

بهره گیری از اراضی قهوه ای، گامی در راستای ارتقا عملکردی محلات شهری،

نمونه موردی: لشگر ۹۲ زرهی اهواز

محمد صفری^۱، غزال دقیقی*^۲، رامی علاسوند مقدم^۳

۱ - ahmadiniavahid@yahoo.com

۲ - ghz.daghighi@gmail.com

چکیده:

رشد شتابان شهرنشینی در چند دهه اخیر و نیاز روز افزون انسان به صنایع و تجهیزات شهری، باعث شد بسیاری از اراضی که پیش از این در خارج از محدوده شهری قرار داشتند در داخل محدوده شهری وارد گردند. بنا شده است این اراضی به منظور حفظ سازگاری با محلات شهری و استفاده بهینه از اراضی شهری و منطبق کردن طرح های تفصیلی در محلات به محدوده های پیشنهادی جابجا شوند. به منظور استفاده کارآمد از اراضی قهوه ای نمونه موردی اراضی لشگر ۹۲ زرهی در اهواز مورد بررسی قرار گرفته است.

از رویکرد اصلی این طرح ها استفاده مجدد از زمین هایی که به اصطلاح اراضی قهوه ای نامیده می شوند، می باشد که می توان با تغییر کاربری بناهای قدیمی و آلوده کننده به رشد و توسعه پایدار دست یافت. اراضی مورد نظر در جبهه جنوب و جنوب شرقی منطقه ۱۵ اهواز قرار گرفته است که کاربری قبلی آن نظامی بوده است. بنابراین در این پژوهش با استفاده از پرسشنامه و نمونه گیری تصادفی و بهره گیری از سه دسته معیارهای پایه ای، سنجشی و محلی، نیاز به واحدهای خدماتی ساکنین شناسایی شده است. در بخش پایانی نیز مشخص شد کاربری هایی با عملکرد آموزشی، فرهنگی و تجاری از اهمیت بیشتری نسبت به سایرین برخوردار است. بنابراین پیشنهاد می گردد تا اولویت اقدام به این کاربری اختصاص یابد.

کلمات کلیدی: توسعه پایدار، اراضی قهوه ای، توسعه مجدد، ارتقا عملکرد محلات شهری، زمین های شهری.

۱ - مقدمه

بشر در دهه های پایانی قرن بیستم با این واقعیت مواجه گردید که بسیاری از نگرانی های زیست محیطی فراوری جوامع همچون رشد جمعیت، اسراف در استفاده از منابع، نابودی زیستگاه های حیات وحش، انقراض گونه های گیاهی و جانوری و انواع آلودگی ها

^۱ معاون فنی و عمرانی شهرداری اهواز، پست الکترونیکی: safari223@ut.ac.ir

^۲ کارشناس فنی معاون فنی و عمرانی شهرداری اهواز، پست الکترونیکی: ghz.daghighi@gmail.com

^۳ عضو شورای اسلامی شهر اهواز، پست الکترونیکی: rami.allasvand@yahoo.com

ارتباط درونی با یکدیگر داشته و به گونه ای بی سابقه تمام زمین را به عنوان زیستگاه بشر با خطر مواجه کرده است. اگر چاره اندیشیده نشود، تغییرات جمعیت، تخریب محیط زیست و گرداب هولناک فقر که هم اکنون در حرکت مارپیچ گونه خود سریع تر گذشته پیش می روند، مسلماً با قدرت تخریب بیشتری منجر به فاجعه خواهد شد.

در خصوص رسیدن به شهری پایدار با وجود همایش ها و نشست ها و مقالاتی که در این خصوص نوشته می شود بجز فهرست کلی از معیارهای شهر پایدار چیزی دستگیر نشده است و نتوانسته اند شهری بر پایه اصول پایدار شهر پدیدار کنند. تعاریف و تحقیقات بر عواملی نظیر کارایی در مصرف انرژی، مقرون به صرفه بودن حمل و نقل عمومی و تسهیلات و خدمات شهری نداده اند. بنابراین نمی توان منابع منطقه پشتیبان شهر و ظرفیتی که این منطقه برای پذیرش ضایعات شهرنشینان می دهد را نادیده گرفت.

از اهداف اصلی کالبدی- فضایی کالبدی - فضایی برنامه ریزی کاربری اراضی شهری جلوگیری از تداخل کاربری های ناسازگار می باشد. (رضوانیان، ۱۳۸۱: ۵۷)

که طبق اصل سازگاری کاربری هایی که دود، بو، صدا، شلوغی و آلودگی زیست محیطی تولید می کنند باید از کاربری های دیگر به ویژه کاربری مسکونی، فرهنگی و اجتماعی جدا شوند. (سعیدنیا، ۱۳۷۸: ۲۴)

یکی از الگوهای مطرح شده در زمینه ایجاد توسعه و فرم پایدار شهری الگوی توسعه میان افزاست. این الگو فرآیند توسعه و باز استفاده از قطعات بلا استفاده در میان نواحی موجود که قبلاً توسعه یافته است، می باشد. این الگو با تاکید بر زمین های بایر، بلا استفاده و قهوه ای سعی دارد توسعه را بر روی این اراضی بارگذاری کند. (شریفیان، ۱۳۸۹: ۴۷)

استفاده مجدد از ساختمان ها، زیرساخت ها و فضاهای موجود از نظر اقتصادی هم برای صاحبان ملک ها و دولت های محلی صرفه و منفعت هایی را به همراه داشته و هم در رونق اقتصادی و اجتماعی منطقه تاثیرگذار است و می تواند فاصله های موجود بین محلات شهری را از طریق رعایت عدالت اجتماعی بکاهد. (Northeast-Midwest Institute, 1999: 13)

بنابراین برنامه ریزی برای تغییر کاربری اراضی در مکان هایی که فاقد کارایی لازم هستند و یا به نوعی آلوده کننده تلقی می شوند و استفاده مجدد آن ها در فرآیند توسعه شهری ضرورت می یابد. از نمونه چنین اراضی می توان به لشگر ۹۲ زرهی اهواز در استان خوزستان اشاره کرد این اراضی موسوم به اراضی ۲۷۹ هکتاری در منطقه ۱۵ اهواز (در جبهه شمال غرب) اهواز و در بخش جنوبی و جنوب شرق منطقه ۱۵ قرار گرفته است.

در این راستا سوالاتی مطرح می شوند که باید به آنها پاسخ گفت:

- چگونه می توان با برنامه ریزی مناسب اراضی لشگر ۹۲ زرهی اهواز در جهت ارتقای عملکردی این محله، حرکت کرد؟
- ایجاد چه کاربری یا عملکردی در اراضی لشگر ۹۲ زرهی اهواز می تواند بیشترین نفع را به ساکنین این محله برساند؟

۲- مبانی نظری

۱-۲- توسعه پایدار

توسعه در عرف به فرایندی گفته می شود که طی آن جوامع از شرایط اولیه و عقب ماندگی با عبور از مراحل تکاملی و کم و بیش یکسان و تحمل دگرگونی های کمی و کیفی به جوامع توسعه یافته تبدیل شوند و همانگونه که ولفگانگ زاکس گفت توسعه روندی تصور شده است که طی آن «مردم از توسعه نیافتگی به سوی سرنوشت جهانی و محتوم رفاه اقتصادی رهنمون می شوند». (نصیری، ۱۳۷۹: ۴۵).

توسعه در مفهوم کلی به معنی بهبود شرایط زندگی، تامین نیازها و زمینه سازی برای نیل به آرمان ها به کهنسالی تمدن بشری است اما مطالعه توسعه در مفهوم خاص به عبارت دیگر «مطالعه منظم مسائل و جریانات بویژه در عرصه اقتصادی» تاریخچه ای بسیار کوتاهتر دارد توسعه یک نوع افزایش توانایی و علاقه است و به دلیل این که یک نفر و یا یک جامعه نمی تواند آن را از دیگری بیاموزد بنابراین یک فرد و یا یک جامعه نیز نمی تواند دیگری را توسعه دهد یک نفر تنها می تواند برای توسعه دیگری را تشویق و تجهیز نماید (اسلامی، ۱۳۸۱: ۱۸).

از توسعه تعاریف و مفاهیم متفاوتی توسط صاحب نظران مطرح گردیده است و گرچه مفهوم ترقی (progress) و رشد (growth) پیشرفت (advancement) و گسترش (expanding) از گذشته ای خیلی دور در ادبیات اقتصادی و اجتماعی مطرح بوده لیکن واژه توسعه (development) به مفهوم متداول کنونی آن پس از جنگ جهانی دوم رواج پیدا کرده است. مفاهیم ترقی - تحول - رشد - پیشرفت و گسترش در حقیقت گرچه حرکتی در جهت بهبود اوضاع و شرایط موجود یک جامعه را مد نظر قرار داد اما به نسبت توسعه از معانی و مفاهیم محدودتری برخوردارند. توسعه در مفهوم حرکت به سمت بهبودی و تغییر شرایط از وضع کنونی به شرایطی مطلوبتر. در حقیقت جنبه هدفمند آرمانی تر را به نمایش می گذارد. البته مفاهیم توسعه در مسیر تحول آن در نیمه دوم قرن ۲۰ خود متحول گردیده است و گروه‌های علمی توسعه را براساس دیدگاه‌های خود تفسیر نموده اند. توسعه درجه ای از تحول است که جامعه را برای نیل به آرمان‌ها و اهداف خود هدایت می کند به بیان سازمان ملل توسعه فرایندی است که کوشش‌های مردم و دولت را برای بهبود اوضاع اجتماعی و اقتصادی و فرهنگی هر منطقه متحد کرده و مردم این مناطق را در زندگی یک ملت ترکیب نموده و آن‌ها را برای مشارکت در پیشرفت ملی توانا می سازد. شاید بتوان مفهوم توسعه را در ابعاد اقتصادی - اجتماعی - سیاسی و فرهنگی آن شناخت اهمیت انسان و هدف نهایی توسعه را رفاه و خوشبختی انسان‌ها دانست پس هدف اساسی ایجاد محیطی توان بخش برای مردم است تا از زندگی طولانی - سالم و خلاق و با کیفیت برخوردار شوند. (نصیری زاده و دیگران، ۱۳۸۳: ۱۸۳).

بسیاری از متخصصین بزرگ و شناخته شده دنیای اقتصاد همچون آدام اسمیت - بایر - کلارک - هیرشمن - میردال و روستو و... هم یک مفهوم برای معنی توسعه ذکر کرده اند و آن عبارتست از این است که توسعه یک تحول بنیادی از جامعه کهن در جامعه نوین است. توسعه تنها الزاما بحث اشتغال فقر و محرومیت و عدالت نیست بلکه این هم جزء توسعه بوده و در عین حال مفهوم توسعه فراتر از اینها است (مابر، ۱۳۶۸: ۱).

توسعه اساسا تبدیل یک تمدن به تمدن دیگر و یا به عبارتی تحول اندیشه قدیم به اندیشه جامعه جدید است از همین رو ست که توسعه را متضمن یک مرگ و یک تولد می دانند. مرگ یک اندیشه و نظام متناسب بانظام کهن و تولد یک اندیشه و نظام متناسب با آن نظام جدید (عظیمی، ۱۳۷۷: ۱۳).

مایکل تودارو می گوید: توسعه را باید جریان چند بعدی دانست که مستلزم تغییرات اساسی در ساخت اجتماعی، طرز تلقی عامه مردم و نهاد‌های ملی، تشریح رشد اقتصادی، کاهش نابرابری و ریشه کن کردن فقر مطلق است به طور معمول توسعه به معنای فرایندی است که طی آن قابلیت‌ها یا توانیهای بالقوه یک شی یا موجود زنده تحقق یافته و آن شی یا موجود زنده به حالت طبیعی و کامل خود در آید. براساس همین مفهوم است که این واژه به گونه ای استعماری یا مجازی برای اشاره به رشد طبیعی گیاهان و حیوانات به کار می رود. (زاکس، ۱۳۷۷: ۱۶).

در قالب معیارهای توسعه دو موضوع مهم اقتصاد و زیست محیطی با هم مطرح می شوند در حالیکه این دو در تقابل با یکدیگرند زیرا همچنانکه رشد اتفاق می افتد منابع مصرف می شود استفاده بی رویه از منابع منجر به مسائل مختلف از جمله آلودگی هوا، آب و خاک می گردد بنابراین با رشد اقتصادی محیط زیست آلوده می شود. زمانی مفهوم توسعه اقتصادی با بهبود کیفیت محیط زیست همراه می شود که تغییرات ساختاری در اقتصاد شامل توزیع مناسب منابع مالی، بهره برداری از منابع زیرزمینی، تامین زیر ساخت‌های اقتصادی، قانون مندی و حاکمیت قانون، سیاست‌های روشن و ثابت واردات و صادرات به برقراری عدالت در همه سطوح اقتصادی - اجتماعی و فرهنگی مد نظر قرار گیرد (عزیزی، ۱۳۸۰: ۵).

۲-۲- انواع زمین های شهری

زمین های شهری را می توان بر اساس نوع کارکرد در دوره های مختلف دسته بندی نمود. در جدول زیر به صورت اجمالی انواع دسته بندی زمین ها در ایران و کشورهای دیگر به همراه شاخص های تشخیص آنها، نمایش داده شده است.

داخل کشور	خارج از کشور
-----------	--------------

گروه بندی	شاخص ها	گروه بندی	شاخص ها
اراضی دایر	سابقه عمرانی و آبادی داشته و مورد استفاده است.	زمین خاکستری	زمینی که سابقه توسعه (مجموعه های تجاری، اداری و ...) دارد ولی متروکه شده است.
اراضی بایر	سابقه عمران داشته ولی رها شده است.	زمین قهوه ای	سابقه توسعه یافته (با هدف صنعتی) ولی در حال حاضر رها شده و دارای آلودگی است.
اراضی موات	سابقه احیا و عمران نداشته است.	زمین سبز	زمینی که به طور طبیعی شکل گرفته و توسعه نیافته است.

منبع: (نوفل و کلبادی، ۱۳۹۲)

۲-۳- اراضی قهوه ای

در ادبیات شهرسازی جهان صرف نظر از تناقضات مختصری که در تعاریف کشورهای مختلف وجود دارد، به طور کلی اراضی که قبلاً مورد استفاده می گرفته ولی اکنون به دلایلی بی استفاده و متروکه مانده اند، تحت عنوان اراضی قهوه ای نامیده می شوند. علی رغم تناقضات و اختلافات نظریه هایی که در تعریف این اراضی به کار می رود همه تعاریف بر استفاده مجدد از این اراضی تاکید دارند.

زمین قهوه ای زمینی است که برای اهداف صنعتی و یا برخی از عملکردهای خدماتی استفاده شده است اینگونه زمین ها ممکن است دارای حجمی از آلودگی و زباله (کم یا خطرناک) باشند و این پتانسیل وجود دارد که آلودگی آن را از بین برد و مجدداً از آن زمین استفاده شود. (EPA, 2011)

برای فیلد به قطعه زمینی گفته می شود که توسعه مجدد و استفاده دوباره از آن امکان پذیر است و در حال حاضر در آن زباله، مواد آلوده کننده آلاینده و یا زمینه ایجاد این موارد در آن وجود دارد. (Wurtzler, Diluigi, 2007:1)

موسسه CABERNET در اتحادیه اروپا، واژه BROWNFIELD را جزو سایت هایی می داند که کاربری پیشین آن و زمین های اطراف بر آن ها تاثیر گذاشته و در حال حاضر رها شده و بدون استفاده مانده اند، مشکلات آلودگی واقعی یا مشهود دارند، عموماً در مناطق توسعه یافته شهری واقع هستند و نیازمند مداخله برای استفاده سودآور می باشد. استفاده از این اراضی میتواند به عنوان محرک اقتصادی در مقیاس ناحیه و محله عمل کند و به صورت مستقیم یا غیر مستقیم اشتغال زایی کند و از طرفی هم آلودگی های زیست محیطی را بزدايد و در جهت ارتقای محیطی گام بردارد.

۲-۴- مروری بر تجارب استفاده مجدد از اراضی قهوه ای در ایران**۲-۴-۱- تبدیل کارخانه ریسندگی اقبال به مرکز فناوری اقبال-یزد**

کارخانه اقبال یزد اولین کارخانه نساجی یزد بوده که با روش های جدید که تکنولوژی آن از خارج از کشور وارد شده بود مشغول به کار شد. این کارخانه در اواخر دهه ۱۳۶۰ به دلیل قرار گرفتن در حریم شهری و ایجاد مشکلات موجود به یک زمین قهوه ای شد. اما به دلیل موقعیت بسیار مناسب کارخانه و نزدیکی به مرکز شهر یزد، در اوایل دهه ۸۰ تغییر کابری داده و به دنبال تصویب کمیسیون ماده ۵، از ملحقات وزارت فرهنگ و آموزش عالی گشت. بدنبال مطالعات اولیه و ارائه گزارش توجیهی، شورای گسترش آموزش عالی در مصوبه مورخ ۱۳۸۰/۵/۲۰ موافقت اصولی خود را با ایجاد پارک علم و فن آوری یزد اعلام نمود. چهار محور تکنولوژی اطلاعات، بیوتکنولوژی و مهندسی پزشکی، انرژی های نو و نساجی بعنوان زمینه های اولیه فعالیت پارک در نظر گرفته شد. (گزارش شناخت پروژه و تغییر کاربری کارخانه اقبال، ۱۳۸۳)

۲-۴-۲- تبدیل کارخانه چرم سازی به دانشگاه هنر اسلامی تبریز-تبریز

این کارخانه در اوایل دهه ۱۳۱۰ ایجاد شد. مکان این کارخانه آن زمان در حاشیه جنوبی شهر تبریز واقع شده بود. پس از توسعه سریع شهر تبریز و ورود کارخانه به حریم شهر، این کارخانه نیز تعطیل شده و به خارج از شهر منتقل شد. در اواخر دهه ۱۳۶۰ این کارخانه به مالکیت وزارت فرهنگ و آموزش عالی در آمده و در اوایل دهه ۱۳۷۰ به دانشگاه هنر اسلامی تبریز تغییر کاربری داد. (منبع: Wikipedia.fa.org)

۲-۴-۳- تبدیل پادگاه قلعه مرغی تهران و تبدیل آن به یکی از مراکز تفریحی بزرگ تهران

تا نیمه اول سال ۱۳۰۱ در تهران محل معینی برای فرود و پرواز هواپیماها وجود نداشت. در تیرماه ۱۳۰۱ انگلیسی‌ها درخواست اعزام دو فروند هواپیما به تهران نمودند و دولت وقت به فکر اختصاص زمین مناسب و مسطحی برای فرود آنها افتاد. با بررسی‌هایی که انجام گرفت زمین قلعه مرغی برای این منظور مناسب تشخیص داده شد و به تدریج به اولین فرودگاه تهران تبدیل گردید و تأسیسات و آشیانه‌های متعدد در آن ساخته شد. بدین ترتیب یک ماه بعد در هشتم مرداد هزار و سیصد و یک زمان بهره‌برداری رسمی از اولین فرودگاه تهران در قلعه مرغی رقم خورد و بعد از افتتاح فرودگاه دو فروند هواپیمای انگلیسی از طریق بغداد وارد تهران شدند و در فرودگاه قلعه مرغی فرود آمدند.

بر اساس توافق نیروی هوایی و شهرداری تهران بزرگ در اواخر سال ۸۹ عملیات احداث بوستان بزرگ ولایت در محل کنونی فرودگاه اجرایی شد و در اردیبهشت ۹۰ فاز اول این بوستان به بهره‌برداری رسمی رسید. این بوستان که در مجموع ۲۷۰ هکتار مساحت دارد، فاز یک آن با ۶۰ هکتار مساحت در سال ۱۳۹۰ به بهره‌برداری رسید. این پروژه شامل؛ رینگ سواره پیرامونی، پیست دوچرخه سواری، گشتگاه پیاده (باغراه ایرانی)، مسیر تندرستی، زمین‌های بازی کودکان و بزرگسالان، پیست اسکیت، سرویس‌های بهداشتی و... است. اطراف سایت به طول ۳٫۶ کیلومتر است که کاربری‌هایی همچون پیست دوچرخه سواری، مسیر سلامت، مسیر چند منظوره، مسیرهای پیاده، باغات و همچنین بسیاری از کاربری‌های ورزشی، خدماتی و تفریحی در آن واقع شده است.

۲-۵- توسعه مجدد اراضی قهوه ای

توسعه مجدد اراضی قهوه ای مدیریت، توان بخشی و بازگشت به سود آوری این اراضی است به گونه ای که از رضایتمندی مداوم برآورده شدن نیازهای حاضر و نسل آینده در چارچوب حساسیت محیطی، قابلیت اجرا از منظر اقتصادی، استحکام سازمانی و اقبال اجتماعی در درون بستر خاص منطقه ای، اطمینان حاصل گردد. نکته مهم و اساسی سود آور کردن این اراضی است و مهم تر از آن سودآور کردن این اراضی برای افرادی که در جوار آن زندگی می‌کنند، می باشد. (Rescue.2004:86)

از اهداف عمده توسعه مجدد این اراضی می‌توان به موارد زیر اشاره کرد.

- ارتقای کاربری زمین به نحوی که برآورده کننده نیازها و تقاضاهای اقتصادی-اجتماعی باشد.
- در آمیختن استفاده مجدد از این نوع اراضی در جهت توسعه و ارتقا عملکردی محلات شهری

۶-۲- معیارهایی برای توسعه مجدد اراضی قهوه ای

در واقع توسعه مجدد این اراضی نوعی تغییر کاربری یا عملکرد می باشد که باید طبق اصول و معیارهای خاصی انجام گیرد. بدین منظور و برای گزینش کاربری یا عملکرد بهینه سه دسته معیار در گروه های پایه ای، سنجشی و محلی تقسیم بندی شده اند:

۶-۲-۱- معیارهای پایه ای

این معیارها، معیارهایی هستند که در گزینش کاربری خاص در هر مکانی به طور کلی باید رعایت شود.

- سازگاری: منظور از مولفه سازگاری، قرارگیری کاربری های سازگار در کنار یکدیگر و بر عکس جداسازی کاربری های ناسازگار از یکدیگر است.

- آسایش: دو مولفه فاصله و زمان مهمترین مولفه ها در مکانیابی یا تغییر کاربری هستند. نوع دسترسی با فاصله و زمان سنجیده می‌شود، این دو عامل واحد اندازه گیری آسایش محسوب می شوند. چگونگی دسترسی خدمات شهری مورد نیاز ساکنان و دوری از کاربری های مزاحم و ناسازگار از مولفه های مهم آسایش تلقی می شوند.

- کارایی: مسئله سودمندی- هزینه در تعیین نوع کاربری و کارایی کاربری ها نقش مهم و اساسی دارد. میزان قیمت زمین، صرفه اقتصادی، سرمایه گذاری و بهره وری از دیگر عوامل مهم کارایی اراضی شهری محسوب می‌گردند.

۶-۲-۲- معیارهای سنجشی

این معیارها در واقع ابزار سنجشی برای اتخاذ کاربری های احتمالی مورد نظر با عواملی چون کاربری های همجوار، ویژگی های محیطی و ... است و به دسته کمی و کیفی تقسیم می شوند:

معیارهای کمی: در واقع این معیارها مقایسه سرانه های پیشنهادی طرح تفصیلی با سرانه های موجود و بررسی کم و کاست آن ها می باشد.

معیارهای کیفی: این معیارها ماتریس هایی هستند که در انتخاب بهینه کاربری مورد نظر تاثیر زیادی دارند. (رضویان، ۲۰۱۳: ۲۴۲-۲۴۸)

- ماتریس سازگاری: کاربری هایی که در یک حوزه نفوذ با یکدیگر قرار می گیرند باید از نظر سنخیت و همخوانی با یکدیگر منطبق بوده و موجب مزاحمت و مانع فعالیت های یکدیگر نشوند.

- ماتریس مطلوبیت: می توان گفت هر کاربری با توجه به خصوصیات خاص برای محل خاصی مناسب است و هر محل نیز با توجه به خصوصیتی که دارد، کاربری های خاصی را می‌طلبد. برای ارزیابی این خصوصیات و نیازهای هر کاربری با خصوصیات محل استقرار آن مورد مقایسه قرار گیرد.

- ماتریس ظرفیت: هر کاربری دارای مقیاسی است، همچنین سطوح مختلف ساختار شهر دارای ظرفیت معینی است، چنانچه مقیاس و ظرفیت مذکور با یکدیگر منطبق باشند از یک طرف عملکرد فعالیت به خوبی انجام می شود و از طرف دیگر، سطح مورد نظر از ساختار شهر نیز به نحو موثری از خدمات آن بهره مند می‌شود. در نتیجه اگر این دو سطح با یکدیگر قابل تطبیق نباشند، مشکلات عدیده ای برای هر دو پدیده بوجود خواهد آمد.

- ماتریس وابستگی: بر خلاف مواردی که کاربری ها با یکدیگر ناسازگار بوده و همجواری آن ها ایجاد مزاحمت می کند، گاهی اوقات یک کاربری وابسته به دیگر فعالیت ها می باشد. در واقع باید کاربری اتخاذ گردد که به فرض در یک محیط سکونتی و مسکونی با ویژگی ها و نیازهای آن محیط سنخیت داشته باشد.

۶-۲-۳- معیارهای محلی

این معیارها مختص به ساکنان ناحیه ای است که قرار است تغییر کاربری مورد نظر در آنجا صورت گیرد که بیشتر ویژگی های اجتماعی (خواست ساکنان، میزان سواد، میزان امنیت اجتماعی) و خصوصیات و ویژگی های اقتصادی میزان و نوع اشتغال، میزان درآمد خانوارها مد نظر و ملاک اصلی می باشند. (احمدی، ۱۳۹۲)

۳- معرفی محدوده مورد مطالعه

این اراضی از شمال شرقی به گذرگاه ۴۵ متری با کاربری مختلط (تجاری- اداری- مسکونی) از جبهه شرق به امتداد خط آهن اندیمشک - اهواز، از جبهه جنوب به بلوار قدس (با حریم ۶۰ متر) و از جبهه غربی به گذرگاه ۴۵ متری ممتد از خیابان ۱۸ کیان آباد به بلوار قدس محدود میگردد.

از نظر ارتباطی محدوده مورد مطالعه از موقعیت ممتازی برخوردار می باشد این اراضی از جبهه شمال شرق از طریق بلوار توحید و پل هفتم با جبهه های شرقی و شمال شرقی شهر اهواز مرتبط و از جبهه شمال غربی با اتصال به مسیر پل سوم با جاده خرمشهر و غرب شهر در ارتباط قرار می گیرد. جبهه شرقی پلاک مورد نظر به بلوار صیاد شیرازی و امتداد جنوبی آن محدود می باشد که پلاک مورد نظر را از جبهه شمال با کوی مهر و از جبهه جنوب با مسیر پل پنجم و اراضی منطقه گلستان در ارتباط قرار خواهد داد.

جبهه جنوبی اراضی فوق در مجاور بلوار قدس با حریم ۶۰ متر قرار دارد که علاوه بر ارتباط با اراضی کوی ولیعصر و کوی انقلاب (واقع در جبهه جنوبی آن) از طریق گذرگاههای متعدد موجود با امتداد شمالی و جنوبی،

بر اساس پیشنهادات طرح جامع با عبور از روی تاسیسات خط آن از طریق خیابانهای خرم و نو با منطقه اداری امانیه و سپس از طریق پل معلق و خیابان طالقانی با مرکز تجاری شهر در ارتباط قرار می‌گیرد.

۴- ضرورت‌ها و زمینه‌های توسعه مجدد اراضی نظامی

بررسی‌ها نشان می‌دهد در شرایط کنونی، شهرها - در ایران و سایر کشورهای جهان - با بخش‌های قابل توجهی از اراضی متعلق به نهادهای نظامی و امنیتی مواجه هستند که چاره‌اندیشی در ارتباط با آنها در زمینه توسعه مجدد و تغییر کاربری ضروری به نظر می‌رسد. اراضی نظامی عمدتاً قابل طبقه‌بندی به دو گونه هستند :

۴-۱- اراضی باقیمانده از جابجایی اماکن نظامی از محدوده شهر

نخستین نمونه، اراضی نظامی واقع در محدوده‌های شهری هستند که در اثر انتقال اماکن نظامی از محدوده شهر با توجه به الزامات قانونی و نهادی حاکم بر کشور مبنی بر جابجایی اماکن نظامی از محدوده‌های شهری استحصال شده‌اند. نمونه این اراضی را می‌توان در ایران، با توجه به الزامات قانونی برنامه سوم و چهارم توسعه مبنی بر انتقال اماکن نظامی از محدوده شهرها و نیز قانون انتقال اماکن نظامی و پادگان‌ها مصوب سال ۱۳۸۸ و نیز در کشور اردن، با توجه به دستور پادشاه این کشور مبنی بر خروج اماکن نظامی از شهرهای امان و زرقا مشاهده نمود. در این صورت نهادهای نظامی در پیگیری سیاست خروج اماکن نظامی از محدوده‌های شهری، نیازمند توسعه جدید در نقاطی جدید هستند که این موضوع هزینه‌ها و الزامات جدیدی را مطرح می‌سازد، گرچه فرصت‌هایی را برای توسعه اقتصادی و کالبدی شهر فراهم می‌آورد.

۴-۲- اراضی نظامی استحصال شده در نتیجه بسته شدن پایگاه‌های نظامی

در برخی از کشورهای جهان بسته شدن پایگاه‌های نظامی (داخلی و خارجی) مشاهده می‌شود. این موضوع سبب می‌شود تا بخش قابل توجهی از اراضی نظامی در سطح اینگونه شهرها آزاد شود بی آنکه نیازی برای توسعه پایگاه‌های نظامی جدید در مکانی جدید مطرح باشد. نمونه‌های متعددی در این باره را می‌توان در بسته شدن پایگاه‌های نظامی در داخل مرزهای کشور آمریکا در پی سیاست‌های تعدیل نیروهای نظامی این کشور، یا بسته شدن پایگاه‌های نظامی آمریکا در خارج از خاک این کشور (از جمله کشور فیلیپین) و نیز بسته شدن پایگاه‌های نظامی بین‌المللی ناتو و کشورهای اروپایی در محدوده کشورهایمان چون آلمان و انگلستان مشاهده کرد. بسته شدن این پایگاه‌ها گاه نگرانی‌هایی را در ارتباط با فرصت‌های شغلی مرتبط و اثرات آن بر اقتصاد محلی پدید آورده‌است، اما بر اساس تجارب جهانی در نهایت این اقدام سبب پویایی و توسعه اقتصاد شهر شده است.

۵-۱- تحلیل معیارهای مطرح شده برای گزینش کاربری مناسب

به منظور تحلیل معیارها و انتخاب بهتر گزینه با استفاده از پرسشنامه و نمونه‌گیری نیازهای ساکنین سنجیده شده و با استفاده از نظر کارشناسان محلی این نیازها با فرصت‌ها و دارایی‌ها ساکنین تدقیق شده است.

۵-۱-۱- معیارهای کلی

با مد نظر قرار دادن تغییر کاربری با هدف ارتقا عملکردی در سطح محله، مشخصاً کاربری اتخاذ شده با محیط مسکونی سازگار خواهد بود. از لحاظ معیار آسایش هم با توجه به دسترسی‌های متعددی که به این اراضی از طریق معابر اطراف می‌باشد و همچنین نزدیکی آن به اماکن مسکونی هم از لحاظ فاصله و هم از لحاظ زمان دسترسی به این اراضی برای ساکنان این محله و محلات اطراف سهل و راحت است. برای توجه به معیار کارایی باید در این اراضی کاربری ایجاد شود که برای سرمایه‌گذار و استفاده‌کننده سود و منفعت داشته باشد و از طرفی ارزش زمین را در محله تحت تاثیر خود افزایش دهد.

۵-۱-۲- معیارهای سنجشی

همانطور که در تحلیل کمی وضعیت کاربری اراضی مشخص شد، این محله فاقد کاربری‌های آموزشی، فرهنگی و ورزشی است، این در حالی است که این کاربری‌ها در طرح تفصیلی پیش‌بینی شده‌اند.

چالش‌های معاصر در معماری، منظر و شهرسازی

National Conference on
Contemporary Challenges in Architecture, landscape and Urban Planning

March 3, 2016

تهران - اسفندماه ۱۳۹۴

بهبتر است کاربری ایجاد شده توانایی ارائه خدمات فرامحله ای را نیز داشته باشد. از لحاظ ماتریس وابستگی نیز کاربری ایجاد شده باید در خدمت محیط مسکونی باشد.

۵-۱-۳- معیارهای محلی

با توجه به ویژگی های اجتماعی و اقتصادی محله مشخص شد که ساکنان به وجود کاربری های آموزشی و کاربری هایی که ایجاد اشتغال کنند، نیازمند هستند. در پرسش نامه ای که از ساکن محله بدان پاسخ داده شد می توان نتیجه گرفت که بیشتر ساکنان بر ایجاد کاربری تاکید داشتند که بتوانند برای آنان اشتغال ایجاد کند.

۶- جمع بندی و ارائه گزینه برتر

در شهرهای ایران به علت نبود برنامه ریزی دقیق و کارآمد در زمینه کاربری زمین و در نتیجه عدم بهره گیری متناسب از ظرفیت ها و استعداد های موجود شهر و عدم رعایت الگوی صحیح استقرار جمعیت و عامل مهم رشد جمعیت، شاهد گسترش بی حد و مرز شهر در افق و بوجود آمدن محلاتی خودرو در حاشیه شهرها هستیم، محلاتی که به دلیل توجه صرف به نیاز مسکن و بی برنامه بودن شکل گیری آنها عمدتاً دارای ضعف شدیدی در ارائه خدمات شهری هستند. در این شرایط توسعه میان افزای شهری با هدف قرار دادن زمین ها یا ساختمان های بسیار قدیمی و متروکه به منظور استفاده مجدد از آن ها، بر توسعه سیمای شهر و محیط زندگی کمک کرده و می تواند کیفیت زندگی را در این محلات افزایش دهد. توسعه میان افزای می تواند در ارتقا وضعیت کالبدی محدوده مورد نظر، ارتقا سرزندگی و عملکرد محلات موجود تاثیرگذار باشد.

با توجه به مطالب ذکر شده می توان به این نتیجه رسید که ایجاد یک کاربری یا کاربری هایی با عملکرد تجاری مسکونی از اهمیت بیشتری نسبت به سایرین برخوردار است. با توجه به اینکه رویکرد اصلی توسعه میان افزای در بازیافت اراضی قهوه ای، توسعه آن ها بر مبنای کاربری های مختلط است، می توان ترکیبی از کاربری های فرهنگی و تجاری را در این اراضی پیش بینی نماییم.



درصد %	مساحت (هکتار)	نوع کاربری
20.41	276862	مسکونی تراکم کم حداکثر
6.56	89016	تجاری مرکز ناحیه
8.64	117266	تجاری- اداری
7.74	104972	خدمات ناحیه
20.07	272295	پارک خطی
2.28	30912	فضای سبز
11.82	160328	فضاهای باز و پیاده راه
22.10	299785	شبکه معابر پیشنهادی
100	1356651	جمع

۷-منابع

- ۱- اسلامی، (۱۳۸۱)، غلامرضا، «مواجهه با مشکلات و توسعه درونزا»، نشریه صفا، شماره ۳۴، دانشگاه شهید بهشتی، تهران.
- ۲- احمدی، (۱۳۹۲)، «بهره گیری از اراضی قهوه ای، گامی در راستای ارتقای عملکردی محلات شهری»، نمونه موردی: محله کشتارگاه ارومیه، اولین همایش ملی جغرافیا، شهرسازی و توسعه پایدار، تهران، اسفند ماه ۱۳۹۲
- ۳- زاکس، ولفگاگ، مترجم، فرهی، فریده، بزرگی، فرید، نگاهی نو به مفاهیم توسعه، نشر مرکز، ۱۳۷۷.
- ۴- رضوانیان، محمد تقی (۱۳۸۱)، برنامه ریزی کاربری اراضی، انتشارات منشی
- ۵- سعیدنیا، احمد (۱۳۷۸)، کتاب سبز شهرداری ها، کاربری زمین شهری، سازمان شهرداریهای کشور
- ۶- شریفیان، احسان (۱۳۸۹)، «بهره گیری از ظرفیت های درونی شهر»، ماهنامه منظر، شماره ۱۰
- ۷- عزیزی، محمد مهدی، «توسعه شهری پایدار»، نشریه صفا، شماره ۳۳، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ۱۳۸۰.

چالشهای معاصر در معماری، منظر و شهرسازی

National Conference on
Contemporary Challenges in Architecture, landscape and Urban Planning

March 3, 2016

تهران - اسفندماه ۱۳۹۴

- ۸- عظیمی، حسین، مولد های توسعه نیافتگی در اقتصاد ایران، تهران، انتشارات شرقی، ۱۳۷۱
- ۹- گزارش شناخت پروژه و تغییر کاربری کارخانه اقبال (۱۳۸۳)، دفتر بایگانی مرکز فناوری اقبال، یزد.
- ۱۰- مایر، جرال و دیگران، مترجم هدایتی، سیدعلی، پیشگامان توسعه، تهران، انتشارات سمت، ۱۳۷۹
- ۱۱- نصیری، حسین، توسعه پایدار چشم انداز جهان سوم، انتشارات فرهنگ و اندیشه، ۱۳۷۹.
- ۱۲- نصیریزاده، حمید رضا، «بررسی وضعیت فرهنگی شهرستان یزد»، مجله کاوش نامه علوم انسانی، شماره ۷ و ۸ دانشگاه یزد، ۱۳۸۳،

13- EPA-Environmental Protection Agency, (2011).Brownfield's Showcase Case Community fact Sheet, retrieved on-3 Jan2011-available

at:http://www.epa.gov/brownfields/success/showcase/sc_milwauke.htm

14- Northeast-Midwest Institue (1999),Congress for the New Urbanism, Strtegies for successful infill development

15- Rescue(2004),Guildane on Sustainable Land use and Urban Design on Brownfield sites Available at www.rescue-europe.com

16- Wurtzler, G, Diluigi , D, Brownfields, Green fields and Grayfield's:Enviromental Issues in real Estate,Retieved on -26 Oct2011-available at

:<http://dgslaw.com/documents/articles/779700.pdf>