

وزارت علوم، تحقیقات و فناوری



دانشکده معماری و شهرسازی

پایان نامه تحصیلی جهت اخذ درجه کارشناسی ارشد

رشته برنامه ریزی شهری و منطقه‌ای

عنوان

بررسی و امکان سنجی توسعه مجدد بافت های ناکارآمد شهری،

مطالعه موردی یکی از محلات منطقه ۱۱ (محله انبارنفت)

استاد راهنما

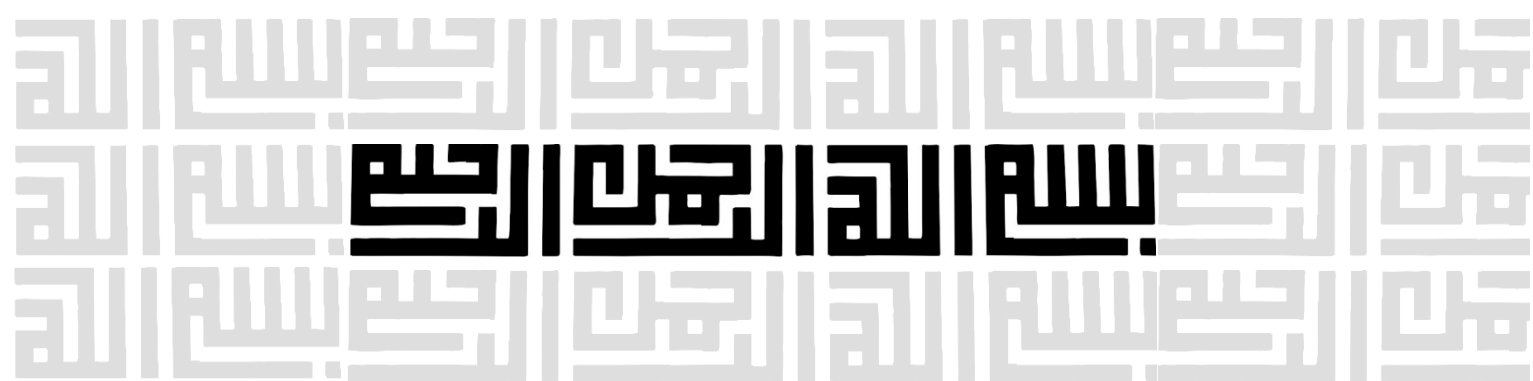
دکتر ناصر برکپور

نگارش و تمقیق

صدیقه بهرامی

بهمن ۱۳۸۹





تعهد نامه

اینجانب... محمد... بهرام... اعلام می دارم که تمام فصل های این پایان نامه و اجزاء مربوط به آن برای اولین بار (نوسط اینجانب) انجام شده است. برداشت از نوشته ها، کتب، پایان نامه ها، اسناد، مدارک و تصاویر پژوهشگران حقیقی یا حقوقی (فارسی و غیرفارسی) با ذکر مأخذ کامل و به شیوه تحقیق علمی صورت گرفته است.

بدیهی است در صورتی که خلاف موارد فوق اثبات شود مسؤلیت آن مستقیماً به عهده اینجانب نخواهد بود.

امضاء:  تاریخ: ۸۹/۱۲/۲

تقدیم به برادر عزیزم

محمد

که برگ برگ این نوشتار در حسرت دیدار دوباره اش رستم خورد،

تقدیم به **مادر**م
اسوه صبر و مایه آرام من،

و خواهران و برادرانم که پایه پای من بودند در تکمیل این تلاش.

و با تشکر از استاد راهنمای عزیز جناب آقای دکتر برگ پورو، همچنین مسئولین و امانی محترم منطقه ۱۱ تهران که در انجام این تحقیق یاری ام نمودند.

چکیده

کمبود فضا برای توسعه جهت تامین نیازهای جدید و ارتقای کیفیت زندگی، خصوصا در بافت‌های میانی و متراکم شهرهای بزرگ چون تهران، یکی از چالش‌های مهم برنامه‌ریزی شهری است. در شرایط کمیابی فضا، استفاده از تمام پتانسیل‌های موجود و بهینه‌سازی بهره‌برداری فضا یک اصل اساسی است که در قالب توسعه درونزا مطرح می‌شود و خود ابزارها و روشهای مختلفی را دربرمی‌گیرد. توسعه مجدد فضا یکی از این روشها است. این مفهوم عمدتا مربوط به فضاهای ناکارآمد نیازمند بهینه‌سازی بهره‌برداری از آنها می‌شود.

منطقه ۱۱ تهران یکی از مناطق میانی شهر تهران است که با مشکل کمیابی فضا و ناکارآمدی بافت-های درونی مواجه است. در این تحقیق امکان توسعه مجدد فضاهایی از آن، که به نحوی کارایی مناسب ندارند، بررسی شده است. برای نیل به این هدف، ابتدا با مطالعه منابع معتبر تعاریف مرتبط با ناکارآمدی بافت شهری مشخص شده، معیارهای شناسایی این فضاها استخراج شده و پس از وزن دهی معیارها توسط گروهی از اساتید شهرسازی دانشگاهها، کل بافت منطقه ۱۱ براساس این معیارها در قالب نرم افزار ArcGIS مورد مطالعه قرار گرفته است. سپس از بین محلات مختلف منطقه، محله‌ای که بیشترین فضای ناکارآمد را داشته و نیازمند توسعه مجدد است انتخاب شده، و در مرحله دوم تحقیق، براساس معیارهای تعیین مکان بهینه کاربری‌های مختلف بررسی شده است. این مرحله از تحقیق شامل طبقه‌بندی کاربریها، مطالعه و استخراج معیارهای مکانیابی، وزن‌دهی معیارها بر مبنای مدل AHP در قالب برنامه Marinoni (یکی از برنامه‌های جانبی GIS) طبقه‌بندی بلوکها در مورد هر کاربری، و نهایتا مقایسه و الویت‌بندی نوع کاربری مناسب هر بلوک به عنوان نوع توسعه مجدد پیشنهادی آن می‌باشد. نتایج تحقیق نشان می‌دهد کاربری خدماتی اداری اولویت اول توسعه مجدد در محله انبار نفت است. پس از آن نیز کاربری تجاری قرار دارد. با توجه به معیارهای مکانیابی، وجود فعالیت‌های بزرگ مقیاس و شبکه‌های شریانی و فعالیت‌های ناسازگار و غیره باعث شده اند تا کاربری مسکونی از نظر قابلیت توسعه مجدد، در مقام چهارم کاربری‌ها قرار گیرد.

کلید واژه‌ها: بافت‌های ناکارآمد شهری، توسعه مجدد، امکان‌سنجی، ظرفیت توسعه، توسعه پایدار

شهری.

۱-.....مقدمه.....۱

کلیات تحقیق

۱-۱- بیان مسأله.....۳

۱-۲- پیشینه تحقیق.....۴

۱-۳- اهداف تحقیق.....۶

۱-۴- سؤالات کلیدی تحقیق.....۶

۱-۵- روش تحقیق و شیوه‌های مورد استفاده.....۷

۱-۵-۱- روش تحقیق.....۷

۱-۵-۲- روش گردآوری اطلاعات.....۷

۱-۵-۳- روش تحلیل اطلاعات.....۷

۱-۵-۴- جامعه آماری.....۸

۱-۶- فرایند تحقیق.....۸

۱-۷- کلیدواژه‌ها.....۱۰

فصل دوم : مبانی نظری

۱-۲- مقدمه.....۱۱

۲-۲- تعاریف و مفاهیم.....۱۱

۲-۲-۱- ناکارآمدی و بافت ناکارآمد.....۱۲

۲-۲-۲- توسعه مجدد شهری.....۱۹

۲-۲-۳- بررسی قابلیت یا امکان سنجی.....۲۴

۲-۳- نگرش‌ها و روشهای مداخله در بافت‌های شهری.....۲۶

۲-۳-۱- مداخله نوگرایانه.....۲۶

۲-۳-۲- مداخله فرهنگ‌گرایانه.....۲۷

۲-۳-۳- مداخله فرانوگرایانه.....۲۸

۲-۳-۴- مداخله مردم‌گرایانه.....۲۹

۲-۳-۵- سایر دیدگاه‌های مداخله در بافت شهری.....۳۰

۲-۴- روند تاریخی مداخله در بافت‌های شهری و توسعه مجدد آنها.....۳۲

۲-۴-۱- مداخلات بولدوزری (از انقلاب صنعتی تا دهه ۱۹۶۰ میلادی).....۳۴

۲-۴-۲- باززنده‌سازی محلات- راهکاری جامع با تاکید بر مسائل اجتماعی (۱۹۶۰-۱۹۷۰).....۳۷

۲-۴-۳- باززنده‌سازی مراکز شهری- راهکاری اجرایی با تاکید بر توسعه اقتصادی.....۴۰

۲-۴-۴- دوره‌های مختلف مداخله در بافت‌های شهر.....۴۲

۲-۵- روند تاریخی مداخله در بافتهای فرسوده ایران.....۴۶

۲-۶- جمع بندی.....۴۶

فصل سوم : مطالعه نمونه های خارجی

| | |
|----|--|
| ۴۹ | ۱-۳- مقدمه..... |
| ۴۹ | ۲-۳- رشد هوشمند برای توسعه مجدد زمین های قهوه ای شیکاگو..... |
| ۵۰ | ۱-۲-۳- معرفی سایت های ناکارآمد..... |
| ۵۱ | ۲-۲-۳- روشها و ابزار مورد استفاده..... |
| ۵۶ | ۳-۲-۳- فرایند طرح و نتایج حاصل..... |
| ۵۹ | ۳-۳- طرح توسعه مجدد مرکز تجاری هایلند پارک، نیوجرسی..... |
| ۵۹ | ۱-۳-۳- موضوع طرح و معرفی سایت..... |
| ۶۰ | ۲-۳-۳- طرح بالا دست..... |
| ۶۱ | ۳-۳-۳- فرایند کار و نتایج..... |
| ۶۶ | ۴-۳- یک تجزیه و تحلیل منافع نسبی عدم تجانس توسعه مجدد زمین های بایر دولتی در بانکوک..... |
| ۶۶ | ۱-۴-۳- موضوع طرح و معرفی سایت..... |
| ۶۷ | ۲-۴-۳- روش ها و ابزار مورد استفاده..... |
| ۶۷ | ۳-۴-۳- فرایند تحقیق و دستاوردهای آن..... |
| ۷۲ | ۵-۳- جمع بندی..... |

فصل چهارم: شناخت منطقه

| | |
|----|---|
| ۷۴ | ۱-۴- مقدمه..... |
| ۷۴ | ۲-۴- مشخصات عمومی منطقه..... |
| ۷۵ | ۳-۴- تحولات تاریخی منطقه..... |
| ۷۶ | ۴-۴- مشخصات کالبدی و عملکردی منطقه..... |
| ۷۶ | ۱-۴-۴- کاربری اراضی در منطقه ۱۱..... |
| ۷۸ | ۲-۴-۴- پهنه بندی پیشنهادی طرح تفصیلی..... |
| ۷۹ | ۳-۴-۴- ساختار کالبدی منطقه..... |
| ۸۱ | ۴-۴-۴- حدود تقسیمات داخلی..... |
| ۸۲ | ۵-۴-۴- مشخصات کالبدی و مسکن در منطقه..... |
| ۸۴ | ۶-۴-۴- خصوصیات شبکه معابر..... |
| ۸۵ | ۵-۴- مطالعات جمعیتی..... |
| ۸۸ | ۶-۴- شناسایی بافت فرسوده منطقه ۱۱..... |
| ۸۸ | ۱-۶-۴- پهنه بندی بافتهای فرسوده..... |
| ۸۹ | ۲-۶-۴- پیشنهادهای کلی طرح تفصیلی در رویکرد نوسازی بافتهای فرسوده منطقه..... |
| ۹۰ | ۷-۴- جمع بندی مشکلات منطقه..... |
| ۹۱ | ۸-۴- پیشنهادات توسعه منطقه در طرح فرادست..... |
| ۹۲ | ۹-۴- جمع بندی..... |

فصل پنجم: شناخت بافت ناکارآمد منطقه ۱۱ تهران

| | |
|-----|--|
| ۹۴ | ۱-۵- مقدمه..... |
| ۹۴ | ۲-۵- معرفی معیارهای شناخت و سنجش ناکارآمدی..... |
| ۱۰۰ | ۳-۵- معرفی روش رتبه بندی بافت های ناکارآمد..... |
| ۱۰۲ | ۴-۵- بررسی منطقه براساس معیارهای ناکارآمدی..... |
| ۱۰۲ | ۱-۴-۵. معیار اول: بافتهای فرسوده مطابق با تعریف وزارت مسکن..... |
| ۱۰۵ | ۲-۴-۵. معیار دوم: شاخص های کالبدی (به جز شاخص های تعریف وزارت مسکن)..... |
| ۱۰۷ | ۳-۴-۵. معیار سوم: شاخص های اقتصادی ناکارآمدی..... |
| ۱۱۰ | ۴-۴-۵. معیار چهارم: اراضی قهوه ای و میان فضاها..... |
| ۱۱۲ | ۵-۴-۵. معیار پنجم: کاربری های ناسازگار..... |
| ۱۱۶ | ۶-۴-۵. معیار ششم: شاخص های اجتماعی - جمعیتی ناکارآمدی..... |
| ۱۲۰ | ۵-۵- امتیاز بندی و تعیین وزن هر شاخص..... |
| ۱۲۲ | ۶-۵- جمع بندی..... |

فصل ششم: روش امکان سنجی توسعه مجدد

| | |
|-----|--|
| ۱۲۴ | ۱-۶- مقدمه..... |
| ۱۲۵ | ۲-۶- طبقه بندی کاربریهای عمده شهری..... |
| ۱۲۹ | ۳-۶- معیارهای مکانیابی کاربری های شهری..... |
| ۱۳۳ | ۴-۶- روش امتیاز بندی معیارها و انتخاب گزینه ها..... |
| ۱۳۷ | ۵-۶- مکانیابی کاربری های مختلف در محله انبارنفت..... |
| ۱۴۱ | ۱-۵-۶. معرفی محله انبارنفت..... |
| ۱۴۱ | ۲-۵-۶. اجرای مدل مکانیابی و اولویت بندی بلوک ها برای کاربری های مختلف..... |
| ۱۴۸ | ۳-۵-۶. سناریوهای مختلف توسعه مجدد بلوکها..... |
| ۱۵۰ | ۶-۶- جمع بندی..... |
| ۱۵۱ | نتیجه گیری..... |
| ۱۵۴ | منابع و مآخذ..... |

پیوستها

| | |
|-----|--|
| ۱۵۸ | پیوست ۱: پیوست های فصل سوم..... |
| | پیوست شماره ۱-۱- صنعتی شدن شهری برنامه ریزی شده و تاثیر آن در ارزشیابی املاک صنعتی: یک تجربه در کشور سنگاپور..... |
| ۱۵۹ | پیوست ۲-۳- سیستم حمایت تصمیم سازی فضایی برای توسعه مجدد راهبردی شهر؛ نمونه مطالعاتی: ایستگاه مرکزی تورین، ایتالیا..... |
| ۱۶۶ | پیوست ۲: پیوست های فصل چهارم..... |
| ۱۷۳ | پیوست ۱-۲- نقشه های تکمیلی مطالعات عمومی منطقه..... |
| ۱۷۳ | پیوست ۲-۲- کلیات ضوابط و مقررات طرح تفصیلی منطقه ۱۱..... |
| ۱۷۵ | |

| | |
|-----|---|
| ۱۸۱ | پیوست ۳: پیوست های فصل پنجم |
| ۱۷۹ | پیوست شماره ۱-۳: پرسشنامه مردمی |
| ۱۸۲ | پیوست شماره ۲-۳: نمودار سازگاری- ناسازگاری کاربری های زمین شهری |
| ۱۸۳ | پیوست شماره ۳-۳: نقشه های معضلات زیست محیطی منطقه |
| ۱۸۵ | پیوست شماره ۴-۳: پرسشنامه اساتید |
| ۱۸۹ | پیوست ۴: پیوست های فصل ششم |
| ۱۸۷ | پیوست شماره ۱-۴: جدول تعاریف کاربریهای مصوب شورایعالی |
| ۱۸۹ | پیوست شماره ۲-۴: تعریف امتیاز گزینه ها در کاربریهای مختلف |
| ۱۹۵ | پیوست شماره ۳-۴: نقشه های مربوط به معیارهای مکانیابی مسکونی |

فهرست جداول

| شماره و عنوان | صفحه |
|---|------|
| جدول شماره ۳-۲-۱: ماتریس ترکیبی بررسی اراضی قهوه ای (بررسی اولیه)..... | ۵۴ |
| جدول شماره ۳-۲-۲: ماتریس ترکیبی بررسی اراضی قهوه ای (بررسی پیشرفته)..... | ۵۵ |
| جدول شماره ۳-۲-۳: جدول امتیاز سایت های نمونه..... | ۵۶ |
| جدول شماره ۳-۲-۴: شرح ارزیابی ویژه رشد هوشمند در سایت..... | ۵۷ |
| جدول شماره ۳-۳-۱: کاربری موجود..... | ۶۰ |
| جدول شماره ۳-۳-۲: پیشنهادات توسعه بلوک ۱۳ بر اساس رویکرد اول..... | ۶۲ |
| جدول شماره ۳-۳-۳: پیشنهادات توسعه بلوک ۱۳ بر اساس رویکرد دوم..... | ۶۳ |
| جدول شماره ۳-۳-۴: پیشنهادات توسعه بلوک ۲۲ بر اساس رویکرد اول..... | ۶۴ |
| جدول شماره ۳-۳-۵: پیشنهادات توسعه بلوک ۲۲ بر اساس رویکرد دوم..... | ۶۴ |
| جدول شماره ۳-۴-۱: حجم نمونه آماری بررسی شده..... | ۶۸ |
| جدول شماره ۳-۴-۲: نتایج پرسشنامه مردمی..... | ۶۹ |
| جدول شماره ۳-۵-۱: جمع بندی نمونه های موردی..... | ۷۳ |
| جدول شماره ۴-۴-۱: مساحت کاربری های عمده زمین..... | ۷۶ |
| جدول شماره ۴-۵-۱: مشخصات جمعیتی منطقه..... | ۸۵ |
| جدول شماره ۴-۵-۲: خلاصه پیش بینی جمعیت منطقه ۱۱ در گزینه های مختلف تا سال ۱۳۵۹. ۸۷. | ۸۷ |
| جدول شماره ۴-۶-۱: مساحت و درصد بافت های فرسوده منطقه..... | ۸۸ |
| جدول شماره ۴-۸-۱: چشم انداز و اهداف توسعه پهنه های سه گانه منطقه ۱۱..... | ۹۱ |
| جدول شماره ۵-۴-۱: سازگاری-ناسازگاری کاربری های مختلف در ارتباط با سلسله مراتب شبکه معابر..... | ۱۱۲ |
| جدول شماره ۵-۵-۱: وزن معیارهای اصلی در شناسایی اراضی ناکارآمد..... | ۱۲۱ |
| جدول شماره ۵-۵-۲: وزن زیرمعیارهای شناسایی بافت های ناکارآمد..... | ۱۲۱ |
| جدول شماره ۶-۲-۱: مقولات عام کاربری زمین..... | ۱۲۶ |
| جدول شماره ۶-۲-۲: جدول طبقه بندی و کدکاربریهای اصلی در امریکا..... | ۱۲۷ |
| جدول شماره ۶-۳-۱: معیارهای مکانیابی کاربریهای مختلف..... | ۱۳۵ |
| جدول شماره ۶-۴-۱: مقیاس ۹ کمیتی ساعتی برای مقایسه دودویی معیارها..... | ۱۳۷ |
| جدول شماره ۶-۴-۷: مقیاس ۹ کمیتی ساعتی برای مقایسه دودویی گزینه ها..... | ۱۳۸ |
| جدول شماره ۶-۴-۸: نحوه تعیین ضریب اهمیت گزینه ها در مکانیابی مسکونی..... | ۱۳۹ |
| ادامه جدول شماره ۶-۴-۹: نحوه تعیین ضریب اهمیت گزینه ها در مکانیابی مسکونی..... | ۱۴۰ |
| جدول شماره ۶-۵-۱: امتیاز نهایی و اولویت بندی توسعه مجدد بلوک های محله انبارنفت..... | ۱۴۸ |

جداول پیوست

- جدول شماره ۱-۱ پیوست: توازن توزیع کاربری زمین در طرح جامع سنگاپور..... ۱۶۱
- جدول شماره ۲-۱ پیوست: توسعه فیزیکی سریع و پایدار سنگاپور..... ۱۶۱
- جدول شماره ۳-۱ پیوست: نتایج بررسی ها..... ۱۶۴
- جدول شماره ۴-۱ پیوست: آزمون کروسکال - والیس در هر مترمربع زمین مساحت و در هر مترمربع ناخالص زیربنا..... ۱۶۵
- جدول شماره ۵-۱ پیوست: جدول معیارهای اصلی مطالعه منطقه..... ۱۷۱
- جدول شماره ۱-۲ پیوست: کد و نوع فعالیت های توصیه شده در پهنه ها..... ۱۷۶
- جدول شماره ۲-۲ پیوست: کلیات ضوابط پهنه بندی در ناحیه شمالی..... ۱۷۷
- جدول شماره ۳-۲ پیوست: کلیات ضوابط پهنه بندی در ناحیه میانی..... ۱۷۸
- جدول شماره ۴-۲ پیوست: کلیات ضوابط پهنه بندی در ناحیه جنوبی..... ۱۷۹
- جدول شماره ۱-۴ پیوست: جدول تعاریف کاربریهای مصوب شورای عالی..... ۱۸۷**
- جدول شماره ۱-۲-۴ پیوست: وزن دهی معیارهای مکانیابی کاربری مسکونی..... ۱۹۰
- جدول شماره ۲-۲-۴ پیوست: کاربری تجاری(عمده فروشی، خرده فروشی، بانک و موسسات مالی و اعتباری با عملکرد مقیاس فرامحله ای)..... ۱۹۰
- جدول شماره ۳-۲-۴ پیوست: کاربری خدماتی و اداری (آموزشی و آموزش عالی، درمانی، اداری و انتظامی، مذهبی با مقیاس فرامحله ای)..... ۱۹۱
- جدول شماره ۴-۲-۴ پیوست: وزن دهی معیارهای مکانیابی کاربری تاسیسات و تجهیزات و حمل و نقل..... ۱۹۱
- جدول شماره ۵-۲-۴ پیوست: وزن دهی معیارهای مکانیابی کاربری اوقات فراغت (فرهنگی، ورزشی، پذیرایی، پارک و فضای سبز و باز)..... ۱۹۱
- جدول شماره ۳-۴ پیوست: نحوه تعیین ضریب اهمیت گزینه ها در مکانیابی کاربری ها..... ۱۹۲

فهرست تصاویر

| شماره و عنوان | صفحه |
|---|------|
| تصویر شماره ۱-۶-۱: فرآیند تحقیق..... | ۹ |
| تصویر شماره ۱-۴-۳: نمودار مقایسه گروه های توسعه ترجیح داده شده برای هر محوطه..... | ۷۱ |
| تصویر شماره ۲-۴-۳: تحلیل منافع نسبی WiMBY در دو محوطه ویژه..... | ۷۱ |
| تصویر شماره ۱-۴-۴: نسبت تعداد طبقات..... | ۸۲ |
| تصویر شماره ۱-۳-۵: نمودار فرایند تحلیل سلسله مراتبی..... | ۱۰۱ |
| تصویر شماره ۱-۵-۵: نمودار مقیاس دو قطبی فاصله ای..... | ۱۲۰ |
| تصویر شماره ۱-۶-۵: فرایند تحلیل اطلاعات و امتیازدهی به زیرمعیارها، معیارها و طبقه بندی بلوکها براساس امتیاز نهایی در GIS..... | ۱۲۲ |
| تصویر شماره ۱-۴-۶: یک نمونه کلی از ساختمان سلسله مراتبی..... | ۱۳۷ |
| تصویر شماره ۱-۵-۶: نمودار توزیع ناکارآمدی در بلوک های محله انبارنفت..... | ۱۴۱ |
| تصویر شماره ۲-۱-۱: نمودار سهم اویت های مختلف توسعه در هر کاربری..... | ۱۴۴ |
| تصویر شماره ۳-۵-۶: نمایش نتایج تحلیل AHP و خروجی وزن هر معیار و میزان سازگاری قضاوتها (CR)..... | ۱۴۵ |
| تصویر شماره ۱-۳-۱ پیوست: نمودار سازگاری- ناسازگاری کاربریهای زمین شهری..... | ۱۸۴ |

فهرست نقشه ها

| شماره و عنوان | صفحه |
|---|------|
| نقشه شماره ۱-۳: موقعیت سایت های بررسی شده در امتداد خیابان راریتان هایلندپارک..... | ۵۹ |
| نقشه شماره ۲-۳: پیشنهادات توسعه بلوک ۱۳ از چپ به راست: موقعیت سایت، رویکرد توسعه میان افزا و بازسازی استراتژیک، رویکرد توسعه مجدد جامع..... | ۶۳ |
| نقشه شماره ۳-۳: پیشنهادات توسعه بلوک ۲۲ از چپ به راست: موقعیت سایت، رویکرد توسعه میان افزا و بازسازی استراتژیک، رویکرد توسعه مجدد جامع..... | ۶۵ |
| نقشه شماره ۴-۳: موقعیت سایت های بررسی شده در شهر بانکوک..... | ۶۸ |
| نقشه شماره ۱-۴: موقعیت منطقه ۱۱ در شهر تهران..... | ۷۵ |
| نقشه شماره ۲-۴: کاربری اراضی منطقه..... | ۷۸ |
| نقشه شماره ۳-۴: پهنه بندی عملکردی منطقه..... | ۷۸ |
| نقشه شماره ۴-۴: پهنه بندی پیشنهادی طرح جامع..... | ۷۹ |
| نقشه شماره ۵-۴: پهنه بندی پیشنهادی طرح تفصیلی..... | ۷۹ |
| نقشه شماره ۶-۴: ساختار و سازمان فضایی منطقه..... | ۸۰ |
| نقشه شماره ۷-۴: محله بندی ملاک عمل شهرداری..... | ۸۱ |
| نقشه شماره ۸-۴: محله بندی پیشنهادی طرح تفصیلی..... | ۸۱ |
| نقشه شماره ۹-۴: توزیع میانگین تعداد طبقات در منطقه..... | ۸۳ |
| نقشه شماره ۱۰-۴: سلسله مراتب شبکه..... | ۸۴ |
| نقشه شماره ۱۱-۴: تراکم واحد مسکونی در هکتار..... | ۸۵ |
| نقشه شماره ۱۲-۴: تراکم جمعیت ۱۳۸۵..... | ۸۶ |
| نقشه شماره ۱۳-۴: درجه بندی بافت های فرسوده منطقه..... | ۸۹ |
| نقشه شماره ۱۴-۴: بافت فرسوده مصوب..... | ۸۹ |
| نقشه شماره ۱-۵: طبقه بندی حوزه براساس ناپایداری واحدهای مسکونی..... | ۱۰۳ |
| نقشه شماره ۲-۵: طبقه بندی بلوکها براساس نفوذناپذیری..... | ۱۰۴ |
| نقشه شماره ۳-۵: طبقه بندی حوزه براساس ریزدانی قطعات مسکونی..... | ۱۰۴ |
| نقشه شماره ۴-۵: طبقه بندی حوزه براساس بافت ارگانیک و شبکه نامنظم..... | ۱۰۵ |

- نقشه شماره ۵-۵: طبقه بندی حوزه براساس میانگین تعداد طبقات ۱۰۶
- نقشه شماره ۵-۶: طبقه بندی حوزه براساس پائین بودن درصد واحدهای نوساز ۱۰۶
- نقشه شماره ۵-۷: طبقه بندی حوزه براساس سطح فقر ۱۰۸
- نقشه شماره ۵-۸: طبقه بندی حوزه براساس درصد اجاره نشینی ۱۰۹
- نقشه شماره ۵-۹: طبقه بندی حوزه براساس قیمت املاک ۱۰۹
- نقشه شماره ۵-۱۰: طبقه بندی بلوک ها براساس مساحت اراضی بایر ۱۱۱
- نقشه شماره ۵-۱۱: طبقه بندی بلوک ها براساس نسبت سطح واحدهای متروکه ۱۱۱
- نقشه شماره ۵-۱۲: میزان ناسازگاری کاربریها با سلسله مراتب شبکه ۱۱۳
- نقشه شماره ۵-۱۳: ناسازگاری کاربریها با کاربری مسکونی ۱۱۳
- نقشه شماره ۵-۱۴: طبقه بندی منظر شهری در محلات از نظر مردم ۱۱۵
- نقشه شماره ۵-۱۵: طبقه بندی محلات براساس میزان آلودگیهای زیست محیطی ۱۱۵
- نقشه شماره ۵-۱۶: طبقه بندی حوزه براساس تسهیلات واحدهای مسکونی ۱۱۷
- نقشه شماره ۵-۱۷: طبقه بندی بلوک ها براساس ویژگی های جمعیتی متمایز ۱۱۷
- نقشه شماره ۵-۱۸: طبقه بندی بلوک ها براساس تراکم جمعیت ۱۱۸
- نقشه شماره ۵-۱۹: طبقه بندی بلوک ها براساس تغییرات عمده تراکم جمعیت ۱۱۸
- نقشه شماره ۵-۲۰: طبقه بندی کیفیت نازل زندگی در محلات براساس نظر مردم ۱۱۹
- نقشه شماره ۵-۲۱: طبقه بندی ناامنی فضا در محلات براساس نظر مردم ۱۱۹
- نقشه شماره ۵-۲۲: طبقه بندی بلوکها براساس میزان ناکارآمدی بافت ۱۲۳
- نقشه شماره ۶-۱: اولویت بندی بلوک ها برای کاربری مسکونی ۱۴۵
- نقشه شماره ۶-۲: اولویت بندی بلوک ها برای کاربری تجاری ۱۴۶
- نقشه شماره ۶-۳: اولویت بندی بلوک ها برای کاربری اداری خدماتی ۱۴۶
- نقشه شماره ۶-۴: اولویت بندی بلوک ها برای کاربری تاسیسات وتجهیزات و حمل و نقل ۱۴۷
- نقشه شماره ۶-۵: اولویت بندی بلوک ها برای کاربری گذران اوقات فراغت ۱۴۷
- نقشه شماره ۶-۶: سناریو اول: تاکید بر سکونت ۱۴۷
- نقشه شماره ۶-۷: سناریو دوم: تاکید بر فعالیت ۱۴۷
- نقشه شماره ۶-۸: سناریوی سوم: اختلاط عملکردی ۱۴۷

نقشه های پیوست

- نقشه شماره ۱-۱ پیوست: طرح جامع سنگاپور..... ۱۶۰
- نقشه شماره ۲-۱ پیوست: نرخ زیربنا و سطح اشغال انواع اراضی صنعتی..... ۱۶۵
- نقشه شماره ۳-۱ پیوست: مسیرهای حرکت پیاده..... ۱۶۷
- نقشه شماره ۴-۱ پیوست: اختلاط عملکردی..... ۱۶۹
- نقشه شماره ۵-۱ پیوست: ترکیب لایه های مطالعاتی..... ۱۷۰
- نقشه شماره ۱-۲ پیوست: پهنه بندی خطر زلزله در تهران..... ۱۷۳
- نقشه شماره ۲-۲ پیوست: ریزدانی..... ۱۷۳
- نقشه شماره ۳-۲ پیوست: ناپایداری..... ۱۷۴
- نقشه شماره ۴-۲ پیوست: نفوذناپذیری..... ۱۷۴
- نقشه شماره ۱-۳: آلودگی هوا..... ۱۸۵
- نقشه شماره ۲-۳: آلودگی صوتی..... ۱۸۶
- نقشه شماره ۳-۳: آلودگی معابر توسط آبهای سطحی..... ۱۸۶
- نقشه شماره ۱-۴ پیوست: معیارسازگاری با فعالیت های همجوار..... ۱۹۵
- نقشه شماره ۲-۴ پیوست: معیار عدم قرارگیری در مناطق دارای آلودگی صوتی، هوا و زباله..... ۱۹۵
- نقشه شماره ۳-۴ پیوست: معیار عدم قرارگیری در پهنه های پرخطر زلزله..... ۱۹۶
- نقشه شماره ۴-۴ پیوست: معیار دسترسی آسان به شبکه معابر جمع و پخش کننده..... ۱۹۶
- نقشه شماره ۵-۴ پیوست: معیار عدم مجاورت با شبکه های بزرگراهی و ریلی..... ۱۹۷
- نقشه شماره ۶-۴ پیوست: معیار دسترسی آسان به مراکز محلات..... ۱۹۷
- نقشه شماره ۷-۴ پیوست: معیار تناسب قیمت اراضی..... ۱۹۸
- نقشه شماره ۸-۴ پیوست: معیار تراکم جمعیتی مناسب در محدوده پیرامون..... ۱۹۸
- نقشه شماره ۹-۴ پیوست: معیار وجود قطعات متعدد تفکیکی نسبتا ریزدانه..... ۱۹۹

به سان رهنوردانی که در افسانه‌ها گویند:
گرفته کوله‌بار زادره بر دوش
گرفته چوب خیزران در مشت
گهی پرگوی و گه خاموش
در آن مه‌گون فضای خلوت افسانه‌ای شان راه می‌پویند
ما هم،
راه خود را می‌کنیم آغاز ...
اخوان

مقدمه

یکی از چالش‌های مهم برنامه ریزی کاربری زمین در شهرها، کمبود زمین جهت توسعه و تامین نیازهای جدید مناطق شهری است، خصوصاً در بافت‌های پر شهری، مباحثی چون مالکیت‌ها، عملکردهای کنونی فضا و موقعیت در شهر از مسائلی است که برنامه ریزی کاربری زمین را با مشکل مواجه می‌کند. در چنین فضاهایی به سادگی نمی‌توان اقدام به تغییر عملکرد و کاربری زمین نمود. در مقابل نیازهای جدید جامعه و عدم کارایی فضاهای موجود سرویس دهنده به شهروندان، نیاز به توسعه‌های جدید در داخل شهر را اجتناب ناپذیر می‌سازد، لذا باید به دنبال جایگزینی برای زمین خالی جهت توسعه گشت.

توسعه درونزا، رویکردی است که در پاسخ به این نیازها به وجود آمده و ابزارهای مختلفی را پیشنهاد کرده است. یکی از این ابزار روش‌های توسعه مجدد زمین است که در مناطق مختلف از جمله بافت‌های ناکارای شهری، مناطق درونی و مراکز سنتی شهرها به کارگرفته شده و در پی استفاده مجدد و کارا از فضاهای قبلاً توسعه یافته و ناکارآمد کنونی، می‌باشد.

در شرایط کمیابی فضا باید به دنبال فضاهایی که بازدهی کافی ندارند گشت و از آنها جهت توسعه و تامین نیازهای جدید استفاده کرد، تا برنامه ریزی لطمه‌ای به فضاهای فعال فعلی وارد نکند. در این فضاها امکان مداخله به دلیل فرسودگی عملکردی یا کالبدی بیشتر است.

در این شرایط شناسایی و اولویت بندی بافت های ناکارآمد اهمیت زیادی پیدا می کند و می توان بافت ها یا فضاهای بسیار ناکارآمد را به عنوان بهترین گزینه در توسعه مجدد پیشنهاد کرد. به دلیل محدودیت مداخله در بافت های پر شهری، در این فضاها باید بهترین انتخاب در مورد عملکرد آینده آن صورت گیرد که این مهم نیز با قابلیت سنجی و شناسایی ظرفیت های بافت برای کاربری های مختلف انجام می شود. این مسئله را می توان نقطه اتصال برنامه ریزی کاربری زمین و ساماندهی بافت ناکارآمد معرفی کرد. جهت قابلیت سنجی از ابزارها و روشهای مکانیابی انواع کاربری های زمین استفاده شده و با تلفیق مکانیابی کاربری های مختلف، اولویت های استفاده از سایت های ناکارآمد مشخص می شود. بدین ترتیب یک روش تلفیقی برای بهبود برنامه ریزی کاربری زمین در مناطق درونی شهرها با استفاده از شناخت بافت ناکارآمد و مکانیابی کاربری ها معرفی می شود.

این تحقیق شامل شش فصل می شود که در ابتدا به بیان مسئله و کلیات تحقیق پرداخته شده و ضرورت و اهداف پرداختن به این موضوع و نیز پیشینه مختصری از آن و سایر موضوعات کلی مورد بحث قرار گرفته است. در فصل دوم مرور مختصری از ادبیات مرتبط با موضوع به همراه شرحی از دیدگاه ها، نگرش ها و روند تاریخی مداخله در بافت های ناکارآمد شهری در جهان و ایران ارائه شده است. در فصل سوم برای آشنایی بیشتر با مفهوم و کاربردهای دانش واژه اصلی تحقیق که توسعه مجدد می باشد، چند نمونه از مطالعات و پروژه های انجام شده در کشورهای مختلف جهان، که هر یک به شیوه خاصی به استفاده از این واژه و مفهوم آن مبادرت ورزیده اند، شرح داده شده است. فصل چهارم به معرفی عمومی منطقه ۱۱ شهر تهران که حوزه مطالعه مرحله اول تحقیق است می پردازد و منطقه را به اجمال در حوزه های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، عملکردی، قانونی و غیره معرفی می نماید.

از فصل پنجم در واقع پیکره اصلی تحقیق شکل می گیرد و این فصل به همراه فصل ششم حاصل کاری است که با استفاده از مفاهیم تبیین شده در فصول قبل بر روی منطقه انجام شده است. در این فصل ابتدا معیارهای شناخت ناکارآمدی بافت مشخص و با روش مناسب و توسط اساتید فن امتیازدهی شده اند. سپس هر یک از بلوکهای شهری منطقه با توجه به خصوصیات خود در معیارهای مشخص شده دسته بندی شده و با اختصاص وزن هر معیار و زیرمعیار، بلوکهای مختلف از نظر میزان ناکارآمدی دسته بندی شده اند که در این بین محله انبارنفت بیشترین سهم بافت ناکارآمد را به خود اختصاص داد لذا به عنوان نمونه موردی مرحله دوم انتخاب شد. فصل ششم ابتدا با معرفی کاربری های شهری و دسته بندی آنها آغاز شد سپس معیارهای مختلف بهینه یابی مکان کاربری ها در محله و شهر ارائه گردید. برای هر دسته کاربری ها، معیارهای مربوطه وزن دهی شده و بر اساس آن الویت های توسعه در هر بلوک را مشخص کردیم. سپس سناریوهای مختلف توسعه در محله ارائه شده است. نهایتاً نیز در پایان جمع بندی کل کار ارائه می شود.

فصل اول:

کلیات تحقیق

۱-۱- بیان مسأله

دیدگاه های نوین کنترل و مدیریت توسعه شهرها که در سالهای اخیر و عمدتاً در آمریکا شکل گرفته اند در مقابل توسعه افقی و حومه های شهری و یا توسعه های منفصل به شکل شهرهای جدید و غیره که مسائلی چون تخریب محیط زیست و هزینه های بالای آماده سازی اراضی و تامین تاسیسات زیربنایی را به دنبال دارد، اصولی را در حمایت از توسعه متراکم و توسعه مجدد نواحی درونی شهرها و بازیافت بافت های ناکارآمد شهری مطرح می کند. این دیدگاه ها هر یک معیارهایی را برای تعیین حد اشباع محدوده های شهری همراه با حفظ کیفیت زندگی مطرح می نمایند که با مطالعه بافت های موجود و ظرفیت نهایی آنها قابلیت های موجود هر بخش تعیین شده و برنامه ریزی مناسب جهت توسعه بخش مورد نظر و استفاده کارا و مجدد از آن انجام می شود.

شهر تهران در دهه های اخیر با شدت زیادی در معرض توسعه افقی و تخریب محیط زیست پیرامونی واقع شده است. همزمان با توسعه در لبه های شهر از ارزش و کیفیت زندگی در مناطق درونی شهر کاسته شده و این مسئله باعث فرسودگی و ناکارآمدی بخشی از این بافت ها شده است. همچنین توسعه سریع شهر باعث ادغام بسیاری از کاربریهای ناسازگار حاشیه شهر با بافت شهری شده است. مسائل عنوان شده قابلیت های بالقوه ای را در درون شهر جهت توسعه فراهم می آورد که در صورت استفاده می تواند تا حد قابل توجهی فضای مورد نیاز توسعه شهر را فراهم آورد.

منطقه ۱۱ تهران که به عنوان مورد مطالعاتی این تحقیق انتخاب شده است از مناطق درونی شهر تهران است. این منطقه با توجه به موقعیت مکانی آن در مرکز شهر تهران و امکان دسترسی مناسب به سایر مناطق شهر و نقش و مقیاس بالای فعالیت های واقع در آن می تواند یکی از مناطق فعال و توسعه یافته شهر باشد. اما وضع موجود با وضع ایده آل فاصله بسیار دارد. وجود بافت ریز دانه، معابر تنگ، فرسودگی کالبدی و عملکردی و غیره در برخی بخشها در کنار حضور برخی کاربریهای ناسازگار و عدم رعایت همجواریها، و نیز وجود زمین های رها شده از ویژگیهای محدوده به شمار می رود (البته این منطقه دارای بافت های بهسازی شده و توسعه یافته نیز می شود که این بخشها در حوزه مطالعه حاضر قرار نمی گیرد). با توجه به مطالب عنوان شده این منطقه یکی از بهترین فرصت ها جهت توسعه مجدد و پذیرش ظرفیت بالاتری از جمعیت و فعالیت آتی شهر خواهد بود.

در این تحقیق ابتدا با دیدگاهی کلان و با دیدگاه توسعه پایدار (که در متن و درونمایه رویکرد توسعه مجدد نیز لحاظ شده است) معیارهایی جهت سنجش ناکارآمدی بافت های شهری منطقه تعریف و با تکنیک های مناسب معیارها استانداردسازی شده اند سپس به وسیله آنها منطقه مطالعه شده و فضاهای توسعه

نایافته و دارای قابلیت توسعه مجدد شناسایی می‌شود. در مرحله بعد، یکی از محلات منطقه که دارای قابلیت توسعه بیشتری است (بافت ناکارآمد بیشتری دارد) به عنوان نمونه موردی انتخاب شده و با تعریف معیارها و استانداردهای مورد نظر قابلیت آن برای انواع توسعه های ممکن مطالعه خواهد شد تا نوع توسعه در هریک از فضاهای ناکارآمد محله شناسایی و بهینه یابی گردد.

۲-۱- پیشینه تحقیق

تحقیق حاضر به امکان سنجی توسعه با رویکرد توسعه مجدد می پردازد که در بین منابع موجود داخلی پژوهشی که همه جنبه های مطرح در این تحقیق را بررسی و مطالعه کرده باشد انجام نشده است اما با توجه به جنبه های مختلف موضوع منابع متعددی وجود دارند که هریک با بخشی از تحقیق حاضر وجوه اشتراک متعددی داشته و در انجام این پژوهش راهنمای خوبی خواهند بود. در زمینه امکان سنجی توسعه بافتهای شهری تجربیات محدودی وجود دارد که از مهمترین آنها می توان به پروژه امکان سنجی توسعه کالبدی شهر اردبیل تهیه شده توسط شرکت پارسوماش، به سرپرستی مهندس مشهودی اشاره کرد. این پروژه با مطالعه توان های بالفعل و بالقوه شهر اردبیل راهکارهایی برای توسعه درونی شهر ارائه شده است.

در زمینه پژوهش های دانشگاهی نیز می توان به طرح پژوهشی با عنوان "محیط مسکونی پایدار: مقایسه تطبیقی محلات جدید و قدیم تهران" توسط دکتر عزیزی و دیگران (۱۳۸۵) در قطب علمی توسعه شهری پایدار دانشگاه تهران تهیه شده، اشاره کرد که به تبیین ظرفیت نهایی توسعه در محلات قدیم و جدید در تهران می پردازد. همچنین پایان نامه ای با عنوان "ظرفیت سنجی توسعه محله ای جهت رسیدن به توسعه پایدار شهری نمونه موردی محله کلکته چی شهر تبریز" توسط حسن وحدانی (۱۳۸۴) در دانشگاه تربیت مدرس به مسئله سنجش ظرفیت توسعه با رویکرد توسعه پایدار پرداخته و به کمک روش تحلیل عاملی به وزن دهی شاخص ها و ارائه یک مدل کاربردی دست زده است. البته این موارد بیشتر به جنبه ظرفیت پذیرش جمعیت در محلات پرداخته اند و متناسب با نیاز جمعیت قابل پذیرش هر محله به تعریف کاربری زمین پرداخته اند. علاوه بر این پایان نامه، پایان نامه هایی نیز به موضوع ظرفیت سنجی مسائل مختلفی چون ظرفیت اجتماعی، ظرفیت نهادی و ظرفیت بافت در مقابل مخاطرات شهری پرداخته اند که در جهت دهی و تعیین پارامترهای ظرفیت سنجی تحقیق حاضر می توانند موثر باشند.

در زمینه برنامه ریزی و سامان دهی بافت های فرسوده و ناکارآمد اقدامات گسترده ای در سطح جهان و ایران انجام شده و دیدگاهها و رویکردهای مختلفی به وجود آمده است از جمله اقدامات صورت گرفته در ایران شناسایی بافت های فرسوده ۳۵۰ شهر کشور و برنامه ریزی جهت تهیه طرح ساماندهی این بافتهاست و طرح های مربوطه تهیه شده یا در دست تهیه اند. در عرصه دانشگاهی نیز پایان نامه ها و طرح های پژوهشی