



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

بهسازی بافت فرسوده با رویکرد حفظ هویت شهری؛ نمونه موردی: محله نعمت آباد تهران

حکمت امیری^۱، سیده زهرا حسینیان آهنگری^۲،

۱.دکتری شهرسازی و عضو هیأت مدیره سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران،
 ۲.کارشناس ارشد شهرسازی و کارشناس شهرسازی سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران،
 amiriurbaniste@yahoo.fr

چکیده

بافت‌های فرسوده و قدیمی جزئی از پیکره‌ی شهر هستند که به دلیل ناپایداری از صحنه حیات اقتصادی شهر به دور مانده‌اند. برخی از مسائل و مشکلات موجود در این بافتها عبارتند از: وجود قطعات زمین بسیار کوچک و نامنظم، نبود سلسله مراتب منظم دسترسی، قدیمی بودن ساختمانها و عدم استحکام و کارایی لازم با نیازهای امروزی که نتیجه آن عدم بهره‌گیری درست از زمین به عنوان یک عنصر ایستا است. در بهسازی و نوسازی محله نعمت آباد به نظر می‌رسد علاوه بر اقدامات کالبدی؛ نیازهای روحی و روانی و حفظ عناصر هویت شهری و نیازهای اقتصادی باید مدنظر قرار گیرد. روش انجام تحقیق به صورت تفصیلی در مطالعات نظری و تاریخیچه موضوع و روش تحلیلی مقایسه‌ای با استفاده از مطالعات کتابخانه‌ای و میدانی است. یکی از راهکارهای مواجهه با مشکلات بافت‌های فرسوده، اجرای طرح‌های تجمیع زمین است. این روش با نگرشی متفاوت به اراضی و بافت‌های فرسوده شهری و با رویکرد حفظ هویت شهری، در پی استفاده بهینه از امکانات و توانایی بالقوه کالبدی، اقتصادی و اجتماعی درونی و بیرونی بافتها و رعایت عدالت در طرح-های توسعه شهری است. لذا طراحی برای بهسازی و نوسازی از طریق تجمیع زمین در طرح‌های ساماندهی بافتها در ایران و بررسی محله نعمت‌آباد تهران از جمله مباحث این پژوهش است.

کلمات کلیدی: بهسازی، بافت فرسوده، هویت شهری، محله نعمت آباد تهران

مقدمه

یکی از مشکلات عمده شهرها در ایران که همیشه مسؤلین شهری را به فکر چاره‌اندیشی واداشته است، بافت فیزیکی بخش‌های قدیمی و بافت‌های مسأله‌دار شهری و یا بافت‌های فاقد کیفیت در پیرامون شهرهاست که به مرور زمان کهنه و دچار فرسودگی شده‌اند. برخی از مسائل و مشکلات موجود در این بافتها عبارتند از: شکل و تأسیسات و تجهیزات شهری مناسب، نبود سلسله مراتب منظم دسترسی، وجود قطعات زمین بسیار کوچک، نامنظم و فاقد مالکیت، قدیمی بودن ساختمانها و عدم استحکام و کارایی لازم با نیازهای امروزی. از همین رو یکی از دغدغه‌های اصلی مدیران و طراحان شهری و برنامه ریزی، بهسازی، نوسازی و ساماندهی این قبیل بافتها در کنار بافت‌های جدیدتر بوده است.

مهاجرت عامل اصلی تخریب در بافت‌های قدیمی می‌باشد که با جا به جایی ساکنان قدیمی محله‌ها، افراد جدید که احساس تعلق ویژه‌ای به محله ندارند، آن را موقتی می‌پندارند و در نتیجه به بهسازی و نوسازی محله‌ها نمی‌پردازند و این خود سرآغاز فرسودگی و ویرانی بافتهاست. مداخله در بافت‌های قدیمی و تاریخی دارای راه حل‌هایی است که عبارت است از: تعمق در گذشته بافت‌های کهن، چگونه نگرستن به آینده را رهنمود می‌کند. حذف و طرد گذشته و ایستایی حال، تخریب آینده را به دنبال خواهد داشت.



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

این پژوهش در نظر دارد ضوابطی به منظور ایجاد کارآیی مطلوب و کیفیت محیطی ارائه دهد. همچنین راهکارهایی برای ساماندهی سازمان فضایی - کالبدی شهرها، نحوه استفاده از زمین، ضوابط منطقه بندی، ضوابط ساختمان سازی، تأمین معیارهای ساخت و ساز و آسایش زیستی برای سازه های بافت شهری ارائه دهد. حال مسئله این است که بافت قدیمی و فرسوده نعمت آباد در راستای حفظ عناصر هویت شهری چه نوع مداخله‌ای را طلب می‌کند؟

بدنه اصلی مقالات

موضوع تحقیق، نوسازی و بهسازی بافت فرسوده با تأکید بر تجمیع قطعات در جهت احیاء و رونق اقتصادی در محدوده‌ای از محله‌ی نعمت‌آباد تهران است.

بافت فرسوده به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات، خدمات و زیرساخت‌های شهری آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند. این بافت‌ها به دلیل فقر ساکنین و مالکین آنها امکان نوسازی خود به خودی را نداشته و نیز سرمایه‌گذاران انگیزه‌ای جهت سرمایه‌گذاری در آن را ندارند. [۱]

شاخص‌های شناسایی بافت‌های فرسوده و آسیب‌پذیر

بافت آسیب‌پذیر، بر اساس بلوک آسیب‌پذیر تعریف شده و بلوک آسیب‌پذیر، بلوکی است که حداقل یکی از شرایط سه‌گانه زیر را داشته باشد:

الف. بلوکی که دارای حداقل ۵۰ درصد بناهای فرسوده، نامناسب به لحاظ زیستی و سکونتی یا آسیب‌پذیر باشد. بناهای فرسوده یا آسیب‌پذیر حداقل یکی از شرایط دوگانه زیر را باید داشته باشد:

- بنایی که فاقد سیستم سازه‌ای باشد (سازه بتنی، فولادی یا شنازهای تحتانی، قائم و فوقانی) به تشخیص کارشناس رسمی ساختمان.

- بنایی که در اجرای آن مفاد آیین‌نامه ۲۸۰۰ رعایت نشده باشد، یا قابلیت انطباق با آیین‌نامه مذکور را نداشته باشد.

ب. بلوکی که حداقل ۵۰ درصد املاک آن مساحتی کمتر از دویست مترمربع را داشته باشد.

ج. بلوکی که حداقل ۵۰ درصد معابر آن (قبل از اصلاحی) بن‌بست و یا با عرض کمتر از ۶ متر باشد یا ضریب نفوذپذیری آن کمتر از ۳۰٪ باشد.

تبصره: بلوک شهری، عبارت است از، محدوده‌ای که محصور به معابر حداقل ۸ متر، می‌باشد. [۲]

انواع مداخله در بافت فرسوده

مداخله‌های شهری را می‌توان به ۴ دسته عمده تقسیم کرد. این چهار دسته شامل موارد زیر است: مداخله نوگرایانه، مداخله فرهنگ‌گرایانه، مداخله فرانوگرایانه و مداخله مردم‌گرایانه. [۳]

گونه‌های مداخله در بافت‌های فرسوده

مداخله در بافت‌های فرسوده، به منظور ایجاد تعادل میان توان‌های بالقوه و بالفعل یک بافت صورت می‌گیرد. بدین مفهوم که بتوان با مجموعه‌ای از اقدامات، شرایط نابسامان را به سامان تبدیل نمود. در یک بافت، نسبت به گونه بافت، طیف گسترده‌ای از مداخلات می‌تواند صورت گیرد، اینگونه‌ها در دسته‌بندی‌های زیر قابل طبقه‌بندی است:

- بهسازی
- نوسازی
- بازسازی [۴]



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

معنای مفهومی بهسازی (کالبد سالم + فعالیت ناسالم)

به مجموعه مطالعات و پیشنهادهای اطلاق می‌گردد که در مقیاس شهرسازی و در رده طرح‌های تفصیلی موضعی به ارائه راهکارهای اجرایی می‌پردازد. مرحله اول طرح اهداف و سیاست‌ها و خطی‌مشی کلی در قالب مطالعات راهبردی انجام و پس از آن با در نظر گرفتن ویژگی‌های خاص بافت، طرح در قالب راهکارهای اجرایی و ضوابط و مقررات به عنوان مرحله دوم طرح ارائه می‌گردد.

هدف از بهسازی:

- حفاظت و معاصر سازی
- حفاظت، مرمت و احیای ویژگی‌های زیبایی‌شناختی برای ارتقای کیفیت‌های بصری و فضایی
- حفظ و ارتقای ارزش‌های کهن [۵]

مراحل بهسازی

الف - بازیافت

بازیافت به آن دسته از اقداماتی اطلاق می‌شود که با حداقل هزینه و حداقل مداخلات، به ایجاد شرایط زیست بهینه در فضای شهری منجر گردد. بازیافت سعی در حل فوری آن چیزی را دارد که حیات فضای شهری را مختل کرده است. به سخن دیگر بازیافت به معنای رفع خطر و بازگرداندن حیات مجدد به فضای شهری در کوتاه مدت با استفاده از نیروی حیاتی موجود در فضا، مجموعه یا بنای شهری می‌باشد.

ب - مراقبت، جلوگیری و ضمانت

این واژه به معنای حفظ، نگهداری، ممانعت و جلوگیری از خطر و آسیب‌هایی است که به کالبد یا عملکرد اثر وارد می‌شود و در نهایت به اتخاذ تدابیر مناسب برای جلوگیری از خطرات احتمالی می‌انجامد. در این امر، بازرسی و بازبینی منظم، نگهداری، تعمیر، مطالعه‌ی انواع دگرگونی‌های سازه‌ای و تغییر شکل‌های احتمالی و شناخت خطرات و آسیب‌های ناشی از فرسودگی و فرسایش فضا، مجموعه و بنا، از جمله عوامل مهمی هستند که مد نظر می‌باشد. این اقدام بیش از آنکه یک اقدام عملی محسوب شود نوعی بازبینی و بازنگری دائمی است که در بقای فضای شهری نقش مثبتی بازی می‌کند. گاهی دامنه‌ی این واژه آنقدر گسترده می‌شود که از آن به عنوان امری آیینی یاد می‌شود، به‌طوریکه مخالفت با آن یا حتی بی‌توجهی به آن، نوعی عمل ضد آیینی محسوب می‌شود.

ج - حمایت

این واژه به معنای ایجاد شرایط مناسب به منظور حفظ و نگهداری فضا مداوم فضای شهری است. حمایت می‌تواند دربرگیرنده‌ی مجموعه اقداماتی نظیر تهیه و تدوین قوانین، جلب حمایت‌های دولتی، تعیین حوزه‌های حفاظتی و ... بوده و اقدامات مرمتی و تعمیر را نیز شامل می‌شود.

د - استحکام‌بخشی

استحکام‌بخشی به مجموعه اقداماتی اطلاق می‌شود که توسط آن بتوان شاهد افزایش امنیت، قدرت، و استحکام فضا، مجموعه و بنا بود. هدف اساسی این عمل، بالا بردن میزان دوام و یکپارچگی در ساختار سازمان فضایی است. در مقیاس فضای شهر و مجموعه شهری، این امر در استحکام بخشی استخوان‌بندی فضایی و در مقیاس بنا در استحکام‌بخشی و تقویت سازه‌ی بنا مطرح می‌گردد.

ه - توانبخشی

توانبخشی به معنای تجدید توان، تجدید حیات و حتی تجدید حیثیت یک بافت کهن است. توانبخشی از طریق تزریق فعالیت جدید در فضا سبب تجدید حیات بافت کهن می‌گردد. تجدید حیات یا تجدید حیثیت می‌تواند تبدیل به ابقا و ارتقای هویت شهر گردد. این واژه بیش از آنکه امری عملی محسوب شود امری مفهومی و روانی است.

و - بهبود سازماندهی و بازآبادانی



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

این واژه به مجموعه اقداماتی اطلاق می‌شود که باعث تقویت جنبه‌های مثبت و تضعیف جنبه‌های منفی فضا، مجموعه و بنا شود. این اقدام با تأکید و با استفاده از امکانات بالقوه و بالفعل موجود در فضا، مجموعه یا بنا سعی در کاهش محدودیت‌ها و کاستی‌ها دارد. این اقدام می‌تواند مسائل اجتماعی، اقتصادی، مالی- فنی، اداری - اجرایی و کالبدی- فضایی را دربرگیرد. [۶]

تجمیع قطعات زمین

یکی از دیدگاه‌ها و روش‌هایی که می‌توان برای ساماندهی کالبدی بافت‌های شهری مؤثر باشد، طرح تجمیع زمین است. طرح تجمیع در ایران معمولاً به ادغام دو یا چند پلاک در کنار هم اطلاق می‌شود. در طرح‌های توسعه درون شهری در ایران، از روش‌های کلاسیک مانند خرید اجباری زمین از صاحبان و یا سلب مالکیت از آن‌ها در جهت پیگرد اهداف طرح و اجرای آن استفاده می‌شود. هدف اصلی تجمیع زمین تبدیل قطعات تفکیک نامنتظم، به طرح‌هایی مناسب با توجه به مقررات شهرسازی است. این طرح مزیت‌های فراوانی در جهت حل مشکلات کاربری زمین در محدوده‌های شهری دارد. اما اجرای آن با برخی محدودیت‌ها روبروست که شامل:

الف) محدودیت‌های فنی در بکارگیری حجم زیادی از داده‌ها

ب) محدودیت‌های اقتصادی برای پرداختن غرامت تملک زمین

ج) محدودیت‌های اجتماعی در کاهش ناسازگاری‌ها و ناراحتی‌هایی که در اثر عدم اجرای عدالت بوجود می‌آید، می‌باشد. [۷]

شناخت و تحلیل وضع موجود محدوده

محله نعمت‌آباد در ناحیه ۳ شهرداری منطقه ۱۹ تهران واقع شده است و به علت موقعیت مکانی خاص (در منتهی‌الیه محدوده شهری تهران) دارای شرایط ویژه‌ای از نظر پراکنش زمین‌های رها شده است. نکته قابل توجه در نحوه توسعه بافت مسکونی در دوران مختلف، انطباق قطعه‌بندی‌ها و تقسیمات اراضی با تقسیمات زمین‌های کشاورزی است به طوری که کوچکترین مسیرهای موجود بین زمین‌های کشاورزی در سال‌های گذشته در حال حاضر نیز به صورت کوچه‌هایی باریک و پر پیچ و خم قابل مشاهده است. [۸]

نقشه شماره ۱): موقعیت شهر تهران و منطقه ۱۹



مأخذ: طرح تفصیلی منطقه ۱۹ شهرداری تهران

بررسی ویژگی‌های جمعیتی، اجتماعی منطقه ۱۹ شهرداری، حاکی از آن است که منطقه ۱۹ از حیث اجتماعی شامل بافت یکدست و هماهنگی نبوده و نوعی ناهمگنی در ویژگی‌های اجتماعی و اقتصادی جمعیت منطقه مشاهده می‌شود. [۹]



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

جدول (۱): شاخص‌های جمعیتی، اجتماعی نواحی شهرداری منطقه ۱۹ تهران

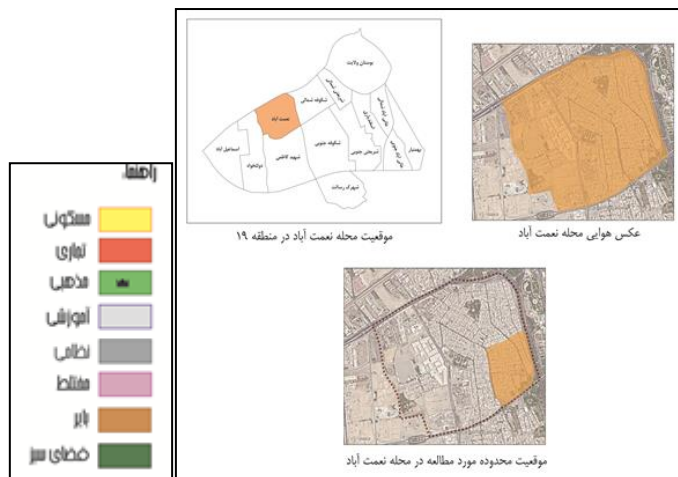
شرح	واحد	منطقه ۱۹	ناحیه ۱	ناحیه ۲	ناحیه ۳
مساحت	هکتار	۱۱۶۲	۶۳۶/۵	۳۳۷/۷	۱۸۷/۸
جمعیت	نفر	۲۱۴۳۸۲	۷۱۲۲۹	۹۱۲۹۰	۵۱۸۶۳
مرد	نفر	۱۱۰۳۱۶	۳۶۶۱۵	۴۶۹۶۱	۲۶۷۴۰
زن	نفر	۱۰۴۰۶۶	۳۴۶۱۴	۴۴۳۲۹	۲۵۱۲۳
نسبت جنسی	مرد در مقابل ۱۰۰ زن	۱۰۶/۰	۱۰۵/۸	۱۰۵/۹	۱۰۶/۴
میانگین سنی	سال	۲۳/۰	۲۴/۶	۲۳/۰۰	۲۱/۸
تعداد خانوار	خانوار	۴۴۸۰۵	۱۵۸۱۹	۱۸۴۸۰	۱۰۵۰۶
بعد خانوار	نفر	۴/۸	۴/۵	۴/۹	۴/۹
باسوادی	درصد	۸۵/۳	۸۸/۶	۸۵/۲	۸۰/۹
میزان بیکاری	درصد	۷/۹	۹/۱	۷/۵	۶/۹

مأخذ: طرح تفصیلی منطقه ۱۹ شهرداری تهران

موقعیت محدوده طراحی در محله نعمت آباد

محدوده مورد مطالعه در این پژوهش قسمت جنوب شرقی محله نعمت آباد است. این محدوده از سمت شرق با اتوبان کاظمی، از سمت غرب با خیابان طالقانی، از سمت شمال با خیابان‌های یازدهم و چهاردهم و از جنوب با بلوار شکوفه محاط شده است.

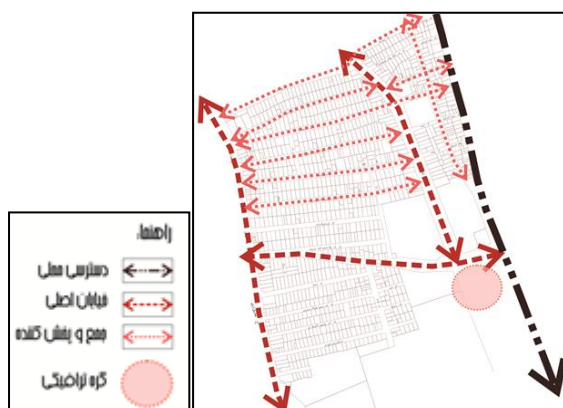
نقشه ۲: موقعیت محدوده مورد مطالعه در محله نعمت



منبع: تهیه و تنظیم از نگارنده

سلسله مراتب دسترسی در محله نعمت آباد به شرح ذیل می باشد:

نقشه ۳: سلسله مراتب دسترسی محله نعمت آباد



منبع: تهیه و تنظیم از نگارنده



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر



مسائل و مشکلات عمده نظام حرکتی در محدوده مورد مطالعه

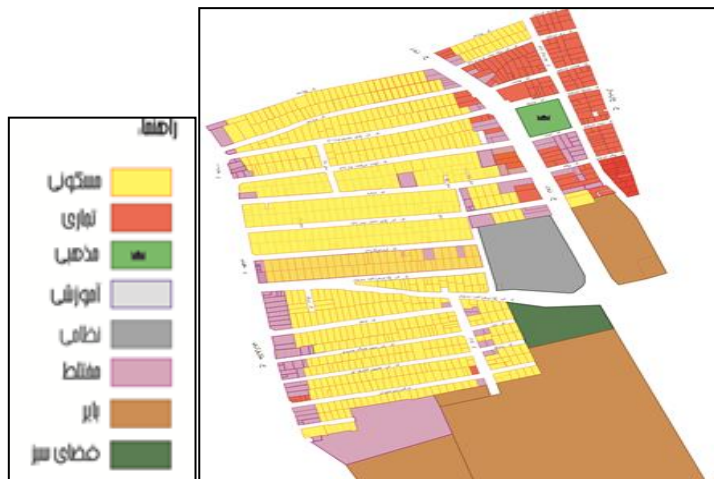
نظام حرکتی در این محدوده به علت وجود راسته‌های تجاری در لبه‌ی شرقی محدوده و همچنین کم عرض بودن معابر در داخل بافت مسکونی (معابر کمتر از ۶ متر) از جمله مسائل و مشکلات مهم و اساسی در این محدوده است. نبود یک طرح مناسب در ورودی محدوده موجب سردرگمی افرادی می‌شود که تازه وارد محدوده شده‌اند.

با توجه به وجود راسته‌ی تجاری (مبل فروشی‌ها) که یک فعالیت در سطح فرا منطقه‌ای است، برای پارک اتومبیل مکان مناسبی وجود ندارد و همچنین به علت وجود معابر با عرض کم، در زمان بارگیری یکی از مغازه‌ها خیابان موقتاً بسته شده و در آن عبور و مرور صورت نمی‌گیرد. نداشتن یک ایستگاه متمرکز تاکسی در محدوده از دیگر مسائلی است که ساکنین به آن نیاز دارند.

بررسی نظام فعالیت و کاربری در بافت

- فعالیت‌های مستقر در محدوده به لحاظ نوع فعالیت از تنوع لازم برخوردار نیستند.
- فعالیت‌های مستقر در اشکال مختلف در محدوده مطالعاتی به ندرت مشهود است
- فعالیت‌های مستقر در محدوده به لحاظ عملکردی در مقیاس‌های مختلف قابل مشاهده است.

نقشه ۴: کاربری اراضی وضع موجود

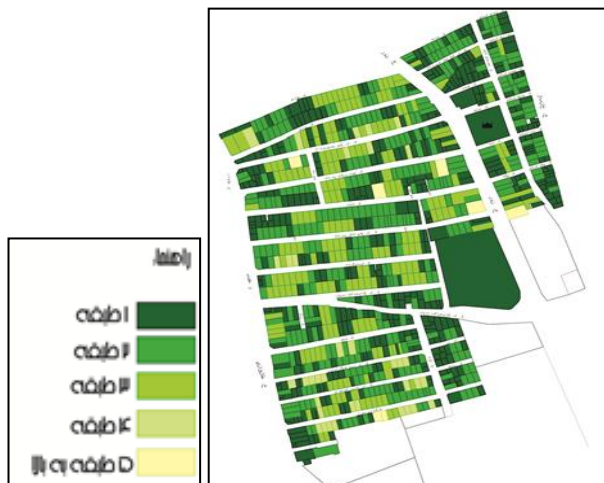


منبع: تهیه و تنظیم از نگارنده

الگوی کاربری طبقات

در محدوده مورد مطالعه بیشترین تعداد طبقات ساختمان، ۲ طبقه در قسمت‌های تجاری و ۳ طبقه در قسمت‌های مسکونی است. بلندترین کاربری دارای ۶ طبقه است و میانگین تعداد طبقات در محدوده ۲ طبقه است.

نقشه ۵: تعداد طبقات موجود در محدوده



منبع: تهیه و تنظیم از نگارنده



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

کیفیت ابنیه

در ارتباط با کیفیت ابنیه در این بافت، بناهای قابل استفاده و نیازمند تعمیر بیشتر از سایر کیفیت‌ها به چشم می‌خورد و نشانگر فرسوده و ناپایدار بودن ساختمان‌ها و بافت می‌باشد و نیازمند مقاوم سازی و نوسازی هستند.

نتیجه گیری و ارائه طرح پیشنهادی

تدوین چشم انداز طرح

- مکانی مناسب برای سکونت، فعالیت و فراغت
- مکانی دارای عملکردهای گوناگون با مقیاس‌های مختلف
- فعالیت‌ها در عین متنوع بودن با ارزش‌های فضا متناسب‌اند.
- عناصر شاخص عملکردی- کالبدی (محورها، گره‌ها، نشانه‌ها و ...) - در محدوده وجود دارند و در فرآیندهای عینی و ذهنی به ساکنین یاری می‌رسانند.
- مکانی با تراکم بالای منزلت اجتماعی
- مکانی بهره‌مند از امکانات و خدمات رفاه عمومی و تأمین اجتماعی برای ساکنین
- مکانی سرزنده و شاداب با کاربری‌های جدید و نوساز
- مکانی با کاربری‌های فعال و جاذب جمعیت

اهداف کلان

- حفظ و ارتقاء زیبایی و هویت محدوده
- ایجاد محیط شهری فعال و سرزنده
- تأمین تحقق‌پذیری طرح در چارچوب مشارکت اجتماعی

تدوین اهداف خرد، راهبردها و سیاست‌های اجرایی

جدول ۲: تدوین اهداف خرد، راهبردها و سیاست‌های اجرایی

سیاست	راهبرد	اهداف خرد
<ul style="list-style-type: none"> - طراحی سیمای زمین - طراحی نما و جداره‌های محور - الگوبرداری از جزئیات موجود در ناسازی‌های بناهای قدیمی 	<ul style="list-style-type: none"> - ایجاد نقاط مکث - تجمع کاربری‌های جاذب جمعیت با عملکرد فرامنطقه‌ای - خواناسازی محورها 	ایجاد مکان‌هایی با هویت
<ul style="list-style-type: none"> - احداث پارکینگ وابسته به مرکز محله - ایجاد، تجهیز و تکمیل پارک و فضای سبز - ایجاد تعادل در ارتفاع ابنیه در دو سمت خیابان 	<ul style="list-style-type: none"> - توزیع متوازن و متناسب پشتیبان سکونت - ایجاد محیط مطبوع و آرامش بخش 	ارتقای کیفیت زندگی و افزایش رفاه و رضایتمندی ساکنین
<ul style="list-style-type: none"> - مطالعه تاثیر سنجی اثرات ترافیکی ساخت و سازهای آتی - لحاظ نمودن اثرات متقابل احداث کاربری و شبکه در طراحی 	<ul style="list-style-type: none"> - نظم دهی شبکه حمل و نقل و دسترسی‌ها 	افزایش توان محدوده در برابر حوادث
<ul style="list-style-type: none"> - حفظ اصل دسترسی آسان، سریع و ارزان در ایجاد کاربری‌های خدماتی - تأمین یازهای خدماتی استفاده‌کنندگان از فعالیت‌های تجاری 	<ul style="list-style-type: none"> - ساماندهی فضاها و فعالیت‌های تجاری و فرامنطقه‌ای - ایجاد و تقویت مرکز محله 	هماهنگ‌سازی ظرفیت‌های خدماتی به تناسب افزایش جمعیت



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

تحلیل سوات

با شناخت بهتر از نقاط قوت، ضعف، تهدید و فرصت می‌توان به راهکارهای بهتر و اجرایی‌تری دست یافت.

جدول شماره ۳: تحلیل سوات

مولفه	نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصت	تهدید
نظام فعالیت:	<ul style="list-style-type: none"> - وجود راسته صنف میل فروشان - وجود محور فعالیت نور در شرق محدوده - وجود اراضی آماده ساخت و ساز 	<ul style="list-style-type: none"> - نامنظمی و بهم ریختگی راسته تجاری - وجود فعالیت های ناسازگار در اطراف راسته تجاری و بافت مسکونی - وجود نداشتن کاربری فرهنگی و آموزشی - وجود نداشتن پارکینگ در محدوده 	<ul style="list-style-type: none"> - فرصت ایجاد فضاهای جمعی در محدوده - فرصت توسعه فضای سبز - همگانی در سطح محدوده - فرصت ایجاد محور پیاده راه با عملکرد فراشهری - فرصت ایجاد مراکز آموزشی- فرهنگی- تفریحی در محدوده 	<ul style="list-style-type: none"> - مجزا بودن قسمت مرکزی و غربی محدوده از قسمت های تجاری و شرق محدوده - عدم همکاری شهرداری - کمبود سرزندگی به علت نداشتن نظم در عملکرد کاربری ها
نظام فرم کالبدی	<ul style="list-style-type: none"> - وجود عناصر و ابنیه کالبدی شاخص و نشانه ای - علاقه ساکنین به ساخت و ساز و تجمع 	<ul style="list-style-type: none"> - یکنواختی کالبد ابنیه از لحاظ ارتفاعی و عدم وجود نظام ارتفاعی در ساخت ابنیه تازه احداث - نزول کیفیت های بصری در اثر وجود کالبد فرسوده در مقیاس شهری و محلی 	<ul style="list-style-type: none"> - فرصت تعریف محدوده های مشخص ارتفاعی - فرصت برقراری وحدت میان کالبد موجود و توسعه های میان افزا - فرصت ایجاد تغییرات در کالبد فرسوده و انطباق آن با نیازهای امروز - امکان تعریض معابر و گشودگی در فضا 	<ul style="list-style-type: none"> - پیشروی ساخت و سازهای جدید بدون توجه به الگوهای سنتی معماری و اطراف بافت - تضعیف حس تعلق به سبب تعدد ابنیه مخروبه و متروکه - پیشروی فرسودگی و تخلیه شدن بافت مسکونی از ساکنین محلی
بعد اجتماعی	<ul style="list-style-type: none"> - علاقه ساکنین به تعاملات اجتماعی با یکدیگر 	<ul style="list-style-type: none"> - نبود مکانی مناسب جهت نشست و گفتگو - ناامن بودن محیط جهت گذراندن وقت در آن 	<ul style="list-style-type: none"> - ایجاد فضاهای سرزنده و با کیفیت و افزایش حضور افراد - فرصت نظم بخشی به مراکز فعالیتی و اماکن عمومی - فرصت ایجاد پاتوق برای تعاملات اجتماعی 	<ul style="list-style-type: none"> - فقدان امنیت و آسایش خاطر

منبع: تهیه و تنظیم از نگارنده

ارائه آلترناتیوها

آنچه که در محدوده نعمت‌آباد اتفاق می‌افتد، عبارت است از تردد توده‌ای از وسایل نقلیه، اعم از شخصی، باری و وانت و ... که بدون برنامه‌ریزی قبلی و بر اساس استفاده از امکانات تأسیساتی موجود در حال رفت و آمد می‌باشند. مطالعات ترافیکی صورت گرفته در ارتباط با حجم ترافیک در محدوده و ظرفیت معابر موجود مبین این امر است؛ کم عرض بودن معابر داخل بافت مسکونی، اشغال سطح معابر توسط مغازه‌داران این محورها، پارک نامناسب وسائل حمل و نقل جهت بارگیری و نبود پارکینگ در سطح محدوده می‌باشد.



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

آلترناتیو شماره ۱:

در آلترناتیو شماره (۱) معابر موجود در محدوده با رعایت اصول مربوط به راه‌ها ساماندهی شده است. کوچه‌های داخل بافت مسکونی تعریض شده است و کاربری‌های کوچک تجاری موجود به علت اهمیت نقش و عملکرد با یکدیگر تجمیع شده است. در این آلترناتیو طراحی کفسازی محورها به نحوی که موجب آرامسازی حرکت سواره گردد، نورپردازی محورها به شکلی است که امنیت حضور در فضا را در شب تأمین نموده و جانمایی مبلمان شهری و پوشش گیاهی در ترکیب با یکدیگر به نحوی که عرصه‌های متنوعی برای درک در مقیاس پیاده در عرض معبر ایجاد کند و موجب ایجاد محیط مطلوب گردد.

نقشه ۶: آلترناتیو شماره ۱

آلترناتیو شماره (۱)

مقار موجود در محدوده با رعایت اصول مربوط به راه‌ها ساماندهی شده اند و کوچه‌های داخل بافت مسکونی تعریض شده اند. کاربری‌های کوچک تجاری با یکدیگر تجمیع شده اند. طراحی کفسازی محورها به نحوی است که موجب آرامسازی حرکت سواره گردد. نورپردازی به شکلی است که امنیت حضور در فضا را در شب تأمین کند. جانمایی مبلمان شهری و پوشش گیاهی در ترکیب با یکدیگر به نحوی که عرصه متنوعی برای درک در مقیاس پیاده ایجاد کند و موجب ایجاد محیط مطلوب گردد.



وضع موجود



مقار ساماندهی شده و خطاطات تجمیع شده

منبع: تهیه و تنظیم از نگارنده

آلترناتیو شماره ۲:

در آلترناتیو شماره (۲) کاربری‌های تجاری سمت غرب خیابان نور با یکدیگر تجمیع شده و تبدیل به پاساژ شده‌اند و کاربری‌های سمت شرق محور به فضای سبز اختصاص یافته‌اند. بخشی از خیابان نور به پیاده‌راه تبدیل شده است و نقش این محدوده را به فرا شهری تغییر داده است. در بافت مسکونی، قطعاتی که با تعریض خیابان از وسعتشان کاسته می‌شد با سایر قطعات مجاور تجمیع شده‌اند. ایجاد کاربری‌های مورد نیاز این محدوده نظیر کاربری آموزشی، فرهنگی و درمانی پیش‌بینی شده است. در این آلترناتیو خواناسازی محورها با سیاست‌های زیر امکان‌پذیر گردید:

- ۱- تعریف ورودی محدوده
- ۲- طراحی هویت‌مند و ویژه برای هر یک از محورها در عین هماهنگی
- ۳- ایجاد نشانه‌ی شاخص



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

نقشه ۷: آلترناتیو شماره ۲

آلترناتیو شماره (۲)

در این آلترناتیو کاربری‌های شهری عمدتاً بر پایه بیان نور با یکدیگر تعمیم شده و مرکز تجاری ایجاد گردید و کاربری‌های مسکن شهری به ضلع‌های شرق اختصاص یافته‌اند. بخش از خیابان نور تبدیل به پیاده راه شده و بخش محدوده را به خط شهری تغییر داده است. کاربری‌های مورد نیاز محدوده نظیر کاربری آموزشی، فرهنگی و درمانی پیش‌بینی شده است. کفسازی محورها به نحوی است که آرامسازی حرکت سواره را امکان سازد. کاربری‌های مسکنی که به علت تعریض خیابان‌ها از وسعتشان کاسته می‌شود با ضلع‌های هموار خود تعمیم شده‌اند.



آلترناتیو شماره ۱



پیشنهادی

ارزیابی آلترناتیوها

با توجه به جدول ارائه شده در زیر، آلترناتیوها مورد ارزیابی قرار گرفتند. ساماندهی راه‌ها و معابر در آلترناتیو شماره (۲) بیشتر مورد توجه قرار گرفته است. همچنین این آلترناتیو به لحاظ نفوذپذیری و خوانایی مناسب‌تر می‌باشد و در آن گشایش‌های فضایی شکل گرفته بستری برای شکل‌گیری قرارگاه‌های رفتاری می‌باشد.

جدول ۴: ارزیابی آلترناتیوها

ریخت‌شناسی	نفوذپذیری	پیوستگی	حضور پذیری	خوانایی	جمع امتیازات
آلترناتیو ۱	۵	۳	۳	۲	۱۳
آلترناتیو ۲	۳	۷	۵	۷	۲۲

آلترناتیو شماره ۲ با امتیاز ۲۲ به عنوان آلترناتیو برتر پذیرفته می‌شود.

آلترناتیو برتر

در آلترناتیو برتر کلیه معابر و راه‌ها با رعایت پخی‌ها و سایر ضوابط تعریض و مورد ساماندهی قرار گرفته است.

- طراحی کفسازی محورها به نحوی است که موجب آرامسازی حرکت سواره گردد.
- تفکیک عرصه‌های پیاده و سواره به واسطه‌ی کفسازی متفاوت صورت پذیرفته است.
- استفاده از پوشش گیاهی مناسب در راستای محور جهت تلطیف روحیه محور به نحوی صورت گرفته است که به آسایش پیاده در محیط شهری بی‌انجامد.

در آلترناتیو برتر کلیه‌ی راسته‌های تجاری با یکدیگر تجمیع شده و فضاهای سبز و باز در اطرافشان طراحی شده است و معبر این محدوده تبدیل به پیاده‌راه شده است.

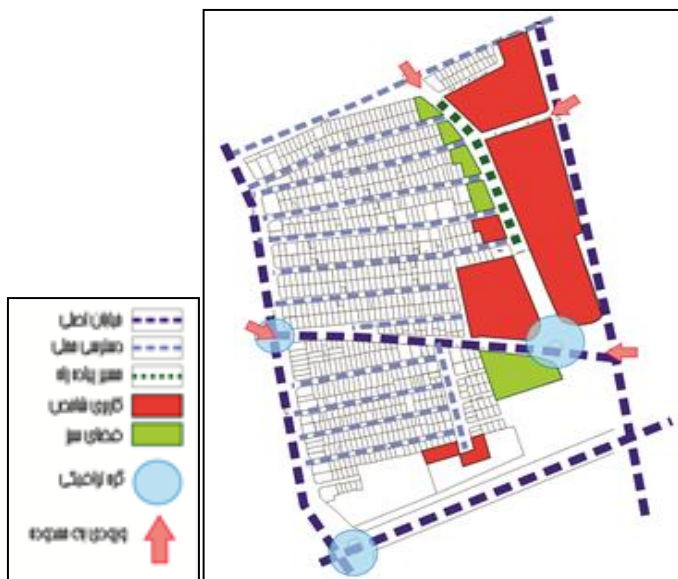
- طراحی مبلمان برای کلیه‌ی قسمت‌های محور پیاده‌راه به نحوی که طیف متنوعی از فعالیت‌ها را تشویق نماید.



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

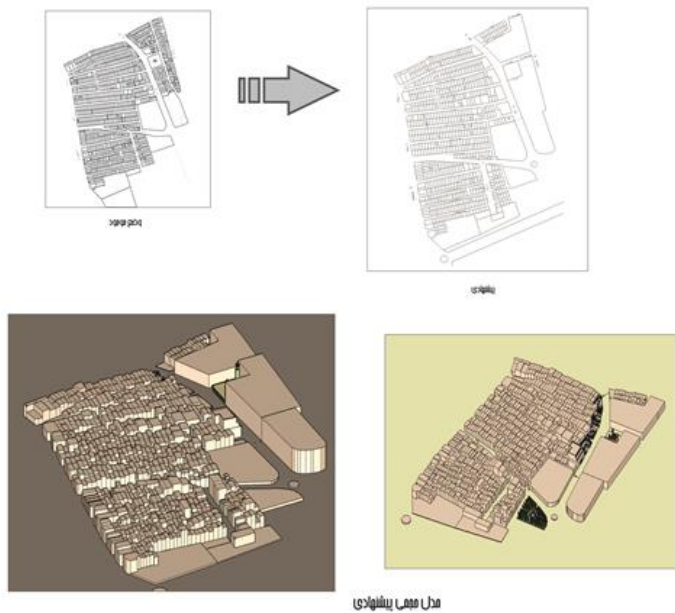
- طراحی کفسازی متناسب با پیاده‌روی
- جانمایی پارکینگ زیرزمینی در داخل مرکز تجاری
- ساماندهی ورودی محله

نقشه ۹: سازمان فضایی پیشنهادی



منبع: تهیه و تنظیم از نگارنده

نقشه ۸: آلترناتیو برتر



منبع: تهیه و تنظیم از نگارنده

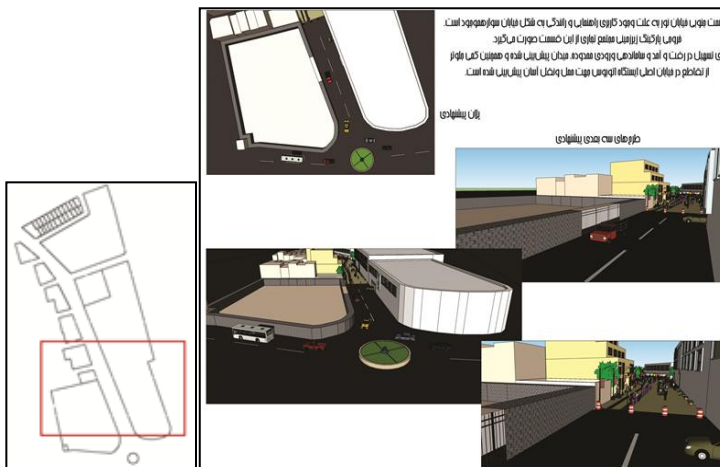
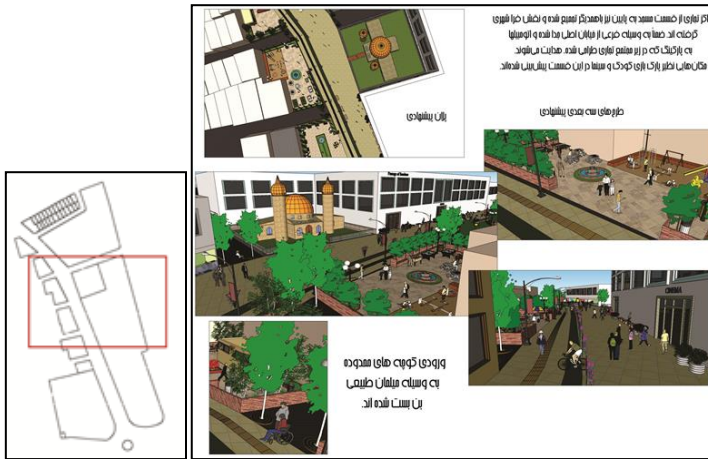
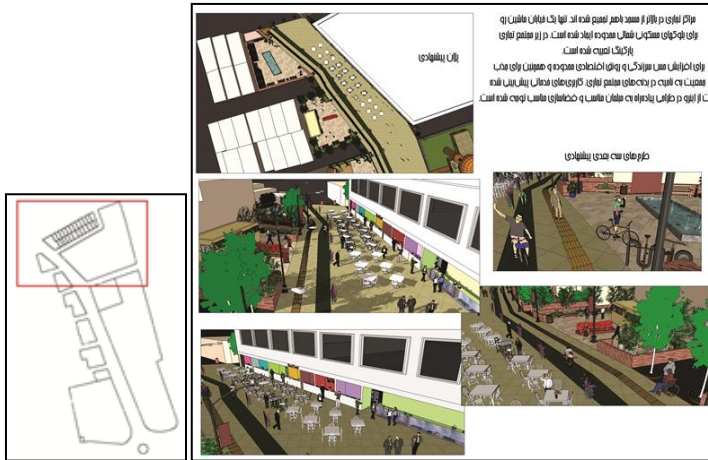
تدوین چارچوب طرح پیشنهادی و تعیین حوزه‌های طراحی آن

- به منظور ایجاد قطعات با مساحت‌های بزرگ و رفع مشکل ریزدانه‌گی بافت فرسوده محدوده نعمت‌آباد که هم باعث افزایش کیفیت سکونت در محدوده و هم صرفه‌جویی در هزینه‌های شهری می‌شود، تجمیع قطعات زمین به این صورت پیشنهاد می‌شود:
- قطعات کوچکتر از ۱۰۰ متر در داخل بافت مسکونی که در کنار یکدیگر قرار دارند، تجمیع شوند.
 - تمامی مراکز تجاری به همراه خیابان‌ها با هم تجمیع شده و به یک مرکز تجاری بزرگ در مقیاس عملکردی فراشهری نظیر (یافت آباد) تبدیل شوند.
 - خیابان حدفاصل مرکز تجاری و بافت مسکونی به پیاده‌راه تبدیل شود.
 - چدر زیر مرکز تجاری پارکینگ قرار گیرد و یک ورودی فرعی از سمت اتوبان به این پارکینگ وارد شود.
 - ورودی به محدوده اصلاح شود.
 - احداث مراکز آموزشی، تفریحی و ورزشی در قسمت جنوبی محدوده



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

ارائه طرح جامع سه بعدی





ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

مراجع

- [۱] پوراحمد، احمد، کلانتری خلیل آبادی، حسین، ۱۳۸۵، "فنون و تجارب برنامه ریزی مرمت بافت تاریخی شهرها"، جهاد دانشگاهی، صفحه ۳۱.
- [۲] حبیبی، محسن، مقصودی، ملیحه، ۱۳۹۱، "مرمت شهری"، انتشارات دانشگاه تهران، صفحه ۱۶۹.
- [۳] حبیبی، محسن، مقصودی، ملیحه، ۱۳۹۱، "مرمت شهری"، انتشارات دانشگاه تهران، صفحه ۱۷۹.
- [۴] حبیبی، محسن، مقصودی، ملیحه، ۱۳۹۱، "مرمت شهری"، انتشارات دانشگاه تهران، صفحه ۱۸.
- [۵] حبیبی، محسن، مقصودی، ملیحه، ۱۳۹۱، "مرمت شهری"، انتشارات دانشگاه تهران، صفحه ۱۸.
- [۶] حبیبی، محسن، مقصودی، ملیحه، ۱۳۹۱، "مرمت شهری"، انتشارات دانشگاه تهران، صفحه ۱۸.
- [۷] معاونت شهرسازی و معماری، اداره تدوین ضوابط و مقررات شهرسازی، ۱۳۹۴، "مجموعه ضوابط ملاک عمل شهرداری، ملاک عمل ۲"، صفحه ۹۸.
- [۸] ممدوح، هانیه، ۱۳۹۵، "نوسازی و بهسازی بافت فرسوده با تاکید بر تجمیع قطعات در جهت احیا و رونق اقتصادی" پایان نامه ارشد طراحی شهری، دانشگاه آزاد شهرری
- [۹] ادیب زاده، بهمن، ۱۳۸۷، "الگوهای برای نوسازی؛ درآمدی بر معرفی تجربیات مثبت و مثر نوسازی مشارکتی مهندسیین مشاور رازاندیشان عمران"، سازمان فرهنگی هنری شهرداری تهران، موسسه نشر شهر، صفحه ۱۲
- [۱۰] طرح تفصیلی منطقه ۱۹ تهران