‌های مسکونی.
- اجتناب از بکارگیری مصالح شکننده در مقابل تخریب.



تصویر ۴- ایجاد عقب‌نشستگی در فضای ورودی و کاهش فرصت ارتکاب جرم



تصویر ۵- ایجاد فاصله میان مرز فضاهای سبز و لبه خیابان به دلیل ایجاد نفوذپذیری بصری در لبه‌ها



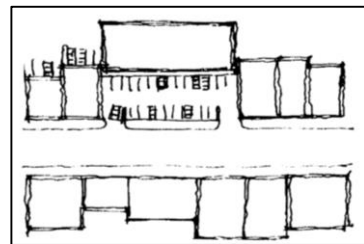
تصویر ۶- ایجاد قلمروهای فضایی با جداکردن فضاها و القاء حس مالکیت به متولیان فضا

ب) نفوذپذیری فضا

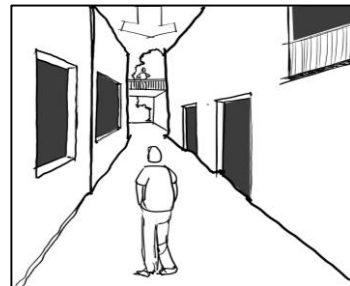
- حصارها، پرچین‌های کوتاه و بوته‌ها برای نشان دادن قلمروهای بخش عمومی و خصوصی
- ایجاد راه‌های فرار و دسترسی به امداد در فضاهای مخفی پارک
- ایجاد ورودی و خروجی‌های متعددی به فضاهای باز
- عدم وجود لبه‌های تیز به راه‌های اصلی در فضا

تبیین راهنمای طراحی فضاهای شهری امن به منظور ارتقاء ارزش املاک نمونه موردی: پارک قلمستان تهران

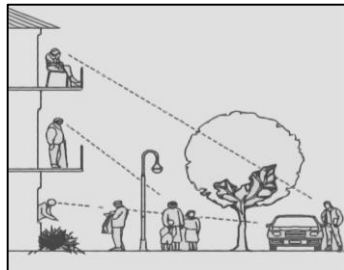
- ایجاد فعالیتهای تفریحی-ورزشی شبانه در نزدیکی مکانهای بازی کودکان و در امتداد مسیرهای پیاده در پارک.
- هم‌سطح‌سازی فعالیتهای وابسته به پیاده با خیابانهای اطراف خیابان.
- متنوع ساختن اقتصاد شبانه از طریق تقویت و تشویق مراکز فرهنگی سازگار با پارک.
- قرارگیری خرده‌فروشی‌ها و کاربری‌های دیرپا رو به فضاهای عمومی.
- ایجاد عناصری مانند انواع آلاچیق و سایبان برای حفاظت استفاده‌کنندگان از فضا در مقابل شرایط سخت اقلیمی.
- تامین روشنایی فضای شهری در طول شبانه‌روز برای دیده‌شدن فضاها و استفاده‌کنندگان.
- طراحی نمای ساختمان‌های مسکونی به‌منظور افزایش نظارت طبیعی.
- ایجاد سطوح حرکتی با کیفیت مناسب مصالح به-منظور تامین آسایش حرکت ساکنین.
- کنترل سرعت حرکت سواره در مسیرهای پر تردد ساکنین از طریق آرام‌سازی مسیرهای اطراف پارک.
- استفاده از صندلی به‌جای نیمکت برای جلوگیری از رفتارهای غیررسمی مانند خوابیدن در فضا.
- وجود نورپردازی‌های دارای ۵۰ تا ۱۰۰ لوکس، مناسب برای روشنایی شب.
- حصول اطمینان از انسجام و تداوم نورپردازی در شب.
- عدم قرارگیری منبع نور بدون حفاظ در سطح چشم ناظر.



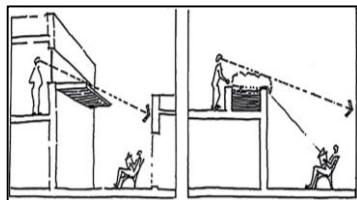
تصویر ۹- عقب نشستگی فعالیتهای غیر مسکونی در لبه خیابان و ایجاد پارکینگ حاشیه‌ای فضای مقابل واحدها



تصویر ۱۰- جلوگیری از ایجاد جداره های صلب و یا غیر فعال



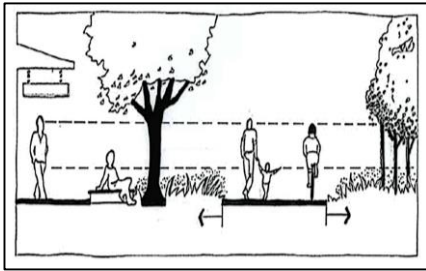
تصویر ۱۱- نظارت طبیعی ساکنین به فضاهای پارک



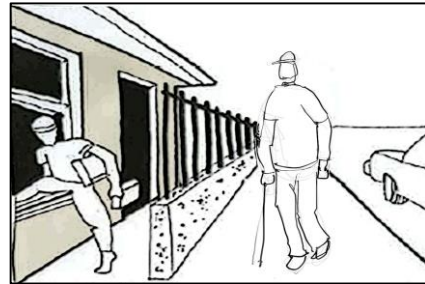
تصویر ۱۲- از میان برداشتن موانع بصری و افزایش امکان ایجاد نظارت

د) آسایش محیطی و بصری

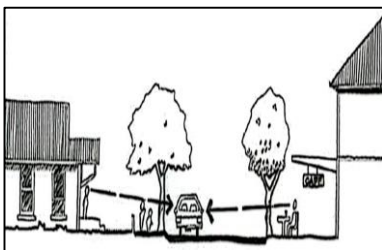
- حذف دیوارهای بلند اطراف کتابخانه یا سکوهای شکل گرفته در محوطه که مانع نفوذپذیری بصری شده‌اند.
- استقرار مبلمان مورد استفاده در پارک با حداقل استانداردهای نورپردازی به‌منظور شناسایی صورت یک فرد از فاصله ۱۰ متری.
- کاهش آلودگی هوا و آلودگی صوتی ناشی از تردد سواره با بهره‌گیری از پوشش گیاهی مناسب در لبه.



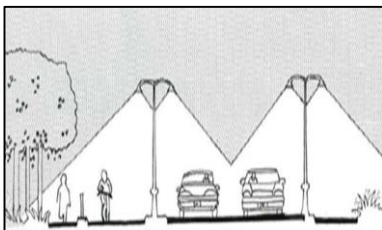
تصویر ۱۴- کاشت گیاهان در اطراف مسیره‌های عبور با توجه به عدم شکل‌گیری فضای اختفاء



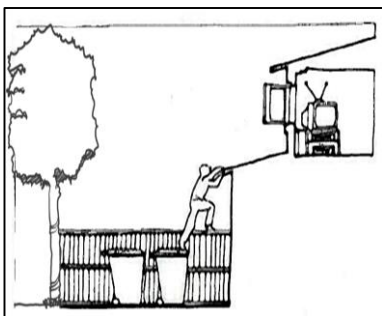
تصویر ۱۳- امکان نظارت به فضای ارتباطی از طریق متخلخل نمودن جداره‌های شکل‌دهنده



تصویر ۱۵- امکان مشاهده به فضاهای پارکینگ حاشیه‌ای و حذف موانع بصری



تصویر ۱۶- استفاده از چراغ‌های روشنایی متناسب با مقیاس انسانی با ریتم مشخص



تصویر ۱۷- حذف پلکان‌های موجود در فضاهای اطراف واحدهای مسکونی

#### ه) مدیریت و نگهداری از فضا

- استفاده از علائم و تابلوها جهت آگاهی مردم نسبت به استفاده از دوربین‌های مدار بسته.
- ایجاد علائم مربوط به تلفن‌های اضطراری به صورت برجسته و خوانا برای راهنمایی استفاده‌کنندگان.
- استقرار علامات و گرافیک محیطی در نقاط کلیدی.
- وجود متولیان ویژه برای تعمیر و نگهداری عناصر پارک.
- احداث دکه‌های نگهداری در نزدیکی راه‌های پیش-بینی شده.
- ایجاد فضاهای طراحی شده برای مردم ناتوان و معلول در کنار خروجی ایمن.
- تشویق گشت‌زنی به وسیله نیروهای امنیتی و خدماتی.
- ارائه تعریف روشن از مالکیت و قانونمند از فضاهای عمومی.
- نورپردازی در فضاهای کاشت گیاهان به منظور جلوگیری از ایجاد فضاهای مخفی.
- جلوگیری از وندالیسم به وسیله استفاده شیشه‌های خاص و کلاهک‌های مخصوص روشنایی.

- Anderson, s., & West, s. (2006). Open space, Residential Property Values, and Spatial Context. *Regional Science& and Urban Economics*, 773-789.
- Bell, W. (1995). *Role of Urban Design in Crime Prevention and Community Safety*. Mitchell ACT : Publications and Public Communication.
- Davies, L. (2004). *Safer Places: The Planning System and Crime Prevention*. Westminster, London: Thomas Telford.
- Ewing, r., & Handy, s. (2009). Measuring the Unmeasurable: Urban Design Qualities Related to Walkability. *Journal of Urban Design*, 65-84.
- Hillier, B. (2004). Can Streets be made Safe? *Urban Design International*, 31-45.
- jacobs, j. (1961). *The Death and Life of Great American Cities*. Random House, New York: Vintage Books.
- kalantari, m. (2002). Geographical Analysis of Crime in Tehran. *physical Geography Research*, 81-98.
- Kalantari, M., Ghahremani, A., khosravi, Y., & Jabari, k. (2009). Analysis and management of Crime Data in central district of Tehran based on Interpolation Technique and Geographical Information System. *Law Management Research*, 482-504.
- Madriaza, P. (2014). *Crime Prevention and Community Safety: Cities and the New Urban Agenda*. Montreal: International Centre for the Prevention of Crime.
- Newman, O. (1996). *Creating Defensible Space*. Michigan: U.S Department of Housing and Urban Development.
- O'Sullivan, A. (2009). *Urban Economics*. London: McGraw-Hill Education.
- pourjafar, mahmodinegad, h., rafieian, m., & ansari, m. (2008). Promotion of Environmental security and reduction of Urban Crimes with emphasis on C.P.T.E.D approach. *International Journal of Engineering, Iran university of Science&Technology*, 73-82.
- Rafieian, M. (2010). Evaluation of Qualitative Values of Urban Open. *Urban Management*, 107-118.
- Rafieian, M., Asgary, A., & Asgarizade, Z. (2008). Assessing the value of environmental attributes affecting households housing choices using a choice experiment method in NAVAB Neighbourhood . *International Journal of Engineering, Iran University of Science&Technology*, 13-22.
- Salehi, E. (2008). *Environmental Specifications of Safe Urban Spaces*. Tehran: center for architectural & urban studies research.
- shokouei, h. (1990). *Social Ecology of Cities*. Tehran: Academic Center for Education, Culture and Research.
- tavallai, s., pourahma, a., & kalantari, m. (2008). Some Aspects of Criminal Geography of Tehran. *Institute of Indian Geographers*, 179-192.