سازمان نوسازی شهر تهران

# تأملی بر قابلیت اجرایی طرح های منظر شهری

# رهیافتی بر مکانیسمهای اجرا

## (بر بستر محدوده جنوب شرقی حرم حضرت عبدالعظیم(ع) ) [1]

نویسنده: مهندسین مشاور معماری و شهرسازی کوشا پایدار

شماره: ۰۰۷۰۱

## چکیده

محلات نفرآباد و هاشم آباد، محلاتی مسکونی اند که در حدود ۱۰۰ تا ۱۵۰ سال پیش در جنوب شرقی حرم شکل گرفته است.
در بافت کالبدی ، به جزء تعداد انگشت شماری از واحدهای مذهبی و مسکونی، بقیه پلاکها از ارزش تاریخی خاصی برخوردار نیستند. خانه ها اغلب یک اشکوبه است و از مصالح بنایی ساخته شده اند. در برنامه های حرم حضرت عبدالعظیم(ع) دو ورودی عریض در شرق و جنوب حرم گشوده شده است. این محورها محدوده را کاملاً از بافت مسکونی همجوار خود جدا کرده است. مشکلات اساسی بافت شامل عدم نفوذپذیری و انزوای کامل آن توسط محورهای ورودی شرقی و جنوبی حرم است.
ممنوعیت ساخت و ساز از سوی مدیریت شهری در ۲۰ سال اخیر باعث رکود کامل نوسازی و به تبع آن فرسودگی شدید بافت کالبدی محدوده شده است.
طرح توسعه حرم و بافت اطراف آن در قالب دو طرح، شامل طرح تفصیلی ورودیهای جنوبی و شرقی حرم و نیز طرح تفصیلی محدوده جنوب شرقی حرم تهیه شده است؛ و علی رغم تهیه طرح توسعه و نوسازی حرم و بافت اطراف آن، به دلایلی چون کمبود بودجه، عدم رضایت ساکنین از واگذاری املاک خود و پیش بینی نشدن الزامات اقتصادی ساخت و ساز در محدوده – که تابعی از بازار مسکن در شهر تهران است – طرح به اجرا در نیامده و بافت همچنان در ممنوعیت ساخت و ساز درمانده است. تنها بخشی از طرح ورودیهای حرم به مرحله اجرا رسیده است.
با آغاز فعالیت های سازمان نوسازی شهر تهران و تعریفی جدید از طرح های نوسازی و بهسازی بافت فرسوده با عنوان طرح های منظر شهری، که تاکید بسزایی در بررسی مسایل اجتماعی و اقتصادی و به ویژه مکانیسم اجرای طرح داشته است، برای محدوده مسکونی جنوب شرقی حرم طرح منظر شهری تهیه شد.
رویکرد نهایی طرح، رسیدن به فضای شهری با کیفیت است به گونه ای که در آن تعاملات شاخصه های اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و همجواری فضاهای شهری پیرامون لحاظ شده باشد.

[1] نوشتار حاضر، بر گرفته از طرح منظر شهری محدوده جنوب شرقی حرم عضرت عبدالعظیم (ع) است که به کارفرمایی سازمان نوسازی شهر تهران تهیه شده است.



www.noandishaan.com

با توجه به خصوصیات بافت، رویکرد کلی طراحی اینچنین تفسیر و در روند طراحی اعمال شده است:

۱- تعریف همجواری صحیح بافت با حرم حضرت عبدالعظیم(ع).
۲- توجه به پهنه بندی کالبدی بافت.
۳- حفظ هویت مسکونی بافت و تقویت پیوندهای اجتماعی میان ساکنان.
۴- ایجاد فضاهای با کیفیت شهری با رعایت اصول شهرسازی.
۵- توجه به وضعیت اقتصادی ساکنین و نهادهای ذینفع و نحوه توزیع ارزش افزوده.
۶- برقراری رابطه ای منطقی و پویا میان بافت مسکونی محدوده با کانونهای عملکردی پیرامون.

**واژه های کلیدی** : بافت فرسوده – فضای شهری – مکانیسم اجرا – محله جنوب شرقی حرم حضرت عبدالعظیم(ع)

## مقدمه

مقاله حاضر با تمرکز بر مکانیسم های اجرایی پروژه طرح منظر شهری نگاشته شده است. مبانی نظری مورد استفاده در طرح، از دو منبع مختلف سرچشمه گرفته است.

۱-ماهیت"طرح منظر شهری محله" که توسط سازمان نوسازی شهر تهران تدوین شده است و در شرح خدمات آن به تفصیل پرداخته شده است.

۲-شناخت، بررسی و تحلیل وضعیت موجود محدوده از جنبه های مختلف کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و...

"طرح منظر شهری محله" بر خلاف دیگر طرح های شهری مربوط به بافت های فرسوده ،دیدگاهی صرفا کالبدی به موضوع نداشته است؛ بلکه کاملا به جنبه اقتصادی و اجتماعی و انگیزه ها و محرک های نوسازی توجه و تاکید کرده است.

یکی از اساسی ترین اصول نظری برگرفته از "طرح منظر شهری محله" طراحی توامان و یکپارچه نقشه های فاز اول و مکانیسم های اجرایی آن است، که این به معنای در نظر گرفتن میزان قابلیت و نحوه اجرای طرح علاوه بر اصول معماری و شهر سازی حاکم بر آن است.

مبانی نظری برگرفته از "طرح منظر شهری محله" در موضوع مکانیسم های اجرایی عبارتند از:

- تفکر توامان به طرح ، قابلیت اجرایی و نحوه اجرای آن.
- در نظر داشتن خواسته ها و نظرات ساکنین ،ذینفعان و ذی نفوذان در محدوده به عنوان بخشی از تاثیرگذاران اصلی.
- شناخت و تحلیل دقیق عوامل اقتصادی و اجتماعی.
- تاکید بر مشارکت مردم در امر نوسازی و تامین منابع مالی از بخش های خصوصی.
- دیگر منبع اصلی مبانی نظری طرح شناخت، بررسی و تحلیل وضعیت موجود محدوده بوده است ، شرایط خاص محدوده و تاکید بر اجرای طرح ایجاب می کرده است که فرایند طراحی کاملا در تعامل با شرایط موجود محدوده بافت تعریف شود.
- بستر طرح (محدوده طراحی) در بخش نخست مقاله به طور مختصر شرح داده شده است.
- اصول نظری تدوین شده با توجه به شرایط وضع موجود محله در مورد مکانیسم های اجرای طرح عبارتند از:
- استفاده از پتانسیل های همجواری با حرم .
- تعریف، تولید و توزیع متناسب و عادلانه ارزش افزوده .
- در نظر داشتن اصول تثبیت شده و بدیهی شهرسازی و معماری و رسیدن به"محله ای واجد کیفیت های محیطی جهت سکونت و فعالیت "
- عدم تغییرات شدید و بنیادی در ترکیب جمعیت ساکن .



www.noandishaan.com

و در ورای تمام مطالب پیش گفته، یک اصل بنیادین قرار دارد که پایه و اساس تفکر در مورد بافت محدوده تشکیل می دهد وآن عبارت است از نوسازی و بهسازی خود جوش، پایدار و متکی به خود.
زیرا آنچه تا به حال بافت محدوده را دچار فرسایش کرده و آسیب های کالبدی، اجتماعی و اقتصادی به محله تحمیل کرده است، نه ناتوانی و عدم قابلیت توسعه ، بلکه موانع بیرونی بوده است.
با بسترسازی مناسب و هدایت نیرو های موجود می توان به توسعه پایدار و خود انگیخته دست یافت.

## بخش نخست: شناخت بستر

### درآمد:

تهیه یک طرح شهری غالباً فرایندی پیچیده است که شناخت بستر طرح را در ابعادی متفاوت ضروری می‌سازد و موضوعاتی نظیر مسایل اجتماعی، اقتصادی، ضوابط و قوانین، مسایل زیست محیطی، شرایط اقلیمی و غیره را شامل می‌شود.
در یک مجموعه بافت شهری، در هر مقیاسی که باشد، تمام عوامل یاد شده دخیل اند و در ارتباطی پیوسته و دو طرفه با همدیگر رفتار می‌کنند؛ به طوری که چشم پوشی از نیروها و تاثیرات هر کدام، تحقق طرح را با مانعی جدی- گاه در زمان اجرا و گاه در آینده‌ای دور یا نزدیک از شکل گیری- مواجه می‌کند. در این راستا ضروری است که بافت در ابعاد مختلف مورد بررسی و شناخت کامل قرار گیرد و عوامل اثرگذار و اثرپذیر آن و امکانات و محدودیتهایش شناسایی شود تا در روند تحلیل و طراحی در جایگاه درست خود قرار گیرند. از این رو در این مقاله سعی می شود ابتدا خلاصه ای از روند شناخت، تحلیل مطالعات و نحوه طراحی ارایه گردد تا بستر طرح جهت پرداختن به موضوع قابلیت اجرایی پروژه روشن شود.

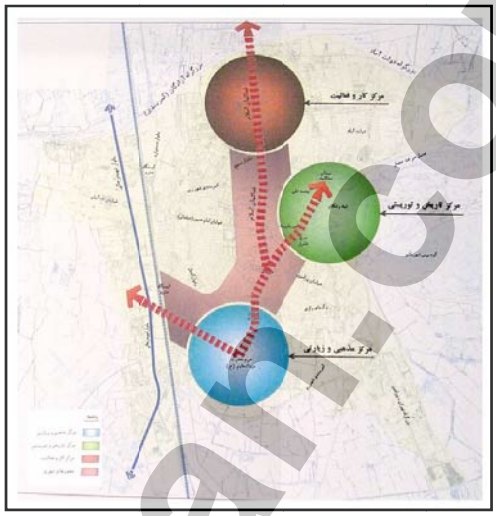
### مشخصات محدوده بافت:

### طرحهای فرادست

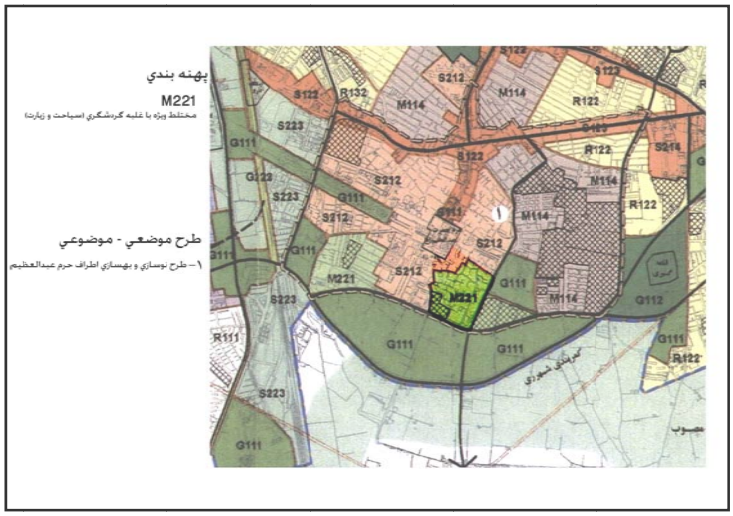
آخرین طرح فرادست تصویب شده در مورد محدوده پیرامونی حرم، توسط مهندسین مشاور مهرازان تهیه شده است. دراین طرح تحت عنوان " الگوی توسعه و سازمان فضایی منطقه" ، ارکان اصلی الگوی توسعه شهر شامل سه بخش معرفی شده است:
مرکز مذهبی و زیارتی جنوب منطقه .
مرکز تاریخی و توریستی شرق منطقه.
مرکز کار و فعالیت شمال منطقه.
طبق این طرح مرکز مذهبی منطقه را حرم حضرت عبدالعظیم و مرکز تاریخی و توریستی را تپه رشکان و چشمه علی و مرکز کار و فعالیت را بخش های صنعتی شمال محدوده شکل خواهندداد. تصویر ۱ استراتژی و سازمان فضایی کلان منطقه را نشان می دهد.
در چهارچوب این استراتژی پهنه ای با مساحت بیش از صد هکتار در اطراف حرم به عنوان محدوده ای که باید طرح ویژه برای آن تهیه شود، مطرح شد که محدوده مطالعاتی طرح حاضر نیز جزو آن می باشد. تصویر ۲ پهنه بندی مذکور و موقعیت محدوده درآن را نشان می دهد.



www.noandishaan.com



تصویر ۱: سازمان فضایی منطقه




تصویر۲ : پهنه بندی منطقه و موقعیت محدوده

## معرفی محدوده طراحی و برخی ویژگیهای آن:

این محدوده از طرف شمال به حرم حضرت عبدالعظیم(ع) متصل بوده و دسترسی های عمده آن در حال حاضر بیشتر از طرف ضلع شرقی و غربی انجام می‌پذیرد. البته در حال حاضر دسترسی‌های ضلع جنوبی به علت وجود زمین‌های بایر و کشاورزی بین مرز جنوبی محدوده و خیابان سلمان فارسی و دسترسی های شمالی به علت نامشخص بودن وضعیت ساخت و سازها در محدوده شمالی سایت چندان فعال نیستند. خیابان سلمان فارسی ضلع شرقی و جنوبی محدوده را شکل داده و به این شکل دسترسی های مستقیمی به میدان نارنج و میدان شهرداری برای محدوده بوجود آورده است. مهمترین تحولات کالبدی این محدوده مربوط به سالهای پایانی دهه ۶۰ و سالهای آغازین دهه ۷۰ است.در این سال ها با توجه به سیاست های جدید تولیت حرم، گسترش محدوده صحن ها و ملحقات آن در دستورکار قرار گرفت و با توجه به این که حرم در سمت شرق و جنوب از دسترسی های مناسبی برخوردار نبود، آزاد سازی محدوده هایی در شرق و جنوب حرم در دستور کار تولیت آستان حرم قرار گرفت و تعدادی از خانه های ساکنین خریداری و تخریب شد. لیکن به علت بی برنامه بودن طرح، تولیت آستان ادامه کار را به شهرداری شهر ری واگذار نمود. شهرداری در ادامه به دلیل اختلافاتی که با برخی از ساکنین بوجود آمد و تخلفاتی که بر سر تملک برخی قطعات صورت گرفت از ادامه کار بازماند. نتیجه این کار احداث ناقص ورودی شرقی و بخشی از ورودی جنوبی(بلوار هلال احمر) ، از بین رفتن پیوند های کالبدی محدوده طرح حاضر با بقیه نواحی اطراف حرم، فرسودگی شدید بافت به دلیل عدم رسیدگی شهرداری و مشکلات فراوان بر سر راه ارائه مجوز ساخت و ساز به دلیل روشن نبودن وضعیت محدوده جنوب شرق حرم از لحاظ طرح گسترش حرم خالی شدن برخی نقاط بافت و تبدیل شدن آن به محدوده ای جرم خیز بود.

محدوده جنوب شرق با وجود نزدیکی به مرکز شهر و موقعیت فضایی مناسب، به واسطه عدم ارتباطات کالبدی و عملکردی مناسب با سایر حوزه های محدوده فراگیر، در حال حاضر به صورت یک جزیره منفک عمل نموده وبه همین خاطر به پایگاهی مناسب برای افراد طبقات پایین جامعه تغییر عملکرد داده است. عدم دسترسی مستقیم و مطلوب به مرکز شهر، سکونت اقشار کم درآمد، عدم ارتباط با ساختار فضایی محدوده فراگیر، عدم ارائه مجوز ساخت وساز به علت قرارگیری در پهنه گسترش حرم و درصد بالای جمعیت



www.noandishaar.com

مهاجر نسبت به محدوده های همجوار، همگی باعث افت شاخص های مطلوب شهرنشینی در این محدوده و فرسودگی هرچه بیشتر بافت شده است.

این در حالی است که این محدوده نتوانسته با محدوده های اطراف خود مخصوصا فعالیت های حرم ارتباط برقرار کرده و از بسیاری از پتانسیل های آن استفاده نماید.

امکانات و محدودیتهای محدوده از جنبه های مختلف اجتماعی، اقتصادی، حمل ونقل، منظر شهری و سازمان فضایی به طور خلاصه در جداول زیر ارائه گردیده است.

| عنوان | امکانات | محدودیت‌ها |
|---|---|---|
| مطالعات اقتصادی | – وجود پتانسیل جذب جمعیت زوار توسط حرم<br>– قیمت ارزان زمین و مستغلات<br>– امکان جمعیت پذیری تا سقف ۴۰۰۰ نفر<br>– وجود اراضی کشاورزی در جنوب محدوده | – ناتوانی اقتصادی مردم<br>– فرسودگی بیش از حد ۷۷ تا ۹۰ درصد واحدها<br>– محدودیت ارتفاع ساختمانها به لحاظ همجواری با حرم<br>– قطعات تفکیکی نامنظم و ارگانیک |
| مطالعات حمل و نقل | – استقرار کاربری های مختلف در کناره ی دسترسی های جنوبی و شرقی حرم<br>– عبور ادامه خط ۱ مترو از نزدیکی محدوده<br>– خیابان سلمان فارسی می تواند به خوبی ترافیک ورودی و خروجی محدوده را تنظیم و حمایت کند<br>– فاصله کم تا حرم حضرت عبدالعظیم امکان طراحی مسیرهای پیاده را فراهم می سازد | – عدم رعایت سلسله مراتب در دسترسی معابر محلی به معابر اصلی مجاور<br>– عدم امکان سهولت دسترسی سواره به مرکز بافت در وضع موجود<br>– عدم وجود سلسله مراتب صحیح ترافیکی در درون مجموعه<br>– عدم تعریف مناسب ورودی های محدوده<br>– عدم تفکیک بخش پیاده از بخش سواره معبر |
| مطالعات منظر شهری | – برخورداری از ساختار فضایی ارگانیک و متنوع که امکان ایجاد فضاهای جذاب را فراهم می‌آورد.<br>– چشم‌انداز مطلوب از درون محدوده به کوههای شمالی و زمینهای کشاورزی و باغات جنوب | – فرسودگی بیش از حد کالبدی<br>– عدم وجود الگوی معماری قابل رجوع در محدوده |
| مطالعات سازمان فضایی | – ساختار فضایی محدوده متنوع بوده و خود را با برخی نیازهای رفتاری مردم منطبق کرده است.<br>– در محیط اطراف، زونهای عملکردی متنوع و بسیاری وجود دارند که توان بالقوه خوبی را برای تعامل فراهم می کنند. | – ساختار فضایی محدوده چه در مقیاس محلی و چه در مقیاس خردتر، با مظاهر جدید زندگی مانند تردد اتومبیل، ناسازگار است.<br>– سازمان فضایی محدوده با سازمان فضایی محیط پیرامون خود، هماهنگی و تعامل کافی و مناسبی ندارد و در انزوا به سر می برد.<br>– نوع رفتار محیطی مردم ساکن با ظرفیت محیط کالبدی ناهماهنگ است و گاه فشار مضاعفی بر محیط وارد می شود.<br>– به واسطه تملک و تخریب نامنظم، فضاهای خالی و بی هویت بسیاری در لبه های محدوده به چشم می خورد. |



www.noandishaan.com

## بیان اهداف

"دستیابی به محله‌ای واجد کیفیت‌های محیطی جهت سکونت و فعالیت" به عنوان هدف کلان مجموعه مطرح شده است. در این راستا و در جهت دستیابی به این هدف ، اهدافی میانی بشرح ذیل تعیین گردیده است:

هدف ۱- مناسب‌سازی محله برای سکونت گروه‌ها و اقشار مختلف اقتصادی و اجتماعی؛

هدف ۲- ارتقای سیما و منظر شهری محله؛

هدف ۳- تقویت ارتباط و تعامل محله با بافت پیرامونی؛

هدف ۴- تأمین خدمات مورد نیاز زوار و استفاده از پتانسیلهای بالقوه آن؛

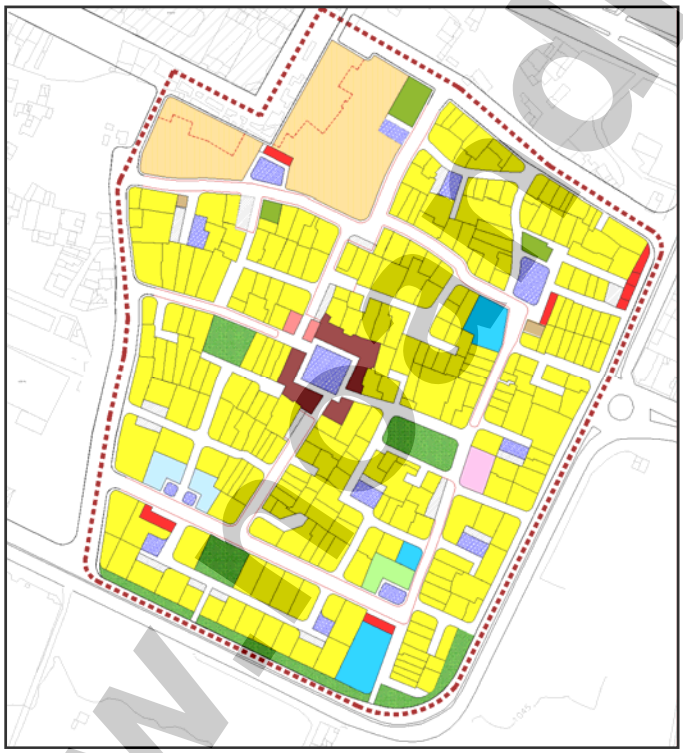
## خلاصه ای از فرآیند طراحی:

" اختصاص اراضی محدوده به ترکیبی از خدمات مذهبی ـ زیارتی و کاربری مسکونی" به عنوان گزینه راهبردی با توجه به شرایط وضع موجود و منابع قابل دستیابی اقتصادی و انسانی، تعریف شده است.

خالی کردن محدوده از سکونت، علاوه بر تحمیل هزینه های بسیار سنگین در اجرا، باعث از بین رفتن یکی از محلات مسکونی قدیمی شهر ری می شود.

بر پایه الگوهای طراحی فضا و نظام استخوانبندی ساختار تعریف شده ، محدوده طرح از چهار کوی مسکونی تشکیل می‌گردد که هر یک از طریق نظام مرکزیت و دسترسی مشخص و معینی با ساختار مراکز هم سطح و یا مرکز گروه های مسکونی ارتباط می یابند و در درون مجموعه ای مستقل از نظر خدمات و دسترسی‌های مورد نیاز می باشند.

تصویر و جدول زیر نظام توزیع کاربریها را در سطح کل محله برحسب مسکن، مرکز و دسترسی و بر پایه جمعیت ۴۵۰۰ نفر نشان می دهد.



- مسکونی
- مختلط خدمات زیارتی و مسکونی
- مذهبی
- فضای سبز
- فضای آموزشی
- خدمات تجاری
- خدمات پذیرایی
- فرهنگی
- ورزشی
- محدوده طرح
- درمانی و بهداشتی
- مختلط کار وفعالیت
- فضای جمعی
- پارکینگ
- تاسیسات و تجهیزات



www.modirshaan.com

| ردیف | کاربری ها | مساحت (مترمربع) | سرانه (مترمربع) | درصد از کل | ملاحظات |
|---|---|---|---|---|---|
| ۱ | مسکونی | ۵۸۳۵۴ | ۱۳ | ۴۷/۵ | |
| ۲ | تجاری و خدماتی | ۹۹۷ | ۰/۲۲ | ۰/۸۱ | |
| ۳ | کار و فعالیت | ۱۶۲۴ | ۰/۳۶ | ۱/۳۲ | تجاری و خدماتی مرکز محله |
| ۴ | آموزشی | ۲۰۵۷ | ۰/۴۶ | ۱/۶۷ | |
| ۵ | فضای سبز | ۴۶۸۸ | ۱/۰۴ | ۳/۸۲ | به دلیل وجود فضای سبز در اطراف محله، سرانه کمتر از استاندارد در نظر گرفته شده است. |
| ۶ | ورزشی | ۵۴۷ | ۰/۱۲ | ۰/۴۵ | به دلیل وجود ورزشگاه در غرب محله، سرانه کمتر از استاندارد در نظر گرفته شده است. |
| ۷ | مذهبی | ۹۶۶ | ۰/۲۱ | ۰/۷۸ | |
| ۸ | فرهنگی | ۵۴۶ | ۰/۱۱ | ۰/۴۱ | |
| ۹ | اجتماعی | ۳۲۲۸ | ۰/۷۲ | ۲/۶۳ | فضاهای جمعی درون کویهای مسکونی |
| ۱۰ | درمانی | ۸۴۴ | ۰/۱۹ | ۰/۶۸ | |
| ۱۱ | مختلط مسکونی و خدمات زیارتی رفاهی | ۹۸۸۱ | ۲/۲ | ۸/۰۵ | |
| ۱۲ | تاسیسات و تجهیزات شهری | ۱۶۴ | ۰/۰۴ | ۰/۱ | |
| ۱۳ | پارکینگ | ۱۹۸۵ | ۰/۴۴ | ۱/۶۲ | |
| ۱۴ | معبر | ۳۶۵۹۴ | ۸/۱۳ | ۲۹/۸ | |
| ۱۵ | صحن حرم عبدالعظیم | ۵۱۹۶ | – | – | این بخش در محاسبات لحاظ نگردیده است. |



www.noandishaan.com

## طراحی سیما و منظر بافت:

حفظ یکپارچگی وکلیت محله در عین ایجاد میزان کافی از تنوع و تباین فضایی، سیاست اصلی در طراحی کلیت سیمای محله بوده است. کلیت سه بعدی محله جنوب شرقی حرم حضرت عبدالعظیم(ع) متاثر از لبه های محله، ورودی‌ها و کانون های با هویت و عملکردی در درون بافت در کنار مجموعه شاخص حرم حضرت عبدالعظیم(ع) شکل گرفته است.

در محدوده جنوب شرقی حرم حضرت عبدالعظیم(ع)، لبه های محله در ارتباط با خیابان سلمان‌فارسی و خیابانهای جدیدالاحداث شمالی و غربی به شکلی طراحی شده اند که محدوده را به عنوان یک قلمرو با هویت، مشخص سازند. در عین حال با شکل گیری نقاط شاخص ارتفاعی و گشودگی فضایی, ورودی های محله از این دو محور تعریف شده اند. با ایجاد نقاط عطف در این لبه ها، علاوه بر ایجاد نشانه های شهری دروازه های نمادین محله شکل می گیرند.

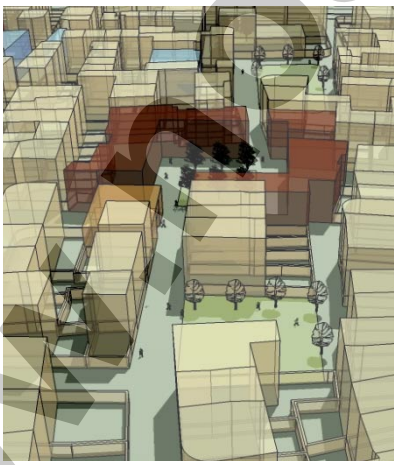
در طراحی منظر شهری محدوده جنوب ، ادراک فضا توسط انسان پیاده مهمترین اصل طراحی بوده است و عناصر و اجزای استخوان بندی محله به گونه ای مستقر گردیده‌اند که فضای گفت وگو میان توده، فضا و ساکن یا عابر را فراهم آورند و ساکن و عابر با حضور در فضای بین عناصر به هنگام حرکت، جریانی پیوسته از تجربیات جمعی را دریابد.

ورودی های محله در ایجاد شبکه نمادین نشانه های شهری نقش مهمی دارند. ورودی های محله در عین معرفی محله و هویت آن با توجه به مقیاس و نوع کارکردشان با میزان متفاوت دعوت کنندگی برای غریبه ها تعریف می‌گردند. در محله جنوب شرقی حرم حضرت عبدالعظیم(ع)، ورودی های محله با توجه به موقعیت آنها نسبت به ساختار شهری ناحیه و در ارتباط با استخوان بندی فضایی محله تعریف شده اند.

همچنین به نقش نشانه های بصری در افزایش خوانایی محیط توجه ویژه ای شده است. بر این اساس در محدوده استخوان بندی اصلی توالی معنی داری از نشانه های شهری پیش بینی شده است. وجود حرم حضرت عبدالعظیم به عنوان نشانه‌ای در مقیاس فرامنطقه‌ای سبب شکل گیری فضای باز مرکزی با محدودیت ارتفاعی در جهت گشایش میدان‌های دید به این سمت شده است. نشانه ها با استقرار در تقاطع گذرها سیمای قسمت های مختلف محله را متمایز ساخته و به تقویت حس جهت یابی و در نتیجه خوانایی بافت کمک می کنند.

جانمایی نشانه ها در درون بافت نیز، با توجه به نقش آنها در استخوان بندی و هم چنین مقیاس آنها انجام گرفته است. نشانه ها در مقیاس محلی عمدتا در گشایش های فضایی و با محوریت مساجد طراحی شده اند. توالی این نشانه ها در سطح محله به شکلی است که حوزه های مختلف را در منظر ذهنی شهر سامان می دهد به طوری که اکثر کوی ها با حضور نشانه تعریف می شوند.

تصویر شماره ۴



تصویر شماره ۵



www.pandishaan.com

فضاهای جمعی، عرصه های باز و همگانی محله هستند که زندگی جمعی در آنها جریان دارد. از این نگاه، طراحی فضاهای جمعی باید بستری برای رفتارهای جمعی و تعاملات اجتماعی مردم فراهم آورد.

مهمترین فضای جمعی پیشنهادی، میدان مرکزی در مقیاس محلی است که با استقرار در مسیر محور تجاری, زیارتی و خدماتی محله, نقش مرکز محله را ایفا خواهد کرد. در رده بعدی فضاهای بازی در درون بافت به عنوان مراکز زیر محله پیش بینی شده است. مرکز محله در ارتباط با دو فضای جمعی دیگر ساختار اصلی استخوان بندی پیاده راه مرکزی محله را می سازند و در عین حال به عنوان حوزه های اتصال زیر محله ها و فضاهای جمعی زیر محله ها به یک دیگر محسوب می شوند در کنار این وظیفه در کنار هم قرار گرفتن این سه فضای جمعی در طول پیاده راه و پیش بینی کاربریهای همخوان با فضاهای جمعی همچون مرکز فرهنگی فضای کار و فعالیت و کاربریهایی از این دست ساختار منسجمی به این فضاها بخشیده است و همچنین با ایجاد تداوم و توالی فضایی در کنار تنوع بصری به ایجاد محیطی با کبفیت منجر شده است.

تصویر ۶ : دید به حرم از میدان مرکزی محله

در طراحی سیما و منظر خیابان ها در محله جنوب شرقی حرم حضرت عبدالعظیم(ع) مبانی زیر مد نظر قرار گرفت:

۱- اولویت حرکت پیاده: علاوه بر ایجاد شبکه امن پیاده درون بافت(محور پیاده شرقی – غربی), در طراحی خیابان های اصلی (مانند رحیمی و فخاری) ضمن رعایت استانداردهای ترافیکی مربوط به تردد وسایل نقلیه، اولویت حرکت با پیاده می باشد.

۲- تنوع در عین یکپارچگی: فضای خیابان به وسیله سطوح افقی (کف خیابان) و سطوح عمودی (نمای بناها) تعریف می شود که می باید سیمای یکدست و واحدی ایجاد نمایند. فضای خیابان در هر دو سطح باید در عین یکپارچگی از نوعی تنوع برخوردار باشد. از سوی دیگر گشودگی‌های پی در پی در امتداد خیابان‌های اصلی و فرعی موجب ایجاد سکانس‌های مختلف بصری در عین حفظ یکپارچگی ساختار اصلی شده است.

۳- توجه به بنای شاخص حرم حضرت عبدالعظیم(ع)

## بخش دوم: مکانیسم های اجرا

### درآمد:



www.noandishaan.com

یکی از آسیبهای جدی طرح های شهری در کشور ما، فاصله طرح تا اجرا است. بسیاری از طرح های شهری به دلیل عدم پیش بینی و برنامه ریزی چگونگی اجرا، در حیطه تئوری باقی مانده اند. در طرح منظر شهری محدوده جنوب شرقی حرم حضرت عبدالعظیم(ع)، یکی از مباحث کلیدی، تعریف و تبیین مکانیسمهای اجرای طرح در ابعاد مختلف بوده است که به صورت مناسبی از سوی کارفرما (سازمان نوسازی شهر تهران) در شرح خدمات گنجانده و در تهیه طرح توسط مشاور به آن عمل شده است.

## اصول مداخله در بافت:

مداخله در بافتهای فرسوده شهری یکی از مهمترین عوامل اثرگذار در اجرای طرح است که باید تحت تاثیر عوامل بسیاری تدوین شود.

عوامل اصلی تعیین کننده اصول و مبانی مداخله در طرح منظر شهری محدوده، با توجه به مبحث شناخت و تحلیل، عبارت اند از:

- منابع اقتصادی و نحوه هزینه کردن آن.
- پهنه بندی کارکردی بافت (از نظر کالبدی و کاربریها).
- مالکیت کنونی اراضی و استفاده کنندگان آتی آنها.
- میزان ارزش افزوده و نحوه توزیع آن.
- پتانسیلهای کالبدی و اقتصادی موقعیتهای مختلف بافت محدوده.
- تاثیرات عوامل همجوار بافت از جمله حرم حضرت عبدالعظیم (ع).

اصول و مبانی مداخله که به عنوان پایه تعریف مکانیسم های مداخله در بافت مورد استفاده قرار می گیرد، با توجه به شاخصه های یادشده در محدوده به شرح زیر خواهد بود.

۱- پهنه بندی نحوه مداخله باید با توجه به خصوصیات هر بخش کالبدی جداگانه تعریف شود.

۲- نحوه مداخله باید تدریجی باشد تا در صورت تغییرات پیش بینی نشده اقتصادی، اجتماعی و ... ، قابلیت تطبیق داشته باشد.

۳- منابع تامین بودجه اجرا باید کاملاً بررسی شده و حتی الامکان از بخشهای ذینفع و ذی نفوذ در پروژه انتخاب شوند. این امر انگیزه کافی برای تحقق پروژه ایجاد می کند.

۴- نحوه مداخله باید به گونه ای تنظیم شود که اعتماد از دست رفته ساکنین به مدیریت شهری را بازگرداند وانگیزه آنان را برای نوسازی تقویت کند.

۵- در روند اجرای طرح، نظارتی دقیق و صحیح از سوی سازمانهای مدیریت شهری باید صورت گیرد تا با توجه به بازار مغشوش ساخت و ساز، دلالان وارد عرصه نگشته و ارزش افزوده نوسازی نصیب ساکنان و عوامل دخیل در اجرا گردد.

۷- ارزش افزوده حاصل از اجرای طرح (در تعریف کاربری ها و تراکم ساختمانی) باید به صورت عادلانه توزیع گردد و هزینه بخشهای عمومی را نیز تامین کند.

## بستر بافت از نظر قابلیت های اجرایی طرح

بافت های فرسوده موجود در کشور دارای گونه های متفاوتی هستند و دارای قابلیت های مختلف به لحاظ اجرایی اند و قاعدتاً اقدامات و مکانیسم های خاصی برای بهسازی آنها لازم است .

بافت فرسوده محدوده طرح حاضر، به لحاظ اجرایی دارای مشخصاتی ویژه است. برخی از این مختصات تحت عنوان امکانات و پتانسیل ها و برخی را می توان تحت عنوان موانع و مشکلات در راستای اجرای طرح دسته بندی و بررسی نمود.



www.noandishaan.com

**امکانات:**

_ متوسط مساحت پلاک در بافت برخلاف اکثر محدوده های فرسوده چندان ریز نبوده و معادل ۱۴۰ متر بوده است. این مساحت مسئله بغرنج تجمیع را کاهش داده و از نظر زمان و جنبه های حقوقی در امر اجرا صرفه جویی می شود.

_ همجواری با حرم مطهر حضرت عبدالعظیم (ع) و پیوند معنوی مردم ساکن با آن، وابستگی و تعلق خاطر به مکان را نزد ساکنینش بسیار افزایش داده و انگیزه های آنان را برای نوسازی بافت تحریک می کند.

_ کنش جمعیتی مردم و به تبع آن ایجاد فرصت های شغلی خدماتی، تجاری، پذیرایی و.... پتانسیل های مناسبی را جهت پذیرش جمعیت جدید ارایه می کند.

_ وجود اراضی خالی در محدوده طرح امکان ساخت مسکن و جابه جایی موقت ساکنین را جهت نوسازی آسان می کند.

_ کم تراکم بودن و کم ارتفاعی اغلب ساختمان ها (۱/۵ طبقه به طور متوسط) هزینه های نوسازی را پایین می آورد.

**موانع و مشکلات:**

_ درآمد بسیارناچیز اغلب مردم ساکن و ناتوانی آنان در سرمایه گذاری جهت نوسازی بافت.

_ فرسودگی شدید واحد ها که اغلب باید کاملا تخریب شوند.

_ بیش از یک سوم جمعیت ساکن در محدوده تبعه کشور افغانستان و طبعاً اجاره نشین هستند که طبق قوانین کشور از حقوق معمول شهروندی محروم اند و عملا قادر به مشارکت در نوسازی بافت نیستند.

_ همجواری با حرم حضرت عبدالعظیم (ع) باعث اعمال محدودیت در تعریف ارتفاع ساختمان و تراکم می شود و ارزش افزوده را کاهش می دهد.

_ همجواری با حرم از سوی دیگر باعث بغرنج و پیچیدگی طراحی در محدوده می شود و محدودیت هایی را در تنظیم وتعریف کاربری ها ومعابر به ویژه در محدوده نزدیک به حرم ایجاد می کند.

**مکانیسمهای مداخله در بافت:**

مکانیسمهای مداخله در بافت محدوده بر پایه اصول و مبانی مداخله در بافت و بررسی جزییات کالبدی، اقتصادی و اجتماعی محدوده تعریف و تبیین می شود.

نحوه مداخله در بافت دارای سه پهنه مختلف است:

۱- منابع مالی حرم حضرت عبدالعظیم (ع) که محدوده کوچک همجوار خود را جهت ساماندهی به مرز بین حرم و بافت مسکونی، تملک می کند و نیز بخشی از محدوده خدمات زیارتی را بر عهده می گیرد.

۲- منابع مالی سازمانهای مدیریت شهری (شهرداری) که بخشهای عمومی از قبیل دسترسیها و خدمات عمومی را که غالباً پروژه های محرک توسعه اند سامان می بخشد. مدیریت ساخت مجموعه مسکونی جنوب محدوده – به عنوان بزرگترین پروژه زودبازده که بیشترین ارزش افزوده را نیز ایجاد می کند- بر عهده مدیریت شهری است.

۳- منابع مالی ساکنین فعلی و جمعیت پذیرش شده آتی بافت که مالکیت بخش اعظمی از اراضی و ابنیه محدوده را در اختیار دارند و بزرگترین گروه استفاده کنندگان آینده نیز خواهند بود. به دلیل فقر مالی مردم ساکن و با توجه به ظرفیت محدوده بافت، پذیرش جمعیت جدید و استفاده از تسهیلات دولتی به صورت وام و یا بخشودگی های مالیات و عوارض بسیار اثرگذار خواهد بود.



www.noandishaan.com

در تعریف تراکم بر روی واحدهای مسکونی که تحت مالکیت مردم است، به دلایل مختلف از قبیل محدودیت ارتفاع، تعریض معابر، تجمیع پلاکها و ... ، اختلافات زیادی وجود دارد که به تبع آن ارزش افزوده تعریف شده پلاکها نسبت به یکدیگر تغییر می کند. برای آنکه ارزش افزوده تعریف شده بر روی کل بافت – توسط تعریف تراکم و تغییر کاربریها- به صورت عادلانه و به دور از موقعیت قرارگیری پلاکها در طرح پیشنهادی، توزیع شود، پیشنهاد می شود که مرکزی با نظارت سازمانهای مدیریت شهری تشکیل شود که ارزش افزوده را بر مبنای تراکم متوسط کل بافت، به صورت عوارض از صاحبان پلاکها دریافت کند یا به پلاکهایی که تراکم کمتری از تراکم متوسط دارند به صورت وامهای کم بهره و طولانی مدت پرداخت کند.

آنچه در این مرحله مهم است فعالیت فراگیر اجتماعی با استفاده از مکانیزم هایی چون تاسیس دفتر نوسازی محلی و استفاده از توان گروههای ذینفوذ محلی در جهت تشویق مردم به مشارکت در ساخت و نوسازی بافت مسکونی بر اساس طرح منظر می باشد. در کنار این مکانیزم های اجتماعی و فرهنگی استفاده از اختیارات قانونی مصوب در مورد بافتهای فرسوده شامل تشویقها و تحدید های قانونی نیز در تسریع عملیات نوسازی موثر خواهد بود.

تصویر ۷ : پلاکهای وضع موجود و پلاکهای پیشنهادی

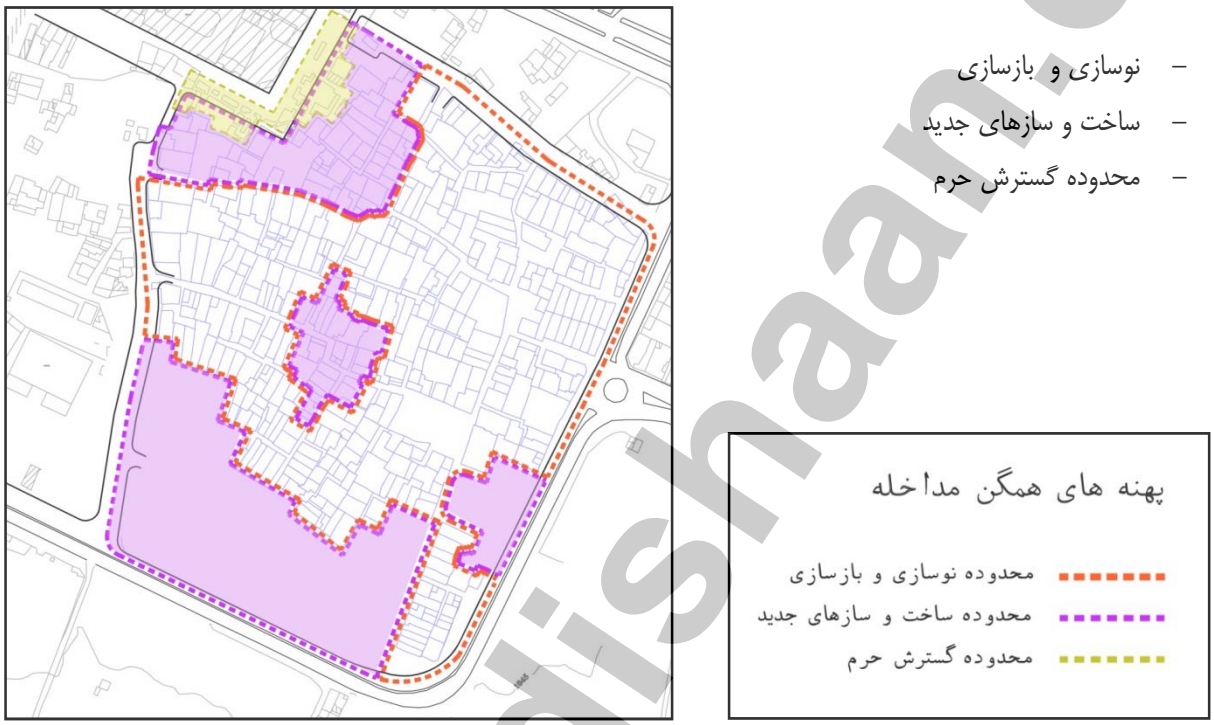


www.nosazi.com

مهمترین مکانیسم دخالت در این محدوده اجرای سیاست تجمیع، افزایش سطح فضای باز ، افزایش تراکم، افزایش سطح خدمات محلی و کاربری های موثر بر تزریق فعالیت مثبت اقتصادی می باشد، بر پایه آنچه گفته شد سیاست کلی در نوع مداخله ، نوسازی و بازسازی محله می باشد لکن در این فرایند از شیوه های مختلف بازسازی استفاده می شود.

در پهنه بندی محدوده های همگن در محدوده مورد مطالعه که بر اساس نوع ساماندهی و برخورد با بافت شکل گرفته است سه روش برای ساماندهی اتخاذ گردید :

- نوسازی و بازسازی
- ساخت و سازهای جدید
- محدوده گسترش حرم




تصویر ۸ : پهنه های همگن مداخله

پس از این مرحله، نحوه تملک در بافت و اولویت بندی آن بررسی و مشخص گردید . بر اساس دسته بندی انجام گرفته اولویت بندی تملک زمین ها به شرح زیر می باشد:

اولویت اول، خرید و تملک زمینهای خالی واقع در جنوب، جنوب غرب و جنوب شرقی محدوده مورد مطالعه تعیین گردید که دلیل این امر عدم اسکان مردم، کم بودن تعداد معارضین و سهولت تملک این زمینها و همچنین مکانیابی پهنه بلند مرتبه بافت دراین محدوده می باشد.

اولویت دوم تملک پهنه مرکزی و قسمت شمالی بافت است که در کناره حرم حضرت عبدالعظیم واقع شده است. در این پهنه ها به علت کاربریهای پیشنهادی، مداخله عمدتا یکپارچه بوده و پروژه های تعریف شده در این محدوده ها نقش محرک توسعه نوسازی را داشته و از این نظر تملک این زمینها در اولویت می باشد.

در ادامه اولویت بندی اجرای پروژه ها مورد بررسی قرار گرفت و بر پایه جدول اولویت اجرایی مقرر گردید اقدامات عمرانی در چهار زمینه شبکه های ارتباطی، کاربریهای خدماتی، فضاهای سبز و جمعی و کاربری مسکونی در چهار دوره زمانی به اجرا در آیند. این چهار دوره به دو دوره ۲ ساله و دو دوره ۱/۵ ساله تقسیم می شوند.



www.noandishaan.com

| اقدامات / مراحل | شبکه ارتباطی | کاربریهای خدماتی | مسکونی | فضای جمعی و سبز |
|---|---|---|---|---|
| اول | اجرای خیابانهای جمع و پخش کننده در در شمال و غرب محدوده | مختلط کارو فعالیت مرکزی | ساختمانهای بلند مرتبه جنوب محدوده | فضا سازی مرکز محله و جلوخان مساجد |
| دوم | ایجاد لوپ دسترسی محلی | درمانی بهداشتی و اموزشی | بازسازی و نوسازی عمومی بافت که بصورت تدریجی خواهد بود | فضاهای سبز درمسیر پیاده راه |
| سوم | ایجاد معبر های محلی | ورزشی و فرهنگی | | فضاهای جمعی موجود در بافت |
| چهارم | ساماندهی نهایی معبرهای موجود | فضاهای کار و فعالیت جنوب محله | | |

با ارائه لیستی پیشنهادی از گزینه‌های قابل اجرا تحت عنوان پروژه‌های زودبازده و محرک نوسازی اولویت‌های اجرایی و عملیاتی برای آغاز نوسازی بافت فرسوده و مسئله‌دار محدوده جنوب شرقی حرم حضرت عبدالعظیم(ع) مشخص گردد. اهم این پروژه ها به شرح جدول زیر است:



www.noandishaan.com

| نوع | عنوان |
|---|---|
| پروژه های زودبازده | – تکمیل و احداث خیابان های دسترسی شمالی و شرقی محدوده از سمت خیابان سلمان فارسی.<br>– ساماندهی فضاهای تملک شده در شمال غربی محدوده که به صورت پارکینگ زوار استفاده می شود.<br>– ساماندهی تنها فضای سبز محدوده با نام پارک ستاره.<br>– ساماندهی فضای باز جنوب محدوده که محل تجمع فاضلاب است.<br>– تامین روشنایی معابر به ویژه در محدوده های اطراف محدوده بافت.<br>– ساماندهی محدوده اختصاص یافته به حرم حضرت عبدالعظیم(ع)<br>– گسترش فعالیتهای خانهٔ فرهنگ محله<br>– ایجاد بازار میوه<br>– ایجاد کیوسک روزنامه فروشی<br>– ایجاد کیوسک تلفن عمومی<br>– نظافت جوی‌های کوچه های باریک<br>– کاهش فواصل مخازن زباله، مکان یابی مناسب و جمع آوری مداوم زباله ها<br>– نصب بنرهای تبلیغاتی / خدمات شهری |
| پروژه‌های محرک نوسازی | – معابر دسترسی شمالی و غربی محدوده و رینگ دسترسی درونی بافت<br>– مجتمع مسکونی جنوب محدوده و خدمات پیش بینی شده<br>– مرکز محله<br>– کاربریهای خدماتی و مراکز زیر محلات |



www.noandishaan.com

تصویر ۹ : پروژه های زودبازده و محرک نوسازی

و در نهایت در تحلیل هزینه – فایده هر یک از پروژه‌های پیشنهادی با در نظر گرفتن هزینه تملک و آماده سازی زمین، هزینه احداث، هزینه عوارض و درآمد فروش پروژه نرخ بازگشت سرمایه محاسبه و به تفکیک بیان شده است.

نحوه بهسازی و نوسازی بافت مسکونی و فرسوده محله ، باید از هرگونه مداخله سخت افزاری توسط دستگاه ها و نهادهای کلان دولتی یا خصوصی محافظت شوند و تنها با وضع قوانینی تشویقی و محرک توسط خود ساکنین به تدریج نوسازی گردند.

دلایل تبیین کننده خودانگیخته بودن نوسازی بافت به این شرح است:

۱- تفکیک پلاکهای محدوده نامنظم و غیر هندسی است و مشارکت تمام همسایگان لازم است.

۲- به دلیل تراکم کم خانه ها و ترکم زیاد خانوار در واحد مسکونی، تملک و احداث مسکن توسط نهادهای بزرگ مسلماً به ضرر ساکنین تمام خواهد شد چون آنان از ارزش افزوده ملک بی بهره مانده و مبلغ پرداخت شده در ازای آزادسازی ملک نیز بین چندین نفر تقسیم خواهد شد.



www.noanoosazi.com

۳- مداخله مستقیم در نوسازی بافت مسکونی باعث مهاجرت و درهم ریختن سازمان اجتماعی محدوده خواهد شد.

۴- مالکیت خصوصی واحدها و کوچک بودن مساحت اکثر آنان، روند تملک را بسیار کند خواهد کرد.

۵- انسجام اجتماعی در صورت نوسازی خودانگیخته افزایش خواهد یافت.

۶- روند تعریض معابر بدون هزینه برای دولت و شهرداری انجام خواهد شد و هزینه آن از طریق تعریف تراکم بـر پلاکهـای مجـاور معابر و از محل ارزش افزوده ایجاد شده تامین خواهد شد.

## نتیجه گیری:

در این نوشتار سعی شده است با توضیح فرایند طراحی و به ویژه طراحی مکانیسمهای اجرا، بر روی نمونه موردی خاص (محـدوده جنوب شرقی حرم) ، نحوه تعریف مکانیسمهای اجرا و کارآمدی آنها شرح داده شوند.

بافتهای فرسوده زمانی احیا می شوند که علاوه بر تهیه طرح مناسب و سازگار با شرایط آنهـا، اجـرای آن نیـز در زمـان تعیـین شـده صورت پذیرد. بر اساس نتایج کلی به دست آمده در این تحقیق که قابل اعمال در شرایط مشابه نیز هستند، جهت اجرای هر چه بهتر طرحهای نوسازی و بهسازی بافتهای فرسوده موارد زیر واجد اهمیت و درخور بررسی هستند:

_ تفکر و طراحی همزمان و توامان طرح و نقشه ها و مکانیسمهای اجرای آنها.

_ توجه به شاخصه های خاص و منحصر به فرد محدوده بافت در رابطه با قابلیتهای اجرای طرح.

_ طراحی مکانیسمهای اجرا بر پایه اصول پایداری، خوداتکایی و مشارکت مردم ساکن.

_ توجه به تولید و توزیع متناسب و عادلانه ارزش افزوده حاصل از توسعه ، نوسازی و بهسازی بافت.

## منابع:

۱. گلکار، کورش.۱۳۸۰، مولفه های سازنده کیفیت محیط شهری ، مجله صفه ، تهران : دانشگاه شهید بهشتی، شماره ۳۲.تهران

۲. مهندسین مشاور مهرازان،۱۳۸۱ ، گزارش طرح تفصیلی ورودیهای جنوبی و شرقی حرم مطهر عبدالعظیم(ع)

۳. مهندسین مشاور مهرازان،۱۳۸۱ ، گزارش طرح تفصیلی محدوده جنوب شرقی حرم مطهر عبدالعظیم(ع)

۴. مهندسین مشاور مهرازان،۱۳۸۵ ، گزارش الگوی توسعه منطقه ۲۰ تهران

۵. مهندسین مشاور کوشاپایدار، ۱۳۸۶ ، طرح منظر شهری محدوده جنوب شرقی حرم حضرت عبدالعظیم(ع)



www.noandishaan.com