



Spatial Analysis of the Multiplicity of Bank Branches in Tehran with a Diversity and Vitality Approach (Case Study: Enghelab and Azadi Streets)

Saeed Zanganeh Shahraki^{1*} | Ali Saberi² | Mehrdad Tabatabaei³ | Seyed Mohammad Hosseini⁴ | Yasaman Khandan Kisomi⁵

1. Corresponding Author, Associate Professor of Department of Human Geography and Planning, Faculty of Geography, University of Tehran, Tehran, Iran. Email: Saeed.zanganeh@ut.ac.ir

2. Ph.D student of Spatial planning, Department of Human Geography and Planning, Faculty of Geography, University of Tehran, Tehran, Iran. Email: ali.saberi@ut.ac.ir

3. Master of Urbanism, Islamic Azad University, Science and Research Unit, Tehran, Iran. Email: mehrdadesmaeeli17@gmail.com

4. Assistant professor, Faculty of Entrepreneurships, University of Tehran, Tehran, Iran. Email: hosseinism@ut.ac.ir

5. Master in Geography and Urban Planning, Department of Human Geography and Planning, Faculty of Geography, University of Tehran, Tehran, Iran. Email: yasaman.khandan@ut.ac.ir

ARTICLE INFO

Article type:

Research Paper

Article History:

Received: 11 April 2025

Accepted: 18 May 2025

Published Online: 20 June 2025

ABSTRACT

City streets are a crucial aspect of public spaces as they facilitate social interactions and contribute to the creation of lively and dynamic urban environments. However, the significant increase in administrative activities and their presence on city streets has negatively impacted the vibrancy of these spaces. The current study aims to investigate the physical-spatial state of Enghelab and Azadi streets in Tehran, and how activities centered around bank office hours impact the liveliness of these areas. The research method employed is descriptive-analytical, given the nature of the topic. To identify the layout of street-level functions, data from the 2015 user layers was utilized. The data was analyzed through the use of GIS software. The spatial analysis demonstrated that particular types of establishments, such as banks and credit institutions, dominated the allocation of street space with specific hours of operation. Overall, users occupied 76.3% of the street space, with office users accounting for 36.1%, and commercial users making up 28.2%. Additionally, banks and financial institutions occupy 13.7% of the space on the edge of the two streets. This extensive range and allocation of space has resulted in an average of one bank every 70 meters. The excessive allocation of street space to these particular uses poses a significant threat to the liveliness of these streets. Given their significant role as an attraction for the local population in Tehran, the limited social oversight due to the presence of users with specific operating hours, and subsequently reduced observation on the street undermines the vibrancy and vitality of these areas. Accordingly, it is recommended to regulate land use, consolidate banks into fewer branches to reduce expenses, establish rules and regulations to prevent the unnecessary duplication of uses, and prioritize uses that contribute to the liveliness of these spaces.

Keywords: Spatial analysis, Approach of diversity and vitality, Bank branches, Enghelab Street, Azadi Street.

Cite this article: Zanganeh Shahraki, S.; Saberi, A.; Tabatabaei, M.; Hosseini, M. & Khandan Kisomi, Y. (2025). Spatial Analysis of the Multiplicity of Bank Branches in Tehran with a Diversity and Vitality Approach (Case Study: Enghelab and Azadi Streets). *Strategic Urban Management Research*, 1 (1), 1-22.



DOI: <http://doi.org/10.22034/jsrum.2025.231679>

Introduction

Streets, as key public spaces in cities, play a vital role in social interactions and in creating lively and dynamic urban environments. However, the expansion of administrative activities, particularly the proliferation of bank branches in main streets, can diminish the vitality of these spaces. This research aims to analyze the physical-spatial condition of Enqelab and Azadi Streets in Tehran and to investigate the role of activities with specific office hours, especially bank branches, in the vitality of these areas. This article examines the impact of the concentration of such land uses on the dynamism and presence of people during non-office hours, which is a significant issue in urban planning.

Methodology

This study employs a descriptive-analytical approach and is applied in nature. To determine the spatial pattern of land uses on Enqelab and Azadi Streets, data from land use layers from 2016 (1395 in the Persian calendar) were utilized. Data analysis was performed using GIS software. The statistical population of this research includes Enqelab and Azadi Streets in Tehran and their existing land uses. Given the nature of the topic and available data, spatial analysis methods and land use mapping were employed to examine the distribution and concentration of various activities, especially banks and financial institutions.

Results

The spatial analysis of land use distribution in Enqelab and Azadi Streets reveals a predominant presence of uses with specific operating hours, including banks and credit institutions. Out of the total 76.3% of space occupied by land uses, 36.1% consists of administrative uses and 28.2% of commercial uses. A notable finding is that 13.7% of the occupied space along these two streets is dedicated to banks and financial institutions. This high concentration has resulted in, on average, one bank every 70 meters. This extensive occupation of space by land uses with limited operating hours poses a significant threat to the vitality of these streets, as it leads to weak social surveillance and reduced public presence during non-office hours, consequently diminishing dynamism and vitality.

Conclusion

The high number and concentration of bank branches and administrative land uses with specific operating hours in Enqelab and Azadi Streets in Tehran have a negative impact on the vitality of these public spaces. This situation leads to a reduction in “eyes on the street” and a weakening of urban dynamism, especially during non-office hours. Based on these findings, recommendations include land use management, consolidation of bank branches to reduce costs, implementation of rules and regulations to prevent the repetition of unnecessary land uses, and attention to land uses that contribute to greater vitality in these spaces. These measures can lead to an increased public presence, improved social interactions, and ultimately the creation of more lively and dynamic urban environments in these important capital city streets.



فصلنامه

تحقیقات راهبردی

مدیریت شهری

سایت نشریه: <https://jsrum.ir>

تحلیل فضایی تعدد شعب بانک‌ها در شهر تهران با رویکرد تنوع و سرزندگی (مطالعه موردی: خیابان‌های انقلاب و آزادی)

سعید زنگنه شهرکی^{۱*} | علی صابری^۲ | سید مهرداد طباطبائی^۳ | سید محمد حسینی^۴ | یاسمن خندان کیسمی^۵

۱. نویسنده مسئول، دانشیار گروه جغرافیای انسانی و برنامه‌ریزی، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران، تهران، ایران. رایانامه: Saeed.zanganeh@ut.ac.ir
۲. دانشجوی دکتری برنامه‌ریزی آمایش سرزمین، گروه جغرافیای انسانی و برنامه‌ریزی، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران، تهران، ایران. رایانامه: ali.saberi@ut.ac.ir
۳. کارشناس ارشد شهرسازی، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم و تحقیقات، تهران، ایران. رایانامه: mehrdadesmaeli17@gmail.com
۴. استادیار دانشکده کارآفرینی، دانشگاه تهران، تهران، ایران. رایانامه: hosseinism@ut.ac.ir
۵. کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، گروه جغرافیای انسانی و برنامه‌ریزی، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران، تهران، ایران. رایانامه: yasaman.khandan@ut.ac.ir

اطلاعات مقاله

چکیده

نوع مقاله:
پژوهشی

خیابان‌ها مهم‌ترین بخش از ساختار فضای عمومی هستند که با توجه به نقش آن‌ها در تعاملات اجتماعی می‌توانند در خلق محیط‌های شهری سرزنده و پویا مؤثر باشند. امروزه، رشد گسترده فعالیت‌های اداری و تعدد آن‌ها در خیابان‌های شهری، سرزندگی در این فضاها را تحت تأثیر قرار داده است. بر این اساس هدف پژوهش حاضر، تحلیل وضعیت کالبدی - فضایی خیابان‌های انقلاب و آزادی تهران و نقش فعالیت‌های دارای ساعت‌های اداری با محوریت بانک‌ها در سرزندگی این فضاهاست. با توجه به ماهیت موضوع، روش پژوهش توصیفی - تحلیلی است. برای تعیین الگوی فضایی کاربری‌های سطح خیابان از اطلاعات لایه‌های کاربری سال ۱۳۹۵ استفاده شد. تجزیه و تحلیل داده‌ها با استفاده از نرم‌افزار GIS انجام گرفت. تحلیل فضایی توزیع کاربری‌ها در هر یک از خیابان‌ها نشان‌دهنده غلبه عمده کاربری‌های با ساعت‌های مشخص فعالیت از جمله بانک‌ها و مؤسسات اعتباری است، به طوری که از مجموع ۷۶/۳ درصد فضای اشغال شده توسط کاربری‌ها ۳۶/۱ درصد کاربری‌های اداری و ۲۸/۲ درصد نیز کاربری‌های تجاری را تشکیل می‌دهند. همچنین، ۱۳/۷ درصد از فضای اشغال شده در لبه دو خیابان، به بانک‌ها و مؤسسات مالی اختصاص یافته است. این گستردگی تعدد و فضای اشغال شده، سبب شده تا به طور میانگین در هر ۷۰ متر یک بانک وجود داشته باشد. اشغال بیش از اندازه فضا توسط این کاربری‌ها تهدید بزرگی برای سرزندگی این خیابان‌ها است؛ چرا که با توجه به نقش مهم آن‌ها به عنوان مرکز مهم جذب جمعیت در شهر تهران، ضعف نظارت اجتماعی به دلیل حضور کاربری‌های دارای ساعت‌های مشخص فعالیت و به دنبال آن، ضعف در تعداد چشمان ناظر در خیابان، جنب‌وجوش و سرزندگی را از این خیابان‌ها می‌گیرد. بر این اساس مدیریت کاربری زمین، تجمیع شعبه‌های بانکی در یک شعبه برای کاهش هزینه، وضع قوانین و مقررات برای جلوگیری از تکرار کاربری‌های غیرضروری و توجه به کاربری‌هایی که باعث سرزندگی بیشتر در این فضاها می‌شوند، پیشنهاد می‌شود.

تاریخ‌های مقاله:

تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۰۱/۲۲

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۲/۲۸

تاریخ انتشار: ۱۴۰۴/۰۳/۳۰

کلیدواژه: تحلیل فضایی، رویکرد تنوع و سرزندگی، شعب بانک‌ها، خیابان انقلاب، خیابان آزادی.

استناد: زنگنه شهرکی، سعید؛ صابری، علی؛ طباطبائی، سید مهرداد؛ حسینی، سید محمد و خندان کیسمی، یاسمن (۱۴۰۴). تحلیل فضایی تعدد شعب بانک‌ها در شهر تهران با رویکرد تنوع و سرزندگی (مطالعه موردی: خیابان‌های انقلاب و آزادی). *تحقیقات راهبردی مدیریت شهری*، ۱(۱) ۲۲-۱.

DOI: <http://doi.org/10.22034/jsrum.2025.231679>



مقدمه

شهرها مراکز اصلی فعالیت انسان‌ها هستند که علاوه بر ایجاد محیطی برای تعاملات اجتماعی، فضاهایی نیز در آن‌ها شکل می‌گیرد که سرزندگی در بستر آن‌ها ارتقا می‌یابد (نصیری هنده خاله، ۱۴۰۰: ۱۴۷۴). به همین دلیل، امروز شهرهایی موفق هستند که بتوانند میزبان فعالیت‌های خیابانی پر جنب و جوش باشند (حسینی و همکاران، ۱۴۰۱: ۳۰)، و متناسب با ارزش‌ها، هنجارها و خواسته‌های ساکنان توسعه یابند و فضاهایی خالق، پویا و سرزنده را بری حضور آنان فراهم آورند (حسین‌زاده و صفرعلی‌زاده، ۱۳۹۹: ۱۵۴). محتوا و ابعاد مفهوم سرزندگی شهری از روزی که شهرسازی مدرن متولد شد، یکی از موضوعات مهم و بحث‌برانگیز در حوزه شهری بوده است. این مفهوم در سال‌های اخیر بسیار مورد توجه اندیشمندان شهری در خارج از کشور قرار گرفته است (Chen et al., 2023; Chen et al., 2022; Wang et al., 2022; Xia et al., 2022; Ye et al., 2018; Zhang et al., 2021; Yang et al., 2021; He et al., 2018; Hui et al., 2021; Lan et al., 2020; Liu et al., 2021; Mouratidis & Poortinga, 2020; Li et al., 2021; Nathansohn & Lahat, 2022; Yue et al., 2021; Xia et al., 2020; Fransen et al., 2023; Xia et al., 2020; Montgomery, 1995; Lunecke & Mora, 2018; Gomez-Varo et al., 2022; Delclos-Alio & Miralles-Guasch, 2018; Lu et al., 2019; Delclòs-Alió et al., 2019; Steil & Delgado, 2019; Schubert, 2019; Delclòs-Alió & Miralles-Guasch, 2018).

سرزندگی شهری یک منبع قدرت و یک موتور حیاتی برای توسعه شهری است که اغلب برای ارزیابی کیفیت توسعه شهری به کار می‌رود (Landry, 2000)، و می‌توان آن را تجلی تنوع ناشی از تعامل بین فعالیت‌های انسانی و فضای شهری دانست (Landry, 2012). به عقیده جیکوبز (۱۹۶۱)، درک چگونگی عملکرد شهرها در زندگی واقعی ضروری است تا بتوان دریافت که چگونه شهرسازی و شیوه‌های بازسازی بر دوام اجتماعی و اقتصادی تأثیر می‌گذارد. با این حال، برنامه‌ریزان شهری به عناصر و اقداماتی که باعث افزایش تنوع و در نتیجه، تبدیل یک تراکم شهری به یک شهر واقعی می‌شود، توجهی نکرده‌اند. به همین دلیل، باید ترکیبات و ترکیبی از کاربری‌ها را برای مرتب کردن شهر بررسی کرد. این اصل تداعی‌کننده نیاز به مفهوم تنوع در ساخت‌وسازهای شهری است. این اصل فراگیر نیاز شهرها به پیچیده‌ترین و دقیق‌ترین تنوع کاربری است که هم از نظر اقتصادی و هم از لحاظ اجتماعی از یکدیگر حمایت متقابل دائمی می‌کند (Jacobs, 1961: 14).

حضور واقعی مردم در خیابان‌ها به عنوان محرک سرزندگی فضاهای شهری قلمداد می‌شود. به همین دلیل، برای ترویج یک زندگی خیابانی پر جنب و جوش و سرزندگی در محیط‌های شهری؛ تنوع و ترکیب کافی از کاربری‌های اولیه، ارتباط نحوه چیدمان محیط ساخته شده برای فراهم شدن فرصت تماس از طریق تعداد کافی تقاطع‌ها (جیکوبز، ۱۳۹۸: ۱۵۹ و ۱۶۰)، تراکم (تراکم انسان و ساختمان)، تنوع انواع ساختمان‌ها از نظر سن و قیمت - ترکیبی از ساختمان‌های قدیمی و جدید با قیمت‌های متنوع؛ چراکه وجود گزینه‌های مختلف مسکن و وجود ساختمان‌های قدیمی و اختلاط واقعی بافت‌های قدیم و جدید می‌تواند انواع سطوح اجاره را ایجاد کند و از این طریق نقش مهمی در اختلاط انسانی و تقویت سرزندگی در محله‌های شهری داشته باشد، تراکم فشرده و کافی مردم صرف‌نظر از علت حضورشان (Paköz & Işık, 2022) و وجود کاربری‌های مختلط و مؤسسات تجاری متنوع برای فعال کردن خیابان‌ها در ساعات‌های مختلف شبانه‌روز (Steil & Delgado, 2019: 39) از اصول مهم و مورد توجه‌اند. هدف اصلی از ارائه این عوامل، اطمینان از این مسئله است که افراد طی روز از فضاهای شهری و برای اهداف گوناگون و در زمان‌های مختلف استفاده کنند که نتیجه این مسئله، سرزندگی فضاهای شهری است (Delclos-Alio et al.: 2018; Delclos-Alio & Miralles-Guasch, 2018: 506; Sung et al., 2015).

یکی از موارد بااهمیت در بحث سرزندگی شهری، مسئله تنوع کاربری‌های شهری و نوع چیدمان آن‌ها در خیابان‌ها و فضاهای عمومی است. از آنجا که کاربری‌های شهری بر سبک زندگی و رفاه مردم تأثیر می‌گذارد، چیدمان آن‌ها در داخل شهرها و فضاهای عمومی شهری نقش مهمی در میزان سرزندگی این فضاها دارد. به همین دلیل، با توجه به اهمیت تنوع و سرزندگی و همچنین نقش انکارناپذیر آن در فضاهای شهری، در پژوهش حاضر به دنبال بررسی روابط فضایی سطح بلوک خیابان بین شدت کاربری زمین شهری و سرزندگی شهری با محوریت کاربری‌های اداری و دارای ساعت‌های کاری خاص (با تأکید بر بانک‌ها و مؤسسات مالی) در خیابان‌های آزادی و انقلاب شهر تهران هستیم، تا از این طریق میزان تأثیرگذاری این کاربری‌ها در سطح

سرزندگی خیابان‌های یادشده در اوقات بعد از ساعات‌های کار اداری بررسی و تحلیل شود. شهر تهران به عنوان پایتخت امروزه به دلیل تمرکزگرایی بالای جمعیتی و اقتصادی در سطح ملی، محل استقرار تعداد بالایی از شعب بانکی شده است. به طوری که با حرکت در سطح خیابان‌های شهر این موضوع به‌وضوح قابل مشاهده است، اما بررسی دقیق‌تر و تحلیل فضایی شعب بانکی در خیابان‌های شهر و تأثیر آن بر سرزندگی شهری به پژوهش علمی نیاز دارد که این مقاله در صدد است این موضوع را در سطح دو خیابان آزادی و انقلاب شهر تهران مورد بررسی و مطالعه قرار دهد.

هر چند تعداد و توزیع فضایی شعب بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری از ابعاد مختلف قابل بررسی است اما آنچه این مقاله در صدد بررسی آن است، تحلیل توزیع فضایی شعب بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری از بعد تنوع و سرزندگی در شهر و به بیانی، رویکرد برنامه‌ریزی شهری و برنامه‌ریزی کاربری اراضی در جهت حس سرزندگی در خیابان‌ها به عنوان بخش اصلی فضای عمومی و جمعی است. از آنجا که این دو خیابان از بدنه‌های اصلی فضاهای عمومی شهر تهران قلمداد می‌شوند و با توجه به گستردگی حضور مردم در این خیابان‌ها و فضاهای عمومی منتهی به این خیابان‌ها به دلیل قرارگیری در بدنه اصلی شهر و اهمیت آن از نظر علمی - آموزشی به دلیل وجود دانشگاه تهران و همچنین، واحدهای دانشگاهی دیگر، و سایر کاربری‌های آموزشی، تجاری و ... یکی از فضاهایی است که سرزندگی شهری در آن نقش مهمی در بهبود ارتباطات و همچنین، ایجاد احساس آرامش و اسایش و امنیت ساکنان دارد، که نیازمند وجود پژوهشی جامع است. با وجود مطالعاتی که در مورد سرزندگی شهری در خارج از کشور صورت گرفته و با توجه به اینکه به مفهوم سرزندگی فضاهای شهری با این رویکرد مشخص در داخل کشور تا به حال پرداخته نشده، و همچنین نکته مهم‌تر اینکه به بحث سرزندگی شهری در فضاهای عمومی و خیابان‌های شهری، با محوریت بانک‌ها، مؤسسات و کاربری‌های اداری و نقش آن‌ها در وضعیت سرزندگی پرداخته نشده، موضوعی نو با روند جامع و نتایج قابل توجهی است.

مبانی نظری

بانک‌ها و تنوع و سرزندگی شهری

مراکز اقتصادی و تجاری؛ از جمله بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری، یکی از بخش‌های مهم اقتصادی شهرها محسوب می‌شوند. این مراکز با جذب و هدایت وجوه سپرده‌گذاران، ارائه خدمات به مردم و مشارکت در توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، نقش‌های مؤثری در جوامع شهری به عهده دارند و روزبه‌روز در حال گسترش و توسعه خدمات هستند. این گسترش با ایجاد رقابت بین بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری برای جذب بیشتر منابع، تسلط بر مؤلفه‌های مؤثر بر تجهیز منابع مالی را ضروری کرده است. یکی از مؤلفه‌های تأثیرگذار بر تجهیز منابع پولی در بانکداری نوین، توجه به مطلوبیت محل استقرار مکانی بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری است (عشورنژاد و فرجی سیکبار، ۱۳۹۲: ۸۴).

همچنین، در ادبیات برنامه‌ریزی شهری و اقتصاد شهری وجود بانک‌ها در شهر هم از نظر کمک به نهادهای خدماتی شهر در جهت انجام پروژه‌های شهری و امور مالی و هم از نظر تأمین نیازهای مالی و اقتصادی شدید شهروندان امروزی که با توجه به نوع نظام سرمایه‌داری و رسوخ آن در تمام ابعاد زندگی شهری، امری کاملاً مشهود و بدیهی است و امروزه در اکثر شاخص‌های برنامه‌ریزی کاربری اراضی از شاخص میزان دسترسی به بانک یا شعب بانکی سخن به میان می‌آید و به عنوان یکی از شاخص‌های رفاه شهری محسوب می‌شود. اما آنچه در برنامه‌ریزی شهری مهم است توزیع فضایی بهینه کاربری‌ها و خدمات شهری به شکلی است که علاوه بر رفع نیازهای شهروندان، رفاه و سرزندگی را نیز در خیابان‌ها، محله‌ها و سطح کل شهر به وجود آورد. برخی تعداد زیاد شعب بانکی را یکی از معضلات اقتصاد کشور می‌دانند و معتقدند که لازم است بانک‌ها و مؤسسات اعتباری غیر بانکی برای افزایش تعداد شعب خود، با محدودیت‌هایی مواجه باشند. هر چند موضوع تعداد شعب بانکی، موضوعی ملی است اما می‌توان آن را در مقیاس‌های مختلف بررسی کرد. چنانچه این موضوع در سطح شهر و خیابان‌های شهری بررسی شود، می‌توان توزیع فضایی شعب بانک‌ها را از منظر تحلیل فضایی و ارتباط آن با سایر کاربری‌ها و همچنین، سهم آن در ایجاد سرزندگی شهری در خیابان‌ها به عنوان فضای عمومی بررسی کرد.

سرزندگی را در مفهوم ساده می‌توان «به معنای داشتن انرژی جسمی و روحی» تعریف کرد، به طوری که افراد احساس شور و شوق، سلامتی و انرژی در وجود خود می‌کنند (پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۵: ۱۷۹). این مفهوم اولین بار در ادبیات تخصصی طراحی شهری با انتشار اثر کلاسیک دانلد اپلیارد* در سال ۱۹۸۱ مطرح شد (حبیبی و همکاران، ۱۳۹۵: ۱۶۴). و به صورت کلی یک مفهوم در روانشناسی است که شامل سه عنصر اصلی سرگرمی، شادی و رضایت از زندگی می‌شود (Kooshali et al., 2015: 256).

زرین و همکاران (۲۰۱۵) سرزندگی را فقط اصطلاحی می‌دانند که نشان می‌دهد یک سیستم زنده است. از آنجا که ارتباط نزدیکی با حرکت دارد، می‌توان آن را به عنوان «میزان فعالیت در شهر» تعریف کرد. این مفهوم در دهه‌های اخیر جایگاه ویژه‌ای در مباحث شهری پیدا کرده و همان‌طور که اشاره شد، پژوهش‌های زیادی نیز با محوریت آن انجام پذیرفته است؛ اهمیت این مفهوم در محیط‌های شهری تا جایی است که سرزندگی شهری را فرایند اجتماعی می‌دانند که به شدت با موجودیت‌های کالبدی فرم شهری، به‌ویژه محیط ساخته‌شده گره خورده است (Ye et al., 2018). جیکوبز (۱۹۶۱) سرزندگی شهری را به عنوان تولید زندگی شهری متنوع که توسط فعالیت‌های انسانی و مکان زندگی تشکیل می‌شود، تعریف کرده است.

لینچ (۱۹۸۴) سرزندگی شهری را به عنوان درجه‌ای که فرم شهری از عملکردهای حیاتی، الزامات زیستی و قابلیت‌های انسان پشتیبانی می‌کند، تعریف کرده است. لندری (۲۰۰۰) آن را به عنوان قدرت و انرژی اصلی توسعه شهری در نظر می‌گیرد که نشان‌دهنده سطح فعالیت‌های انسانی در مکان‌ها و زمان‌های مختلف شهر است (He et al., 2018: 726). روسچیک و همکاران (۲۰۲۳) سرزندگی شهری را به عنوان ارائه حسی از شهر که به طور ارگانیک از طریق تعاملات رابطه‌ای بین مردم، محیط ساخته‌شده و ساختار سیستمی پدید می‌آید تعریف می‌کنند.

سلزنوا (۲۰۱۱) اعتقاد دارد معیارهای سرزندگی شهری به عنوان ارزیابی برای کیفیت زندگی تدوین شده است. این معیارها شامل ویژگی‌های اقتصادی، فرهنگی، اجتماعی، کالبدی و سایر ویژگی‌های شهر می‌شود (Selez-neva, 2011). با توجه به تعاریف انجام‌گرفته، پژوهشگران سرزندگی شهری را به سه مؤلفه تجزیه می‌کنند؛ حضور مداوم مردم در خیابان‌ها و فضاهای عمومی، فعالیت و همچنین محیطی که این فعالیت‌ها در آن انجام می‌شود (Yue et al., 2021: 2). در یک تعریف جامع سرزندگی شهری به ظرفیت یک مکان برای جذب افراد برای انواع مختلف فعالیت‌ها اشاره دارد و جنبه‌های مختلف زندگی شهری مانند نشاط اقتصادی، تعامل اجتماعی، غنای فرهنگی و قابلیت زندگی فیزیکی را در بر می‌گیرد (Chen et al., 2023).

سرزندگی شاخص مهمی از کیفیت محیط شهری محسوب می‌شود، زیرا می‌تواند باعث کاهش جرائم شود، محرک تجارت شود و از طریق مشاهده مردم، تشویق تعاملات اجتماعی و زمینه‌سازی برای مبادلات فرهنگی، بر لذت منفعل از خیابان در سایه احساس امنیت شهروندان بیفزاید (Jalaladdin & Oktay, 2011: 665). این مفهوم برای ایجاد شهرهای قابل زندگی، جذاب و پایدار که هم برای ساکنان و هم برای بازدیدکنندگان جذاب باشد، مهم است. منطقه‌ای با سرزندگی بالا اغلب به عنوان مکانی مطلوب برای زندگی، کار و بازدید در نظر گرفته می‌شود که تأثیر مثبتی بر اقتصاد، جامعه و کیفیت زندگی دارد (Chen et al., 2023).

بر این اساس، شهر سرزنده برای همه مردم است که در آن اجزای کالبدی و اجتماعی در جهت پیشرفت جامعه و اعضای آن با هم کار می‌کنند. امروزه، وجود محیط‌های شهری سرزنده برای برخورداری از آرامش ذهنی، سلامتی و عملکرد و همچنین، موفقیت در دوره‌های متنوع زندگی از جمله موفقیت در زندگی شخصی اهمیت فراوانی دارد (حسینی و صابری، ۱۴۰۲: ۱۷۸). امکان تماس‌های اجتماعی در یک شهر سرزنده و پرجنب‌وجوش زیاد است، بنابراین مکان‌های متعددی برای معاشرت افراد فراهم می‌کند (Montgomery, 1998; Mouratidis & Poortinga, 2020; Chen et al., 2022).

یکی از این فضاها که سرزندگی شهری نقش مهمی در بهبود روابط آن دارد، خیابان‌های شهری است. به گفته جیکوبز، خیابان‌های شهری به عنوان بزرگ‌ترین بستر شهری به شمار می‌روند و باید امکان حضور شهروندان در هر ساعتی از شبانه‌روز را در خود فراهم کنند. احساس امنیت یکی از فاکتورهایی است که فرد به سبب آن می‌تواند در هر ساعتی در فضا حضور یابد (جیکوبز، ۱۳۹۸: ۳۰). از دیگر فاکتورهای خیابان سرزنده، تنوع در آرایش و نظام‌های فضایی شامل تنوع در کاربری، فعالیت و

کالبد است، به طوری که حال و هوای فرد در هر لحظه یکسان نباشد و فضاهای متفاوتی را تجربه کند (نیک‌پور و یاراحمدی، ۱۳۹۹: ۴۷).

عوامل متعددی بر سرزندگی خیابان‌های شهری تأثیرگذارند؛ زنگ* و همکاران (۲۰۲۱) تراکم جمعیتی، تراکم ساختمانی و عملکردی، اختلاط کاربری زمین، فضای باز، معماری با قدمت و الگوهای متفاوت، دسترس‌پذیری، پیاده‌مداری و پیوستگی خیابان‌ها را به عنوان عوامل تأثیرگذار بر سرزندگی فضاهای شهری بیان می‌کنند. صفایی رینه و همکاران (۱۳۹۸) اعتقاد دارند که فعالیت‌های ساده مانند پیاده‌روی، صحبت کردن، غذا خوردن در پارک‌ها، رستوران‌ها و ساختمان‌های عمومی باعث می‌شود خیابان یک فضای سرزنده و پویا باشد.

به صورت کلی، برای ترویج یک زندگی خیابانی پر جنب‌وجوش و سرزندگی در محیط‌های شهری چهار شرط اساسی نیاز است: ترکیب کاربری زمین، بلوک‌های کوچک، همزیستی ساختمان‌هایی که از نظر سن و شرایط متفاوت هستند و تراکم فشرده و کافی مردم صرف‌نظر از علت حضورشان (Chen et al., 2023; Yang et al., 2021; Delclos-Alío & Miralles, 2018; Guasch, 2018: 506; Sung & Lee, 2015: 319; Jacobs, 1993: 102)؛ اصل اول مؤید این است که فضاهای شهری که دارای کاربری‌های متعدد هستند، می‌توانند میزبان فعالیت‌های مختلف طی روز باشند، که به نوبه خود افراد با نیازهای مختلف و با اهداف متفاوت را جذب می‌کند. اصل دوم بیان می‌کند که شهرها باید در مقیاس انسانی طراحی شوند تا فرصت‌هایی را برای تماس انسانی فراهم کنند و در نتیجه، برای تعامل اجتماعی مساعدتر باشند. براساس اصل سوم محله‌های متنوع و پر جنب‌وجوش به درجه معینی از ترکیب اجتماعی نیاز دارند. برای رسیدن به این درجه و استقبال از انواع مختلف جمعیت، حفظ تعادل معینی بین ساختمان‌های جدید و قدیمی برای شهرها ضروری است و اصل چهارم نیز بیان می‌کند که تمرکز (فعالیت‌ها و افراد) و تراکم ساختمان‌ها، سکونتگاه‌ها و جمعیت می‌تواند به عنوان نیاز کلیدی برای سرزندگی شهری در نظر گرفته شود (جیکوبز، ۱۳۹۸).

هدف اساسی این عوامل، اطمینان از این مسئله است که افراد طی روز از فضاهای شهری و برای اهداف گوناگون و در زمان‌های مختلف استفاده کنند که نتیجه این مسئله، سرزندگی خیابان‌های شهری است. ضعف در هریک از این عوامل و تفاوت فرهنگی، خالی شدن فضاهای عمومی از معانی نمادین، عدم ارتباط مناسب بین انسان و محیط، عدم توجه طراحان به دنیای واقعی، فقدان حس تعلق و هویت و عدم توجه به کیفیت و تمرکز بر کمیت، نادیده گرفتن تعاملات شهری، عدم توجه به مقیاس انسانی و مراتب انسان و محیط زیست (کاویانی و همکاران، ۱۳۹۹: ۶۴)، همچنین تقسیمات یکنواخت واحدهای شهری، کمبود فضاهای اجتماعی و فراغتی، جدایی شدید کار، مسکن و فراغت، عدم تنوع بافت‌ها، فقر و تبعیض، تزلزل اقتصادی و بیکاری، اتکا و وابستگی، آلودگی‌های گوناگون، فشارهای عصبی، ترافیک، مشکلات اجتماعی، کمبود وسایل تفریحی، مشکلات مسکن، زاغه‌نشینی، تراکم بیش از اندازه، حاشیه‌نشینی و غیره نقش مهمی در عدم سرزندگی خیابان‌های شهری دارند (بردی آنامرادنژاد و همکاران، ۱۳۹۵: ۹۷).

روش تحقیق

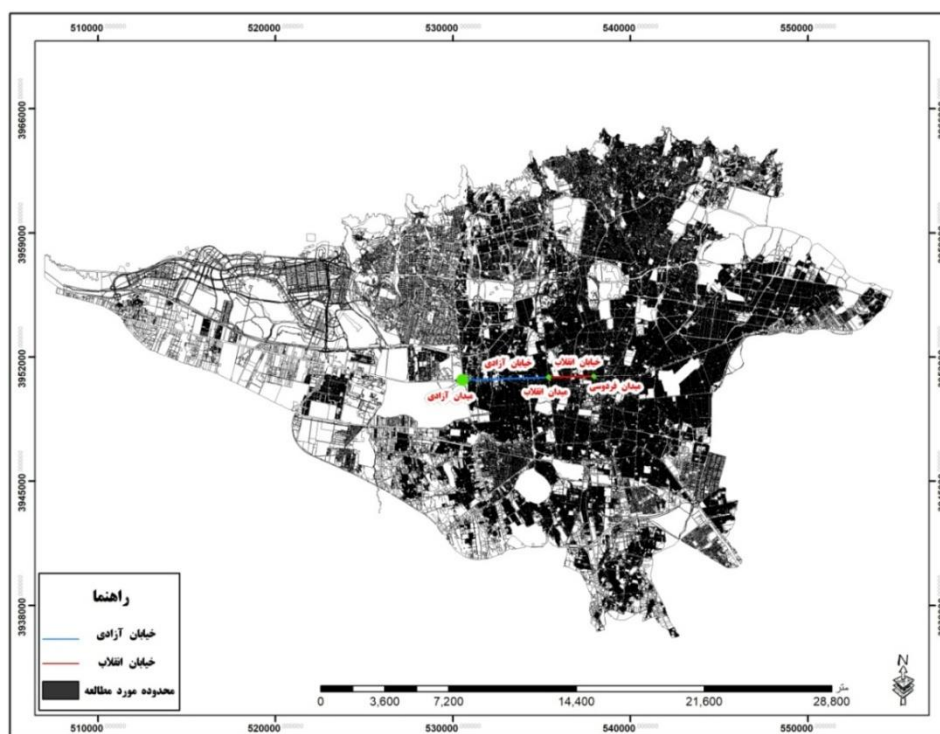
محدوده مورد مطالعه

محدوده مورد مطالعه پژوهش حاضر، شهر تهران و دو خیابان از بین خیابان‌های اصلی آن، یعنی خیابان‌های آزادی و انقلاب، است. شهر تهران پایتخت و بزرگ‌ترین کلان‌شهر کشور است. با توجه به آمار ارائه‌شده از مرکز آمار، جمعیت استان تهران در سال ۱۳۹۵، حدود ۱۳۲۶۷۶۳۷ بوده است که از این تعداد ۶۶۷۳۶۷۲ مرد و ۶۵۹۳۹۶۵ نیز زن بودند (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵). همچنین، جمعیت شهر تهران ۸۶۹۳۷۰۶ بوده که از این تعداد ۴۳۲۴۱۵۵ مرد و ۴۳۶۹۵۵۱ نیز زن بودند. همه این مسائل باعث شده این شهر امروز با گردش مالی و اقتصادی بزرگی در کلیه ابعاد مالی مواجه باشد.

محدوده دو خیابان مورد مطالعه از ابتدای میدان آزادی به سمت خیابان آزادی تا میدان انقلاب و در ادامه از میدان انقلاب تا میدان فردوسی در بخش مرکزی شهر تهران، به عنوان محدوده اصلی مورد مطالعه این پژوهش است. طول محدوده مورد

مطالعه حدود ۷/۹ کیلومتر است که شامل مجموعه‌ای از کاربری‌ها در مقیاس‌های مختلف ملی، فراشهری، شهری، منطقه‌ای و ناحیه‌ای است.

خیابان انقلاب در مرکز پایتخت و حد فاصل مناطق ۱۱ در جنوب و منطقه ۶ در شمال قرار دارد. این خیابان در محور شرق به غرب واقع شده است. خیابان انقلاب از میدان فردوسی آغاز می‌شود و تا میدان انقلاب ادامه دارد. خیابان انقلاب از شرق به میدان ولیعصر، تئاتر شهر و میدان فردوسی و از سمت غرب به خیابان آزادی منتهی می‌شود. همچنین، خیابان آزادی در بخش غربی شهر تهران جای گرفته است و از میدان آزادی در سوی غربی خیابان آغاز می‌شود و به طول ۴/۵ کیلومتر تا میدان انقلاب امتداد دارد. از شرق به میدان انقلاب و از غرب به میدان آزادی منتهی می‌شود. این خیابان تهران را به دو بخش شمالی و جنوبی تقسیم می‌کند و اتخاذ هر تصمیمی در مورد این خیابان به دلیل موقعیت ارتباطی، فضایی، اجتماعی و ارزش‌های تاریخی آن بر ساختار اجتماعی و فضایی شهر اثری تعیین‌کننده خواهد داشت (پورجعفر و همکاران، ۱۳۸۸: ۷۵). علت انتخاب این خیابان‌ها این است که دو خیابان یادشده از خیابان‌های نسبتاً قدیمی، شلوغ و پر رفت و آمد شهر تهران و به نوعی بخشی از هسته اصلی یا بخش مرکزی (C.B.D) این شهر محسوب می‌شوند، و می‌توان نتایج به‌دست‌آمده را به کل شهر تهران و حتی بخش مرکزی سایر شهرها به‌ویژه شهرهای بزرگ کشور تعمیم داد.



شکل ۱. نقشه محدوده مورد مطالعه

داده و روش کار

روش کلی این پژوهش، بنا به ماهیت و موضوع پژوهش، روش توصیفی - تحلیلی با رویکرد کاربردی است. محدوده مورد مطالعه خیابان‌های آزادی و انقلاب شهر تهران هستند. متغیرها و داده‌های مورد نیاز برای انجام پژوهش، کاربری اراضی دو خیابان یادشده و بانک‌ها و سایر ویژگی‌های جزئی‌تر در مورد شعب بانکی و مؤسسات مالی و اعتباری موجود در این خیابان‌ها است. فرایند انجام کار به این صورت است که ابتدا نقشه قطعه‌بندی کاربری‌های محدوده مورد مطالعه تهیه شد. سپس برداشت میدانی از کلیه کاربری‌های سطح خیابان‌ها انجام گرفت. با توجه به اینکه نقشه مربوط به سال ۱۳۹۵ بود، تغییراتی که در نقشه از نظر تفکیک و قطعه‌بندی برخی از کاربری‌ها صورت گرفته است، نقشه به‌روز شد و تغییرات در نقشه جدید اعمال شد.

اصلی‌ترین داده‌های مورد استفاده در پژوهش، همین برداشت میدانی کلیه کاربری‌های بدنه خیابان‌های مورد مطالعه است که در مراحل بعد، با استفاده از نرم‌افزار ArcGIS محاسبات دیگری از قبیل وسعت، فاصله، درصد پوشش سطح خیابان و غیره انجام گرفت. همچنین، این نقشه پایه زمینه تهیه نقشه‌های موضوعی مختلف و جدول‌های مختلف اطلاعات توصیفی از کاربری‌ها با تمرکز بر کاربری بانک شد. در ادامه، با توجه به یافته‌های به‌دست‌آمده، تعدد شعب بانکی مورد تحلیل فضایی قرار گرفت. در نهایت، پیامدهای منفی تعدد زیاد شعب بانکی در سطح خیابان‌ها با رویکرد جغرافیایی، اقتصادی، اجتماعی و مهم‌تر از همه برنامه‌ریزی شهری مورد بررسی و بحث قرار گرفت.

یافته‌های تحقیق

در این بخش ابتدا تحلیل کلی از کاربری اراضی محدوده مورد مطالعه ارائه می‌شود. چنان که در جدول ۱ و شکل ۲ مشاهده می‌شود، به طور کلی ۱۳ نوع کاربری در بدنه خیابان آزادی و انقلاب وجود دارد. مجموع کل تعداد قطعات کاربری بدنه این دو خیابان، ۵۸۸ قطعه است که در ضلع شمالی ۲۰۸ و در ضلع جنوبی ۲۸۷ قطعه کاربری موجود است. کاربری‌های موجود در بدنه خیابان‌ها عبارت‌اند از: کاربری‌های تجاری، آموزشی، بایر و بدون استفاده، اداری، نظامی و انتظامی، مسکونی، پارک و فضای سبز و غیره. از کل کاربری‌های موجود در بدنه خیابان، بیشترین وسعت و درصد به کاربری تجاری اختصاص دارد. در این مقاله منظور از کاربری تجاری، فعالیت‌هایی از قبیل مغازه و اغذیه‌فروشی‌ها، فروشگاه‌های مختلف، بانک‌ها و مؤسسات مالی و بیمه است. همان‌طور که در جدول و نقشه‌ها قابل مشاهده است، به طور کلی ۷۶/۳ درصد تمامی لبه دو طرف خیابان دارای کاربری هستند. به این‌صورت که کاربری اداری ۳۶/۱ درصد، کاربری تجاری ۲۸/۲ درصد، کاربری آموزشی ۶/۶ درصد، کاربری‌های فضای سبز و پارک ۲/۴ درصد و کاربری مسکونی ۳ درصد از این فضا را اشغال کرده‌اند. همچنین، زمین‌های بایر و ساختمان‌های بدون استفاده ۲۳/۷ درصد از کل سطح کاربری‌های لبه خیابان را به خود اختصاص داده‌اند (شکل ۲). شکل ۲ نحوه توزیع کاربری‌ها در خیابان‌های آزادی و انقلاب است. برای وضوح بهتر کاربری‌ها در نقشه، دو خیابان به صورت جدا از هم نشان داده شده است. نقشه بالا، کاربری اراضی خیابان آزادی و نقشه پایین، خیابان انقلاب است.



شکل ۲. نقشه کاربری اراضی لبه خیابان آزادی و انقلاب شهر تهران

جدول ۱. کاربری اراضی محدوده مورد مطالعه

| کاربری | مساحت | تعداد | نسبت مساحت | نسبت تعداد |
|--------------------|--------|-------|------------|------------|
| تجاری | ۵۵۵۲۱ | ۴۳۷ | ۲۸,۲ | ۴۷,۲۴ |
| بایر و بلا استفاده | ۴۶۴۵۲ | ۲۴۷ | ۲۳,۷ | ۲۶,۷۰ |
| اداری | ۷۰۸۶۱ | ۲۰۴ | ۳۶,۱ | ۲۲,۰۵ |
| آموزشی | ۱۳۰۳۹ | ۱۲ | ۶,۶ | ۱,۳۰ |
| پارک و فضای سبز | ۴۷۸۸ | ۴ | ۲,۴ | ۴۳ |
| مسکونی | ۵۶۶۲ | ۲۱ | ۳ | ۲,۲۸ |
| مجموع | ۱۹۶۳۲۳ | ۹۲۵ | ۱۰۰ | ۱۰۰ |

تحلیل فضایی توزیع کاربری‌ها در سطح هر یک از خیابان‌ها نشان‌دهنده غلبه عمده کاربری‌های تجاری (با محوریت بانک‌ها) و کاربری بایر و بدون استفاده است؛ با توجه به شکل ۲ فضای قابل توجهی از کاربری‌ها در محدوده خیابان آزادی به سمت انقلاب (محدوده میدان آزادی تا تقاطع شادمان) را کاربری‌های بایر و بدون استفاده اشغال کرده‌اند. بعد از آن، کاربری‌های تجاری و اداری دارای بیشترین سهم هستند. از نکات قابل توجه در این خیابان نبود پارک و فضای سبز و همچنین، عدم توزیع بهینه کاربری مسکونی در امتداد خیابان است.

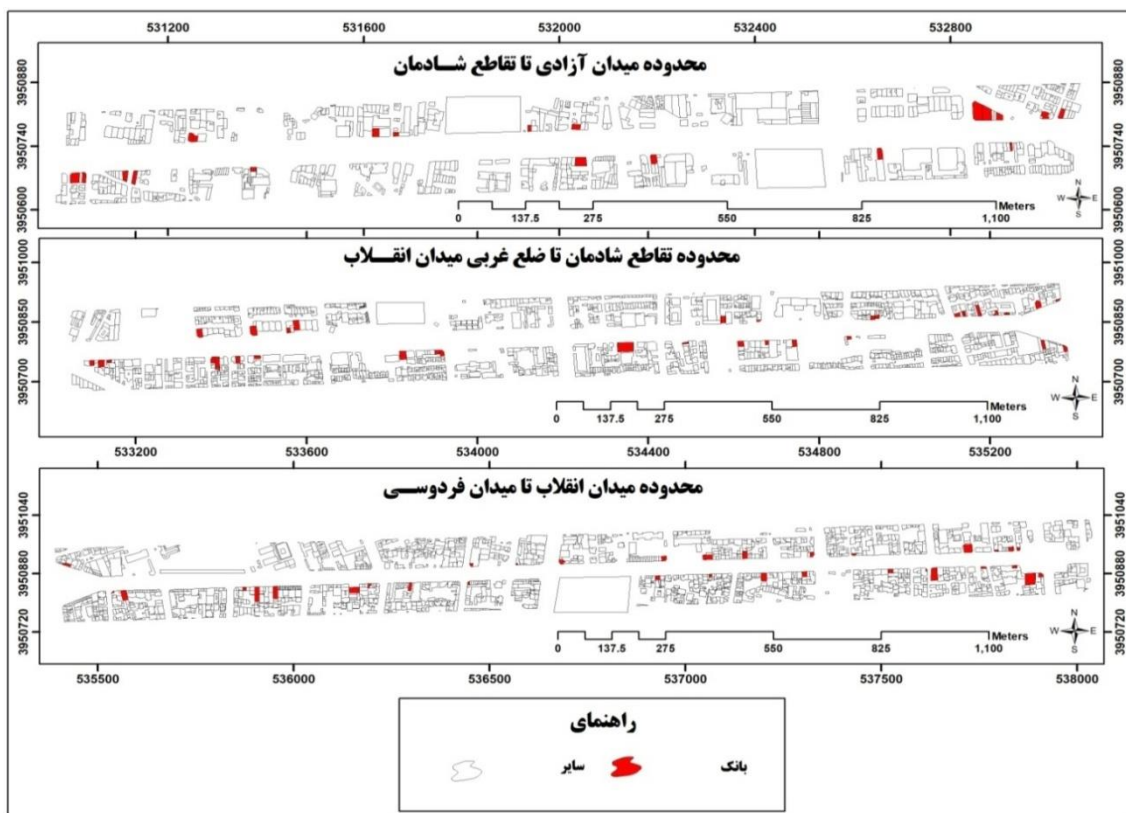
از آنجا که بخش قابل توجهی از کاربری‌های تجاری را عموماً کاربری‌های با ساعت‌های اداری همچون بانک‌ها، مؤسسات مالی و بیمه تشکیل می‌دهند، و همچنین با توجه به اینکه این کاربری‌ها در کنار سایر کاربری‌های اداری دارای ساعت‌های مشخص فعالیت هستند، و عموماً بعد از اتمام ساعت اداری و در روزهای تعطیل از فعالیت باز می‌مانند، اشغال فضا توسط آن‌ها و همچنین وجود فضاهای خالی و ساختمان‌های متروکه و بدون استفاده در امتداد خیابان نقش مهمی در ضعف سرزندگی در این خیابان دارد. وجود این فضاها و ضعف سرزندگی می‌تواند تبعات زیادی برای تعاملات اجتماعی در این خیابان و به دنبال آن، بروز ناهنجاری‌ها به خصوص بعد از نیمه‌شب و ساعت‌های انتهایی شب به دلیل نبود چشمان ناظر خیابان داشته باشد. این اتفاق بر حضور شبانه شهروندان به خصوص تنهایی تأثیرگذار است. در حالی که در خیابان‌های موفق شهر، مردم باید در ساعت‌های مختلف ظاهر شوند. خیابان‌های شهری زمانی موفق‌اند که مرزبندی روشنی بین فضای عمومی و خصوصی آن وجود داشته باشد، چشم‌ها به روی خیابان گشوده باشند - چشم‌هایی که به صاحبان خیابان تعلق دارند - و همچنین پیاده‌راه‌ها پیوسته مورد استفاده قرار بگیرند، چه برای افزودن به چشم‌های کارایی که به خیابان دوخته می‌شوند و چه برای تشویق تعداد کافی مردم ساکن در ساختمان‌های طول خیابان، برای نگریستن به پیاده‌راه‌ها (جیکوبز، ۱۳۹۸: ۳۵).

بررسی شکل یادشده همچنین نشان می‌دهد محدوده خیابان انقلاب (تقاطع شادمان تا ضلع غربی میدان انقلاب) در کنار کاربری مسکونی، کاربری تجاری و سپس کاربری بایر و بدون استفاده، بیشترین سهم از فضای خیابان را اشغال کرده‌اند. بررسی توزیع فضایی بانک‌ها در فضای این خیابان، نشان می‌دهد بخش قابل توجهی از کاربری‌های تجاری خیابان را بانک و مؤسسات مالی تشکیل داده‌اند (شکل ۳). در حالی که پارک و فضای سبز و همچنین، کاربری مسکونی وضعیت نامناسبی دارند و توزیع فضایی کاربری‌ها نشان‌دهنده کمبود و توزیع نامناسب این کاربری‌هاست، به طوری که تنها در لبه شرقی این خیابان پارک و فضای سبز وجود دارد. همچنین، بررسی توزیع فضایی کاربری‌ها در محدوده میدان انقلاب تا میدان فردوسی نشان می‌دهد این خیابان آکنده از کاربری‌های تجاری و سپس کاربری‌های بایر و بدون استفاده است.

تعدد کاربری‌های مشخص به خلاف این نکته است که برای درک شهرها و فضاهای عمومی آن‌ها باید به ترکیب یا مخلوطی از کاربری‌ها و نه کاربری‌های جدا از هم به مثابه پدیده اصلی برخورد کنیم؛ چراکه یک اختلاط کاربری اگر قرار است از پیچیدگی کافی برای حفظ امنیت شهر، ارتباط عمومی و کاربری متعامل برخوردار باشد، نیاز به اجزای بسیار متنوع دارد (جیکوبز، ۱۳۹۸: ۱۵۲). وجود تنوع در خیابان‌های شهری، حضور مردمی را که براساس برنامه‌های گوناگون از (ساختمان‌ها) خارج شده با اهداف گوناگون در آن مکان حاضر می‌شوند، تضمین می‌کند. مردمی که قادر به استفاده مشترک از تجهیزات و تسهیلات بسیار هستند (همان‌جا: ۱۶۱).

نتایج کلی پراکندگی کاربری اراضی در محدوده (جدول) نیز نشان‌دهنده غلبه کاربری‌های اداری (۳۶/۱)، تجاری (۲۸/۲) و بازر و بدون استفاده (۲۳/۷) در محدوده است، به طوری که این کاربری‌ها به ترتیب بیشترین سهم از فضای این خیابان‌ها (محدوده خیابان فردوسی تا آزادی) را اشغال کرده‌اند. در حالی که فضاهای آموزشی (۶/۶)، مسکونی (۳) و پارک‌ها و فضای سبز (۲/۴) در مقایسه با کاربری‌های اشاره‌شده، مساحت کمی از فضای این محدوده را اشغال کرده‌اند. این در حالی است که تعدد و پراکنش مناسب و بهینه کاربری‌های یادشده در این محدوده با توجه به نقششان در جذب جمعیت در ساعت‌های مختلف شبانه‌روز و همچنین، امکان نظارتی که با توجه به استفاده شبانه‌روزی فراهم می‌کنند (کاربری مسکونی)، می‌تواند نقش مهمی در تقویت سرزندگی این خیابان‌ها داشته باشد، چراکه با توجه به گستردگی نیاز شهروندان، پراکندگی زمان آزاد آن‌ها طی شبانه‌روز، و سایر دلایل، وجود کاربری‌های متنوع و متناسب با نیازهای گوناگون سنی، جنسی و زمانی ساکنان باعث گستردگی استفاده از این خیابان‌ها می‌شود. گستردگی استفاده از این خیابان‌ها نقش مهمی در رونق تعاملات اجتماعی دارد که خود زمینه ساخت خیابان‌ها را در مقیاس انسانی فراهم می‌کند. این اتفاق حس مکانی را که از طریق سطوح بالاتر تعامل اجتماعی به دست می‌آید، تقویت می‌کند، و در نهایت باعث می‌شود شهروندان در فضاهای سرزنده شهری احساس امنیت بالایی داشته باشند. در حالی که تعدد کاربری‌های اداری، کاربری‌های تجاری با ساعت‌های مشخص فعالیت و همچنین، گستردگی فضاهای خالی یا بدون استفاده نه تنها جاذب جمعیت نیست، بلکه می‌تواند به عنوان یک معضل اساسی قلمداد شود که با اشغال گسترده فضا، زمینه عدم اختلاط بهینه کاربری‌ها با توجه به فضا و زمان استفاده را فراهم می‌آورد.

پس از بررسی کلی وضعیت کاربری اراضی و تعیین اینکه مانند اکثر خیابان‌های شهرهای بزرگ، بدنه این خیابان نیز کاربری تجاری زیادی دارد، در این بخش به طور خاص روی بانک‌ها تمرکز می‌شود تا وضعیت تعدد و توزیع فضایی آن‌ها در لبه خیابان‌ها مشخص شود (شکل ۳). بانک‌ها یکی از کاربری‌های تجاری هستند که وقت اداری دارند و به همین سبب و با توجه به عدم کارایی آن‌ها بعد از ساعت‌های اداری، تعدد آن‌ها در خیابان‌های شهری می‌تواند مانع از فعالیت بیشتر کاربری‌های شبانه‌روزی و مؤثر در حیات خیابان‌های شهری و سرزندگی آن‌ها شود.



شکل ۳. نقشه توزیع فضایی شعب بانک‌ها در لبه خیابان آزادی و انقلاب شهر تهران

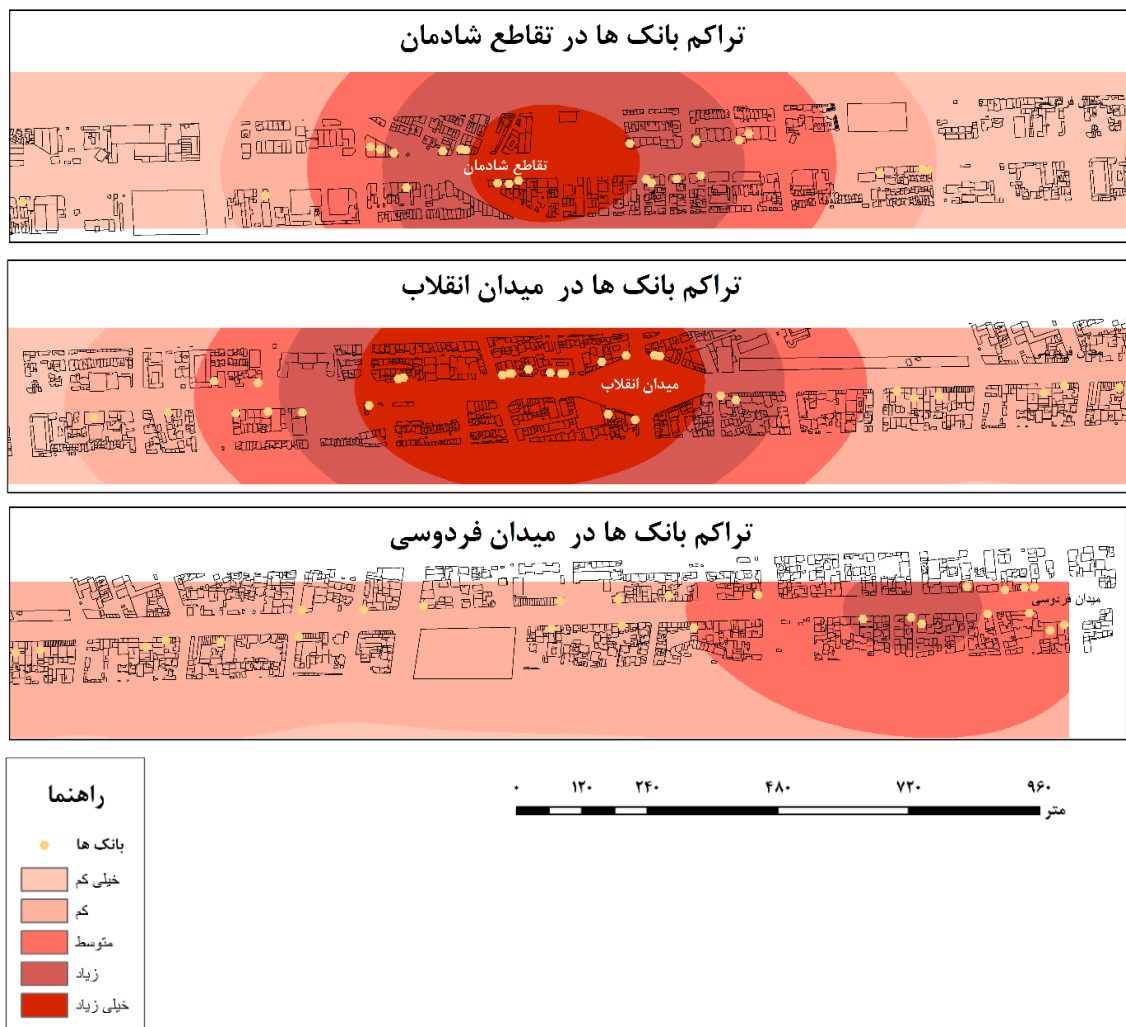
جدول ۲. وضعیت بانک‌های موجود در خیابان‌های آزادی و انقلاب

| نام بانک | تعداد در لبه خیابان | تعداد در تهران | درصد تعداد بانک‌ها | مساحت | درصد مساحت | میانگین مساحت هر شعبه |
|---------------|---------------------|----------------|--------------------|-------|------------|-----------------------|
| تجارت | ۱۲ | ۳۴۱ | ۳,۵۱ | ۲۰۹۲ | ۱۱,۶ | ۱۷۴ |
| ملت | ۱۱ | ۲۴۶ | ۴,۴۷ | ۲۲۵۸ | ۱۲,۵ | ۲۰۵ |
| ملی | ۱۰ | ۱۲۶ | ۷,۹۳ | ۳۳۴۲ | ۱۸,۵ | ۳۳۴ |
| صادرات | ۷ | ۴۶۵ | ۱,۵۰ | ۱۴۸۷ | ۸,۲ | ۲۱۲ |
| پاسارگاد | ۵ | ۲۰۹ | ۲,۳۹ | ۶۹۵ | ۳,۸ | ۱۳۹ |
| شهر | ۵ | ۱۳۲ | ۳,۷۸ | ۱۳۲۷ | ۷,۳ | ۲۶۵ |
| مسکن | ۴ | ۱۰۶ | ۳,۷۷ | ۷۴۹ | ۴,۱ | ۱۸۷ |
| پارسیان | ۴ | ۱۷۱ | ۲,۳۳ | ۱۲۸۸ | ۷,۱ | ۳۲۲ |
| رفاه | ۴ | ۱۳۷ | ۲,۹۱ | ۴۶۹ | ۲,۶ | ۱۱۷ |
| سپه | ۳ | ۲۶۸ | ۱,۱۱ | ۲۵۸ | ۲,۰ | ۱۱۹ |
| انصار | ۳ | ۹۰ | ۳,۳۳ | ۴۱۶ | ۲,۳ | ۱۳۹ |
| سینا | ۳ | ۵۱ | ۵,۸۸ | ۱۷۳ | ۱,۰ | ۵۸ |
| ثامن | ۲ | ۸۷ | ۲,۲۹ | ۳۱۱ | ۱,۷ | ۱۵۶ |
| اقتصاد نوین | ۲ | ۱۱۰ | ۱,۸۱ | ۱۷۵ | ۱,۰ | ۸۸ |
| آینده | ۲ | ۱۰۷ | ۱,۸۶ | ۳۲۳ | ۱,۸ | ۱۶۲ |
| کشاورزی | ۲ | ۱۰۴ | ۱,۹ | ۵۷۶ | ۳,۲ | ۲۸۸ |
| کارآفرین | ۱ | ۵۸ | ۱,۷۲ | ۳۰۷ | ۱,۷ | ۳۰۷ |
| توسعه تعاون | ۱ | ۳۷ | ۲,۷۰ | ۸۱ | ۰,۴ | ۸۱ |
| دی | ۱ | ۵۱ | ۱,۹۶ | ۱۴۸ | ۰,۸ | ۱۴۸ |
| قوامین | ۱ | ۴۸ | ۲,۰۸ | ۱۷۷ | ۱,۰ | ۱۷۷ |
| ایران زمین | ۱ | ۶۴ | ۱,۵۶ | ۷۵ | ۰,۴ | ۷۵ |
| سرمایه | ۱ | ۷۱ | ۱,۴۰ | ۱۱۷ | ۰,۶ | ۱۱۷ |
| سامان | ۱ | ۸۲ | ۱,۲۱ | ۳۱۵ | ۱,۷ | ۳۱۵ |
| صدرا | ۱ | نا معلوم | نا معلوم | ۶۰ | ۰,۳ | ۶۰ |
| پست بانک | ۱ | ۳۴ | ۲,۹۴ | ۳۱ | ۰,۲ | ۳۱ |
| کوثر | ۱ | ۸۰ | ۱,۲۵ | ۱۳۰ | ۰,۷ | ۱۳۰ |
| مهر اقتصاد | ۱ | ۸۳ | ۱,۲۰ | ۳۲۵ | ۱,۸ | ۳۲۵ |
| رسالت | ۱ | ۳۰ | ۳,۳۳ | ۲۲۱ | ۱,۲ | ۲۲۱ |
| حکمت ایرانیان | ۱ | ۱۴ | ۷,۱۴ | ۶۰ | ۰,۳ | ۶۰ |
| توسعه صادرات | وجود ندارد | ۶ | نا معلوم | ۰ | نامعلوم | نامعلوم |
| صنعت و معدن | وجود ندارد | ۹ | نا معلوم | ۰ | نامعلوم | نامعلوم |
| گردشگری | وجود ندارد | ۴۷ | نا معلوم | ۰ | نامعلوم | نامعلوم |
| خاورمیانه | وجود ندارد | ۹ | نا معلوم | ۰ | نامعلوم | نامعلوم |

چنان که جدول حاصل از برداشت میدانی نشان می‌دهد؛

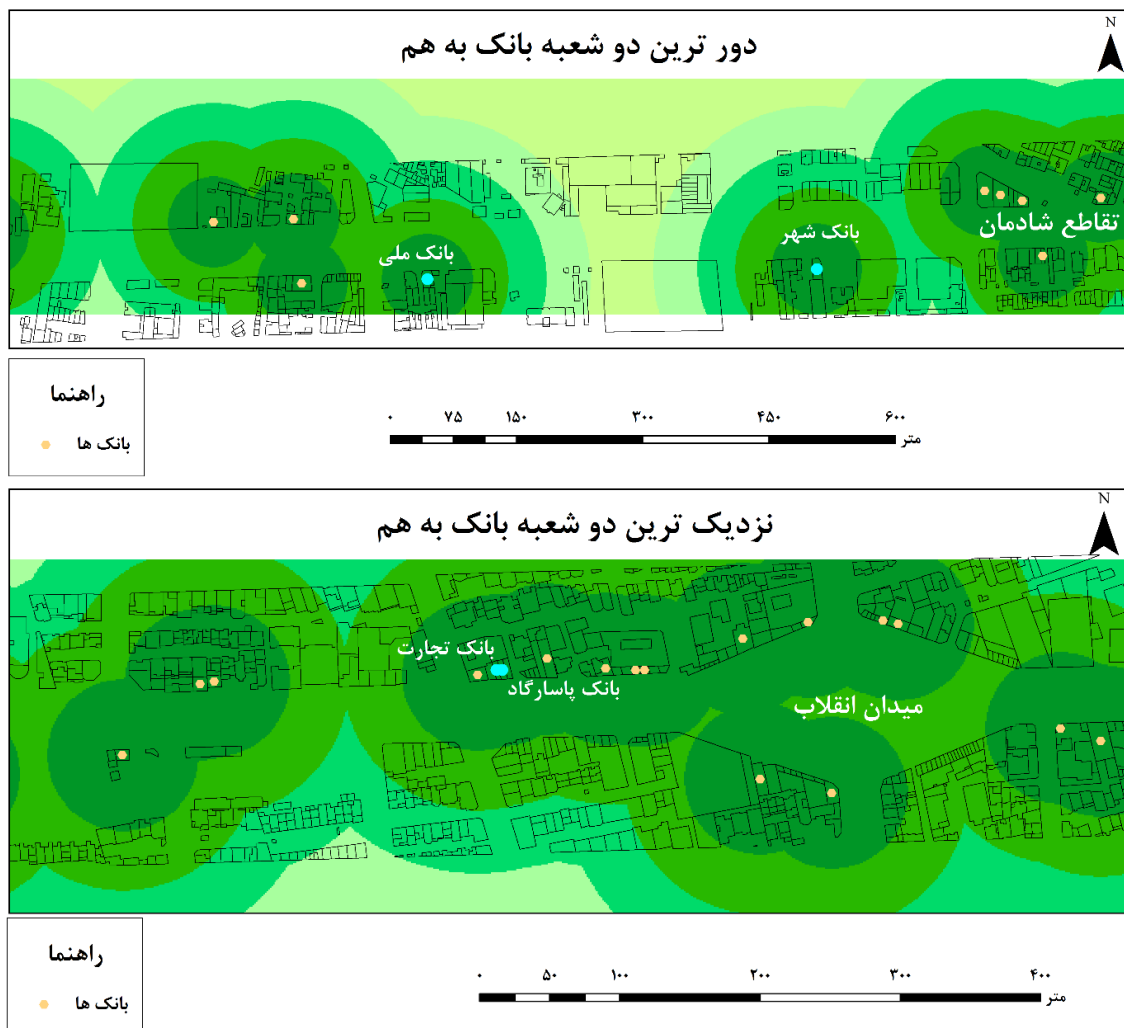
- در مجموع ۸۷ شعبه بانک و ۵ مؤسسه مالی و اعتباری در بدنه خیابان‌های مورد مطالعه وجود دارد.
- بیشترین تعداد شعب بانکی به ترتیب مربوط به شعب بانک‌های تجارت، ملی و ملت با ۱۲، ۱۱، و ۱۰ شعبه است.
- کمترین تعداد شعب بانک مربوط به بانک‌های کارآفرین، توسعه تعاون، دی، قوامین، ایران زمین، سرمایه و... با یک شعبه است.

- بانک‌هایی که هیچ شعبه‌ای در این دو خیابان ندارند عبارت‌اند از: بانک‌های توسعه صادرات، صنعت و معدن، گردشگری و خاورمیانه.
- درصد وسعت بانک‌ها به نسبت کل کاربری‌های لبه خیابان نزدیک به ۱۳/۷ درصد است. به بیانی، حدود ۱۴ درصد لبه خیابان‌های آزادی و انقلاب تهران را بانک‌ها پر کرده‌اند.
- میانگین وسعت کل بانک‌ها در محدوده مورد مطالعه حدود ۱۸۰۸۶ متر مربع است که بیشترین میانگین وسعت مربوط به بانک ملی با ۳۴۴ مترمربع و کمترین میانگین وسعت مربوط به پست بانک با ۳۱ متر مربع است.
- بیشترین فاصله بانک‌ها از همدیگر ۲۴۰ متر و کمترین فاصله ۴/۵ متر است.
- به طور میانگین، در هر ۷۰ متر یک بانک وجود دارد.
- محل اصلی توزیع بانک‌ها در اطراف میدان‌ها و چهارراه‌ها است؛ به این معنا که سه تمرکز و سه لکه داغ و تراکم عمده بانک در سطح این دو خیابان دیده می‌شود که تمرکز اصلی در ضلع غربی میدان انقلاب تمرکز بعدی در اطراف چهارراه شادمان و سومین تمرکز عمده در ضلع غربی میدان فردوسی است. سایر بانک‌ها در بدنه خیابان پخش و توزیع شده‌اند و تمرکز زیادی ندارند.



شکل ۴. نقشه تمرکزهای عمده بانکی در لبه خیابان‌های مورد مطالعه

نزدیک‌ترین شعبه دو بانک به یکدیگر به بانک تجارت و پاسارگاد مربوط است که تنها ۴/۵ متر با همدیگر فاصله دارند. دورترین آن‌ها نیز بانک‌های شهر و ملی است که ۲۴۰ متر با هم فاصله دارند.



شکل ۵. فواصل نزدیک‌ترین و دورترین شعب بانک نسبت به هم

- بیشتر بانک‌ها دستگاه خودپرداز دارند، حتی برخی از آن‌ها مانند بانک تجارت در یک شعبه ۴ دستگاه خودپرداز در لبه خیابان دارند که این موضوع نشان‌دهنده تراکشن و جابه‌جایی مالی زیاد توسط شهروندان در این محدوده‌ها است.
 - میانگین قیمت هر متر مربع زمین در سال ۱۴۰۲ در بدنه خیابان آزادی ۱۰۰ میلیون تومان و در خیابان انقلاب ۱۳۰ میلیون تومان است. به بیانی، با توجه به میانگین متراژ بانک‌ها می‌توان گفت که قیمت زمین یک بانک در این خیابان‌ها با توجه به میانگین متراژ ۱۵۰ متری، به ترتیب برابر با ۱۵ و ۱۹ میلیارد و ۵۰۰ میلیون تومان است.
 - همچنین، میانگین اجاره هر متر مربع زمین در بدنه خیابان آزادی ۱۰۰ هزار تومان و در خیابان انقلاب ۲۰۰ هزار تومان است. به بیانی، با توجه به میانگین متراژ بانک‌ها (به طور میانگین ۱۵۰ متر زیربنا)، می‌توان گفت که اجاره زمین یک بانک در این خیابان‌ها به ترتیب برابر با ۱۵ و ۳۰ میلیون تومان است.
- با توجه به قیمت نجومی هر متر مربع زمین و اجاره‌بهای آن، یکی از معضلات اساسی چنین خیابان‌هایی در کنار خرید و اجاره ملک، جایگزینی کاربری‌هاست؛ به طوری که هزینه بالای خرید ملک و اجاره‌بها در لبه این دو خیابان باعث شده است که در صورت خالی شدن یک کاربری، به‌جز کاربری‌هایی همچون بانک‌ها و مؤسسات مالی، سایر کاربری‌ها توان فعالیت در این فضا را نداشته باشند. نتیجه این اتفاق، عدم توان رقابت سایر کاربری‌ها با چنین کاربری‌هایی در سطح خیابان است که از

آسیب‌های اساسی آن، می‌توان به عدم چینش و پراکنش متعادل و متعامل کاربری‌های مورد نیاز طی شبانه‌روز، پراکنش نامناسب کاربری‌ها - به طوری که برخی کاربری‌ها مانند بانک از تعدد بیش از نیاز فضا برخوردار بوده و برخی کاربری‌ها نیز فاقد فعالیت هستند یا با توجه به نیاز گسترده فضا به آن‌ها، نتوانسته‌اند گسترش مناسبی داشته باشند - و عدم تنوع آن‌ها در سطح خیابان اشاره کرد که تنوع استفاده‌کنندگان، تنوع پخش زمانی نیاز شهروندان و به دنبال آن، استفاده متنوع و در ساعت‌های گوناگون شبانه‌روز، رونق تعامل و ارتباطات اجتماعی و به صورت کلی، سرزندگی این فضا را کاهش می‌دهد و می‌تواند برای سرزندگی این فضاها آسیب‌زا باشد.

فضای امروز خیابان‌های انقلاب و آزادی و آکنده بودن از کاربری‌های با ساعت‌های مشخص به خلاف اصل مهم سرزندگی فضاهای عمومی مبنی بر نفی منطقه‌بندی کارکردی مدرن و تأکید بر اختلاط عملکردی است. خیابان‌ها و پیاده‌راه‌ها باید بدون هیچ قید و شرطی مورد استفاده قرار گیرد. این اتفاق و جذابیت اجتماعی که لبریز از تنوع اعتقادی، شغلی، علایق و... است نه تنها زمینه خلوتی این خیابان‌ها را به‌خصوص در ساعت‌های مشخص کاهش می‌دهد، بلکه زمینه‌ای برای جذب نگاه کسانی است که در داخل بناها حضور دارند. نکته درخور توجه اینکه مردم را نمی‌توان بی‌دلیل به استفاده از خیابان‌های شهری ترغیب کرد؛ به همین دلیل نیاز است زمینه‌های منطقی برای استفاده شهروندان فراهم شود؛ برای این منظور باید خیابان‌ها را از تک‌بعدی بودن رها ساخت و زمینه تنوع را به این خیابان‌ها ارزانی داشت.

یکی از این راه‌ها، جلوگیری از اشغال بیش از اندازه فضا توسط کاربری‌های با ساعت‌های مشخص استفاده است - نتایج پژوهش نشان داد ۳۶/۱ درصد از فضای خیابان را کاربری‌های اداری و ۲۸/۲ درصد را نیز کاربری‌های تجاری (بخش قابل توجهی از فضای موجود کاربری‌های تجاری شامل بانک‌ها، مؤسسات اعتباری و بیمه می‌شود). اشغال کرده‌اند. بر این اساس، بخش قابل توجهی از فضای این خیابان‌ها را کاربری‌های با ساعت‌های مشخص از جمله بانک‌ها و مؤسسات اعتباری، بیمه و سایر فعالیت‌های با ساعت‌های کار اداری اشغال کرده‌اند؛ چراکه این کاربری‌ها با اشغال بیش از اندازه فضا زمینه فعالیت دیگر کاربری‌ها را از بین می‌برند و از این طریق به تدریج مانع تنوع کاربری‌ها و به دنبال آن، تنوع استفاده‌کنندگان مختلف با نیازهای گوناگون می‌شوند. همچنین، اداری بودن این کاربری‌ها و عدم استفاده شبانه‌روزی از آن‌ها، نه تنها جنب‌وجوش و سرزندگی را از این خیابان‌ها می‌گیرد، بلکه با خالی شدن تدریجی این خیابان‌ها در ساعت‌های بعد از فعالیت‌های اداری، زمینه زوال و پژمردگی آن‌ها را فراهم می‌آورد. فضاهای خالی و بی‌روح، زمینه‌ساز ناهنجاری هستند. چنین فضاهایی نیازمند تنوع کاربری‌های جذاب جمعیت طی شبانه‌روز از جمله کاربری‌های مسکونی - با توجه به استفاده شبانه‌روزی آن - هستند.

وجود ساختمان‌های مسکونی و چشم‌های نظاره‌گر و تنوع فعالیت‌ها و عملکردهای محیطی برای جذب مردم و استفاده آن‌ها در ساعت‌های مختلف برای کمک به حفظ امنیت محیطی بسیار سودمند است، به طوری که هراندازه چشم‌های ناظر بر خیابان بیشتر باشد، شهروندان رغبت بیشتری برای استفاده از فضاهای عمومی دارند و هرچه فضاهای عمومی در ساعت‌های مختلف مورد استفاده قرار گیرند، امنیت شهروندان بیشتر می‌شود. یکی از راه‌های رسیدن به این هدف، روی آوردن به تنوع کاربری‌ها با توجه به زمان‌های مختلف در شبانه‌روز و همچنین نیاز شهروندان است؛ اولین شرط تنوع استفاده ترکیبی از زمین است. در این زمینه می‌توان به تنوع بین ساختمان‌های قدیمی و جدید و همچنین، عملکردهای ترکیبی اشاره کرد. علاوه بر این، نکته مهم دیگری که باید مورد توجه قرار بگیرد، اهمیت تنوع در دوره‌های زمانی و با توجه به اهداف شهروندان است؛ در خیابان‌های موفق شهر، مردم باید در زمان‌های مختلف ظاهر شوند. این زمان در مقیاس کوچک و در زمان‌های مختلف طی روز در نظر گرفته می‌شود. در حالی که با توجه به نتایج پژوهش حاضر، از مجموع ۷۰ درصد مساحت اشغال‌شده این خیابان‌ها توسط کاربری‌های شهری، به ترتیب ۶/۶ درصد، ۲/۴ درصد و ۳ درصد توسط کاربری‌های آموزشی، پارک و فضای سبز و کاربری‌های مسکونی و سایر فضا توسط کاربری‌های اداری و با ساعت‌های کار مشخص اشغال شده است که در این میان درصد قابل توجهی از آن را نیز بانک‌ها و مؤسسات مالی پر کرده‌اند (جدول ۲).

وجود چنین کاربری‌هایی می‌تواند تهدید بزرگی برای سرزندگی این خیابان‌ها باشد، که پیامدهای منفی بسیاری نیز خواهد داشت. این مسئله چالش بزرگی بر سر راه موفقیت این خیابان‌هاست؛ چرا که با توجه به سابقه، قدمت و اهمیت بالای این

خیابان‌ها و نقش مهمی که به عنوان مرکز مهم جذب جمعیت در شهر تهران دارند، ضعف نظارت اجتماعی به دلیل حضور کاربری‌های دارای ساعت‌های مشخص فعالیت و به دنبال آن، ضعف در تعداد چشمان ناظر در خیابان به دلیل جلوگیری چنین کاربری‌هایی از تنوع کاربری‌های سرزنده در خیابان و به دنبال آن، کاهش انگیزه شهروندان از استفاده از این فضاها و همچنین، فقدان فضاهای مسکونی قابل توجه، فرصت مکث، جریان مورد نیازی از جمعیت، تعامل و جنب‌وجوش و در یک کلام سرزندگی را از این خیابان‌ها می‌گیرد و از این طریق زمینه‌ساز ضعف سرزندگی در این فضاها می‌شود.

از دیگر نکاتی که از نتایج پژوهش حاضر قابل دریافت است، اشغال فضای زیادی از خیابان توسط کاربری‌های بایر و بدون استفاده است، به طوری که به ترتیب بعد از کاربری اداری (۳۶/۱ درصد) و تجاری (۲۸/۲ درصد)، این کاربری‌ها با ۲۳/۷ درصد، مساحت قابل توجهی از فضای خیابان را اشغال کرده‌اند. با توجه به هزینه بالای ساخت‌وساز و همچنین، اجاره فضا در این خیابان‌ها، این فضاها بدون استفاده و خالی مانده‌اند. وجود فضاهای بدون استفاده و گاه خالی در کنار اینکه فرصت افزایش تنوع را از فضاهای شهری می‌گیرد، خود می‌تواند به عنوان یک معضل و آسیب شهری قلمداد شود که از یک طرف فضای خیابان را از تنوع و گستردگی کاربری‌های مورد نیاز محروم می‌کند و از طرف دیگر، زمینه ناهنجاری در این فضا را فراهم می‌آورد.

این مسئله تداعی‌کننده نیاز به مفاهیمی همچون نوشهرگرایی، شهر فشرده، توسعه میان‌افزا و همچنین، ایجاد کاربری‌های مختلط در طراحی فضاهای شهری برای رسیدن به دو کلیدواژه سرزندگی و امنیت است، که هر یک می‌توانند علت یا معلول دیگری واقع شوند. یکی از اهداف توسعه میان‌افزا، افزایش سرمایه‌گذاری در شهر از طریق استفاده از همه ظرفیت‌های موجود برای توسعه شهر و ایجاد کاربری‌های مختلط است. به کارگیری فضا برای کاربری‌های مختلط و بدون استفاده رها نکردن فضاهای شهری نقش مهمی در ایجاد اشتغال، سکونت و سرزندگی فضاهای شهری دارد (زنگنه شهرکی، ۱۳۹۸: ۱۲۷). وجود چنین فضاهایی می‌تواند زمینه‌ساز طراحی مناسب محله با توجه به اختلاط سکونتی و ساکنان با درآمدهای مختلف، تجدید حیات فضاهای عمومی، تقویت ارزش‌های ذاتی محله‌ها و فضاهای عمومی از طریق ایجاد فضاهای اجتماعی و ارتباطی در واحدهای همسایگی نامطلوب، امکان پیاپی روی در فضاهای عمومی با جایگزینی کاربری‌های پرتحرک به جای زمین‌های خالی شود که امکان دسترسی به کاربری‌های مختلف را به صورت پیاپی فراهم می‌کند، که همگی نقش مهمی در سرزندگی شهری دارند (زنگنه شهرکی، ۱۳۹۸: ۱۳۴ و ۱۳۵).

بحث و تجزیه و تحلیل

در این بخش با توجه به نتایج به دست آمده از نقشه کاربری اراضی و نقشه توزیع فضایی شعب بانکی در خیابان‌های مطالعه شده، یافته‌های به دست آمده بحث و تجزیه و تحلیل می‌شود:

بدیهی است با توجه به نیازهای امروزی زندگی شهری و نقل و انتقالات مالی و پولی فراوان بین شهروندان و سازمان‌های شهری، دسترسی به شعب بانکی یکی از ملزومات زندگی شهری است و وجود بانک می‌تواند به عنوان یکی از شاخص‌های توسعه و رفاه قلمداد شود. اما آنچه مهم است، تعداد و نحوه توزیع آن‌ها در سطح شهر و خیابان‌های شهری است. همان‌طور که نتایج برداشت‌های میدانی پژوهش نشان می‌دهد، بیش از ۹۰ شعبه بانکی از انواع بانک‌های مختلف در دو خیابان آزادی و انقلاب به طول حدود ۸ کیلومتر وجود دارد که بیش از ۱۰ درصد لبه خیابان و بیش از ۲۵ درصد وسعت کاربری‌های لبه خیابان را پر کرده‌اند. به بیانی، تعداد زیاد شعب بانکی در شهرهای ایران امروز زبانه‌زنی از محافل علمی و اداری شده است و از آن به عنوان یک معضل نام برده می‌شود که نتایج این مقاله نیز مؤید همین مطلب است. چنانچه این پژوهش در حوزه بزرگ‌تری در سطح شهر تهران انجام شود، مشخص است مسئله تعدد زیاد شعب بانکی در بسیاری از خیابان‌های دیگر شهر تهران نیز به همین صورت است و حتی ممکن است توزیع و فراوانی آن‌ها بیشتر باشد. از جمله خیابان‌های اصلی دیگر تهران که محل تمرکز تعداد زیادی از شعبات بانکی شده‌اند، می‌توان به خیابان‌های طالقانی، ولیعصر، جمهوری، مطهری و حتی برخی از خیابان‌های دور از بخش مرکزی شهر اشاره کرد.

در ادبیات برنامه‌ریزی شهری امروز، تأکید زیادی بر ایجاد تنوع در ابعاد مختلف زندگی شهری از جمله، تنوع و ترکیب کاربری‌های شهری، ایجاد سرزندگی، تبدیل خیابان‌ها به فضای عمومی و جمعی واقعی و نه صرفاً به عنوان فضایی برای حرکت

اتومبیل و خودرو، ایجاد پیاده‌راه‌ها و غیره شده است. توزیع بالای یک کاربری (به عنوان نمونه بانک)، در تضاد با این مسئله است. از مهم‌ترین کاربری‌هایی که پتانسیل بالایی برای از بین بردن تنوع و سرزندگی در شهر دارد، کاربری‌های اداری و تجاری دارای ساعت‌های کار مشخص مانند بانک‌ها هستند. جین جیکوبز معتقد است که کاربری‌های اداری و به‌خصوص بانک‌ها رقابتی نابرابر با سایر کاربری‌ها دارند و با توجه به توانایی مالی زیادی که در خرید، اجاره و تملک املاک دارند، در رقابت بر سر تصاحب فضاهای جدید لبهٔ خیابان، برنده می‌شوند و سایر کاربری‌هایی که بیشتر باعث سرزندگی و تنوع و حضور شهروندان می‌شوند را به نوعی پس می‌زنند (Jacobs, 1961).

وجود تعداد زیادی کاربری اداری و تجاری مانند بانک‌ها در سطح خیابان‌های شهری پیامدها و عوارض نامطلوب مختلفی دارد، چراکه بانک‌ها، مؤسسات و شرکت‌های بیمه از جمله کاربری‌های دارای ساعت مشخص کار هستند و تعدد آن‌ها در خیابان‌های شهری مانع از فعالیت دیگر کاربری‌ها می‌شود و زمینهٔ کمبود آن‌ها را فراهم می‌آورد. چنین کاربری‌هایی در روز و ساعت مشخص (معمولاً ساعت اداری از ۸ صبح تا ۲ و برخی کاربری‌ها تا ساعت ۵) فعالیت دارند. این فعالیت زمینهٔ تمرکز جمعیت در اطراف این کاربری‌ها را فراهم می‌کند، در حالی که هر چقدر به ساعت انتهایی روز نزدیک شویم، به تدریج کارایی جذب جمعیت خود را از دست می‌دهند و در انتهای روز کاملاً خالی از جمعیت می‌شوند. اشغال فضا توسط چنین کاربری‌هایی زمینه را برای از جنب‌وجوش افتادن فضا و بی‌روح شدن آن فراهم می‌آورد. خالی شدن فضاهای شهری پیامدهای گوناگونی از جمله؛ خالی شدن و بی‌روح شدن، عدم پخش زمانی حضور افراد و به دنبال آن، زوال و پژمردگی، بروز زمینه برای ناامنی و ناهنجاری‌های شهری و ترافیک زیاد، بالابردن قیمت زمین و اجاره در محدوده و... دارد.

با توجه به این نکته که تمام جلوهٔ یک شهر را می‌توان در خیابان‌های آن دید، اگر خیابان‌ها ایمن، امن و سرزنده هستند به این معناست که آن شهر سرزنده و امن است. اما اگر خیابان‌ها ناامن، زشت و زنده هستند، نشان از عدم جذابیت و گیرایی کل شهر دارد. زمانی که بخش بزرگی (مثلاً در مورد خیابان‌های مورد مطالعه ۲۵ درصد از وسعت لبه) را یک کاربری اشغال کرده باشد، خودبه‌خود اجازهٔ حضور سایر کاربری‌ها کمتر می‌شود و حضور کمتر کاربری‌های دیگر باعث ترکیب کمتر کاربری‌ها و تنوع فضایی کمتر لبهٔ خیابان می‌شود. در حالی که تنوع کاربری‌ها، زمینهٔ حضور افراد گوناگون و با دلایل متنوع و در ساعت‌های مختلف شبانه‌روز را فراهم می‌آورد. حضور جمعیت متنوع در ساعت‌های مختلف شبانه‌روز زمینهٔ پخش زمانی جمعیت را فراهم می‌آورد. کاربری‌هایی مانند کافه‌ها، رستوران‌ها، بوفه‌های ماشینی سیار که عموماً شب‌ها و در خیابان خاصی بساط می‌کنند، امکانات عمومی و پارک‌ها، فروشگاه‌های شبانه‌روزی و امثال آن‌ها و همچنین، تراکم مسکن و تراکم مسکونی زمینهٔ سرزندگی و زنده بودن شبانه‌روزی خیابان‌ها را فراهم می‌کنند و با مفهوم چشم‌های ناظر در خیابان مرتبط است، به طوری که حضور مداوم مردم در خیابان‌ها و همچنین، وجود کاربری‌های مسکونی رو به خیابان در کنار جلوگیری از بی‌روح شدن این فضاها در ساعت‌های خاص، زمینهٔ ایجاد یک نظارت طبیعی را فراهم می‌کند که در افزایش سرزندگی و همچنین ایمنی مؤثر است.

با توجه به توضیحات صورت‌گرفته و همچنین نتایج کلی پژوهش، این خیابان‌ها آکنده از کاربری‌های با ساعت‌های مشخص فعالیت - از جمله کاربری‌های اداری، بانک، مؤسسات مالی و بیمه - هستند. وجود چنین کاربری‌هایی نقش مهمی در میزان سرزندگی فضای این خیابان‌ها دارد؛ از آنجا که این کاربری‌ها بعد از اتمام ساعت اداری بدون کارایی هستند، زمینهٔ از جنب‌وجوش افتادن این خیابان‌ها را فراهم می‌کنند که خود نقش مهمی در حضور شهروندان دارد، چراکه نبود کاربری‌های متنوع یا نبود زمینه برای این اتفاق - از جمله به دلیل قیمت ملک، زمین، اجاره بها و غیره - خود می‌تواند زمینهٔ عدم حضور و همچنین عدم مکث ساکنان را فراهم آورد. در حالی که جایگزینی کاربری دیگری می‌تواند ساکنان بیشتری را به این خیابان‌ها و فضاهای گوناگون و گستردهٔ آن‌ها بکشاند و حضور مستمر و با دلایل گوناگون ساکنان نیز با فراهم آوردن جریان زندگی و تعاملات اجتماعی نقش مهمی در احساس آرامش ساکنان، ایجاد انگیزهٔ حضور و به دنبال آن سرزندگی و امنیت بالای این خیابان‌ها دارد.

نتیجه‌گیری و پیشنهاد

امروزه یکی از دغدغه‌های مهم در طراحی فضاهای شهری، سرزنده بودن این مکان‌ها است که باعث تداوم حضور شهروندان می‌شود. توجه به علایق شهروندان، ایجاد کاربری‌های متنوع و فعال شبانه‌روزی، ایجاد کانون‌های تجمع و تعاملات ساکنان،

مشارکت دادن شهروندان در فرایند برنامه‌ریزی محله و توجه به علایق و ترجیحات آن‌ها از نیازهای اساسی یک فضای شهری سرزنده است که بی‌توجهی به آن‌ها موجب کاسته شدن توانمندی محیط در دستیابی به شاخص‌های سرزندگی شهری می‌شود. هدف پژوهش حاضر، بررسی وضعیت خیابان‌های انقلاب و آزادی تهران از نظر چینش و پراکندگی کاربری‌های شهری با تأکید بر نقش این کاربری‌ها در وضعیت کنونی سرزندگی در این فضاهاست. هدف اساسی پژوهش، بررسی پراکندگی و تعدد کاربری‌های با ساعت‌های مشخص فعالیت - با تأکید بر بانک‌ها و مؤسسات مالی - و نقش آن‌ها در سرزندگی این فضا است. تا از این طریق مشخص شود، وجود چنین کاربری‌هایی و ممانعت آن‌ها در تنوع و تناسب سایر کاربری‌ها به دلیل اشغال بیش از اندازه فضا و همچنین، وضعیت کنونی پراکندگی آن‌ها در این محدوده چقدر می‌تواند در سرزندگی این فضا مؤثر واقع شود.

نتایج پژوهش نشان می‌دهد مجموع کل تعداد قطعات کاربری بدنه این دو خیابان، ۵۸۸ قطعه است که در ضلع شمالی ۲۰۸ و در ضلع جنوبی ۲۸۷ قطعه کاربری موجود است. این تعداد در بین ۱۳ نوع کاربری - کاربری‌های تجاری، آموزشی، بایر و بدون استفاده، اداری، نظامی و انتظامی، مسکونی، پارک و فضای سبز و غیره - تقسیم شده است. از کل کاربری‌های موجود در بدنه خیابان، بیشترین وسعت و درصد به کاربری اداری و تجاری اختصاص دارد، به طوری که با توجه به نتایج، از مجموع ۷۶/۳ درصد فضای اشغال شده توسط کاربری‌ها، کاربری اداری ۳۶/۱ درصد، کاربری تجاری ۲۸/۲ درصد، کاربری آموزشی ۶/۶ درصد، کاربری‌های فضای سبز و پارک ۲/۴ درصد و کاربری مسکونی ۳ درصد است. همچنین، زمین‌های بایر و ساختمان‌های بدون استفاده ۲۳/۷ درصد از کل سطح کاربری‌های لبه خیابان را به خود اختصاص داده‌اند. به صورت کلی، نتایج نشان‌دهنده غلبه کاربری‌های اداری، تجاری و بایر و بدون استفاده در محدوده است، به طوری که این کاربری‌ها به ترتیب بیشترین سهم از فضای این خیابان‌ها (محدوده خیابان فردوسی تا آزادی) را اشغال کرده‌اند.

با توجه به مطالب یادشده نتایج زیر از پژوهش حاضر قابل برداشت است؛

- فضاهای آموزشی، مسکونی و پارک‌ها و فضای سبز در مقایسه با کاربری‌های اداری و تجاری، مساحت کمی از فضای این محدوده را به خود اختصاص داده‌اند. این در حالی است که تعدد و پراکنش مناسب و بهینه کاربری‌های یادشده در این محدوده با توجه به نقششان در جذب جمعیت در ساعت‌های مختلف شبانه‌روز و همچنین، امکان نظارتی که با توجه به استفاده شبانه‌روزی فراهم می‌کنند، می‌تواند نقش مهمی در تقویت سرزندگی این خیابان‌ها داشته باشد. چراکه با توجه به گستردگی نیاز شهروندان، پراکندگی زمان آزاد آن‌ها طی شبانه‌روز، و سایر دلایل، وجود کاربری‌های متنوع و متناسب با نیازهای گوناگون سنی، جنسی و زمانی ساکنان باعث گستردگی استفاده از این خیابان‌ها می‌شود؛ تنوع استفاده از این خیابان‌ها نقش مهمی در رونق تعاملات اجتماعی دارد که خود زمینه ساخت خیابان‌ها را در مقیاس انسانی فراهم می‌کند، این اتفاق حس مکانی را که از طریق سطوح بالاتر تعامل اجتماعی به دست می‌آید، تقویت می‌کند، و در نهایت باعث می‌شود شهروندان در فضاهای سرزنده شهری احساس امنیت بالایی داشته باشند.

- کاربری‌های تجاری و اداری غالب فضای این خیابان‌ها را تشکیل داده‌اند. تعدد کاربری‌های اداری و تجاری با ساعت‌های مشخص فعالیت که جمعیت را در ساعت‌های خاصی به فضای خیابان جذب می‌کنند و بعد از آن از جذابیت می‌افتند، نه تنها جاذب جمعیت نیست، بلکه می‌تواند به عنوان یک معضل اساسی قلمداد شود که با اشغال گسترده فضا، زمینه عدم اختلاط بهینه کاربری‌ها با توجه به فضا و زمان استفاده را فراهم می‌آورد.

- بخش قابل توجهی از فضای موجود کاربری‌های تجاری شامل بانک‌ها، مؤسسات اعتباری و بیمه می‌شود. بانک‌ها یکی از کاربری‌های مهم اداری است که طی روز و ساعت‌های کار جمعیت زیادی را به فضای خیابان‌ها می‌کشاند در حالی که بعد از ساعت‌های اداری و در روزهای تعطیل دافع جمعیت به چنین فضاهایی هستند. به همین سبب و با توجه به عدم کارایی آن‌ها بعد از ساعت‌های اداری، تعدد آن‌ها در خیابان‌های شهری می‌تواند مانع از فعالیت بیشتر کاربری‌های شبانه‌روزی و مؤثر در حیات خیابان‌های شهری و سرزندگی آن‌ها شود. این کاربری‌ها با اشغال بیش از اندازه فضا زمینه فعالیت دیگر کاربری‌ها را از بین می‌برند و از این طریق به تدریج مانع تنوع کاربری‌ها و به دنبال آن، تنوع استفاده‌کنندگان مختلف با نیازهای گوناگون می‌شوند. همچنین، اداری بودن این کاربری‌ها و عدم استفاده شبانه‌روزی از آن‌ها، نه تنها

جنب‌وجوش و سرزندگی را از این خیابان‌ها می‌گیرد، بلکه با خالی شدن تدریجی این خیابان‌ها در ساعت‌های بعد از فعالیت‌های اداری، زمینه زوال و پژمردگی آن‌ها را فراهم می‌آورد.

- بخش قابل توجهی از فضای این خیابان‌ها را کاربری‌های بایر و بدون استفاده اشغال کرده‌اند. اشغال فضا توسط این کاربری‌ها، می‌تواند زمینه‌ساز ایجاد نقاط کور و دور از دسترس در فضای شهری شود، تنوع و تراکم کاربری‌های جاذب جمعیت را از فضا می‌گیرد، و با توجه به عدم کارایی و نقششان در جذابیت محیط، زمینه‌ساز عدم سرزندگی و ایجاد زمینه برای ناهنجاری‌های اجتماعی شود.

با توجه به نتایج پژوهش برای بهبود سرزندگی در این محدوده مجموعه نکات زیر به صورت تیتروار پیشنهاد می‌شود: مدیریت کاربری زمین: به طوری که با توجه به نیازسنجی فضا، به اختلاط مناسبی از انواع کاربری‌های مورد نیاز در فضا و با توجه به نیاز شهروندان در ساعت‌های مختلف شبانه‌روز دست زد.

حرکت به سمت شهر هوشمند و عدم نیاز به این تعداد شعبه بانکی: استفاده از فناوری اطلاعات و ارتباطات و فناوری‌های بی‌سیم که نقش مهمی در تسهیل کارها و کاهش نیاز به مراجعه حضوری به بانک‌ها و مؤسسات مالی و به دنبال آن، نیاز به تعدد این کاربری‌ها دارد.

گسترش شبکه شتاب: تعدد عابر بانک‌ها، درگاه‌های پرداخت و ابزارهای گوناگون برداشت وجه، انتقال، پرداخت قبوض و سایر نیازمندی‌های مرتبط شهروندان با توجه به نیازسنجی مناطق و محله‌های مختلف شهری می‌تواند نقش مهمی در رفع نیازهای گوناگون شهروندان در کوتاه‌مدت، بهبود کیفی کارها و به دنبال آن، حرکت به سمت کاهش نیاز به حجم بالای بانک‌ها داشته باشد.

- تجمع شعبات بانکی در یک شعبه برای کاهش هزینه که در کنار کاهش هزینه نقش مهمی در ایجاد فرصت فعالیت برای سایر کاربری‌ها نیز می‌تواند داشته باشد.

- وضع قوانین و مقررات برای جلوگیری از تکرار و تعدد کاربری‌ها

- سوبسید دادن به کاربری‌هایی که باعث سرزندگی بیش‌تر در این فضاها می‌شوند: به طوری که از طریق رفع موانع مالی و مالیاتی، بتوان زمینه فعالیت بیشتر این کاربری‌ها را فراهم کرد.

- خرید کاربری‌ها و فضاهای متروک و بدون استفاده و زمین‌های خالی توسط شهرداری و استفاده از آن‌ها در راستای بهبود تنوع و سرزندگی در این خیابان‌ها، به‌خصوص در محدوده میدان آزادی تا تقاطع شادمان که تعداد آن‌ها بی‌شمار است.

منابع و مأخذ

- اسکوئی ارس، علی؛ حکیمی، هادی (۱۴۰۰). «سنجش شاخص‌های سرزندگی شهری در سکونتگاه‌های غیررسمی (مطالعه موردی: سیلاب قوشخانه تبریز)». نشریه پژوهش‌های جغرافیایی برنامه‌ریزی شهری، ۹(۱)، ۱۴۳-۱۶۳.
- بردی آنامرادنژاد، رحیم؛ دیوسالار، اسدالله؛ میرابی، صابر (۱۳۹۵). «بررسی میزان رضایتمندی شهروندان از کیفیت محیط زندگی (موردشناسی: قائم شهر)». جغرافیا و آمایش شهری- منطقه‌ای، ۶(۲۰)، ۹۵-۱۰۸.
- پوراحمد، احمد؛ زنگنه شهرکی، سعید؛ صفایی رینه، مصطفی (۱۳۹۵). «تحلیل نقش پیاده‌راه‌های شهری در ارتقای سرزندگی شهری (مطالعه موردی: پیاده‌راه ۱۷ شهر یور، تهران)». پژوهش‌های جغرافیایی برنامه‌ریزی شهری، ۴(۲)، ۱۷۵-۱۹۵.
- جیکویز، جین (۱۳۹۸). مرگ و زندگی شهرهای بزرگ آمریکا. ترجمه: حمیدرضا پارسی و آرزو افلاطونی، چاپ پنجم، تهران: مؤسسه انتشارات دانشگاه تهران.
- حبیبی، کیومرث؛ نسترن، مهین؛ محمدی، مهرداد (۱۳۹۵). «سنجش و ارزیابی سرزندگی فضاهای عمومی شهری و نقش آن در ارتقای کیفیت زندگی جوانان (موردشناسی: خیابان نظر شرقی اصفهان)». نشریه جغرافیا و آمایش شهری- منطقه‌ای، ۶(۱۹)، ۱۶۱-۱۸۰.
- حسین‌زاده، رباب؛ صفرعلی‌زاده، اسماعیل (۱۳۹۹). «سنجش و ارزیابی وضعیت مؤلفه‌های سرزندگی شهری از منظر شهروندان (مطالعه موردی: شهر ارومیه)». فصلنامه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، ۱۱(۴۲)، ۱۵۳-۱۶۴.
- حسینی، علی؛ صابری، علی (۱۴۰۲). «تحلیل نقش فضاهای عمومی در ارتقای سرزندگی محلات شهری (مورد مطالعه: محله بنسنگان شهر یاسوج)». مجله جغرافیا و توسعه فضای شهری، ۱۰(۱)، ۱۷۵-۱۹۸.
- حسینی، علی؛ فنی، زهره؛ مؤمنی، علی (۱۴۰۱). «تحلیل تطبیقی سرزندگی شهری در محلات قدیم و جدید با رویکرد حق به شهر (مطالعه موردی: محلات شهر یزد)». مجله پژوهش‌های جغرافیایی برنامه‌ریزی شهری، ۱۰(۲)، ۲۹-۵۱.
- زنگنه شهرکی، سعید (۱۳۹۸). مدیریت گسترش کالبدی شهر با رویکرد رشد هوشمند شهری، چاپ سوم، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- صفایی رینه، مصطفی؛ پوراحمد، احمد؛ زنگنه شهرکی، سعید (۱۳۹۸). «تحلیل فضایی سرزندگی در فضاهای شهری (مطالعه موردی: پیاده‌راه ۱۷ شهر یور تهران)». فصلنامه شهر پایدار، ۲(۲)، ۱۰۷-۱۲۴.
- عشورنژاد، غدیر؛ فرجی سبکبار، حسنعلی (۱۳۹۲). «رتبه‌بندی اقتصادی مناطق ۲۲گانه شهر تهران در اولویت‌بندی استقرار مراکز مالی و تجاری با استفاده از روش رتبه‌بندی و تصمیم‌گیری چندشاخصه». فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری، ۶، ۷۳-۹۴.
- کاویانی، الهام؛ افضلیان، خسرو؛ صحاف، محمدخسرو؛ سیدالمسلم، سیدالحسینی (۱۳۹۹). «ارزیابی عوامل مؤثر بر احساس سرزندگی فضاهای عمومی شهر مشهد با تکیه بر ادراک و تحلیل تصویر». تحقیقات جغرافیایی، ۳۶(۱)، ۶۳-۷۳.
- نصیری هنده‌خاله، اسماعیل (۱۴۰۰). «نقش مراکز تجاری در افزایش سرزندگی فضاهای شهری (مطالعه موردی: مرکز خرید کوروش شهر تهران)». مجله پژوهش‌های جغرافیایی برنامه‌ریزی شهری، ۵۳(۴)، ۱۴۷۳-۱۴۸۹.
- نیک‌پور، عامر؛ یاراحمدی، منصوره (۱۳۹۹). «بازشناسی مؤلفه‌های شکل‌دهنده سرزندگی خیابان به مثابه ارتقای کیفیت زندگی اجتماعی در فضاهای شهری کوچک (مطالعه موردی: خیابان شهید چمران شیراز)». فصلنامه شهر پایدار، ۳(۱)، ۴۱-۵۴.
- Chen, Y., Yu, B., Shu, B., Yang, L., & Wang, R. (2023). Exploring the spatiotemporal patterns and correlates of urban vitality: Temporal and spatial heterogeneity. *Sustainable Cities and Society*, 91, 104440.
- Chen, Z., Dong, B., Pei, Q., & Zhang, Z. (2022). The impacts of urban vitality and urban density on innovation: Evidence from China's Greater Bay Area. *Habitat International*, 119, 102490.
- Delclos-Alio, X., & Miralles-Guasch, C. (2018). Looking at Barcelona through Jane Jacobs's eyes: Mapping the basic conditions for urban vitality in a Mediterranean conurbation. *Land Use Policy*, 75, 505-517. <https://doi.org/10.1016/j.lup.2018.05.017>.
- Delclòs-Alió, X., Gutiérrez, A., & Miralles-Guasch, C. (2019). The urban vitality conditions of Jane Jacobs in Barcelona: Residential and smartphone-based tracking measurements of the built environment in a Mediterranean metropolis. *Cities*, 86, 220-228.
- Fransen, J., Hati, B., Nyumba, R., & van Tuijl, E. (2023). Community vitality and frugal practices in informal settlements in Nairobi: Towards a typology. *Cities*, 134, 104179.
- Gómez-Varo, I., Delclòs-Alió, X., & Miralles-Guasch, C. (2022). Jane Jacobs reloaded: A contemporary operationalization of urban vitality in a district in Barcelona. *Cities*, 123, 103565.

- He, Q., He, W., Song, Y., Wu, J., Yin, C., & Mou, Y. (2018). The impact of urban growth patterns on urban vitality in newly built-up areas based on an association rules analysis using geographical 'big data'. *Land Use Policy*, 78, 726-738.
- Hui, E. C. M., Chen, T., Lang, W., & Ou, Y. (2021). Urban community regeneration and community vitality revitalization through participatory planning in China. *Cities*, 110, 103072.
- Jacobs, J. (1961). Jane Jacobs. *The Death and Life of Great American Cities*, 21(1), 13-25.
- Jacobs, J. (1993 [1961]). *The death and life of great American cities*. New York: Modern Library.
- Jacobs, J. (1998). *The nature of economies*. New York: Random House.
- Jalaladdini, S., & Oktay, D. (2012). Urban public spaces and vitality: A socio-spatial analysis in the streets of Cypriot Towns. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 35, 664-674. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2012.02.135>
- Jane's walk. (2020). Cities directory. Jane's Walk <http://janeswalk.org/cities/>.
- Kooshali, A., Deljooy, A., Reza, K. A., & Parvizi, R. (2015). Effect of Environmental Physical Elements in Creating Residential Complex's Vitality for the Enhancement of Social Interactions. *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, 201, 255-264.
- Lan, F., Gong, X., Da, H., & Wen, H. (2020). How do population inflow and social infrastructure affect urban vitality? Evidence from 35 large-and medium-sized cities in China. *Cities*, 100, 102454.
- Landry, C. (2000). Urban vitality: A new source of urban competitiveness. *Archis*, (12), 8-13.
- Liu, S., Lai, S. Q., Liu, C., & Jiang, L. (2021). What influenced the vitality of the waterfront open space? A case study of Huangpu River in Shanghai, China. *Cities*, 114, 103197.
- Lu, S., Huang, Y., Shi, C., & Yang, X. (2019). Exploring the associations between urban form and neighborhood vibrancy: A case study of Chengdu, China. *ISPRS International Journal of Geo-Information*, 8(4), 1-15. <https://doi.org/10.3390/ijgi8040165>.
- Lunecke, M., & Mora, R. (2018). The layered city: Pedestrian networks in downtown Santiago and their impact on urban vitality. *Journal of Urban Design*, 23(3), 336-353. <https://doi.org/10.1080/13574809.2017.1369869>
- Marshall, S. (2012). Science, pseudo-science and urban design. *URBAN DESIGN International*, 17, 257-271. <https://doi.org/10.1057/udi.2012.22>
- Montgomery, J. (1995). Editorial urban vitality and the culture of cities. *Planning Practice and Research*, 10(2). <https://doi.org/10.1080/02697459550036649>
- Montgomery, J. (1998). Making a city: Urbanity, vitality and urban design. *Urban Design*, 3(1), 93-116. <https://doi.org/10.1080/13574809808724418>
- Mouratidis, K., & Poortinga, W. (2020). Built environment, urban vitality and social cohesion: Do vibrant neighborhoods foster strong communities?. *Landscape and Urban Planning*, 204, 103951.
- Nathansohn, R., & Lahat, L. (2022). From urban vitality to urban vitalisation: Trust, distrust, and citizenship regimes in a Smart City initiative. *Cities*, 131, 103969.
- Paköz, M. Z., & Işık, M. (2022). Rethinking urban density, vitality and healthy environment in the post-pandemic city: The case of Istanbul. *Cities*, 124, 103598.
- Schubert, D. (2019). Jane Jacobs, cities, urban planning, ethics and value systems. *Cities*, 91, 4-9.
- Selezneva, E. (2011). *Urban Vitality: Exploring the Centrality Conditions*. Delft University of Technology (Thesis Report)
- Selezneva, E. (2011). *Urban Vitality: Exploring the Centrality Conditions*. Delft University of Technology (Thesis Report)
- Steil, J. P., & Delgado, L. H. (2019). Limits of diversity: Jane Jacobs, the Just City, and anti-subordination. *Cities*, 91, 39-48.
- Sung, H., Lee, S., & Cheon, S. H. (2015). Operationalizing Jane Jacobs's Urban Design Theory: Empirical verification from the Great City of Seoul, Korea. *Journal of Planning Education and Research*, 35(2), 117-130. <https://doi.org/10.1177/0739456X14568021>
- Wang, X., Zhang, Y., Yu, D., Qi, J., & Li, S. (2022). Investigating the spatiotemporal pattern of urban vibrancy and its determinants: Spatial big data analyses in Beijing, China. *Land Use Policy*, 119, 106162.

- Xia, C., Yeh, A. G. O., & Zhang, A. (2020). Analyzing spatial relationships between urban land use intensity and urban vitality at street block level: A case study of five Chinese megacities. *Landscape and Urban Planning*, 193, 103669.
- Xia, C., Zhang, A., & Yeh, A. G. (2022). The varying relationships between multidimensional urban form and urban vitality in Chinese megacities: Insights from a comparative analysis. *Annals of the American Association of Geographers*, 112(1), 141-166.
- Yang, J., Cao, J., & Zhou, Y. (2021). Elaborating non-linear associations and synergies of subway access and land uses with urban vitality in Shenzhen. *Transportation Research Part A: Policy and Practice*, 144, 74-88.
- Ye, Y., Li, D., & Liu, X. (2018). How block density and typology affect urban vitality: An exploratory analysis in Shenzhen, China. *Urban Geography*, 39(4), 631-652.
- Yue, W., Chen, Y., Thy, P. T. M., Fan, P., Liu, Y., & Zhang, W. (2021). Identifying urban vitality in metropolitan areas of developing countries from a comparative perspective: Ho Chi Minh City versus Shanghai. *Sustainable Cities and Society*, 65, 102609.
- Zarin, S., Niroomand, M., & Heidari, A. (2015). Physical and social aspects of vitality case study: Traditional street and modern street in Tehran. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 170, 659-668. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2015.01.068>
- Zhang, A., Li, W., Wu, J., Lin, J., Chu, J., & Xia, C. (2021). How can the urban landscape affect urban vitality at the street block level? A case study of 15 metropolises in China. *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science*, 48(5), 1245-1262.