

مشخصات تهیه کنندگان مقاله :

۱- نام نام خانوادگی: فریبا میر محمودی نام پدر: میرزینال تلفن: ۰۹۱۲۶۱۹۹۱۲۲ پست الکترونیکی: f_mirmahmoudi@yahoo.com

مدرک تحصیلی: کارشناس ارشد جغرافیا ژئو مورفولوژی در برنامه ریزی محیطی

آدرس محل کار: سهروردی شمالی- میدان قندی-خیابان قندی شهرداری منطقه ۷- معاونت هماهنگی و برنامه ریزی، واحد GIS

۲- نام نام خانوادگی: سیده زهره موسوی نام پدر: سیدعلی تلفن: ۰۹۱۱۱۳۴۵۰۳۲ پست الکترونیکی: s_z_moosavi@yahoo.com

مدرک تحصیلی: لیسانس کامپیوتر گرایش نرم افزار

آدرس محل کار: سهروردی شمالی- میدان قندی-خیابان قندی شهرداری منطقه ۷- معاونت هماهنگی و برنامه ریزی، واحد GIS

عنوان کامل مقاله: بررسی املاک محدوده بافت فرسوده جهت مدیریت بهینه در برنامه ریزی شهری با استفاده از Arc GIS. (مطالعه موردی بافت فرسوده محدوده منطقه ۷ شهرداری)

عنوان مقاله به انگلیسی: peruse the Worn textures span of property for the optimal management of urban planning. Using: Arc GIS.

(Case Study worn textures of Zone v municipalities)

خلاصه مقاله:

در حال حاضر نزدیک به نیمی از واحدهای مسکونی شهر تهران از نظر سازه ای، در برابر زلزله غیر مقاوم و ناپایدار هستند که بیش تر در نیمه ی جنوبی تهران پراکنده دارند. این سکونتگاه ها اگرچه در کم تر از ۲۰ درصد وسعت شهر تمرکز یافته اند، ولی بیش از ۴۰ درصد جمعیت شهر تهران را در خود جای داده اند که عمدتاً از نظر اقتصادی-اجتماعی در سطح پایینی قرار دارند. مشخصه ی بافت های فرسوده در وهله ی نخست، ناپایداری و سپس نفوذناپذیری و ریزدانی و سرانجام مجموعه ای از سایر نارسایی های کالبدی، عملکردی، حرکتی، زیست-محیطی، اقتصادی-اجتماعی و مدیریتی است. منطقه ۷ شهرداری دارای محدوده های بافت فرسوده در نیمه جنوب و شرق خود می باشد که نیاز مند شناسایی دقیق و چند جانبه جمعیتی و بلوکی می باشد، گره های عمده منطقه که بافت آنها نیاز به بازسازی دارند و از معضلات منطقه به حساب می آیند در محدوده پل چوبی، دروازه دولت، چهار راه سبلان قرار دارند که بخش وسیعی از جنوب منطقه را در بر می گیرد و نیازمند مدیریت شهری جامع و منتظمی می باشد. از اینرو هدف از تهیه گزارش بافت فرسوده در محیط GIS، جانمایی اطلاعات و املاک بافت فرسوده در نقشه های GIS جهت استفاده همزمان از اطلاعات توصیفی املاک موجود در نقشه ها و قابلیت مساحت یابی پارسل ها و تجزیه تحلیل اطلاعات مذکور می باشد. ضمناً باتهمیه نقشه پهنه بندی محدوده بافت فرسوده طبق پیشنهاد طرح جامع انواع محدوده های نیازمند نوسازی، باز سازی و بهسازی را تعیین و مشخص نموده ایم. از دیگر قابلیت های نقشه های تهیه شده در محیط GIS، لینک نقشه با اطلاعات توصیفی می باشد و هرملک دارای اطلاعات پلاک ثبتی، نوع کاربری، تعداد طبقات، اندازه اضلاع پارسل و... می باشد به علاوه این امکان وجود دارد اطلاعات دیگر را نیز برحسب نیاز مدیریتی به جداول فوق اضافه نمود و با مکان هر عارضه لینک نمود. در خصوص چگونگی مداخله در بافت های فرسوده، توجه به ارزشمندی بافت و همچنین رعایت ملاحظات زیست محیطی، اجتماعی و اقتصادی، ضروری است. استفاده از نرم افزار GIS به دلیل قابلیت جامع نگری و دید همه جانبه به مسایل (اطلاعات جمعیتی و ملکی هم زمان) در این مهم نقش بسزایی را ایفا می کند.

بررسی املاک محدوده بافت فرسوده جهت مدیریت بهینه در برنامه ریزی شهری با استفاده از
نرم افزار Arc GIS

(مطالعه موردی بافت فرسوده محدوده منطقه ۷ شهرداری)

تهیه کنندگان:

فریبا میر محمودی - سیده زهره موسوی

خانم فریبا میر محمودی - مسئول GIS منطقه ۷

خانم سیده زهره موسوی - کارشناس GIS منطقه ۷

چکیده:

در حال حاضر نزدیک به نیمی از واحدهای مسکونی شهر تهران از نظر سازه ای، در برابر زلزله غیر مقاوم و ناپایدار هستند که بیش تر در نیمه ی جنوبی تهران پراکنده‌گی دارند. این سکونتگاه‌ها اگرچه در کم تر از ۲۰ درصد وسعت شهر تمرکز یافته اند، ولی بیش از ۴۰ درصد جمعیت شهر تهران را در خود جای داده اند که عمدتاً از نظر اقتصادی-اجتماعی در سطح پایینی قرار دارند.

مشخصه ی بافت های فرسوده در وهله ی نخست، ناپایداری و سپس نفوذناپذیری و ریزدانی و سرانجام مجموعه ای از سایر نارسایی های کالبدی، عملکردی، حرکتی، زیست-محیطی، اقتصادی-اجتماعی و مدیریتی است.

منطقه ۷ شهرداری دارای محدوده های بافت فرسوده در نیمه جنوب و شرق خود می باشد که نیاز مند شناسایی دقیق و چند جانبه جمعیتی و بلوکی می باشد، گره های عمده منطقه که بافت آنها نیاز به بازسازی دارند و از معضلات منطقه به حساب می آیند در محدوده پل چوبی، دروازه دولت، چهار راه سیلان قرار دارند که بخش وسیعی از جنوب منطقه را در بر می گیرد و نیازمند مدیریت شهری جامع و منتظمی می باشد. از اینرو هدف از تهیه گزارش بافت فرسوده در محیط GIS، جانمایی اطلاعات و املاک بافت فرسوده در نقشه های GIS جهت استفاده همزمان از اطلاعات توصیفی املاک موجود در نقشه ها و قابلیت مساحت یابی پارسل ها و تجزیه تحلیل اطلاعات مذکور می باشد. ضمناً با تهیه نقشه پهنه بندی محدوده بافت فرسوده طبق پیشنهاد طرح جامع انواع محدوده های نیازمند نوسازی، باز سازی و بهسازی را تعیین و مشخص نموده ایم.

از دیگر قابلیت های نقشه های تهیه شده در محیط GIS، لینک نقشه با اطلاعات توصیفی می باشد و هر ملک دارای اطلاعات پلاک ثبتی، نوع کاربری، تعداد طبقات، اندازه اضلاع پارسل و... می باشد به علاوه این امکان وجود دارد اطلاعات دیگر را نیز برحسب نیاز مدیریتی به جداول فوق اضافه نمود و با مکان هر عارضه لینک نمود.

در خصوص چگونگی مداخله در بافت های فرسوده، توجه به ارزشمندی بافت و همچنین رعایت ملاحظات زیست محیطی، اجتماعی و اقتصادی، ضروری است. استفاده از نرم افزار GIS به دلیل قابلیت جامع نگری و دید همه جانبه به مسایل (اطلاعات جمعیتی و ملکی هم زمان) در این مهم نقش بسزایی را ایفا می کند.

کلمات کلیدی:

Arc GIS - بافت فرسوده - پارسل - پهنه بندی - طرح جامع.

مقدمه:

طبق تعریف طرح جامع شهر تهران (۱۳۸۵) بافت های فرسوده، محدوده های آسیب پذیر شهر، در برابر مخاطرات طبیعی (به ویژه زلزله) است که نیازمند مداخله ی هماهنگ برای سامانمایی است. در حال حاضر نزدیک به نیمی از واحدهای مسکونی شهر تهران از نظر سازه ای، در برابر زلزله غیر مقاوم و ناپایدار هستند که بیش تر در نیمه ی جنوبی تهران پراکنده دارند. این سکونتگاه ها اگرچه در کم تر از ۲۰ درصد وسعت شهر تمرکز یافته اند، ولی بیش از ۴۰ درصد جمعیت شهر تهران را در خود جای داده اند که عمدتاً از نظر اقتصادی-اجتماعی در سطح پایینی قرار دارند.

مشخصه ی بافت های فرسوده در وهله ی نخست، ناپایداری و سپس نفوذناپذیری و ریزدانی و سرانجام مجموعه ای از سایر نارسایی های کالبدی، عملکردی، حرکتی، زیست-محیطی، اقتصادی-اجتماعی و مدیریتی است.

هدف از تهیه گزارش بافت فرسوده در محیط GIS جانمایی اطلاعات بافت فرسوده در نقشه های GIS جهت استفاده همزمان از اطلاعات توصیفی املاک موجود در نقشه ها و قابلیت مساحت یابی پارسل ها و تجزیه تحلیل اطلاعات مذکور می باشد. ضمناً با تهیه نقشه پهنه بندی محدوده بافت فرسوده طبق پیشنهاد طرح جامع انواع محدوده های نیازمند نوسازی، بازسازی و بهسازی را نیز تعیین و مشخص نموده ایم.

ویژگی کالبدی بافت‌های فرسوده

ویژگی کالبدی شاخص در بافت فرسوده شامل موارد ذیل می باشد:

الف) عمر ابنیه:

ساختمان‌های موجود در این گونه بافت‌ها عمدتاً قدیمی می باشد یا فاقد رعایت استانداردهای بودن آنها از ظاهر ساختمان قابل تشخیص است. ابنیه این بافت‌ها عمدتاً توان مقاومت درمقابل زلزله ای با شدت متوسط را ندارد.

ب) دانه بندی و تعداد طبقات:

ابنیه مسکونی واقع در اینگونه بافت‌ها عمدتاً ریز دانه بوده و اکثر آنها یک یا دو طبقه هستند.

ج) نوع مصالح:

مصالح بکار رفته در اینگونه بافت‌ها عمدتاً از انواع خشتی، و آجر و چوب و یا آجر و آهن بدون رعایت اتصالات افقی و عمودی می باشد.

د) وضعیت دسترسی ها:

بافت‌های فرسوده که عمدتاً بدون طرح قبلی ایجاد شده اند عمدتاً از ساختاری نامنظم برخوردارند و دسترسی های موجود در آنها عمدتاً پیاده می باشد به گونه ای که اکثر معابر آن بن بست یا با عرض کمتر از ۶ متر بوده و ضریب نفوذناپذیری در آنها کمتر از ۳۰٪ است. مساحت عرصه ابنیه واقع شده در این بافت‌ها عمدتاً کمتر از ۲۰۰ متر مربع می باشد.

ه) وضعیت خدمات و زیر ساخت‌های شهری.

بافت‌های فرسوده به لحاظ برخورداری از خدمات، زیر ساخت‌ها و فضاهای باز، سبز و عمومی دچار کمبودهای جدی‌اند.

و) شاخ‌های کیفی.

مسأله جمعیت پذیری بافت‌ها، حریم گسله‌ها، مسیر قنات‌ها و رود دره ها و بافت‌های روستایی درون شهری و ... از دیگر مسائلی هستند که در تعیین بافت‌های فرسوده مؤثر می باشند.

ویژگیهای بصری محدوده های بافت فرسوده در منطقه ۷:

الف - بافت جنوبی منطقه در غرب میدان امام حسین

تاثیرپذیری این بخش از منطقه ۷ از محورهای شهری انقلاب، شریعی، سپاه، طالقانی، مفتوح و... که آن را احاطه کرده اند در دهه ۴۰ باعث نفوذ مراکز کار و فعالیت به این محدوده شده است. هرچه از خیابان سپاه به سمت غرب حرکت کنیم عمق این نفوذ بیشتری شود و در تقاطع خیابان انقلاب و مفتوح تمامی محله خاقانی را در برمی گیرد. تنزل اهمیت این فضاها در اوایل دهه ۵۰ و سالهای ۶۰ موجب تغییر در نوع و رده کارکرد این فضاها که با پوسیدگی کالبد خود نیز رو برو بودند گردید. نوع کاربری کارگاهی و تجاری وابسته به بازار که در حال حاضر جایگزین عملکرد پیشین این جداره شده است، هیچ گونه انگیزه‌های برای بازسازی ندارد و نتیجه پوسیدگی بیش از حد خواهد بود. که به متروک شدن این کالبد و مجموعه فضایی خواهد انجامید. پس در بافتهایی که هنوز کاربری مسکونی در آنها نقش غالب را دارد در محلات خواجه نصیرالدین طوسی، حقوقی و کاج در ناحیه ۲ و محلات بهار و امجدیه در ناحیه ۳ با مجموعه ناهمگونی از ترکیب دوران های مختلف ساخت و بازسازی آنها رو برو هستیم، لیکن پوسته بیرونی این محلات و تمامی محله خاقانی، تحت تاثیر پذیرش کاربریهای شهری در گذشته و کاربریهای تولیدی ویژه (بافنده سوزنی و تولیدی های مرتبط با آن) امروزی با کالبدی پوسیده لیکن با ارزش مربوط به دوره توسعه تهران در بیرون از مرزهای حصار قدیم خودنمایی می کند.

ب - شکل گیری بافت جنوبی منطقه در شرق میدان امام حسین به دهه ۱۳۳۰ بازمی گردد.

تفکیک های ریزدانه آن، افشارشهری با رفاه پایین تر از خود جای داده است و پس از پنجاه سال از آغاز ساخت و ساز در این محدوده نمی توان متوقع رویت ساختمانهای با ارزش در آن بود. بافت جمعیتی خیابان های سیلان و نظام آباد و بخش شمالی خیابان گرگان که تقریباً یکدست بوده است، با گذشت زمان و تحولات کالبدی ایجاد شده در بازسازی سالهای اخیر تقریباً دست نخورده باقی مانده است. این موضوع خود، در نوع بازسازی انجام شده در این محدوده موثر بوده است. بدین معنی که تخریب و بازسازی پلاک های این محدوده شهری بر پایه سرمایه کم و حداکثر تراکم قابل دسترس انجام شده است. معابر تنگ و کم عرض تا حتی ۲ متر و حداقل خدمات شهری، دیگر عوامل بصری درون بخش های بازسازی شده با بافت قدیمی محله می باشد.

- در بخش شرقی خیابان شریعی در محدوده محلات آرامنه، حشمتیه، قصر و مجیدیه، توسعه بر اساس غلبه کاربری مسکونی انجام شده است و بافت ریزدانه و متراکم است. ویژگی بصری این بافت را می توان در مجموعه ای از ساختمانهای یک تا چهار طبقه با قدمت ۳۰ سال تا نوساز در قطعات تفکیکی کوچکی و کمتر از ۲۰۰ متر مربع توصیف کرد که سطح اشغال زیادی در مجموعه زمین شهری دارند و بافت را بسیار متراکم به نظر می آورند.

- در محدوده هایی در بخش غربی خیابان شریعی تحت تاثیر هسته مرکزی تهران به سمت شمال، در سال های اخیر کاربری دوگانه مسکونی و تجاری - اداری پیدا کرده است. این حالت را در محدوده شمالی این بخش یعنی در محلات اندیشه، عباس آباد، شهید دکتر قندی و نیلوفر، به وضوح می توان تشخیص داد. این بافت تحت تاثیر اغتشاش کاربری، کالبدی مغشوش پیدا کرده است. قطعه بندی پلاک ها عموماً ۳۰۰ متری است و ساختمانهایی تا ۷ طبقه و هریک با نمایی ویژه در آنها خود نمایی می کند. جایگزین کاربریهای تجاری و اداری در عمق این بافت و جذب سفر در این گونه کاربریها تا عمق بافت خود موجب تشدید آشفتگی آن شده است.

- بافت شهری محدوده جنوبی بخش پیشین حد فاصل خیابان بهار تا خیابان شریعی یعنی محلات سهروردی، باغ صبا و بهار شکل کالبدی غالب خود را حفظ کرده اند. قطعه بندی این بافت ۲۰۰ متر مربع و کوچکتر است که ساختمانهایی با قدمت تا ۴۰ سال در آنها خود نمایی می کنند و بخش هایی از آنها نیز به دست بازسازی سپرده شده اند. لیکن این موجب بروز خلل در هویت آن نشده است. ساختمانها عموماً دو الی چهار طبقه هستند که همراه با معابر کم عرض تا ۴ متر و بیشتر بن بست، به خوبی خلوت و امنیت یک محله مسکونی را در ذهن تداعی می کند.

- محله دبستان در میان محلات منطقه ۷ استثنا است چرا که نه بافت شهری فشرده روبه روست و نه آنکه کاربری مسکونی آن تحت تاثیر کاربریهای دیگر در حال فرسوده شدن است این محله با قدمتی تقریباً ۳۰ ساله شکلی منظم و مرکز محله ای تعریف شده دارد قطعه بندی آن به طور متوسط ۳۰۰ متر است و در ابتدای شکل گیری واحدهای مسکونی ویلایی را در خود جای داده است که از شرایط ساخت خوبی برخوردارند. بازسازی در این بخش به صورت ساختمانهای ۴ و ۵ طبقه است که ویژگیهای کالبدی گذشته را زیاد تحت تاثیر قرار نداده است.

در ذیل گره های منطقه که بافت آنها نیاز به بازسازی دارند ارائه می شود:

- گره ای که به پل چوبی معروف بوده است، در محل تقاطع دور محور با سابقه یعنی انقلاب و خیابان سپاه قرار گرفته است در حال حاضر این گره مهم شهری در یک پل هوایی فلزی بر روی خیابان انقلاب با محوطه های کثیف و کار نشده زیر آن خلاصه می شود. ساختمانهای حاشیه این گره نیز کالبد فرسوده ای دارند.
- دروازه دولت گره بعدی قابل طرح در اینجاست. این گره که منطبق بر یکی از دروازه های حصار تهران قدیم است، نام آشنایی در ذهن شهروندان دارد پوسیدگی کالبد آن تنها عنصر قابل طرح است که ضرورت برنامه ریزی بازسازی آن را گوشزد می کند.
- گره ای که به چهارراه سبلان معروف است محل تقاطع خیابان سبلان و آیت ا. مدنی در حاشیه شرقی منطقه ۷ است. این گره که رده فرامنطقه ای برای آن قائل هستیم، یکی از مبادی ورود به منطقه است. بدنه فرسوده در ضلع شمال غربی در کنار مجموعه مسکونی تازه ساز در جنوب غربی و بدنه جانبی سینما که از کنار در ضلع جنوب شرقی خود نمایی می کند، مجموعه ناهمگونی را ایجاد می کنند.

روش اجرا:

معیارهای اصلی مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی در تشخیص بافت های فرسوده، عبارتند از ناپایداری، نفوذناپذیری و ریزدانی که در قالب بلوک ها و پهنه های فرسوده نمود دارند.

- بلوک های ناپایدار بلوک هایی هستند که حداقل ۵۰ درصد قطعات آن ها غیر مقاوم است.
 - بلوک های ریزدانه بلوک هایی هستند که حداقل ۵۰ درصد قطعات آن ها دارای مساحتی زیر ۲۰۰ متر مربع هستند.
 - بلوک های نفوذناپذیر بلوک هایی هستند که حداقل ۵۰ درصد عرض معابر آن ها کم تر از ۶ متر است.
 - بلوک های فرسوده، بلوک هایی هستند که ۵۰ درصد قطعات آن ها مشمول سه شرط اصلی ذکر شده باشند.
- در مصوبه ی شورای عالی معماری و شهرسازی، عملا بافت های فرسوده، عبارتند از پهنه هایی که سه شرط اصلی ذکر شده را با هم داشته باشند. بر این اساس در تهران حدود ۵۰۰۰ پهنه (و بلوک) فرسوده با مساحتی معادل ۳۲۶۸ هکتار وجود دارد.

بر اساس شرط ناپایداری، نیز در شهر تهران حدود ۱۳۹۰۰ پهنه (و بلوک) ناپایدار با مساحتی معادل ۱۴۸۰۰ هکتار وجود دارد.

با در نظر گرفتن معیارهای سه گانه ی مذکور و ترکیب آن ها باهم، در طرح جامع تهران (۱۳۸۵) چهار رده از فرسودگی بلوک ها و بافت ها برای مداخله متمایز شده است:

۱. اولویت اول: بلوک هایی که در حال حاضر، برخوردار از هر سه معیار بوده و اولویت اول برای مداخله می باشند. این بلوک ها از حداکثر فرسودگی برخوردار بوده و به این ترتیب مهم ترین بخش شهر برای ساماندهی و بازسازی و نوسازی محسوب می شوند.
۲. اولویت دوم: بلوک هایی که از دو معیار کم دوامی و نفوذناپذیری برخوردارند.
۳. اولویت سوم: بلوک هایی که از دو معیار کم دوامی و کوچکی قطعات برخوردارند.
۴. اولویت چهارم: بلوک هایی که از یک معیار کم دوامی برخوردارند.

تهیه و تحلیل نقشه پهنه بندی بافت فرسوده منطقه با استفاده از GIS

در این گزارش جهت نمایش بهتر انواع بافت فرسوده، علاوه بر تهیه نقشه کامل و تلفیقی بافت های فرسوده به همراه معابر و بلوک های فاقد کاربری مسکونی، اقدام به تهیه نقشه های پهنه بندی تفکیکی و چندگانه بافت فرسوده در محیط نرم افزار ARC GIS نموده ایم.

دربازشناسی ویژگیهای بصری این حوزه می توان از دیدگاه نحوه شکل گیری و شناخت ویژگیهای کالبدی آن بصورت زیر به نتیجه گیری پرداخت:

مجموع مساحت انواع بافت فرسوده ۵۵/۷٪ از کل منطقه را شامل می شود که بر مبنای پهنه بندی طرح جامع کل منطقه شامل محدوده های ذیل می باشد.

(۱) پهنه غیر فرسوده با تعداد ۱۲۳۱ پارسل و مساحت ۳۲۳۴۸۵.۳۸۷ مترمربع و ۲٪ از کل منطقه است و نقاط اندک و بصورت پراکنده در کل منطقه می باشد.

(۲) پهنه های نیازمند بهسازی با تعداد ۱۴۶۱۹ پارسل و مساحت ۴۴۳۶۴۸۵.۲۱۸ مترمربع و ۲۸/۹٪ از کل منطقه را شامل میشود. واقع در نیمه غربی منطقه است.

(۳) پهنه های نیازمند نوسازی با تعداد ۱۹۰۶۳ پارسل و مساحت ۳۳۶۱۱۵۹.۸۸۲ مترمربع و ۲۱/۹٪ از کل منطقه را شامل میشود. در محدوده جنوب شرق منطقه قرار گرفته است.

(۴) پهنه های نیازمند بازسازی با تعداد ۶۶۳۲ پارسل و مساحت ۷۶۵۵۴۱.۹۲۶ مترمربع می باشد که ۴/۹٪ از کل منطقه را شامل میشود. در منتهی الیه جنوب شرق منطقه مثلثی راه خود اختصاص داده است.

(۵) پهنه های فاقد کاربری مسکونی با تعداد ۹۶ پارسل و مساحت ۳۰۵۹۰۰۵.۳۲۱ مترمربع و ۱۹/۸٪ از کل منطقه را در بر گرفته است.

بر اساس انواع بافت ها در طرح جامع سه نوع مداخله پیشنهاد شده است که و نقشه های طبقه بندی سه نوع مداخله به شرح ذیل تهیه گردیده است.

۱. **نیازمند بهسازی:** این نوع مداخله برای بافت هایی است که دارای کم ترین تراکم فرسودگی است و عمدتاً با برخورداری از یک معیار فرسودگی (کم دوامی) نیازمند مداخله و مقاوم سازی در کوتاه مدت و با حفظ و احیای ساختار فضایی بافت مورد نظر است. اقدامات مرتبط با بهسازی در این پهنه ها ضمن حمایت، حفاظت، نگهداری و مراقبت، شامل استحکام بخشی و تعمیر است.



۲. **نیازمند نوسازی** : این نوع مداخله، در بافت هایی است که اکثر بلوک های آن علاوه بر کم دوامی، دارای دانه بندی کوچک و یا نفوذ ناپذیر است. نوسازی پهنه ها اقدامی میان مدت و به منظور نو شدن بافت فرسوده است. در این نوع مداخله، ماهیت های شکلی بافت حفظ شده و فعالیت ها و عناصر غیر کالبدی با زندگی نوین منطبق می شوند و اصلی ترین اقدامات آن عبارتند از : توان بخشی، انطباق و تبدیل و دگرگونی. گستردگی و دامنه ی مداخلات در این بافت ها به گونه ای است که علاوه بر مشارکت مردم، نیازمند دخالت و نظارت شهرداری است.



۳. **نیازمند بازسازی** : این نوع مداخله برای بافت های فرسوده ای صورت می گیرد که با سه معیار فرسودگی (اولویت اول مداخله) بالاترین میزان تراکم را دارند. در این نوع مداخله، بافت تخریب، پاکسازی و دوباره سازی می شود. طرح های بازسازی با توجه به وسعت و مقیاس مداخله، نیازمند طرح موضوعی و موضعی و سرمایه گذاری در مقیاس کلان است. پیش بینی میزان و نحوه ی سرمایه گذاری، عامل موثری در تدقیق اینگونه طرح ها خواهد بود.



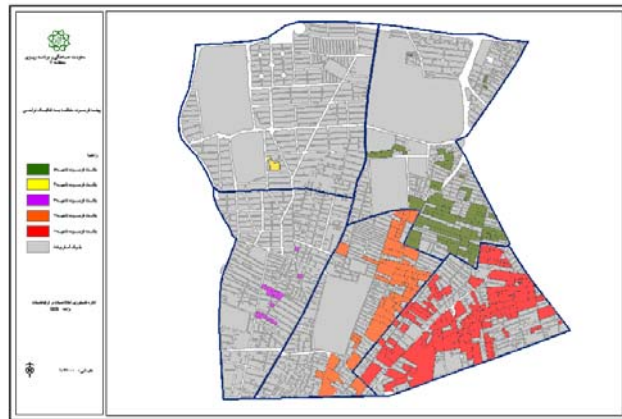
نقشه پهنه های غیر فرسوده منطقه ۷ تهیه و در ذیل ارائه میگردد. همانطور که در نقشه مشخص است بافت غیر فرسوده محدوده های بسیار کوچکی را در بر می گیرد .



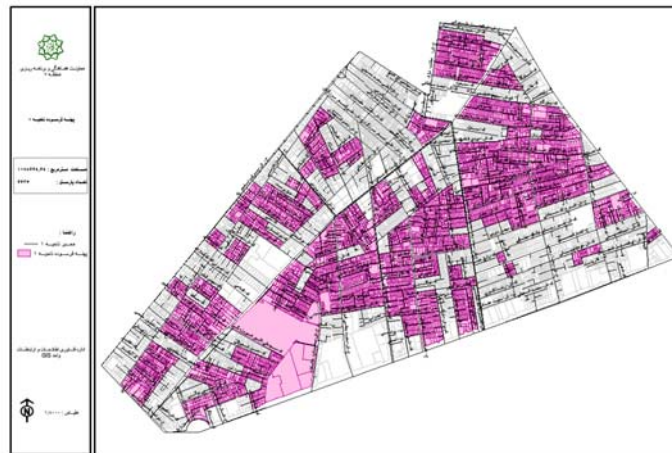
نقشه کاربریهای غیر مسکونی منطقه نیز در این گزارش تهیه گردید تا در برنامه ریزی های مدیریت شهری با اشراف به موقعیت اماکن فوق تصمیم گیری بهینه انجام گیرد.



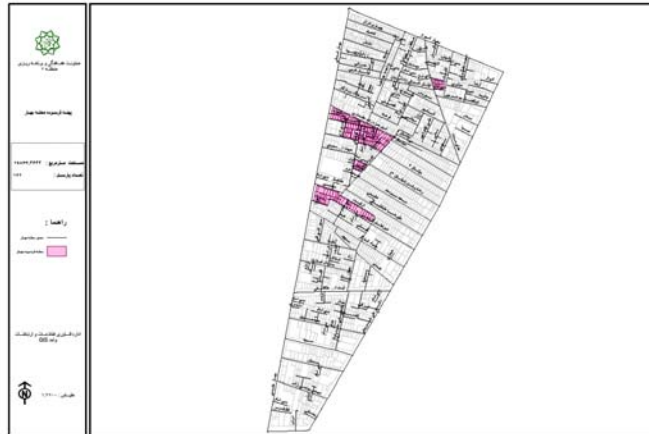
محدوده بافت فرسوده در نقشه کل منطقه ۷ با مرز نواحی تهیه گردید. در ضمن جهت وضوح بیشتر بافت فرسوده در نقشه های نواحی ۵ گانه و محلات ۱۹ گانه با استفاده از GIS تهیه و مساحت یابی شدند. از دیگر قابلیت های نقشه های به دست آمده، لینک نقشه با اطلاعات توصیفی می باشد و هر ملک دارای اطلاعات پلاک ثبتی، نوع کاربری، تعداد طبقات، اندازه اضلاع پارسل و... می باشد به علاوه این امکان وجود دارد اطلاعات دیگر را برحسب نیاز مدیریتی به جداول فوق اضافه نمود.



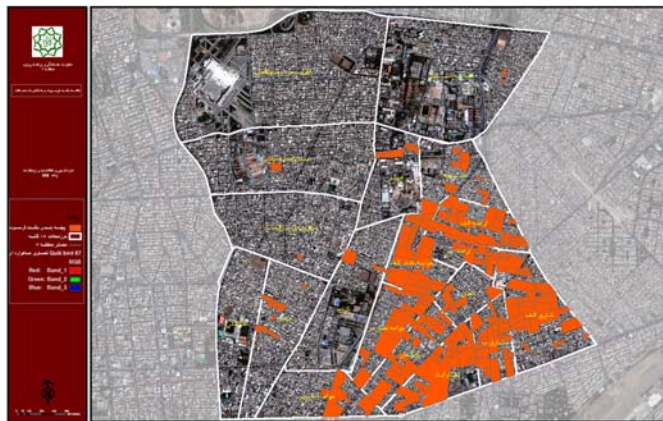
نقشه و مساحت و تعداد پارسل های محدوده بافت فرسوده به تفکیک نواحی تهیه گردیده که در ذیل نقشه ناحیه یک به عنوان نمونه ارائه می گردد.



نقشه و مساحت و تعدادپارسل های محدوده بافت فرسوده به تفکیک محلات تهیه گردیده که در ذیل نقشه محله بهار به عنوان نمونه ارائه می گردد.



با تلفیق تصویر ماهواره ای Quik bird سال ۱۳۸۷ و بافت فرسوده (دارای سه شرط) نقشه ذیل به دست آمده است . در این نقشه مرز محلات ۱۹ گانه منطقه ۷ نیز لحاظ شده است. همانطور که در تصویر مشخص شده محدوده بافت فرسوده در ۱۷ محله مشاهده می شود . و فقط دو محله فاقد بافت فرسوده می باشد .



طبق محاسبات GIS مساحت هر ملک فرسوده و تعداد پارسل های هر محله برآورد شده است . درجدول ذیل اطلاعات محاسبه شده بافت فرسوده به تفکیک هر محله نمایش داده می شود .

مساحت بافت فرسوده (پارسل) به تفکیک محلات

نام محله	تعداد پارسل	مساحت (مترمربع)
عیاس آباد - اندیشه	۵۶	۸۷۸۰.۵۱
ارامنه الف	۱۷۸۳	۲۰۰۶۹۸.۷۹
ارامنه ب	۹۵۱	۱۱۶۰۱۵.۹۸۵
بهار	۱۷۲	۲۹۸۳۳.۴۶۴۴
حشمتیه	۴۴۱	۶۳۷۳۰.۶۵۵۱
خواجه نظام الف	۱۶۰۳	۲۱۱۲۳۸.۹۱۲
خواجه نظام ب	۱۲۴۹	۱۸۰۲۸۷.۰۲۵
خواجه نصیر - حقوقی	۴۵۵	۸۲۰۶۶.۴۵۴۷
دهقان	۳۵۶	۴۵۷۱۵.۴۳۶
سهروردی - باغ صبا	۱۲	۲۱۴۳.۳۸۱۵
شارق الف	۲۳۸۲	۲۹۸۲۷۶.۱۸۲۳
شارق ب	۱۳۸۷	۱۷۰۴۸۰.۳۶۷
قصر	۱۰۳	۹۹۲۸۲.۷۸
کاج	۱۲۰	۱۹۵۲۰.۶۴۲
گرگان	۱۰۸۷	۱۴۶۹۱۲.۹۷۶
مجیدیه - دبستان	۲۶	۸۳۶۷۳.۱۱۳
نظام آباد	۱۴۳۴	۲۷۸۵۸۴.۱۲۸
جمع کل	۱۳۶۱۷	۲۰۳۷۲۴۰.۸۰۲

اصول ساماندهی و مداخله در بافت های فرسوده

در این پژوهش سعی شده است با در نظر گرفتن تمامی آیتم های مورد نیاز در مدیریت بافت فرسوده ، اطلاعات جامع و کاملی از این محدوده تهیه و جمع آوری گردد. و با توجه به اینکه اطلاعات تهیه شده با فرمت SHP می باشد و در پایگاه ژئو دیتا بیس ایجاد شده است ، قابلیت های به روز رسانی و تجزیه تحلیل های مدیریتی پیشرفته ای را دارا می باشد . قابل ذکر اینکه در بحث ساماندهی بافت فرسوده موارد ذیل شاخص و قابل تامل می باشد که بایستی مورد توجه مدیران شهری قرار بگیرد :

۱. لحاظ نمودن پهنه بندی و ضوابط و مقررات طرح جامع در برنامه و طرح مداخله .
۲. توجه به اصل ایجاد تعادل بین سکونت، فعالیت و محیط زیست و پرهیز از بارگذاری های جمعیتی و فعالیتی که پیامد آن افزایش تقاضای خدمات، تاسیسات و تجهیزات شهری است.
۳. توجه به مفاهیم هویت، عصریت و محله گرایی .
۴. تقدم سیاست کاهش تراکم و جمعیت به هنگام مداخله در بافت های فرسوده و استفاده ی بیشتر از شیوه های بهسازی و نوسازی و حداقل دخالت .
۵. انتخاب محدوده های کوچک برای مداخله به همراه در نظر گرفتن مکان اسکان .
۶. ارزیابی مدیریت شهری از توان واقعی برای ساماندهی و توجه به متوسط عمر مدیریت ارشد شهر در تدوین طرح مداخله .
۷. انجام طرح های پایلوت مداخله و انجام امکان سنجی و نظرسنجی پیش از اقدام .
۸. در نظر گرفتن مداخله در بافت های فرسوده به مثابه توسعه ی درون شهری .
۹. رعایت ملاحظات چند انطباقی و انعطاف پذیر، به نحوی که در الگوی عمل، هم امکان تملک بالا و هم امکان تملک خرد، ملحوظ شود.

در خصوص چگونگی مداخله در بافت های فرسوده، توجه به ارزشمندی بافت و همچنین رعایت ملاحظات زیست محیطی، اجتماعی و اقتصادی، ضروری است. استفاده از نرم افزار GIS به دلیل قابلیت جامع نگری و دید همه جانبه به مسایل (اطلاعات جمعیتی و ملکی هم زمان) در این مهم نقش بسزایی را ایفا می کند .

منابع :

- نقشه GIS معابر با مقیاس ۱:۲۰۰۰ - شرکت TGIS.
- لایه های اطلاعاتی shp پارسلهای منطقه با مقیاس ۱:۲۰۰۰ - شرکت TGIS.
- نقشه بافت فرسوده منطقه با مقیاس ۱:۲۰۰۰ - شرکت TGIS.
- مطالعات ساختار کالبدی و فضایی منطقه ۷ - شرکت مهندسين مشاور فرهنگ.
- تعاريف و گزارشات وزارت کشور جمهوری اسلامی ایران .
- نقشه محدوده بافت فرسوده سه شرط - شرکت نوسازان .
- نقشه ممیزی مرحله ۴ - ستاد ممیزی اداره کل درآمد و نوسازی .