

بررسی بافت فرسوده منطقه ۹ تهران و ساماندهی آن (مطالعه موردی محله امامزاده عبدالله)

زهره مسکینی*

دکتر آریتا رجبی**

چکیده :

در سال های اخیر با توجه به تحولات سریع علمی و فنی و به تبع آن دگرگونی در ساختارهای اجتماعی، اقتصادی و کالبدی شهرها و مطرح شدن نظریه توسعه پایدار شهری، اهمیت بهسازی و نوسازی شهری دو چندان شده است. به طوری که در سده بیست و یکم، بهسازی و نوسازی شهری از مباحث بسیار مهم و مورد توجه محققان و صاحب نظران رشته های علمی گوناگون است. اصولاً بافت قدیمی و فرسوده، بافتی است که در فرآیند زمانی طولانی شکل گرفته و تکوین یافته و امروز در محاصره تکنولوژی عصر حاضر گرفتار گردیده است، اگرچه این بافت ها در گذشته به مقتضای زمان دارای عملکردهای منطقی و سلسله مراتبی بوده ولی امروز از لحاظ ساختاری و عملکردی دچار کمبودهایی می باشد و آنگونه که می بایست جوابگوی نیاز ساکنین خود نمی باشد.

رشد شهرها در بطن خود مقارن با فرسودگی ساختمان ها و بالا رفتن عمر آن ها است. در این میان علاوه بر تأثیر بصری نامطلوب بافت های کهنه و فرسوده، کاهش ضریب مقاومت در برابر بلایای طبیعی همچنین مقاومت شدید این بافت ها در به جریان درآمدن خدمات شهری سبب شده، بخش اعظمی از فضای یک شهر که از نظر فرهنگی - تاریخی باید به نوعی ما را به گذشته مرتبط کند و حلقه اتصال ما به هویت مان باشد، عملاً به معضلی برای شهرهای بزرگ تبدیل و یا در حال تبدیل شدن است.

محله امامزاده عبدالله با مساحت ۵۱۳/۹۸۴ مترمربع و ۱۸/۸۷۴ نفر جمعیت در ناحیه ۲ منطقه ۹ تهران واقع شده است. از اختصاصات مهم این محله وجود آستان امامزاده عبدالله به عنوان یکی از قطب های مذهبی غرب شهر تهران است. میزان کاربری مسکونی در سطح محله ۲۸۰/۸۳۱ مترمربع و بافت فرسوده موجود در محله ۳۰۴/۰۰۹ مترمربع می باشد که با توجه به مقایسه با شاخص های سطح شهر تهران حکایت از فرسودگی بافت مسکونی محله دارد.

پژوهش حاضر به استناد نتایج حاصله از اطلاعات و داده های مختلف گردآوری شده و به بررسی بافت فرسوده منطقه ۹ و ساماندهی آن (مطالعه موردی محله امامزاده عبدالله) پرداخته است..

واژگان کلیدی : شهر - بافت فرسوده - ساماندهی

این مقاله مستخرج از پایان نامه کارشناسی ارشد می باشد که به راهنمایی خانم دکتر آزیتا رجبی تهیه شده است.

*دانش آموخته کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات

Z_meskini@yahoo.com

**استادیار دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی

تاریخ پذیرش: ۸۹/۱۲/۱۰

تاریخ دریافت: ۸۹ /۸/۳۰

مقدمه :

تا قبل از جریان جهانی ناشی از انقلاب صنعتی، تغییرات جوامع شهری بسیار بطئی و نامحسوس بوده و به تبع آن، کالبد شهرها نیز با دگرگونی قابل توجهی مواجه نبود. همگام با تغییرات اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی و فناوری های جدید، بافت های شهری با تغییر شکل و شالوده مواجه گردیدند؛ با نگاهی به عکس هوایی شهری با سابقه ممتد تاریخی، به سادگی می توان تفاوت آشکار قسمت جدید و قدیم را به وضوح ملاحظه کرد. (حبیبی، پوراحمد و مشکینی، ۱۳۸۶ : ص ۱۵)

در حال حاضر بیش از نیمی از سطح زیربنایی بافت های قدیمی کشورهای درحال توسعه از جمله ایران مخروبه و متروکه است. همچنین در معدود موارد بهسازی و نوسازی که انجام شده است نیز بنا به دلایل مختلف از جمله، بضاعت اندک ساکنان بافت از نظر مالی ، کم بودن ارزش افزوده سرمایه گذاری در محله های بافت قدیمی ، اقدامات بهسازی و نوسازی استانداردهای فنی لازم را ندارند. حدود ۲۰-۱۰ درصد بناها بهسازی و نوسازی شده اند که کیفیت بیش از ۸۰ درصد آنها متوسط نامطلوب است.

فرسودگی بنای بافت های قدیمی شهری در ایران مانند یک دور بسته است . در مراحل نخستین به دلایل یاد شده و نیز مشکلات دیگری همانند نارسایی شبکه گذرگاهی و خدماتی از جمله مشکل حمل مصالح ساختمانی ، مشکلات حقوقی و ... ساکنان ترجیح می دهند خانه خود را به جای بهسازی ، نوسازی رها کنند و در سایر بخش های شهر سکونت یابند. در مراحل بعدی مکان های متروکه به بناهای ترسناک و رعب آور تبدیل می شود که کاهش امنیت محله ها را نیز در پی دارد. این موضوع خود سبب تخلیه بناهای مسکونی و تشدید فرسودگی می شود. (شمعی و پوراحمد، ۱۳۸۵ : صص ۱۲۳ و ۱۲۴)

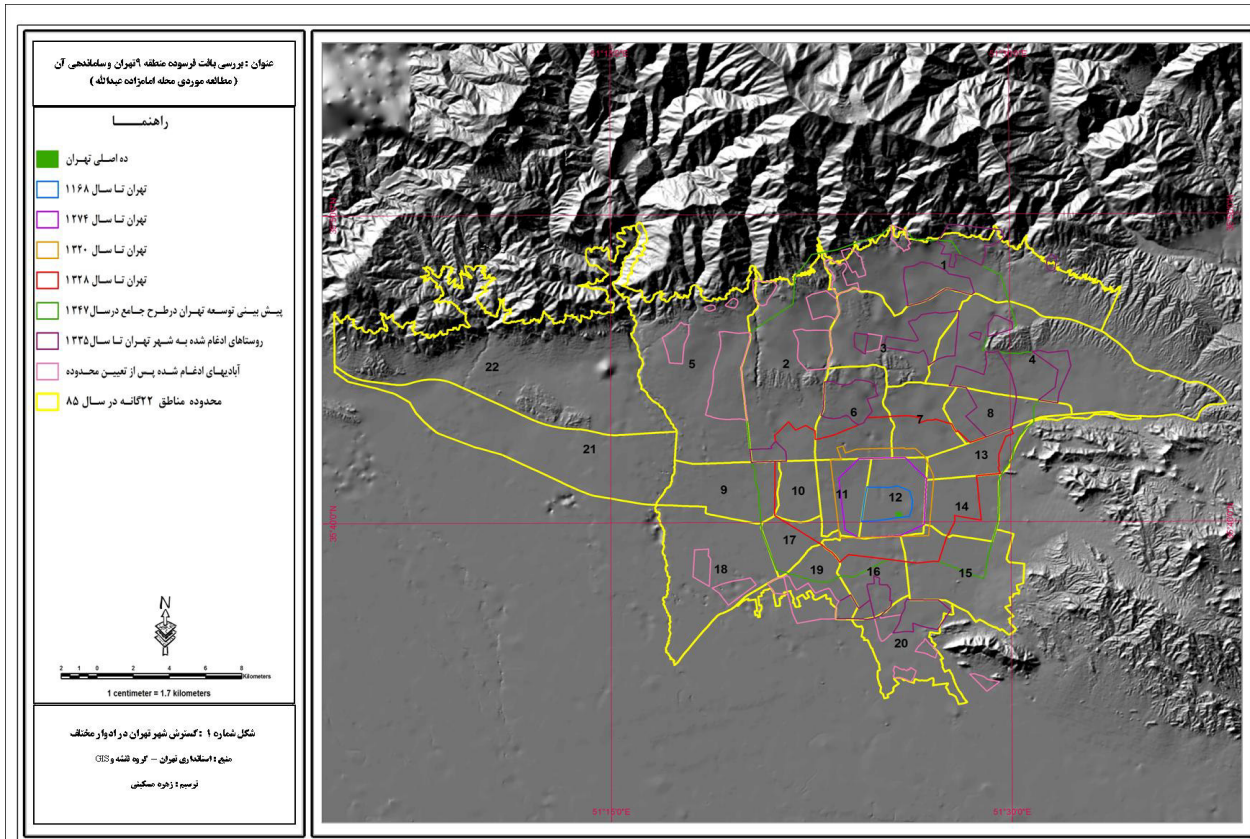
فرسودگی به عنوان یک پدیده موجود در شهرها با چالش های نظری و کارشناسی و اجرایی متفاوتی مواجه بوده و هست که نیازمند بازشناسی است تا با شناخت صحیح و دید همه جانبه نگر در آن بتوان با مدیریت صحیح بازسازی و ساماندهی گردد.

اهم مواردی که ذهن محقق را جهت انتخاب این موضوع برانگیخته عبارتند از : شناخت ویژگی های کلی بافت های فرسوده و شناخت کالبدی منطقه ۹ با توجه ویژه به شناسایی بافت های فرسوده منطقه، بیان ضرورت ساماندهی بافت های فرسوده محله امامزاده عبدالله، دستیابی به الگوی مناسب ساماندهی بافت های فرسوده محله امامزاده عبدالله واقع در منطقه ۹ تهران.

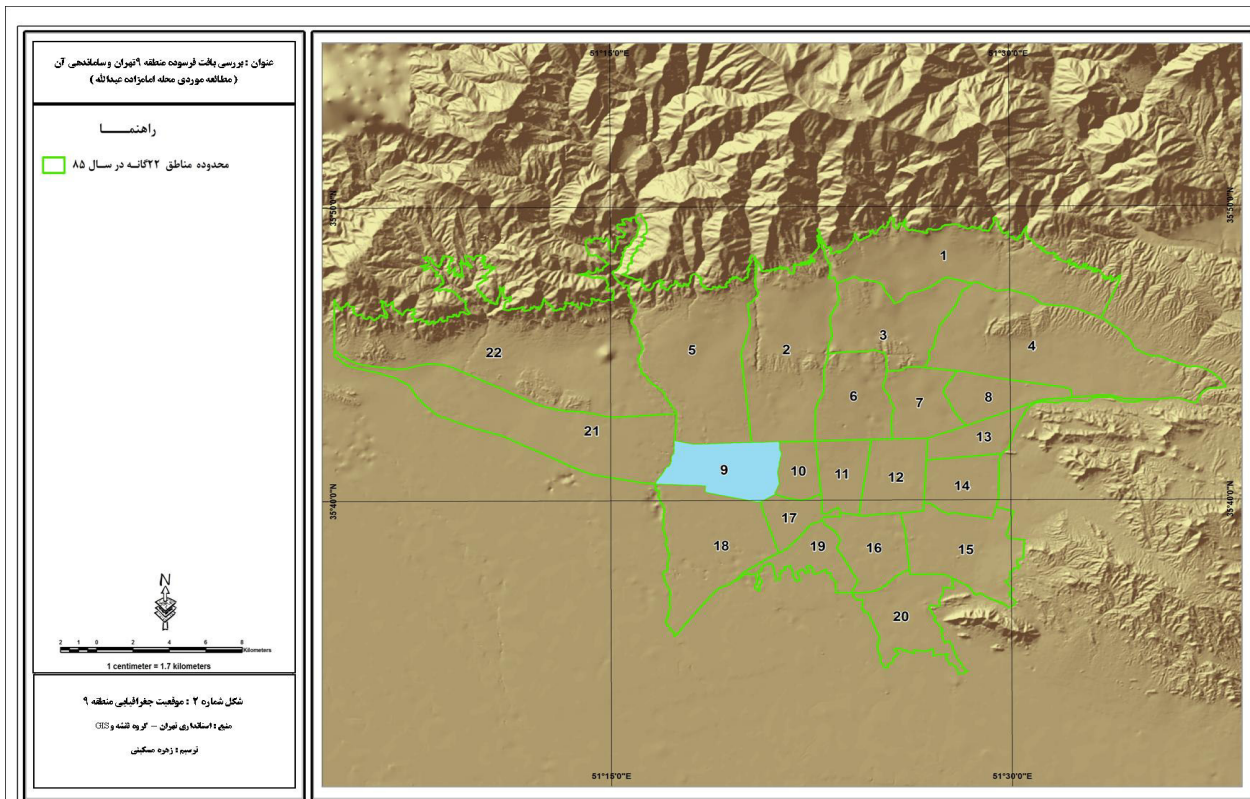
روش و ابزار گردآوری اطلاعات

تحقیق حاضر با توجه به ماهیت و اهداف آن از دو روش توصیفی - تحلیلی استفاده نموده است. و با بهره گیری از روش های اسنادی و پیمایشی، محله امامزاده عبدالله واقه در منطقه ۹ تهران را به عنوان جامعه آماری انتخاب نموده است.

در روش اسنادی با مراجعه به مراکز و گردآوری اطلاعات، اسناد و مدارک معتبر محله مورد مطالعه مورد تجزیه و تحلیل قرار داده و در روش پیمایشی با ابزار تکمیل پرسشنامه از تعداد ۱۰۰ خانوار در سطح جامعه آماری هدف به روش آماری نمونه گیری و تحلیل این داده ها به صورت جدول و نمودار با بهره گیری از نرم افزار Excle و استفاده از نرم افزار Arc GIS جهت تولید و تحلیل نقشه های مورد استفاده در تحقیق حاضر می باشد.



شکل شماره ۱- گسترش شهر تهران در ادوار مختلف



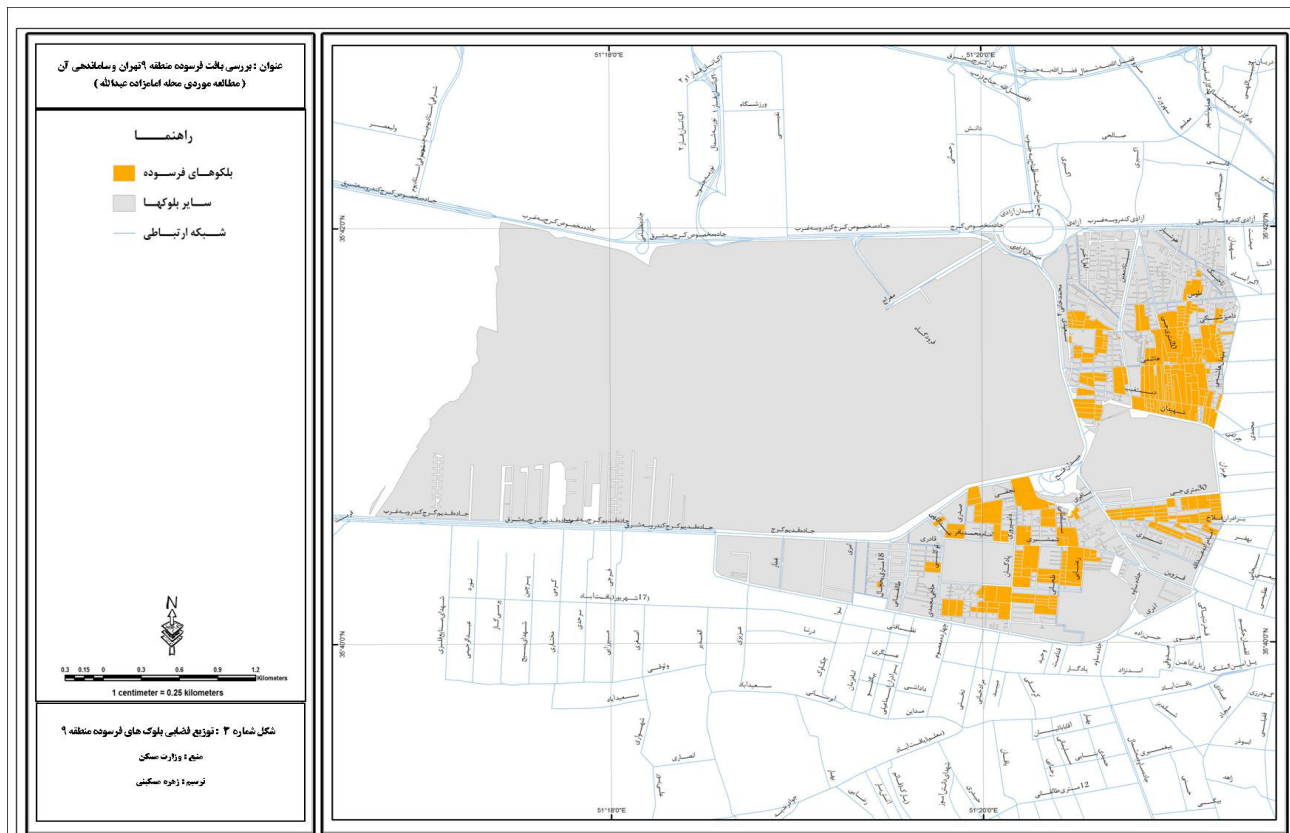
شکل شماره ۲- موقعیت جغرافیایی منطقه ۹

یافته های تحقیق :

۱- بررسی توزیع بافت های فرسوده در سطح منطقه ۹ و محله امامزاده عبدالله

بافت های فرسوده، محدوده هایی است که به سبب ناکارآمدی و کمبود زیرساخت ها و تأسیسات شهری، کیفیت پایین زندگی و آسیب پذیری در برابر مخاطرات طبیعی، نیازمند مداخله ای هماهنگ و برنامه ریزی شده می باشند.

در منطقه ۹ شهرداری، تشخیص بافت های فرسوده بر اساس سه معیار کم دوامی، دانه بندی و نفوذ پذیری، طبق دستورالعمل نهاد تهیه طرح های جامع و تفصیلی تهران صورت پذیرفت که با توجه به وضعیت و شرایط بافت فرسوده به نسبت سه معیار نامبرده شده، بافت نیازمند بهسازی، نوسازی و بازسازی است. محدوده بافت فرسوده منطقه ۹ و محله امامزاده عبدالله « بلوک هایی که سه شرط را دارند » در شکل شماره ۳ نشان داده شده است.



شکل شماره ۳- توزیع فضایی بلوک های فرسوده منطقه ۹

۲- بررسی کل محدوده مورد مطالعه از نظر کیفیت ابنیه

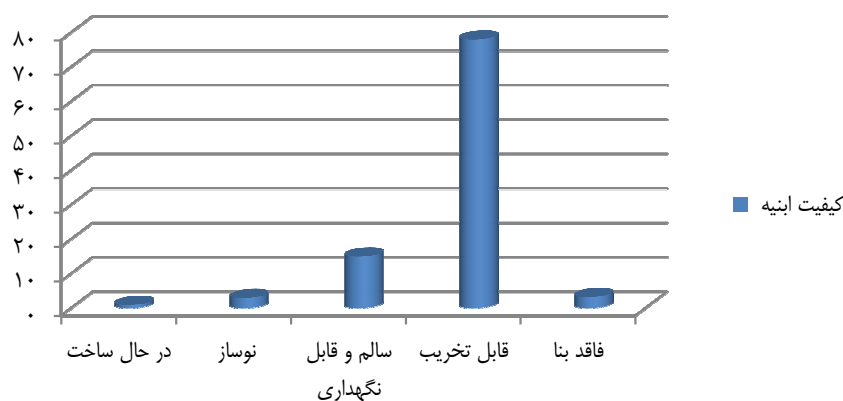
در ایران اغلب مصالح به کار رفته در بافت های فرسوده شهرهای بزرگ مصالح ناپایدار هستند و باتوجه به شرایط فیزیکی و محیطی و گذشت زمان کیفیت آنها پایین آمده و موجبات فرسودگی و تخریب را بالا برده است. همچنان که از جدول و نمودار مربوط به کیفیت ابنیه مشخص است بیشترین تعداد بناها با کیفیت قابل تخریب در محدوده استقرار یافته اند. بناهای قابل تخریب هم از نظر تعداد و هم از نظر مساحت بیشتر از بقیه بناها هستند؛ به طوری که ۲۹۷۷ واحد بنا با مساحت ۱۸۹۱۷۳/۱ مترمربع که ۷۸ درصد از کل مساحت بناها را شامل می شود را در برمی گیرند و به عنوان یک خطر جدی مطرح می باشد. در ادامه کیفیت ابنیه محله امامزاده عبدالله در شکل شماره ۷ ارائه شده است.

جدول شماره ۱ : وضعیت کیفیت ابنیه در محدوده مورد مطالعه محله امامزاده عبدالله

عنوان	تعداد	مساحت	درصد
در حال ساخت	۱۲	۲۲۷۲/۵۵	۰/۹۳
نوساز	۵۵	۷۰۹۴/۰۷	۲/۹۲
سالم قابل نگهداری	۲۸۴	۳۶۲۶۵/۸۳	۱۴/۹۵
قابل تخریب	۲۹۷۷	۱۸۹۱۷۳/۱	۷۸
فاقد بنا	۳۲	۷۷۳۸/۸	۳/۲
مجموع	۳۳۶۰	۲۴۲۵۴۳/۶۲	۱۰۰/۰

(طرح منظر شهری محله امامزاده عبدالله، ۱۳۸۶ : ص ۱۹)

شکل شماره ۴ : وضعیت کیفیت ابنیه در محدوده مورد مطالعه محله امامزاده عبدالله



۳- بررسی محدوده مورد مطالعه از نظر جنس مصالح

جنس مصالح در هر شهر و منطقه ای به ویژگی های اقتصادی، محیطی و فرهنگی آن منطقه بستگی دارد. در محله جی در یک نگاه می توان به غلبه آجر و آهن در بناهای محله پی برد. برابر با ۹۸/۵ درصد از بناهای محله آجر و آهن هستند و بقیه از مصالحی چون تیرچه بتن و تمام فلز و خشت و چوب در ساخت آنها بکار رفته است.

جدول شماره ۲: وضعیت جنس مصالح در محدوده مورد مطالعه محله امامزاده عبدالله

عنوان	تعداد	مساحت	درصد
بتنی	۲۰	۷۵۵۲/۰۱	۳/۱۱
فلزی	۱۴۷	۱۵۳۷۹/۴	۶/۳۵
آجر و آهن	۳۱۴۲	۲۱۲۴۰۲/۶۴	۸۷/۵۷
آجر و تیرچه بلوک	۱۴	۱۱۷۰/۴۱	۰/۵
خشت و گل	۵	۳۰۰/۰۲	۰/۱۲
فاقد بنا	۳۲	۷۷۳۷/۸	۳/۲
مجموع	۳۳۶۰	۲۴۲۵۴۳/۶۲	۱۰۰/۰

(طرح منظر شهری محله امامزاده عبدالله، ۱۳۸۶: ص ۱۹)

شکل شماره ۵: وضعیت جنس مصالح در محدوده مورد مطالعه محله امامزاده عبدالله



۴- وضعیت بناهای محله امامزاده عبدالله از نظر تعداد طبقات

بناهای مستقر در محدوده مورد مطالعه از نظر کالبدی از وضعیت مطلوبی برخوردار نیستند. از نظر تعداد طبقات اغلب بناها دو و یا سه طبقه است. حدود ۸۲ درصد بناها دو و سه طبقه، نزدیک به ۵ درصد از بناهای موجود چهار طبقه و کمتر از ۰/۲ درصد نیز پنج طبقه می باشند.

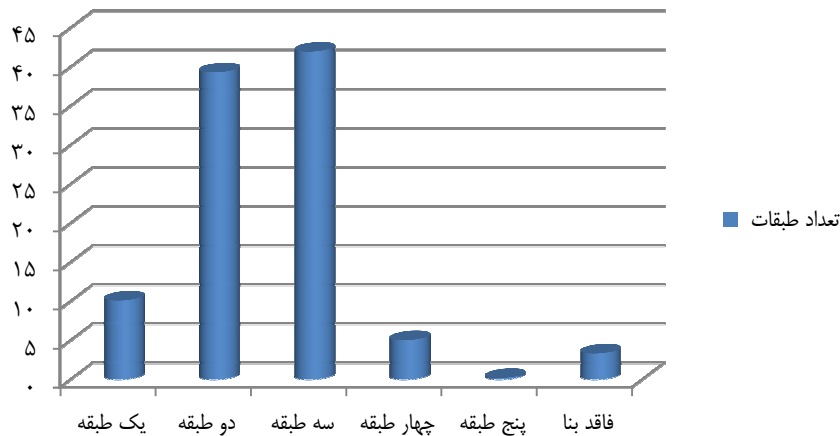
در بررسی بناهای موجود در محله امامزاده عبدالله از نظر تقسیم بندی طبقات بیشترین درصد متعلق به ساختمان های دو طبقه (۳۹/۳۱ درصد) و سه طبقه (۴۱/۹۵ درصد) است، با توجه به جدول فوق و مشاهدات در محله می توان به این نکته اشاره نمود که اکثر ساکنان طبقات را به شکل غیرقانونی بر روی ساختمان های قدیمی و فرسوده خود بنا نموده اند و به عنوان یک طبقه محسوب می کنند که این نحوه ساخت و ساز یکی از خطرناکی است که ساکنان این منازل و محله را تهدید می نماید. (شکل شماره ۸)

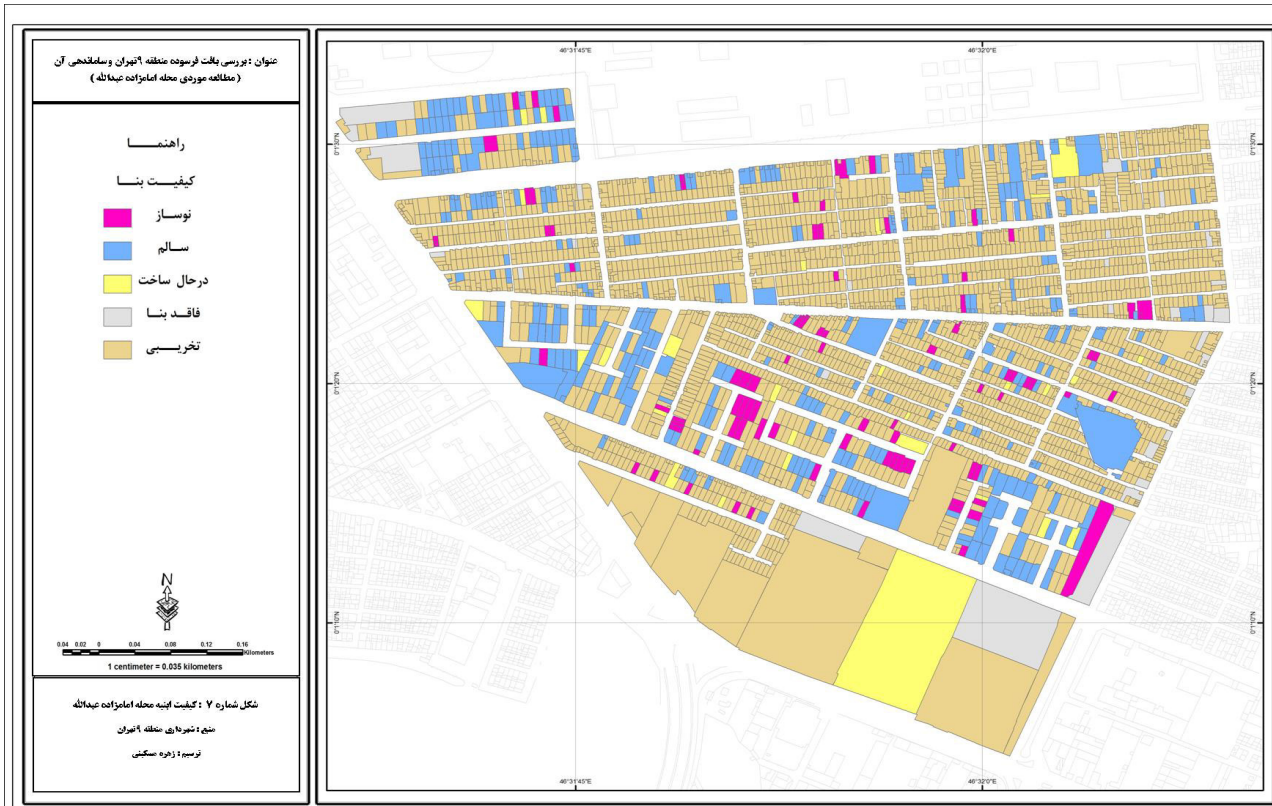
جدول شماره ۳: وضعیت بناهای محدوده مورد مطالعه (محله امامزاده عبدالله) از نظر طبقات

عنوان	تعداد	مساحت	درصد
یک طبقه	۳۰۱	۲۳۷۹/۶۱	۱۰/۱۰
دو طبقه	۱۳۸۸	۹۱۷۲۲/۶۱	۳۹/۳۱
سه طبقه	۱۴۰۲	۹۷۸۷۰/۸۹	۴۱/۹۵
چهار طبقه	۱۰۸	۱۱۷۳۱/۸۲	۵/۰۲
پنج طبقه	۵	۱۳۲/۴۷	۰/۱۸
فاقد بنا	۳۲	۷۷۳۷/۸	۳/۳۱
مجموع	۳۲۳۵	۲۳۳۲۹۲/۵۶	۱۰۰/۰

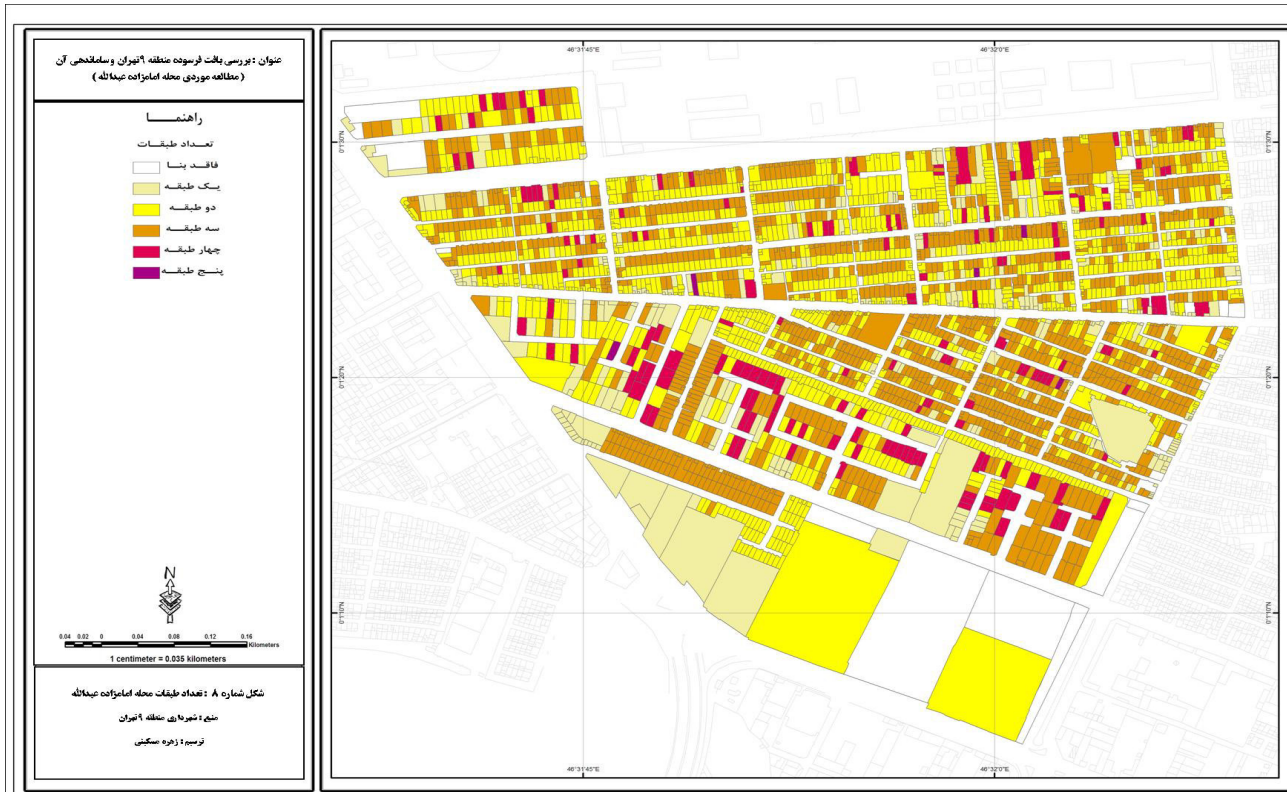
(طرح منظر شهری محله امامزاده عبدالله، ۱۳۸۶: ص ۲۶)

شکل شماره ۶: وضعیت بناهای محدوده مورد مطالعه (محله امامزاده عبدالله) از نظر طبقات





شکل شماره ۷- کیفیت ابنیه محله امامزاده عبدالله



شکل شماره ۸- تعداد طبقات محله امامزاده عبدالله

۵- وضعیت بناهای محله امامزاده عبدالله از نظر مساحت قطعات

بناهای مستقر در محدوده از نظر مساحت نیز در وضعیت مناسبی به سر نمی برد. مساحت قطعات موجود در محله امامزاده عبدالله را می توان به ۵ دسته طبقه بندی نمود، طبقه اول (تا ۵۰ متر مربع): بیشتر شامل واحدهای مسکونی و تجاری است که قسمت اعظم آن را واحدهای تجاری تشکیل می دهد. طبقه دوم (۵۱ تا ۱۰۰ مترمربع): بیشترین واحدهای مسکونی موجود در سطح محله در این طبقه و اکثراً در محدوده مرکزی هستند و حدود ۶۵ درصد آن را شامل می شود؛ طبقه سوم (۱۰۱ تا ۲۰۰ مترمربع): حدود ۱۵ درصد قطعات محله در این طبقه قرار دارند که اکثراً در قسمت شمالی خیابان سی متری جی و قسمت شمالی خیابان جرجانی واقع شده اند. طبقه چهارم (۲۰۱ تا ۵۰۰ مترمربع): حدود ۵ درصد قطعات محله در این طبقه قرار دارند و بیشتر آن در تقاطع آیت اله سعیدی و خیابان جرجانی و همچنین در تقاطع خیابان جرجانی و خیابان امامزاده عبدالله قرار دارد. و طبقه آخر (بیش از ۵۰۰ مترمربع) که حدود ۱۵ درصد قطعات محله در این طبقه قرار دارند که در قسمت انتهایی، جنوبی محله واقع شده اند و بیشتر کاربری های صنعتی و کارگاهی را شامل می شوند. مساحت قسمت اعظم قطعات محله مورد مطالعه زیر ۱۰۰ مترمربع بوده که نمی تواند وضعیت مناسبی باشد. مساحت قطعات محله امامزاده عبدالله در شکل شماره ۹ نشان داده شده است.

۶- پهنه بندی میزان خطرپذیری بافت فرسوده محله امامزاده عبدالله بر اساس تحلیل GIS

همان طور که در فصل دوم به آن اشاره شد، فرآیند تحلیل سلسله مراتبی با شناسایی و اولویت بندی عناصر تصمیم گیری شروع می شود. این عناصر شامل: هدف ها، معیارها یا مشخصه ها و گزینه های احتمالی می شود که در اولویت بندی به کار گرفته می شوند. فرآیند شناسایی عناصر و ارتباط بین آن ها که منجر به ایجاد یک ساختار سلسله مراتبی می شود « ساختن سلسله مراتب » نامیده می شود. سلسله مراتبی بودن ساختار به این دلیل است که عناصر تصمیم گیری (گزینه ها و معیارهای تصمیم گیری) را می توان در سطوح مختلف خلاصه کرد.

بنابراین، اولین قدم در فرآیند تحلیل سلسله مراتبی، ایجاد یک ساختار سلسله مراتبی از موضوع مورد بررسی می باشد که در آن اهداف، معیارها، گزینه ها و ارتباط بین آن ها نشان داده می شود.

برای توضیح مراحل فرآیند تحلیل سلسله مراتبی در این تحقیق ۳ عامل اصلی در فرسودگی و ایجاد خطر در محله مورد مطالعه یعنی کیفیت ابنیه، تعداد طبقات و مساحت قطعات به سه کاراکتر A, B, C وزن دهی شده اند، کاراکتر A نشان دهنده خطر بالا، کاراکتر B نشان دهنده خطر متوسط و کاراکتر C به عنوان کم وزن ترین تأثیر در مدل یعنی خطر پایین انتخاب شده اند که در جدول ۴ قابل مشاهده می باشد؛ و در نهایت اطلاعات

موجود در جدول ۴ به نرم افزار ArcGIS انتقال داده شد و خروجی آن در شکل شماره ۱۰ قابل مشاهده است.

جدول شماره ۴: نحوه وزن دهی به گزینه های مورد استفاده در پهنه بندی

مساحت قطعات		تعداد طبقات		کیفیت ابنیه	
وزن	تقسیم بندی	وزن	تقسیم بندی	وزن	تقسیم بندی
C	کمتر از ۴۰ متر	C	۱ طبقه	C	سالم
A	۴۰-۱۰۰ متر	B	۲ طبقه	B	در حال ساخت
B	۱۰۱-۲۰۰ متر	A	۳ طبقه	C	نوساز
C	۲۰۱-۴۰۰ متر	C	۴ طبقه	A	تخریبی
		C	۵ طبقه		

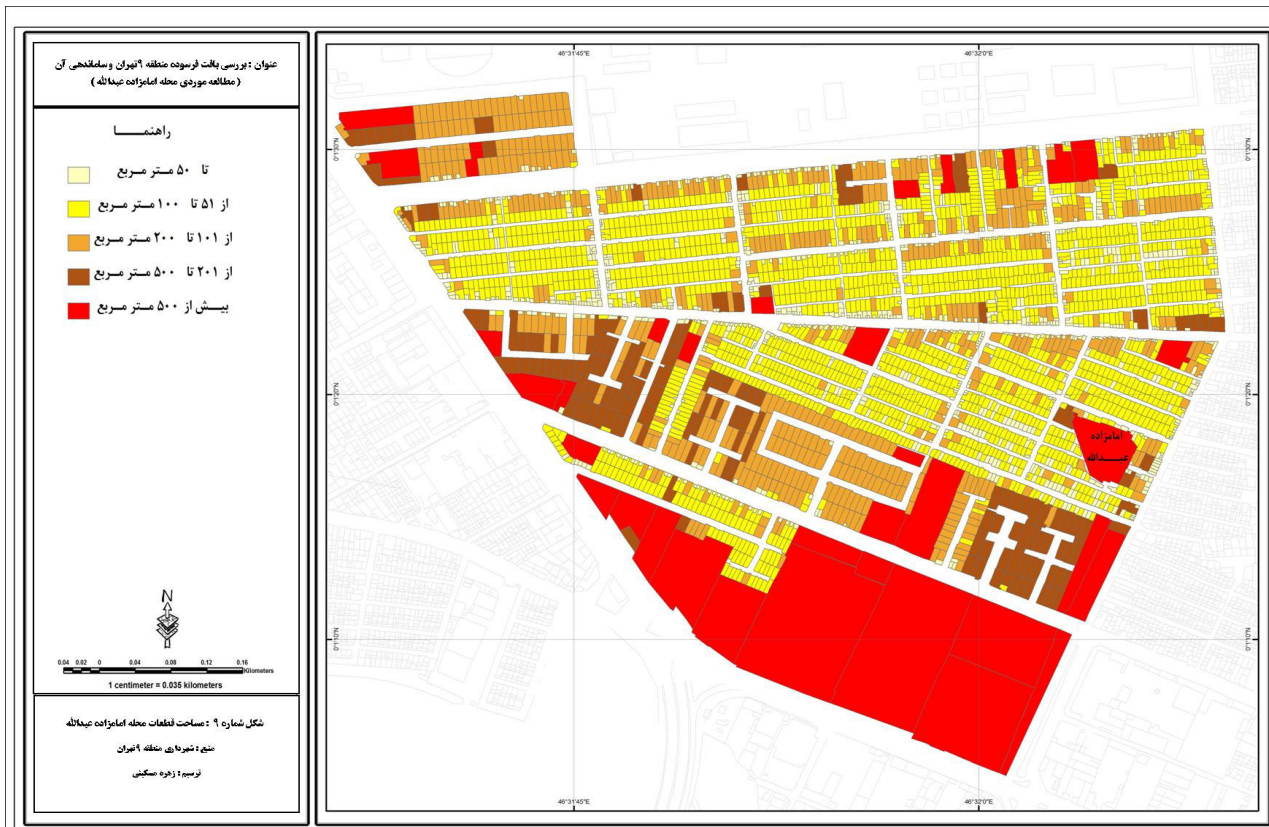
* قابل ذکر است قطعات فاقد بنا و فاقد طبقات (قطعات بایر) در تقسیم بندی و وزن دهی دخیل نبوده اند.

۷- بررسی ساماندهی بافت فرسوده محله امامزاده عبدالله بر اساس گزینه های بهسازی، نوسازی و بازسازی در محله

فرسودگی یکی از مهمترین مسائل مربوط به فضای شهری است که باعث بی سازمانی، عدم تعادل، عدم تناسب و بی قوارگی آن می شود. فرسودگی عاملی است که به زدودن خاطرات جمعی، افول حیات شهری واقعی و شکل گرفتن حیات شهری روزمره ای کمک می کند و با شتاب کم و بیش تند، باعث حرکت به سوی نقطه پایانی می گردد که با ساماندهی و باز زنده سازی محلات فرسوده می توان به ارزش هایی که در پس انبوهی از نابسامانی گم گشته اند دوباره دست یافت.

با توجه به نتایج بدست آمده از بررسی های انجام شده در محله امامزاده عبدالله، نتایج حاصل از پرسشنامه و همچنین مشاهدات در محله می توان برطرف نمودن بافت فرسوده محله امامزاده عبدالله را به ۳ روش بهسازی، نوسازی و بازسازی تقسیم بندی نمود:

الف) **بهسازی**: در این نوع مداخله اصل بر وفاداری به گذشته و حفظ آثار هویت بخش در آنهاست. فعالیت بهسازی با هدف استفاده از امکانات بالقوه و بالفعل موجود و تقویت جنبه های مثبت و تضعیف



شکل شماره ۹- مساحت قطعات محله امامزاده عبدالله



شکل شماره ۱۰- پهنه بندی میزان خطرپذیری بافت فرسوده محله امامزاده عبدالله با استفاده از تحلیل GIS

جنبه های منفی از طریق حمایت، مراقبت، نگهداری، حفاظت، احیاء، استحکام بخشی و تعمیر صورت می پذیرد. (حبیبی، پوراحمد و مشکینی، ۱۳۸۶: صص ۶۲ و ۶۳)

گزینه بهسازی در محله مورد مطالعه با توجه به سن ساختمان ها و فرسودگی بناهای موجود در محله و همچنین تعداد طبقات آن ها که به صورت ساخت و سازهای غیرقانونی و غیرایمن بر روی ساختمان های فرسوده بنا شده است قابلیت اجرا ندارد؛ ولی در خصوص بقعه امامزاده عبدالله به عنوان یک عنصر هویتی و دینی در محله و همچنین در خصوص برخی قطعات مانند مساجد، مدارس و برخی دیگر از کاربری های قابل اجرا می باشد.

ب) **نوسازی**: در این نوع مداخله حد وفاداری به گذشته از انعطاف پذیری بیشتری برخوردار است. و بر حسب مورد از مداخله اندک تغییر را می تواند شامل گردد. نوسازی با هدف افزایش کارایی و بهره وری، بازگرداندن حیات شهری به بافت می باشد و از طریق نوکردن، توان بخشی، تجدید حیات، انطباق و دگرگونی صورت می پذیرد. (حبیبی، پوراحمد و مشکینی، ۱۳۸۶: ص ۶۳)

اکثر قطعات موجود در محله امامزاده عبدالله فرسوده و کوچک می باشد، به همین دلیل گزینه نوسازی در کنار تجمیع قطعات و تعریض معابر می تواند به عنوان گزینه مناسب در محله مطرح گردد.

ج) **بازسازی**: در این نوع مداخله نه تنها هیچ الزامی برای حفظ گذشته وجود ندارد بلکه با هدف ایجاد شرایط جدید زیستی و کالبدی- فضایی و از طریق تخریب، پاکسازی و دوباره سازی صورت می پذیرد. (حبیبی، پوراحمد و مشکینی، ۱۳۸۶: ص ۶۳)

با توجه به وجود قطعات صنعتی در قسمت جنوبی محله امامزاده عبدالله و همچنین الزام حذف آن ها از محلات و مناطق شهری و خروج صنایع از شهرهای بزرگ بازسازی گزینه مناسبی برای این قطعات خواهد بود.

مطالب فوق به صورت نمونه و بر اساس مشاهدات در محله امامزاده عبدالله در جدول ۵ قابل مشاهده می باشد؛ و در نتیجه دیدگاه ساماندهی در محله امامزاده عبدالله در رابطه با مطالب ارائه شده و نیازسنجی صورت گرفته در محله به شکل نقشه ساماندهی (شکل شماره ۱۱) ارائه گردیده است.

جدول شماره ۵: بررسی ساماندهی بافت فرسوده محله امامزاده عبدالله بر اساس گزینه های

بهسازی، نوسازی و بازسازی در محله

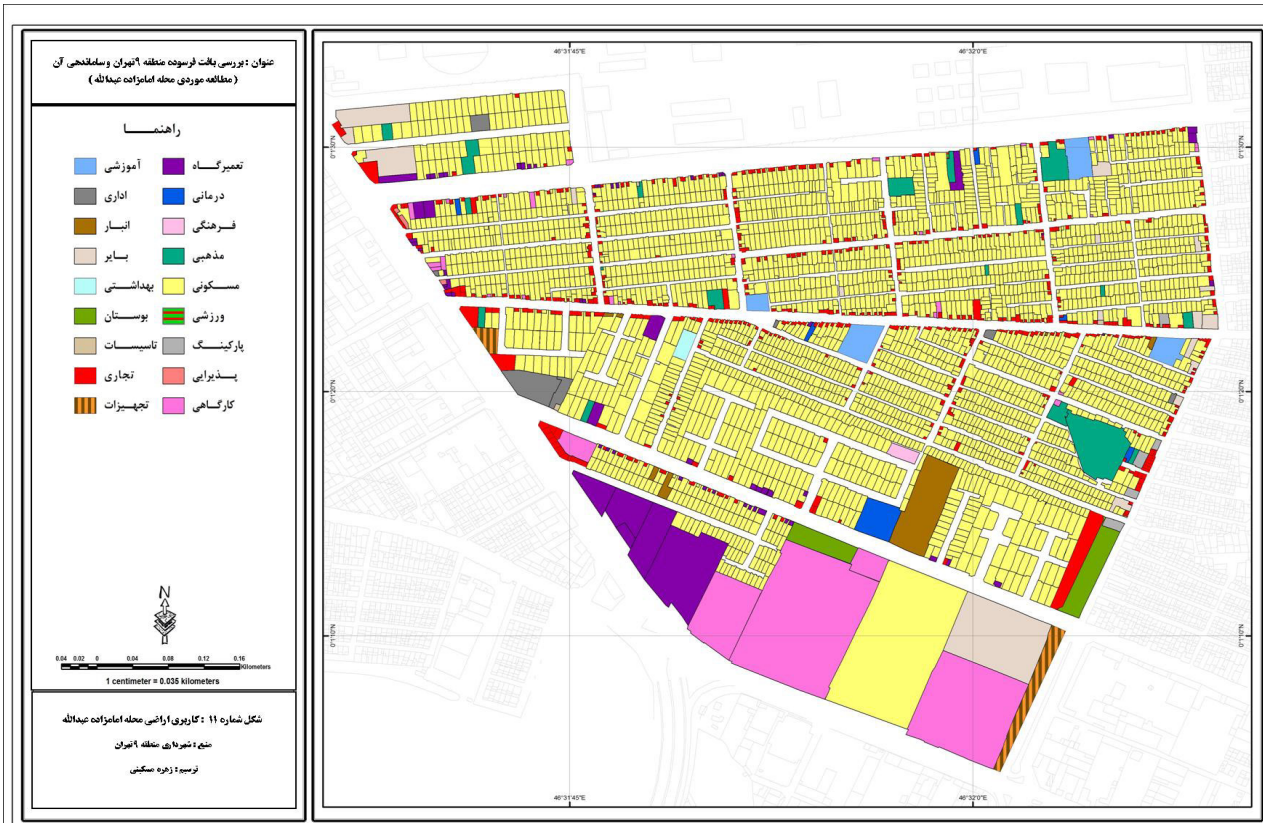
تعیین معابر	طرح تجمیع	نوع مرمت			مکانها و کوچه های محله
		بازسازی (تخریب و ساخت مجدد)	نوسازی (احیاء)	بهسازی (ابقاء)	
✓				✓	بقعه امامزاده عبدالله
✓	✓		✓		کوچه رضوانفر
✓	✓		✓	✓	کوچه مددی
	✓		✓	✓	کوچه رجیبی
✓	✓		✓		کوچه مدرسه
			✓	✓	کوچه لطفی
			✓	✓	کوچه امیر
✓	✓		✓	✓	کوچه امامی
✓	✓		✓		کوچه ملکی
✓	✓		✓		کوچه تقی زاده
✓	✓		✓		کوچه ولی عصر
		✓			قسمت جنوبی خیابان جرجانی (صنعتی)

مأخذ: گردآورنده

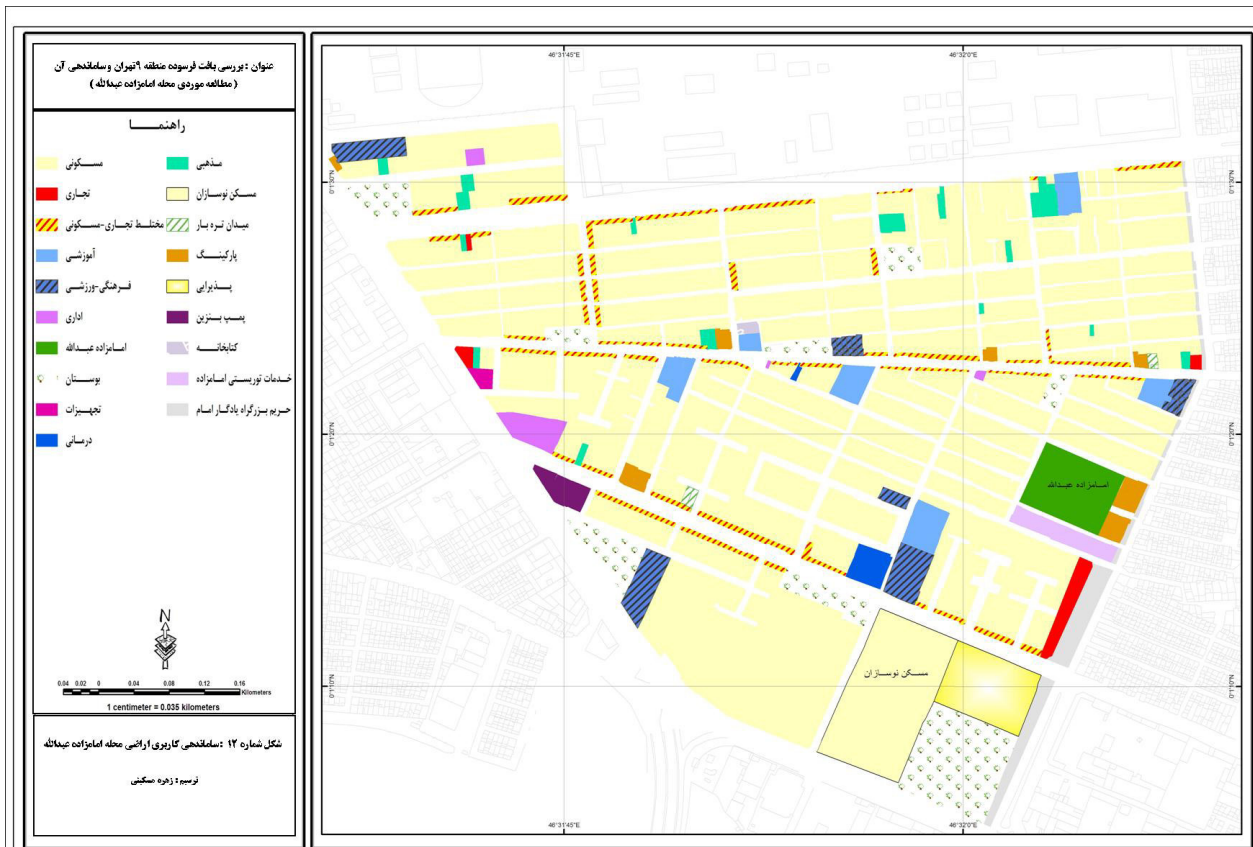
نتیجه گیری

شهر مجموعه ای بسیار متنوع و گسترده از مناسبات و روابط انسانی با محیط است. هر یک از عناصر شهری تحت تأثیر چند و چون این روابط شکل می گیرد و درگروگون می شود. انسان با ایفای نقش های خود در محیط جغرافیایی، فضاهاى شهری و روستایی را به وجود می آورد و همواره براساس تکامل جویی خود به دنبال بهسازی، نوسازی و بازسازی، آن ها را اعتلاء می بخشد.

بهسازی و نوسازی شهری با هدف های توسعه پایدار هماهنگی فراوانی دارد. به عبارت دیگر اقدامات بهسازی و نوسازی شهری به دنبال تحقق توسعه پایدار شهری است بر این اساس بررسی و تبیین نظریه شهر پایدار و توسعه پایدار شهری در فرآیند بهسازی و نوسازی شهری لازم و ضروری است.



شکل شماره ۱۱- کاربری اراضی محله امامزاده عبدالله



شکل شماره ۱۲- ساماندهی کاربری اراضی محله امامزاده عبدالله

بافت مسکونی منطقه ۹، محله امامزاده عبدالله کاملاً ریزدانه، فشرده با توزیع فرسودگی زیاد، کیفیت پائین و میزان خطرپذیری بالا می باشد. لذا بافت این ناحیه جزء بافت های مسئله دار شهری بوده که این موضوع منجر به توزیع و تولید انواع آلودگی ها در محیط، کاهش ارزش های کیفی بافت شهری و در نهایت از بین رفتن انگیزه ساکنان فعلی در جهت نوسازی و حفظ بافت و مهاجرت این گروه از محله و جایگزینی اقشار کم درآمد و بی بضاعت اجتماعی شده است. نکته مهم تر آنکه با توجه به کیفیت نامناسب ابنیه و فرسودگی بافت، آسیب پذیری این بافت به هنگام بروز سوانح بویژه زلزله بسیار بالا می باشد.

با توجه به این که محدوده بافت فرسوده محله امامزاده عبدالله از نظر شبکه معابر، بناهای کم دوام و قطعات تفکیکی در وضعیت بسیار نامساعدی قرار دارد به طوری که در برخی از بلوک های این محدوده، بیش از ۸۰ درصد بناها کم دوام، ۶۰ درصد شبکه معابر با عرض زیر ۶ متر و اکثر قطعات مسکونی به صورت نامنظم و زیر ۱۰۰ مترمربع می باشند. بنابراین فرسودگی این قسمت از محدوده شدید و زندگی شهری در آن با مشکلات فراوان روبرو است و لازمه توسعه این گونه بافت های فرسوده مداخله به صورت بازسازی و نوسازی می باشد.

لازم به ذکر است با توجه به وسعت و هزینه فرسودگی در بافت محله انتظار اینکه بخش های عمومی و دولتی رأساً و به تنهایی همه مشکلات را حل نمایند واقع بینانه نمی باشد و به همین دلیل نیاز به ساز و کارهای برنامه ای و ضابطه ای ضروری است. این برنامه و ضوابط مربوط به آن باید در جهت حداکثر استفاده از نیروها و سرمایه های مردمی و بخش خصوصی بوده و با بکارگیری ابزارهای بخش دولتی (امکانات فنی، اعطای تسهیلات مالی در قالب وام، اسکان موقت ساکنان و ...) و ضوابط تشویقی، روند ساخت و ساز از شتاب لازم برخوردار گردد.

نتایج حاصل از بررسی های صورت گرفته در زمینه مشارکت اجتماعی در محله امامزاده عبدالله حاکی از این واقعیت است که انگیزه مشارکت در نزد ساکنین محله به دلیل عدم آسایش و امنیت در طی سال های گذشته افزایش یافته است ولی ضعف بنیه مالی ساکنین محله امامزاده عبدالله دلیل عدم مشارکت آن ها در امر بازسازی و نوسازی این بافت مسئله دار شهری شده است.

ارائه پیشنهادات و راهکارها

۱. قاعده مندی استفاده از زمین و ساخت و سازها خصوصاً ساخت و سازهای مسکونی در محله
۲. سازماندهی نما و منظر شهری در بافت (خیابان، میدان، کوچه و ...) با استفاده از عناصری چون فضای سبز حاشیه ای و مبلمان شهری
۳. تخریب بناهای فاقد ارزش

۴. حفظ عملکردها و کاربری های ارزشمند محله مانند بقعه امامزاده عبدالله و جلوگیری از ایجاد کاربری های نامتجانس در اطراف آن ها
۵. پیش بینی ضوابط و مقرراتی برای کنترل و ارتقاء کیفی بافت
۶. طرح بهبود شرایط بهداشتی و سلامت اجتماعی فضاها
۷. تقویت کانون ها و محورهای اصلی تشکیل دهنده ستون فقرات بافت از طریق تعریض گذرها
۸. تعریف یک محور توریستی در بافت تاریخی محله (محدوده امامزاده عبدالله)
۹. ایجاد کارگروه بافت فرسوده با شرکت نمایندگان ارگان ها و نهادهای تأثیر گذار در بافت
۱۰. کمک به تشکیل شکل های خودجوش مردمی در راستای خودیاری و کمک در جهت احیای بافت
۱۱. جذب اعتبارات دولتی جهت ارتقای بافت
۱۲. ارتقای فرهنگ مشارکت از طریق تبلیغات، آموزش و ...
۱۳. اسکان موقت ساکنان محله جهت نوسازی واحدهای مسکونی فرسوده

فهرست منابع

۱. ایزدی، محمدسعید (۱۳۷۷)؛ تحلیلی بر سیر اقدامات عمران و بهسازی شهری از ابتدا تا کنون؛ نشریه شرکت عمران و بهسازی شهری وزارت مسکن و شهرسازی، شماره ۷.
۲. بنه ولو، لئوناردو (۱۳۵۵)؛ سرچشمه های شهرسازی نوین؛ ترجمه محمد تقی کاتبی؛ انتشارات امیرکبیر.
۳. پوراحمد، احمد و شمعی، علی (۱۳۸۴)؛ بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا؛ انتشارات دانشگاه تهران.
۴. جهانشاهی، محمد حسین (۱۳۸۱)؛ بافت های مسئله دار و فرسوده شهری؛ مجموعه مقالات همایش بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهر تهران؛ سازمان مشاور فنی و مهندسی شهر تهران.
۵. حبیبی، کیومرث و پوراحمد، احمد و مشکینی، ابوالفضل (۱۳۸۶)؛ انتشارات دانشگاه کردستان؛ چاپ اول.
۶. زبردست، اسفندیار (۱۳۸۰)؛ کاربرد فرآیند تحلیل سلسله مراتبی در برنامه ریزی شهری و منطقه ای؛ گروه آموزشی شهرسازی دانشکده هنرهای زیبا؛ دانشگاه تهران؛ شماره ۱۰.
۷. شمعی، علی و پوراحمد، احمد (۱۳۸۵)؛ بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا؛ دانشگاه تهران؛ چاپ دوم.
۸. شهرداری منطقه ۹، مهندسین مشاور ایوان نقش جهان (۱۳۸۶)؛ طرح منظر شهری محله امامزاده عبدالله؛ جلد سوم.
۹. شهرداری منطقه ۹، مهندسین مشاور ایوان نقش جهان (۱۳۸۶)؛ طرح منظر شهری محله امامزاده عبدالله؛ جلد اول.
۱۰. طرح تفصیلی شهر تهران (۱۳۸۵).
۱۱. فلامکی، محمدمنصور (۱۳۸۶)؛ بازنده سازی بناها و شهرهای تاریخی؛ انتشارات دانشگاه تهران؛ چاپ ششم.
۱۲. کلانتری، حسین و پوراحمد، احمد (۱۳۸۵)؛ فنون و تجارب برنامه ریزی مرمت بافت تاریخی شهرها؛ انتشارات جهاددانشگاهی؛ چاپ دوم.
۱۳. نظریان، اصغر (۱۳۸۸)؛ پویایی نظام شهر ایران؛ انتشارات مبتکران؛ چاپ اول.