

طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرد اذقم

گزارش مرحله اول (ویرایش اول)



مشاور

کارفرما

پائیز ۱۳۹۴

مهندسین مشاور
فجر توسعه





« اسامی همکاران این بخش از پروژه »

مدیر پروژه:	مهندس احمد خداوندی
مدیر داخلی:	مهندس سیده شبنم فاطمی
کارشناسان طراح شهری:	مهندس فرنوش فارمر مهندس سیده شبنم فاطمی
کارشناسان برنامه‌ریزی شهری:	مهندس احمد خداوندی مهندس فرنوش فارمر
کارشناس معماری:	مهندس سیده شبنم فاطمی
کارشناس مطالعات اقتصادی:	مهندس کیومرث سبزی
کارشناس مطالعات اجتماعی:	مهندس احمد خداوندی مهندس رویا میرزا قوام
کارشناس مطالعات ترافیک:	مهندس دانیال منوری
کارشناس مطالعات زیست محیطی	مهندس سیده شبنم فاطمی
GIS:	مهندس الهام مردی
ترسیمات کامپیوتری و امور هنری:	امیرعلی بشردوست
تایپ و صفحه‌آرایی:	مریم رضایی

شهرداری قم

معاونت شهرسازی شهرداری قم

طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد



مهندسين مشاور فجر توسعه

تابستان 1394

1	مرحله اول: مطالعات شناخت و پایه طرح
1	1- بررسی محدوده فراگیر
1	1-1- شناخت و معرفی محدوده طرح و موقعیت آن در شهر و مطالعه سیر تحول شکل‌گیری بافت
2	1-1-1- مطالعه سیر تحول شکل‌گیری بافت
6	1-1-2- موقعیت محدوده مورد مطالعه در بافت فرسوده شهر قم
7	2-1- بررسی اسناد فرادست و نقش و جایگاه محدوده در آن‌ها
8	1-2-1- سند راهبردی شهرداری کلان‌شهر قم
8	1-1-2-1- شناسنامه طرح
9	2-1-2-1- چشم‌انداز پیشنهادی
9	2-2-1- طرح ساختاری- راهبردی شهر قم
9	1-2-2-1- شناسنامه طرح
10	2-2-2-1- چشم‌انداز پیشنهادی
10	3-2-2-1- اهداف کلان پروژه
17	4-2-2-1- اجزای تشکیل دهنده طرح
18	5-2-2-1- محصولات ارائه شده در پروژه
39	6-2-2-1- اهم ضوابط پیشنهادی طرح
45	3-2-1- طرح تفصیلی شهر قم
45	1-3-2-1- شناسنامه طرح
45	2-3-2-1- اهداف کلان پروژه
45	3-3-2-1- چشم‌انداز پیشنهادی
45	4-3-2-1- اجزای تشکیل دهنده طرح
48	5-3-2-1- محصولات ارائه شده در پروژه
66	6-3-2-1- اهم ضوابط پیشنهادی طرح
68	4-2-1- طرح ساماندهی بافت فرسوده شهر قم
68	1-4-2-1- شناسنامه طرح
69	2-4-2-1- اهداف کلان پروژه
69	3-4-2-1- چشم‌انداز پیشنهادی
69	4-4-2-1- اجزای تشکیل دهنده طرح
69	5-4-2-1- محصولات ارائه شده در پروژه
90	6-4-2-1- اهم ضوابط پیشنهادی طرح
93	3-1- بررسی چشم‌انداز طرح از دیدگاه مردم و مسئولین
93	1-3-1- خلاصه‌ای از دیدگاه ساکنان در ارتباط با محله
95	2-3-1- خلاصه‌ای از دیدگاه مسئولین در ارتباط با محله
96	3-3-1- جمع‌بندی دیدگاه‌های ساکنان و مسئولین
97	4-3-1- تدوین چشم‌انداز مقدماتی
98	4-1- جمع‌بندی اجمالی و اولیه از نقش، جایگاه، الزامات و گرایش‌های توسعه در محله

- 2- بررسی ساختار جمعیتی و اجتماعی مؤثر بر محدوده 99
- 1-2- بررسی ویژگیهای جمعیتی (تراکم جمعیتی، ویژگیهای خانوار در واحد مسکونی، وضعیت سکونت)..... 99
- 2-1-1- بررسی وضعیت موجود جمعیت در محدوده بافت فرسوده 100
- 2-1-2- بررسی تراکم جمعیتی محدوده بافت فرسوده 102
- 2-1-2-1- بررسی تراکم خالص و ناخالص جمعیت 102
- 2-3-1-2- بررسی ساختار جمعیت و ویژگیهای خانوار در واحد مسکونی 109
- 2-3-1-1- مطالعه تحولات بعد خانوار در محدوده مطالعاتی 109
- 2-3-1-2- جنس سرپرست خانوار 110
- 2-3-1-3- سن سرپرست خانوار 110
- 2-3-1-4- بررسی نحوه ترکیب جمعیت خانوارها در محدوده مطالعاتی 111
- 2-3-1-5- بررسی «تعداد خانوار در واحد مسکونی» در محدوده مطالعاتی 112
- 2-3-1-6- بررسی تعداد "اتاق" در واحد مسکونی 114
- 2-4-1-2- مطالعه ترکیب سنی و جنسی جمعیت و نحوه توزیع آن در محدوده مطالعاتی 115
- 2-5-1-2- بررسی تعداد با سوادان در محدوده مطالعاتی 119
- 2-6-1-2- بررسی میزان محصلین در محدوده مطالعاتی 123
- 2-7-1-2- میزان جمعیت مهاجر در محدوده مطالعاتی 124
- 2-7-1-1- مبدأ مهاجرت ساکنین (بر اساس محل تولد) 124
- 2-8-1-2- بررسی وضعیت سکونت 126
- 2-8-1-1- میزان رضایتمندی از سکونت در محله 126
- 2-8-1-2- بررسی عوامل مؤثر بر انتخاب محلات زندگی فعلی ساکنین 127
- 2-2- شناسایی کانونهای عمده عملکرد و قرارگاههای رفتاری در نظام سلسله مراتبی کانونهای خدماتی 128
- 2-2-1-2- بررسی قرارگاههای رفتاری در محدوده مطالعاتی 128
- 2-2-2- شناسایی نهادهای محلی در محدوده مطالعاتی 131
- 2-2-3- شناسایی سازمانها، نهادها، تشکلهای و مجامع رسمی و غیر رسمی و مردمی موجود در محدوده مطالعاتی 131
- 2-3- بررسی معضلات اجتماعی و میزان تعلق خاطر ساکنین محله 135
- 2-3-1- مهمترین معایب محدوده مورد مطالعه 135
- 2-3-2- عوامل به وجود آمدن مشکلات در محدوده مورد مطالعه 136
- 2-3-3- میزان تعلق خاطر ساکنین به محله 137
- 2-3-3-1- قدمت سکونت ساکنین 137
- 2-4- بررسی و مطالعه زمانبندی کاربریها بر اساس دوره های مختلف زمانی (شبانه روز، ماه، فصل و سال) 138
- 2-5- بررسی و مطالعه زمان بندی فعالیتها بر اساس دوره های مختلف زمانی (شبانه روز، ماه، فصل و سال) 138
- 2-6- بررسی ویژگیهای اجتماعی 140
- 2-6-1- خصوصیات فرهنگی - اجتماعی خانوارهای ساکن در بافت فرسوده 141
- 2-6-1-1- وجود قومیتها در محدوده مطالعاتی 143
- 2-6-1-2- بررسی محلات عرفی 144
- 2-6-2- چگونگی (الگوی) گذران اوقات فراغت 146
- 2-6-3- بررسی سرمایه اجتماعی 147
- 2-6-3-1- انسجام اجتماعی 147
- 2-6-3-2- میزان ارتباطات اجتماعی 149

- 150.....3-4-6-2- مشارکت اجتماعی
- 152.....4-4-6-2- اعتماد اجتماعی (برقراری ارتباط با گروه‌های ذی‌نفع یا ذی‌نفوذ محله)
- 153.....5-6-2- بررسی آسیب‌های اجتماعی
- 155.....6-6-2- مهمترین امتیاز محدوده مورد مطالعه
- 157.....7-6-2- نیاز ساکنین به تغییر بناهای مسکونی
- 158.....1-7-6-2- تمایل به واحد مسکونی مستقل یا آپارتمانی
- 159.....2-7-6-2- نوسازی و بهسازی واحد مسکونی در سالهای گذشته
- 160.....3-7-6-2- بررسی نوع تعمیرات واحد مسکونی
- 161.....8-6-2- بررسی تمایلات افراد برای بهبود وضعیت مسکن
- 162.....9-6-2- راه‌های احیاء ساختمان‌های فرسوده
- 163.....10-6-2- تمایل به ادامه سکونت
- 166.....11-6-2- تمایل به واگذاری و فروش ملک
- 167.....12-6-2- راهکارهای بهبود وضعیت محله
- 168.....13-6-2- انتظار از نتایج طرح نوسازی بافت فرسوده
- 169.....14-6-2- میزان مشارکت ساکنین در انتخابات شوراها
- 170.....1-14-6-2- میزان شناخت ساکنین از اعضای شورا
- 170.....15-6-2- میزان سازمان‌یافتگی و پیوندهای اجتماعی
- 172.....16-6-2- شناخت عناصر و روابط قدرت در میان افراد، گروه‌ها، سازمان‌ها و نهادهای ذی‌نفع یا ذی‌نفوذ در طرح
- 172.....1-16-6-2- مؤلفه‌های ساختار قدرت شهری
- 173.....2-16-6-2- روابط قدرت در میان افراد (شبکه ارتباطات محله‌ای)
- 176.....17-6-2- ساختار قدرت در گروه‌ها و نهادهای ذی‌نفع و ذی‌نفوذ
- 176.....1-17-6-2- تحلیل شبکه روابط قدرت
- 177.....18-6-2- تأثیرات اجتماعی بافت فرسوده بر حوزه پیرامون و کل شهر
- 178.....3- بررسی ساختار کالبدی - فضائی مؤثر بر محدوده
- 178.....1-3- برداشت میدانی کاربری، کیفیت ابنیه، مساحت قطعات، تعداد طبقات بر اساس شناسه پلاک‌های ثبتی
- 178.....1-1-3- کاربری زمین
- 180.....2-1-3- کیفیت ابنیه
- 182.....3-1-3- نوع سازه ساختمان‌ها
- 184.....4-1-3- مصالح نمای ساختمان‌ها
- 186.....2-3- برداشت استخوان‌بندی فضایی مؤثر بر محدوده
- 188.....1-2-3- شبکه‌های ارتباطی اصلی و دسترسی‌ها
- 190.....2-2-3- کانون‌های عملکردی و محورهای فعالیت
- 193.....3-2-3- لکه‌های بزرگ مقیاس عملکردی
- 195.....4-2-3- بررسی سازمان فضایی محدوده
- 199.....3-3- شناسایی مراکز محله‌ای در حوزه مورد مداخله
- 201.....4-3- بررسی سازمان کالبدی محدوده
- 201.....1-4-3- اصول و موازین ترکیب پر و خالی
- 202.....2-4-3- الگوی اشغال زمین
- 206.....5-3- بررسی و مطالعه نظام حجمی قطعات

- 206..... 1-5-3- بررسی مساحت قطعات.....
- 210..... 2-5-3- بررسی نظام دانه‌بندی.....
- 211..... 3-5-3- تعداد طبقات.....
- 212..... 6-3- بررسی مورفولوژی و اندام‌شناسی محدوده طرح.....
- 214..... 1-6-3- بلوک‌بندی و توده‌گذاری.....
- 215..... 2-6-3- بررسی نظام توده و فضا.....
- 219..... 3-6-3- بررسی ریخت شبکه‌معیار و نفوذپذیری.....
- 221..... 7-3- فضاهای رها شده و علل آن.....
- 223..... 8-3- برداشت عناصر و ساختمان‌های واجد ارزش در محدوده طرح.....
- 223..... 1-8-3- تهیه شناسنامه برای عناصر و ساختمان‌های باارزش.....
- 224..... 2-8-3- ارائه تصویری ویژگی‌های کالبدی عناصر و ساختمان‌های باارزش.....
- 225..... 4- بررسی ساختار اقتصادی مؤثر بر محدوده.....
- 226..... 1-4- برداشت تفصیلی نوع مالکیت به تفکیک پلاک و هزینه‌های خانوار.....
- 226..... 1-1-4- بررسی وضعیت مالکیت و نحوه تصرف ابنیه.....
- 227..... 2-1-4- بررسی وضعیت درآمد و هزینه خانوار.....
- 228..... 1-2-1-4- بررسی وضعیت درآمد خانوار.....
- 229..... 2-2-1-4- بررسی وضعیت هزینه خانوار.....
- 231..... 2-4- بررسی قیمت اراضی و املاک به تفکیک کاربری، قدمت، موقعیت و مقایسه آن با شرایط مشابه در محدوده حوزه فراگیر.....
- 231..... 1-2-4- بررسی ارزش زمین، سرففلی و ابنیه.....
- 231..... 1-1-2-4- بررسی ارزش زمین و ابنیه مسکونی و کلنگی.....
- 232..... 2-1-2-4- بررسی ارزش زمین و ابنیه بر اساس مطالعات میدانی.....
- 235..... 3-1-2-4- بررسی ارزش ابنیه مسکونی بر اساس گزارشهای وزارت راه و شهرسازی.....
- 235..... 4-1-2-4- بررسی ارزش سرففلی و ابنیه تجاری.....
- 237..... 3-4- بررسی میزان و نوع سرمایه‌گذاری در ساخت و ساز واحدهای مسکونی و تجاری نوساز در ده سال گذشته.....
- 240..... 4-4- فرصتها و توانهای اقتصادی مکانی.....
- 240..... 1-4-4- بررسی نقش اقتصادی بافت و تبادلات سیستمی آن با محدوده فرادست.....
- 241..... 2-4-4- بررسی پایه اقتصادی و فعالیت‌های عمده بافت.....
- 241..... 3-4-4- بررسی محدوده‌های کالبدی و سطح کارکرد فعالیت‌های مستقر در بافت.....
- 242..... 5-4- مطالعه الگوی خدمات خرد و دولتی با هدف تقویت توان اقتصادی واحدها.....
- 243..... 6-4- بررسی شاخص‌های اقتصادی جمعیت.....
- 243..... 1-6-4- بررسی وضعیت اشتغال و بیکاری.....
- 245..... 2-6-4- بررسی وضعیت فعالیت اقتصادی.....
- 247..... 1-2-6-4- بررسی وضعیت بار تکفل و بار اقتصادی.....
- 249..... 3-6-4- بررسی وضعیت نیروی انسانی و فعالیت‌ها و نقش اقتصادی در محدوده مورد مطالعه.....
- 250..... 1-3-6-4- بررسی وضعیت نیروی انسانی.....
- 251..... 2-3-6-4- بررسی وضعیت گروه‌های عمده فعالیت و بخش‌های اقتصادی در محدوده مورد مطالعه.....
- 253..... 3-3-6-4- بررسی وضعیت گروه‌های عمده شغلی و تخصص نیروی انسانی در محدوده مورد مطالعه.....
- 255..... 4-6-4- بررسی شیوه مشارکت ساکنان بافت.....
- 256..... 7-4- جمع‌بندی، نتیجه‌گیری و پیشنهاد درباره ساختار اقتصادی محدوده مورد مطالعه.....

- 256-1-7-4- جمع‌بندی، نتیجه‌گیری و پیشنهاد درباره ارزش زمین، ابنیه و سرقفلی
- 257-2-7-4- جمع‌بندی، نتیجه‌گیری و پیشنهاد درباره وضعیت مالکیت و نحوه تصرف ابنیه
- 257-3-7-4- جمع‌بندی، نتیجه‌گیری و پیشنهاد درباره وضعیت درآمد و هزینه خانوار
- 258-4-7-4- جمع‌بندی، نتیجه‌گیری و پیشنهاد درباره شاخص‌های اقتصادی جمعیت
- 258-5-7-4- جمع‌بندی، نتیجه‌گیری و پیشنهاد درباره وضعیت نیروی انسانی و فعالیت‌های اقتصادی
- 260-6-7-4- جمع‌بندی، نتیجه‌گیری و پیشنهاد درباره شیوه مشارکت ساکنان بافت
- 260-7-7-4- جمع‌بندی، نتیجه‌گیری و پیشنهاد درباره وضعیت ساخت و ساز
- 5- بررسی ساختار ارتباطی و دسترسی موثر بر محدوده 260
- 1-5- بررسی سلسله‌مراتب شبکه معابر به تفکیک سواره و پیاده 261
- 2-5- بررسی شبکه حرکت، دسترسی و نفوذپذیری 267
- 3-5- تشخیص گره‌ها و فضاهای مکث و بررسی نوع و مقیاس و عملکرد آنها 270
- 4-5- مطالعات وضعیت پارکینگها (موجود و پیشنهادی) 276
- 5-5- امکان‌سنجی تقویت پیاده‌مداری در حوزه مداخله 281
- 6- بررسی کیفیت‌های زیست‌محیطی مؤثر بر محدوده 284
- 1-6- بررسی پارامترهای اقلیمی و پوشش گیاهی محدوده سوم خرداد 294
- 1-1-6- موقعیت جغرافیایی شهر قم 285
- 2-1-6- مطالعات اقلیمی شهر قم 286
- 1-2-1-6- دما و رطوبت هوا 287
- 2-2-1-6- بارندگی 287
- 3-2-1-6- باد 287
- 4-2-1-6- تابش آفتاب 288
- 5-2-1-6- منابع آبهای زیرزمینی 288
- 3-1-6- جمع بندی پارامترهای اقلیمی: 288
- 4-1-6- بررسی پوشش گیاهی شهر قم و محدوده سوم خرداد 289
- 1-4-1-6- فواید و ارزش‌های درختان شهری و پیرامون شهری 290
- 2-6- مطالعه و بررسی وضعیت زمین شناسی بر اساس مطالعات ریز پهنه بندی زلزله قم 299
- 1-2-6- زمین شناسی عمومی قم 299
- 2-2-6- زمین شناسی محدوده سوم خرداد 300
- 3-2-6- مطالعه و بررسی ریز پهنه بندی زلزله در قم 300
- 1-3-2-6- گسلها و خطواره های شعاع 30 کیلومتری قم 301
- 2-3-2-6- فهرست گسلهای اصلی ساختگاه 303
- 3-3-2-6- فهرست گسلهای اصلی ساختگاه 304
- 3-6- مطالعات آلودگی‌های هوا، صوتی، بو، آب و خاک و بهداشت محیط (بررسی انواع آلودگی‌های زیست محیطی) 307
- 1-3-6- حرکت شنهای روان 307
- 2-3-6- فرسایش خاک 307
- 3-3-6- آلودگی هوا 308
- 4-3-6- آلودگی صوتی 308
- 5-3-6- کمبود فضای سبز 309
- 6-3-6- بررسی زیرساخت‌های شهری و شبکه آب‌های سطحی و جمع‌آوری فاضلاب محدوده 310

6-3-7- جمع بندی 310

- 7- بررسی سیما و منظر شهری موثر بر محدوده 310
- 7-1- تشخیص و بررسی نشانه‌های بصری، نقاط عطف، کریدورهای بصری، موانع بصری و 312
- 7-1-1- نشانه‌های بصری و نقاط عطف 312
- 7-1-2- کریدورهای بصری و دیدهای استراتژیک 314
- 7-2- بررسی وضعیت جداره 316
- 7-2-1- سیمای بام (خط آسمان و سیلوئت) 317
- 7-2-2- وضعیت نما و الحاقات نما 319
- 7-3- بررسی وضعیت تاسیسات شهری در بدنه محور 321
- 7-4- مطالعه و گونه‌شناسی میدان‌گاه‌ها، راسته گذرها، نقاط مکث، دروازه‌ها 322
- 7-4-1- فضای سبز امکانی برای "بازی بچه‌ها - پاتوق اهالی - مبادله مواد مخدر": 323
- 7-4-2- قرارگاه‌های رفتاری قابل مشاهده در تمام بافت مسکونی 325
- 7-4-3- معابر و گذرهای محدوده مورد مطالعه 327
- 7-5- مطالعه وضعیت توپوگرافی و شیب 333
- 7-6- مطالعه وضعیت مبلمان شهری 333
- 7-7- بررسی سیمای زمین 335
- 7-8- بررسی و مطالعه ادراک ساکنین از کیفیت محله، بررسی و مطالعه تصویر ذهنی ساکنان از محله 340
- 7-8-1- بررسی ادراک و تصویر ذهنی ساکنان 340
- 7-8-2- بررسی عوامل شکل‌دهنده حس مکان و عوامل شکل‌دهنده هویت محله و احساس تعلق ساکنین 344
- 7-9- بررسی و مطالعه تغییرات کالبدی سیما و منظر براساس دوره‌های مختلف زمانی 346
- 8- مطالعات تطبیقی 347
- 8-1- بررسی سیاست‌ها و اقدامات احیاء و نوسازی در تجربیات داخل و خارج کشور با ویژگی‌های مشابه با محدوده طرح .. 347
- 8-1-1- تجارب با تاکید بر رویکرد اجتماعی - فرهنگی 347
- 8-1-1-1- محله جولان همدان 347
- 8-1-2- تجارب با تاکید بر رویکرد اقتصادی 355
- 8-1-2-1- محله لیتل ژرمنی 355
- 8-1-3- تجارب با تاکید بر رویکرد کالبدی - فضایی 368
- 8-1-3-1- محله جویباره اصفهان 368
- 8-1-4- نتیجه‌گیری 373

- تصویر شماره 1- 1: موقعیت محله‌ی سوم خرداد 2
- تصویر شماره 1- 2: ساختار شهر قم در سال 1328 4
- تصویر شماره 1- 3: بافت فرسوده شهر قم 6
- تصویر شماره 1- 4: اسناد فرادست مطالعه شده مرتبط با بافت فرسوده محله سوم خرداد 8
- تصویر شماره 1- 5: الگوی پیکربندی شهر قم در طرح ساختاری راهبردی 21
- تصویر شماره 1- 6: کاربری زمین محله سوم خرداد، پیشنهادی طرح تفصیلی 56
- تصویر شماره 1- 7: تراکم پیشنهادی طرح تفصیلی در محله سوم خرداد 61
- تصویر شماره 2- 1: نشستن جمعی مقابل درب قطعات مسکونی - محدوده سوم خرداد- ساعت 10 صبح در مرداد ماه 130
- تصویر شماره 2- 2: نشستن جمعی مقابل درب قطعات مسکونی - محدوده سوم خرداد- ساعت 11 صبح در مرداد ماه 130
- تصویر شماره 2- 3: نشستن جمعی در فضای سبز مقابل دبیرستان شهید مدنی در خیابان مطهری - ساعت 10 صبح 131
- تصویر شماره 2- 4: نشستن جمعی در معابر و گذرها- ساعت 11 صبح در مرداد ماه- شهر قم 131
- تصویر شماره 2- 5: نشستن جمعی در فضای سبز خیابان زنگار کی - ساعت 10/30 صبح در مرداد ماه- شهر قم 131
- تصویر شماره 2- 6: برخی نهادهای موجود در بافت محله 134
- تصویر شماره 2- 7: نمونه ای از فعالیتهای دستفروشی و دوره‌گردی در محدوده مطالعاتی 139
- تصویر شماره 2- 8: چگونگی گذران اوقات فراغت ساکنین 147
- تصویر شماره 2- 9: انسجام اجتماعی ساکنین در اعیاد و مناسبتها 150
- تصویر شماره 2- 10: مکانهای مستعد انجام آسیبهای اجتماعی 155
- تصویر شماره 2- 11: برخی امتیازات محله از نظر ساکنین 156
- تصویر شماره 3- 1: بررسی سازمان فضایی محدوده 188
- تصویر شماره 3- 3: سمت راست: محور آیت‌الله کاشانی؛ سمت چپ: محور مطهری 188
- تصویر شماره 3- 2: معابر اصلی درجه یک و دو موثر در ساختار فضایی محله سوم خرداد 188
- تصویر شماره 3- 4: محور آیت‌الله کاشانی 189
- تصویر شماره 3- 5: محور امامزاده ابراهیم 189
- تصویر شماره 3- 6: موقعیت مهم‌ترین معابر محلی موثر در ساختار فضایی محله سوم خرداد (عکس: محور مطهری) 190
- تصویر شماره 3- 7: موقعیت تقاطع‌های اصلی و میداين در ساختار فضایی محله سوم خرداد (عکس: میدان معصومیه) 191
- تصویر شماره 3- 8: موقعیت مراکز محله‌ای در ساختار فضایی محله سوم خرداد 191
- تصویر شماره 3- 9: موقعیت محورهای فعالیتی در ساختار فضایی محله سوم خرداد (عکس: محور امامزاده ابراهیم) 192
- تصویر شماره 3- 10: محور زنگار کی 192
- تصویر شماره 3- 11: موقعیت بناهای اصلی عمومی در ساختار فضایی محله سوم خرداد (عکس: بنای امامزاده جعفر) 193
- تصویر شماره 3- 12: موقعیت فضاهای سبز در ساختار فضایی محله سوم خرداد (عکس: پارک زنگار کی) 194
- تصویر شماره 3- 13: موقعیت مکانی فضاهای باز عمومی در ساختار فضایی محله سوم خرداد 196
- تصویر شماره 3- 14: موقعیت مکانی کاربری‌های عمده در ساختار فضایی محله سوم خرداد 196
- تصویر شماره 3- 15: موقعیت پهنه مسکونی در ساختار فضایی محله سوم خرداد 197
- تصویر شماره 3- 16: موقعیت پهنه مختلط در ساختار فضایی محله سوم خرداد 198
- تصویر شماره 3- 17: نمای کلی بافت محدوده اطراف محله سوم خرداد 213
- تصویر شماره 3- 18: وضعیت نفوذپذیری کم در کوچه‌های محله سوم خرداد 220
- تصویر شماره 3- 19: دو نمونه از مخروبه‌های موجود در محله سوم خرداد 221

- تصویر شماره 3- 20: دو نمونه از فضاهای رهاشده در محله سوم خرداد..... 222
- تصویر شماره 3- 21: موقعیت امامزاده جعفر در جوار خیابان امامزاده ابراهیم..... 225
- تصویر شماره 5- 1: موقعیت جغرافیایی شهر قم در استان قم..... 286
- تصویر شماره 6- 2: گلابد ماههای بین بهمن و اردیبهشت..... 287
- تصویر شماره 6- 2: گلابد سالیانه شهر قم..... 287
- تصویر شماره 6- 3: موقعیت تابش آفتاب در عرض جغرافیایی 37 درجه..... 288
- تصویر شماره 6- 4: گیاهان کاشت شده در خیابان ها..... 290
- تصویر شماره 6- 5: استفاده از سایه درخت در معابر محدوده سوم خرداد..... 290
- تصویر شماره 6- 6: سایه مستمر در درختان سوزنی..... 291
- تصویر شماره 6- 7: درخت و نقش حفاظتی در مقابل اشعه خورشید..... 291
- تصویر شماره 6- 8: تلطیف هوا در محدوده های سبز - بلوار سوم خرداد..... 292
- تصویر شماره 6- 9: کمبود درخت در خیابان توحید-درختان می توانند آلودگی صوتی را کاهش دهند..... 293
- تصویر شماره 6- 10: درختان ارزش های فرهنگی محدوده را ارتقا می دهند-خیابان مطهری و تجمع افراد محله..... 294
- تصویر شماره 6- 11: ازدحام و ترافیک در محدوده خیابان های اطراف-خیابان مطهری..... 308
- تصویر شماره 6- 12: آلودگی صوتی در خیابان شهید مطهری..... 309
- تصویر شماره 6- 13: پارک و فضای سبز موجود در محدوده..... 309
- تصویر شماره 6- 14: رها شدن فاضلاب خانه ها به داخل معابر..... 310
- تصویر شماره 7- 1: محدوده امامزاده شاه جعفر..... 313
- تصویر شماره 7- 2: امتداد باز خیابان های در محدوده سوم خرداد..... 315
- تصویر شماره 7- 3: نشانه بصری موجود در محور امامزاده ابراهیم (مسجد ابوالفضل) و کریدور دید ناشی از آن..... 315
- تصویر شماره 7- 4: وضعیت مغشوش خط آسمان در محدوده..... 319
- تصویر شماره 7- 5: ساختمان ها بدون پوشش نما به آراستگی محیط صدمه زده است..... 320
- تصویر شماره 7- 6: اغتشاش در نصب تابلو در محدوده..... 320
- تصویر شماره 7- 7: نمونه ای از استفاده مصالح ناهمگون در بدنه و کف که در تمام محدوده قابل رویت است..... 321
- تصویر شماره 7- 8: الحاق تاسیسات در جداره های خارجی در کل محدوده به چشم می خورد..... 322
- تصویر شماره 7- 9: عبور مغشوش کابل برق در محلات..... 322
- تصویر شماره 7- 10: نمونه ای از فضای سبزمحله (راست) فضای مکث و انتظار در مقابل ورودی شهرداری (چپ)..... 324
- تصویر شماره 7- 11: نشستن جمعی مقابل درب قطعات مسکونی- محدوده سوم خرداد- ساعت 10 صبح در مرداد ما..... 325
- تصویر شماره 7- 12: نشستن جمعی مقابل درب قطعات مسکونی- محدوده سوم خرداد- ساعت 11 صبح در مرداد ماه..... 326
- تصویر شماره 7- 13: فرسودگی بافت محله و ساختمان ها به خصوص در شمال غرب محدوده و استفاده فعلی از مخروبه ها..... 326
- تصویر شماره 7- 15: نکات مثبت: ایجاد تصاویر ذهنی مناسب..... 328
- تصویر شماره 7- 14: عدم وجود فضای بازی برای بچه ها و خطر آسیب پذیری..... 328
- تصویر شماره 7- 16: کثرت کاربری های تجاری و بوجود آمدن فعالیت تجاری در پیاده رو..... 328
- تصویر شماره 7- 17: دبیرستان آیت الله مطهری و فضای انتظار مقابل آن..... 329
- تصویر شماره 7- 20: خیابان 20 متری آیت الله مطهری، تناسبات 1 به 1.5..... 330
- تصویر شماره 7- 18: خیابان امام زاده ابراهیم، تناسبات: 1 به 2..... 330
- تصویر شماره 7- 19: 24 متری آیت الله کاشانی، تناسبات: 1 به 2.5..... 330
- تصویر شماره 7- 21: معابر موجود در محله سوم خرداد و تناسبات آن ها..... 331
- تصویر شماره 7- 22: عدم کنترل کاربری های تجاری و ایجاد اغتشاش بصری در پیاده رو ها..... 332

- تصویر شماره 7- 23: سیمای نامناسب پیاده رو ها و عرض کم..... 332
- تصویر شماره 7- 24: نکات منفی: نبود مبلمان شهری در پیاده رو جهت استفاده سالمندان..... 334
- تصویر شماره 7- 25: اتصال و ارتباط نامناسب مبلمان شهری با کف..... 334
- تصویر شماره 7- 26: کفسازی نامناسب معابر محلی و آب‌گرفتگی معابر..... 336
- تصویر شماره 7- 27: کفسازی نامناسب و وجود شیب های تعریف نشده در معابر..... 336
- تصویر شماره 7- 28: عدم اجرای صحیح کف سازی و فرسودگی بافت کف سازی ها..... 337
- تصویر شماره 7- 29: رها بودن درختان و آشفتگی در سیمای کف..... 338
- تصویر شماره 7- 30: مثالی از عدم توجه به معلولین و نابینایان و حرکت آنها..... 338
- تصویر شماره 7- 31: دو نمونه از پاسخ‌های ساکنان محله سوم خرداد در رابطه با حس تعلق به محله..... 346
- تصویر شماره 8- 1: محله لیتل ژرمنی..... 356
- تصویر شماره 8- 2: دودکش آجری و قدیمی موجد در محله لیتل ژرمنی که نقش مشانه‌ای و هویتی مهم..... 357
- تصویر شماره 8- 3: وضعیت محله لیتل ژرمنی از نظر کاربری و فعالیت..... 358
- تصویر شماره 8- 4: نمونه‌ای از فضاهای غیر جذاب و بلااستفاده در محله..... 359
- تصویر شماره 8- 5: وجود اغتشاش بصری در محله..... 360
- تصویر شماره 8- 6: فضای باز موجود در میدان گاه فستیوال در تقابل با خیابان‌های متراکم مجاورش است..... 362
- تصویر شماره 8- 7: نمونه‌های از اقدامات مدرن و جدید انجام شده بر کالبد قدیمی..... 364
- تصویر شماره 8- 8: موقعیت محله جویباره در هسته مرکزی شهر اصفهان..... 368
- تصویر شماره 8- 9: یکی از کنیسه‌های قدیمی محله که نشان‌دهنده وضعیت فرسودگی است..... 369
- تصویر شماره 8- 10: راسته اصلی مداخله در محله جویباره..... 370

- جدول شماره 1- 1: دوره‌های تاریخی توسعه کالبدی شهر قم 3
- جدول شماره 1- 2: اهداف، سیاست‌ها و راهبردهای توسعه شهر قم در طرح ساختاری - راهبردی 11
- جدول شماره 1- 3: اهداف کلان، عملیاتی، سیاست‌ها و راهبردهای پیشنهادی طرح ساختاری - راهبردی 12
- جدول شماره 1- 4: یکپارچه سازی اهداف کلان، اهداف خرد و راهبردها و سیاست‌های اجرایی توسعه شهر قم 15
- جدول شماره 1- 5: اولویت‌بندی راهبردها با توجه به معیارهای انتخابی در طرح ساختاری - راهبردی 16
- جدول شماره 1- 6: اجزای شکل‌دهنده طرح ساختاری - راهبردی شهر قم 17
- جدول شماره 1- 7: گزینه‌های پیشنهادی الگوی محدوده‌های شهری و ویژگیهای آنها در طرح ساختاری - راهبردی 19
- جدول شماره 1- 8: گزینه‌های پیشنهادی الگوی تقسیمات شهری و ویژگیهای آنها در طرح ساختاری - راهبردی شهر قم 20
- جدول شماره 1- 9: گزینه‌های پیشنهادی الگوی توزیع مراکز عمومی و ویژگیهای آنها در طرح ساختاری - راهبردی 22
- جدول شماره 1- 10: گزینه‌های پیشنهادی الگوی نحوه استقرار مراکز عمومی در طرح ساختاری - راهبردی شهر قم 23
- جدول شماره 1- 11: جدول نظام کاربری پیشنهادی منطقه 2 (جمعیت پیشنهادی: 360 800 نفر) 25
- جدول شماره 1- 12: گزینه‌های پیشنهادی الگوی شبکه ارتباطی و معابر ویژگیهای آنها در طرح ساختاری - راهبردی 29
- جدول شماره 1- 13: گزینه‌های پیشنهادی الگوی توزیع تراکم ساختمانی (ارتفاع) و ویژگیهای آنها 31
- جدول شماره 1- 14: گزینه‌های پیشنهادی الگوی توزیع تراکم جمعیتی و ویژگیهای آنها در طرح ساختاری - راهبردی 32
- جدول شماره 1- 15: گزینه‌های پیشنهادی الگوی ارتقای کیفی مناظر شهری و ویژگیهای آنها 34
- جدول شماره 1- 16: گزینه‌های پیشنهادی الگوی توزیع مراکز فرهنگی و تفریحی در طرح ساختاری - راهبردی شهر قم 36
- جدول شماره 1- 17: گزینه‌های پیشنهادی الگوی توزیع مسکن و ویژگیهای آنها در طرح ساختاری - راهبردی شهر قم 38
- جدول شماره 1- 18: الگوهای طرح ساختاری - راهبردی شهر قم و گزینه بهینه 40
- جدول شماره 1- 19: بررسی تأثیرات الگوهای پیشنهادی توسعه کالبدی شهر قم در طرح ساختاری - راهبردی 43
- جدول شماره 1- 20: بررسی تأثیرات الگوهای پیشنهادی توسعه کالبدی شهر قم در طرح ساختاری - راهبردی 44
- جدول شماره 1- 21: مساحت، درصد و سرانه کاربری اراضی وضع موجود منطقه شش (جمعیت 190983 نفر) 54
- جدول شماره 1- 22: مساحت، درصد و سرانه کاربری اراضی وضع موجود منطقه شش (جمعیت 190983 نفر) 54
- جدول شماره 1- 23: وسعت فضاها و عرصه‌های سبز و باز عمومی منطقه 2 شهر قم 56
- جدول شماره 1- 24: جمعیت و انواع تراکم ناحیه 1 منطقه 2 شهر قم - وضع موجود طرح تفصیلی 58
- جدول شماره 1- 25: بررسی تراکم ساختمانی پیشنهادی طرح تفصیلی محدوده سوم خرداد 59
- جدول شماره 1- 26: ویژگی‌های پایه ضوابط و مقررات کاربری مسکونی 66
- جدول شماره 1- 27: ضوابط و مقررات پایه محورهای مجهز محلی 67
- جدول شماره 1- 28: ضوابط و مقررات پایه کاربری مختلط شهری 67
- جدول شماره 1- 29: اجزای شکل‌دهنده طرح ساماندهی بافت فرسوده قم 69
- جدول شماره 1- 30: مشخصات میراث فرهنگی واقع در محدوده سوم خرداد 87
- جدول شماره 1- 31: نتایج حاصل از بررسی کلی چشم‌انداز مسئولان و مردم در بخش‌های مختلف 97
- جدول شماره 2- 1: بررسی تحولات جمعیتی جمعیت شهر اهواز و محدوده مورد مطالعه بافت فرسوده 100
- جدول شماره 2- 2: توزیع تراکمهای جمعیتی خالص و ناخالص در محدوده مطالعاتی در سال 1390 103
- جدول شماره 2- 3: توزیع تراکمهای جمعیتی خالص و ناخالص در محدوده مطالعاتی در سال 1390 104
- جدول شماره 2- 4: توزیع تراکمهای جمعیتی خالص و ناخالص در محدوده مطالعاتی در سال 1390 105
- جدول شماره 2- 5: توزیع تراکمهای جمعیتی خالص و ناخالص در محدوده مطالعاتی در سال 1390 106
- جدول شماره 2- 6: تحولات جمعیت و خانوار در محدوده بافت فرسوده و کل شهر طی سالهای 1385-1390 109

- جدول شماره 2-7: بررسی جنس سرپرست خانوار در محدوده مطالعاتی بافت فرسوده سوم خرداد 110
- جدول شماره 2-8: بررسی سن سرپرست خانوار در محدوده مطالعاتی سوم خرداد 111
- جدول شماره 2-9: بررسی تعداد نفر در خانوار در محدوده مطالعاتی 112
- جدول شماره 2-10: بررسی تعداد خانوار در واحد مسکونی 113
- جدول شماره 2-11: بررسی تعداد خانوار در واحد مسکونی 114
- جدول شماره 2-12: بررسی گروههای سنی در محدوده مطالعاتی بافت فرسوده سوم خرداد 115
- جدول شماره 2-13: بررسی میزان باسوادی و بی سوادی در محدوده مطالعاتی بافت فرسوده 119
- جدول شماره 2-14: بررسی میزان تحصیلات در محدوده مطالعاتی 123
- جدول شماره 2-15: بررسی میزان جمعیت مهاجر در محدوده مطالعاتی 124
- جدول شماره 2-16: بررسی وضعیت مهاجرت بر اساس محل تولد در محدوده مطالعاتی 125
- جدول شماره 2-17: بررسی میزان رضایت از محل سکونت 126
- جدول شماره 2-18: عوامل تاثیر گذار بر انتخاب محل زندگی فعلی ساکنین 127
- جدول شماره 2-19: نهادها، سازمانها و تشکلهای رسمی و غیر رسمی در محدوده مطالعاتی 133
- جدول شماره 2-20: مهمترین معایب بافت مورد مطالعه 135
- جدول شماره 2-21: عوامل به وجود آمدن مشکلات در محدوده مطالعاتی 136
- جدول شماره 2-22: میزان قدمت ساکنین در محدوده مطالعاتی 137
- جدول شماره 2-23: بررسی گروههای قومی در محدوده مطالعاتی 144
- جدول شماره 2-24: چگونگی گذران اوقات فراغت ساکنین در محدوده مورد مطالعه 146
- جدول شماره 2-25: میزان تجانس اجتماعی ساکنین در محدوده مورد مطالعه 148
- جدول شماره 2-26: میزان پیوندها و ارتباطات اجتماعی ساکنین در محدوده مورد مطالعه 149
- جدول شماره 2-27: تمایل به مشارکت ساکنین در محدوده مورد مطالعه بصورت سنتی و جدید 151
- جدول شماره 2-28: بررسی میزان مشارکت ساکنین 152
- جدول شماره 2-29: میزان رضایتمندی ساکنین از مسئولین و اعتماد به یکدیگر 153
- جدول شماره 2-30: میزان آسیبهای اجتماعی و انواع آن در محدوده مورد مطالعه 154
- جدول شماره 2-31: مهمترین امتیازات در محدوده مورد مطالعه 155
- جدول شماره 2-32: نیاز به تعمیرات واحد مسکونی 157
- جدول شماره 2-33: نوع مرمت بناهای مسکونی ساکنین 158
- جدول شماره 2-34: تمایل ساکنین به نوع واحد مسکونی 158
- جدول شماره 2-35: بررسی نوسازی و بهسازی واحدهای مسکونی در گذشته 159
- جدول شماره 2-36: نوع نیاز بناها به تعمیر 160
- جدول شماره 2-37: مشکلات ساختمان ها 161
- جدول شماره 2-38: بررسی تمایلات افراد برای بهبود وضعیت مسکن 162
- جدول شماره 2-39: راه های احیاء ساختمان های فرسوده 163
- جدول شماره 2-40: میزان تمایل ساکنین به ادامه سکونت در محدوده 164
- جدول شماره 2-41: دلایل ذکر شده برای تمایل به ادامه سکونت در محدوده 164
- جدول شماره 2-42: دلایل ذکر شده برای عدم تمایل به ادامه سکونت در محدوده 165
- جدول شماره 2-43: تمایل ساکنین به واگذاری و فروش ملک 166
- جدول شماره 2-44: شرایط ساکنین برای واگذاری و فروش ملک 167
- جدول شماره 2-45: راهکارهای بهبود وضعیت محله 168

- جدول شماره 2- 46: نتایج نوسازی بافت فرسوده از نظر ساکنین..... 169
- جدول شماره 2- 47: بررسی میزان مشارکت ساکنین در انتخابات شوراها..... 169
- جدول شماره 2- 48: بررسی میزان شناخت ساکنین از اعضای شورا..... 170
- جدول شماره 2- 49: میزان مشارکت ساکنین در تشکلهای محدودده مورد مطالعه..... 171
- جدول شماره 2- 50: بررسی میزان رابطه خویشاوندی در بافت..... 173
- جدول شماره 2- 51: بررسی میزان تعداد خانوارهای اقوام ساکنین در محدودده..... 174
- جدول شماره 2- 52: بررسی میزان رفت و آمد ساکنین بافت با اقوام و خویشان..... 174
- جدول شماره 2- 53: مکانهای ملاقات و دیدار اقوام ساکن در محدودده از یکدیگر..... 175
- جدول شماره 3- 1: کاربری اراضی وضع موجود در محدودده مطالعاتی..... 179
- جدول شماره 3- 2: کیفیت ابنیه در محله سوم خرداد..... 181
- جدول شماره 3- 3: نوع سازه ساختمانها در محله سوم خرداد..... 183
- جدول شماره 3- 4: مصالح نمای ساختمانها در محله سوم خرداد..... 185
- جدول شماره 3- 5: موقعیت مراکز محله و خلاصه‌ای از وضعیت آن‌ها در محله..... 200
- جدول شماره 3- 6: الگوی سطح اشغال در محله سوم خرداد..... 203
- جدول شماره 3- 7: الگوی تراکم ساختمان در محله سوم خرداد..... 205
- جدول شماره 3- 8: تقسیم‌بندی مساحت کل قطعات در محله سوم خرداد..... 207
- جدول شماره 3- 9: وضعیت دانه‌بندی در محله سوم خرداد..... 210
- جدول شماره 3- 10: تعداد طبقات قطعات در محله سوم خرداد..... 212
- جدول شماره 3- 11: ویژگی‌های توده و فضا در بافت فرسوده محله سوم خرداد..... 217
- جدول شماره 3- 12: لیست آثار میراث فرهنگی در محدودده محله سوم خرداد..... 223
- جدول شماره 4- 1: نحوه تصرف واحدهای مسکونی در محدودده مورد مطالعه..... 226
- جدول شماره 4- 2: میزان درآمد ماهیانه خانوار در محدودده مورد مطالعه..... 229
- جدول شماره 4- 3: میزان هزینه ماهیانه خانوار در محدودده مورد مطالعه..... 230
- جدول شماره 4- 4: تعداد و مساحت پروانه‌های ساخت و ساز در محدودده مورد مطالعه و شهر قم..... 237
- جدول شماره 4- 5: نیروی شاغل، بیکار و نرخ بیکاری در محدودده مورد مطالعه و قم..... 245
- جدول شماره 4- 6: نرخ فعالیت موثر در محدودده مورد مطالعه و شهر قم..... 247
- جدول شماره 4- 7: بار تکفل در محدودده مورد مطالعه و شهر قم..... 248
- جدول شماره 4- 8: شغل سرپرست خانوار در محدودده مورد مطالعه..... 251
- جدول شماره 4- 9: نیروی انسانی شاغل در بخش‌های اقتصادی در محدودده مورد مطالعه و شهر قم..... 252
- جدول شماره 4- 10: تخصص نیروی انسانی در محدودده مورد مطالعه و شهر قم..... 254
- جدول شماره 4- 11: میزان توان مشارکت اقتصادی ساکنان در طرح‌های نوسازی بافت..... 255
- جدول شماره 5- 1: کنترل فعالیت‌های اصلی در راههای شهری..... 263
- جدول شماره 5- 2: طبقه‌بندی انواع راههای شهری..... 263
- جدول شماره 5- 3: ضوابط فنی معابر شهری..... 264
- جدول شماره 5- 4: مشخصات فنی معابر آزادراهی و تند راهی..... 265
- جدول شماره 5- 5: مشخصات فنی معابر شریانی..... 266
- جدول شماره 5- 6: مشخصات فنی معابر جمع‌کننده و محلی..... 266
- جدول شماره 5- 7: بررسی عرض شبکه معابر در محدودده مورد مطالعه..... 268
- جدول شماره 5- 8: میزان تردد وسایل نقلیه و عابرین پیاده در شبکه معابر محدودده مورد مطالعه..... 272

- جدول شماره 5-9: سطح سرویس معابر با توجه به نسبت V/C..... 275
- جدول شماره 5-10: ظرفیت و سطوح سرویس معابر محدوده حرم مطهر..... 275
- جدول شماره 5-11: سطوح کاربریهای موجود محدوده مورد مطالعه..... 279
- جدول شماره 5-12: واحدهای مرسوم در تعیین میزان تأمین پارکینگ..... 280
- جدول شماره 5-13: معیارهای پیشنهادی برای سطح سرویس معابر پیاده در شرایط کشور ایران..... 281
- جدول شماره 5-14: سطوح سرویس گذرگاههای عابر پیاده در شبکه معابر پیرامون حرم مطهر..... 282
- جدول شماره 6-1: فهرست گسلهای اصلی اطراف ساختگاه..... 303
- جدول شماره 6-2: فهرست گسلهای فرعی اطراف ساختگاه..... 304
- جدول شماره 7-1: تعداد معابر بن‌بست با توجه به عرض معابر در محله سوم خرداد..... 329
- جدول شماره 7-2: تعداد کوچه‌ها با توجه به عرض معابر در محله سوم خرداد..... 330
- جدول شماره 8-1: ویژگیهای طرح نوسازی و بازسازی محله جولان..... 355
- جدول شماره 8-2: ویژگیهای طرح بهسازی محله لیتل ژرمنی..... 367
- جدول شماره 8-3: ویژگیهای طرح مداخله گام به گام در محله جویباره اصفهان..... 373

- نمودار شماره 2- 1: نمودار تحولات بعد خانوار در سال های 1385-1390..... 109
- نمودار شماره 2- 2: بررسی جنس سرپرست خانوار در محدوده مطالعاتی سوم خرداد..... 110
- نمودار شماره 2- 3: بررسی سن سرپرست خانوار در محدوده مطالعاتی سوم خرداد..... 111
- نمودار شماره 2- 4: بررسی تعداد نفر در خانوار در محدوده مطالعاتی سوم خرداد..... 112
- نمودار شماره 2- 5: بررسی تعداد خانوار در واحد مسکونی در محدوده مطالعاتی سوم خرداد..... 113
- نمودار شماره 2- 6: بررسی تعداد اتاق در واحد مسکونی در محدوده مطالعاتی سوم خرداد..... 114
- نمودار شماره 2- 7: هرم سنی محدوده مطالعاتی..... 116
- نمودار شماره 2- 8: نمودار بررسی میزان با سواد و بی سواد در محدوده مطالعاتی..... 119
- نمودار شماره 2- 9: بررسی میزان تحصیلات در محدوده مطالعاتی سوم خرداد..... 123
- نمودار شماره 2- 10: بررسی میزان جمعیت مهاجر در محدوده مطالعاتی..... 124
- نمودار شماره 2- 11: بررسی وضعیت محل تولد ساکنین در محدوده مطالعاتی..... 125
- نمودار شماره 2- 12: بررسی میزان رضایت از محل سکونت..... 127
- نمودار شماره 2- 13: دلیل انتخاب محدوده برای سکونت..... 128
- نمودار شماره 2- 14: مهمترین معایب بافت مورد مطالعه به تفکیک پهنه ها..... 135
- نمودار شماره 2- 15: عوامل به وجود آمدن مشکلات در محدوده مطالعاتی به تفکیک پهنه ها..... 136
- نمودار شماره 2- 16: میزان قدمت ساکنین در محدوده مطالعاتی..... 137
- نمودار شماره 2- 17: وجود گروههای قومی در محدوده مورد مطالعه..... 144
- نمودار شماره 2- 18: چگونگی گذران فراغت ساکنین در محدوده مورد مطالعه اوقات..... 146
- نمودار شماره 2- 19: میزان تجانس اجتماعی ساکنین..... 148
- نمودار شماره 2- 20: میزان پیوندها و ارتباطات اجتماعی..... 149
- نمودار شماره 2- 21: تمایل به مشارکت ساکنین..... 151
- نمودار شماره 2- 22: بررسی میزان مشارکت ساکنین..... 152
- نمودار شماره 2- 23: میزان رضایتمندی ساکنین از مسئولین و اعتماد به یکدیگر..... 153
- نمودار شماره 2- 24: میزان آسیب های اجتماعی و انواع آن..... 154
- نمودار شماره 2- 25: مهمترین امتیازات در محدوده مورد مطالعه..... 156
- نمودار شماره 2- 26: بررسی نیاز به تعمیرات واحد مسکونی..... 157
- نمودار شماره 2- 27: نوع مرمت بناهای مسکونی ساکنین..... 158
- نمودار شماره 2- 28: بررسی تمایل ساکنین به نوع واحد مسکونی..... 159
- نمودار شماره 2- 29: بررسی نوسازی و بهسازی واحدهای مسکونی در گذشته..... 159
- نمودار شماره 2- 30: نوع نیاز بناها به تعمیر..... 160
- نمودار شماره 2- 31: مشکلات ساختمان از نظر ساکنین..... 161
- نمودار شماره 2- 32: بررسی تمایلات افراد برای بهبود وضعیت مسکن..... 162
- نمودار شماره 2- 33: راه های احیاء ساختمان های فرسوده..... 163
- نمودار شماره 2- 34: میزان تمایل ساکنین به ادامه سکونت در محدوده..... 164
- نمودار شماره 2- 35: دلایل ذکر شده برای تمایل به ادامه سکونت..... 165
- نمودار شماره 2- 36: دلایل ذکر شده برای عدم تمایل به ادامه سکونت..... 165
- نمودار شماره 2- 37: تمایل ساکنین به واگذاری و فروش ملک..... 166

- نمودار شماره 2-38: شرایط ساکنین برای واگذاری و فروش ملک 167
- نمودار شماره 2-3: زراکارهای بهبود وضعیت محله 168
- نمودار شماره 2-40: انتظارات شهروندان از نتایج طرح نوسازی به تفکیکی پهنه ها 169
- نمودار شماره 2-41: میزان مشارکت ساکنین در انتخابات شوراها 170
- نمودار شماره 2-42: میزان شناخت ساکنین از اعضای شورا 170
- نمودار شماره 2-43: بررسی میزان مشارکت ساکنین در تشکلهای و نهادها 171
- نمودار شماره 2-44: بررسی میزان اقوام ساکنین در بافت 173
- نمودار شماره 2-45: تعداد اقوام خانوارهای ساکنین در محدوده 174
- نمودار شماره 2-46: بررسی میزان رفت و آمد ساکنین بافت با اقوام و خویشان 175
- نمودار شماره 2-47: مکانهای ملاقات و دیدار اقوام ساکن در محدوده از یکدیگر 175
- نمودار شماره 4-1: وضعیت نحوه تصرف در محدوده مورد مطالعه 227
- نمودار شماره 4-2: میزان درآمد ماهیانه خانوار در محدوده مورد مطالعه 229
- نمودار شماره 4-3: وضعیت هزینه ماهیانه خانوار در محدوده مورد مطالعه 230
- نمودار شماره 4-4: مقایسه سهم مساحت و مساحت پروانه‌های صادر شده محدوده مورد مطالعه از شهر قم 238
- نمودار شماره 4-5: وضعیت نرخ بیکاری در محدوده مورد مطالعه 245
- نمودار شماره 4-6: وضعیت نرخ فعالیت موثر در محدوده مورد مطالعه 247
- نمودار شماره 4-7: وضعیت بار تکفل خالص در محدوده مورد مطالعه 248
- نمودار شماره 4-8: وضعیت شغل سرپرست خانوار در محدوده مورد مطالعه 251
- نمودار شماره 4-9: وضعیت نیروی انسانی شاغل در بخشهای اقتصادی در محدوده مورد مطالعه 253
- نمودار شماره 4-10: وضعیت تخصص نیروی انسانی در محدوده مورد مطالعه 254
- نمودار شماره 4-11: وضعیت توان مشارکت اقتصادی ساکنان در طرحهای نوسازی بافت 256
- نمودار شماره 5-1: عملکرد معابر شهری و نقش متضاد دسترسی و عبور 261
- نمودار شماره 5-2: سلسله مراتب عملکردی شهری 262
- نمودار شماره 5-3: مقایسه طول معابر بر حسب عرض 269
- نمودار شماره 5-4: مقایسه احجام تردد وسایل نقلیه در محورهای محدوده طرح 272
- نمودار شماره 5-5: مقایسه احجام تردد عابرین پیاده در محورهای محدوده طرح 273
- نمودار شماره 5-6: فرآیند جانمایی و طراحی پارکینگ 277

فهرست نقشه‌ها

- نقشه شماره 1-1: موقعیت محدوده سوم خرداد در تحولات ادواری شهر قم 5
- نقشه شماره 1-2: موقعیت محله سوم خرداد در محدوده قدیم و جدید بافت فرسوده قم 7
- نقشه شماره 1-3: کاربری زمین پیشنهادی طرح ساختاری راهبردی 26
- نقشه شماره 1-4: کاربری زمین پیشنهادی طرح ساختاری راهبردی در محله سوم خرداد 27
- نقشه شماره 1-5: نظام تقسیمات کالبدی در حوزه شمال قمرود در زمان تهیه طرح تفصیلی (1390) 50
- نقشه شماره 1-6: موقعیت منطقه 6 و محله سوم خرداد در تقسیمات کالبدی پیشنهادی مناطق قم (وضع موجود فعلی) بر اساس مصوبه 1391 51
- نقشه شماره 1-7: جایگاه محله سوم خرداد در تقسیم‌بندی نواحی و محلات عرفی منطقه 2 در طرح تفصیلی 52
- نقشه شماره 1-8: کاربری زمین پیشنهادی طرح تفصیلی و موقعیت محله سوم خرداد 55
- نقشه شماره 1-9: فضای سبز و باز عمومی محله سوم خرداد در طرح تفصیلی 57
- نقشه شماره 1-10: کاربری های ناسازگار محله سوم خرداد در طرح تفصیلی 58
- نقشه شماره 1-11: تراکم ساختمانی پیشنهادی طرح تفصیلی و موقعیت محله سوم خرداد 60
- نقشه شماره 1-12: عناصر اصلی کالبدی محله سوم خرداد در حوزه شمالی قمرود 62
- نقشه شماره 1-13: سازمان فضایی پیشنهادی مناطق 3 و 6 در حوزه شمالی قمرود 63
- نقشه شماره 1-14: وضعیت بافت فرسوده در شهر قم 64
- نقشه شماره 1-15: مسیرهای آیینی در حوزه شمال قمرود 65
- نقشه شماره 1-16: ریخت‌شناسی بافت محدوده 70
- نقشه شماره 1-17: مشخصات دانه‌بندی بافت در محدوده 72
- نقشه شماره 1-18: وضعیت استحکام بنا در محدوده 74
- نقشه شماره 1-19: وضعیت نفوذپذیری در محدوده 76
- نقشه شماره 1-20: وضعیت کاربری‌های ناسازگار در محدوده 78
- نقشه شماره 1-21: وضعیت فضاهای خدماتی در محدوده 79
- نقشه شماره 1-22: وضعیت شبکه آب در محدوده 81
- نقشه شماره 1-23: وضعیت استقرار ساکنان در محدوده 83
- نقشه شماره 1-24: وضعیت اجتماعی در محدوده 84
- نقشه شماره 1-25: وضعیت توان اقتصادی در محدوده 85
- نقشه شماره 1-26: وضعیت فضاهای عمومی در محدوده 86
- نقشه شماره 1-27: وضعیت میراث فرهنگی در محدوده 87
- نقشه شماره 1-28: گونه مداخله در بافت فرسوده محدوده 89
- نقشه شماره 1-29: موقعیت محله سوم خرداد در اولویت‌بندی مداخله از منظر استحکام بنا 91
- نقشه شماره 1-30: موقعیت محله سوم خرداد در اولویت‌بندی مداخله از منظر کارکرد 92
- نقشه شماره 2-1: محدوده مطالعاتی بافت فرسوده بر اساس بلوک بندی مرکز آمار ایران در سال 1390 101
- نقشه شماره 2-2: تراکم ناخالص جمعیتی 107
- نقشه شماره 2-3: تراکم خالص جمعیتی 108
- نقشه شماره 2-4: پراکنش نسبت جنسی در محدوده مطالعاتی سوم خرداد 117
- نقشه شماره 2-5: پراکنش گروه‌های سنی در محدوده مطالعاتی سوم خرداد 118
- نقشه شماره 2-6: پراکنش جمعیت مردان باسواد در محدوده مطالعاتی 120
- نقشه شماره 2-7: پراکنش جمعیت زنان باسواد در محدوده مطالعاتی 121

- نقشه شماره 2- 8: پراکنش جمعیت باسوادان کل در محدوده مطالعاتی..... 122
- نقشه شماره 2- 9: موقعیت محلات عرفی محدوده مورد مطالعه..... 145
- نقشه شماره 3- 1: کاربری زمین محله سوم خرداد..... 180
- نقشه شماره 3- 2: کیفیت ابنیه در محله سوم خرداد..... 182
- نقشه شماره 3- 3: نوع سازه ساختمان‌ها در محله سوم خرداد..... 184
- نقشه شماره 3- 4: مصالح نمای ساختمانی در محله سوم خرداد..... 186
- نقشه شماره 3- 5: استخوان‌بندی محله سوم خرداد..... 194
- نقشه شماره 3- 6: سازمان فضایی در محله سوم خرداد..... 195
- نقشه شماره 3- 7: سازمان فضایی در محله سوم خرداد..... 198
- نقشه شماره 3- 8: موقعیت کانون‌های فعالیتی شامل مراکز محله و زیرمحله در محله سوم خرداد..... 199
- نقشه شماره 3- 9: وضعیت فضاهای پر و خالی در بافت فرسوده محله سوم خرداد..... 202
- نقشه شماره 3- 10: سطح اشغال در محله سوم خرداد..... 204
- نقشه شماره 3- 11: تراکم ساختمانی در محله سوم خرداد..... 206
- نقشه شماره 3- 12: مساحت قطعات در محله سوم خرداد..... 208
- نقشه شماره 3- 13: قطعات مسکونی زیر 200 مترمربع در محله سوم خرداد..... 209
- نقشه شماره 3- 14: بلوک‌های مسکونی با بیش از 50 در صد قطعات زیر 200 متر مربع..... 209
- نقشه شماره 3- 15: نظام دانه‌بندی در محله سوم خرداد..... 211
- نقشه شماره 3- 16: تعداد طبقات ساختمانی در محله سوم خرداد..... 212
- نقشه شماره 3- 17: بلوک‌بندی قطعات در محله سوم خرداد..... 215
- نقشه شماره 3- 18: توده و فضا در بافت فرسوده محله سوم خرداد..... 216
- نقشه شماره 3- 19: موقعیت بافت‌های مورد بررسی در بحث توده و فضا در محله سوم خرداد..... 219
- نقشه شماره 3- 20: وضعیت ریخت معابر در محله سوم خرداد..... 220
- نقشه شماره 3- 21: موقعیت فضاهای رهاشده و نقاط ناامن محله سوم خرداد..... 222
- نقشه شماره 3- 22: بنای واجد ارزش در محله سوم خرداد..... 224
- نقشه شماره 4- 1: وضعیت قیمت آپارتمان نوساز در بافت..... 233
- نقشه شماره 4- 2: وضعیت قیمت زمین کلنگی در بافت..... 234
- نقشه شماره 4- 3: وضعیت ارزش یک متر مربع سرفلی در بافت..... 236
- نقشه شماره 4- 4: نحوه پراکندگی پروانه های صادره در محدوده مورد مطالعه در سال 1391 ماخذ: شهرداری قم..... 239
- نقشه شماره 4- 5: نحوه پراکندگی پروانه های صادره در محدوده مورد مطالعه در سال 1392 ماخذ: شهرداری قم..... 239
- نقشه شماره 4- 6: نحوه پراکندگی پروانه های صادره در محدوده مورد مطالعه در سال 1393 ماخذ: شهرداری قم..... 240
- نقشه شماره 5- 1: نظام سلسله مراتب شبکه معابر محدوده بافت فرسوده قم..... 267
- نقشه شماره 5- 2: عرض شبکه معابر محدوده مورد مطالعه..... 269
- نقشه شماره 5- 3: توزیع شبکه معابر در محدوده مورد مطالعه..... 270
- نقشه شماره 5- 4: احجام تردد وسایل نقلیه در شبکه معابر محدوده..... 273
- نقشه شماره 5- 5: تردد عابرین پیاده در شبکه معابر محدوده..... 274
- نقشه شماره 5- 6: سطوح سرویس شبکه معابر در محدوده مورد مطالعه شهر قم..... 276
- نقشه شماره 5- 7: سطوح سرویس گذرگاههای عابر پیاده در شبکه معابر پیرامون حرم مطهر..... 283
- نقشه شماره 5- 8: پیشنهادات در خصوص تقویت جریانهای پیاده در محدوده بافت فرسوده قم..... 284

- نقشه شماره 6-1: گسلها و خطواره های گسلی شعاع 30 کیلومتری قم..... 302
- نقشه شماره 6-2: جانمایی دو خط گسل اطراف شهر قم نسبت به محدوده شهر 305
- نقشه شماره 6-3: پهنه دارای شدت ارتعاش بالای زمین در اطراف شهر قم و نسبت به محدوده سوم خرداد 306
- نقشه شماره 7-1: نشانه‌های بصری موجود در محله سوم خرداد 313
- نقشه شماره 7-2: کریدورهای شاخص بصری در محله سوم خرداد 316
- نقشه شماره 7-3: فضاهای سبز موجود در محله سوم خرداد 324
- نقشه شماره 7-4: قرارگاه‌های رفتاری در محله سوم خرداد 327
- نقشه شماره 7-5: شبکه هندسی معابر 333
- نقشه شماره 7-6: وضعیت مبلمان شهری در محله سوم خرداد 334
- نقشه شماره 7-7: وضعیت کفسازی در محله سوم خرداد 339
- نقشه شماره 7-8: تصویر ذهنی استفاده‌کنندگان 343

مرحله اول: مطالعات شناخت و پایه طرح

1- بررسی محدوده فراگیر

در این قسمت به بررسی محله سوم خرداد در شهر قم و حوزه شمال قمروود پرداخته شده است. پس از آن محدوده بافت فرسوده شهر قم به اختصار معرفی شده و جایگاه محله سوم خرداد در آن تبیین شده است. همچنین در مقیاس درخور این طرح نگاهی به اسناد فرداست شده که در کلان‌ترین مقیاس طرح ساختاری-راهبردی قم و در خردترین مقیاس طرح تفصیلی حوزه شمال قمروود را در بر می‌گیرد. از آنجا که محله سوم خرداد را می‌توان دچار نوعی فرسودگی دانست، نگاهی نیز به طرح ساماندهی بافت فرسوده در شهر قم شده است.

در نهایت با بررسی چشم‌انداز ساکنان و مسئولان، چشم‌انداز مقدماتی طرح تدوین شده که راه‌گشای مراحل بعدی در روند طرح پیش‌رو خواهد بود.

1-1- شناخت و معرفی محدوده طرح و موقعیت آن در شهر و مطالعه سیر تحول شکل‌گیری بافت

محله سوم خرداد در منطقه 6 شهرداری قم قرار دارد. این محله از شمال با خیابان امامزاده ابراهیم، از غرب با خیابان سوم خرداد، از جنوب با خیابان توحید و از شرق با بلوار کاشانی احاطه شده است. میدان امینی بیات در ضلع جنوب شرقی این محله واقع شده است و خیابان 20 متری شهید مطهری از این میدان به سمت شمال منشعب می‌شود. معابر موجود درون بافت این محله، همچون محور زنگارکی نیز از اهمیت ویژه‌ای برخوردارند. از لحاظ تقسیمات عرفی محلات، محله سوم خرداد بخش‌هایی از محلات نیروگاه، مهرآباد و شاه ابراهیم را پوشش می‌دهد. اراضی این محدوده در طرح ساختاری-راهبردی شهر قم، جز اراضی قابل طرح و تجدید نظر قرار دارد. از لحاظ اجتماعی نیز اهالی این محله جز اقشار با درآمد متوسط بوده و اغلب از مهاجران ترک زبان هستند.



تصویر شماره 1-1: موقعیت محله‌ی سوم خرداد

1-1-1- مطالعه سیر تحول شکل‌گیری بافت

پیشینه شهر قم به دوره پیش از اسلام بازمی‌گردد، اما در محدوده قانونی شهر از این دوره آثاری به جای نمانده و هرآنچه موجود است به دوره‌های زمانی بعد از اسلام برمی‌گردد. در واقع روند شکل‌گیری قم را به دو دوره زمانی زیر می‌توان تفکیک کرد:

دوره دوم تاریخی (از آغاز اسلام تا سال 1299 هجری شمسی)؛

دوره معاصر (این دوره زمانی در سه گروه زیر دسته‌بندی شده است):

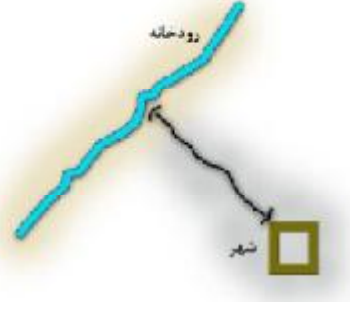


پهلوی اول (1300 تا 1320)؛

پهلوی دوم (1320 تا 1357)؛

جمهوری اسلامی (1357 تاکنون).

در جدول زیر این دوره‌های زمانی به صورت گرافیکی نمایش داده شده است.

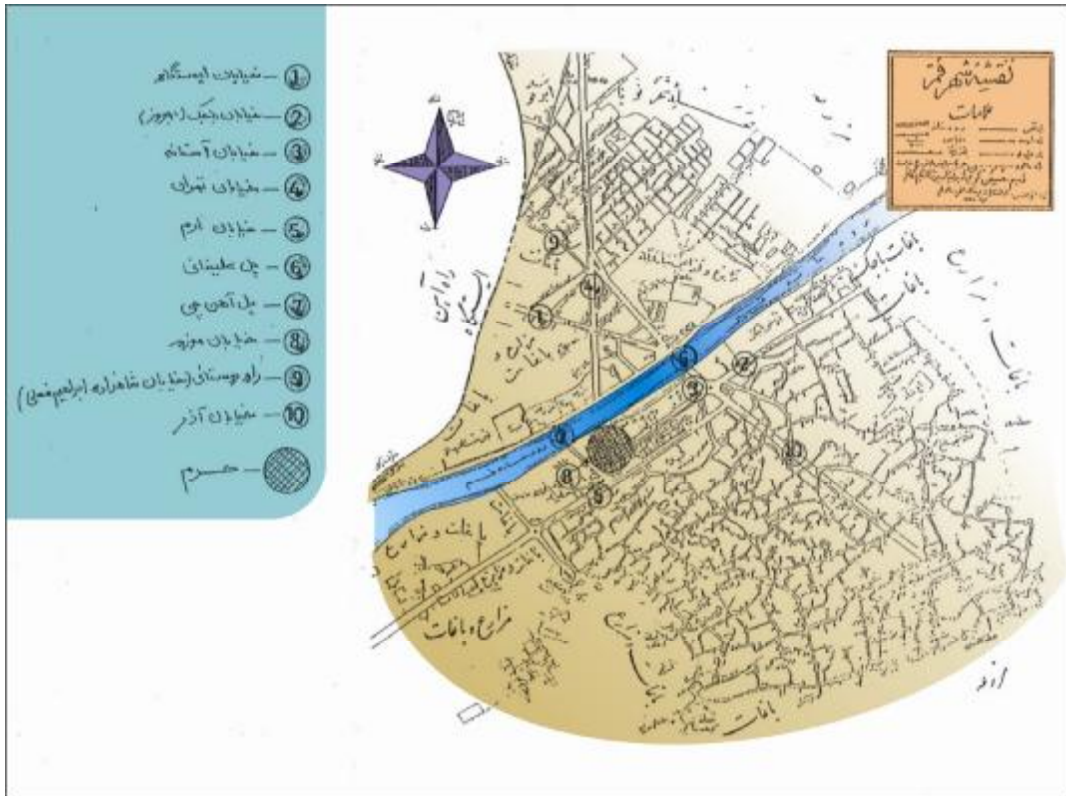
جدول شماره 1-1: دوره‌های تاریخی توسعه کالبدی شهر قم

	<p>ساختار شهر قم در دوران پیش از اسلام</p>
	<p>ساختار شهر قم در دوران اولیه اسلامی</p>
	<p>ساختار شهر قم در دوره پهلوی</p>

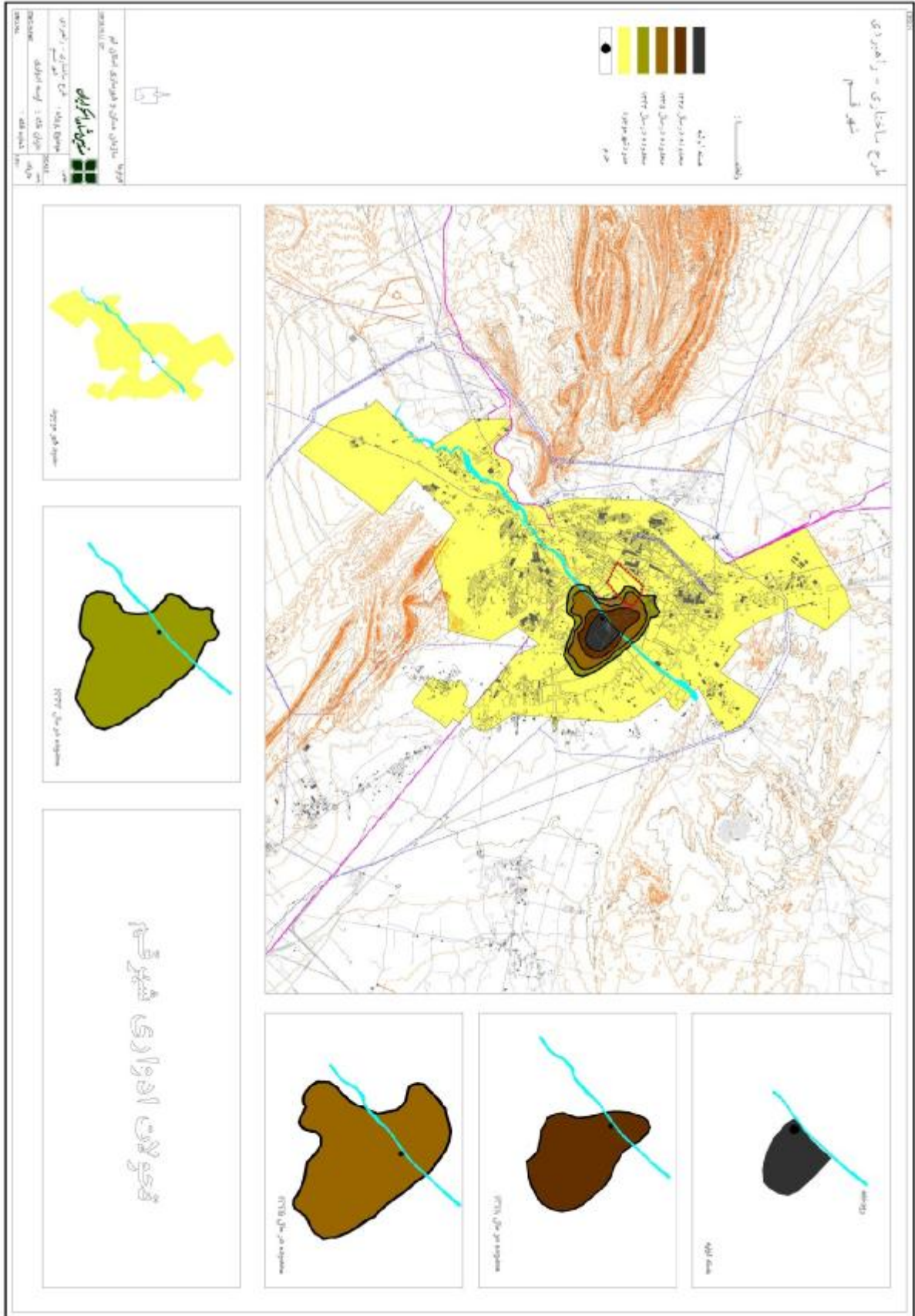
منبع: طراحی شهری محور زیارتی-گردشگری شهر قم

در تصویر 1-2 موقعیت محله سوم خرداد بر لایه‌های تاریخی قم مشخص شده که طبق آن مشخص است که این بخش‌های شمالی این محدوده در سال‌های 1335 و 1345 رفته‌رفته شکل گرفته و سایر قسمت‌های آن جز توسعه‌های اخیر شهر محسوب می‌شود و بخش اعظم آن در بازه زمانی پس از انقلاب اسلامی شکل گرفته است.

در سال 1316 ریل‌گذاری راه‌آهن در قم شروع شد و احتمالاً پی از پایان کار، خیابان ایستگاه در سمت غربی به وجود آمد. شبکه اصلی رفت‌وآمد اتوموبیل‌رو در سال 1328 شمسی از روی نقشه آقای حسین کریمان (تصویر...) تعدادی خیابان قابل مشاهده است که در بین آن‌ها امتداد خیابان امامزاده ابراهیم فعلی دیده می‌شود. این معبر در روزگار قدیم راه روستایی بوده ولی به سبب اهمیت یافتن به صورت راه اصلی درآمد.



تصویر شماره 1-2: ساختار شهر قم در سال 1328



نقشه شماره 1-1: موقعیت محدوده سوم خرداد در تحولات ادواری شهر قم

1-1-2- موقعیت محدوده مورد مطالعه در بافت فرسوده شهر قم



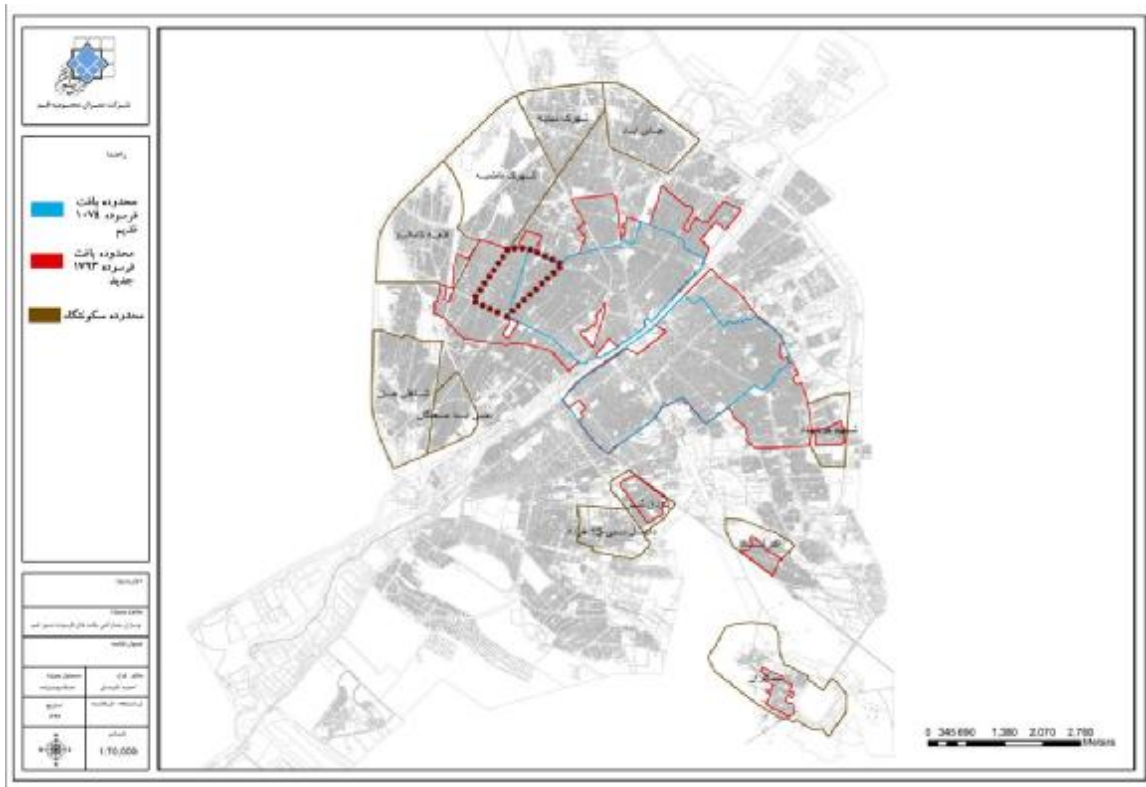
تصویر شماره 1-3: بافت فرسوده شهر قم

در تصویر روبه‌رو وضعیت بافت فرسوده شهر قم در کل شهر نشان داده است.

تا پیش از این محدوده شناخته شده بافت فرسوده با مساحت 1074 هکتار، سطحی معادل 13 درصد از کل شهر قم را به خود اختصاص داده بود. با گذشت زمان و تغییرات بافت اجتماعی و شهری، این رقم به 1763 هکتار، معادل 22 درصد کل شهر را در بر گرفت.

در تصویر زیر موقعیت محله سوم خرداد در مرزهای بافت فرسوده قدیم و جدید قم نشان داده شده است. طبق داده‌های این تصویر قسمتهایی از بخش شرقی و جنوبی محله در محدوده قدیمی بافت فرسوده واقع شده‌اند. این نشان‌دهنده این است که بخش‌هایی از این محله، که تقریباً نیمی از آن را در بر می‌گیرد، مدت‌هاست که دچار فرسودگی هستند.

محله سوم خرداد بخش عمده بافت فرسوده منطقه 6 شهرداری قم را تشکیل داده است



نقشه شماره 1-2: موقعیت محله سوم خرداد در محدوده قدیم و جدید بافت فرسوده قم

2-1- بررسی اسناد فرادست و نقش و جایگاه محدوده در آن‌ها

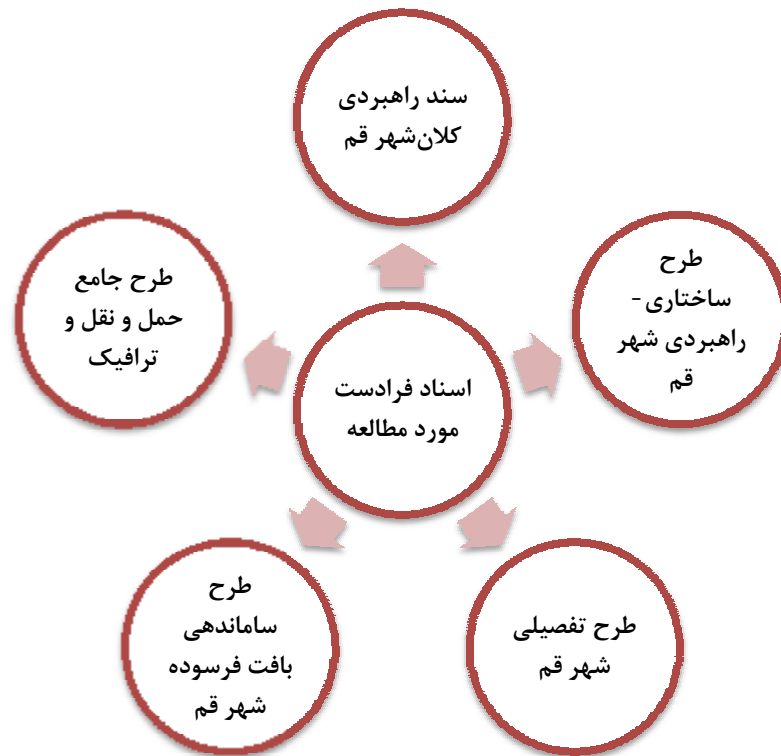
عقبه تهیه طرح‌های شهری در شهر قم به سال 1344 باز می‌گردد که اولین طرح شهری قم با نام طرح هادی تهیه و به تصویب رسید. 10 سال پس از آن در سال 1355 اولین طرح جامع توسط مهندسیین مشاور بوروبور تهیه و به تصویب شورای عالی معماری و شهرسازی رسید که فاقد طرح تفصیلی است.

بعد از انقلاب مطالعات دومین طرح جامع شهر قم با نام «طرح توسعه و عمران» و حوزه نفوذ شهر در سال 1365 توسط مهندسیین مشاور باوند آغاز و سرانجام در اسفندماه 1369 به تصویب رسید. سال افق برنامه‌ریزی این طرح 1360 در نظر گرفته شده بود.

طبق اطلاعات به دست آمده از طرح‌های تهیه شده تاکنون، مطالعات طرح تفصیلی شهر در ادامه جریان مطالعاتی طرح توسعه و عمران صورت پذیرفته و در حقیقت تکمیل‌کننده آن به‌شمار می‌رود. تهیه این طرح در سال 1370 توسط مهندسیین مشاور باوند آغاز و در سال 1373 تکمیل و به تصویب کمیسیون ماده 5 رسید. این طرح به عنوان آخرین طرح شهری مصوب بر اساس اولویت‌بندی‌های زمانی شهرداری قم در حال اجرا می‌باشد.

طرح ساختاری- راهبردی شهر قم آخرین طرح شهری قم محسوب می‌شود که مطالعات آن در سال 1380 توسط مهندسين مشاور امکو آغاز گردید و به عنوان آخرین طرح جامع ملاک عمل شهر قم به تصویب شورایی عالی شهرسازی و معماری کشور رسیده است. در رابطه با چشم‌انداز نیز در سال 1392 سند راهبردی کلان‌شهر قم به انضمام سند پنج‌ساله شهرداری قم تهیه شده که در آن اهم چشم‌انداز پنج‌ساله قم آمده است.

در این قسمت از مطالعات، سند چشم‌انداز کلان‌شهر قم به انضمام سه طرح اصلی مرتبط با توسعه‌ی شهر قم و بافت فرسوده آن آورده شده است. در رابطه با سند راهبردی کلان‌شهر قم، تنها شناسنامه طرح و چشم‌انداز بی‌پنهادی آن آورده شده و برای سایر طرح‌ها در شش قسمت به بررسی هر یک از این طرح‌ها پرداخته شده است. این طرح‌ها عبارتند از «طرح ساختاری-راهبردی شهر قم»، «طرح ساماندهی بافت فرسوده قم» و «طرح تفصیل حوزه شمال قمرود». بنابراین جهت بررسی مفهومی، شناسنامه هر یک از طرح‌ها، اهداف پروژه، چشم‌انداز طرح، اجزای طرح، محصولات و ضوابط پیشنهادی آن‌ها در ادامه آمده است.



تصویر شماره 1-4: اسناد فرادست مطالعه شده مرتبط با بافت فرسوده محله سوم خرداد

1-2-1- سند راهبردی شهرداری کلان‌شهر قم

1-1-2-1- شناسنامه طرح

نام طرح: سند راهبردی کلان‌شهر قم به انضمام سند پنج‌ساله شهرداری قم (96-92)

نوع سند: سند هدایت در رابطه با کلیت یک شهر یا یک منطقه شهری

کارفرما: شهرداری قم

تهیه‌کننده: گروه مشاوران تدبیرگران (TCG)

حوزه مداخله: شهر قم

سال تهیه: آبان 1392

مرجع تصویب کننده: -

1-2-1-2- چشم‌انداز پیشنهادی

در این طرح پس از بررسی دیدگاه‌های ذی‌نفعان مختلف شهری، به بررسی اسناد و طرح‌های فرادستی پرداخته شده است. پس از آن تجزیه و تحلیل وضع موجود شهر و مدیریت شهری مورد مذاقه قرار گرفته و در نهایت مبانی نظری و نظرات مشاور مرور شده است. نتایج حاصل از این فرآیند مطالعه به تبیین چشم‌انداز ختم شده که به شرح زیر است:

قم در سال 1412 شهری خواهد بود از قطب‌های مذهبی، زیارتی و گردش‌گری کشور، الهام بخش در جهان اسلام، پیشگام در نشر معارف دینی و اسلامی، سرآمد در گسترش معماری اسلامی و ایرانی، پاک و ایمن، پیشرو در توسعه فضاهای شهری مناسب، دارای جایگاه برتر در توسعه تعاملات سازنده در سطح کشور و بین‌الملل، دارای اقتصادی پویا مبتنی بر توسعه خدمات گردش‌گری، علمی، فرهنگی، بازرگانی و صنعتی، همراه با شهروندانی شاداب، مشارکت‌جو و مسئولیت‌پذیر و بهره‌مند از مدیران و کارکنان متعهد، دانش‌محور و سرشار از روحیه خدمات‌رسانی.

1-2-2-1- طرح ساختاری - راهبردی شهر قم

1-2-2-1- شناسنامه طرح

نام طرح: طرح ساختاری - راهبردی شهر قم

نوع سند: سند هدایت در رابطه با کلیت یک شهر یا یک منطقه شهری

کارفرما: سازمان مسکن و شهرسازی قم

تهیه‌کننده: مهندسین مشاور امکو ایران

حوزه مداخله: شهر قم

سال تهیه: مرحله اول (1380) - مرحله دوم (1382)

سال تصویب: 1386 - ابلاغ شده در سال 1388

مرجع تصویب کننده: شورای عالی معماری و شهرسازی

1-2-2-2 چشم‌انداز پیشنهادی

سند فوق فاقد چشم‌اندازی مدون و مربوط با محدوده طرح است.

1-2-2-3 اهداف کلان پروژه

در این طرح که افق آن سال 1400 می‌باشد با تأکید بر نقش زیارتی - علمی شهر قم در مقیاس ملی و منطقه‌ای و با عنایت به امکانات بالقوه شهر قم در ابعاد علمی - آکادمیک و زیارتی و در نظر گرفتن گرایش‌های جاری و محدودیت‌ها و تنگناهای موجود در توسعه شهر قم، اهداف کلان اولیه توسعه شهر به شرح زیر تدوین شده است:

توسعه کیفی کالبدی شهر در راستای تحقق جایگاه واقعی شهر قم در مقیاس ملی و منطقه‌ای

فراهم نمودن فضای مناسب سکونت برای شهروندان و فراهم نمودن خدمات یکسان برای همه

بهره‌گیری از امکانات توسعه به منظور ارتقای نقش شهر در مقیاس ملی و منطقه‌ای

توسعه نقش مذهبی، علمی و آکادمیک شهر در مقیاس ملی و منطقه‌ای

توسعه نقش بازرگانی و پشتیبانی صنایع در شهر قم و پیگیری و جذب صنایع در نقاط پیرامونی شهر

توسعه توریسم زیارتی از طریق ایجاد فضاهای کالبدی مناسب

ارتقای نقش خدماتی شهر قم در منطقه و انتقال نقش‌های خدماتی سطح پایین به مکان‌های درجه دو در سطح استان

سپس اهداف، راهبردها و سیاست‌های توسعه شهر در قالب محورهای مختلف مطالعاتی شامل جغرافیا و محیط زیست، مخاطرات محیطی، جمعیت، اقتصاد، مدیریت شهری، زمین و کالبد شهری، توسعه کیفی و کالبدی شهر، رفت و آمد شهری و تأسیسات و تجهیزات زیربنایی بر اساس تحلیل مسائل و مشکلات و طبقه‌بندی امکانات موجود و روند تحولات و گرایش‌های جاری توسط گروه‌های مختلف مطالعاتی تدوین گردیده است که اهم آنها به شرح زیر است.

جدول شماره 1-2: اهداف، سیاست‌ها و راهبردهای توسعه شهر قم در طرح ساختاری - راهبردی

<p>ساماندهی و توسعه مراکز فرهنگی و مذهبی از طریق توسعه واحدهای خدماتی مانند هتل، مهمانپذیرها و هتل‌های پنج ستاره به منظور آسایش، رفاه و امنیت توریسم مذهبی ارائه خدمات رفاهی به زائران به منظور افزایش مدت توقف آنها در شهر قم بازسازی و نوسازی بافت قدیم شهر قم به منظور بهره‌گیری فرهنگی و اقتصادی از آنها شناسایی پتانسیل‌های توریسم از طریق شناسایی مکان‌ها و مراکز فرهنگی ساماندهی کالبدی شهر به منظور توسعه توریسم از طریق بکارگیری شاخص‌های اقلیمی و بومی و اسلامی، به منظور اصالت‌بخشی به میراث فرهنگی - مذهبی</p>	<p>اهداف، سیاست‌ها و راهبردهای توسعه اقتصادی</p>
<p>ایجاد کمربند سبز در اطراف شهر به ویژه در سمت شرق، شمال شرق و جنوب شرق حفظ فضای سبز و اراضی زراعی و باغی حومه شهر به ویژه در سمت شرق حائز اهمیت است و می‌تواند نقش کمربند حفاظتی را ایفا کند. ایجاد فضاهای سبز خطی و شمالی - جنوبی برای جلوگیری از وزش بادهای گرم شرق ایجاد شبکه سبز درون شهری که به صورت نواحی سبز لا به لای همه عملکردهای شهری ریشه می‌دواند. جلوگیری از انهدام و تخریب باغ‌های کنونی ایجاد پارک‌هایی با وسعت‌های متفاوت و در نظر گرفتن انواع استفاده‌کنندگان با انگیزه‌های متفاوت حفظ مناظر طبیعی و تپه ماهورهای موجود در سمت جنوب و جنوب غرب به صورت عوارض طبیعی و انجام طرح پارک داری بر روی آنها و ایجاد محل‌های تفریح به جای تخریب و ایجاد ساخت و ساز بر روی آنها تبدیل یا حفظ بخشی از اراضی واقع در شرق شهر قم به سمت جمکران برای فضای سبز به منظور استقرار کوتاه مدت زائران و همچنین محلی برای گذران اوقات فراغت شهروندان قمی و جلوگیری از ساخت و ساز در اراضی مذکور</p>	<p>اهداف، سیاست‌ها و راهبردهای زیست محیطی</p>
<p>تأمین سرانه‌های مطلوب خدماتی و دسترسی عادلانه تمام شهروندان به آنها ایجاد تقسیمات کالبدی مطلوب و مناسب برای شهر منطقه‌بندی فعالیت‌ها و جلوگیری از اختلاط کاربری‌های ناسازگاری با یکدیگر بهبود کیفیت کالبدی از طریق پالایش کاربری‌های مزاحم شهر بهبود کیفیت سیمای شهر</p>	<p>اهداف، راهبردها و سیاست‌های توسعه کمی کالبدی</p>
<p>بهبودسازی در عملکرد و کارایی شبکه کاهش هزینه‌ها بهبود ایمنی ترافیک تفکیک سفرها با توجه به توانایی زیرساخت‌های شهر به ترافیک شخصی و حمل و نقل همگانی ترویج ترافیک پیاده و دوچرخه</p>	<p>اهداف، راهبردها و سیاست‌های بخش حمل و نقل و ترافیک</p>

راهبردهای توسعه کیفی کالبدی

ایجاد یک شهر نمونه با ساختار فضایی مناسب و تأمین تمامی نیازهای روانی و کالبدی شهروندان از آرزوهای هر جامعه پویا و انسانی است. شهر قم با توجه به جایگاه خاص فرهنگی و مذهبی آن در ایران و جایگاه خاص آن در عالم تشیع و نیز به عنوان مرکز خدمات سیاسی و مذهبی می‌تواند این انتظار و خواسته را تحقق بخشد.

توجه به اصول اولیه شهرسازی در تأمین نیازهای حیاتی شهر قم با در نظر گرفتن عوامل فرهنگی و اجتماعی آن به عنوان یک شهر مذهبی می‌تواند در عالم تشیع نقش تعیین کننده داشته باشد. به دلیل اهمیت موضوع توسعه کیفی کالبدی شهر که در ارتباط مستقیم با سیاست‌های طراحی شهری و الگوهای طراحی فضاهای شهری می‌باشد، در جدول زیر اهداف، راهبردها و سیاست‌های توسعه کیفی کالبدی شهر قم، به تفصیل آمده است.

جدول شماره 1-3: اهداف کلان، عملیاتی، سیاست‌ها و راهبردهای پیشنهادی طرح ساختاری - راهبردی در توسعه کیفی کالبدی شهر

قم

اهداف کلان	اهداف عملیاتی	راهبردها و سیاست‌ها	اصول و مبانی طراحی
ارتقاء کیفی زندگی شهری	- توجه به نیازهای فضایی و کمبودهای موجود	- توجه به انواع خدمات شهری و ایجاد تنوع در ساختار خدمات‌رسانی - ایجاد سلسله مراتب خدماتی و رفاهی	- تامین خدمات در بخش‌های فرسوده - تقویت مراکز شهری
	- بالا بردن ارزش کیفی اجزای فضایی سازنده شهر	- توجه به بعد سوم عناصر شهری - ارتباط مناسب بین اجزا و استقرار عناصر متجانس - تأکید بر اجزای شهری به عنوان فضاهای شهری	- تعریف حجمی شهر (ایجاد تراکم و ارتفاع در نقاط شاخص شهر) - تأکید بر پوسته و بدنه اجزای شهری (معايير شهری و مناطق) - استفاده از نشانه‌های شهری (تأکید بر اجزای شاخص مانند حرم، ...) - ایجاد ارتباط بیت اجزا و شکل‌دهی به پیوستگی فضایی اجزا - تقویت ساختار فضایی شهر - ارزش‌گذاری به فضاهای شهری به عنوان یک محل اجتماعی - ارزش‌گذاری به فضاهای عمومی به عنوان عناصر واجد ارزش و هویتی
	- توجه به نیازهای روانی شهروندان	- استفاده از عناصر هویتی شهر - تدوام و پیوستگی فرم و شکل شهر - تقویت تعلق خاطر شهروندان با محیط شهری - یکارگیری نشانه‌های شهری - ایجاد دورنماها و فضاهای با ارزش بصری	- تأکید بر مراکز مذهبی و فرهنگی (حرم - جمکران) - تأکید بر عناصر سازنده اصلی شهر - استفاده از عناصر با هویت محیطی (کوه‌ها و رودخانه‌ها و...) - تأکید بر وجوه خاص هویتی
	- توجه به نیازهای فیزیکی شهروندان	- توجه به اقلیم و عناصر کالبدی مؤثر در کارایی فضاهای شهری - استفاده بهینه از شرایط محیطی در خصوص فضای سبز و فضاهای باز شهری - تأکید بر عناصر تأثیرگذار اقلیم، سایه، آفتاب - تأمین مسیر حرکت پیاده، دوچرخه، حمل و نقل عمومی - استفاده از سایبان‌ها و سایه‌اندازها در محیط شهری	
ایجاد ساختار کالبدی منسجم و قابل شناسایی و دارای هویت	- ارزش‌گذاری عناصر شهر با اجزای همسنگ	- مکانیابی مناسب اجزای شهری - تأکید بر ارزش فضایی اجزا و کارکرد آن - تأکید بر فرم و شکل هویت دهنده اجزا - ایجاد ساختار فضایی قابل لمس و شناخت و دارای خوانایی و هویت مکانی	
	- مکانیابی مناسب عناصر سازنده شهر	- تشخیص اهمیت فعالیت‌ها و مکان شهری آنها - تقویت مراکز شهری با تمرکز فعالیت‌های عمومی - تأکید بر همگونی اجزای شهری - ایجاد ارتباط منطقی بین عناصر شهری	
	- ایجاد نظام سلسله مراتب در ساختار شهری	- تأکید بر اهمیت مرکز شهر - تأکید بر نظام هویتی شهر - تأکید بر نظام مراتب شبکه شهری منطق با نظام سلسله مراتب توزیع فعالیت‌ها	- شکل‌دهی به نظام شبکه معابر شهری منسجم - تقویت مراکز شهر به عنوان مرکز مذهبی شهر - تأکید بر جمکران به عنوان یک مرکز زیارتی

ادامه جدول شماره : اهداف کلان، عملیاتی، سیاست‌ها و راهبردهای پیشنهادی طرح ساختاری - راهبردی در توسعه کیفی کالبدی شهر

قم

اهداف	اهداف عملیاتی	راهبردها و سیاست‌ها	اصول و مبانی طراحی
تقویت و بهبود زندگی اجتماعی	- تقویت فضاهای عمومی	- تقویت فضاهای عمومی در نظام سلسله مراتب قابل حصول - تنوع ساختاری و تنوع فضاهای عمومی	- ایجاد مراکز متنوع مختلف فعالیتی، ورزشی، تفریحی، گذران اوقات فراغت فرهنگی، آموزشی و... - اتکاء به امکانات موجود و تقویت آنها
	- ایجاد و ساماندهی فضاهای شهری	- ارزش‌گذاری شبکه معابر به عنوان یک فضای شهری - تأکید بر عناصر سازنده معابر به عنوان یک عنصر کیفی - ارزش‌گذاری شبکه پیاده و بهبود وضعیت آن - شکل‌گیری میداین شهری به عنوان فضاهای شهری	- ایجاد محورهای پیاده شهری - ارزش‌گذاری نسبی به اجزاء شبکه، محور دوچرخه‌سواری، فضای سبز و... - استفاده از فضای سبز به عنوان یک عنصر محیطی جذاب (فضای سبز طراحی شده) - تعریف میداین پیاده با کارکرد اجتماعی (تقویت میداین)
بهبود محیط زیست شهری	- رشد و توسعه فضاهای سبز	- ایجاد فضاهای سبز و پارک‌های محلی، منطقه‌ای و شهری - تقویت فضاهای موجود با عوامل جذاب - ایجاد ارتباط و نزدیکی انسان با فضای سبز به عنوان مظهر طبیعت - بکارگیری تنوع در نوع فضاهای باز شهری	- توسعه فضای سبز تجهیز شده در مقیاس محلات، توأحی، مناطق و شهر - استفاده از پارک‌های طبیعی و محیطی
	- جلوگیری از عوامل مخرب زیست محیطی	- جلوگیری از تخریب اراضی کشاورزی - کنترل توسعه و محدوده‌های شهر در جهات مختلف	- خارج کردن حرکت عبوری راه آهن یا اصلاح شبکه - توجه به سیستم حمل و نقل عمومی و جلوگیری از رشد استفاده از اتومبیل شخصی - استفاده از پیاده در سفرهای شهری و ایجاد امکانات مناسب برای آن
	- رشد و توسعه شهری متناسب با امکانات محیطی	- تأکید بر رشد و توسعه شهر در اراضی نامرغوب کشاورزی - حفظ و توسعه باغات و اراضی کشاورزی	- جلوگیری از اراضی کشاورزی - کنترل توسعه و محدوده‌های شهر در جهات مختلف
	- تقویت محیط طبیعی	- استفاده از عوامل طبیعی در ایجاد دورنمای طبیعی مناسب - بکارگیری عوامل طبیعی به عنوان عناصر واجد ارزش و مؤثر در شکل‌گیری شهر - شناسایی امکانات و محدودیت‌های طبیعی - طراحی شهر و محیط مصنوع با توجه به خصوصیات اقلیمی و محیطی آن	- توجه به ارتفاعات پیرامونی شهر و بکارگیری آنها به عنوان عناصر جهت‌دهی و مسیریابی در شهر - ایجاد ساختاری همسویه بین شهر و محیط پیرامون - گسترش فضاهای سبز و سایه انداز در محیط شهری
بهره‌براری از امکانات موجود	- شناسایی و طبقه‌بندی امکانات موجود طبیعی و مصنوع	- احیا و توسعه بافت قدیمی شهر - ایجاد امکانات رفاهی و حرکتی در بافت قدیمی در جهت کارکرد مناسب آن - ایجاد توقف‌گاه و دسترسی سواره در حول و حوش بافت	
	- ایجاد ارتباط منطقی و کارکردی بین عناصر	- استفاده از موقعیت مسجد جمکران به عنوان یک کانون زیارتی خارج از شهر - با امکانات طبیعی پیرامون به عنوان محل تفریحی و گذران اوقات فراغت - تأکید بر سیمای مذهبی محور پیامبر اعظم (ص) با حفظ عنصر محیط طبیعی پیرامون محور در خارج از شهر و جلوگیری از رشد و توسعه ساخت و سازهای شهر در پیرامون آن - شناسایی امامزاده‌های خارج از شهر و در عین حال نزدیک شهر قم به منظور تأکید بر ارزش مذهبی آنها	
	- بارگذاری مناسب کالبدی بر روی عناصر و اجزاء شهری	- توجه به ارتباط مستقیم جمکران و حرم حضرت معصومه (س) با نقش زیارتی پیاده - تمرکززدایی از مرکز شهر	

ادامه جدول شماره : اهداف کلان، عملیاتی، سیاست‌ها و راهبردهای پیشنهادی طرح ساختاری - راهبردی در توسعه کیفی کالبدی شهر قم

اهداف	اهداف عملیاتی	راهبردها و سیاست‌ها	اصول و مبانی طراحی
تعادل بخشی فضایی شهری	- همگون سازی فضایی و ساختار شهر	- خارج کردن اجزای نامناسب و مزاحم از مرکزیت شهر - سازگار کردن اجزاء و ایجاد نزدیکی کارکردی و گفتمان فضایی آنها - تقویت نقش هویتی اجزای واجد ارزش فضایی - تأکید بر عناصر شهری بر حسب نوع کارکرد آنها	- تقویت بخشهای فرهنگی - آموزشی و زیارتی - تفریحی و گذران فراغت در مرکز شهر و پیرامون آن - ارزش گذاری به سیستم حمل و نقل عمومی - ایجاد پارکینگ سواره و خارج کردن سطح شبکه در مرکز شهر از پارک اتومبیل - تقویت محور پیاده در مرکز شهر
	- عدم تمرکز فعالیت های خدماتی و توزیع مناسب در شهر	- خارج کردن شهر از شکل یک شهر تک قطبی - ایجاد امکان استقرار هتل‌ها در کنار حرم جهت رفاه حال زائرین	
تقویت عناصر هویتی شهر	- استقرار فعالیت‌ها و کاربری‌های اصلی در اسکلت شهر	- استقرار فعالیت‌های اصلی با ابعاد حجمی و تراکمی در کنار محورهای اصلی - استفاده از سیستم حمل و نقل عمومی در محورهای اصلی	- ایجاد تراکم فضایی و استقرار ساختمان در کنار محورهای اصلی شهر - تشویق در جهت تجمیع قطعات کوچک و بزرگ کردن قطعات در قالب فعالیت‌های عمده شهری - اصلاح نما و جداره شبکه های اصلی
	- تقویت اسکلت و استخوانبندی شهر	- ایجاد سهولت دسترسی به اسکلت شهر - تقویت نقش فرهنگی - مذهبی و خدماتی در محورهای اصلی شهر	
	- تأکید بر پیوند کارکردی و کالبدی اجزای اصلی در اسکلت شهر	- تأکید بر نمایش شهری واجد ارزش - رعایت اصول و ضوابط کالبدی در محورهای شهری - استقرار عناصر همسنگ و یکسان به لحاظ کالبدی و کارکردی به منظور تقویت اهمیت محورهای اصلی شهر	- تأکید بر نمای شهری و رعایت اصول کالبدی در نمای شهری - تأکید بر الگوهای واجد ارزش و توسعه آنها - استفاده از فضاهای عمومی، فضاهای شهری و معابر به عنوان فضای زندگی اجتماعی شهر - تأکید بر حرم حضرت معصومه (س) به عنوان عنصر شاخص در محورهای شهر - ایجاد نقاط شاخص با تأکید بر اجزای میراث فرهنگی - استقرار کاربریهای مذهبی - فرهنگی در کنار محورها

روشن است که اهداف و راهبردهای تدوین شده در نظام‌های مطالعاتی مختلف ممکن است دارای مغایرت‌ها و تناقضاتی باشند که یکپارچه‌سازی آنها را جهت اولویت‌بندی اقدامات و برنامه‌ها ضروری می‌سازد. برای این منظور در دو مرحله راهبردها و سیاست‌های تدوین شده توسط گروه‌های مختلف مطالعاتی، ارزیابی شده و راهبردها و سیاست‌های منتخب و ترتیب اولویت آن‌ها استخراج می‌گردد. در مرحله اول، راهبردها و سیاست‌های تدوین شده در هر محور مطالعاتی با یکدیگر مقایسه شده و ارتباطات و مغایرت‌های احتمالی آنها، استخراج می‌شود که نتیجه این

ارزیابی، یکپارچه‌سازی راهبردها از نظر انسجام و هماهنگی میان آنها است. و در مرحله دوم راهبردها بر اساس معیارهای ارزیابی که از ارزشها و اهداف اساسی و عمده برنامه‌ریزی ناشی می‌شوند، ارزش‌گذاری شده که نتیجه آن اولویت‌بندی و شناسایی راهبردهای اساسی‌تر و مهم‌تر با توجه به ارزشهای منتج از اهداف کلان برنامه‌ریزی به شمار می‌رود، خواهد بود.

جدول شماره 1-4: یکپارچه سازی اهداف کلان، اهداف خرد و راهبردها و سیاست‌های اجرایی توسعه شهر قم در طرح ساختاری -

راهبردی

اهداف کلان	اهداف خرد	راهبردها و سیاست‌های اجرایی
- تأکید بر توسعه پایدار، متعادل و متوازن در محیط طبیعی و جلوگیری از تخریب محیط زیست	- تعیین گزینه برتر توسعه آتی شهر به لحاظ ویژگیهای طبیعی و تعیین محدودیتهای محیطی توسعه	- جلوگیری از توسعه شهر بر روی اراضی کشاورزی و باغی - جلوگیری از توسعه شهر به سوی اراضی کشاورزی در محور مسجد مقدس جمکران - جلوگیری از توسعه شهر بر روی گسلها و سایر عوامل محدودکننده طبیعی - استفاده از توپوگرافی ناهموار جنوب، جنوب غرب و غرب شهر به عنوان مناظر طبیعی و تبدیل آنها به فضاهای سبز
	- حفظ و نگهداری و گسترش فضای سبز شهری	- جلوگیری از تخریب اراضی کشاورزی و باغات و تبدیل آنها به فضای سبز عمومی - نگهداری و طراحی مناسب جهت فضاهای سبز و پارکهای موجود - توسعه فضای سبز در فضاهای مناسب حاشیه شهر به عنوان پارکهای شهری
- جلوگیری از افزایش بی رویه جمعیت و توزیع متعادل فعالیتها و اولویت دادن به احیا و ایجاد تحرک در اقتصاد شهر و ایجاد فرصتهای شغلی و افزایش درآمد شهرداری	- ایجاد فرصتهای شغلی	- توسعه صنعت توریسم به عنوان مهمترین بخش اشتغال‌زا و تأکید بر توسعه فعالیتهای خدماتی مربوطه مانند هتل و مهمانپذیر - بازسازی و نوسازی بافتهای فرسوده شهر و زیباسازی شهر جهت ایجاد جاذبه برای اقامت زائرین - بازسازی و ساماندهی بافت کالبدی شهر - ایجاد و توسعه هتلها در مکانهای مناسب
	- ایجاد فرصتهای مناسب و استفاده بهینه از فرصتها جهت افزایش درآمد شهرداری	- مشارکت در پروژه‌های شهر و حل مشکلات بافت مرکزی شهر قم - پیشنهاد طرحهای کلان شهری با ابزارهای مدیریتی و مالی مناسب از طریق مشارکت و سایر منابع جهت افزایش درآمد شهرداری
- توسعه کیفی کالبدی شهر قم در راستای تحقق جایگاه واقعی شهر قم در مقیاس ملی و منطقه‌ای	- تقویت ساختار شهر، ایجاد هویت و خوانایی	- مکانیابی مناسب اجزای شهری - تعریف ساختار فضایی واضح، خوانا و با هویت - ایجاد ارتباط مناسب بین اجزای شهری - استقرار عناصر اصلی در اسکلت شهر - شناسایی و حفظ پیوندهای کارکردی و کالبدی اجزای اصلی شهر - حفظ و تقویت بافت مرکزی شهر قم با توجه به نقش مذهبی آن
	- ایجاد ساختار منسجم در سیمای شهر قم	- ایجاد ساختار قوی از طریق ایجاد رانتهای فضایی و ایجاد انگیزه سرمایه‌گذاری با هدف بهره‌گیری از امکانات فضایی و ساخت و سازهای مناسب
	- تعادل بخشی فضایی شهر و ایجاد ارتباط منطقی کارکردی بین اجزای شهری	- تقویت نقش کارکردی در اجزای شهری - پالایش فعالیتهای شهری

راهبردها و سیاستهای مشروح در جدول فوق که در نظامهای مختلف شهری جای می‌گیرد، از نظر ارزش توسعه شهری همسطح نبوده و در دستیابی به اهداف مورد نظر ارزشهای یکسانی ندارند و حتی ممکن است با یکدیگر مغایرتهایی نیز داشته باشند و همزمان قابل دسترسی نباشند. از این رو لازم است تا راهبردهای ارائه شده بر اساس معیارهای مشخص که از اهداف کلان توسعه شهر و آرمانها و آرزوهای جامعه ناشی می‌شود، ارزیابی گردیده و اولویت‌بندی گردند.

معیارهای مورد نظر جهت ارزیابی و اولویت‌بندی راهبردهای منتج از مقایسه وجود ارتباط و انسجام درونی میان آنها به شرح زیر می‌باشد:

- حفظ ارزشهای محیطی
- حفاظت از اراضی کشاورزی
- صرفه جویی در مصرف منابع آب
- توزیع عادلانه جمعیت و فعالیت و کاهش ازدحام
- تقویت اقتصاد پایه شهر
- افزایش ایمنی و بهداشت و سلامت شهر
- تقویت ساختار و سلسله مراتب شهری
- هماهنگی با عناصر اصلی کالبد شهری
- بهبود کیفیت کالبدی شهر
- توزیع عادلانه کاربریها
- حفاظت از میراث فرهنگی

در خصوص ارزیابی راهبردها با توجه به معیارهای انتخابی و با توجه به جمع کل ارزشهای ناشی از مقایسه راهبردها و معیارها، اولویت‌بندی انجام شده است که خلاصه‌ای از آن در جدول زیر آمده است.

جدول شماره 1-5: اولویت‌بندی راهبردها با توجه به معیارهای انتخابی در طرح ساختاری - راهبردی

راهبردهای اولویت سوم	راهبردهای اولویت دوم	راهبردهای اولویت اول
توسعه توریسم زیارتی محدود نمودن توسعه شهر در داخل محدوده قانونی و افزایش تراکم شهر ایجاد فرصت‌های شغلی	تأمین فضاهای مناسب حرکت و توقف به منظور آرام‌بخشی و ایمنی عبور و مرور افزایش درآمد شهرداری تداوم پیوستگی فرم و شکل شهر توسعه فضای سبز شهری و حفاظت از اراضی کشاورزی و باغداری تأکید بر توسعه پایدار و جلوگیری از تخریب محیط زیست	جلوگیری از افزایش بی‌رویه جمعیت و کاهش مهاجرپذیری بازسازی و نوسازی بافت مرکزی شهر قم توزیع متعادل و متناسب فعالیت‌ها

1-2-2-4- اجزای تشکیل دهنده طرح

طرح ساختاری راهبردی شهر قم در دو مرحله و توسط مهندسان مشاور امکو ایران انجام شده است. مرحله اول این طرح مربوط به سال 1380 و مرحله دوم آن در سال 1382 انجام شده است. این مراحل در جدول زیر خلاصه شده‌اند.

جدول شماره 1-6: اجزای شکل‌دهنده طرح ساختاری - راهبردی شهر قم

مرحله دوم				مرحله اول			
بخش نهم: معرفی طرح‌های تفصیلی		بخش هفتم: برنامه‌های توسعه و عمران	بخش ششم: تدوین طرح ساختاری	بخش پنجم: ارزیابی راهبردها، سیاست‌ها و پیشنهاد و سیاست‌های تصویبی	بخش چهارم: تدوین اهداف، راهبردها و سیاست‌ها	بخش دوم و سوم: مطالعات پایه	بخش اول: بررسی زمینه و پیشینه
معرفی و تعیین محدوده طرح‌های تفصیلی پایه معرفی و تعیین محدوده تقریبی طرح‌های تفصیلی معرفی طرح‌های تفصیلی موضوعی	بخش هشتم: معیارها، مقررات و دستورالعمل‌های طرح	تدوین برنامه اقدامات عمرانی بلندمدت و کوتاه‌مدت در مقیاس کلان	الگو و طراحی کلی ساختار و پیکربندی شهر الگو و طراحی عمومی کاربری زمین و فضای الگو و طراحی استخوان‌بندی شبکه معابر و زیرساخت‌ها الگو و طراحی فضای سبز و باز شهری الگو و طراحی کلی تراکم، توده و فضای شهری الگوی توزیع تراکم جمعیتی الگو و طراحی کلی مناظر اصلی طبیعی و شهری الگو و طراحی کل مسکن و وضعیت مسکن در محدوده طرح الگو و طراحی تقسیمات فضایی شهری الگوی سلسله مراتب مراکز خدماتی و رفاهی شهر ارائه طرح ساختاری شهر	معرفی نظام‌های ارزیابی توسعه شهری ارزیابی و معرفی راهبردهای منتخب	تنظیم اهداف کلان، اهداف عملیاتی برنامه‌ریزی بررسی مسایل، اهداف و راهبردهای توسعه تدوین اهداف، راهبردها، سیاست‌ها و برنامه‌های زیست‌محیطی تدوین راهبردها و سیاست‌های توسعه زیربنایی و تأمین نیازهای اساسی شهر تدوین راهبردها و سیاست‌های توسعه کمی کالبدی شهر تدوین راهبردها و سیاست‌های توسعه کیفی کالبدی شهر تدوین راهبردها و سیاست‌های مدیریتی و اجرایی شهر	انسان و فعالیت محیط طبیعی محیط انسان‌ساخت ت کیفیت محیط شهری	استنتاج، ارزیابی، تدقیق اهداف قوانین جاری و طرح‌های بالادست تدقیق محدوده‌های طرح ویژگی‌های محیط و بستر جغرافیایی طرح تشکیلات و نهادهای مؤثر در توسعه و عمران محدوده طرح پروژه‌ها و اقدامات عمرانی بخشی و میان‌بخشی در محدوده طرح

1-2-2-5- محصولات ارائه شده در پروژه

پس از تدوین اهداف و سیاست‌های توسعه شهر قم، الگوی توسعه در قالب نظام‌های مختلف، شامل الگوی پیکربندی شهر قم (الگوی محدوده‌های شهر و الگوی تقسیمات کالبدی)، الگوی توزیع مراکز عمومی و کاربری زمین، الگوی شبکه ارتباطی و معابر شهر، الگوی توزیع تراکم ساختمانی، الگوی ارتقای کیفی مناظر شهری و الگوی توزیع مراکز فرهنگی و تفریحی شهر پیشنهاد گردیده که از هم‌پوشانی آنها الگوی طرح ساختاری - راهبردی شهر استخراج گردیده است.

الگوی پیکربندی

پیکربندی شهر قم، شامل تعیین محدوده‌های خدماتی و قانونی شهر و تقسیمات منطقه‌بندی شهر، بر اساس عواملی مانند ساخت و ساز شهری، تقسیمات شهری، نیازهای توسعه آتی شهر و طرح‌های مصوب (طرح‌های مصوب محدوده شهرک پردیسان را در بخش جنوب غربی و نیز مسجد جمکران را به محدوده‌های شهری الحاق نموده است). انجام شده است. بر این اساس سه الگوی مختلف برای محدوده شهری شهر قم پیشنهاد گردید که بر اساس معیارهای تدوین شده شامل:




- مدیریت متمرکز و کنترل شده
- هویت‌سازی
- ایجاد محدوده‌های قابل تمایز و شناسایی
- انطباق با وضع موجود و ایجاد ساختارهای کارکردی متفاوت

الگوی محدوده شهری ناپیوسته به عنوان الگوی بهینه طرح انتخاب گردید. این الگو با هدف تفکیک محدوده‌های خدماتی شهر جدید پردیسان و جمکران و ایجاد مدیریت‌های شهری قابل کنترل، توسعه کیفی شهر را دنبال می‌کند و صرفاً توسعه کمی را مد نظر ندارد. لذا در این نحوه نگرش مدیریت متمرکز بر محدوده مرکزی شهر هدف اصلی بوده و تمایز کارکردهای پیرامونی را به صورت حلقه‌های متصل شهری مدنظر دارد.




به علاوه سه الگوی مختلف نیز برای تقسیمات شهری شهر قم پیشنهاد گردیده که پس از ارزیابی الگوی سوم به عنوان الگوی بهینه انتخاب گردید. لازم به ذکر است که معیارهای ارزیابی مورد نظر به شرح زیر بوده است:

- قابلیت کارکردی و هویتی
- تأکید عوامل اجتماعی - فرهنگی
- انطباق با ویژگی‌های ساختاری شهر
- ایجاد مجموعه‌های مدیریتی با کنترل خوب
- هزینه بالای اجرایی و مدیریت شهری
- جمعیت‌پذیری مناسب

جدول شماره 1-7: گزینه‌های پیشنهادی الگوی محدوده‌های شهری و ویژگیهای آنها در طرح ساختاری - راهبردی شهر قم

گزینه‌های پیشنهادی الگوی محدوده‌های شهری	ویژگیهای کلی الگوی پیشنهادی
	<p>الگوی پیشنهادی اول، محدوده شهری پیوسته: این الگو بر اساس محدوده موجود کلیه ساخت و سازهای پیوسته و متمرکز شهری را در بر می‌گیرد. پیوستگی و وسعت محدوده شهر تمامی سطح و سطوح ساخت و ساز پیرامونی و حاشیه‌ای شهر را شامل می‌شود و منطبق بر محدوده قانونی و خدماتی شهر است.</p>
	<p>الگوی پیشنهادی دوم، محدوده شهری مجزا: این محدوده شهری با هدف تمرکز نیروی ساخت و ساز و ساماندهی به سیمای کالبدی شهر، در برگیرنده دو محدوده قانونی و خدماتی مجزا است. محدوده قانونی شامل کلیه سطوح شهری پیوسته موجود است. لیکن محدوده خدماتی مجموعه اصلی پیوسته ساخت و ساز شهری را در خود دارد.</p>
	<p>الگوی پیشنهادی سوم (الگوی منتخب)، محدوده شهری ناپیوسته: این محدوده با هدف تفکیک محدوده‌های خدماتی شهر جدید پردیسان و جمکران و ایجاد مدیریت‌های شهری قابل کنترل، توسعه کیفی شهر را دنبال می‌کند و صرفاً توسعه کمی را مدنظر ندارد. لذا در این نحوه نگرش مدیریت متمرکز بر محدوده مرکزی شهر هدف اصلی بوده و تمایز کارکردهای پیرامونی را به صورت حلقه‌های متصل شهری مدنظر دارد.</p>

جدول شماره 1-8: گزینه‌های پیشنهادی الگوی تقسیمات شهری و ویژگیهای آنها در طرح ساختاری - راهبردی شهر قم

گزینه‌های پیشنهادی الگوی تقسیمات شهری	ویژگیهای کلی الگوی پیشنهادی
	<p>الگوی پیشنهادی اول، (حفظ وضع موجود)، الگوی وضع موجود تقسیمات کلان شهری را بر اساس ۴ منطقه شهری خلاصه کرده که بر اساس تقسیمات حاصل از عوامل مصنوع و طبیعی شهر شکل گرفته است.</p>
	<p>الگوی پیشنهادی دوم، (مرکزیت هسته اصلی شهر)، این الگو با تأکید بر مرکزیت مدنی شهری قم (حرم حضرت معصومه) و با تأکید بر نقش آن در اتصال بخش شمالی و جنوبی شهر، محدوده ویژه مدیریتی را در نظر دارد.</p>
	<p>الگوی پیشنهادی سوم، (الگوی منتخب)، این الگو با هدف تقویت ویژگی‌های کالبدی - اجتماعی و همچنین نوع ساخت و سازهای آن، تقسیمات شهری قابل تفکیک و دارای مرزبندی مشخص را ارائه می‌دهد که بر اساس آن پنج منطقه مرکزی شهر قم و دو منطقه منفصل شهرک پردیسان و مجموعه مسجد جمکران برای هدایت و کنترل پیشنهاد شده و شکل گرفته است.</p>



تصویر شماره 1-5: الگوی پیکربندی شهر قم در طرح ساختاری راهبردی

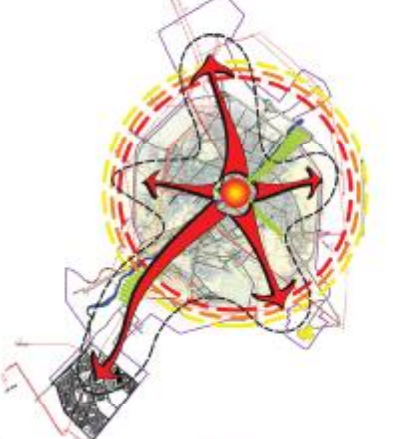
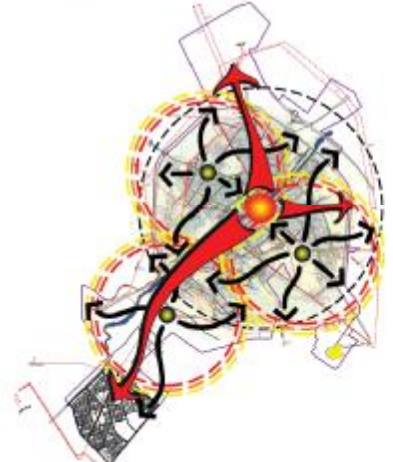
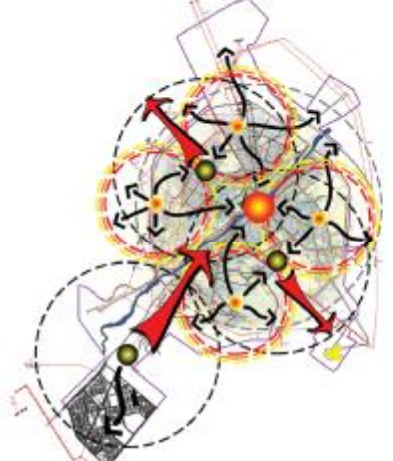
از این رو الگوی بهینه ساختار و پیکربندی شهر قم با تلفیقی از الگوی پیشنهادی سوم در خصوص محدوده‌های شهری و الگوی پیشنهادی سوم در زمینه تقسیمات شهری تدوین شده است. بدین ترتیب الگوی مورد نظر دارای ویژگی‌های زیر است:

- شش منطقه شهری اصلی و یک منطقه ویژه جمکران ساختار کلی طرح را سازمان می‌دهد.
- محدوده خدماتی و محدوده قانونی جدا از یکدیگر هستند.
- مرکز شهر با منطقه شهری مرکزی خود دربرگیرنده کنترل‌ها و چگونگی آرایش فضایی و مدیریتی خواهد بود.
- منطقه ویژه جمکران از ویژگی‌های ساختاری و فضایی خاص خود در مدیریت شهری بهره می‌برد.
- منطقه جدیدالاحداث و الحاقی شهر به صورت محدوده شهری ناپیوسته واقع می‌شود.



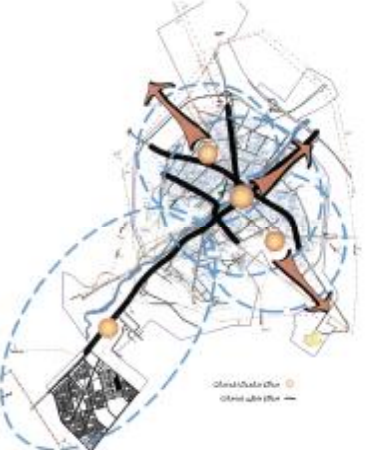
الگوی توزیع و نحوه استقرار مراکز عمومی و کاربری زمین

برای الگوی توزیع مراکز عمومی و کاربری زمین بر اساس برخی پارامترهای اصلی شامل سلسله مراتب خدماتی، زون بندی، مراکز ثقل جمعیتی، نوع و نحوه دسترسی سه گزینه پیشنهاد شده است که با توجه به معیارهای مورد نظر طرح، شامل تداوم تاریخی، سهولت دسترسی، افزایش کارایی و ایجاد سلسله مراتب در مراکز عمومی الگوی سوم (الگوی چند مرکزی با حفظ مرکزیت اصلی شهر) به عنوان الگوی بهینه انتخاب شده است. همچنین از میان الگوهای رایج استقرار مراکز شهری تلفیقی از الگوی خطی و متمرکز به عنوان الگوی بهینه شکل‌گیری مراکز عمومی در شهر قم انتخاب شده است.

جدول شماره 1-9: گزینه‌های پیشنهادی الگوی توزیع مراکز عمومی و ویژگیهای آنها در طرح ساختاری - راهبردی شهر قم

الگوهای پیشنهادی توزیع مراکز عمومی	ویژگیهای کلی الگوی پیشنهادی
	<p>الگوی پیشنهادی اول، الگوی تک مرکزی، این الگو ادامه وضع موجود شهر را در اولویت ساختاری قرار می‌دهد. مرکزیت اصلی شهر با تنوع کارکردها و فعالیت‌های مختلف، کشش و جذب سفرهای متعدد شهری را سبب می‌گردد، لذا می‌بایست تمرکز و ازدحام مرکزی شهر را به لحاظ تداخل انواع فعالیت‌ها پذیرفت.</p>
	<p>الگوی پیشنهادی دوم، الگوی چند مرکزی، این الگو با هدف ایجاد مراکز خدماتی فرعی به پالایش مرکز شهر از فعالیت‌های عمومی شهری و ایجاد مراکز جدید می‌پردازد. مراکز تاریخی و مذهبی شهر می‌تواند خالی از کاربری‌های دیگر شود که در این صورت سهولت کارکردی و دسترسی به مراکز از اهمیت جدی برخوردار خواهد شد.</p>
	<p>الگوی پیشنهادی سوم، الگوی چند مرکزی با حفظ مرکزیت اصلی شهر، (الگوی منتخب) این الگو با هدف تداوم نقش و کارکرد تاریخی مرکز شهر، شکل‌گیری مراکز مستقل را پیشنهاد می‌نماید. این مراکز جدید کارآیی و دسترسی مناسب را برای خدمات رده‌های پایین‌تر شهری فراهم می‌سازد و مرکزیت اصلی شهر را برای فعالیت‌های عمده و اصلی‌تر آزاد می‌کند.</p>

جدول شماره 1-10: گزینه‌های پیشنهادی الگوی نحوه استقرار مراکز عمومی در طرح ساختاری - راهبردی شهر قم

الگوهای پیشنهادی نحوه استقرار مراکز عمومی	ویژگیهای کلی الگوی پیشنهادی
	<p>الگوی پیشنهادی اول، استقرار محوری مراکز عمومی</p> <p>در این الگو، مراکز عمومی خدماتی در راستای محورهای اصلی تشکیل دهنده اسکلت شهر به صورت خطی قرار می‌گیرند، مزیت این الگو آن است که به تداوم حیات و زندگی شهری در طول روز و شب کمک می‌کند.</p>
	<p>الگوی پیشنهادی دوم، استقرار متمرکز مراکز عمومی</p> <p>در این الگو، فعالیت‌های خدماتی در بخشهایی از شهر، در کانون مراکز ثقل جمعیتی و بر حسب نوع و نحوه دسترسی متمرکز می‌شوند. این الگو به ایجاد فضاهای بزرگ وسیع که در شب فاقد فعالیت و حیات خواهند بود، منجر می‌گردد.</p>
	<p>الگوی پیشنهادی سوم، استقرار متمرکز و خطی مراکز عمومی (الگوی منتخب)</p> <p>این الگو تلفیقی از الگوی خطی و متمرکز استقرار مراکز عمومی می‌باشد.</p>

کاربری زمین

بر اساس طرح ساختاری - راهبردی شهر قم این منطقه با مساحتی بالغ بر 2311 هکتار در بخش غربی و شمال غربی شهر قم استقرار یافته است. از این مساحت 56/29 درصد به کاربری های خالص شهری و 43/70 درصد نیز به کاربری های ناخالص شهری اختصاص دارد. سرانه کاربری های خالص شهری 38/62 متر مربع و سرانه کاربری های ناخالص شهری 68/60 متر مربع به ازاء هر نفر است.

سرانه کاربری مسکونی در این منطقه 16/98 متر مربع به ازاء هر نفر است که بیشترین سرانه را دارا است. شبکه معابر با سرانه 14/18 متر مربع در مرتبه بعدی قرار دارد. کمترین سرانه مربوط به خدمات اجتماعی و آموزش عالی است که نسبت به جمعیت منطقه بسیار ناچیز است. در جدول شماره سطوح کاربری اراضی وضع موجود و درصد آن به تفکیک خالص و ناخالص کاربری به همراه سرانه آن ها ارائه شده است.

طبق محاسبه های صورت گرفته در قالب طرح مذکور اکثر کاربری ها متناسب با سرانه استاندارد ها و شعاع عملکردی آن ها با کمبود مواجه بودند که در بخش پیشنهادی سعی بر این بود که ضمن تامین کاربری ها در سطح منطقه از شعاع پوششی مناسبی نیز برخوردار باشند. در بخش پیشنهادی جمعیت پذیری این منطقه در حدود 385000 نفر در نظر گرفته شده است که سرانه پیشنهادی بر اساس ظرفیت پذیری این جمعیت مورد محاسبه قرار گرفت. بررسی این طرح نشان می‌دهد که سرانه کاربری مسکونی از 16/98 متر مربع در وضع موجود به 20 متر مربع ارتقاء یافته است که بیشترین سرانه را نسبت به سایر کاربری ها به خود اختصاص داده است. شبکه معابر نیز از 14/18 متر مربع در وضع موجود به 14/42 متر مربع در بخش پیشنهادی افزوده شده است که بعد از کاربری مسکونی بیشترین وسعت را دارد. کمترین سرانه در این منطقه مربوط به کاربری آموزش عالی و نظامی است. این در حالی است که سایر سرانه های کاربری های شهری به تناسب نیاز منطقه افزایش یافته است. در این خصوص در جدول شماره وسعت و سرانه کاربری های پیشنهادی منطقه 2 ارائه شده است.

با مقایسه جدول سرانه های کاربری اراضی وضع موجود و پیشنهادی ملاحظه می‌شود که در بخش پیشنهادی برخی از کاربری ها از قبیل دامداری - مسکونی، دامداری - مرغداری و گورستان که در محدوده این منطقه استقرار یافته بودند به طور کلی حذف شدند. همچنین در بخش پیشنهادی با ملاحظه به جداول سرانه ها و وسعت کاربری های موجود و پیشنهادی مشخص می‌شود که تمام سطوح کاربری ها و فعالیت های شهری با توجه به کمبود آن ها در سطح مناطق اضافه شده ، ولی با نگاه اجمالی به نقشه مربوطه در این منطقه ملاحظه می‌شود که به غیر از سطوح پیشنهادی کاربری مسکونی ، فقط به جانمایی خدمات منطقه ای - ناحیه ، فرهنگی ، حریم سبز حفاظتی و صنایع و کارگاهی بسنده شده است و جانمایی دیگر خدمات و کاربری ها در نقشه پیشنهادی به وضع موجود اکتفا شده است. شایان ذکر است که سهم کاربری صنایع و کارگاهی در بخش پیشنهادی کاهش یافته است و سیاست خروج این کاربری ها لحاظ شده است.

جدول شماره 1- 11: جدول نظام کاربری پیشنهادی منطقه 2 (جمعیت پیشنهادی: 360 800 نفر)

نوع کاربری	سرازه پیشنهادی (متر مربع)	وسعت پیشنهادی (هکتار)
مسکونی	25	770
مختلط	0.6	23/10
تجاری	1/50	57/75
آموزشی	2/50	96/25
آموزشی - عالی	-	-
آموزشی - علوم دینی	0/10	3/85
مذهبی	0/35	13/48
فرهنگی	0/50	19/25
جهانگردی و پذیرایی	0/20	7/70
درمانی - بهداشتی	0/55	21/18
اداری و انتظامی	1	38/50
خدمات اجتماعی	0/24	9/24
پارک و سبز	4/38	168/76
تاسیسات و تجهیزات شهری	1/62	62/37
حمل و نقل و انبار	1	38/50
سبز حفاظتی	2/61	100/52
دامداری - مسکونی	-	-
دامداری - مرغداری	-	-
ورزشی	1/50	57/74
شبکه معابر	14/42	555
صنایع و کارگاهی	2	77
مسپل و رودخانه	1/30	50/15
راه آهن	1/41	54/19
حرم	-	-
حرایم و سایر	-	-
گورستان	-	-
نظامی	-	-
باغ	2/24	86/42
بایر	-	-
مزروعی	-	-

مأخذ: طرح ساختاری - راهبردی شهر قم، مهندسین مشاور امکو ایران

در نقشه زیر نظام کاربری پیشنهادی طرح ساختاری- راهبردی آورده شده است.



نقشه شماره 1-3: کاربری زمین پیشنهادی طرح ساختاری راهبردی



نقشه شماره 1-4: کاربری زمین پیشنهادی طرح ساختاری راهبردی در محله سوم خرداد

الگوی توسعه شبکه ارتباطی و معابر شهر

ساختار شبکه ارتباطی شهر قم در طرحهای مصوب قبلی ساختاری شعاعی پیشنهاد شده است که به دلیل تحقق نیافتن کامل پیشنهادات طرحهای پیشین، کلیت شهر دارای ساختاری نامنسجم و ناکارآمد می‌باشد.

در تدوین الگوی شبکه ارتباطی و معابر شهر در طرح ساختاری - راهبردی، بر ویژگیهای خاصی به شرح زیر تأکید شده است:

- تأکید بر اهمیت مرکزیت مذهبی مرکز شهر قم
- امکان ایجاد امکانات دسترسی مناسب به بافت مرکزی شهر
- ایجاد ارتباط منطقی بین مناطق مختلف شهری
- تأمین امکان دسترسی عبوری جدا از محورهای شهری
- ایجاد پیوند و ارتباط مناسب بخش شمالی و جنوبی رودخانه قم‌رود

بر این اساس سه الگوی شعاعی - حلقوی، ستاره‌ای و شطرنجی پیشنهاد شده است که پس از ارزیابی بر حسب معیارهای مورد نظر طرح، الگوی شطرنجی به عنوان الگوی بهینه انتخاب شده است. معیارهای مورد نظر طرح به شرح زیر است:

- سهولت دسترسی به مرکز شهر
- امکان دسترسی مناطق شهری به یکدیگر
- تمرکز دایمی از مرکز شهر
- ایجاد اهمیت فضایی بیشتر برای مناطق پیرامونی شهر
- تأمین دسترسی شمال و جنوب شهر


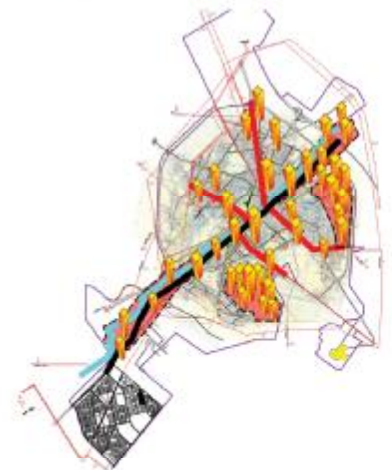
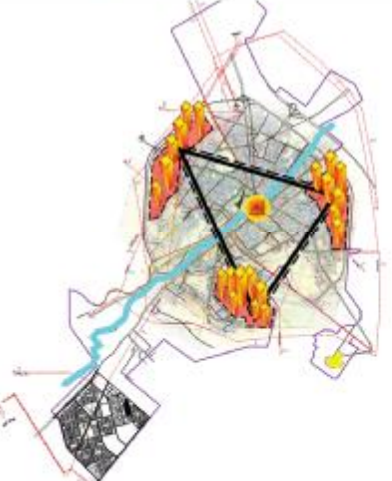
الگوهای پیشنهادی شبکه ارتباطی و معابر شهر قم	ویژگیهای کلی الگوی پیشنهادی
	<p>الگوی پیشنهادی اول، الگوی ستاره‌ای</p> <p>این الگو با تأکید بر مرکزیت شهری مرکز شهر قم تمام شبکه‌های ارتباطی را به مرکز شهر وصل می‌کند. خصوصیات ویژه این الگو، در تمرکز و توجه خاص به مرکز شهر است. تلاقی راهها به مرکز شهر قم به تمرکز بیشتر فعالیتها و تقویت ساختار مرکزی شهر قم می‌انجامد.</p>
	<p>الگوی پیشنهادی دوم، الگوی شعاعی - حلقه ای</p> <p>این الگو با ایجاد یک حلقه ارتباطی میانی، شهر را به صورت هسته‌های مرکزی و پیرامونی تعریف می‌کند. ضمن این که بر ساختار مرکزی تأکید می‌کند و امکان ارتباط نواحی پیرامونی را توسط حلقه میانی فراهم می‌سازد.</p>
	<p>الگوی پیشنهادی سوم، الگوی شطرنجی (الگوی منتخب)</p> <p>این الگو با هدف تعدیل در ساختار شهری و خارج کردن شهر از یک سیستم تک هسته ای امکان دسترسی به مرکز شهر را در فواصل مناسب فراهم می‌سازد و می‌تواند به ایجاد ارتباط شرقی - غربی و شمالی - جنوبی شهر کمک کند. این امر سهولت ارتباط بین مناطق را فراهم می‌سازد.</p>

الگوی توزیع تراکم ساختمانی

الگوی توزیع تراکم ساختمانی (ارتفاع) شهر قم، با در نظر گرفتن کلیه امکانات و محدودیت‌های مؤثر بر آن در سه گزینه مختلف تدوین شده است که پس از ارزیابی گزینه‌ها، الگوی دوم پیشنهادی به عنوان الگوی بهینه توزیع تراکم ساختمانی ارائه شده است. امکانات مورد توجه در استقرار تراکم ساختمانی در شهر قم به شرح زیر دیده شده است:

- تراکم ارتفاعی در مرکز شهر، که به علت قیمت بالای زمین، کشش زیادی برای جلب متقاضی ساخت ساختمانی بلند دارد.
- تراکم بر حسب پتانسیل‌های محیطی، که به سبب وجود مطلوبیتهای محیطی توان فضایی مناسبی را برای استقرار مجموعه‌های ساختمانی مرتفع فراهم می‌آورد.
- تراکم بر حسب وجود اراضی بایر، که قابلیت ساخت و ساز در کوتاه مدت و با موانع کمتر بر آن متصور است.
- تراکم بر حسب شبکه‌های ارتباطی اصلی شهر، به سبب سهولت دسترسی توان جذب تراکم ساختمانی بالا را خواهد داشت.
- تراکم ساختمانی بر حسب توجیه اقتصادی، مناطقی از شهر را شامل می‌شود که به سبب داشتن قیمت بالای زمین توجیه منطقی اقتصادی برای ساخت در ارتفاع جهت تعدیل در قیمت ساخت و ساز را دارد.
- توزیع تراکم بر حسب ویژگی‌های قطعات، مناطقی از شهر که در آن اندازه قطعات تفکیکی پاسخگوی مطلوبیت ساخت در ارتفاع را فراهم کند، را در بر می‌گیرد.

جدول شماره 1- 13: گزینه‌های پیشنهادی الگوی توزیع تراکم ساختمانی (ارتفاع) و ویژگیهای آنها در طرح ساختاری - راهبردی شهر قم

الگوهای پیشنهادی توزیع تراکم ساختمانی (ارتفاع)	ویژگیهای کلی الگوی پیشنهادی
	<p>الگوی اول، توزیع ارتفاع بر حسب موقعیت شبکه‌های اصلی ارتباطی</p> <p>این الگو با توجه به اولویت بهره برداری از امکانات فضایی شبکه شهری درجه یک و دو و سه به یک ساختار هموزن می‌رسد. توزیع و استقرار بناهای مرتفع در جهات مختلف شمال به جنوب و شرق به غرب سبب می‌گردد که تمام بلوک‌های اصلی شهری بدون توجه به اهمیت کانون‌های مدنی شهر توزیع گردند. این الگو در ایجاد هویت و تأکید بر خصوصیات ساختاری شهر موثر نبوده و به شکلی یکنواخت به استقرار ارتفاع منجر میشود.</p>
	<p>الگوی دوم (الگوی منتخب)، توزیع ارتفاع با توجه به خصوصیات ساختاری شهر</p> <p>با توجه به ویژگیهای شهر و اهمیت مرکزیت آن و همچنین پتانسیلهای محیطی شهر، رودخانه قم رود که از مرکز شهر می‌گذرد دارای امکاناتی است که می‌تواند مسیرهای بصری هدایت کننده به مرکز شهر را به طور عمده مطرح کند. از سوی دیگر در ارتباط با اهمیت کانونی محور چمکران حرکت شمال به جنوب را با تأکید بر ساختار فضایی موجود در کناره‌های آن عملی می‌سازد.</p>
	<p>الگوی سوم، توزیع ارتفاع بر حسب امکانات اراضی بایر</p> <p>این الگو با توجه به امکانات و اراضی بایر شهری به توزیع ارتفاع در یک مثلث شهری منتج می‌گردد که در نهایت بر یک ساختار فضایی متمرکز بصری در مرکز شهر تأکید می‌کند.</p>

الگوی توزیع تراکم جمعیتی



با توجه به ویژگی‌های برشمرده و امکانات و محدودیت‌های توسعه در شهر قم، سه الگو به شرح زیر تعریف شده است:

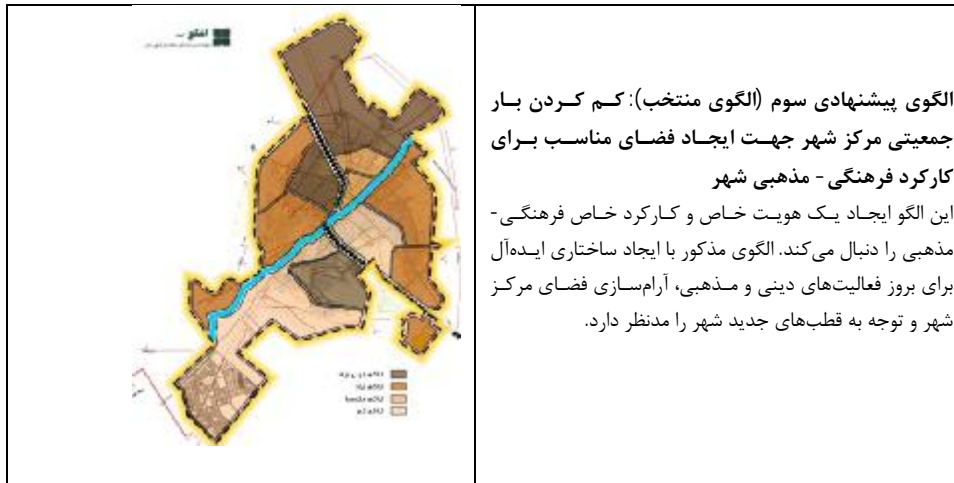
- الگوی یک: ارائه روند توزیع جمعیتی شهر
- الگوی دو: تعدیل در ساختار جمعیتی موجود در جهت ایجاد کارآیی مناسب در مرکز شهر
- الگوی سه: کم کردن بار جمعیتی مرکز شهر جهت ایجاد فضای مناسب برای کارکرد فرهنگی - مذهبی شهر

در جدول زیر هر یک از این الگوها به انضمام ویژگی‌های هر یک برشمرده شده است. در نهایت گزینه سوم به عنوان گزینه بهینه شمرده شده است.

جدول شماره

جدول شماره 1-14: گزینه‌های پیشنهادی الگوی توزیع تراکم جمعیتی و ویژگیهای آنها در طرح ساختاری - راهبردی شهر قم




الگوهای طرح ساختاری - راهبردی	ویژگی‌های الگوی پیشنهادی
	<p>الگوی پیشنهادی اول: ارائه روند توزیع جمعیتی شهر</p> <p>این الگو در یک روند تاریخی و مرکزیت فرهنگی - مذهبی هسته قدیمی شهر، سبب ایجاد یک شهر تک هسته‌ای شده است. تمرکز شدید فعالیت‌های در مرکز شهر علت اصلی تمرکز جمعیت در مرکز شهر است. همین مسئله سبب شده تا با معضلات خاصی در مرکز شهر روبرو شویم. همچنین وجود بافت‌های قدیمی و کمبود تاسیسات زیربنایی در بافت قدیمی و همچنین بزرگ شدن شهر به خروج جمعیت منجر خواهد شد.</p>
	<p>الگوی پیشنهادی دوم: تعدیل در ساختار جمعیتی موجود در جهت ایجاد کارآیی مناسب در مرکز شهر</p> <p>این الگو با هدف تعدیل در ساختار مرکزی شهر و توزیع متعادل جمعیت در شهر و ایجاد مراکز جدید شهری با هدف تأمین مایحتاج روزانه و هفتگی و ماهانه می‌تواند بار جمعیتی شهر را در مراکز مناطق شهری متمرکز کند و عملاً امکان آن را فراهم آورد تا مرکز شهر با خصوصیات کارکرد ملی و شهری خود قابل استفاده برای عموم باشد.</p>



الگوی پیشنهادی سوم (الگوی منتخب): کم کردن بار جمعیتی مرکز شهر جهت ایجاد فضای مناسب برای کارکرد فرهنگی - مذهبی شهر
این الگو ایجاد یک هویت خاص و کارکرد خاص فرهنگی - مذهبی را دنبال می‌کند. الگوی مذکور با ایجاد ساختاری ایده‌آل برای بروز فعالیت‌های دینی و مذهبی، آرام‌سازی فضای مرکز شهر و توجه به قطب‌های جدید شهر را مدنظر دارد.

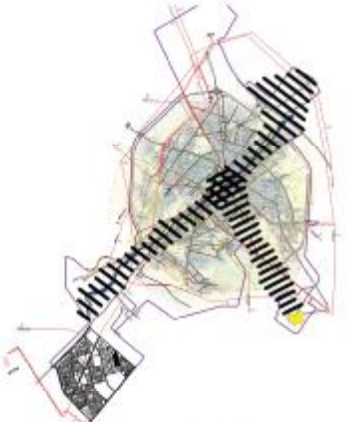
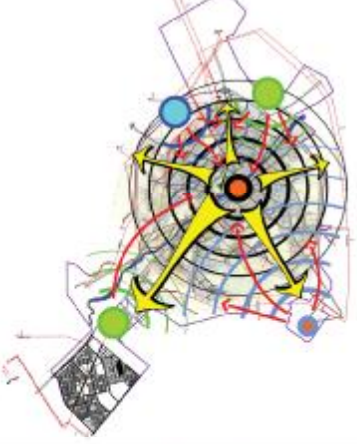
الگوی ارتقای کیفی مناظر در توسعه شهری

توجه به مناظر در توسعه شهری برای ارتقای کیفی محیط شهری امری ضروری محسوب می‌گردد. شهر قم با داشتن عوامل مصنوع (حرم حضرت معصومه، مسجد مقس جمکران، حرایم سبز و جنگل کاریهای پیرامون شهر) و طبیعی (رودخانه قم‌رود، کوه‌ها و ارتفاعات جنوب غرب و غرب شهر، اراضی کشاورزی و زمینهای بخش جنوبی شهر)، دارای پتانسیلهای بالقوه‌ای در ایجاد و تقویت دورنماها و مناظر شهری است. از این رو، سه الگوی متفاوت منظرسازی برای شهر قم پیشنهاد گردیده است که پس از ارزیابی توسط معیارهای مورد نظر طرح ساختاری - راهبردی الگوی سوم به عنوان الگوی بهینه منظرسازی شهر قم انتخاب شده است.

الگوهای پیشنهادی ارتقاء کیفی مناظر شهری در توسعه شهر قم	ویژگیهای الگوی پیشنهادی
	<p>الگوی پیشنهادی اول، مبتنی بر هویت مکانی مستقل اجزا</p> <p>این الگو با تأکید بر هویت مکانی شهر، به مناظر و مرایای آن می‌پردازد. در این الگو با تأکید بر ایجاد دید و منظر محدود، پیوستگی و ایجاد تداوم مناظر شهری در نظر گرفته نشده و بر بکارگیری نقاط با اهمیت و مؤثر تأکید شده است که بیشتر جلب توجه کند. وجود نقاط و حوزه‌های تحت تأثیر عناصر ویژه و اتکاء به آنها از رئوس اصلی این الگو است.</p>
	<p>الگوی پیشنهادی دوم، مبتنی بر ایجاد پیوند و پیوستگی مناظر شهری</p> <p>این الگو با هدف ایجاد یک پیوند و تداوم حرکتی سعی در ایجاد پیوستگی فضایی داشته و اجزای اصلی را با یکپارچگی طرح و پیوستگی شکل هدایت نموده است. این امر همگونی خاصی را در کل طرح به همراه دارد.</p>
	<p>الگوی پیشنهادی سوم (الگوی منتخب)، مبتنی بر تلفیق الگوی اول و دوم</p> <p>این الگو که تلفیقی از الگوی اول و دوم است در جهت ایجاد هماهنگی کلی در ساختار شهر در نقاط خاص و ایجاد نقاط اوج و جلب توجه به نقاط خاص تأکید می‌کند. همچنین با تأکید بر بزرگنمایی و جلب نظر در نقاط خاص و پتانسیلهای مختلف و متنوعی در ساختار به وجود می‌آورد.</p>

الگوی توزیع مراکز فرهنگی، اوقات فراغت و تفریحی

با توجه به امکانات شهر چه از نظر وجود توانهای طبیعی و چه به لحاظ وجود مراکز مذهبی - زیارتی و همچنین الگوهای فرهنگی رایج در زمینه چگونگی استفاده از اوقات فراغت و تداخل آنها با نقشهای زیارتی و مذهبی شهر، سه الگوی متفاوت در زمینه توزیع مراکز فرهنگی، اوقات فراغت و تفریحی تدوین شده است که پس از ارزیابی با معیارهای مورد نظر طرح شامل قابلیت تحقق فضایی طرح، تطابق با ویژگیهای شهری، ایجاد کارکرد فضایی مناسب برای شهر و تقویت کانونهای ویژه با کارکردی متمایز الگوی پیشنهادی دوم، به عنوان الگوی بهینه معرفی شد.




الگوهای توزیع مراکز فرهنگی و تفریحی	ویژگیهای الگوی پیشنهادی
	<p>الگوی پیشنهادی اول، الگوی پیوسته و خطی مراکز فرهنگی</p> <p>این الگو برای ایجاد یک ساختار فضایی پیوسته و تداوم عناصر کارکردی با هویت در امتداد محورهای اصلی شهر، ایجاد مراکز شهری با کارکرد فرهنگی، تفریحی و ... را دنبال می‌کند. تداوم فضایی عناصر، پیوستگی کارکردی اجزا و ایجاد فرصت مناسب در انتخاب انواع فضاهای مناسب در یک راستا از ویژگیهای خاص این الگو می‌باشد.</p>
	<p>الگوی پیشنهادی دوم، الگوی هسته ای</p> <p>در این الگو برای تأکید بر نقاط خاص با ویژگیهای کارکردی مشخص و هویتی موجود شهر، کانونهای فرهنگی، تفریحی و ... به شکل نقطه‌ای در شهر تقویت می‌گردند. هویت مکانی اجزا و عناصر شهری و جذب مخاطبین خاص با هدف ارائه خدمات فرهنگی، گردشگری و .. متناسب با آن از ویژگیهای این الگوی پیشنهادی می‌باشد.</p>
	<p>الگوی پیشنهادی سوم، (الگوی منتخب)</p> <p>در این الگو با هدف استفاده از تمام امکانات شهری می‌توان تلفیقی از دو الگوی اول و دوم، را در یک الگو سازمان داد، به طوری که علاوه بر داشتن محاسن هر یک از آنها، نقاط ضعف کمتری در آن باشد. این الگو با هدف ایجاد ساختاری قوی از اجزای اصلی شهر، بکارگیری تمام امکانات شهری و استفاده مناسب از آنها را در نظر دارد.</p>

الگوی توزیع مسکن و نحوه استقرار در شهر قم

با توجه به انواع سکونت‌گاه‌های موجود شهری (خانه‌های تک واحدی، چندخانواری و مجموعه‌های مسکونی) و با روی هم گذاشتن لایه‌های اطلاعاتی به شرح زیر، در طرح ساختاری - راهبردی سه الگو برای نحوه استقرار و توزیع مسکن در شهر قم پیشنهاد شده است که شرح آن در جدول ... آمده است. لایه‌های اطلاعاتی مذکور شامل این موارد هستند:

- چگونگی توزیع واحدهای مسکونی
- متوسط سطح زمین
- کیفیت ابنیه و بافت
- امکان تجدید نظر در ساخت‌وساز شهری

در نهایت پس از ارزیابی الگوهای یاد شده بر اساس معیارهای مشخص شده، الگوی دوم به عنوان الگوی بهینه انتخاب شده است.

الگوهای طرح ساختاری - راهبردی	ویژگی‌های الگوی پیشنهادی
	<p>الگوی پیشنهادی اول</p> <p>در این الگو با توجه به سابقه و تمایلات موجود در شهر فقط مسکن تک‌واحدی غالب در شهر را می‌توان به عنوان وجه غالب تعریف نمود. این الگو اراضی بایر شهر و حاشیه‌های را به منظور ساخت انواع مجموعه‌های مسکونی و قطعات تفکیکی چندخانواری مدنظر قرار می‌دهد.</p>
	<p>الگوی پیشنهادی دوم (الگوی منتخب)</p> <p>در این الگو با هدف تامین نیازهای موجود و ترمیم بافت شهری، امکان ساخت و ساز قطعات مسکونی چند خانواری در بافت‌های ریزش شهری و فرسوده، فراهم می‌شود. همچنین با در نظر گرفتن امکان ترمیم بافت، ساخت واحدهای مسکونی مقاوم و با کیفیت مطلوب میسر می‌گردد. این الگو با تشویق گروه‌های کم درآمد به ساخت و تملک واحدهای مسکونی کوچک و با در نظر داشتن ارتقاء کیفی یافت شهری اهداف خود را دنبال می‌کند.</p>
	<p>الگوی پیشنهادی سوم:</p> <p>با توجه به وضعیت اجتماعی و اقتصادی و تمایلات گروه‌های متوسط و بالای شهر و همچنین قیمت زمین، این الگو می‌تواند مجموعه قطعات تفکیکی چندخانواری را در بافت‌های خوب شهری توسعه دهد.</p>

اصول کلی در تدوین الگوهای طرح ساختاری-راهبردی قم

مهمترین اصول و سیاستهای کلی مؤثر در شکل‌گیری ایده‌های طرح ساختاری شهر قم در خصوص سازماندهی و ساماندهی فضایی شهر است که اساس کلیات آن به شرح زیر است:

- محدود کردن محدوده شهر
- سازماندهی فضایی صنایع موجود در پیرامون شبکه‌های ورودی به شهر
- جابه‌جایی و جایگزینی صنایع با فعالیتهای شهری و منطقه‌ای در راستای بهبود کیفی شهر و همچنین تأمین خدمات
- ایجاد ساختار منسجم در شبکه معابر با هدف ایجاد سلسله مراتب شبکه و ارتباط مناسب بین مناطق و مرکز و پیرامون شهر
- ایجاد تداوم فضایی در شبکه معابر به منظور سهولت دسترسی و خوانایی فضایی شهر
- استفاده از امکانات فضایی قم‌رود به عنوان اسکلت اصلی شهر
- تعریف جایگاه مسجد جمکران به عنوان مرکز فرهنگی - مذهبی و قطب اصلی مرکز آموزش علوم دینی
- تثبیت موقعیت مرکزی حرم حضرت معصومه (س) به عنوان مرکز اصلی و هسته مرکزی شهر قم
- تأکید بر ایجاد مراکز شهری و منطقه‌ای با هدف ایجاد ساختار چند قطبی در شهر
- تأکید بر ایجاد سیستم حمل و نقل عمومی و بهره‌گیری بیشتر از امکانات آن

بر این اساس سه ایده متفاوت طرح ساختاری- راهبردی شهر قم ارائه شده است که هر یک پاسخگوی بخشی از ارزشها و نیازهای شهر است، اما ارزیابی این ایده‌ها با معیارهای مورد نظر طرح، شامل احتمال وقوع و تحقق ایده در اجرا، تنوع ساختاری در توزیع سکونتگاهها، توجه به الگوهای رفتاری و سنتی رایج در شهر، ارتقای کیفی و ارزشی شهر و تطابق ویژگیهای کالبدی شهر، الگوی سوم به عنوان الگوی بهینه انتخاب گردید.

جدول شماره 1- 18: الگوهای طرح ساختاری - راهبردی شهر قم و گزینه بهینه

الگوهای طرح ساختاری - راهبردی	ویژگی‌های الگوی پیشنهادی
	<p>الگوی پیشنهادی اول:</p> <p>این الگو با رعایت سلسله مراتب شبکه و ساماندهی شبکه معابر شهری، از ارضی پیرامونی شهر بهره گرفته تا فعالیت‌های عمومی و کاربری اصلی پیرامون معابر مذکور را تقویت کند. محدود کردن مناطق صنعتی و ساماندهی فضایی آن‌ها، رعایت نظام مدیریتی، رعایت محدوده مناطق شهری و محدود کردن منطقه شهری در وضع موجود از عوامل اصلی شکل‌دهنده این الگوست.</p>
	<p>الگوی پیشنهادی دوم:</p> <p>این الگو با تاکید بر جابه‌جایی صنایع در مدخل ورودی شهر و جایگزینی آن‌ها با کاربری مسکونی تراکم زیاد و تعدیل ساختار سکونتی شهر شکل گرفته است. تاکید بر ایجاد یک محور پیاده قوی شهری، توسعه محورهای پیاده در جهات مختلف، بیرون بردن شبکه راه‌آهن، ایجاد کانون‌ها و مراکز شهری، ایجاد سلسله مراتب در شهر و تقویت محورهای ارتباطی در مرکز، ایجاد ارتباط قوی در شمال و جنوب قم‌رود و شکل‌گیری منطقه مرکزی شهر سایر گزاره‌های شکل‌گیری این الگو را تشکیل می‌دهد.</p>
	<p>الگوی پیشنهادی سوم (الگوی بهینه):</p> <p>الگوی بهینه طرح ساختاری - راهبردی بر اساس جدایی محور ارتباطی منطقه‌ای از شبکه شهری و اصلاح ساختار فضایی شهر شکل گرفته است. حذف مناطق صنعتی در مدخل ورودی، تبدیل بخش‌هایی از صنایع به کاربری‌های شهری - منطقه‌ای و تجاری تقویت ساختار شبکه معابر، تاکید بر ایجاد ساختار توزیع خطی مراکز و تقویت مراکز، تعدیل ساختار سکونتی در شهر و محدود کردن صنایع در مناطق پیرامونی سایر معیارهای شکل‌گیری این گزینه می‌باشد.</p>

برنامه‌های اجرایی پیشنهادی در طرح ساختاری - راهبردی

مهمترین طرح‌ها و برنامه‌های کالبدی اجرایی مرتبط با طرح مورد مطالعه که در راستای تحقق سیاست‌های طرح ساختاری - راهبردی پیشنهاد شده است، در قالب محورهای به شرح زیر می‌باشد.

۱- برنامه‌های اجرایی کالبدی در راستای تحقق نقش‌های عملکردی شهر قم

مهمترین برنامه اجرایی کالبدی که به منظور تحقق نقش زیارتی و توریستی شهر قم، پیشنهاد شده است، تدوین یک برنامه جامع برای بافت مرکزی شهر براساس طرح راهبردی - ساختاری است که در قالب این طرح برنامه‌های اجرایی متعددی توصیه شده است.

در قالب این بند برنامه‌های اجرایی مرتبط با وضعیت محله سوم خرداد به شرح زیر می‌باشد:

- برنامه اجرایی توسعه فضاهای مسکونی و حذف تدریجی بناهای فاقد استحکام برای مقابله با بلایای طبیعی
- برنامه اجرایی شناسایی محورهای کالبدی مهم از جنبه کارکردهای اقتصادی، اجتماعی و کالبدی و برنامه‌ریزی و طراحی به منظور بهبود عملکرد و کارایی آنها
- برنامه اجرایی فضاهای و اجزای اصلی طرح بافت مرکزی شهر قم با توجه به شناخت عوامل موثر در آنها و نیازهای بالقوه و آتی و نظرات شهروندان شامل ارزیابی امکانات فضایی برای بهبود کیفیت شمال قمرود و طراحی مناسب آن.
- برنامه اجرای بهبود کیفیت بصری محیط شهری

۲- برنامه‌های اجرایی کالبدی در راستای سیاستهای تراکم ساختمانی

در تدوین برنامه‌های پیشنهادی برای تراکم ساخت و سازها، حفظ تراکم موجود و حتی الامکان کاهش تدریجی آن در منطقه معصومیه برای ایجاد کارایی مناسب در مرکز شهر، کاهش ازدحام و فعالیت و در نتیجه کاهش آلودگی محیطی و ایجاد محیط مطلوب شهری توصیه شده است و به منظور کم کردن بار جمعیتی مرکز شهر به منظور ایجاد فضای مناسب برای کارکرد فرهنگی - مذهبی مرکز شهر و تقویت وجه اقتصادی توریسم در شهر و بهبود هویت شهر محدوده مرکزی شهر به دو منطقه تراکمی به شرح زیر تفکیک شده است:

- 1- محدوده بلافصل حرم مطهر با حداکثر ارتفاع 7 متر و حداکثر در 2 طبقه
- 2- محدوده با واسطه حرم مطهر با ارتفاع حداکثر 10 متر و حداکثر 3 طبقه

۳- برنامه‌های اجرایی کالبدی در راستای سیاستهای زیست محیطی

مهمترین طرح اجرایی پیشنهادی در راستای سیاستهای زیست محیطی و موثر بر محدوده سوم خرداد، احداث پارک‌های محله‌ای با فضای بازی بچه‌ها در محلات شهری است.

۴- برنامه حفظ و احیاء بافت فرسوده

این برنامه با هدف کلان فراهم نمودن فضاهای مناسب سکونت و فعالیت و راهبرد اصلی بازسازی و نوسازی بافت مرکزی شهر قم، تعاریفی کلی از بافت فرسوده شهر قم ارائه داده است. در رابطه با محدوده سوم خرداد، فرسودگی بافت مسکونی برای بناهای با بیش از 20 سال سابقه ساخت و فرسودگی بافت حاشیه‌ای در مرتبط با حفظ و احیاء بافت‌های فرسوده مکان‌های دارای اسکان رسمی در دستور کار قرار گرفته است. سیاست‌های و راهبردهای مرتبط با حفظ و احیاء بافت‌های فرسوده نیز به شرح زیر می‌باشد:



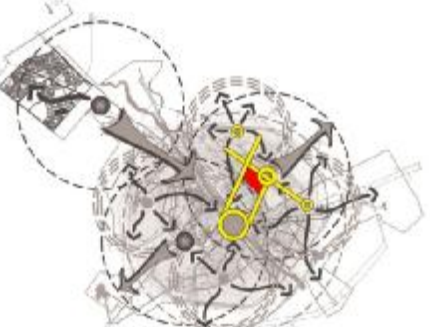
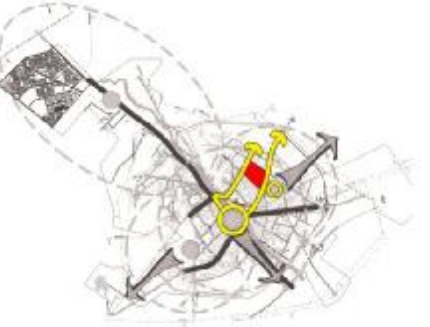

- حذف تدریجی بافت‌های دارای عمر بیش از 20 سال از طریق ارائه ایزارهای تشویقی در ضوابط و مقررات طرح
- تدوین ضوابط و مقررات سخت‌گیرانه به منظور حذف تدریجی بناهای فاقد کیفیت و نظارت فنی و جلوگیری از ساخت آنها
- نظارت فراگیر بر ساخت واحدهای مسکونی، اداری، تجاری و تقویت بنیه سازمان‌های ناظر نظیر شهرداری و سازمان نظام مهندسی و سایر سازمان‌های مشمول در عمران و توسعه شهر

- تشویق مالکین ساختمان‌ها به استفاده از اصول و ضوابط فنی از طریق ابزارها مالیاتی و عوارض ساخت
- اقدام برای توانمندسازی بافت‌های حاشیه‌ای و ارائه طرح‌های مربوطه و مشارکت آنها در توسعه شهر از طریق توسعه مدیریت محلی و واحدهای شورایی
- در نظر گرفتن عوارض متناسب و مشوق برای نوسازی واحدهای تجاری بر خیابان‌های قدیمی شهر
- بازنگری طرح مرکزی شهر قم ه عنوان یک جزء از پیکره شهری براساس راهبردهای طرح ساختاری- راهبردی
- در رابطه با محدوده سوم خرداد تحت لوای این برنامه اجرایی طرح موضعی احیاء بافت‌های فرسوده و فضاهای بزرگ و خالی شمال قمرود معرفی شده است.

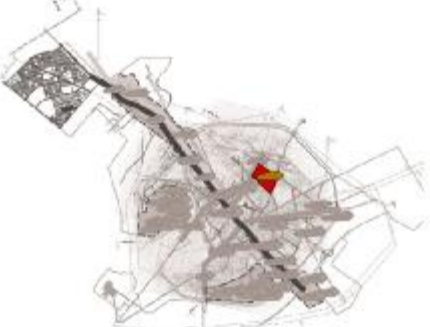




بررسی تاثیرات الگوی پیشنهادی توسعه کالبدی شهر قم بر محله سوم خرداد

در الگوی بهینه طرح ساختاری- راهبردی شهر قم، محله سوم خرداد در پهنه مسکونی کم تراکم قرار دارد. در جوار خطوط اصلی در ساختار شبکه معابر نیز محورهای تجاری پیشنهاد شده است. چگونگی تأثیر الگوهای پیشنهادی بر وضعیت محدوده سوم خرداد به تفکیک نظامهای مختلف، به شرح جدول زیر است.

محلّه سوم خرداد

<p>الگوی محدوده شهری</p>		<p>بر اساس الگوی پیشنهادی محدوده‌های شهری شهر قم در طرح ساختاری - راهبردی، محدوده سوم خرداد در محدوده خدماتی شهری قرار دارد. محدوده خدماتی دربرگیرنده مجموعه اصلی پیوسته ساخت‌وساز شهری است.</p>
<p>الگوی تقسیمات شهری</p>		<p>بر اساس الگوی پیشنهادی تقسیمات شهری در این طرح، محدوده محلّه سوم خرداد در منطقه ۲ قرار می‌گیرد.</p>
<p>الگوی توزیع مراکز عمومی</p>		<p>بر اساس الگوی پیشنهادی توزیع مراکز عمومی، محلّه سوم خرداد حد فاصل سه مرکز اصلی، قرار گرفته است. معابری که از شمال، جنوب و غرب این محلّه عبور می‌کند نقش مهمی در جایگاه محلّه میان مراکز عمومی شهر قم دارند.</p>
<p>الگوی نحوه استقرار مراکز عمومی</p>		<p>بر اساس الگوی فوق، این مراکز ترکیبی از مراکز خطی و مراکز متمرکز هستند. محدوده سوم خرداد حد فاصل دو مرکز خطی اصلی قرار گرفته و یکی از مراکز متمرکز نیز در بخش شمالی محلّه واقع است. از این جهت در استخوان‌بندی شهر محلّه سوم خرداد جایگاه تعریف شده‌ای دارد.</p>
<p>الگوی توسعه شبکه معابر</p>		<p>بر اساس الگوی پیشنهادی شبکه ارتباطی و معابر شهر قم به صورت شطرنجی، محلّه سوم خرداد در قسمت‌های جنوبی و شرقی به بدنه‌های این الگوی شطرنجی متصل است. از این منظر محلّه از طریق محور کاشانی و توحید با شبکه کلی معابر شهر قم در ارتباط است.</p>

جدول شماره 1- 20: بررسی تأثیرات الگوهای پیشنهادی توسعه کالبدی شهر قم در طرح ساختاری - راهبردی در نظامهای مختلف بر محله سوم خرداد

الگوی توزیع تراکم ساختمانی		الگوی توزیع تراکم جمعیتی		الگوی ارتقای کیفی مناظر شهری		الگوی توزیع مراکز فرهنگی و تفریحی		الگوی توزیع مسکن و نحوه استقرار		<p>در الگوی پیشنهادی طرح راهبردی - ساختاری، جایگاه ویژه‌ای برای محله سوم خرداد در نظر گرفته نشده است. از این منظر کردیدوری بصری مشخصی برای محدوده محله سوم خرداد تعریف نشده است.</p> <p>این الگو که با تأکید بر انجام فعالیت‌های فرهنگی - مذهبی شکل گرفته، بر کمکردن بار جمعیتی از مرکز شهر نیز تأکید دارد. در این الگو محله سوم خرداد در محدوده با تراکم خیلی زیاد جمعیتی قرار دارد.</p> <p>این الگو با هدف ایجاد ساختاری قوی از اجزا اصلی شهر، به کار گیری تمام امکانات شهری و استفاده مناسب از آن‌ها شکل گرفته است. در این الگو محله سوم خرداد در لایه دوم از مرکز هسته‌های شهری قم و در لایه سوم نسبت به مراکز غرضی و شهری قرار می‌گیرد.</p> <p>محله سوم خرداد در این الگو با فاصله از محور مرکزی، منظر سازی قرار گرفته است. از این منظر طرح مذکور پیشنهاد خاصی برای محدوده محله سوم خرداد ندارد.</p> <p>در این الگو امکان ساخت و ساز قطعات مسکونی چندخانوازی در بافت‌های ریز شهری و فرسوده فراهم می‌شود. این گزینه امکان ترمیم بافت، ساخت واحدهای مسکونی مقاوم و با کیفیت مطلوب پیشنهاد می‌گردد. محله سوم خرداد در محدوده پیشنهادی خانه‌های چندواحدی قرار گرفته است.</p>
----------------------------	--	--------------------------	--	------------------------------	---	-----------------------------------	--	---------------------------------	--	---

1-2-3- طرح تفصیلی شهر قم

1-3-2-1- شناسنامه طرح

نام طرح: طرح تفصیلی مناطق 2 و 3 شهر قم

نوع سند: سند هدایت در رابطه با کلیت یک شهر یا یک منطقه شهری

کارفرما: شهرداری قم

تهیه کننده: مهندسان مشاور شارستان

حوزه مداخله: شهر قم

سال تهیه: 1390

مرجع تصویب کننده: اداره کل راه و شهرسازی

1-2-3-2- اهداف کلان پروژه

- تأکید بر توسعه پایدار، توسعه متعادل و متوازن در محیط طبیعی و جلوگیری از تخریب محیط زیست
- جلوگیری از افزایش بی رویه جمعیت و توزیع متعادل فعالیت‌ها و اولویت دادن به احیاء و ایجاد تحرک در اقتصاد شهر و ایجاد فرصت‌های شغلی و افزایش درآمد شهرداری
- توسعه کیفی و کالبدی شهر قم در راستای تحقق جایگاه واقعی شهر در مقیاس ملی و منطقه‌ای
- تأکید بر مدیریت یکپارچه شهری و مشارکت شهروندان در تصمیم‌گیری‌های متمرکز بر تحول و توسعه شهری

1-3-3-2-1- چشم‌انداز پیشنهادی

سند فوق فاقد چشم‌اندازی مدون و مربوط با محدوده طرح است.

1-2-3-4- اجزای تشکیل دهنده طرح

محدوده محله سوم خرداد در حال حاضر در منطقه 6 شهرداری قم واقع است، اما در زمان تهیه این طرح بخشی از منطقه 2 این شهر بوده است. جلد اول طرح پیش رو در سه بخش اصلی تهیه شده است. در جلد دوم به بررسی ضوابط پرداخته شده و در پیوست‌های جداگانه الگوی توسعه و اثرات تفکیک منطقه آورده شده است. هر یک از بخش‌های مذکور شامل مطالعات زیر است:

جلد اول: بررسی مشروح و تفصیلی مناطق 2 و 3 و محلات آن‌ها

بخش اول: تحلیل و تطبیق طرح های فرادست

تحلیل و تطبیق و تلفیق طرح جامع

طرح جامع حمل و نقل و ترافیک شهر قم

ریز پهنه‌بندی ژئوتکنیک شهر قم

سایر طرح‌های شهری مصوب

بخش دوم: بررسی های عمومی مناطق 2 و 3

امکانات مالی، فنی و اجرایی شهرداری

بررسی امکان مشارکت مردم و بخش خصوصی

نظرات شهروندان و مدیریت شهری و نهادهای موثر در عمران شهری

- محدود مطالعاتی طرح تفصیلی

بخش سوم: مطالعات تفصیلی مناطق 2 و 3، نواحی و محلات آن‌ها

تغییرات شبکه بندی خیابان‌ها

بررسی مسائل مربوط به مالکیت زمین

بررسی تغییرات قیمت اراضی، ساختمان‌ها و سرقفلی در محلات مختلف

بررسی کاربری های زمین

بررسی تراکم های جمعیتی و ساختمانی در محلات

بررسی و تحلیل ویژگی های فضایی و کالبدی

بررسی وضع ساختمان‌ها بر اساس مشاهدات محلی

بررسی محوطه های تاریخی، مذهبی، حرائم و تاسیسات و بافت های مسئله دار

بررسی وضعیت شبکه موجود

کنترل مسیر خیابان های اصلی پیش بینی شده در طرح

نحوه حضور و تاثیر جابجایی زائرین در سطح شهر، پیرامون حرم و جمکران

کنترل نحوه استفاده از اراضی پیش بینی شده در طرح جامع

شناسایی فعالیت های ناسازگار با بهداشت، محیط زیست و کیفیت محیط شهری و گستره ها

و کانون های برخوردار از توان محیطی موثر بر توسعه شهر

بررسی اقتصاد شهر و معرفی فرصت ها و تهدیدها

جمع بندی و نتیجه گیری

جلد دوم: ضوابط و مقررات معماری و شهرسازی

کلیات و تعاریف

دسته بندی گونه های کاربری زمین و کارکردهای زیر گروه آنها

کاربری مسکونی

کاربری مختلط محلی (مسکونی-تجاری)

کاربری مختلط شهری (تجاری-اداری-خدماتی)

گستره طرح های ویژه

کاربری های خدماتی عمومی

پارکینگ

ضوابط و مقررات کلی مشترک

حقوق پایه زمین شهری

شبکه رفت و آمد و دسترسی

الگوی توسعه مناطق 2 و 3

بررسی اثرات تفکیک منطقه 2 به دو منطقه 2 و 6

برنامه‌ریزی کاربری‌ها

پیوست

بخش اول: ویژگی‌های جمعیتی مناطق 2 و 3

بخش دوم: کاربری غالب به تفکیک نواحی در مناطق 2 و 3

بخش سوم: مقطع عرضی معابر

بخش چهارم: جداول تفصیلی حجم عبور و مرور در خیابان‌ها و تقاطع‌های مهم

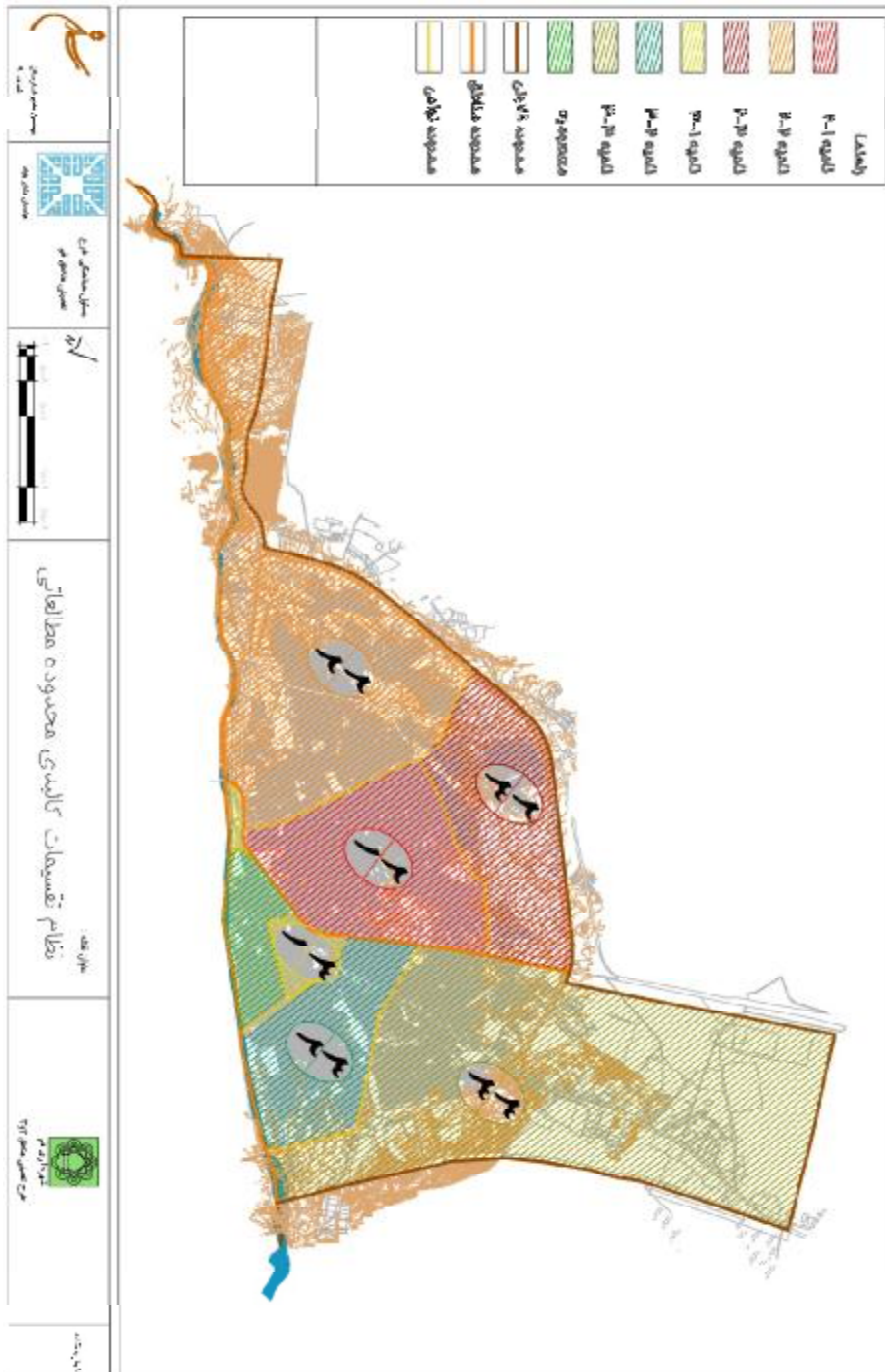
1-2-3-5- محصولات ارائه شده در پروژه

نظام تقسیمات کالبدی

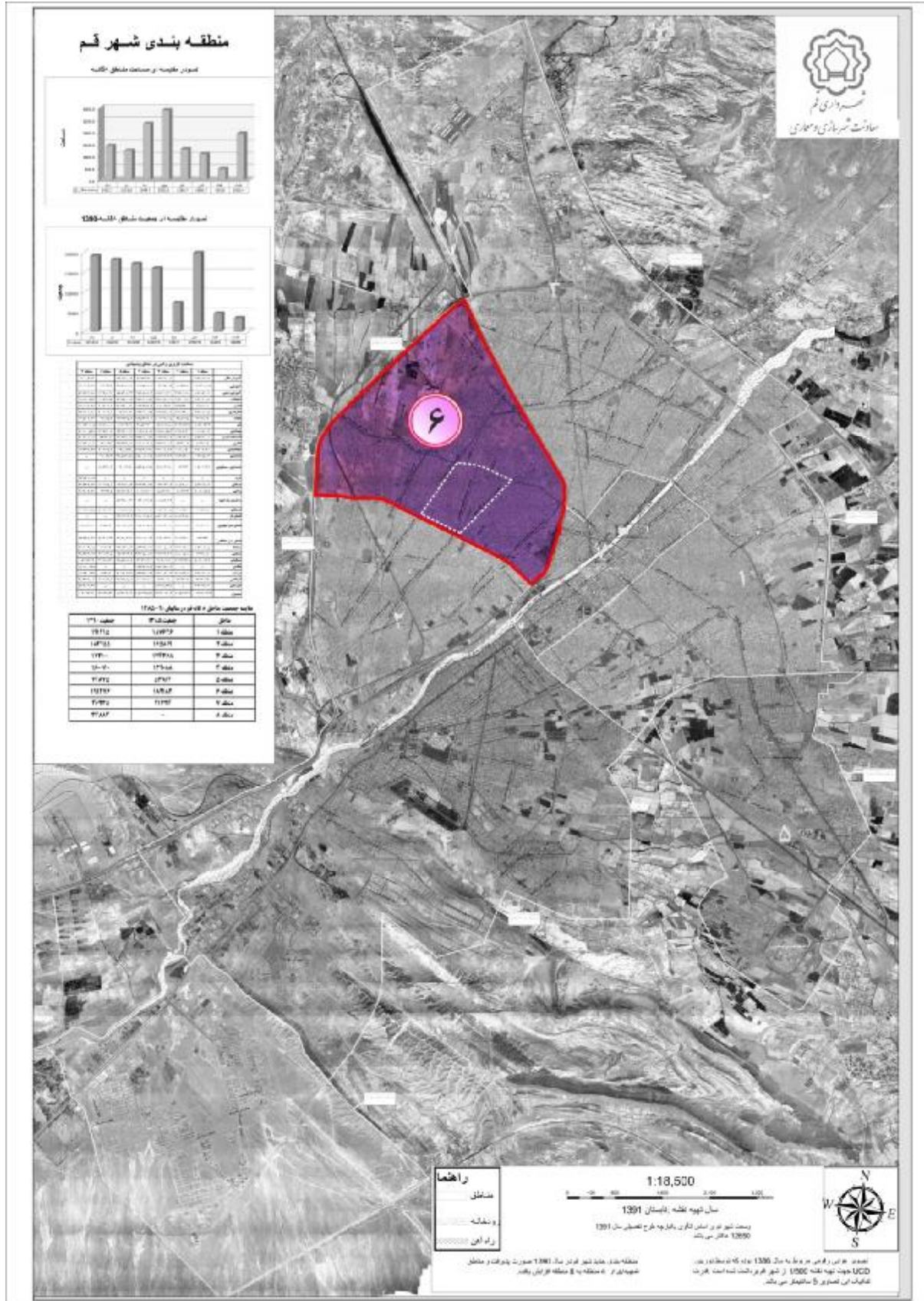
داده‌های طرح تفصیلی مبتنی بر اطلاعات طرح ساختاری = راهبردی است. همان‌طور که پیش‌تر ذکر آن رفت محدوده مورنظر پیش‌تر در محدوده منطقه 2 شهرداری بوده است. بنابراین در مورد محلات این محدوده باید توجه داشت که با وجود تقسیمات و نام‌گذاری‌های جدید که عمدتاً توسط شورای نام‌گذاری معابر و محلات در شهرداری‌ها و یا بر اساس طرح ساختاری - راهبردی مصوب صورت گرفته است، ساکنان اکثراً به محله‌بندی و عناوین سنتی و قدیمی تمایل دارند. از آنجا که در تحقیقات و مطالعات طرح تفصیلی شهر، منابع اصلی دریافت اطلاعات، ساکنان شهر بودند و از طریق پرسشنامه‌های آماری و مصاحبه‌های حضوری اطلاعات خود را در اختیار کارشناسان طرح قرار داده‌اند، از این رو در بررسی مسایل فرهنگی، تاریخی و اجتماعی شهر، محله‌بندی عرفی شهر مد نظر قرار گرفته است.

به طور کلی با توجه به بررسی‌های انجام شده و شناخت حاصل شده از محدوده، یک حالت همجواری و روابط اجتماعی خاصی بین محلات به چشم می‌خورد و تمایل به انتخاب نوعی همجواری در رابطه با سوابق سنتی در افراد ساکن بومی دیده می‌شود. البته این مورد با گذشت زمان در نسل‌های جدید و ساکنان تازه وارد با توجه به رشد و توسعه شهر کم رنگ‌تر شده است. در حال حاضر انتخاب محلات صرفاً بر اساس جایگزینی‌ها و نیاز به زمین، سکونت، تعداد جمعیت و واحدهای مسکونی صورت می‌گیرد. در واقع نحوه گسترش و توسعه شهر از مرکز به پیرامون بوده و محلات دیگر با اشغال اراضی پیرامونی و تبدیل شدن آن‌ها به عرصه زیست به مرور زمان به محدوده منطقه دو الحاق شده‌اند و یا توسط ساکنان و مهاجران روستائی پر شده‌اند.

بر اساس پیشنهادات ارائه شده از سوی طرح ساختاری- راهبردی مصوب شهر- که طرح تفصیلی نیز مطالعات و برنامه‌ریزی خود را بر اساس این تقسیم‌بندی تدوین و ارائه می‌نماید- منطقه دو به سه ناحیه با 18 محله تقسیم شده است که محدوده محله سوم خرداد در ناحیه 1 منطقه 2 قرار داشته است. طبق تقسیمات پیشنهادی این طرح و با قسیم منطقه به دو منطقه 2 و 6، این محله در حال حاضر در ناحیه 1 منطقه 6 شهرداری تهران قرار دارد. نقشه زیر نیز تقسیمات پیشنهادی طرح تفصیلی را نمایش می‌دهد.



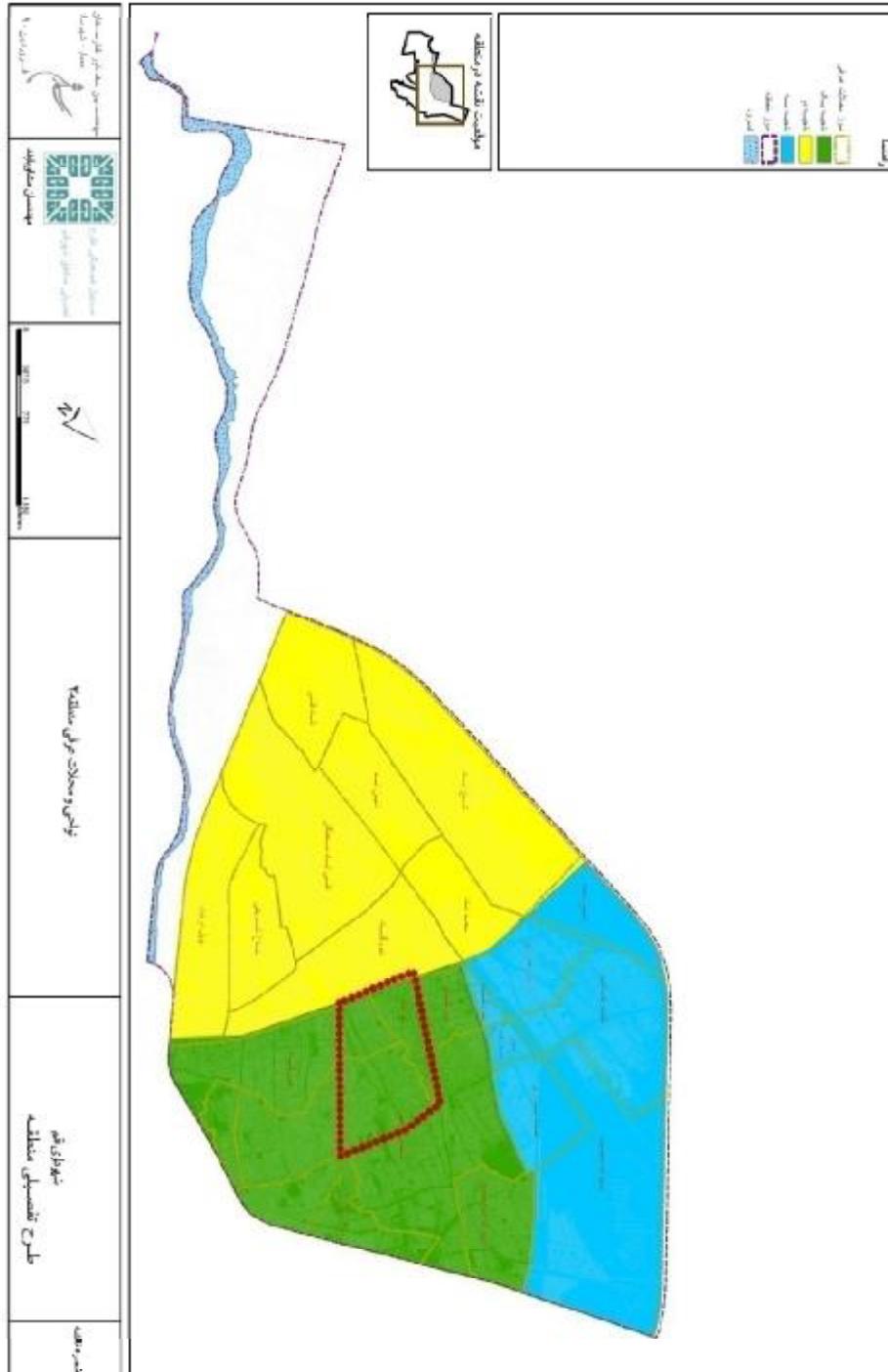
نقشه شماره 1- 5: نظام تقسیمات کالبدی در حوزه شمال قمروود در زمان تهیه طرح تفصیلی (1390)



نقشه شماره 1-6: موقعیت منطقه 6 و محله سوم خرداد در تقسیمات کالبدی پیشنهادی مناطق قم (وضع موجود فعلی) بر اساس مصوبه

1391

طبق نقشه تقسیم‌بندی عرفی محلات، محدوده تعیین شده محله سوم خرداد (که منطبق بر تقسیمات جدید است) قسمت‌هایی از محله نیروگاه، شاه‌ابراهیم و تمام محله مهرآباد را پوشش می‌دهد. در نقشه زیر این موقعیت نمایش داده شده است.



نقشه شماره ۱- 7: جایگاه محله سوم خرداد در تقسیم‌بندی نواحی و محلات عرفی منطقه 2 در طرح تفصیلی

نظام کاربری زمین

محدوده مطالعاتی سوم خرداد در منطقه دو شهرداری قم طبق مطالعات طرح تفصیلی مهندسين مشاور شارسرستان قرار گرفته است. در مطالعات پیشنهادی طرح تفصیلی منطقه دو مقرر شده که از تکیل نواحی یک و سه منطقه دو منطقه دیگری به نام منطقه شش شکل بگیرد که در این بخش به بررسی کاربری زمین در منطقه شش می پردازیم.

پس از بررسی کاربری اراضی غالب در مناطق 2 و 3 بر اساس برداشتهای میدانی می توان گفت که در محدوده مورد بررسی 36 نوع کاربری با عملکردهای متفاوت قابل شناسائی است. که با توجه به جدول شماره 1-21 می توان میزان انواع کاربریها را مورد بررسی قرار داد. همان طور که در جدول مذکور مشاهده می شود، از مجموع سطوح در محدوده مورد بررسی که حدود 1110/97 هکتار برآورد شده است، حدود 793/75 هکتار آن به صورت اراضی خالص شهری* و 317/22 هکتار آن، معادل 28/55 درصد نیز به صورت اراضی ناخالص شهری است.

از کل اراضی این شهر بیشترین اراضی با مساحت 359/37 هکتار متعلق به کاربری مسکونی بوده که با 32/3 درصد از کل اراضی بیشترین سطح را به خود اختصاص داده است.

بعد از اراضی مسکونی، اراضی بایر با دارا بودن 3/28 درصد (314/37 هکتار) از اراضی شهر در مرتبه دوم قرار دارد و پس از آن شبکه معابر نیز با مساحت 287/12 هکتار، معادل 25/84 درصد در مرتبه بعدی قرار می گیرد.

سهم و درصد سایر کاربریها اعم از کاربری آموزشی (کودکستان، دبستان، راهنمایی، دبیرستان، مختلط آموزشی، فنی حرفه ای و هنرستان، آموزش عالی)، تجاری، مذهبی، درمانی، بهداشتی، پارک و فضای سبز، نظامی، اداری، جهانگردی، ورزشی، دامداری، صنایع، تأسیسات و تجهیزات، حمل و نقل و انبار، مختلط مسکونی - تجاری، مختلط مسکونی - تجاری - کارگاهی، مختلط مسکونی - خدماتی، مختلط مذهبی - تجاری، سایر انواع مختلط ها، باغات و فضاهای سبز خصوصی، بایر و مخروبه، متروکه، نامشخص و معابر با مساحت 150/11 هکتار، معادل 13/4 درصد از مساحت کل محدوده مورد بررسی است.

جدول شماره 1-21 و نقشه شماره 1-8 کمیت کاربریهای منطقه را نشان می دهند.

* در این طرح باغات، مزارع کشاورزی، بایر و مخروبه، متروکه و نامشخص به عنوان کاربری اراضی ناخالص و بقیه کاربریها به عنوان کاربری اراضی خالص معرفی شدند.

جدول شماره 1- 21: مساحت، درصد و سرانه کاربری اراضی وضع موجود منطقه شش (جمعیت 190983 نفر)

سرانه	درصد		مساحت (هکتار)	نوع کاربری
	ناخالص	خالص		
18/82	32/35	45/28	359/37	مسکونی
0/29	0/49	0/69	5/49	مذهبی
0/04	0/07	0/09	0/75	فرهنگی
0/32	0/55	0/77	6/12	جهانگردی و پذیرایی
0/04	0/07	0/09	0/75	درمانی
0/003	0/01	0/01	0/06	بهداشتی
0/05	0/09	0/13	1/04	ورزشی
0/14	0/25	0/35	2/76	اداری ستادی
0/39	0/67	0/93	7/4	فضای سبز
0/57	0/98	1/36	10/83	تجاری
0/04	0/07	0/09	0/73	دامداری
0/001	0/003	0/004	0/3	مناطق نظامی
0/27	0/47	0/66	5/24	صنایع
0/03	0/05	0/07	0/57	تاسیسات و تجهیزات
1/19	2/04	2/86	22/69	حمل و نقل و انبار
3/25	5/59	7/83	62/15	مختلط مسکونی - تجاری
0/06	0/1	0/14	1/12	مختلط مسکونی - تجاری - کارگاهی
0/0007	0/001	0/001	0/01	مختلط - مسکونی خدماتی
0/09	0/15	0/21	1/65	مختلط مذهبی تجاری
0/27	0/47	0/66	5/23	سایر انواع مختلط ها
15/03	25/84	36/17	287/12	معاپر
0/01	0/01	0/02	0/12	کودکستان (مهد کودک)
0/28	0/49	0/68	5/43	دبستان
0/12	0/21	0/3	2/38	راهنمایی
0/16	0/27	0/38	2/99	دبیرستان
0/02	0/03	0/04	0/36	مختلط آموزشی
0/03	0/05	0/07	0/58	آموزشی فنی و حرفه ای و هنرستان
0/04	0/07	0/09	0/74	آموزش عالی
41/56	71/45	100	793/75	جمع کل خالص

جدول شماره 1- 22: مساحت، درصد و سرانه کاربری اراضی وضع موجود منطقه شش (جمعیت 190983 نفر)

سرانه	درصد		مساحت	نوع کاربری
	ناخالص	خالص		
0/02	0/04	0/13	0/44	باغات و فضای سبز خصوصی
16/46	28/3	99/1	314/37	بایر و مخروبه
0/001	0/003	0/009	0/03	متروکه
0/12	0/21	0/74	2/37	نامشخص
0	28/55	0	317/22	جمع ناخالص

مأخذ: مهندسين مشاور شارستان، 1390.



نقشه شماره 1-8: کاربری زمین پیشنهادی طرح تفصیلی و موقعیت محله سوم خرداد



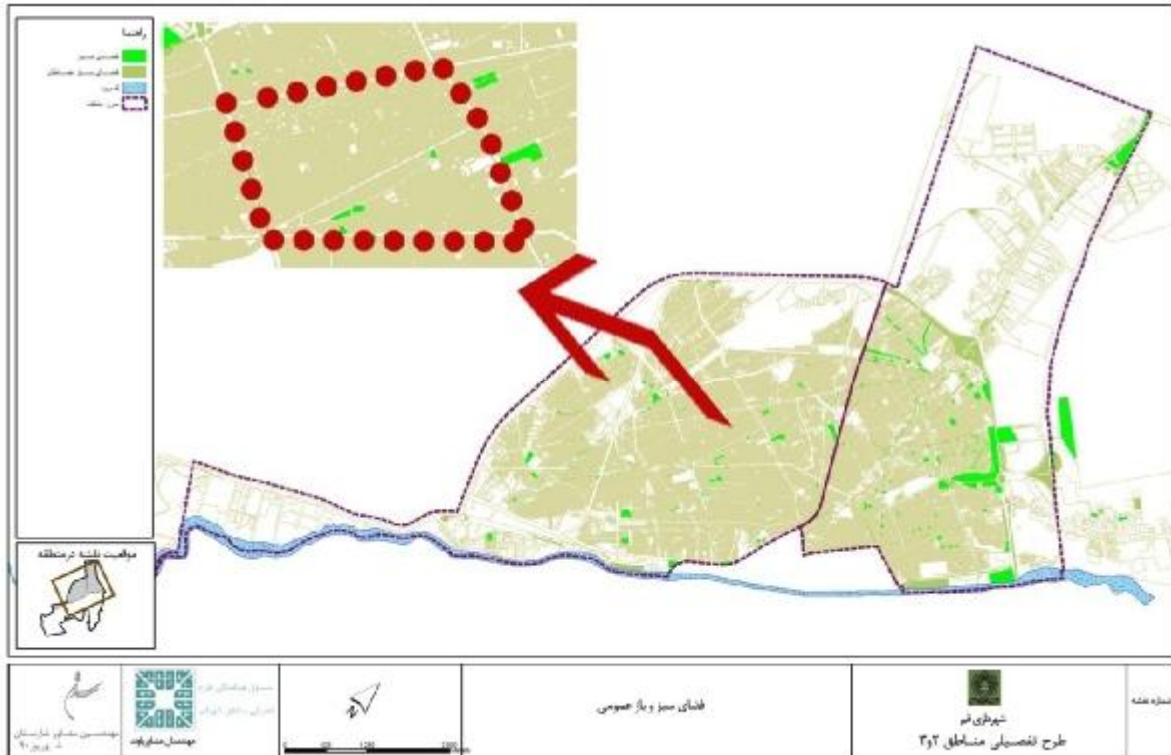
تصویر شماره 1-6: کاربری زمین محله سوم خرداد، پیشنهادی طرح تفصیلی

وضعیت فضای سبز و باز عمومی

جدول زیر وسعت فضاها و عرصه‌های سبز و باز عمومی در منطقه 2 را نشان می‌دهد. از این میان بخش بسیار کوچکی در محدوده محله سوم خرداد قرار دارد. در تصویر زیر شمایی از وضعیت فضاها و سبز و باز عمومی در محدوده طرح آمده است.

جدول شماره 1-23: وسعت فضاها و عرصه‌های سبز و باز عمومی منطقه 2 شهر قم

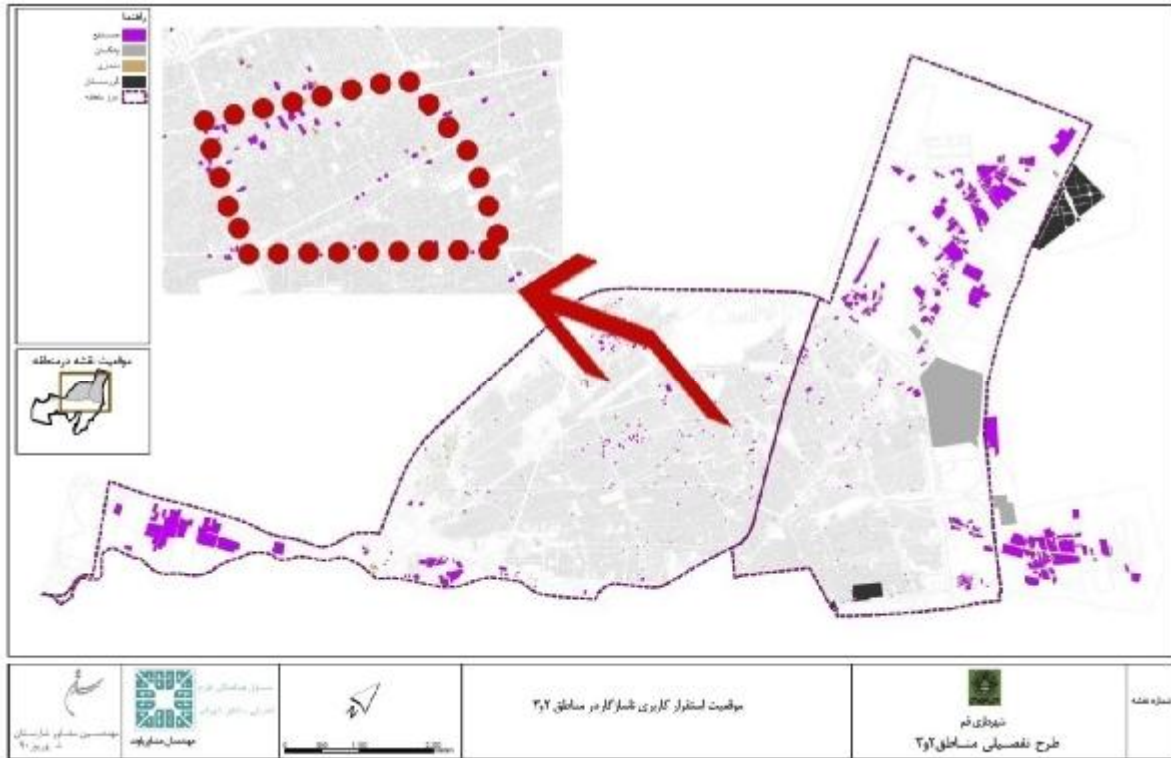
مساحت عرصه‌های سبز منطقه 2				مساحت عرصه‌های سبز مناطق 2 و 3
مساحت رفوژها	مساحت سبز حاشیه	مساحت فضای سبز	مساحت پارک‌ها	38/5
8/3	18/5	4/1	7/4	



نقشه شماره 1-9: فضای سبز و باز عمومی محله سوم خرداد در طرح تفصیلی

وضعیت ناسازگاری کاربری‌ها

باتوجه به اطلاعات موجود در طرح تفصیلی، فعالیت‌های ناسازگار در محله سوم خرداد شامل راسته‌های فعالیتی با غلبه صنایع و واحدهای پراکنده دامداری در بافت هستند. تصویر زیر موقعیت مکانی این فعالیت‌ها را نمایش می‌دهد.



نقشه شماره 1-10: کاربری های ناسازگار محله سوم خرداد در طرح تفصیلی

نظام تراکم (جمعیتی و ساختمانی)

مشاور شارستان از نتایج سرشماری عمومی 1385 برای حوزه های آماری استفاده کرده و با اصلاح نقشه ها در محدوده های جدید در تابستان 1389 نسبت به برداشت کالبدی منطقه اقدام کرده است. بر مبنای آمار جدید و برداشت کاربری ها شمار جمعیت و تراکم در نواحی مناطق 2 و 3 با دقت بیشتر به شرح جدول زیر است:

جدول شماره 1-24: جمعیت و انواع تراکم ناحیه 1 منطقه 2 شهر قم - وضع موجود طرح تفصیلی

تراکم نفر در هکتار			مساحت به هکتار			جمعیت	ناحیه - منطقه
مسکونی	خالص شهری	کل	مسکونی	خالص شهری	کل	1385	
414.4	252.6	233.2	330.19	541.73	586.77	136837	ناحیه 1

ماخذ: محاسبات مشاور طرح تفصیلی، تیرماه 1390.

به این ترتیب در محدوده های جدید که در مجموع شامل 3307 هکتار است، تراکم کلی جمعیت (ناخالص) برابر 160/3 نفر در هکتار است. بیشترین میزان تراکم در ناحیه یک از منطقه 2 وجود دارد که برابر 226/6 نفر در هکتار گزارش شده است و کمترین میزان تراکم در ناحیه 3 از همین منطقه مشاهده می شود که برابر 103/3 نفر در هکتار است. در سایر نواحی این مناطق میزان تراکم ناخالص بین در حد مذکور در نوسان است.

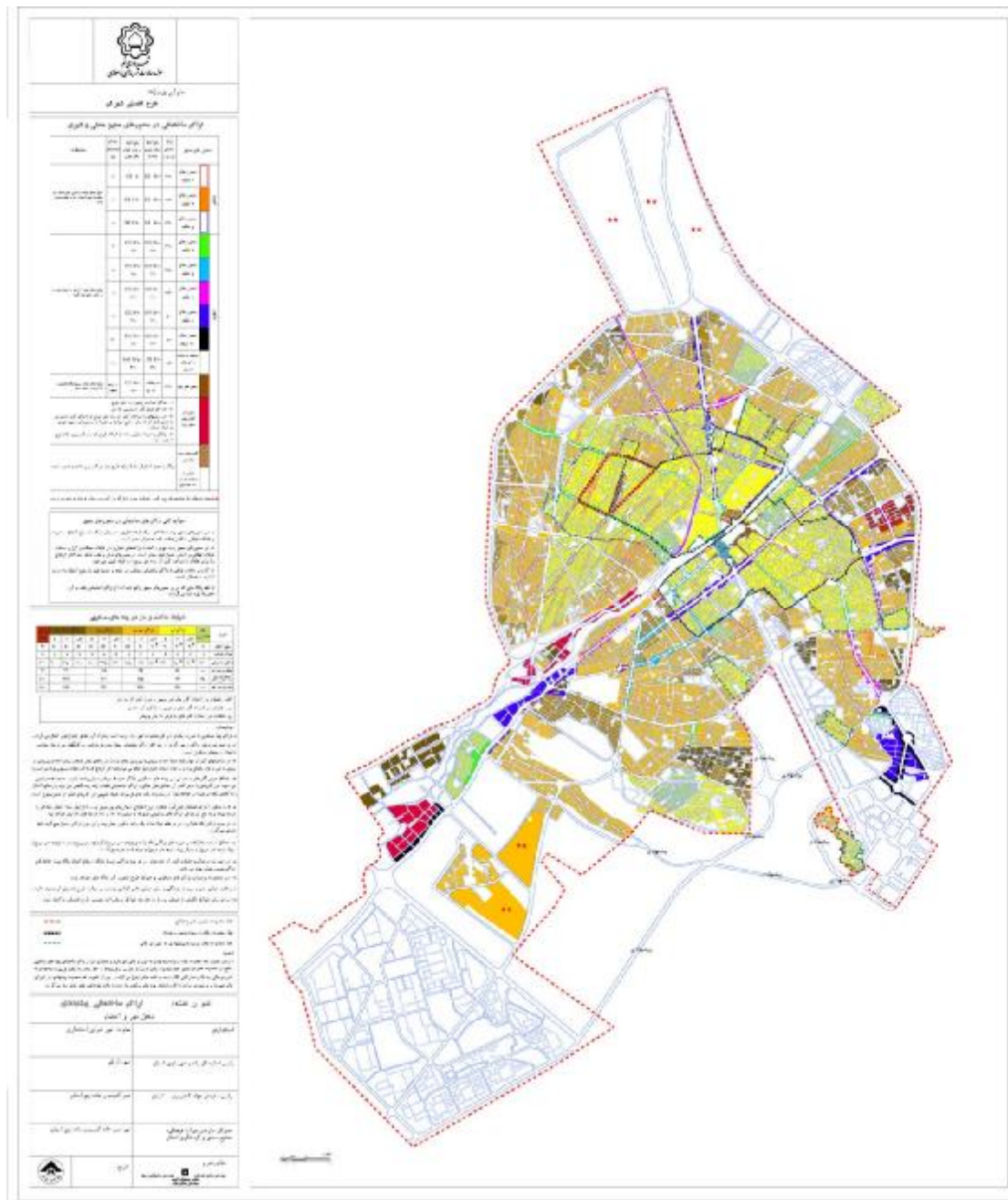
به علت محدود شدن محدوده ها علیرغم کمتر شدن شمار جمعیت ها میزان تراکم مذکور افزوده شده و برای منطقه 2 معادل 151/9 نفر در هکتار بدست آمده است.

در نقشه 1-11 تراکم ساختمانی پیشنهادی طرح تفصیلی برای محدوده محله سوم خرداد آورده نشان داده شده است. طبق این طرح، ضوابط ساخت‌وساز در محدوده مطابق جدول زیر خواهد بود. در محله سوم خرداد تراکم غالب کم پیشنهاد شده و تنها در بخش‌هایی از لبه محور مطهری تراکم زیاد پیشنهاد شده است. همچنین طبق داده‌های طرح تفصیلی در قسمت جنوب غربی محله و در جوار محور سوم خرداد نیز تراکم متوسط خواهد بود.

جدول شماره 1-25: بررسی تراکم ساختمانی پیشنهادی طرح تفصیلی محدوده سوم خرداد

تراکم ویژه	تراکم بسیار زیاد			تراکم زیاد			تراکم متوسط			تراکم کم			تک‌خانواری	شرح
	ج	ب	الف	ج	ب	الف	ج	ب	الف	ج	ب	الف		
40	50	50	50	50	55	60	55	60	60	60	60	60	60	سطح اشغال
40	8	7	6	6	5	4	5	4	3	4	3	2	2	تعداد طبقات
400	400	350	300	300	275	240	275	240	180	240	180	120	120	تراکم ساختمانی
120	12			105			95			-			-	میانگین زیربنای واحد
300	245			200			175			140			45	حداکثر تعداد مجاز واحد مسکونی در هکتار
1100	890			730			638			511			-	حداکثر تراکم نفر در هکتار

الف- قطعات در امتداد گذرهای غیرمجهز با عرض کمتر از 20 متر
ب- قطعات در امتداد گذرهای با عرض 20 تا کمتر از 30 متر
ج- قطعات در امتداد گذرهای با عرض 30 متر و بیشتر



نقشه شماره 1-11: تراکم ساختمانی پیشنهادی طرح تفصیلی و موقعیت محله سوم خرداد



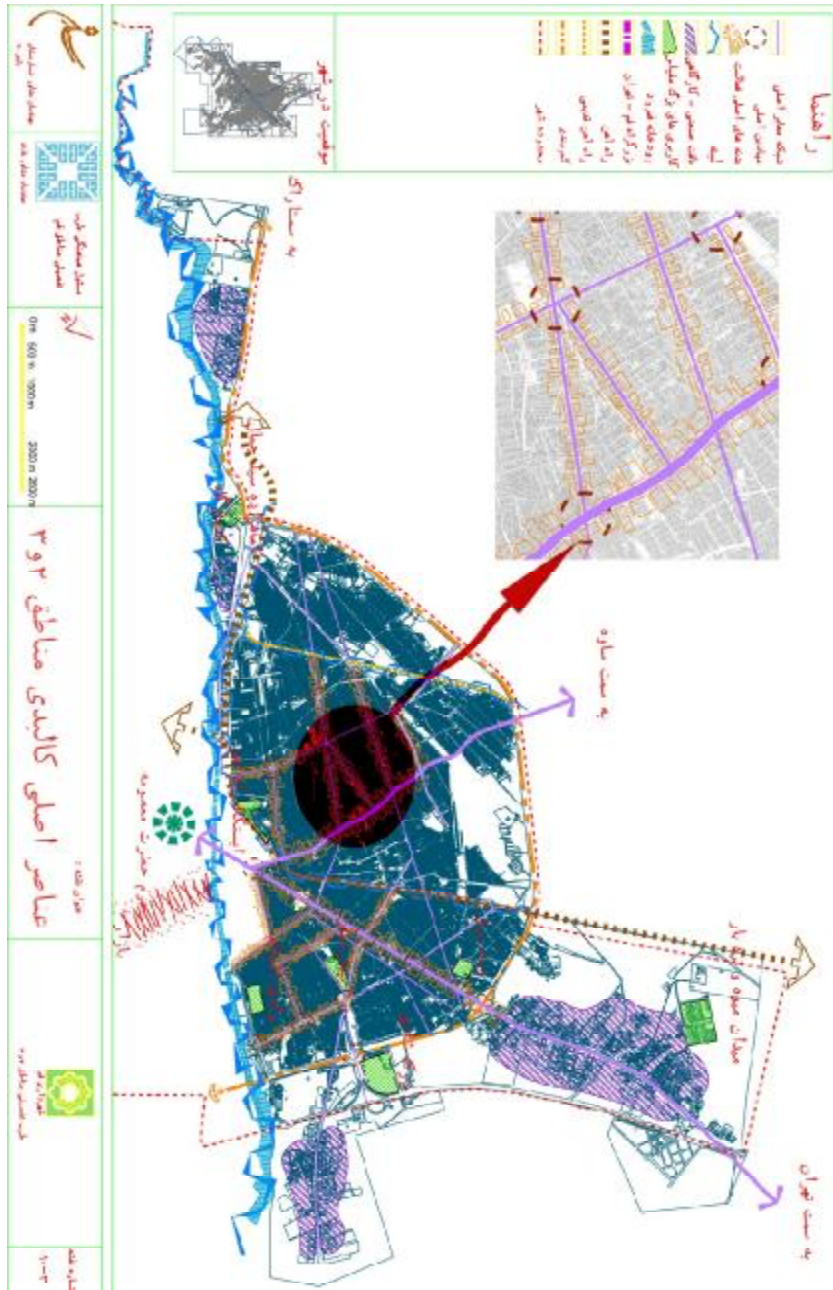
تصویر شماره 1-7 : تراکم پیشنهادی طرح تفصیلی در محله سوم خرداد

نظام فضایی - کالبدی

طبق داده‌های طرح تفصیلی در حال حاضر اصلی‌ترین عناصر ساختار کالبدی استخوانبندی مناطق مورد مطالعه را می‌توان رودخانه قمرود و راه آهن دانست که شبکه‌های ارتباطی مناطق با تاثیرپذیری و بهره جستن از این ساختار به صورت شعاعی از مرکز شهر به محیط پیرامونی منشعب شده‌اند. این امر سبب شده است تا عناصر و فعالیت اصلی مناطق مورد مطالعه نیز در حول این محورها شکل بگیرند.

در محدوده محله سوم خرداد مهم‌ترین عناصر کالبدی - فضایی شامل راسته‌های فعالیتی و میادین می‌باشند که در حوزه فراگیر تا حدو متأثر از خطوط راه‌آهن و لبه قمرود هستند. این عناصر در شکل زیر نمایش داده شده است.

همچنین در نقشه سازمان فضایی پیشنهادی مناطق 3 و 6 که در بخش برنامه‌ریزی کالبدی طرح تفصیلی ارائه شده، یک مرکز محله حد فاصل بلوار کاشانی و خیابان مطهری پیشنهاد شده است. همچنین در جوار چهار معبر اصلی اطراف محله و دو محور اصلی محله، محدوده استقرار خدمات پیشنهاد شده است. این سازمان فضایی در تصویر زیر نمایش داده شده است.



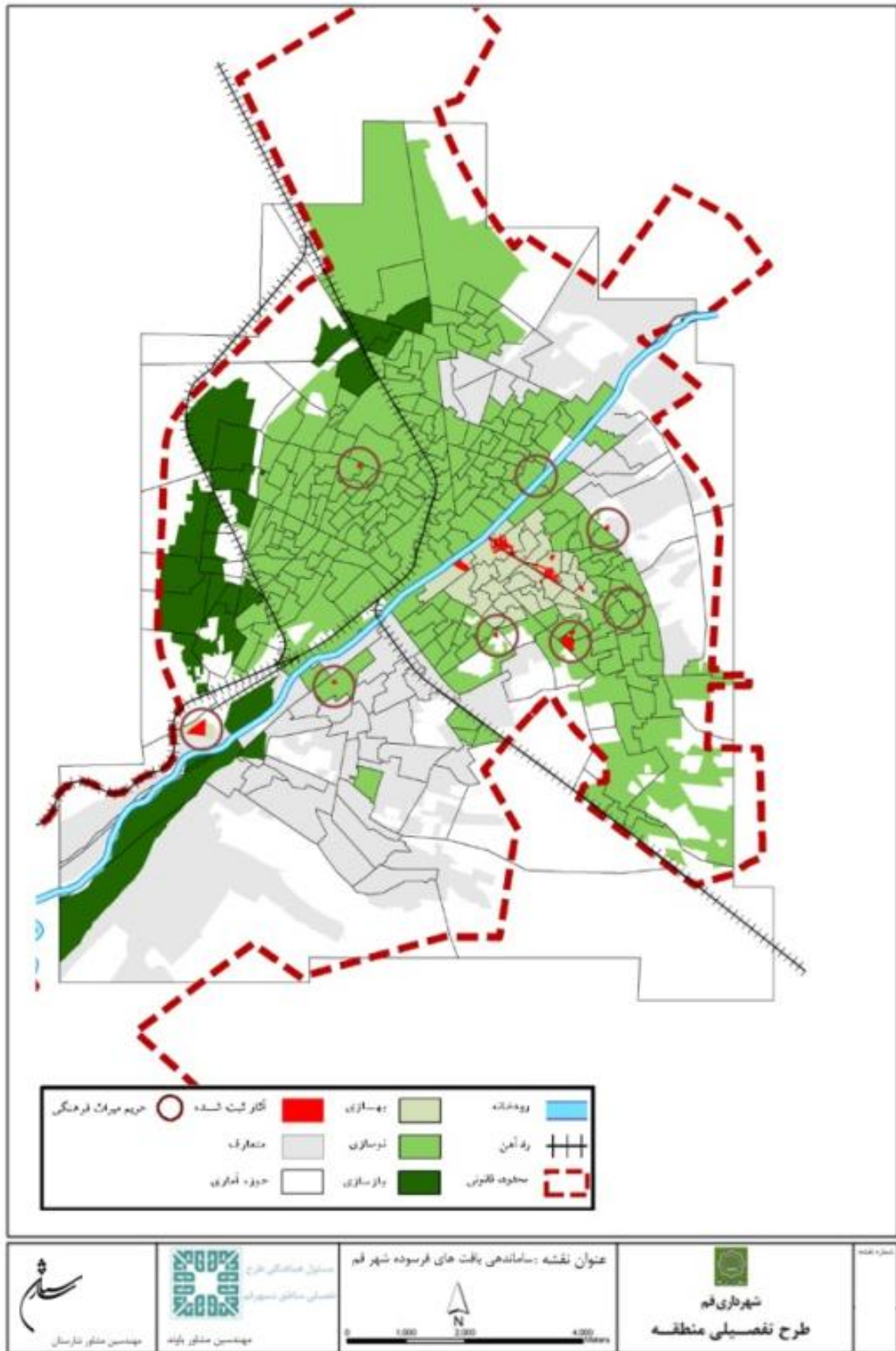
نقشه شماره ۱- ۱۲: عناصر اصلی کالبدی محله‌ی سوم خرداد در حوزه شمالی قم‌رود



نقشه شماره 1-13: سازمان فضایی پیشنهادی مناطق 3 و 6 در حوزه شمالی قمرد

وضعیت بافت فرسوده

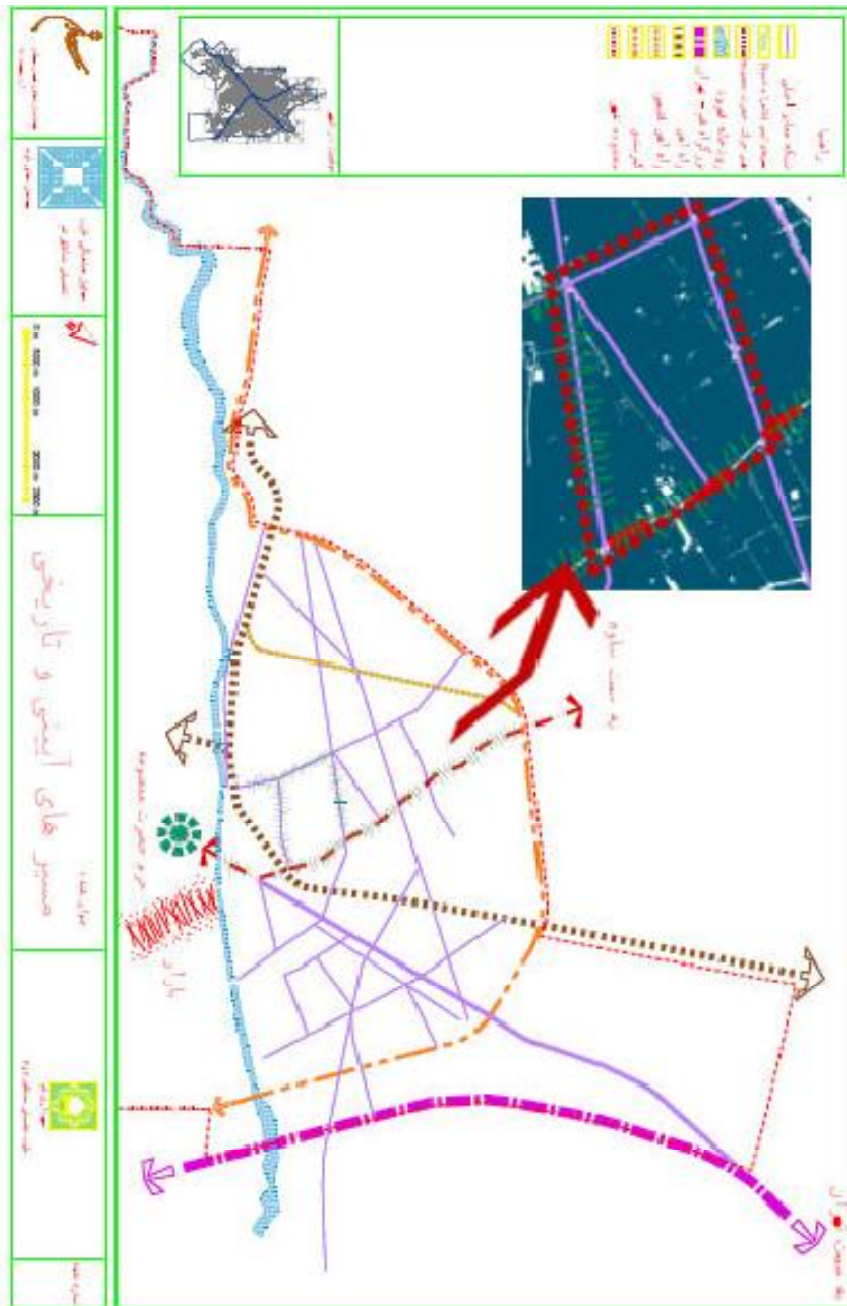
در نقشه ساماندهی بافت فرسوده شهر قم که در زیر آمده است قسمت‌های مختلف شهر قم به محدوده‌های نیازمند بهسازی، نوسازی و بازسازی تقسیم شده‌اند. بر اساس این نقشه محدوده محله سوم خرداد در محدوده نیازمند نوسازی قرار دارد.



نقشه شماره 1-14: وضعیت بافت فرسوده در شهر قم

مسیرهای آیینی

طبق داده‌های این طرح، دو مسیر مهم از مجاورت محله سوم خرداد عبور می‌کند. مسیر آیینی مخصوص آیین تاسوعا و عاشورا از بخش غربی و جنوبی محله می‌گذرد. همچنین مسیر بااهمیت حضرت معصومه در بخش غربی محله منطبق بر مسیر آیینی است. این مسیرها در تصویر زیر نمایش داده شده‌اند.



نقشه شماره 1-15: مسیرهای آیینی در حوزه شمال قمرود

1-2-3-6- اهم ضوابط پيشنهادی طرح

همان طور که پیش تر نیز گفته شد در این بخش ضوابط به تفکیک کاربری مطرح شده‌اند که خلاصه‌ای از آن‌ها در ادامه خواهد آمد.

کاربری مسکونی

ضوابط و مقررات کلی، ضوابط تفکیک زمین، ضریب اشغال و نحوه استقرار ساختمان، تراکم ساختمانی، زیربنای خالص و ناخالص، ضوابط و مقررات مجتمع‌های مسکونی، ضوابط مسکن‌های تک‌خانواری، کاربری‌های خدمات عمومی مجاز در حوزه مسکونی و کاربری‌های مسکونی قابل تبدیل به اقامتی در این بخش بررسی شده است. ویژگی‌های پایه ضوابط و مقررات کاربری مسکونی، شامل حدنصاب تفکیک زمین، ضریب اشغال ساختمان، تعداد طبقات، تراکم ساختمانی و ... در جدول زیر آمده است.

جدول شماره 1-26: ویژگی‌های پایه ضوابط و مقررات کاربری مسکونی

پهنه تراکمی						شرح
چندخانواری					تک‌خانواری	
ویژه	تراکم بسیار زیاد	تراکم زیاد	تراکم متوسط	تراکم کم	تک‌واحدی	
۴۰۰ درصد	۳۰۰ درصد	۲۴۰ درصد	۱۸۰ درصد*	۱۲۰ درصد*	۱۲۰ درصد	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز
۱۰۰۰	۴۵۰	۳۵۰	۲۲۵	۱۵۰	۲۲۵	حداقل مساحت تفکیک (مترمربع)
۴۰	۵۰	۶۰	*۶۰	*۶۰	۶۰	حداکثر ضریب اشغال مجاز ساختمان (درصد)
۱۰	۶	۴	۳	۲	۲	حداکثر تعداد مجاز طبقات روی پارکینگ
۱۲۰	۱۲۰	۱۰۵	۹۵	۸۵		میانگین زیربنای واحد مسکونی (مترمربع)
۳۰۰	۲۴۵	۲۰۰	۱۷۵	۱۴۰	۴۵	حداکثر تعداد مجاز واحد مسکونی در هکتار

کاربری مختلط محلی (مسکونی-تجاری)

استفاده‌های مجاز، ضوابط تفکیک، تجمیع، ایعاد و مساحت زمین، ضریب اشغال و نحوه استقرار ساختمان، تراکم ساختمانی، ضوابط و مقررات کلی و ویژه در این قسمت بررسی شده‌اند. چکیده ضوابط و مقررات این کاربری در حوزه‌های تراکمی چهارگانه به شرح جدول زیر می‌باشد.

جدول شماره 1- 27: ضوابط و مقررات پایه محورهای مجهز محلی

بهنه تراکمی مسکونی	حداکثر تراکم ساختمانی	سطح اشغال طبقه تجاری همکف	سطح اشغال و تعداد طبقات بالای تجاری همکف	حداکثر تعداد طبقات
تراکم کم (۱۲۰ درصد)	۲۲۰ درصد	۱۰۰ درصد	۶۰٪ (۲)	۳
تراکم متوسط (۱۸۰ درصد)	۲۸۰ درصد	۱۰۰ درصد	۶۰٪ (۳)	۴
تراکم زیاد (۲۴۰ درصد)	۳۴۰ درصد	۱۰۰ درصد	۶۰٪ (۴)	۵

کاربری مختلط شهری (تجاری-اداری-خدماتی)

استفاده‌های مجاز، ضوابط و مقررات کلی، فضاهای باز و ارتباطی، ضوابط ساختمانی، فضاهای خدمات وابسته و محورهای مجهز شهری ویژه در این بخش بررسی شده است. ضوابط و مقررات کلی کاربری مختلط شهری، به تفکیک محور، در جدول زیر آمده است.

جدول شماره 1- 28: ضوابط و مقررات پایه کاربری مختلط شهری

نوع محور	حداکثر تراکم ساختمانی	سطح اشغال و تعداد طبقات تجاری	سطح اشغال و تعداد طبقات بالای تجاری	حداکثر تعداد طبقات مجاز
چهار طبقه	۳۲۰ درصد	۱۰۰٪ (۲)	۶۰٪ (۲)	۴
پنج طبقه	۳۸۰ درصد	۱۰۰٪ (۲)	۶۰٪ (۳)	۵
شش طبقه	۴۴۰ درصد	۱۰۰٪ (۲)	۶۰٪ (۴)	۶
هفت طبقه	۵۰۰ درصد	۱۰۰٪ (۲)	۶۰٪ (۵)	۷
دوازده طبقه	۸۰۰ درصد	۱۰۰٪ (۲)	۶۰٪ (۱۰)	۱۲
زمینهای با مساحت ۲ تا ۵ هزار مترمربع	۶۶۰ درصد	۶۰٪ (۴)	۳۵٪ (۱۲)	۱۶
محورها و گستره‌های مجهز ویژه	حداقل مساحت زمین ۱۰۰۰ مترمربع حداقل عرض گذر دسترسی زمین ۱۴ متر زمینهای با مساحت کمتر یا دارای گذر دسترسی با عرض کمتر تابع ضوابط محورهای مجهز شهری ۵ طبقه هستند. تراکم و نحوه استقرار بنا با ارائه طرح باید در کمیسیون ماده ۵ تصویب شود.			
زمینهای با مساحت بیش از ۵ هزار مترمربع	تراکم و نحوه استقرار بنا با ارائه طرح باید در کمیسیون ماده ۵ تصویب شود			
گستره‌های ویژه مرکز شهر	تراکم و نحوه استقرار بنا با ارائه طرح باید در کمیسیون ماده ۵ تصویب شود			

کاربردهای خدماتی عمومی

در این بخش ضوابط و مقررات عکلی در رابطه با کلیه زمین‌هایی که با عنوان کاربری‌های خدمات عمومی در قم تثبیت یا پیشنهاد شده، به تفکیک آمده است. پس از آن ضوابط کاربری سبز و باز و کاربری صنعتی و کارگاه‌ها ذکر شده است.

پارکینگ

در این بخش ضوابطی در رابطه با استانداردهای مساحت پارکینگ و اندازه‌های پایه در انواع چیدمان پارکینگ آمده است. ضوابط پارکینگ مجهز به جابه‌جاکننده برقی - مکانیکی و ضوابط و مقررات پارکینگ در کاربری مسکونی و سایر کاربری‌ها نیز مطرح شده‌اند.

شبکه رفت و آمد و دسترسی

در این قسمت به بررسی ویژگی‌های عمومی خیابان‌ها، ضوابط و مقررات عمومی، ضوابط و مقررات پخ تقاطع‌ها، گذرگاه‌های دسترسی و پیاده‌راه‌ها پرداخته شده است. در ویژگی‌های عمومی خیابان‌ها به خصوصیات چون مقیاس، عرض معبر، تعدا خط عبور، عرض پیاده‌رو و کندرو اشاره شده است. در ضوابط و مقررات عمومی، مواردی چون شیب در پروفیل‌های طولی خیابان، جزییات طراحی هندسی خیابان‌ها و نحوه ارتباط مسیرها با یکدیگر آمده است.

1-2-4- طرح ساماندهی بافت فرسوده شهر قم

1-4-2-1- شناسنامه طرح

نام طرح: ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر قم

نوع سند: سند هدایت سیاست محور

کارفرما: شهرداری قم

تهیه‌کننده: مهندسان مشاور شاران

حوزه مداخله: بافت فرسوده قم

سال تهیه: 1386

سال تصویب: خرداد 1386

مرجع تصویب کننده:-

1-2-4-2- اهداف کلان پروژه

این طرح فاقد اهداف مدون است. با این حال به وضوح مشخص است که پروژه مذکور به شناسایی ابعاد مختلف فرسودگی در بافت شهری قم و تبیین ضوابطی برای ساماندهی آن پرداخته است.

1-3-4-2- چشم انداز پیشنهادی

سند فوق فاقد چشم اندازی مدون و مربوط با محدوده طرح است.

1-4-4-2- اجزای تشکیل دهنده طرح

ساختار طرح مذکور در دو مرحله اصلی شکل گرفته است. شرح این مراحل در جدول زیر آمده است.

جدول شماره 1- 29: اجزای شکل دهنده طرح ساماندهی بافت فرسوده قم

مرحله اول: معرفی	مرحله دوم: معیارها و ضوابط
معرفی بافت های فرسوده بر اساس شناسه های شناخت بافت فرسوده شناسایی بافت های فرسوده	معرفی منابع موثر معرفت اولویت های مداخله

1-5-4-2- محصولات ارائه شده در پروژه

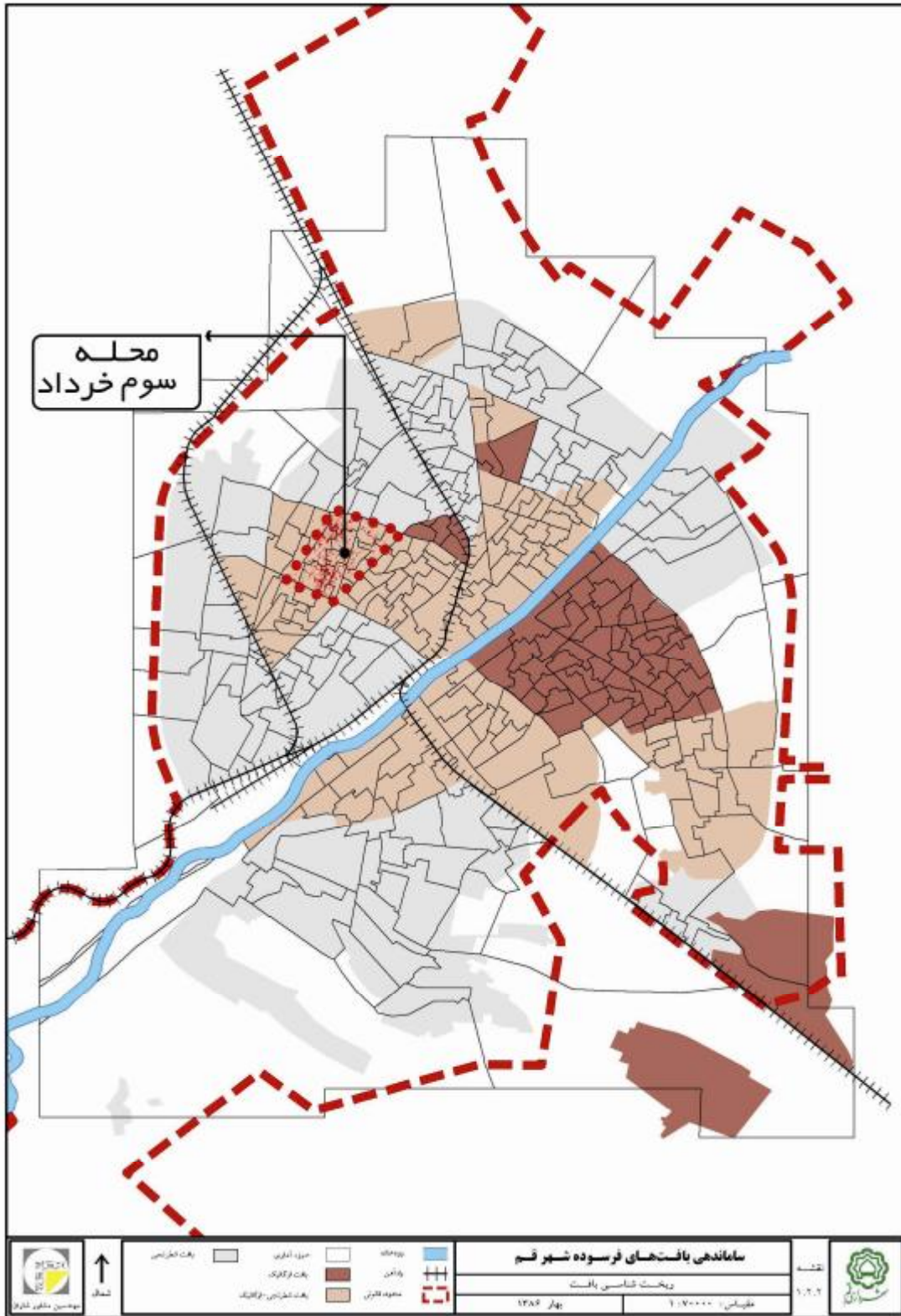
نظام ریخت شناسی - کالبدی

وضعیت ریخت شناسی بافت

بافت شهری قم از منظر ریخت شناسی به سه گروه قابل تقسیم بندی است که عبارتند از:

- بافت ارگانیک
- بافت شطرنجی
- بافت شطرنجی - ارگانیک (مهندسان مشاور شاران، 1386).

بافت محله سوم خرداد در الگوی شطرنجی - ارگانیک جای دارد. این نوع بافت عموماً دارای شبکه معابر منظم و خطوط تفکیکی نامنظم است. در تصویر زیر موقعیت محدوده در این تقسیم بندی نمایش داده شده است.



نقشه شماره 1-16: ریخت‌شناسی بافت محدوده

وضعیت دانه‌بندی

مطالعات انجام گرفته در طرح مذکور بر روی 158069 قطعه زمین در قم نشان‌گر دامنه‌های زیر در دانه‌بندی قطعات مسکونی در شهر قم است:

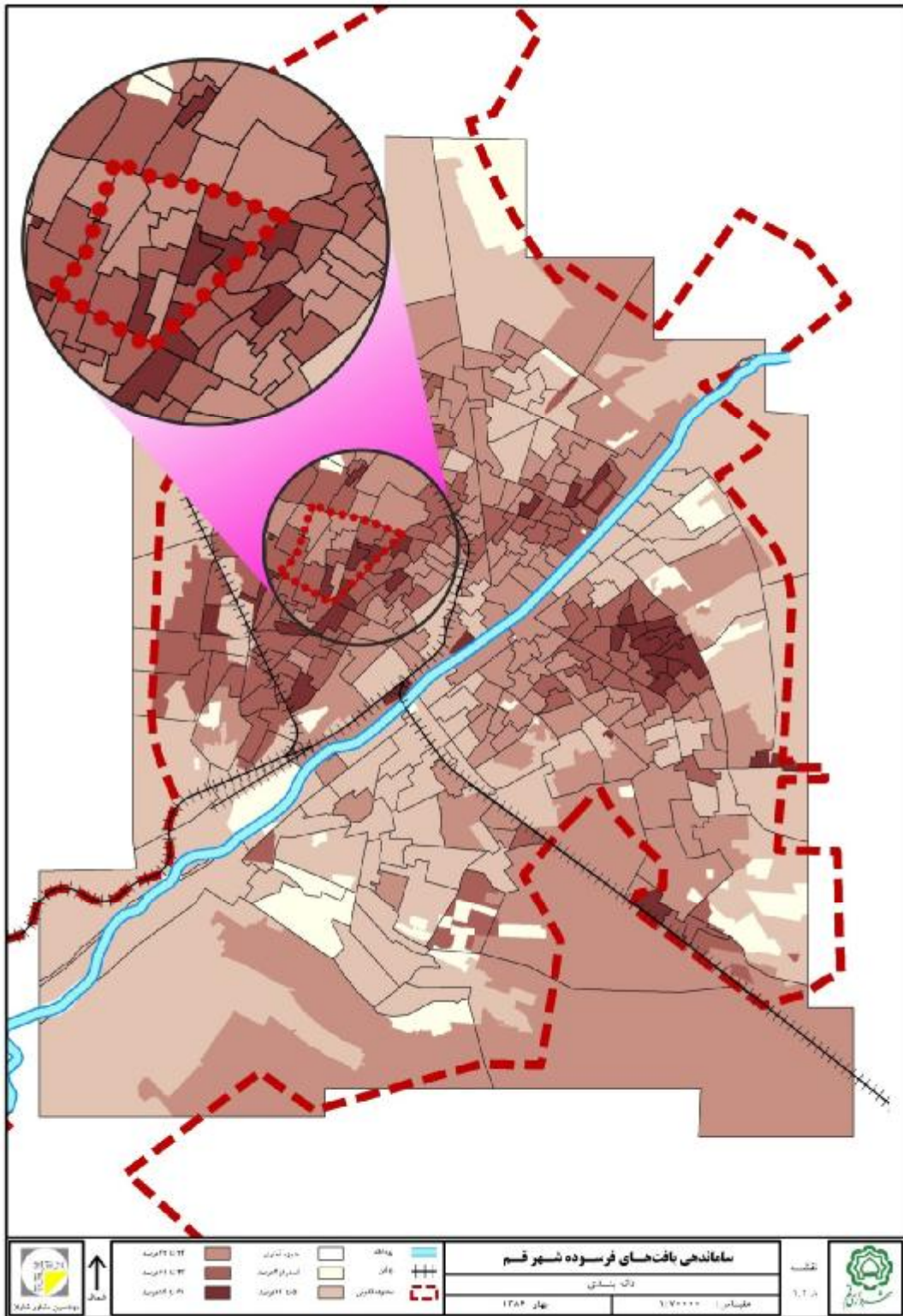
- 51113 قطعه یعنی 32 درصد از کل قطعات مسکونی دارای مساحتی کمتر از 95 مترمربع می‌باشند؛
- 68983 قطعه یعنی 44 درصد از کل قطعات مسکونی دارای مساحتی بین 95 تا 160 مترمربع می‌باشند؛
- 38090 قطعه یعنی 24 درصد از کل قطعات مسکونی دارای مساحتی بیش از 160 مترمربع می‌باشند.

باتوجه به این نکته که در شهر قم بیش‌تر قطعات دارای مساحت بین 95 تا 160 مترمربع هستند، این میزان به عنوان حد متعارف در نظر گرفته شده و قطعات با مساحت کمتر از 95 مترمربع به عنوان قطعات ریزدانه شناسایی شده‌اند. بنابراین در با توجه به مطالعات صورت گرفته در محله سوم خرداد، وضعیت ریزدانه‌نگی به شرح زیر است: قسمت‌هایی که 42 تا 61 درصد قطعات آن‌ها دارای مساحتی کمتر از 95 مترمربع هستند بیش‌تر در بخش شمال غربی محدوده قرار دارند.

قسمت‌هایی که 24 تا 42 درصد قطعات آن‌ها دارای مساحتی کمتر از 95 مترمربع هستند بیش‌تر در بخش شمال شرقی، جنوب غربی و مرکز محدوده قرار دارند.

قسمت‌هایی که 24 تا 42 درصد قطعات آن‌ها دارای مساحتی کمتر از 95 مترمربع هستند بیش‌تر در بخش جنوب و شرق محدوده قرار دارند.

در تصویر زیر وضعیت دانه‌بندی مشخص شده است.



نقشه شماره ۱- ۱۷: مشخصات دانه‌بندی بافت در محدوده

وضعیت استحکام

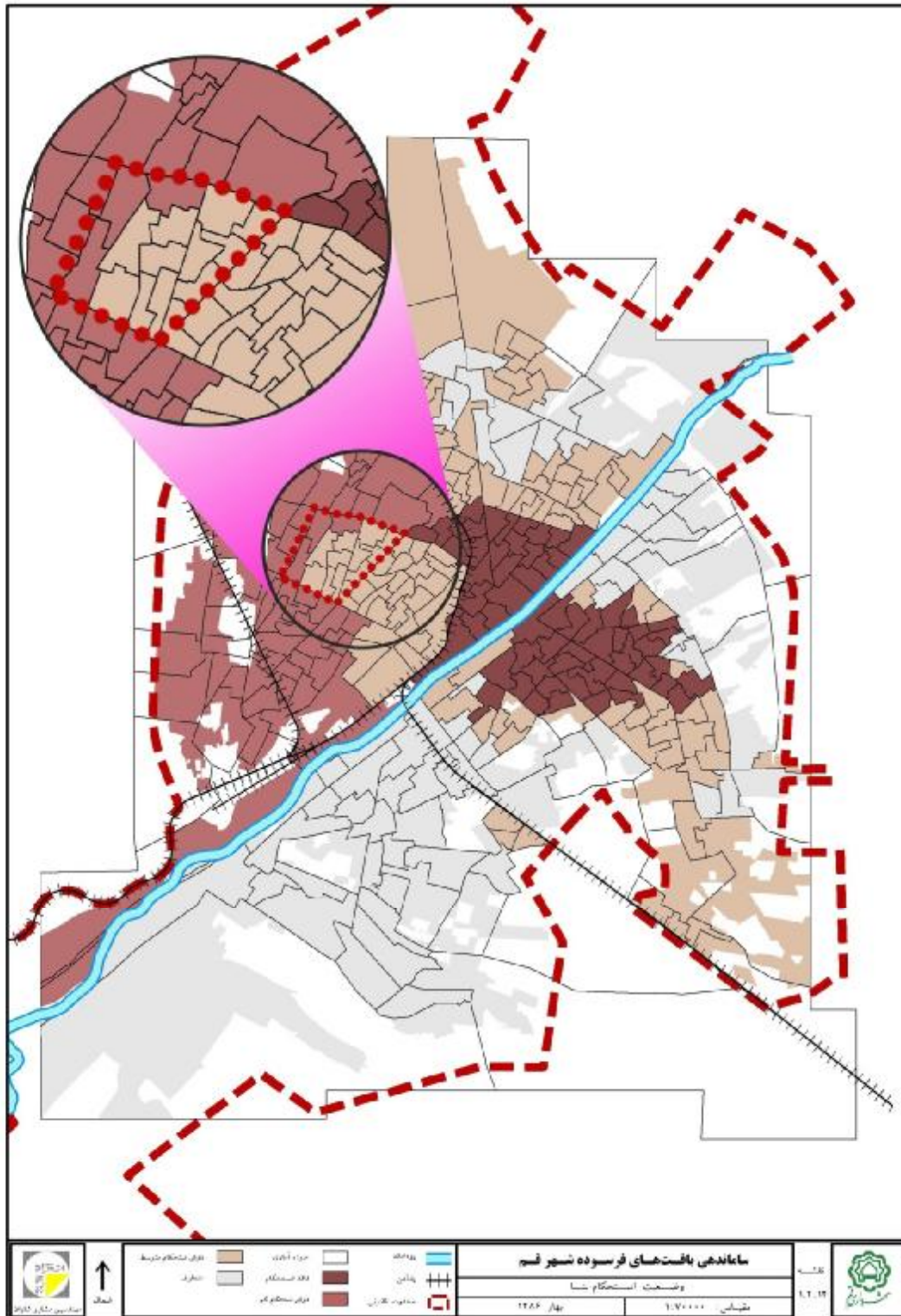
فرسودگی در هر یک از محدوده‌های شناسایی شده ناشی از یک یا چند معیار از موارد زیر است:

- قدمت بنا؛
- نوع مصالح؛
- کیفیت ساخت.

نتایج به دست آمده در طرح مذکور نشان می‌دهد که بافت‌های فرسوده قم از زاویه استحکام و نوع مصالح در سه گروه زیر قابل تفکیک است:

- فاقد استحکام؛
- دارای استحکام کم؛
- دارای استحکام متوسط.

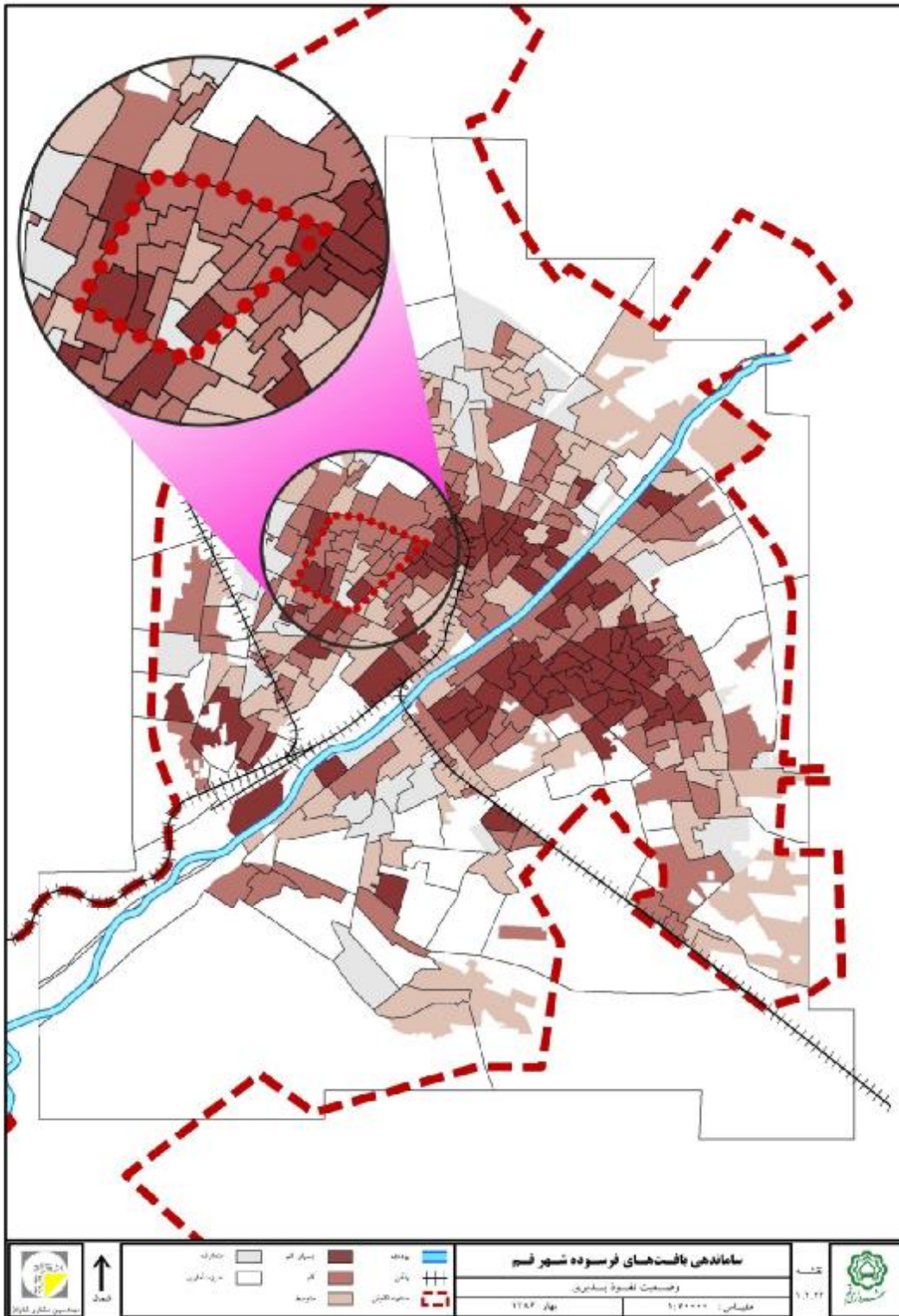
در تصویر زیر وضعیت استحکام در محله سوم خرداد مشخص شده است که طبق آن درصد غالب بافت محدوده دارای استحکام متوسط بوده و باقی آن دارای استحکام کم هستند.



نقشه شماره 18-1: وضعیت استحکام بنا در محدوده

وضعیت نفوذپذیری

از عوامل مهم در شناسایی بافت‌های فرسوده در ایران، کارایی نظام شبکه معابر است. در این بخش از طرح، نفوذپذیری شبکه معابر بر اساس نسبت مساحت کل معابر هر حوزه به مساحت کل اراضی ساخته شده در آن حوزه محاسبه شده است. در تصویر زیر محلات و خیابان‌هایی که معابر موجود در آن‌ها دارای بیش‌ترین سطح معابر نسبت به سایر نقاط شهر می‌باشند به میزان نفوذپذیری مشخص شده‌اند. طبق این تصویر محدوده محله سوم خرداد در اغلب نقاط دارای نفوذپذیری کم است. در نقاط معدودی نیز نفوذپذیری به میزان بسیار کم، متوسط و متعارف دیده می‌شود.

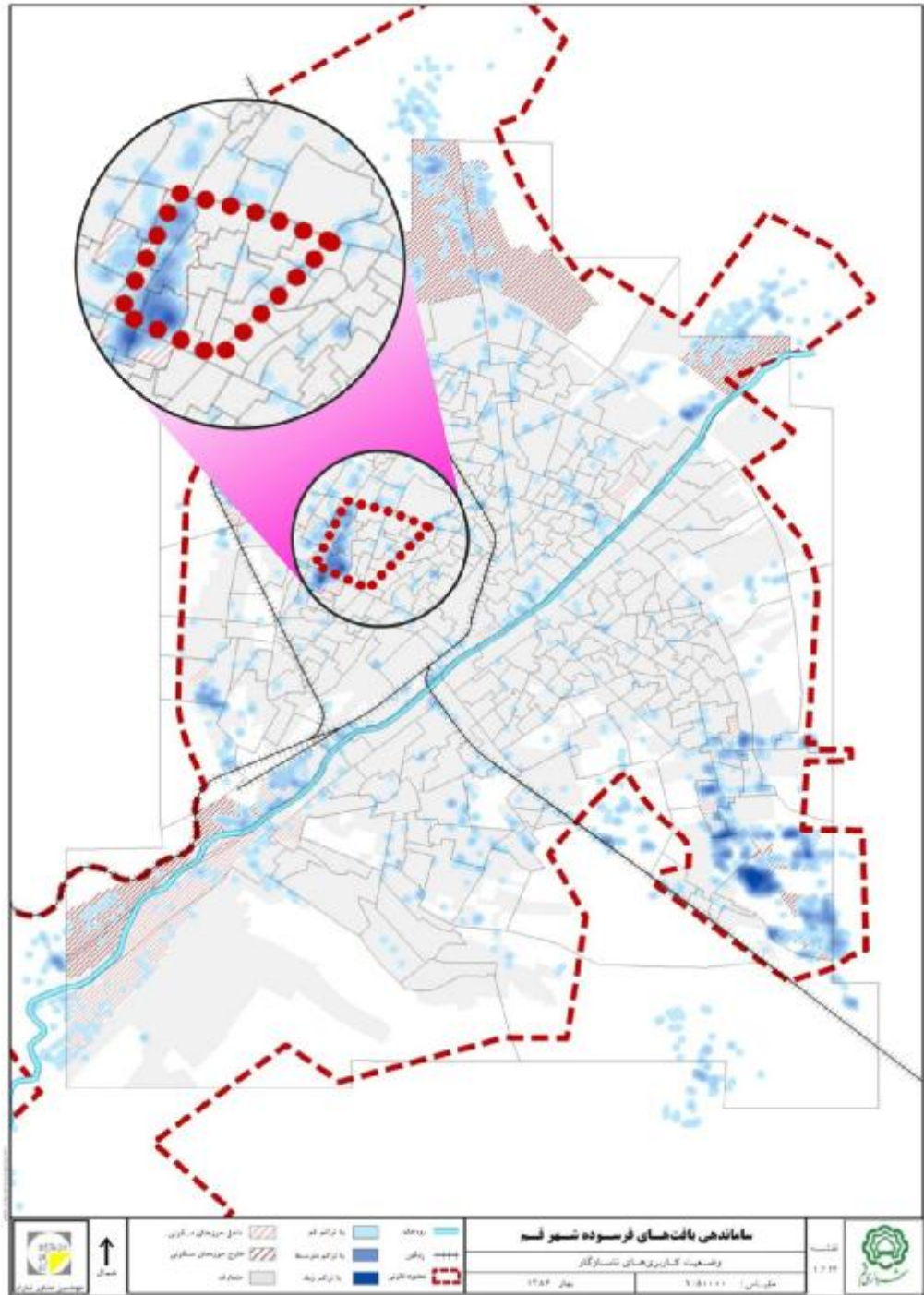


نقشه شماره 1-19: وضعیت نفوذ پذیری در محدوده

نظام کارکردی

وضعیت ناسازگاری کاربری‌ها

از جمله کاربری‌های غیرمجاز مستقر در بافت‌های مسکونی شهر قم، دامداری‌ها و کارگاه‌های آلوده‌کننده هستند که تمرکز آن‌ها در محلات یافت می‌شود. تصویر زیر تراکم این کاربری‌ها را نمایش می‌دهد که با توجه به آن می‌توان گفت که تراکم کاربری‌های ناسازگار در محله سوم خرداد به میزان کمی قابل مشاهده است.

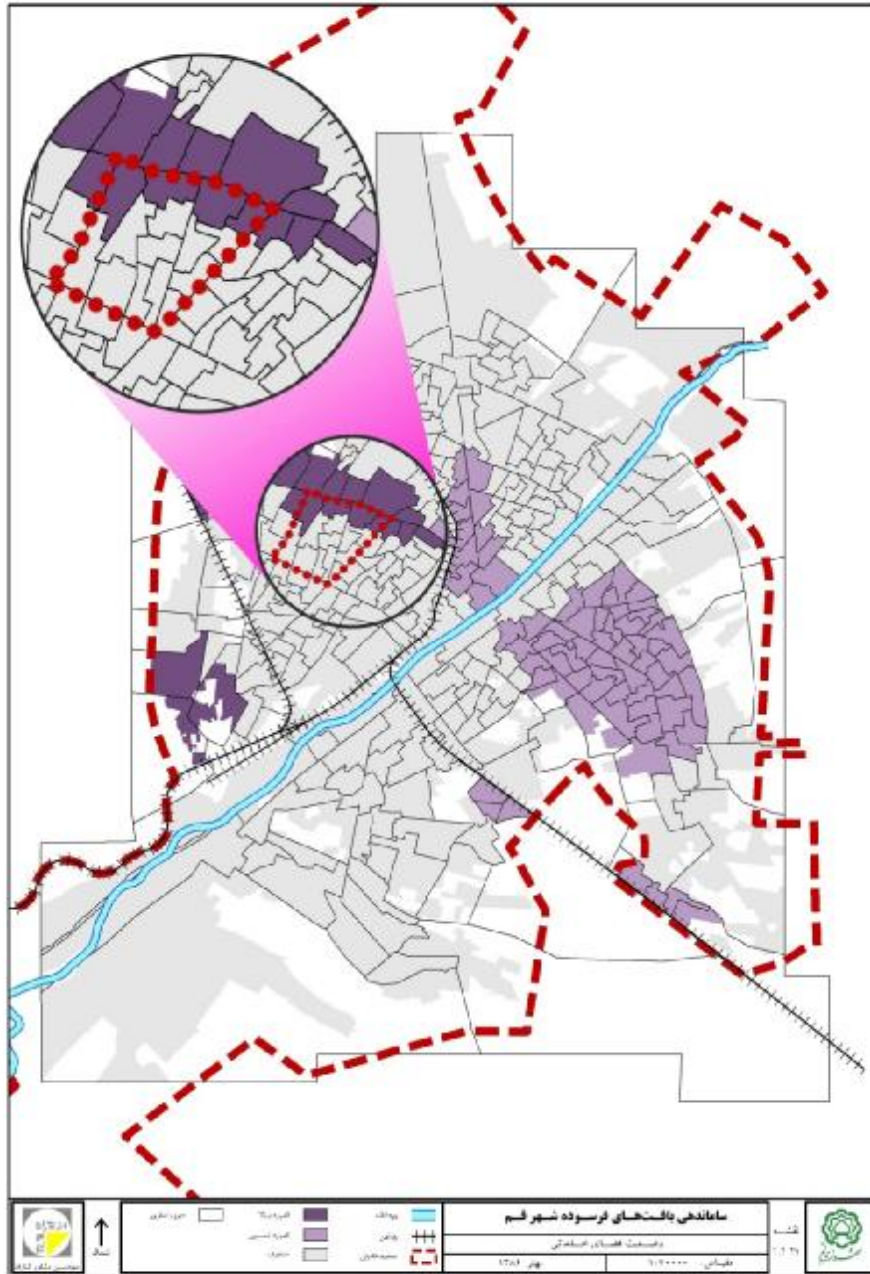


نقشه شماره 1-20: وضعیت کاربری‌های ناسازگار در محدوده

وضعیت فضای خدماتی

منظور از کاربری‌های خدماتی آن دسته از فعالیت‌ها هستند که نیازهای اولیه ساکنان یک محله یا منطقه را برطرف می‌کنند، که شامل کاربری‌های خدمات اجتماعی، درمانی، آموزشی، فرهنگی و... می‌شود. کمبود این خدمات در بافت‌های فرسوده می‌تواند ناشی از عدم احداث کاربری‌های مرتبط به خدمات اجتماعی از سوی نهادهای مسئول

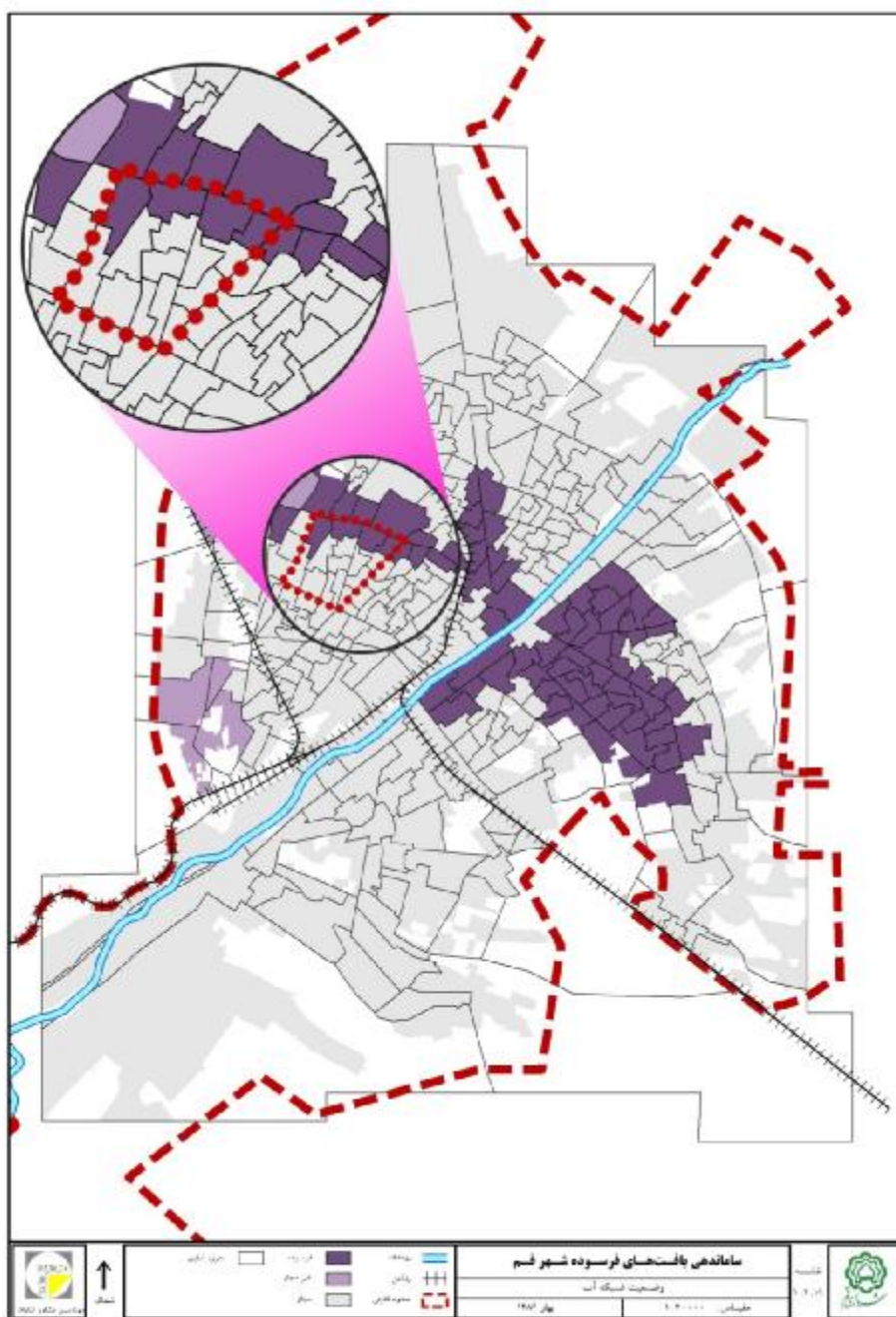
باشد. در تصویر زیر وضعیت کمبود این کاربری‌ها مشخص شده که طبق آن بخش‌های شمالی محله سوم خرداد از کمبود بالای کاربری‌های خدماتی برخوردارند.



نقشه شماره 1-21: وضعیت فضاهای خدماتی در محدوده

وضعیت زیرساخت‌ها

در بافت‌های فرسوده به علت قدمت زیاد و با ساخت‌وسازهای غیرمجاز، شبکه زیرساختی (به ویژه آب و برق) یا دچار فرسودگی شدید است و یا اساساً فاقد شبکه است. از دیگر موارد حائز اهمیت در این بافت‌ها استفاده غیرمجاز از شبکه است که معضلات ایمنی شدیدی را موجب شده است. در تصویر زیر وضعیت شبکه آب در محله سوم خرداد نمایش داده شده است که طبق آن این شبکه در بخش‌های شمالی محله دارای فرسودگی است. شبکه برق در این محدوده از وضعیت مناسبی برخوردار است.

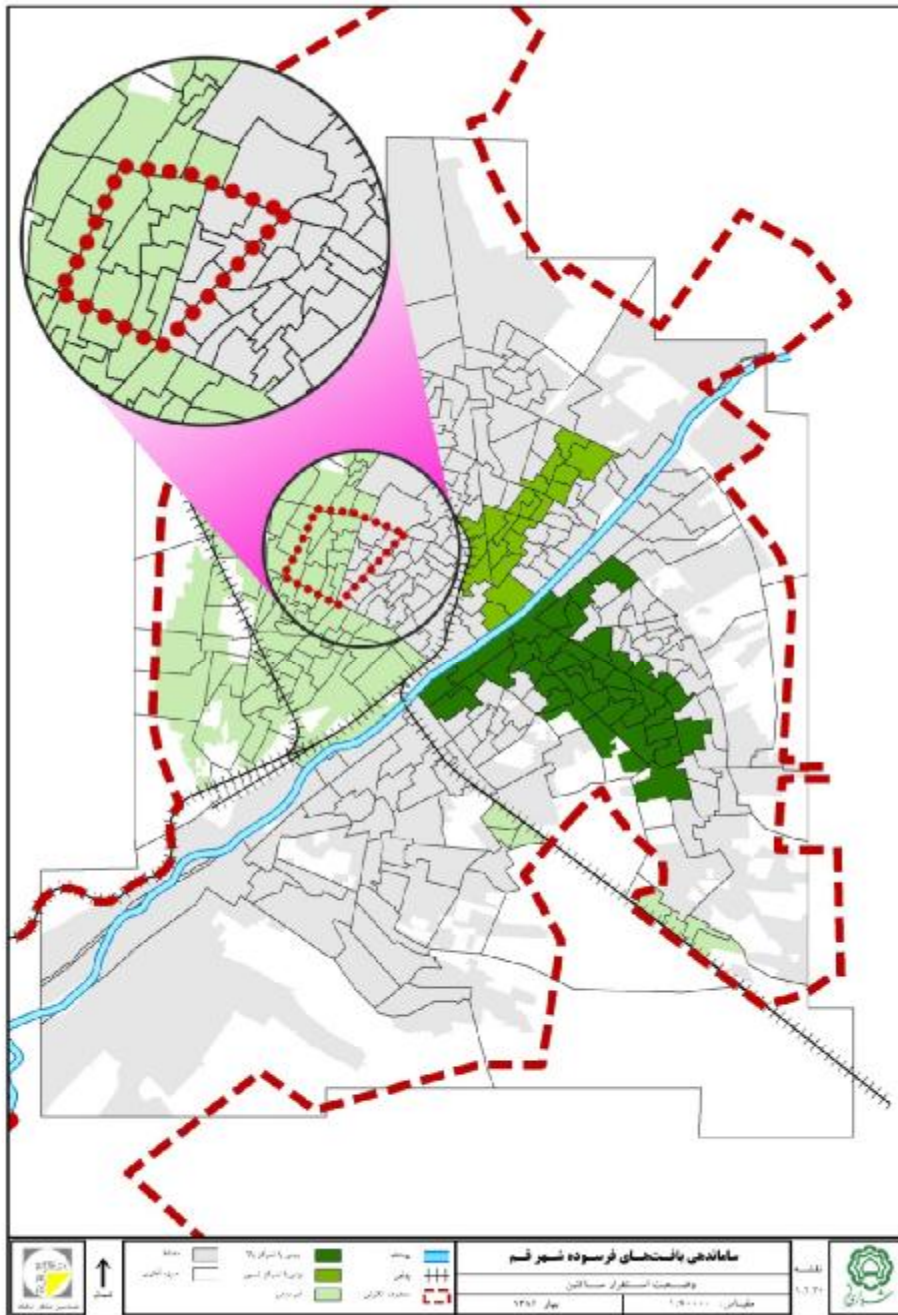


نقشه شماره 1-22: وضعیت شبکه آب در محدوده

نظام اجتماعی

وضعیت ناهنجاری

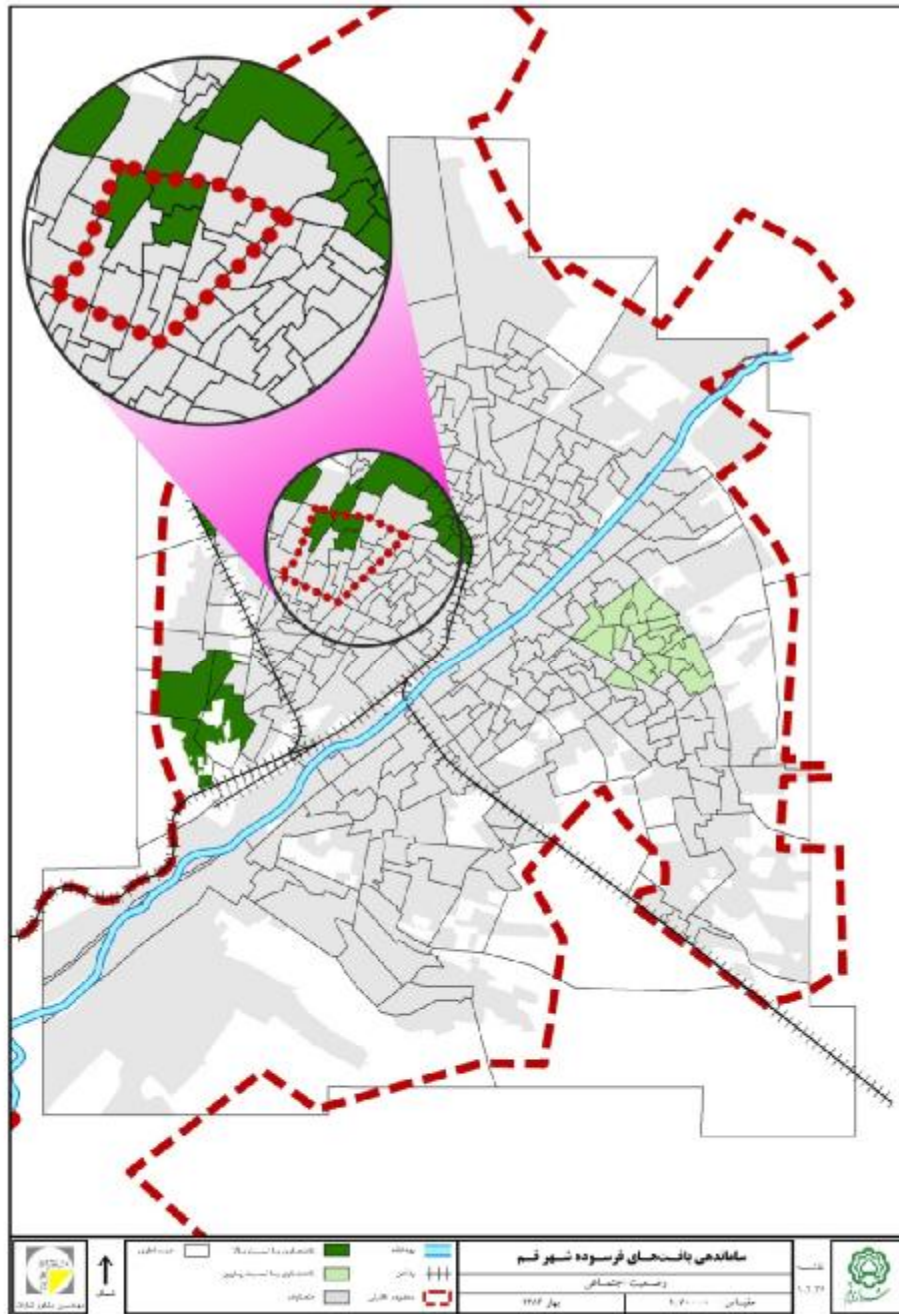
تجمع افراد غیربومی و مهاجران شهرها و کشورهای دیگر در مناطق شهری می‌تواند از عوامل فرسودگی باشد. در تصویر زیر وضعیت سکناى افراد بومی و غیربومی در شهر قم مشخص شده که طبق آن درصد بالایی از ساکنان محله سوم خرداد را افراد غیربومی تشکیل داده‌اند. باقی ساکنان نیز مختلط هستند.



نقشه شماره 1-23: وضعیت استقرار ساکنان در محدوده

وضعیت ناسازگاری

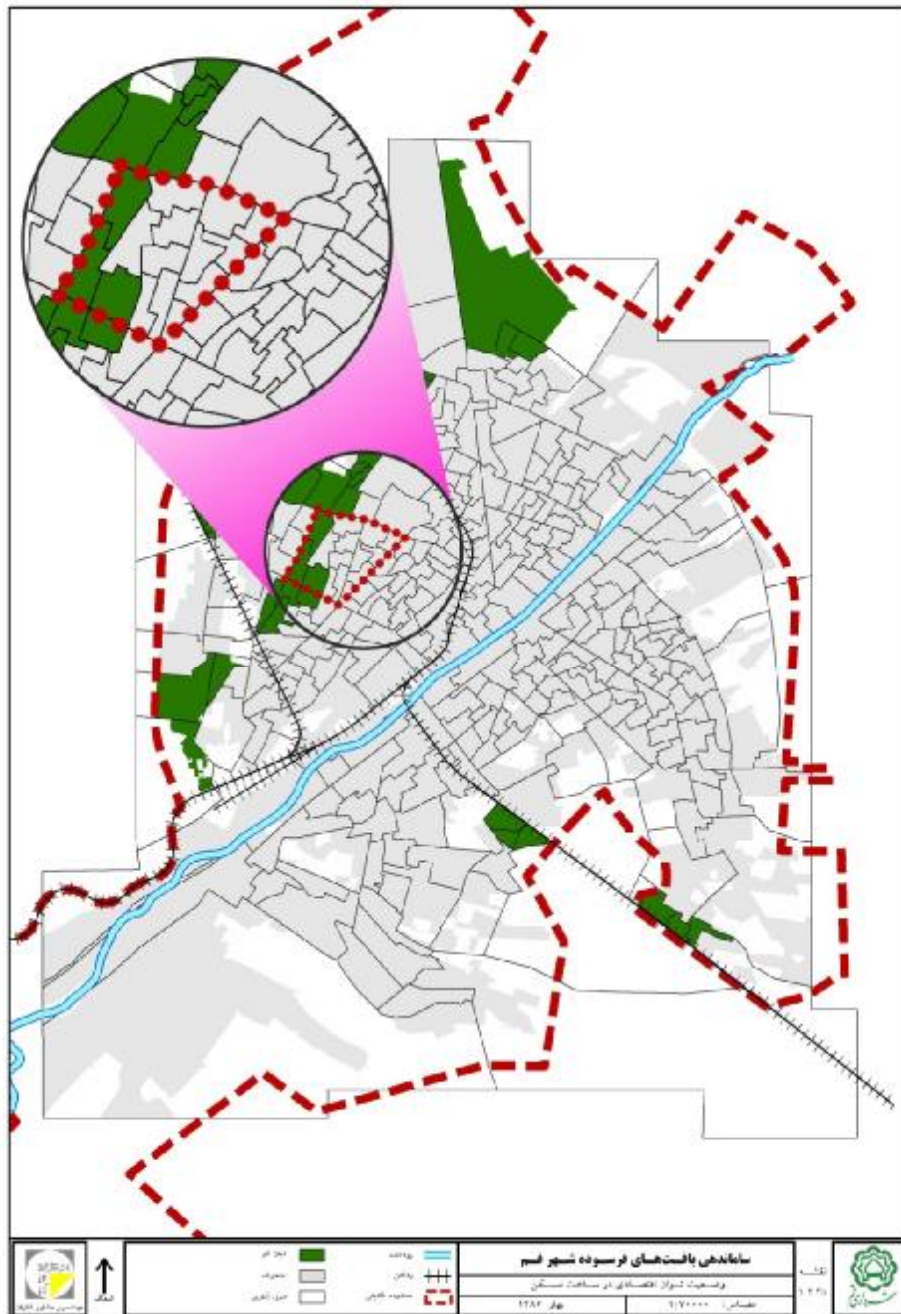
اعتیاد، بزهکاری و ناهنجاری‌های رفتاری از جمله معضلاتی هستند که در بافت‌های فرسوده به خصوص در بافت‌های حاشیه‌ای و سکونتگاه‌های غیرمجاز به دلیل تنگدستی و فقر فرهنگی نمود دارد. در تصویر زیر که وضعیت اجتماعی نشان داده شده، بخش‌هایی از محله سوم خرداد از این منظر دارای ناهنجاری با نسبت بالاست.



نقشه شماره 1-24: وضعیت اجتماعی در محدوده

وضعیت توان اقتصادی

فقط و تنگدستی ساکنان در برخی مناطق شهری می‌تواند منجر به ساخت‌وسازهای غیراستاندارد یا عدم توجه و رسیدگی به ساختمان‌های در نتیجه فرسودگی بافت شود. در تصویر زیر وضعیت توان اقتصادی در ساخت مسکن نشان داده شده است. طبق آن درصد بیشتر محله سوم خرداد از این نظر در وضعیت متعارف قرار دارد، اما قسمت غربی محدوده، در مجاورت محور سوم خرداد، از توان کم در این زمینه برخوردار است.

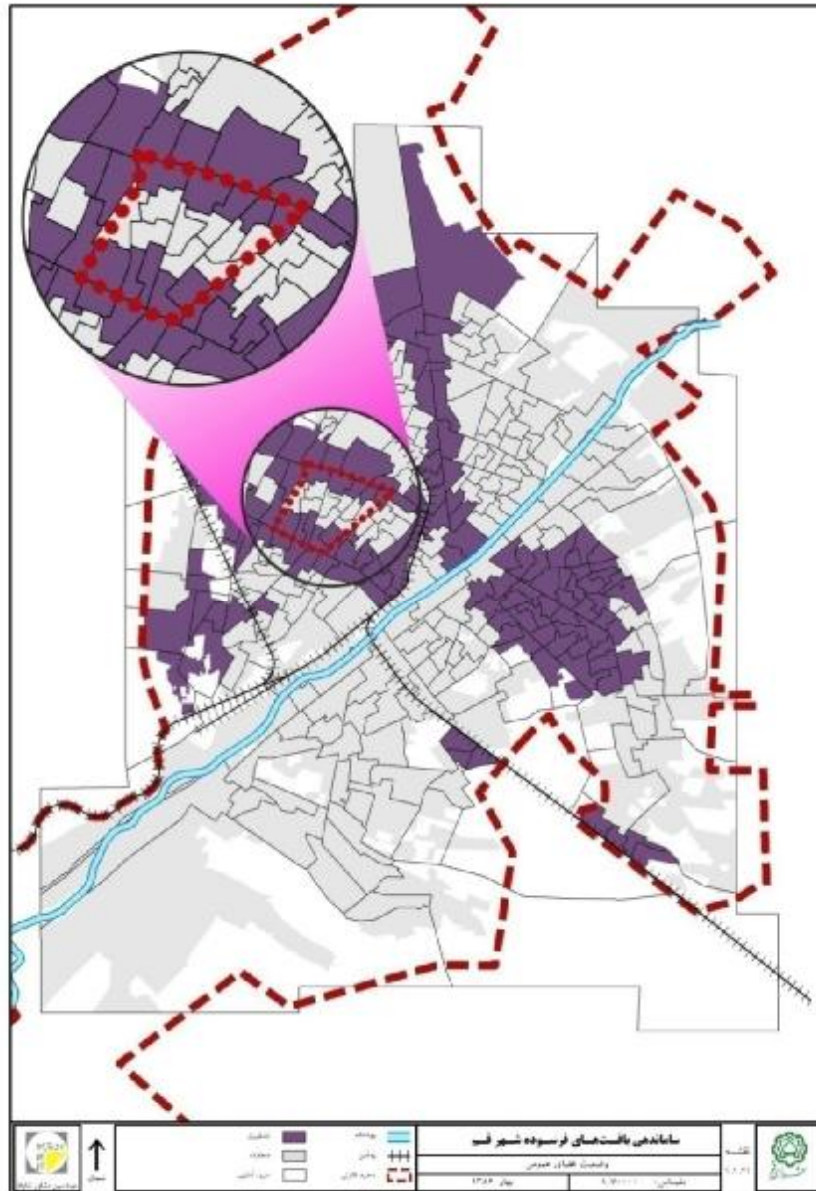


نقشه شماره 1-25: وضعیت توان اقتصادی در محدوده

نظام فضایی - کالبدی

وضعیت فضاهای عمومی

محلات قدیمی به علت فشردگی بافت و کمبود فضاهای باز عموماً با کمبود فضاهای عمومی مانند پارک و فضای سبز، محل بازی کودکان و غیره روبه‌رو هستند. در تصویر زیر وضعیت فضاهای عمومی در محدوده مشخص شده که طبق آن در اغلب قسمت‌های محله سوم خرداد کمبود این فضاها مشاهده می‌شود.



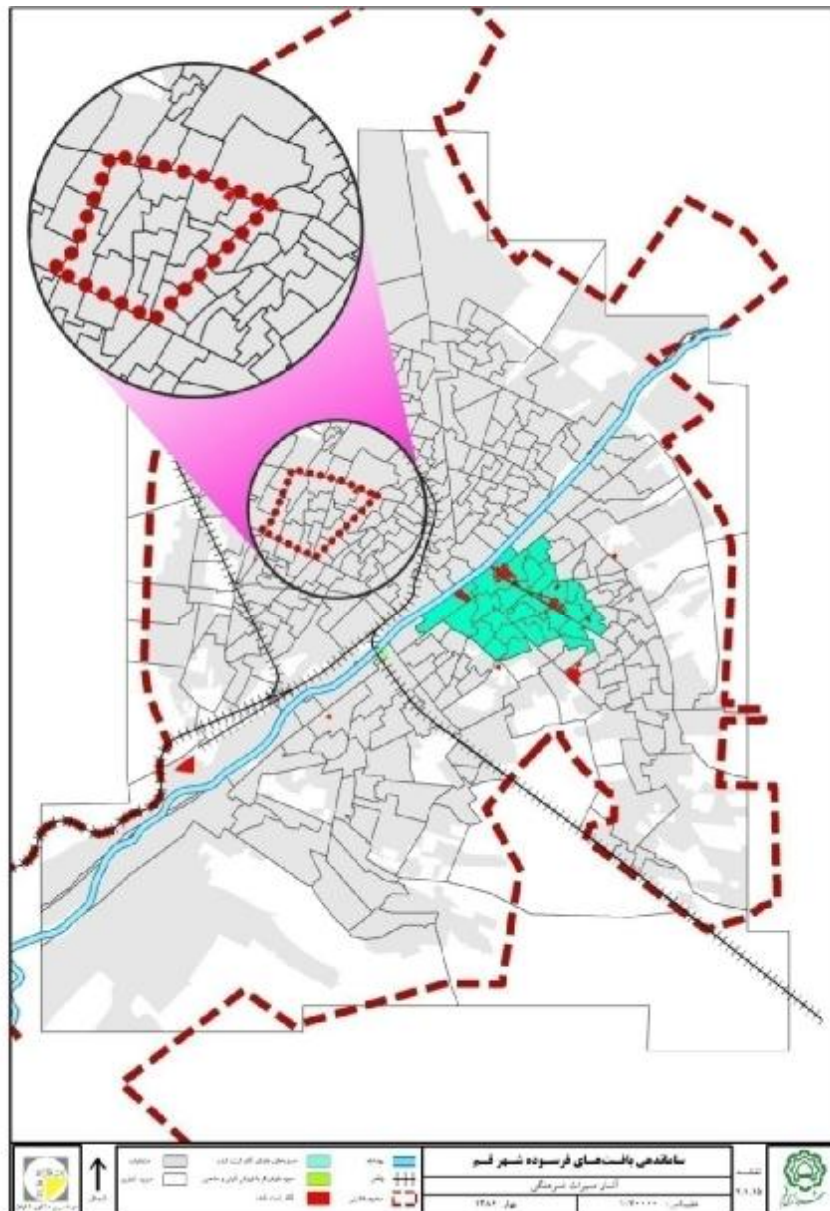
نقشه شماره 1-26: وضعیت فضاهای عمومی در محدوده

وضعیت میراث فرهنگی

در تصویر زیر آثار میراث فرهنگی در قم مشخص شده که طبق آن تنها یک اثر با این مشخصات در محدوده سوم خرداد وجود دارد و آن "امامزاده شاه جعفر" است که خصوصیات آن به شرح زیر است:

جدول شماره 1-30: مشخصات میراث فرهنگی واقع در محدوده سوم خرداد

نام اثر	قدمت	آدرس
امامزاده شاه جعفر	سال 665 تا 667 هجری قمری	خیابان امامزاده ابراهیم



نقشه شماره 1-27: وضعیت میراث فرهنگی در محدوده

نتایج حاصل از طرح

در طرح مذکور از روش تحلیل فضایی در سیستم اطلاعات جغرافیایی برای شناسایی بافت فرسوده شهر قم استفاده شده است. بر این اساس ابتدا شناسه‌های بافت فرسوده در سه گروه زیر طبقه‌بندی شده و نتایج هر یم به تفکیک نوع بافت ارائه شده است:

- وضعیت کالبدی؛
- وضعیت خدمات شهری؛
- وضعیت اجتماعی.

آنچه در زیر مطرح می‌شود، نتایج حاصل از طرح است، که به شکل نحوه مداخله با بافت‌های فرسوده بوده است. مطالعات انجام گرفته در مرحله شناخت، حاکی از آن است که بافت‌ها بر اساس گونه فرسودگی با یکدیگر متفاوت بوده و گاه ترکیبی از اشکال فرسودگی در یک حوزه وجود دارد، از این رو لازم است نوع مداخله در هر بخش نیز متناسب با تفاوت‌ها مد نظر قرار گیرد. به همین منظور برای هر نوع از اشکال مداخله مستندات مربوطه تهیه شده است. نتایج حاصل از طرح در زمینه شکل نحوه مداخله در بافت‌های فرسوده در مناطق 2 و 3 در سه دسته ارائه می‌شود:

محدوده‌های مداخله از نوع بهسازی

هدف کلی از بهسازی عبارت است از بهبود بخشیدن به وضعیت بافت و عناصر درونی آن است و محتوی مداخله در بهسازی مشمول مجموعه اقداماتی است که در حفظ و نگهداری بافت و عناصر آن هم‌نواخت با الگوی اولیه کمک می‌کند.

هر چند این مکان‌ها در سطح شهر پراکنده هستند، ولی تمرکز بیشتر آن‌ها در منطقه یک، که محل تشکیل هسته‌های اولیه شهر است، مشاهده می‌شود. در مناطق 2 و 3 آثاری به صورت تک بناهای ارزشمند وجود دارند که برای هر یک حریمی مشخص گردیده است و هر گونه مداخله در داخل حریم باید با ملاحظات خاص انجام پذیرد.

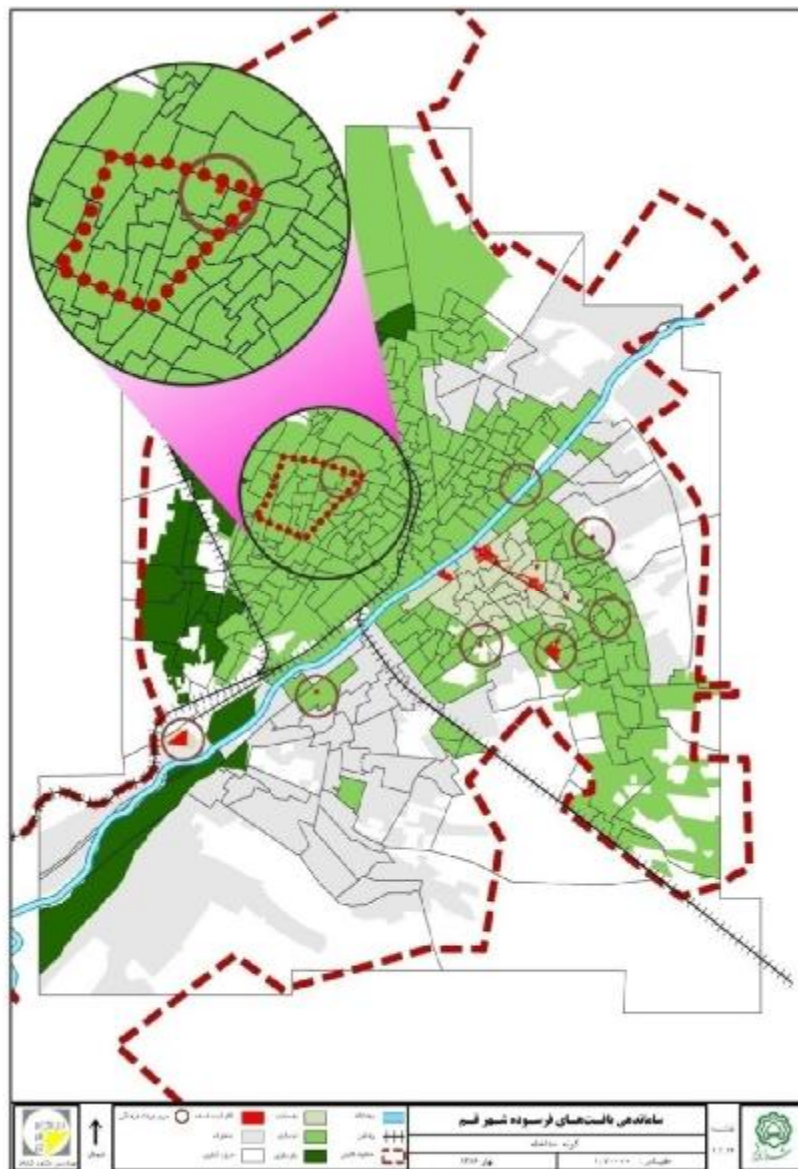
محدوده‌های مداخله از نوع نوسازی

هدف کلی مداخله در نوسازی بازآفرینی و معاصر سازی بافت و عناصر آن است و محتوای مداخله مشمول مجموعه اقداماتی است که با حفظ پیشینه و ماهیت‌های شکلی و محتوایی، معاصر سازی هم‌نواخت با زندگی نوین را در دستور کار دارد. بخش اعظم مناطق 2 و 3 به جز حاشیه شرقی منطقه 3 و نوار غربی و شمال غربی منطقه 2 نحوه مداخله از نوع نوسازی است.

محدوده‌های مداخله از نوع بازسازی

هدف کلی مداخله در بازسازی، دگرگونی کامل و ایجاد شرایطی جدید است. محتوای مداخله در بازسازی مشمول مجموعه اقداماتی است که منجر به ایجاد شرایط کاملاً دگرگون شده نسبت به پیشینه خود است.

در مناطق 2 و 3 شهر قم محله‌هایی وجود دارند که به دلیل قرارگیری در حریم برق فشار قوی و نداشتن امنیت، و یا رعایت نکردن اصول اولیه ساختمان سازی و بالاخره نداشتن پروانه ساخت مشمول مداخله از نوع بازسازی می‌شوند، اما از آنجا که این نوع اقدامات می‌تواند پیامدهای سیاسی، اجتماعی و اقتصادی به دنبال داشته باشد، از این رو امرسازی می‌بایستی بسیار سنجیده و با اقدامات توجیهی و مشارکت ساکنان این گونه بافت‌ها صورت پذیرد تصویر زیر نوع مداخله پیشنهادی در مناطق را نشان می‌دهد که طبق آن نوع مداخله در بافت فرسوده محله سوم خرداد از نوع نوسازی خواهد بود.



نقشه شماره 1-28: گونه مداخله در بافت فرسوده محدوده

منابع مالی

در این بخش به بررسی چگونگی تامین اعتبار طرح‌های مصوب، از جمله بندهای مرتبط در قانون بودجه سال 1384، قانون بودجه سال 1385 و آیین‌نامه اجرایی بند (ب) تبصره 6 این قانون پرداخته شده است.

منابع مادی

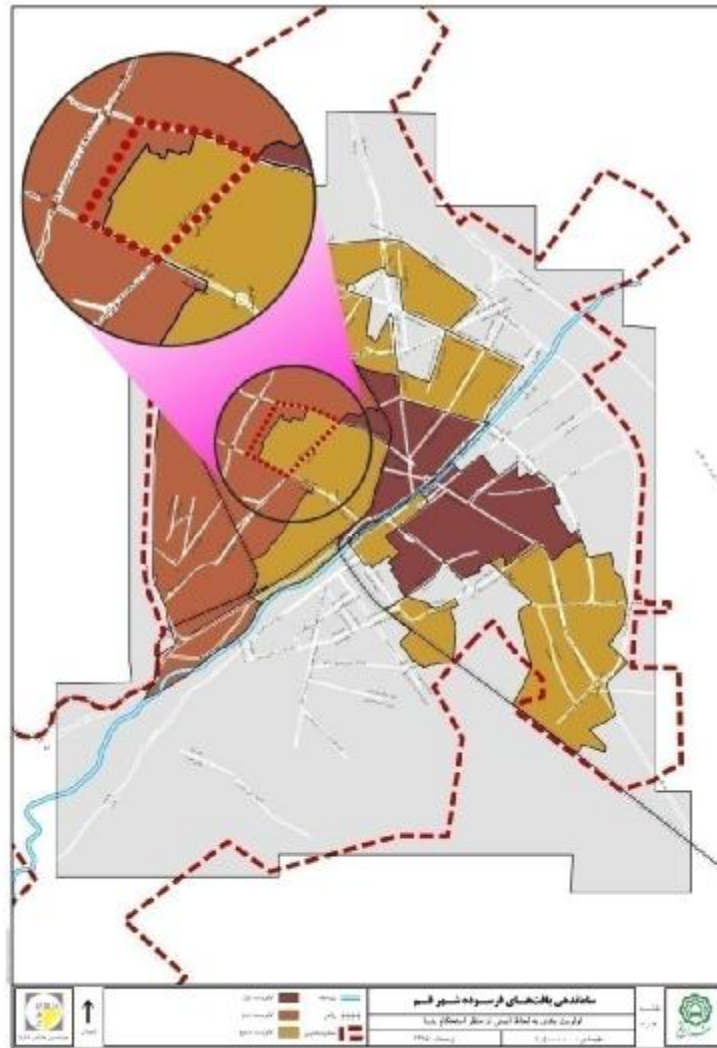
در این قسمت نیز به بررسی قوانین مداخله در بافت‌های ارزشمند پرداخت شده است. در این راستا مستنداتی از برنامه سوم و چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران آمده است. مصوبات میراث فرهنگی و قوانین جزایی مداخله در بافت فرسوده از جمله قانون مجازات اسلامی، قوانین مداخله در بافت‌های شهری فاقد میراث، اساسنامه شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران و مستندات قانون شهرداری‌ها در ادامه بررسی شده‌اند.

معرفی اولویت‌های مداخله (معرفی پهنه‌های مداخله دارای اولویت در چارچوب اولویت موضوعی کارفرما)

در این قسمت اولویت‌های مداخله از منظر کالبدی، کارکردی و گونه‌های مداخله در بافت فرسوده شهر قم مشخص شده‌اند. در ادامه جایگاه محله سوم خرداد در هر یک از این دسته‌بندی‌ها آمده است.

اولویت مداخله از منظر کالبدی

از منظر استحکام بنا، بافت محله سوم خرداد در اولویت دوم و سوم را در مداخله در بافت فرسوده دارد. بخش جنوبی این محله و قسمت‌های منتهی به بلوار کاشانی در اولویت سوم قرار دارند. بخش‌های شمالی و قسمت‌هایی از بافت که در مجاورت محور سوم خرداد قرار گرفته، در اولویت دوم مداخله کالبدی هستند. در تصویر زیر جایگاه محله سوم خرداد در این رابطه نمایش داده شده است.



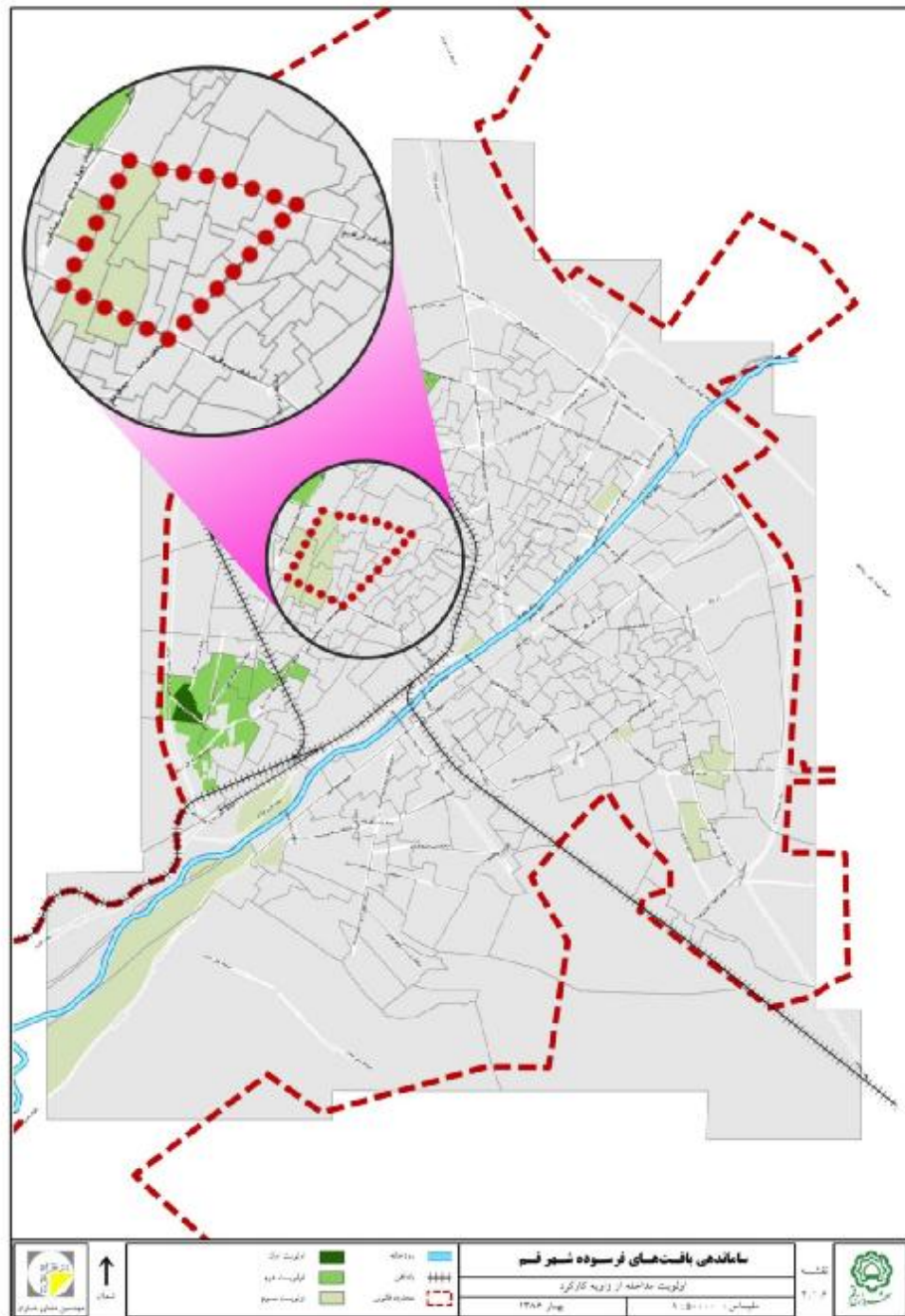
نقشه شماره 1-29: موقعیت محله سوم خرداد در اولویت‌بندی مداخله از منظر استحکام بنا

اولویت مداخله از منظر کارکردی

تعیین اولویت مداخله در این قسمت بر اساس شناسه‌های کارکردی و به شکل زیر صورت پذیرفته است:

- اولویت اول: بافت‌هایی که دو عامل ساخت‌وسازهای غیرمجاز و کاربری‌های ناسازگار را مشمول می‌شوند؛
- اولویت دوم: بافت‌هایی که در آن‌ها ساخت‌وسازهای غیرمجاز وجود دارد؛
- اولویت سوم: بافت‌هایی که کاربری‌های ناسازگار در آن‌ها مخل سلامتی شهروندان می‌باشد.

از منظر مداخله کارکردی، محله سوم خرداد در محدوده اولویت سوم قرار دارد.



نقشه شماره 1-30: موقعیت محله سوم خرداد در اولویت‌بندی مداخله از منظر کارکرد

اولویت مداخله از منظر گونه مداخله

در این قسمت به منظور تعیین گونه مداخله در بافت‌های دارای اولویت نقشه‌های تلفیقی شامل نقشه‌های اولویت مداخله بر حسب گونه‌های مداخله ارائه شده است. همچنین ضوابطی در رابطه با تخلیه و امداد رسانی در مواقع اضطراری و از منظر استحکام تبیین شده است.

1-3- بررسی چشم‌انداز طرح از دیدگاه مردم و مسئولین

در روند توسعه شهری لازم است تا شهر به مثابه یک کل یکپارچه دیده شود و کلیه اعضای آن بر اساس چشم‌انداز و راهبردهای بلندمدت مبتنی بر آن شکل گرفته و توسعه یابد. چشم‌انداز و چشم‌اندازسازی در فرآیند برنامه‌ریزی و طراحی اهمیت زیادی دارد و در تعیین سرنوشت اقتصادی، اجتماعی و کالبدی محدوده طرح نقش مهمی ایفا می‌کند. چشم‌انداز (vision) مقصد نهایی برنامه و طرح را به تصویر می‌کشد. در واقع چشم‌انداز توصیف روشن و فشرده‌ای از سیمای طرح در آینده است. تدوین چشم‌انداز به مثابه مفهوم ارائه هدفی است به ساکنان و استفاده‌کنندگان و توصیف چیزی است که احتمالاً در آینده با آن مواجه خواهند شد و به دنبال پاسخ این سوال است که «این‌جا توان بالقوه چه چیزی شدن را دارد؟»

چشم‌اندازسازی قلب فرآیند طراحی شهری است که به ساکنان شهر کمک می‌کند تا آینده مطلوب خود را تصویر کنند و آن‌را نزدیک به عمل ببینند. چشم‌انداز مقدماتی به‌واقع موجز ایده است و توصیف محدودی از آینده طرح را به تصویر می‌کشد که در مراحل بعدتر فرآیند طراحی، تدقیق شده و به شکل بیانیه چشم‌انداز تدوین می‌گردد. چشم‌اندازسازی دربرگیرنده فرآیندی است که طی آن نظرات و دیدگاه‌های مردم، مسئولان (تصمیم‌گیران) و کارشناسان در رابطه با انتظارات اساسی و کالبدی مرتبط با آینده آن محدوده گردآوری شده و پس از مرور و دسته‌بندی تلاش می‌شود که یک نوع تقارب و همگرایی نظرات در مورد آینده ایده‌آل حاصل شود.

بر اساس آنچه که بیان شد چشم‌انداز در پی ترسیم یک وضعیت ایده‌آل برای آینده یک شهر یا پاره‌ای از شهر است. برای تهیه چشم‌انداز در مورد دوم (محدوده‌ای از شهر) مقایسه و بررسی انتظارات با نقش و مأموریتی که شهر برای آن محدوده در نظر گرفته است، ضروری است بدین ترتیب ابتدا می‌باید اسناد و تصمیمات سطوح کلان را بررسی نمود و از سوی دیگر بررسی واقعیات و شرایط دقیق کنونی و مشخصات تصویر ایده‌آل و شیوه‌های دستیابی به آن مورد تجزیه و تحلیل و بررسی قرار گیرد. در ادامه خلاصه‌ای از گفته‌ها، مطالبات و نیازهای مردم و مسئولان در رابطه با محله سوم خرداد به‌طور جداگانه مطرح می‌شود.

1-3-1- خلاصه‌ای از دیدگاه ساکنان در ارتباط با محله

پس از بازدید میدانی، مشاهده و جمع‌آوری داده‌های حاصل از پرسش‌نامه‌هایی که میان اهالی محله سوم خرداد توزیع شده بود، نتایجی در رابطه با مطالبات و چشم‌انداز آن‌ها نسبت به وضعیت آینده محله به دست آمد که

خلاصه‌ای از آن در ادامه آمده است. مدت زمان سکونت پاسخ‌دهندگان به‌طور متوسط 19 سال است. بازه مدت زمان سکونت از 1 سال تا 45 سال متغیر است. دلایل سکونت معمولاً عبارتند از: قیمت مناسب زمین و اجاره مسکن، نزدیکی به محل کار، نزدیکی به خویشاوندان، سابقه سکونت خانوادگی و دسترسی آسان به مراکز اصلی شهر. آن‌ها در رابطه با مهم‌ترین نقاط قوت و ضعف محله از نکات زیر نام بردند:

نقاط ضعف

- فرسایش ساختمان‌ها و تبدیل آن‌ها به خرابه؛
- وجود خلافکاران، مجرمان و معتادان؛
- وجود واحدهای صنعتی درون بافت.

نقاط قوت

- وجود خیابان مهمی چون زنگارکی در محله؛
- صمیمیت و آشنایی حاکم میان همسایگان؛
- بافت قومیتی محله.

همچنین مهم‌ترین مشکلات کالبدی محله از نظر ساکنان به‌ترتیب عبارتند از:

- عرض کم کوچه‌ها؛
- کمبود فضای سبز؛
- نمای نامناسب بناها؛
- عدم وجود تسهیلات برای حضور معلولین و نابینایان؛
- عدم وجود سایه و آسایش اقلیمی؛
- کمبود مبلمان شهری؛
- کفسازی نامناسب معابر و پیاده‌روها؛
- تجمع آب‌های سطحی؛
- الحاقات جداره‌های بنا؛
- عرض نامناسب پیاده؛
- وجود تیرهای چراغ برق و سیم‌های آن‌ها؛
- کمبود نور و روشنایی در معابر.

در رابطه با سایر مشکلات محیطی نیز از موارد زیر یاد شد:

- سر و صدای زیاد ناشی از فعالیت‌های صنعتی و بازی کودکان در معابر؛
- عدم پاکیزگی و بهداشت محله؛
- ازدحام جمعیت در محله.

در یک جمع‌بندی کلی از نظرات ساکنان محله مشخص شد که اولویت‌های ساکنان برای بهبود وضعیت محله چه مواردی است:

- احداث فضای سبز؛
- احداث فضای بازی بچه‌ها؛
- نظم‌بخشی به معابر و خیابان‌ها؛
- احداث پاسگاه نیروی انتظامی؛
- جمع‌آوری معتادان و عوامل فروش مواد مخدر؛
- بهسازی کف و آسفالت معابر؛
- نظافت محله؛
- کاهش عوارض ساخت‌وساز و اعطای وام برای تعمیر منازل.

1-3-2- خلاصه‌ای از دیدگاه مسئولین در ارتباط با محله

طبق داده‌های حاصل از مصاحبه و پرسش‌نامه‌هایی که میان مدیران، مسئولان و کارشناسان توزیع شد، این محدوده در سال‌های آتی در سال‌های آتی محله‌ای مسکونی خواهد بود با کاربرد غالب مسکونی - فرهنگی، مذهبی و اقتصادی. مسئولین معتقدند محله سوم خرداد در حال حاضر و در وضع موجود با کاستی‌هایی در پاسخدهی به نیازهای استفاده‌کنندگان روبه‌رو است. نقاط ضعف و قوت محله از نظر آن‌ها در زیر آمده است.

نقاط ضعف

- عدم جود عنصر شاخص کالبدی؛
- عدم وجود عناصر هویت‌بخش؛
- بافت ناپایدار، فشرده، متراکم و ریزدانه؛
- عدم وجود مراکز فعال در ساختار فضایی؛
- کاهش حس تعلق ساکنان به محله و عدم رغبت به مشارکت اجتماعی؛
- کاهش امنیت محیطی؛
- فرسودگی کالبدی؛
- تراکم بالای جمعیت؛

سیما و منظر شهری نامطلوب.

نقاط قوت

- ساختار اجتماعی همگون؛
- پتانسیل اقتصادی محله.

در این جمع‌بندی مشخص شد که مسئولین قائل به حفظ و ساماندهی محله سوم خرداد با رویکرد اجتماعی و اقتصادی هستند. همچنین در چشم‌انداز سال‌های آتی مقیاس کارکردی محله را فرامحلی و ناحیه‌ای می‌دانند. خواسته‌ها و اولویت‌های آن‌ها نیز شامل موارد زیر می‌شود:

- حفظ شخصیت محله و بازآفرینی آن منطبق بر شاخصه‌های ادراکی ساکنان قدیمی و خواسته‌های آن‌ها؛
- تقویت مراکز محلی، ایجاد فضاهای شهری با رویکرد محلی و پیاده‌محور جهت حضور بیشتر مردم در فضا؛
- تقویت ارتباط با محله‌های مجاور.
- همچنین اولویت‌های مسئولین در رابطه با طراحی و اجرای پروژه‌ها به ترتیب شامل موارد زیر است:
- تهیه و اجرای طرح در راستای تعریف یک مرکز محله سرزنده و کارآ در محله؛
- تهیه و اجرای طرح برای تعریف کانون‌های فعالیتی و پاتوق‌های محلی؛
- تهیه طرح برای جانمایی اماکن فرهنگی و ورزشی؛
- تهیه طرح برای جانمایی فعالیت‌های اقتصادی و تجاری؛
- تهیه و اجرای طرح برای جداره‌های خیابان‌های اصلی محله؛
- تهیه و اجرای طرح برای کف‌سازی محورهای اصلی محله.

لازم به ذکر است که باتوجه به ضعف فرهنگ مشارکت‌پذیری، مقامات و مسئولان اختصاص بودجه‌ای برای راه‌اندازی دفتر تسهیل‌گری در محله سوم خرداد را ضروری دانسته‌اند.

1-3-3- جمع‌بندی دیدگاه‌های ساکنان و مسئولین

در این بند از مطالعات نیز دستیابی به چشم‌انداز محدوده از نگاه مدیران، مسئولان، کارشناسان و افراد مطلع محلی مد نظر بوده است. به همین منظور ابتدا دسته‌بندی موضوعی برای تدوین چشم‌انداز در شش بخش انجام گرفته است. این شش بخش که عبارتند از جمعیتی - اجتماعی، کالبدی - فضایی، اقتصادی، کارکردی، زیست‌محیطی و سیما و منظر شهری، در سایر قسمت‌های این طرح نیز با همین تقسیم‌بندی مورد استفاده قرار خواهند گرفت. بر این اساس و با توجه به مطالعات صورت گرفته می‌توان چشم‌انداز مسئولین و ساکنان در رابطه با محله سوم خرداد را در بخش‌های مختلف به صورتی که در جدول زیر آمده، بیان نمود.

جدول شماره 1-31: نتایج حاصل از بررسی کلی چشم‌انداز مسئولان و مردم در بخش‌های مختلف

بخش مورد نظر	چشم‌انداز و کلیدواژگان مرتبط
جمعیتی - اجتماعی	محل‌های سرزنده، دارای پیوند اجتماعی بالا، عاری از قشر آسیب‌پذیر، فاقد جرم و جنایت و محل‌های ایمن
کالبدی - فضایی	محل‌های امن با بافتی پاسخگو و پایدار، دارای خدمات زیرساختی، دسترسی و مراکز محلی مطلوب
اقتصادی	محل‌های با اقتصاد پویا با تکیه بر راسته‌های مهم فعالیتی موجود و با تقویت ظرفیت‌های اقتصادی محله
کارکردی	پهنه‌ای مسکونی با راسته‌های فعالیتی در مقیاس منطقه و شهر و عملکردهای مطلوب عمومی شامل کاربری‌های تفریحی در مقیاس محله و فضای سبز
زیست‌محیطی	محل‌های آرام، پاک، سرسبز و سرشار از آسایش اقلیمی برای ساکنان
سیما و منظر شهری	محل‌های خوش سیما، منظم و خوانا دارای هویت منحصر به فرد

1-3-4- تدوین چشم‌انداز مقدماتی

چشم‌انداز روشن و خوب حاوی پاسخ مناسب به آینده مکان، کیفیت‌های توسعه آینده و شخصیت شهر و فضاهای آن می‌باشد. در دنیای امروزی، امر تدوین و اجرای چشم‌انداز برای شهرها نه یک «انتخاب» که یک «ضرورت» است. در همان حال که شهرهای دارای چشم‌انداز آینده مطلوب خود را خواهند آفرید، شهرهای فاقد چشم‌انداز توسط روندهای موجود به آینده رانده خواهند شد. چشم‌انداز به جامعه و شهر در استفاده از فرصت‌های موجود و خلق فرصت‌های جدید یاری رسانده و به اجتماع کمک می‌کند تا برنامه تغییر خویش و واکنش به تغییرات محیط خارجی را تنظیم نماید.

در فرآیند مطالعات طراحی شهری، پس از مطالعه طرح‌های فرادست تهیه شده و بررسی نظرات و دیدگاه‌های کارفرما و مدیران شهری، می‌توان به یک چشم‌انداز اولیه دست یافت که اهمیت این چشم‌انداز در تدوین اهداف و راهبردهای کلان محدوده و جهت‌دهی مطالعات پایه شناختی می‌باشد. این فرآیند در تصویر روبرو قابل مشاهده است.



چشم‌انداز حاضر از طریق فرآیندی شامل شناخت و بررسی طرح‌های فرادست و با مشارکت مدیران شهری شهر قم و ساکنان محدوده در خصوص بافت فرسوده این شهر و به‌طور اخص محله سوم خرداد به دست آمده است و بستر مسیر تحولات آینده این قسمت از شهر را بر پایه آرمانگرایی واقع‌بینانه بنا می‌نهد.

لازم به ذکر است محدوده مطالعه قسمتی از بافت فرسوده شهر قم است و چشم‌انداز آن از چشم‌انداز کل محدوده جدا نمی‌باشد. با توجه به مطالعات و بررسی نقطه نظرات و استنتاج و تجزیه و تحلیل وضع موجود می‌توان چشم‌انداز اولیه زیر را برای محدوده تبیین نمود.

باتوجه به شناخت کلی از محدوده طرح، از این منظر چشم‌انداز مقدماتی طرح پیش رو به شرح زیر است:

«محلّه سوم خرداد محله‌ای است متشکل از ساختار اجتماعی همگن که واجد هویت، آرام، سرسبز و سرزنده با بافتی پایدار و ایمن است که کارآیی و زیبایی آن مطلوبیت و آرامش را برای ساکنان فراهم می‌آورد.»

1-4- جمع‌بندی اجمالی و اولیه از نقش، جایگاه، الزامات و گرایش‌ات توسعه در محلّه

همان‌طور که در این بند مشاهده شد، محلّه سوم خرداد قسمتی از محدوده بافت فرسوده شهر قم در حوزه شمال قمرود را به خود اختصاص داده است. این محلّه که بخش اعظمی از ساکنان آن را مهاجرات ترک زبان تشکیل داده‌اند، با مشکلات عدیده‌ای روبه‌رو است. گستره این مشکلات از مسائل اجتماعی تا معضلات کالبدی است، بنابراین توجه به آن‌ها در موازات با آراء و عقاید ساکنان در فرآیند طراحی از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. به نظر می‌رسد تعادل بخشی فعالیت و سکونت، ساماندهی خدمات، توجه به ارتباط محدوده با محله‌های عرفی مجاور، تجدیدنظر در نظام‌های زیرساختی محلّه و تعریف یک سازمان فضایی پاسخده از مهم‌ترین رویکردها در احیای بافت فرسوده محلّه سوم خرداد خواهد بود. همان‌طور که در بخش‌های قبل ذکر آن رفت، بررسی نقطه نظرات مردم و مسئولان در شکل‌گیری چشم‌انداز اولیه طرح نقش مهمی داشته و راه‌گشای سوگیری در سایر بخش‌های طرح خواهد بود.

2- بررسی ساختار جمعیتی و اجتماعی مؤثر بر محدوده

2-1- بررسی ویژگیهای جمعیتی (تراکم جمعیتی، ویژگیهای خانوار در واحد مسکونی، وضعیت سکونت)

برای دستیابی به اهداف شرح خدمات مطالعات در قسمت جمعیتی و بر اساس سرشماری های رسمی نفوس و مسکن مرکز آمار ایران، در این بخش به بررسی و تحلیل مؤلفه های جمعیت پرداخته شده که در ذیل به آن اشاره می کنیم.

منابع جمعیتی موجود اطلاعات بسیار مهمی از بافت را در اختیار ما می گذارد که اغلب این اطلاعات از طریق مطالعات میدانی قابل دسترسی نمی باشد. به طور کلی در این قسمت از مطالعات کلیه اطلاعات تولید شده در ارتباط با محدوده مورد مطالعه از قبیل نقشه های موجود و آمارهای جمعیتی سرشماری سالهای 1385 و 1390 مورد بررسی و تحلیل قرار گرفتند. فواید این مرحله از تحقیق در دو چیز است:

1- اطلاعات و یافته های این مرحله که با مراجعه به سرشماری ها و آمارنامه ها به دست می آید مبنای مقایسه سایر یافته های مطالعات محسوب می گردد.

2- هدفمندی جمع آوری اطلاعات براساس نیازها و خواسته های اساسی، از تولید اطلاعات غیرضروری جلوگیری می کند.

با توجه به اینکه اطلاعات جمعیتی مرکز آمار ایران به عنوان اطلاعات نهایی مورد تأیید تمام ارگانها و سازمانها می باشد جهت بررسی مطالعات جمعیتی از سرشماری نفوس و مسکن سال 1385 جهت مقایسه با سرشماری سال 1390 استفاده شده است هرچند جهت مطالعات جامع جمعیتی از محدوده از اطلاعات سرشماری جمعیتی سال 1390 در سطح بلوک استفاده شده است. با توجه به این امر محدوده مورد مطالعه در قالب بلوکهای آماری مورد مطالعه قرار گرفته که در تصویر زیر موقعیت هر یک از این حوزه های جمعیتی را می توان مشاهده نمود.

از آنجا که محدوده مطالعاتی دارای مساحتی معادل 101 هکتار با هکتار و به صورت یک محدوده پیوسته و متصل در شهر می باشد، محدوده مطالعاتی از شمال به خیابان امامزاده ابراهیم، از جنوب به خیابان توحید (نیروگاه)، از شرق به خیابان آیت اله کاشانی و از غرب به خیابان سوم خرداد منتهی می شود.

2-1-1- بررسی وضعیت موجود جمعیت در محدوده بافت فرسوده

به طور کلی مبنای مطالعات برنامه ریزی شهری جمعیت و مطالعات جمعیتی می باشد، زیرا نیازهای خدماتی بر مبنای جمعیت مورد سنجش و ارزیابی واقع می شوند. از این رو مطالعه جمعیت فعلی، تحولات جمعیتی گذشته و پیش بینی جمعیت آینده از ملزومات طرح های شهری به شمار می رود.

بررسی تحولات جمعیتی محدوده طرح بر اساس آمارهای موجود نشان می دهد جمعیت محدوده مطالعاتی بافت فرسوده در سال 1385 برابر با 30168 نفر بوده که این میزان در سال 1390 به 28741 نفر کاهش پیدا کرده است. این آمار نشان می دهد که در طول این دهه 1427 نفر از جمعیت محدوده کم شده است. به عبارتی نرخ رشد جمعیت در این دهه برابر با 0/2- درصد بوده است که بر همین اساس، جمعیت محدوده در سال 1390 به 28741 نفر کاهش یافته است. قابل ذکر می باشد که جمعیت شهر قم در سال 1385 برابر با 951918 نفر بوده که در سال 1390 به 1074036 نفر افزایش یافته است. با توجه به این افزایش جمعیت نرخ رشد این پنج سال برابر با 0/6 درصد می باشد. جدول زیر تحولات جمعیتی را در محدوده مطالعاتی از سال 1385 الی 1390 را نشان می دهد.

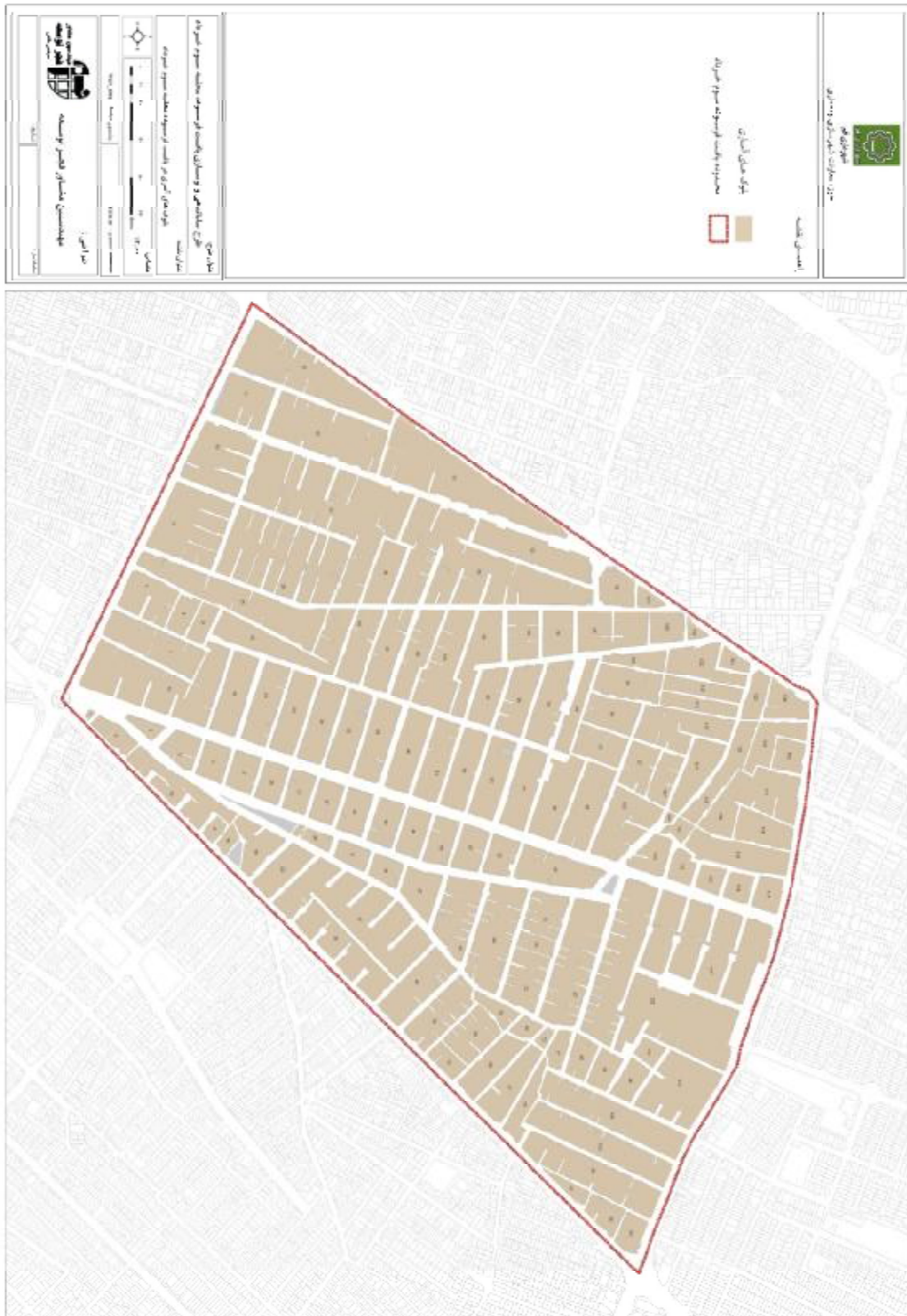
جدول شماره 2-1: بررسی تحولات جمعیتی جمعیت شهر اهواز و محدوده مورد مطالعه بافت فرسوده طی سالهای 1390-1385

سهم جمعیتی محدوده بافت فرسوده از کل شهر	جمعیت		سال
	محدوده بافت فرسوده	شهر	
3/2	30168	951918	۱۳۸۵
2/7	28741	1074036	۱۳۹۰
میزان نرخ رشد			
	محدوده بافت فرسوده	شهر	دوره
	-0/2	0/6	۱۳۸۵-۱۳۹۰

مأخذ: مطالعات مشاور

بررسی جدول فوق نشان می دهد که در سال 1385 سهم جمعیت محدوده مطالعاتی برابر با 3/2 درصد از جمعیت شهر را شامل شده است که این نسبت در سال 1390، به 2/7 درصد کاهش یافته است. این موضوع بیانگر کاهش سهم جمعیت ساکن در محدوده مطالعاتی نسبت به دهه قبل بوده است. همچنین مقایسه میزان رشد سالانه جمعیت در محدوده نشان می دهد که علاوه بر کاهش سهم جمعیت، تعداد جمعیت نیز روند کاهشی داشته است و نشان دهنده روند مهاجرت مثبت در محدوده است و به عبارتی دیگر این محدوده در حال از دست دادن جمعیت خود می باشد.

نقشه شماره ۲-۱۰: محدوده مطالعاتی بافت فرسوده بر اساس بلوک بندی مرکز آمار ایران در سال ۱۳۹۰



2-1-2- بررسی تراکم جمعیتی محدوده بافت فرسوده

2-1-2-1- بررسی تراکم خالص و ناخالص جمعیت

بر اساس مطالعات انجام شده تراکم ناخالص جمعیت در محدوده طرح 284/6 نفر در هکتار محاسبه می‌شود. تراکم مذکور در محدوده مورد مطالعه به صورت یکنواخت پراکنده نشده است. این پراکندگی را می‌توان در 5 حوزه تراکمی (کمتر از 100 نفر در هکتار)، (100-200 نفر در هکتار)، (200-300 نفر در هکتار)، (300-400 نفر در هکتار)، (400-500 نفر در هکتار) و بیشتر از 500 نفر در هکتار تقسیم بندی کرد. بررسی نحوه پراکندگی تراکم های مذکور نشان از تراکم بالا در بخشهای مختلف محدوده را (ضلع غربی خیابان مطهری، ضلع شرقی بافت و اطراف خیابانهای چمران، آیت اله کاشانی و زنگارکی و اطراف خیابان امام جواد(ع)) دارد که بیشتر از 500 نفر در هکتار تراکم آن است و کمترین تراکم که کمتر از 100 نفر در هکتار بوده در ضلع شرقی خیابان زنگارکی واقع شده است.

بر اساس همین مطالعات تراکم خالص مسکونی 576 نفر در هکتار برآورد شده است. مطالعه نحوه پراکندگی این نوع تراکم در 5 حوزه تراکمی (200-300 نفر در هکتار)، (300-400 نفر در هکتار)، (400-500 نفر در هکتار)، (500-600 نفر در هکتار) و بیشتر از 600 نفر در هکتار تقسیم بندی کرد. کمترین تراکم خالص در ضلع شرقی خیابان زنگارکی کمتر از یکصد نفر در هکتار می‌باشد و بیشترین تراکم خالص نیز در سارسر بافت با تراکمی معادل با بیشتر از 500 نفر در هکتار قابل مشاهده است.

جدول شماره 2-2: توزیع تراکمیهای جمعیتی خالص و ناخالص در محدوده مطالعاتی در سال 1390

شماره بلوک	جمعیت ۱۳۹۰	مساحت کل بلوک (م. مربع)	مساحت مسکونی (م. مربع)	تراکم ناخالص ۱۳۹۰	تراکم خالص ۱۳۹۰
1	291	135/5	0	0	0
2	110	2053/2	280/6	535/7	3920/2
3	61	1060/6	0/0	575/2	0/0
4	234	5122/0	3043/1	456/8	769/0
5	117	2050/8	1844/1	570/5	634/5
6	116	2493/2	616/1	465/3	1882/8
7	337	7617/6	5637/7	442/4	597/8
8	106	1843/5	1721/9	575/0	615/6
9	43	840/6	659/7	511/5	651/8
10	528	16428/0	10577/6	321/4	499/2
11	113	2480/2	1381/3	455/6	818/1
12	331	11903/1	5390/8	278/1	614/0
13	237	6708/6	2095/4	353/3	1131/0
14	51	916/4	616/2	556/5	827/6
15	270	8974/1	4200/2	300/9	642/8
16	274	5558/4	4634/9	492/9	591/2
17	120	2663/1	1662/6	450/6	721/8
18	129	5655/3	2670/1	228/1	483/1
19	141	3910/0	2037/1	360/6	692/2
20	121	2518/3	1240/0	480/5	975/8
21	298	5565/4	4778/3	535/4	623/7
22	188	3914/2	2276/1	480/3	826/0
23	140	2636/2	1465/9	531/1	955/1
24	241	5284/3	4305/0	456/1	559/8
25	523	12989/3	7967/1	402/6	656/5
26	0	1303/2	0/0	0/0	0/0
27	135	2772/1	1339/3	487/0	1008/0
28	270	5320/5	4461/5	507/5	605/2
29	986	19627/5	17334/8	502/4	568/8
30	511	9543/5	7374/5	535/4	692/9
31	75	1762/9	594/5	425/4	1261/7
32	263	5136/4	4103/2	512/0	641/0
33	126	2999/6	562/8	420/1	2238/7
34	251	4661/2	4058/5	538/5	618/5
35	325	13460/1	6996/1	241/5	464/5
36	372	8021/3	6131/5	463/8	0

مأخذ: آمار رسمی سال ۱۳۹۰ مرکز آمار ایران، مطالعات مشاور

جدول شماره 2-3: توزیع تراکمیهای جمعیتی خالص و ناخالص در محدوده مطالعاتی در سال 1390

شماره بلوک	جمعیت ۱۳۹۰	مساحت کل بلوک (م. مربع)	مساحت مسکونی (م. مربع)	تراکم ناخالص ۱۳۹۰	تراکم خالص ۱۳۹۰
37	454	14332/4	6901/3	316/8	657/8
38	226	5541/1	3329/1	407/9	678/9
39	94	1934/8	834/2	485/8	1126/9
40	101	3064/3	1427/8	329/6	707/4
41	165	3945/9	2988/5	418/2	552/1
42	262	5319/9	4325/8	492/5	605/7
43	845	27751/7	16358/5	304/5	516/6
44	133	3002/6	1305/6	443/0	1018/7
45	899	17956/2	14556/1	500/7	617/6
46	253	5644/9	5453/1	448/2	464/0
47	0	3796/0	0/0	0/0	0/0
48	255	5208/6	3925/2	489/6	649/6
49	236	6595/1	3734/9	357/8	631/9
50	155	3024/3	1803/7	512/5	859/3
51	268	5353/0	4509/6	500/7	594/3
52	94	1825/8	987/3	514/8	952/1
57	147	3090/9	1358/4	475/6	1082/1
58	233	4573/9	4502/7	509/4	517/5
59	209	6150/1	3472/6	339/8	601/9
60	223	3668/3	3401/8	607/9	655/5
61	227	5485/7	4482/6	413/8	506/4
62	94	2658/0	911/2	353/7	1031/6
63	104	1780/5	1702/3	584/1	610/9
64	423	9524/5	7915/3	444/1	534/4
65	175	4434/2	3908/3	394/7	447/8
66	204	3801/7	3256/1	536/6	626/5
67	213	4996/2	3876/3	426/3	549/5
68	226	4880/1	4822/3	463/1	468/7
69	81	1218/5	1185/8	664/8	683/1
70	137	2859/0	2169/1	479/2	631/6
71	205	5523/5	3544/4	371/1	578/4
72	262	5119/2	4364/4	511/8	600/3
73	46	586/0	497/8	785/0	924/1
74	95	1555/6	1495/4	610/7	635/3
75	393	18002/0	7812/5	218/3	503/0
76	207	3960/5	2881/9	522/7	718/3

مآخذ: آمار رسمی سال ۱۳۹۰ مرکز آمار ایران، مطالعات مشاور

جدول شماره 2- 4: توزیع تراکمهای جمعیتی خالص و ناخالص در محدوده مطالعاتی در سال 1390

شماره بلوک	جمعیت ۱۳۹۰	مساحت کل بلوک (م. مربع)	مساحت مسکونی (م. مربع)	تراکم ناخالص ۱۳۹۰	تراکم خالص ۱۳۹۰
77	112	1617/9	1564/8	692/2	715/8
78	118	3608/6	1918/7	327/0	615/0
79	270	5509/8	5124/2	490/0	526/9
80	242	6282/9	5433/1	385/2	445/4
53	283	5888/7	4346/3	480/6	651/1
54	194	8090/4	5522/3	239/8	351/3
55	315	6602/2	3238/5	477/1	972/7
56	290	5308/4	4384/1	546/3	661/5
105	508	9937/5	491/7	511/2	10331/7
106	0	238/1	238/1	0/0	0/0
107	148	2821/6	2821/6	524/5	524/5
108	64	2600/8	2183/5	246/1	293/1
81	45	1287/5	683/4	349/5	658/5
82	201	7963/8	4378/0	252/4	459/1
83	1039	26536/2	20358/7	391/5	510/3
84	179	3147/4	2274/9	568/7	786/9
85	152	2403/2	2302/7	632/5	660/1
86	178	6244/3	2265/9	285/1	785/6
87	452	11896/7	7025/3	379/9	643/4
88	268	6905/9	6007/6	388/1	446/1
89	107	2238/7	1895/7	478/0	564/4
90	101	2386/5	2018/5	423/2	500/4
91	169	3831/6	3636/3	441/1	464/8
92	70	3031/8	2108/4	230/9	332/0
93	161	4044/6	3835/4	398/1	419/8
94	41	2247/4	803/2	182/4	510/5
95	169	6568/9	4950/3	257/3	341/4
96	114	2316/5	2172/1	492/1	524/8
97	182	3498/0	2992/7	520/3	608/2
98	428	10403/5	8406/0	411/4	509/2
99	188	4873/8	4726/0	385/7	397/8
100	278	7479/0	5719/9	371/7	486/0
101	30	1017/4	605/3	294/9	495/6
102	62	2215/9	2215/9	279/8	279/8
103	75	1417/8	1245/5	529/0	602/2
104	114	2940/7	1142/6	387/7	997/7

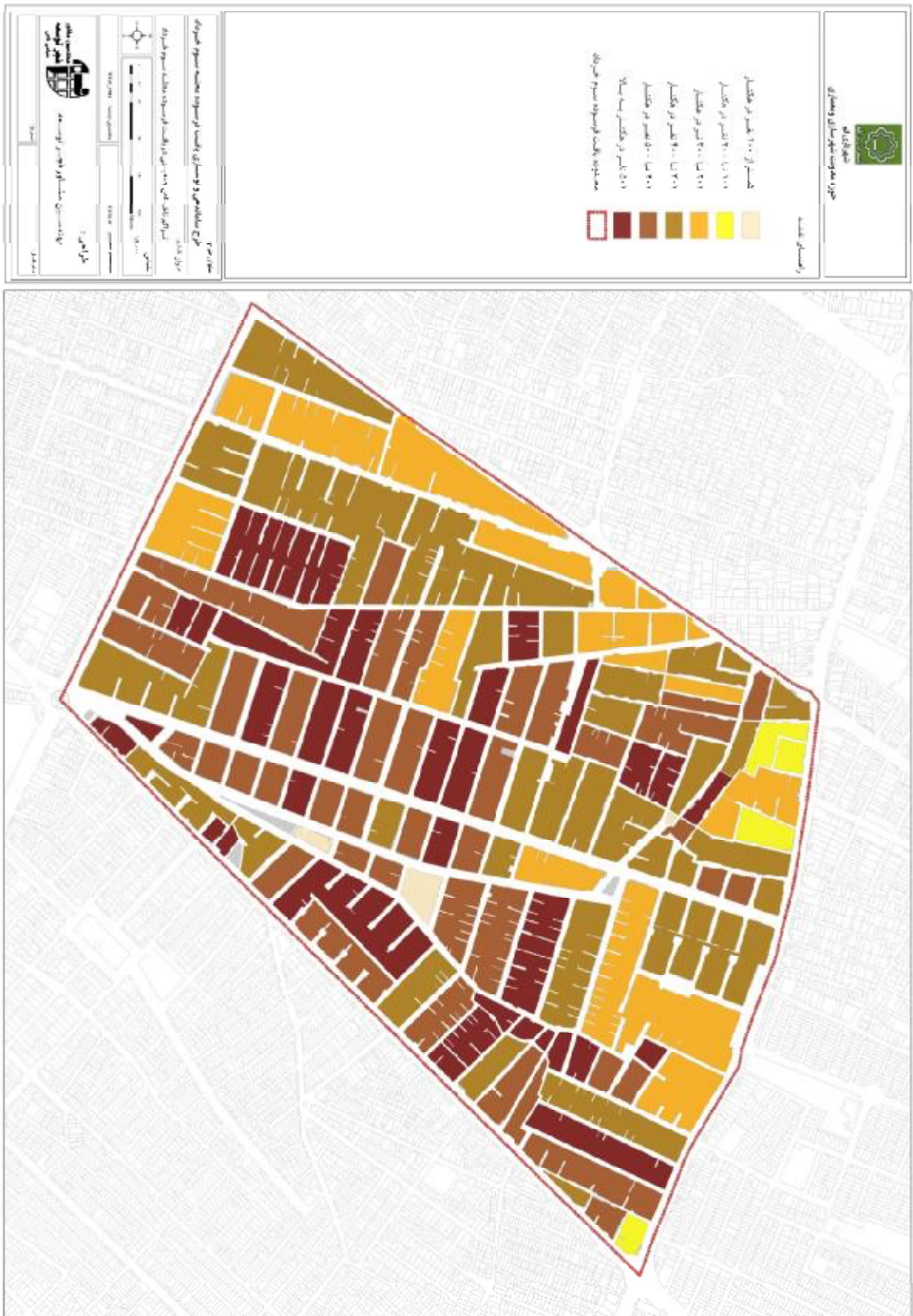
مأخذ: آمار رسمی سال ۱۳۹۰ مرکز آمار ایران، مطالعات مشاور

جدول شماره 2-5: توزیع تراکمیهای جمعیتی خالص و ناخالص در محدوده مطالعاتی در سال 1390

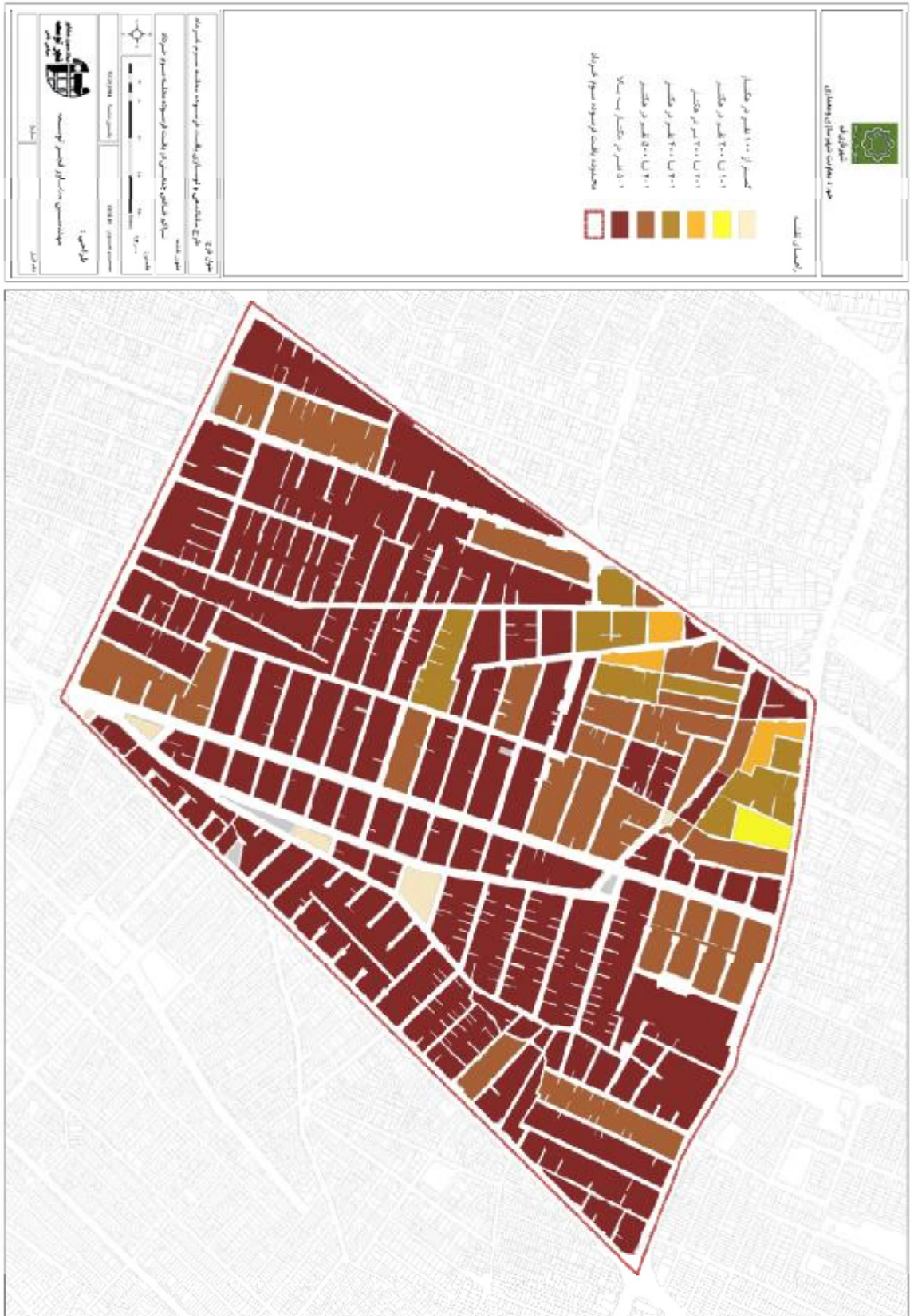
شماره بلوک	جمعیت ۱۳۹۰	مساحت کل بلوک (م. مربع)	مساحت مسکونی (م. مربع)	تراکم ناخالص ۱۳۹۰	تراکم خالص ۱۳۹۰
109	419	10871/8	10005/1	385/4	418/8
110	44	1085/4	1019/4	405/4	431/6
111	61	1918/1	1087/6	318/0	560/9
112	17	667/1	125/1	254/8	1359/0
113	257	10042/6	3475/6	255/9	739/4
114	170	4781/9	3997/5	355/5	425/3
115	73	1680/4	1418/5	434/4	514/6
116	128	2173/6	1837/8	588/9	696/5
117	310	7386/4	6938/2	419/7	446/8
118	83	2873/8	2738/5	288/8	303/1
119	112	2648/8	2557/3	422/8	438/0
120	806	30692/8	13065/9	262/6	616/9
121	89	2972/8	2934/0	299/4	303/3
122	164	4758/5	3648/3	344/6	449/5
123	41	1193/4	742/1	343/6	552/5
124	90	1858/1	1110/1	484/4	810/7
125	102	2643/6	2483/3	385/8	410/7
126	100	2257/0	1757/3	443/1	569/1
127	737	21116/1	14905/2	349/0	494/5
128	77	2276/3	1038/7	338/3	741/3
129	222	6731/0	5115/9	329/8	433/9
130	73	4249/2	3671/7	171/8	198/8
131	210	7190/9	6338/6	292/0	331/3
132	43	2305/1	1328/3	186/5	323/7
133	78	3948/1	2621/8	197/6	297/5
134	110	3012/1	1596/9	365/2	688/8

مأخذ: آمار رسمی سال ۱۳۹۰ مرکز آمار ایران، مطالعات مشاور

نقشه شماره 2- 11: تراکم ناخالص جمعیتی



نقشه شماره ۲-۱۲: تراکم خالص جمعیتی



2-1-3- بررسی ساختار جمعیت و ویژگیهای خانوار در واحد مسکونی

بررسی ساختار جمعیت نشان دهنده تغییر و تحولات فاکتورها و شاخص های جمعیتی در یک مکان و تأثیر آن بر روند برنامه ریزی های اجتماعی، اقتصادی و کالبدی می باشد. بر این اساس در این بخش به بررسی برخی از این شاخص ها می پردازیم.

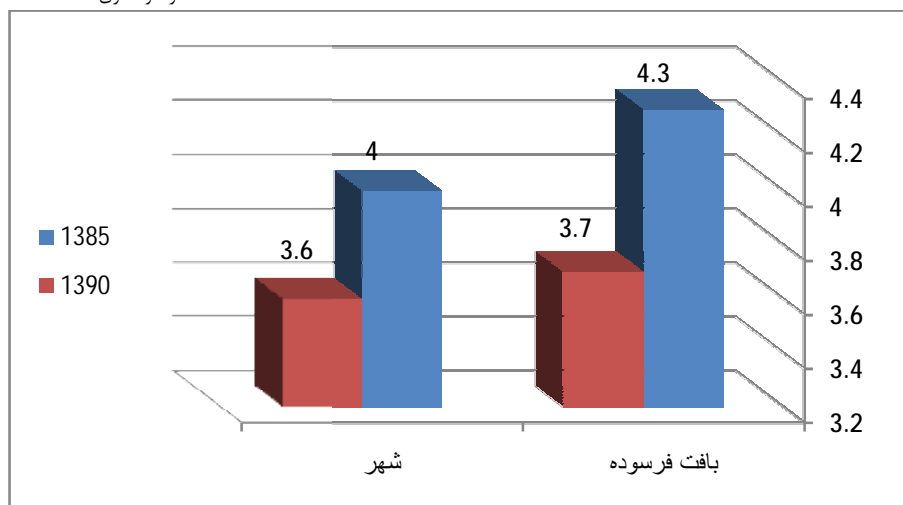
2-1-3-1- مطالعه تحولات بعد خانوار در محدوده مطالعاتی

آمارهای در دسترس کاهش محسوس بعد خانوار در محدوده مطالعاتی طی دو سرشماری اخیر را نشان می دهد. بر پایه آمار سال 1385 جمعیتی معادل با 30168 نفر در قالب 6927 خانوار در محدوده طرح ساکن بوده اند که به این ترتیب بعد خانوار آن 4/3 نفر در خانوار محاسبه شده است. در سال 1390، جمعیتی برابر با 28741 نفر در قالب 7790 خانوار ساکن بوده اند که بعد خانوار آن 3/7 نفر می باشد. بنابراین بعد خانوار در محاسبه دوره 85 و 90 با کاهش محسوسی همراه بوده و از 4/3 نفر در هر خانوار به 3/7 نفر رسیده است. همچنین قابل ذکر می باشد که تعداد کل خانوار شهر قم در سال 1385 برابر با 240339 خانوار می باشد که با توجه به جمعیت آن سال (951918 نفر) بعد خانوار آن 4 نفر بوده است، در صورتیکه در سال 1390 تعداد خانوارهای موجود شهر برابر با 299752 خانوار بوده که با توجه به جمعیت آن سال (1074036 نفر) بعد خانوار آن به 3/6 نفر رسیده که نسبت به سال 1385 افزایش یافته است.

جدول شماره 2- 6: تحولات جمعیت و خانوار در محدوده بافت فرسوده و کل شهر طی سالهای 1385-1390

سال	جمعیت		خانوار		بعد خانوار	
	شهر	محدوده بافت فرسوده	شهر	محدوده بافت فرسوده	شهر	محدوده بافت فرسوده
۱۳۸۵	۹۵۱۹۱۸	۳۰۱۶۸	۲۴۰۳۳۹	۶۹۲۷	۴	۴/۳
۱۳۹۰	۱۰۷۴۰۳۶	۲۸۷۴۱	۲۹۹۷۵۲	۷۷۹۰	۳/۶	۳/۷

مأخذ: آمار سرشماری ۹۰-۸۵



نمودار شماره 2- 1: نمودار تحولات بعد خانوار در سال های 1385-1390

2-3-1-2- جنس سرپرست خانوار

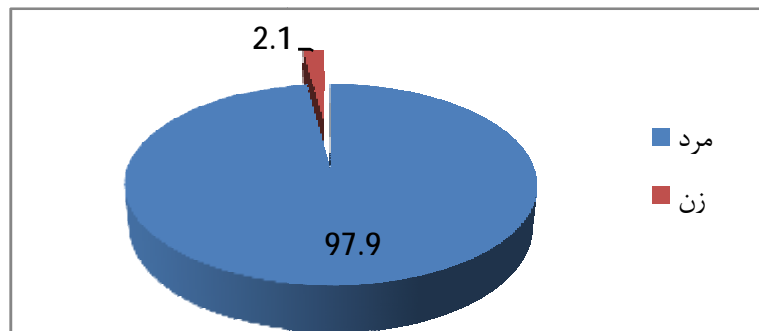
در جامعه ایران معمولاً سرپرستی خانوار برعهده مرد است و زن در شرایطی که مرد بنا به دلایلی مختلف از جمله مهاجرت در خارج از محل سکونت و یا فوت، و ... در خانه نبوده سرپرستی خانوار را به عهده می‌گرفته است. امروزه نیز با وجود تحولات شگرف در زندگی بشری و ارتقاء جایگاه زنان در سطح جامعه هنوز هم مردان مسئولیت سرپرستی خانواده را به عهده دارند.

براساس مطالعات انجام شده در محدوده مطالعاتی از مجموع 282 خانوار پاسخگو به سؤالات پرسشنامه‌ای نسبت به جنسیت سرپرست خانوار تعداد 276 خانوار معادل با 97/9 درصد دارای سرپرست مرد و تعداد 6 خانوار معادل با 2/1 درصد دارای سرپرست زن می‌باشند که تعداد آنها در مقایسه با مردان بسیار اندک است.

جدول شماره 2-7: بررسی جنس سرپرست خانوار در محدوده مطالعاتی بافت فرسوده سوم خرداد

جنس	فراوانی	درصد
مرد	276	97/9
زن	6	2/1
جمع	282	100

مآخذ: مطالعات میدانی مشاور



نمودار شماره 2-2: بررسی جنس سرپرست خانوار در محدوده مطالعاتی سوم خرداد

2-3-3-1- سن سرپرست خانوار

در شرایط فعلی جامعه عوامل و فاکتورهای بسیاری در امر ازدواج دخالت دارند که وضعیت اقتصادی و اشتغال از مهمترین آنها به شمار می‌رود. با این شرایط معمولاً سن ازدواج در بین مردان و زنان بالا رفته است.

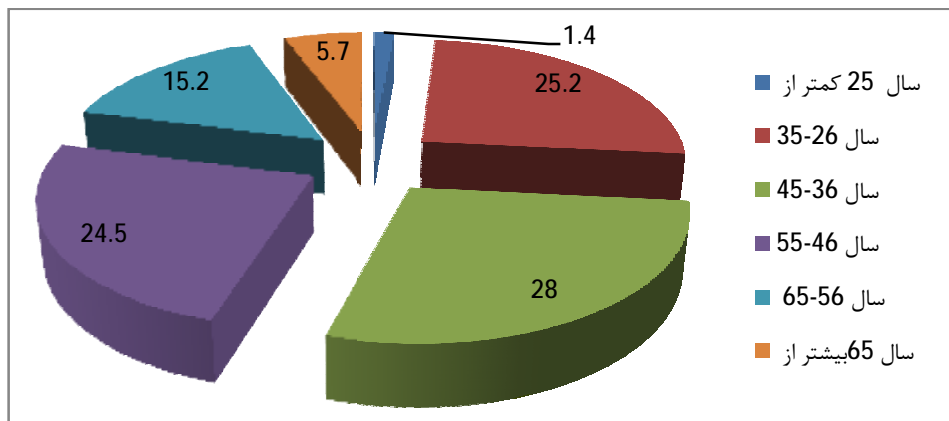
براساس مطالعات انجام شده در محدوده مطالعاتی بافت فرسوده سوم خرداد، از مجموع 282 خانوار پاسخگو به این سؤال سن سرپرست خانوار تعداد 4 خانوار معادل با 1/4 درصد کمتر از 25 سال، تعداد 71 خانوار معادل با 25/2 درصد 26-35 سال، تعداد 79 خانوار معادل با 28 درصد 36-45 سال، تعداد 69 خانوار معادل با 24/5

درصد 46-55 سال ، تعداد 43 خانوار معادل با 15/2 درصد 56-65 سال و تعداد 16 خانوار معادل با 5/7 درصد بیشتر از 65 سال می باشد.

جدول شماره 2- 8: بررسی سن سرپرست خانوار در محدوده مطالعاتی سوم خرداد

درصد	فراوانی	
1/4	4	کمتر از 25 سال
25/2	71	26-35 سال
28	79	36-45 سال
24/5	69	46-55 سال
15/2	43	56-65 سال
5/7	16	بیشتر از 65 سال
100	282	جمع

مأخذ: مطالعات میدانی مشاور



نمودار شماره 2- 3: بررسی سن سرپرست خانوار در محدوده مطالعاتی سوم خرداد

با توجه به اطلاعات بدست آمده سن 73/4 درصد از پاسخگویان بیشتر از 35 سال می باشد که میانسالان و بزرگسالان و افراد مسن را شامل می شود که کمترین تعداد پاسخگویان نیز در گروه سنی بیشتر از 65 سال قرار گرفته اند که 5/7 درصد از پاسخگویان را در بر گرفته است. علاوه بر این سن 26/6 درصد از سرپرستان خانوار نیز شامل جوانان می باشد که تقریباً یک چهارم از سرپرستان خانوار را شامل می شود.

2-1-3-4- بررسی نحوه ترکیب جمعیت خانوارها در محدوده مطالعاتی

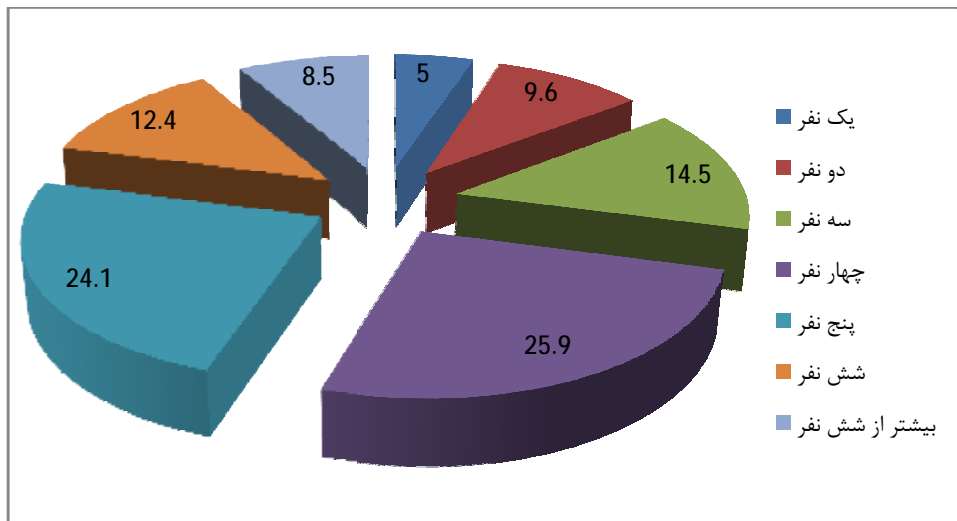
براساس مطالعات میدانی انجام شده از مجموع 282 پرسشنامه که از خانوارهای ساکن پرسش شده است تعداد 14 خانوار معادل با 5 درصد دارای یک نفر جمعیت ، 27 خانوار معادل با 9/6 درصد دارای دو نفر ، 41 خانوار معادل با 14/5 درصد دارای سه نفر، 73 خانوار معادل با 25/9 درصد دارای چهار نفر، 68 خانوار معادل با 24/1 درصد دارای پنج نفر، 35 خانوار معادل با 12/4 درصد دارای شش نفر جمعیت و 24 خانوار معادل با 8/5 درصد دارای بیشتر از شش نفر بوده اند.

براین اساس می توان بیان نمود که اکثر خانوارهای مورد مطالعه بین 4 تا 6 نفر می باشند که 62/4 درصد از خانوارها را تشکیل می دهند. جدول زیر تعداد نفر در خانوار را در محدوده مطالعاتی نشان می دهد.

جدول شماره 2-9: بررسی تعداد نفر در خانوار در محدوده مطالعاتی

تعداد نفر در خانوار	فراوانی	درصد
یک نفر	۱۴	۵
دو نفر	۲۷	۹/۶
سه نفر	۴۱	۱۴/۵
چهار نفر	۷۳	۲۵/۹
پنج نفر	۶۸	۲۴/۱
شش نفر	۳۵	۱۲/۴
بیشتر از شش نفر	۲۴	۸/۵
مجموع	۲۸۲	۱۰۰

مأخذ: مطالعات میدانی مشاور



نمودار شماره 2-4: بررسی تعداد نفر در خانوار در محدوده مطالعاتی سوم خرداد

با توجه به مطالعات مربوط به تفکیک پهنه‌ها بیشترین میزان فراوانی مربوط به گروه چهار نفر در خانوار می باشد که معادل با 73 خانوار بوده که 25/9 درصد از مجموع جامعه آماری را شامل می شود.

2-1-3-5- بررسی «تعداد خانوار در واحد مسکونی» در محدوده مطالعاتی

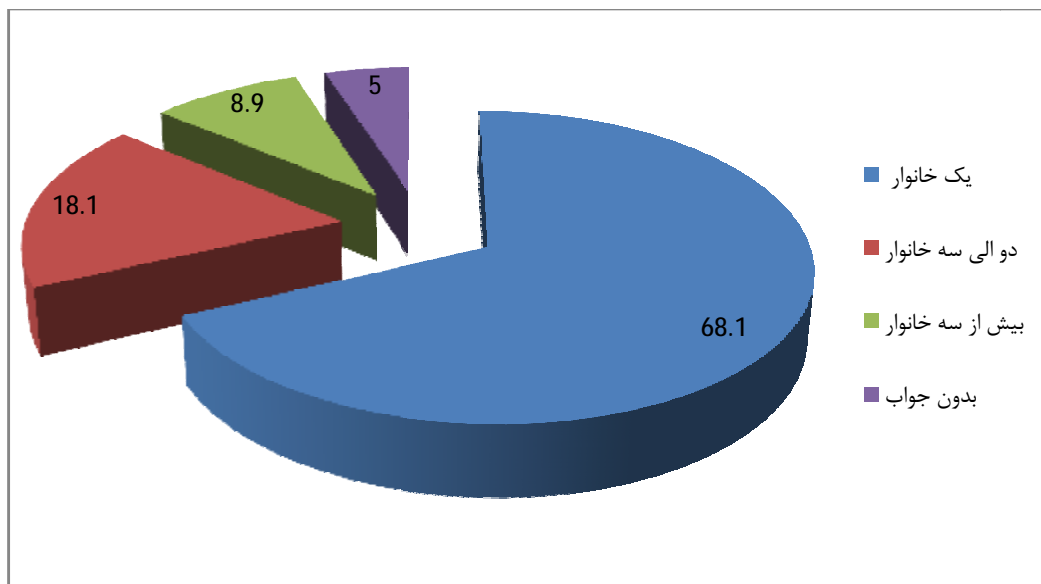
یکی از شاخص‌های نشان دهنده سطح اقتصادی و رفاهی خانوارها، تعداد خانوار در هر واحد مسکونی است. هرچه تعداد خانوار در یک واحد مسکونی کمتر باشد بالتبع رفاه و آسایش ساکنین و استفاده بهینه از تاسیسات و تجهیزات مسکن نیز بهتر خواهد بود و بالعکس.

براساس مطالعات جمعیتی مرکز آمار ایران در سال 1390، تعداد 7790 خانوار در محدوده مطالعاتی موجود می باشد. همچنین تعداد 7437 واحد مسکونی در محدوده وجود دارد. قابل ذکر است که بر این اساس و مقایسه تعدد واحدهای مسکونی با تعداد خانوار موجود، تعداد 353 واحد مسکونی کمبود داریم. همچنین براساس مطالعات میدانی انجام شده از مجموع 282 خانوار مطالعاتی تعداد 192 واحد مسکونی معادل با 68/1 درصد دارای یک خانوار، تعداد 51 واحد مسکونی معادل با 18/1 درصد دارای دو الی سه خانوار و 25 واحد مسکونی معادل با 8/9 درصد دارای بیش از سه خانوار می باشد. همچنین 5 درصد نیز به این سوال پاسخ نداده اند. جدول زیر بررسی تعداد خانوار در واحد مسکونی را بر اساس مطالعات میدانی مشاور نشان می دهد.

جدول شماره 2-10: بررسی تعداد خانوار در واحد مسکونی

خانوار	فراوانی	درصد
یک خانوار	192	68/1
دو الی سه خانوار	51	18/1
بیش از سه خانوار	25	8/9
بدون جواب	14	5
مجموع	282	100

مأخذ: مطالعات میدانی مشاور



نمودار شماره 2-5: بررسی تعداد خانوار در واحد مسکونی در محدوده مطالعاتی سوم خرداد

بر اساس اطلاعات پرسشنامه ای محدوده مطالعاتی بیشترین فراوانی تعداد خانوار در واحد مسکونی مربوط به یک خانوار در واحد مسکونی می باشد که 68/1 درصد معادل با 192 خانوار بیشترین فراوانی را به خود اختصاص داده است.

2-1-3-6- بررسی تعداد "اتاق" در واحد مسکونی

یکی از عناصر تشکیل دهنده هر واحد مسکونی تعداد اتاقهای آن می‌باشد. بر اساس تعداد نفرات موجود در یک خانوار و همچنین با توجه به تعداد خانوار در یک واحد مسکونی، هر چه تعداد اتاقهای یک واحد مسکونی بیشتر باشد سطح رفاه اجتماعی خانوار نیز بیشتر خواهد بود و بالعکس.

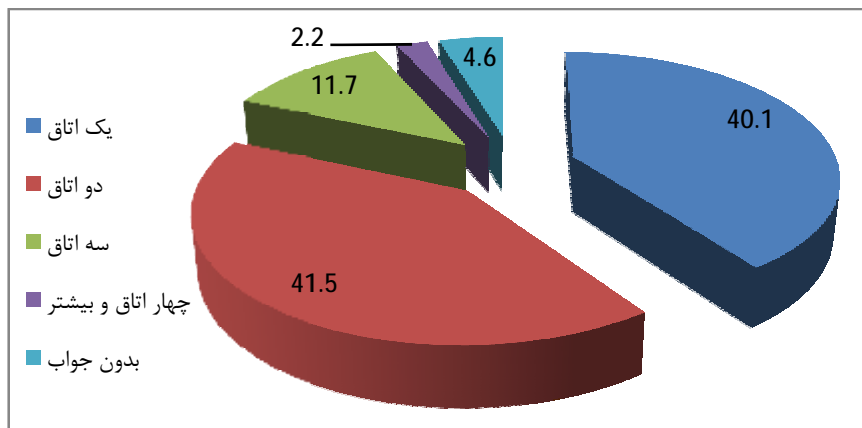
بر اساس مطالعات انجام شده از مجموع 282 خانوار تعداد 269 خانوار به 41/5 درصد به این سوال پاسخ داده‌اند که 95/4 درصد از پاسخگویان را شامل شده است. با توجه به خروجی داده‌ها تعداد 113 خانوار معادل با 40/1 درصد دارای یک اتاق، 117 خانوار معادل با 41/5 درصد دارای دو اتاق، 33 خانوار معادل با 11/7 درصد دارای سه اتاق و 6 خانوار معادل با 2/2 درصد چهار اتاق و بیشتر داشته‌اند.

با توجه به این موضوع می‌توان بیان نمود که 81/6 درصد از خانوارهای محدوده مطالعاتی بین یک تا دو اتاق دارند که با توجه به بعد خانوار (3/7 نفر) محدوده مطالعاتی مناسب نیست.

جدول شماره 2-11: بررسی تعداد خانوار در واحد مسکونی

خانوار	فراوانی	درصد
یک اتاق	113	40/1
دو اتاق	117	41/5
سه اتاق	33	11/7
چهار اتاق و بیشتر	6	2/2
بدون جواب	13	4/6
مجموع	282	100

مأخذ: مطالعات میدانی مشاور



نمودار شماره 2-6: بررسی تعداد اتاق در واحد مسکونی در محدوده مطالعاتی سوم خرداد

2-1-4- مطالعه ترکیب سنی و جنسی جمعیت و نحوه توزیع آن در محدوده مطالعاتی

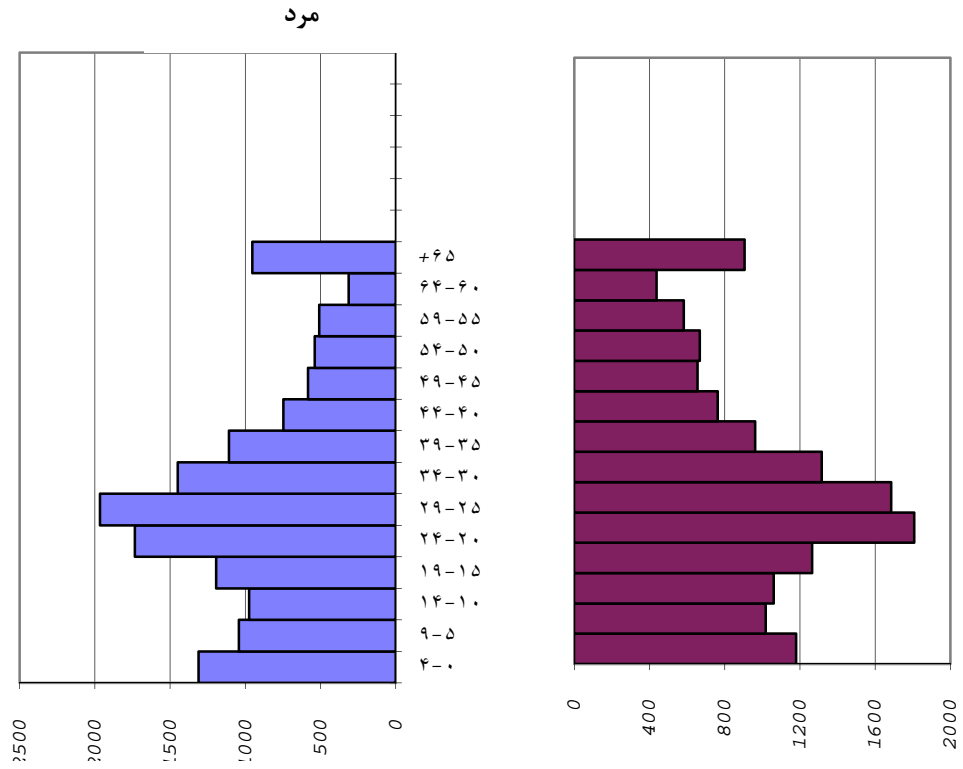
بر اساس سرشماری نفوس و مسکن سال 1390 مرکز آمار ایران، محدوده مورد مطالعه دارای 28741 نفر جمعیت می‌باشد که از این تعداد جمعیت 6589 نفر معادل 22/9 درصد در گروه سنی 0-14 سال، 20292 نفر معادل 70/6 درصد از ساکنین در گروه سنی 15-64 سال و 1860 نفر معادل 6/5 درصد از جمعیت در گروه سنی بالای 65 سال قرار دارند. با توجه به این که 93/5 درصد از ساکنین در گروه سنی 0-64 سال می‌باشند، این عامل می‌تواند بیانگر بالا بودن میزان جمعیت فعال اقتصادی در محدوده مورد مطالعه باشد. بررسی نحوه پراکنش گروه های سنی جمعیت در محدوده مورد مطالعه نشان می‌دهد که همه گروه های سنی نسبت به جمعیت هر حوزه به طور یکنواخت در محله توزیع شده اند. نقشه زیر پراکنش گروههای سنی را در محدوده بافت فرسوده نشان می‌دهد.

همچنین مطابق سرشماری سال 1390، از مجموع 28741 نفر جمعیت محدوده مورد مطالعه، 14425 نفر مرد و 14316 نفر زن می‌باشند و نسبت جنسی جمعیت 101 نفر است که کاملاً رمال می‌باشد. بررسی نحوه پراکنش توزیع جنسی در محدوده مورد مطالعه نشان می‌دهد زنان و مردان بطور یکنواخت در محله توزیع شده اند. (نقشه پراکنش نسبت جنسی در محدوده و جدول جمعیت مرد و زن به تفکیک حوزه).

جدول شماره 2-12: بررسی گروههای سنی در محدوده مطالعاتی بافت فرسوده سوم خرداد

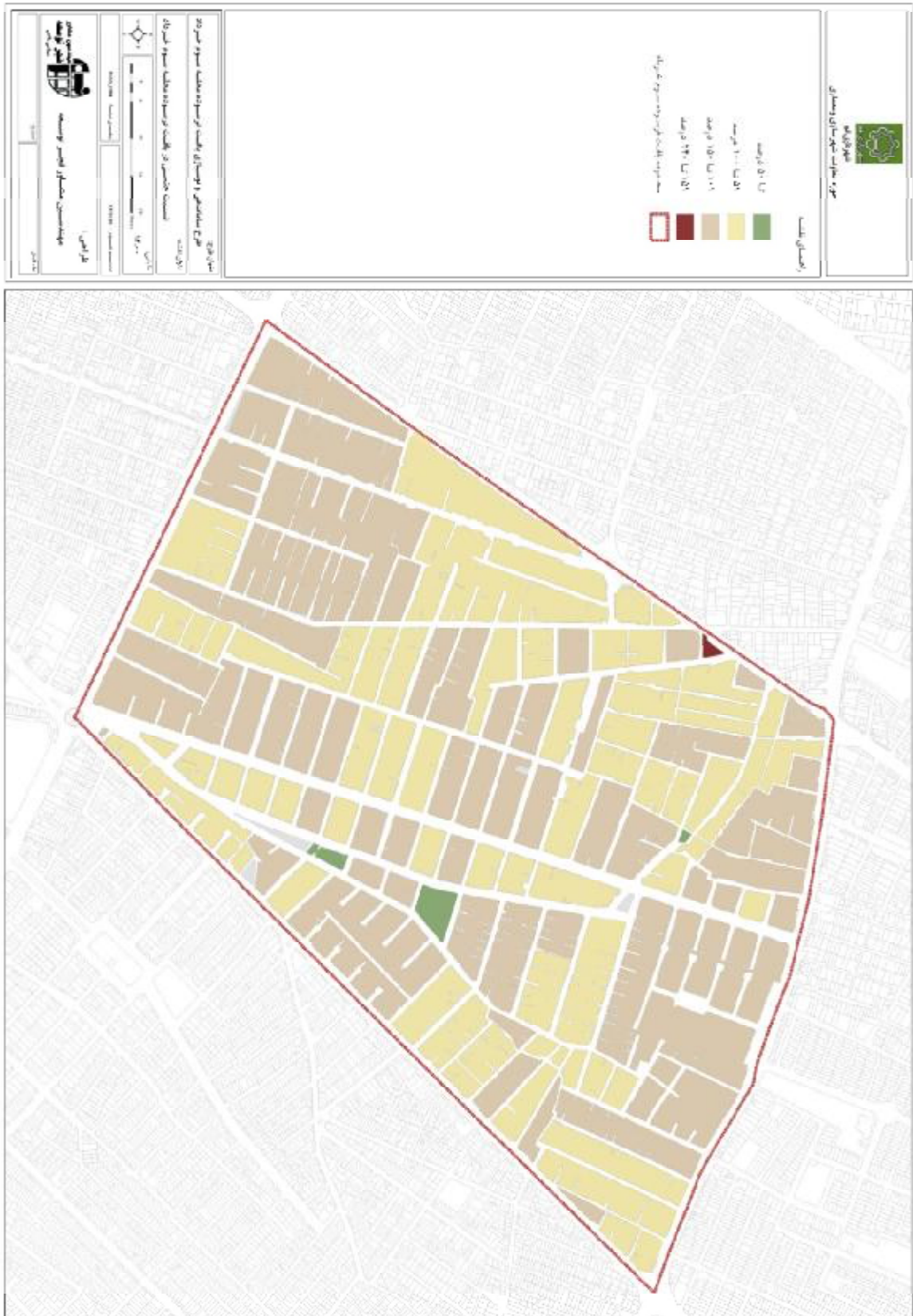
گروه سنی	مرد	زن	مرد و زن	نسبت جنسی	نسبت به کل جمعیت
۱-۴	1311	1180	2491	111/1	8/7
۵-۹	1043	1018	2061	102/5	7/2
۱۰-۱۴	975	1062	2037	91/8	7/1
۱۵-۱۹	1194	1266	2460	94/3	8/6
۲۰-۲۴	1734	1807	3541	96/0	12/3
۲۵-۲۹	1966	1686	3652	116/6	12/7
۳۰-۳۴	1449	1317	2766	110/0	9/6
۳۵-۳۹	1109	963	2072	115/2	7/2
۴۰-۴۴	747	763	1510	97/9	5/3
۴۵-۴۹	582	657	1239	88/6	4/3
۵۰-۵۴	539	668	1207	80/7	4/2
۵۵-۵۹	509	584	1093	87/2	3/8
۶۰-۶۴	313	439	752	71/3	2/6
به بالا ۶۵	954	906	1860	105/3	6/5
جمع کل	14425	14316	28741	101	100

مأخذ: مطالعات مشاور - آمار رسمی 1390 مرکز آمار ایران

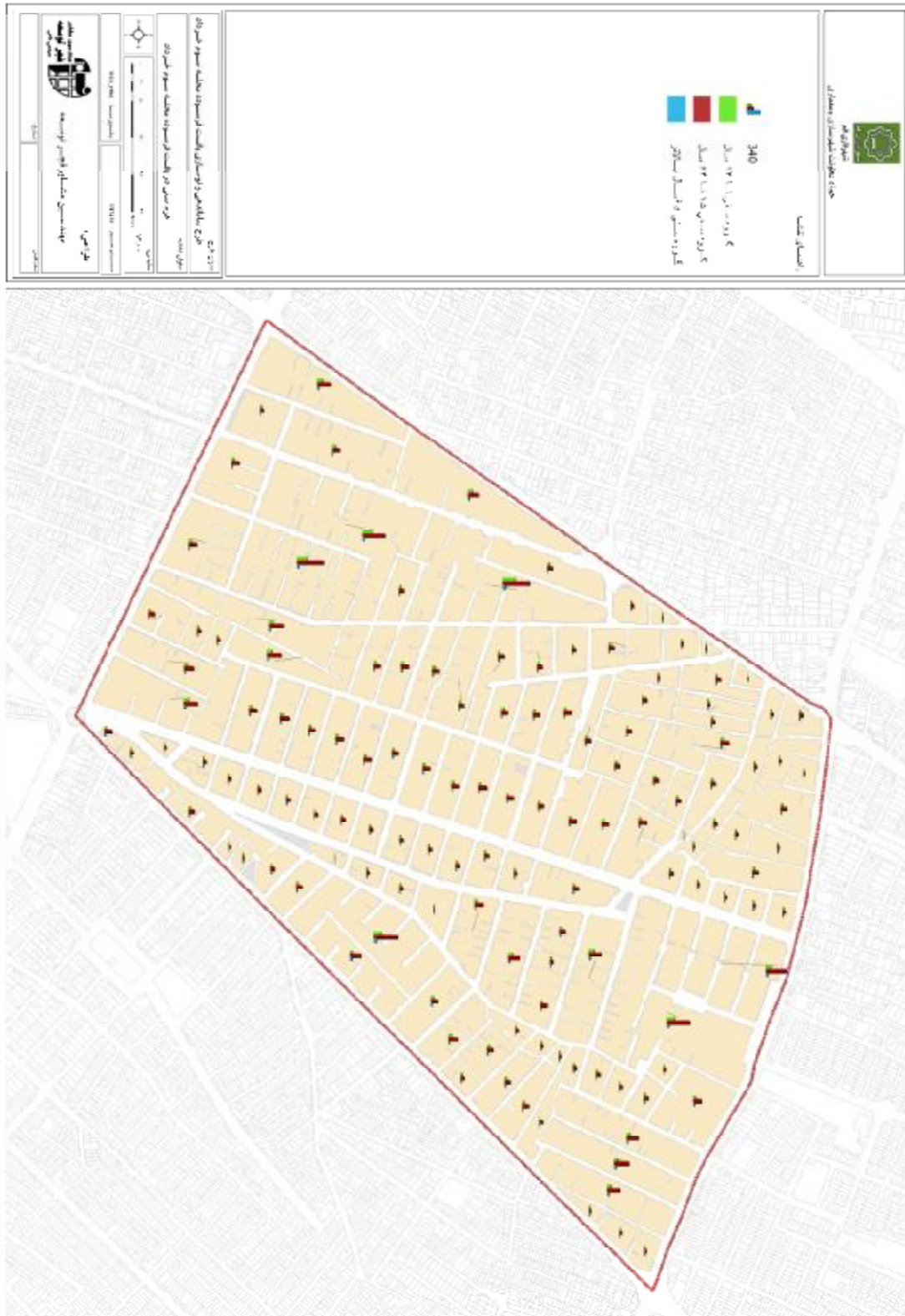


نمودار شماره 2-7: هرم سنی محدوده مطالعاتی

نقشه شماره 2-13: پراکنش نسبت جنسی در محدوده مطالعاتی سوم خرداد



نقشه شماره 2- 14: پراکنش گروههای سنی در محدوده مطالعاتی سوم خرداد



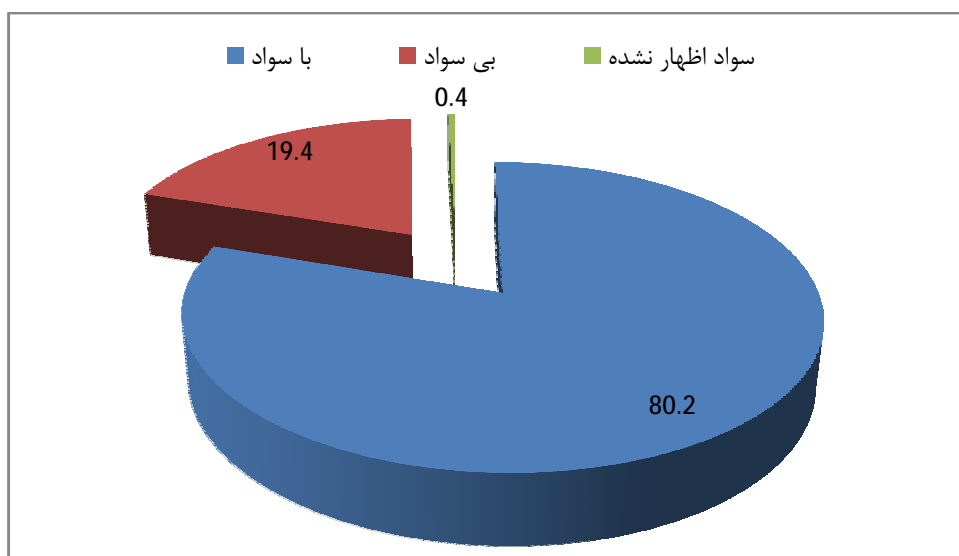
2-1-5- بررسی تعداد با سوادان در محدوده مطالعاتی

بر اساس آمار و اطلاعات مرکز آمار ایران در سال 1390 از مجموع 28741 نفر جمعیت ساکن محدوده در مطالعاتی تعداد 20726 نفر با سواد و 5011 نفر نیز بی سواد بوده اند. همچنین تعداد 91 نفر در سن سواد اظهار نکرده اند که باسواد یا بی سواد هستند. همچنین تعداد 2913 نفر از جمعیت ساکن را کودکان زیر شش سال شامل شده است. با توجه به این موضوع 25828 نفر معادل با 89/9 درصد از افراد واقع در سن سواد (6 سال به بالا) بوده و 2913 نفر معادل با 11.4 درصد نیز زیر 6 سال سن داشته اند که 10/1 درصد از جمعیت کل را شامل می شود. علاوه بر این از تعداد کل با سوادان 11047 نفر معادل با 53/3 درصد را مردان و 9679 نفر معادل با 46/7 درصد را زنان تشکیل می دهند. همچنین از تعداد کل افراد بی سواد 1792 نفر معادل با 35/8 درصد را مردان و 3219 نفر معادل با 64/2 درصد را زنان تشکیل می دهند.

جدول شماره 2- 13: بررسی میزان باسواد و بی سواد در محدوده مطالعاتی بافت فرسوده

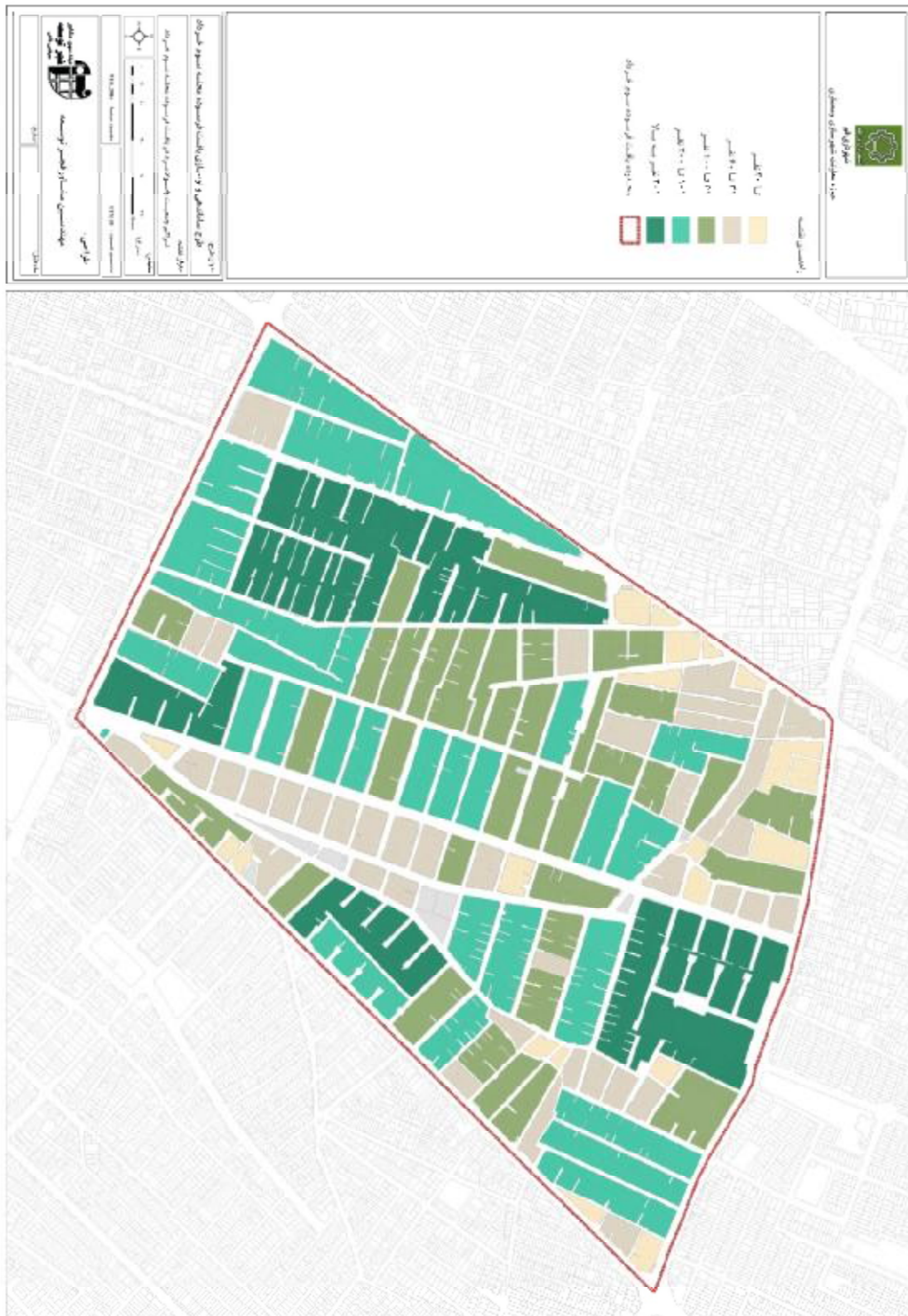
میزان با سواد		مردان		درصد	فراوانی	میزان با سواد
فراوانی	درصد	فراوانی	درصد			
۲۰۷۲۶	۸۰/۲	۱۱۰۴۷	۵۳/۳	۴۶/۷	۹۶۷۹	با سواد
۵۰۱۱	۱۹/۴	۱۷۹۲	۳۵/۸	۶۴/۲	۳۲۱۹	بی سواد
۹۱	۰/۴	۵۷	۶۲/۶	۳۷/۴	۳۴	سواد اظهار نشده
۲۵۸۲۸	۱۰۰	۱۲۸۹۶	۴۹/۹	۵۱/۱	۱۲۹۳۲	مجموع افراد واقع در سن سواد

مأخذ: نتایج مطالعات مرکز آمار ۱۳۹۰

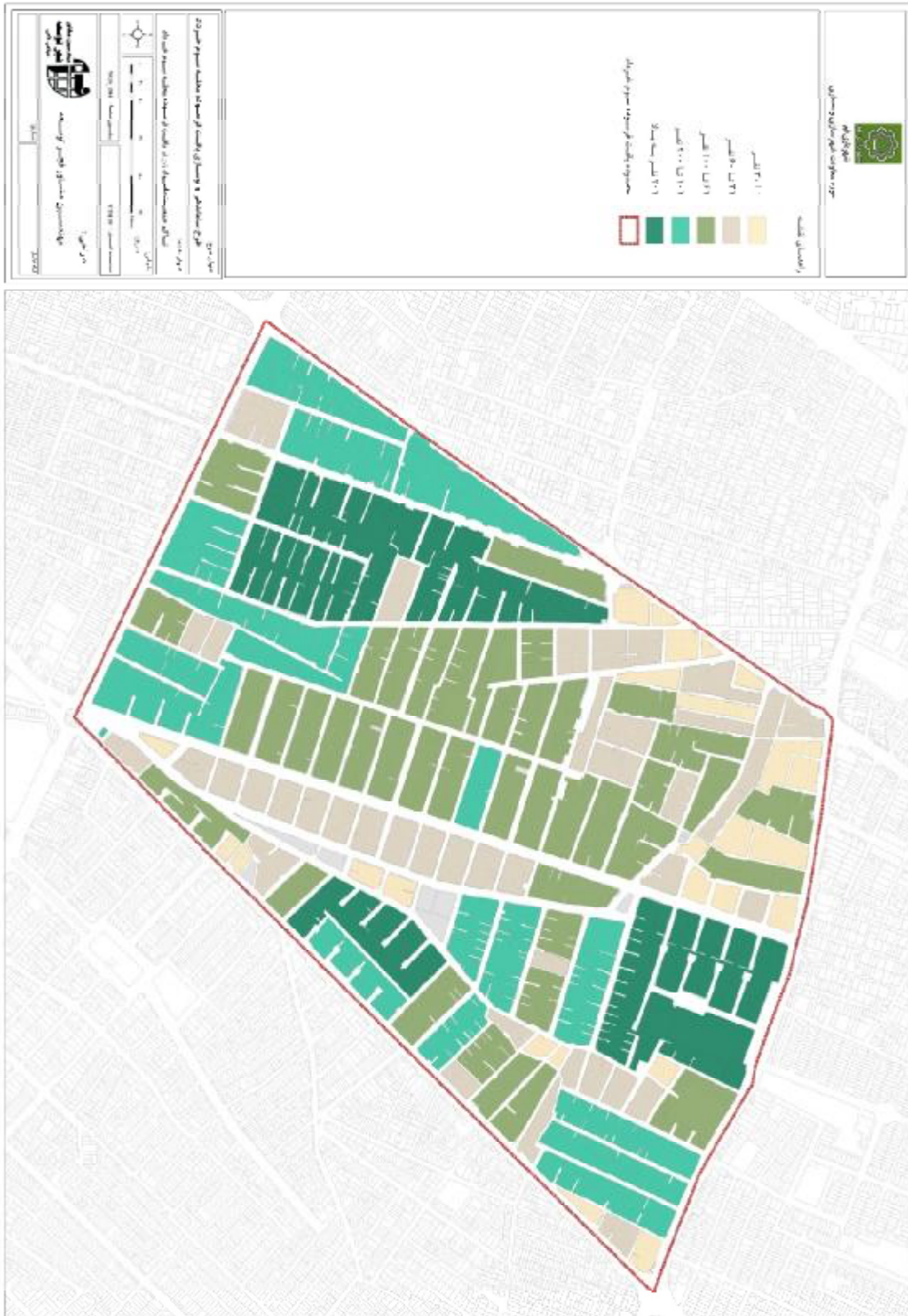


نمودار شماره 2- 8: نمودار بررسی میزان با سواد و بی سواد در محدوده مطالعاتی

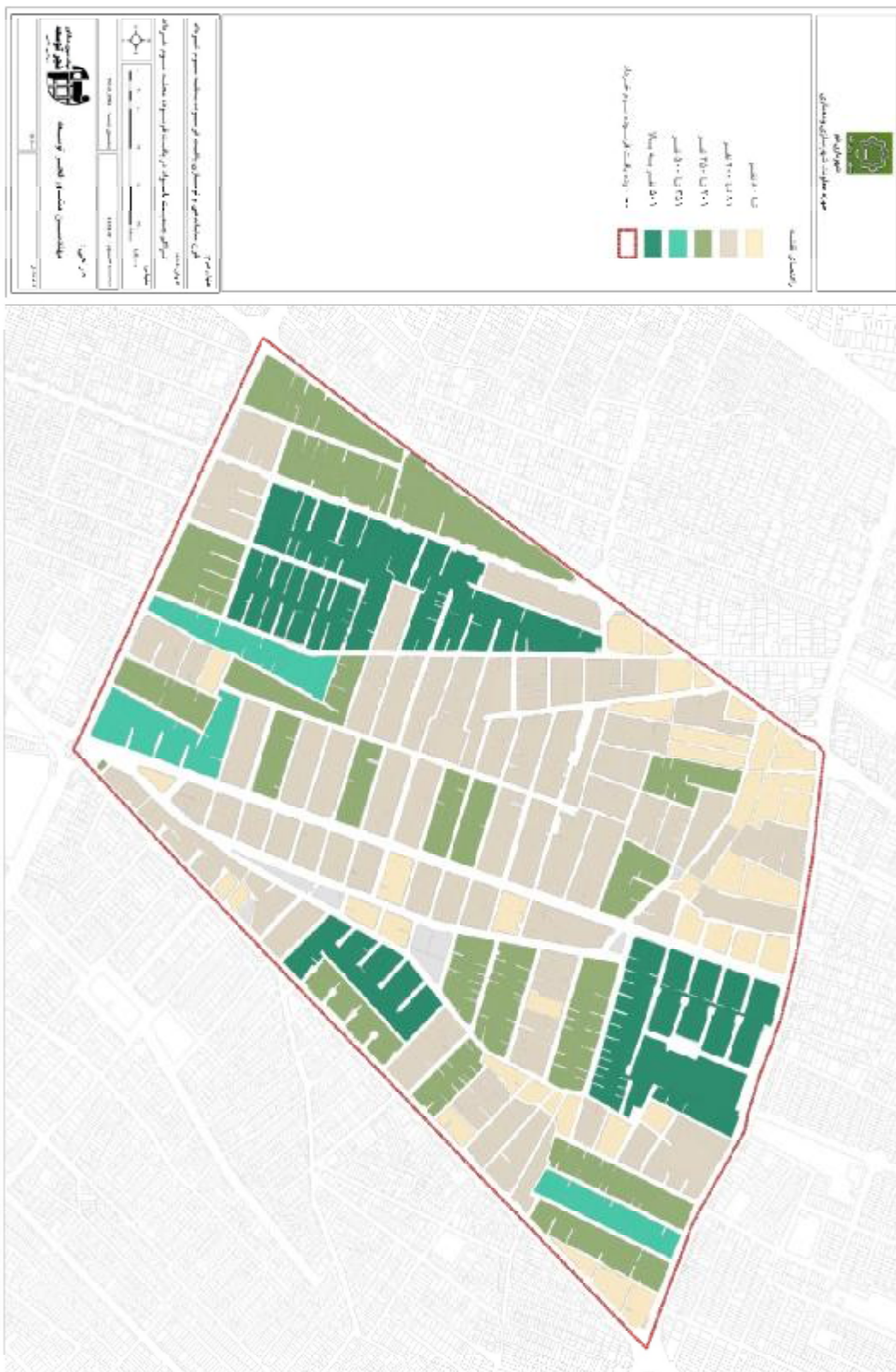
نقشه شماره 2- 15: پراکنش جمعیت مردان باسواد در محدوده مطالعاتی



نقشه شماره 2- 16: پراکنش جمعیت زنان باسواد در محدوده مطالعاتی



نقشه شماره 2- 17: پراکنش جمعیت باسوادان کل در محدوده مطالعاتی



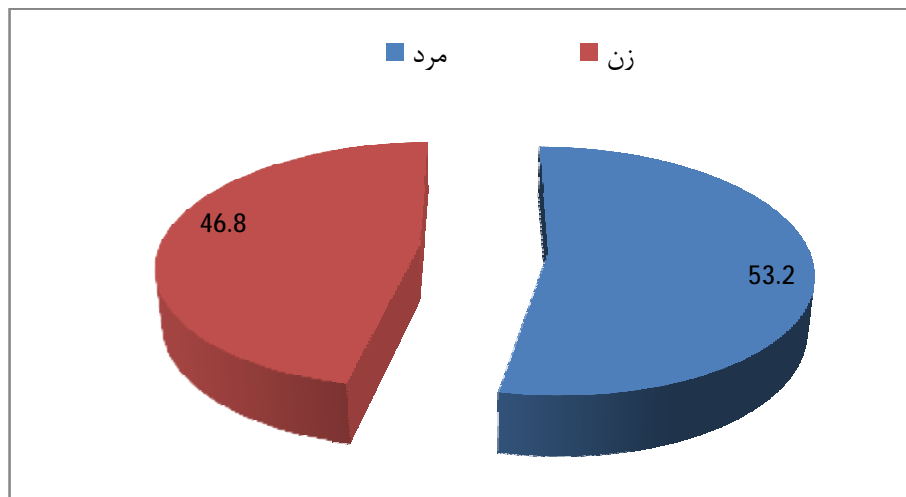
2-1-6- بررسی میزان محصلین در محدوده مطالعاتی

یکی از مهمترین شاخصهای قشربندی اجتماعی - اقتصادی میزان تحصیلات و سواد افراد می باشد. هر چه میزان تحصیلات و سواد ساکنین یک محله بیشتر باشد میزان آگاهی و تمایل به آگاهی در ارتباط با مفاهیم مختلف جامعه بیشتر می باشد و بر عکس. محصلین به عنوان یکی از پتانسیلهای موجود بافت در تحقق اهداف پروژه نقش اساسی را به خصوص در مباحث مربوط به گروههای بحث متمرکز (فکوس گروپها) ایفا می کنند. بر این اساس و با توجه به آمار رسمی سال 1390 مرکز آمار ایران اطلاعات مربوط به محصلین بر حسب حوزه مورد مطالعه قرار گرفته است. با توجه به مطالعات انجام شده از مجموع کل جمعیت واقع در سن سواد (25828 نفری محدوده مطالعاتی) تعداد 6632 نفر محصل می باشند که از این تعداد 3608 نفر معادل با 53/2 درصد مرد و 3024 نفر معادل با 46/8 درصد زن می باشند. جدول زیر میزان افراد محصل در محدوده مطالعاتی را نشان می دهد.

جدول شماره 2-14: بررسی میزان تحصیلات در محدوده مطالعاتی

گویه	فراوانی	درصد
مرد	۳۶۰۸	۵۳/۲
زن	۳۰۲۴	۴۶/۸
مجموع	۶۶۳۲	۱۰۰

مأخذ: نتایج مطالعات مرکز آمار ۱۳۹۰



نمودار شماره 2-9: بررسی میزان تحصیلات در محدوده مطالعاتی سوم خرداد

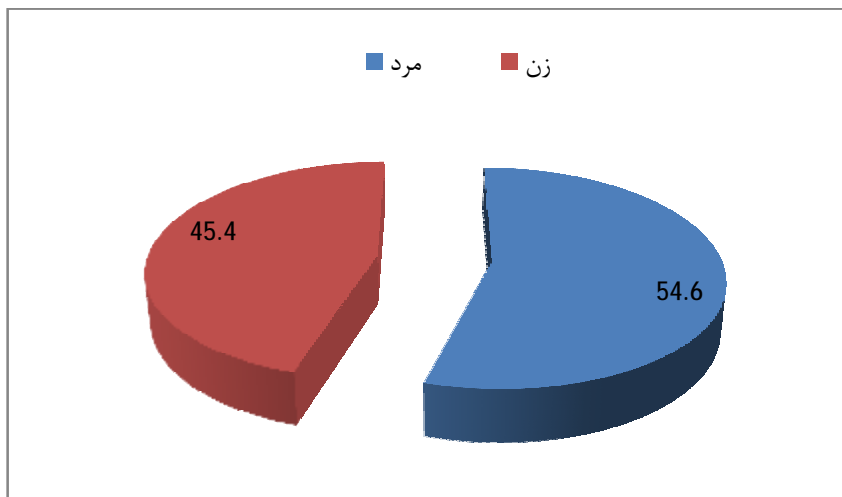
2-1-7- میزان جمعیت مهاجر در محدوده مطالعاتی

بر اساس آمار رسمی سال 1390 مرکز آمار ایران اطلاعات مربوط به جمعیت مهاجر بر حسب حوزه مورد مطالعه قرار گرفته است. با توجه به مطالعات انجام شده از مجموع کل جمعیت 28741 نفری محدوده مطالعاتی 1173 نفر مهاجر می باشند که از این تعداد 641 نفر مرد معادل با 54/6 درصد و 532 نفر زن معادل با 45/4 درصد می باشند. همچنین میزان جمعیت مهاجر در محدوده مطالعاتی 4/1 درصد از کل جمعیت را شامل می شود که بر این اساس جمعیت مهاجر مردان 2/2 درصد و جمعیت مهاجر زنان 1/8 درصد را شامل می شود. جدول زیر میزان افراد مهاجر در محدوده مطالعاتی را نشان می دهد.

جدول شماره 2- 15: بررسی میزان جمعیت مهاجر در محدوده مطالعاتی

گویه	فراوانی	درصد
مرد	۶۴۱	۵۴/۶
زن	۵۳۲	۴۵/۴
مجموع	۱۱۷۳	۱۰۰

مأخذ: نتایج مطالعات مرکز آمار ۱۳۹۰



نمودار شماره 2- 10: بررسی میزان جمعیت مهاجر در محدوده مطالعاتی

2-1-7-1- مبدأ مهاجرت ساکنین (بر اساس محل تولد)

مطالعه مبدا مهاجرین امکان شناخت فرهنگ، روحیات و تاریخ ساکنین را فراهم می سازد تا دقیق تر به تحلیل مسائل اجتماعی موجود در محدوده مورد مطالعه پرداخته شود و متناسب با فرهنگ بومی ساکنین برنامه ریزی گردد. علاوه بر این شناخت و مطالعه نقطه مبدأ و مقایسه آن با نقطه مقصد عوامل دافعه و جاذبه را روشن می سازد. بنابراین می توان راه حلی پایدار برای ماندگاری جمعیت ارائه داد.

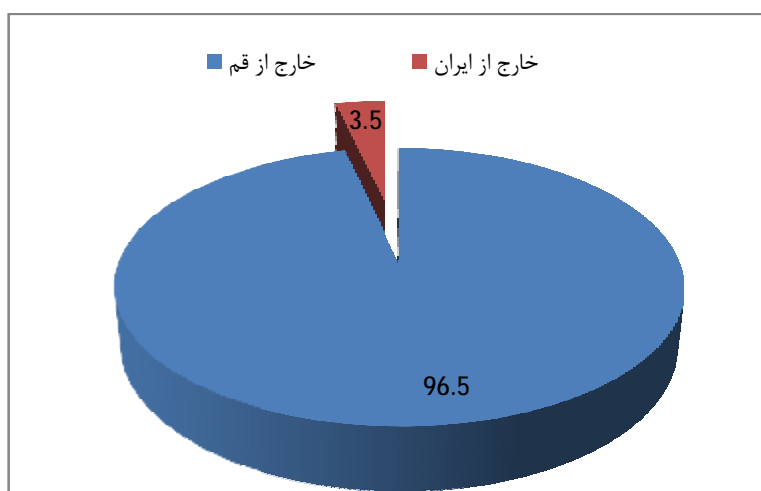
مطالعه پرسشنامه ای از مجموع 282 خانوار های ساکن در محدوده مطالعاتی نشان می دهد تعداد 173 خانوار از مهاجرین می باشند که معادل با 61/3 درصد می باشد. از این تعداد مهاجرین، 167 خانوار معادل با 96/5 درصد

از شهرها و مناطق اطراف به قم مهاجرت کرده اند. همچنین تعداد 6 خانوار معادل با 3/5 درصد از کل خانوارهای مورد مطالعه متولد خارج از ایران می باشند که عموماً افغانی می باشند.

جدول شماره 2- 16: بررسی وضعیت مهاجرت بر اساس محل تولد در محدوده مطالعاتی

درصد	فراوانی	
۹۶/۵	۱۶۷	خارج از قم
۳/۵	۶	خارج از ایران
۱۰۰	۱۷۳	جمع

مأخذ: مطالعات مرکز آمار ایران مشاور - ۱۳۹۴



نمودار شماره 2- 11: بررسی وضعیت محل تولد ساکنین در محدوده مطالعاتی

با توجه به توضیحات فوق از مجموع 282 خانوار پاسخگو تعداد 109 خانوار نیز متولد قم می باشند که 38/6 درصد را شامل می شود.

بر این اساس محل تولد تعداد 167 نفر از سرپرستان خانوارها خارج از شهر قم بوده و محل تولد 6 نفر نیز خارج از ایران است. مهاجرین ایرانی عموماً از شهرهایی چون تهران، همدان، ساوه، تفرش، فراهان، شیراز، اراک و زنجان تبریز می باشند. متولدین خارج از کشور نیز از افغانستان هستند. شهرهایی چون شهر ری، تبریز، اصفهان، اهواز، اردبیل، میانه و کرج، ساری و کازرون در رده های بعدی قرار دارند.

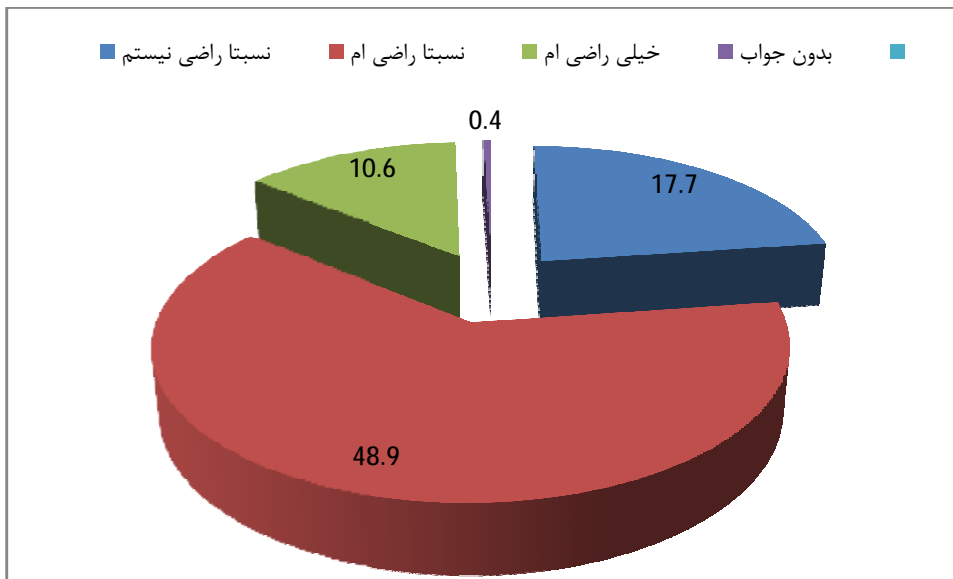
1-8-1-1- میزان رضایتمندی از سکونت در محله

میزان رضایت ساکنین نشان دهنده احساس تعلق داشتن به یک محدوده را نشان می‌دهد. هر چه میزان تمایل به سکونت در یک محدوده بیشتر باشد میزان رضایت مندی از محله بیشتر است و بالعکس.

برحسب نتایج بدست آمده، بیشترین جمعیت پاسخگویان با فراوانی 138 نفر معادل با 48/9 درصد از سکونت در این محله نسبتاً راضی هستند. همچنین 10/6 درصد از پاسخگویان خیلی راضی اند و 17/7 درصد نسبتاً راضی و 22/3 درصد از پاسخگویان که معادل 63 خانوار بوده‌اند از سکونت در این محل اصلاً رضایت ندارند. این امر نشانگر این می‌باشد که اهالی این محدوده بنا به دلایلی از سکونت خود در این محدوده نسبتاً رضایت دارند و این رضایت نسبی باعث می‌شود که افراد محله احساس تعلق بیشتری نسبت به محله داشته باشند و اجازه هر گونه تخلفی را که برخلاف منافع ساکنین باشد را ندهند. در ضمن نباید برنامه‌ها را به نحوی پیش برد که احساس رضایت ساکنین را که بیشتر نیز متأثر از موقعیت مذهبی و اصالت فرهنگی و نوعی دل‌بستگی به محل بود را از بین برد. در هر حال باید بتوان ضمن از بین بردن نواقص و کاستی‌های محله، زمینه حفظ بناهایی که منجر به ایجاد همبستگی ساکنین و رضایت آنها می‌شود را ایجاد کرد؛ حفظ بناهایی همچون مساجد و ایجاد مبلمان شهری و فضای سبز مناسب و خدمات زیر بنایی و روبنایی مورد نیاز ساکنین.

جدول شماره 2- 17: بررسی میزان رضایت از محل سکونت

گویه	فراوانی	درصد
اصلاً راضی نیستم	63	22/3
نسبتاً راضی نیستم	50	17/7
نسبتاً راضی ام	138	48/9
خیلی راضی ام	30	10/6
بدون جواب	1	0/4
جمع	253	100



نمودار شماره 2- 12: بررسی میزان رضایت از محل سکونت

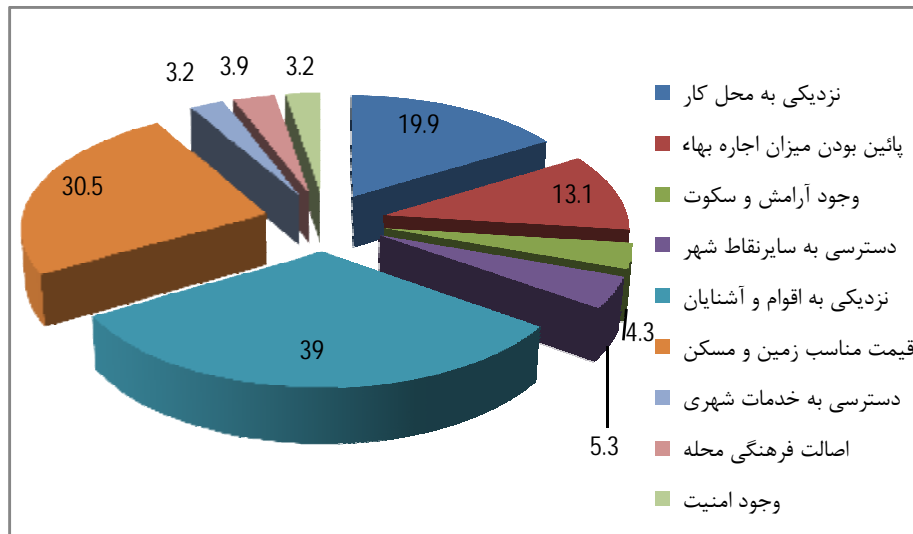
2-8-1-2- بررسی عوامل مؤثر بر انتخاب محلات زندگی فعلی ساکنین

به طور کلی عوامل زیادی در انتخاب محل سکونت افراد تاثیر دارد که می توان به عوامل اجتماعی ، اقتصادی ، کالبدی و ... اشاره نمود. براساس مطالعات انجام شده ساکنین عواملی چون نزدیکی به محل کار، پائین بودن میزان اجاره، وجود آرامش و سکوت، دسترسی آسان به سایر نقاط شهر، نزدیکی به اقوام و آشنایان، قیمت مناسب زمین مسکن و ... را به عنوان مهمترین عوامل انتخاب محل زندگی خود عنوان نموده‌اند. بررسی علل انتخاب محله برای سکونت می‌تواند بیانگر انگیزه‌ها و نقاط قوت موجود در محله باشد. با توجه به این امر عواملی چون نزدیکی به محل کار (19/9 درصد) ، دسترسی نزدیکی به اقوام (39 درصد) ، و پائین بودن میزان اجاره (13/1 درصد) قیمت مناسب زمین و مسکن (30/5 درصد) به ترتیب چهار عامل اصلی از نظر ساکنین در انتخاب محل زندگی خود بوده است. جدول زیرعوامل مؤثر بر انتخاب محل زندگی فعلی ساکنین را نشان می‌دهد.

جدول شماره 2- 18: عوامل تاثیر گذار بر انتخاب محل زندگی فعلی ساکنین

عامل	فراوانی	درصد
نزدیکی به محل کار	۵۶	۱۹/۹
پائین بودن میزان اجاره بهاء	۳۷	۱۳/۱
وجود آرامش و سکوت	۱۲	۴/۳
دسترسی به سایر نقاط شهر	۱۵	۵/۳
نزدیکی به اقوام و آشنایان	۱۱۰	۳۹
قیمت مناسب زمین و مسکن	۸۶	۳۰/۵
دسترسی به خدمات شهری	۹	۳/۲
اصالت فرهنگی محله	۱۱	۳/۹
وجود امنیت	۹	۳/۲

مأخذ: مطالعات میدانی مشاور - ۱۳۹۴



نمودار شماره 2- 13: دلیل انتخاب محدوده برای سکونت

2-2- شناسایی کانونهای عمده عملکرد و قرارگاههای رفتاری در نظام سلسله مراتبی کانونهای خدماتی (نهادهای محلی مؤثر و فعال)

2-2-1- بررسی قرارگاههای رفتاری در محدوده مطالعاتی

زندگی جمعی، با توجه به شرایط زندگی در شهرها، بسیار اهمیت یافته است. از جمله فضاهایی که این زندگی جمعی در آن حیات مییابد، قرارگاههای رفتاری است. این قرارگاهها به منظور تعاملات اجتماعی و رفع نیازهای روانی مردم ایجاد میشوند. برای شکلگیری قرارگاههای رفتاری شاخصهای مختلفی در ابعاد مختلف دخالت دارند.

قرارگاه رفتاری و یا یک « مکان - رفتار » عنصری تحلیل کننده و یا برای تحلیل محیط است که برای تشریح کارکرد های اصلی فضاهای معماری و طراحی شهری و یا طراحی آنها به کار گرفته می شود. قرارگاه رفتاری مفهومی است که برای اولین بار به وسیله « راجر بارکر » و همکارانش در راستای پژوهش در « روانشناسی رشد » برای تجزیه و تحلیل محیط اجتماعی، روانشناختی کالبدی کودکان ابداع گردید. به تدریج رابطه مفهوم قرارگاه رفتاری با طراحی به وسیله معماران و طراحان شهری مورد توجه قرار گرفت و توسعه یافت. یک قرارگاه رفتاری یک "واحد کوچک اجتماعی" است که از تلفیق پایدار یک فعالیت و یک مکان به گونه ای حاصل می آید تا در فرایندی منظم بتواند عملکردهای ضروری آن محیط رفتاری را برآورده سازد.

عناصر تشکیل دهنده یک قرارگاه رفتاری به گفته راجر بارکر عبارت است از:

- 1- فعالیتهای مستمر و پایدار در یک مکان و یا الگوی پایدار یک رفتار.
- 2- قلمرو و یا آرایش سه بعدی محیط یک مکان - رفتار.
- 3- ساختار محیط یک مکان - رفتار که حاصل همزیستی بین دو عنصر اول و دوم است و راجر بارکر آن را اصطلاحاً سینومرفی نامید. سینومرفی به این معنی است که بدون ارتباط ساختی بین قلمرو و رفتار انسان امکان تشکیل یک مکان - رفتار پایدار نمی تواند وجود داشته باشد.
- 4- همچنین وجود یک دوره زمانی در پژوهشهایی که توسط «ویکر» انجام شده است عوامل دیگری را که در تبیین یک مقرر رفتاری می تواند مؤثر واقع شوند را ارائه کرد. از میان این عوامل دو عامل برنامه یک قرارگاه رفتاری و عامل شخص و یا عوامل کنترل کننده آن به عنوان عناصر پنجم و ششم از اهمیت بیشتری برخوردار است.

به طور کلی قرارگاه های رفتاری نسبت به الگوهای جاری رفتار یا محیط فیزیکی جبری تر هستند. سازگاری محیط و رفتار بستگی به میزان شایستگی مردم و ویژگی های اندام واره ای آنها دارد. از آنجایی که بسیاری از فعالیت های انسان شامل رفتارهای عملی است، محیط کالبدی باید با توانمندی های انسان سازگار باشد. تحقیقات علوم رفتاری، مبانی شناخت الگوهای موجود رفتار و الگوهای مورد نیاز موقعیت های خاص را برای طراحان محیط و کارفرمایان آنها میسر می سازد. تحلیل قرارگاه های رفتاری، نسبت به شهود تنها، شناخت غنی تری را از رفتار انسان به دست می دهد. چنین تحلیل هایی اطلاعاتی را نیز در مورد تفاوت های فردی و گروهی در الگوهای رفتار فراهم می آورد، که می تواند طراحان را از تصور قالبی در مورد مردم و فعالیت های آنها رها سازد.

محلّه سوم خرداد از جمله محلات جدید قم است که در اوایل انقلاب شکل گرفته است. از نظر اجتماعی و جمعیتی و قومی محلّه دارای هویتی مناسب می باشد و هنوز ریشه های فرهنگ غالب این مرز و بوم در این محلّه دیده می شود و مردم زن و مرد و بچه ساعتی از شبانه روز را بیرون از خانه و در کوچه ها دور همدیگر سپری می کنند و در سراسر محلّه می توان شاهد تجمع های اینچنین بود که در فقدان معماری و شهرسازی و شرایط مناسب در کنار معابر شکل گرفته اند. محدودیت عکاسی به خصوص از مردم در این بافت موجب شد نتوان تصاویر مناسب و جامعی از بروز چنین رفتارهایی در میان همه اقشار و ساکنان محلّه تهیه و ثبت نمود.

از سوی دیگر به علت عدم رعایت درست اصول شهری در این محدوده توجه چندانی به ایجاد فضاهای جمعی و نقاط مکث مناسب در آن نشده است و جز دو فلکه ی موجود در مرز محدوده به نام میدان معصومیه و میدان امینی بیات می باشد که این فلکه ها در اصل به عنوان گره ترافیکی، نقش هدایت خودروها را بر عهده دارند و دو تقاطع اصلی در مرز محدوده به نام های چهارراه شهدای زند و تقاطع سوم خرداد جنوبی و تعدادی از تقاطع های حاصل از تداخل کوچه های اصلی در داخل بافت که نقش گره های محلی را ایفا می کنند؛ فضای شهری مناسبی در آن قابل بررسی نمی باشد.



تصویر شماره 2-1: نشستن جمعی مقابل درب قطعات مسکونی - محدوده سوم خرداد- ساعت 10 صبح در مرداد ماه - شهر قم



تصویر شماره 2-2: نشستن جمعی مقابل درب قطعات مسکونی - محدوده سوم خرداد - ساعت 11 صبح در مرداد ماه - شهر قم

از جمله موارد قابل ذکر به عنوان نقاط مکث در این محدوده می توان به بوستان زنگارکی و فضای سبز مقابل دبیرستان آیت الله مدنی اشاره نمود.

علاوه بر آن وجود تعداد زیادی از مساجد و حسینیه ها در محدوده و انجام مراسم مذهبی در برخی ایام از سال و حضور مردم در مقابل مراکز مذهبی و مساجد، این اماکن به عنوان نقاط شاخص تجمع در زمانهای خاصی از سال قابل شناسایی می باشند. در ضمن باید اشاره نمود که تجمع های برخی از اشخاص ناباب در برخی از نقاط محدوده بخصوص محدوده شمال غرب که به 4 راه سرگردان معروف است و وجود معتادین و قاچاقچیان موجب کاهش احساس امنیت و متعاقب آن عدم میل و رغبت ساکنین برای حضور در فضاهای شهری و گذرها گردیده است. نقشه زیر محل هایی که مردم برای دور هم جمع شدن در محدوده استفاده می کردند آمده است که پخشایش آن نشان از وجود فرهنگ تجمع گروهی در محدوده است که بافت نیاز به تغییر برای چنین رفتاری دارد.



تصویر شماره 2-3: نشستن جمعی در فضای سبز مقابل دبیرستان شهید مدنی در خیابان مطهری - ساعت 10 صبح در مرداد ماه - شهر قم



تصویر شماره 2-4: نشستن جمعی در معابر و گذرها - ساعت 11 صبح در مرداد ماه - شهر قم



تصویر شماره 2-5: نشستن جمعی در فضای سبز خیابان زنگارکی - ساعت 10/30 صبح در مرداد ماه - شهر قم

2-2-2- شناسایی نهادهای محلی در محدوده مطالعاتی

2-2-3- شناسایی سازمانها، نهادها، تشکلهای و مجامع رسمی و غیر رسمی و مردمی موجود در محدوده مطالعاتی

امروزه به جای دو سطح تحلیلی معمولاً در نظر گرفتن سه سطح خرد، میانه و کلان باب شده است. در سطح کلان فرایندهای ساختاری جامعه مطرح‌اند که از تاریخ آن جامعه و ارتباطات جهانی و فرآیندهای منطقه‌ای و تناقضات ناشی از برخورد این مقولات نشات می‌گیرد. در سطح خرد نیز جنبه‌های تجربی مساله مورد نظر توجه می‌شود. سطح میانه پیوند بین این دو سطح را بر عهده دارد و در بر گیرنده روابط، نهادها، سازمانها و مکانهای

جغرافیایی است که ساختار جامعه را به واقعیات خرد و تجربی متصل می‌سازد. "ایوار برگر" این سه سطح را تحت عنوان مسایل ماکروسکوپی، مسایل مروسکوپی و مسایل میکروسکوپی نام گذاری کرده است. (پیران، 1374، 45-46)

به طور کلی نهادها و تشکلهای و مجامع رسمی و غیر رسمی و مردمی ارتباط تنگاتنگی با مردم داشته و به عنوان نهادهای متنفذ، مردم بیشترین تأثیر از آنها را دارند. بر اساس مطالعات و مشاهدات میدانی انجام شده در بافت و اخذ اطلاعات، نهادها و تشکلهایی که می‌توانند به نوعی در پیشبرد اهداف نوسازی طرح تأثیر داشته باشند شناسایی شده که در جدول زیر به آن اشاره شده است. از مهمترین این نهادها و تشکلهای می‌توان به امامزاده جعفر، پایگاه بهداشت سوم خرداد، حوزه مقاومت بسیج 2 حضرت زینب، شهرداری منطقه 6، حوزه مقاومت شهید محمدی، مسجد و کتابخانه سید الشهداء، مسجد و کتابخانه حضرت فاطمه (س)، مسجد امام علی النقی، مسجد ولی عصر (عج)، دبیرستان فنی و حرفه ای 15 شعبان، دبستان دخترانه و پسرانه حاج مکتبی، دبیرستان آیت اله مطهری، هنرستان محتشم، دبیرستان آیت اله مدنی، مسجد صاحب الزمان، سالن ورزشی شهید مواعظی، دبیرستان پسرانه شهدای نیروگاه، دبیرستان حضرت علی اکبر، مرکز بهداشتی و درمانی امام صادق (ع)، دبستان پسرانه و دخترانه فلسطین، دبستان علایی، دبیرستان شهید جواد برقی و مدارس پسرانه ابتدایی علی ابن اب طالب و شهید بهشتی 1 موجود در بافت که بیشترین ارتباط با خانوارها و افراد ساکن محله را دارند اشاره کرد.

جدول شماره 2- 19: نهادها، سازمانها و تشکلهای رسمی و غیر رسمی در محدوده مطالعاتی

ردیف	نام	آدرس	تلفن - مسئول
۱	امامزاده جعفر	خیابان امامزاده ابراهیم	
۲	پایگاه بهداشت سوم خرداد	خیابان امامزاده ابراهیم - کوچه چهل	خانم رنج کشیده - ۸۸۰۴۱۷۷
۳	حوزه مقاومت بسیج ۲ حضرت زینب	خیابان امامزاده ابراهیم - کوچه چهل	-
۴	شهرداری منطقه ۶	خیابان امامزاده ابراهیم	-
۵	حوزه مقاومت شهید محمدی	خیابان امامزاده ابراهیم - کوچه جلیلیان	سروان سعادت مند - ۳۸۹۰۳۱۹۰-۳۸۹۰۴۰۶۴
۶	مسجد و کتابخانه سید الشهدا	بیست متری شهید مطهری، کوچه ۳۸	-
۷	مسجد و کتابخانه حضرت فاطمه (س)	بیست متری شهید مطهری، کوچه ۳۰	-
۸	مسجد امام علی النقی	خیابان سوم خرداد	-
۹	مسجد ولی عصر (عج)	خیابان امام جواد (ع)	-
۱۰	دبیرستان فنی و حرفه ای ۱۵ شعبان	خیابان امام جواد (ع)	-
۱۱	دبستان دخترانه و پسرانه حاج علی مکتبی	خیابان امام جواد (ع)	-
۱۲	دبیرستان آیت اله مطهری	خیابان امامزاده ابراهیم - خیابان شهرداری	-
۱۳	هنرستان محتشم	خیابان امامزاده ابراهیم - خیابان شهرداری	-
۱۴	دبیرستان آیت اله مدنی	انتهای خیابان زنگارکی	-
۱۵	مسجد صاحب الزمان		-
۱۶	سالن ورزشی شهید مواعظی	خیابان زنگارکی	-
۱۷	دبیرستان شهید جواد برقی	خیابان زنگارکی	-
۱۸	دبیرستان پسرانه شهدای نیروگاه		-
۱۹	دبیرستان حضرت علی اکبر		-
۲۰	مرکز بهداشتی درمانی امام صادق (ع)		-
۲۱	دبستان علایی		-
۲۲	دبستان پسرانه و دخترانه فلسطین	خیابان آیت اله کاشانی	-
۲۳	کانون فرهنگی مسجد امام جواد		-
۲۴	حسینسه قمر بنی هاشم (ع)		-
	دبستان پسرانه حضرت علی ابن ابی طالب (ع)	خیابان توحید	-
	دبستان پسرانه شهید بهشتی ۱	خیابان توحید	-

مأخذ: مطالعات میدانی مشاور، ۱۳۹۴

در ارتباط با نقش سازمانها و نهادها رسمی و غیررسمی در چگونگی استفاده از آنها در مواجهه با بافت فرسوده می توان به پتانسیلها و امکانات آنها اشاره نمود. با توجه به اینکه این نهادها اعم از رسمی و غیررسمی در محدوده مورد مطالعه فعال بوده و نقشی غیر قابل انکار داشته و خدماتی را به ساکنین ارائه می دهند، بنابراین با توجه به نفوذی که در بین ساکنین داشته و مردم نیز به آنها اعتماد دارند می توان در پیشبرد اهداف طرح از آنها استفاده نمود.



تصویر شماره 2-6: برخی نهادهای موجود در بافت محله

2-3- بررسی معضلات اجتماعی و میزان تعلق خاطر ساکنین محله

2-3-1- مهمترین معایب محدوده مورد مطالعه

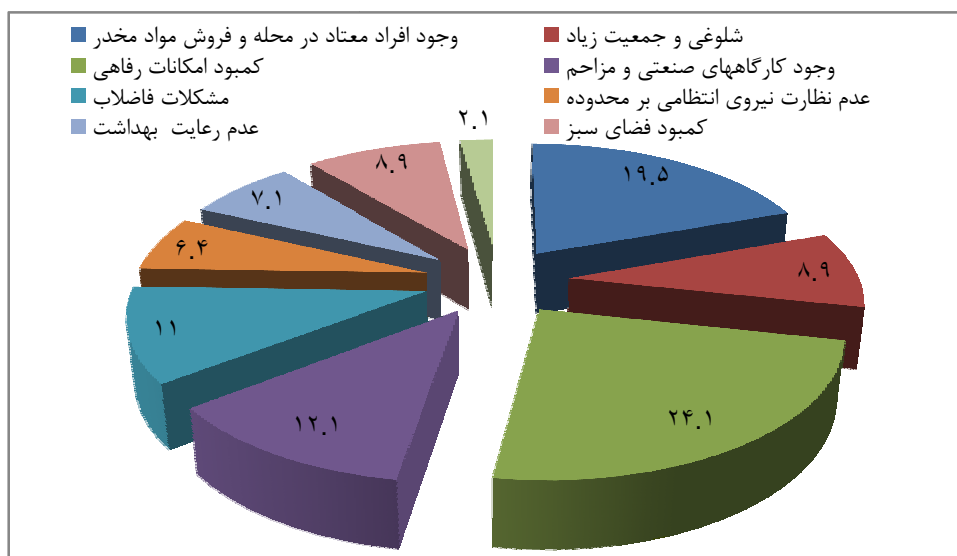
از آنجا که ساکنین محدوده های مطالعاتی بیشترین آگاهی را در ارتباط با محل سکونت خود دارند در نتیجه از مهمترین معایب محل زندگیشان نیز مطلع می باشند. به منظور شناخت هر چه بیشتر این معایب در این بخش به بیان معایب از نظر ساکنین می پردازیم.

با توجه به پژوهش صورت گرفته کمبود امکانات رفاهی، وجود افراد معتاد در محله و فروش مواد مخدر، وجود کارگاههای صنعتی و مزاحم مهمترین معایب بافت معرفی شده اند که با 24/1، 19/5 و 12/1 درصد را به خود اختصاص داده اند. پس از این مواردی چون مشکلات فاضلاب، شلوغی و جمعیت زیاد، کمبود فضای سبز، عدم رعایت بهداشت و عدم نظارت نیروی انتظامی بر محدوده در اولویتهای بعدی قرار گرفته اند.

جدول شماره 2-20: مهمترین معایب بافت مورد مطالعه

درصد	فراوانی	معایب
۱۹/۵	۵۵	وجود افراد معتاد در محله و فروش مواد مخدر
۸/۹	۲۵	شلوغی و جمعیت زیاد
۲۴/۱	۶۸	کمبود امکانات رفاهی
۱۲/۱	۳۴	وجود کارگاههای صنعتی و مزاحم
۱۱	۳۱	مشکلات فاضلاب
۶/۴	۱۸	عدم نظارت نیروی انتظامی بر محدوده
۷/۱	۲۰	عدم رعایت بهداشت
۸/۹	۲۵	کمبود فضای سبز
۲/۱	۶	بدون جواب
۱۰۰	۲۸۲	جمع

ماخذ: برداشت میدانی مشاور - ۱۳۹۴



نمودار شماره 2-14: مهمترین معایب بافت مورد مطالعه به تفکیک پهنه ها

2-3-2- عوامل به وجود آمدن مشکلات در محدوده مورد مطالعه

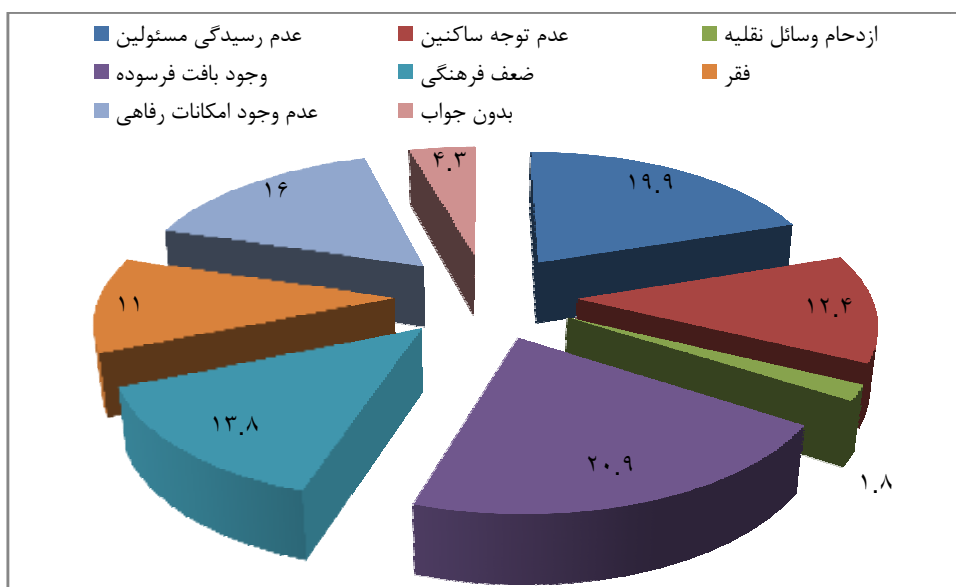
بر اساس نظر سنجی‌های صورت گرفته، محدوده مورد مطالعه از کمبود بسیاری از خدمات در تنگنا قرار دارد. بر این اساس و با توجه به نظرات ساکنین در مورد کمبود خدمات، سنجش و ارزیابی این امکانات در قالب پرسشنامه مورد بررسی قرار گرفته است. بر این اساس ساکنین علت اصلی به وجود آمدن این مشکلات را ناشی از کمبود فضای سبز در سطح محلات می‌دانند.

بر اساس مطالعات انجام شده 56 خانوار معادل با 19/9 درصد عدم رسیدگی مسئولین را دلیل آن دانسته و 35 خانوار معادل با 12/4 درصد عدم توجه ساکنین، 59 خانوار معادل با 20/9 درصد فرسودگی بافت را دلیل به وجود آمدن مشکلات در محله عنوان کرده‌اند.

جدول شماره 2- 21: عوامل به وجود آمدن مشکلات در محدوده مطالعاتی

عوامل	فراوانی	درصد
عدم رسیدگی مسئولین	۵۶	۱۹/۹
عدم توجه ساکنین	۳۵	۱۲/۴
ازدحام وسائل نقلیه	۵	۱/۸
وجود بافت فرسوده	۵۹	۲۰/۹
ضعف فرهنگی	۳۹	۱۳/۸
فقر	۳۱	۱۱
عدم وجود امکانات رفاهی	۴۵	۱۶
بدون جواب	۱۲	۴/۳
جمع	۲۸۲	۱۰۰

مأخذ: مطالعات و برداشتهای میدانی - ۱۳۹۴



نمودار شماره 2- 15: عوامل به وجود آمدن مشکلات در محدوده مطالعاتی به تفکیک پهنه ها

3-3-2- میزان تعلق خاطر ساکنین به محله

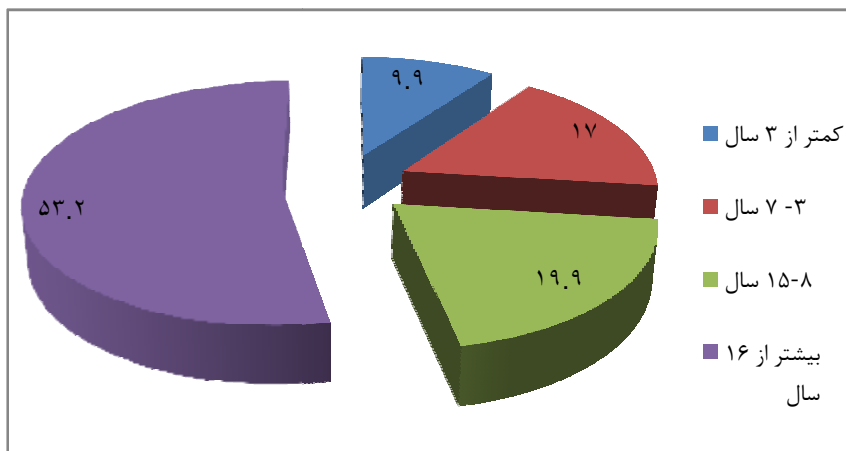
2-3-3-1- قدمت سکونت ساکنین

قدمت سکونت در محله شاخصی است که وضعیت اجتماعی محله را از لحاظ دگرگونی قومی و فرهنگی نشان می‌دهد. سابقه سکونت بیشتر نمایانگر ترکیب اجتماعی همگن‌تر ساکنان و تعلق بیشتر آنها به سکونت در محله است. اقامت طولانی در محله سبب به یاد ماندن خاطره‌ها در اذهان می‌شود و جدایی از آنها را دشوار می‌سازد و این خود ماندگاری و تعلق بیشتر به محله را تقویت می‌کند. در محلاتی که سابقه سکونت کمتر است بافت اجتماعی ناهمگن، تنوع قومی زیاد و احتمالاً علاقه و دلبستگی به محیط کم و جدایی از آن آسان است. این عوامل همگی موجب می‌شوند تا محله به ظرفی که مدام پر و خالی می‌شود تبدیل گردد که برنامه‌ریزی برای آن آسان نیست. به طور کلی هر چه میزان سکونت ساکنین در یک شهر یا منطقه بیشتر باشد، آن شهر یا منطقه از نظر سابقه و قدمت از اهمیت بیشتری برخوردار است. براساس مطالعات میدانی انجام شده توسط مشاوران 28 خانوار معادل 9/9 درصد کمتر از 3 سال، 48 خانوار معادل 17 درصد بین 3 تا 7 سال، 56 خانوار معادل 19/9 درصد بین 8 تا 15 سال و 150 خانوار معادل 53/2 درصد بیشتر از 16 سال قدمت سکونت در محدوده مطالعاتی دارند. جدول زیر میزان قدمت سکونت ساکنین را در محدوده مطالعاتی نشان می‌دهد.

جدول شماره 2- 22: میزان قدمت ساکنین در محدوده مطالعاتی

گروه	فراوانی	درصد
کمتر از 3 سال	28	9/9
3-7 سال	48	17
8-15 سال	56	19/9
بیشتر از 16 سال	150	53/2
جمع	282	100

ماخذ: برداشت میدانی مشاوران-1394



نمودار شماره 2- 16: میزان قدمت ساکنین در محدوده مطالعاتی

بر این اساس می‌توان بیان نمود که 73/1 درصد از ساکنین سابقه سکونت بیشتر از 8 سال را در محدوده مطالعاتی دارا بوده‌اند که از این میزان بیش از نیمی از ساکنی بیشتر از 16 سال سابقه سکونت در این بافت را دارند که نشان دهنده تعلق خاطر ساکنین به محله می‌باشد.

2-4- بررسی و مطالعه زمان‌بندی کاربریها بر اساس دوره های مختلف زمانی (شبانه روز، ماه، فصل و سال)

در این بخش کاربریهای موجود در محدوده مطالعاتی مورد بررسی قرار گرفته است که کاربریهای اصلی شامل مسکونی، تجاری، اداری، بهداشتی و درمانی، انتظامی و آموزشی در طول سال فعالیت یکنواخت دارند و به جز مسکونی که محل آسایش خانوارهاست سایر کاربریها در طول این زمان به رفع نیازهای ساکنین می‌پردازند.

این کاربریها - به جز مسکونی که در طول شبانه روز مورد استفاده قرار می‌گیرد - عموماً به صورت روزانه مورد استفاده قرار می‌گیرد. قابل ذکر است که کاربریهای اداری همه روزه به جر ایام تعطیل به خدمت رسانی مشغول هستند.

کاربری آموزشی (مدارس ابتدایی، راهنمایی و دبیرستان و هنرستان) در فصل تابستان و ایام تعطیل معمولاً به ارائه خدمات نمی‌پردازد.

2-5- بررسی و مطالعه زمان بندی فعالیتها بر اساس دوره های مختلف زمانی (شبانه روز، ماه، فصل و سال)

فعالیت‌های مرتبط با کاربریهای موجود در بافت که شامل ریز فعالیت‌های این کاربریها می‌باشد به دلیل شرایط خاص هر فعالیت به تبعیت از کاربری خود به ارائه خدمات در طول شبانه روز می‌پردازد که عموماً به صورت شبانه روزی نیستند و در ساعات خاصی از شبانه روز به رفع نیازهای ساکنین می‌پردازد.

در ارتباط با بحث فعالیتها از بعد اجتماعی می‌توان به بررسی برخی فعالیت‌های جانبی از قبیل دستفروشی و دوره گردی اشاره نمود که بر اساس مطالعات میدانی در بخشهایی از محدوده قابل مشاهده است که نسبت به اسیر نقاط کم‌تر مورد مشاهده قرار گرفته است. این فعالیتها دوره زمانی خاصی ندارد و عموماً در طول روز در محدوده انجام می‌شود و بنا به اظهار نظر ساکنین و کسبه محدوده در طول ماه، فصل و سال انجام می‌شود.



تصویر شماره 2-7: نمونه ای از فعالیت‌های دستفروشی و دوره‌گردی در محدوده مطالعاتی

2-6- بررسی ویژگی‌های اجتماعی

برای دستیابی به اهداف مطالعات اجتماعی با استفاده از دو تکنیک و شیوه به بررسی این مطالعات پرداخته شده است که در قسمتهای زیر به آن اشاره می‌شود.

• روشهای کلی

بخش قابل توجهی از اطلاعات مورد نیاز مطالعات جمعیتی - اجتماعی و ... با تکیه بر روشهای کمی به دست می‌آید. در واقع روشهای کمی برای جمع آوری اطلاعات پایه ای این مطالعه در نظر گرفته شده است. پرسشنامه خانوار (جمعیتی، اجتماعی، اقتصادی) که از 282 خانوار نمونه در قالب 134 بلوک آماری برداشت شد، به عنوان ابزار اصلی این روش در برگیرنده موضوعات زیر بوده است:

- ویژگی های جمعیت شناختی خانوارها.
- اشتغال و فعالیتهای خانوار.
- دسترسی به خدمات.
- زیرساختهای اجتماعی.
- رضایتمندی از محل سکونت.
- سرمایه های اجتماعی.
- ویژگی های کالبدی - فیزیکی از بافت.

• مطالعات کیفی

واضح است پرسشنامه نمی تواند همه ابعاد وضعیت بافت را پوشش دهد، لذا روش کیفی این فرصت را در اختیار می گذارد تا از زوایای دلخواه خود به مسائل موجود و واقعیات بنگریم.

در این روش از جمع آوری اطلاعات با تکنیک هایی چون مصاحبه عمیق، مشاهده و پیمایش امکانات عمومی تکیه شده است.

• ارائه سیمای اجتماعی از بافت

مطالعات سیمای اجتماعی در روند انجام مطالعات اجتماعی بیانگر اصول اساسی به شرح زیر است:

- ۱ - فرهنگ و ویژگی‌های فرهنگی جامعه مورد مطالعه شامل: اعتقادات، اهداف مشترک.
- ۲ - قومیت و ویژگی‌های آنها.
- ۴ - هنجارپذیری اجتماعی.
- ۵ - مشکلات اجتماعی.

۶ - شبکه تصمیم‌گیران محلی.

۷ - بسترهای مشارکت مردمی.

۸ - روابط همسایگی.

اهمیت مطالعات سیمای اجتماعی بافت تا حدی است که در صورت توجه دقیق به آن می‌توان متناسب با خواسته‌ها و باورها، رفتارها و اعتقادات مردم جهت‌گیری مطالعات را مشخص نمود.

2-6-1- خصوصیات فرهنگی - اجتماعی خانوارهای ساکن در بافت فرسوده

• طرح مساله

طرح‌های توسعه شهری با دید کالبدی به ارائه خدمات و امکانات رفاهی و توزیع بهینه آن در سطح محدوده‌های مورد مطالعه می‌پردازند. اما این طرح‌های کالبدی بدون در نظر گرفتن مسائل اجتماعی و اقتصادی می‌تواند مشکلات بسیاری را به همراه آورد، چرا که مشکلات ساکنین شهرهای امروزی ما صرفاً مسائل کالبدی نبوده و خصوصیات اجتماعی و اقتصادی تاثیر مستقیم بر کالبد شهرها دارد.

یکی از پروژه‌های طرح‌های توسعه شهری مطالعات مربوط به طرح‌های بافت فرسوده می‌باشد. این گونه بافت‌ها علاوه بر مشکلات کالبدی دارای مشکلات حاد اجتماعی نیز می‌باشد. علاوه بر این به دلیل فرسودگی شاهد تخریب این واحدها و به تبع آن مهاجرت ساکنان به دیگر مناطق هستیم. به همین دلیل توجه به احیا و نوسازی، این مناطق از اهمیت زیادی برخوردار است. توجه به این نوع بافت‌ها علاوه بر اینکه کیفیت محیط زیست ساکنان را در حد بسیار زیادی افزایش خواهد داد و خدمات و امکانات مورد نیاز آنها را فراهم می‌آورد؛ از نظر اجتماعی نیز می‌تواند باعث کاهش انواع آسیب‌های اجتماعی شود. البته قابل ذکر است که نوع مداخله در اینگونه بافت‌ها نباید باعث شود که انسجام اجتماعی بافت از بین برود و روابط بین ساکنین خدشه دار شده و باعث از هم گسیختگی بافت، کاهش روابط ساکنین، مهاجرت ساکنین به دیگر نقاط (بخصوص مناطقی که دارای قیمت پایین زمین و مسکن می‌باشند و بعبارتی روی آوردن به سکونتگاه‌های غیررسمی) و بطور کلی باعث از بین رفتن سرمایه‌های اجتماعی این بافت‌ها شود.

بنابراین هرگونه مداخله در بافت‌های فرسوده بدون توجه به مطالعات اجتماعی آن محدوده؛ نه تنها نمی‌تواند مشکلات ساکنین این بافت‌ها را رفع نماید، بلکه باعث بروز و گسترش مشکلات این بافت‌ها به دیگر نقاط شهر نیز می‌شود. لذا به هنگام مداخله در این گونه بافت‌ها توجه به مسائل اجتماعی در کنار مطالعات کالبدی و اقتصادی لازم و ضروریست.

محدوده مورد مطالعه بخشی از غرب شهر قم را به خود اختصاص داده است. که به صورت لکه متصل به هم و به مساحت 101 هکتار و با جمعیتی برابر با 28741 نفر می‌باشد.

لذا در بخش مطالعات اجتماعی بدنبال پاسخ به سئوالات زیر می‌باشیم:

- 1- پراکندگی گروه‌های اجتماعی در محدوده مورد مطالعه چگونه است؟
- 2- میزان آسیب‌های اجتماعی در محدوده مورد مطالعه چگونه می‌باشد؟
- 3- میزان سرمایه اجتماعی و مؤلفه‌های اصلی آن یعنی اعتماد اجتماعی، انسجام اجتماعی و مشارکت اجتماعی در محدوده مورد مطالعه چگونه است؟
- 4- تمایل ساکنین به ادامه سکونت در محدوده مورد مطالعه چطور می‌باشد؟

• روش مطالعه (سوالات، تدوین فرضیات و نمونه‌گیری)

به منظور آشنایی با خصوصیات اجتماعی ساکنین محدوده مطالعاتی بافت فرسوده با توجه به ماهیت پویای شهر و محلات و تغییر و تحول آن در طول زمان و نیز به دلیل کمبود اطلاعات (اعم از اقتصادی، اجتماعی و ...) به روز و یافته‌های به هنگام، پرسشنامه‌ای برای مشخص نمودن وضعیت اجتماعی ساکنین تهیه گردیده است. روش جمع‌آوری اطلاعات در این پژوهش علاوه بر پرسشنامه به روش مصاحبه و مشاهدات میدانی نیز بوده است. همچنین براساس مطالعات صورت گرفته، در این پژوهش به تدوین فرضیات و براساس سوالات پرسشنامه خانوار با استفاده از نرم افزار IBM SPSS Statistics 20 به سنجش آنها پرداخته ایم.

• روش نمونه‌گیری

شیوه‌های نمونه‌گیری نسبت به مسائل مورد بررسی متفاوت می‌باشد و برای هر مسئله در هر شرایط مکانی و زمانی خاص باید از یک شیوه نمونه‌گیری خاص استفاده نمود. شیوه‌های نمونه‌گیری مرسوم و متداول در اصل به دو بخش نمونه‌گیری سهمیه ای و اتفاقی (ساده و سیستماتیک) تقسیم می‌شود. در این پژوهش از روش نمونه‌گیری اتفاقی سیستماتیک با توجه به معمول بودن بیشتر این روش نسبت به دیگر روشها استفاده گردیده است. تعداد پرسشنامه نیز براساس فرمول زیر تعیین شده است.

$$n = \frac{Nt^2S^2}{Nd^2 + t^2S^2}$$

n = حجم نمونه جامعه آماری

N = جمعیت کل جامعه آماری

t = ضریب اطمینان که در مطالعات اجتماعی ضریب اطمینان هم 95% و هم 99% در نظر گرفته می‌شود اما معمولاً در اکثر نظر سنجی‌ها بدلیل واقع بینی بیشتر 95% در نظر گرفته می‌شود. ما نیز ضریب اطمینان را 95% در نظر گرفتیم که طبق جدول t، مقدار t معادل 1/96 خواهد بود.

S² = واریانس در مورد صفت مورد سنجش (در صورتیکه واریانس معلوم نباشد حداکثر آن 0/2 در نظر گرفته می‌شود)، که از فرمول زیر بدست می‌آید:

$$S^2 = P(q) \Rightarrow S^2 = P(1-P)$$

$$q = 1 - p$$

احتمال وجود صفت در جامعه = p

احتمال عدم وجود صفت در جامعه = q

d = فاصله اطمینان (که در واقع فاصله میان برآورد پارامترهای جمعیت نمونه با جمعیت جامعه آماری می باشد) است حد معمول مطالعات 0/05 می باشد.

بنابراین طبق فرمول فوق تعداد پرسشنامه برابر است با :

$$n = \frac{28741(1/96^2) (0/2)}{28741(0/05)^2 + (1/96)^2(0/2)} = 304$$

$$N = 28741$$

$$S^2 = 0/2$$

$$t = 1/96$$

$$d = 0/05$$

$$n = ?$$

با توجه به فرمول فوق تعداد ۳۰۴ پرسشنامه در محدوده مطالعاتی توزیع شد که از این تعداد تنها ۲۸۲ پرسشنامه قابل سنجش داشته و تعداد ۲۲ پرسشنامه توسط ساکنین به طور دقیق تکمیل نشده است که از ارزیابی ها حذف شده است. بر این اساس سنجش گویه‌های مطالعاتی بر اساس تعداد ۲۸۲ پرسشنامه (مربوط به وضعیت اجتماعی، اقتصادی و...) تکمیل شده در محدوده مورد مطالعه می باشد که توسط مشاور طرح از ساکنین قطعات مسکونی مورد پرسش قرار گرفته است. قابل ذکر می باشد که مجموع ۳۰۴ پرسشنامه هفت درصد قطعات مسکونی را شامل شده است.

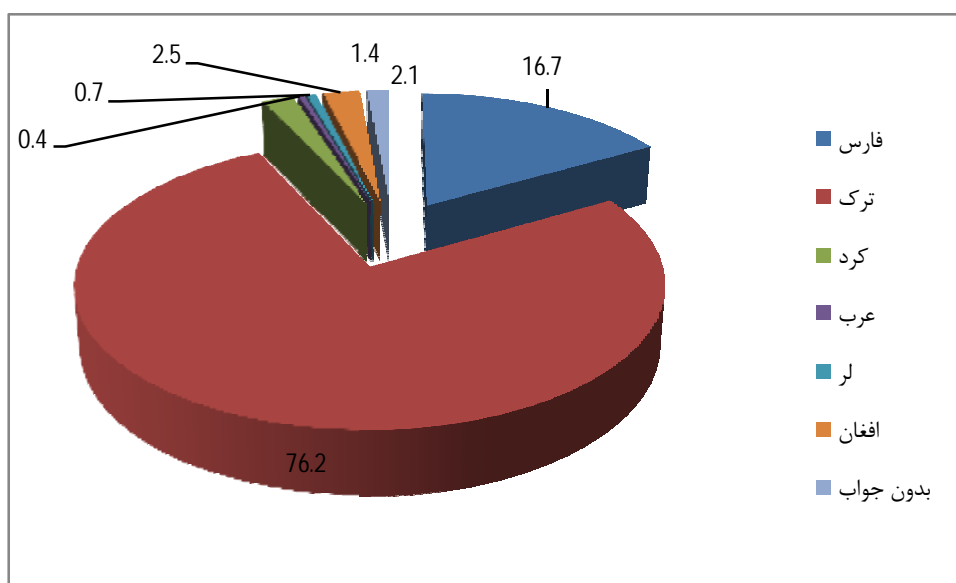
2-6-1-1- وجود قومیتها در محدوده مطالعاتی

بر اساس برداشتهای میدانی مشاور گروههای قومی موجود در بافت نیز مورد مطالعه قرار گرفته اند که بر این اساس گروههای چون فارس، ترک، لر، عرب و افغان را شامل می شود. با توجه به این مطالعات اکثریت ساکنین محدوده مطالعاتی را ترک زبانها تشکیل می دهند که 76/2 درصد از ساکنین را تشکیل داده است. فارسها با 16/7 درصد، افغانها با 2/5 درصد، کردها با 2/1 درصد، لرها با 0/7 درصد و عربها با 0/4 درصد در رده های بعدی قرار دارند. ترکیب جمعیتی و قومیتی بافت مورد مطالعه بیشتر شامل همدان، ساوه، تفرش، فراهان و .. می باشد.

جدول شماره 2- 23: بررسی گروههای قومی در محدوده مطالعاتی

درصد	فراوانی	
۱۶/۷	۴۷	فارس
۷۶/۲	۲۱۵	ترک
۲/۱	۶	کرد
۰/۴	۱	عرب
۰/۷	۲	لر
۲/۵	۷	افغان
۱/۴	۴	بدون جواب
۱۰۰	۲۸۲	مجموع

مأخذ: مطالعات میدانی مشاور - ۱۳۹۴



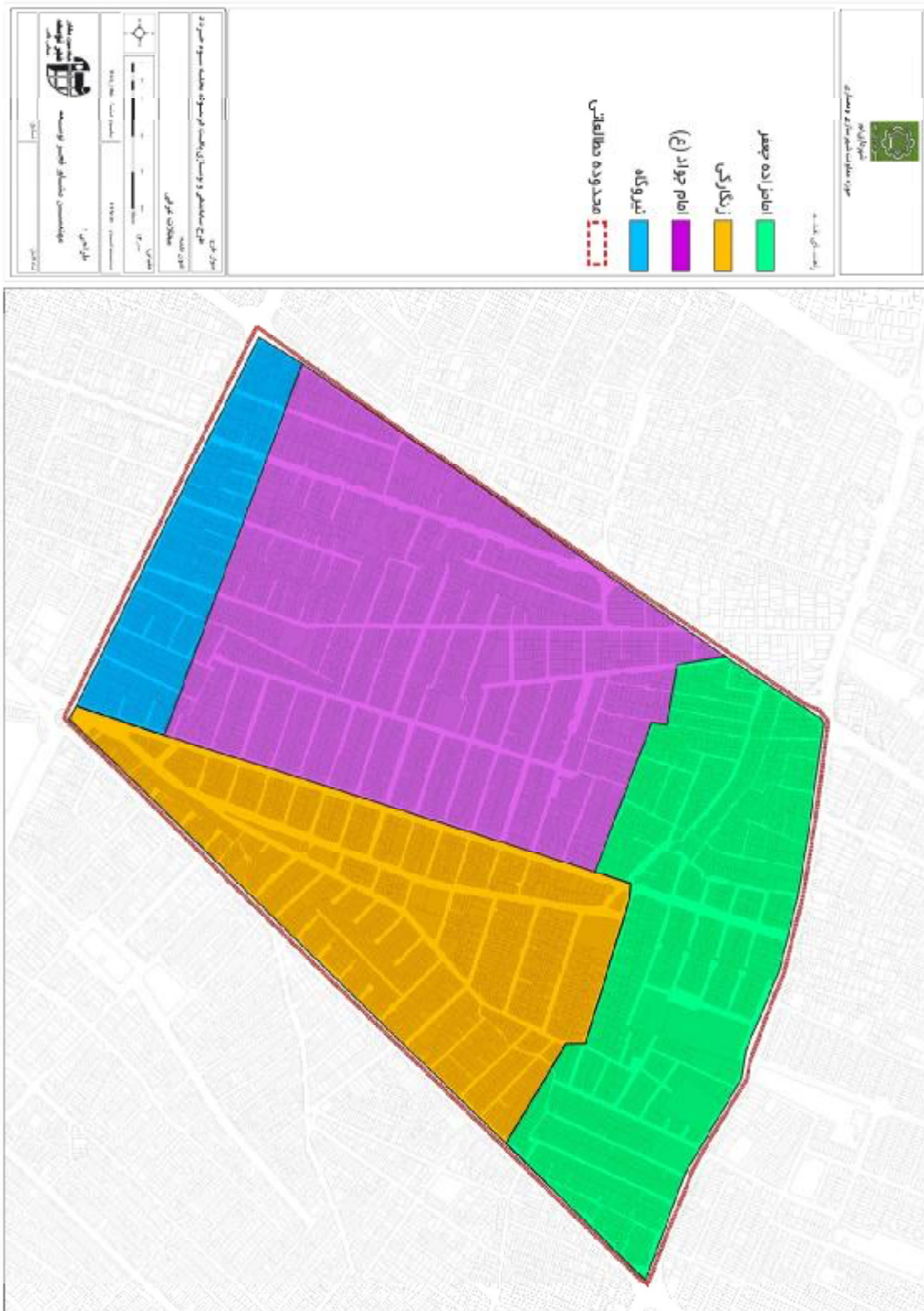
نمودار شماره 2- 17: وجود گروههای قومی در محدوده مورد مطالعه

2-1-6-2- بررسی محلات عرفی

بر اساس مطالعات انجام شده محدوده مطالعاتی بافت فرسوده سوم خرداد در غرب شهر قم واقع شده است. این محدوده از شمال به خیابان امامزاده ابراهیم، از غرب به خیابان سوم خرداد، از جنوب به خیابان توحید (نیروگاه) و از شرق به خیابان آیت اله کاشانی محدود می‌شود. امامزاده جعفر نیز در شمال محدوده و حاشیه خیابان امامزاده ابراهیم واقع شده است.

محلات عرفی واقع در محدوده عبارت است از: محله نیروگاه، امامزاده جعفر، زنگار کی و امام جواد (ع).

نقشه شماره 2- 18: موقعیت محلات عرفی محدوده مورد مطالعه



2-6-2- چگونگی (الگوی) گذران اوقات فراغت

اوقات فراغت به زمانی اطلاق می‌گردد که در طول آن، فرد فارغ از هر نوع اجباری به امور دلخواه خود من جمله تفریح، استراحت، شرکت در امور داوطلبانه و غیره می‌پردازد. به عبارتی، فراغت متفاوت از زمان کار و مشغله‌های اجباری روزانه است.

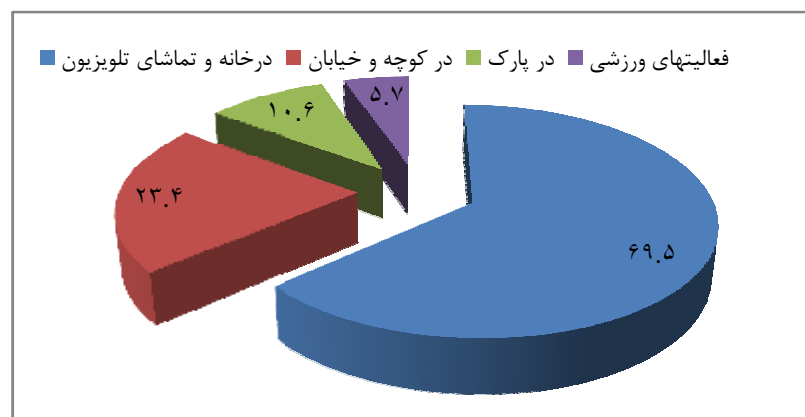
چگونگی گذران اوقات فراغت نیز اگرچه متأثر از جنس، سن و فرهنگ یک جامعه بوده است، اما ارتباط مستقیمی با کمیت و کیفیت امکانات رفاهی و تفریحی جامعه مورد نظر و نیز وضعیت اقتصادی خانوارهای آن دارد.

چگونگی گذران اوقات فراغت ساکنین یک شهر نشان از وجود و یا عدم وجود خدمات امکانات رفاهی - تفریحی در شهر و نیز وضعیت اقتصادی خانوارها می‌باشد. بر مبنای یافته‌های پژوهش اکثریت ساکنین در محدوده مورد مطالعه، اوقات فراغت خود را در خانه و به تماشای تلویزیون می‌پردازند که این عامل نشان از درون‌گرا و غیر شهری بودن گذران اوقات فراغت ساکنین در محدوده مورد مطالعه بوده است. دلیل این امر نبود برخی خدمات و امکانات رفاهی - تفریحی و نیز پایین بودن سطح درآمدی برخی از ساکنین محدوده مورد مطالعه می‌باشد. بر اساس مطالعات انجام شده گذران اوقات فراغت 69/5 درصد از پاسخگویان معادل با 196 نفر تماشای تلویزیون در خانه است. همچنین 66 نفر معادل با 23/4 درصد بیان نموده اند که اوقات فراغت خود را در کوچه و خیابان می‌گذرانند. قابل ذکر است که هر یک از پاسخگویان ممکن است چند گزینه را انتخاب کرده باشند. بر همین اساس مجموع فراوانی بیشتر از تعداد پرسشنامه‌ها می‌باشد.

جدول شماره 2-24: چگونگی گذران اوقات فراغت ساکنین در محدوده مورد مطالعه

درصد	فراوانی	چگونگی گذران اوقات فراغت
۶۹/۵	۱۹۶	در خانه و تماشای تلویزیون
۲۳/۴	۶۶	در کوچه و خیابان
۱۰/۶	۳۰	در پارک
۵/۷	۱۶	فعالیت‌های ورزشی

مأخذ: مطالعات و برداشتهای میدانی مشاور - ۱۳۹۴



نمودار شماره 2-18: چگونگی گذران اوقات فراغت ساکنین در محدوده مورد مطالعه اوقات

در مجموع، برداشت‌های این مشاور نشان می‌دهد که ساکنین محلات در زمینه گذران اوقات فراغت خود از شرایط مناسبی برخوردار نیستند و این در حالیست که از یک سو به سبب بالا بودن آسیب‌های اجتماعی در محله، وجود فضاهای فراغتی یک ضرورت محسوب می‌گردد و از سوی دیگر توسعه این فضاها یکی از شروط مهم بازگرداندن سرزندگی به درون این محلات است.



تصویر شماره 2-8: چگونگی گذران اوقات فراغت ساکنین

2-6-3- بررسی سرمایه اجتماعی

2-6-3-1- انسجام اجتماعی

از نظر خصوصیات اجتماعی، تجانس اجتماعی در شهرها نسبت به روستاها کم‌رنگ‌تر می‌باشد. مشخصات مرتبط با زبان، اعتقادات، عقاید، آداب و رسوم و نمونه‌های رفتاری و ... در شهرها می‌تواند تمایل بیشتری به یکپارچه شدن داشته باشند. براین اساس مذاهب و رسوم فAMILI در شهرها می‌بایست بیشتر دوام آورند.

بر اساس مطالعات انجام شده توسط مشاور میزان تجانس اجتماعی ساکنین در محدوده مورد ارزیابی و سنجش قرار گرفته است. این میزان تجانس در ارتباط با شش عامل اتحاد و همبستگی بین ساکنین محدوده، مذهبی بودن مردم محله، وضعیت اقتصادی، فرهنگ و آداب و رسوم، ارتباط با افراد محله و وجود ناسازگاری بین همسایه ها مورد بررسی قرار گرفته است. جدول زیر میزان تجانس اجتماعی ساکنین را نشان می دهد.

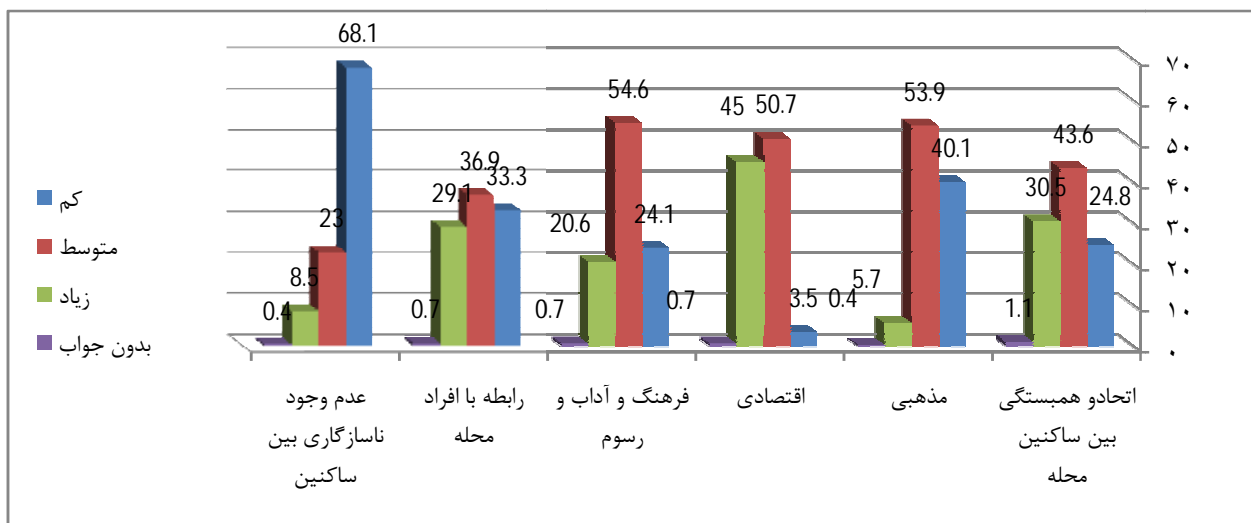
در ارتباط با اتحاد و همبستگی بین ساکنین 74/1 درصد یعنی متوسط به بالای پاسخگویان معتقدند که بین ساکنین اتحاد و همبستگی وجود دارد. از نظر مذهبی نیز 59/6 درصد نیز بیان نموده اند که مردم از نظر مذهبی در وضعیت نرمال و متوسطی هستند. از نظر اقتصادی نیز نشاندهنده وضعیت بسیار خوب آنها می باشد که 95 درصد معتقدند وضعیت اقتصادی ساکنین محله بسیار مناسب است.

از نظر فرهنگ و آداب و رسوم نیز 75/2 درصد آن را متوسط به بالا دانسته اند که نسانده وضعیت بسیار خوبی است. در ارتباط با ارتباط افراد محله با یکدیگر نیز 66 درصد معتقدند که این ارتباط از سطح متوسط به بالا می باشد. همچنین 91/1 درصد نیز معتقدند که ناسازگاری بین همسایگان متوسط رو به پایین و پایین می باشد.

جدول شماره 2-25: میزان تجانس اجتماعی ساکنین در محدوده مورد مطالعه

تجانس	کم		متوسط		زیاد		بدون جواب		جمع کل
	درصد	فراوانی	درصد	فراوانی	درصد	فراوانی	درصد	فراوانی	
اتحاد و همبستگی بین ساکنین محله	70	24/8	123	43/6	86	30/5	3	1/1	282
مذهبی	113	40/1	152	53/9	16	5/7	1	0/4	282
اقتصادی	10	3/5	143	50/7	127	45	2	0/7	282
فرهنگ و آداب و رسوم	68	24/1	154	54/6	58	20/6	2	0/7	282
با افراد محله رابطه دارم	94	33/3	104	36/9	82	29/1	2	0/7	282
وجود ناسازگاری بین همسایه ها در محله	192	68/1	65	23	24	8/5	1	0/4	282

ماخذ: برداشت میدانی مشاور - 1394



نمودار شماره 2-19: میزان تجانس اجتماعی ساکنین

2-3-6-2- میزان ارتباطات اجتماعی

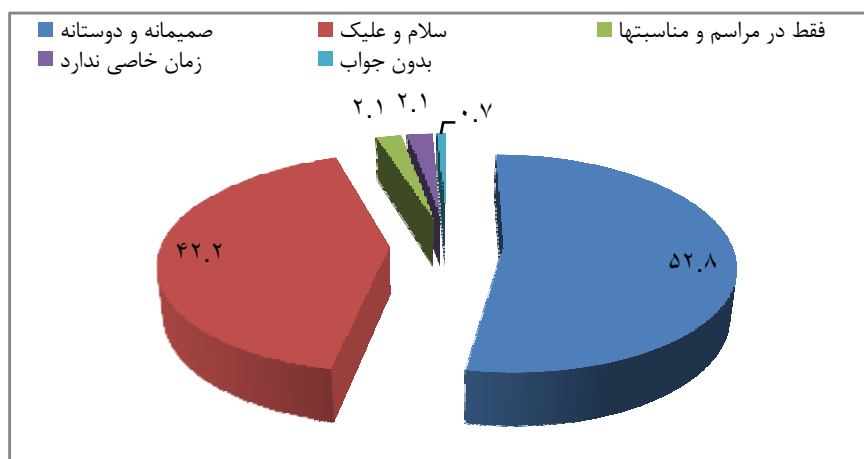
میزان ارتباطات اجتماعی در بین ساکنین از عواملی است که می‌تواند منجر به بهبود و ارتقاء محیطی شود، چرا که افزایش تعاملات و ارتباطات ساکنین با هم، میزان انسجام اجتماعی و نیز اعتماد اجتماعی را نسبت به یکدیگر بالا برده که این خود باعث مشارکت ساکنین در حل مسائل و مشکلات مختلف محلات شده و در نهایت بهبود و ارتقاء محیطی را به همراه خواهد داشت.

براساس مطالعات و بررسیهای میدانی در محدوده مورد مطالعه مشاهده گردید که بیش از نیمی از ساکنین دارای ارتباط با همسایگان خود بوده‌اند. یافته‌های پژوهش حاکی از این مطلب است که 52/8 درصد ساکنین با همسایگان خود دارای رابطه‌ای صمیمانه و دوستانه، 42/2 درصد دارای ارتباطی در حد سلام و علیک، 2/1 درصد ساکنین فقط در مراسم و مناسبتها یکدیگر را می‌بینند و 2/1 درصد معتقدند که این ارتباط زمان خاصی ندارد. همچنین 0/7 درصد نیز مشاهده می‌گردد که میزان روابط و ارتباطات اجتماعی بین ساکنین در محدوده مورد مطالعه بالاست و این می‌تواند به عنوان یک پتانسیل جهت بهبود محیط زندگی ساکنین مطرح شود.

جدول شماره 2- 26: میزان پیوندها و ارتباطات اجتماعی ساکنین در محدوده مورد مطالعه

درصد	فراوانی	
52/8	149	صمیمانه و دوستانه
42/2	119	سلام و علیک
2/1	6	فقط در مراسم و مناسبتها
2/1	6	زمان خاصی ندارد
0/7	2	بدون جواب
100	282	مجموع

مأخذ: مطالعات و بررسیهای میدانی - 1394



نمودار شماره 2- 20: میزان پیوندها و ارتباطات اجتماعی

مطالعات صورت گرفته نشان می‌دهد که از نظر میزان ارتباطات اجتماعی دو مولفه ارتباطات صمیمانه و دوستانه و سلام و علیک بیشترین فراوانی را به خود اختصاص داده‌اند که این عوامل خود نشان‌دهنده وجود ارتباطات اجتماعی قوی بین ساکنین محلات می‌باشد که بر این اساس شناخت مناسبی از یکدیگر دارند.



تصویر شماره 2-9: انسجام اجتماعی ساکنین در اعیاد و مناسبتها

2-3-4-6- مشارکت اجتماعی

واژه مشارکت (participation) از حیث لغوی به معنای درگیری و تجمع برای منظوری خاص است. در مورد مفهوم اصطلاحی آن بحث های فراوانی صورت گرفته ولی در مجموع می توان جوهر اصلی آن را درگیری، فعالیت و تأثیر پذیری دانست.

با پذیرش مطلب فوق می توان مشارکت را به این صورت تعریف کرد:

«مشارکت درگیری ذهنی و عاطفی اشخاص در موقعیتهای گروهی است که آنان را برمی انگیزد تا برای دستیابی به هدفهای گروهی، یکدیگر را یاری دهند و در مسئولیت کار شریک شوند». در مجموع می توان گفت که مشارکت اجتماعی دلالت بر گسترش روابط بین افراد و گروهها در قالب انجمنهای داوطلبانه، گروههای صنفی، اتحادیه ها، انجمنهای محلی و... دارد که معمولاً مردمی و غیر دولتی می باشند و به دو صورت سنتی و جدید بوده که مشارکت سنتی براساس عرف، عادت، سنت و مذهب و... بوده و در میان افراد جامعه به شکل نهادی و خودجوش وجود دارد اما در مشارکت جدید، محرکی افراد را به فعالیت وامی دارد و این محرک معمولاً از جانب سازمانهای دولتی برای جلب مشارکت و افزایش آن در امور مختلف در قالب برنامه های عمرانی جهت بهبود و ارتقاء محیطی صورت می گیرد. هدف از تشکیل آنها، مشارکت و درگیر کردن مردم در امور محله، شهر و... می باشد تا بطور مستقیم و غیرمستقیم در شکل دادن محیط زندگی شان مشارکت داشته باشد. تعدد و

گسترده‌گی انجمنهای محلی و غیردولتی در یک اجتماع، شاخص و بیانگر وجود مشارکت اجتماعی در آن اجتماع است.

حال با توجه به توضیحات فوق به بررسی میزان سازمان یافتگی و پیوندهای اجتماعی ساکنین و نیز تمایل ساکنین به مشارکت در زمینه‌های مختلف در محدوده مورد مطالعه می‌پردازیم:

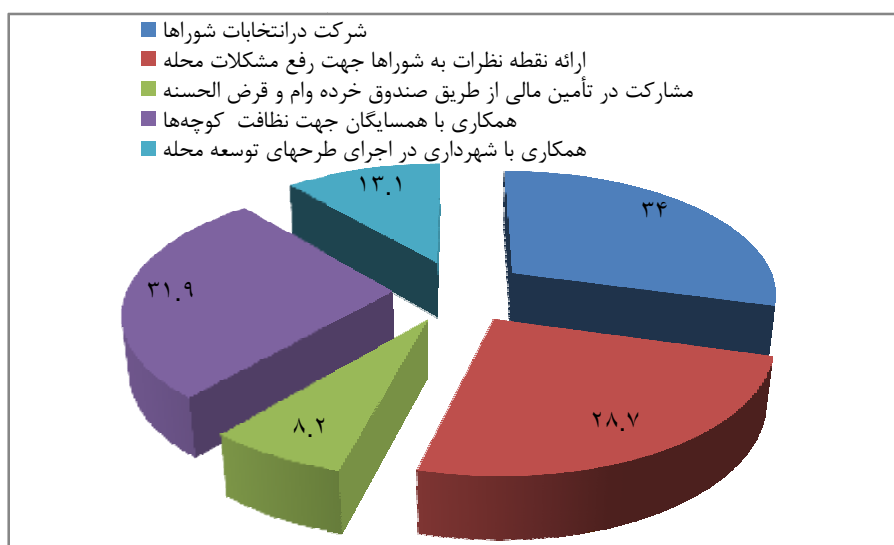
• تمایل به مشارکت ساکنین

براساس یافته‌های پژوهش، مشاهده می‌گردد که ساکنین محدوده علاوه بر مشارکت بطور سنتی، تمایل به مشارکت به شیوه جدید را نیز دارند. البته لازم به ذکر است که مشارکت ساکنین در محدوده مورد مطالعه بیشتر در زمینه‌های اجتماعی و کمتر در زمینه‌های اقتصادی و کمکهایی مالی است که علیرغم اظهار ساکنین نسبت به وضعیت مناسب مالی یکدیگر تمایلی به مشارکت اقتصادی و مالی در طرحهای توسعه محله‌ای از خود نشان نداده‌اند که دلیل آن را می‌توان به عدم اعتماد به سازمانهای دولتی و غیر دولتی جهت فراهم نمودن زمینه‌های لازم جهت مشارکت ساکنین در زمینه اقتصادی اشاره نمود. قابل ذکر است که ساکنین در این سوال بیشتر از یک گزینه انتخاب کرده‌اند.

جدول شماره 2- 27: تمایل به مشارکت ساکنین محدوده مورد مطالعه بصورت سنتی و جدید

درصد	فراوانی	زمینه مشارکت
۳۴	۹۶	- شرکت درانتخابات شوراها
۲۸/۷	۸۱	- ارائه نقطه نظرات به شوراها جهت رفع مشکلات محله
۸/۲	۲۳	- مشارکت در تأمین مالی از طریق صندوق خرده وام و قرض الحسنه
۳۱/۹	۹۰	- همکاری با همسایگان جهت نظافت کوچه‌ها
۱۳/۱	۳۷	- همکاری با شهرداری در اجرای طرحهای توسعه محله

مأخذ: مطالعات و بررسیهای میدانی - ۱۳۹۴



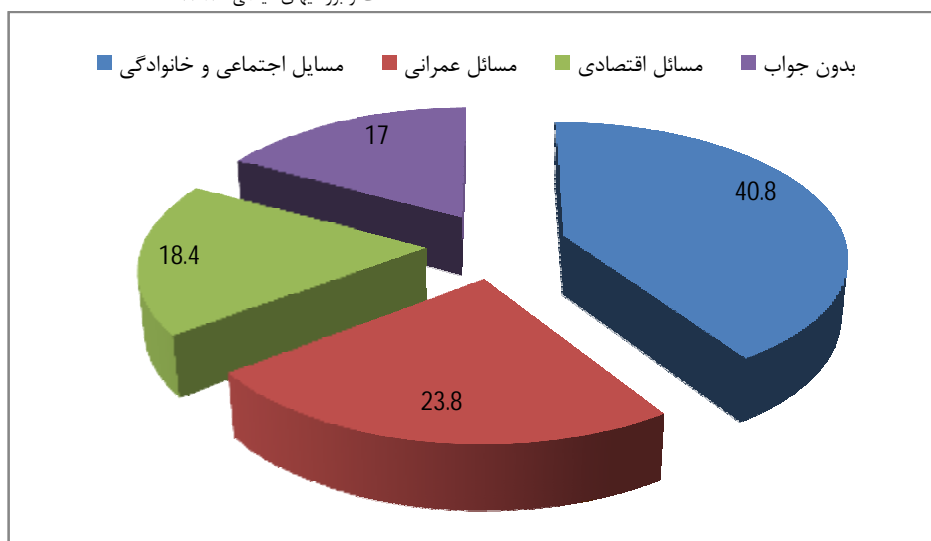
نمودار شماره 2- 21: تمایل به مشارکت ساکنین

با توجه به تحلیل توصیفی محدوده مطالعاتی مشخص گردید که تمایل به مشارکت ساکنین در امور اجتماعی با 40/8 درصد بیشتر از سایر موارد است علاوه بر این مسائل عمرانی با 23/8 درصد و مسائل اقتصادی با 18/4 درصد در رده‌های بعدی قرار دارند.

جدول شماره 2- 28: بررسی میزان مشارکت ساکنین

درصد	فراوانی	زمینه مشارکت
40/8	115	مسائل اجتماعی و خانوادگی
23/8	67	مسائل عمرانی
18/4	52	مسائل اقتصادی
17	48	بدون جواب
100	282	جمع

مأخذ: مطالعات و بررسیهای میدانی - 1394



نمودار شماره 2- 22: بررسی میزان مشارکت ساکنین

2-4-4-6-2- اعتماد اجتماعی (برقراری ارتباط با گروه‌های ذی‌نفع یا ذی‌نفوذ محله)

Ø از نظر ساکنین

در این بخش از مطالعات با توجه به پرسشنامه‌های موجود که از 282 خانوار به صورت نمونه‌گیری انجام شده است به شناخت هرچه بیشتر از مشکلات و نیازهای ساکنین می‌پردازیم.

• میزان رضایتمندی ساکنین از مسئولین و اعتماد به یکدیگر

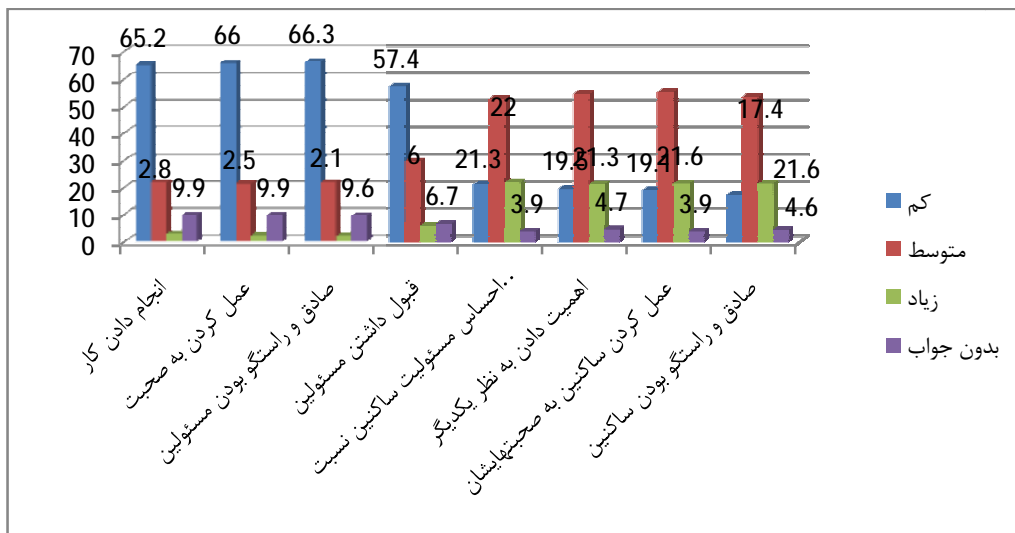
با توجه به مطالعات انجام شده ساکنین احساس خوبی از تعامل با ادارات در ارتباط با حل مشکلات و رسیدگی به امور مربوط به محلشان نداشته و میزان رضایتمندی آنها از ادارات و مسئولین آنها که رسیدگی به مسائل و مشکلات محلات مورد مطالعه به عهده آنها می‌باشد متوسط به پایین می‌باشد. علاوه بر این میزان رضایت و

اعتماد ساکنین از یکدیگر نیز در حد متوسط به بالا می باشد که با ایجاد کارگاههای آموزشی می توان این حس اعتماد بین ساکنین که به عنوان یکی از مهمترین فاکتورهای سرمایه اجتماعی به شمار می آید تقویت نمود.

جدول شماره 2-29: میزان رضایتمندی ساکنین از مسئولین و اعتماد به یکدیگر

کل	بدون جواب		زیاد		تاحدودی		کم		گویه	
	درصد	فراوانی	درصد	فراوانی	درصد	فراوانی	درصد	فراوانی		
۱۰۰	۲۸۲	۹/۹	۲۸	۲/۸	۸	۲۲	۶۲	۶۵/۲	۱۸۴	مسئولین و ادارات شهر زود کار ما را راه می اندازند.
۱۰۰	۲۸۲	۹/۹	۲۸	۲/۵	۷	۲۱/۶	۶۱	۶۶	۱۸۶	مسئولین و ادارات شهر به صحبتهايشان عمل می کنند.
۱۰۰	۲۸۲	۹/۶	۲۷	۲/۱	۶	۲۲	۶۲	۶۶/۳	۱۸۷	مسئولین افراد صادق و راستگویی هستند.
۱۰۰	۲۸۲	۶/۷	۱۹	۶	۱۷	۲۹/۸	۸۴	۵۷/۴	۱۶۲	ساکنین مسئولین ادارات را شهر را قبول دارند.
۱۰۰	۲۸۲	۳/۹	۱۱	۲۲	۶۲	۵۲/۸	۱۴۹	۲۱/۳	۶۰	ساکنین احساس مسئولیت نسبت به همدیگر دارند.
۱۰۰	۲۸۲	۴/۷	۱۳	۲۱/۳	۶۰	۵۴/۶	۱۵۴	۱۹/۵	۵۵	ساکنین به نظر یکدیگر اهمیت می دهند.
۱۰۰	۲۸۲	۳/۹	۱۱	۲۱/۶	۶۱	۵۵/۳	۱۵۶	۱۹/۱	۵۴	ساکنین به حرفشان عمل می کنند.
۱۰۰	۲۸۲	۴/۶	۱۳	۲۴/۵	۶۹	۵۳/۵	۱۵۱	۱۷/۴	۴۹	ساکنین از افراد صادق و راستگویی هستند.

مأخذ: مطالعات میدانی مشاور، ۱۳۹۴



نمودار شماره 2-23: میزان رضایتمندی ساکنین از مسئولین و اعتماد به یکدیگر

2-5-6-6- بررسی آسیبهای اجتماعی

آسیبهای اجتماعی شامل مواردی چون سرقت و دزدی، اعتیاد، فروش مواد مخدر، ضرب و شتم و درگیری و ... می باشد که با امنیت اجتماعی دو روی یک سکه هستند. هرچه میزان آسیبهای اجتماعی در جامعه پایین تر باشد میزان امنیت اجتماعی بالاتر است و برعکس. حال باتوجه به این مسأله به بررسی آسیبهای اجتماعی در محدوده مورد مطالعه می پردازیم.

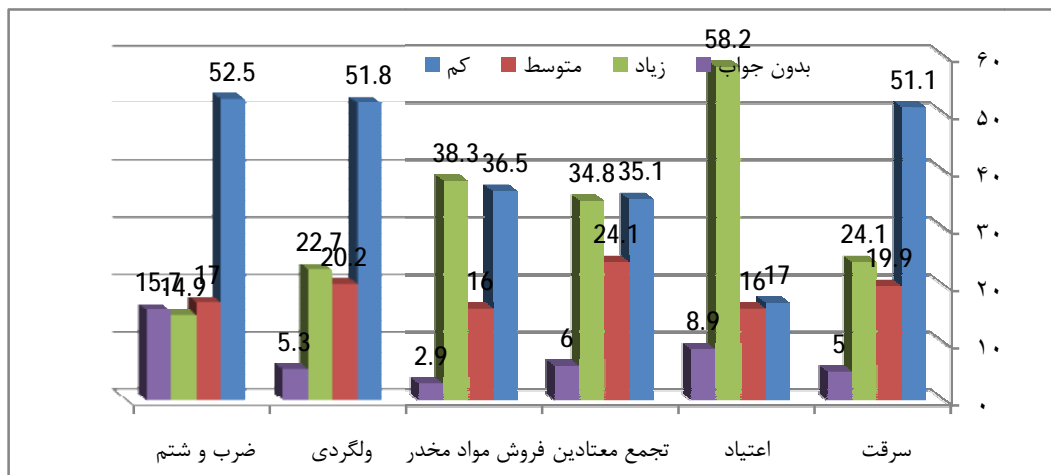
براساس مطالعات و بررسیهای میدانی اعتیاد بزرگترین آسیب اجتماعی است که در محدوده مشاهده می شود و در میان آمارهای موجود 74/2 درصد ساکنین میزان اعتیاد را در محدوده متوسط به بالا ارزیابی کرده اند و این

آمار به نسبت دیگر ارزیابی‌ها در مورد آسیب‌های اجتماعی بیشترین آمار را به خود اختصاص داده است. دیگر آسیب‌های اجتماعی که در محدوده مورد مطالعه ذکر نموده‌اند شامل تجمع معتادان در مخروبه‌ها و واحدهای تخریبی، فروش مواد مخدر، سرقت و دزدی، ولگردی و مزاحمت افراد ناباب، و ضرب و شتم و درگیری می‌باشد وجود این آسیب‌های اجتماعی در محدوده مورد مطالعه منجر به بی‌امنیتی محدوده شده است.

جدول شماره 2-30: میزان آسیب‌های اجتماعی و انواع آن در محدوده مورد مطالعه

آسیب‌های اجتماعی	کم		تاحدودی		زیاد		بدون جواب		کل
	درصد	فراوانی	درصد	فراوانی	درصد	فراوانی	درصد	فراوانی	
سرقت و دزدی	۵۱/۱	۱۴۴	۱۹/۹	۵۶	۲۴/۱	۶۸	۵	۱۴	۲۸۲
اعتیاد	۱۷	۴۸	۱۶	۴۵	۵۸/۲	۱۶۴	۸/۹	۲۵	۲۸۲
تجمع معتادین	۳۵/۱	۹۹	۲۴/۱	۶۸	۳۴/۸	۹۸	۶	۱۷	۲۸۲
فروش مواد مخدر	۳۶/۵	۱۰۳	۱۶	۴۵	۳۸/۳	۱۰۸	۲/۹	۲۶	۲۸۲
ولگردی و مزاحمت افراد ناباب برای خانواده‌ها	۵۱/۸	۱۴۶	۲۰/۲	۵۷	۲۲/۷	۶۴	۵/۳	۱۵	۲۸۲
ضرب و شتم و درگیری	۵۲/۵	۱۴۸	۱۷	۴۸	۱۴/۹	۴۲	۱۵/۷	۴۴	۲۸۲

مأخذ: مطالعات و برداشتهای میدانی - ۱۳۹۴



نمودار شماره 2-24: میزان آسیب‌های اجتماعی و انواع آن





تصویر شماره 2-10: مکانهای مستعد انجام آسیبهای اجتماعی

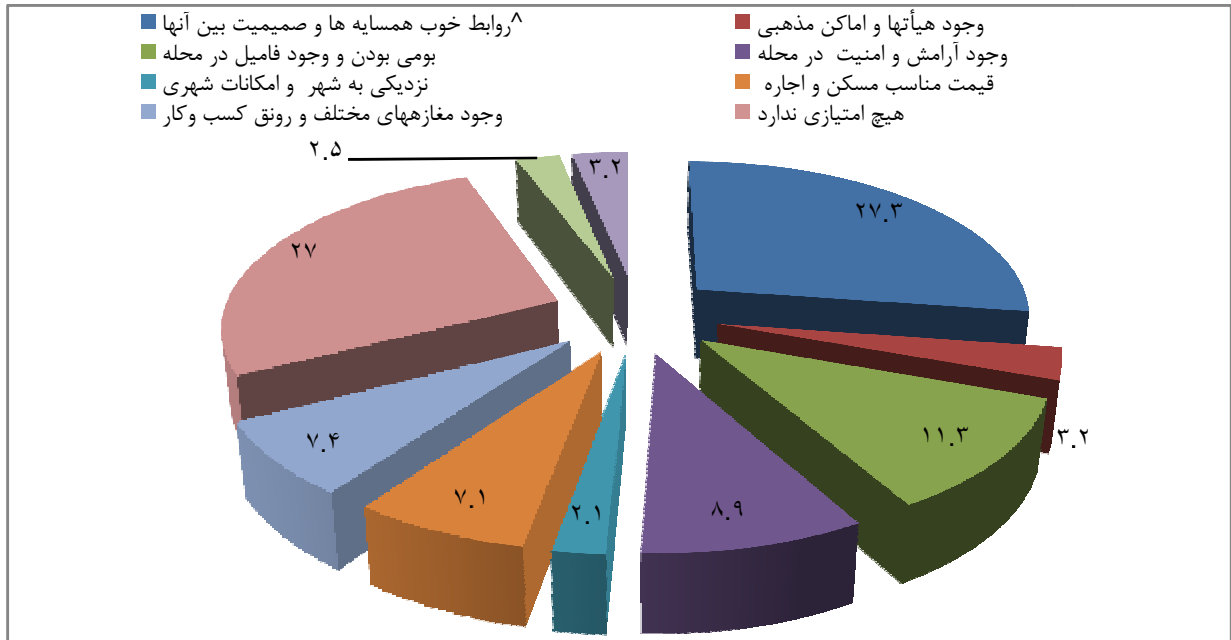
2-6-6- مهمترین امتیاز محدوده مورد مطالعه

یک محدوده شهری ممکن است دارای مزایا و معایبی باشد. هرچه مزایای محله بیشتر باشد احتمال تمایل ساکنین به ادامه سکونت را در آن محله بالا برده و در نهایت بهبود و ارتقاء محیطی محله را همراه خواهد داشت. براساس مطالعات انجام شده روابط خوب همسایگان و صمیمیت بین آنها، و بومی بودن و وجود فامیل در محله، آرامش و امنیت، از مهم ترین امتیازات بر شمرده شده توسط ساکنین است که بیشترین عامل روابط خوب همسایگان و صمیمیت بین آنها ذکر شده که 77 خانوار معادل با 27/3 درصد به آن اشاره نموده‌اند.

جدول شماره 2-31: مهمترین امتیازات در محدوده مورد مطالعه

درصد	فراوانی	امتیازات
27/3	77	روابط خوب همسایه ها و صمیمیت بین آنها
3/2	9	وجود هیأتها و اماکن مذهبی
11/3	32	بومی بودن و وجود فامیل در محله
8/9	25	وجود آرامش و امنیت در محله
2/1	6	نزدیکی به شهر و امکانات شهری
7/1	20	قیمت مناسب مسکن و اجاره بهاء
7/4	21	وجود مغازههای مختلف و رونق کسب و کار
27	76	هیچ امتیازی ندارد
2/5	7	وجود دسترسیهای آسان به محله
3/2	9	بدون جواب
100	282	جمع

ماخذ: برداشت میدانی مشاور - 1394



نمودار شماره 2-25: مهمترین امتیازات در محدوده مورد مطالعه



تصویر شماره 2-11: برخی امتیازات محله از نظر ساکنین

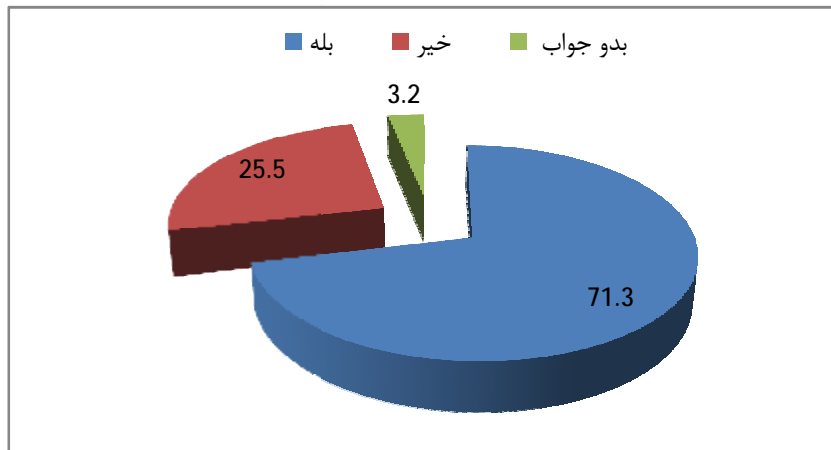
2-6-7- نیاز ساکنین به تغییر بناهای مسکونی

بر اساس مطالعات انجام شده از مجموع 282 پرسشنامه توزیع شده تعداد 201 خانوار معادل با 71/3 درصد بیان داشته اند که منزل آنها نیاز به تعمیرات از جمله نوسازی دارد. همچنین 72 معادل با 25/5 درصد نیز بیان داشته اند که نیازی به تعمیرات ندارند. علاوه بر این تعداد 9 نفر نیز پاسخی به این سوال نداده اند.

جدول شماره 2-32: نیاز به تعمیرات واحد مسکونی

درصد	فراوانی	
71/3	201	بله
25/5	72	خیر
3/2	9	بدون پاسخ
100	282	مجموع

مأخذ: مطالعات و برداشتهای میدانی - 1394



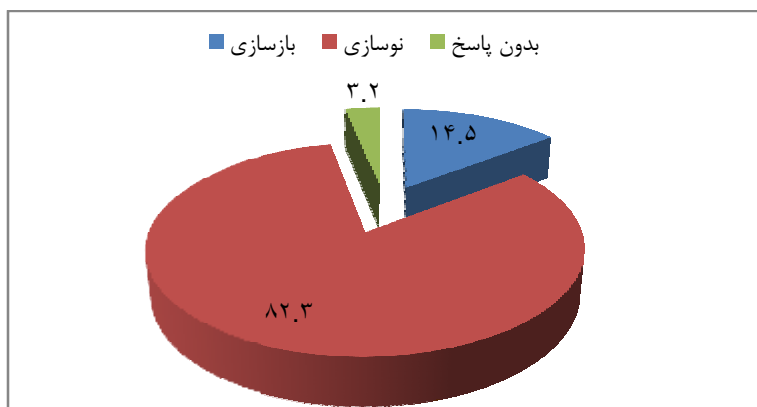
نمودار شماره 2-26: بررسی نیاز به تعمیرات واحد مسکونی

از آن جایی که بر اساس پرسشنامه های تهیه شده قدمت سکونت بیشتر از 8 سال در محدوده مورد نظر بیشتر از 73/1 درصد می باشد می توان نتیجه گرفت که بناهای موجود در این بافت نیز تا حدود زیادی نیاز به تعمیر و یا بازسازی دارند. صحت این نتایج را آمار بدست آمده در این مبحث نشان می دهد. نتایج بدست آمده از پرسشنامه ها مشخص می سازد که 14/5 درصد از بناهای موجود نیاز به بازسازی و 82/3 درصد نیز نیاز به نوسازی دارند و رسیدگی به وضعیت کیفی این بناها یکی از اهداف طرح می باشد که می بایست با مشارکت ساکنین و حمایت نهادهای مسئول انجام پذیرد.

جدول شماره 2-33: نوع مرمت بناهای مسکونی ساکنین

درصد	فراوانی	
۱۴/۵	۴۱	بازسازی
۸۲/۳	۲۳۲	نوسازی
۳/۲	۹	بدون پاسخ
۱۰۰	۲۸۲	مجموع

مأخذ: مطالعات و برداشتهای میدانی - ۱۳۹۴



نمودار شماره 2-27: نوع مرمت بناهای مسکونی ساکنین

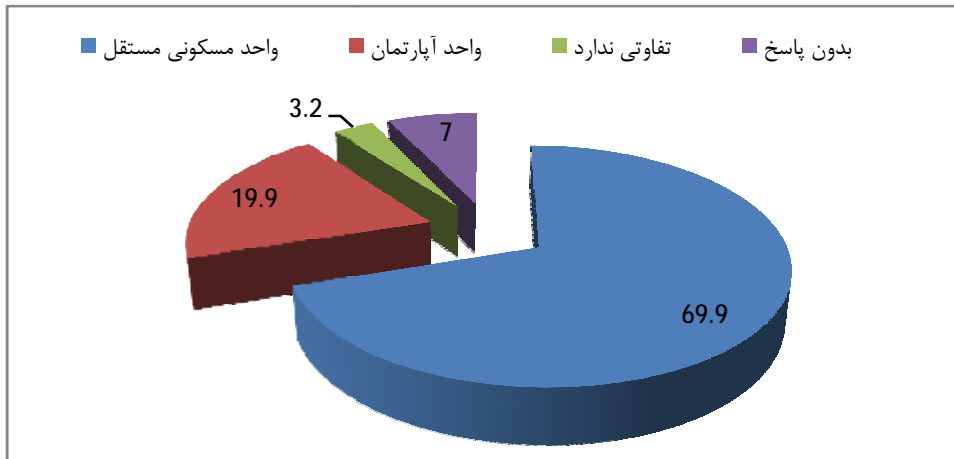
2-7-6-1- تمایل به واحد مسکونی مستقل یا آپارتمانی

سکونت در نوع واحدهای مسکونی که امروزه به صورت مستقل (ویلایی) و آپارتمانی انجام می‌شود یکی از موضوعات اساسی در مبحث نوسازی می‌باشد. در بررسی‌های انجام شده از مجموع پاسخگویان به این سوال تعداد 197 نفر معادل با 69/9 درصد خواهان واحد مسکونی مستقل هستند و تنها 56 نفر معادل با 19/9 درصد خواهان زندگی آپارتمانی هستند. علاوه بر این 9 نفر معادل با 3/2 درصد نیز بیان نموده که تفاوتی برای آنها ندارد.

جدول شماره 2-34: تمایل ساکنین به نوع واحد مسکونی

درصد	فراوانی	
۶۹/۹	۱۹۷	واحد مسکونی مستقل
۱۹/۹	۵۶	واحد آپارتمان
۳/۲	۹	تفاوتی ندارد
۷	۲۰	بدون پاسخ
۱۰۰	۲۸۲	مجموع

مأخذ: مطالعات و برداشتهای میدانی - ۱۳۹۴



نمودار شماره 2-28: بررسی تمایل ساکنین به نوع واحد مسکونی

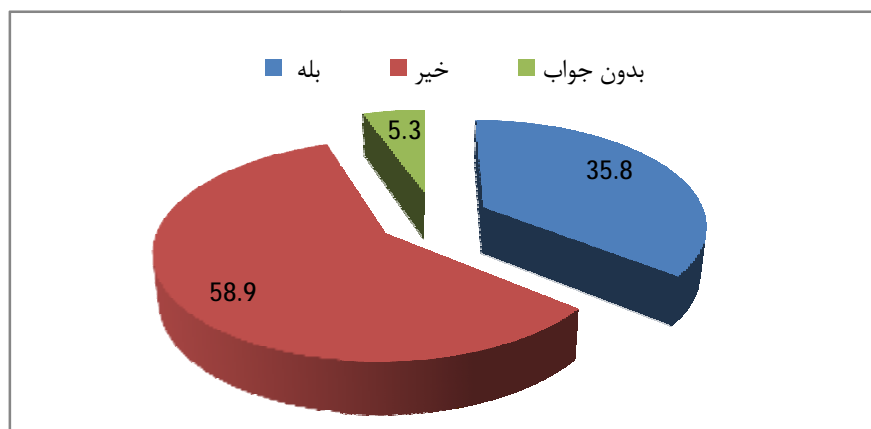
2-6-7-2- نوسازی و بهسازی واحدهای مسکونی در سالهای گذشته

بررسی نوسازی و بهسازی واحدهای مسکونی در سالهای گذشته توسط ساکنین نشان می‌دهد که چه فعل و انفعالاتی توسط آنها در مورد نحوه رسیدگی به ملک خود انجام داده اند. بر اساس مطالعات انجام شده از مجموع جامعه آماری 166 واحد مسکونی معادل با 58/9 درصد بیان نموده اند که واحد خود را طی سالهای گذشته بهسازی یا نوسازی نکرده اند. همچنین 101 خانوار معادل با 35/8 درصد بیان نموده اند که واحد مسکونی خود را بهسازی یا نوسازی نموده اند. همچنین 15 نفر معادل با 5/4 درصد پاسخی به این سوال نداده اند.

جدول شماره 2-35: بررسی نوسازی و بهسازی واحدهای مسکونی در گذشته

درصد	فراوانی	
35/8	101	بله
58/9	166	خیر
5/3	15	بدون پاسخ
100	282	مجموع

مأخذ: مطالعات و برداشتهای میدانی - 1394



نمودار شماره 2-29: بررسی نوسازی و بهسازی واحدهای مسکونی در گذشته

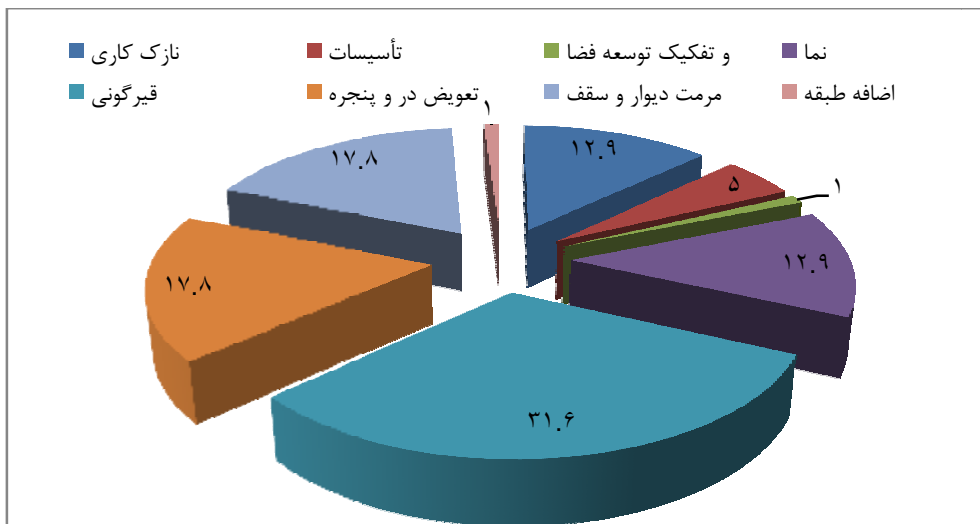
2-6-7-3- بررسی نوع تعمیرات واحد مسکونی

در بررسی های به عمل آمده از بناهای موجود در محدوده مطالعاتی بافت فرسوده از مجموع تعداد خانوارهای پاسخگو تنها تعداد 35/8 درصد از آنها واحدهای خود را به حالت های مختلف مرمت کرده اند. بر این اساس، تعداد 32 خانوار معادل با 31/6 درصد قیرگونی پشت بام را در اولویت اول قرار داده اند و پس از آن تعویض در و پنجره و مرمت دیوار و سقف با 17/8 درصد در اولویت دوم و نازک کاری و نما با 12/9 درصد در اولویت سوم قرار گرفته اند.

جدول شماره 2-36: نوع نیاز بناها به تعمیر

نوع تعمیر	فراوانی	درصد
نازک کاری	۱۳	۱۲/۹
تأسیسات	۵	۵
توسعه فضا و تفکیک	۱	۱
نما	۱۳	۱۲/۹
قیرگونی	۳۲	۳۱/۶
تعویض در و پنجره	۱۸	۱۷/۸
مرمت دیوار و سقف	۱۸	۱۷/۸
اضافه طبقه	۱	۱
جمع	۱۰۱	۱۰۰

مأخذ: مطالعات و برداشتهای میدانی - ۱۳۹۲



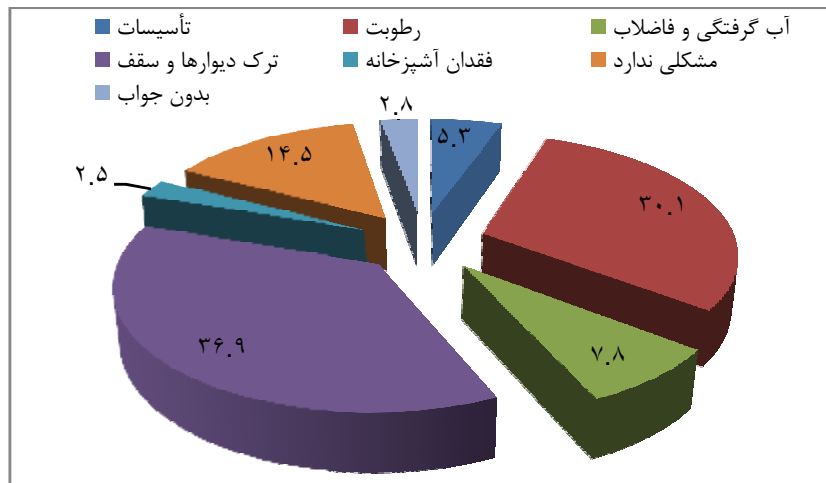
نمودار شماره 2-30: نوع نیاز بناها به تعمیر

این آمار در حالی بدست آمده که در جایی دیگر ساکنین محدوده مورد نظر مشکلات ساختمانی خود را به ترتیب اولویت ترک دیوار و سقف، تأسیسات، رطوبت، و گرفتگی فاضلاب بیان کرده اند.

جدول شماره 2-37: مشکلات ساختمان ها

مشکلات ساختمان	فراوانی	درصد
تأسیسات	۱۵	۵/۳
رطوبت	۸۵	۳۰/۱
آب گرفتگی و فاضلاب	۲۲	۷/۸
ترک دیوارها و سقف	۱۰۴	۳۶/۹
فقدان آشپزخانه	۷	۲/۵
مشکلی ندارد	۴۱	۱۴/۵
بدون جواب	۸	۲/۸
جمع	۲۸۲	۱۰۰

مأخذ: مطالعات و برداشتهای میدانی- ۱۳۹۴



نمودار شماره 2-31: مشکلات ساختمان از نظر ساکنین

8-6-2- بررسی تمایلات افراد برای بهبود وضعیت مساکن

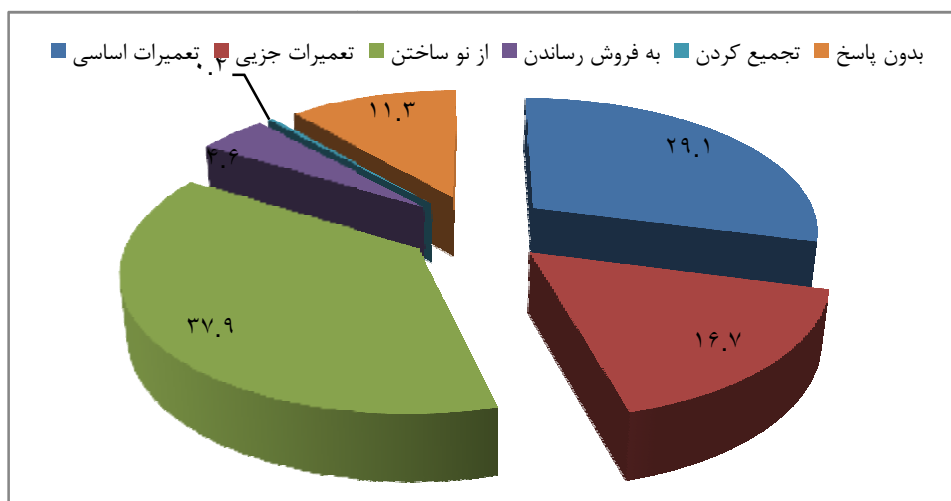
بهبود وضعیت مسکن فعلی ساکنین به عنوان اصلی ترین موضوع مطالعات بافت فرسوده از آنجا که مسأله مسکن مهمترین موضوع این مطالعات به شمار می رود از اهمیت خاصی برخوردار است. بر این اساس بهبود وضعیت مسکن ساکنین در آینده با توجه به نیاز مالی ساکنین مورد پرسش واقع شد که 82 خانوار معادل با 29/1 درصد به تعمیرات جزئی، 47 خانوار معادل با 16/7 درصد به تعمیرات پایه و اساسی، 107 خانوار معادل با 37/9 درصد به از نو ساختن ساختمان، 4/6 درصد به فروش ساختمان با توجه اینکه ساختمان آنها فرسوده بوده و از نظر مالی نیز در شرایطی نیستند که بتوانند به بهبود وضعیت آن کمک کنند. همچنین 0/4 درصد از خانوارها نیز به تجمیع چند خانه با یکدیگر اشاره کرده اند. با توجه به این شرایط پرسش شوندگان بیشتر تمایل به از نو ساختن و تعمیرات اساسی و سپس جزئی دارند. آنچه در این میان قابل توجه است اینکه افراد تمایل کمتری برای یکی

کردن چند خانه (تجمیع) با امکانات بیشتر دارند و مانند بسیاری از مردم دیگر نسبت به مساله مالکیت حساس بوده و کمتر به تجمیع قطعات مسکونی علاقه نشان می دهند.

جدول شماره 2- 38: بررسی تمایلات افراد برای بهبود وضعیت مساکن

درصد	فراوانی	
۲۹/۱	۸۲	تعمیرات اساسی
۱۶/۷	۴۷	تعمیرات جزئی
۳۷/۹	۱۰۷	از نو ساختن
۴/۶	۱۳	به فروش رساندن
۰/۴	۱	تجمیع کردن
۱۱/۳	۳۲	بدون پاسخ
۱۰۰	۲۸۲	مجموع

مأخذ: مطالعات میدانی مشاور، 1394



نمودار شماره 2- 32: بررسی تمایلات افراد برای بهبود وضعیت مساکن

2-6-9- راه های احیاء ساختمان های فرسوده

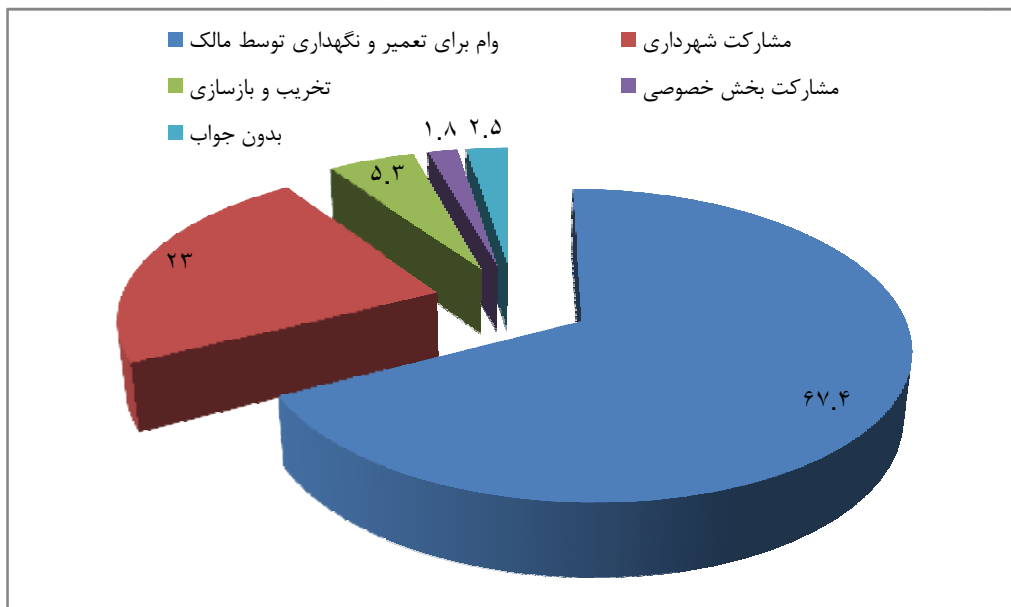
از بین راه حل های پیشنهادی برای احیای ساختمان های فرسوده گرفتن وام برای تعمیر و نگهداری توسط صاحب ملک با 67/4 درصد بیشترین میزان را به خود اختصاص داده است و پس از آن 23 درصد مشارکت شهرداری با صاحب ملک را در احیاء ساختمان فرسوده خواستار شده اند. همچنین 5/3 درصد از ساکنین تخریب و نوسازی و 1/8 درصد برای احیاء ساختمان خواستار مشارکت با بخش خصوصی شده اند.

با توجه به این موضوع استقبال ساکنین از مشارکت بخش خصوصی به ویژه تعاونی های مسکن بسیار کم می باشد که مهمترین علت این موضوع عدم شناخت و آگاهی ساکنین از چگونگی میزان مشارکت و نوع مشارکت بخش خصوصی در ساخت می باشد.

جدول شماره 2-39: راه های احیاء ساختمان های فرسوده

درصد	فراوانی	راه های احیاء ساختمان های فرسوده
۶۷/۴	۱۹۰	وام برای تعمیر و نگهداری توسط مالک
۲۳	۶۵	مشارکت شهرداری
۵/۳	۱۵	تخریب و بازسازی
۱/۸	۵	مشارکت بخش خصوصی
۲/۵	۷	بدون جواب
۱۰۰	۲۸۲	جمع کل

مآخذ: مطالعات و برداشتهای میدانی - ۱۳۹۴



نمودار شماره 2-33: راه های احیاء ساختمان های فرسوده

2-6-10- تمایل به ادامه سکونت

تمایل به ادامه سکونت ساکنین در یک محله یا شهر به دلایل گوناگونی چون احساس تعلق به مکان، وجود خدمات و امکانات رفاهی، محیط مناسب و ... می‌تواند بهبود و ارتقاء محیطی را به لحاظ سطح کمی و کیفی به همراه داشته باشد.

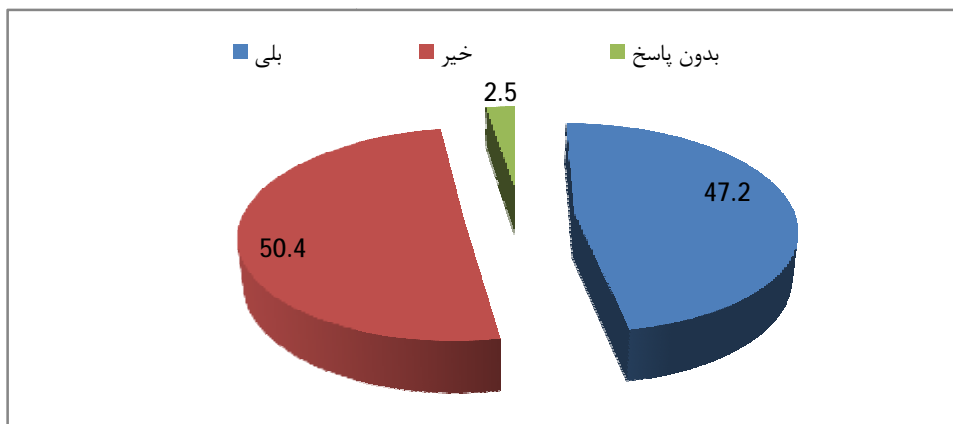
براساس مطالعات و بررسیهای میدانی 47/2 درصد ساکنین محدوده مطالعاتی بافت فرسوده تمایل به ادامه سکونت داشته و 50/4 درصد تمایلی به ادامه سکونت در محدوده مورد مطالعه را ندارند. از بین خانوارهایی که

تمایل به ادامه سکونت در محدوده مورد مطالعه را دارند، 86 خانوار دلیل تمایل به ادامه سکونت خود را نزدیک بودن به شهر و برخی خدمات، 84 خانوار خوب بودن مردم محله، 35 خانوار دوست داشتن محله (احساس تعلق) و 92 خانوار به خاطر اقوام، و عده ای دیگر نیز وجود آرامش، پایین بودن میزان اجاره بها ذکر نموده‌اند. همچنین از مهمترین دلایل عدم تمایل به ادامه سکونت توسط ساکنین می‌توان به ضعف مالی، شلوغی محله، عدم امکانات کافی و وجود فلافل فروشی‌ها اشاره کرده‌اند.

جدول شماره 2-40: میزان تمایل ساکنین به ادامه سکونت در محدوده

درصد	فراوانی	
47/2	133	بلی
50/4	142	خیر
2/5	7	بدون پاسخ
100	282	مجموع

مأخذ: مطالعات و برداشتهای میدانی - 1394



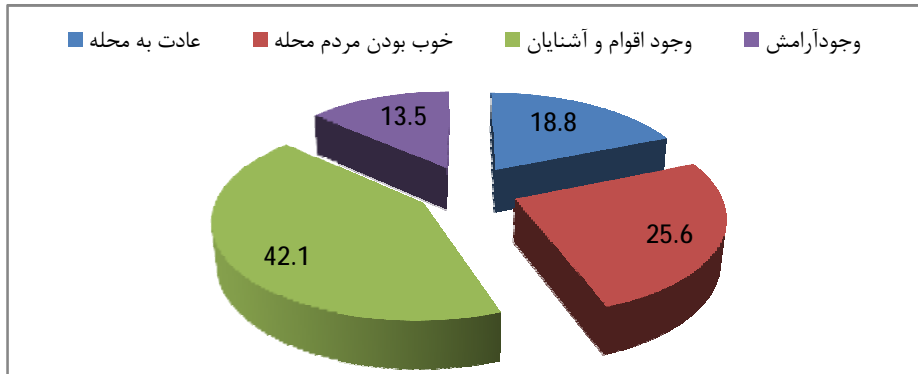
نمودار شماره 2-34: میزان تمایل ساکنین به ادامه سکونت در محدوده

از مجموع 133 نفری که تمایل به ادامه سکونت در محدوده دارند دلایلی چون عادت به محله، خوب بودن مردم محله، وجود اقوام و آشنایان و وجود آرامش ذکر کرده‌اند که بیشترین مورد مربوط به وجود اقوام و آشنایان با 42/1 درصد می‌باشد. جدول زیر دلایل تمایل به ادامه سکونت را مشخص کرده است.

جدول شماره 2-41: دلایل ذکر شده برای تمایل به ادامه سکونت در محدوده

درصد	فراوانی	دلیل ادامه سکونت
18/8	17	عادت به محله
25/6	17	خوب بودن مردم محله
42/1	42	وجود اقوام و آشنایان
13/5	13	وجود آرامش
100	133	جمع

مأخذ: مطالعات و برداشتهای میدانی - 1394



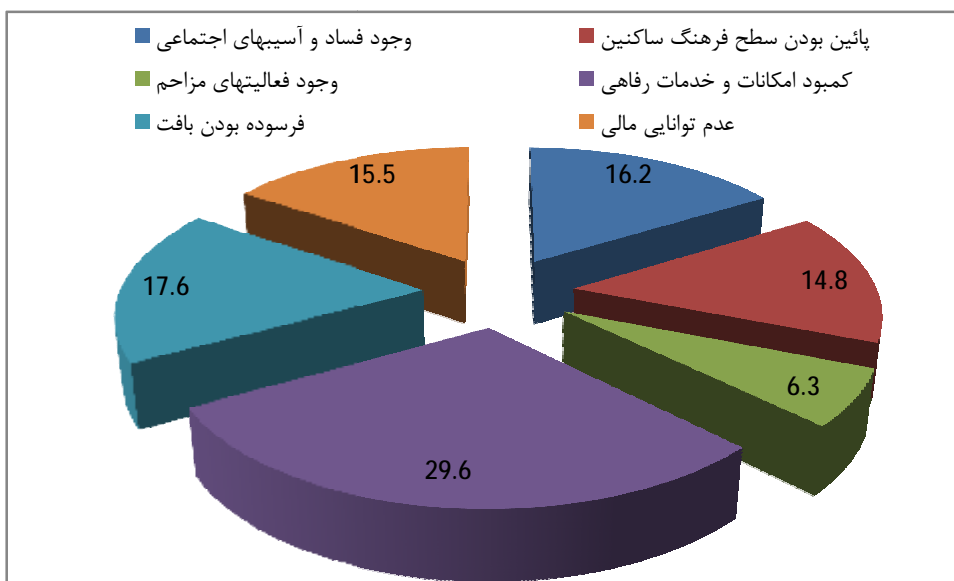
نمودار شماره 2- 35: دلایل ذکر شده برای تمایل به ادامه سکونت

ساکنین که تمایل به ادامه سکونت ندارند به مواردی چون عدم توانایی مالی، فرسوده بودن بافت، کمبود امکانات و خدمات رفاهی، وجود فعالیت‌های مزاحم، پائین بودن سطح فرهنگ ساکنین، بالابودن فساد و آسیب‌های اجتماعی اشاره کرده‌اند که در جدول ذیل آمده است.

جدول شماره 2- 42: دلایل ذکر شده برای عدم تمایل به ادامه سکونت در محدوده

درصد	فراوانی	دلیل ادامه سکونت
۱۵/۵	۲۲	عدم توانایی مالی
۱۷/۶	۲۵	فرسوده بودن بافت
۲۹/۶	۴۲	کمبود امکانات و خدمات رفاهی
۶/۳	۹	وجود فعالیت‌های مزاحم
۱۴/۸	۲۱	پائین بودن سطح فرهنگ ساکنین
۱۶/۲	۲۳	وجود فساد و آسیب‌های اجتماعی
۱۰۰	۱۴۲	جمع

مأخذ: مطالعات و برداشتهای میدانی - ۱۳۹۴



نمودار شماره 2- 36: دلایل ذکر شده برای عدم تمایل به ادامه سکونت

2-6-11- تمایل به واگذاری و فروش ملک

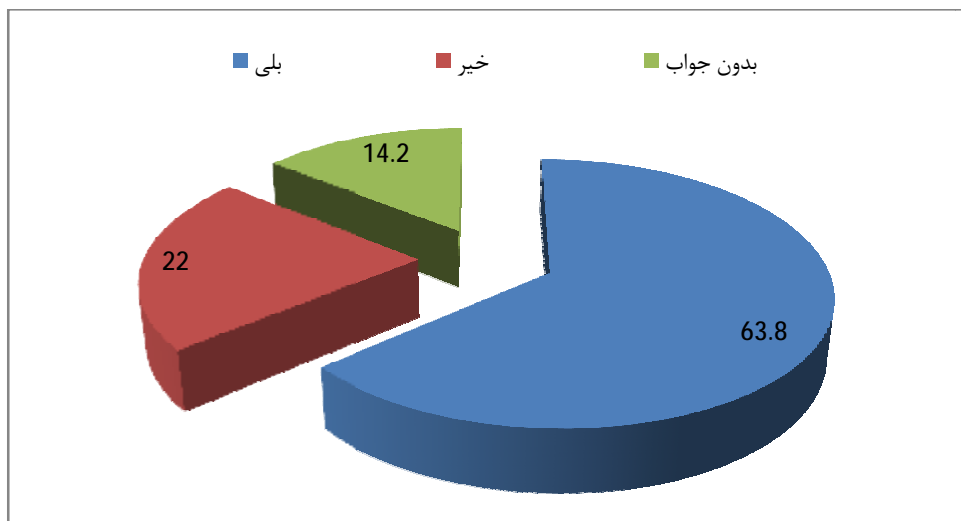
تمایل به واگذاری و فروش ملک در یک محله به عوامل چندی چون پایگاه اجتماعی خانوارها نسبت به دیگر ساکنین محله، قیمت مناسب خرید، عدم احساس تعلق به مکان، وجود آسیبهای اجتماعی در محله و ... بستگی دارد.

براساس مطالعات و بررسیهای میدانی 261 خانوار معادل با 63/8 درصد ساکنین در محدوده مورد مطالعه حاضر به واگذاری ملک خود با شرایط خاص می‌باشند. همچنین 62 خانوار معادل با 22 درصد نیز حاضر به همکاری نمی‌باشند. تعداد 40 خانوار معادل با 14/2 درصد نیز پاسخی به این سؤال نداده اند.

جدول شماره 2-43: تمایل ساکنین به واگذاری و فروش ملک

درصد	فراوانی	واگذاری ملک برای احیاء
63/8	180	بلی
22	62	خیر
14/2	40	بدون جواب
100	282	جمع

مأخذ: مطالعات و برداشتهای میدانی - 1394



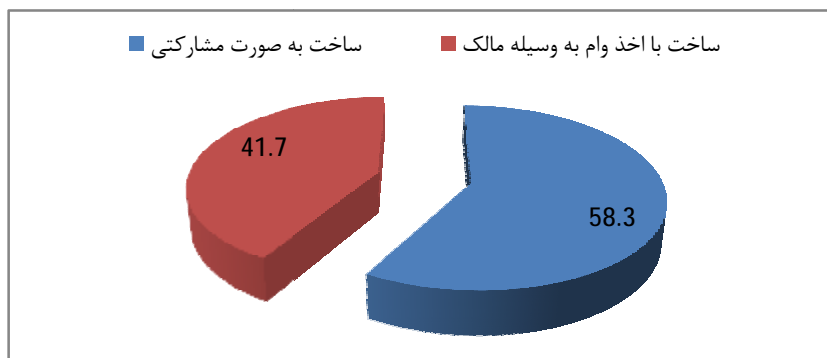
نمودار شماره 2-37: تمایل ساکنین به واگذاری و فروش ملک

از مجموع 180 خانواری که تمایل به واگذاری به فروش ملک خود دارند شرایط واگذاری آنها مطابق جدول ذیل می باشد که بر این اساس ساخت به صورت مشارکتی مهمترین مورد آن می باشد. شرایط واگذاری 41/7 درصد خانوارها از خانوارهای حاضر به فروش ملک، دادن وام از طرف مراجع ذی صلاح و شرایط واگذاری 58/3 درصد خانوارها ساخت به صورت مشارکتی می باشد.

جدول شماره 2- 44: شرایط ساکنین برای واگذاری و فروش ملک

درصد	فراوانی	
۵۸/۳	۱۰۵	ساخت به صورت مشارکتی
۴۱/۷	۷۵	ساخت با اخذ وام به وسیله مالک
۱۰۰	۱۸۰	جمع

مأخذ: مطالعات و برداشتهای میدانی-۱۳۹۴



نمودار شماره 2- 38: شرایط ساکنین برای واگذاری و فروش ملک

12-6-2- راهکارهای بهبود وضعیت محله

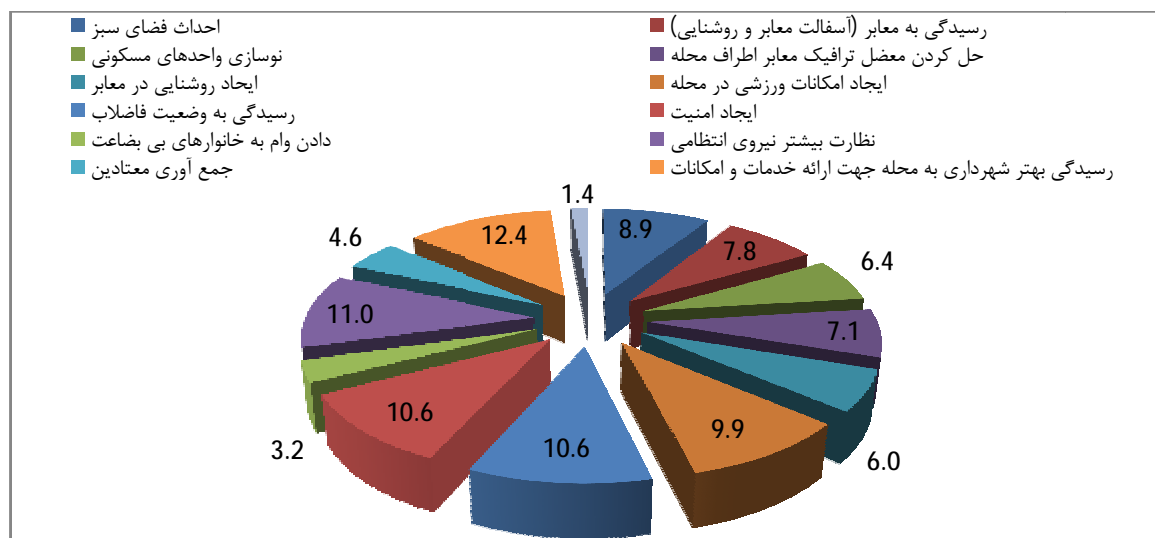
به طور کلی محلات مختلف از نظر امکانات مورد نظر، برای اینکه ساکنین بتوانند به نوعی در رفاه اجتماعی زندگی کنند با کمبودهایی مواجه هستند که ساکنین خود بیشتر از هر گروه، سازمان یا تشکلی به این مشکلات آشنا می‌باشند. با توجه به این مسأله، بر اساس مطالعات میدانی انجام شده ساکنین محدوده های مطالعاتی به ارایه راهکارهایی در ارتباط با بهبود وضعیت محله خود پرداخته‌اند که در این بخش به آن می‌پردازیم.

از نظر ساکنین راهکارهایی که در قالب مطالعات بافت فرسوده می‌تواند به اجرا درآید به مسائلی چون احداث فضای سبز، آسفالت معابر، نوسازی واحدهای مسکونی، حل کردن معضل ترافیک معابر اطراف محله، ایجاد روشنایی معابر، ایجاد امکانات ورزشی در محلات، رسیدگی به وضعیت فاضلاب، ایجاد امنیت، دادن وام به خانوارهای بی بضاعت، جمع آوری معتادین، نظارت بیشتر نیروی انتظامی، رسیدگی بهتر شهرداری به محله جهت ارائه خدمات و امکانات اشاره داشته اند. با توجه به این امر رسیدگی بهتر شهرداری به محله جهت ارائه خدمات و امکانات، نظارت بیشتر نیروی انتظامی، ایجاد امنیت، رسیدگی به وضعیت فاضلاب معابر، ایجاد امکانات ورزشی، احداث فضای سبز، رسیدگی به معابر (آسفالت و روشنایی معابر) در اولویت راهکارهای بهبود وضعیت محدوده مطالعاتی قرار دارد.

جدول شماره 2- 45: راهکارهای بهبود وضعیت محله

درصد	فراوانی	
8/9	25	احداث فضای سبز
7/8	22	رسیدگی به معابر (آسفالت معابر)
6/4	18	نوسازی واحدهای مسکونی
7/1	20	حل کردن معضل ترافیک معابر اطراف محله
6	17	ایجاد روشنایی در معابر
9/9	28	ایجاد امکانات ورزشی در محله
10/6	30	رسیدگی به وضعیت فاضلاب معابر
10/6	30	ایجاد امنیت
3/2	9	دادن وام به خانوارهای بی بضاعت
11	31	نظارت بیشتر نیروی انتظامی
4/6	13	جمع آوری معتادین
12/4	35	رسیدگی بهتر شهرداری به محله جهت ارائه خدمات و امکانات
1/4	4	بدون جواب
100	282	جمع

مأخذ: مطالعات و برداشتهای میدانی - ۱۳۹۴



نمودار شماره 2- 39: راهکارهای بهبود وضعیت محله

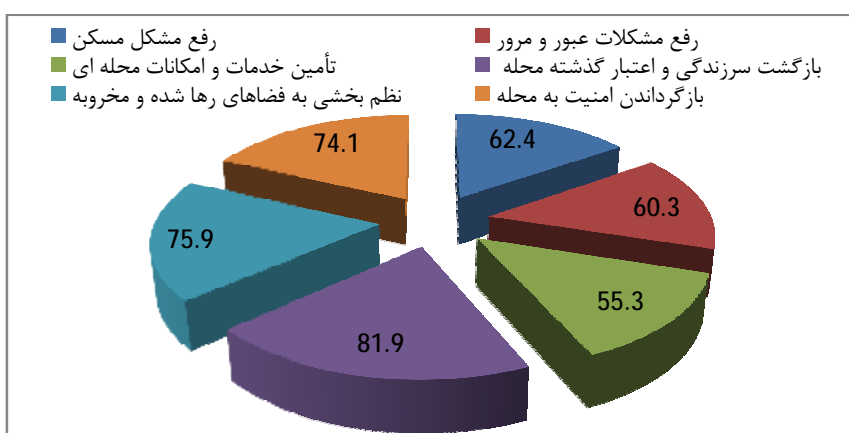
2-6-13- انتظار از نتایج طرح نوسازی بافت فرسوده

همچنین نظر ساکنین در ارتباط با نتایج طرح نوسازی بافت فرسوده مورد سنجش واقع شده است که بازگرداندن امنیت به محله، نظم بخشی به فضاهای رها شده و مخروبه و بازگشت سرزندگی و اعتبار گذشته به محله از مهمترین اولویتهای ساکنین است که می‌بایست در طرح به آنها توجه کرد. پاسخگویان به این سوال چند گزینه را همزمان انتخاب کرده اند.

جدول شماره 2- 46: نتایج نوسازی بافت فرسوده از نظر ساکنین

درصد	فراوانی	
62/4	176	رفع مشکل مسکن
60/3	170	رفع مشکلات عبور و مرور
55/3	156	تأمین خدمات و امکانات محله ای
81/9	231	بازگشت سرزندگی و اعتبار گذشته محله
75/9	214	نظم بخشی به فضاهای رها شده و مخروبه
74/1	209	بازگرداندن امنیت به محله

مأخذ: مطالعات و برداشتهای میدانی - ۱۳۹۴



نمودار شماره 2- 40: انتظارات شهروندان از نتایج طرح نوسازی به تفکیکی پهنه ها

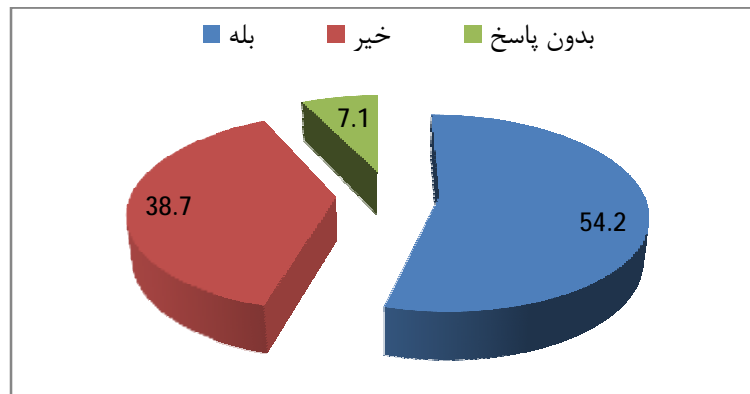
2-6-14- میزان مشارکت ساکنین در انتخابات شوراهای

بر اساس مطالعات انجام شده از مجموع 282 خانوار پاسخگو تعداد 153 خانوار معادل با 54/2 درصد در انتخابات شوراهای داشته که میزان مشارکت ساکنین در انتخابات در حد متوسط به بالا می باشد. همچنین 38/7 درصد نیز اظهار داشته اند که در انتخابات شوراهای شرکت نکرده اند. جدول زیر میزان این مشارکت را نشان می دهد.

جدول شماره 2- 47: بررسی میزان مشارکت ساکنین در انتخابات شوراهای

درصد	فراوانی	گویه ها
۵۴/۲	۱۵۳	بله
۳۸/۷	۱۰۹	خیر
۷/۱	۲۰	بدون پاسخ
۱۰۰	۲۸۲	جمع کل

مأخذ: مطالعات میدانی مشاوره، ۱۳۹۴



نمودار شماره 2- 41: میزان مشارکت ساکنین در انتخابات شوراها

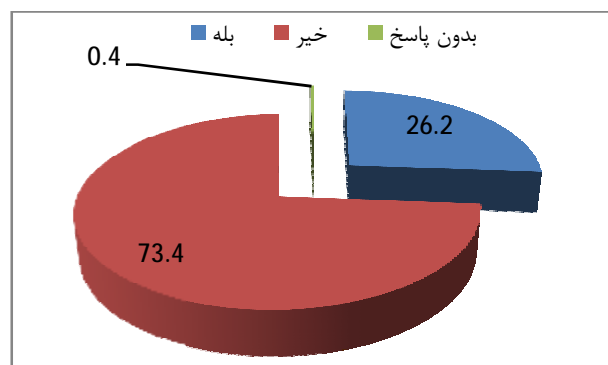
2-6-14-1- میزان شناخت ساکنین از اعضای شورا

همچنین با توجه به این مطالعات تنها 74 خانوار معادل با 26/2 درصد اعضای شورا را می شناسند که این شناخت نسبت به جایگاه و موقعیت اعضای شورا که از افراد کلیدی در ساختار قدرت شهر بوده و رسیدگی به امور محلات از طرف خود ساکنین به آنها محول شده است بسیار پایین است که با تبلیغاتی در این زمینه می توان با کمک اعضای شورا نسبت به شناخت ساکنین از اعضا اقداماتی را انجام داد.

جدول شماره 2- 48: بررسی میزان شناخت ساکنین از اعضای شورا

گروه ها	فراوانی	درصد
بله	74	26/2
خیر	207	73/4
بدون پاسخ	1	0/4
جمع کل	282	100

مأخذ: مطالعات میدانی مشاور، ۱۳۹۴



نمودار شماره 2- 42: میزان شناخت ساکنین از اعضای شورا

2-6-15- میزان سازمان یافتگی و پیوندهای اجتماعی

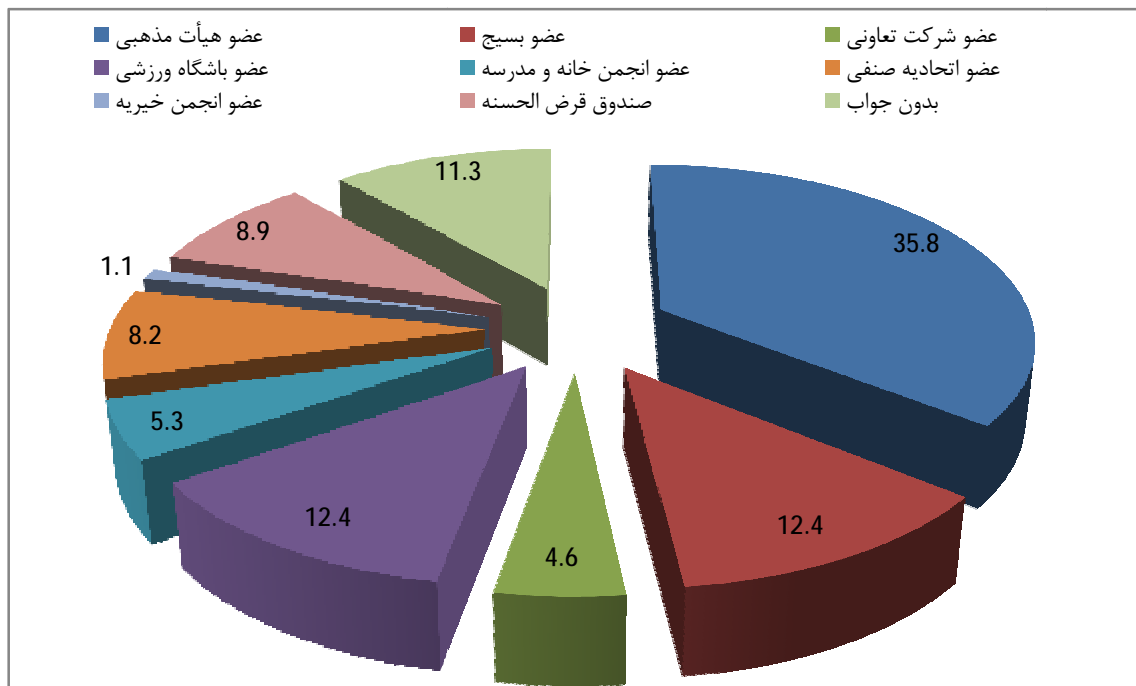
براساس مطالعات و بررسی های میدانی در محدود مورد مطالعه، مشاهده می گردد که میزان سازمان یافتگی و ایجاد تشکلهای در میان ساکنین محدوده در زمینه های مختلف ضعیف است. در زمان کنونی الگوی مشارکت در این محدوده عمدتاً بصورت سنتی می باشد. براساس مطالعات و نتایج پژوهش 35/8 درصد ساکنین عضو هیأت

مذهبی، 12/4 درصد عضو بسیج، 4/6 درصد عضو شرکت تعاونی، 12/4 درصد عضو باشگاه ورزشی و 5/3 درصد عضو انجمن خانه و مدرسه، 8/2 درصد عضو اتحادیه صنفی و 1/1 درصد عضو انجمن خیریه و 8/9 درصد نیز عضو صندوق قرض الحسنه هستند.

جدول شماره 2- 49: میزان مشارکت ساکنین در تشکلهای محدوده مورد مطالعه

درصد	فراوانی	زمینه های مشارکت
۳۵/۸	۱۰۱	عضو هیأت مذهبی
۱۲/۴	۳۵	عضو بسیج
۴/۶	۱۳	عضو شرکت تعاونی
۱۲/۴	۳۵	عضو باشگاه ورزشی
۵/۳	۱۵	عضو انجمن خانه و مدرسه
۸/۲	۲۳	عضو اتحادیه صنفی
۱/۱	۳	عضو انجمن خیریه
۸/۹	۲۵	صندوق قرض الحسنه
۱۱/۳	۳۲	بدون جواب
۱۰۰	۲۸۲	جمع

مأخذ: مطالعات و برداشتهای میدانی - ۱۳۹۴



نمودار شماره 2- 43: بررسی میزان مشارکت ساکنین در تشکلهای و نهادهای

6-6-16- شناخت عناصر و روابط قدرت در میان افراد، گروهها، سازمانها و نهادهای ذی نفع یا ذی نفوذ در طرح

ساختار و سازمان فضایی - عملکردی فعالیتها برای ساختار قدرت و ذینفعان آن از اهمیت و جذابیت زیادی برخوردار هستند، چرا که از طریق تسلط و هدایت آن بر اساس خواسته‌های خودشان، خواهند توانست منافع خود را تأمین و تضمین کنند. خواه این منافع در چارچوب خواسته‌ها و نیازهای عموم شهروندان باشد یا اهداف سیاست‌های خواص و نخبگان. در همین چارچوب است که «جغرافیای قدرت» و گفتمان‌های مربوط به آن به مثابه جریان مطالعاتی مهم و جدیدی در علوم جغرافیایی و تحلیل‌های شهری مورد توجه پژوهشگران قرار گرفته است.

ساختار قدرت زمینه‌ساز واگرایی و تفرق در سازمان فضایی جامعهٔ مربوطه خواهد شد. با توجه به گریز ناپذیر بودن تنوع و تکثر در سازمان اجتماعی و ساختار قدرت در جوامع امروزی، الگوی حکمروایی راهکار همگرایی و هم‌سویی در سازمان فضایی جوامع است.

2-6-6-1- مؤلفه‌های ساختار قدرت شهری

توزیع قدرت در شهرها معمولاً نامتوازن است، جایی که نبرد قدرت بین خیل عظیم گروه‌های رسمی و غیررسمی به منظور نفوذ در ماهیت و عملیات نهادهای محلی در جریان است. توان و امکان این نابرابری و بی‌توازی در کلانشهرها و مناطق کلانشهری بیشتر است، چرا که تفاوت و تنوع اهداف، فرم‌های نهادی و سازمانی، تاکتیک‌ها، برآیندها و روابط بین حوزه‌های حکومتی (Inter-jurisdiction) در این گونه مناطق به صورت تصاعدی افزایش می‌یابد.

1- گروهها و جریان نفوذ غیررسمی سه حوزه مهم تأثیرگذاری شبکه‌های نفوذ غیر رسمی را به شرح زیر تفکیک کرده است:

- احزاب و تشکلهای محلی، نخبگان سیاسی محلی، گروههای شهروندی گروههای صنفی.

- سیستم‌های حمایتی و سرپرستی دارای شعب فرعی در سطوح محلی.

- فساد سیاسی و رشوه خواری و تأثیر آن در سازمان سیاسی محلی.

2- سیستم رأی‌گیری و شرایط واقعی موجود در آن. اگرچه همه شهروندان دارای حق رأی مساوی هستند، اما این به معنای آن نیست که همه شهروندان دارای قدرت و صدای مساوی در تصمیم‌گیری‌های سیاست عمومی هستند. چرا که عموماً زنان کمتر از مردان، جوانان و بازنشستگان کمتر از میانسالان، کم‌درآمدها کمتر از پردرآمدها و کم‌سوادها کمتر از باسوادان و مهاجران تازه وارد کمتر از ساکنان قدیمی در انتخابات محلی شرکت می‌کنند.

4- مشخصات جنبش‌های اجتماعی شهری، این جنبش‌ها را بر حسب هدف اصلی آنها می‌توان به سه نوع اصلی تقسیم کرد: جنبش‌ها معطوف به موضوعات مصرفی جمعی، از جمله مسکن، خدمات شهری و حمل‌ونقل عمومی، جنبش‌های معطوف به دفاع از هویت فرهنگی، و بالاخره جنبش‌های معطوف به تحرک سیاسی به منظور نیل به کنترل و مدیریت نهادهای محلی.

2-16-6-2- روابط قدرت در میان افراد (شبکه ارتباطات محله ای)

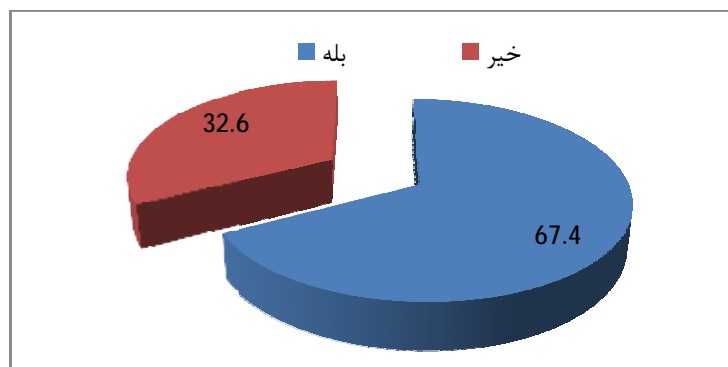
بررسی رفتار ساکنین با یکدیگر که به بررسی روابط قدرت میان آنها بر می‌گردد شامل روابط اجتماعی افراد با یکدیگر و ارتباطات ناشی از آن در محل سکونت و مطالعه رفتار ساکنین با همسایگان و اقوام آنها می‌باشد.

بر اساس مطالعات انجام شده از مجموع 282 خانوار مورد مطالعه تعداد 190 خانوار معادل با 67/4 درصد بیان کرده اند که در محله اقوام آنها ساکن می‌باشند و روابط فامیلی و خویشاوندی با یکدیگر دارند و 32/6 درصد معادل با 92 خانوار بیان کرده که از اقوام آنها کسی در محله ساکن نیستند. بنابراین روابط خویشاوندی در محدوده مورد مطالعه قابل توجه بوده و پتانسیل خوبی جهت نیل به اهداف مطالعات اجتماعی و سپس اهداف نوسازی طرح می‌باشد. جدول زیر این روابط خویشاوندی را نشان می‌دهد.

جدول شماره 2- 50: بررسی میزان رابطه خویشاوندی در بافت

گروه ها	فراوانی	درصد
بله	۱۹۰	۶۷/۴
خیر	۹۲	۳۲/۶
جمع کل	۲۸۲	۱۰۰

مأخذ: مطالعات میدانی مشاور، ۱۳۹۴



نمودار شماره 2- 44: بررسی میزان اقوام ساکنین در بافت

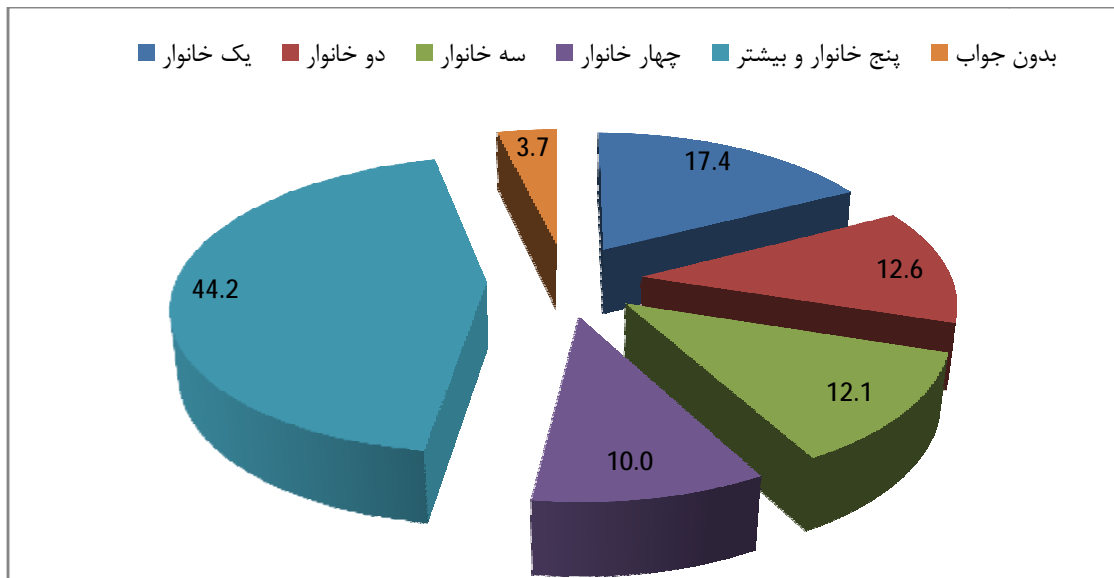
از مجموع 190 خانواری که دارای اقوام در محدوده مطالعاتی بوده اند تعداد 183 خانوار بیان کرده که چه تعداد خانوار از اقوامشان در محدوده سکونت دارند. بر اساس این مطالعات 17/4 درصد از خانوارها معادل با 25 خانوار یک خانوار از اقوام آنها، 12/6 درصد معادل با 24 خانوار دو خانوار، 12/1 درصد معادل با 23 خانوار سه خانوار،

10 درصد معادل با 19 خانوار چهار خانوار و 44/2 درصد معادل با 84 خانوار، پنج خانوار از اقوام آنها در محله ساکن می‌باشند. با توجه به این مطلب 66/3 درصد از خانوارها بیش از دو خانوار از اقوام آنها در محله سکونت دارند.

جدول شماره 2- 51: بررسی میزان تعداد خانوارهای اقوام ساکنین در محدوده

گویه ها	فراوانی	درصد
یک خانوار	33	17/4
دو خانوار	24	12/6
سه خانوار	23	12/1
چهار خانوار	19	10
پنج خانوار و بیشتر	84	44/2
بدون جواب	7	3/7
جمع	190	100

مأخذ: مطالعات میدانی مشاور، 1394



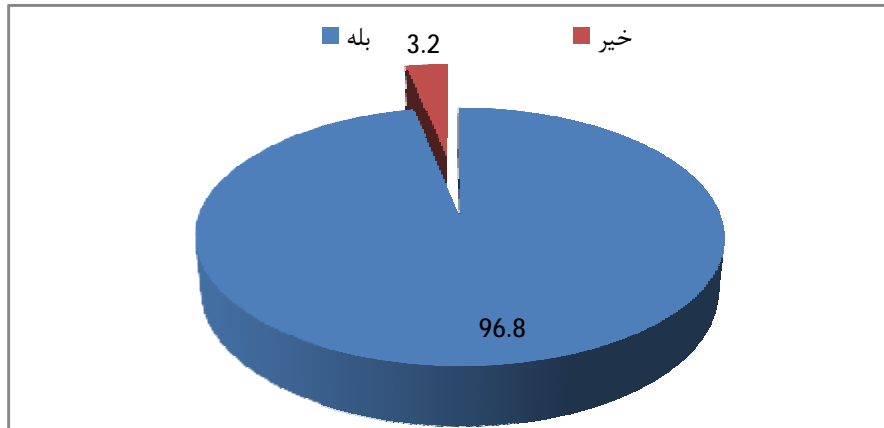
نمودار شماره 2- 45: تعداد خانوارهای اقوام ساکنین در محدوده

همچنین از مجموع 190 خانوار ساکن پاسخگو که دارای اقوام و خویشاوندان در محله هستند تعداد 184 خانوار معادل با 96/8 درصد بیان داشته که با اقوام خود رفت و آمد دارند که این عامل می‌تواند به عنوان مهمترین فاکتور در روابط اجتماعی و ساختار قدرت محله مورد توجه قرار گیرد.

جدول شماره 2- 52: بررسی میزان رفت و آمد ساکنین بافت با اقوام و خویشان

گویه ها	فراوانی	درصد
بله	184	96/8
خیر	6	3/2
جمع	190	100

مأخذ: مطالعات میدانی مشاور، ۱۳۹۴



نمودار شماره 2-46: بررسی میزان رفت و آمد ساکنین بافت با اقوام و خویشان

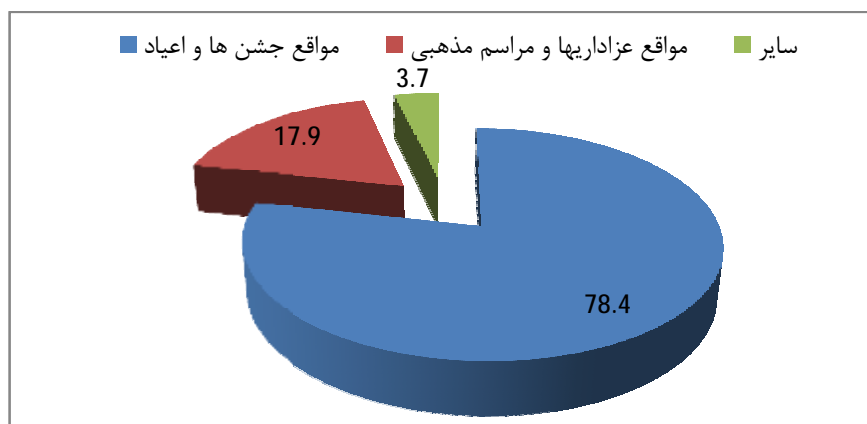
با توجه به مطالعات انجام شده می‌توان بیان نمود که ساختار خویشاوندی در محدوده مطالعاتی از سطح بالایی برخوردار بوده که این عامل می‌تواند به عنوان یک پتانسیل نقش مهمی در جهت مشارکت ساکنین در اجرای پروژه های بافت فرسوده ایفا نماید. جدول زیر نشان دهنده این موارد می‌باشد.

بر اساس مطالعات انجام شده از تعداد 190 خانواری که با اقوام خود دارای رفت و آمد هستند 149 خانوار معادل با 78/4 درصد بیان کرده‌اند که اقوام خود را در ایام جشنها و اعیاد می‌بینند و 34 خانوار معادل با 17/9 درصد این دیدار را در ایام عزاداریها و مراسم مذهبی و 7 خانوار معادل با 3/7 درصد در منازل یکدیگر دیدار می‌کنند.

جدول شماره 2-53: مکانهای ملاقات و دیدار اقوام ساکن در محدوده از یکدیگر

گویه ها	فراوانی	درصد
مواقع جشن ها و اعیاد	149	78/4
مواقع عزاداریها و مراسم مذهبی	34	17/9
سایر	7	3/7
جمع	190	100.0

مأخذ: مطالعات میدانی مشاور، ۱۳۹۴



نمودار شماره 2-47: مکانهای ملاقات و دیدار اقوام ساکن در محدوده از یکدیگر

2-6-17- ساختار قدرت در گروه‌ها و نهادهای ذی‌نفع و ذی‌نفوذ

همان‌طور که قبلاً نیز ذکر شد، نهادهای رسمی و غیر رسمی با هدف شناخت شبکه قدرت رسمی و غیر رسمی در بافت مورد شناسایی قرار گرفت که به طور جامع در آن بخش به آن اشاره شد. این نهادها خود در صورت هماهنگی و تشکیل یک گروه منسجم که بتوانند اهداف نوسازی طرح را برآورده کنند به عنوان ساختار اصلی قدرت در محلات مورد مطالعه خودنمایی کرده و هر یک از آنها نیز به طور جداگانه در قالب نهادهای ذینفع و ذی‌نفوذ به اهداف خود که همانا توسعه محله سوم خرداد از ابعاد اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و کالبدی می‌باشد دست خواهند یافت.

2-6-17-1- تحلیل شبکه روابط قدرت

در ارتباط با شبکه روابط قدرت، بیشتر شبکه ارتباطات محله‌ای مورد مطالعه قرار گرفته است. بر این اساس و با توجه به مطالعات انجام شده ساکنین محله دارای روابط مناسبی با یکدیگر می‌باشند که این امر ناشی از وجود اقوام آنها در سطح محلات هدف می‌باشند که تقریباً نزدیک به 67/4 درصد از ساکنین بیان داشته‌اند که اقوام آنها در محله سکونت دارند. بنابراین روابط خویشاوندی به عنوان یکی از عناصر شبکه ارتباطات محله‌ای مورد توجه قرار می‌گیرد که با توجه به مطالعات مرتبط با امر نوسازی که در وضع موجود در بخشهای گوناگون مورد بررسی قرار گرفته است می‌تواند پتانسیل بسیار مناسبی جهت رسیدن به اهداف مورد نظر اجتماعی و سپس اهداف نوسازی طرح باشد.

علاوه بر این میزان شناخت ساکنین از یکدیگر به عنوان یکی دیگر از عناصر شبکه ارتباطات محله‌ای مورد بررسی قرار گرفته و بر اساس سه معیار مذهبی، اجتماعی و اقتصادی مورد مطالعه قرار گرفته است که با توجه به موارد مطرح شده میزان سنجش ساکنین محله در ارتباط با این سه معیار در طبقه متوسط به بالا قرار گرفته است. این موارد از آنجا مهم به نظر می‌رسد که شناخت افراد محله از نظر اجتماعی و اقتصادی و اینکه میزان آگاهی آنها از میزان شناختشان نسبت به مسأله بافت فرسوده و اهداف آن و اینکه توانایی مالی این افراد جهت مشارکت در طرح به چه میزان است از اهمیت زیادی برخوردار است. یکی دیگر از مهمترین عوامل مرتبط با شبکه روابط قدرت وجود نهادهای رسمی مدیریتی همچون شوراها می‌باشد که می‌توان از آن به عنوان یک نهاد مدیریتی در سطح محله اشاره کرد که به بررسی مسائل و مشکلات محله و اخذ نظرات و دیدگاههای ساکنین در ارتباط با موضوعات کالبدی، اجتماعی و ... می‌پردازد. از آنجا که این نهاد مدیریتی در دوره جدید در شهر تشکیل می‌شود، لذا می‌توان وظایف این نهاد را برای ساکنین تشریح نمود که بتوانند با وظایف قانونی آن در ارتباط با حل مسائل و مشکلات بیشتر آشنا شوند و زمینه برای انتخابات شورایی در محلات شهر قم و خصوصاً محله سوم خرداد فراهم گردد.

2-6-18- تأثیرات اجتماعی بافت فرسوده بر حوزه پیرامون و کل شهر

فرسودگی یکی از مهمترین مسائل مربوط به کالبد شهر است که باعث بی‌سازمانی، عدم تعادل، عدم تناسب و بی‌قوارگی آن می‌شود. در مباحث اجتماعی فرسودگی عامل مهمی است که به زدودن خاطرات جمعی و افول حیات شهری کمک می‌کند. با گذشت زمان و متحول شدن دنیای پیرامون بناها، با وجود اینکه زمانی برای ساخت آنها توجیه اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی وجود داشت، بناها فرسوده می‌گردند و به وضعیتی نزدیک می‌شوند که دیگر با کاربری‌های در ارتباط با خود و کل شهر تعامل مطلوب را ندارند. علاوه بر این، انسانها و دیگر عوامل طبیعی و انسان ساخت موجود در شهر، پیوسته در حال تغییر و تحول در طول زمان هستند که یکی از نتایج آن می‌تواند فرسودگی باشد.

به طور کلی بافت‌های حاشیه‌ای (سکونت‌گاه‌های غیررسمی) بیشتر در حاشیه شهرها و کلانشهرها قرار دارند و خارج از برنامه رسمی توسعه شکل گرفته‌اند ولی بافتهای فرسوده عموماً هم در داخل شهرها که البته برخی نیز در لایه های بافت میانی و داخلی قرار دارد و هم در حاشیه شهرها. ساکنان این بافت‌ها را گروه‌های کم درآمد و مهاجران تهیدست شهری و روستایی تشکیل داده و فاقد ایمنی، استحکام، امنیت اجتماعی، خدمات و زیرساخت‌های شهرباست و در اثر عدم رسیدگی به مشکلات آنها با سرعت زیاد می‌باشند. با توجه به مطالعات انجام شده فرسودگی اجتماعی می‌تواند در برگیرنده گریز ساکنان اصیل و بومی و جایگزین شدن مهاجران و اقشار کم درآمد، شیوع اعتیاد و ناهنجاری‌های رفتاری و بزهکاری، ناامنی محیطی بویژه برای زنان، کودکان و نوجوانان باشد که به مرور زمان و در اثر بی‌توجهی به محدوده مطالعاتی می‌توان شاهد آن بود.

به طور کلی، علل دشواری نوسازی و بهسازی بافتهای فرسوده را که از تحلیل نتایج و پیامدهای فرسودگی این مناطق قابل استنتاج است، می‌توان به نابرابری اقتصادی- اجتماعی و دو قطبی شدن شهرها و قرار گرفتن بافت‌های فرسوده در قطب کم بهره (غفلت نسبی به تحقق عدالت اجتماعی که زمینه‌ساز نابرابری فرصت‌های رشد و بالندگی است) دانست.

بر این اساس بافت‌های فرسوده حاشیه‌ای و پیدایش حاشیه نشینی و آلونک‌نشینی در حاشیه شهر یا بخش مرکزی و بافت‌های قدیمی شهر، سلامت، ایمنی و آسایش شهر را به خطر انداخته‌اند و به وجود آورنده مشکلات اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی هستند.

3- بررسی ساختار کالبدی - فضائی مؤثر بر محدوده

3-1- برداشت میدانی کاربری، کیفیت ابنیه، مساحت قطعات، تعداد طبقات بر اساس شناسه پلاک‌های ثبتی

3-1-1- کاربری زمین

با هدف شناخت بهتر قابلیت و کارائی بافت‌های موجود در محدوده مطالعاتی و نیز جهت بررسی وضعیت نحوه استفاده از اراضی در محدوده، انواع فعالیت‌های جاری در محله سوم خرداد براساس برداشت میدانی مشخص و دسته بندی گردیده‌اند. این دسته‌بندی در چند گروه مجزا به تفکیک طبقات در جداول و نقشه‌های جداگانه‌ای بررسی شده است. با توجه به موقعیت قرارگیری محدوده مطالعاتی، طیف وسیعی از کاربری‌های مختلف در محدوده مطالعاتی قابل مشاهده است که طبق جدول زیر تقسیم‌بندی گردیده‌اند. جدول و نقشه‌ها که در ادامه ارائه می‌شود اطلاعات کامل در خصوص نوع کاربری‌ها، اطلاعات آماری مربوط به مساحت و تعداد قطعات در هر یک از قطعات واقع در محدوده مطالعاتی و سهم هر کاربری از کل محدوده را شامل می‌شود.

از مجموع مساحت محدوده بافت فرسوده محله سوم خرداد که 1012839/7 متر مربع می‌باشد، 504693/4 به کاربری مسکونی، 260059/2 متر مربع به شبکه ارتباطی و 20101/9 متر مربع به اراضی بایر و نظیر آن اختصاص دارد.

جدول شماره 3-1: کاربری اراضی وضع موجود در محدوده مطالعاتی

سرانه	درصد	مساحت اراضی (متر مربع)	تعداد قطعات	کاربری
17/56	49/8	۵۰۴۶۹۳/۴	۴۵۶۶	مسکونی
4/33	12/3	۱۲۴۳۷۳/۳	۱۰۴۳	مسکونی - تجاری
0/14	0/4	۳۹۳۶/۴	۲۱	مسکونی - تجاری - کارگاهی
0/00	0/01	۱۲۸/۲	۱	مسکونی درمانی
0/01	0/04	۳۵۷/۴	۲	مسکونی کارگاهی
0/54	1/5	۱۵۵۷۲	۱۰۲	تجاری
0/02	0/1	۵۰۶/۶	۱	مذهبی - تجاری
0/66	1/9	۱۹۰۶۰	۱۳	آموزشی
0/00	0/01	۹۴۰۰/۵	۴	اداری
0/01	0/04	۴۲۶	۳	انبار
0/01	0/03	۳۰۴/۱	۱	بهداشتی
0/03	0/1	۸۵۵۰/۶	۳۰	تاسیسات و تجهیزات
0/10	0/3	۲۹۶۵	۲۵	تجاری
0/07	0/2	۱۹۶۶/۵	۷	دامپروری
0/10	0/3	۲۸۳۶/۱	۶	درمانی
0/11	0/3	۳۲۱۴/۱	۴	سبز و پارک
0/01	0/02	۲۲۸/۷	۱	فرهنگی
0/30	0/9	۸۶۸۶/۵	۳۱	کارگاهی صنعتی
0/38	1/1	۱۰۹۵۸/۲	۶۳	مختلط
0/42	1/2	۱۲۰۴۹/۸	۲۶	مذهبی
0/03	0/1	۸۷۲/۸	۴	نظامی - انتظامی
0/06	0/2	۱۵۹۲/۴	۲	ورزشی
0/70	2/0	۲۰۱۰۱/۹	۸۶	بایر
9/64	27/4	۲۷۷۰۶۰/۳	---	معابر
35/24	۱۰۰	۱۰۱۲۸۳۹/۷	۶۰۴۲	جمع کل

مأخذ: مهندسین مشاور فجر توسعه، ۱۳۹۴

با توجه به جدول کاربری‌های موجود در بافت فرسوده محله سوم خرداد می‌توان دریافت که بخش عمده‌ای از اراضی این بافت یعنی حدود 49/8 درصد اراضی به کاربری مسکونی اختصاص دارد. پس از آن شبکه ارتباطی با 27/4 درصد، کاربری مسکون - تجاری با 12/3 درصد، آموزشی با 1/9 درصد و تجاری با 1/5 درصد بیشترین سطوح کاربری را به خود اختصاص داده است. در نقشه زیر وضعیت کاربری زمین در محله سوم خرداد نشان داده شده است.



نقشه شماره 3-1: کاربری زمین محله سوم خرداد

3-1-2- کیفیت ابنیه

دسته بندی واحدهای مسکونی موجود در محدوده بافت از نظر کیفیت در 6 گروه مختلف از جمله در حال ساخت، قابل استفاده، قابل مرمت، غیرقابل مرمت، بایر و مخروبه و نامشخص طبقه بندی گردیده است. جدول زیر وضعیت واحدهای مسکونی در گروه‌های شش‌گانه را نشان می‌دهد.

جدول شماره 3-2: کیفیت ابنیه در محله سوم خرداد

نمودار کل بناها	درصد	مساحت	تعداد قطعات	کیفیت
<p> ■ قابل استفاده ■ قابل مرمت ■ غیر قابل مرمت ■ بایر و مخروبه ■ نامشخص ■ فاقد بنا </p>	۱۰/۴۳	۹۱۲۷۷۳/۹۱	۶۳۰	در حال ساخت
	۶۲/۵۳	۴۵۸۲۳۹/۱	۳۷۷۸	قابل استفاده
	۲۰/۳۶	۱۲۸۶۶۸/۵	۱۲۳۰	قابل مرمت
	۳/۹۶	۳۱۶۲۴/۰۳	۲۳۹	غیر قابل مرمت
	۲/۰۵	۲۹۰۵۶/۸۵	۱۲۴	بایر و مخروبه
	۰/۶۳	۱۲۱۷۸/۰۸	۳۸	نامشخص
	۰/۰۵	۱۷۳۳/۹	۳	فاقد بنا
۱۰۰	۷۳۸۸۶۸/۵	۶۰۴۲	مجموع	

طبق داده‌های جدول فوق مشخص شد که از لحاظ کیفیت بخش اعظم ساختمان‌های موجود در محله سوم خرداد قابل استفاده هستند. پس از آن ساختمان‌های قابل مرمت و ساختمان‌های در حال ساخت و ساز قرار دارند. بنابراین از لحاظ کیفیت ابنیه می‌توان گفت که محله سوم خرداد از وضعیت مطلوبی برخوردار است.



نقشه شماره 3-2-3: کیفیت ابنیه در محله سوم خرداد

3-1-3- نوع سازه ساختمان‌ها

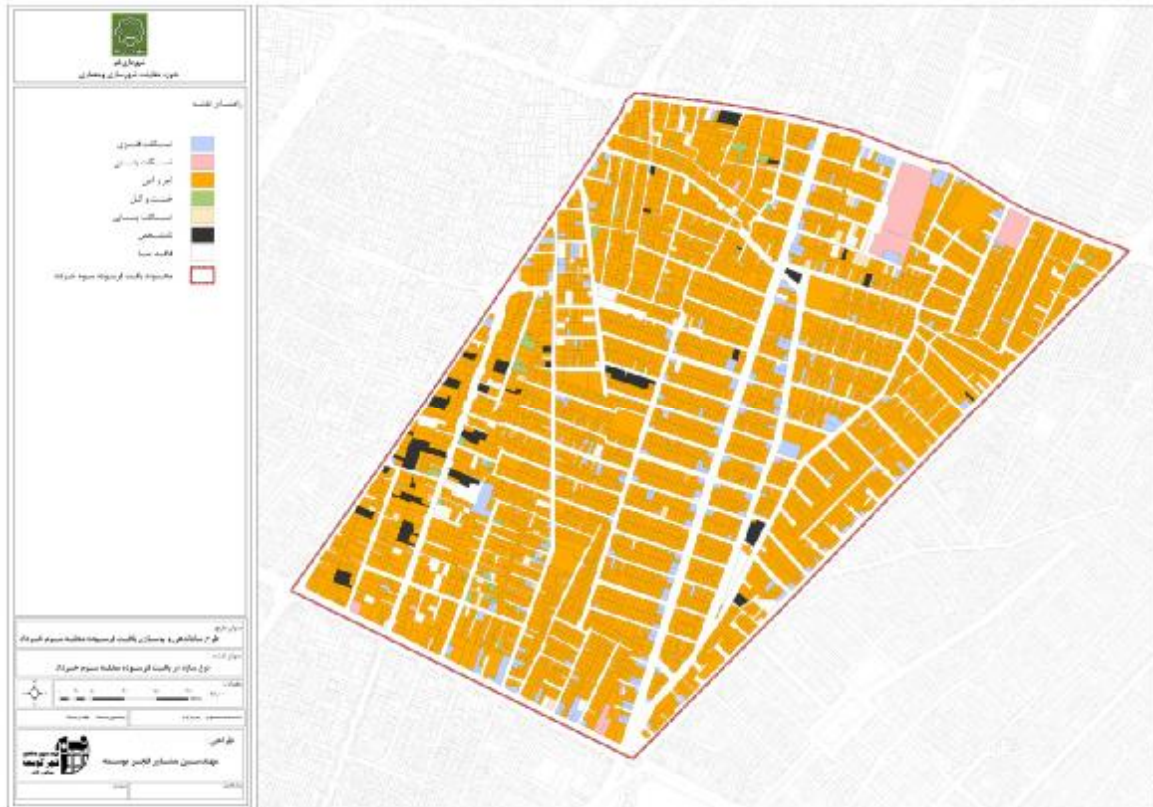
در بررسی و شناخت کلی از وضعیت مصالح ساختمانی در محدوده مطالعاتی با توجه به برداشت‌های میدانی صورت گرفته مصالح ساختمانی به کار رفته در سازه که تعیین کننده استحکام و دوام ابنیه است، به تفکیک مورد بررسی قرار گرفته است. اطلاعات مربوط به نوع سازه در محدوده مطالعاتی بطور کامل برداشت و ثبت شده است. با توجه به تنوع مصالح بنا و قدمت طولانی قسمت‌های مختلفی از بافت محدوده مورد مطالعه، ساختمان‌های متنوعی از نقطه نظر مصالح بکار رفته مشاهده می‌گردد. ابنیه موجود در بافت در 6 گروه اسکلت فلزی، بتنی، آجر و آهن، بلوک سیمانی، خشت و نامشخص تقسیم‌بندی گردیده‌اند.

بررسی‌های به عمل آمده نشان می‌دهد که درصد زیادی از ابنیه از لحاظ نوع مصالح سازه از مقاومت کافی برخوردار نیستند. معمولاً تنها ساختمان‌های با اسکلت بتنی و اسکلت فلزی از لحاظ سازه‌ای مطلوب تلقی می‌شوند. از این رو یکی از بارزترین مسائل این محدوده درصد بالای ابنیه نامقاوم است.

جدول شماره 3-3: نوع سازه ساختمان‌ها در محله سوم خرداد

نمودار کل بناها	درصد	مساحت	تعداد قطعات	نوع نما
	۳/۸۱	۳۳۱۹۹/۴۸	۲۳۰	فلزی
	۰/۱۷	۱۶۰۱۴/۰۴	۱۰	بتنی
	۹۲/۴۴	۶۵۲۴۷۴/۲	۵۵۸۵	آجر و آهن
	۰/۵۰	۵۲۰۵/۶۵	۳۰	بلوک سیمانی
	۰/۷۴	۷۷۶۹/۵۳	۴۵	خشت و گل
	۰/۹۶	۱۷۱۹۸/۶۹	۵۸	نامشخص
	۱/۳۹	۲۰۹۱۸/۹	۸۴	فاقد بنا
	۱۰۰	۷۱۴۶۶۲/۹	۶۰۴۲	مجموع

نمودار فوق نشان می‌دهد که تنها حدود 4 درصد از کل ابنیه از لحاظ مصالح و نوع سازه جزو دسته بندی ابنیه دارای مصالح و سازه قابل قبول قرار می‌گیرند، این در حالیست که به واسطه عمر بناهای محدوده، مسلماً از مقاومت سازه‌ای درصدی از همین ابنیه نیز در طول زمان کاسته شده است.

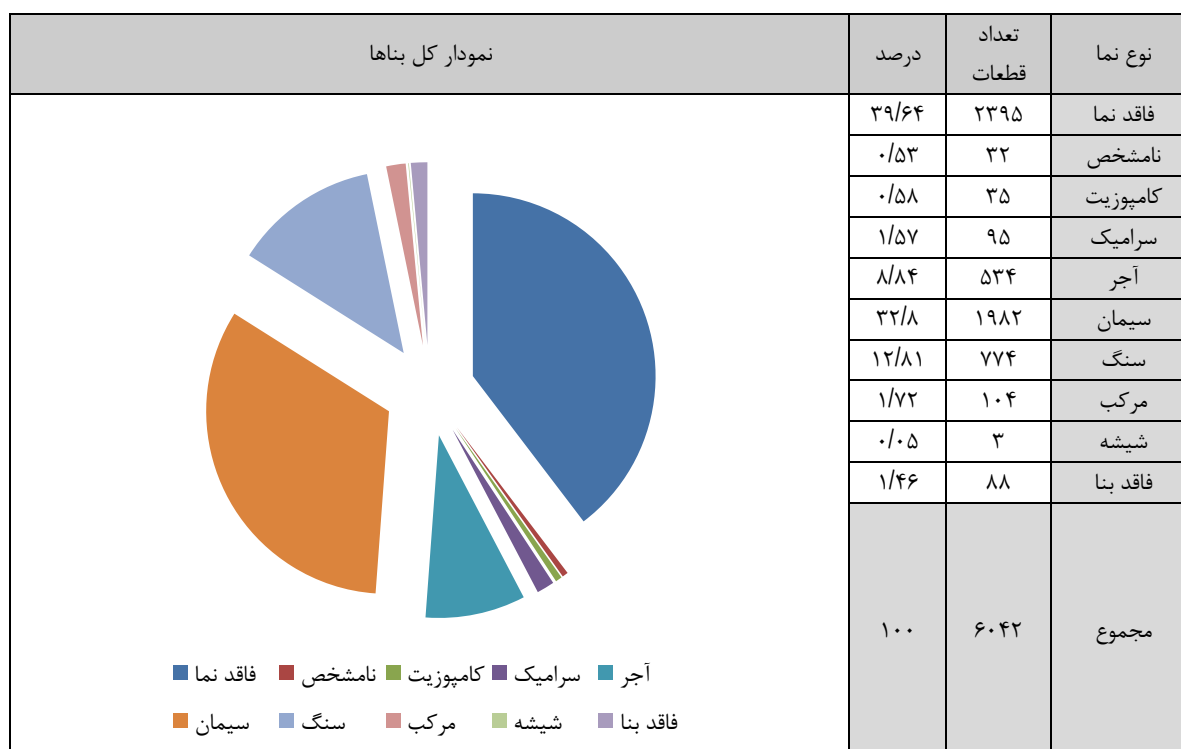


نقشه شماره 3-3: نوع سازه ساختمان‌ها در محله سوم خرداد

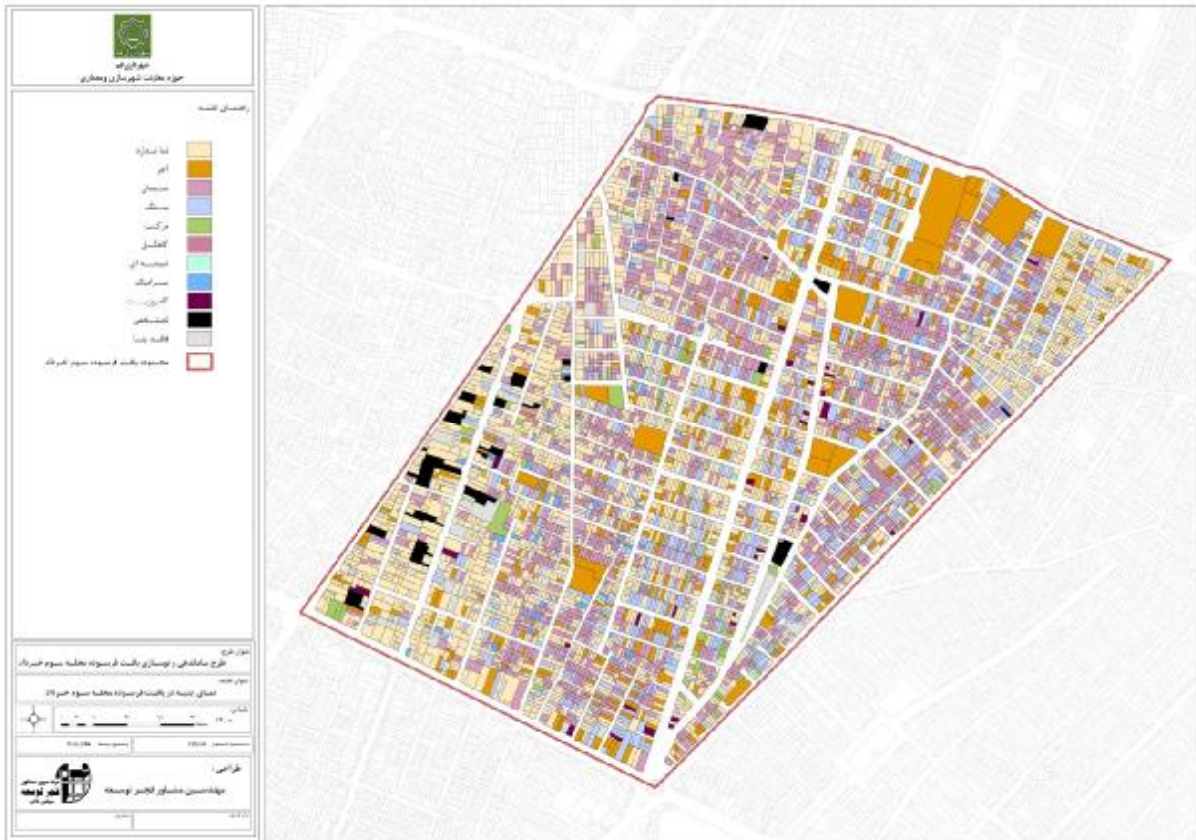
3-1-4- مصالح نمای ساختمان‌ها

مصالح به کار رفته در نما در بررسی‌های بافت بسیار تاثیرگذار است. بدین منظور در بررسی محدوده مطالعاتی، به تفکیک نمای ساختمان‌ها مورد مذاقه قرار گرفته و اطلاعات مربوط به آن به طور کامل ثبت و برداشت شده است. در این محدوده ساختمان‌های متنوعی از منظر مصالح به کار رفته در نما دیده شدند. این ساختمان‌ها در 10 گروه تفکیک شده‌اند. این گروه‌ها عبارتند از فاقد بنا، فاقد نما، آجری، سیمانی، سنگی، ساختمان‌های دارای نمای مرکب، کاهگل، شیشه، نامشخص، کامپوزیت و سرامیک. در جدول زیر به تفکیک این نماها و درصد پراکندگی‌شان آمده است.

جدول شماره 3-4: مصالح نمای ساختمان‌ها در محله سوم خرداد



همان‌طور که از داده‌های حاصل از جدول زیر برمی‌آید، اغلب بناهای موجود در محله سوم خرداد فاقد نماسازی هستند. پس از آن بیش‌ترین مصالحی که در نمای این‌پیه استفاده شده عبارتند از سیمان، سنگ و آجر. در ادامه نیز نقشه‌ی مصالح نمای ساختمان‌ها قرار گرفته است.



نقشه شماره 3-4: مصالح نمای ساختمانی در محله سوم خرداد

3-2- برداشت استخوان بندی فضایی مؤثر بر محدوده

ساختار شهر پدیده‌ای ذهنی است که حاصل ادراک شهروندان از محیط پیرامونی است. مفهوم آن از دید استفاده‌کنندگان نسبی بوده و دارای شدت و ضعف است. در توجه به ساختار اصلی شهر و تلاش برای قدرت بخشیدن به این عامل مهم شهری نیاز به رعایت معیارهایی در طراحی شهری است که منجر به استخوان بندی قوی شهر و متعاقب آن بوجود آمدن شهری مناسب از لحاظ ساختاری و هویتی گردد که برخی از معیارهای مهم و ضروری در ذیل بیان می‌گردد:

1- **استخوان بندی به عنوان یک ساختار عمومی:** در این مورد استخوان بندی به عنوان عاملی است که عنصر اصلی ساختار حرکتی را احاطه می‌نماید لذا هدف در طراحی آن ایجاد سلسله مراتب فضاهای حرکتی و کارآئی مؤثر الگوی حرکت بصورت ساده و شفاف و بوجودآوری نوعی تیپولوژی فضای حرکت است که هر کدام از انواع آن با نوعی از حرکت عجین می‌باشد. این عامل علاوه بر احاطه عناصر اصلی ساختار حرکتی، مشخص سازنده بخشهایی از شهر می‌باشد که بطور عمومی مورد استفاده قرار می‌گیرند. لذا مکانهای تبادل مانند نواحی تجاری و مکانهای تجمع مانند میادین علاوه بر آنکه باید بخوبی با شبکه تردد تلفیق شده و زنجیره فضاهای

فعالیتی را تشکیل دهند بایستی امکان تلفیق ساختمان های عمومی را با فضاهای عمومی در هر جا که امکان پذیر باشد فراهم ساخته و بر قابلیت دسترسی و قابل رؤیت بودن بنای عمومی بیفزایند.

2- **استخوان بندی به عنوان هویتی محلی و فعالیتی:** استخوان بندی دارای بخشهای مجزایی است که به عنوان ابزار سنجش و مقیاس دهنده در شهر عمل کرده و شبکه‌ای از ساختار را فراهم می‌آورد که در مقیاسهای مختلف عمل نموده و انواع حرکت توسط آن بخش بندی می‌گردد.

استخوان بندی عامل هویت بخش مکانهای خاص در شهر می‌باشد و با جمع کردن عناصر شهری بر دور محوری معین منجر به تعامل و ارتباط بین این عناصر و تقویت آنها می‌گردد. بطور کلی می‌توان گفت که استخوان بندی ضمن آنکه میان محلات با مقیاس مشابه تفاوت‌های واضحی را ایجاد می‌کند تضاد میان استفاده خاص و عمومی را نیز رفع می‌نماید.

3- **استخوان بندی عامل تقویت کننده تصور ذهنی و هویت شهر:** استخوان بندی شامل عنصر هنری است که خوانائی شهر و تصور ذهنی آنرا تقویت کرده و ضمن آنکه در طول زمان پایدار است رابطی میان نشانه‌ها و اکولوژی شهر می‌باشد. لذا برای افزایش و بهبود این ارتباط در ساختار استخوان بندی شهر بایستی ضمن شناسایی یادواره‌ها و آثار مورفولوژی تاریخی که در طول زمان باقی مانده اند ویژگیهای منظر طبیعی شهر را نیز مشخص نمود تا بتوان به یک استخوان بندی سبز که با محیط مصنوع شهر در ارتباط باشد دست یافت. علاوه بر آن باید در پی ایجاد ویژگیهای جدید و قابل انعطاف جهت بهره‌گیری در مدت زمان طولانی و ایجاد یک تصور ذهنی پایدار بود.

وجود ساختار مستحکم برای یک محیط دارای محاسنی است که مهمترین آنها ایجاد پیوست فضایی و تقویت حس تعلق به مکان از سوی استفاده‌کنندگان می‌باشد. مهمترین اهداف در تبیین و تقویت ساختار فضایی یک قلمرو عبارت است از:

- شناخت قلمرو به مثابه یک کل
 - خوانایی محیط و احساس ایمنی و امنیت در آن
 - توسعه محیط همساز با شرایط و اقتضائات درونی آن به عنوان یک سامانه منسجم
 - مدیریت بهینه شهر از طریق انطباق ساختار مدیریت با ساختار قلمرو
 - تداوم هویت قلمرو به مثابه نیاز معنوی جامعه
- محدوده مورد مطالعه بخشی از منطقه شش در بخش شمالی حوزه قمرود است که به‌طور کلی دارای بافتی شطرنجی با شبکه خیابان‌های اصلی منظم است. و استخوانبندی محله سوم خرداد به عنوان یک بافت شهری در قالب موارد زیر قابل بررسی می‌باشد:
- شبکه های ارتباطی اصلی و دسترسی ها

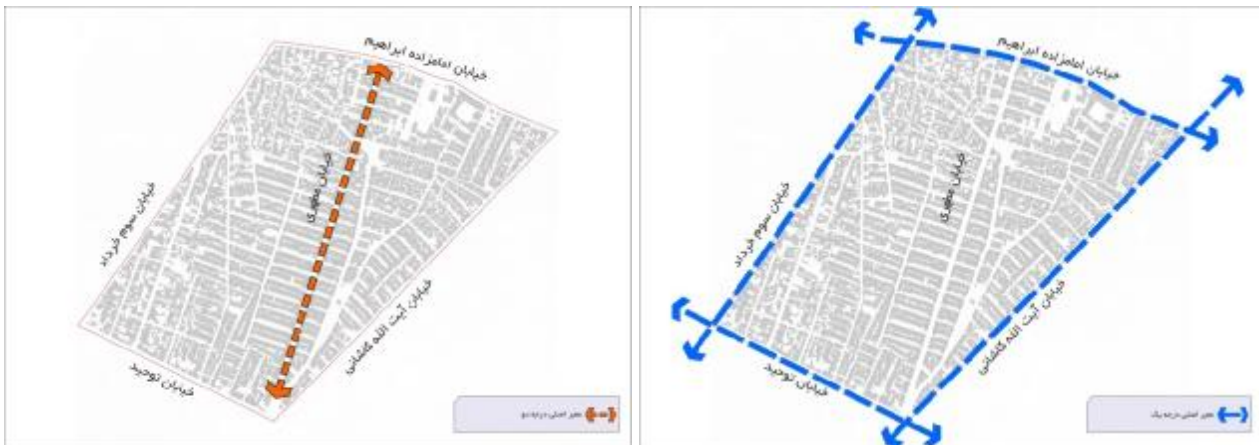
- محورهای فعالیتی و کانون‌های عملکردی
- لکه‌های بزرگ‌مقیاس عملکردی

تصویر شماره 3-1: بررسی سازمان فضایی محدوده

3-2-1- شبکه‌های ارتباطی اصلی و دسترسی‌ها

خیابان‌های اصلی

به‌طور کلی محورهای شرقی-غربی امامزاده ابراهیم و توحید و محورهای شمالی-جنوبی آیت‌الله کاشانی و سوم خرداد به عنوان محورهای اصلی در ساختار فضایی محله، ستون فقرات اصلی محدوده مطالعاتی را تشکیل می‌دهند. همچنین خیابان مطهری به عنوان یک محور اصلی درجه دو از خیابان‌های اصلی موجود در استخوان‌بندی محله سوم خرداد محسوب می‌شود.



تصویر شماره 3-2: معابر اصلی درجه یک و دو موثر در ساختار فضایی محله سوم خرداد



تصویر شماره 3-3: سمت راست: محور آیت‌الله کاشانی؛ سمت چپ: محور مطهری



تصویر شماره 3-4: محور آیت‌الله کاشانی



تصویر شماره 3-5: محور امامزاده ابراهیم

دسترسی‌های محلی

مسیرهای پر اهمیت به لحاظ فضایی که در درون ساختار محله قرار دارند غالباً به سه صورت مسیرهای با تسلط سواره و مسیرهای با تسلط پیاده و کوچه‌های پر اهمیت ایفای نقش می‌کنند.

مسیرهای با تسلط سواره آن دسته از مسیرها با نقش غالب ترددی سواره هستند که اغلب حرکت پیاده در آن‌ها تعریف نشده و یا بصورت ضعیف تعریف شده است و در مواردی به دلیل عدم طراحی مناسب تداخل حرکت پیاده با سواره در این معابر قابل مشاهده است. این نوع از مسیرها اغلب نقش جمع و پخش کننده را دارا هستند که در این محدوده می‌توان از دو خیابان زنگارنکی و خیابان امام جواد نام برد که هر دو با جهت‌گیری شمالی- جنوبی جزو خیابان‌های محلی بوده و با دارا بودن ترافیک محلی و مقصدی به عنوان بخشی دیگر از استخوان‌بندی محدوده محسوب می‌شوند. حالت فضایی پیش‌بینی شده برای این مسیرها، فضاهای شهری نیمه خصوصی- نیمه عمومی است. هر دوی این خیابان‌ها نقش مهمی در شکل‌گیری و فعالیت راسته‌های فعالیتی این محله ایفا می‌کنند. به خصوص محور زنگارکی که به دلیل وجود فعالیت‌های تجاری، تردد پیاده در آن به ترافیک سواره می‌انجامد.



تصویر شماره 3-6: موقعیت مهم‌ترین معابر محلی موثر در ساختار فضایی محله سوم خرداد (عکس: محور مطهری)

3-2-2-2- کانون‌های عملکردی و محورهای فعالیتی

کانون‌های فعالیتی به عنوان یکی دیگر از عناصر شناخت ساختار و استخوانبندی مطرح می‌باشند. این کانون‌ها با تمرکز فعالیت‌های مختلف، مراکزی برای تعاملات اجتماعی در شهر فراهم می‌آورند. این کانون‌ها به طور عمده عبارتند از میدان‌ها و تقاطع‌های اصلی، مراکز محله‌ای و محورهای فعالیتی. در ادامه به توضیح خصوصیات هر یک از این کانون‌ها در محله سوم خرداد پرداخته شده است.

میدان‌ها و تقاطع‌های اصلی

میدان‌ها به عنوان گره‌گاه‌هایی در نقاط برخورد خیابان‌های اصلی محدوده، کانون‌هایی برای تعاملات گروه‌های مختلف شهروندان فراهم می‌آورند. در این محدوده میدان امینی بیات میدان معصومه و چهارراه شهدای پرند از عناصر استخوان‌بندی محدوده مطالعاتی می‌باشند. در مرزهای داخلی محله تقاطع یا میدانی که نقش قابل‌ذکری داشته باشد، تعریف نشده است. ضمن اینکه میادین ذکر شده نیز بیش‌تر از آن‌که نقش فعالیتی، خرید یا تجمع را داشته باشند، نقش تردد دارند.



تصویر شماره 3-7: موقعیت تقاطع‌های اصلی و میادین در ساختار فضایی محله سوم خرداد (عکس: میدان معصومیه)

مراکز محله‌ای

مراکز محله‌ای پس از گره‌های و تقاطع‌های شهری، به عنوان کانون‌های عملکردی در سطح محلات شهر به حساب می‌آیند. این مراکز می‌توانند مراکز با فرم میدانیچه و یا بخشی تعریف شده از معابر پر پیچ و خم گذرهای درون‌های محله‌ای بافت قدیم باشند. مراکز محله‌ای در محله سوم خرداد از تعیین فضایی مناسبی ندارند و مراکز مشخص شده روی نقشه صرفاً به واسطه وجود چند واحد خدماتی یا پارک و فضای سبز به عنوان مراکز ذکر شده‌اند.



تصویر شماره 3-8: موقعیت مراکز محله‌ای در ساختار فضایی محله سوم خرداد

محورهای فعالیتی

نوع و میزان تمرکز فعالیت‌های مختلف در محورهای شهری از عوامل تشخیص محورها و همچنین تعیین نقش آن‌ها در استخوان‌بندی و سازمان فضایی شهر و بافت‌های شهری است. در این بخش محورهای فعالیتی مهم محدوده مطالعاتی مورد بررسی قرار گرفته است.

راسته‌ها و محورهای فعالیتی در محدوده محله سوم خرداد نقش مهمی در شکل‌گیری شخصیت این محله دارند. این راسته‌ها مانند پوسته‌ای بر کالبد این محله نشسته‌اند، چرا که منطبق بر معابر اصلی محله شکل گرفته‌اند. مقیاس عملکردی این راسته‌ها شهری و ناحیه‌ای است.

در محور آیت‌الله کاشانی و محور امامزاده ابراهیم، کاربری‌های مختلط با مقیاس عملکردی ناحیه‌ای قرار گرفته است. اما محور مطهری به عنوان راسته‌ی آهن‌فروشان شهر قم در مقیاس شهری عمل می‌کند و مهم‌ترین کاربری‌های ناسازگار و فعالیت‌های

مزاحم در محله را شامل می‌شود. محور زنگارکی که از سرزنده‌ترین محورهای محله است، راسته‌ای است که به فعالیت‌های فروش لباس و پوشاک اختصاص دارد. جداره خیابان‌های توحید و سوم خرداد نیز به فعالیت‌های کارگاهی و صنایع اختصاص دارد که در اختلاط با فعالیت‌های تجاری و کاربری مسکونی قرار گرفته‌اند.



تصویر شماره 3-9. موقعیت محورهای فعالیتی در ساختار فضایی محله سوم خرداد (عکس: محور امامزاده ابراهیم)



تصویر شماره 3-10: محور زنگارکی

3-2-3- لکه‌های بزرگ مقیاس عملکردی

لکه‌های بزرگ مقیاس شامل بناهای اصلی با عملکرد عمومی از عناصر شکل دهنده استخوانبندی و لکه‌ها و فضاهای سبز است که در محله سوم خرداد شامل موارد زیر است.

بناهای اصلی عمومی

بناهای اصلی عمومی عامل ایجاد فعالیت و تحرک در درون بافت‌های شهری هستند. این عناصر به‌طور عام شامل عناصر و مجموعه‌های مذهبی، فرهنگی، آموزشی، درمانی، جهانگردی و خدماتی می‌باشند. این عناصر در محدوده مطالعاتی به قرار زیرند:

امامزاده جعفر

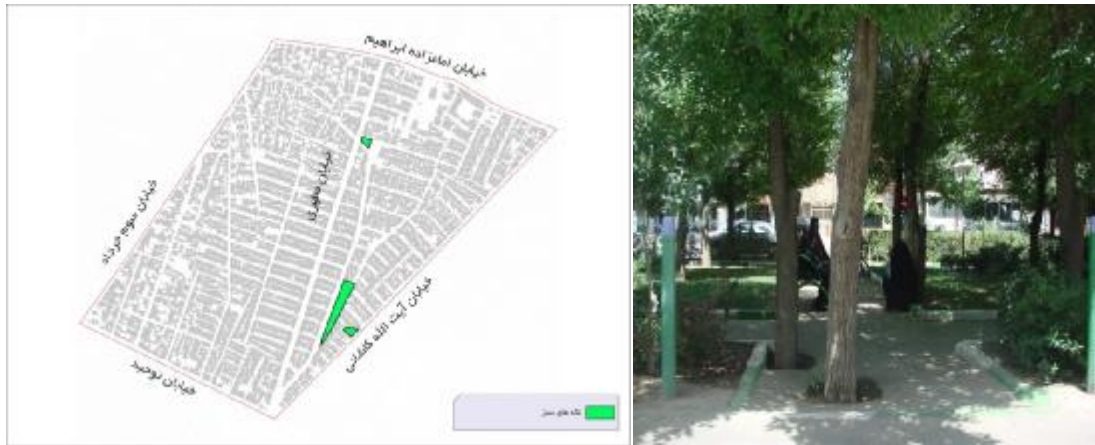
ساختمان شهرداری منطقه 6



تصویر شماره 3- 11: موقعیت بناهای اصلی عمومی در ساختار فضایی محله سوم خرداد (عکس: بنای امامزاده جعفر)

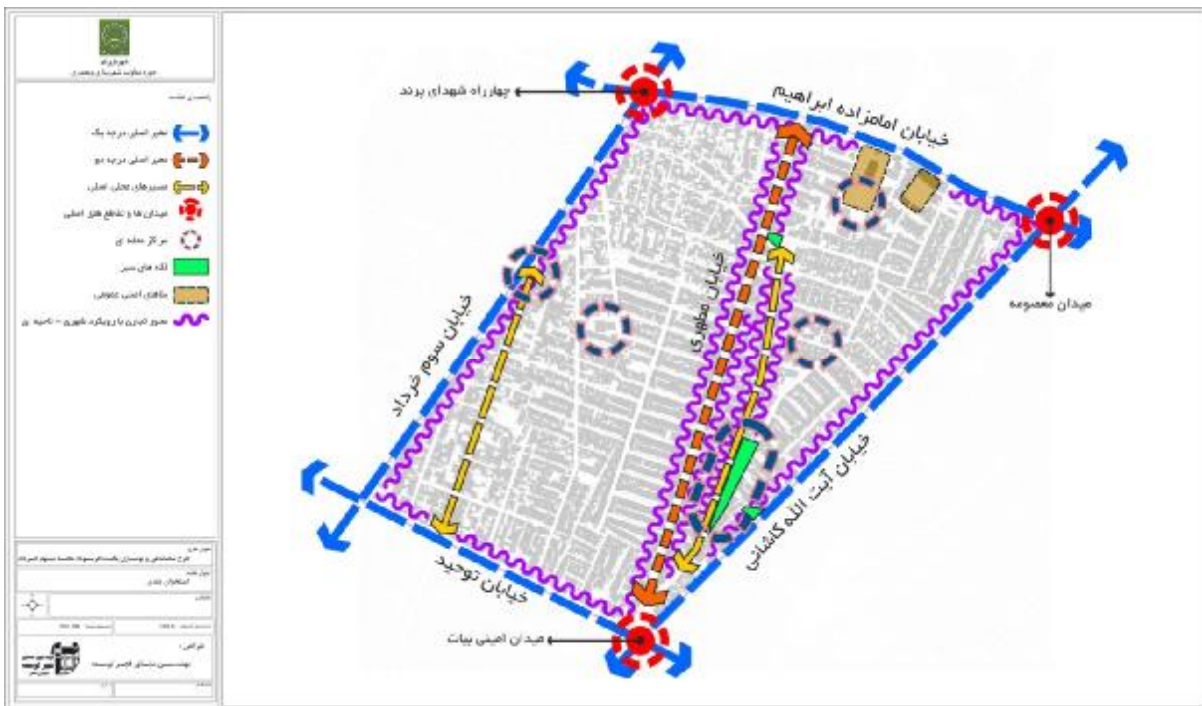
لکه‌های سبز

پارک‌ها و فضاهای سبز شهری به عنوان عرصه‌های گردش و تفریحی برای گروه‌های مختلف استفاده‌کننده، بخش مهمی از استخوانبندی بافت‌های شهری به شمار می‌روند. فضاهای سبز در محدوده مطالعاتی به شدت محدودیت دارند. این فضاها تنها شامل پارک زنگارکی و دو فضای سبز محلی در مقیاس کوچک است. این فضاهای سبز اغلب کیفیت فضایی مناسبی ندارند و از تسهیلات کافی برخوردار نیستند. بنابراین نیازمند ساماندهی هستند. هرچند در این بین پارک زنگارکی به واسطه موقعیت قرارگیری و مساحت بیش‌تر مورد توجه اهالی است.



تصویر شماره 3- 12: موقعیت فضاهای سبز در ساختار فضایی محله سوم خرداد (عکس: پارک زنگارگی)

پس از بررسی عناصر استخوانبندی محدوده در قالب شبکه‌های ارتباطی و دسترسی‌ها، محورهای عملکردی و کانون‌های فعالیت، بناهای عمومی و لکه‌های سبز به طور مجزا، در این مرحله به تلفیق همه موارد پرداخته که از همپوشانی این عوامل نقشه استخوانبندی زیر منتج می‌گردد.



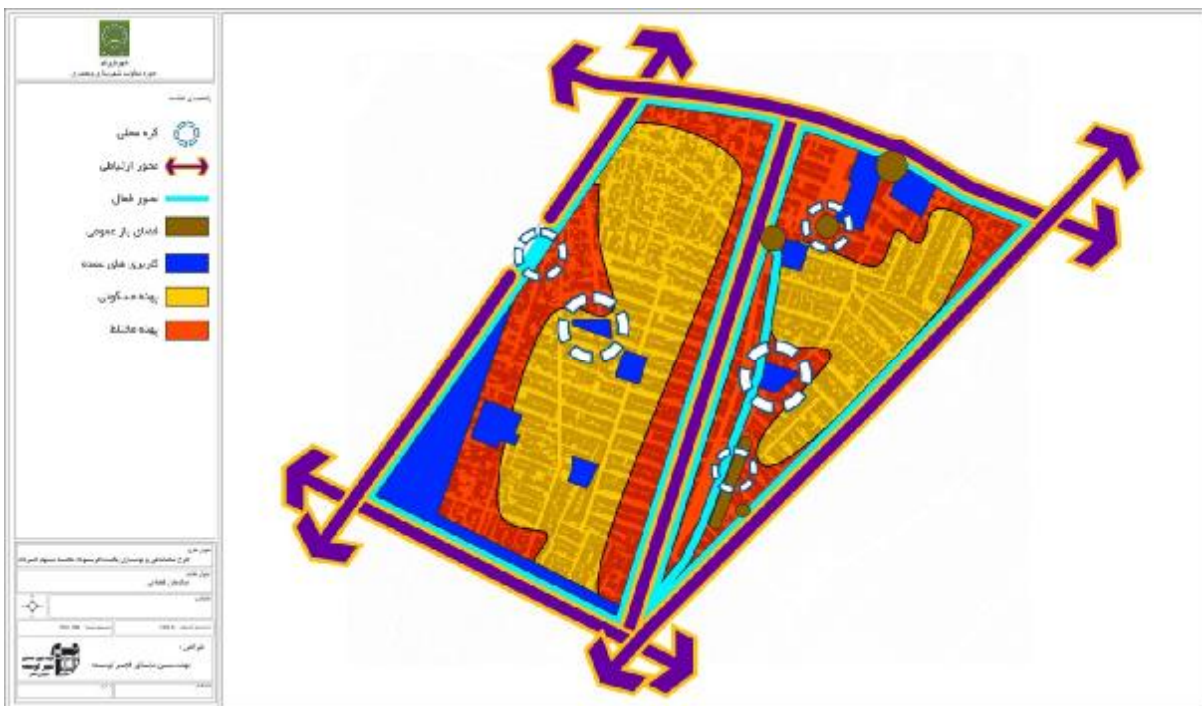
نقشه شماره 3- 5: استخوانبندی محله سوم خرداد

3-2-4- بررسی سازمان فضایی محدوده

در تصویر زیر سازمان فضایی محله سوم خرداد نشان داده شده است. همان‌طور که مشخص شده، درصد بیشتری از این محدوده به پهنه مسکونی اختصاص دارد. اما نمی‌توان از نقش پهنه مختلط در شکل‌گیری هویت فضایی این محله چشم‌پوشی کرد. وجود کاربری‌های مختلف در لبه‌های محله، به‌خصوص در جوار معابر اصلی، چند لایه را به خود اختصاص داده که روی هم پهنه مختلط را شکل داده‌اند. همچنین امامزاده جعفر، شهرداری منطقه 6، کاربری‌های صنعتی - کارگاهی در بخش غربی و جنوبی محله، و کاربری‌های آموزشی خدماتی در مقیاس محله، نقش عمده‌ای در شکل‌گیری سازمان فضایی محله سوم خرداد ایفا می‌کنند.

در بررسی استخوان‌بندی فضایی یک محدوده، توجه به سازمان فضایی و عناصر موثر در شکل‌گیری آن نقش ویژه‌ای دارد. بنابراین در ادامه این سازمان تحت لوای سه بخش اصلی مورد بررسی قرار می‌گیرد:

- فضاهای باز عمومی؛
- کاربری‌های عمده؛
- پهنه‌های عملکردی.



نقشه شماره 3-6: سازمان فضایی در محله سوم خرداد

فضاهای باز عمومی

طبق یافته‌های حاصل از مشاهدات و برداشت میدانی، فضاهای باز عمومی از لحاظ کمی و کیفی در محله سوم خرداد از وضعیت چشم‌گیری برخوردار نیستند. مهم‌ترین این فضاها در محله را فضاهای سبز بزرگ‌مقیاس تشکیل می‌دهند. در تصویر زیر موقعیت این فضاها مشخص شده است.



تصویر شماره 3- 13: موقعیت مکانی فضاهای باز عمومی در ساختار فضایی محله سوم خرداد (عکس: یک گشودگی فضایی در بخش مرکزی محله)

کاربری‌های عمده

در تصویر زیر موقعیت کاربری‌های عمده در بافت محله سوم خرداد مشخص شده است. همان‌طور که مشاهده می‌شود این‌گونه از کاربری‌ها بخش قابل توجهی از لبه محور سوم خرداد و خیابان توحید را به خود اختصاص داده‌اند. این کاربری‌ها اغلب شامل کارگاهی-صنعتی و تاسیسات و تجهیزات هستند. در بخش شمالی محله نیز این کاربری‌ها شامل شهرداری منطقه 6 و امامزاده ابراهیم می‌شود. این کاربری‌ها در قسمت‌های مرکزی محله مشتمل بر مدارس و اماکن ورزشی هستند.



تصویر شماره 3- 14: موقعیت مکانی کاربری‌های عمده در ساختار فضایی محله سوم خرداد (عکس: بخشی از جداره محور سوم خرداد)

پهنه‌های عملکردی

موقعیت کاربری‌ها و وضعیت معابر اصلی در شکل‌گیری الگوی پهنه‌بندی محله سوم خرداد نقش مهمی داشته است. از این رو می‌توان محدوده محله را از منظر عملکردی به دو قسمت عمده تقسیم کرد:

- پهنه مسکونی
- پهنه مختلط

پهنه مسکونی که درصد بیش‌تر آن به کاربری مسکونی اختصاص دارد، در تصویر زیر مشخص شده است. با توجه به مسیر عبور معابر اصلی، این پهنه در بخش‌های مرکزی محله واقع شده است. عبور خیابان مطهری از میان محله، یک محور فعالیتی در بخش مرکزی به وجود آورده که در نتیجه پهنه مسکونی را به دو بخش شرقی و غربی تقسیم کرده است.



تصویر شماره 3- 15: موقعیت پهنه مسکونی در ساختار فضایی محله سوم خرداد (عکس: بخشی از بافت مسکونی در بخش‌های مرکزی محله)

وجود راسته‌های فعالیتی مهمی چون راسته محور زنگارکی، محور کاشانی و محور مطهری در شکل‌گیری پهنه‌های عملکردی در محله سوم خرداد از اهمیت ویژه‌ای برخوردارند. محورهای یاد شده و راسته‌های فعالیتی سبب شده‌اند تا چند گوشه از کاربری مختلط در محله پدید آید. در تصویر زیر موقعیت پهنه مختلط نشان داده شده است که عموماً مشتمل بر کاربری‌های تجاری و کارگاهی - صنعتی در مقیاس حوزه هستند. در مجاورت خیابان توحید و سوم خرداد این کاربری‌ها اغلب شامل تعمیرگاه‌های کوچک و کارگاه‌های تعمیراتی هستند. لبه محور مطهری به راسته آهن‌فروش‌ها و لبه محور زنگارکی به راسته لباس‌فروش‌ها اختصاص دارد. در مجاورت محور کاشانی، اغلب کاربری‌های مختلط در طبقه همکف هستند و سایر طبقات به کاربری مسکونی اختصاص یافته است.



تصویر شماره 3-16: موقعیت پهنه مختلط در ساختار فضایی محله سوم خرداد (عکس: کاربری‌های مختلط مجاور محور کاشانی) با روی هم گذاشتن دو لایه با محتوای "استخوان‌بندی" و "سازمان فضایی" محله سوم خرداد، نقشه‌ای تحت عنوان "سازمان فضایی- کالبدی" به دست آمده که در تصویر زیر مشاهده می‌شود.



نقشه شماره 3-7: سازمان فضایی در محله سوم خرداد

3-3- شناسایی مراکز محله‌ای در حوزه مورد مداخله

مراکز محله‌ای به‌عنوان کانون‌های عملکردی در سطح محله به شمار می‌روند. این مراکز ممکن است دارای فرمی تعریف شده مانند میدانچه باشند، یا بخشی تعریف شده از معابر پرپیچ و خم گذرهای درون محله‌ای بافت باشند. در هر صورت این مراکز می‌بایستی دارای تعریف فضایی - کالبدی ویژه‌ای باشند.
















این تعریف فضایی - کالبدی در محله سوم خرداد، به رغم وسعت و اختلاطی که در کاربری‌های موجود است، از کیفیت بالایی برخوردار نیست. در واقع به دلیل خصوصیات فضایی حاکم، نمی‌توان از مکان مشخصی به عنوان مرکز محله نام برد. در تصویر زیر موقعیت مراکز محلی و مراکز زیر محله نشان داده شده است. بررسی‌های انجام شده حاکی از آن است که این مراکز به شدت نیازمند بازتعریف هستند.



نقشه شماره 3-8: موقعیت کانون‌های فعالیتی شامل مراکز محله و زیرمحله در محله سوم خرداد

در جدول زیر موقعیت مراکز اصلی محله به همراه خلاصه‌ای از وضعیت هر یک آمده است. همان‌طور که مشاهده می‌شود از نظر کاربری زمین و از نظر تعیین فضایی، این مراکز تعریف چندانی ندارند و نیازمند ساماندهی هستند. قابل ذکر است که هر یک از این مراکز از پتانسیل تبدیل شدن به یک مرکز محلی کارا و پاسخده برخوردارند.

جدول شماره 3-5: موقعیت مراکز محله و خلاصه‌ای از وضعیت آن‌ها در محله

تصویر	موقعیت در محله از منظر کاربری زمین	مراکز اصلی محله
		
		
		
		
		

3-4- بررسی سازمان کالبدی محدوده

ویژگی سازمان کالبدی یک محدوده شهری را می‌توان به دسته‌های زیر تقسیم کرد:

مشخصات کالبدی (عناصر کالبدی، موقعیت شهری، ساختار و بافت شهری، دسترسی‌ها و ...)

مشخصات کارکردی و فعالیت‌ها (اجزای کارکردی، ترکیب و همجواری آن‌ها)

عناصری کالبدی از دو گروه عناصر مصنوع و طبیعی تشکیل شده‌اند. عناصر مصنوع شامل ساختمان‌های شاخص مانند کاخ‌ها، مساجد، کلیساهای اعظم، دیوارها و حصارهای عظیم، بنادر، شبکه‌های راه‌ها و خیابان‌های اصلی و بزرگ مقیاس، فضاهای باز و سبز و عناصر تأسیساتی ویژه بوده و عناصر طبیعی باز شامل کوه‌ها، تپه‌ها، رودخانه، ساحل دریا، پوشش گیاهی انبوه و نظایر آن است. باتوجه به این توضیحات در ادامه سازمان کالبدی محله سوم خرداد تحت لوای چهار قسمت توضیح داده خواهد شد: گره‌های محلی، محورهای اصلی ارتباطی، فضاهای باز و پهنه‌های کارکردی (لکه‌های بزرگ مقیاس). بخشی از این داده‌ها در بند 3-2 و در قالب استخوان‌بندی و سازمان فضایی محله مورد بررسی قرار گرفته است. از این رو در ادامه به بررسی اصول ترکیب پر و خالی در محله و الگوی اشغال زمین پرداخته می‌شود.

3-4-1- اصول و موازین ترکیب پر و خالی

اگر معابر، فضاهای سبز و باز و زمین‌های بایر جز فضاهای باز در نظر گرفته شود، بررسی نظام پر و خالی در محدوده بافت فرسوده محله سوم خرداد حاکی از آن است که از مجموع مساحت $1012839/7$ متر مربع محدوده مطالعاتی، 1724578 متر مربع آن شامل توده‌های ساختمانی و فضای پر و $729464/4$ مترمربع باقیمانده را فضای باز تشکیل می‌دهد. این بدان معناست که $37/6$ درصد از کل محدوده را فضای باز و $62/4$ درصد را فضای پر تشکیل می‌دهد. در نقشه زیر وضعیت فضاهای پر و خالی در محله سوم خرداد نشان داده شده است.



نقشه شماره 3-9: وضعیت فضاهای پر و خالی در بافت فرسوده محله سوم خرداد

3-4-2- الگوی اشغال زمین

الگوی اشغال زمین در محله سوم خرداد بر اساس دو معیار تراکم (فشردگی) و سطح اشغال بیان می‌شود. تراکم (فشردگی) عبارت است از نسبت حجم ساخته شده به فضای باز در قطعات تفکیکی مجاور یکدیگر و به طور کلی نسبت فضای ساخته شده به فضای باز در کل بافت به صورت فشردگی یا گشودگی فضا در بافت. بنابراین علاوه بر اندازه، درشتی و ریزی قطعات، ارتفاع بناها و نظام قرارگیری قطعات مجاور نیز مؤثرند.

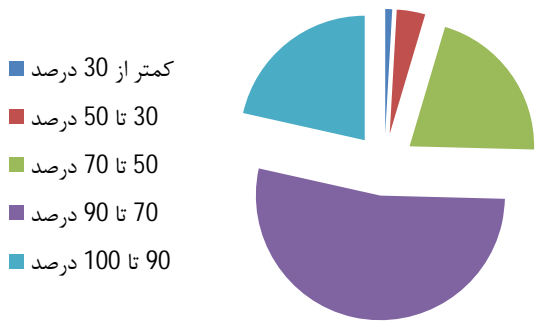
سطح اشغال

طبق برداشت‌های میدانی و محاسبات مشاور در محله سوم خرداد الگوی سطح اشغال در محله سوم خرداد مطابق با جدول زیر است. بیشترین فراوانی مربوط به سطح اشغال 70 تا 90 درصد و کمترین مربوط به سطح اشغال کمتر از 30 درصد است. در نقشه زیر پراکندگی الگوی سطح اشغال در محله سوم خرداد نمایش داده شده است. تطبیق داده‌های این نقشه با الگوی پیشنهادی طرح تفصیلی حاکی از مغایرت در بسیاری از موارد است. این مغایرت به‌ویژه در مناطقی با کاربری غالب مسکونی نشان از ساخت‌وسازهای غیرقانونی یا غیرمجاز در محله دارد.

درصد سطح اشغال پیشنهادی طرح تفصیلی در محدوده مسکونی 60 درصد، در جوار خیابان مطهری در بخش‌های جنوب غربی نیز معادل 55 تا 60 درصد است. از مجموع توده‌های موجود در محله سوم خرداد تنها

20/8 درصد از قطعات دارای تراکمی بین 50 تا 70 درصد هستند. این نشان‌دهنده مغایرت 79/2 درصدی از نظر سطح اشغال در محله است.

جدول شماره 3- 6: الگوی سطح اشغال در محله سوم خرداد

سطح اشغال	تعداد قطعات	مساحت	درصد	نمودار کل بناها
کمتر از 30 درصد	54	27195/4	0/9	 <ul style="list-style-type: none"> ■ کمتر از 30 درصد ■ 30 تا 50 درصد ■ 50 تا 70 درصد ■ 70 تا 90 درصد ■ 90 تا 100 درصد
30 تا 50 درصد	217	66468/3	3/7	
50 تا 70 درصد	1224	173753	20/8	
70 تا 90 درصد	3120	330385	53/1	
90 تا 100 درصد	1265	124129/9	21/5	
مجموع	5880	721931/6	100	




نقشه شماره 3-10: سطح اشغال در محله سوم خرداد

تراکم ساختمانی

مشاهدات حاکی از این است که بیش‌ترین قطعات موجود در محله سوم خرداد، معادل 35/2 درصد کل قطعات، دارای تراکم 30 تا 50 درصد هستند. پس از آن بیشترین تعداد قطعات (1610 قطعه) دارای تراکم 70 تا 90 درصد هستند. همان‌طور که در طرح تفصیلی حوزه شمال قمرود برمی‌آید، مناطق مسکونی موجود در محله سوم خرداد با تراکم کم (120 تا 240 درصد) پیشنهاد شده‌اند. بخش‌های جنوب‌غربی محله و در جوار معبر سوم خرداد تراکم از 180 تا 275 درصد متغیر است و پلاک‌های مجاور محور مطهری با تراکم 300 درصد پیشنهاد شده‌اند.

در نقشه زیر وضعیت تراکم ساختمانی در محدوده سوم خرداد مشخص شده است. همان‌طور که در این نقشه دیده می‌شود، این تراکم در بخش‌های غربی محله نسبت به سایر بخش‌ها کم‌تر است. در بسیاری موارد مشاهده شد که ساکنان محله سوم خرداد اقدام به احداث یک طبقه غیرمجاز بر ساختمان‌ها و منازل خود کرده‌اند.

جدول شماره 3-7: الگوی تراکم ساختمان در محله سوم خرداد

سطح اشغال	تعداد قطعات	مساحت	درصد	نمودار کل بناها
کمتر از 30 درصد	389	100498/7	6/6	 <ul style="list-style-type: none"> ■ کمتر از 30 درصد ■ 60 تا 90 درصد ■ 90 تا 150 درصد ■ 150 تا 200 درصد ■ بیشتر از 200 درصد
30 تا 50 درصد	2070	239015/7	35/2	
50 تا 70 درصد	1335	162286	22/7	
70 تا 90 درصد	1610	44611/7	27/4	
90 تا 100 درصد	475	713395/9	8/08	
مجموع	5880	721931/6	100	



نقشه شماره 3- 11: تراکم ساختمانی در محله سوم خرداد

3-5- بررسی و مطالعه نظام حجمی قطعات

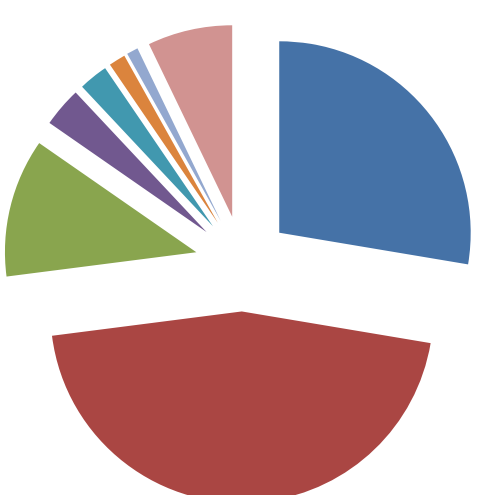
تحلیل نظام حجمی قطعات در محله سوم خرداد مبتنی بر بررسی نظام دانه‌بندی و مساحت قطعات، تعداد طبقات و حجم کلی ابنیه صورت می‌گیرد. نظام دانه‌بندی بر اساس طبقه‌بندی مساحت قطعات تحلیل شده است. تعداد طبقات نیز بر اساس مشاهدات میدانی مشاور تحلیل و بررسی شده است.

3-5-1- بررسی مساحت قطعات

براساس مطالعات و برداشت‌های صورت گرفته از محدوده مطالعاتی اندازه قطعات محدوده مطالعاتی بافت فرسوده محله سوم خرداد در 8 گروه دسته‌بندی شده‌اند. تعداد 2906 قطعه با $27/6$ درصد در گروه زیر 100 مترمربع، 2586 قطعه معادل $45/3$ درصد در گروه 100 تا 200 مترمربع، 371 قطعه با $11/6$ درصد در گروه 200 تا 300 مترمربع، 74 قطعه معادل $3/4$ درصد در گروه 300 تا 400 مترمربع، 41 قطعه معادل $2/4$ درصد در گروه 400 تا 500 مترمربع، 295 قطعه معادل 1.35 درصد در گروه 500 تا 600 مترمربع، 11 قطعه معادل $0/96$ درصد در گروه 600 تا 700 متر مربع و 33 قطعه با $7/1$ درصد دارای مساحتی بالای 700 متر هستند. بر این اساس بیش‌ترین درصد قطعات در این محدوده بین 100 تا 200 متر مربع مساحت دارند.

در جداول زیر تقسیم‌بندی مساحت قطعات در بافت فرسوده محله سوم خرداد ارائه شده و در نقشه‌های بعدی اندازه قطعات در محدوده طرح نشان داده شده است.

جدول شماره 3-8: تقسیم‌بندی مساحت کل قطعات در محله سوم خرداد

مساحت قطعات	تعداد قطعات	مساحت	درصد	نمودار کل بناها
زیر ۱۰۰ متر	2906	205892/8	27/6	 <p> ■ زیر 100 متر ■ بین 100 تا 200 متر ■ بین 200 تا 300 متر ■ بین 300 تا 400 متر ■ بین 400 تا 500 متر ■ بین 500 تا 600 متر ■ بین 600 تا 700 متر ■ 700 متر به بالا </p>
بین ۱۰۰ تا ۲۰۰ متر	2586	337613/1	45/3	
بین ۲۰۰ تا ۳۰۰ متر	371	87134/53	11/6	
بین ۳۰۰ تا ۴۰۰ متر	74	24955/5	3/4	
بین ۴۰۰ تا ۵۰۰ متر	41	18311/7	2/4	
بین ۵۰۰ تا ۶۰۰ متر	20	10648/4	1/4	
بین ۶۰۰ تا ۷۰۰ متر	11	7160/8	0/96	
۷۰۰ متر به بالا	33	53213/6	7/1	
مجموع	6042	744930/5	100	



نقشه شماره 3- 12: مساحت قطعات در محله سوم خرداد

در نقشه ... قطعات مسکونی زیر 200 متر مربع نشان داده شده است. بر اساس این نقشه 4273 قطعه در محله سوم خرداد، با مجموع مساحتی معادل 419819/8 متر مربع، مساحتی زیر 200 مترمربع دارند. وجود این قطعات که رقمی معادل ... درصد از کل قطعات موجود در محله را به خود اختصاص داده‌اند، بر شرایط ویژه و نگرش خاص مداخله در این محدوده‌ها دلالت می‌کند.

در نقشه ... بلوک‌های مسکونی با بیش از 5 درصد قطعات زیر 200 مترمربع نشان داده شده است. طبق داده‌های این نقشه اغلب بلوک‌های موجود در محله سوم خرداد واجد این خصوصیت هستند. تراکم این بلوک‌ها در بخش‌های شرقی و مرکزی محله دیده می‌شود.



نقشه شماره 3-13: قطعات مسکونی زیر 200 مترمربع در محله سوم خرداد



نقشه شماره 3-14: بلوک‌های مسکونی با بیش از 50 در صد قطعات زیر 200 متر مربع

3-5-2- بررسی نظام دانه‌بندی

در واقع به نحوه تفکیک قطعات، ریزی و درشتی آن‌ها دانه‌بندی اطلاق می‌شود که به منظور دستیابی به نتیجه کلی از نظام دانه‌بندی قطعات واقع در بلوک‌های شهری برحسب مساحت به شرح ذیل دسته‌بندی می‌گردند.

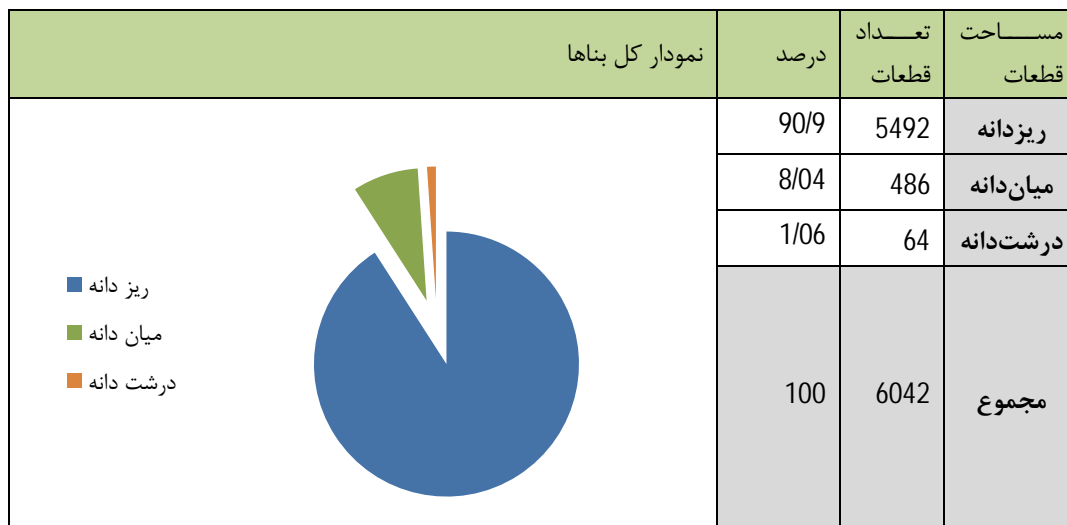
الف) قطعات ریز: قطعاتی با مساحت کم‌تر از 200 متر مربع

ب) قطعات متوسط: قطعاتی با مساحت بین 200-500 متر مربع

ج) قطعات درشت: قطعاتی با مساحت بیش‌تر از 500 متر مربع

بر این اساس و منطبق بر داده‌های حاصل از بررسی مساحت قطعات، اغلب قطعات موجود در محله سوم خرداد ریزدانه هستند. این گونه دانه‌بندی رقمی معادل 90/9 درصد از کل قطعات موجود در محله را به خود اختصاص داده است. در جدول زیر وضعیت دانه‌بندی در محله سوم خرداد نمایش داده شده است.

جدول شماره 3-9: وضعیت دانه‌بندی در محله سوم خرداد





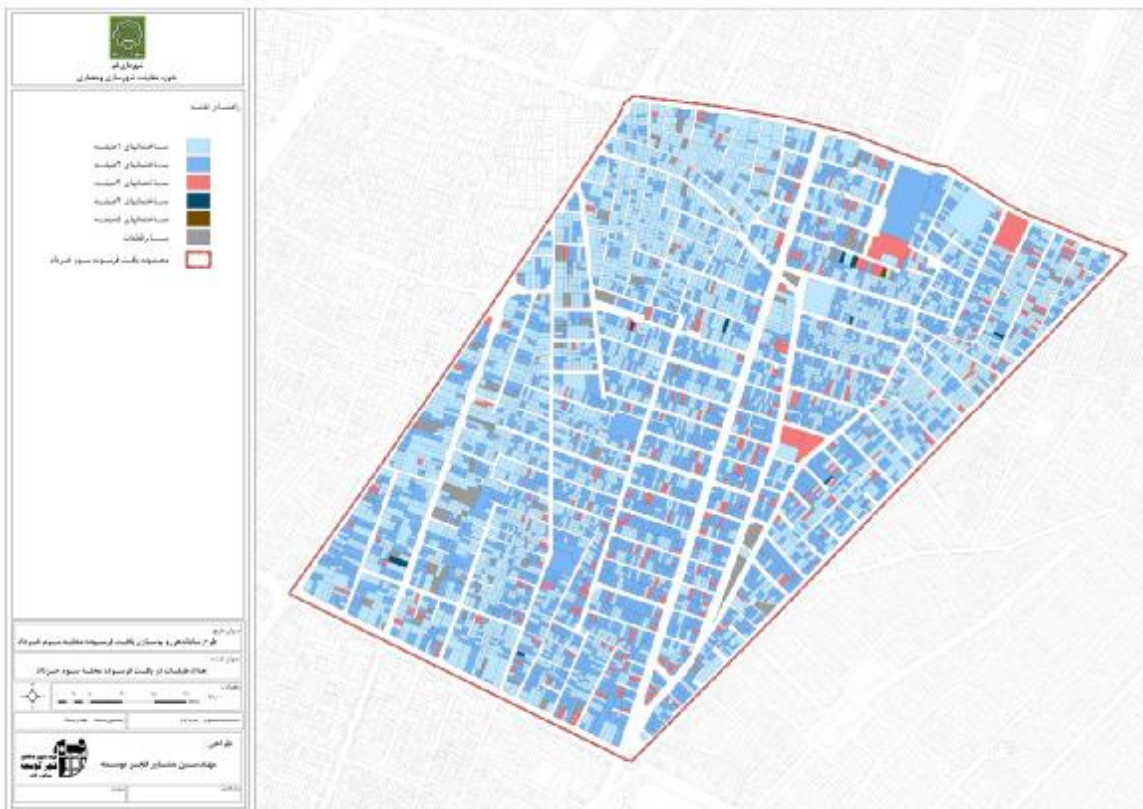
نقشه شماره 3-15: نظام دانه‌بندی در محله سوم خرداد

3-5-3- تعداد طبقات

شناسایی تعداد طبقات بناهای موجود در محدوده مطالعاتی و به تبع آن تراکم‌های ساختمانی، نقش مؤثری در شناسایی ویژگی‌های کالبدی- فضایی بافت مورد مطالعه دارد. بررسی پراکندگی تعداد طبقات ساختمانی قطعات ضمن اینکه شناخت دقیق‌تری از وضعیت کالبدی محدوده به دست می‌دهد در شناخت سایر پارامترهای از قبیل تراکم خالص و ناخالص جمعیتی نیز مؤثر است. بررسی داده‌های کالبدی مرتبط با محدوده مطالعاتی مشخص می‌سازد، اکثر بناهای موجود در محدوده بافت فرسوده محله سوم خرداد، 1 تا 2 طبقه هستند و کمتر از 6 درصد از بناهای موجود دارای ارتفاع 3 طبقه و بیشتر هستند.

جدول شماره 3- 10: تعداد طبقات قطعات در محله سوم خرداد

تعداد طبقات	تعداد قطعات	مساحت	درصد	نمودار کل بناها
1	2929	367498/9	48/48	
2	2714	317553/9	44/92	
3	298	42130/97	4/93	
4	9	1936/63	0/15	
5	1	164/86	0/02	
فاقد بنا	91	23495/23	1/51	
مجموع	6042	752780/5	100	



نقشه شماره 3- 16: تعداد طبقات ساختمانی در محله سوم خرداد

3-6- بررسی مورفولوژی و اندام‌شناسی محدوده طرح

بافت و تراکم مرتبط با آن چارچوبی را برای کلیه عناصر دیگر بنا نهاده و دارای آثار و نتایج وسیع و گسترده می‌باشد. آنچه که در زمینه مورفولوژی یا ریخت‌شناسی در هر محدوده و بافت شهری مورد بررسی قرار می‌گیرد، شناخت کلی الگوی کالبدی بافت، نحوه چیدمان بلوک‌های شهری، جهت‌گیری و ابعاد قطعات و چگونگی

قرارگیری آنها نسبت به یکدیگر و نسبت به دسترسی‌های موجود در بافت و شناسایی عوامل مهم تأثیرگذار بر موارد فوق نظیر کاربری آنها می‌باشد. در عین حال، تأثیر نحوه قرارگیری قطعات و احجام ساختمانی بر منظر شهری و سیمای قابل رؤیت شهر نیز قابل مطالعه است. مطالعه الگوهای مشخص ساخت و ساز در بافتهای شهری و عواملی که در شکل‌گیری این نوع ساخت و ساز مؤثر هستند، به تصمیم‌گیری در خصوص چگونگی توسعه بافتهای شهری و جهت آنها، نحوه طراحی فضاهای عمومی شهر و استفاده از الگوهای مناسب موجود به نوعی که علاوه بر تأمین رفاه و آسایش و امنیت جسمی و روانی افراد دارای جلوه‌های زیبانشناسی در فرم و هماهنگی بصری با محیط نیز باشند، کمک خواهد کرد.

گسترش شتابان مناطق شهری و نحوه متفاوت شکل‌گیری اندام‌های مختلف بافت، منجر به پیدایش بافتهای نسبتاً متنوعی در محدوده‌های شهری می‌گردد. این تنوع در زمینه اندازه قطعات، فشردگی و تراکم، شکل شبکه معابر و ... نمود می‌یابد و در نهایت خصوصیات ریختی یک محدوده را تشکیل می‌دهد. براین اساس مطالعات ریخت‌شناسانه و بر اساس بررسی تشابهات و تفاوت‌های مختلف منطقه، سه عامل اصلی به عنوان مهمترین عوامل تعیین کننده کیفیت و نوع بافت شناخته شده‌اند که عبارتند از:

(1) ابعاد و اندازه (2) شبکه (3) تراکم

در بخش پیشین تراکم مورد بررسی قرار گرفت. در این قسمت مورفولوژی محله سوم خرداد در سه بخش بلوک‌بندی، توده‌وفضا و ریخت شبکه‌معابر و نفوذپذیری مورد بررسی قرار گرفته است.



تصویر شماره 3- 17: نمای کلی بافت محدوده اطراف محله سوم خرداد

3-6-1- بلوک‌بندی و توده‌گذاری

بلوک‌های شهری حوزه‌هایی از اراضی هستند که کاملاً بوسیله معابر عمومی احاطه می‌شوند. معمولاً بافت‌هایی از شهر که متشکل از بلوک‌های کوچک هستند، نسبت به بافت‌هایی که بلوک‌های بزرگ دارند از مسیرهای دسترسی متعددی برخوردار می‌گردند که نفوذ به بافت را آسان می‌کند. به عبارتی بلوک‌های کوچک نفوذپذیری بیشتری را در مقایسه با بلوک‌های بزرگتر فراهم می‌آورند و در عین حال افزایش نفوذپذیری بصری و ارتقای میزان آگاهی مردم جهت انتخاب مسیرهای متنوع را برای رسیدن به مقصد که همان "خوانایی" محیط محسوب می‌شود، موجب می‌گردند. از مهمترین عوامل کاهش نفوذپذیری، بزرگی ابعاد بلوک‌ها و فقدان نظام سلسله مراتبی مناسب در سازماندهی فضایی عرصه شهری است.

در نقشه ... بلوک‌بندی قطعات در محله سوم خرداد مشخص شده است. این محدوده از بافتی متراکم و نیمه‌فشرده تشکیل شده که توسط محورهای مستقیم هندسی و نیمه‌هندسی منقطع شده است. بنابراین محله سوم خرداد از بلوک‌هایی متوسط از لحاظ اندازه تشکیل شده است که به اشکال منظم و نیمه‌فشرده کنار هم قرار گرفته‌اند. البته تنها در بخش شمال غربی و شرقی این بلوک‌ها شکلی نیمه‌هندسی دارند. میزان نفوذپذیری در بافت از وضعیت نسبتاً مناسبی برخوردار است، مگر در قسمت‌هایی که تنها یک بن‌بست باریک دسترسی به یک یا چند پلاک را تشکیل می‌دهد. این امر در کنار عوامل دیگر، منجر کیفیت یکسان بصری و در نتیجه عدم خوانایی محله شده است.



نقشه شماره 3-17: بلوک بندی قطعات در محله سوم خرداد

3-6-2- بررسی نظام توده و فضا

در بررسی مورفولوژی و اندام شناسی محدوده طرح، مهم ترین مبحث "نظام توده و فضا" است که در ارتباط با شناخت توده و فضا موارد زیر مورد بررسی قرار خواهند گرفت:








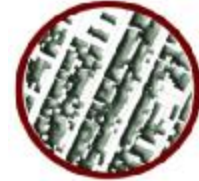







- انتظام فضاهای پر و خالی
- جهت گیری قطعات
- بررسی فرم قطعات
- خصوصیات هندسی معابر















نقشه شماره 3-18: توده و فضا در بافت فرسوده محله سوم خرداد

از لحاظ گونه‌شناسی نحوه استقرار بناها و تاثیرات بصری آنها نیز بافت محله سوم خرداد از نظر جهت‌گیری قطعات کاملاً متغیر بوده و در بخش‌های مختلف جهات متفاوتی در قرارگیری دانه‌ها دیده می‌شود. در بررسی نظام توده و فضا در این محدوده 9 لکه به عنوان نمونه در بخش‌های مختلف بافت که دارای ویژگی‌های متفاوتی بوده‌اند مورد شناسایی قرار گرفته و هر یک به صورت مجزا بررسی شده‌اند. در نقشه 3-19 موقعیت این 9 لکه نشان داده شده است. در جدول زیر نیز ویژگی‌های هر یک از این بافت‌ها بررسی شده است.

جدول شماره 3- 11: ویژگی‌های توده و فضا در بافت فرسوده محله سوم خرداد

ویژگی‌های غالب کالبدی	نوع بافت و شبکه معابر	سطوح پر و خالی	بافت
 <ul style="list-style-type: none"> • شبکه معابر هندسی • بافت با فشردگی متوسط 	 <ul style="list-style-type: none"> • قطعه‌بندی ریزدانه • جهت‌گیری شرقی - غربی قطعات 	 <ul style="list-style-type: none"> • غلبه توده بر فضا • قطعات یک طرف ساخت و L شکل 	بافت شماره ۱
 <ul style="list-style-type: none"> • شبکه معابر شطرنجی • بافت با فشردگی متوسط 	 <ul style="list-style-type: none"> • قطعه‌بندی ریزدانه • جهت‌گیری شمالی - جنوبی قطعات 	 <ul style="list-style-type: none"> • غلبه توده بر فضا • قطعات با توده یک طرف ساخت 	بافت شماره ۲
 <ul style="list-style-type: none"> • شبکه معابر خطی • بافت با فشردگی زیاد 	 <ul style="list-style-type: none"> • قطعه‌بندی ریزدانه • جهت‌گیری شرقی - غربی قطعات 	 <ul style="list-style-type: none"> • غلبه توده بر فضا • قطعات با توده یک طرف ساخت 	بافت شماره ۳
 <ul style="list-style-type: none"> • شبکه معابر نیمه ارگانیک • بافت با فشردگی متوسط 	 <ul style="list-style-type: none"> • قطعه‌بندی ریزدانه • جهت‌گیری ارگانیک قطعات 	 <ul style="list-style-type: none"> • غلبه توده بر فضا • قطعات با توده یک طرف ساخت 	بافت شماره ۴
 <ul style="list-style-type: none"> • شبکه معابر هندسی • بافت با فشردگی متوسط 	 <ul style="list-style-type: none"> • قطعه‌بندی با دانه‌بندی متوسط • جهت‌گیری ارگانیک قطعات 	 <ul style="list-style-type: none"> • غلبه توده بر فضا • قطعات با توده یک طرف ساخت 	بافت شماره ۵

 <ul style="list-style-type: none"> • شبکه معابر شطرنجی • بافت با فشردگی متوسط 	 <ul style="list-style-type: none"> • قطعه‌بندی با دانه‌بندی متوسط • جهت‌گیری شمالی-جنوبی قطعات 	 <ul style="list-style-type: none"> • غلبه توده بر فضا • قطعات با توده یک طرف ساخت 	<p>بافت شماره ۶</p>
 <ul style="list-style-type: none"> • شبکه معابر نیمه شطرنجی • بافت با فشردگی زیاد 	 <ul style="list-style-type: none"> • قطعه‌بندی ریزدانه • جهت‌گیری شمالی-جنوبی قطعات 	 <ul style="list-style-type: none"> • غلبه توده بر فضا • قطعات با توده یک طرف ساخت 	<p>بافت شماره ۷</p>
 <ul style="list-style-type: none"> • شبکه معابر شطرنجی • بافت با فشردگی زیاد 	 <ul style="list-style-type: none"> • قطعه‌بندی با دانه‌بندی متوسط • جهت‌گیری شرقی-غربی قطعات 	 <ul style="list-style-type: none"> • غلبه توده بر فضا • قطعات با توده یک طرف ساخت و U شکل 	<p>بافت شماره ۸</p>
 <ul style="list-style-type: none"> • شبکه معابر نیمه شطرنجی • بافت با فشردگی زیاد 	 <ul style="list-style-type: none"> • قطعه‌بندی ریزدانه • جهت‌گیری ارگانیک قطعات 	 <ul style="list-style-type: none"> • غلبه توده بر فضا • قطعات با توده یک طرف ساخت 	<p>بافت شماره ۹</p>



نقشه شماره 3-19: موقعیت بافت‌های مورد بررسی در بحث توده و فضا در محله سوم خرداد

3-6-3- بررسی ریخت شبکه معابر و نفوذپذیری

در تصویر زیر وضعیت ریخت شبکه معابر مشخص شده است. همان‌طور که از تصویر بر می‌آید ریخت غالب معابر هندسی است. در جوار محور مطهری این معابر به‌طور کامل شطرنجی هستند. در این قسمت از محله (قسمت‌های مرکزی) نفوذپذیری از وضعیت مناسبی برخوردار است. اما با حرکت به سمت غرب و شمال محله، از شدت این ریخت هندسی کاسته شده و نفوذپذیری کاهش می‌یابد. در این قسمت‌ها جز معابر اصلی که نسبتاً از عرض مناسبی برخوردارند، سایر معابر در فواصل طولانی از یکدیگر قرار گرفته‌اند.

ریخت شبکه معابر در قسمت‌های شمال غربی محله نیمه‌ارگانیک است. در این قسمت و در اغلب بخش‌های محله کوچه‌های تنگ و طویل نفوذناپذیری وجود دارد که نقش دسترسی به یک یا چند خانه را ایفا می‌کنند. این کوچه‌های از معابر عریضی منشعب می‌شوند و در واقع هیچ‌گونه تناسبی از نظر تناسبات با معبر مجاور خود ندارند.



تصویر شماره 3-18: وضعیت نفوذپذیری کم در کوچه‌های محله سوم خرداد



نقشه شماره 3-20: وضعیت ریخت معابر در محله سوم خرداد

3-7- فضاهای رها شده و علل آن

فضاهای رها شده در محله سوم خرداد اغلب شامل زمین‌های بای و فاقد کاربری است که میان ابنیه پنهان شده‌اند. این زمین‌ها به دلیل شرایط محصوریت‌شان، فضاهای غیرقابل دفاعی ایجاد کرده‌اند و مبدل به محیط‌های جرم‌خیز محله شده‌اند. باتوجه به وضعیت جرم و به خصوص اعتیاد در محله، در بسیاری از این زمین‌ها ردپای معتادان و مجرمان قابل مشاهده است.

همچنین ساختمان‌های مخروبه موجود در محله نیز به تعدد این فضاها کمک کرده است. ابنیه تخریبی در بخش‌هایی از محله خرداد به حال خود رها شده‌اند و اغلب سر از نخاله‌های ساختمانی و زباله هستند. وضعیت این ساختمان‌ها به گونه‌ای است که ورود به آن‌ها با سهولت صورت می‌گیرد و به راحتی می‌توان آن‌ها را جز فضاهای جرم‌خیز محسوب کرد.



تصویر شماره 3- 19: دو نمونه از مخروبه‌های موجود در محله سوم خرداد

در نقشه زیر موقعیت این فضاها با رنگ قرمز نشان داده شده است. همان‌طور که مشاهده می‌شود تراکم این فضاها در بخش‌های غربی و شمال محله بیش‌تر است. به خصوص در کوچه‌ی جنوبی ساختمان شهرداری منطقه، این فضاها تعدد دارند.

در رابطه با فضای ناامن نیز تنها نقطه‌ای که اهالی از آن یاد کرده‌اند، چهارراه سرگردان است که در بخش شمال غربی محله و در تقاطع دو محور امامزاده ابراهیم و سوم خرداد قرار گرفته است. طبق یافته‌های میدانی و گفته‌های ساکنان، این چهارراه که نام "شهدای پرنده" بر آن است و محدوده‌ی اطراف آن، حداقل ده متری علایی تا چهارراه سرگردان، محل تجمع معتادین و عمده‌فروشان مواد مخدر است. به همین دلیل اغلب ساکنان از

این محدوده هراس دارند و خواستار تغییر وضعیت و ارتقای کیفیت در این نقطه هستند. همچنین از دستشویی پارک زنگار کی به عنوان نقطه ناامن دیگری یاد کرده‌اند.



تصویر شماره 3- 20: دو نمونه از فضاهای رهاشده در محله سوم خرداد



نقشه شماره 3- 21: موقعیت فضاهای رهاشده و نقاط ناامن محله سوم خرداد

3-8- برداشت عناصر و ساختمان‌های واجد ارزش در محدوده طرح

ارزش‌های تاریخی در هر شهر تأثیر بسیار زیادی بر کیفیت محیطی دارد. حضور و تأثیرات کالبدی عناصر باارزش تاریخی از عوامل قابل توجه در روند تغییرات کالبدی در سیمای شهرها بوده و می‌بایست به آن‌ها به عنوان عنصری هویت بخش و معنی دهنده به فضاهای شهری نیز توجه خاص مبذول داشت. امری که در کلیه مداخلات و در روند تحولات بافت‌های شهری می‌بایست به صورتی جدی مد نظر قرار گیرد. همچنین باید به این نکته توجه داشت که آثار تاریخی در زمینه‌ای اجتماعی-روانشناختی در شهر شکل گرفته‌اند و خارج کردن عناصر باارزش میراث از زمینه خود و پرداختن به آن در خلاء، بسیاری از مفاهیم و موضوعات را بی‌معنی می‌کند، لذا برای حفظ هرگونه آثار میراث فرهنگی می‌بایست حداقل زمینه کالبدی لازم برای بنا ایجاد گردد. در این راستا شناخت عناصر و ساختمان‌های باارزش هر محدوده در فرآیند تهیه طرح‌های عمرانی از لزومات است. هویت ایجاد شده توسط چنین عواملی نه تنها در خاطره شهروندان ماندگار است بلکه به عنوان جاذبه‌هایی کارآمد هویتی ویژه را برای شهر قم در نظر زائران بوجود می‌آورد.

در منظر بافت محله سوم خرداد غیر از بافت مسکونی مرکب از ساختمان‌های فرسوده و ساختمان‌های جدید، عناصر نمادین چندانی به چشم نمی‌خورد. اما جهت شناسایی عناصر نمادین موجود در این بافت از محدوده بازدید به عمل آمده و نقاط ارزشمند آن در این مطالعه، شناسایی و ارائه شده است. به این منظور در ادامه به بررسی این مقوله در رابطه با محله سوم خرداد پرداخته شده است.

3-8-1- تهیه شناسنامه برای عناصر و ساختمان‌های باارزش (ارزشمند، سالم و پایدار، نیازمند به مرمت، فاقد ارزش)

بر اساس طرح ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر قم مصوب خرداد 1386، عناصری که واجد ارزش فرهنگی و تاریخی هستند و تحت عنوان میراث فرهنگی و ملی به ثبت رسیده‌اند و در محدوده محله سوم خرداد قرار دارند به شرح زیر است:

جدول شماره 3-12: لیست آثار میراث فرهنگی در محدوده محله سوم خرداد

منطقه	نام آثار	قدمت	آدرس
6	امام زاده شاه جعفر غریب (ع)	سال 667 تا 665 هجری قمری	خیابان امامزاده ابراهیم

در تصویر زیر موقعیت این اثر در محله سوم خرداد نشان داده است که در بخش شمالی قرار گرفته است.



نقشه شماره 3- 22: بنای واجد ارزش در محله سوم خرداد

3-8-2-ارائه تصویری ویژگی‌های کالبدی عناصر و ساختمان‌های باارزش

آستان امامزاده جعفر شهید (ع) در استان قم شهرستان قم، خیابان امامزاده ابراهیم بعد از میدان معصومیه واقع شده است. گنبد این آستان به شکل هرمی کوتاه و مزین به کتیبه و گچبری‌های زیبا که همه آن در حال تخریب است. این بقعه کمی بالاتر از شاهزاده ابراهیم واقع شده که دارای سه درب ورودی به بقعه است. درب اول که مدخل اصلی آن محسوب می‌شود مقابل خیابان و با چند پلکان که متصل به راهروی بزرگی که به حسینه راه دارد و از آن به داخل روضه مقدسه وارد می‌شوند ساخته شده است. مدخل اصلی این بقعه در خیابان شاهزاده ابراهیم واقع است که خود شامل ایوان بزرگی به طول و ارتفاع تقریبی 8 متر می‌شود که فاقد نماسازی است. ایوان دیگر بقعه که بزرگ‌تر از قبلی است به ارتفاع 10 متر و با ضخامت 1/30 سانتی‌متر با سنگ مرمر تزیین شده است.

در وسط این بقعه روضه مطهر امامزاده وجود دارد که جداره‌آن تماماً با سنگ مرمر پوشیده شده است. در وسط این روضه مرقد منور شاهزاده جعفر واقع است که ضریح نقره‌ای و مطلای آن معنویت و جلوه‌ای دیگر به فضا داده است. در تصویر روبه‌رو نمای این امامزاده از خیابان امامزاده ابراهیم نمایش داده شده است.



تصویر شماره 3-21: موقعیت امامزاده جعفر در جوار خیابان امامزاده ابراهیم

4- بررسی ساختار اقتصادی مؤثر بر محدوده

مقدمه:

بافت‌های فرسوده شهری، بافت‌هایی هستند که از روند توسعه شهری عقب افتاده‌اند و بدین منظور سایر شاخصه‌ها و سرانه‌های رفاهی آنها از حد استاندارد پایین‌تر است. در شهر قم نیز بسیاری از این بافت‌های فرسوده را می‌توان مشاهده کرد که با معضلاتی نظیر فرسودگی بناها، تراکم جمعیتی بالا، قطعات ریزدانه و دسترسی نامناسب مواجه‌اند.

در این زمینه نوسازی و بهسازی و یا حتی بازسازی بافت‌های فرسوده شهر قم از توان ساکنان آن و همچنین نیروهای بازار خارج است و این مساله ضرورت مداخله مدیریت شهری را ایجاب می‌کند. نظر به اینکه فرسودگی بافت‌های شهری مفهومی است که علاوه بر مقوله کالبد، ریشه در عوامل انسانی بافت نیز دارد، از این رو در نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده، در صورتی که صرفاً به عوامل کالبدی توجه گردد، امر نوسازی محقق نشده است و فرسودگی به دلیل عوامل انسانی، مجدداً باز تولید خواهد شد.

بدین منظور در طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد به عنوان یک طرح نوسازی شهری، توجه ویژه‌ای به ابعاد اقتصادی نوسازی بافت و ساختار اقتصادی آن شده است. با توجه به روش تحقیق متداول طرح‌های شهری، نتایج مطالعات خود را در سه بخش «مطالعات وضع موجود»، «تجزیه و تحلیل» و «جمع‌بندی، نتیجه‌گیری و پیشنهادها» ارائه می‌دارد.

به منظور بررسی ساختار اقتصادی محدوده مورد مطالعه، می‌باید رابطه میان انسان و اقتصاد را در گستره کالبد مورد بررسی قرار داد. در این رابطه بخش حاضر به عنوان قسمت نخست مطالعات بررسی ساختار اقتصادی محدوده مورد مطالعه، به بررسی وضع موجود این محدوده می‌پردازد.

بدین منظور از مجموعه‌ای از شاخص‌های اقتصادی‌ای بهره‌جسته می‌شود که می‌توان آنها را تحت 6 زیرمجموعه «ارزش زمین، سرقتی و ابنیه»، «وضعیت مالکیت و نحوه تصرف ابنیه»، «وضعیت درآمد و هزینه خانوار»، «شاخص‌های اقتصادی جمعیت»، «وضعیت نیروی انسانی و فعالیت‌ها و نقش اقتصادی محدوده» و «وضعیت مشارکت اقتصادی ساکنان بافت» بررسی کرد. ذیلا مطالعات وضع موجود ساختار اقتصادی محدوده مورد مطالعه با توجه به طبقه‌بندی فوق‌الذکر ارائه می‌گردد:

4-1- برداشت تفصیلی نوع مالکیت به تفکیک پلاک و هزینه‌های خانوار (بررسی توان اقتصادی ساکنین به منظور امکان ماندگاری در بافت)

4-1-1- بررسی وضعیت مالکیت و نحوه تصرف ابنیه

یکی از دیگر ویژگی‌های ساختار اقتصادی بافت، همانا نحوه تصرف ابنیه در محدوده مورد مطالعه است. از بررسی نحوه تصرف بنا تا حدودی می‌توان پی به ساختار اقتصادی محدوده مورد مطالعه برد، لیکن این پارامتر به تنهایی قادر به توضیح این ساختار نیست. از سوی دیگر، از آنجا که مالکیت واحدهای مسکونی در طرح‌های عمرانی از اهمیت خاصی برخوردار است، لذا توجه به این مساله می‌تواند اطلاعات مورد نیاز را در اختیار مجریان امر، برای اجرای موفق‌تر این طرح‌ها بگذارد.

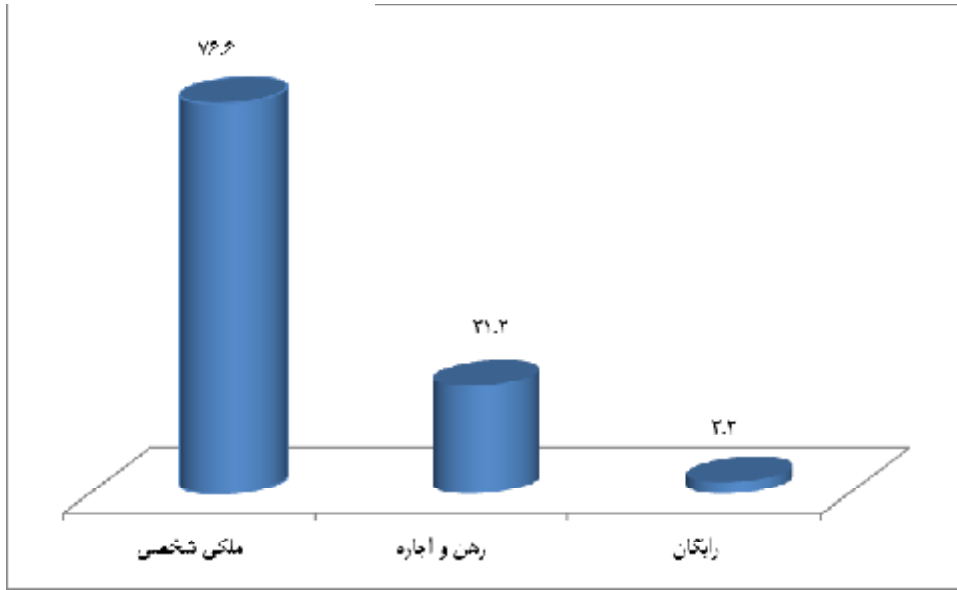
با توجه به مطالعات انجام شده نحوه تصرف واحدهای مسکونی در چهار گروه «ملکی شخصی»، «رهن و اجاره» و «رایگان» مورد ارزیابی قرار گرفته است. بر اساس مطالعات میدانی مشاور، از مجموع 278 خانواری که به پرسش‌ها پاسخ گفته‌اند، 213 خانوار معادل 76.6 درصد از کل، مالکیت واحد مسکونی خویش را در اختیار داشته‌اند.

همچنین مالکیت واحد مسکونی 59 خانوار معادل 21.2 درصد از کل به صورت رهن و اجاره بوده است. از سوی دیگر 6 خانوار معادل 2.2 درصد از کل، به صورت رایگان سکنی گزیده‌اند. در این زمینه جدول و نمودار زیر نحوه تصرف واحدهای مسکونی در محدوده مورد مطالعه را نشان می‌دهد:

جدول شماره 4-1: نحوه تصرف واحدهای مسکونی در محدوده مورد مطالعه

نوع تصرف	فراوانی	درصد	درصد تجمعی
ملکی پیشخصی	213	76.6	76.6
رهن و اجاره	59	21.2	97.8
رایگان	6	2.2	100
جمع کل	278	100	

ماخذ: مطالعات میدانی مشاور



نمودار شماره 4-1: وضعیت نحوه تصرف در محدوده مورد مطالعه

4-1-2- بررسی وضعیت درآمد و هزینه خانوار

یکی از پایه‌ای‌ترین مطالعات آماری که به منظور نیل به اهداف مختلف اقتصادی و اجتماعی، در اغلب کشورهای جهان صورت می‌گیرد، بررسی بودجه خانوار یا همان وضعیت هزینه و درآمد خانوار است. از طریق این بررسی می‌توان به چگونگی هزینه‌ها و درآمدهای خانوارها و روند تغییرات آنها و نیز آمار و اطلاعات گوناگون دیگری پی برد. در این زمینه در بررسی وضعیت هزینه و درآمد خانوار در محدوده مورد مطالعه، از اطلاعات ارائه شده از سوی بانک مرکزی و همچنین از اطلاعات به دست آمده به شیوه بررسی میدانی استفاده شده است.

در اقتصاد شهری در صورتی که اطلاعات از عمق لازم برخوردار باشند، می‌توان با استفاده از آمار بودجه خانوار، به اهدافی همچون «برآورد کلیه هزینه‌های مصرفی خانوارها به منظور استفاده در محاسبات ملی»، «محاسبه حساسیت درآمدی تقاضا»، «میل نهایی به مصرف و میل نهایی به پس انداز در جامعه»، «محاسبه شاخص‌های مختلف در زمینه چگونگی توزیع درآمد»، «برآورد میزان سرمایه‌گذاری خانوارها در بخش ساختمان» و «آگاهی از ویژگی‌های جمعیتی جامعه و چگونگی اثرات آنها بر هزینه و درآمد خانوارها» دست یافت.

لیکن عمده این اهداف در مطالعات اقتصاد شهری، از یک سو به دلیل غیردقیق بودن اطلاعات و از سوی دیگر به دلیل عدم تهیه اطلاعات مورد نیاز به تفصیل محدوده‌های درون شهری، قابل دستیابی نیست. به دیگر سخن اطلاعات بودجه خانوار که از سوی بانک مرکزی تهیه می‌گردد، صرفاً به تفکیک نقاط شهری و روستایی هر استان تهیه می‌شود که برای محدوده‌ای همچون بافت‌های فرسوده سوم خرداد در قم، از تفصیل لازم برخوردار نیست.

همچنین اطلاعات تهیه شده از هزینه و درآمد خانوار توسط مشاور در مطالعات میدانی از حیث علمی از دقت بالایی برخوردار نیست؛ چرا که این آمارگیری می‌باید بر اساس سبد هزینه خانوار و با روش‌های استاندارد تهیه گردد. علاوه بر آن خانوارها به طور معمول اطلاعات دقیقی را به ویژه در مورد درآمد خویش، در اختیار پرسش‌کنندگان قرار نمی‌دهند.

در این بخش از مطالعات، اطلاعات به تفکیک خانوار ارائه شده است. بر اساس تعریف بانک مرکزی «خانوار» عبارت است از چند نفر که در یک اقامتگاه ثابت سکونت دارند و همخرج و دارای تغذیه مشترک باشند. لذا فردی که به تنهایی در یک اقامتگاه ثابت زندگی می‌کند نیز یک خانوار تلقی می‌گردد. بنابراین در تعریف خانوار، خویشاوندی شرط نیست. با توجه به مفاهیم فوق‌الذکر ذیلاً وضعیت درآمد و هزینه خانوار به تفکیک مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

4-1-2-1- بررسی وضعیت درآمد خانوار

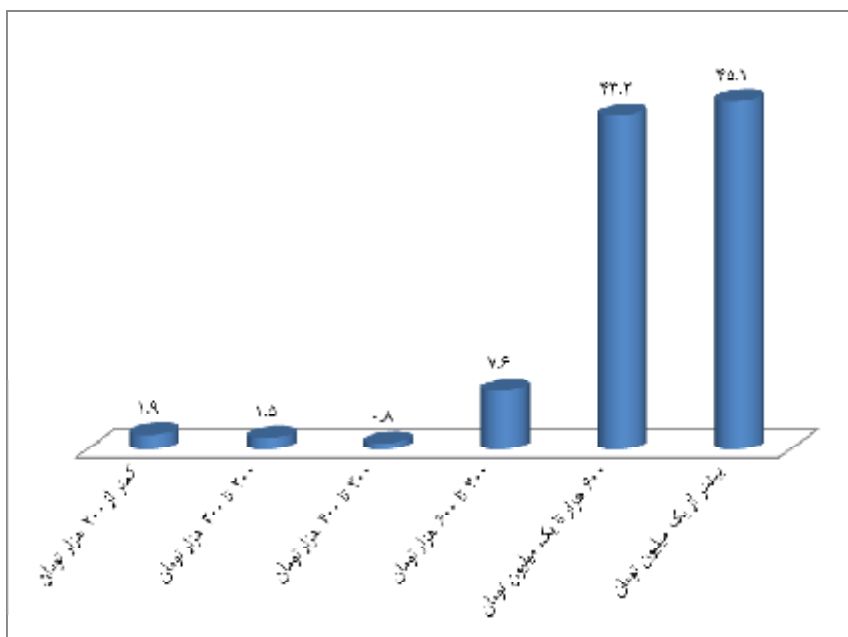
در بررسی وضعیت درآمد خانوار در محدوده مورد مطالعه، از اطلاعات ارائه شده از سوی بانک مرکزی و همچنین نتایج بررسی میدانی استفاده شده است. بر اساس گزارش سال 1392 دایره بررسی بودجه خانوار اداره آمار اقتصادی بانک مرکزی، متوسط سالیانه درآمد پولی و غیرپولی ناخالص خانوارهای قومی در سال 1392، 20456810 تومان بوده است. بر این اساس متوسط ماهیانه درآمد پولی و غیرپولی ناخالص خانوارهای قومی در سال 1392، 1704734 تومان برآورد شده است.

علاوه بر این مطالعات میدانی مشاور بر اساس 282 نمونه صورت گرفته است که از این میان 264 نفر درآمد سرپرست خانوار خود را اعلام داشته‌اند. از میان پاسخ‌دهندگان، درآمد ماهیانه 5 خانوار معادل 1.9 درصد کمتر از 200 هزار تومان، 4 خانوار معادل 1.5 درصد بین 200 تا 300 هزار تومان، 2 خانوار معادل 0.8 درصد بین 300 تا 400 هزار تومان، 20 خانوار معادل 7.6 درصد بین 400 تا 600 هزار تومان، 114 خانوار معادل 43.2 درصد بین 600 هزار تا یک میلیون تومان و 119 خانوار معادل 45.1 درصد بیش از یک میلیون تومان را ابراز کرده‌اند. در این زمینه جدول نمودار شماره زیر میزان درآمد ماهیانه خانوار را در محدوده مورد مطالعه ارائه می‌دهد:

جدول شماره 4- 2: میزان درآمد ماهیانه خانوار در محدوده مورد مطالعه

درصد تجمعی	درصد	فراوانی		پاسخ داده شده
1.9	1.9	5	کمتر از 200 هزار تومان	
3.4	1.5	4	200-300 هزار تومان	
4.2	0.8	2	300-400 هزار تومان	
11.7	7.6	20	400-600 هزار تومان	
54.9	43.2	114	600 هزار تا یک میلیون	
100	45.1	119	بیش از یک میلیون	
	100	264	جمع کل	

ماخذ: مطالعات میدانی مشاور



نمودار شماره 4- 2: میزان درآمد ماهیانه خانوار در محدوده مورد مطالعه

بررسی اطلاعات مندرج در جدول فوق حکایت از آن دارد که نزدیک 55 درصد از خانوارهای محدوده مورد مطالعه، زیر یک میلیون تومان درآمد در ماه داشته‌اند که مقایسه این رقم با رقم 1704734 تومان درآمد خانوارهای نقاط شهری استان قم، بیانگر فقر موجود در بافت مورد مطالعه است.

4-2-1-2- بررسی وضعیت هزینه خانوار

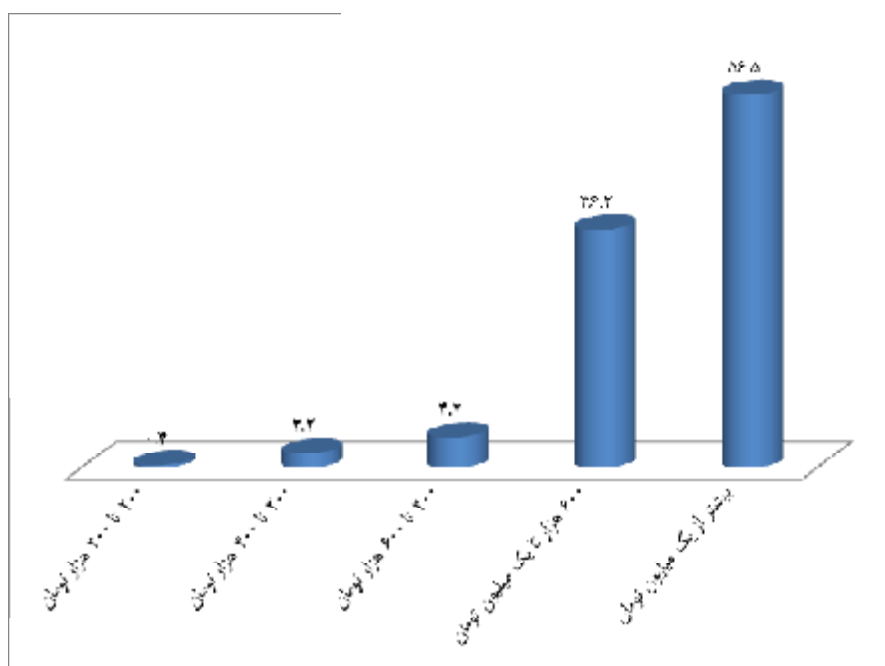
در بررسی وضعیت هزینه و درآمد خانوار در محدوده مورد مطالعه، از بررسی میدانی و همچنین اطلاعات ارائه شده از سوی بانک مرکزی استفاده شده است. بر اساس گزارش سال 1392 دایره بررسی بودجه خانوار اداره آمار اقتصادی بانک مرکزی، متوسط هزینه ناخالص خانوارهای قومی در سال 1392، 24000000 تومان بوده که 27 درصد از این هزینه‌ها به ردیف مسکن، آب، برق، گاز و سایر سوخت‌ها تعلق دارد. بر این اساس متوسط هزینه ناخالص خانوارهای قومی در سال 1392، دو میلیون تومان برآورد شده است.

براساس مطالعات میدانی مشاور هزینه ماهیانه 1 خانوار معادل 0.4 درصد بین 200 تا 300 هزار تومان، 6 خانوار معادل 2.2 درصد بین 300 تا 400 هزار تومان، 13 خانوار معادل 4.7 درصد بین 400 تا 600 هزار تومان، 100 خانوار معادل 36.2 درصد بین 600 هزار تا یک میلیون تومان و 156 خانوار از آنها معادل 56.5 درصد بیش از یک میلیون تومان ابراز کرده‌اند. در این زمینه جدول و نمودار شماره زیر میزان هزینه ماهیانه خانوار را در محدوده مورد مطالعه ارائه می‌دهد:

جدول شماره 4-3: میزان هزینه ماهیانه خانوار در محدوده مورد مطالعه

درصد تجمعی	درصد	فراوانی	پاسخ داده شده
0.4	0.4	1	200-300 هزار تومان
2.5	2.2	6	300-400 هزار تومان
7.2	4.7	13	400-600 هزار تومان
43.5	36.2	100	600 هزار تا یک میلیون
100	56.5	156	بیش از یک میلیون
	100	276	جمع کل

ماخذ: مطالعات میدانی مشاور



نمودار شماره 4-3: وضعیت هزینه ماهیانه خانوار در محدوده مورد مطالعه

اطلاعات مندرج در جدول فوق حاکی از آن است که نزدیک 44 درصد از خانوارهای محدوده مورد مطالعه، زیر یک میلیون تومان هزینه در ماه داشته‌اند. که مقایسه این رقم با رقم دو میلیون تومان هزینه ماهیانه خانوارهای نقاط شهری استان قم، بیانگر "فقر موجود" در بافت مورد مطالعه است.

2-4- بررسی قیمت اراضی و املاک به تفکیک کاربری، قدمت، موقعیت و مقایسه آن با شرایط مشابه در محدوده حوزه فراگیر

«ارزش زمین، سرقفلی و ابنیه» یکی از مهمترین شاخص‌های اقتصادی مطالعات طرح‌های توسعه شهری به شمار می‌رود. در مطالعات بافت فرسوده سوم خرداد نیز این شاخص به طر دقیق مورد مطالعه قرار گرفته است که در ذیل به بررسی آن می‌پردازیم.

4-2-1- بررسی ارزش زمین، سرقفلی و ابنیه

در مطالعات اقتصاد شهری، یکی از مهمترین پارامترها در شناخت ساختار اقتصادی یک بافت شهری، بررسی ارزش زمین، ابنیه و سرقفلی است. بدین منظور در پژوهش حاضر برای جمع‌آوری اطلاعات موجود، به دو طریق عمل شده است که شیوه اول آن، استفاده از اطلاعات منتشر شده از سوی مراجع رسمی از جمله وزارت راه و شهرسازی است.

اما شیوه دوم به جمع‌آوری اطلاعات به بررسی‌های میدانی مشاور باز می‌گردد. در این شیوه با مراجعه به کارشناسان املاک و معتمدان محل، قیمت زمین، ابنیه و سرقفلی محاسبه شده است. بر این پایه، در عمل مبنای محاسبات، همان قیمتی است که بر اساس مطالعات میدانی به دست آمده است. ذیلا در دو قسمت مجزا، ارزش زمین، ابنیه و ارزش سرقفلی با اتکا به اطلاعات فوق‌الذکر در محدوده مورد مطالعه مورد بررسی قرار می‌گیرد.

4-2-1-1- بررسی ارزش زمین و ابنیه مسکونی و کلنگی

در بررسی‌های اقتصادی، ارزش زمین و ابنیه به ویژه در محاسبات مربوط به هزینه-درآمدی طرح‌های اجرایی و برنامه‌ریزی استقرار کاربری‌ها، از بالاترین اهمیت برخوردار است. معمولا در بررسی این شاخص اقتصادی، دو مساله حائز توجه است که یکی به مساله قیمت دقیق زمین و ابنیه و دیگری به مساله دامنه نوسانات قیمتی باز می‌گردد.

در این مسیر به دو طریق مختلف ارزش زمین و ابنیه در بافت مورد بررسی قرار می‌گیرد. شیوه اول جمع‌آوری اطلاعات به طریقه میدانی است که این شیوه قابل اتکاترین آمار را ارائه می‌کند. نتایج حاصل از این شیوه، علاوه بر آنکه ارزش زمین و بنا را به طور دقیق ارائه می‌دهد، از قابلیت ارائه نوسانات قیمتی نیز برخوردار است.

در مطالعات مربوط به ارزش زمین و ابنیه، از گزارش‌های سالانه «فصلنامه اقتصاد زمین و مسکن» تهیه شده توسط وزارت راه و شهرسازی استفاده شده است. در این رابطه اطلاعات ارائه شده در مورد قیمت زمین و ابنیه توسط وزارت راه و شهرسازی، مربوط به سال 1393 بوده که در بهار 1394 منتشر شده است.

4-2-1-2- بررسی ارزش زمین و ابنیه بر اساس مطالعات میدانی

به منظور جمع‌آوری اطلاعات مربوط به ارزش زمین و ابنیه در بافت، از کمک کارشناسان املاک و معتمدین محل بهره‌جسته شده است. در این مسیر قیمت‌ها بر اساس هر یک از بلوک‌ها به طور جداگانه تهیه و برای رسیدن به قیمت نهایی، از میانگین نظرات کارشناسی استفاده شد. گفتنی است که برای جمع‌آوری اطلاعات اولیه، حدوداً به 70 درصد بنگاه‌های معاملات املاک محدوده مراجعه گشته است.

به منظور به دست آوردن ارزش ابنیه مسکونی در بافت، از قیمت پایه آپارتمان نوساز استفاده شده است. مطالعات میدانی مشاور حاکی از آن است که قیمت آپارتمان نوساز در بافت بین 1 تا 1.8 میلیون تومان در نوسان است که بیشترین رقم آن مربوط به بر خیابان‌های امامزاده ابراهیم و آیت‌الله کاشانی است و کمترین آن مربوط به فرعی‌های بین خیابان شهید چمران و شهید مطهری است.

مطالعات میدانی بیانگر آن است که در بافت با نزدیک شدن به خیابان امامزاده ابراهیم، قیمت ابنیه افزایش می‌یابد. همچنین افزایش قیمتی از غرب به سمت شرق با نزدیک شدن به خیابان آیت‌الله کاشانی نیز قابل مشاهده است. دلیل این مساله از یک سو به دسترسی بهتر ساکنان برای عبور و مرور به محله و از سوی دیگر به کیفیت محلی بهتر بر اثر خدمات شهری باز می‌گردد. در این زمینه نقشه زیر وضعیت قیمت آپارتمان نوساز در نقشه بافت را به طور شماتیک نشان می‌دهد.

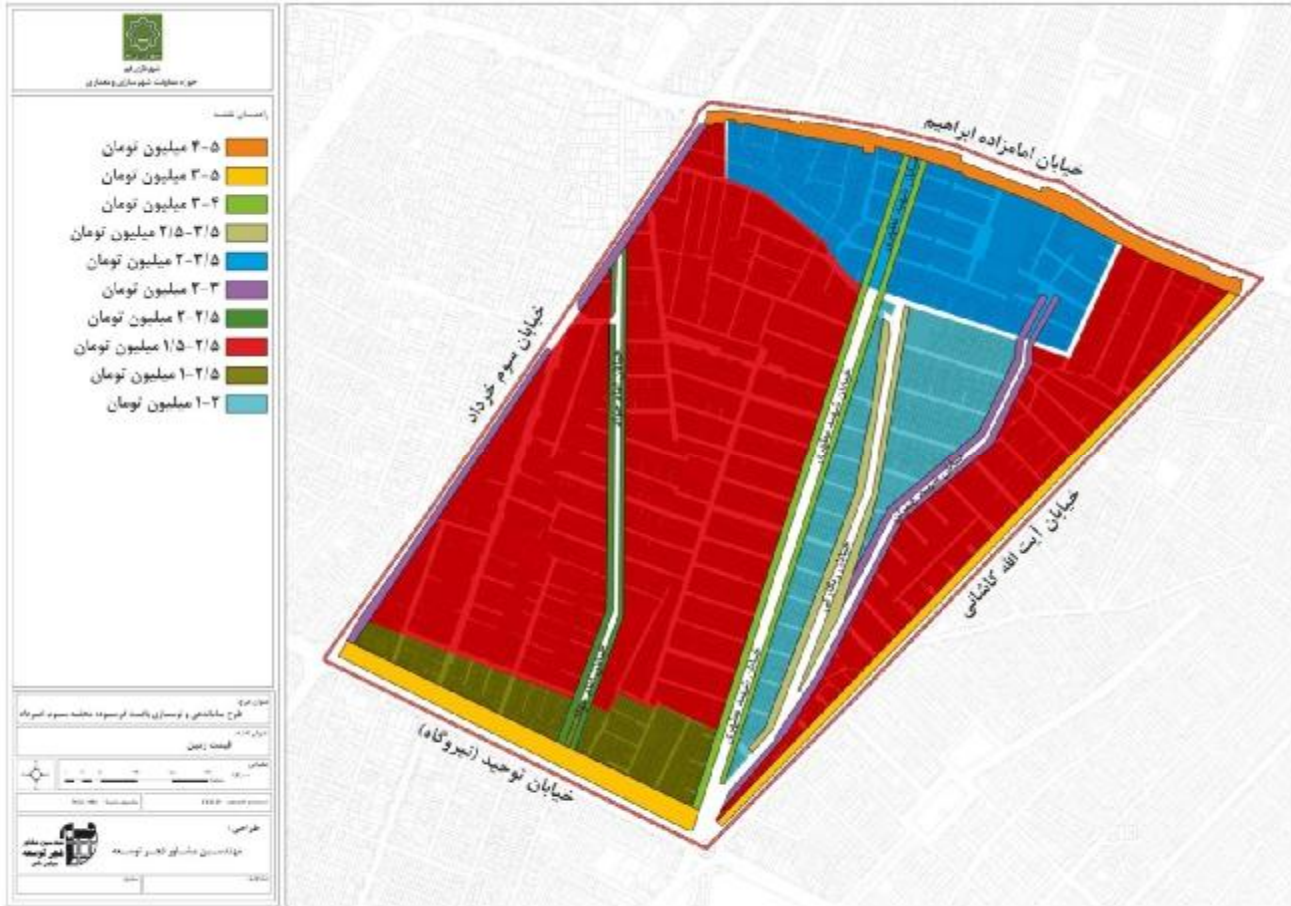


نقشه شماره 4-1: وضعیت قیمت آپارتمان نوساز در بافت

ماخذ: مطالعات میدانی مشاور

نظر به اینکه در بافت زمین ساخته نشده‌ای وجود ندارد، می‌توان از قیمت زمین کلنگی به عنوان جایگزین ارزش زمین مسکونی استفاده کرد. به طور عرفی واحدهایی که عمری بیش از 25 سال دارند، کلنگی محسوب می‌گردند؛ چرا که ارزش ساختمان این بناها به طور کامل مستهلک شده است.

مطالعات میدانی مشاور حاکی از آن است که قیمت زمین کلنگی در بافت بین 1 تا 5 میلیون تومان در نوسان است که بیشترین رقم آن همانند قیمت آپارتمان نوساز مربوط به بر خیابان‌های امامزاده ابراهیم و آیت‌الله کاشانی و کمترین آن مربوط به فرعی‌های بین خیابان شهید چمران و خیابان شهید مطهری است. بر این پایه نقشه زیر وضعیت قیمت زمین کلنگی در نقشه بافت را به طور شماتیک نشان می‌دهد.



نقشه شماره 4-2: وضعیت قیمت زمین کلنگی در بافت

ماخذ: مطالعات میدانی مشاور

4-2-1-3- بررسی ارزش ابنیه مسکونی بر اساس گزارش‌های وزارت راه و شهرسازی

آخرین آمار و اطلاعات رسمی‌ای که درباره ارزش زمین و ابنیه مسکونی در قم منتشر گشته، گزارش «فصلنامه اقتصاد زمین و مسکن» سال 1393 است که در بهار 1394 ارائه شده است.

بر اساس این گزارش، متوسط قیمت یک متر مربع آپارتمان در شهر قم در سال 1393 برابر 18765 هزار ریال بیان شده است. با توجه به بررسی‌های میدانی صورت گرفته، حداکثر قیمت آپارتمان نوساز در محدوده مورد مطالعه مربوط به بر خیابان‌های امامزاده ابراهیم و آیت‌الله کاشانی است که در حدود 18 میلیون ریال می‌باشد. با مقایسه ارقام مذکور می‌توان دریافت که قیمت حداکثری آپارتمان نوساز در محدوده مورد مطالعه از متوسط شهر قم کمتر است.

4-2-1-4- بررسی ارزش سرقفلی و ابنیه تجاری

به منظور دستیابی به اطلاعات مربوط به ارزش سرقفلی و ابنیه تجاری در بافت، اطلاعات بر اساس مطالعات میدانی مشاور جمع‌آوری شده است. بدین منظور از نظر کارشناسان املاک در منطقه بهره‌جسته و به منظور دست یافتن به صحت اطلاعات، از معتمدان محل کمک گرفته شد. همچنین برای تعیین ارزش نهایی سرقفلی و ابنیه تجاری، به حدود 70 درصد از بنگاه‌های معاملات املاک مراجعه و نهایتاً از میانگین نظر کارشناسی ایشان به عنوان ارزش نهایی استفاده شد.

به منظور تهیه نقشه مربوط به ارزش سرقفلی و ابنیه تجاری، با توجه به اینکه همواره رابطه بین ارزش هر متر مربع سرقفلی با مساحت واحد تجاری رابطه عکس دارد، نیاز به یک پیش فرض بود؛ چرا که برای دو واحد همگن تجاری که یکی مساحت کم و دیگری مساحت نسبتاً بالایی داشته باشد، با توجه به تفاوت سرقفلی‌ها، می‌باید متوسط ارزش هر متر مربع سرقفلی نیز متفاوت باشد. بر این اساس با توجه به اینکه اکثر قریب به اتفاق واحدهای تجاری بافت مساحتی در حدود 20 متر مربع دارند، متوسط ارزش هر متر مربع سرقفلی در محدوده برای واحدهای 20 متری محاسبه و نقشه ارزش سرقفلی و ابنیه تجاری بر همین اساس تهیه و رنگ‌آمیزی شده است.

از سوی دیگر مطالعات میدانی مشاور حکایت از آن دارد که در صورتی که به هنگام مبادله سرقفلی یک واحد تجاری، مالکیت آن نیز منتقل گردد، می‌باید معادل 10 درصد ارزش سرقفلی برای قیمت زمین تجاری آن محسوب گردد. بر این پایه با توجه به تبعیت ارزش ابنیه تجاری از سرقفلی آن، این دو در قالب یک نقشه قابل بررسی‌اند.

مطالعات میدانی مشاور در بافت حکایت از آن دارد که ارزش سرقفلی و ملک تجاری در بافت بین 2 تا 14 میلیون تومان برای هر مترمربع واحد تجاری در نوسان است. در این زمینه بالاترین ارزش به ترتیب متعلق به واحدهای تجاری واقع در بر خیابان‌توحید، امامزاده ابراهیم و آیت‌الله کاشانی است و کمترین ارزش متعلق به واحدهای واقع در کوچه‌های حد فاصل خیابان‌های شهید چمران و امام جواد است.

در تعیین ارزش سرقفلی و ابنیه تجاری، میزان مشتری پذیری یک واحد تجاری که در ارتباط مستقیم با دسترسی آن واحد تجاری است، بسیار تعیین کننده خواهد بود. از این رو خیابان های توحید و امامزاده ابراهیم که بیشترین دسترسی و عبور و مرور را دارد، بالاترین ارزش را به خود اختصاص داده است. از سوی دیگر کوچه های درون بافت به دلیل دسترسی ضعیف با ارزش پایین تری مواجه اند. در این زمینه نقشه زیر حداکثر ارزش یک متر مربع سرقفلی به همراه ملک تجاری را در بافت نشان می دهد.

نقشه شماره :



نقشه شماره 4-3: وضعیت ارزش یک متر مربع سرقفلی در بافت

ماخذ: مطالعات میدانی مشاور

در این زمینه مشاور در مطالعات میدانی با این مساله مواجه شد که بسیاری از مالکان زمین یا سرقفلی واحدهای تجاری تمایلی به واگذاری ملک خویش به شهرداری ندارند و قیمت های ارائه شده از سوی شهرداری را دور از عرف منطقه ای می دانند. از سوی دیگر شهرداری در تملک این واحدها از فرمول انعطاف ناپذیری استفاده می کند که به مساحت واحدهای تجاری در تعیین قیمت هر متر مربع آن، به موقعیت استقرار واحد و دسترسی و مشتری پذیری آن و همچنین به واحدهای واقع در جبهه اول یا دوم در بافت توجهی ندارد.

این مساله باعث شده است که شهرداری در تملک واحدهای مستقر در بافت با مشکلات عدیده و عدم توفیق نسبی مواجه گردد. نکته دیگر که شهرداری در تملک واحدها، بدان توجه ندارد مساله حق کسب و پیشه است. به طور کلی در تملک یک واحد تجاری سه حق باید احقاق شود که عبارتند از «قیمت زمین و ساختمان»، «سرقفلی» و «حق کسب و پیشه». به عنوان توضیح باید ذکر کرد که سرقفلی وجهی است که مالک (خواه مالک عین باشد یا منفعت) در ابتدای اجاره و جدای از مال الاجاره از مستاجر می‌گیرد تا محل را به وی اجاره دهد و واگذار کند.

در صورتی که، حق کسب و تجارت حقی است که به طور تدریجی و به مرور زمان برای مستاجر محل کسب و پیشه و تجارت به وجود می‌آید. در نتیجه بعد از اینکه مستاجر کار و فعالیت کرد و مشتری و اعتبار به دست آورد، حقی برای او به وجود می‌آید که به آن حق کسب و پیشه و تجارت می‌گویند. پس سرقفلی و حق کسب و پیشه در ماهیت کاملاً باهم متفاوت هستند. این در حالیست که شهرداری فقط سرقفلی را به رسمیت می‌شناسد و حق کسب و پیشه مستاجران را در تملک واحدهای تجاری نادیده می‌انگارد.

4-3- بررسی میزان و نوع سرمایه گذاری در ساخت و ساز واحدهای مسکونی و تجاری نوساز در ده سال گذشته

از جمله مواردی که می‌تواند وضعیت عرضه و تقاضای زمین و ابنیه در یک محدوده را نشان دهد وضعیت ساخت و ساز است. لذا در این قسمت برای شناخت رونق و یا رکود بازار زمین و ابنیه و یا به عبارت دیگر کشش‌پذیری این بازار در محدوده مورد مطالعه، به بررسی میزان ساخت و ساز در این محدوده و مقایسه آن با شهر قم پرداخته می‌شود.

بر اساس اطلاعات دریافتی از شهرداری قم، در محدوده مورد مطالعه طی سال‌های 93-1391 به طور مجموع تعداد 53 پروانه ساخت و ساز با مساحتی معادل 7907 متر مربع صادر شده است. از طرف دیگر بررسی تعداد پروانه‌های شهر قم نیز نشان می‌دهد که در طی این سال‌ها به طور مجموع تعداد 9308 پروانه با مساحتی برابر 4514862 متر مربع صادر شده است. جدول شماره (1) وضعیت تعداد و مساحت پروانه‌های صادر شده در محدوده مورد مطالعه و شهر قم طی سال‌های 93-1391 را ارائه می‌دهد:

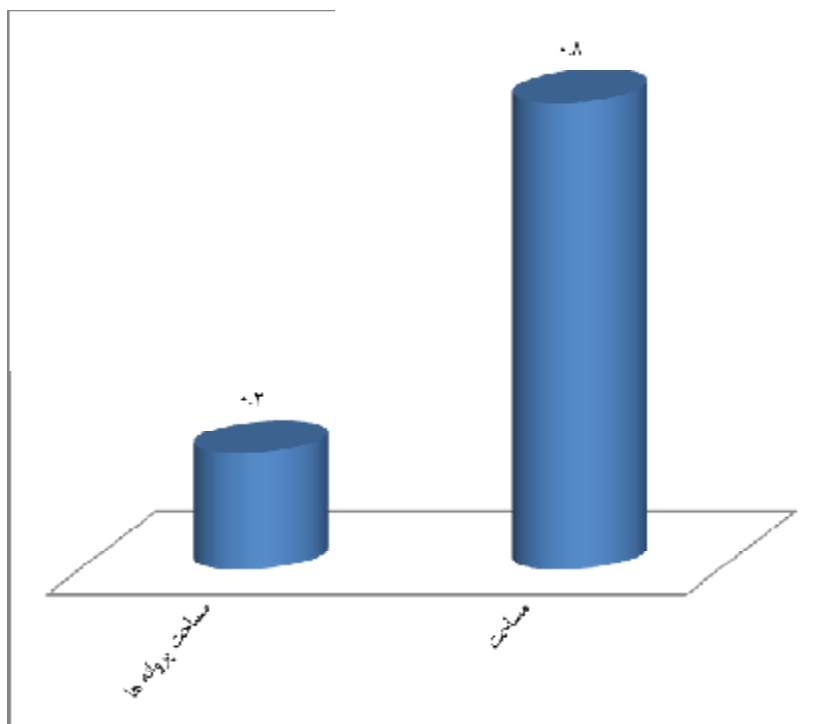
جدول شماره 4-4: تعداد و مساحت پروانه‌های ساخت و ساز در محدوده مورد مطالعه و شهر قم

سال	تعداد		مساحت (متر مربع)	
	محدوده مورد مطالعه	شهر قم	محدوده مورد مطالعه	شهر قم
1391	21	3339	3209	1402221
1392	9	3586	1452	2106883
1393	23	2383	3246	1005758
جمع	53	9308	7907	4514862

مأخذ: شهرداری قم

حال در این قسمت، با توجه به سهم جمعیت و مساحت محدوده مورد مطالعه نسبت به کل شهر قم، به بررسی پروانه‌های صادره در محدوده مورد مطالعه نسبت به شهر قم پرداخته خواهد شد و وضعیت بازار زمین و ابنیه در این محدوده روشن خواهد شد.

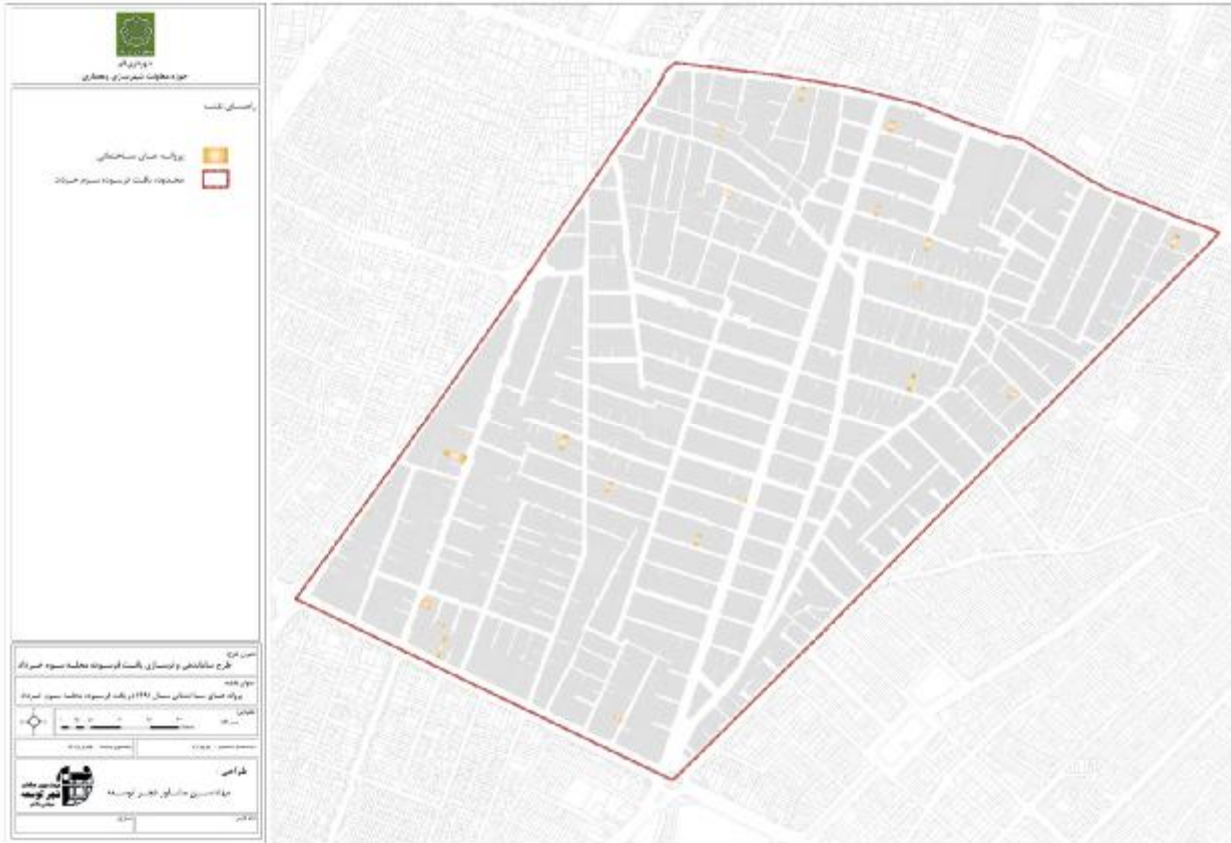
بر اساس آمار اخذ شده از مرکز آمار ایران، در سال 1390 جمعیت محدوده برابر 203292 نفر بوده که با توجه به جمعیت 1095874 نفری شهر قم، سهم این محدوده از کل جمعیت شهر قم معادل 18.6 درصد بوده است. این موضوع نشان دهنده سهم بسیار بالای جمعیتی در محدوده مورد مطالعه است. همچنین بر اساس آمار موجود، مساحت محدوده مورد مطالعه برابر 1012840 متر مربع بوده که با توجه به مساحت 125273294 متر مربعی شهر قم، سهم این محدوده برابر 0.8 درصد محاسبه شده است. از طرف دیگر سهم مساحت پروانه‌های ساختمانی صادر شده در محدوده مورد مطالعه از شهر قم برابر 0.2 درصد بوده است که مقایسه این دو رقم با توجه به سهم بسیار بالای جمعیتی در محدوده مورد مطالعه، نشان از وضعیت نامناسب ساخت و ساز در محدوده است. نمودار شماره (1) مقایسه سهم مساحت و مساحت پروانه‌های ساختمانی صادر شده محدوده مورد مطالعه از شهر قم را ارائه می‌دهد.



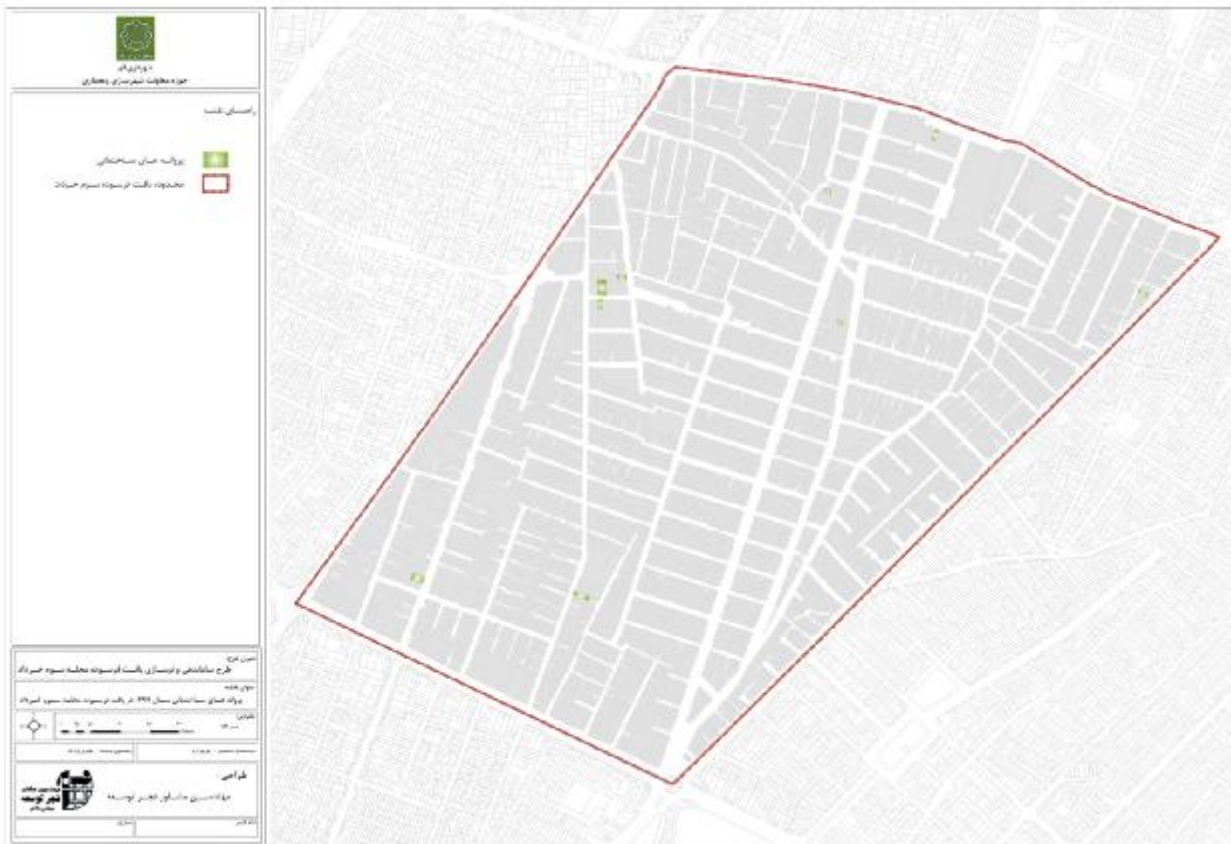
نمودار شماره 4-4: مقایسه سهم مساحت و مساحت پروانه‌های صادر شده محدوده مورد مطالعه از شهر قم

مأخذ: محاسبات مشاور

در ادامه، نحوه پراکندگی پروانه‌های صادره در محدوده مورد مطالعه طی سال‌های 93-1391 در قالب نقشه‌های زیر ارائه شده است:



نقشه شماره 4-4: نحوه پراکندگی پروانه‌های صادره در محدوده مورد مطالعه در سال 1391 مآخذ: شهرداری قم



نقشه شماره 4-5: نحوه پراکندگی پروانه‌های صادره در محدوده مورد مطالعه در سال 1392 مآخذ: شهرداری قم



نقشه شماره 4-6: نحوه پراکندگی پروانه‌های صادره در محدوده مورد مطالعه در سال 1393 مآخذ: شهرداری قم

4-4- فرصت‌ها و توانهای اقتصادی مکانی

4-4-1- بررسی نقش اقتصادی بافت و تبادلات سیستمی آن با محدوده فرادست

هنگامی که سخن از نقش اقتصادی یک بافت شهری به میان می‌آید، مقصود جایگاه اقتصادی آن بافت در میان سایر بافت‌های شهر است. بنابراین نقش اقتصادی یک بافت شهری، مفهومی است که کارکردهای آن بافت را در ارتباط با سایر بافت‌های شهری و تخصصی که در سلسله مراتب شهری بر عهده می‌گیرد، مورد بررسی قرار می‌دهد. از سوی دیگر به منظور شناخت نقش اقتصادی بافت، شرط کافی آن است که فعالیت‌های عمده ساکن در بافت نیز شناسایی شود و شاکله عمده اقتصادی حاکم بر بافت یا پایه اقتصادی آن مورد کندوکاو قرار گیرد.

در این بخش از مطالعات سعی بر آن است که نقش اقتصادی بافت را با توجه به مشاغلی که در این بافت استقرار دارند، مشخص کرد. از سوی دیگر، نوع ارتباط این مشاغل با پیرامون اعم از سطح عملکرد و تبادلات اقتصادی، عاملی است که در شناسایی نقش اقتصادی بافت از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است.

بدین منظور برای شناخت نقش اقتصادی بافت ابتدا پایه اقتصادی و فعالیت‌های عمده بافت و سپس محدوده‌های کالبدی و سطح کارکرد این فعالیت‌ها مورد بررسی قرار می‌گیرد.

4-4-2- بررسی پایه اقتصادی و فعالیت‌های عمده بافت

عملکرد یک بافت شهری به مجموعه فعالیت‌های اقتصادی‌ای اشاره دارد که در آن بافت مستقر است. در این زمینه به طور متداول از الگوی پایه اقتصادی استفاده می‌شود که یکی از قدیمی‌ترین الگوهای بررسی عملکرد اقتصادی شهری محسوب می‌گردد.

در الگوی ساده پایه اقتصادی، نسبت اشتغال یا تولید در فعالیت پایه اقتصادی، به عنوان محور اصلی الگو مد نظر قرار می‌گیرد که سایر فعالیت‌های تبعی در ارتباط با آن شکل می‌گیرند. در این رابطه فعالیت‌های تبعی به آن دسته از فعالیت‌هایی اطلاق می‌شوند که خدمات مورد نیاز برای مصرف اهالی شاغل در فعالیت پایه را فراهم می‌آورند.

باید تاکید کرد که فعالیت پایه یا مشاغل پایه لزوماً به معنای تنها یک رشته مشخص از فعالیت‌های اقتصادی نیست و این محصول الزاماً نباید یک محصول صنعتی باشد، بلکه می‌تواند یک محصول خانگی یا محلی باشد. در الگوی پایه اقتصادی، آن فعالیت‌هایی به عنوان فعالیت پایه تصور می‌شود که محصول آن در خارج از محدوده به فروش برسد و منبع اصلی درآمد منطقه محسوب شود.

پس از بررسی میدانی در بافت مورد مطالعه، مشاهده شد که فعالیت پایه اقتصادی در این بافت شامل فعالیت آهن‌فروشان در محور مطهری، فعالیت فروش لباس و پوشاک در محور زنگارکی و همچنین فعالیت‌های کارگاهی و صنایع در محور خیابان‌های توحید و سوم خرداد می‌باشد زیرا که این فعالیت‌ها در محله تکرار شده‌اند و فعالیت آنها به خارج از محدوده صادر می‌گردد.

سایر فعالیت‌ها نمی‌توانند به عنوان فعالیت پایه محمل تحلیل عملکرد اقتصادی قرار گیرند؛ برای اینکه یا در محله تکرار نشده‌اند و یا فعالیت آن به خارج از محدوده صادر نمی‌گردد.

4-4-3- بررسی محدوده‌های کالبدی و سطح کارکرد فعالیت‌های مستقر در بافت

در بافت مورد مطالعه، فعالیت آهن‌فروشان به عنوان یک فعالیت پایه مطرح است و محصولات آن به خارج از محله و شهر قم صادر می‌شود. بر این پایه، فعالیت مذکور کارکرد شهری دارد. لیکن نکته‌ای که باید توجه داشت این است که فعالیت مذکور به عنوان یک کاربری ناسازگار و فعالیت‌ی مزاحم در محله قابل ذکر است.

همچنین فعالیت فروش لباس و پوشاک در محور زنگارکی و فعالیت‌های کارگاهی و صنایع در محور خیابان‌های توحید و سوم خرداد عملکرد فرامحلی دارند و در سطح ناحیه‌ای فعالیت می‌نمایند. سایر فعالیت‌های موجود در محدوده مورد مطالعه عمدتاً کارکرد محلی و ناحیه‌ای دارند. لذا فعالیت‌هایی که در محور آیت‌الله کاشانی، محور امامزاده ابراهیم، محور توحید و محور سوم خرداد عمدتاً تجاری و غیرهمگن هستند که عملکرد محلی و یا

ناحیه‌ای دارند. در این میان فعالیت‌هایی که عملکرد فرامحلی دارند و در سطح ناحیه‌ای فعالیت دارند شامل: تعمیرگاه اتومبیل، تعویض روغن، درب و پنجره‌سازی، موبایل‌فروشی و چلوکبابی است.

4-5- مطالعه الگوی خدمات خرد و دولتی با هدف تقویت توان اقتصادی واحدها

در بررسی وضعیت فعالیت‌های اقتصادی مستقر در محدوده مورد مطالعه، وضعیت اقتصادی واحدهای صنفی فعال در بافت مورد توجه قرار می‌گیرند.

فعالیت‌های صنفی عبارتند از فعالیت‌های اقتصادی که در بافت انجام می‌شود. در این بافت فعالیت‌های صنفی شناسایی شده به چهار دسته: اداری، خدماتی- توزیعی، خدماتی- تولیدی و مختلط (خدماتی- توزیعی و خدماتی- تولیدی) تقسیم می‌گردند.

فعالیت اداری عبارت است از فعالیت‌های دفتری که متکی بر تولید کالا و خدمات و یا عرضه آنها نمی‌باشد.

فعالیت خدماتی- توزیعی عبارتند از خدماتی نظیر خرده‌فروشی یا عمده‌فروشی یا خدماتی مانند سوپرمارکت، اغذیه‌فروشی، تاکسی سرویس، سلمانی و نظایر آن که تنها خدمات و تولیدات را عرضه می‌دارند.

فعالیت خدماتی- تولیدی شامل خدماتی می‌شود که محصول تولیدی ارائه می‌کنند.

فعالیت مختلط (خدماتی- توزیعی و خدماتی- تولیدی) شامل اصنافی می‌باشد که در آنها هم تولید و هم توزیع صورت می‌گیرد.

بر اساس بررسی صورت گرفته، در محور آیت الله کاشانی و محور امامزاده ابراهیم، کاربری‌های مختلط قرار گرفته است و فعالیت خاص در آنجا قابل تعریف نیست.

در محور مطهری، عمدتاً فعالیت خدماتی- توزیعی فروش آهن‌آلات مشاهده می‌شود و به عنوان راسته آهن- فروشان شهر قم فعالیت می‌نماید. اگرچه این فعالیت به عنوان یک فعالیت پررونق در محدوده مورد مطالعه نمود دارد، لیکن به عنوان یک کاربری ناسازگار و فعالیت مزاحم در محدوده به شمار می‌آید.

محور زنگارکی یکی از سرزنده‌ترین محورهای محله است و در آنجا نیز فعالیت‌های خدماتی توزیعی بیشتر نمایان است. عمده‌ترین فعالیتی که در این محور به چشم می‌خورد، به فعالیت فروش لباس و پوشاک اختصاص دارد.

در جداره خیابان‌های توحید و سوم خرداد هم فعالیت‌های مختلط وجود دارد. در این محورها، فعالیت‌های خدماتی- تولیدی نظیر فعالیت‌های کارگاهی و صنایع وجود دارد که در اختلاط با فعالیت‌های خدماتی توزیعی نظیر فعالیت‌های تجاری و خرده‌فروشی و کاربری مسکونی قرار گرفته‌اند.

4-6- بررسی شاخص‌های اقتصادی جمعیت

در این بخش از مطالعه، با توجه به اطلاعات سرشماری نفوس و مسکن سال 1390 مرکز آمار ایران، تصویری از ساختار اقتصادی جمعیت محدوده ارائه می‌گردد. هدف این بخش از مطالعات، بررسی نقش و سهم اقتصادی جمعیت و ساختار اقتصادی آن در بافت، در مقایسه با محدوده‌های فرادست است. بدین منظور سه شاخص «اشتغال و بیکاری»، «نرخ فعالیت» و «بار تکفل» مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

4-6-1- بررسی وضعیت اشتغال و بیکاری

به طور کلی هنگامی که سخن از «نیروی شاغل» به میان می‌آید، مقصود شخصی است که کار یا شغلی را برای خود اختیار کرده است و به این شغل به عنوان یک تخصص و حرفه، آگاهی دارد. بر اساس تعریف مرکز آمار ایران تمامی کارکنانی که در داخل یا خارج کارگاه به صورت تمام‌وقت یا پاره‌وقت، خواه با مزد و حقوق یا بدون مزد و حقوق (مالکان و شرکای فعال و کارکنان فامیلی بدون مزد)، برای کارگاه کار می‌کنند، شاغل محسوب می‌شوند.

در مقابل مقصود از نیروی بیکار شخصی است که در محدوده سنی فعالیت (10 سال و بیشتر) به سر می‌برد و در زمان آمارگیری هیچ شغل مشخص و درآمدی ندارد و در عین حال مایل به داشتن کار است. از دید مرکز آمار ایران کسانی شاغل محسوب نمی‌شوند که در هفت روز قبل از مراجعه مامور آمارگیری دارای سه خصوصیت زیر باشند:

- فاقد کار: دارای اشتغال مزدبگیری یا خود اشتغالی نباشد.
- آماده برای کار: برای اشتغال مزدبگیری یا خود اشتغالی آمادگی داشته باشد.
- جویای کار: اقدامات مشخصی را به منظور جست و جوی اشتغال مزدبگیری و یا خود اشتغالی به عمل آورده باشد.

بر این اساس کسانی هم که در هفت روز قبل از آمارگیری به اقتضای فصل و ماهیت فصلی کار خود بیکار بوده‌اند، چنانچه در جست و جوی کار دیگر باشند، بیکار محسوب می‌شوند.

در این زمینه نرخ اشتغال و بیکاری شاخصه‌هایی هستند که گویای میزان اشتغال و بیکاری در یک جامعه‌اند. بر اساس تعریف مرکز آمار ایران، نرخ بیکاری عبارت است از تعداد جمعیت بیکار 10 ساله و بیشتر به کل جمعیت فعال (شاغل و بیکار) ضرب در 100. همچنین نرخ اشتغال از تقسیم تعداد جمعیت شاغل 10 ساله و بیشتر به کل جمعیت فعال (شاغل و بیکار) ضرب در عدد 100 به دست می‌آید.

با توجه به تعریفی که از بیکاری ارائه شد، می‌توان انواع گونه‌های بیکاری مشاهده شده در یک بافت را ارائه کرد. در این زمینه انواع بیکاری عبارتند از:

- «**بیکاری اختیاری**»^۱: این گونه بیکاری زمانی به وقوع می‌پیوندد که شرایط اشتغال برای فرد وجود دارد، مع‌هذا وی به دلایل مختلف بیکاری را بر انتخاب آن شغل و مزد رایج ترجیح می‌دهد. همچنین افرادی که شغلی را طلب می‌کنند ولی فاقد تخصص لازم برای انجام آن شغل هستند نیز بیکار اختیاری تلقی می‌شوند. همچنین کسانی که به رغم وجود فرصت‌های شغلی از محل پس‌انداز و یا فروش دارایی‌های ام‌رار معاش می‌کنند، بیکار اختیاری محسوب می‌شوند.

- «**بیکاری غیراختیاری**»^۲: بیکاری غیراختیاری زمانی رخ می‌دهد که افراد متناسب با تخصص و مهارت خود دنبال کار هستند و با این وجود در سطح مزد و حقوق رایج، کاری پیدا نمی‌کنند.

- «**بیکاری برخوردار**»^۳: بیکاری برخوردار نیز به مدت زمان کوتاهی اطلاق می‌شود که نیروی کار در فواصل تصدی مشاغل دائمی خود بیکار شده باشد. این بیکاری می‌تواند به علت استفاده از ماشین‌آلات پیشرفته‌تر، مواد اولیه مرغوب‌تر و یا کساد بازار پیش آمده باشد. البته اگر این بیکاری به انتخاب خود و به منظور دست‌یافتن به شغل مناسب‌تر باشد، بیکاری اختیاری محسوب می‌شود.

- «**بیکاری ساختاری**»^۴: این گونه بیکاری زمانی حادث می‌شود که مکان، قابلیت و مهارت نیروی کار با نیازهای شغلی جامعه تطبیق نکند. این نوع بیکاری معمولاً طولانی‌مدت است. از مهمترین دلایل این نوع بیکاری می‌توان به تغییر از وضعیت سنتی به وضعیت مدرن اشاره کرد. در این شرایط شاغلان صنایع دستی و کوچک به علت ظهور صنایع ماشینی حرفه خود را از دست می‌دهند.

- «**بیکاری پنهان**»^۵: بیکاری پنهان زمانی در جامعه مشاهده می‌شود که در سطح فعلی تولید به رغم حضور افراد شاغل بسیار، بتوان همان میزان تولید را با افراد کمتری تولید کرد. ریشه این بیکاری به کارآیی پایین در فعالیت‌های اقتصادی و حضور مشاغل کاذب در جامعه باز می‌گردد.

نتایج سرشماری نفوس و مسکن سال 1390 که بر اساس تعاریف فوق تهیه شده است، حکایت از آن دارد که در این سال محدوده مورد مطالعه 57418 نفر نیروی کار اعم از شاغل و بیکار داشته است که از این میان 49040 نفر شاغل و 8378 نفر بیکار بوده‌اند. بر این پایه نرخ بیکاری در منطقه شش 14/6 درصد و متناظر با آن نرخ اشتغال 85/4 درصد محاسبه می‌گردد. همچنین نرخ بیکاری در محدوده مطالعاتی سوم خرداد 14/3 درصد می‌باشد. بر این اساس نرخ اشتغال در این محدوده 85/7 درصد می‌باشد. در این زمینه جدول شماره نمودار زیر آمار نیروی شاغل و بیکار و نرخ بیکاری در محدوده مورد مطالعه و شهر قم را در سال 90 ارائه می‌دهد:

^۱ Voluntary Unemployment

^۲ Involuntary Unemployment

^۳ Frictional Unemployment

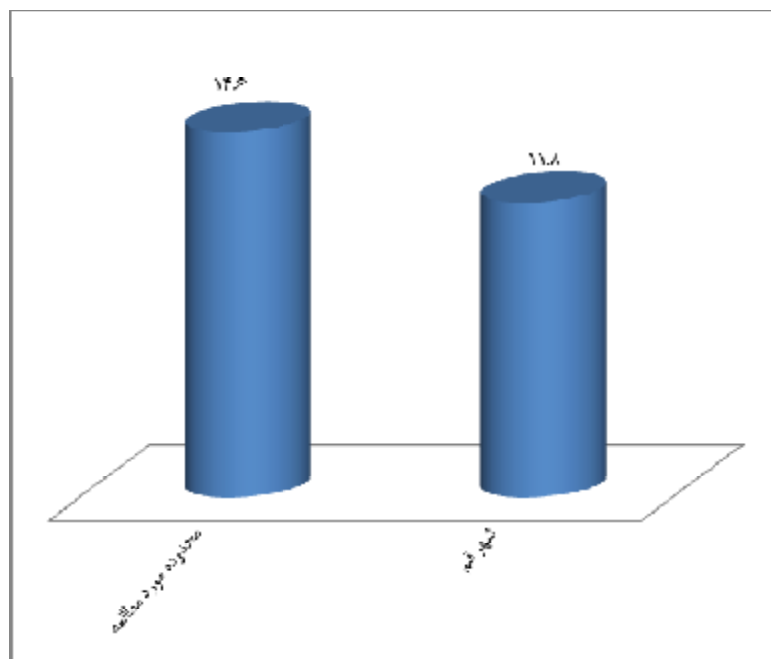
^۴ Structural Unemployment

^۵ Disguised Unemployment

جدول شماره 4 - 5: نیروی شاغل، بیکار و نرخ بیکاری در محدوده مورد مطالعه و قم

نرخ بیکاری	بیکار	شاغل	نیروی کار (شاغل و بیکار)	شهر قم
11/8	35925	268452	304377	منطقه 6
14/6	8378	49040	57418	محدوده مطالعاتی
14/3	1189	7099	8288	

ماخذ: محاسبات مشاور بر اساس نتایج سرشماری نفوس و مسکن سال 1390 مرکز آمار ایران



نمودار شماره 4 - 5: وضعیت نرخ بیکاری در محدوده مورد مطالعه

نظر به اینکه در همان سال نرخ بیکاری شهر قم 11/8 بوده است، می توان گفت که نرخ بیکاری محدوده مورد مطالعه از متوسط شهر قم بیشتر بوده است.

4-6-2- بررسی وضعیت فعالیت اقتصادی

مهمترین شاخص اقتصادی جمعیت از دید جمعیت‌شناسان برای بررسی میزان فعالیت جمعیت، «میزان فعالیت عمومی» نام دارد که «پتانسیل» مشارکت یک جامعه را در فعالیتهای اقتصادی تعیین می‌کند. این شاخص از تقسیم «جمعیت فعال از نظر اقتصادی» بر «کل جمعیت» محاسبه می‌گردد. «جمعیت فعال از نظر اقتصادی» در واقع همان نیروی کار اعم از شاغل و بیکار است که در محدوده سنی 15 تا 64 سال قرار دارد. این بازه بر محدوده سنی افرادی تاکید دارد که اشخاص واقع در این محدوده سنی، به طور بالقوه جزء نیروی کار محسوب می‌گردند.

جمعیت فعال بنا به تعریف کنفرانس بین‌المللی آمارشناسان، جمعیت مرکب از زنان و مردانی است که نیروی آماده برای پرداختن به فعالیت اقتصادی را تشکیل می‌دهند. در این زمینه مفهوم فعالیت اقتصادی نیز کارها و مشاغلی است که به تولید کالاها و خدمات سودمند و موثر در حیات اقتصادی جامعه اشاره دارد.

همچنین از دیدگاه مرکز آمار ایران، تمامی اعضای 10 ساله و بیش‌تر خانوارها که در 7 روز قبل از مراجعه مأمور آمارگیری شاغل و یا بیکار بوده‌اند، جمعیت «فعال از نظر اقتصادی» به شمار می‌آیند. محصلان، خانه‌داران و دارندگان درآمد بدون کار، چنانچه شاغل و یا بیکار نیز بوده‌اند، «فعال از نظر اقتصادی» محسوب می‌شوند. همچنین تمامی اعضای 10 ساله و بیشتر خانوارها که در 7 روز قبل از مراجعه مأمور آمارگیری، شاغل و یا بیکار نبوده‌اند و در یکی از گروه‌های محصل، خانه‌دار، دارای درآمد بدون کار و سایر طبقه‌بندی شده‌اند، به عنوان جمعیت «غیرفعال از نظر اقتصادی» به شمار می‌آیند.

با توجه به تعاریف جمعیت فعال و غیرفعال از نظر اقتصادی و بنا به تعریف مرکز آمار ایران، «نرخ فعالیت» عبارتست از تعداد جمعیت فعال (شاغل و بیکار) به جمعیت 10 ساله و بیش‌تر ضرب در 100. لیکن در مطالعات اقتصاد شهری معمولاً از شاخص کاربردی‌تری استفاده می‌گردد که «نرخ فعالیت موثر» نام دارد. تفاوت این شاخص با «میزان فعالیت عمومی» در آن است که «میزان فعالیت عمومی» اساساً به توان بالقوه مشارکت یک جامعه در فعالیتهای اقتصادی توجه دارد، در حالی که «نرخ فعالیت موثر»، توان بالفعل مشارکت جامعه را مورد بررسی قرار می‌دهد.

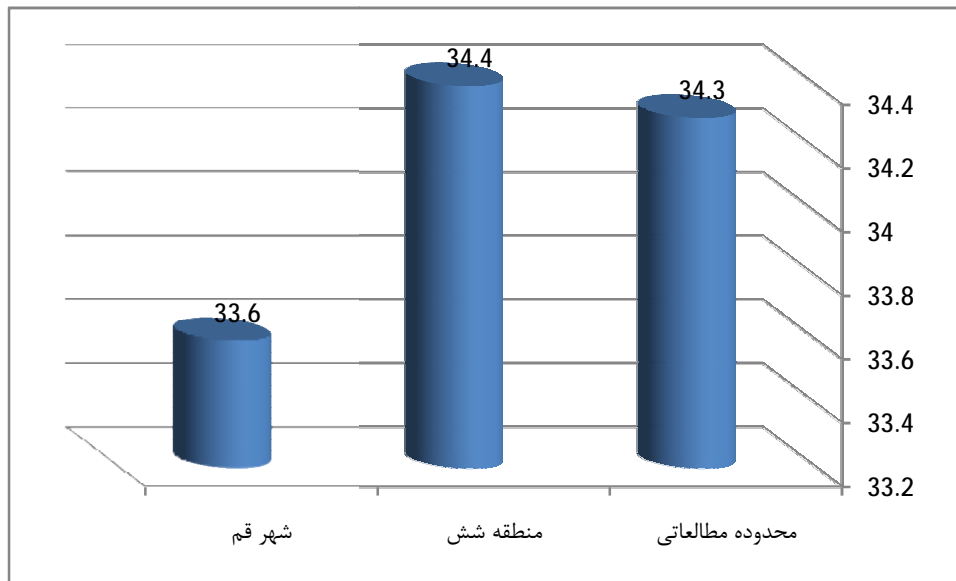
بدین منظور برای محاسبه «نرخ فعالیت موثر»، می‌باید جمعیت نیروی کار شامل نیروی کار شاغل و بیکار را بر «جمعیت 10 ساله و بیش‌تر» تقسیم کرد. نکته‌ای که باید بدان توجه داشت، اینکه به تبعیت از محاسبات مرکز آمار ایران، به جای جمعیت 15 تا 64 سال، جمعیت 10 سال و بیش‌تر نیز به عنوان مبنای محاسبات در نظر گرفته می‌شود.

با توجه به تعاریف فوق و براساس اطلاعات بلوک‌بندی آماری سرشماری سال 1390، نظر به اینکه در منطقه شش در سال 90، 166743 نفر بالای 10 سال سن داشته‌اند و از این میان 57418 نفر نیروی فعال اعم از شاغل و بیکار محسوب می‌شده‌اند، نرخ فعالیت منطقه شش برابر با $34/4$ درصد محاسبه می‌شود. همچنین با توجه به جمعیت بالای 10 ساله که برابر با 24189 نفر می‌باشد که از این تعداد 8288 نفر نیروی فعال اعم از شاغل و بیکار می‌باشد نرخ فعالیت محدوده مطالعاتی سوم خرداد برابر با $34/3$ درصد می‌باشد که تقریباً با نرخ فعالیت منطقه شش یکسان می‌باشد. با توجه به این آمار جدول نمودار زیر نرخ فعالیت محدوده و شهر قم را نشان می‌دهد.

جدول شماره 4-6: نرخ فعالیت موثر در محدوده مورد مطالعه و شهر قم

نرخ فعالیت موثر	جمعیت فعال (شاغل و بیکار)	جمعیت 10 ساله و بیشتر	محدوده مطالعاتی
34/3	8288	24189	محدوده مطالعاتی
34/4	57418	166743	منطقه شش
33/6	304377	906570	شهر قم

ماخذ: محاسبات مشاور بر اساس نتایج سرشماری نفوس و مسکن سال 1390 مرکز آمار ایران



نمودار شماره 4-6: وضعیت نرخ فعالیت موثر در محدوده مورد مطالعه

با توجه به محاسبات ارائه شده در جدول فوق، نرخ فعالیت موثر در محدوده مورد مطالعه و شهر قم به ترتیب 34/3 و 33/6 درصد بوده است. بر این اساس نرخ فعالیت محدوده مورد مطالعه از شهر قم بیشتر است که این مساله بیانگر بالا بودن نسبی جمعیت فعال محدوده است.

4-6-2-1- بررسی وضعیت بار تکفل و بار اقتصادی

به منظور بررسی بار معیشتی نیروی انسانی در یک جامعه معمولاً از سه شاخص بار اقتصادی، بار تکفل ناخالص و بار تکفل خالص استفاده می‌شود. در این زمینه «بار اقتصادی» یا «بار جمعیتی» نشان‌دهنده تعداد جمعیتی است که از نظر اقتصادی به یک نفر جمعیت فعال اتکاء دارند. این شاخص حاصل تقسیم کل جمعیت جامعه بر جمعیت فعال (جمعیت 10 ساله و بیشتر) است.

از سوی دیگر برای محاسبه بار تکفل ناخالص یا «نسبت بستگی» می‌باید جمعیت غیرفعال را بر جمعیت فعال تقسیم کرد. این شاخص بیانگر آن است که یک فرد فعال در جامعه، وظیفه تامین معیشت چند فرد غیرفعال را بر دوش دارد.

بار تکفل خالص نیز نشان دهنده تامین هزینه زندگی «متوسط تعداد افراد غیرشاغلی» است که بر دوش افراد شاغل جامعه قرار دارد. این شاخص از طریق تقسیم کل جمعیت بر جمعیت شاغل به دست می‌آید.

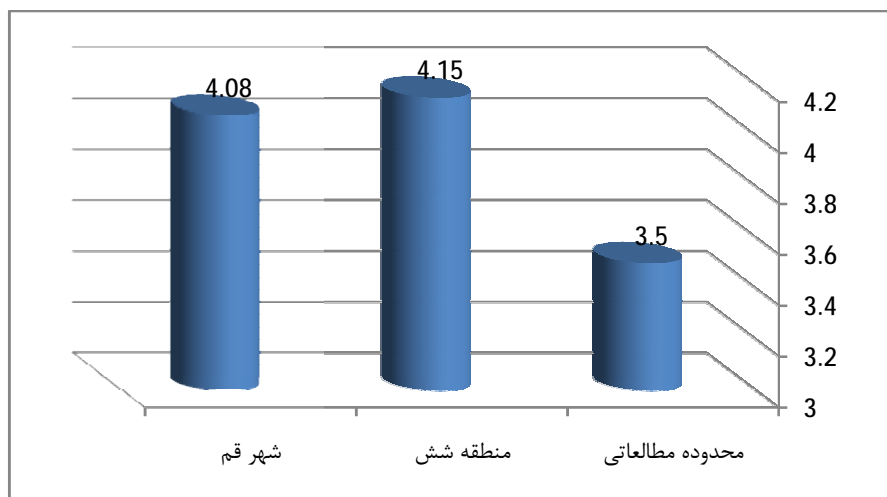
براساس نتایج سرشماری نفوس و مسکن سال 1390 در منطقه شش 203292 نفر سکونت داشته‌اند که از این بین 49040 نفر شاغل بوده‌اند. بنابراین بار تکفل خالص که حاصل تقسیم کل جمعیت جامعه بر جمعیت شاغل در محدوده مورد مطالعه است، 4/15 نفر محاسبه می‌گردد که بیانگر آن است که هر فرد شاغل مسوولیت تامین هزینه‌های زندگی 4.15 نفر را بر دوش دارد.

نظر به اینکه بار تکفل خالص در شهر قم برابر با 4/08 نفر محاسبه می‌شود، می‌توان نتیجه گرفت که بار تکفل نیروی شاغل در منطقه شش از میزان متوسط شهر قم بیشتر است. بنابراین شاغلان منطقه شش در مقایسه با شهر قم بار تکفل بیشتری بر دوش دارند. همچنین بار تکفل نیروی شاغل در محدوده مطالعاتی سوم خرداد برابر با 3/5 نفر می‌باشد. در این زمینه جدول و نمودار زیر، بار تکفل محاسبه شده در محدوده مورد مطالعه و شهر قم را نشان می‌دهد:

جدول شماره 4-7: بار تکفل در محدوده مورد مطالعه و شهر قم

بار تکفل خالص	شاغل	کل جمعیت	
3/5	8288	28741	محدوده مطالعاتی
4/15	49040	203292	منطقه 6
4/08	268452	1095874	شهر قم

ماخذ: محاسبات مشاور بر اساس نتایج سرشماری نفوس و مسکن سال 1390 مرکز آمار ایران



نمودار شماره 4-7: وضعیت بار تکفل خالص در محدوده مورد مطالعه

با توجه به اینکه نرخ فعالیت جمعیت محدوده مورد مطالعه (یعنی نسبت نیروی فعال به جمعیت 10 ساله و بیشتر) نیز از متوسط شهر قم کمتر است، دلیل عمده پائین بودن بار تکفل خالص به حضور نسبی کمتر جمعیت کمتر از 10 سال و بیکارانی باز می‌گردد که بار معیشتی ایشان بر دوش نیروی شاغل بافت قرار دارد.

4-6-3- بررسی وضعیت نیروی انسانی و فعالیت‌ها و نقش اقتصادی در محدوده مورد مطالعه

در این بخش از مطالعات، به منظور نیل به ساختار اقتصادی محدوده مورد مطالعه، با توجه به آمار رسمی مرکز آمار و مطالعات میدانی وضعیت نیروی انسانی ساکن در بافت، وضعیت فعالیت‌های اقتصادی مستقر در محدوده مورد مطالعه و نقش اقتصادی بافت مورد بررسی قرار می‌گیرد.

هدف از ارائه این بخش از مطالعات، بررسی عملکرد و نقش اقتصادی محدوده مورد مطالعه است. بر این اساس، شاغلان ساکن و مشاغل مستقر در بافت، که تعیین کننده عملکرد، نقش و جایگاه اقتصادی آن بافت در شهر هستند، بررسی می‌شوند. پیش از آنکه نتیجه مطالعات وضعیت اشتغال و نیروی انسانی در بافت مورد مطالعه قرار گیرد، می‌باید تعریفی از فرد شاغل به عنوان نیروی انسانی ساکن در بافت ارائه شود. بر اساس تعریف مرکز آمار ایران، افراد زیر طبق تعریف کار شاغل به حساب می‌آیند:

الف- کسانی که در هفت روز پیش از مراجعه مامور آمارگیری کار می‌کرده‌اند.

ب- کسانی که دارای شغلی هستند ولی در هفت روز گذشته به عللی از جمله موارد زیر کار نکرده‌اند و پس از رفع علت به کار خود ادامه خواهند داد:

- مرخصی سالانه، مرخصی بدون حقوق، مرخصی زایمان، ماموریت‌های آموزشی و تحصیلی
- تعطیلی موقت محل کار به خواست کارفرما، مطابق با قانون یا به علت نقص مکانیکی، کمبود مواد خام، تعطیلی موقت بدون پرداختی
- مشکلات فردی مربوط به محل کار مانند حل اختلافات، غیبت بدون مرخصی
- نامساعد بودن شرایط آب و هوایی
- بیماری یا مصدومیت
- شرکت در فعالیت‌های مذهبی، اجتماعی و سیاسی

ج- کسانی که شغل مستمر نداشته ولی در هفت روز گذشته حداقل دو روز کار کرده‌اند

د- کسانی که دارای شغلی هستند ولی در هفت روز گذشته به اقتضای فصل و ماهیت فصلی کار خود، کار نکرده‌اند (بیکاران فصلی)، مشروط بر آنکه در جست و جوی کار دیگری هم نبوده باشند

ه- افرادی که به انجام خدمت وظیفه‌ی عمومی مشغول هستند

و- کسانی که در حال گذراندن دوره‌های آموزشی در دانشکده‌ها و آموزشگاه‌های مربوط به نیروی نظامی و انتظامی هستند

ز- کسانی که برای یکی از اعضای خانوار خود که با وی نسبت خویشاوندی نیز دارند، کار می‌کنند و از این بابت مزد و حقوق دریافت نمی‌کنند

ح- کسانی که از کمک هزینه‌ی تحصیلی دولتی استفاده می‌کنند و در قبال آن تعهد خدمت دارند و مدت تحصیل آنان جزء سابقه خدمتشان به حساب می‌آید

ط- کسانی که در بسیج مستضعفین سپاه پاسداران انقلاب اسلامی مشغول خدمت بوده‌اند و خدمت آنان در بسیج شغل آنان به حساب می‌آید و بابت آن حقوق مستمر دریافت می‌کنند.

ی- کسانی که در هفت روز گذشته به عنوان کارآموز اشتغال داشته‌اند، در صورتی که به طریق نقدی و یا غیرنقدی مزد دریافت می‌کنند و یا فعالیت آنان در ارتباط با تولید کالا و خدمات باشد، به عنوان شاغل تلقی می‌شوند

با توجه به تعاریف فوق، ذیلاً نتیجه مطالعات وضعیت نیروی انسانی و فعالیت‌ها و نقش اقتصادی محدوده مورد مطالعه ارائه می‌گردد.

4-3-6-1- بررسی وضعیت نیروی انسانی

یکی از مهمترین پارامترها در شناسایی نقش و عملکرد یک محدوده شهری، بررسی وضعیت نیروی انسانی ساکن در بافت است. این بررسی، شاغلانی را در بر می‌گیرد که محدوده مورد مطالعه را برای سکونت برگزیده‌اند. در این زمینه با توجه به اطلاعات مرکز آمار ایران و مطالعات میدانی، وضعیت نیروی انسانی ساکن در محدوده مورد مطالعه، وضعیت گروه‌های عمده فعالیت و بخش‌های اقتصادی، وضعیت گروه‌های عمده شغلی و تخصص نیروی انسانی مورد بررسی قرار می‌گیرد.

به طور کلی شغل ساکنان یک بافت، علاوه بر آنکه بیانگر پایگاه اجتماعی خانوارهای ساکن است، می‌تواند به عنوان شاخصی از طبقات اقتصادی ساکن نیز مطرح شود. بر اساس نتایج مطالعات میدانی مشاور از مجموع 282 خانوار مورد مطالعه تعداد 279 خانوار به این سوال پاسخ داده‌اند که سرپرست 38 خانوار معادل 13/6 درصد بازنشسته سازمان‌ها و نهادهای مختلف بوده‌اند.

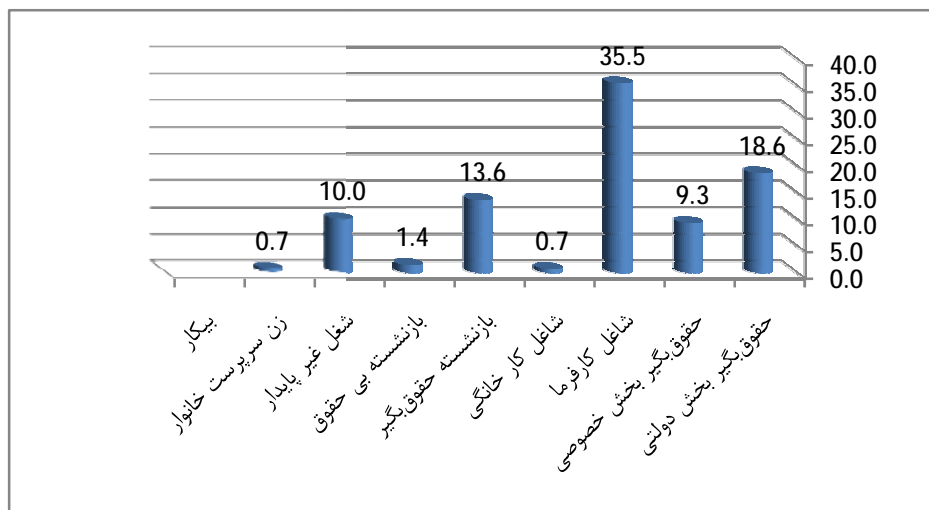
همچنین شغل سرپرست 52 خانوار معادل 18/6 درصد حقوق‌بگیر بخش دولتی، 26 خانوار معادل 9/3 درصد حقوق‌بگیر بخش خصوصی، 99 خانوار معادل 35/5 درصد شاغل کارفرما، 2 خانوار معادل 0/7 درصد شاغل کار خانگی، 38 خانوار معادل 13/6 درصد بازنشسته حقوق‌بگیر، 4 خانوار معادل 1/4 درصد بازنشسته بی حقوق و 28 خانوار معادل 10 درصد دارای شغل غیر پایدار بوده است. از سوی دیگر 2 خانوار معادل 0/7 درصد از کل نمونه‌ها مورد پرسش قرار گرفته‌اند که شغل سرپرست خانواده خانهدار اعلام شده است که این مساله به زنانی باز

می‌گردد که خود سرپرست خانواده هستند. همچنین 10 درصد از سرپرستان خانوار نیز بیکار می‌باشند. در این زمینه جدول و نمودار زیر شغل سرپرست خانوار را در محدوده مورد مطالعه نشان می‌دهد:

جدول شماره 4- 8: شغل سرپرست خانوار در محدوده مورد مطالعه

درصد	فراوانی	نوع شغل
18/6	52	حقوق‌بگیر بخش دولتی
9/3	26	حقوق‌بگیر بخش خصوصی
35/5	99	شاغل کارفرما
0/7	2	شاغل کار خانگی
13/6	38	بازنشسته حقوق‌بگیر
1/4	4	بازنشسته بی حقوق
10	28	شغل غیر پایدار
0/7	2	زن سرپرست خانوار
10	28	بیکار
100	279	جمع

ماخذ: مطالعات میدانی مشاور



نمودار شماره 4- 8: وضعیت شغل سرپرست خانوار در محدوده مورد مطالعه

براساس نتایج مطالعات میدانی مشاور در مورد شغل سرپرست خانوار در محدوده مورد مطالعه، می‌توان بیان کرد که شغل اکثریت سرپرست خانوارهای ساکن در بافت، شغل‌های غیردولتی و اکثراً کارگر، آزاد، راننده و بازنشسته است که خانوارهای ایشان عمدتاً طبقات متوسط رو به پایین و یا پایین درآمدی جامعه را تشکیل می‌دهند.

4-6-3-2- بررسی وضعیت گروه‌های عمده فعالیت و بخش‌های اقتصادی در محدوده مورد مطالعه

نظر به اینکه این گروه‌های عمده فعالیت در سه دسته کلان‌تر تحت عنوان بخش‌های سه گانه اقتصادی دسته‌بندی می‌شوند، گروه‌های عمده فعالیت «کشاورزی، شکار و جنگلداری» و «ماهگیری» در بخش

«کشاورزی»، «استخراج معدن»، «صنعت»، «تامین برق، آب و گاز» و «ساختمان» در بخش «صنعت» و دیگر گروه‌ها در بخش «خدمات» جای می‌گیرند.

با توجه به دسته‌بندی فوق‌الذکر، نتایج حاصل از سرشماری سال 1390 مرکز آمار ایران حکایت از آن دارد که از 49040 نفر فعال در بخش‌های اقتصادی منطقه شش، 23221 نفر معادل 47.4 درصد در بخش صنعت، تعداد 20960 نفر معادل 42.7 درصد در بخش خدمات و تعداد 1475 نفر معادل 3 درصد در بخش کشاورزی مشغول به فعالیت بوده‌اند. همچنین از تعداد 268452 نفر شاغل در شهر قم، تعداد 101571 نفر معادل 37.8 درصد در بخش صنعت، 141721 نفر معادل 52.8 درصد در بخش خدمات و تعداد 8580 نفر معادل 3.2 درصد در بخش کشاورزی مشغول به فعالیت بوده‌اند.

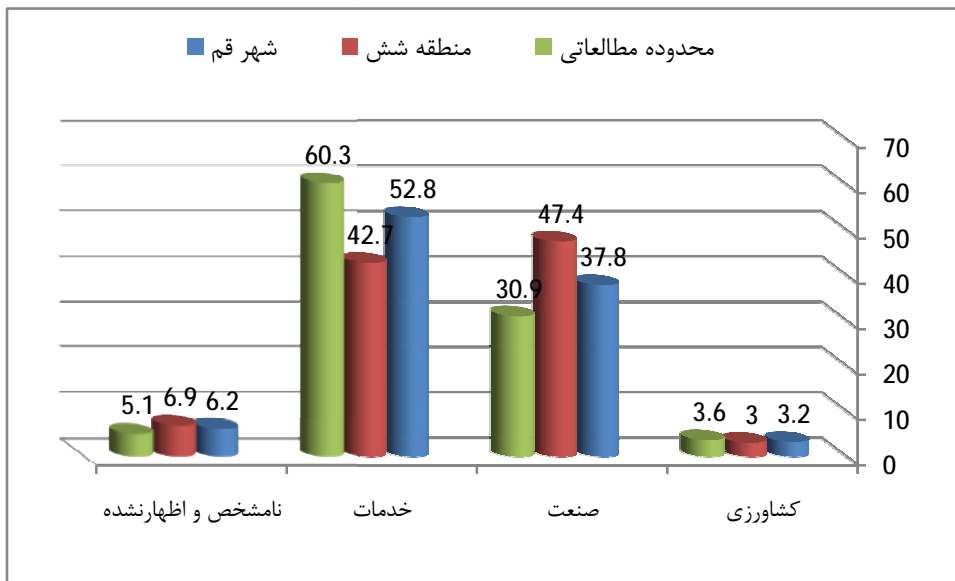
علاوه بر این در محدوده مطالعاتی سوم خرداد مجموع تعداد 8288 نفر شاغل در محدوده 3/6 درصد در بخش کشاورزی، 30/9 درصد در بخش صنعت و 60/3 درصد نیز در بخش خدمات مشغول به کار هستند.

بنابراین همانگونه که ملاحظه می‌شود بیشتر شاغلان بافت را بخش خدمات و سپس صنعت به خود اختصاص داده است و کمترین شاغلان در بخش کشاورزی فعال هستند. لازم به توضیح است اگر چه شاغلین بخش صنعت در محدوده مورد مطالعه نسبت به شهر قم کمتر است لیکن آمار موجود نشان می‌دهد که افراد شاغل در این بخش عمدتاً در فعالیتهای صنعتی ساده و فعالیتهای ساختمانی مشغول به فعالیت بوده‌اند. در این رابطه جدول و نمودار زیر وضعیت نیروی انسانی شاغل در بخش‌های مختلف را نشان می‌دهد:

جدول شماره 4-9: نیروی انسانی شاغل در بخش‌های اقتصادی در محدوده مورد مطالعه و شهر قم

محدوده مطالعاتی		منطقه شش		شهر قم		بخش‌های اقتصادی
درصد	تعداد شاغل	درصد	تعداد شاغل	درصد	تعداد شاغل	
3/6	302	3	1475	3.2	8580	کشاورزی
30/9	2563	47.4	23221	37.8	101571	صنعت
60/3	5000	42.7	20960	52.8	141721	خدمات
5/1	423	6.9	3384	6.2	16580	نامشخص و اظهارنشده
100	8288	100	49040	100	268452	جمع

ماخذ: محاسبات مشاور بر اساس نتایج سرشماری نفوس و مسکن سال 1390 مرکز آمار ایران



نمودار شماره 4-9: وضعیت نیروی انسانی شاغل در بخش‌های اقتصادی در محدوده مورد مطالعه

4-3-3-6-3- بررسی وضعیت گروه‌های عمده شغلی و تخصص نیروی انسانی در محدوده مورد مطالعه

به منظور بررسی وضعیت تخصصی نیروی انسانی، در مطالعات اقتصادی شهری، معمولاً از سه دسته‌بندی «عالی»، «حرفه‌مند» و «ساده» برای نیروی کار استفاده می‌شود. در این زمینه نتایج سرشماری مرکز آمار ایران در باره وضعیت گروه‌های عمده شغلی در کشور بر اساس 9 طبقه‌بندی استاندارد (ISIC) ارائه می‌گردد که ردیف دهم آن به پرسش‌شوندگانی اختصاص دارد که در طبقات استاندارد قرار نمی‌گرفته و یا شغل خود را اظهار نداشته‌اند.

از این 9 ردیف، ردیف «قانونگذاران و مقامات» و «متخصصان» در دسته «عالی»، «تکنسین‌ها و دستیاران»، «کارمندان امور اداری و دفتری»، «کارمندان خدماتی و فروشندگان فروشگاه‌ها و بازارها»، «کارکنان ماهر کشاورزی، جنگلداری و ماهیگیری»، «صنعتگران و کارکنان مشاغل مربوطه» و «متصدیان ماشین‌آلات و دستگاه‌ها، مونتاژکارها و رانندگان وسایل نقلیه» در دسته «حرفه‌مندان» و «کارگران ساده» نیز در دسته نیروی کار «ساده»، طبقه‌بندی می‌شوند.

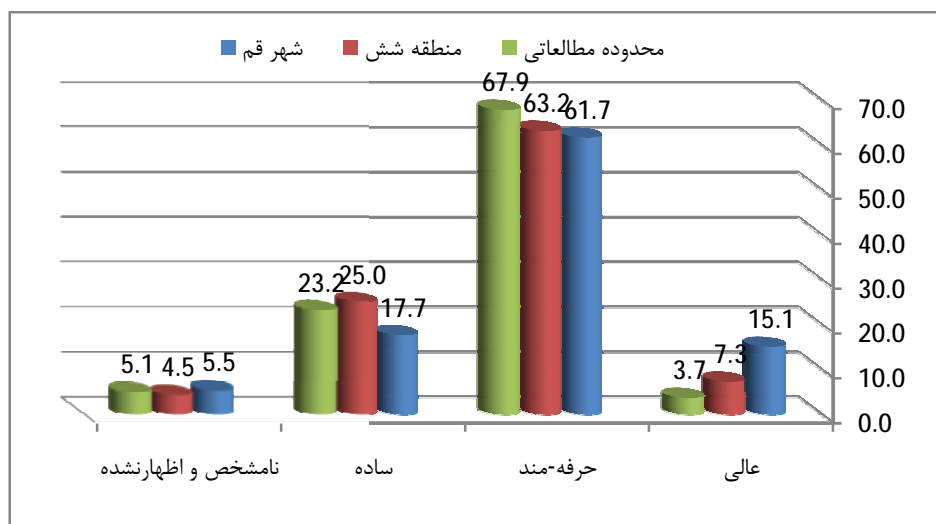
با اتکا به ارقام اطلاعات سرشماری سال 1390، از 49040 نفر شاغل در منطقه شش، تعداد 3585 نفر معادل 7/3 درصد دارای تخصص عالی، تعداد 30986 نفر معادل 63/2 درصد در دسته حرفه‌مند و تعداد 12269 نفر معادل 25 درصد در دسته ساده مشغول به فعالیت بوده‌اند. همچنین از تعداد 268452 نفر شاغل در شهر قم، تعداد 40564 نفر معادل 15/1 درصد دارای تخصص عالی، تعداد 165502 نفر معادل 61/7 درصد دارای تخصص حرفه‌مند و تعداد 47493 نفر معادل 17/7 درصد در دسته ساده قرار گرفته‌اند.

همچنین بر اساس مطالعات آماری سال 1390 از مجموع 8288 نفر شاغل محدوده مطالعاتی سوم خرداد 3/7 درصد معادل 310 نفر در دسته عالی، 5630 نفر معادل با 67/9 درصد در دسته حرفه مند و 1925 نفر معادل با 23/2 درصد در دسته ساده قرار گرفته اند. جدول و نمودار زیر این وضعیت را به وضوح نشان می دهد:

جدول شماره 4-10: تخصیص نیروی انسانی در محدوده مورد مطالعه و شهر قم

محدوده مطالعاتی		منطقه شش		شهر قم		وضعیت تخصص
درصد	تعداد شاغل	درصد	تعداد شاغل	درصد	تعداد شاغل	
3/7	310	7.3	3585	15.1	40564	عالی
67/9	5630	63.2	30986	61.7	165502	حرفه مند
23/2	1925	25	12269	17.7	47493	ساده
5/1	423	4.5	2200	5.5	14893	نامشخص و اظهار نشده
100	8288	100	49040	100	268452	جمع

ماخذ: محاسبات مشاور بر اساس نتایج سرشماری نفوس و مسکن سال 1390 مرکز آمار ایران



نمودار شماره 4-10: وضعیت تخصیص نیروی انسانی در محدوده مورد مطالعه

از مقایسه نسبت های ارائه شده در جدول فوق، چنین نتیجه می شود که نیروی انسانی حرفه مند بیشترین درصد را در محدوده مورد مطالعه به خود اختصاص داده است و بعد از آن درصد نیروی انسانی ساده محدوده بیشتر است. از سوی دیگر مقایسه سطح تخصیص نیروی انسانی شاغل در محدوده مورد مطالعه و شهر قم نشان می دهد، نیروی انسانی حرفه مند و ساده در محدوده مورد مطالعه نسبت به متوسط شهر قم بیشتر است و نیروی با تخصص عالی در محدوده مورد مطالعه کمتر است. بنابراین می توان گفت که تخصیص نیروی انسانی ساکن در بافت در سطح پایین تری قرار دارد.

4-6-4 - بررسی شیوه مشارکت ساکنان بافت

در مطالعات میدانی طرح ساماندهی و طراحی منظر شهری بافت فرسوده سوم خرداد، در قالب پرسشنامه خانوار، پرسشی با هدف دستیابی به دیدگاه‌ها و نگرش‌های ساکنان بافت در زمینه مشارکت در نوسازی بافت فرسوده محل زندگی خود مطرح شد. ذیلاً با اتکا به نتایج این پرسش، نگرش‌های ساکنان و ویژگی‌های مطرح شده و شیوه مشارکت ایشان مورد بررسی قرار می‌گیرد.

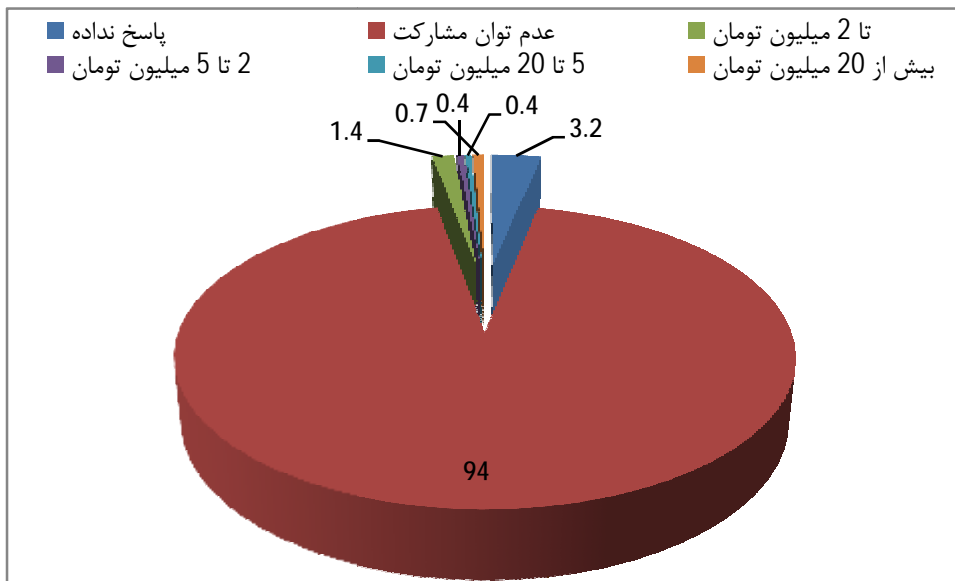
بر اساس پاسخ‌هایی که پرسش شوندگان به این سوال داده‌اند، 140 خانوار معادل 94 درصد از خانوارها اعلام داشته‌اند که اساساً توان اقتصادی مشارکت در نوسازی بافت را ندارند. در این بین 4 درصد توان مشارکت اقتصادی خود در طرح‌های نوسازی بافت را کمتر از 2 میلیون تومان، 0.7 درصد بین 2 تا 5 میلیون تومان اعلام داشته‌اند. بر این پایه عملاً 5 درصد از خانوارها به طور صریح با ذکر میزان توان اقتصادی خویش، اعلام تمایل به مشارکت داشته‌اند.

همچنین 1.3 درصد از خانوارها پاسخ روشنی به سوال نداده و هیچ خانواری یافت نشده است که بتواند بیش از 5 میلیون تومان در بافت مشارکت اقتصادی داشته باشد. در این زمینه جدول و نمودار زیر نتایج پرسشنامه خانوار در مورد میزان توان اقتصادی مشارکت در طرح‌های سودآور نوسازی بافت فرسوده پیرامونی خود را ارائه می‌دارد:

جدول شماره 4-11: میزان توان مشارکت اقتصادی ساکنان در طرح‌های نوسازی بافت

درصد	فراوانی	
3.2	9	پاسخ نداده
94	265	عدم توان مشارکت
1.4	4	تا 2 میلیون تومان
0.4	1	2 تا 5 میلیون تومان
0.4	1	5 تا 20 میلیون تومان
0.7	2	بیش از 20 میلیون تومان
100	282	جمع کل

ماخذ: مطالعات میدانی مشاور



نمودار شماره 4- 11: وضعیت توان مشارکت اقتصادی ساکنان در طرح‌های نوسازی بافت

7-4- جمع بندی، نتیجه گیری و پیشنهاد درباره ساختار اقتصادی محدوده مورد مطالعه

در این بخش، جمع‌بندی تحلیل‌های صورت گرفته، ارائه می‌شود. بدین منظور تلاش بر آن است تا از نتایج سایر قسمت‌ها در ارائه نتایج مطالعات در جهت عمق بخشیدن به تحلیل، استفاده شود. همچنین در این بخش از مطالعات، با تکیه بر موارد بررسی شده، پیشنهادهایی ارائه می‌گردد که می‌باید در ارائه طرح، مد نظر قرار گیرد. ذیلاً متناظر با قسمت‌های ارائه شده در بخش‌های اول و دوم، جمع‌بندی، نتیجه‌گیری و پیشنهادهایی درباره ساختار اقتصادی محدوده مورد مطالعه ارائه می‌گردد.

4-7-1- جمع بندی، نتیجه گیری و پیشنهاد درباره ارزش زمین، ابنیه و سرفلی

مطالعات میدانی مشاور در محدوده مورد مطالعه و همچنین بررسی اطلاعات و آمارهای موجود، حاکی از آن است که ارزش زمین در بافت از متوسط شهر پایین‌تر و نوسانات قیمتی آن طبیعی است.

در این زمینه طرح نوسازی بافت این بضاعت را دارد که با توجه به پایین بودن ارزش املاک در بافت، به کمک ارتقاء دادن کیفیت محلی، ارزش افزوده قابل توجهی ایجاد کند تا بخش قابل توجهی از هزینه‌های طرح پوشش داده شود. علاوه بر آن در صورتی که مداخله‌های مدیریت شهری درست و موثر باشد، این پایین بودن ارزش املاک می‌تواند منجر به کاهش هزینه‌های طرح نوسازی بافت شود.

پیشنهاد می‌شود شهرداری و سازمان‌های ذی‌مدخل در نوسازی بافت‌ها، با تکیه بر اصل عرضه و تقاضا و با استفاده از نظر کارشناسان نسبت به تملک واحدها اقدام کنند و در تعیین بهای تملک واحدهای مسکونی و

تجاری به مساحت آنها، موقعیت استقرار آنها و عواملی نظیر دسترسی و مشتری‌پذیری توجه داشته باشد. همچنین شهرداری باید حق کسب و پیشه مستاجران واحدهای تجاری‌ای که واحدهای ایشان در طرح قرار گرفته است، جبران کند.

4-7-2- جمع‌بندی، نتیجه‌گیری و پیشنهاد درباره وضعیت مالکیت و نحوه تصرف ابنیه

به طور کلی نرخ بالای تصرف واحدها توسط مالکان و پایین بودن نرخ تصرف واحدهای مسکونی اجاره‌ای در نوسازی بافت‌های فرسوده عامل مثبتی تلقی می‌گردد. لیکن با توجه به اینکه عمده این مالکان را طبقات پایین اقتصادی تشکیل می‌دهند، باید گفت که به دلیل تمکن ضعیف اقتصادی، امکان مشارکت ساکنان محدود است. بنابراین حداکثر می‌توان از آورده ملک ایشان به عنوان حق‌السهم نوسازی بافت استفاده کرد.

از سوی دیگر نرخ بالای تصرف واحدها توسط مالکان، حاکی از حضور خانوارهای بومی و ریشه‌دار در بافت دارد که در نوسازی بافت نمی‌توان این مساله را نادیده انگاشت؛ چرا که احتمال آن می‌رود که مداخله در بافت بسیاری از ساختارهای اجتماعی موجود را فرو ریزد و این در حالیست که بسیاری از این ساختارهای اجتماعی نظیر تعلق مکانی قومیتی و محلی، عامل مثبتی در نوسازی بافت‌های فرسوده تلقی می‌گردد.

4-7-3- جمع‌بندی، نتیجه‌گیری و پیشنهاد درباره وضعیت درآمد و هزینه خانوار

توان اقتصادی خانوارهای ساکن در محدوده مورد مطالعه، به عنوان یکی از دلایل عمده ایجاد فرسودگی در بافت محسوب می‌شود. این در حالیست که چنین بافت‌های فرسوده‌ای، به دلیل هزینه‌های پایین مسکن، خود جاذب طبقات پایین درآمدی هستند که این مساله فرسودگی را تشدید می‌کند.

نظر به حضور چنین خانوارهایی در بافت می‌توان پیش‌بینی کرد که مشارکت اقتصادی این خانوارها در نوسازی بافت محدود است. در نتیجه مدیریت شهری به ویژه در تامین سرمایه نوسازی بافت، باید بر منابع مالی دیگری تکیه کند. همچنین بررسی نمونه‌های مشابه حاکی از آن است که معمولاً در این بافت‌ها، مشارکت غیراقتصادی در نوسازی بافت نیز ضعیف است و عمده خانوارها به دلیل توان اقتصادی پایین، از تحرک و انعطاف کمی برخوردارند.

از سوی دیگر مدیریت شهری باید در نوسازی این بافت‌ها به این نکته توجه داشته باشد که باید بستری فراهم شود، تا با ارتقای وضعیت اقتصادی خانوارهای ساکن، عدالت اجتماعی شهری تحقق یابد. همچنین باید توجه داشت که کوچکترین کم‌توجهی در بافت با توجه به آسیب‌پذیر بودن خانوارهای ساکن از حیث اقتصادی، می‌تواند زیان‌های جبران‌ناپذیری را به این خانوارها وارد سازد.

4-7-4- جمع‌بندی، نتیجه‌گیری و پیشنهاد درباره شاخص‌های اقتصادی جمعیت

بررسی شاخص‌های اقتصادی جمعیت در محدوده مورد مطالعه حاکی از آن است که نرخ بیکاری، فعالیت و بار تکفل بافت از متوسط شهر فم بالاتر است. در این زمینه در نوسازی بافت فرسوده نرخ بیکاری و بار تکفل بالا یک تهدید و نرخ فعالیت بالا یک فرصت محسوب می‌گردد. از سوی دیگر می‌توان گفت که این بافت، یک بافت قدیمی است که بسیاری از نیروهای فعال ساکن آنرا نیروهای جوان، مجرد و بدون تخصص تشکیل داده‌اند.

ناگفته نماند که در بافت فرسوده‌ای با چنین ویژگی‌هایی، مشارکت ساکنان به دلیل ضعف ساختار اقتصادی به طور معمول پایین ارزیابی می‌گردد که مدیریت شهری باید این موضوع را مد نظر داشته باشد. لذا در صورتی که مدیریت شهری تمایل به حداقل رسانیدن مخاطرات و استفاده حداکثری از فرصت‌های موجود داشته باشد، باید علاوه بر نوسازی کالبد بافت به نوسازی اقتصاد آن نیز همت گمارد.

یکی از ضروری‌ترین اقدام‌ها در نوسازی اقتصاد بافت، توانمندسازی نیروی کار ساکن در آن است. بدین مساله باید فراهم کردن فرصت‌های شغلی در محدوده را نیز افزود که می‌تواند با تزریق جریان درآمد به بافت، گام موثری در جهت نوسازی خودجوش آن بافت بردارد. در این رابطه در صورتی که نیروی فعال به درستی سازماندهی شود، بافت به صورت خودجوش متحول خواهد شد. در غیر این صورت پس از نوسازی کالبد بافت، مجدداً فرسودگی اقتصاد به فرسودگی کالبد منجر خواهد شد.

4-7-5- جمع‌بندی، نتیجه‌گیری و پیشنهاد درباره وضعیت نیروی انسانی و فعالیت‌های اقتصادی در محدوده مورد مطالعه

این قسمت از مطالعات در صدد آن است که با تجزیه و تحلیل وضعیت نیروی انسانی ساکن در بافت، وضعیت فعالیت‌های اقتصادی مستقر در محدوده مورد مطالعه و نقش اقتصادی بافت و تبادلات سیستمی آن با محدوده فرادست، عملکرد و نقش اقتصادی محدوده مورد مطالعه را شناسایی کند و راهکارهایی جهت نوسازی بافت و به ویژه ساختار اقتصادی آن ارائه دارد.

با توجه به این مساله که عمده ساکنان بافت از طبقات متوسط رو به پایین و یا پایین درآمدی جامعه تشکیل شده‌اند، بالطبع مشارکت این ساکنان در نوسازی بافت ضعیف ارزیابی می‌شود. در این رابطه می‌توان از مساله فوق به عنوان دلایل اصلی ایجاد فرسودگی کالبد و ساختار اقتصادی بافت سخن به میان آورد.

هر چند در ایران مدیریت شهری ابزارهای لازم جهت ارتقای وضعیت اقتصادی خانوارها یا نیروی انسانی را در اختیار ندارد، لیکن برای رفع این معضل باید شهرداری پیشگام شود تا پس از نوسازی بافت، این خانوارها مجدداً فرسودگی را بازتولید نکنند. بدین منظور مهیا کردن برخی فرصت‌های شغلی در بافت با اولویت جذب نیروی انسانی ساکن و توانمندسازی این نیروها جهت بهبود عملکرد شغلی خویش، می‌تواند موثر باشد.

محاسبات مشاور بر اساس اطلاعات اخذ شده بیانگر آن است که در محدوده مورد مطالعه، اگر چه بخش عمده شاغلان به تبعیت از نقاط شهری کشور و شهر قم در بخش خدمات فعال هستند. لیکن درصد شاغلان فعال در بخش صنعت در رتبه اول قرار دارد. این بخش به عنوان فعالیت پایه در بافت شناسایی می‌گردد. بنابراین می‌توان گفت که بافت در بخش صنعت دارای مزیت نسبی است و توسعه اقتصادی بافت می‌تواند بر محور صنعت صورت پذیرد.

نظر به اینکه نسبت نیروی با تخصص عالی در بافت به نفع دو دسته حرفه‌مند و ساده کاهش یافته است، می‌توان گفت که سطح تخصص در این بافت بسیار پایین است. این مساله می‌تواند به عنوان یک مانع در نوسازی ساختار اقتصادی بافت محسوب گردد. برای جبران این مساله می‌توان علاوه بر نوسازی کالبد، سطح تخصص نیروی انسانی در بافت را ارتقاء داد که این مهم به کمک آموزش فنی و حرفه‌ای نیروی کار میسر است.

بدین منظور، همان‌گونه که در جمع‌بندی دیگر شاخص‌های وضعیت نیروی انسانی ساکن در محدوده مورد مطالعه گفته شد، نیروی انسانی ساکن در بافت باید توانمندسازی شود که این مهم نیز از طریق آموزش‌های فنی و حرفه‌ای و حمایت‌های شغلی نظیر حمایت‌های مالی امکان‌پذیر است.

با توجه به اینکه عمده واحدهای مستقر در این بافت، به فعالیت‌های خرده‌فروشی در مقیاس کوچک اشتغال دارند. بنابراین واحدهای کوچک مقیاس عمدتاً در مقابل تصمیمات مدیریت شهری به دلیل بنیه ضعیف اقتصادی، به شدت آسیب‌پذیرند و هر نوع تصمیم نسنجیده‌ای می‌تواند تأثیرات سویی بر معیشت صاحبان این واحدها بگذارد.

بدین منظور مدیریت شهری پیش از مداخله باید بستری مهیا سازد که کمترین آسیبی به این واحدها برسد؛ ضمن آنکه در صورت امکان، ایشان را در رونق فعالیت خویش توانمند سازد و آنها را به تجمیع و تبدیل به واحدهای بزرگ مقیاس جهت نیل به ثبات شغلی و درآمد بالاتر ترغیب کند.

به دیگر سخن جهت ایجاد ارزش افزوده بالاتر در بافت و تزریق این ارزش افزوده به سازمان اقتصادی بافت، باید این فعالیت‌ها به سمت فعالیت‌های بزرگ‌تر که از صرفه‌های مقیاس برخوردارند، سوق داده شوند.

نقش عمده بافت در مقایسه با سایر محلات شهر، یک نقش سکونتگاهی است و به رغم وجود راسته‌های تجاری و حضور تعدادی کارگاه، نمی‌توان برای آن نقش اقتصادی خاص یا فعالیت پایه‌ای متصور شد. برای ایجاد اقتصاد

پایه بدین منظور اولاً باید فعالیت‌های مزبور از حالت مقیاس کوچک خارج شوند و با گسترش خود و یا ادغام در یکدیگر، واحدهای بزرگی ایجاد کنند تا صرفه‌های مقیاس و ارزش افزوده قابل توجهی ایجاد شود. نکته دیگر آنکه ارتقای این فعالیت در بافت می‌تواند به اشتغالزایی و افزایش درآمد تزریق شده به خانوارهای بافت کمک کند که این مساله می‌تواند فرسودگی اقتصادی بافت را التیام و نوسازی را به صورت خودجوش در بافت استمرار بخشد.

4-7-6- جمع‌بندی، نتیجه‌گیری و پیشنهاد درباره شیوه مشارکت ساکنان بافت

مطالعات میدانی مشاور در مورد تمایل مشارکت ساکنان در بافت، حاکی از آن است که تمایل به مشارکت در نوسازی بافت فرسوده پیرامون خود، بسیار پایین است. علاوه بر این، در مورد آن دسته از خانوارهای متمایل به مشارکت نیز باید گفت که توان مشارکت اقتصادی مطرح شده در سطح نازلی است؛ به نحوی که در طرح نوسازی بافت که حجم سرمایه بالایی را طلب می‌کند، قابل اتکا نخواهد بود.

4-7-7- جمع‌بندی، نتیجه‌گیری و پیشنهاد درباره وضعیت ساخت و ساز

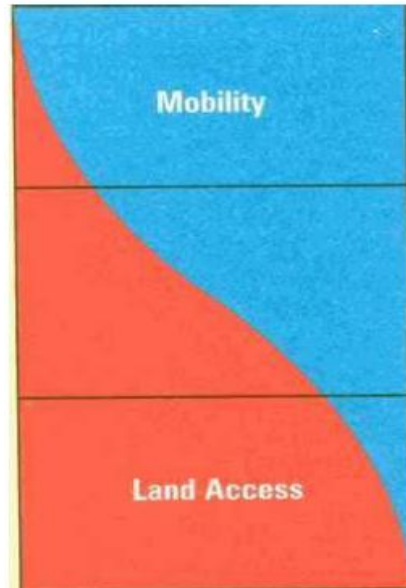
بررسی‌های انجام شده توسط مشاور نشان می‌دهد که علی‌رغم سهم بسیار بالای جمعیتی در محدوده مورد مطالعه، بدلیل پایین بودن سهم پروانه‌های ساختمانی صادر شده در محدوده مورد مطالعه نسبت به شهر قم، ساخت و ساز در این محدوده نسبت به سایر نقاط شهر قم از وضعیت نامناسبی برخوردار است. لذا پیشنهاد می‌شود به منظور رونق محدوده و کشش‌پذیری سرمایه‌گذاری در آن، سرعت ساخت و ساز در این محدوده بالا رود که با نوسازی محدوده و ارتقا کیفیت آن با توجه به ایجاد ارزش افزوده، این موضوع اجرایی خواهد شد.

5- بررسی ساختار ارتباطی و دسترسی موثر بر محدوده

در این قسمت از مطالعات به سرفصل‌های حمل و نقل و ترافیک در محدوده پرداخته می‌شود. در این بخش ابتدا جایگاه محدوده مورد مطالعه در نظام سلسله‌مراتب شبکه معابر تعیین می‌گردد، در گام دوم نفوذپذیری بافت مورد مطالعه ارزیابی می‌گردد، در گام سوم گره‌های ترافیکی بر اساس احجام برداشت شده تعیین می‌شود، در گام چهارم وضعیت پارکینگ شناسایی می‌گردد و در انتها به امکان‌سنجی در خصوص تقویت جریان پیاده در بافت پرداخته خواهد شد.

5-1- بررسی سلسله‌مراتب شبکه معابر به تفکیک سواره و پیاده

مسئله یکی از مهم‌ترین مسائل شهری که همواره مهندسين ترافیک در انجام مطالعات ترافیکی باید در نظر بگیرند، مساله تراکم ظرفیت معابر است. معابر شهری عمدتاً دو نقش اساسی دسترسی و حرکت را دنبال می‌کنند. همواره یکی از این دو نقش، به نفع دیگری عقب می‌نشیند و عملکرد معکوس خود را نشان می‌دهد.

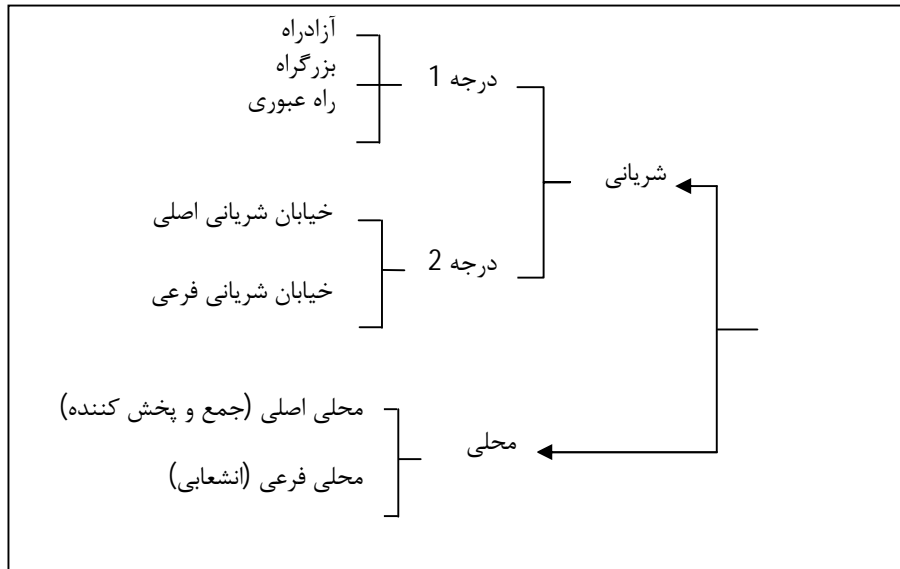


نمودار شماره 5-1: عملکرد معابر شهری و نقش متضاد دسترسی و عبور

هرچه توانایی عبوری معبر افزایش یابد، نقش دسترسی آن کم‌رنگ‌تر می‌شود. حرکت یابانه معنی سهولت رسیدن به مناطق، **Land Access** معنای توانایی عبور به مقاصد مختلف و دسترسی یا مقاصد و کاربری‌های مختلف است. هرچه رده راه بالاتر باشد و پارامترهای آن از قبیل عرض، شعاع قوس‌های افقی و قائم و سرعت طرح مقدار بالاتری داشته باشند، نقش عبوری معبر افزایش می‌یابد و در مقابل با کاهش مقدار پارامترهای راه، نقش دسترسی راه بیشتر می‌گردد. معمولاً مطالعات دسترسی ترافیک و عوارض‌سنجی ناشی از توسعه اراضی پیشنهادی و دسترسی به آنها از اقداماتی است که مهندسين ترافیک در مباحث شهری بدان می‌پردازند. یک سیستم حمل و نقل کارا باید حرکت و دسترسی را تامین کند و به گونه‌ای طراحی شود که امنیت و کارایی را نیز به همراه داشته باشد.

دسترسی عامل بسیار مهمی در ارزش یک زمین به حساب می‌آید و زمانی که عرصه‌ای با محدودیت دسترسی مواجه گردد، از ارزش آن کاسته شده و امکان توسعه آن نیز با مشکلاتی مواجه می‌گردد. این وجه از مطالعه در خصوص اراضی اختصاص یافته به کاربری‌های بیمارستانی از اهمیت بیشتری برخوردار است چراکه نزدیکی بودن به راه‌های با نقش عبوری همچون بزرگراه‌ها و شریان‌های اصلی، امکان دسترسی به این کاربری را تسهیل می‌نماید و طبیعتاً این موضوع در مواقع اضطرار و اورژانس بسیار مهم و ضروری است. در کنار دسترسی به معابر با نقش عبوری، ارتباط با معابر با نقش دسترسی نیز دارای اهمیت است.

معابر شهری برای دسترسی کوتاه (پیاده‌روها) و برای دسترسی طولانی (سواره‌روها) طراحی می‌شود. گذرها طبق آیین‌نامه طراحی معابر شهری، از دو دیدگاه: نوع عملکرد (نوع بهره‌برداری) و طرح هندسی، طبقه‌بندی می‌شوند. بین نوع عملکرد و طرح هندسی راه، رابطه‌ای نزدیک وجود دارد. راه‌های شهری از نظر عملکرد به سه گروه کلی طبقه‌بندی می‌شوند که به شرح نمودار زیر می‌باشد.



نمودار شماره 5-2: سلسله مراتب عملکردی شهری

مطابق این نمودار که از آیین‌نامه طراحی راه‌های شهری، وزارت مسکن و شهرسازی استخراج شده است، سلسله مراتب معابر شهری به سه دسته شریانی درجه یک، شریانی درجه دو و خیابان‌های محلی تقسیم‌بندی می‌شود. در برخی از نقاط شهر نیز معابری وجود دارند که ارتباط چند واحد مسکونی را فراهم می‌سازند که به عنوان معابر دسترسی در نظر گرفته شده‌اند.

❖ خیابان: مجموعه‌ای است که برای عبور وسایل نقلیه موتوری، دوچرخه و پیاده ساخته می‌شود. به راه، در داخل آبادانی‌ها، خیابان اطلاق می‌شود، مگر در مورد راه‌هایی که عملکرد برون‌شهری دارند ولی از داخل این مناطق می‌گذرند، که اطلاق خیابان به آنها معمول نیست.

❖ راه شریانی: راهی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن، به نیازهای وسایل نقلیه موتوری برتری می‌دهند. برای رعایت این برتری، عبور پیاده‌ها از عرض راه کنترل و تنظیم می‌شود.

❖ خیابان محلی: خیابانی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن نیازهای وسایل نقلیه موتوری، دوچرخه-سوار، و پیاده بااهمیت یکسان رعایت می‌شود. برای رعایت حال پیاده و دوچرخه، سرعت وسایل نقلیه موتوری در این خیابان‌ها پایین نگه داشته می‌شود.

✓ راه شریانی درجه 1: راهی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن، به جابه‌جایی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. برای رعایت این برتری، دسترسی وسایل نقلیه موتوری و همچنین عبور پیاده‌ها از عرض خیابان تنظیم می‌شود. راه‌های شریانی درجه 1 ارتباط با شبکه راه‌های برون شهری را تامین می‌کنند، با اعمال درجات مختلفی در کنترل دسترسی، راه‌های شریانی درجه 1 به آزادراه، بزرگراه و راه-عبوری دسته‌بندی می‌شوند.

✓ راه شریانی درجه 2: راه شریانی درجه 2، راهی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن، به جابه‌جایی و دسترسی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. برای رعایت این برتری، حرکت پیاده‌ها از عرض خیابان کنترل می‌شود. راه‌های شریانی درجه 2 دارای عملکرد درون شهری‌اند و شبکه‌ی اصلی درون شهری را تشکیل می‌دهند.

جدول شماره 5-1: کنترل فعالیت‌های اصلی در راه‌های شهری

طبقه‌بندی راه			فعالیت
محلی	شریانی درجه 2	شریانی درجه 1	
مجزا و در مواردی مشترک	مجزا	کاملاً مجزا	جابه‌جایی پیاده‌ها
مشترک	مجزا	کاملاً مجزا	جابه‌جایی دوچرخه‌ها
بدون کنترل	غیرهم‌سطح، چراغ راهنما و خط-کشی	غیرهم‌سطح	عبور پیاده‌ها از عرض راه
توصیه نمی‌شود	مسیرهای اصلی و فرعی	مسیرهای سریع‌السیر	مسیرهای وسایل نقلیه عمومی
توصیه نمی‌شود	چسبیده به سواره‌رو	کاملاً جدا از سواره‌رو	ایستگاه‌های وسایل نقلیه عمومی
کنترل شده و محدود به نیازهای محلی	آزاد	آزاد	حرکت کامیون‌ها
تنظیم شده	توصیه نمی‌شود	ممنوع	پارکینگ‌های حاشیه‌ای

جدول شماره 5-2: طبقه‌بندی انواع راه‌های شهری

راه‌های شهری						
شریانی					محلی	
درجه 2		درجه 1			محلی	
خیابان شریانی فرعی (جمع و پخش کننده)	خیابان شریانی اصلی	راه عبوری	بزرگراه	آزادراه	خیابان محلی فرعی (انشعابی)	خیابان محلی اصلی

با توجه به موارد ذکر شده و با استناد به آئین‌نامه طراحی راه‌های شهری وزارت مسکن و شهرسازی جدول زیر ضوابط فنی معابر شهری را نشان می‌دهد.

جدول شماره 5-3: ضوابط فنی معابر شهری

ردیف	نوع راه مشخصه فنی	شریانی درجه یک		شریانی درجه دو		محلی		ملاحظات
		بزرگراه	آزاد راه	اصلی	فرعی	اصلی	فرعی	
۱	سرعت طرح (کیلو متر بر ساعت)	۱۰۰ تا ۱۳۰	۸۰ تا ۱۰۰	۷۰	۵۰	۴۰	۴۰	
۲	سرعت مجاز (کیلو متر بر ساعت)	۷۰ تا ۱۱۰	۷۰ تا ۹۰	۵۵	۴۰	۳۰	۳۰	
۳	تعداد خط عبور در هر طرف	۴ تا ۲	۴ تا ۲	۳ تا ۲	۲	۲ تا ۱	۲ تا ۱	
۴	عرض خط عبور (متر)	۳/۶۵ تا ۳/۲۵	۳/۲۵ تا ۳/۵۵	۳/۲۵ تا ۳	۳ تا ۲/۷۵	۲ تا ۲/۷۵	۲ تا ۲/۷۵	
۵	حدافل عرض پوسته (متر)	۷۶	۴۵	۲۰	۱۶	۱۲	۶	
۶	حداکثر شیب طولی (درصد)	۴	۵	۶	۶	۷	۷	این شیب در معابر محلی فرعی با توجه به محدودیت‌ها و شیب طبیعی زمین و وضعیت جغرافیایی می تواند تغییر کند
۷	نوع تقاطع‌ها	غیر همسطح	عمدتاً غیر همسطح	همسطح	همسطح	همسطح	همسطح	بزرگراه‌ها می توانند دارای تقاطع غیر همسطح کنترل شده با چراغ راهنمایی باشند .
۸	حدافل فاصله تقاطع‌ها از یکدیگر	۲۰۰ متر	۱۵۰ متر	۵۰۰ متر	۳۰۰ متر	۱۰۰ متر	۵۰ متر	
۹	امکان ایجاد ایستگاه اتوبوس	وجود ندارد	وجود ندارد	وجود دارد	وجود دارد	وجود دارد	وجود ندارد	در شریانی درجه دو تا جای ممکن خارج از سواره رو
۱۰	پارکینگ حاشیه‌ای و توقف	مطلقاً ممنوع	ممنوع	وجود دارد	وجود دارد	مجاز	توصیه نمی شود	در شریانی درجه دو بطور نظارت شده می باشد
۱۱	کنترل با چراغ راهنمایی	ندارد	دارد	دارد	دارد	-	-	
۱۲	حرکت عابر پیاده از عرض معبر	غیر همسطح	غیر همسطح یا چراغ	یا همسطح و غیر همسطح	همسطح	همسطح	همسطح	
۱۳	عبور موتور سیکلت	مطلقاً ممنوع	نظارت شده	مجاز	مجاز	مجاز	مجاز	
۱۴	عبور دوچرخه	مطلقاً ممنوع	مطلقاً ممنوع	مجاز	مجاز	مجاز	مجاز	در بزرگراه عبور دوچرخه بصورت مجزا و تفکیک شده خارج از سطح سواره رو ، مجاز است .
۱۵	توقف اضطراری	در شانه راه	در شانه راه	-	-	-	-	
۱۶	امکان دسترسی مستقیم به کاربری‌های اطراف	وجود ندارد	وجود ندارد	وجود دارد	وجود دارد	وجود دارد	وجود دارد	
۱۷	حدافل فاصله معابر موازی هم‌رده	۶۰۰ متر	۲۵۰ متر	۸۰۰ متر	۵۰۰ متر	-	-	
۱۸	حدافل عرض جزیره میانی رفوز محوری (متر)	۴	۳	۱/۸	-	-	-	

راه‌های شهری اغلب عهده‌دار شش نقش کارکردی به شرح زیر هستند:

۱- نقش جابه‌جایی

۲- نقش دسترسی

۳- نقش اجتماعی (ایجاد بستری برای ارتباط‌های اجتماعی نظیر کار، گردش، بازی و ملاقات و...)

۴- نقش معماری شهری

۵- تأثیرات آب و هوایی (تأثیر در آب و هوای محیط اطراف معبر)

۶- نقش اقتصادی (تأثیر در اقتصاد)

یک معبر درون شهری اغلب بیش از یک نقش را دارا می باشد و حتی ممکن است بعضی از این نقش‌ها با یکدیگر در تعارض باشند. به هنگام طبقه‌بندی شبکه راه‌ها و همچنین تعیین اجزاء راه باید به همه نقش‌هایی که راه عملاً به عهده خواهد گرفت، توجه شود.

نقش جابه‌جایی را می‌توان با سرعت و میزان ترافیک موتوری سنجید و هرچه تعداد وسیله نقلیه بیشتری بتوانند با سرعت بیشتری جابه‌جا شوند، نقش جابه‌جایی راه بیشتر است.

نقش دسترسی را می‌توان بر حسب تعداد دسترسی‌ها و امکانات پارکینگ حاشیه‌ای سنجید. هر چه تعداد تقاطع‌ها و ورودی‌ها و خروجی‌های معبر زیادتر باشد نقش دسترسی آن بیشتر است.

نقش اجتماعی خیابان بر اساس میزان جداکنندگی آن سنجیده می‌شود. هر چه پیاده‌ها و دوچرخه سواران بتوانند آسانتر از عرض و طول خیابان عبور کنند، نقش اجتماعی خیابان بیشتر است. نقش اجتماعی بانقش جابجایی به شدت در تعارض می‌باشد.

نقش معماری شهری راه‌ها را نمی‌توان جدا از بناهای اطراف آن در نظر گرفت. این نقش را با میزان جذابیت فضایی که راه و بناهای اطراف آن ایجاد می‌کنند و همچنین با تأثیر راه در جهت‌دهی به این فضاها و به شهر می‌توان سنجید.

جهت قرارگیری و طراحی فضای راه‌ها و نحوه استقرار بناهای اطراف در آب و هوای محیط اطراف راه تأثیر می‌گذارند. در بافت‌های متراکم شهری، خیابان‌ها به نوعی کانال‌های تهویه محسوب می‌شوند و با سرعت بخشیدن به جریان هوای تازه محیط را شاداب می‌کنند. یک معبر می‌تواند توسعه منطقه و شهر را تحت تأثیر خود قرار دهد و به این ترتیب در افزایش قیمت زمین‌ها و توزیع ثروت تأثیر گذار باشد.

جدول شماره 5- 4: مشخصات فنی معابر آزادراهی و تند راهی

ردیف	نوع راه	شریانی درجه ۱	
		بزرگراه	آزادراه
	مشخصه	Expressway	Freeway
۱	عملکرد راه	برقراری ارتباط سریع بین نواحی عمده شهر	برقراری ارتباط سریع بین شهرها انتقال سریع سفرها از شهرهای کوچک به مراکز عمده شهرهای بزرگ
۲	قابلیت جابجایی ترافیک موتوری	۱۰۰	۱۰۰
۳	نوع کاربری زمین‌های مجاور	فضای سبز و تسهیلات شبکه	فضای سبز و تسهیلات شبکه
۴	عرض راه (متر)	۴۵	۷۶
۵	سرعت طرح (کیلومتر بر ساعت)	۱۰۰-۸۰	۱۳۰-۱۰۰
۶	سرعت مجاز (کیلومتر بر ساعت)	۹۰-۷۰	۱۳۰-۷۰
۷	حداقل خطوط عبوری در هر جهت	۳	۳
۸	عرض خطوط عبوری (متر)	۲/۵-۲/۲۵	۳/۶۵-۳/۵
۹	نحوه تفکیک جهات عبوری	فیزیکی	فیزیکی
۱۰	حداقل عرض رقیبوز محوری (متر)	۳	۴
۱۱	نوع تقاطع‌ها	غیرهمسطح، همسطح	غیرهمسطح
۱۲	حداقل فاصله تقاطع‌ها (متر)	۱۰۰۰	۲۰۰۰
۱۳	نحوه کنترل تقاطع همسطح	چراغ راهنمایی	--
۱۴	ایجاد ایستگاه اتوبوس شهری	مجاز	غیرمجاز
۱۵	توقف و پارک حاشیه‌ای	غیرمجاز	غیرمجاز
۱۶	عبور پیاده از عرض شبکه	غیرهمسطح	غیرهمسطح
۱۷	تردد موتورسیکلت	غیرمجاز	غیرمجاز
۱۸	تردد دوچرخه (مسیر مشترک با سایر وسایل نقلیه)	غیرمجاز	غیرمجاز

جدول شماره 5-5: مشخصات فنی معابر شریانی

ردیف	نوع راه	شریانی درجه ۲	
		اصلی	فرعی
	مشخصه	Major Arterial	Minor Arterial
۱	عملکرد راه	برقراری ارتباط بین بزرگراه با معابر شریانی درجه ۲ فرعی	برقراری ارتباط بین معابر شریانی با معابر محلی
۲	قابلیت جایجایی ترافیک موتوری	۸۰-۷۰	۷۰-۵۰
۳	نوع کاربری زمین‌های مجاور	شهری (بصورت محدود)	شهری
۴	عرض راه (متر)	۴۵-۳۰	۲۰
۵	سرعت طرح (کیلومتر بر ساعت)	۷۰	۶۰
۶	سرعت مجاز (کیلومتر بر ساعت)	۶۰-۴۰	۶۰-۴۰
۷	حداقل خطوط عبوری در هر جهت	۳	۲
۸	عرض خطوط عبوری (متر)	۳/۲۵-۳	۳/۲۵-۳
۹	نحوه تفکیک جهات عبوری	فیزیکی	خط‌کشی
۱۰	حداقل عرض رفیوژ محوری (متر)	۱/۸	۱/۲۵
۱۱	نوع تقاطع‌ها	همسطح	همسطح
۱۲	حداقل فاصله تقاطع‌ها (متر)	۵۰۰	۳۰۰
۱۳	نحوه کنترل تقاطع همسطح	چراغ راهنمایی	چراغ راهنمایی
۱۴	ایجاد ایستگاه اتوبوس شهری	مجاز	مجاز
۱۵	توقف و پارک حاشیه‌ای	مجاز (فقط در باند کندرو)	مجاز
۱۶	عبور پیاده از عرض شبکه	غیرهمسطح یا کنترل شده	گذرگاه یا کنترل شده
۱۷	تردد موتورسیکلت	مجاز	مجاز
۱۸	تردد دوچرخه (مسیر مشترک با سایر وسایل نقلیه)	غیرمجاز	غیرمجاز

جدول شماره 5-6: مشخصات فنی معابر جمع کننده و محلی

ردیف	نوع راه	خیابان‌های محلی		
		اصلی جمع و پخش کننده	فرعی	دسترسی
	مشخصه	Major Local	Minor Local	Acces
۱	عملکرد راه	برقراری ارتباط بین معابر شریانی با معابر محلی فرعی	ارتباط بین محلات	دسترسی مستقیم به کاربری‌های مسکونی
۲	قابلیت جایجایی ترافیک موتوری	۵۰-۴۰	۴۰-۱۰	۱۰-۰
۳	نوع کاربری زمین‌های مجاور	شهری	شهری	شهری
۴	عرض راه (متر)	حداقل ۱۸	حداقل ۱۰	--
۵	سرعت طرح (کیلومتر بر ساعت)	۵۰	۴۰	۳۰
۶	سرعت مجاز (کیلومتر بر ساعت)	حداکثر ۴۰	حداکثر ۳۰	حداکثر ۲۰
۷	حداقل خطوط عبوری در هر جهت	۲	۱	--
۸	عرض خطوط عبوری (متر)	۳-۲/۷۵	۳-۲/۷۵	--
۹	نحوه تفکیک جهات عبوری	خط‌کشی	--	--
۱۰	حداقل عرض رفیوژ محوری (متر)	--	--	--
۱۱	نوع تقاطع‌ها	همسطح	همسطح	همسطح
۱۲	حداقل فاصله تقاطع‌ها (متر)	۳۰۰	۱۰۰	--
۱۳	نحوه کنترل تقاطع همسطح	چراغ راهنمایی با حق تقدم	حق تقدم	--
۱۴	ایجاد ایستگاه اتوبوس شهری	مجاز	غیرمجاز	--
۱۵	توقف و پارک حاشیه‌ای	مجاز	مجاز	مجاز
۱۶	عبور پیاده از عرض شبکه	همسطح	همسطح	همسطح
۱۷	تردد موتورسیکلت	مجاز	مجاز	مجاز
۱۸	تردد دوچرخه (مسیر مشترک با سایر وسایل نقلیه)	مجاز	مجاز	غیرمجاز

با توجه به توضیحات بالا و نتایج مطالعات طرح جامع حمل و نقل شهر قم، معابر محدوده مورد مطالعه به صورت نقشه زیر دارای نقش عملکردی ترافیکی می‌باشند. در محدوده مورد مطالعه بافت فرسوده شهر قم، چهار معبر با اهمیت مرز محدوده را تعیین نموده است و یک معبر مهم دیگر از داخل بافت گذر می‌نماید. محورهای بیست-متری آیت‌الله کاشانی، خیابان نیروگاه، خیابان شاه‌ابراهیم و 12 متری لوله چهار طرف محدوده را تعیین می‌نمایند و محور 20 متری مطهری نیز از داخل بافت عبور می‌کند. امتداد خیابان شاه‌ابراهیم تا محور اراک دارای نقش شریانی درجه 2 می‌باشد. همچنین خیابان نیروگاه نیز که تا محور اراک امتداد پیدا می‌کند دارای نقش شریانی درجه 2 می‌باشد. خیابان آیت‌الله کاشانی نیز در این محدوده دارای نقش شریانی درجه 2 می‌باشد. 2 معبر 12 متری لوله و 20 متری مطهری دارای نقش جمع و پخش‌کننده بوده و سایر معابر در محدوده طرح دارای نقش محلی می‌باشند. لازم به ذکر است که در محدوده مورد مطالعه یک محور مصوب شریانی درجه 1 پیشینی شده است که در آینده بافت مورد مطالعه را به دو نیم تبدیل خواهد نمود. نظام سلسله‌مراتب شبکه معابر محدوده بافت فرسوده قم در نقشه ذیل ارائه شده است.



نقشه شماره 5-1: نظام سلسله مراتب شبکه معابر محدوده بافت فرسوده قم

5-2- بررسی شبکه حرکت، دسترسی و نفوذپذیری

محدوده مورد مطالعه بافت فرسوده شهر قم، از 4 سو به معابر با اهمیتی محدود شده است. از سوی دیگر بافت محدوده علی‌رغم فرسوده بودن، غالباً دارای ساختاری شطرنجی و منظم می‌باشد. همچنین اغلب معابر محدوده دارای نقش محلی می‌باشند و غالباً از عرض کمی برخوردار می‌باشند که نفوذپذیری به بافت را تا حد زیادی تحت

تاثیر قرار می‌دهد. در این بخش از مطالعات سعی بر این است با توجه به تحلیل‌های صورت گرفته در نرم‌افزار GIS وضعیت نفوذپذیری بافت بررسی گردد.

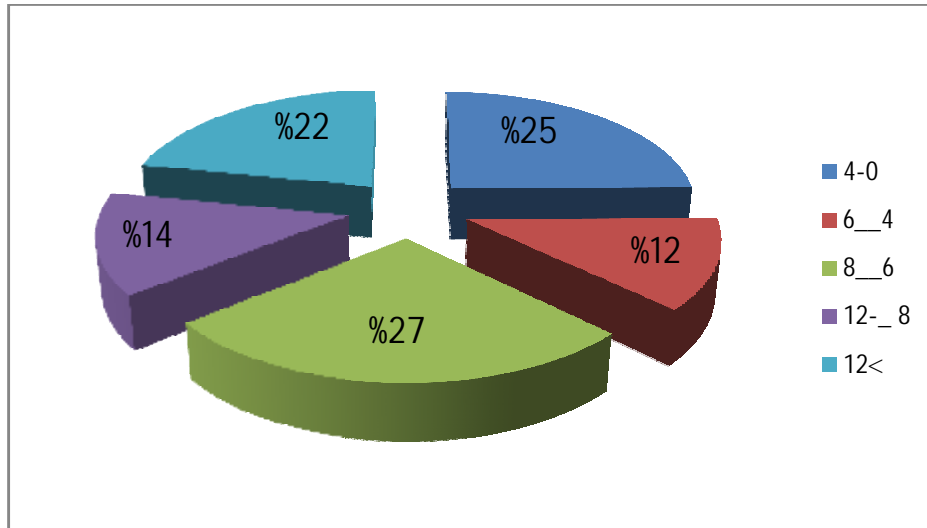
جهت بررسی نفوذپذیری، عرض معابر موجود در سطح بافت مورد شناسایی قرار گرفته شده اند. بر این اساس معابر درون بافت به 5 دسته زیر قابل تقسیم بندی می باشند:

- ✓ معابری با عرض زیر 4 متر
- ✓ معابری با عرض 4 تا 6 متری
- ✓ معابر با عرض 6 تا 8 متری
- ✓ معابر با عرض 8 تا 12 متری
- ✓ معابر با عرض 12 متر به بالا

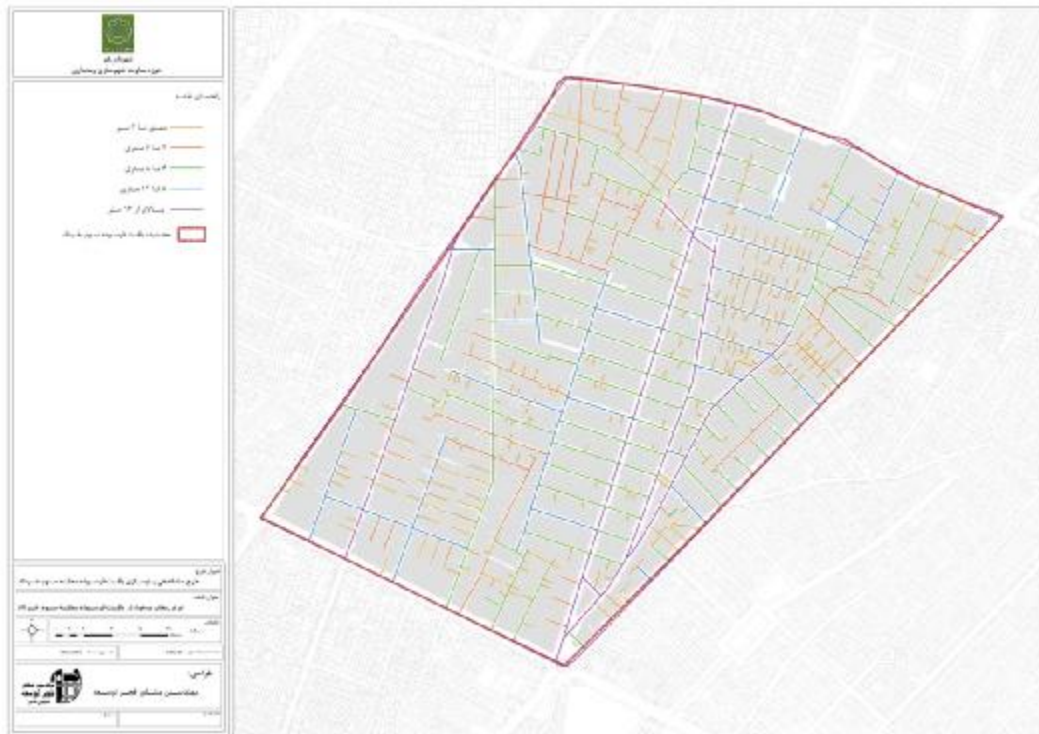
سرانه معابر با عرض‌های کمتر از 6 متر می‌تواند به عنوان یک شاخص مناسب در بحث نفوذپذیری مطرح گردد، بدین معنا که هرچه این سرانه در محدوده مورد مطالعه بیشتر باشد، نفوذپذیری بافت کمتر می‌باشد. برای این منظور با توجه به دسته بندی بالا، در این قسمت ابتدا طول معابر در هر یک از دسته‌های مذکور محاسبه شده است و با تولید شاخص سرانه معابر زیر 6 متر به مقایسه وضعیت نفوذپذیری در محدوده بافت فرسوده شهر قم مورد مطالعه پرداخته می‌شود. جدول زیر مجموع طول گذرهای محدوده را به تفکیک عرض گذر و محدوده نشان می‌دهد، ضمن آنکه عرض شبکه معابر نیز به صورت گرافیکی در تصویر زیر نمایش داده شده است. همان‌گونه که در نتایج ذیل مشخص است، 37 درصد از معابر محدوده دارای عرض زیر 6 متر هستند که نسبت با بافت‌های فرسوده مشابه عدد قابل توجهی می‌باشد. همچنین نتایج نشان می‌دهد که نفوذپذیری بافت در حد قابل قبولی قرار دارد که دلیل این امر عرض مناسب شبکه معابر می‌باشد.

جدول شماره 5-7: بررسی عرض شبکه معابر در محدوده مورد مطالعه

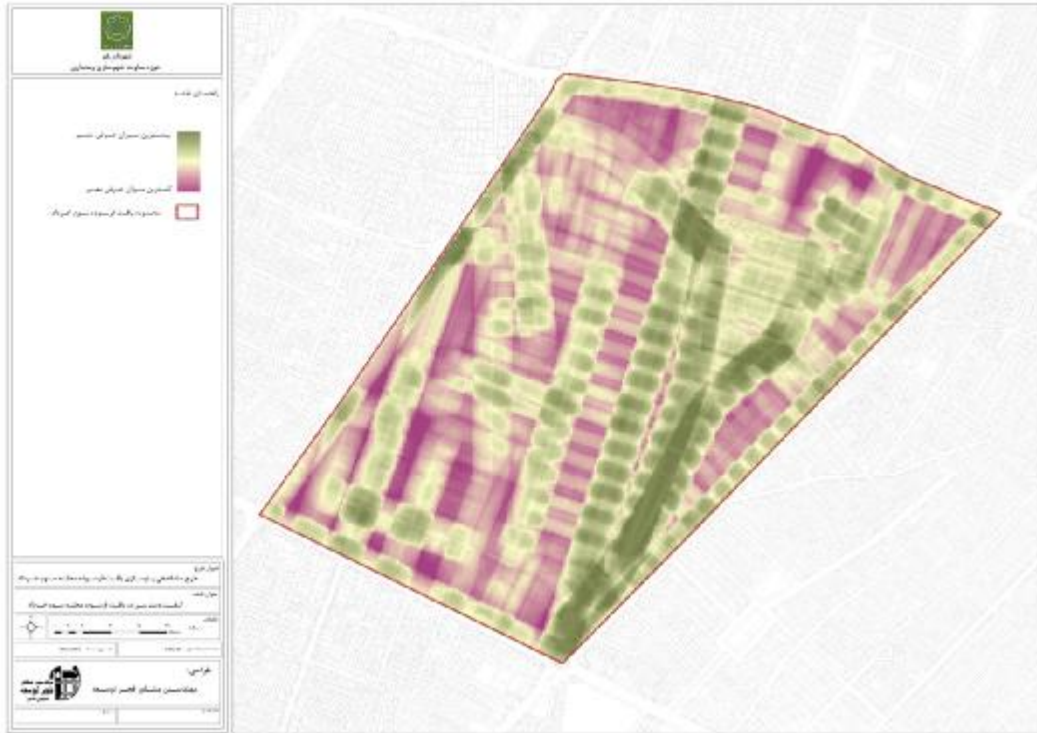
بافت فرسوده قم		عرض معبر
درصد	طول	
0.25	8937.78	0-4 متر
0.12	4464.96	4-6 متر
0.27	9768.86	6-8 متر
0.14	5019.29	8-12 متر
0.22	7871.03	بالای 12 متر
1	36061.92	مجموع



نمودار شماره 5-3: مقایسه طول معابر بر حسب عرض



نقشه شماره 5-2: عرض شبکه معابر محدوده مورد مطالعه



نقشه شماره 5-3: توزیع شبکه معابر در محدوده مورد مطالعه

3-5- تشخیص گره‌ها و فضاهای مکث و بررسی نوع و مقیاس و عملکرد آنها

در این بخش از مطالعات به بررسی احجام تردد وسایل نقلیه در شبکه معابر پیرامونی محدوده مورد مطالعه پرداخته می‌گردد. و بر اساس کیفیت تردد در محدوده، مورد مطالعه، نقاط گره‌گامی ترافیکی شناسایی می‌گردد.

یکی از نیازهای اساسی مهندسی ترافیک شناخت جامع و تشریح حرکت وسایل نقلیه یا به عبارت دیگر جریان ترافیک در جاده‌ها، خیابان‌ها و یا شبکه ترافیک است. حجم ترافیک در تقاطع‌ها و معابر شهری به عنوان یکی از پارامترهای اساسی جریان ترافیک شناخته می‌شود. اندازه‌گیری حجم ترافیک و جمع‌آوری اطلاعات درباره آن در هر محیطی مفهومی ساده دارد و آن شمارش تعداد وسایل نقلیه‌ای است که از مقطعی معین در مدت زمانی مشخص عبور می‌کنند که ممکن است به تفکیک نوع وسیله نقلیه، خط عبور، حرکت گردش و غیره دسته‌بندی شود. بنابراین باید در تنظیم آن با توجه به نکات زیر سعی کافی مبذول داشت:

- ✓ تعیین محل و زمان مناسب برای اندازه‌گیری
 - ✓ سازماندهی عملیات میدانی
 - ✓ طرح و انتخاب روش مناسب برای ثبت اطلاعات
 - ✓ انتخاب روش‌های مناسب تجزیه و تحلیل و آماده‌سازی اطلاعات برای استفاده و استخراج نتایج
 - ✓ ارائه داده‌ها در شکلی معین و مناسب برای تجزیه و تحلیل
- اندازه‌گیری حجم ترافیک به طور عمده به دو طریق دستی و یا با استفاده از وسایل خودکار صورت می‌گیرد.

به دلایل مختلف شمارش ترافیک ممکن است به صورت دستی انجام شود. اگر مدت شمارش کمتر از حدود 10 ساعت باشد استفاده از وسایل خودکار، به خصوص موقعی که باید آنها را در محل نصب کرد، ممکن است توجیه نداشته باشد. گاهی نیز اندازه‌گیری پاره‌ای اطلاعات از حجم ترافیک، نظیر طبقه‌بندی وسایل نقلیه از لحاظ نوع و عملکرد، حرکت‌های گردشی، سطح اشغال وسایل نقلیه و شمارش عابران پیاده، با روش دستی ساده‌تر است.

از ویژگی‌های شمارش دستی سهولت برنامه‌ریزی و ارزانی آن است. هزینه عمده شمارش دستی دستمزد آمارگیران و کادر خدماتی آن است. این هزینه‌ها در غالب موارد از هزینه روش خودکار یا عملکرد مشابه ارزان‌تر است.

در بسیاری موارد اندازه‌گیری حجم ترافیک با دست نه مقدور است و نه اقتصادی. در این مواقع از شمارشگرهای خودکار که ممکن است بر حسب مورد قابل حمل (تراپ پذیر) و یا ثابت (دائم) باشد استفاده می‌کنند.

دستگاه‌های شمارشگر قابل حمل، ارزان و برای آمارگیری دوره‌های طولانی‌تر از 8 ساعت مناسب است. عیب آنها آن است که نوع وسیله نقلیه و توزیع حرکت‌ها را تشخیص نمی‌دهد و لذا برای تصحیح اطلاعات جمع‌آوری شده از روش دستی استفاده می‌کنند.

شمارشگرهای خودکار معمولی یک لوله لاستیکی با هوای فشرده است که یک سر آن به کنتروری که در کنار جاده نصب شده وصل می‌شود و سر دیگر آن را با چسب مخصوص به سطح جاده ثابت می‌کنند. لوله لاستیکی باید محکم و کشیده روی سطح جاده نصب شود تا مچاله و پاره نشود.

بسیاری از شمارشگرهای جدید مجهز به نوارهای سیمی مخصوصی است که روی سطح جاده نصب می‌شود. عبور وسیله نقلیه از روی نوار باعث اتصال و ایجاد یک جریان ضعیف برق و در نتیجه یک فضای مغناطیسی می‌شود که نظیر یک شاخص عمل می‌کند. نوار معمولاً به رایانه‌ای که در کنار جاده قرار دارد متصل می‌شود و اطلاعات را که برای آنالیز و برنامه‌ریزی لازم است همزمان ضبط و ثبت می‌شود.

پاره‌ای از دستگاه‌های جدید قادر است وسایل نقلیه را از لحاظ عملکرد طبقه‌بندی کند. نوع وسیله نقلیه، سرعت، طول و تعداد محورها را شمارش کرده و از این لحاظ طبقه‌بندی نماید و به طور مستقیم به کامپیوتر، متصل شده و نتایج را بر روی صفحه مانیتور منعکس نماید.

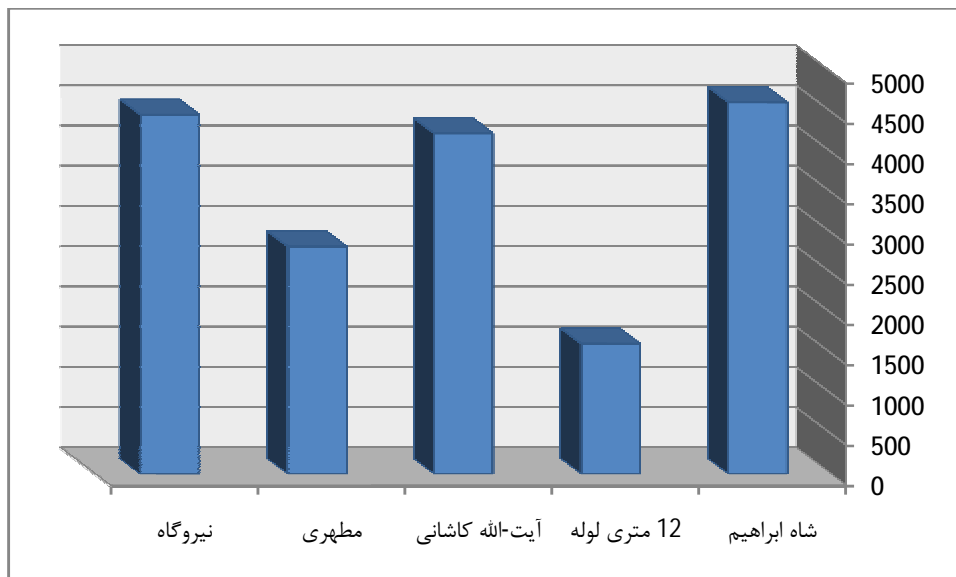
روش معمول دیگر استفاده از کاست ویدیویی است. از دوربین و نوارهای ویدیویی، به ویژه موقعی که لازم است چند پارامتر همزمان اندازه‌گیری شود، استفاده می‌گردد. اطلاعات جمع‌آوری شده در آزمایشگاه استخراج و ویرایش می‌شود و در نتیجه به کامپیوتر داده می‌شود. اندازه‌گیری با دوربین این مزیت را دارد که از طریق آن می‌توان مکان و اندازه‌گیری‌ها را دو مرتبه مشاهده کرد و زمان واقعی و برداشتی از مشاهدات را پیوسته در اختیار

داشت. استفاده از دوربین و نوار ویدیویی روشی نسبتاً ارزان است و نیروی انسانی کمی لازم دارد. علاوه بر آن ملاحظه مستقیم اطلاعات در آزمایشگاه یا دفتر کار دقیق‌تر از برداشت مستقیم و ثبت آن در محل است.

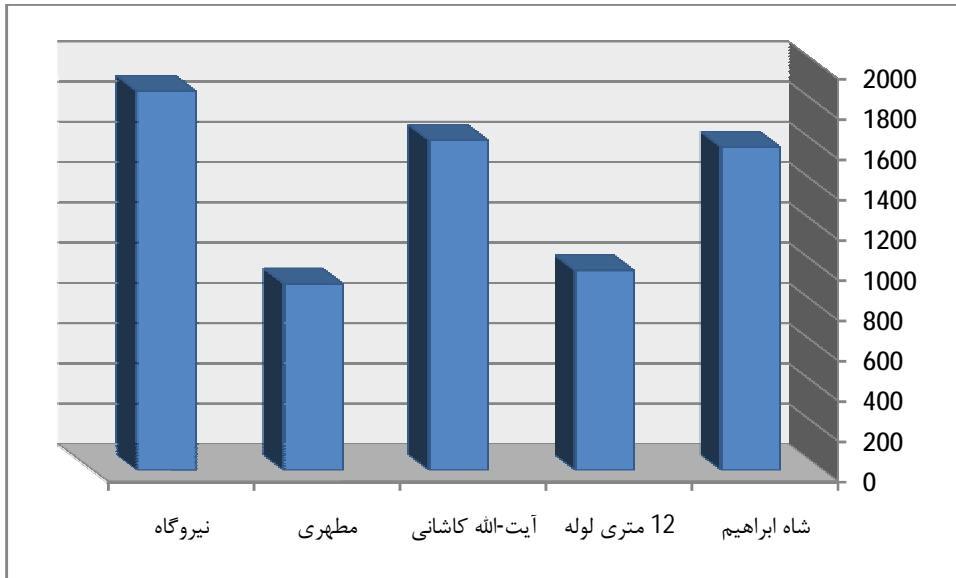
نحوه آمارگیری در محدوده بافت فرسوده قم به این صورت بوده است که در هر نقطه از ساعت 7 صبح تا ساعت 20 شب دوربین‌های فیلمبرداری مستقر شده و احجام تردد عابرین پیاده و وسایل نقلیه شمارش شده است. نتایج پردازش شده نشان می‌دهد که ساعت اوج تردد در این محدوده ساعت 17:15 تا 18:15 می‌باشد. بر این اساس نتایج حاصل از آمارگیری در قالب جدول و نمودارهای زیر ارائه می‌گردد.

جدول شماره 5-8: میزان تردد وسایل نقلیه و عابرین پیاده در شبکه معابر محدوده مورد مطالعه

ردیف	نام محور	جهت تردد	همسنگ سواری	همسنگ پیاده
1	شاه ابراهیم	شرق به غرب	2122	890
		غرب به شرق	2497	716
2	12 متری لوله	شمال به جنوب	798	546
		جنوب به شمال	821	447
3	آیت‌الله کاشانی	شمال به جنوب	2156	764
		جنوب به شمال	2077	876
4	مطهری	شمال به جنوب	1467	450
		جنوب به شمال	1359	477
5	نیروگاه	شرق به غرب	2346	924
		غرب به شرق	2119	960

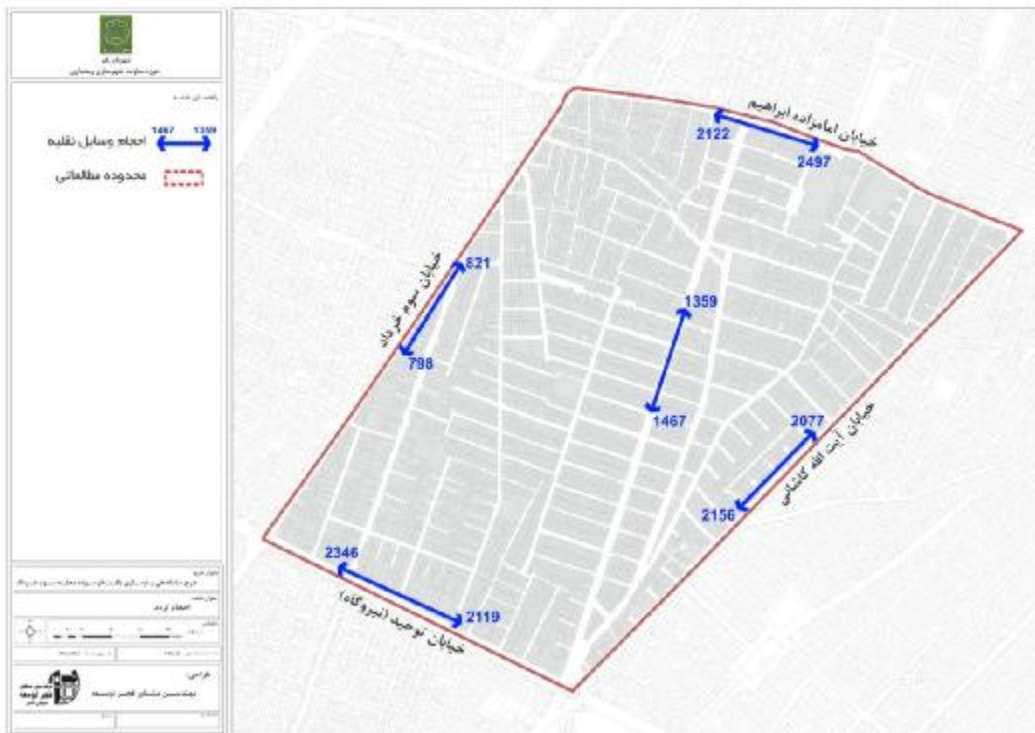


نمودار شماره 5-4: مقایسه احجام تردد وسایل نقلیه در محورهای محدوده طرح

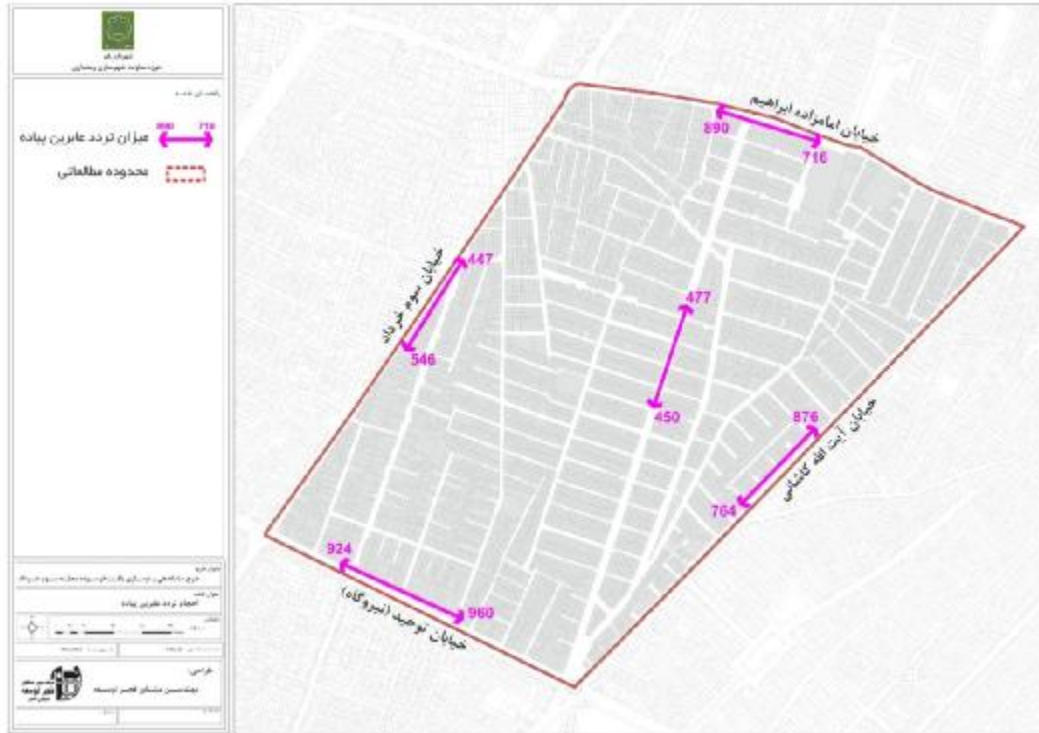


نمودار شماره 5- 5: مقایسه احجام تردد عابرین پیاده در محورهای محدوده طرح

همان‌گونه که در نمودارهای بالا مشاهده می‌گردد، بیشترین میزان تردد وسایل نقلیه در خیابان شاه-ابراهیم مشاهده می‌گردد، همچنین بیشترین میزان تردد عابرین پیاده نیز در خیابان نیروگاه جریان دارد. خیابان مطهری کمترین میزان احجام تردد وسایل نقلیه را به خود اختصاص داده است. در ادامه این وضعیت به صورت گرافیکی در محدوده شبکه معابر محدوده مورد مطالعه نمایش داده شده است.



نقشه شماره 5- 4: احجام تردد وسایل نقلیه در شبکه معابر محدوده



نقشه شماره 5-5: تردد عابرین پیاده در شبکه معابر محدوده

ظرفیت راه‌های شریانی درجه 2 بر اساس ظرفیت تقاطع‌های آن تعیین می‌شود. بدون در دست داشتن وضعیت هندسی تقاطع‌ها و طرز کنترل ترافیک آنها، نمی‌توان میزانی از ظرفیت این راه‌ها با تقریب قابل قبول برای طراحی به دست آورد. اما برای مطالعات برنامه‌ریزی و امکان‌سنجی می‌توان از رابطه زیر برای تخمین میزان ظرفیت هر خط از راه‌های شریانی درجه 2 به دست آورد.

$$C = 1400 \frac{g}{c} K_1 K_2$$

که در آن:

C : ظرفیت طراحی یک خط از راه شریانی درجه 2، بر حسب وسیله نقلیه در ساعت

K_1 : ضریب تعدیل مربوط به وضعیت ایستادن وسایل نقلیه برای پیاده و سوار کردن مسافر

K_2 : ضریب تعدیل مربوط به وضعیت پارکینگ حاشیه‌ای

$\frac{g}{c}$: نسبت زمان سبز به زمان دور چراغ راهنما در جهت راه مورد نظر است.

مقدار C در فرمول فوق بر حسب ترکیب متوسطی از وسایل نقلیه به دست آمده است. بنابراین برای استفاده از این فرمول، تبدیل وسایل نقلیه به معادل سواری آنها ضروری به نظر می‌رسد. مقدار K_1 و K_2 از جدول‌های

مربوطه، برای همه معابر به دست آمده است. لازم به توضیح می‌باشد که سطح سرویس معابر با عملکرد محلی بر اساس ضوابط مربوط به این معابر مطابق با آیین‌نامه راه‌های شهری محاسبه می‌گردد.

بر اساس ظرفیت محاسبه شده در مرحله اول، سطح سرویس شبکه معابر محدوده مورد مطالعه بر اساس جدول زیر تعیین می‌گردد.

جدول شماره 5-9: سطح سرویس معابر با توجه به نسبت V/C

سطح سرویس	نسبت حجم به ظرفیت
A	0-0/2
B	0/2-0/4
C	0/4-0/6
D	0/6-0/8
E	0/8-1/1
F	$>1/1$

با توجه به موارد یاد شده در این قسمت سطح سرویس شبکه معابر مورد محاسبه قرار گرفته است. در جدول زیر نتایج این محاسبات ارائه شده است. همان‌گونه که در جدول زیر ملاحظه می‌گردد، معابر محدوده بافت فرسوده شهر قم غالباً در وضعیت متعادلی قرار دارند (سطوح سرویس E و D). با نزدیک‌تر شدن به تقاطع‌های پیرامون محدوده بافت، وضعیت سطوح سرویس در حالت نامتعادل‌تری قرار می‌گیرد.

جدول شماره 5-10: ظرفیت و سطوح سرویس معابر محدوده حرم مطهر

ردیف	نام محور	جهت تردد	حجم به ظرفیت	سطح سرویس
1	شاه ابراهیم	شرق به غرب	0.85	E
		غرب به شرق	1.00	E
2	12 متری لوله	شمال به جنوب	0.70	D
		جنوب به شمال	0.72	D
3	آیت‌الله کاشانی	شمال به جنوب	0.86	E
		جنوب به شمال	0.83	E
4	مطهری	شمال به جنوب	0.59	C
		جنوب به شمال	0.54	C
5	نیروگاه	شرق به غرب	0.94	E
		غرب به شرق	0.85	E



نقشه شماره 5-6: سطوح سرویس شبکه معابر در محدوده مورد مطالعه شهر قم

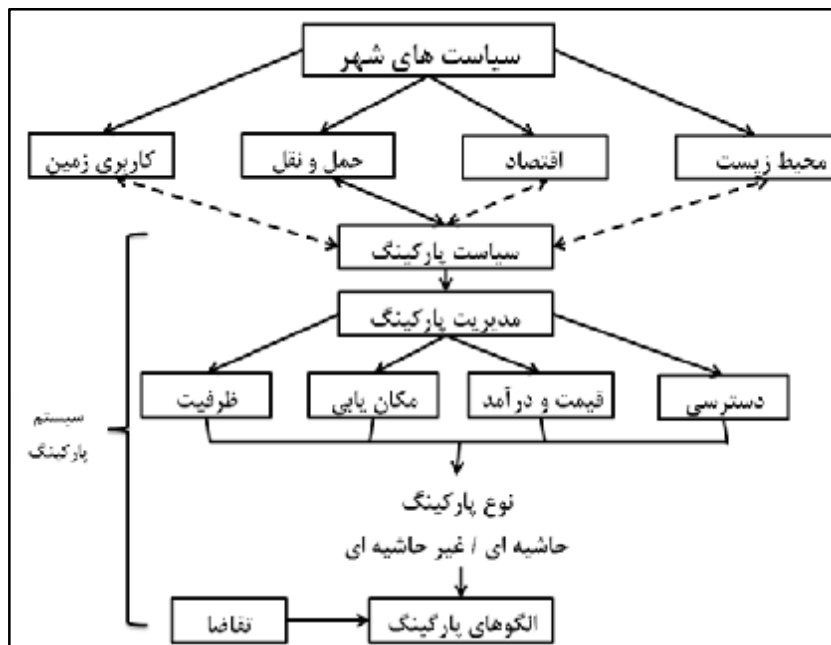
4-5- مطالعات وضعیت پارکینگ‌ها (موجود و پیشنهادی)

هر ساله بر تعداد وسایل نقلیه در خیابان‌های شهرهای بزرگ افزوده می‌شود و انتظار می‌رود که این افزایش در آینده نیز ادامه داشته باشد. از طرفی انتهای هر سفر شهری، با هر هدفی که باشد، به توقف ختم می‌شود، به طوری که هر وسیله نقلیه شهری، تنها بین 5 تا 10 درصد از عمر مفید خود را در حرکت سپری می‌کند و بقیه عمر خود را در جایی توقف است و فضایی را اشغال می‌کند. از این‌رو تسهیلات پارکینگ یکی از ارکان اصلی سیستم حمل و نقل شهری محسوب شده و تامین امکانات لازم برای طیف وسیعی استفاده‌کننده‌های آن، با اهداف سفر مختلف از اهمیت زیادی، در مدیریت شهری برخوردار می‌باشد.

عدم وجود فضای کافی پارکینگ برای اتومبیل‌ها در مناطق مرکزی شهرها، در بعضی موارد تبعات اجتماعی زیادی را به دنبال داشته است که از آن جمله می‌توان به افزایش زمان سفر، مسافت سفر و آلاینده‌های زیست-محیطی ناشی از پیدا نکردن فضای پارک خالی و سرگردانی رانندگان اشاره کرد.

در راستای حل معضلات پارکینگ دو دسته راهکار وجود دارد: دسته اول، راهکارهای کوتاه‌مدت هستند که به طور عمده از نوع مدیریتی است. این راهکارها هزینه مالی زیادی نداشته و بیشتر دارای هزینه‌های اجتماعی می‌باشند. دسته دوم راهکارهای بلندمدت است که به طور عمده منجر به احداث مجتمع‌های پارکینگ هم‌سطح یا چندطبقه می‌شود. هزینه‌های احداث این پروژه‌ها غالباً زیاد است. با توجه به مطالب ذکر شده در خصوص

اهمیت تسهیلاک پارکینگ در سیستم حمل و نقل شهری و هزینه‌های اقتصادی-اجتماعی ناشی از اجرای پروژه-های پارکینگ، لزوم انجام مطالعات پارکینگ در جهت ارائه سناریو بهینه، بدیهی به نظر می‌رسد.



نمودار شماره 5-6: فرآیند جانمایی و طراحی پارکینگ

اغلب پارکینگ‌های مجتمع و گاراژها قبل از سال 1920 به وجود آمدند. در آن زمان حمل و نقل عمومی سرویس‌دهی مناسبی به مراکز خرید و محل‌های کار انجام می‌داد و اغلب سفرها با وسایل نقلیه‌ای مانند درشکه، انجام می‌گرفت و پارک کنار خیابانی بسیار محدود بود. تحول در گاراژها در سال‌های دهه 1920 شروع شد. در آن دهه گاراژها در مراکز اصلی شهر ساخته شدند و شاغلین و کسبه که روز به روز بر تعداد و استفاده آنها از اتومبیل شخصی افزوده می‌شد، در گاراژها اتومبیل خود را پارک می‌کردند. البته توجه به گاراژها و پارک اتومبیل در این مکان‌ها به خاطر آسیب‌رسانی افراد مزاحم به اتومبیل‌ها نیز بود. همچنین داخل این گاراژها خدماتی مانند رنگ اتومبیل و تعمیرات ارائه می‌شد. در بعضی مواقع هزینه‌های احداث گاراژها به عهده استفاده‌کنندگان از آنها بود.

بعد از جنگ جهانی دوم بزرگترین تحول در گاراژها به وجود آمد. در این سال‌ها قیمت زمین در مراکز اصلی شهر بالا رفته، احساس نیاز نسبت به استفاده بهینه از فضای پارک به وجود آمد که مشاوران احداث پارکینگ‌ها در این زمینه تحقیقاتی آغاز نمودند. تحول بعدی در سال‌های 1940 تا 1960 بود. در این سال‌ها گاراژها برای سرویس-دهی به فروشگاه‌های مرکزی شهر ساخته شدند. در دهه 1950 گاراژها از لحاظ طراحی و نحوه اداره شبیه به دهه 1920 بودند و توجه بیشتر به هنگام ورود و خروج اتومبیل‌ها بود که تاثیر زیادی بر روی ترافیک خیابان‌های اطراف نداشته باشند.

در طی سال‌های فوق‌بذلیل افزایش جمعیت و بزرگتر شدن اتومبیل‌ها کارایی گاراژها 30 تا 50 درصد پایین آمد. بدین دلیل تصمیم گرفته شد که دیوارهای حائل بین اتومبیل‌ها در پارکینگ‌ها را حذف نمایند.

از اواسط دهه 1960 تا به حال پارکینگ‌ها انواع مختلفی پیدا نموده‌اند. امروزه ما شاهد آن هستیم که برای هر نوع مکانی مثلاً هتل‌ها، استادیوم‌ها، بیمارستان‌ها و... نوع به خصوص از پارکینگ طراحی می‌شود و ابعاد و ظرفیت مورد استفاده بستگی به مکان و محلی دارد که پارکینگ برای ارائه تسهیلات به آن، ساخته شده است.

با توجه به برداشته‌ها و بازبذیده‌های صورت گرفته در محدوده مورد مطالعه بافت فرسوده شهر قم، در وضع موجود هیچ فضای پارکینگ و باراندازی وجود ندارد، اما در حوزه‌های پیراونی سایت به ویژه با نزدیک شدن به سمت حرم مطهر، پارکینگ‌های همگانی وجود دارد که طبیعتاً نمی‌تواند مورد استفاده محدوده مورد مطالعه این مهندسی‌ن مشاور قرار گیرد. ازین‌رو در این بخش از مطالعات با توجه به نرخ کاربری‌ها نسبت به برآورد میزان تقاضای پارکینگ اقدام می‌گردد. لازم به توضیح است که عرضه پارکینگ در وضع موجود در محدوده به طور عمومی به صورت پارک حاشیه‌ای در معابر اصلی می‌باشد و تعداد محدودی از کوچه‌ها نیز در این عرضه سهیم هستند، چراکه غالب معابر بافت از عرض اندکی برخوردار می‌باشند. جدول زیر سطوح محدوده مورد مطالعه را نشان می‌دهد.

یکی از روش‌های تخمین تقاضای پارکینگ استفاده از جداول آماری است که بدین منظور تهیه شده‌اند. در این روش میزان پارکینگ مورد تقاضا برای هر نوع کاربری از این جداول استخراج شده، سپس با توجه به تعداد کاربری‌ها در منطقه مورد نظر، تقاضای پارکینگ در آن ناحیه محاسبه می‌شود. در این روش باید اطلاعات لازم از کاربری‌های موجود جمع‌آوری گردد و سپس بر اساس وضعیت کاربری‌ها و استفاده از جدول شورای عالی معماری و شهرسازی کشور، اقدام به محاسبه پارک حاشیه‌ای شود. البته لازم به توضیح است که این جداول بر اساس مطالعات موردی در مناطق گوناگون تهیه شده است و الزاماً نباید این اعداد مبنای محاسبات قرار گیرد، بلکه باید با توجه به وضعیت هر منطقه و نظرات کارشناسی، این ضرایب تعدیل و کالیبره گردد.

علاوه بر روش فوق، از ملاحظات ارائه شده در کتاب ترافیک پیشرفته مک-شینز استفاده شده است که در زیر بدان اشاره می‌گردد. ایجاد پارکینگ به حداکثر تعداد مشاهده شده فضاهای پارکینگ اشغال شده ارتباط دارد که متغیری جایگزین به جای اندازه و سطح فعالیت کاربری زمین مورد نظر به حساب می‌آید. مطالعات اخیر که در مرجع مفاهیم پارکینگ ارائه شده است، دو نوع متغیرهای ارجح و جایگزین برای تعیین نرخ ایجاد پارکینگ استفاده کرده‌اند. این متغیرها در ادامه نشان داده شده‌اند.

جدول شماره 5- 11: سطوح کاربری‌های موجود محدوده مورد مطالعه

کاربری	تعداد قطعات	مساحت (متر مربع)
تجاری	۱۰۲	۱۵۵۷۲.۰۵
مذهبی تجاری	۱	۵۰۶.۵۹
آموزشی	۱۳	۱۸۹۲۴.۴۷
اداری	۴	۹۴۰۰.۴۷
انبار	۳	۳۵۷.۶۷
بایر	۸۶	۱۹۷۷۵.۰۰
بهداشتی	۱	۳۰۴.۱۰
تاسیسات و تجهیزات	۳۰	۸۵۵۰.۵۸
تجاری	۲۵	۲۴۴۴.۶۳
دامپروری	۷	۱۰۳۰.۴۰
درمانی	۶	۲۸۳۶.۰۸
سبز و پارک	۴	۳۲۱۴.۱۲
فرهنگی	۱	۲۲۸.۷۱
کارگاهی صنعتی	۳۱	۸۶۶۳.۱۷
مختلط	۶۳	۱۰۹۵۸.۲۵
مذهبی	۲۵	۱۲۰۸۷.۷۴
مسکونی	۴۵۶۶	۴۹۹۱۹۳.۷۰
مسکونی تجاری	۱۰۴۳	۱۲۳۹۹۵.۶۹
مسکونی تجاری کارگاهی	۲۱	۳۹۳۶.۳۶
مسکونی درمانی	۱	۱۲۸.۱۷
مسکونی کارگاهی	۲	۳۵۷.۴۱
نظامی_ انتظامی	۴	۸۷۲.۷۶
ورزشی	۲	۱۵۹۲.۴۱

خلاصه‌ای از نرخ‌های ایجاد پارکینگ و روابط آن‌ها در جدول زیر نشان داده شده است. جدول زیر، تنها نمونه‌ای از اطلاعات ایجاد پارکینگ از مرجع ایجاد پارکینگ را نشان می‌دهد. اطلاعات مربوط به کاربردهای دیگر در این مرجع ارائه شده است، لیکن این اطلاعات بر اساس نمونه‌گیری‌های بسیار کوچک مبتنی هستند. حتی برای آن دسته از کاربری‌های زمین که در جدول ارائه شده است، تعداد محل‌هایی که برای کالیبراسیون انتخاب شده‌اند، همیشه مناسب نبوده است و مقادیر R^2 اغلب دلالت بر تغییرپذیری زیاد در مشخصات پارکینگ دارد.

جدول شماره 5- 12: واحدهای مرسوم در تعیین میزان تأمین پارکینگ

تعداد مطالعات	R^2	معادله b	به ازاء	نرخ میانگین	کاربری زمین a
11	0/962	$P = 1.32X - 53.0$	واحد مسکونی	1/21	مسکونی- آپارتمان با ارتفاع کم/متوسط
7	0/516	$P = 0.34X + 105.0$	واحد مسکونی	0/88	مسکونی- آپارتمان با ارتفاع زیاد
32	0/908	$P = 1.29X - 23.0$	واحد مسکونی	1/11	مسکونی- مالکیت مشترک
22	0/498	$\ln P = 0.71 \ln X + 1.42$	اتاق	0/81	مجموعه هتل
10	0/496	$P = 0.42X + 70.0$	اتاق	0/89	متل-w/رستوران/محل استراحت
4	0/854	$P = 0.37X + 11.0$	اتاق	0/51	متل-w/o/رستوران/محل استراحت
8	0/774	$\ln P = 0.94 \ln X + 0.54$	1000 فوت مربع GFA	1/55	صنعتی- سبک
5	0/763	$\ln P = 1.38 \ln X - 2.10$	1000 فوت مربع GFA	1/48	صنعتی- پارک صنعتی
20	0/961	$P = 1.02X + 51.0$	1000 فوت مربع مساحت ساختمان	1/59	صنعتی- کارخانه‌ای
20	0/637	$\ln P = 0.95 \ln X + 0.81$	تخت	1/79	درمانی- بیمارستان
40	0/958	$\ln P = 0.82 \ln X + 1.81$	1000 فوت مربع مساحت ساختمان	4/11	درمانی- پزشکی / دندانپزشکی
207	0/870	$\ln P = 0.93 \ln X + 1.253$	1000 فوت مربع مساحت ساختمان	2/79	دفتر- دفتر عمومی
24	0/906	$P = 2.58X - 14.03$	1000 فوت مربع مساحت ساختمان	2/52	دفتر- پارک اداری
141	0/939	$\ln P = 1.173 \ln X + 0.064$	1000 فوت مربع GLA	3/97	خرید- مرکز خرید
34	0/472	$P = 15.35X - 23.0$	1000 فوت مربع GLA	15/89	رستوران- رستوران کیفی
11	0/928	$P = 9.54X - 2.0$	1000 فوت مربع GLA	9/08	رستوران- رستوران خانوادگی
11	0/837	$P = 0.50X - 322.0$	صندلی	0/26	تفریحی- سالن سینما
43	0/574	$\ln P = 0.72 \ln X + 2.35$	1000 فوت مربع GLA	4/37	تفریحی- کلوب ورزشی
8	0/849	$P = 0.495X - 4.0$	شرکت کننده	0/43	مذهبی- کلیسا یا کنیسه

a تأمین پارکینگ نشان داده شده برای روز اوج در هفته.

b شاخص P بیانگر تعداد اوج فضاهای پارک اشغال شده و X متغیری است که بر اساس اطلاعات ستون «به ازاء» تعیین می‌شود.

بر اساس محاسبات صورت گرفته، در مجموع در محدوده مورد مطالعه بافت فرسوده قم نیاز به تأمین حدوداً 8660 واحد پارکینگ می‌باشد. از این میزان پارکینگ تعداد 5945 واحد اختصاص به واحدهای مسکونی دارد. بر این اساس تعداد تقاضای پارکینگ که باید در قالب پارکینگ‌های همگانی تأمین گردد به میزان 2714 واحد خواهد بود. از این میزان تقاضا پیشبینی می‌گردد که تعداد حدودی 1500 واحد پارکینگ به صورت پارک حاشیه‌ای تأمین شود و مابقی در قالب پارکینگ‌های مجتمع.

5-5- امکان سنجی تقویت پیاده‌مداری در حوزه مداخله

در خصوص تردد عابرین پیاده، معیارهای کمی سطوح سرویس عبارتند از: میانگین مساحت موجود برای هر عابر در جریان ترافیک پیاده، متوسط سرعت، حجم تردد و نسبت حجم به ظرفیت. کتاب راهنمای ظرفیت راه‌ها حداکثر ظرفیت عملی پیاده‌رو را برابر 72 نفر در هر متر عرض بر دقیقه معرفی کرده است که این ظرفیت در سطح سرویس E به دست می‌آید.

مفهوم سطح سرویس مطابق ضوابط HCM می‌تواند به عنوان یک روش مناسب در طبقه‌بندی و توصیف جریان ترافیک و به ویژه ترافیک پیاده مورد استفاده قرار گیرد؛ ولی در تعیین قطعی ضوابط کمی و کیفی باید شرایط خاص و بومی حاکم بر محیط پیاده روی در نظر گرفته شده و تعدیل‌های لازم صورت گیرد. با توجه به مطالعه روابط جریان ترافیک پیاده در شهر تهران می‌توان سطح سرویس پیاده‌روها در شرایط کشور ایران را مطابق جدول زیر طبقه‌بندی نمود. همان‌طور که ملاحظه می‌شود در این جدول حداکثر حجم عبور برابر 68 نفر بر دقیقه در هر متر عرض موثر پیاده‌رو است که به عنوان ظرفیت عملی پیاده‌رو در نظر گرفته می‌شود. این ظرفیت عملی حدود 17 درصد کمتر مقدار متناظر در HCM است که این اختلاف ناشی از بیشتر بودن سرانه فضای حرکت مطلوب عابران ایرانی و همچنین کمتر بودن میانگین سرعت پیاده‌روی آنهاست.

جدول شماره 5-13: معیارهای پیشنهادی برای سطح سرویس معابر پیاده در شرایط کشور ایران

سطح سرویس	فضای حرکت (متر مربع بر نفر)	میانگین سرعت (متر بر دقیقه)	نرخ تردد عابر (نفر بر دقیقه بر متر)	نسبت حجم به ظرفیت V/C
الف	≥ 6	≥ 76	≤ 13	$\leq 0/18$
ب	≥ 4	≥ 74	≤ 19	$\leq 0/27$
ج	$\geq 2/6$	≥ 71	≤ 27	$\leq 0/4$
د	$\geq 1/6$	≥ 65	≤ 41	$\leq 0/6$
ه	$\geq 0/6$	≥ 40	≤ 68	≤ 1
و	$< 0/6$	< 40	متغیر	

برای تعیین سطح سرویس تسهیلات پیاده‌روی با توجه به حجم تردد و عرض کریدور روش‌های مختلفی از جمله "مدل شبه هیدرولیکی جریان عابران پیاده"، "مکان- زمان"، روش تحلیل تقاطع‌های بدون چراغ و... وجود دارد. مدل شبه هیدرولیکی جریان بر فرض یکنواختی و پیوستگی تردد و تا حدی حرکت هدفمند پیاده‌ها استوار است. در صورتی که جریان غیریکنواخت و ناپیوسته باشد، از روش مکان- زمان استفاده می‌گردد.

در صورتی که تعیین سطح سرویس پیاده‌رو برای یک حجم عبور و عرض معبر معلوم مدنظر باشد، با تقسیم حجم تردد عابر در واحد زمان (دقیقه) به عرض موثر پیاده‌رو نرخ تردد در دقیقه بر متر عرض به دست می‌آید و با استفاده از جدول بالا سطح سرویس پیاده‌رو مشخص می‌گردد.

از جمله موارد دیگری که در تحلیل و تعیین سطح سرویس پیاده‌روها لحاظ شده، تاثیر حرکات دسته‌ای در جریان ترافیک است. گروه‌ها عمدتاً در اثر تجمع عابران در گوشه‌های تقاطع‌ها در مدت زمان قرمز چراغ راهنمایی

و یا نزدیکی تسهیلات حمل و نقل عمومی در اثر پیاده شدن افراد از وسایل نقلیه عمومی ایجاد می‌شوند. در این بخش این اثر به صورت کامل در نظر گرفته شده است. زیرا عابرانی که از گذرگاه‌های عرضی عبور می‌کنند تا زمان یافتن فاصله عبور بحرانی منتظر می‌مانند و با ایجاد شدن این فاصله به صورت دسته‌ای از عرض خیابان عبور می‌کنند. در کتاب HCM برای در نظر گرفتن اثر دسته‌بندی در پیاده‌روها توصیه شده است که در حجم‌های بزرگتر از 1/65 نفر در دقیقه بر هر متر عرض به میانگین حجم تردد عابران به میزان 13 نفر در دقیقه بر متر عرض اضافه شود.

بر اساس احجام تردد عابرین پیاده برداشت شده در مراحل گذشته و بر اساس روند یاد شده در بالا، در این قسمت، سطوح سرویس گذرگاه‌های عابرین پیاده در معابر محدوده حرم مطهر تعیین و ارائه شده است. جدول زیر نتایج مذکور را نشان می‌دهد.

همان‌گونه که در جدول زیر ملاحظه می‌گردد، سطوح سرویس گذرگاه‌های عابرین پیاده در محدوده مورد مطالعه نشان می‌دهد که با مجاورت و نزدیکی به محدوده قدسی حرم به شکل محسوسی حجم تردد عابرین پیاده افزایش می‌یابد و به تبع آن سطوح سرویس این گذرگاه‌ها به شدت در وضعیت بحرانی قرار می‌گیرد.

جدول شماره 5- 14: سطوح سرویس گذرگاه‌های عابر پیاده در شبکه معابر پیرامون حرم مطهر

ردیف	نام محور	جهت تردد	نفر بر دقیقه-متر	سطح سرویس
1	شاه ابراهیم	شرق به غرب	42.13	E
		غرب به شرق	40.19	D
2	12 متری لوله	شمال به جنوب	32.22	D
		جنوب به شمال	30.45	D
3	آیت‌الله کاشانی	شمال به جنوب	21.49	C
		جنوب به شمال	22.73	C
4	مطهری	شمال به جنوب	18.00	B
		جنوب به شمال	18.30	B
5	نیروگاه	شرق به غرب	43.27	E
		غرب به شرق	43.67	E

به صورت عمومی در محدوده مورد مطالعه در نزدیکی تقاطع‌های معابر اصلی نظیر خیابان مطهری، کاشانی، شاه-ابراهیم و نیروگاه، سطح سرویس سواره و پیاده در وضعیت مناسبی قرار ندارد. اما در داخل بافت تقریباً وضعیت تردد مناسب می‌باشد. البته این موضوع به معنای نبود معضلات و مشکلات تردد داخل بافت نمی‌باشد، چراکه هرچند حجم تردد سواره و پیاده در داخل معابر داخلی بافت فرسوده قم چندان قابل توجه نیست، اما به دلیل نبود عرض مناسب معابر، نبود عرض مناسب گذرگاه‌های عابر پیاده (در خیلی از موارد نبود این تسهیلات) و روسازی نامناسب، وضعیت تردد به صورت آشفته و غیر استاندارد صورت می‌پذیرد.



نقشه شماره 5-7: سطوح سرویس گذرگاه‌های عابر پیاده در شبکه معابر پیرامون حرم مطهر

در این بخش از مطالعات، ملاحظه شد که بر اساس احجام تردد عابرین پیاده در معابر محدوده بافت فرسوده قم، سطوح سرویس گذرگاه‌های عابر پیاده مورد سنجش قرار گرفته است. در بسیاری از معابر اصلی محدوده مورد مطالعه، به علت کیفیت نامطلوب پیاده‌روها و همچنین بعضاً نبود تسهیلات پیاده‌روی، سرریز عابرین پیاده به بخش سواره خیابان انتقال یافته و علاوه بر ایجاد تاخیر در جریان سواره، سبب کاهش ایمنی تردد پیاده می‌گردد. با توجه به نقشه فوق، در ذیل پیشنهادات در خصوص تقویت جریان پیاده در معابر بافت فرسوده شهر قم، پیشنهادات لازم ارائه شده است. در معابر محلی بافت اولویت با غلبه جریان پیاده بر جریان سواره بوده و در معابر اصلی تر محدوده اولویت با ایمن‌سازی تردد عابرین پیاده بوده است.



نقشه شماره 5-8: پیشنهادات در خصوص تقویت جریان‌های پیاده در محدوده بافت فرسوده قم

6- بررسی کیفیت‌های زیست‌محیطی مؤثر بر محدوده

در حال حاضر مباحث زیست‌محیطی و مطالعه شرایط طبیعی یک محدوده در کلیه طرح‌های شهری جایگاه ویژه‌ای یافته است. توجه به ارزش‌ها و یا تنگناهای اقلیمی امکان استفاده از قابلیت‌های محیطی یک منطقه و یا برعکس، امکان‌گریز از مشکلات اقلیمی و زیست‌محیطی را فراهم می‌کند.

این بخش از مطالعات ضمن جمع‌آوری اطلاعات کلی در مورد وضعیت آب و هوایی و اقلیمی شهر قم و همچنین تنگناها و نقاط قوت زیست‌محیطی این شهر نگاهی به محدوده سوم خرداد دارد و سعی دارد پس از طرح هر موضوع مطالعاتی در رابطه با شهر قم همان خصوصیات را در منطقه بررسی نموده و در پایان هر بخش به جمع‌بندی شرایط محدوده سوم خرداد می‌پردازد.

کلیه مطالب مربوط به شناخت قم از منابع در دسترس اینترنتی و کتابخانه‌های استخراج شده‌اند. موضوعات مورد مطالعه در این بخش شامل

- 1-1- بررسی پارامترهای اقلیمی و پوشش گیاهی محدوده سوم خرداد
- 2-1- بررسی مسائل زمین‌شناسی بر مبنای مطالعات ریزپهنه‌بندی زلزله شهر قم

1-3- مطالعات آلودگی‌های هوایی، دیداری، صوتی، بو، آب و خاک و بهداشت محیط (بررسی انواع آلودگی‌های زیست محیطی)

6-1- بررسی پارامترهای اقلیمی و پوشش گیاهی محدوده سوم خرداد

مقدمه

فرم کلی شهر، جهات توسعه، پراکندگی عملکردی، شبکه‌های ارتباطی، ترتیب جغرافیایی، ویژگی‌های تاریخی، اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی و ... از عوامل و پارامترهایی هستند که دید کلی را نسبت به شهر مورد نظر و مورد طراحی به دست می‌دهند.

از آنجا که مطالعات اقلیمی در مبحث طراحی، دستیابی به راهبردهای عملی به منظور استفاده بهینه از شرایط اقلیمی است، بنابراین بر مبنای نتایج حاصل از مطالعات، موضوعات زیر مورد توجه باید قرار گیرند:

1- کاهش اتلاف حرارت در ساختمان‌ها

2- کاهش تأثیر باد در اتلاف حرارت ساختمان‌ها

3- بهره‌گیری از انرژی خورشیدی

4- محافظت ساختمان‌ها در برابر آفتاب

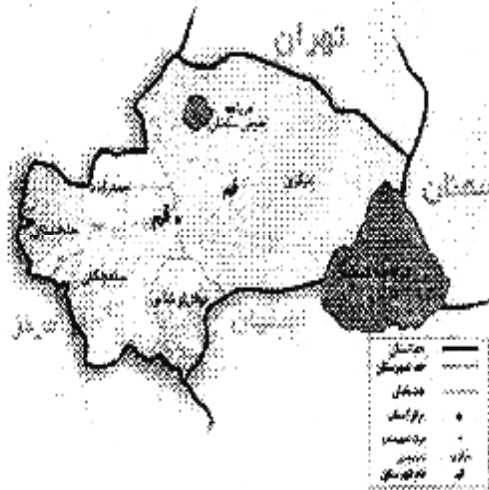
5- بهره‌گیری از نوسان روزانه دما

به منظور تأمین هماهنگی هرچه بیشتر محیط شهری با شرایط اقلیمی، توصیه‌هایی را می‌توان به شرح زیر تدوین کرد:

- تعیین بهترین فرم ساختمانی و تعیین نسبت بهینه‌ی سطوح نما با توجه به ضریب اتلاف حرارت هر یک از نماهای ساختمانی به منظور کاهش اتلاف حرارت
- تعیین ابعاد و جهت مناسب نورگیرها و بررسی احتمال نیاز به سایبان در جهات آفتاب‌گیر، به منظور کنترل نفوذ آفتاب در ماه‌های گرم
- انتخاب مصالح ساختمانی مناسب، به منظور جلوگیری از اتلاف حرارت
- استفاده از گیاهان مناسب، در جهت‌های مناسب برای کاهش سرعت باد و نیز آلودگی هوا.

6-1-1- موقعیت جغرافیایی شهر قم

شهر قم با مساحتی حدود 11240 هکتار و با مختصات 34 درجه و 8 دقیقه تا 35 درجه و 11 دقیقه عرض جغرافیایی و 50 درجه و 6 دقیقه تا 52 درجه و 3 دقیقه طول جغرافیایی قرار گرفته است. این استان تقریباً در مرکز ایران واقع شده و از شمال به استان تهران، از شرق به استان سمنان و دریاچه نمک و دشت کویر، از جنوب به استان اصفهان و از غرب به استان مرکزی محدود می‌باشد.



تصویر شماره 5-1: موقعیت جغرافیایی شهر قم در استان قم

ناهمواریهای این استان حدود 25 درصد وسعت آن را شامل می شود که عمدتاً در جنوب و غرب واقع شده و 75 درصد وسعت دیگر به صورت دشت های کم و بیش مسطح میباشد که عمدتاً در نواحی مرکزی، شرقی، شمال شرقی و جنوب شرقی استان واقع شده است. بلندترین کوه این استان ولیجا با ارتفاع 3330 متر و پست ترین نقطه استان در حاشیه دریاچه نمک با ارتفاع حدود 790 متر میباشد.

شهر قم علاوه بر اینکه یکی از مراکز مهم مذهبی است، از دیرباز در طول تاریخ به عنوان گذرگاهی در حاشیه کویر بین شهرهای مهم شمال و جنوب ایران واقع گردیده است و به همین دلیل با مرکز مهم جمعیتی ارتباط داشته و بعنوان یکی از مراکز مهم ارتباطی در حاشیه کویر مطرح بوده است.

6-1-2- مطالعات اقلیمی شهر قم

از نظر تقسیمات اقلیمی منطقه قم جزء نواحی بیابانی و صحرائی گرم، دارای زمستانهای نسبتاً سرد و معتدل و تابستانهای گرم و خشک می باشد که به علت همجواری با کویرهای بزرگ بارندگی در این منطقه بسیار کم است.

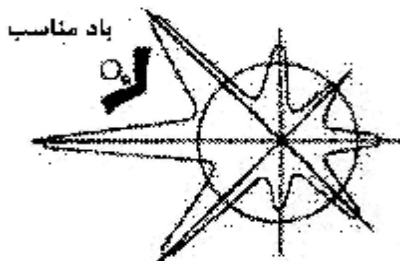
در ادامه به منظور معرفی اقلیم شهر قم به اجمال عوامل مهم مؤثر در ایجاد خصوصیات اقلیمی مشتمل بر دما، رطوبت، باران و باد مورد بررسی قرار خواهند گرفت.

6-1-2-1- دما و رطوبت هوا

ارقام مربوط به متوسط حداقل و متوسط حداکثر دمای هوا نشاندهنده وضعیت عمومی هوا هستند. طبق آمارهای موجود در شهر قم حداکثر درجه حرارت به طور متوسط به حدود $42/7$ درجه سانتیگراد می رسد و حداقل آن به حدود $3/1$ - درجه سانتیگراد و متوسط اختلاف درجه حرارت شب و روز در سال به حدود $19/4$ درجه بالغ می شود که این مقدار در ده سال $1377-1387$ از حداقل 19 درجه در دی تا حداکثر 34 درجه در تیرماه نوسان داشته است.

6-2-1-2- بارندگی

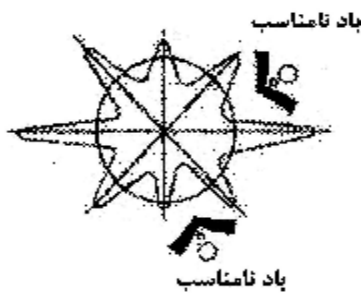
شهر قم به علت واقع شدن در پشت سلسله جبال البرز و کوه های مرکزی ایران و همجواری با کویرهای بزرگ بارندگی بسیار کم دارد. حداکثر میزان بارندگی در آبان ماه و اسفندماه می باشد ولی در مجموع و به طور کلی حداکثر بارندگی در آبان ماه به میزان $72/1$ میلیمتر و حداقل آن در مرداد $0/2$ میلیمتر بوده است. در نتیجه از نظر فقر بارندگی و خشکی هوا در تابستان با شرایط S و W کوپن مطابقت دارد.



تصویر شماره 6-2: گلباد ماههای بین بهمن و اردیبهشت

6-3-2-1- باد

بادهای مناسب: بر اساس آمارهای هواشناسی بادهای شمال غرب و سپس غرب که فاصله ماههای بهمن تا اردیبهشت از سمت دریای مدیترانه و دریای سیاه می وزند و با رطوبت نسبی حداقل در مرتبه اول این فاصله زمانی قرار داشته و بارندگی های انجام شده در منطقه قم متأثر از این جبهه های هواست.

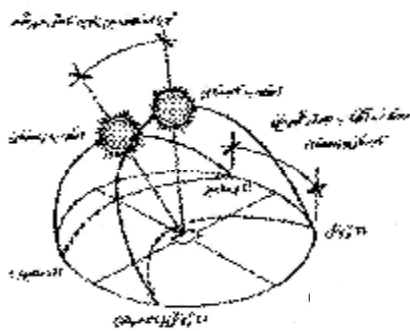


تصویر شماره 6-2: گلباد سالیانه شهر قم

بادهای نامناسب: در فاصله زمانی ماه های خرداد تا شهریورماه، بادهای شرق و سپس شمال شرق در مراحل اول قرار داشته و به علت عبور از اراضی کویر و عبور از ارتفاع پائین، خشک و گرم هستند و به جهت خشک بودن، عامل دیگری برای کاهش رطوبت و تشدید نوسان دمای منطقه در شبانه روز می باشند.

بر طبق آمارهای هواشناسی موجود تا سال 1387 با اینکه در ماههای مختلف سال، بادهای مختلف از جهات مختلف می وزند مع الوصف جهت وزش عمومی باد، شرقی و حدود نسبی آن 33 درصد و حداکثر سرعت و جهت آن جنوب شرقی به شدت 27 متر بر ثانیه در اردیبهشت ماه بوده است و بعد از آن بادهای جبهه غرب و شمال غربی با حدود نسبی 27 درصد که بادهای مناسب و باران زائی هستند در رده بعدی قرار دارند.

6-1-2-4- تابش آفتاب



تصویر شماره 6-3: موقعیت تابش آفتاب در عرض جغرافیایی 37 درجه

به منظور بررسی موقعیت خورشید و زوایای تابش آفتاب در ماههای مختلف سال با توجه به عرض جغرافیایی شهر قم از دیاگرام موقعیت خورشید در عرض جغرافیایی 37 درجه شمالی استفاده شده است با استفاده از این دیاگرام می توان جهت تابش آفتاب و زاویه ای که اشعه تابش خورشید با سطح افق می سازد در هر روز از سال و هر ساعت روز بدست آورد.

6-1-2-5- منابع آبهای زیرزمینی

از دیرباز مردم قم به احداث قنوات و چاه ها به علت وضعیت خاص اقلیمی شهرستان و آبیاری بخش عظیمی از مزارع بوسیله چاه ها و قنوات و چشمه سارها توجه ویژه ای داشته اند .

در حال حاضر از 720 حلقه چاه عمیق، 127 چاه نیمه عمیق، و تعداد زیادی قنات و چندین دهانه چشمه در سطح شهرستان، آبی معادل 640 میلیون متر مکعب در سال استحصال می گردد.

6-1-3- جمع بندی پارامترهای اقلیمی:

از بررسی مؤلفه های آب و هوایی شهر قم این نتیجه حاصل می گردد که شهر قم با داشتن آب و هوای گرم و خشک و واقع شدن در اقلیم نیمه بیابانی گرم و خشک دارای محدودیت های نسبتاً بالایی است. بارش سالیانه کم، کمبود رطوبت خاک وزش بادهای گرم کویری، گرد و غبار و نوسان شدید دما در فصل زمستان از مواردی است که در شهر قم با آن مواجه هستیم.

از راهکارهای مناسب طراحی در مواجهه با مشکلات اقلیمی در شهر قم می توان به اجمال به موارد زیر اشاره کرد:

- بهره گیری از جهت مناسب تابش آفتاب و محفوظ از بادهای نامناسب شرقی
- کاشت گیاهان به منظور تلطیف هوا و سایه اندازی در معابر
- استفاده از آب نما و فواره در فضاهای نیمه بسته و محصور
- ایجاد بافت به هم پیوسته به منظور اتلاف حرارتی کم
- استفاده از پلان های درونگرا از قبیل فرم حیاط مرکزی

• استفاده از سایه بان و فضاهای سایه دار

امروزه حفظ منابع طبیعی خدادادی، عدم آلودگی محیط زیست، حداقل مصرف انرژیهای فسیلی و همزیستی با شرایط طبیعی و اقلیمی از طریق تدابیر معماری و شهرسازی از موارد مهم در طراحی و ساخت مجتمع‌های زیستی است. به تبع اهمیت این موضوع، روز به روز توجه، گرایش و جهت‌گیری سبک‌های معماری نیز در جهت رسیدن به شرایط آسایش حداکثری با استفاده از حداقلی از منابع انرژی‌های فسیلی گردیده است. ایران سرزمینی با اقلیم متفاوت است، با تاملی در معماری گذشته ایرانی می‌توان دریافت که مردم این سرزمین ضمن توجه به نیازهای زیبایی‌شناختی، توانسته‌اند خود را با ظرفیت‌های طبیعی و زیست‌بومی بستر تطبیق دهند.

اگر در هر منطقه ساختمان‌ها به صورت هماهنگ با اقلیم طراحی و ساخته شوند در بیشتر مواقع سال شرایط حرارتی فضاهای داخلی ساختمان به طور طبیعی و حتی بدون استفاده از سیستم‌های گرمایشی و یا سرمایشی و در حد آسایش و راحتی ساکنان آنها تنظیم و تعدیل خواهد شد. این هماهنگی با اقلیم شامل الگوهای معماری و الگوی معابر شهری در کنار رعایت جزئیات تاسیسات سرمایش و گرمایش طبیعی بوده است.

در شهرهایی مانند قم که در مناطق اقلیمی گرمسیری قرار دارند بزرگ‌ترین مشکل، خنک کردن فضاهای داخلی ساختمان در فصول گرم سال است و با توجه به کمبود انرژی باید روش‌های گذشته مورد توجه دوباره قرار گیرند. بهره‌گیری محدود مورد مطالعه از این الگوهای صحیح اقلیمی در گذشته باعث متناسب شده معماری با اقلیم منطقه شده است.

6-1-4- بررسی پوشش گیاهی شهر قم و محدوده سوم خرداد

مقدمه (درختکاری و سازه‌های شهری)

درختکاری آسان‌ترین و ارزان‌ترین راه‌حل ایجاد یک محط سالم، خنک و شاداب است.

بررسی و جمع‌آوری اطلاعات در خصوص فضای سبز محدوده طبق آیت‌های زیر صورت پذیرفت:

- 1- تحقیقات لازم برای روشن کردن مزایای زیست‌محیطی، اجتماعی، روان‌شناسی، فرهنگی و اقتصادی درختان در محدوده
- 2- پوشش گیاهی محدوده
- 3- بررسی انتخاب بهترین پوشش گیاهی سازگار با اقلیم جهت کاشت در محدوده

6-1-4-1- فواید و ارزش‌های درختان شهری و پیرامون شهری



تصویر شماره 6-4: گیاهان کاشته شده در خیابانها

بیشتر درختان و درختچه‌ها برای تامین سایه و زیبایی در شهر کاشته می‌شوند، اما درختان و درختچه‌ها فواید و ارزش‌های دیگری نیز دارند، که باید در انتخاب آنها توسط کارشناسان به آنها توجه شود. این فواید و ارزش‌ها می‌توانند در سه گروه به شرح زیر دسته‌بندی شوند: زیست‌محیطی، اجتماعی - فرهنگی و اقتصادی.

• فواید و ارزش‌های زیست‌محیطی

درختان، محیط زیست را با کنترل اقلیم، کنترل آلودگی و افزایش کیفیت هوا، حفاظت در برابر تشعشعات ماورا بنفش، در برابر باد، تخفیف آلودگی صدا، حفاظت از کیفیت آب و خاک، پناه دادن به پرندگان و حیاط وحش تغییر می‌دهند.

• فواید و ارزش‌های زیست‌محیطی

درختان، محیط زیست را با کنترل اقلیم، کنترل آلودگی و افزایش کیفیت هوا، حفاظت در برابر تشعشعات ماوراء بنفش، در برابر باد، تخفیف آلودگی صدا، حفاظت از کیفیت آب و خاک، پناه دادن به پرندگان و حیاط وحش تغییر می‌دهند.

• درختان و کنترل اقلیم شهر

کنترل اقلیم با تعدیل اثرات خورشید، باد و باران تحقق می‌یابد. انرژی خورشیدی در تابستان توسط برگ‌های درختان، به ویژه پهن برگان، جذب یا تغییر جهت می‌دهد و در زمستان از بین شاخه‌های درختان (خزان کننده) عبور می‌کنند. در تابستان وقتی مردم در زیر سایه درختی می‌ایستند، احساس خنکی می‌کنند و از قرار گرفتن در نور خورشید و اثرات زیان‌بخشی اشعه ماوراء بنفش که در هوای آلوده شهر تشدید می‌یابد، در امان‌اند.

سایه به ویژه در اقلیم کشور ما و از جمله برای قم با بیش از 300 روز آفتابی یکی از مهم‌ترین فواید و محسوس‌ترین ارزش‌های درختان شهری است. لازم به ذکر است با توجه به این نکته که اکثر درختان محدوده سوم خرداد اکالیپتوس هستند؛ در تابستان که زاویه تابش خورشید به 90 درجه می‌رسد سایه درختان مذکور



تصویر شماره 6-5: استفاده از سایه درخت در معابر محدوده سوم خرداد

ناکافی خواهد بود لذا توصیه به استفاده بیشتر از درختان متنوع پهن برگ در برنامه های طرح کشت آبی می شود.



تصویر شماره 6-6: سایه مستمر در درختان سوزنی

درختان خزان کننده بلندو با تاج پهن بهترین سایه را ایجاد می کنند.

درختان هم چنین روی خاک، آسفالت و بناها و دیگر سطوحی که انرژی خورشیدی را جذب می کنند و سپس این گرما را به محیط اطراف خود برمی گردانند، سایه می افکنند. بدون حمایت درختان انسانها بی هیچ شبهه ای در محاصره تشعشعات گرم قرار می گیرند.

در مقایسه با عرصه های روستایی پیرامونی، عرصه های شهری، در تابستان از 3 تا 5 درجه سانتی گراد (شاید حتی بیشتر) گرم تر است. درختان این گرما را که از وجود آسفالت، بناها، اتومبیل ها و آلودگی ناشی می شود، کاهش می دهند.

درختکاری آسان ترین، ارزان ترین، پاک ترین و زیباترین راه حل برای ایجاد یک محیط خنک، سالم و شاداب است. درختان در روزهای گرم صدها لیتر آب را از ریشه ها به سمت برگ های خود پمپاژ می کنند. تبخیر این آب ها موجب خنک شدن محیط اطراف درختان می گردد. درجه حرارت هوا در مجاورت درختان به مراتب خنک تر از عرصه های بدون درخت است. اگر توده درختان درجه حرارت هوای محل را کاهش می دهد، یک درخت تنها در اولویت اول نه با کنترل درجه حرارت هوا، بلکه با کنترل تشعشعات خورشید موجب راحتی و سلامت انسان می شود.



تصویر شماره 6-7: درخت و نقش حفاظتی د، مقانا، اشعه خه، شدد

• درختان حفاظت کننده در برابر تشعشعات ماوراء بنفش

درختان با مقاومت در برابر جابجایی هوا سرعت باد را کاهش می دهند. این کاهش در پشت یک بادشکن خوب می تواند تا فاصله از 10 تا 20 برابر ارتفاع بادشکن، تا 50% باشد. تاثیر بادشکن به ارتفاع، ضخامت و نفوذپذیری آن بستگی دارد. قرار گرفتن بدن انسان به مدت طولانی در برابر «تشفعات ماوراء بنفش خورشیدی» «UV» به ویژه با کوتاه ترین امواج «UVB» می تواند موجب سرطان پوست، آب مروارید و ی نطمی در سیستم ایمنی بدن ردد. این خطرات می توانند در صورت افزایش آلودگی هوا و رسیدن آن به استراتو و سفر و کاستن از میزان اوزن که نفوذ و عبور مقدار بیشتری «UVB» به جو زمین را در پی خواهد داشت، تشدید گردند.

کنترل تشعشعات "UV" می تواند مشکل باشد زیرا نامرئی هستند. تاثیر درختان روی تاش "UVB" نیز می تواند با تاثیر آنها روی نور مرئی کاملا متفاوت باشد.

انسان در سایه تاج یک درخت کوچک در برابر تشعشعات "UVB" از حمایت کمتری نسبت به سایه درختان هر چه بزرگ تر بهره مند می شود. با سوزنی برگان این مزیت برای تمام سال دوام دارد.

• درختان و کنترل آلودگی هوای شهر

کنترل آلودگی هوا و افزایش کیفیت آن از دیگر فواید درختان شهری است. آلودگی هوا دیگر به یک مشکل بسیار حاد برای سلامت ساکنان شهر تبدیل گشته است. آلودگی هوا روی همه مجراهای تنفسی، از بینی تا اعماق ریه ها اثر منفی می گذارد که می تواند علائم خیلی شدید چون برونشیت، آسم و عفونت های سینوسی را در پی داشته باشد. زندگی در محیط آلوده به مفهوم کسلی، خستگی زود هنگام، عدم تمرکز، کاهش درک مطلب و د ر نهایت کاهش راندمان است.

پیش بینی کیفیت هوای محدوده سوم خرداد به مساحت اختصاص یافته به فضای سبز، وضعیت حمل و نقل و ترافیک جاده ای در پیرامون و مسیر وزش بادهای مختلف بستگی دارد.



تصویر شماره 6-8: تلطیف هوا در محدوده های سبز - بلوار سوم خرداد

درختان در جذب هم ذرات جامد معلق در هوا و هم گازی نقش مفید داشته، چون یک فیلتر بیولوژیک عمل می کنند. برگ ها گرد و غبار و دیگر ذرات معلق را جذب و جابه جا و هوای تنفسی ما را پاک می کنند. درختان هم چنین با اصلاح درجه حرارت هوا و ایجاد و یا تغییر جریان باد روی انتشارات آلاینده ها تاثیر می گذارند. برخی از بررسی ها تخمین می زند که یک درخت می تواند به طور متوسط حدود 200 کیلوگرم گرد و غبار را در طی یک سال جذب کند. گرد و غبار در هوای یک خیابان با درخت 3-7 مرتبه کمتر از هوای یک خیابان بدون

درخت است. یک تحقیق نشان داده، که مقدار ذرات معلق که توسط یک توده درختان جذب گردیده، از 9% تا 13% بود و مقدار گرد و غباری که به سطح زمین رسید، در زیر توده درختان از 27% تا 92% کمتر از عرصه بدون درخت می شد. این ظرفیت نخست تابع سطح کل برگ پوشش درختان نسبت به مساحت عرصه ای است که اشغال می کند، سپس به خصوصیات فیزیولوژیکی سطح برگ ها از جمله بشره پوشیده از کرک یا موم در نزد برخی از گونه ها بستگی دارد. با توجه به اینکه محدوده سوم خرداد از فقر نسبی در خصوص فضای سبز مبتلا است و نه درون خانه ها و نه در محدوده بافت نشانی از فضای سبز منسجم و طراحی شده دیده نمی شود باید در طراحی این مسئله مهم لحاظ گردد.

برخی تحقیقات نشان داده‌اند که در یک خیابان با پوشش کافی از درختان، کیفیت هوای محلی می‌تواند به میزان 5 تا 10 درصد افزایش یابد. برای پاک کردن هوای آلوده شهر به حداقل 50 درخت برای هر نفر نیاز است.

• درختان و کاهش آلودگی صدا



آلودگی صدا، نتیجه عبور و مرور اتومبیل‌ها در خیابان‌ها و بزرگراه‌ها و یا از دیگر منابع می‌تواند توسط درختان کاهش یابد.

چنانچه برای کاستن از آلودگی صدا فقط از درختان استفاده شود (همانطور که در قبل گفته شد)، لازم است دیوار سبزی به عرض از 10 تا 30 متر ایجاد گردد، تا تاثیر کافی داشته باشد.



تخمین زده می‌شود که کاشت یک نوار درخت به عرض 30 متر و ارتفاع 15 متر آلودگی صدا را به مقدار 6 تا 8 دسیبل کاهش می‌دهد که معادل یک کاهش 30 تا 90 درصدی است

کاشت درختان پهن برگ بلند، به صورتی پرپشت و انبوه، چنانچه با درختان سوزنی برگ همراه شوند، هدف کاستن از آلودگی صدا را برای تمام سال تامین خواهد کرد.

تصویر شماره 6-9: کمبود درخت در خیابان توحید-درختان می‌توانند آلودگی صوتی را کاهش دهند

یک دیوار سبز از درختان سوزنی برگ با شاخه‌های از پایین در ضمن برای پنهان کردن عرصه‌های نازیبای منظر و همچنین حفاظت از محیط مسکونی مفید خواهد بود.

با توجه به اینکه پارامترهایی چون تیپ و گونه درختان، سرعت رشد، سن، زنده ماندن و دیرزیستی، کیفیت و سلامت آنها اساس محاسبات یاد شده را تشکیل می‌دهند، لذا ضروری است تا در طرح اصلاح درختان در محیط محدود مورد مطالعه در انتخاب درست، از نظر تیپ و گونه، فضا و مکان کاشت و همچنین از نظر فنون کاشت و اقدامات نگهداری برای درختان جدید، چه از نظر تامین هدف و چه از نظر مقاومت هر چه بیشتر درختان در برابر آلودگی‌های عرصه‌های شهری، توجه ویژه اعمال شود.

لازم به ذکر است، که بر اساس نظر محققان قابلیت کاستن از دی‌اکسید کربن جو توسط درختان شهری 10 برابر بیشتر از درختان جنگلی است.

در محیط شهری، یک درخت 30 ساله به طور متوسط در هر سال 9/9 کیلوگرم کربن را شکار و ذخیره می‌کند. یک درخت به طور متوسط 15 برابر کربنی را که دفع می‌کند، شکار کرده و در خود ذخیره می‌نماید.

بدیهی است این امر برای آن دسته از درختان صادق است که از سلامت و قدرت رشد کافی برخوردارند، وگرنه درختانی که خود تحت فشار شرایط زیست نامناسب قرار دارند و به ویژه از آلودگی هوا، آب و خاک رنج می‌برند و عمدتاً دچار پدیده «ضعف و مرگ» و یا «زوال» هستند و یا رشد آنها متوقف گشته است، بیلان کربنی منفی دارند، زیرا چنین درختانی جذب کلروفیلی قابل توجهی ندارند.

درختان وقتی سالم و قوی‌الرشد باشند و جذب دی‌اکسید کربن را به خوبی انجام دهند، به همان ترتیب می‌توانند اکسیژن موردنیاز تنفسی را تولید کنند.

یک عرصه درختکاری شده به مساحت 1000 مترمربع روزانه اکسیژن لازم برای چهار نفر را تولید می‌کند. تصاویر فوق به روشنی کمبود فضای سبز را نسبت به گستره ساخت و ساز نشان می‌دهد.

• فواید و ارزش‌های اجتماعی - فرهنگی



تصویر شماره 6-10: درختان ارزش‌های فرهنگی محدوده را ارتقا می‌دهند-خیابان مطهری و تجمع افراد محله زیر سایه درخت

انسان حضور درختان را در اطراف خود دوست دارد و به آن واکنش مثبت نشان می‌دهد، زیرا زیبایی را دوست دارد. درختان زندگی انسان را دلپذیرتر می‌کنند. انسان در زیر درختان پاک، صلح، آرامش و راحتی را حس می‌کند. یعنی همان احساسی را که در «خانه» خود دارد.

اطلاعات حاصل از تحقیقات متعدد تاثیر مثبت درختان روی سلامت جسم و روح انسان، یا «درخت درمانی» را به ثبوت رسانده‌اند. از جمله به اثبات رسیده، بیمار جراحی شده که به یک توده‌ای از درختان می‌نگریسته، به مواظبت کمتری نیاز داشته و زودتر بهبودی یافته تا

بیماری با وضعیت مشابه که پنجره‌اش رو به دیوار بوده است. یا یک زندانی که سلولش روبه‌روی یک منظره قرار داشته، کمتر به مرکز درمانی زندان مراجعه کرده تا کسی که پنجره سلولش به سمت تاسیسات زندان باز می‌شده است.

خوشنودی وسیعی که انسان از همراه بودن با درختان نشان می‌دهد می‌تواند علامت ضمیر نیمه خودآگاه از اثر درمانی درختان باشد. تعالی روح یکی از فواید مهم درختان است.

درخت هم موجب ارتباط انسان شهرنشین با طبیعت و هم ارتباط بین انسان‌ها و حفظ تعادل جامعه بشری می‌گردد.

ابعاد قدرت و بردباری درختان به آنها شکوه و جلال مقدس گونه می‌دهد. درختان به دلیل عمر طولانی که دارند اغلب برای گرامی‌داشت بزرگان کاشته می‌شوند. وقتی زندگی یک درخت با یک رخداد مهم هم‌زمان می‌شود آن

درخت ارزش تاریخی پیدا می‌کند، که با دیگر ارزش‌های آن تفاوت دارد. درختان موجب ایجاد ارتباط نمادین با گذشته می‌شوند.

مردم برای درختانی که خاطره بنیان‌گذار جامعه را تداعی کند ارزش ویژه قایل می‌شوند. درختی که توسط یک شخصیت مهم تاریخی کاشته شده با توجه‌ای ویژه نگهداری و حفظ می‌شود. مرسوم است که «درختان جالب» را به نام شخصیت‌های مهم نام‌گذاری می‌کنند.

برای درک فواید و اثرات اجتماعی - فرهنگی درختان همین بس که مکرر شاهد هستیم مردم در برابر قطع کردن درختان حساسیت و موضع‌گیری شدید نشان می‌دهند. درختان آینده فرزندان ما هستند.

درختان برخی فواید معماری و مهندسی نیز دارند. برای معماری شهری یک زمینه بوده، موجب تعدیل، تکمیل و بهبود کیفیت آن می‌شوند.

درختان ساختار شهر را تقویت می‌کنند و به پیاده‌رو جنبه استفاده می‌بخشند. گفته‌اند، یک پیاده‌رو شهری بدون درختان چون ساختمانی بدون بام است.

درختان به عبور و مرور عابران جهت می‌دهند. درختان شهری با توجه به ابعادی که دارند و فضای قابل ملاحظه‌ای که اشغال می‌کنند، بخشی از شهر هستند.

درختان خیابان چنانچه درست انتخاب شوند، درست کاشته شوند و درست نگهداری گردند، می‌توانند خدمات و فواید خود را در حد کمال بروز دهند، بدون آن که تضاد و مشکلی را از جنبه امتیازات مربوط به مالکیت‌های شخصی ایجاد کنند.

درختان با ایجاد تغییر در بافت، تضاد در رنگ و فرم نسبت به بناهای مجاور موجب اصلاح زیبایی در منظرسازی می‌شوند.

حضور درختان و دیگر رستنی‌ها، با یک طرحی مناسب و هماهنگ با دیگر عناصر معماری، حیات و زیبایی به عرصه وارد کرده، بر ارزش‌های آن می‌افزایند. درختان در شهر و پیرامون شهر، چون مرز بین عرصه‌های مختلف، تشخیص و تفکیک آنها را آسان می‌سازند.

کاشت نواری از درختان یک منطقه مسکونی را از یک جاده و یا یک منطقه صنعتی جدا می‌کند. نقش درختان در پارک‌های جنگلی، شهری، کمربند سبز، پارک‌های خطی، پیاده‌روهای دالانی، از جنبه تفریحی، ورزشی و شناخت طبیعت نیاز به تاکید ندارد.

• **فواید و ارزش‌های اقتصادی**



ارزش املاک و خانه‌های واقع در خیابان‌های با درخت و منظرسازی از 5 تا 20 درصد بیشتر است. خیابان‌های دارای درخت و برخوردار از سایه برای خرید کردن جاذبه بیشتری داشته، همیشه از خیابان‌های عاری از درخت پر رفت و آمدترند.

درختان خیابان هر کدام یک ارزشی دارند. گونه، ابعاد و سن، فایده، سلامت و شرایط و محل زیست درخت، فاکتورهای پنج‌گانه‌ای هستند که اساس تعیین ارزش درختان خیابان را تشکیل می‌دهند.



درختانی که در قالب یک طرح منظرسازی کاشته شوند، هزینه بیشتری را موجب می‌گردند، بنابراین ارزش بیشتری دارند. ارزش درختان در شرایط عادی با افزایش سن آنها و تا رسیدن به بلوغ، سیر صعودی دارند.

بر طبق برخی بررسی‌ها که در زمینه کمی کردن انواع فواید درختان شهری صورت گرفته، این نتیجه به دست آمده که ارزش فواید درختان بیشتر از دو برابر هزینه‌های کاشت و نگهداری آنها می‌شود.

فواید و ارزش‌های اقتصادی درختان خیابان می‌توانند مستقیم و غیرمستقیم باشند. فواید مستقیم درختان خیابان به طور معمول با هزینه‌های انرژی مرتبط هستند. هزینه‌های تهویه مطبوع برای بنایی که از سایه درخت بهره‌مند می‌شود، کمتر است. هزینه‌های گرم کردن بنایی که از نقش حفاظتی یک خط درختان بادشکن استفاده می‌کند، همین‌طور.

فواید غیرمستقیم درختان خیابان اهمیت بیشتری نسبت به فواید مستقیم آنها دارند، زیرا روی کل یک شهر و یا یک ناحیه تاثیر می‌گذارند.

6-1-4-2- پوشش گیاهی محدوده سوم خرداد

بر طبق بررسی‌های صورت گرفته از پوشش گیاهی محدوده مورد مطالعه غیر از محور بلوار سوم خرداد که به نسبت دیگر مناطق از کیفیت فضای سبز بهتری برخوردار است مابقی دچار فقر فضای سبز هستند. از جمله پوشش موجود در محل اکالیپتوس است. این گیاه به علت استفاده زیاد از منابع آب زیر زمینی به سبب داشتن ریشه‌های عمیق برای مناطق کم آب چون قم مناسب نمی‌باشد. این درخت به علت سرعت زیاد رشد و عدم نیاز به مراقبت و مواظبت و مقاومت در برابر گرما به گیاهی مناسب برای کاشت در فضاهای شهری قم تبدیل شد که امروزه علاوه بر اینکه نمی‌تواند نیازهایی چون سایه اندازی و زیبایی را تامین خود به یکی از مشکلات زیست محیطی تبدیل شده است.

اما درختان زبان گنجشک که در پارک های حاشیه کاشت شده است برای فضای شهری قم پیشنهاد می گردد

6-1-5- جمع بندی

فواید و ارزش های تشریح شده وقتی صادق هستند که درختان از سلامت کامل برخوردار باشند. سلامت درختان خود به «انتخاب خوب، کاشت خوب و نگهداری خوب» بستگی دارد.

شناخت هر چه بیشتر از فواید و ارزش های درختان به یک انتخاب، کاشت و نگهداری بهتر منجر خواهد بود. اما شناخت کافی و درست فقط به لطف تحقیقات بومی امکان پذیر می شود

با توجه به روند گسترش شهرها و آلودگی های زیست محیطی ناشی از افزایش جمعیت نقش فضای سبز در بهبود کیفیت محیط زیست شهری و رسیدن به محیط آسایش بسیار برجسته است ، بنابراین در انتخاب و نحوه کشت

گیاهان بایستی دقت شود گیاهانی که برای توسعه فضای سبز در محیط محدوده سوم خرداد می خواهیم از آنها استفاده نمائیم منطبق با شرایط اکولوژیکی زندگی اقلیم شهر قم باشند. مجموعه زیر برای کاشت در محدوده سوم خرداد پیشنهاد می گردند.



درخت انار

درخت انار: گیاهی است از خانواده **Puniaceae** و نام علمی **Punica. Granatuml**. که عمده میوه تولیدی و اقتصادی قلعه چم است.

انار یکی از قدیمی ترین درختانی است که در حوضه آبریز رودخانه انار بار (قمرود) کشت می شد. و این رود صد که صدها سال است که وجه تسمیه خود را بخاطر باغهای انار اطراف خود را حفظ کرده است. حسن بن محمد بن حسن قمی در قرن چهارم در تاریخ قم، از رودخانه انار بار بکرات نام می برد. انار از گیاهان بومی و برخاسته از سرزمین ایران است که حداقل پانزده واریته عالی و میخوش دارد.



درخت انجیر

درخت انجیر: گیاهی است از خانواده **Moraceae** با نام علمی **Ficus carical** بومی آسیا است. درخت انجیر گیاهی کم توقع است و مقاومت آن به کم آبی زیاد بوده و تقریباً در هر خاکی رشد می کند.



درخت پده

پده: **populs euphraticae** که به بید منجیلایی شهرت دارد در قدیم در اکثر نقاط کشت می شده است. مقاومت خوبی به شوری و کم آبی دارد. تنه وساقه آن مقاوم به آسیب رهگذران می باشد و سایه انداز این درخت تا هشتاد متر مربع هم می رسد.

عناب: در ایران به نامهای سنجد گرگان و شیلانه و آما آنما جی شهرت دارد. گیاهی است از خانواده *rhamnaceae* و نام علمی آن *zizyphus.jujuba* است. و درختی است کوتاه که ارتفاع آن تا 8 متر می رسد. این درخت دارای دو وارسته مشخص تیغ دار و بدون تیغ می باشد. این درخت بومی مناطق گرمسیر و بسیار مقاوم می باشد. در تمامی نقاط ایران پراکنش دارد. درخت عناب با برگهای کوچک و شاخسار مجنون و میوه های سبز و قرمز نقش بسزایی در زیبایی فضای سبز منطقه ایجاد می کند.

اقاقیا: گیاهی است از خانواده *leguminosae* با نام علمی *robinia pseudol*. اقاقیا درختی است با گلهای سفید و صورتی و بسیار معطر که در فصل بهار همانند خوشه انگور ظاهر می شوند. وارسته پیوندی آن دارای چتر سبز رنگ بسیار زیبا و فاقد گل است. این درخت با شرایط کم آبی و خشکی سازگار است.



اقاقیا

شیشه شور: این درخت زیبا گیاهی است از خانواده اکالیپتوس و گلهایی بسیار زیبا و قرمز که بر خلاف اکالیپتوس های رایج شهری ریشه های آن مخرب نبوده و از ابتدای بهار تا اواخر تابستان گل دارد.



شیشه شور

سنجد: سنجد درختی بسیار سریع رشد با برگهای انبوه و ریز است و شاخه های آن به نرمی به سمت زمین مایل هستند. در فصل بهار گلهای معطری دارد و برگهای آن هنگام وزش باد بسیار زیبا می شوند. ساقه، برگ، گل و میوه درخت سنجد همگی می توانند پتانسیل لازم را برای طراحی منظر برآورده سازند.

کرچک: گیاه کوچک که در فارسی بید انجیر نیز نامیده می شود بومی مناطق گرمسیر جهان است. رنگ برگ و میوه آن سبز یا قرمز و یا تلفیقی از هر دو می باشد



آیلان: درخت آیلان یا عرعر با نام علمی *ailanthus attissima* شناخته می شود. این درخت بومی چین بوده و در قرن 18 به اروپا و سایر نقاط آسیا وارد شده است این درخت در برابر خشکی بسیار مقاوم است

نخل بادبزی: گیاهی است همیشه سبز و افراشته با برگهای بسیار بزرگ و زیبا که ارتفاع آن به 15 متر هم میرسد این گیاه مقاوم در طراحی میدانی و شوارع به عنوان پیوند دهنده و ایجاد امتدادهای بصری استفاده می شود.

کاج مشهد: این درخت با اقلیم قم سازگار بوده و در تمام نواحی استان قابل کشت است. فرم کلی گیاه توپی بسیار زیبا است. قطر این درخت تا 3/5 متر هم می رسد.

زبان گنجشک: در ایران به نام ون شناخته می شود، نام علمی آن این درخت متوسط القامه بوده و با یک هرس کوچک به صورت چتری و زیبا رشد می کند.



6-2- مطالعه و بررسی وضعیت زمین شناسی بر اساس مطالعات ریز پهنه بندی زلزله قم

6-2-1- زمین شناسی عمومی قم

از نگاه زمین شناسی و پهنه های ساختاری - رسوبی استان قم بخشی از قلمروی ساختاری ایران مرکزی است که مورفولوژی حاکم بر آن شامل مجموعه ای از رشته کوهها و دشت های نیمه موازی با رون شمال غربی جنوب شرقی است.

دشت شمال باختری استان قسمتی از پایانه شمال غربی زمین های پست قم - اردکان است که بوسیله تپه ماهورها و بلندیهای کوشک نصرت به دو شاخه تقسیم گردیده که بخش شمالی آن دریاچه حوض سلطان را دربر دارد. مورفولوژی حاکم بر بخش مرکزی استان (پیرامون استان قم) فیزیوگرافی تپه ماهوری دارد در حالیکه بلندیهای غرب - جنوب غربی قسمتی از رشته کوههای آتشفشانی ارومیه - بزمان است که بلندی آن در بعضی نقاط تا حدود 8000 متر از سطح دریا می رسد.

بررسی واحدهای تکتونواستراتیگرافی نشان می دهد که کهن ترین رخنمون های سنگی استان قم مجموعه ماگمایی ائوسن و جوانتر است که بصورت بخشی از نوار آتشفشانی ارومیه - بزمان در نواحی باختری استان برونزد دارد. سنگهای ماگمایی مورد سخن به سه بخش آشتیان - نراق، تفرش و ایندس قابل تقسیم می باشند. بخش تفرش دارای یک موقعیت مرکزی نسبت به بخش آشتیان - نراق (در جنوب) و بخش ایندس (در شمال) بوده و

غالباً به واسطه رسوبگذاری و فرونشست مشخص می شود در حالیکه بخش ایندس به واسطه اهمیت فعالیت آتشفشانی ائوین بالایی و بخش آشتیان - نراق نیز در اثر شدت ولکانیسم نئوژن می توانند متمایز گردند.

رخنمون های کربناته آهکی سازند قم به سن الیگوسن - میوسن نشان می دهد که در این زمان دریا برای آخرین بار نواحی کم ارتفاع استان قم را پوشانده و ته نشستهای اساساً آهکی و مارنی سازند قم بجای گذاشته شده است

دراواخر میوسن زیرین رسوبهای ستبر قاره ای - کولابی سازند قرمز بالایی جانشین رخساره های دریایی قم گردیده و ضمناً نموده های آتشفشانی نئوژن در طی دو فاز، با دو سیمای متفاوت شکل گرفته اند.

ردیف های پلیوسن استان قم رخساره متفاوت دارد و شامل سه واحد اصلی آتشفشانی - نیمه آتشفشانی، آتشفشانی - رسوبی و واحدهای آواری است.

یکی از ویژگیهای زمین شناسی استان قم فراوانی نسبی سنگهای نفوذی است که به طور عمده در نوار آتشفشانی ارمیه - بزمان یعنی جائیکه فعالیت آتشفشانی شدید بوده، برونزد دارند. جایگزینی توده های نفوذی گاه بستگی آشکار با شکستگی ها و یا زونهای خرد شده دارد. توده های مورد نظر ممکن است به صورت گسترده و یا گروهی از توده های کوچک باشد.

6-2-2- زمین شناسی محدوده سوم خرداد

طبقاتی از آهکهای کم عمق و مارن که بطور مشخصی از نظر رنگ و لیتولوژی از سازند زیرین (سازند قرمز زیرین) و بالائی (سازند قرمز بالائی) متمایز هستند سازند قم نامیده شده است. این سازند برای اولین بار توسط (H. Abich(1858 و W.K. Loftus (1855) از دریاچه ارومیه و (E. Tietze(1875) از ایران مرکزی و (A.F.Stahl(1911) از منطقه قم گزارش گردیده است.

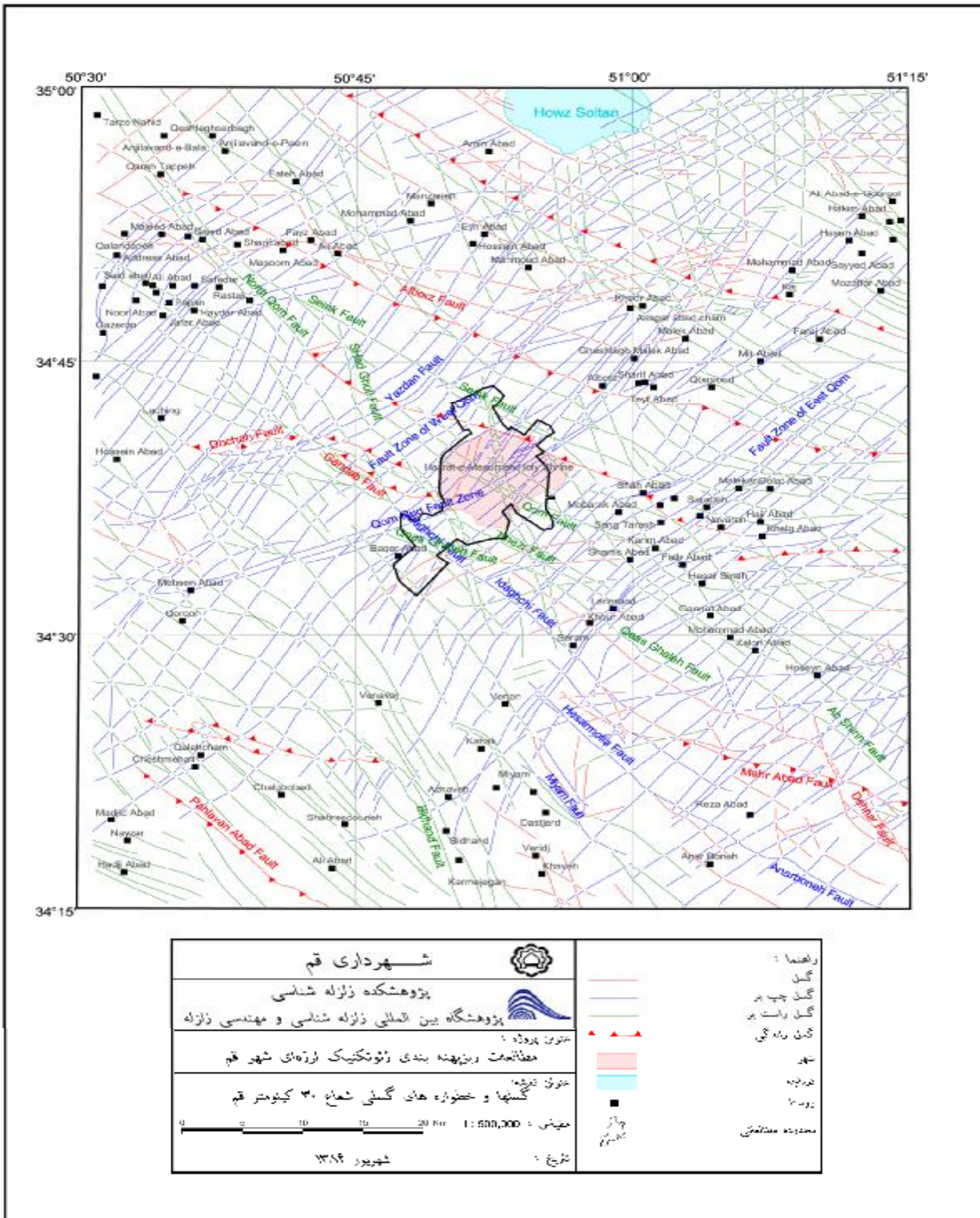
چون رخساره سازند قم دارای تغییرات جانبی مهمی می باشد، تا بحال مقطع تیپی که بتوان معرف این سازند باشد در نظر گرفته نشده است. ولی بخاطر گسترش وسیع این سازند در منطقه قم این محل منطقه تیپ انتخاب گردیده است. اهمیت سازند قم به این خاطر است که سنگ مخزن نفت در این ناحیه می باشد و به همین علت سازند قم هدف مطالعات بسیار زیاد و دقیق دیرینه شناسی، زیست چینه ای و ژئوفیزیک قرار گرفته است.

6-2-3- مطالعه و بررسی ریز پهنه بندی زلزله در قم

6-2-3-1- گسلها و خطواره های شعاع 30 کیلومتری قم

بر اساس مطالعات پژوهشکده زلزله شناسی، گسلها و خطواره‌های شعاع 30 کیلومتری شهر قم در مطالعات ریزپهنه‌بندی ژئوتکنیک لرزه‌ای شهر قم مورد بررسی قرار گرفته است که بر این اساس تعداد گسلها، گسلهای چپ بر، راست بر و گسل راندگی مشخص شده است.

بر اساس محدوده مشخص شده شهر و همچنین موقعیت محدوده محله سوم خرداد نقشه مطالعاتی گسلها نشان می‌دهد که محدوده مطالعات بر روی گسل واقع در شمال غربی و غربی قم قرار گرفته است. همچنین دو گسل راندگی در شمال محدوده و دو گسل راندگی نیز در غرب محدوده قرار گرفته که در نقشه زیر به تفصیل آمده است.



نقشه شماره 6-1: گسلها و خطواره های گسلی شعاع 30 کیلومتری قم

6-2-3-2- فهرست گسل‌های اصلی ساختگاه

بر اساس مطالعات انجام شده زمین شناسی تعداد گسل‌های اصلی اطراف ساختگاه برابر با ده گسل می‌باشد که عبارتند از گسل اندیس، گسل کوشک - نصرت، گسل کاشان، گسل سیاه کوه، گسل مشاء، راندگی شمال تهران، گسل ایپک، راندگی شمال اشتهارد، گسل جنوب اشتهارد و گسل ایوانکی.

جدول شماره 6-1: فهرست گسل‌های اصلی اطراف ساختگاه

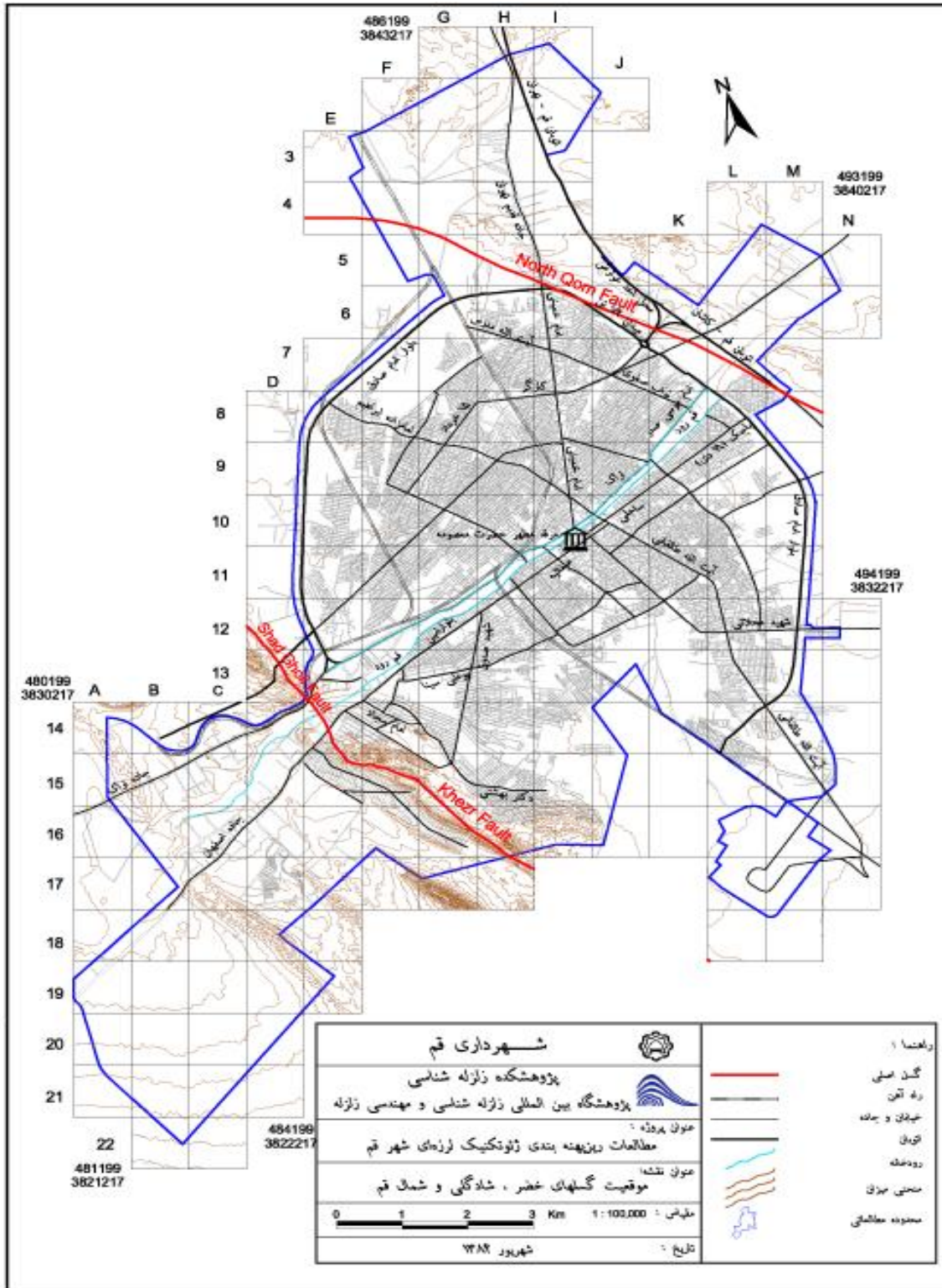
ردیف	گسل	درازا (کیلومتر)	فاصله (کیلومتر)	سازوکار
۱	گسل اندیس	حدود ۱۰۰	۳۰	گسل فشاری بزرگ زاویه با شیب به سمت جنوب باختر
۲	گسل کوشک - نصرت	بیش از ۱۲۰	۳۰	راستالغز فشاری
۳	گسل کاشان	۷۵	۶۵	راستالغز راست بر
۴	گسل سیاه کوه	۱۵۰	۶۰	راندگی با شیب به سمت شمال خاور
۵	گسل مشاء	۴۰۰	۱۶۰	راستالغز، با مؤلفه راندگی
۶	راندگی شمال تهران	۱۰۰	۱۳۰	راندگی
۷	گسل ایپک	۱۰۰	۱۳۰	راندگی با مؤلفه چپ لغز
۸	راندگی شمال اشتهارد	۶۲	۱۳۰	راندگی با شیب به سمت شمال
۹	گسل جنوب اشتهارد	۵۵	۱۲۵	فشاری - برشی (چپ‌بر)
۱۰	گسل ایوانکی	۷۵-۸۰	۱۲۰	فشاری با شیب به سمت شمال

3-3-2-6- فهرست گسل‌های اصلی ساختگاه

بر اساس مطالعات انجام شده زمین شناسی تعداد گسل‌های اصلی اطراف ساختگاه برابر با بیست و سه گسل می‌باشد که عبارتند از پهنه گسلی قمرود، گسل چشمه پلنگ، گسل تاقدیس البرز، گسل سینک، گسل شمال قم، گسل قم، گسل شادگلی - خضر، گسل آب شیرین، گسل قیز قلعه، گسل ایداقچی مهرآباد، گسل خاور قم، گسل باختر قم، پهنه راندگی انتهای شمال باختری بیدهند، پهنه راندگی انتهای جنوب خاور بیدهند، پهلوان آباد، گسل بیدهند، پهنه گسلی میم - قه کهک، گسل حصار ملا - انار بنه، گسل تلخاب، گسل خاور اراک، گسل راهجرد، گسل دهنار و گسل تفرش.

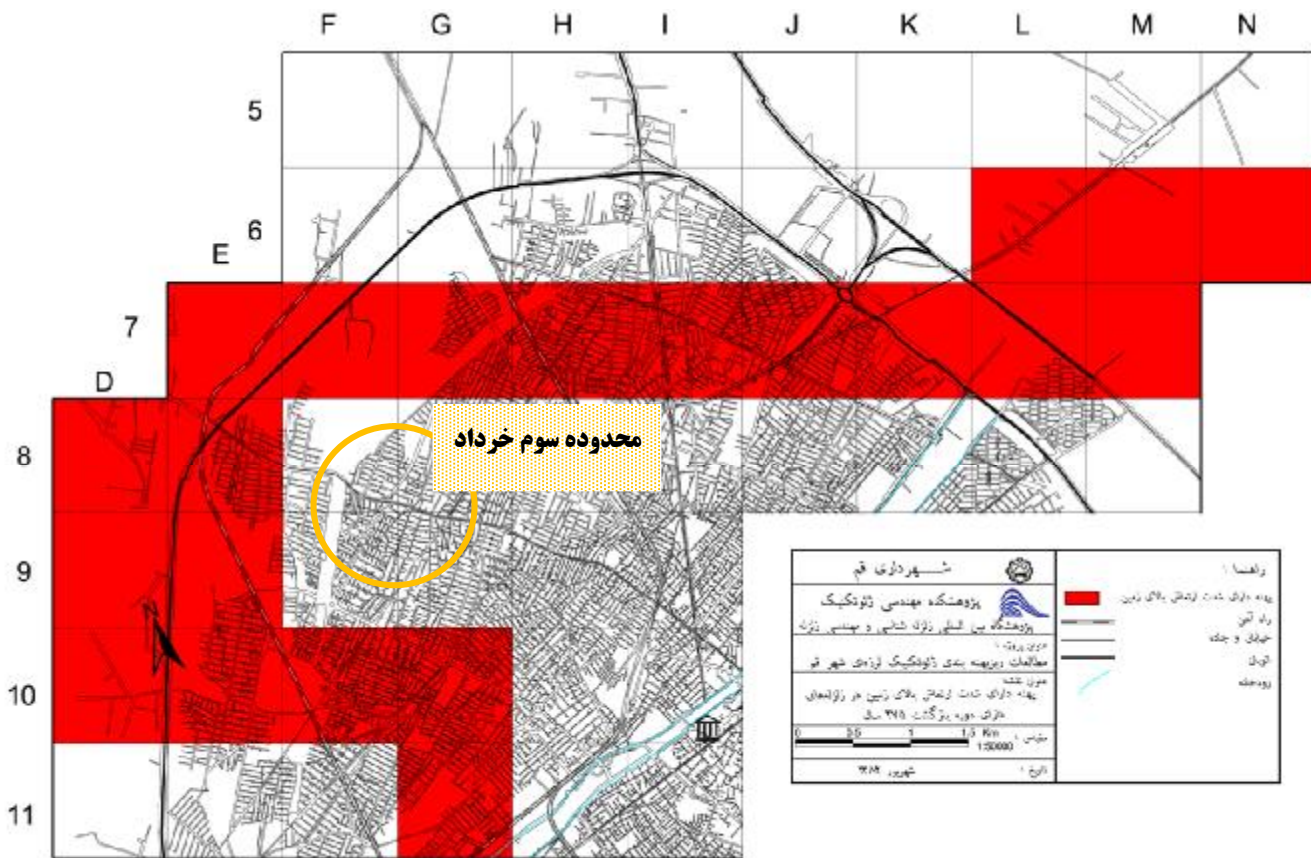
جدول شماره 6- 2: فهرست گسل‌های فرعی اطراف ساختگاه

ردیف	گسل	درازا (کیلومتر)	فاصله (کیلومتر)
1	پهنه گسلی قمرود	105	0
2	گسل چشمه پلنگ	150	20
3	گسل تاقدیس البرز	140	7
4	گسل سینک	60	0
5	گسل شمال قم	40	0
6	گسل قم	20	0
7	گسل شادگلی - خضر	40	0
8	گسل آب شیرین	60	12/5
9	گسل قیز قلعه	22/5	3/5
10	گسل ایداقچی مهرآباد	60	4
11	گسل خاور قم	60	8
12	گسل باختر قم	90	5
13	پهنه راندگی انتهای شمال باختری بیدهند	20	20
14	پهنه راندگی انتهای جنوب خاور بیدهند	30	36
15	پهلوان آباد	30	32
16	گسل بیدهند	35	36
17	پهنه گسلی میم - قه کهک	60	13/5
18	گسل حصار ملا - انار بنه	40	5
19	گسل تلخاب	120	80
20	گسل خاور اراک	60	110
21	گسل راهجرد	25	75
22	گسل ده نار	70	40
23	گسل تفرش	60	70



نقشه شماره 6-2: جانمایی دو خط گسل اطراف شهر قم نسبت به محدوده شهر

همانگونه که مشخص است محدوده اصلی شهر که دربرگیرنده حوزه طراحی مورد نظر می باشد خارج از خطوط اصلی زلزله در اطراف قم قرار دارد.



نقشه شماره 6-3: پهنه دارای شدت ارتعاش بالای زمین در اطراف شهر قم و نسبت به محدوده سوم خرداد

محدوده سوم خرداد به علت درآمد اقتصادی پایین خانوار و از سویی فرهنگ اشتباه ساخت که رایج شده است ساخت و سازها از اسطکاک و مقاومت استاندارد تعریف شده برخوردار نیستند. و از آنجاییکه محدوده مورد نظر در محدوده با ارتعاش بالا از شهر قم شناسایی شده است و لذا ضروری است تا نسبت به مقاوم سازی و ایجاد امنیت ساخت در محله سوم خرداد اقدام گردد. بدیهی است علاوه بر تقویت نظارت بر ساخت توسط نهادهای نظارتی این محدوده نیازمند ایجاد بسترهای فرهنگی، برای بالابردن اطلاعات خانواده از مشکلات و خطرات ناشی از زندگی اینیه بدون استحکام است.

6-3-3- مطالعات آلودگی های هوا، صوتی، بو، آب و خاک و بهداشت محیط (بررسی انواع آلودگی های زیست محیطی)

رشد ناهمگون و بی رویه شهرها در دهه های اخیر مشکلات فراوانی را در ارتباط با محیط زیست طبیعی و محیط زیست مصنوعی بوجود آورده است که تراکم جمعیت، افزایش آلودگی هوا، ایجاد سر و صدا، کاهش یا آلودگی منابع آبی، وجود انواع فاضلاب شهری و صنعتی، تشدید ترافیک، کمبود فضاهای سبز و تفریح گاه ها نمونه هایی از این مشکلات هستند.

در ارتباط با محیط زیست طبیعی عواملی از قبیل کویرزایی، حرکت شن های روان، فرسایش خاک، آلودگی منابع آبی، شکار بی رویه و چرای بی رویه دام ها و در ارتباط با محیط زیست مصنوعی می توان به عواملی از قبیل آلودگی هوا، آلودگی صوتی، آلودگی ناشی از زباله شهری، آلودگی ناشی از تأسیسات شهری، حضور دامداری ها در بافت شهر، ترافیک سنگین، کمبود فضای سبز و تجاوز به حریم رودخانه اشاره داشت که در ادامه به اجمال مهمترین عوامل در ارتباط با طراحی محدوده سوم خرداد مورد بررسی قرار خواهند گرفت.

6-3-3-1- حرکت شنهای روان

وجود تل ها و تپه های ماسه ای به ویژه در شرق دشت، عامل مهمی در تهدید اراضی کشاورزی و عامل تغذیه طوفان های گرد و غبار و شنی هستند که به سمت شهر در حال وزیدن هستند. این پدیده در زمان وزش بادهای شرقی به اوج خود می رسد و بخش عمده ای از فضای غیرمحمصور نظیر پارک ها و مراکز محله را تحت تاثیر خود قرار می دهد.

6-3-3-2- فرسایش خاک

این پدیده شامل دو عامل رفت و روب خاک مرغوب و دیگری تغییر کیفیت خاک است. از عوامل ایجاد کننده تغییر کیفیت خاک می توان به باد، خشکی شدید خاک دانه ها، انجام عملیات شخم، استفاده از سموم آفات نباتی، پخش ضایعات صنعتی و نخاله های ساختمانی، تخریب اراضی کشاورزی، چرای بی رویه دام ها و بهره برداری از کوره های آجرپزی است. بر اساس گزارش های زیست محیطی منتشر شده توسط سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور سالانه 72/4 میلیون تن خاک مرغوب کشاورزی در واحدهای آجرپزی مصرف می شود که این پدیده در حوالی جمکران و جنوب شهر به وفور دیده می شود. در محدوده مورد مطالعه عوامل فرسایش خاک به صورت خاص آن محدوده دیده نمی شود.



تصویر شماره 6-11: ازدحام و ترافیک در محدوده خیابان های اطراف -خیابان

آلاینده های درون شهری، برون شهری و وسایط نقلیه موتوری از عوامل آلودگی هوا به شمار می روند که روند افزایش تعداد وسایط نقلیه و بالا رفتن ترافیک شهری بر آلودگی این محدوده افزوده است. از سویی کمبود سرانه فضای سبز و لحاظ نکردن راه حل برای رفع این بحران، آلودگی هوا به خصوص در زمان اوج ترافیک شهری در این محدوده بسیار زیاد است.

ترافیک شهری خیابان های مطهری و توحید به علت وجود کاربریهای متعدد تجاری و رفت و آمد وسایط نقلیه بر آلودگی هوای محدوده افزوده است.

راه حل عبور ازین بحران علاوه بر سیاست های کلان شهری و کشور تقویت سرانه فضای سبز و بهسازی محور های پیاده در این محدوده به عنوان راه حل های محلی می باشد.

6-3-4- آلودگی صوتی

از عوامل تولید کننده عامل صوتی در شهر قم می توان به خطوط راه آهن، وسایط نقلیه موتوری، کاربری های مزاحم از قبیل کارگاه های سنگ تراشی، جوشکاری، آهنگری و مکانیکی و سر و صدای جمعیت به هنگام مراسم خاص اشاره داشت ترافیک و تردد وسایل نقلیه مهم ترین عامل آلودگی صوتی در شهرها به خصوص شهرهای پرجمعیت محسوب می شود. تردد وسایل نقلیه در محورهای پر ترافیک مرکز شهر که عمدتاً محل استقرار بافت های مسکونی و تجاری قدیمی شهر است و زیرساخت های موجود در آن ظرفیت چندانی برای پاسخگویی به حجم ترافیک موجود ندارد، آلودگی صوتی زیادی را به دنبال دارد و از بزرگ ترین معضلات این بخش از شهر محسوب می شود.

بر اساس مطالعات میدانی انجام شده در بافت سوم خرداد در راسته خیابان شهید مطهری به دلیل وجود برخی صنوف مزاحم از جمله کارگاههای آهنگری میزان سر و صدا و آلودگی صوتی مشهود است. هر چند از اداره کل محیط زیست استان قم در این زمینه استعلام گرفته شده است ولی تا کنون با این نامه پاسخ داده نشده که میزان دسی بل آلودگی صوتی در این راسته فعالیتی مشخص شود.



تصویر شماره 6-12: آلودگی صوتی در خیابان شهید مطهری

6-3-5- کمبود فضای سبز

کمبود سرانه فضای سبز و توزیع نامتناسب آن در بخش های مختلف شهر بویژه در محدوده سوم خرداد از مواردی است که در ارتباط با مشکلات زیست محیطی در محدوده طرح می بایست مورد توجه قرار گیرد. تنها دو قطعه فضای سبز در محدوده سوم خرداد قرار دارد که به تفصیل در بخش قبل مورد بررسی قرار گرفته است.



تصویر شماره 6-13: پارک و فضای سبز موجود در محدوده

6-3-6- بررسی زیرساخت‌های شهری و شبکه آب‌های سطحی و جمع‌آوری فاضلاب محدوده



تصویر شماره 6-14: رها شدن فاضلاب خانه‌ها به داخل معابر

طرح ایجاد شبکه فاضلاب شهری در محدوده سوم خرداد و محدوده‌های همجوار در دستور کار مدیریت شهری قرار گرفته است و مشغول انجام است که هنوز تکمیل نشده است. و مواردی که در ادامه آورده می‌شود ناشی از عدم وجود چنین زیرساخت شهری است که پس از تکمیل فاز بهره‌برداری از آن در این محله تبعات ناشی از چنین آلودگی کاهش خواهد یافت لیکن به صورت خاص آنچه ناشی از برداشت‌ها و بازدیدهای مشاور از محدوده بوده است در قالب تصاویر آورده شده است.

جمع‌آوری زباله در ساعت 9 شب به بعد انجام می‌شود و از آنجاییکه محل‌های مناسبی برای قراردادن زباله‌خانی در محل وجود ندارد باعث آلودگی معابر و جاری شدن شیرابه زباله می‌شود.

6-3-7- جمع‌بندی

بررسی مؤلفه‌های زیست‌محیطی شهر قم در دو بخش محیط زیست طبیعی و محیط زیست مصنوعی و مسائل و مشکلات در این دو بعد موارد متعددی مورد مشاهده قرار گرفت که اهم این موارد در ارتباط با طراحی محدوده بافت فرسوده را می‌توان به عواملی چون آلودگی هوا، آلودگی صوتی و کمبود فضای سبز، و سر و صدا و ازدحام اشاره داشت که دربردارنده مسائل و مشکلات خاص در محدوده بوده که رفع این مشکلات مستلزم توجه ویژه کارشناسان به این عوامل در طراحی شهری محدوده مورد مطالعه خواهد بود.

7- بررسی سیما و منظر شهری موثر بر محدوده

اساساً منظر شهری، سطح تماس انسان و پدیده شهر است و از این رو بخش قابل توجهی از دانش و عواطف محیطی شهروندان تحت تأثیر آن شکل می‌گیرد. اهمیت منظر شهری، به عنوان واسطه میان انسان و پدیده شهر، به اندازه‌ای است که برخی اوقات در تعریف طراحی شهری گفته‌اند: "طراحی شهری، مدیریت منظر شهری است. منظر شهری، وسیله‌ای است که شهر را پدیدار می‌کند. به عبارت دیگر ترسیمات تجریدی طراحان و معماران (نظیر پلان، مقاطع و نمای جداره خیابان‌ها) تنها در قالب منظر شهری است که به تجربه واقعی و انسانی بدل می‌شود. از طریق این واسطه، یعنی منظر شهری است که ابعاد غیر کالبدی شهر، امکان بروز و تجلی

خارجی پیدا می نمایند. شاید بتوان شهر و منظر شهری را متناظراً به " کوه یخ " و " نوک کوه یخ " تشبیه نمود، چرا که منظر شهری همچون نوک کوچک کوه یخ، می تواند نشانه ای به بخش های بزرگ تر و ناپیدای شهر باشد. شناسایی بهتر منظر شهری در گروی درک فرایند تعامل میان انسان و محیط می باشد که:

در مرحله نخست محیط شهری هندسه و ویژگی های ملموس خود؛ نظیر ویژگی های بصری، صوتی، بو و غیره را در معرض حواس پنجگانه انسان قرار می دهد، در این مرحله اصطلاحاً محیط شهری توسط فرد مورد «ادراک» (Perception) قرار می گیرد. محصول تعامل در این مرحله پدیده ای است که از آن با لفظ منظر شهری عینی (cityscape) نام برده می شود.

در مرحله دوم، محیط شهری توسط فرد مورد شناخت (cognition) قرار می گیرد. در این مرحله ذهن فرد بر اساس داده های محیطی، طرحواره های ذهنی، تجارب و خاطرات قبلی تصویری از محیط ساخته و معنای معینی را به محیط اطلاق می نماید. محصول تعامل میان محیط شهری و ذهن فرد، پدیده ای است که با لفظ «منظر ذهنی شهر» (city image) از آن نام برده می شود. در مرحله سوم، ذهن فرد بر اساس شناختی که از محیط به دست آورده و بر مبنای فرایندهای تائری و ارزیابانه شروع به سنجش می نماید، پدیده ای است که از آن با عنوان «منظر ذهنی-ارزیابانه» (city evolution image) نام برده می شود. نهایتاً در مرحله چهارم از تعامل، فرد بر مبنای محتویات منظر ذهنی - ارزیابانه خود به رفتار معینی دست می زند.

بنابراین منظر شهری محصول تلفیق سه نگاه است: ۱- منظر عینی شهر^۶ - ۲- منظر ذهنی شهر^۷ - ۳- منظر ذهنی - ارزیابانه خواهد بود. در تعریف تصویر ذهنی یا سیمای شهر می توان به نظر رایاپورت اشاره کرد که بیان می کند: «کلیتی است که حتی پس از ترک محیط نیز در خاطر انسان می ماند، چرا که انسان را در مجموعه ای اجزا به شمار آورده و آن را با کلیت شهر درگیر می نماید. تصویر ذهنی، حاصل تعامل میان ناظر و محیط اوست. ارتباط متقابل میان شخص و مکان. بر این اساس منظر شهری که مجموعه ای از گشتالت هاست وقتی کلیتی ذهنی می شود که به آن معنی ای استوار که از ظرفیت فرهنگی یا منطقه ای اقتباس شده است، داده شود. تصویر ذهنی شهر، در واقع کلیت به هم پیوسته ای از نمادها و نشانه هاست که به مفاهیم، ارزش ها، معانی و چیزهایی شبیه به آن واقعیت می بخشد».

و بر اساس مطالعات لینچ تصویر ذهنی از محیط مجموعه ای از عواطف اولیه ای است که از تجربه فضا به دست آمده و در مجموعه تصاویر ذهنی به عناصر مختلفی تجزیه، مرتبط و یا منتزع می شوند مانند حوزه، مسیرها، لبه ها، گره ها و نشانه ها.



^۶ منظر شهری جنبه عینی یا قابل ادراک محیط می باشد که به نوبه خود دارای فرم، عملکرد و معناست.

^۷ اطلاعات پردازش شده در ذهن (تصویر ذهنی از محیط یا فضای مورد ادراک) را سیما گویند.

شناسایی عناصر بصری (گره‌ها، نشانه‌ها، لبه‌های شهری، راه‌ها و محله‌ها) در وضع موجود و ساماندهی و طراحی آنها در طرح پیشنهادی و نیز شناسایی کیفیات بصری (خط‌آسمان، کریدورهای بصری، دیدهای متوالی و...) مهم‌ترین راهکارها در بررسی و ساماندهی ساختار منظر شهری محسوب می‌شوند.

از طرفی باید اشاره کرد که فضا توسط عناصر محدوده کننده و مستقر در آن قابل شناسایی است و شخصیت آن تابع چگونگی و نظم حاکم بین این عناصر است. عناصر و اجزا تشکیل دهنده فضاهای شهری یا به عبارتی کالبد فیزیکی منظر (منظر عینی) خود از سه موضوع جداره، بام و زمین تشکیل شده است بنابراین بعد فیزیکی منظر و سیمای شهر خود شامل سه لایه است، علاوه بر این سه لایه که خود به صورت مجزا قابل بررسی می‌باشند، ترکیب آنها و ارتباط فضاها با یکدیگر از جنبه‌های دیگر منظر عینی خواهد بود که تحت عنوان کیفیات بصری قابل ارزیابی است.

- سیمای بام
- سیمای جداره
- سیمای زمین
- ارتباط فضا با سایر فضاها (کیفیات بصری)

در این بند از مطالعات در محله سوم خرداد، به بررسی عناصر یاد شده و وضعیت آنها به طور جداگانه پرداخته شده است.

7-1-1-7- تشخیص و بررسی نشانه‌های بصری، نقاط عطف، کریدورهای بصری، موانع بصری و...

7-1-1-7- نشانه‌های بصری و نقاط عطف

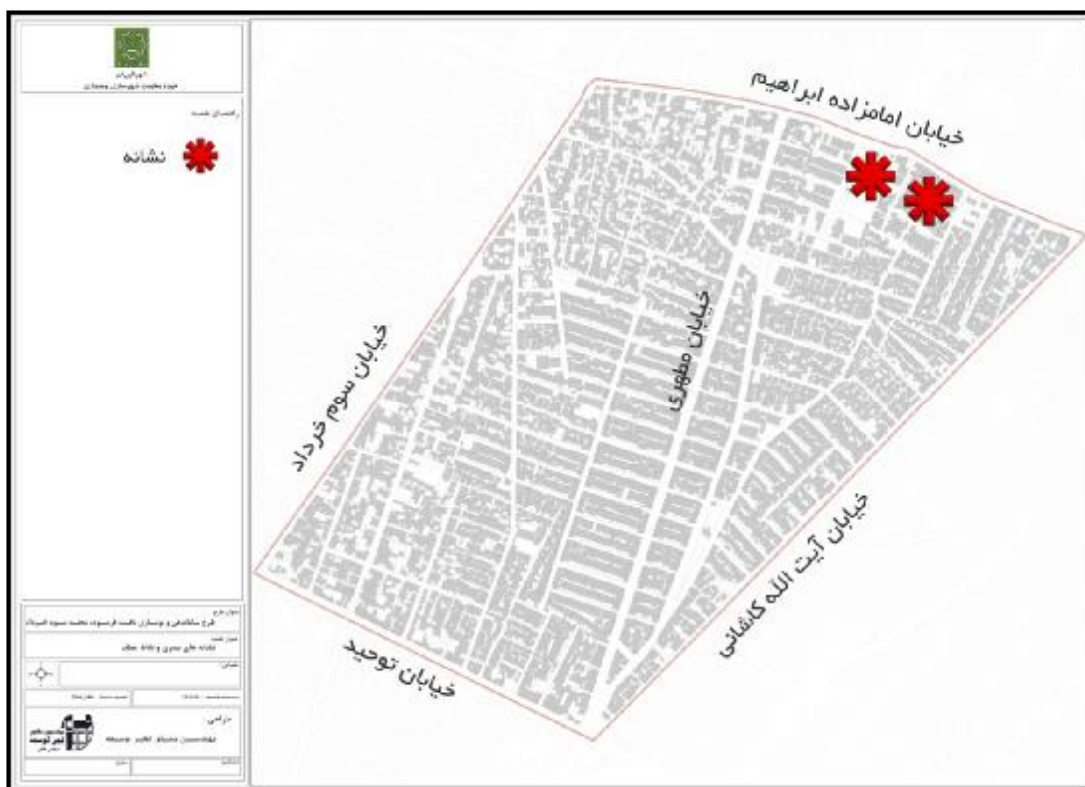
علائم و نمادهایی که جامعه شهری از طریق آشنایی و انس با آن، قادر به بازشناسی اطلاعات محیط شهری است، جزئی از منابع هویت فضایی است و نقش آنها به مثابه دستور زبان ادراک خوانایی مکنونات اجتماعی و سیاسی شهر است. منظر شهری، به عنوان تجلی خارجی یک کلیت واحد، محصول انطباق لایه‌های اطلاعاتی متعدد در حوزه‌های مختلف فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی، تاریخی، بوم‌شناختی و ... از شهر بوده و در گونه‌شناسی نقش‌های مختلفی که تاکنون بر عهده داشته است، مهم‌ترین نقش آن، فراهم‌آوردن امکان قرائت کلیت شهر به مثابه یک متن است. فهم منظر شهری به مثابه «نظامی از نشانه‌ها» که قادر به «پیام» رسانی در زمینه‌های گوناگون می‌باشد، امکان «قرائت» و «خوانش» متن شهر و کشف و یا تاویل معانی آن را فراهم می‌سازد.

در شهرهای گذشته معمولاً نشانه‌ها و نقاط عطف مذهبی خوانایی را در محلات و شهر به وجود می‌آوردند که در محدوده مورد مطالعه شاهد چنین حاکمیتی نیستیم و در واقع هیچ نشانه خاصی در محدوده سوم خرداد وجود

ندارد و این موضوع در خصوص نقاط عطف نیز صادق است. تنها نشانه بصری شاخصی که در این محدوده موجود است، امامزاده شاه جعفر بوده که در نقشه زیر مشخص شده است.



تصویر شماره 7-1: محدوده امامزاده شاه جعفر



نقشه شماره 7-1: نشانه‌های بصری موجود در محله سوم خرداد

کریدور بصری به معنای هدایت شدن دید در فضایی خطی است که در آن امکان متمرکز شدن دید روی نقطه‌ای خاص بسیار بیشتر از امکان گستردگی دید به اطراف است. کریدورهای بصری شامل محورهایی هستند که به سوی عناصر بصری ارزشمند، چشم‌انداز قابل توجه و قوی را برای عابران پیاده و نیز سواره به وجود می‌آورند. در واقع کریدورهای دید، دیدروهای هستند که از فضاهای عمومی به سمت کیفیت‌های محلی وجود دارند. این کریدورها رو به سمت نشانه‌های نقاط شاخص هستند و به دلیل اینکه امکان دید به نقاط کلیدی و شاخص را در سطح شهر فراهم می‌آورند، نقش مهمی در خوانایی محل داشته و برای شهروندان امکان مشاهده و ادراک محیط را، خصوصاً ضمن حرکت فراهم می‌آورند.

در نتیجه طراحی آگاهانه محورهای دید به سمت نشانه‌های شهری بر ارتقاء حس جهت‌یابی شهروندان تاثیر مستقیم دارد. محور دید باید از طریق توجه به کفسازی، توپوگرافی و اختلاف سطح زمین، سبب برجسته‌سازی قابلیت‌های بصری طبیعی بالقوه محور و بنای باارزش چون قرارگیری در ارتفاع شود. ارتفاع بدنه‌ها باید به گونه‌ای باشد که بر حضور و وجود یک مکان (خاص)، عنصر نشانه‌ای پایانی تاکید کند و موجبات تضعیف آن را فراهم نیاورد. همچنین در محور دید باید تا حد امکان بر عناصر اکولوژیک هویت‌مند، مانند درختان تاکید کرد.

با توجه به اینکه در نقاط تمرکز خیابان‌های موجود نشانه‌های خاص و یا فضای سبز قابل توجهی وجود ندارد، خیابان‌های اطراف محدوده جز در یک مورد دارای کریدور بصری شاخصی نبوده و اغلب دارای امتدادی باز هستند. کریدور بصری مذکور مربوط به محور امامزاده ابراهیم است که از سمت شرق به امامزاده جعفر و از سمت غرب به مسجد ابوالفضل دید دارند.



تصویر شماره 7-2: امتداد باز خیابان های در محدوده سوم خرداد

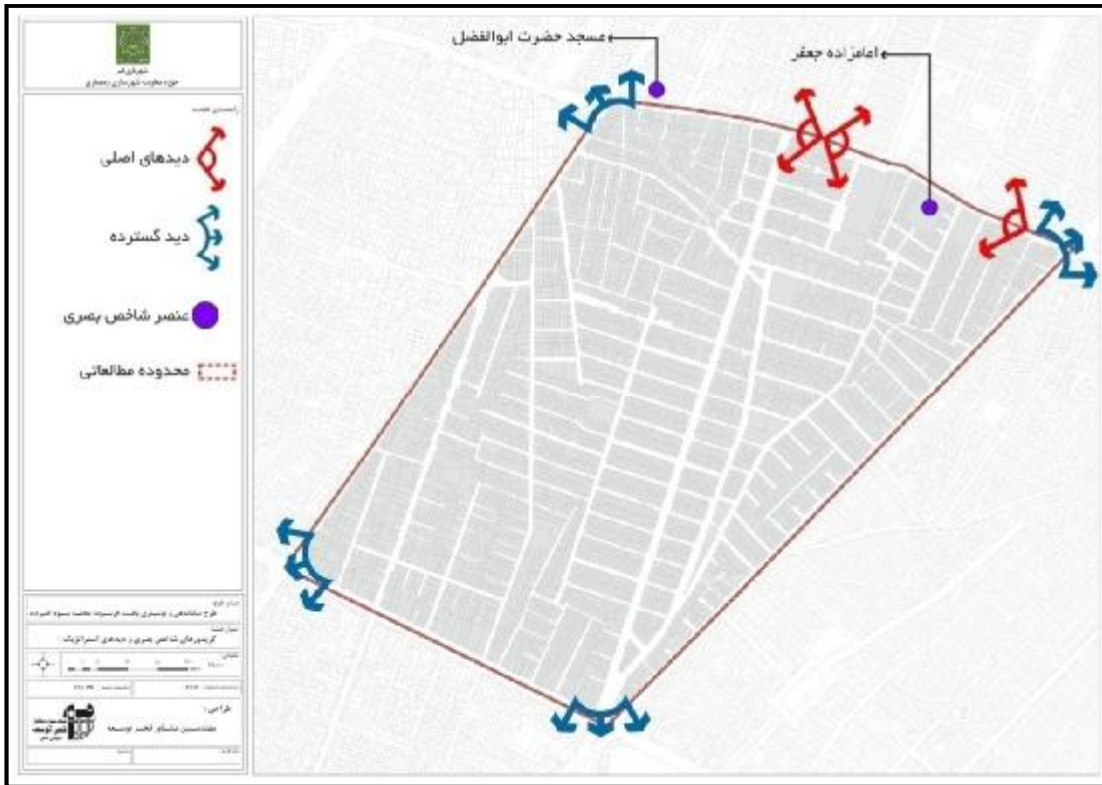


تصویر شماره 7-3: نشانه بصری موجود در محور امامزاده ابراهیم (مسجد ابوالفضل) و کریدور دید ناشی از آن

در کلیت سیمای معابر و مسیرها، همواره جداره‌های شهری که بیشتر در معرض دید هستند از اهمیت بیشتری برخوردارند. این جداره‌ها قاعدتاً در فضاهای باز شهری به خوبی قابل رویت هستند و چون همواره در معرض دید افراد قرار دارند از نظر بصری دارای ارزش هستند بنابراین باید طراحی هوشمندانه در مورد آن‌ها اعمال شود. در همین زمینه می‌توان به شرایطی اشاره کرد که در آن مسائل مورد بحث به چالش کشیده می‌شود. شاخص کردن نقاط استراتژیک دید از طریق به کارگیری فرم‌های خاص معماری، تغییر در ارتفاع، ایجاد تفاوت در رنگ و یا جنسیت مصالح به کار رفته امکان پذیر خواهد بود.

بعنوان مثال، میادین از نقاط استراتژیک دید محسوب می‌شوند، چرا که بعنوان نقاط گره‌وار و مرکز تداخل مسیرهای متعدد، محل عبور جمعیت زیادی هستند و بدین لحاظ نقش انکارناپذیری را در ایجاد تصویر ذهنی خوانا برای استفاده کنندگان ایفا می‌کنند. جداره این مکانها به علت موقعیت قرارگیری در معرض دید در طی تردهای سواره و پیاده حائز اهمیت هستند. در میادینی که بدنه‌های آنها به طور نامنظم و آشفته ساخته شده‌اند میدان مغشوش و شلوغ‌تر به نظر می‌رسد. به همین دلیل رسیدگی به بدنه میادین به نسبت معابر از اولویت بالاتری برخوردار است. در محله سوم خرداد به دلیل وجود یکنواختی بصری و فشردگی بافت، نقاط واجد دید

گسترده‌ای درون بافت وجود ندارد. تنها دیدهای گسترده محدود به تقاطع‌های اطراف مجاور محله از جمله میدان معصومیه، چهارراه سرگردان و میدان امینی بیات است.



نقشه شماره 7-2: کریدورهای شاخص بصری در محله سوم خرداد

2-7- بررسی وضعیت جداره

بدنه‌ها عناصر عمودی محدود کننده فضا هستند، نحوه ترکیب سطوح عمودی بدنه‌ها همراه با بازشوها و سایر عوامل موجود در آن، میزان جسیم بودن بدنه‌های تحدید کننده را معین خواهند کرد. بدنه‌ها می‌توانند صلب یا نرم، شفاف یا کدر، یکنواخت یا متنوع باشد. در بسیاری از فضاهای شهری عناصر عمودی تعریف کننده فضا شامل درختان، ردیف نرده‌ها و ردیف ستونها نیز می‌باشند.

فضا اثری بیش از عناصر فیزیکی‌ای دارد که آن را تعریف کرده‌اند اما کیفیت آن تابع عناصر متشکله آن و ارتباط این عناصر با هم است. عوامل مؤثر در شکل و حالت و فرم بدنه‌ها و نهایتاً شخصیت منتج شده از آنان عبارتست از: ابعاد بدنه، موقعیت بدنه، جنس، سطوح بافت، رنگ، بازشوها و گشایش‌ها و خلل و فرج‌های داخل آن. در موقعیت شهری، بناها که بدنه‌ها را تشکیل می‌دهند، خیابانها و فضاهای شهری‌ای چون، بازارها، میادین و معابر را تعریف می‌کنند.

سیمای کالبد فضای شهری از همجواری ها، محصوریت و زمینه تأثیر می پذیرد یک بدنه افزون بر تقسیمات عمودی (محدوده ساختمان ها) محدوده های عمودی نیز دارد. بدنه یا به یک گذر می رسد که نبش پدید می آید و یا با زاویه به بدنه دیگری برخورد می کند که در این حالت کنج پدید می آید. بدنه ها از سوی دیگر محدود به زمین و آسمان اند. فصل مشترک سطح بدنه با آسمان، خط آسمان و محل برخورد آن با کف، خط زمین است که جملگی محدوده های افقی یک بدنه را تشکیل می دهند. هر بدنه (نما) کلیتی است متشکل از اجزاء که عبارت از موارد زیر می باشد:

- عناصر ارتباطی: درون و بیرون جداره به لحاظ ارتباط بصری مانند پنجره ها (سطوح شفاف) و عناصر ارتباطی فضایی مانند درها، بازشوها (ورودی ها) .
 - یک نما علاوه بر آنکه می تواند سطحی صاف باشد می تواند حجمی باشد متخلخل با سطوح فرو رفته (= سطح خالی). از عناصر معماری بناها می توان به سایبان ها (به دو صورت الحاقی به بنا و یا بخشی از طراحی و سازه اولیه قابل مشاهده است) اشاره کرد. دیواره حیاط های مسکونی نیز از دیگر سطوح قابل توجه در محدوده می باشد.
 - آنچه که به عنوان مواد و مصالح تشکیل دهنده نما عنوان می شوند و ویژگی آنان شامل جنس مصالح و رنگ آن می باشد (= جنس و رنگ مصالح)
- بدین منظور و برای بررسی وضعیت جداره در محله سوم خرداد، در ادامه به بررسی خط آسمان و سیمای بدنه، وضعیت نما و الحاقات و زواید بصری پرداخته شده است.

7-2-1- سیمای بام (خط آسمان و سیلوئت)

سیمای بام از دید ناظر دربرگیرنده سیمای مجموعه عناصری است که میان خط آسمان (Sky line) - مرز جدائی - کالبد جداره با آسمان و خط پایه (Cornish line) - مرز بالائی جداره قائم - جای دارد. خط پایه خطی است که جداره مسطح به آن ختم می گردد.

• سیلوئت (دورنما)

سیلوئت شهری عبارت است از منظر خط آسمان در متن افق و تفاوت آن با خط آسمان در این است که با استفاده از سیلوئت، تجمع های ارتفاعی و تأکیداتی که بر عناصر خاص وجود دارد، اغتشاش، نظم و یا جهت دهی مناظر بررسی می شود. محله سوم خرداد واسطه فرم و شکل ساخت و ساز اولیه و مراحل تغییر و تحول آن در سال های اخیر یکدستی ارتفاعی را به دنبال داشته است. غالب ساخت و سازهای جدید 2-3 طبقه بوده و در مواردی تعداد طبقات بیش تر نیز مشاهده می شود. در کنار این امر، ساخت و سازهای پراکنده مرتفع در میان بناهای موجود سبب اغتشاش در سیلویت شهری گردیده است.

• خط آسمان (skyline)

خط آسمان مرز مشترک آسمان و کالبد ساختمان‌ها است که از نما رؤیت می‌شود. این خط کلیتی از شهر را برای افراد، در هنگام ورود به شهر تعریف می‌نماید و می‌تواند تأثیر ذهنی قابل توجهی برای کسانی که برای اولین بار به شهر وارد می‌شوند داشته باشد. چگونگی خط آسمان از جمله مواردی است که در طی فرآیند پروژه‌های طراحی شهری باید مورد توجه قرار گیرد.

یکی از عوامل موثر بر خط آسمان، تراکم می‌باشد. پیش‌بینی تراکم‌های ساختمانی در بافت‌های شهری می‌تواند با ارائه ضوابطی برای تعداد طبقات از اغتشاش خط آسمان و قرارگیری ساختمان‌هایی با تعداد طبقات مختلف در کنار یکدیگر جلوگیری نماید و یا با افزایش تراکم در نقاطی خاص مانند برخی از ورودی‌ها سبب ایجاد تاکید و خوانایی گردد.

بررسی خط آسمان در محدوده مورد مطالعه که دارای بافتی فرسوده و قدیمیست، نشان می‌دهد که این محدوده از گذشته به صورت محدوده‌ای بی ضابطه رشد کرده است و تنها عامل مهم ساخت در این محدوده ایجاد سرپناه بدون توجه به مشخصات کیفی فضای شهری بوده است.

نکته دیگر دو طبقه و نهایت سه طبقه بودن این محدوده از شهر است در این محدوده کشش اقتصادی آپارتمان‌سازی وجود ندارد و ازین رو خوشبختانه به صورت بافتی کوتاه مرتبه در شهر پرتراکم قم باقیمانده است. که نکات منفی و مثبتی در بطن خود دارد. نکته مثبت همان امکان ایجاد محلاتی به شیوه گذشته و بارور کردن آن‌هاست و از سویی فقر مالی و فرهنگی عمومی محدوده مانع بزرگی در تبدیل این محدوده به محدوده نمونه شهری است. خط آسمان یکدست و بی‌تنوع محدوده نتوانسته تلاقی زیبایی در ارتباط بدنه با آسمان پدید آورد.

در حال حاضر در محدوده مورد نظر خط آسمان به میزان قابل توجهی تحت تأثیر فقدان ضابطه مناسب شهری سال‌های مختلف قرار گرفته است و این فقدان ضابطه نه تنها در سبک معماری، بلکه در ارتفاع ساختمان و ساختار کلی نما نیز کاملاً مشهود می‌باشد.





تصویر شماره 7-4: وضعیت مغشوش خط آسمان در محدوده

7-2-2- وضعیت نما و الحاقات نما

• ساختمان سازی ناتمام (بدون پوشش نما)

عدم تمایل به اخذ پایان کار توسط اهالی محدوده در کنار کمبود نظارت کافی و به موقع از سوی حوزه شهرداری منطقه از عواملی است که سیمای کالبدی محدوده را مخدوش کرده است.

پوشش نما نیازی به هزینه های زیاد امروزی که معمول شده است ندارد و با تمهیداتی و با نگاهی به گذشته و در اوج سادگی، می توان با کمترین هزینه به زیبایی محدوده دست پیدا کرد که نیازمند ایجاد بسترهای فرهنگی توجه به این موضوع است.



تصویر شماره ۵-۷: ساختمان‌ها بدون پوشش نما به آراستگی محیط صدمه زده است

• نصب تابلوهای تجاری بدون ضابطه

ضابطه نصب تابلو در همه شهر دیده می‌شود و مختص این محدوده نیست اما تنوع و گونه‌گونی در نوع تابلوها در کنار ابعاد و امدازه‌های متفاوت مانع بزرگی در آراستگی محیطی می‌باشند.



تصویر شماره ۶-۷: اغتشاش در نصب تابلو در محدوده

• استفاده از مصالح ناهمگون در نما و کف سازی

سطح کف به عنوان عنصر محدود کننده زیرین فضا و از اجزای کالبدی تشکیل دهنده فضای شهری محسوب می‌گردد. ارتباطی که میان کف فضاهای مختلف وجود دارد تأثیر بسزایی بر شخصیت کل مجموعه فضاها دارد. از جمله کارکردهای کف می‌توان به تعیین حدود مالکیت در فضاها، عاملی هشدار دهنده و یا در برخی مواقع نمایاندن یک تغییر یا اتفاق اشاره کرد.



تصویر شماره 7-7: نمونه‌ای از استفاده مصالح ناهمگون در بدنه و کف که در تمام محدوده قابل رویت است کف به تنهایی نیز می‌تواند تعریف کننده یک فضا باشد. تمایز در فرم، رنگ، شکل، بافت، جنس کف و اختلاف سطح، می‌تواند تعیین کننده یا تعریف کننده حدود یک فضا بوده و یا یک زمینه بصری در مقابل سایر عناصر در فضا را بوجود آورد.

همچنین بافت و وزن مخصوص مصالح کف بر چگونگی عبور بر آن اثر می‌گذارد. پوشش کف علاوه بر همه ویژگیهای فوق می‌توان نرم (ماسه، مصالح طبیعی و چمن) یا سخت (سنگ، آسفالت و موزاییک) باشد که هر کدام از حالات فوق در نحوه ارتباط شهروندان با فضا و رفتار آنان مؤثر است.

کف نرم، طبیعت را به نوعی وارد محیط مصنوع می‌کند در حالیکه کارکرد اصلی نواحی مفروش با کف سخت فراهم آوردن یک سطح سخت و خشک و غیرلغزنده است که بار ترافیک سواره و پیاده را بدون فرسوده شدن تحمل کند. تداخل الگوهای کف که بین حرکت وسکون در تلاطم هستند می‌تواند به عاملی که به فضای عمومی ضرب آهنگ، مقیاس و هماهنگی می‌بخشد، طراحی گردد.

کفسازی در محدوده مورد مطالعه از هیچ همگونی برخوردار نیست و در حال حاضر بدون پشتوانه قوانین و ضوابط در حال اجرا است.

7-3- بررسی وضعیت تاسیسات شهری در بدنه محور

تغییرات صورت گرفته بر روی نمای ساختمان‌ها که عمدتاً ناشی از پوشاندن بالکن‌ها، سقف‌ها و یا نرده‌های حیاط‌های مسکونی بوسیله ایرانیتهای رنگی و یا استفاده از حفاظهای شیشه‌ای و فلزی برای بالکن‌ها می‌باشد. این تغییرات چهره بسیاری از نماهای ارزشمند را تحت تاثیر قرار داده و منجر به وجود آمدن اغتشاشات بصری شده است.

یکی دیگر از آشفتگی های بصری موجود در بدنه های شهری محله سوم خرداد را می توان در الحاقاتی نظیر سایبان ها، کولرها، لوله های روکار و... جستجو کرد که به نوعی در تمامی بدنه ها قابل مشاهده هستند. عمده عناصری که به صورت الحاقی به بدنه قابل مشاهده هستند، کولرها و کانال های کولری هستند که به واسطه اقلیم قم جز جدایی ناپذیر بناهای این شهر به حساب می آیند. این مشکل دست به گریبان تمام شهر است که به شکل بسیار زشتی در این محدوده نیز دیده می شود.



تصویر شماره 7-8: الحاق تاسیسات در جداره های خارجی در کل محدوده به چشم می خورد



تصویر شماره 7-9: عبور مغشوش کابل برق در محلات

4-7 - مطالعه و گونه شناسی میدان گاهها، راسته گذرها، نقاط مکث، دروازه ها

در محدوده سوم خرداد میدانگاه و یا راسته گذر و یا حتی نقاط مکثی که حاکی از شان حضور انسان در مجموعه و احترام به پیاده در آن محدوده باشد وجود ندارد.

و اصلا این محدوده بر اساس شان انسانی و توجه به نیازهای روحی و کیفی ساکنین طراحی و ساخته و توسعه نیافته است و به عبارتی تنها برای حفظ جنبه کمی ابعاد انسانی از مخاطرات طبیعی و در قالب سرپناه شکل گرفته است. لذا به دنبال چنین سرفصل های مطالعاتی در محدوده نمی توان بود.

اما به هر حال اتفاقات و فعالیت هایی در محدوده که بر خواسته از نیاز فطری انسانی است به وقوع می پیوندد که بدون مکان کالبدی هستند به عبارتی همان رفتارهایی که از یک محله با نظام محلاتی انتظار می رود در این مجموعه بدون تعریف مکان در حال اتفاق است به ناچار زبان دیگری برای این بخش نیاز است تا در لا به لای تئوریهای قالبی فراموش نگردند. لذا آنرا تعبیر به فعالیت کرده و سعی شده است با بیانی متفاوت از تیتیر توضیح داده شوند.

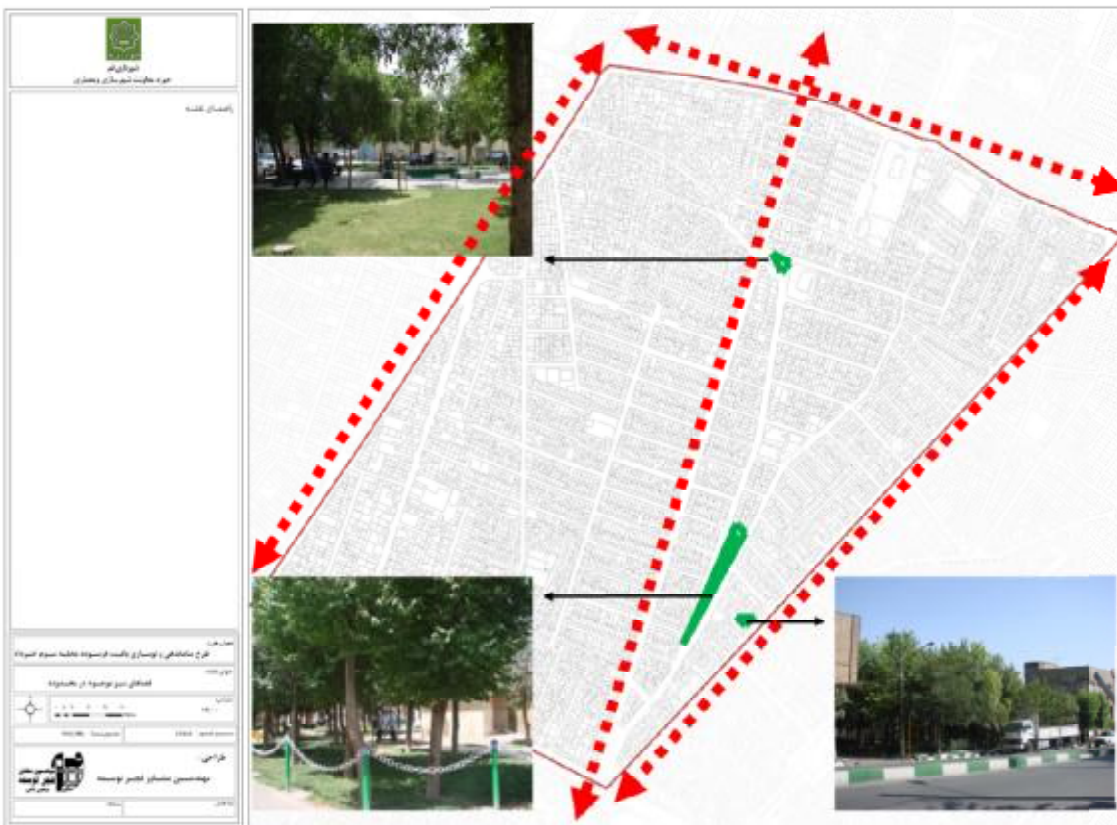
7-4-1- فضای سبز امکانی برای "بازی بچه ها - پاتوق اهالی - مبادله مواد مخدر":

از فضاهایی که مولد بروز فعالیت های جمعی در محدوده می گردند می توان به وجود پارک و فضای سبز در سه مکان اشاره کرد. فرم کالبدی این فضاها بگونه ای طراحی شده است که امکان حضور مردم به صورت مکث و یا حرکت (عبور) وجود دارد، به عبارتی این فضاهای سبز تبدیل به مکانی جهت بروز فعالیت هایی که بصورت توقف و نشستن و به دنبال آن گپ زدن، به خصوص برای کهنسالان گشته است. اولین مورد در مقابل دبیرستان پسرانه شهید آیت الله مدنی قرار دارد که یکی از شلوغ ترین مکان ها به خصوص در هنگام بعد از ظهر می باشد که بیشترین افراد استفاده کننده را قشر کهنسال در بر می گیرد. دومین مورد بوستان زنگارکی می باشد که در اواسط خیابان 16 متری زنگارکی قرار دارد. فضا سازی مناسب این پارک ها باعث جذب حضور ساکنین در زمان فراغت گشته است که این مسأله در این پارک بیشتر به چشم می خورد و بیشترین افراد استفاده کننده قشر خردسالان و نوجوانان می باشد. وجود کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان که کلاس های آموزشی مانند زبان خارجه و ... برگزار می کند در درون این پارک نیز مزید بر علت است تا کودکان و نوجوانان، بیشترین استفاده کنندگان از این فضا باشند. یکی از معایبی که طی مطالعات انجام شده از طریق پرسش از ساکنین مجاور این پارک بعمل آمده است وجود ناامنی در ساعات پایانی شب و حضور معتادین تزریقی که عمل تزریق را در سرویس بهداشتی موجود در پارک انجام می دهند جزو نکات منفی این مکان می باشد که ملاحظه بیشتر نیروهای محترم نیروی انتظامی را طلب می کند. مجاورت این پارک با کاربری های تجاری نظیر مغازه های تجاری که تمامی اقلام مورد نیاز انسان نظیر پوشاک، کیف، کفش، لوازم آرایشی و بهداشتی و... را دارا می باشند نیز منجر به شکل گیری فعالیت هایی نظیر توقف و نشستن در پارک بعد از خرید توسط ساکنان و افرادی که از سایر مناطق شهر مقدس قم مراجعه می کنند شده است. از طرفی وجود دست فروشان (میوه فروش دوره گرد و به خصوص لباس فروشان دوره گرد) که در ایام پایانی سال و نزدیک به عید باستانی نوروز و در اعیاد و مناسبت ها و در هنگام شروع مدارس در نیمه دوم سال افزایش می یابند در خیابان 16 متری زنگارکی باعث ایجاد ترافیک عبوری پیاده و سواره می شوند که از جمله فعالیت های غیرمتمرکز در بافت می باشد و باید تدابیر اصولی طراحی در جهت تامین آسایش عمومی و جلوگیری از بروز ترافیک سواره و پیاده لحاظ گردد.



تصویر شماره 7-10: نمونه‌ای از فضای سبز محله (راست) فضای مکث و انتظار در مقابل ورودی شهرداری (چپ) فضای سبز پارک محلی بلوار کاشانی

سومین مکان نیز در مرز محدوده در کنار بلوار آیت الله کاشانی و نرسیده به مدرسه فلسطین قرار دارد که ساکنین محل از آن جهت توقف و گفتمان استفاده می کنند.

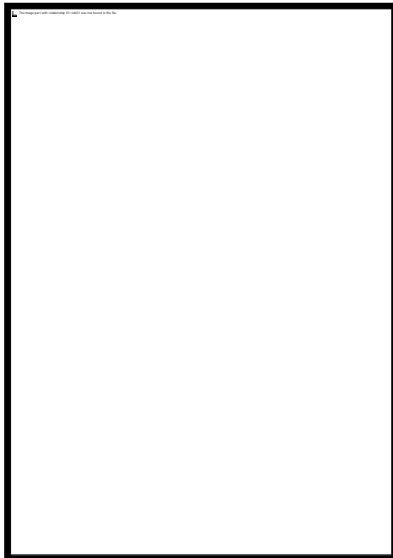


نقشه شماره 7-3: فضاهای سبز موجود در محله سوم خرداد

7-4-2- قرارگاههای رفتاری قابل مشاهده در تمام بافت مسکونی

محلّه سوم خرداد از جمله محلات قدیمی قم است که با توسعه و رشد صنعت و احداث کارگاه‌های صنعتی و افزایش کاربری‌های تجاری تبدیل به یکی از مناطق با تراکم جمعیتی بالا شده و از فشردگی بافت، دانه‌بندی ریز، تراکم و کمبود فضاهای باز و جمعی برخوردار است. هنوز ریشه‌های فرهنگ غالب این مرز و بوم در این محلّه دیده می‌شود و مردم زن و مرد و بچه‌ساعتی از شبانه روز را بیرون از خانه و در کوچه‌ها دور همدیگر سپری می‌کنند و در سراسر محلّه می‌توان شاهد تجمع‌های اینچنین بود که در فقدان معماری و شهرسازی و شرایط مناسب در کنار معابر شکل گرفته‌اند. محدودیت عکاسی به خصوص از مردم در این بافت موجب شد نتوان تصاویر مناسب و جامعی از بروز چنین رفتارهایی در میان همه اقشار و ساکنان محلّه تهیه و ثبت نمود.

از سوی دیگر به علت عدم رعایت درست اصول شهری در این محدوده توجه چندانی به ایجاد فضاهای جمعی و نقاط مکث مناسب در آن نشده است و جز دو فلکه‌ی موجود در مرز محدوده به نام میدان معصومیه و میدان امینی بیات می‌باشد که این فلکه‌ها در اصل به عنوان گره ترافیکی، نقش هدایت خودروها را بر عهده دارند و دو تقاطع اصلی در مرز محدوده به نام‌های چهارراه شهدای زند و تقاطع سوم خرداد جنوبی و تعدادی از تقاطع‌های حاصل از تداخل کوچه‌های اصلی در داخل بافت که نقش گره‌های محلی را ایفا می‌کنند؛ فضای شهری مناسبی در آن قابل بررسی نمی‌باشد.



تصویر شماره 7-11: نشستن جمعی مقابل درب قطعات مسکونی - محدوده سوم خرداد - ساعت 10 صبح در مرداد ماه - شهر قم



تصویر شماره 7- 12: نشستن جمعی مقابل درب قطعات مسکونی - محدوده سوم خرداد - ساعت 11 صبح در مرداد ماه - شهر قم

از جمله موارد قابل ذکر به عنوان نقاط مکث در این محدوده می توان به بوستان زنگارکی و فضای سبز مقابل دبیرستان آیت الله مدنی اشاره نمود.

علاوه بر آن وجود تعداد زیادی از مساجد و حسینیه ها در محدوده و انجام مراسم مذهبی در برخی ایام از سال و حضور مردم در مقابل مراکز مذهبی و مساجد، این اماکن به عنوان نقاط شاخص تجمع در زمانهای خاصی از سال قابل شناسایی می باشند. در ضمن باید اشاره نمود که تجمع های برخی از اشخاص ناباب در برخی از نقاط محدوده بخصوص محدوده شمال غرب که به 4 راه سرگردان معروف است و وجود معتادین و قاچاقچیان موجب کاهش احساس امنیت و متعاقب آن عدم میل و رغبت ساکنین برای حضور در فضاهای شهری و گذرها گردیده است. نقشه زیر محل هایی که مردم برای دور هم جمع شدن در محدوده استفاده می کردند آمده است که پخشایش آن نشان از وجود فرهنگ تجمع گروهی در محدوده است که بافت نیاز به تغییر برای چنین رفتاری دارد.

اما وضعیت نابسامان کالبدی محله نیاز به رسیدگی جدی دارد که چند تصویر مقابل گوشه ای از آن را نمایش می دهد.



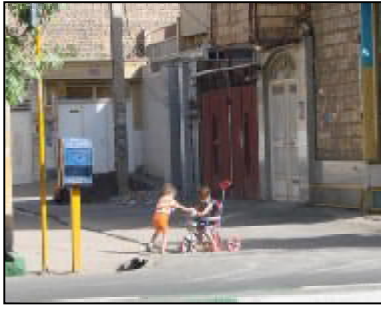
تصویر شماره 7- 13: فرسودگی بافت محله و ساختمانها به خصوص در شمال غرب محدوده و استفاده فعلی از مخروبه‌ها به عنوان مکان تجمع زباله



نقشه شماره 7-4: قرارگاه‌های رفتاری در محله سوم خرداد

7-4-3- معابر و گذرهای محدوده مورد مطالعه

مسیرها یکی از عناصر اصلی و زیربنایی‌ترین عنصر در ساختار ذهنی از یک شهر هستند. آنها در ذهن شهروندان به صورت خطوطی ظاهر می‌شوند که ارتباط و اتصال نقاط مختلف شهر را می‌سازند. به عبارتی دیگر مسیرها در عینیت به صورت انواع خیابانها، کوچه‌ها و بن‌بستها و بزرگراه‌ها و ... خود را نشان می‌دهند. از این حیث آنها بیشترین سهم را نسبت به سایر فضاهای شهری دارا بوده و بیشترین سطح را پس از اراضی مسکونی در هر شهر اشغال نموده‌اند. این فضاها، جمعی و حاوی ارزش‌های فرهنگی و محیطی می‌باشند که طی دوران‌های مختلف، جهت دسترسی و زندگی اجتماعی شکل گرفته‌اند و بازتاب تنوعات اجتماعی و اقتصادی شهرها و محل بروز رویدادهای متنوع شهر از قبیل رفت و آمد، داد و ستد، تبادلات فرهنگی، انجام مراسم مذهبی، تفریح و ... بوده‌اند. (پاکزاد، 1383) با این مقدمه به بررسی معابر و مسیرها در محدوده مورد مطالعه می‌پردازیم.



تصویر شماره 7- 14: عدم وجود فضای بازی برای بچه ها و خطر آسیب پذیری



تصویر شماره 7- 15: نکات مثبت: ایجاد تصاویر ذهنی مناسب

شاید بتوان بارزترین فعالیت‌های موجود در بافت را درون محورهای زنگارکی و خیابان 20 متری شهید مطهری مشاهده کرد که به دلیل وجود راسته‌های تجاری و فعالیت‌های صنعتی و کارگاه‌های صنعتی مجموعه‌ای از فعالیت‌های عبوری، مکث، خرید و ... را در آن مشاهده کرد.

یکی از معایب موجود در خیابان 20 متری شهید مطهری که می‌توان به آن اشاره نمود و باعث آزار و اذیت ساکنین محلات می‌شوند فعالیت‌های آهنگری‌ها و آهن‌فروشی‌ها می‌باشد که علاوه بر ایجاد آلودگی صوتی باعث مسدود کردن پیاده‌روها و در بعضی مواقع باعث ایجاد ترافیک سواره می‌شوند و در ضمن باعث انتقال حرکت عابرین پیاده به سمت خیابان‌ها می‌شوند که این امر موجب ایجاد ناامنی در این گذر می‌شود.

در مجموع می‌توان گفت معابر و گذرهای فرعی درون بافت که عمدتاً به ساکنین و واحدهای همسایگی تعلق دارند مکانی جهت عبور و یا مکث همسایه‌ها و یا بازی کودکان می‌باشد که عموماً دارای حریم نیمه عمومی می‌باشد و حرکت‌های گذری در آن به ندرت به چشم می‌خورد و معمولاً عبورها دارای مبداء و یا مقصد مشخصی هستند. گذرها و معابر اصلی درون بافت محله نظیر خیابان 20 متری مطهری، بلوار آیت‌الله کاشانی و خیابان زنگارکی به دلیل وجود کاربری‌های تجاری و خدماتی بسیار تبدیل به مکانی جهت شکل‌گیری فعالیت‌های داد و ستد (تجاری - خرید) بوده و از طرفی این محورها درون خود حرکت‌های عبوری بسیار را دارا می‌باشند که با هدف خرید و یا تفریح و یا صرفاً گذری می‌باشند. از طرفی فضای باز مقابل دبیرستان آیت‌الله مطهری در شمال محدوده را نیز می‌توان به عنوان فضایی جهت مکث و انتظار در هنگام تعطیل شدن مدرسه عنوان داشت.



تصویر شماره 7- 16: کثرت کاربری‌های تجاری و بوجود آمدن فعالیت تجاری در پیاده‌رو



تصویر شماره 7- 17: دبیرستان آیت الله مطهری و فضای انتظار مقابل آن

با توجه به بافت شطرنجی و منظم محدوده که گویی با طرح از پیش تعیین شده ای شکل گرفته، به غیر از قسمت هایی شمال غربی که به صورت ارگانیک شکل گرفته، عرض معابر و گذرهای موجود در محدوده از ابعاد و اندازه‌های متفاوتی برخوردار نبوده و می توان آنها در در 4 دسته مشخص طبقه بندی نمود.

- خیابان های اصلی: از مهمترین خیابان های اصلی محدوده می توان به عنوان نمونه به خیابان های 20 متری مطهری، 16 متری زنگارکی، بلوار آیت الله کاشانی، خیابان شاه ابراهیم، بلوار سوم خرداد جنوبی و خیابان توحید که در مرزهای محدوده قرار دارند اشاره نمود. این معابر، 6 عدد بوده و عرضی معادل 16الی 30 متر دارند.
- خیابان های محلی: این خیابان ها با عرض متوسط 10 تا 15 متر بوده و نقش مهمی را در داخل محلات محدوده مورد نظر چه از لحاظ دسترسی و چه از نظر کاربری‌های واقع در حاشیه آنها برعهده گرفته‌اند. خیابان 10 متری اعلائی، 14 متری امام جواد، 12 متری رضوی و 12 متری چمران و خیابان شهرداری از جمله این خیابان‌ها می باشد و تعداد آن ها در محدوده 7 عدد می باشد.
- کوچه‌ها: عرض کوچه‌ها و دسترسی های واقع در محدوده مورد مطالعه از اندازه های متفاوتی برخوردار است. این کوچه ها از 1 تا 12 متر وجود دارند و تعداد آن ها 128 عدد می باشد.
- بن‌بست‌ها: بن‌بست‌ها نوع دیگری از گذرها و معابر موجود در محدوده با ابعاد و اندازه‌های متفاوت می‌باشند. این نوع دسترسی ها از عرض های بسیار کم در حدود کمتر از یک متر (0.8 متر) تا عرض 9 متر مشاهده می‌گردند و تعداد آنها 337 عدد می باشد.

جدول شماره 7- 1: تعداد معابر بن‌بست با توجه به عرض معابر در محله سوم خرداد

ابعاد به متر	0.8 تا 1	1 تا 2	2 تا 3	3 تا 4	4 تا 5	5 تا 6	6 تا 7	7 تا 8	8 تا 9
تعداد معابر بن بست	10	141	112	31	16	6	7	5	9

جدول شماره 7- 2: تعداد کوچه‌ها با توجه به عرض معابر در محله سوم خرداد

ابعاد به متر	1 تا 2	2 تا 3	3 تا 4	4 تا 5	5 تا 6	6 تا 7	7 تا 8	8 تا 9	9 تا 10	10 تا 12
تعداد کوچه‌ها	4	6	14	19	11	23	24	11	7	9

دستیابی دقیق به یک نتیجه کلی در نوع تناسب‌های گذرهای موجود در محدوده، با توجه به ساخت و سازهای ناهماهنگ و با ارتفاع‌های متفاوت در داخل بافت به سختی امکان پذیر است، لیکن با توجه به کلیت بناهای موجود و میانگین ارتفاع آنها، تناسب‌های ارتفاع و عرض معابر و گذرها در هریک از انواع معابر موجود به شرح زیر می‌باشند:

تناسبات خیابان‌های اصلی و محلی محدوده مورد مطالعه

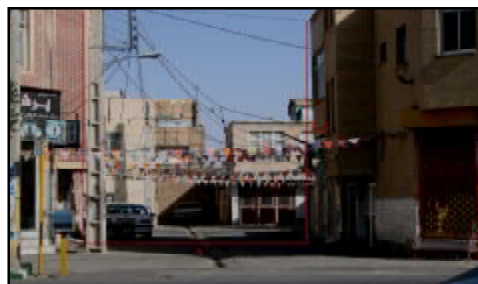
تناسبات خیابان‌های پیرامون محور در تصاویر مشخص شده است تناسب‌های بدست آمده نیز نشانگر تراکم پایین این محدوده از لحاظ تعداد طبقات است



تصویر شماره 7- 18: خیابان امام زاده ابراهیم،
تناسبات: 1 به 2



تصویر شماره 7- 19: متری آیت الله کاشانی،
تناسبات: 1 به 2.5



تصویر شماره 7- 20: خیابان 20 متری آیت الله مطهری، تناسب‌های 1 به 1.5

• میزان محصوریت در معابر محدوده

طبق مشاهدات میدانی مشاور در محله سوم خرداد، مشخص شد که تناسبات کوچه‌ها و بن‌بست‌ها از هیچ قانونی تبعیت نمی‌کند. چنانچه بازه گسترده‌ای از تناسبات در خیابان‌ها، کوچه‌ها و بن‌بست‌های این محله دیده می‌شود.



تناسبات: ۱ به ۱.۵



تناسبات: ۱ به ۳.۵



تناسبات: ۱ به ۵



تناسبات: ۱ به ۱



تناسبات: ۱ به ۲



تناسبات: ۱ به ۲.۵



تناسبات: ۱ به ۳



تناسبات: ۱ به ۶

تصویر شماره 7-21: معابر موجود در محله سوم خرداد و تناسبات آن‌ها

• پیاده‌روها

پیاده‌رو یکی از فضاهای مهم شهری است که پیاده همواره با آن مواجه است و مناسب بودن و تداوم یکپارچه آن می‌تواند سبب حرکت و آسودگی تردد شهروندان گردد. این مکان، مکانی برای مشاهده و کشف ارزش‌های و جاذبه‌های نهفته در محیط است و دارای اهمیتی اساسی در ادراک هویت فضایی، احساس تعلق به محیط و دریافت کیفیت‌های محیطی می‌باشد. آنچه در بررسی پیاده‌روهای محدوده مورد نظر مشهود است، عدم توجه مناسب و کافی به دسترسی‌های پیاده‌رو می‌باشد. با وجودیکه تعداد اندکی از معابر محدوده دارای پیاده‌روهای مناسبی می‌باشند ولی اکثریت معابر یا فاقد پیاده‌رو بوده و یا دارای پیاده‌روهای نامناسب می‌باشند که دارای مشکل است. عمده‌ترین این مشکلات عبارتند از:

- عرض کم پیاده روها
 - عدم وجود کفسازی هماهنگ و مناسب در طول پیاده‌رو
 - استفاده از مصالح نامناسب (آسفالت) در اکثر پیاده روهای معابر و فرسودگی آنها در طول مسیر
 - اشغال حریم پیاده رو توسط کاربریهای تجاری، کارگاهی و بویژه تعمیرگاهی
 - استقرار نامناسب درختان در برخی از مسیرها که سبب تنگی پیاده رو و انتقال عابرین پیاده به خیابان ها گردیده
 - قرارگیری نامناسب تأسیسات شهری در برخی از پیاده روها و عدم پیش‌بینی نقاط مکث در طول حرکت
 - توقف و پارک وسایل نقلیه موتوری در پیاده‌رو
 - استقرار مصالح ساختمانی در برخی از بخش‌های پیاده و ایجاد موانع عبوری
 - عدم وجود آسایش و ایمنی برای تردد معلولین و کودکان در پیاده‌رو
- این عوامل منجر به انتقال حرکت عابرین پیاده به حاشیه خیابان گردیده و موجب کاهش ایمنی برای افراد پیاده و تداخل ترافیک سواره و پیاده در محدوده مورد مطالعه گردیده است.



تصویر شماره 7- 23: سیمای نامناسب پیاده روها و عرض کم



تصویر شماره 7- 22: عدم کنترل کاربری های تجاری و ایجاد اغتشاش بصری در پیاده روها

• مشخصات هندسی معابر

با توجه به نوع بافت، قطعه‌بندی و جهت‌گیری قطعات و خیابان ها به نظر می‌رسد که این محدوده به صورت ارگانیک شکل نگرفته و دارای طرح، نقشه و برنامه ریزی بوده است. به همین جهت کلیه خیابان های اصلی و فرعی و کوچه های محدوده از یک شبکه هندسی منظم تبعیت می‌کنند تنها قسمت های شمال غربی محدوده از نظم خاصی پیروی نمی‌کنند و به صورت ارگانیک شکل گرفته است.



نقشه شماره 7-5: شبکه هندسی معابر

5-7- مطالعه وضعیت توپوگرافی و شیب

با توجه به نقشه های مورد استفاده، محدوده مطالعاتی فاقد نقاط ارتفاعی جهت تعیین شیب می باشد. از نظر توپوگرافی نیز محدوده مطالعاتی مسطح می باشد.

6-7- مطالعه وضعیت مبلمان شهری

مبلمان شهری امروزه از جایگاه ویژه ای در شهرهای مدرن برخوردار است. تغییر زندگی در شهرهای جدید نسبت به گذشته و نیازهای جدید را ایجاد کرده است که از جمله آن ها مبلمان متناسب با حیات شبانه و روزانه در شهرها می باشد. مبلمان در این محدوده هم از نظر تناسب زیبایی هم از نظر تعداد، و همگونی با فرهنگ گذشته دچار فقر است. هر چند که در خیابان ها سعی شده است امکانات اولیه نظیر سطل زباله و ایستگاه اتوبوس تامین گردد ولی همانطور که از تصاویر پیداست کیفیت مطلوبی ندارند و همچنین از نظر کمیت کافی نیست درون محله هم که بی بهره از مبلمان شهری محلی است. ضروری است در اقدام اول نسبت به تجهیز میدانهاها و

قرارگاههای رفتاری به منظور تقویت فعالیت های جمعی محلات اقدام نمود و در ادامه نسبت به اصلاح مبلمان محورهای خیابان و در نهایت کل گذرها و کوچه ها را تجهیز کرد. علاوه بر اینها مبلمان شهری می تواند به عرصه جلوه نمایی خلاقیت بین هنرمندان کشورمان بدل گردد.



تصویر شماره 7-24: نکات منفی: نبود مبلمان شهری در پیاده رو جهت استفاده سالمندان



تصویر شماره 7-25: اتصال و ارتباط نامناسب مبلمان شهری با کف



نقشه شماره 7-6: وضعیت مبلمان شهری در محله سوم خرداد

کاربردهایی نظیر سطح زمین دارد و سطح کف عنصر محدود کننده زیرین فضا و معمولاً افقی است و می‌تواند یکدست یا پله‌پله باشد ولی بهرحال امکانات تغییر در آن نسبتاً محدود است. ارتباطی که بین کف فضاهای مختلف یک مجموعه وجود دارد تأثیر بسزایی بر شخصیت کل مجموعه فضاها دارد.

معمولاً کف در یک سطح ساخته می‌شود و این عنصر مشترک در فضاهای مختلف، عامل ارتباط تک‌تک فضاهاست. از جمله کارکردهای کف می‌توان به نشان دادن حدود مالکیت در فضاها، عاملی هشداردهنده و یا در برخی مواقع نمایاندن یک تغییر یا اتفاق اشاره کرد.

کف به تنهایی نیز می‌تواند تعریف کننده یک فضا باشد. فرم، رنگ، شکل و بافت سطح کف، تغییر بافت و یا تغییر جنس کف، تعیین کننده شدت تعریف حدود یک فضا توسط آن سطح و شدت ایجاد یک زمینه بصری در مقابل سایر عناصر در فضا برای اینکه بتوانند دیده شوند، می‌باشند. همچنین بافت و وزن مخصوص مصالح کف بر چگونگی عبور بر آن اثر می‌گذارد. پوشش کف علاوه بر همه موارد فوق می‌تواند نرم (ماسه، مصالح طبیعی و چمن) یا سخت (سنگ، آسفالت و موزاییک) باشد که هر کدام از حالات فوق در نحوه ارتباط شهروندان با فضا و رفتار آنان مؤثر است. کف نرم طبیعت را به نوعی وارد محیط مصنوع می‌کند در حالیکه کارکرد اصلی نواحی مفروش با کف سخت فراهم آوردن یک سطح سخت و خشک و غیرلغزنده است که بار ترافیک سواره و پیاده را بدون فرسوده شدن تحمل کند.

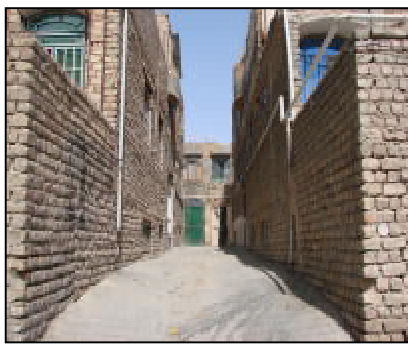
تداخل الگوهای کف که بین حرکت و سکون در تلاطم هستند می‌تواند به عنوان عاملی که به فضای شهری ضرباهنگ، مقیاس و هماهنگی بخشد، طراحی گردد. کف یا زمین معرف منظر بستر فضای شهری و مجموع عناصر طبیعی و مصنوعی جای گرفته بر آن است.

• عناصر شکل دهنده به کف

- ü کف افقی می‌تواند در یک تراز یا در ترازهای مختلف باشد.
- ü در غیر این صورت کف یا شیبدار است (رامپ) یا شکسته (پله و...)
- ü کف از مواد و مصالحی ساخته شده که دارای ویژگیهای خاص از لحاظ نوع مصالح و رنگ آن می‌باشد. (= نوع و رنگ مصالح) و همچنین نحوه کاربرد این مصالح، چگونگی سازماندهی آنها و چگونگی ارتباط میان مصالح مختلف نیز بر کف‌سازی مؤثر است.
- ü کف فضای شهری علاوه بر فضای قابل حرکت برای پیاده، عناصر دیگری را شامل می‌شود:
 - محل قرارگیری درختان (تک درخت یا ردیفی)، باغچه‌ها و... (پوشش گیاهی) (پوشش گیاهی در فضای شهری)

- محل قرارگیری اثاثه‌ای از قبیل: نیمکت‌ها، پایه چراغ‌ها، گل‌جای‌ها، تأسیسات شهری (برق، آب و...
) و (مبلمان شهری)

از جمله عناصری که پیاده همواره با آن مواجه است، سیمای کف است که عوامل متعددی در آن تأثیرگذارند و کفسازی یکی از مهمترین آنها می باشد. کفسازی یکی از عناصر مهم شهرسازی است که ارتباط مستقیمی با عابر پیاده و میزان رضایتمندی او از محیط و فضاهای شهری دارد. به وسیله کفسازی های مناسب می توان سبب حضور بیشتر شهروندان در فضاهای شهری، افزایش تعاملات اجتماعی، ایجاد خوانایی در ساختار شهری، ارتباط مناسب بین فضاهای مختلف، ایجاد فرصتی جهت حضور گروه های مختلف اجتماعی نظیر معلولین و نابینایان در فضاهای شهری، ایجاد آسودگی و امنیت خاطر و در کل ارتقاء کیفیت های محیطی گردید.



تصویر شماره 7-27: کفسازی نامناسب و وجود شیب های تعریف نشده در معابر



تصویر شماره 7-26: کفسازی نامناسب معابر محلی و آب‌گرفتگی معابر

بطور کلی می توان گفت که کلیه گذرها و معابر موجود در این محله، از وضعیت نامناسبی در سیمای کف برخوردار می باشند. مشاهده بخش های مختلف از مسیر حرکت پیاده، حاکی از فرسودگی مصالح کف، عدم تناسب آنها و نیز نبود الگوی واحد در مصالح و اجرا آنها در اکثر بخشهای محدوده است و منجر شده تا کیفیت کفسازی بخش های مختلف از مسیر پیاده کاهش یابد و ضمن ایجاد مشکل در عبور و مرور عابران، فضایی نامناسب از نظری بصری و سیمای شهری را در گذرها بوجود آورده است.

کفسازی اکثر معابر در محدوده آسفالت بوده و هیچ گونه تنوع در پوشش کف به چشم نمی خورد. در موارد محدودی ساکنین خانه ها فضای جلوی خانه شخصی را با موزاییک و آن هم نه به صورت پیوسته سنگفرش کرده اند. آسفالت کف نیز از کیفیت مناسبی برخوردار نمی باشد و در برخی از نقاط دارای پستی و بلندی بوده و یا به صورت کنده شده و ترک خورده رها گردیده است. به طور کلی استفاده از مصالح ناهماهنگ و کیفیت پایین مصالح از دیگر عوامل تأثیرگذار در سیمای کف بوده و در بخش عمده ای از محدوده سبب اغتشاش سیمای کف شده است.



تصویر شماره 7-28: عدم اجرای صحیح کف سازی و فرسودگی بافت کف سازی ها

پس از توجه به کف سازی در محور پیاده می توان از عدم تداوم محور پیاده به واسطه تقاطع های سواره متعدد اشاره نمود، اگرچه وجود این تقاطع ها در بیشتر موارد اجتناب ناپذیر است اما می توان با تمهیدات طراحی منجر به اولویت بخشی به تردد عابر پیاده شد و نیز تداوم حضور پیاده و امنیت و آسایش آن را در سطح محله تأمین نمود. رها بودن درختان و فضاهای تعبیه شده برای گیاهان نیز منجر شده تا سیمای کف آشفته شده و محلی برای تجمع زباله تبدیل گردد.

وجود کانال های مختلف و متعدد تأسیسات شهری و نیز اتصال نامناسب آنها با کف سازی در امتداد محور پیاده به عنوان مانع عبور بوده و در مواردی آسایش تردد پیاده را با مشکل مواجه می نماید. علاوه بر این اتصال و ارتباط نامناسب مبلمان شهری با کف موجب ایجاد اغتشاش و نیز بی نظمی در سیمای کف شده است.

یکی دیگر از مشکلات موجود، عدم توجه به معلولین و نابینایان و حرکت آنها در این محدوده می باشد. وجود پله، شیب های نامناسب جهت اتصال دو بخش با ارتفاع های مختلف در طول پیاده روها که به صورت حل نشده باقی مانده، علاوه بر ایجاد مزاحمت در حرکت، سبب ایجاد اغتشاش بصری در برخی از نقاط گردیده است.



تصویر شماره 7-29: رها بودن درختان و
 آشفته‌گی در سیمای کف



تصویر شماره 7-30: مثالی از عدم توجه
 به معلولین و نابینایان و حرکت آنها

مسیرها می‌توانند به عنوان عاملی مهم در جهت زیباسازی و ساماندهی سیمای بصری محدوده و آسایش و ایمنی ساکنین مورد توجه قرار گیرند و فضاهایی امن و مناسب جهت حضور عابر پیاده در سطح محله فراهم آورند. علاوه بر آن توجه به شیب و نحوه اجرای کف‌سازی، در دفع آب‌های سطحی و افزایش بهداشت معابر مفید واقع خواهد گشت.

کف‌سازی اکثر معابر در محدوده سوم خرداد بیشتر از آسفالت بوده و تعداد کمی از معابر دارای کف‌سازی موزائیک می‌باشند. کیفیت کف‌سازی در اکثر معابر نامناسب می‌باشد و یا به طرز صحیح و اصولی انجام نشده است، به عنوان مثال در محدوده شمال غرب که به تازگی کف‌سازی آسفالت آن بعد از حدود 3 دهه تجدید شده است با این حال بدلیل اجرای غیر اصولی دارای نقاط ضعف بسیاری بوده و باعث آب‌گرفتگی در سطح معابر شده و دارای کیفیت بسیار پایین می‌باشد که احتمال دارد پس از گذشت مدتی اندک، وضع کف‌سازی به حالت غیر قابل تحمل برسد.



نقشه شماره 7-7: وضعیت کفسازی در محله سوم خرداد

7-8- بررسی و مطالعه ادراک ساکنین از کیفیت محله، بررسی و مطالعه تصویر ذهنی ساکنان از محله، بررسی و مطالعه عوامل شکل‌دهنده حس مکان، بررسی و مطالعه عوامل شکل‌دهنده هویت محله از نظر ساکنین، بررسی و مطالعه احساسات تعلق ساکنین به محله

7-8-1- بررسی ادراک و تصویر ذهنی ساکنان

برای ناظری که یکباره وارد یک محدوده شهری می‌شود، صورت ظاهری فضای شهر مبین موقعیت شخص در آن محدوده است و برای یک شهروند علاوه بر سیمای عینی، تصور ذهنی از شهر نیز معانی ویژه‌ای را تداعی می‌کند. قابلیت القای حس مکان در شهر سیمای شهر را برای یک تازه وارد مطلوب، قابل اعتماد و پذیرا و محیط شهر را برای یک شهروند مأنوس می‌سازد. در شهر قم به دلیل وجود قابلیت‌های اولیه، امکان بوجود آوردن محیط شهری مطلوب و خوانا کاملاً فراهم است. در این شهر می‌توان شرایطی را فراهم کرد که پس از دیداری از شهر تصور ذهنی از آن به سهولت قابل تجسم باشد. یعنی شهر این توانایی را داشته باشد که به نوعی بیننده را تحت تأثیر قرار دهد که بازشناسی آن آسان باشد. یکی از راهکارهای دستیابی به سیمای شهری بسامان و فضاهای جالب توجه، هدایت و کنترل ساخت و سازهای شهری در راستای ایجاد ارزش‌های بصری است.

عناصر منظر شهری شامل مجموعه عناصری است که معرف هویت و توانمندی‌های سیما و منظر حوزه توسعه می‌باشد و موجب خوانایی و ارتقاء منظر یک محدوده شهری شده و در نقشه ذهنی افراد جایگاه خاصی برای کمک به جهت‌یابی و راه‌یابی در محدوده دارد. عناصر منظر شهری عبارتند از: نشانه‌های شهری، گره‌های شهری، لبه‌ها، راه‌ها و پهنه‌ها یا محلات.

راه‌ها (Path):

راه‌ها از عناصر اصلی ساختار عملکردی و استخوان‌بندی شهر محسوب می‌شوند. حرکت مردم به طور مرتب یا گهگاه، از روی عادت و نیاز یا تفریح و تفنن در این مسیرها در جریان است و این حرکت (سواره یا پیاده) به بافت‌های شهری حیات می‌بخشد. "راه"، کلیه خیابان‌های اصلی شهر، پیاده‌راه‌ها، خطوط آهن، معابر فرعی و حتی کوچه‌های بن بست را شامل می‌شود به نحوی که عنصر اصلی شناخت شهر در ذهن بیشتر افراد محسوب می‌گردد. افراد در حالی که در طول شریان‌های شهری حرکت می‌کنند، سایر عناصر سازمان بصری را نیز درمی‌یابند.

عمده ساکنان بافت فرسوده محله سوم خرداد به خیابان‌های امامزاده ابراهیم، سوم خرداد، آیت‌الله کاشانی، توحید و مطهری اشاره دارند. در بررسی تصویر ذهنی تمامی ساکنان و شاغلان به محور زنگارکی اشاره کرده‌اند که نشان از اهمیت این محور در اذهان دارد.

نشانه (Land mark):

نشانه‌ها عواملی در تشخیص قسمت‌های مختلف شهر هستند. خصوصیات نشانه‌ها باید چنان باشد که بتوان آن‌ها را از میان عوامل بسیار باز شناخت. معمولاً نقش و تصویر و یا فرم نشانه‌ها از زمینه‌شان متمایز است و این تمایز مهم‌ترین عامل به وجود آمدن نشانه است. پاره‌ای از نشانه‌ها را که به صورت عناصری کوچک قد برافراشته‌اند می‌توان از دور به زوایای مختلف تمیز داد و در جهت‌یابی آن‌ها را از تمام جوانب مورد استفاده قرار داد. ممکن است نشانه‌ها در داخل شهر باشند یا به اندازه‌ای دور که مدام جهتی خاص را مشخص دارند. نشانه‌ها بر تصور ذهنی بیننده تأثیر فراوان دارند و به رسمیت‌شناسی آنها از جانب مردم، بیش از آنکه به خود عامل بستگی داشته باشد به آشنایی فرد با محیط بستگی دارد.

پر واضح است که در محله سوم خرداد مطلقاً نشانه پرنرنگی در تصویر ذهنی ساکنان وجود ندارد. در پرسش از ساکنان محله سوم خرداد، تنها در چند مورد انگشت‌شمار به شهرداری منطقه 6 و امامزاده ابراهیم اشاره شده است. دو مورد مذکور نیز در لبه محله قرار دارند و نقش چندانی در شکل‌گیری هویت و ساختار محله ندارند. در واقع این دو نشانه در تصویر ذهنی استفاده‌کنندگان به شدت کم‌اثر هستند.

گره (Node):

گره‌ها نقاطی حساس در شهر هستند که ناظر می‌تواند به درون آن‌ها راه یابد و کانون‌هایی هستند که مبداء و مقصد حرکت را به وجود می‌آورند. ممکن است صرفاً محل تقاطع دو خیابان یا دو جاده باشند؛ جایی باشند که خطوط حمل و نقل تغییر مسیر می‌دهند. نقطه‌ای که چند راه را به یکدیگر متصل می‌کند و یا از کنار یکدیگر می‌گذرند؛ «لحظاتی» هستند که در آن‌ها تغییر از یک ساختمان به ساختمان دیگر صورت می‌پذیرد یا ممکن است محل تمرکز باشند و اهمیت آن‌ها به سبب تراکم پاره‌ای از امور و یا خصوصیات نقطه‌ای باشد.

علی‌رغم وجود گره‌های متعدد در ساختار کالبدی محله، تنها دو گره در ساختار ذهنی ساکنان و استفاده‌کنندگان نقش پرنرنگی ایفا کرده‌اند. این دو گره عبارتند از میدان امینی‌بیات و چهارراه سرگردان (شهدای پرنده). مانند نشانه‌ها، این گره‌ها نیز در لبه محله قرار دارند و از گره مشخصی در بافت محله نام برده نشده است.

لبه (Edge):

لبه عاملی خطی و مرز بین دو قسمت، شکافی در امتداد طول و بین دو بخش پیوسته شهر است. لبه‌ها ممکن است قسمت‌های مختلف شهر را از یکدیگر جدا سازند. اگر چه پیوستگی و وضوح لبه‌ها از خصوصیات اساسی آنهاست اما معنای این که لبه‌ای سیمای قوی داشته باشد این نیست که بتوان به درون آن نفوذ کرد. بسیاری از لبه‌ها بدنه‌هایی هستند که قسمت‌های مختلف شهر را به یکدیگر پیوند می‌دهند، نه مرزهایی که قسمت‌های مختلف را از یکدیگر جدا می‌سازند. عامل لبه تأثیرش در تصور ذهنی به اندازه‌ی راه نیست اما برای بسیاری از مردم

عاملی است که در سیمای شهر سامانی بوجود می‌آورد و خاصه در متصل داشتن اجزاء قسمت‌هایی نظیر حدود یک شهر با عواملی چون آب و یا جداره، نقش مؤثر دارند.

در محدوده سوم خرداد مهم‌ترین لبه‌ها در تصویر ذهنی استفاده‌کنندگان مبتنی منطبق بر راسته‌های فعالیتی شاخص محدوده هستند. این لبه‌ها عبارتند از راسته‌های خیابان مطهری، خیابان زنگارکی، سوم خرداد و توحید. در واقع لبه‌ها در اذهان ساکنان پیرویی از ویژگی‌های خاص کارکردی و مسیرهای مهم هستند.

پهنه (محله) (District):

حوزه‌هایی از شهر که واجد خصوصیات یک‌دست و مشابهی هستند و افراد عملاً می‌توانند به آن‌ها وارد یا از آن‌ها خارج شوند، تحت عنوان پهنه معرفی می‌شوند. اجزاء آن‌ها به سبب خصوصیات مشترکی که دارند کاملاً قابل تشخیص هستند و همواره می‌توان چهره‌ای خاص را برای هر یک از آن‌ها در ذهن مرور کرد.

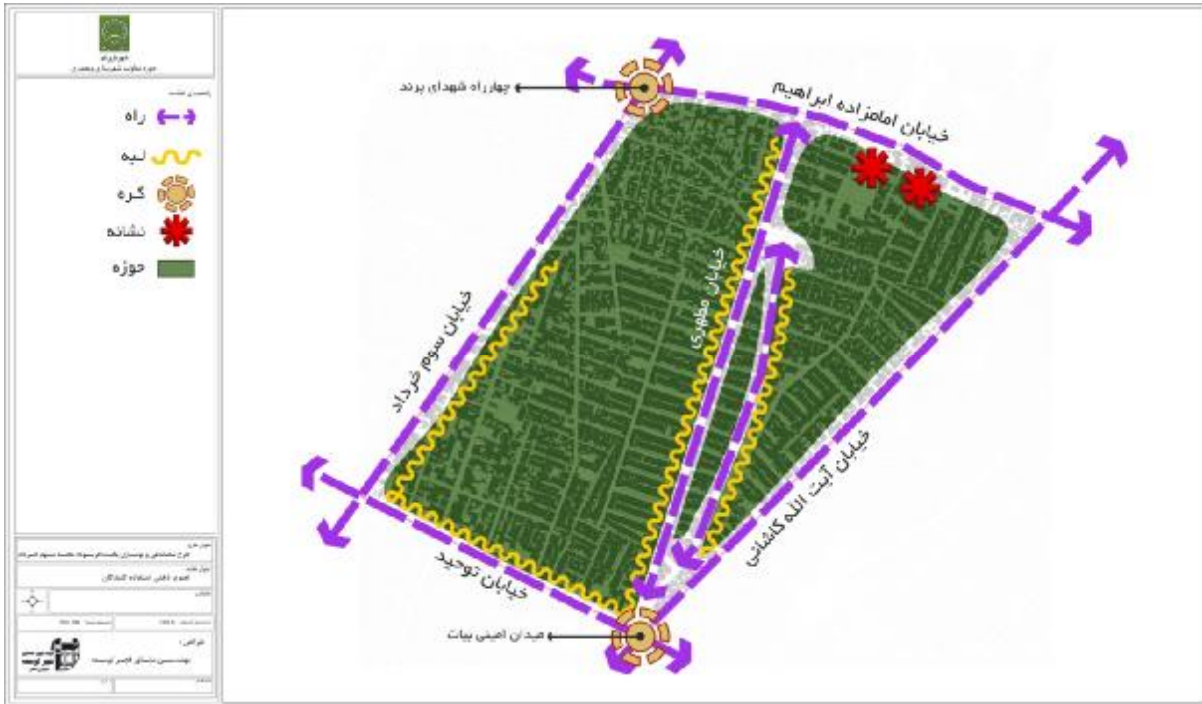
به طور کلی عواملی که باعث تمایز پهنه‌های یک شهر می‌شوند شامل 1- سیما و منظر آن‌ها و به طور کلی ویژگی‌های کالبدی و 2- تصویر ذهنی افراد از پیکره کلی آن‌ها، و خصوصیات اجتماعی و فعالیتی در این پهنه‌ها هستند. بررسی هر یک از عوامل فوق وابسته به شناخت خصوصیات ویژه آن‌هاست.

پهنه‌های قابل شناسایی توسط استفاده‌کنندگان از بافت محله سوم خرداد مبتنی بر دو گونه پهنه محلی است:

پهنه‌های مشتمل بر قسمت‌های مسکونی که در قسمت‌های شرق و غرب محور مطهری واقع شده‌اند؛

پهنه میانی معبر مطهری و زنگارکی با کاربری عمده مختلط و عملکرد غالب تجاری.

در نقشه زیر عناصر ادراکی منظر شناسایی شده توسط استفاده‌کنندگان و ساکنان بافت فرسوده محله سوم خرداد نمایش داده شده است. همان‌طور که از برآیند داده‌های حاصل برمی‌آید، این محدوده در تصویر ذهنی ساکنان از خوانایی چندان زیادی برخوردار نیست.



نقشه شماره 7-8: تصویر ذهنی استفاده‌کنندگان

7-8-2- بررسی عوامل شکل‌دهنده حس مکان و عوامل شکل‌دهنده هویت محله و احساس تعلق ساکنین

مکان عنصر اصلی هویت ساکنان آن است. انسان با شناخت مکان می‌تواند به شناخت خود نایل آید. یکی از علل سرگردانی انسان امروز نپرداختن به مفهوم مکان و هویت مکانی است. حس مکان به معنای ادراک ذهنی مردم از محیط و احساسات کم و بیش آگاهانه آن‌ها از محیط خود است که شخص را در ارتباطی درونی با محیط قرار می‌دهد، به طوری که فهم و احساس فرد با زمینه معنایی محیط پیوند خورده و یکپارچه می‌شود. دلبستگی به مکان به معنای آن است که تنها بهره‌برداری از مکان مطرح نیست، بلکه باید به نوعی احساس، توجه، مراقبه در انسان نسبت به مکان نیز توجه وجود داشته باشد که برآورنده نیاز انسان در سطوحی بالاتر از نیازهای اولیه است. در سال‌های اخیر دلبستگی به مکان توجه بسیاری از محققان را در حوزه‌های مختلف علوم به خود معطوف داشته که امروزه بخشی از حوزه مطالعات شهری را نیز به خود اختصاص داده است.

برخی نظریه‌پردازان معتقدند هویت محله‌ای عبارت است از احساس تعلق به یک محله. در واقع هویت محله‌ای پیروی از میزان حس تعلق در آن محله است. حس تعلق یکی از علائم مهم در ارزیابی ارتباط انسان - محیط و ایجاد محیط‌های انسانی با کیفیت است. این سطح از معنای محیطی بیان‌گر نوعی ارتباط عمیق فرد با محیط بوده و در این سطح فرد نوعی هم‌ذات‌پنداری بین خود مکان احساس می‌نماید. حس تعلق به مکان به پیوند فرد با مکان منجر شده و در آن انسان خود را جزئی از مکان می‌داند و مکان برای او قابل احترام می‌شود. در برخی نظریات حس مکان دارای سه مرحله اصلی تعلق به مکان، دلبستگی به مکان و تعهد به مکان است و در هفت سطح طبقه‌بندی می‌شود:

بی‌تفاوتی نسبت به مکان؛

آگاهی از قرارگیری در یک مکان؛

تعلق به مکان؛

دلبستگی به مکان؛

یکی شدن با اهداف مکان؛

حضور در مکان؛

فداکاری برای مکان.

حس انسان به مکان متناسب با نوع مکان (اعم از مسکونی، اداری، تفریحی، تجاری و...) و کاربران آن متغیر است. مطالعات انجام‌شده حاکی از آن است که حس تعلق برآیند سه عامل فرد، دیگران و محیط است. بنابراین عوامل تشکیل‌دهنده حس تعلق عبارتند از:

عوامل ادراک - شناختی فردی؛

عوامل اجتماعی؛

عوامل محیطی - کالبدی.

طبق داده‌های حاصل از مشاهدات و بررسی پاسخ‌های ساکنان محله، مشخص شد که سطح رضایت از زندگی در محله سوم خرداد کم و بسیار کم است. بنابراین نتایج ساکنان محدوده سوم خرداد را دو دسته عمده تشکیل می‌دهند:

ساکنان با عمر سکونت بالا که به شدت نسبت به محله خود احساس مسئولیت می‌کنند؛ این گروه به دلیل قدمت سکونت مایلند به زندگی در این محله ادامه دهند.

ساکنان با عمر سکونت متوسط و پایین که خیلی کم نسبت به محله احساس مسئولیت می‌کنند. این گروه رغبتی به ادامه سکونت در این محله ندارند.

علاوه بر سطح پایین رضایت از سکونت در محله، تمامی افراد پاسخ‌دهنده به سوالات مشاوره، ابراز کردند که در صورت فراهم آمدن موقعیت، به راحتی می‌توانند محله را ترک کنند و هیچ یک محله را چندان زیاد بخشی از هویت خود نمی‌دانستند. بنابراین مشاهدات مشاور حاکی از آن است که میزان حس تعلق میان ساکنان محله پایین است و دلیل اصلی علاقه عده‌ای از آن‌ها به محله همجواری با هم‌زیان‌ها و نزدیکی به اقوام و آشنایان در محدوده است. در تصاویر زیر نمونه‌ای از پاسخ‌های ساکنان آمده است.

ساکنین محترم محله، شما تا چه میزان با عبارات و جملات زیر موافقت می‌کنید.				
الف) خیلی کم	ب) کم	ج) تاحدودی	د) زیاد	ه) خیلی زیاد
این محله همان جایی است که من می‌خواهم از روی هیول و علاقه‌ام می‌خواهم در این محله زندگی کنم.				
الف) خیلی کم	ب) کم	ج) تاحدودی	د) زیاد	ه) خیلی زیاد
این محله بخشی از هویت من است.				
الف) خیلی کم	ب) کم	ج) تاحدودی	د) زیاد	ه) خیلی زیاد
خیلی برای من سخت خواهد بود که این محله را ترک کنم.				
الف) خیلی کم	ب) کم	ج) تاحدودی	د) زیاد	ه) خیلی زیاد

الف) خیلی کم	ب) کم	ج) تا حدودی	د) زیاد	ه) خیلی زیاد
ساکنین محترم محله، شما تا چه میزان با عبارات و جملات زیر موافقت می‌کنید.				
این محله همان جایی است که من می‌خواهم.				
از روی میل و علاقه‌ام می‌خواهم در این محله زندگی کنم.				
الف) خیلی کم	ب) کم	ج) تا حدودی	د) زیاد	ه) خیلی زیاد
این محله بخشی از هویت من است.				
الف) خیلی کم	ب) کم	ج) تا حدودی	د) زیاد	ه) خیلی زیاد
خیلی برای من سخت خواهد بود که این محله را ترک کنم.				
الف) خیلی کم	ب) کم	ج) تا حدودی	د) زیاد	ه) خیلی زیاد

تصویر شماره 7-31: دو نمونه از پاسخ‌های ساکنان محله سوم خرداد در رابطه با حس تعلق به محله

7-9- بررسی و مطالعه تغییرات کالبدی سیما و منظر براساس دوره‌های مختلف زمانی

بر اساس مطالعات میدانی انجام شده تنها عنصر شاخص محله سوم خرداد امامزاده جعفر می‌باشد که بر اساس نظرات ساکنین محدوده سوم خرداد به مرور زمان بافت مسکونی اطراف آن شکل گرفته است. همان طور که در نقشه وضع موجود محدوده مشخص است بافت ضلع جنوبی و غربی امامزاده جعفر تا خیابان سوم خرداد از بافتی ارگانیک برخوردار است که نشان دهنده این است که این محدوده از ابتدا در اطراف و جوار امامزاده جعفر شکل گرفته است.

البته قابل ذکر است که وجود نیروگاه نیز از دلایل شکل‌گیری این محله می‌باشد.

به طور کلی و با توجه به استعلام از اداره کل میراث فرهنگی جهت دریافت اطلاعات تغییرات کالبدی از بعد سیما و منظر امامزاده جعفر تاکنون اطلاعاتی جهت بررسی و تأثیر آن بر بافت در اختیار مشاور قرار نگرفته است.

8- مطالعات تطبیقی

8-1- بررسی سیاست‌ها و اقدامات احیاء و نوسازی در تجربیات داخل و خارج کشور با ویژگی‌های مشابه با محدوده طرح

در این بخش به بررسی یه تجربه داخلی و خارجی در بافت‌های ناکارآمدی مشابه با محله سوم خرداد پرداخته شده است. این بررسی در سه قسمت انجام شده است:

بررسی تجارب با رویکرد اجتماعی - فرهنگی

بررسی تجارب با رویکرد اقتصادی

بررسی تجارب با رویکرد کالبدی - فضایی

در هر یک از بخش‌های مذکور یک تجربه به تفصیل توضیح داده شده است. این تجارب از منظر موقعیت، مسئله، اصول احیا و اقدامات مرمتی و وضعیت مورد بررسی قرار گرفته‌اند.

8-1-1- تجارب با تاکید بر رویکرد اجتماعی - فرهنگی

8-1-1-1- محله جولان همدان

شناسنامه طرح

نام پروژه: بازسازی و نوسازی محله جولان

شهر - کشور: همدان - ایران

منبع هزینه: بودجه‌های دولتی و تشویق سرمایه‌گذاری بخش خصوصی

موقعیت

در کتاب «موضوعات اقتصادی و مالی و مدیریتی در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری» آیینی در خصوص بازسازی منطقه جولان به تفصیل مطالب مفیدی را تدوین نموده که در زیر عینا به آن پرداخته می‌شود.

جولان در منطقه‌ای قدیمی و فرسوده در دامنه شرقی تپه هگمتانه شهر همدان قرار گرفته که از محله‌های فرسوده نظیر بیک و شالبافان و جولان تشکیل شده است. این منطقه در سال‌های نه چندان دور، اصیل‌ترین شهروندان همدانی و بزرگانی نام آشنا همچون حضرت آیه ... العظمی تألهی را در دل خود جای داده بود.

کم‌کم به دلیل فرسودگی و برخی سیاست‌های توسعه شهری رقیب، ساکنان اصلی از منطقه خارج شدند و جای شان را اغلب به مهاجران روستاهای اطراف و اقشار آسیب‌پذیر و گرفتاران ناهنجاری‌های اجتماعی مختلف دادند و به همین دلیل هر دم بیشتر بر حجم و عمق فرسودگی‌ها افزوده شد. جولان در سال‌های اوایل دهه 70 به‌عنوان منطقه‌ای فرسوده و نیازمند طرح بهسازی و نوسازی به وسیله دفتر بهسازی و نوسازی شهری وزارت مسکن و شهرسازی شناسایی و مکان‌یابی شد.

در سال 1374 هم‌زمان با شروع تهیه طرح بهسازی و نوسازی به وسیله مشاور برای 25 هکتار عملیات تملک واحدهای فرسوده در سطح 15 هکتاری نیمه شمالی محدوده شروع شد و تا پایان سال 1375 حدود 300 پلاک با عرصه ای به مساحت 6/2 هکتار عمدتاً به صورت پراکنده تملک گردید. در سال 1376 با تشکیل شرکت عمران و بهسازی شهری، به عنوان بازوی فنی و اجرایی وزارت مسکن و شهرسازی در امر توسعه درونی شهرها و بهسازی و نوسازی محله‌های فرسوده شهری، مدیریت طرح و ادامه عملیات بهسازی و نوسازی محله به آن شرکت محول گردید. لیکن دیگر از اعتبار ادامه تملک خبری نبود و طرح هم به تصویب نهایی کمیسیون ماده 5 قانون شورای عالی معماری و شهرسازی ایران نرسیده بود. از سوی دیگر جولان به دلیل فرسودگی واحدهای موجود و تخریب اکثر واحدهای خریداری شده چهره‌ای کاملاً مخروبه به خود گرفته بود. حجم شکایت‌ها و اعتراض‌های مردمی به همین دلیل و ازدیاد افراد معتاد و مشکل‌دار در محله روز به روز زیادتر شد. تنها دستمایه شرکت در این میان پلاک‌های خریداری شده بود.

اصول احیا و اقدامات مرمتی

برای شرکت عمران و بهسازی شهری با توجه به نوظایی آن، با شرایط پیش گفته و همچنین فقدان تمکن مالی لازم از سوی ساکنان و مالکان موجود در محله هیچ راهی جز جلب مشارکت سازندگان و سرمایه‌گذاران از خارج محله متصور نبود. بررسی‌ها و مذاکرات با آن‌ها نتیجه‌ای جز اتلاف وقت و انرژی نداشت. در نهایت چنین نتیجه گیری شد که قبل از جلب مشارکت باید در چند زمینه به **اعتمادسازی** پرداخت. زمینه اول به ایجاد این اعتماد و اعتقاد که دولت در تحقق برنامه خود جدی است مربوط می‌شد و زمینه دوم این بود که سرمایه‌گذاری در منطقه نه تنها زیان‌آور نیست، بلکه می‌تواند سودآور باشد.

رها کردن املاک مخروبه به شدت باعث سلب اعتماد اهالی و سازندگان شده بود. در آن زمان دستیابی به عنصر ارزشمند اعتماد مخاطبان طرح و نیز احیای اعتماد از دست رفته مهم‌ترین چالش فراروی مدیران طرح بود. برای تحقق این امر نظریه **اجرای پروژه‌های پرچمدار** قوت گرفت. پروژه پرچمدار پروژه‌ای است که ضمن ارتقای سطح مرغوبیت محله و خدمات مورد نیاز، جذابیت و مطلوبیت بهسازی و نوسازی را به خوبی نشان دهد و به عنوان نقطه آغاز و کانون احیا، باعث تحریک و توسعه عملیات بهسازی و نوسازی در پیرامون خود گردد و قابلیت

تکثیر نیز داشته باشد. به علاوه سازنده بخش غیر دولتی نیز برای ورود به صحنه ترغیب شود. بدین ترتیب اجرای پروژه های ذیل در دستور کار قرار گرفت:

- احداث دو پارک و فضای سبز کوچک در سطح منطقه 15 هکتاری؛

- احداث یک پروژه 28 واحدی مسکونی و 6 واحد تجاری در عرصه 1800 مترمربعی حاصل از تجمع چند پلاک خریداری شده قبلی با منابع شرکت عمران و بهسازی شهری؛

- مرمت یکی از واحدهای دارای ارزش معماری و تغییر کاربری آن به منظور ارائه خدمات فرهنگی در سطح محله.

بعدها به خاطر تاثیرگذاری بیشتر به منظور کسب اعتماد مردم و به دلیل حضور فعال و صادقانه رئیس وقت سازمان مسکن و شهرسازی استان در هیئت عامل عمران و بهسازی شهری استان، پروژه احداث 100 واحد در قالب برنامه احداث پروژه های استیجاری وزارت متبوع به صورت مشارکت با سازمان ملی زمین و مسکن در سه نقطه از محله نیز در دستور کار قرار گرفت.

برنامه احداث دو پارک محله، به سرعت انجام شد و مرمت خانه قهاری نیز صورت پذیرفت و در اختیار کانون پرورش فکری و هنری کودکان و نوجوانان استان قرار گرفت. کلاس ها و برنامه های فرهنگی و هنری مختلفی در آن دایر گردید که در جذب کودکان و نوجوانان محل به شکلی بسیار موفق عمل کرد. این مراکز در حال حاضر بیش از 400 نفر عضو دارد.

روند احداث پروژه های دولتی مذکور کند بود. دلیل عمده کندی پیشرفت فیزیکی پروژه این بود که شرکت در استان هیچ گونه منابع مالی و سرمایه نداشت و فرایند دریافت وام از بانک به رغم مساعدت های بانک مسکن، به سهولت شکل نگرفت اما به هر حال اثر روانی مثبتی در سطح منطقه به جا گذاشته شده بود. در این فاصله چند پلاک باقی مانده در مسیر 18 متری محور شهید فاضلی نیز خریداری شد و این محور به عنوان یکی از محورهای اصلی بازگشایی و آسفالت گردید که این هم تاثیر بسزایی در منطقه و افکار عمومی مردم داشت.

در سال 1387 با حمایت استاندار موقت طرح بهسازی و نوسازی همراه با تجدیدنظرهای به عمل آمده به تصویب کمیسیون ماده 5 استان رسید و تکلیف همه روشن شد. اتفاق دیگری که در ادامه مطلب درباره آن بیشتر شرح داده خواهد شد، افتتاح دفتر محلی شرکت در محله، آن هم عمدتاً به خاطر انجام امور پروژه 28 واحدی و حراست از آن بود. به گونه ای که نگهبانان 24 ساعته در محله حضور داشتند. علاوه بر آن ها مدیر پروژه و یک نفر کارپرداز نیز روزانه در دفتر مشغول انجام وظیفه بودند.

به رغم بهبود شرایط و چندین اقدام عمرانی در محله تا پایان سال 1387 همچنان خبری از حضور و مشارکت بخش غیردولتی نبود و در واقع تلاش ها بی نتیجه مانده بود. مدیران ستادی و اعضای هیئت عامل استانی به دنبال

راهکاری مناسب بودند تا اینکه آگاهانه به دعوت از یکی از شرکت‌های سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان و مسکن دست زدند تا در ساخت 100 واحد مسکونی در جولان مشارکت کند. دلیل انتخاب آن شرکت اطمینان از توانایی و کیفیت ساخت مناسب آن بود و مدیران شرکت عمران و بهسازی شهری مطمئن بودند که در صورت حضور و احداث واحدهای مسکونی مذکور مانند سایر پروژه‌های آن شرکت شرایط محله به کلی دگرگون خواهد شد. شرکت سرمایه‌گذاری پس از بررسی شرایط محله و تحلیل هزینه-فایده به این باور رسید که این پروژه سودی نخواهد داشت و به احتمال قوی زیان‌ده خواهد بود؛ بنابراین حضور خود را مشروط به تضمین عدم زیان کردند. شرکت عمران و بهسازی شهری، که یقین داشت با اجرای پروژه‌های خود و این پروژه شرایط منطقه دگرگون خواهد گشت و قطعاً ضرری هم متوجه شریک سرمایه‌گذار نخواهد شد، موضوع را در قالب مجموعه‌ای از پروژه‌های مشارکتی با آن شرکت در سایر شهرها پذیرفت و بدین ترتیب در اوایل سال 1379 تفاهم‌نامه مربوط بین طرفین به امضاء رسید. حدود 5500 مترمربع زمین استحصال شده از املاک خریداری شده قبلی در اختیار آن شرکت قرار گرفت. عملیات خاکبرداری و آغاز پروژه به سرعت آغاز گردید و دفتر محلی شرکت نیز نهایت مساعدت خود را از شریک به عمل آورد و مشکلات پیش آمده را یکی پس از دیگری پی گرفت و مرتفع ساخت.

در این اثنا اقدامات دیگری نیز به عمل آمد و برخی از اراضی و املاک شرکت برای فروش و اجرای پروژه به مزایده گذاشته شد، اما نتیجه چندان رضایت بخش نبود. از این میان تنها یک پروژه 12 واحدی با مشارکت بخش خصوصی، آن هم به دلیل اعتماد فردی به برخی از مدیران شرکت، آغاز شد. هر چند پروژه 100 واحدی شرکت سرمایه‌گذاری به خوبی پیش می‌رفت، امیدواری برای جلب مشارکت بیشتر می‌شد. در این میان فردی با تشخیص مناسب و پیش‌بینی درست جمعیت آتی محله، درخواست خرید یکی از املاک شرکت را برای راه‌اندازی تاکسی تلفنی مطرح ساخت و پس از خرید کار خود را در کنار دفتر محلی شرکت شروع کرد که هم‌اینک شرایط بسیار خوبی دارد. اقدام عمرانی دیگر هماهنگی با سازمان نوسازی مدارس استان برای انجام عقب‌نشینی‌ها و بدنه‌سازی مناسب با شرایط بافت بود که به دلیل طراحی بدنه متناسب با زوایای معماری ایرانی-اسلامی، پس از انجام جلوه مناسبی را در منطقه به وجود آورد.

همزمان با پیشرفت فیزیکی مناسب پروژه 100 واحدی شرایط سرمایه‌گذاری، پروژه‌های مشارکتی با سازمان ملی زمین و مسکن و پروژه مستقیم شرکت نیز بسیار پیشرفت کرد و منطقه کم‌کم مانند کارگاهی ساختمانی شد که نگاه ناظران را به خود جلب می‌کرد، اما پروژه 12 واحدی مشارکتی با بخش خصوصی حالت نیمه تعطیل به خود گرفت.

دفتر محلی شرکت کم‌کم جای خود را در بین ساکنان محله باز کرده بود. آن‌ها متوجه شده بودند که عزم دولت جدی است. دفتر برای هر یک از پلاک‌های ثبتی محله پرونده‌ای تشکیل داده بود که تمامی اطلاعات مورد نیاز - از جمله مشخصات فنی ملک و مالک - در آن درج گردیده بود. به علاوه طی پرسشنامه‌ای میزان علاقه‌مندی همه آن‌ها به نوسازی مستقیم، مشارکت یا فروش املاکشان سنجیده شده بود. تلاش‌ها برای جلب مشارکت

سازندگان و سرمایه‌گذاران همچنان ادامه داشت. با توجه به شرایط پیش آمده کم‌کم بعضی برای مشارکت اظهار تمایل کردند. دفتر محلی با افراد و موسسات مختلفی به مذاکره پرداخت و در بررسی‌های خود متوجه پتانسیل و علاقه‌مندی تعاونی‌های مسکن ادارات دولتی، شرکت‌ها و کارخانجات دولتی و غیر دولتی هم شده بود؛ چرا که با توجه به اینکه تعاونی‌ها لازم نبود در قدم اول سرمایه‌شان را کلاً صرف خرید زمین کنند و زودتر می‌توانستند به منابع بانکی دسترسی یابند و از سوی دیگر اعضای آن‌ها به جای اسکان در حاشیه شهر و در شهرک‌های اقماری، در مرکز شهر اسکان می‌یافتند، برای آن‌ها حضور در بافت فرسوده جذاب بود. لذا جلسات متعددی با تک‌تک تعاونی‌ها و حتی در چند جلسه عمومی با همراهی اداره کل تعاون استان برگزار شد، که ضمن تشریح وضعیت آن‌ها را به حضور در اجرای پروژه‌های نوسازی تشویق می‌کرد.

با توجه به زمینه‌سازی وسیع انجام شده مزایده‌های بزرگ نیز ترتیب داده شد. پروژه‌های تجمیعی متعددی شناسایی شدند و برای هر یک پرونده‌ای تشکیل یافت و اسناد مزایده آن فراهم گردید. هر پروژه تجمیعی شامل چند پلاک ثبتی همسایه می‌شد که برخی از پلاک‌ها متعلق به شرکت عمران و بهسازی شهری و برخی دیگر متعلق به مالکان خصوصی با نسبت‌های مختلف در پروژه‌ها بود. پروژه‌هایی نیز با غلبه سهم مالکان خصوصی وجود داشت.

بالاخره در اواخر سال 1381 چندین پروژه در قالب مشارکت با موسسه امداد مهدیه همدان وابسته به دارالایتام مهدیه، با هدف سرمایه‌گذاری و مسکن‌سازی برای خانواده‌های تحت پوشش آن موسسه، شرکت تعاونی مسکن کارکنان مرکز بهداشت همدان، شرکت تعاونی مسکن کارکنان نساجی اکباتان، شرکت تعاونی مسکن فرهنگیان، شرکت تعاونی مسکن پایگاه شهید نوژه نیروی هوایی ارتش جمهوری اسلامی ایران، شرکت تعاونی مسکن بازرسی و نظارت بر قیمت‌ها، شرکت تعاونی مسکن کارکنان هواشناسی، شرکت جهاد خانه‌سازی استان مرکزی، شرکت تعاونی مسکن کارکنان تعزیرات حکومتی و یک سازنده و سرمایه‌گذار خصوصی راه‌اندازی شد. در نهایت قرار بود که بیش از 500 واحد مسکونی ساخته شود و اصل بر جلب مشارکت مالکان ساکن در محله گذاشته شد مگر اینکه خود تمایل به فروش داشته باشند.

در کنار تشخیص بخشی از اعتبارات موسوم به بند (ل) تبصره 29 قانون بودجه سال 1381 با همکاری و پیگیری سازمان مسکن و شهرسازی استان، اعتباری هر چند اندک برای آزادسازی و اجرای معابر شامل اجرای جدول، آسفالت و پیاده‌روسازی و چهارباغ‌های محوره‌های اصلی بافت - یعنی 24 متری نظر بیک و 18 متری شهید فاضلی - تامین گردید که اثر این اقدام عمرانی پس از اجرا بارز بود. اما شهرداری همچنان خود را دور از معرکه نگه داشت و جلسات برگزار شده با شهرداری به دلیل وجود نگاه‌های اقتصادی نتیجه بخش نبود؛ در حالی که درصد عمده‌ای قریب به 20 درصد از عرصه املاک خریداری شده طرح در قالب اجرای محورها و تعویض معابر بدون هزینه به تملک شهرداری درمی‌آمدند. ضمناً در گذشته دو پارک محلی هم برای شهرداری احداث گردیده بود؛ اما در مقابل، شهرداری در مذاکرات برای ارائه تخفیف به سازندگان و متقاضیان دریافت پروانه ساخت‌وساز آماده هیچ‌گونه همکاری نبود.

در ابتدای سال 1382 برای هر یک از پروژه‌ها به مانند دیگر پروژه‌های عمرانی تابلوهای زردرنگی نصب شد. به هر حال همین تابلوها شور و نشاطی را در محله به وجود آوردند. این امر باعث ایجاد دنیایی از کار و پیگیری در دفتر محلی گردید. آن‌ها می‌بایست با تمام وجود همکاری می‌کردند تا عرصه باقی‌مانده پروژه‌ها آزادسازی شود، چه در قالب مشارکت تعاونی‌ها با مردم و چه خرید املاک آن‌ها. به رغم سختی کار اتفاقات خوبی در شرف رخ دادن بود. شنیده می‌شد که برخی از تعاونی‌ها با مالکان خصوصی به دلیل اعتماد به دفتر محلی شرکت وارد مشارکت شده‌اند و وام قرض الحسنه‌ای برای تامین ودیعه اجازه مسکن در طول دوره ساخت و ساز به آن‌ها داده‌اند؛ و به علاوه با ارزیابی و تقویم آورده‌های هر دو طرف و با نظارت و حضور دفتر محلی به تنظیم قرارداد مشارکت مدنی پرداخته‌اند.

از دیگر وظایفی که دفتر محلی برای خود در نظر می‌گرفت عبارت بود از:

پیگیری اصلاح برخی ضوابط بهسازی در کمیسیون ماده 5 استان به منظور تسهیل موضوع و ایجاد رغبت بیشتر برای سرمایه‌گذاری (با افزایش تراکم و نظایر آن) و همچنین دریافت مجوز اولیه ساخت و ساز از شهرداری قبل از صدور پروانه نهایی ساخت و ساز به منظور جلوگیری از اتلاف وقت و تسریع در اجرای پروژه‌ها. سرانجام، با پی‌گیری و تلاش مجدانه، پروژه‌ها یکی پس از دیگری راه‌اندازی می‌شد. تنها دو مورد از مشارکت‌ها به دلیل مسائل و تعارض‌های ملکی و عدم موافقت با فروش یا مشارکت یکی از مالکان جزء و ورثه‌ای، تحقق نیافتند. در این مقطع پروژه 100 واحدی شرکت سرمایه‌گذاری به اتمام رسیده بود. اکثر واحدهای سهم شرکت سرمایه‌گذاری فروخته و در آن ساکن شده بودند. سوابق مالی حاکی از آن بود که زیانی متوجه آن شرکت نشده است. هر چند که در ظاهر مدعی زیان بود به هر حال پایان یافتن آن پروژه نقطه امید برای اهالی محل و سایر سرمایه‌گذاران و شرکا به شمار می‌آمد.

تمهیدات اندیشیده شده در مورد آغاز پروژه 12 واحدی متوقف گشت و واگذاری آن به یکی از تعاونی‌ها، باعث پیشرفت فیزیکی آن و در نهایت به اتمام رسیدنش شد. ادامه کار پروژه پرچمدار شرکت نیز که تقریباً در اواسط مراحل سفت کاری متوقف شده بود، در همین سال، برای مشارکت به مزایده گذاشته شد و به شرکت جهاد خانه سازی واگذار گردید. بدین ترتیب ادامه تنها پروژه امانی شرکت به بخش خصوصی سپرده شد. البته آن شریک هم پس از گرفتن موافقت، تعداد واحدها را افزایش داد. ترکیب نوعی مصالح و نمای پروژه 100 واحدی شرکت سرمایه‌گذاری به دلیل تناسب با شرایط محل و همچنین سادگی و وجاهت آن، مورد استقبال سایر سازنده‌ها قرار گرفت و البته دفتر محلی نیز بر این موضوع اصرار و پافشاری داشت و بر رعایت آن در پروژه‌ها نظارت می‌کرد. بنابراین در همان سال یعنی سال 1382 -مشابهت زیادی بین نمای پروژه‌های مستقیم شرکت و سه پروژه استیجاری ایجاد شد و همین چهار پروژه بقیه پروژه‌ها را به همین سمت هدایت می‌کردند. البته خواست آگاهانه دفتر محلی شرکت نیز همین بود و این موضوع را با هدف هویت سازی برای محله، ترویج می‌کرد.

طی سال 1383، پروژه‌ها کم‌کم پیشرفت فیزیکی نسبتاً مناسب و مطلوبی از خود بر جای می‌گذاشتند و شور و نشاط فراوانی دیده می‌شد. تعاونی سایر ادارات و شرکت‌ها و بخش غیردولتی، رغبت زیادی به مشارکت در نوسازی محله از خود نشان می‌دادند و در مواردی هم خود مالکان با دریافت پروانه ساخت و ساز، شخصا اقدام می‌کردند. با توجه به مذاکرات و پی‌گیری‌های به عمل آمده، اوایل سال 1384 دفتر محلی تصمیم به شروع و تحقق موج دوم مشارکت را گرفت و پروژه‌های تجمیعی زیادی را تعریف کرد. اما این بار در مقایسه با موج اول، در پروژه‌های تجمیعی سهم مالکان خصوصی به مراتب بسیار بیشتر در نظر گرفته شده بود. به عنوان نمونه، یک پروژه با عرصه 2000 مترمربعی تعریف شده بود. در حالی که صرفاً 10 درصد آن تحت مالکیت شرکت بود. در موج دوم مشارکت شرکت تعاونی مسکن رادیو و تلویزیون مرکز همدان، شرکت تعاونی مسکن خانه مطبوعات استان همدان، تعاونی مسکن هیئت عباسیه جولان، شرکت تعاونی مسکن میراث فرهنگی، شرکت تعاونی مسکن سازمان حمل و نقل پایانه‌ها، شرکت تعاونی مسکن صنایع و معادن، سازمان عمران شهرداری همدان، شرکت مشاوره و اجرای سازه‌های مقاوم میهن و چندین سازه و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، برای ساخت 500 واحد مسکونی دیگر و 350 واحد تجاری و تفریحی و خدماتی، وارد صحنه شدند. در موج دوم میزان مشارکت ساکنان و مالکان با تعاونی‌های مذکور به مراتب بیشتر از دوره اول مشارکت نهادی بود.

در پایان سال 1385، بسیاری از پروژه‌ها به اتمام رسیده و چهره محله به طور کلی دگرگون شده بود. قیمت‌ها نیز به میزان بسیار محسوسی افزایش پیدا کرد و همین خود باعث ایجاد مرغوبیت گردید و ساکنان و مالکان را برای مشارکت توانمندتر از قبل ساخت.

با توجه به آنچه ذکر شده میزان محبوبیت و اعتماد مردم به دفتر محلی شرکت مرتباً افزایش می‌یافت. دفتر محلی به راحتی شاهد حضور گسترده متقاضیان مشارکت بود که از دفتر می‌خواستند که آنها را در راه مشارکت کمک و یاری کند. در این راه حتی زنان و مردان سالخورده‌ای مشاهده می‌شدند که با در دست داشتن سند منگوله دار خود به راحتی و با آسودگی خیال آن را در اختیار دفتر عمران قرار می‌دادند.

اینک موج سوم مشارکت، طراحی شده و در حال پیگیری است. موج سوم مشارکت 100 درصدی مردم با مردم، مردم با تعاونی‌ها و سازنده‌ها تحت نظر و کارگزاری دفتر محلی است. از نمونه‌های آن، تعریف پروژه‌ای تجمیعی برای شرکت تعاونی مسکن هیئت عباسیه جولان است که در آن پروژه شرکت عمران و بهسازی شهری ایران هیچ‌گونه ملک یا آورده‌ای ندارد و این شرکت از طریق دفتر محلی، یا به مشارکت با مالکان موجود می‌پردازند، و یا به خریداری از آنها اقدام می‌کند.

وضعیت طرح

تدریجی بودن عملیات بهسازی و نوسازی: از شروع عملیات بهسازی و نوسازی تا رسیدن به جایگاهی امیدوارکننده در محله 15 هکتاری جولان ده سال طول کشید؛ آن هم با مداومت و اراده جدی که در این دوره

وجود داشت. کار بهسازی و نوسازیکاری تدریجی و سلولی است که باید گام به گام، واحد به واحد و همسایه به همسایه به پیش رود و قبل از آن باید مدت زمان زیادی را به بسترسازی اختصاص داد.

ضرورت تهیه طرح بهسازی و نوسازی قبل از هر چیز: نوسازی برای اینکه به بهسازی ختم شود، نیاز به طرح اندیشیده شده دارد. اگر این طرح از قبل با حضور و مشارکت اهالی تهیه و طراحی شود، بستر مشارکت را هر چه بیشتر فراهم می سازد.

اعتماد سازی مقدمه ضروری توسعه مشارکت است: توسعه مشارکت در حوزه‌های مختلف، از جمله فکر و اندیشه مخاطبان و ایجاد انگیزه در آن‌ها با نشان دادن چشم‌انداز آتی سرمایه گذاری و ایجاد مرغوبیت در کالبد محله، بالا بردن سطح خدمات شهری محله و نظایر اینها صورت می پذیرد. ایجاد دو پارک محلی، راه اندازی کانون پرورش فکری و هنری کودکان و نوجوانان، باشگاه ورزشی، بازگشایی و اجرای جوی و جداول و آسفالت و پیاده روسازی در محورهای اصلی، و همچنین اجرای چند پروژه نسبتاً بزرگ و تاثیرگذار در قالب الگوسازی در محله جولان، در همین زمینه و مسیر بوده است.

ضرورت حضور نهاد واسطه‌ای بی طرف: مهم‌ترین نکته همانا ضرورت حضور نهاد واسطه‌ای بی طرف در همه مراحل بهسازی و نوسازی، به عنوان پیگیری کننده و تسهیل گرامر بهسازی و نوسازی است- در محله جولان، دفتر محلی شرکت عمران و بهسازی شهری، این نقش را به خوبی ایفا کرده و کاملاً مورد اعتماد مردم واقع شده است. رفتارهای صادقانه و صبورانه و حضور همه جانبه و دائمی بین مردم و خدمت به شرکا و سازندگان در جهت حفظ و ارتقای منافع آنان، و جاهت لازم را برای آن دفتر فراهم ساخت. دفتر به عنوان پیگیری کننده‌ای دائمی باعث تحریک مخاطبان شده و انگیزه لازم را برای ادامه مشارکت و حضور همه جانبه و دائمی باعث تحریک مخاطبان شده و انگیزه لازم را برای ادامه مشارکت و حضور در سایر پروژه‌ها فراهم آورده است. اعضای دفتر با ارتباط چهره به چهره با اهالی محل و شریک شدن در غم و شادی آنها و تشریح وضعیت نامطلوب موجود و نشان دادن چشم انداز آتی با استدلال عدد و رقم، آنها را برای مشارکت با سرمایه گذاران و سازندگان ترغیب می کنند. به هر حال توان مالی ضعیف آنها کمتر اجازه می دهد که خود مستقیماً وارد عملیات نوسازی شوند. به همین خاطر دفتر برای آنها شریک سرمایه گذار و سازنده می یابد و معرفی می کند و تا پایان کار نیز به عنوان حافظ منافع حضور دارد. از طرف دیگر، دفتر از حمایت و مساعدت و پیگیری لازم در حل تمامی مشکلات شرکا و سازندگان دریغ نورزیده است. حل مشکل دریافت پروانه ساخت و ساز، گرفتن تسهیلات بانکی و ارتقای تراکم عمده ترین موارد بوده است. دفتر همواره پیگیری های لازم را از نهادهای دولتی و عمومی برای حضور بیشتر در امر بهسازی و نوسازی به عمل آورده است. گرفتن تخفیف برای سازندگان در پرداخت عوارض، دریافت اعتبارات استانی، دعوت برای بازدید از سوی مسئولان استانی و از جمله شخص استاندار و همچنین اعضای شورای شهر و نمایندگان مجلس شورای اسلامی، و فراهم ساختن زمینه جلب حمایت های آنها، از مهم ترین و عمده ترین اقداماتی بوده که تاکنون انجام داده است.

جدول شماره 8- 1: ویژگیهای طرح نوسازی و بازسازی محله جولان

بازسازی و نوسازی محل جولان همدان	-	پروژه
جلب مشارکت سرمایه‌گذاران بخش خصوصی	-	اقتصادی
جلب اعتماد اهالی سازندگان	-	اجتماعی
کاهش جرم‌خیزی و جایگزینی اقشار مسئله‌دار	-	فرهنگی - مذهبی
---	-	
احداث پارک و فضای سبز	-	کالبدی - فضایی
احداث پروژه‌های مسکونی	-	
عقب‌نشینی و بدنه‌سازی مناسب با بستر	-	
بازگشایی یک محور اصلی در محله	-	دسترسی
ساماندهی وضعیت فیزیکی معابر	-	تأسیسات - تجهیزات
اعتمادسازی	-	برنامه‌ها و قوانین
اجرای پروژه‌های پرچم‌دار	-	
افتتاح دفتر محلی	-	
محله‌ای قدیمی و اصیل در شهر همدان	-	امکانات - پتانسیل‌ها - محدودیت‌ها
نوسازی و بازسازی	-	نوع و روش مداخله
کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان	-	کاربری‌های پیشنهادی
احداث تاکسی تلفنی	-	
اعتماد سازی	-	اصول پیشنهادی
تشویق مشارکت بخش‌های دولتی و خصوصی	-	

8-1-2- تجارب با تاکید بر رویکرد اقتصادی

8-1-2-1- محله لیتل ژرمنی

شناسنامه طرح

نام پروژه: حفاظت محدوده لیتل ژرمنی

شهر - کشور: برادفورد، غرب یورکشایر - انگلستان

هزینه طرح: 15 میلیون یورو

منبع هزینه: سرمایه‌گذاری دولتی و تشویق سرمایه‌گذاری بخش خصوصی

موقعیت

در حاشیه مرکز شهر برادفورد، لیتل ژرمنی یکی از زیباترین مجموعه انبارهای دوره ویکتوریایی در بریتانیا را تشکیل می‌دهد. دوره رشد برادفورد از 1760، همزمان با رشد صنایع آهن آغاز شد. در این دوره تعداد فزاینده‌ای

بازار کان خارجی، بخصوص آلمانی در برادفورد ساکن شدند. به این صورت منطقه لیتل ژرمنی بین سال‌های 1854 و 1874 ساخته شد. این روش تا جنگ جهانی اول ادامه داشت.

صنعت اولیه از منطقه ناپدید شده است. به این ترتیب برای پی‌گیری حفاظت و بازتولید کارکردی منطقه هیچ‌گونه مجال یا اشتیاقی وجود نداشت. بازسازی اقتصادی از جمله ضروریات بود؛ بایستی فعالیت‌های جدیدی به منطقه جذب می‌شد.



تصویر شماره 8-1: محله لیتل ژرمنی

لیتل ژرمنی از ابتدا محله تجاری برادفورد بود. نقطه عطفی تعیین‌کننده برای برادفورد با ظهور انقلاب صنعتی پیش آمد. این تغییر عمدتاً ناشی از تغییرات در داخل صنایع بافتندگی کارخانه فاستونی و رشد صنایع آهن بسیار سازمان یافته و با سرمایه‌گذاری گسترده، به‌خصوص بعد از 1760 بود. تا 1850 برادفورد از یک بازار دهکده‌تی کوچک با جمعیت تقریبی 16000 نفر در ابتدای قرن نوزدهم در ابتدای قرن نوزدهم به یک مرکز صنعتی تجاری شکوفا با جمعیت تقریبی 100000 نفر «پایتخت پشم جهان» دگرگونی یافته بود.

در خلال این دوره رشد تعداد فزاینده‌ای بازرگان خارجی، به‌خصوص آلمانی، در برادفورد ساکن شدند. تا نیمه قرن نوزدهم این بازرگانان توانستند در بناهای مرغوبی سرمایه‌گذاری کنند، که بسیاری از آن‌ها هم اکنون از اهمیت معماری و تاریخی برخوردارند. به این صورت منطقه لیتل ژرمنی (آلمان کوچک) پدید آمد و عمدتاً مابین سال‌های 1854 و 1874 ساخته شد. این دوره تمرکز ساخت و توسعه در وحدت معماری منطقه تاثیر داشته است.

اما با زبانه کشیدن آتش جنگ جهانی اول، که بازرگانان آلمانی ناگزیر به ترک لیتل ژرمنی شدند، رونق منطقه ناگهان به سر رسید. این امر به سرعت به افول کیفیت و فعالیت‌های منطقه انجامید و به صورتی مستقیم‌تر صنایع

بافندگی را به صورت یک کل با رکود مواجه کرد. این رکورد و افول در تمام طول قرن بیستم تداوم یافت. تا اواخر دهه 1960 اکثر بازرگانان باقی مانده محصولات بافندگی و نساجی از لیتل ژرمنی کوچ کرده بودند و از فعالیت‌های اولیه ناحیه، موارد انگشت‌شماری باقی ماند. بسیاری از ساختمان‌ها عمدتاً خالی و متروک ماندند و برای مقاصد انبار کارخانه‌های مدرن غیرقابل استفاده از درآمدند. خوشبختانه اکثر ساختمان‌ها در لیتل ژرمنی از پاک‌سازی به منظور توسعه و عمران جامع که بسیاری از سایر بناهای ویکتوریایی برادفورد را درنوردید، جان سالم به در برد.

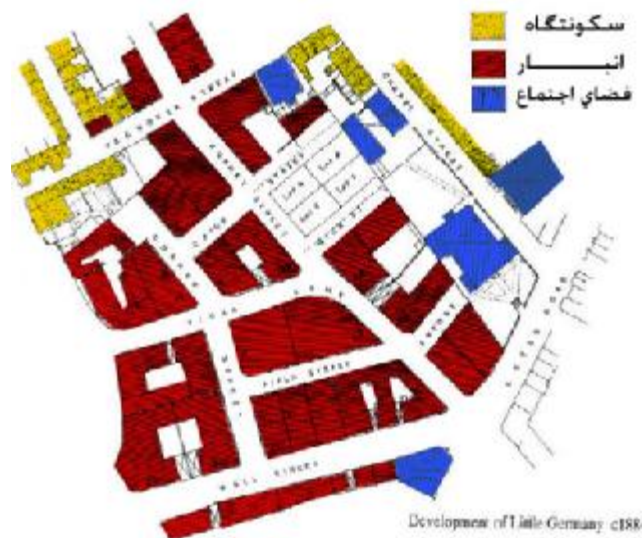
در 1973 که شورای شهر برادفورد لیتل ژرمنی را یکی از مناطق محافظت شده شناخت؛ بخت و اقبال بار دیگر با این ناحیه روی آورد. این حرکت توأم با فهرست کردن پنجاه و پنج باب ساختمان، نخستین گام مثبتی به شمار آمد که به سوی حفاظت کالبدی منطقه برداشته شد. از اوایل دهه 1970 یک رشته سیاست‌ها و ابتکارها برای شتاب بخشیدن به احیا و بهسازی اقتصادی منطقه به کار برده شده است.

ار لحاظ کالبدی این منطقه به دلیل وجود جاده کمربندی شهر، از فعالیت‌های مرکز شهر جدا افتاد. اما به موازات آن، جاده کمربندی دسترسی مطلوبی به شبکه آزاد راهی فراهم می‌آورد. ساخت سیستم راه‌ها و جاده‌ها، توأم با یک رشته بهبود بخشی‌های دیگر در جاده‌های موجود به وارد آمدن صدماتی قابل ملاحظه، به‌خصوص برای نواحی قدیمی‌تر صنعتی برادفورد که مرکز شهر را احاطه می‌کند منجر شد. هرچند که آرایش و طرح جاده کمربندی در خلال دهه 1970 به حذف آسیب‌های بیشتر کمک کرد. شورای شهر به جای اتخاذ سیاست توسعه مجدد جامع، این دیدگاه را پذیرفت که توسعه و عمران پراکنده و کوچک، در چارچوب الگوی خیابان‌بندی موجود، بهترین وسیله برای تشویق و ترغیب ابتکارهای بخش خصوصی و به حداقل رساندن آسیب‌های ناشی از برنامه‌ریزی خواهد بود.



تصویر شماره 8-2: دودکش آجری و قدیمی موجد در محله لیتل ژرمنی که نقش مشانه‌ای و هویتی مهمی در این محله بازی می‌کند

از اوایل دهه 1980 نزدیک به نیمی از ساختمان‌ها، به خصوص در طبقات، خالی از سکنه شد و بیشتر آن‌ها متروکه شدند. در این محله فرصت یا اشتیاقی جهت اتخاذ سیاستی به منظور جا انداختن حفاظت و بازسازی کارکردی در محدوده محله وجود نداشت. چون کارکرد انبارهای کالاهای نساجی در محله افت چشم‌گیری بودند، یک روند بازسازی عملی هم بی‌مورد و هم از لحاظ تجاری غیرواقعی می‌نمود. در چارچوب کارآیی، نوآوری فرایند تولید و دستمزد نیروی کار در کشورهای دیگر، و به نحو چشم‌گیری در خاور دور، رقابت برای برادفورد و در نتیجه لیتل ژرمنی بسیار پر قدرت بود.



تصویر شماره 8-3: وضعیت محله لیتل ژرمنی از نظر کاربری و فعالیت

بنابر نقشه موضعی مرکز شهر برادفورد، هم شورای شهر و هم شورای استان به بهسازی مناطق صنعتی قدیمی برادفورد متعهد بودند. رهیافت و روش آن‌ها عبارت بود از «ارائه زمین برای ساخت‌وساز، تشویق و ترغیب راه‌اندازی صنایع جدید و یاری رساندن به کسب و کارهای موجود». به عنوان یک تلاش مثبت برای یاری رساندن به این مناطق صنعتی مرکزی، شورای شهر در منطقه پیشرفت را اعلام کرد. لیتل ژرمنی در منطقه پیشرفت تجاری میدان فورستر قرار داشت. بودجه‌های دولتی قابل ملاحظه‌ای در قالب کمک بلاعوض به هر یک از شرکت‌ها، و نیز در جهت بهبود و اصلاح بزرگراه‌ها و محیط زیست فراهم آمد. این «منابع تزریق مالی متحرک» بخش دولتی، برای انگیزختن بخش خصوصی به سرمایه‌گذاری بیشتر به کار گرفته شد. به طور کلی حدود 25 درصد ساختمان‌های بزرگ منطقه پیشرفت شورای شهر (CIA) تامین نکرد. اما با انقضای مدت تامین بودجه برنامه شهری در 1993، در نتیجه CIA هم به فعالیت خود خاتمه داد. لیتل ژرمنی در محدوده منطقه اولویت

اقتصادی برادفورد داخلی هم می‌گنجد، که قرار بود «اولویت نخست» تخصیص منابع دولتی برای تضمین توسعه اقتصادی باشد.

در مورد خاص لیتل ژرمنی و منطقه حفاظت‌شده کاتدرال، شورا مجوز کاربری‌های دیگری را نیز مانند خرده‌فروشی‌های کوچک، کافه و نمایشگاه‌های اتومبیل، که نمونه‌هایی از آن‌ها را می‌توان در لیتل ژرمنی یافت، برای جا انداختن خود در داخل این مناطق عمدتاً انبارهای صنعتی صادر کرد. ملاحظه شد که این رهیافت برای نواحی به طور اخص مناسب باشد. تشویق کاربری‌های آمیخته در بناهای چند طبقه به عنوان راهی برای انداختن بناها در مسیر کاربری سودمند، و نیز دادن نشاط و سرزندگی بیشتر به چنین مناطقی، مورد نظر قرار گرفت.

شورا در این هنگام این مورد را هم تشخیص داد که در پرتو صنعتی‌زدایی پیوسته و مداوم، رشد فضای دفتری داخل شهر مستلزم سازگاری با افزایش اشتغال در این بخش خدماتی است. مکانی مناسب برای چنین دفترهایی بود از مرکز شهر یا نواحی یا نواحی مجاور، مانند لیتل ژرمنی که در آنجا ساختمان‌های خالی را می‌شد بازسازی و به کاربری‌های اداری و دفتری تبدیل کرد. اما در 1984 وقتی شورا درصدد برآمد ساخت‌وساز عمده دفتری در هفت جایگاه را ترغیب و تشویق کند، فقط یکی از آن‌ها، «چرچ بانک» در لیتل ژرمنی قرار داشت. تبدیل انبارهای موجود ساخته شده طبق سفارش به ساختمان‌های دفتری همیشه هم فرایند آسان و راحتی نبوده است. بسیاری از این ابنارها کهنه شده بودند، که برای شرکت‌های عمران نامطلوب‌تر یا بالقوه غیرعملی‌تر از آن بود که دست به این کار بزنند. بایستی بسیاری از ساختمان‌ها دستخوش تغییرات داخلی چشم‌گیری می‌شدند تا مطابق تقاضای بازار و نیز استلزام‌های همواره صریح قانونی، مناسب شوند. هرچند که تقاضا برای چنین فضایی در آن موقع پایین بود، شورا هنوز هم تلاش می‌کرد تا اصول برنامه‌ریزی و استانداردهای طراحی خود را حفظ کند و نیز از ایجاد گسیختگی غیرضروری در میراث معماری شهر بپرهیزد. در سال‌های اخیر هزینه نوسازی به‌وسیله VAT برای تعمیرات ساختمان به نحو چشم‌گیری افزایش یافته است.



تصویر شماره 8-4: نمونه‌ای از فضاهای غیرجذاب و بلااستفاده در محله



تصویر شماره 8-5: وجود اغتشاش بصری در محله

اصول احیا و اقدامات مرمتی

اصول احیای این محله به شرح ذیل است:

ارائه زمین برای ساخت و ساز، تشویق و ترغیب راه‌اندازی صنایع جدید و یاری رساندن به کسب و کارهای موجود

بودجه‌های دولتی در قالب کمک بلاعوض به هر یک از شرکت‌ها

بهبود و اصلاح بزرگراه‌ها و محیط‌زیست

منابع تزریق مالی محرک بخش دولتی برای برانگیختن بخش خصوصی به سرمایه‌گذاری بیشتر

تشویق کاربری‌های آمیخته در بناهای چندطبقه به عنوان راهی برای انداختن بناها در مسیر کاربری سودمند و

دادن نشاط و سرزندگی بیشتر به فضاهای باز عمومی برای برگزاری جشنواره

بهبود روشنایی خیابان‌ها و سنگ‌فرش جدید پیاده‌روها

طرح مهم نمایشگاهی در قلب منطقه (بخش خصوصی با مرمت حساس و خلاق به چه چیزی می‌تواند دست یابد)

کاهش سرمایه‌گذاری دولتی و افزایش سرمایه‌گذاری خصوصی

عملیات بر روی زمین به جای انتشار گزارش یا ارائه راهبرد

کار تنگاتنگ با مردم محلی برای تضمین کارآمد بودن و مطابق نیاز بودن ابتکار عمل آنها

ایجاد یک اقتصاد محلی متنوع و سالم و منطقه‌ای پر شور و دوست‌داشتنی از طریق پدید آوردن نقاط قوت در منطقه

ترغیب کسب و کار خلاق که در منطقه برقرار شود و شد کند و فعالیت‌های فرهنگی و طراحی را در منطقه ارتقا بخشد

افزایش سرمایه‌گذاری‌های اضافی، بخصوص از جانب بخش خصوصی

یاری‌رساندن به کسب و کارهای موجود در منطقه با رشدی که بالقوه رو به گسترش باشد

شتاب بخشیدن به سرمایه‌گذاری برای انداختن املاک خالی یا کم‌کاربرد در بستر استفاده کارآمد

توسعه امکانات بالقوه محله به عنوان مکانی قابل بازدید

کمک کردن به مردم محلی و تشویق کردن آنها برای بازی کردن نقش فعال‌تر در منطقه و آتیه آن

توسعه کسب و کار در محله

تأسیس مکان‌های عمومی تجاری در منطقه

درج سوابق و مشخصات املاک و ساختمان‌های محلی و در اختیار گذاشتن آنها به بنگاه‌ها

بازشناسی نیازهای آموزشی محلی

برگزاری همایش‌هایی که گستره وسیعی از مردم از حوزه‌های گوناگون طراحی و صنعت را گرد هم آورد تا امر تبادل نظر درباره طراحی را ارتقا بخشند و نیز بحث و مناظره در خصوص منطقه را ترغیب کنند.

توسعه امکانات بالقوه در محل برای بازدیدکنندگان به گونه‌ای که مکمل فعالیت‌های موجود در داخل منطقه باشد.

ساخت و ساز پرده سینما، سه تماشاخانه، سه محل برگزاری نمایشگاه، دو ایستگاه رادیویی، امکانات گرافیکی، تاریک‌خانه و ظهور و ثبوت عکس، 7000 فوت مربع فضای کارگاهی برای هنرها، پنج مرکز موسیقی، کلیسای جامع برادفورد با برنامه رسییتال تابستانیش و کلوپ هنرهای برادفورد.

اما نخستین تلاش‌های هماهنگ جهت بهسازی کالبدی لیتل ژرمنی، با تأمین بودجه شورای شهر برای یک برنامه عمده پاکسازی منطقه از سنگ‌ها آغاز شد. پروژه دیگر که متعهد به ایجاد اعتماد و احساسی از بویایی در داخل منطقه بود، عبارت بود از توسعه و عمران فستیوال اسکوتر به عنوان یک فضای باز عمومی بسیار ضروری در قلب منطقه. این مکان در 1986 برای اجرای یک جشنواره به کار رفت که از آن هنگام به جشنواره سالانه

برادفورد تبدیل شده است. امروزه این محل هنوز در منطقه از همین جایگاه والا برخوردار است. بعد از این ماجرا در 1986، مشاوران بخش خصوصی، URBED، از جانب شورای شهر، مدیریت گردشگری انگلیس و میراث انگلیسی به منظور تدوین و تنظیم راهبرد احیای منطقه ماموریت یافتند.

این راهبرد نیاز به اصلاحات زیست محیطی گسترده‌ای از جمله تدارک بهبود روش‌تایی خیابان‌ها، به سبکی سازگار با میراث صنعتی منطقه و سنگ‌فرش جدید پیاده‌روها را تشخیص داد و به رسمیت شناخت. نیاز به احداث توقفگاه هم به عنوان یک نگرانی خاص در منطقه برشمرده شد. در نتیجه یک توقفگاه اتومبیل با گنجایش 140 واحد در گوشه شمالی منطقه ساخته شد و یک سیستم کسب مجوز هم به راه افتاد تا توقف در کنار خیابان را هم میسر کند.



تصویر شماره 8-6: فضای باز موجود در میدان گاه فستیوال در تقابل با خیابان‌های متراکم مجاورش است

در 1987 شورا دو طرح مهم نمایشگاهی را در قلب منطقه به تصویب رساند. «مرچنتز هاوس» در «پیک آواستریت» یک تغییر بنای دفتری با کیفیت بالا بود. طرح دیگر مبتنی بر شکل دادن فضای نگارخانه، کارگاه هنری و دفتری بود که از جانب واحد توسعه اقتصادی شهر به طور موفقیت آمیزی یک میلیون پوند کمک باعوش از دولت مرکزی تحت برنامه شهری جذب کرد تا به بودجه طرح مرچنتز هاوس کمک کند. این طرح‌ها بدان منظور شکل گرفتند تا نشان داده شود بخش خصوصی با مرمت حساس و خلاق چه چیزی می‌تواند به دست آورد. ساخت و ساز و عمران آن‌ها مانند سایر نوآوری‌های بهسازی به منظور ایجاد اطمینان و پدید آوردن تصویری مثبت و نویدبخش برای منطقه طراحی شد. کار روی این دو پروژه عمدتاً سبب جذب سرمایه‌گذاری بخش خصوصی برای راه انداختن مرمت چهار دستگاه ساختمان دیگر بود. در طول یک دوره چهارساله، مجموع

ترکیب این تزریق مالی محرک از جانب بخش دولتی و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی به بیش از 20 میلیون پوند رسید.

تا 1990 قسمت اعظم این کار تقریباً تکمیل شد، هرچند که این احساس هم جاری بود که بازیابی و بهبود منطقه به اندازه کافی پیشرفت نداشته است که آن را قادر سازد که خود پایدار شود. بنابراین پایه و اساس قرار دادن قدرت و قوت حاصل از تلاض در جذب سرمایه‌گذاری بیشتر بخش خصوصی و نیز دست زدن به بهبودبخشی‌های کالبدی کلی، مهم و حیاتی شمرده شد. اما خواست اجتناب ناپذیر کاهش سرمایه‌گذاری بخش دولتی به هزینه افزایش فعالیت بخش خصوصی، شورای شهر را واداشت که از میزان سرمایه‌گذاری مالی و سرمایه‌ای که به صورت وقت کارکنان صرف می‌شود و برای تداوم بازسازی منطقه لازم است، بکاهد. جستجو برای یافتن بنگاهی از نوعی آغاز شد که تشریک مساعی در امر احیای محله را ادامه دهد.

تاسیس یک گروه عملیاتی مستقر در محل پیشنهاد شد. این گروه دارای اختیارات گسترده‌ای بود. هدف از تاسیس این بنگاه عبارت بود از دست زدن به تلاش‌هایی متمرکز در لیتل ژرمنی برای برداشتن گام حیاتی بعدی به سوی بازتولید خود پایدار. «عملیات لیتل ژرمنی» نامی بود که به این ابتکار عمل داده شد. این گروه به وسیله بخش دولتی پایه‌گذاری و از جانب شورای شهر برادفورد، اتاق بازرگانی برادفورد و سازمان میراث انگلیسی حمایت شد.

جنبه‌های اساسی و کلیدی این ابتکار عمل عبارت بودند از توانایی نزدیک و هماهنگ کردن بخش‌های دولتی و خصوصی با هماهنگ‌سازی تلاش‌ها در دوره زمانی کوتاه و مشخص و ایجاد دیدی مشترک و برگرفتن تجربه-در صورت لزوم- از جاهای دیگر. برای تامین پشتیبانی از این دید از طریق تاسیس مجدد انجمن اصلاح لیتل ژرمنی جست‌وجوی بیشتری انجام گرفت. نقاط قوت مورد نظر گروه عملیات به ایت قرار بودند که عملیات بر روی زمین را به جای انتشار گزارش یا ارائه راهبرد، ارتقاء می‌بخشیدند و با مردم محلی برای تضمین کارآمد بودن و مطابق نیاز بودن ابتکار عمل آن‌ها به طور تنگاتنگی کار می‌کردند. این دید بر پایه تحلیلی از اقتصاد منطقه و کمپانی‌ها و سازمان‌های مستقر در آن استوار بود. بنابراین در پی آن بود که نقاط قوتی در منطقه پدید آورد و نواحی رشد ممکن را «برای ایجاد یک اقتصاد محلی متنوع و سالم و منطقه‌ای پرشور و دوست‌داشتنی» مشخص و بازشناسی کند. کسب حمایت برای این نگرش و دید مرحله مهمی به شمار می‌آمد و مستلزم تماس، بحث و مشاوره منظم با مردم، گروه‌ها و کمپانی‌ها، هم در داخل منطقه و هم در خارج آن بود.

عملیات لیتل ژرمنی از ژوئیه 1990 تا ژوئیه 1992، دوره‌ای که با یک دوران اقتصادی منطبق بود، در منطقه به اجرا درآمد. این گروه عملیات دارای دو کارمند تمام‌وقت و بودجه دوساله‌ای معادل 60000 پوند بود. این گروه با شش هدف عمده پا گرفت:

ترغیب کسب و کار خلاق که در منطقه برقرار شود و رشد کند و فعالیت‌های طراحی و فرهنگی را در منطقه ارتقا بخشد؛

افزایش سرمایه‌گذاری‌های مازاد، به‌خصوص از جانب بخش خصوصی؛

یاری رساندن به کسب‌وکارهای موجود در منطقه با رشدی که بالقوه رو به گسترش باشد؛

شتاب بخشیدن به سرمایه‌گذاری برای انداختن املاک خالی یا کم کاربرد در بستر استفاده کارآمد؛

توسعه امکانات بالقوه لیتل ژرمنی به عنوان مکانی قابل بازدید؛

کمک کردن به مردم محلی و تشویق کردن آن‌ها برای بازی کردن نقشی فعال‌تر در منطقه و آتیه آن.



تصویر شماره 8-7: نمونه‌های از اقدامات مدرن و جدید انجام شده بر کالبد قدیمی

وظیفه اصلی گروه عملیات لیتل ژرمنی (LGAT) عبارت بود از ایجاد چهار رشته عمده راهبرد بازسازی برای توسعه دادوستد، توسعه فرهنگی، توسعه گردشگری و توسعه ساخت‌وساز مسکن. پی بردند که فعالیت کسب‌وکار یکی از مهم‌ترین جنبه‌هایی است که باید به آن پرداخت. تعهدی که این گروه بر عهده داشت از این قرار بود که این بخش را ارتقاء دهد و تضمین کند که هیچ بخش دیگری از راهبرد به کسب‌وکارهای موجود آسیب نمی‌رساند. بنابراین در صدد برآمدند که مشارکتی مؤثر مابین LGAT و کمپانی‌های محلی برقرار کنند. در دوره‌ای دوساله دست به چند ابتکار عمل زده شد. اولاً در این دوسال گروه عملیات لیتل ژرمنی به عنوان یک مرکز ناظر غیررسمی برای کسب‌وکار محلی و نیز برای آن‌ها که در پی انتقال به منطقه‌اند، عمل کرد. برگه‌های اطلاعات کسب‌وکار مشتمل بر دفتر ثبتی از فضای موجود در منطقه در دسترس کمپانی‌های محلی قرار گرفت.

توافقی با مرکز دادوسند برادفورد برای تاسیس مکان‌های عمومی تجاری در منطقه صورت گرفت. LGAT سوابق املاک منطقه را به روز و کامپیوتری کرد و تمام ساختمان‌های محلی، مساحت طبقات آن‌ها، مالکیت و فضای خالی آن‌ها را فهرست‌بندی کرد تا در اختیار کمپانی‌هایی قرار دهد که در جست‌وجوی محل بودند و مابین آن‌ها و مالکان بناها، ارتباط برقرار کرد. یک طرح نظارت کسب‌وکار به طور خاص راه‌اندازی شد تا به جرم و جنایت و امور امنیتی منطقه رسیدگی کند. در پی جست‌وجوهایی که برای بازشناسی نیازهای آموزشی محلی هدایت می‌شد، نیاز به مهارت‌های نشر رومیزی تشخیص داده شد. اکنون در پاسخ به مبادله طراحی تسهیلات نشر رومیزی فراهم می‌شود و کمپانی‌های محلی اشتیاق یافته‌اند که از این خدمات بهره ببرند.

بسیاری از کمپانی‌هایی که از گروه عملیات لیتل ژرمنی کمک دریافت کرده‌اند درگیری کارهای طراحی و هنری بوده‌اند که نشانه‌ای است از رویکرد منطقه به کسب‌وکار خلاق. LGAT ظرف این دو سال خدماتی ارائه کرد و دست به چند ابتکار عمل دیگر زد. در نخستین گام، کمک و توصیه داوطلبانه و نیز نفوذ نمایندگان منتفذ برای سازمان‌های فرهنگی منطقه را تامین کرد که بسیاری از این سازمان‌ها طی این دو سال دشواری‌های زیادی را از سر گذراندند. LGAT در پی گشایش مرکز «دیزاین اکسچینج» یک رشته همایش تحت عنوان بحث و تبادل نظر پیرامون طراحی سازمان‌دهی کرد. این همایش‌ها گستره وسیعی از مردم را از حوزه‌های گوناگون طراحی و صنعت گرد هم آورد تا امر تبادل نظر درباره طراحی را ارتقا بخشند و نیز بحث و مناظره در خصوص منطقه را ترغیب کنند. LGAT توجه به مجسمه‌سازی را برانگیخت تا علاوه بر احداث بناهای زیبا، افزایش جاذبه‌های دیگری نیز برای جذب بازدیدکنندگان منطقه ضروری است. این امر به عنوان یک جاذبه فرهنگی بیرونی تلقی شد که بایستی یک تئویر فرهنگی مثبت را منعکس می‌کرد. رقابتی در این مورد سازمان داده شد که و طرح برنده از آن هنگام در قسمت فوقانی چپل استریت نصب شده است.

LGAT مرمت و بازآرایی تماشاخانه را تسهیل کرد؛ این طرح عمدتاً برای کمک‌رساندن به احیای این تماشاخانه و در پی تصمیم موسسه فیلم بریتانیا برای تعیین مکان دیگری در شهر تقبل شد. LGAT کار طراحی اولیه را بر عهده گرفت و آرشیوهای محلی را برای کار روی این طرح معرفی کرد. یک کمک مالی 25000 پوندی از برنامه شهری را با 25000 پوند دیگر که از جانب خود تماشاخانه پرداخت شد، فراهم کردند. LGAT به طور فعالی درصدد ساخت‌وساز و عمران یک فضای استودیویی آبرومند در منطقه برای فعالیت هنرمندان برآمد.

برای جذب کردن و نگه داشتن بازدیدکنندگان در منطقه به هر مدت زمانی، پی بردند که باید محل سکونت نیز برای آن‌ها دسترس‌پذیر باشد. چندین پیشنهاد برای ساخت هتل در منطقه ارائه شد؛ LGAT قویاً از آن‌ها حمایت کرد و کمک‌های عملی به تعدادی از سازندگان اراده شد. اما تحقق این امر مدتی به طول انجامید. LGAT همچنین اطمینان حاصل کرد که منطقه در امر گردشگری و اطلاعات ارائه شده به بازدیدکننده، برای برادفورد نقش مهمی باز می‌کند.

تشویق ساخت و ساز مسکن در لیتل ژرمنی امر دشواری بوده است، به خصوص به این اعتبار که این محله یک مکان مسکونی جاافتاده نیست و ساکنان اولیه آن نمی‌توانند پیشگام این امر باشند. برای ارزیابی امکانات مسکن دانشجویی در لیتل ژرمنی جلسات بحث و گفت‌وگو با دانشگاه برادفورد برگزار شد، اما هزینه‌های سرانه تبدیل این بناها، به اضافه پیچیدگی بناهای منطقه، تحقق این پیشنهادها را غیرعملی و نشدنی کرد. پیشنهادهای دیگری مربوط به ساخت و ساز مسکن در مواضع مشخصی مطرح شد؛ مثلاً به جای ساختمانی که بر اثر آتش‌سوزی ویران شده بود. برای داریستی که تکیه‌گاه نمای این ساختمان بود مبلغی معادل 80000 پوند هزینه می‌شد. برای بازیابی این هزینه شورا حق خرید و فروش این موضع را کسب کرد و انجمن خانه‌سازی بریتانیای شمالی آن را به 38 اقامتگاه تبدیل کرد.

وضعیت طرح

گروه عملیاتی لیتل ژرمنی در ژوئن 1992 به کار خود پایان داد. از آن پس قسمت اعظم تحرک عملیات احیا با تداوم رکود معاملات ملک سستی گرفته است. LGAT مقدار زیادی فعالیت و انرژی صرف کرده تا تاثیری چشمگیر در پرداختن به فرسودگی تصویر منطقه ایجاد کند و تصویر و نیمرخ مطلوب‌تری را برای منطقه بازتاباند. اما دستاوردهای بارز و ملموس معدودند. آن دو پروژه نمایشگاهی در حالی که به خودی خود موفقیت‌آمیز بودند، به نحوی منزوی ماندند. یکی از بنیادی‌ترین نقش‌های LGAT که عمدتاً نادیده گرفته خواهد شد، مدیریت آن در محل و مباشرت و سرپرستی روزانه آن بر منطقه بود. روی هم رفته معیارهای گوناگونی که از سوی LGAT اختیار شد، به ایجاد یک تصویر مطلوب موفق برای منطقه کمک کرده تا در منطقه و به طور خارجی در ذهن سرمایه‌گذاران قریب‌الوقوع آن، اطمینان خاطر به وجود آورد.

در حال حاضر محله تحت پوشش هیچ‌گونه خطی‌مشی جامعی قرار ندارد. وضعیت به این قرار است که هر جا صاحبان کسب و کار یا سازندگان تقاضای بودجه کنند، یا سازمان میراث انگلیس از طریق کمک‌های دولتی به مناطق حفاظت شده یا صندوق توسعه منطقه‌ای اقتصادی اروپا کمک در اختیارشان می‌گذارد. راهبرد کنونی به این معناست که تداوم بازسازی این هدف را پابرجا نگه می‌دارد و باید از طریق اختصاص دادن مکان و اختصاص دادن ساختمان و نوآوری‌های پروژه‌گرا به آن دست یافت. این مورد پژوهی تلاش‌های برادفورد را برای بهسازی لیتل ژرمنی با تعدیل هزینه‌های دولتی از طریق مدیریت دارایی‌های فیزیکی‌اش نشان می‌دهد. می‌توان گفت لیتل ژرمنی که از تعارض‌های سیاست‌گذاری در برادفورد آسیب دیده است، نسبت به اهداف و بلندپروازی‌های شهر که تعدادی توسعه و عمران کلیدی را به سایر بخش‌های شهر هدایت کرده، نقش حاشیه‌ای یافته است.

جدول شماره 8-2: ویژگیهای طرح بهسازی محله لیتل ژرمنی

پروژه		
اهداف	اقتصادی	<ul style="list-style-type: none"> - بهسازی محله لیتل ژرمنی، برادفورد - ایجاد یک اقتصاد محلی متنوع و سالم و منطقه‌ای پر شور و دوست‌داشتنی بوسیله پدیده آوردن نقاط قوت در منطقه - توسعه کسب و کار در محله - کاهش سرمایه‌گذاری دولتی و افزایش سرمایه‌گذاری خصوصی
	اجتماعی	<ul style="list-style-type: none"> - ترغیب کسب و کار خلاق که در منطقه برقرار شود و رشد کند و فعالیت‌های فرهنگی و طراحی را در منطقه ارتقا بخشد - کار تنگاتنگ با مردم محلی برای تضمین کارآمد بودن و مطابق نیاز بودن ابتکار عمل آنها
	فرهنگی - مذهبی	<ul style="list-style-type: none"> - احداث مکان‌های فرهنگی و هنری - برگزاری همایش‌های مختلف - کلیسای جامع برادفورد با برنامه رسیستال تابستانی
راهنماها	کالبدی - فضایی	<ul style="list-style-type: none"> - ارائه زمین برای ساخت و ساز - طرح مهم نمایشگاهی در قلب منطقه - توسعه امکانات بالقوه محله به عنوان مکانی قابل بازدید - ساخت سه پرده سینما، سه تماشاخانه، سه محل برگزاری نمایشگاه، دو ایستگاه رادیویی، امکانات گرافیکی، تاریک‌خانه و ظهور و ثبوت عکس، 7000 فوت مربع فضای کارگاهی برای هنرها، پنج مرکز موسیقی
	دسترسی	<ul style="list-style-type: none"> - بهبود و اصلاح بزرگراه‌ها
	تأسیسات - تجهیزات	<ul style="list-style-type: none"> - بهبود روشنایی خیابان‌ها و سنگ‌فرش جدید پیاده‌روها - بهبود کیفیت محیط‌زیست
	برنامه‌ها و قوانین	<ul style="list-style-type: none"> - تشویق و ترغیب راه‌اندازی صنایع جدید - بودجه‌های دولتی در قالب کمک بلاعوض به هر یک از شرکت‌ها - تشویق کاربری‌های آمیخته در بناهای چند طبقه به عنوان راهی برای انداختن بناها در مسیر کاربری سودمند و دادن نشاط و سرزندگی بیشتر به فضاهای باز عمومی برای برگزاری جشنواره
	امکانات - پتانسیل‌ها - محدودیت‌ها	<ul style="list-style-type: none"> - محله صنعتی و یکی از زیباترین مجموعه انبارهای دوره‌ی ویکتوریایی در بریتانیا
	نوع و روش مداخله	<ul style="list-style-type: none"> - بهسازی و نوسازی
	کاربری‌های پیشنهادی	<ul style="list-style-type: none"> - نمایشگاه
	اصول پیشنهادی	<ul style="list-style-type: none"> - توسعه امکانات بالقوه

شناسنامه طرح

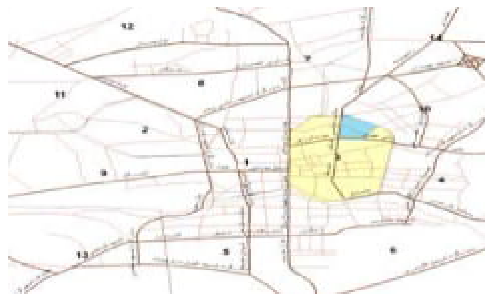
نام پروژه: مداخله گام به گام در محله جویباره اصفهان

شهر - کشور: اصفهان - ایران

منبع هزینه: بودجه‌های دولتی و تشویق سرمایه‌گذاری بخش خصوصی

موقعیت

محله جویباره اصفهان محله بسیار بزرگی است که خود از محله‌های کوچکتری تشکیل یافته و هسته اولیه شهر اصفهان به شمار می‌آید که به عنوان یک بافت مسئله‌دار مطرح شده است.



تصویر شماره 8-8: موقعیت محله جویباره در هسته مرکزی شهر اصفهان

مسئله

به دلیل اینکه برخی از پلاک‌ها به چندین مالک تعلق دارد که برخی از آنها در گوشه و کنار جهان پراکنده اند، امکان بهسازی یا نوسازی‌های گسترده عملاً وجود ندارد، بنابراین شیوه مداخله گام‌به‌گام و هسته‌ای مطرح شد. در این طرح محدوده‌های مداخله مستقیم عمدتاً عبارتست از یک محور فرهنگی - خدماتی و دو مرکز محله.

محور پیشنهادی در مرحله جویباره عبارتست از دوگذر موازی عمدتاً پیاده‌راه، ساختمان‌ها و فضاهای حد فاصل آن‌ها برای اجرای این محور پیشنهادی بر اساس شیوه (مداخله گام به گام). محور را به 6 قطعه تقسیم کرده‌اند که پس از اولویت بندی، بهسازی و نوسازی هر کدام از قطعه‌ها به ترتیب انجام می‌شود. هر یک از قطعات پیش‌بینی شده در محور مورد نظر و نیز دو فضای شهری - مرکز محله) در دو طرف این محور یک پروژه طراحی

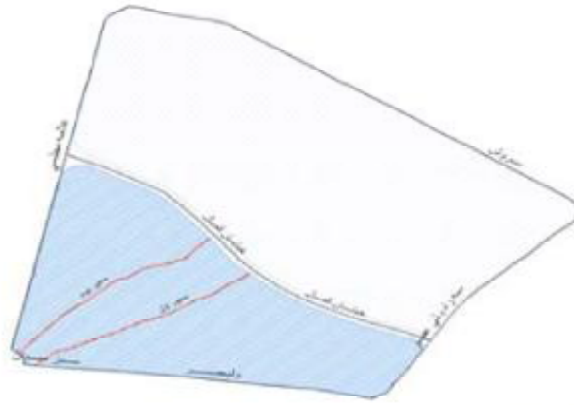
شهری و معماری تلقی می‌شود که برخی از آن‌ها همزمان و برخی دیگر به ترتیب اولویت یا با فراهم آمدن مقدمات اجرا (تملك، تامین اعتبار، تعیین مجری) اجرا خواهد شد.



تصویر شماره 8-9: یکی از کنیسه‌های قدیمی محله که نشان‌دهنده وضعیت فرسودگی است

اصول احیا و اقدامات مرمتی

در این گزارش به شرح پروژه ساماندهی محور تاریخی- فرهنگی- گردشگری جویباره (حد فاصل خیابان کمال تا میدان کهنه سلجوقی) پرداخته شده است. به استناد ماده 166 قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب سال 1379 مبنی بر تخصیص اعتبار جهت بافت‌های تاریخی، ساماندهی محور تاریخی، فرهنگی، گردشگری جویباره اصفهان در سال 1382 آغاز گشت. طرح و اجرای این پروژه توسط شرکت عمران و مسکن سازان منطقه مرکزی به عنوان کارگزار شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، و با نظارت عالی سازمان مسکن و شهرسازی استان اصفهان انجام شد. جهت انجام فعالیت‌های بهسازی و ساماندهی بافت قدیم، شناخت گذشته تاریخی جزو اصول اولیه است.



تصویر شماره 8-10: راسته اصلی مداخله در محله جویباره

به همین لحاظ اسناد و مدارک تاریخی شامل نقشه‌های اولیه شهر اصفهان، نقشه‌های پایه سال 1348 و تصاویر هوایی به عنوان مراجع تاریخی مستند مورد استفاده قرار گرفته‌اند. این مدارک متعلق به زمانی است که هنوز بخش‌هایی از شهر دچار تحولات ماشینی نشده بودند. از آنجا که در زمان تهیه این اسناد مجموعه خیابان‌کشی‌های فعلی شهری هنوز انجام نشده بود، استخوان بندی و محدوده محلات قدیمی اصفهان را به راحتی می‌توان از انطباق این مدارک با نقشه‌های GIS تشخیص داد و بدین ترتیب استخوان‌بندی و راسته‌های اصلی تشکیل‌دهنده بافت قدیم و مراکز محلات مشخص می‌شوند. پس از انجام برداشت‌های لازم و معین شدن رتبه تاریخی محدوده مورد نظر و همچنین پس از شناسایی فضاهای ارزشمند و بارز آن محدوده، طرح ساماندهی تهیه گردید. در تهیه طرح ساماندهی تلاش بر حفظ و نمایان کردن ارزش‌های تاریخی بوده که در طول زمان کمرنگ شده‌اند. محور طراحی در طول مسیر پیشنهادی روان‌بخشی قرار گرفت و در مراکز محلات فعالیت طرح و اجرا به صورت گسترده‌تری تعریف شد. روان‌بخشی در طول مسیر با صرف حداقل هزینه به روش‌های زیر انجام گرفت:

جمع‌آوری نخاله‌های ساختمانی و زباله‌ها از فضاهای مخروبه و تعریف کاربری جدید - با توجه به شرایط محلی، امکانات و طرح‌های فرادست - جهت این زمینه‌ها و حتی الامکان ایجاد تعادل در سرانه‌های خدمات عمومی.

بدنه‌سازی از طریق ایجاد هماهنگی بین مصالح به‌کار رفته در پوشش نماها، متعادل کردن خط آسمان، تعریف ضوابط و محدود کردن کنسول‌ها و پیش‌زدگی‌ها در گذرهای با عرض محدود، شاخص کردن عناصر ارزشمند و تاریخی و معرفی آن‌ها به‌گذر با بدنه‌سازی مناسب جهت این ابنیه و شاخص کردن ورودی این بناهای خاص.

کفسازی گذر و تعریف مسیر مشخص جهت عابر پیاده، اتومبیل و دوچرخه و تعریف مکان‌های مشخص جهت پارک وسایل نقلیه به‌صورت موقت، ایجاد فضای سبز در طول مسیر و شاخص‌سازی محل ورودی ابنیه ارزشمند و بازارچه‌ها در طول محور، ایجاد وضعیت مناسب جهت دفع آب‌های سطحی در طول مسیر.

نورپردازی عناصر شاخص در طول مسیر و معرفی آن‌ها به عابران در گذر علاوه بر ایجاد روشنایی لازم در طول مسیر.

احیاء و ساماندهی مراکز محلات که در واقع محل تجمع فعالیت‌های مردمی بوده و از همجواری برخی کاربری‌های عمومی مثل فضاهای مذهبی (اعم از مسجد یا حسینیه)، فضاهای تجاری، کاروانسراها، بازارها، حمام‌ها و... شکل گرفته‌اند. بعضی از مراکز محلات کم و بیش پابرجا بوده ولی برخی عناصر شاخص آن‌ها در طول زمان از بین رفته‌اند و یا بدون کاربری مانده و اهمیت خود را از دست داده‌اند. در این راستا ابتدا عناصر عمومی و تاثیرگذار در هر یک از مراکز محلات شناسایی شدند، عناصر تاریخی از بین رفته (مثل بازارها) بازسازی شدند. عناصر ارزشمند، از جمله مساجد، سقاخانه‌ها و ابنیه‌هایی که در طول زمان متروک و بدون استفاده مانده بودند، شناسایی و کاربری جدید برای آن‌ها پیشنهاد و مرمت و احیا شد. مثل حمام‌ها، آسیاب، کارخانه‌های شال‌بافی و حتی خانه‌های تاریخی و... حتی گاه روان‌بخشی در نقاط بحرانی با تعریض و عقب نشینی بناها حاصل شد.

نکات مذکور در مراکز محلات واقع شده روی این محور طراحی و اجرا شده‌اند که شرح آن‌ها در ادامه به تفصیل آمده است.

مرکز محله زندکرمانی: ساماندهی مرکز محله زندکرمانی از طریق تبدیل فضاهای مخروبه به کاربری سبز، مرمت و احیا سقاخانه و ساماندهی فضای باز جنب حمام صورت گرفته است.

مرکز محله حاج سلیمان: تعریض گذر جهت روان بخشی - بازسازی بازارچه، بدنه‌سازی و ساماندهی مسجد جامع سلیمان، مرمت و احیا (تغییر کاربری مجموعه ملکان) و پیشنهاد نوسازی مسکن (مجموعه مسکونی هشتی) در زمین‌های همجوار هشتی مقرنس که مرمت شده است، از جمله اقدامات ساماندهی اجرا شده در این مرکز محله است.

مرکز محله کوی جویباره: ساماندهی عمده این مرکز محله با احیا سقف بازارچه‌هایی که مغازه‌هایش مهجور ولی هنوز پابرجا بودند، شکل گرفت و با تعریف چهارسوقی به سمت مسجد قدر در میانه بازار، فضای نیمه‌محصور پشت بازارچه نیز به فضایی پویا تبدیل شد.

در طول ساماندهی و احیاء محور تاریخی، فرهنگی جویباره و همزمان با تغییرات ایجاد شده در کالبد و ساختار محله، تغییرات مطلوبی نیز در بافت اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی این محله ایجاد و اهداف ذیل حاصل شده است:

ایجاد ارزش افزوده املاک، و تعلق آن به ساکنین: با ساماندهی محله جمع شدن فضاهای مخروبه، روان بخشی معبر و اجرای فعالیت‌های یاد شده، قیمت زمین نسبت به زمان شروع پروژه از رشد قابل توجهی برخوردار

شده است. این بخش از شهر علی رغم وجود تاسیسات و تجهیزات شهری مثل آب، برق، گاز، فاضلاب و تلفن نسبت به زمین‌های حومه که فاقد این تاسیسات نیز هستند از قیمت بسیار نازلی برخوردار بود که خوشبختانه پس از انجام فعالیت‌های اجرائی سازماندهی، قیمت زمین با توجه به امکانات موجود به سطح نسبتاً متعادلی رسیده است و بدین طریق ارزش افزوده پروژه در کل حوزه تحت نفوذ (حدود 14 هکتار) به ساکنین تعلق گرفت.

ایجاد سرانه‌های خدماتی مورد نیاز: ایجاد کاربری‌های عمومی مثل خانه مسکونی مرمت شده ملکان و تبدیل آن به فضای تجاری- فرهنگی، ایجاد فضاهای سبز مقابل حمام و پیشنهاد تغییر کاربری‌های حمام پنجشنبه دین به موزه و همچنین با پیشنهاد تبدیل آسیاب قدیمی به چایخانه و ... بخشی از کمبود سرانه‌های خدمات عمومی جبران و رونق اقتصادی در محله شکل گرفت.

فرهنگ‌سازی برای زندگی در بافت قدیم و هماهنگ کردن کالبد بافت قدیم با زندگی امروز: با روان‌بخشی معابر در برخی نقاط جهت عبور ماشین و از بین بردن گره‌های بحرانی ایجاد شده در دسترسی‌ها و با سامان بخشیدن به وضعیت ظاهری گذر (حتی به صورت محدود در کف‌سازی و بدنه‌سازی) میل ساکنین به زندگی در محله مورد علاقه‌شان افزایش یافته است. تشکیل یک بنگاه معاملات ملکی در محور، بعد از اتمام ساماندهی خود گواهی بر صدق این مطلوب است.

بازگرداندن منازل از دست رفته محله: با ساماندهی محله، از بین رفتن فضاهای متروک و مخروبه و ایجاد کالبد مناسب در محله، دلگرمی ساکنین به حضور در محله افزایش یافته و خودشان محافظان محله خواهند بود. در واقع بدین صورت با از بین رفتن محله‌های تجمع افراد ناسالمی حضور این افراد در محله کم شده و امنیت بیشتری بر محل حاکم شده است. ساکنین معتقدند پس از ساماندهی محله جرائم و امور غیر اخلاقی کاهش یافته و از این باب نگرش آنان به پروژه ساماندهی بسیار مثبت بوده و در واقع اطلاعات شهرنشینی آن‌ها افزایش یافته است. پس از احیای مراکز محلات و بازگرداندن ویژگی‌های کمرنگ شده به محلات و محورهای اصلی شهر، تعریف ضوابط ساخت و ساز جهت نوسازی‌ها و اجرای الگوهای مسکونی، مطابق با اقلیم، فرهنگ و کالبد بافت قدیم، پرداخته خواهد شد. در این راستا زمین‌های بایر، مخروبه، متروکه و زمین‌هایی که قابلیت تعریف پروژه‌های جدید را دارند، شناسایی شده و مطابق با طرح‌های فرادست، جهت اجرای الگوهای مسکن و خدمات عمومی در نظر گرفته خواهند شد.

جدول شماره 8-3: ویژگیهای طرح مداخله گام به گام در محله جویباره اصفهان

پروژه		مداخله گام به گام در محله جویباره اصفهان
اهداف	کارکردی	<ul style="list-style-type: none"> - ایجاد ارزش افزوده املاک و مستغلات - ایجاد سرانه‌های خدماتی مورد نیاز ساکنان - ارتقای سطح اقتصادی ساکنان - جلوگیری از گسترش بی‌رویه حاشیه‌نشینی
	اجتماعی	<ul style="list-style-type: none"> - ایجاد اشتغال از طریق محورهای احیا و عمران داخل محلات
	فرهنگی - مذهبی	<ul style="list-style-type: none"> - ایجاد فرهنگ بافت قدیم و هماهنگ ظرف و مظروف (کالبد بافت با زندگی امروز) -
راهکارها	کالبدی - فضایی	<ul style="list-style-type: none"> - بدنه‌سازی از طریق ایجاد هماهنگی و هارمونی - ساماندهی کفسازی گذرهای اصلی - ساماندهی مراکز محلات - تعریض بعضی معابر و عقب‌نشینی بناها
	دسترسی	<ul style="list-style-type: none"> - روان‌بخشی مسیر در گذرهای اصلی - تعریف مسیرهای مشخص جهت عبور پیاده، سواره و دوچرخه
	تأسیسات - تجهیزات	<ul style="list-style-type: none"> - جمع‌آوری نخاله‌های ساختمانی و زباله‌ها - ایجاد وضعیت مناسب جهت دفع آب‌های سطحی - نورپردازی مناسب
	برنامه‌ها و قوانین	<ul style="list-style-type: none"> - احیا عناصر تاریخی از دست رفته - شاخص‌سازی عناصر تاریخی موجود
	امکانات - پتانسیل‌ها - محدودیت‌ها	<ul style="list-style-type: none"> - محله‌ای تاریخی و هسته اولیه شهر اصفهان
	نوع و روش مداخله	<ul style="list-style-type: none"> - روان‌بخشی و تعادل‌بخشی
	مداخلات پیشنهادی	<ul style="list-style-type: none"> - تعریف یک محور فرهنگی - خدماتی - تعریف دو مرکز محله
اصول پیشنهادی	<ul style="list-style-type: none"> - ایجاد تعادل در سرانه‌های خدمات عمومی - رونق اقتصادی - ساماندهی مراکز محله 	

8-1-4- نتیجه‌گیری

در تبیین مفهوم نوسازی با رویکرد جدید دو ویژگی اساسی مطرح می‌شود:

آنکه نوسازی در مقیاسی فراتر از واحد مسکونی؛ بنا یا چند بنای مورد نظر است. لذا واحد مورد نظر در نوسازی بافت‌های فرسوده مقیاسی در حد محله در نظر گرفته می‌شود. لیکن باتوجه به ویژگی‌های گوناگون بافت‌های فرسوده، به ویژه ابعاد فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی آن محدوده‌های محله‌ای مشخص می‌شود.

نوسازی فراتر از یک سازمان یا دستگاه دولتی توسط مشارکت همه مخاطبان، به ویژه ساکنان محل صورت می‌گیرد.

در تعریف نوسازی محله محور می توان از سه اصل زیر به عنوان پیش فرض استفاده می شود:

به رسمیت شناختن مقیاس محله به عنوان قلمرو معنی دار شهری (در حوزه های مدیریتی، تصمیم گیری، برنامه ریزی، طراحی، خدمات دهی و...)

حفظ حداکثری ساکنان اصلی محلات در روند نوسازی بافت

تقویت نهادهای محلی از جمله شورایاری ها در جهت توسعه مشارکت مردمی.

اساساً تسلط عامل انسانی، امکان نظارت اجتماعی مردم بر کارکردها را تعیین می نماید. همچنین ماهیت دگرگون شونده دائمی فرآیندها، لزوم پیش بینی تغییرات در این فرآیندها را اجتناب ناپذیر می سازد. اساسی ترین عاملی که باعث پیدایش چنین فضای سیالی در نوسازی می شود، عنصر مشارکت است.