فهرست مطالب

[**5. 1:جمعبندی بخش اجتماعی-اقتصادی: 71**](#_Toc423104963)

[**5. 1. 1:مقدمه: 71**](#_Toc423104964)

[**5. 1. 2:مسائل ،مشکلات وامکانات توسعه ی اجتماعی: 71**](#_Toc423104965)

[**5. 1. 3:مسائل ،مشکلات وامکانات توسعه ی اقتصادی: 72**](#_Toc423104966)

[**5. 1. 4:جدول سوات اجتماعی-اقتصادی محدوده: 73**](#_Toc423104967)

[**5. 2:جمعبندی بخش جغرافیایی-طبیعی: 73**](#_Toc423104968)

[**5. 2. 1:مقدمه: 73**](#_Toc423104969)

[**5. 2. 2:مسائل ،مشکلات وامکانات توسعه ی جغرافیایی-طبیعی: 74**](#_Toc423104970)

[**5. 2. 3:جدول سوات جغرافیایی-طبیعی محدوده: 75**](#_Toc423104971)

[**5. 3:جمعبندی بخش حمل و نقل: 75**](#_Toc423104972)

[**5. 3. 1:مقدمه: 75**](#_Toc423104973)

[**5. 3. 2:مسائل ،مشکلات وامکانات توسعه ی حمل و نقل: 76**](#_Toc423104974)

[**5. 3. 3:جدول سوات حمل و نقل محدوده: 77**](#_Toc423104975)

[**5. 4:جمعبندی بخش شبکه کاربری و فعالیت: 78**](#_Toc423104976)

[**5. 4. 1:مقدمه: 78**](#_Toc423104977)

[**5. 4. 2:مسائل ،مشکلات وامکانات توسعه ی شبکه کاربری و فعالیت: 78**](#_Toc423104978)

[**5. 4. 3:جدول سوات شبکه کاربری و فعالیت محدوده: 80**](#_Toc423104979)

[**5. 5: ارزیابی کیفی(تحلیل ماتریس ها): 80**](#_Toc423104980)

[**5. 5. 1:مقدمه: 80**](#_Toc423104981)

[**5. 5. 2: ماتریس سازگاری: 81**](#_Toc423104982)

[**5. 5. 3: ماتریس وابستگی: 83**](#_Toc423104983)

[**5. 5. 4: ماتریس مطلوبیت: 85**](#_Toc423104984)

[**5. 5. 5: ماتریس ظرفیت: 86**](#_Toc423104985)

[**5. 6: ارزیابی کمی(تحلیل سرانه ها) 88**](#_Toc423104986)

[**5. 6. 1:مقدمه: 88**](#_Toc423104987)

[**5. 6. 2:مقایسه سرانه وضع موجود: 89**](#_Toc423104988)

[**5. 6. 2. 1:مسکونی: 90**](#_Toc423104989)

[**5. 6. 2. 2:تجاری: 90**](#_Toc423104990)

[**5. 6. 2. 3:آموزشی: 91**](#_Toc423104991)

[**5. 6. 2. 4:جهانگردی و پذیرایی: 91**](#_Toc423104992)

[**5. 6. 2. 5:انبار: 92**](#_Toc423104993)

[**5. 7:چشم انداز: 92**](#_Toc423104994)

[**5. 7. 1:چشم انداز کلی: 92**](#_Toc423104995)

[**5. 7. 2:چشم انداز بخش اجتماعی-اقتصادی: 93**](#_Toc423104996)

[**5. 7. 2. 1:چشم انداز بخش اجتماعی: 93**](#_Toc423104997)

[**5. 7. 2. 2:چشم انداز بخش اقتصادی: 93**](#_Toc423104998)

[**5. 7. 3:چشم انداز بخش جغرافیایی-طبیعی: 94**](#_Toc423104999)

[**5. 7. 4:چشم انداز بخش حمل و نقل: 94**](#_Toc423105000)

[**5. 7. 5:چشم انداز بخش شبکه کاربری و فعالیت: 95**](#_Toc423105001)

[**5. 8:سوات تلفیقی: 95**](#_Toc423105002)

فهرست جداول و نمودارها

[**جدول 5-1:سوات بخش اجتماعی-اقتصادی:**](#_Toc420178535) **73**

[**جدول 5-2:سوات بخش جغرافیایی-طبیعی:**](#_Toc420178535) **75**

[**جدول 5-3:سوات بخش حمل و نقل:**](#_Toc420178535) **77**

[**جدول 5-4:سوات بخش کاربری و فعالیت:**](#_Toc420178535) **80**

[**جدول 5-5:ماتریس سازگاری:**](#_Toc420178535) **82**

[**جدول 5-6:درصد سازگاری:**](#_Toc420178535) **83**

[**جدول 5-7:** **ماتریس وابستگی:**](#_Toc420178535) **84**

[**جدول 5-8:** **ماتریس مطلوبیت:**](#_Toc420178535) **86**

[**جدول 5-9:** **ماتریس ظرفیت:**](#_Toc420178535) **88**

[**جدول 5-10:سرانه ها:**](#_Toc420178535) **89**

[**جدول 5-11:سوات تلفیقی:**](#_Toc420178535) **98**

# **5. 1:جمعبندی بخش اجتماعی-اقتصادی:**

|  |  |
| --- | --- |
| F:\term4\طرح2\akshae-mhdude\IMG_3535.JPG  **بخش پنجم:تحلیل** |  |

## **5. 1. 1:مقدمه:**

با توجه به مطالعات انجام شده در محدوده به تحلیل و علت یابی مسائل و مشکلات اجتماعی و اقتصادی و امکان توسعه با در نظر گرفتن کمبودها و فرصت ها می پردازیم.

## **5. 1. 2:مسائل ،مشکلات وامکانات توسعه ی اجتماعی:**

از جمله موارد و مشکلات اجتماعی که ساکنین محله از آن رنج می برند می توان به نبود امکانات رفاهی ، فراغتی و فرهنگی اشاره کرد که موجب رفت و آمد جمعیت ساکن به خارج از محله برای تامین نیازهایشان می شود در حالی که وجود رودخانه ی زرجوب در صورت توجه مسئولان ذی ربط می تواند پتانسیلی برای تامین نیاز های فراغتی افراد محله و همچنین فرصتی برای جذب افراد از دیگر مناطق و درآمدزایی باشد. علاوه بر این وجود مساحت زیادی از زمین های بایر در این محله امکان ساخت امکانات رفاهی ، فراغتی و فرهنگی را فراهم نموده است.

علاوه بر این در مورد مسئله امنیت در محله می توان گفت که امنیت اجتماعی در اکثر مناطق به دلیل روابط نزدیک همسایگی وجود دارد به غیر از مناطقی در لبه و حریم رودخانه که به دلیل شرایط کالبدی نامناسب خانه ها ، تنگی بیش از حد کوچه ها ، نبود روشنایی کافی و همینطور عدم وجود فعالیت های تجاری و فراغتی جاذب جمعیت که می تواند مردم را در ساعات مختلف شبانه روز به محل جذب کند ، پویایی و سرزندگی خود را از دست داده و تبدیل به مکانی ناامن شده است.

همینطور ایمنی در اکثر معابر محله به طور نسبی وجود دارد اما خیابان امام خمینی در مرتبه ی اول و کوچه ی خوش انس در مرتبه ی دوم از این قائده مستثنی هستند.

علاوه بر موارد ذکر شده در بالا می توان به مسائلی چون نبود قرارگاه های رفتاری مناسب برای اقشار مختلف و عدم وجود مرکز محله پویا و مشخص در محله اشاره کرد.

در مقوله توسعه اجتماعی یکی از مباحث اساسی توانمند سازی جامعه یا در واقع ساخت جامعه می باشد وبرای حرکت در این مسیر،یکی از رویکردهای موثر،توانمندسازی اجتماع محور است.در توانمند سازی ،هدف کلی آن است که در خود جامعه محلی ،افراد به سطحی از نگرش ، دانش و توانایی برسند که بخواهند و بتوانند مسئولیت اجتماعی و نقش خود را در توسعه و پیشرفت جامعه محلی شان ایفا نمایند.بر این اساس با در نظر داشتن اصل مبنایی مالکیت وحس تعلق که کلید اساسی ماندگاری و استمرار ایفای مسئولیت اجتماعی در مخاطب به شمار می رود ،توجه به مردم به عنوان ذی نفع اصلی نکته ای است که همواره باید مثل یک چراغ راهنما مدنظر برنامه ریزان باشد.از سوی دیگر بدیهی است که در یک جامعه محلی توسعه نیافته بویژه از لحاظ اجتماعی ،توانمند کردن خود این ذی نفعان و مردم محلی برای مشارکت در این امر و نهایتا مدیریت و رهبری این فرایند امری حیاتی به شمار می رود و البته نباید این نکته را از نظر دور داشت که مهم ترین انگیزه مردم محلی برای شروع حرکت،رفع دغدغه های آنها که همان مشکلات ونیازهای مبتلا به آنها در محله است می باشد

با توجه به توضیحاتی که در بالا ذکر شد یکی از مهمترین ارکان توسعه اجتماعی مشارکت وهمراهی مردم است که لازمه ی آن نیز احساس تعلق افراد به محله است. می توان گفت اکثریت ساکنین سایت مورد مطالعه دارای این احساس تعلق و علاقه مندی به مشارکت در اقدامات توسعه محلی می باشند اما برخی از مردم در لبه ی رود خانه و سایر نقاط به دلیل فقر یا عدم خوش بینی به سیاست های دولتی علاقه ای به مشارکت در این گونه موارد نشان نمی دهند.

علاوه بر این توسعه ی اجتماعی نیازمند امکانات و شرایط بالقوه ای نیز در محله می باشد که در سایت مورد مطالعه نیز مواردی به چشم می خورد از جمله رودخانه ی زرجوب که می تواند به یکی از شاخص ترین امتیازات محله تبدیل شود و همینطور زمین های بایری که در سایت مورد مطالعه وجود دارد فضاهایی را در اختیار گذاشته است و امکان توسعه را فراهم کرده است.

## **5. 1. 3:مسائل ،مشکلات وامکانات توسعه ی اقتصادی:**

در مورد مشکلات و مسائل اقتصادی محله می توان به درآمد پایین ساکنین محل ، وجود خانه های متروکه ، عدم وجود فعالیت های تجاری ، فراغتی و رفاهی که می تواند موجبات اشتغال جوانان محل و سر ریز درآمد به محله را فراهم کند اشاره کرد که همگی آنها در کنار هم موجبات فقر اقتصادی بخشی از ساکنین را فراهم کرده که از وضعیت کالبدی نامناسب ساختمان ها نیز می توان به وجود فقر اقتصادی در میان افراد محل پی برد که همین امر در کنار مسائل ذکر شده ی دیگر باعث فرار جمعیت جوان از محله به سایر محلات شهر شده است.

از جمله امکانات توسعه ی اقتصادی محله نیز بازهم می توانیم به وجود رودخانه ی زرجوب که می تواند به قطب جاذب درآمد برای محله تبدیل شود و همینطور زمین های بایر موجود در سایت برای ساخت مجتمع های تجاری و رفاهی مختلف نام برد

## **5. 1. 4:جدول سوات اجتماعی-اقتصادی محدوده:**

**جدول 5- 1**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| تهدید | فرصت | ضعف | قوت | ماتریس سوات بخش اجتماعی اقتصادی |
| * بالارفتن نرخ کهنسالی در بین ساکنین محله * مهاجرت خانواده های جوان به سایر محلات شهر به دلیل فرسودگی و عدم جذابیت کالبد در محله * به خطر افتادن امنیت محله به دلیل تعدد زمین های بایری که بعضا از درخت پوشیده شده اند و خانه های مخروبه * گسترش فقر در محله و تکدی گری و امکان بروز بزهکاری به واسطه ی فقر | * وجود حس نوع دوستی برای کمک به افراد بی بضاعت * امکان استفاده از زمین های بایر جهت ایجاد مکان هایی برای پاتوق های سازمان یافته * امکان تشکیل گروه های رسمی و غیر رسمی برای ارتقای مشارکت ساکنین همانند تشکیل شوراهای محله ای * امکان ارتقای امنیت در ساعات شب به وسیله ی تقویت نورپردازی * امکان تقویت امنیت و نظارت جمعی در محله از طریق روابط متقابل همسایگی * امکان رفع نیاز های روزانه ساکنین محله | * نبود قرارگاه های رفتاری معین و طراحی شده برای اقشار مختلف * نبود مرکز محله پویا و مشخص * عدم وجود مکان های القا کننده مکث جهت شکلگیری تعاملات اجتماعی بین ساکنین * عدم وجود مراکز فرهنگی ، مذهبی در محله * عدم امنیت کافی پیاده در برخی از معابر * نبود فضاهای تعریف شده و امن برای بازی کودکان و نوجوانان همچون پارک و زمین فوتبال * وجود خانه های متروکه و فرسوده در محله وتعدد زمین های بایر * زندگی افراد زیادی در حریم رودخانه * درآمد نسبتا پایین ساکنین محله | * یک دست بودن ساکنین محله به لحاظ مذهب و قومیت * سهولت حضور بانوان در فضاهای محله * وجود روابط اجتماعی متقابل و چهره به چهره * وجود حس تعلق ساکنین به محله به دلیل بالا بودن حس اجتماعی بین همسایگان * وجود افراد مورد اعتماد ساکنین محله (ریش سفید) * غریب گریز بودن اکثرکوچه های محله به دلیل محصوریت و تنگی یا بن بست بودن * کاهش سرعت سواره در درون محله * داشتن امنیت کافی در محله * نزدیکی محله به مرکز شهر * وجود عملکردهای تجاری مختلف در اطراف محله |

# **5. 2:جمعبندی بخش جغرافیایی-طبیعی:**

## **5. 2. 1:مقدمه:**

با توجه به مطالعات انجام شده در محدوده به تحلیل و علت یابی مسائل و مشکلات جغرافیایی-طبیعی و امکان توسعه با در نظر گرفتن کمبودها و فرصت ها می پردازیم.

## **5. 2. 2:مسائل ،مشکلات وامکانات توسعه ی جغرافیایی-طبیعی:**

از جمله مسائل و معضلات جغرافیایی و طبیعی محله می توان به نبود فضای سبز کافی در آن اشاره کردکه همین امر مسائل زیادی را برای محل به همراه آورده است از جمله نبود پارکی برای بازی کودکان یا مسائل زیست محیطی چون عدم تلطیف مناسب هوا.

همینطور نمای جداره خیابان امام خمینی به دلیل وجود فعالیت های تجاری نا مناسب و همینطور عدم زیباسازی مناسب پیاده روی آن با پوشش گیاهی مناسب به شکلی خشن ونا مطلوب در آمده است که بیننده را می آزارد.

علاوه بر موارد فوق می بایست برای تحلیل مشکلات و مسائل محله بزرگترین چالش روبروی شهر رشت و به تبع آن محله مورد مطالعه که رودخانه ها و در اینجا رودخانه ی زرجوب است را مورد بررسی قرار داد.این رودخانه در عین حال که بزرگترین نقطه قوت محله است به دلیل عدم رسیدگی مسئولین به آن تبدیل به معضلی اساسی برای ساکنین پیرامونش شده است.

ساکنین لبه ی رودخانه از مسائل زیادی چون بوی نامطبوع متساعد شده از رودخانه در فصول گرم سال و حشرات موذی ای که به دلیل آلودگی های رودخانه در اطراف آن جمع شده اند رنج می برند.آلودگی هایی که از تخلیه ی فاضلاب ها و زباله های شهری و صنعتی ایجاد شده است.

علاوه بر این اشغال حریم رودخانه نیز توسط اقشار کم درآمد جامعه که به ناچار زندگی در همچین وضعیتی را انتخاب کرده اند بر مسائل فوق دامن زده است.

این مسئله همینطور موجب از دست رفتن نمای مطلوب لبه ی رودخانه نیز شده است و به نوعی شاید بتوان گفت امکان فعالیت های عمرانی برای زیباسازی بهسازی و بازسازی منظر لبه ی رود را از نهاد های ذی ربط سلب کرده است.

مسئله ی دیگری که نمی توان از آن چشم پوشی کرد جنس خاک نامطلوب سایت مورد مطالعه است که در هنگام زلزله با توجه به اینکه این محله در زیر گسل نیز واقع است و همینطور وجود رودخانه در کنار آن می تواند برای ساکنین آن خطر زا باشد.

سایت مورد مطالعه همانطور که در بخش های مختلف گفته شد دارای پتانسیل بالایی در بخش جغرافیایی-طبیعی بوده و این امکان برایش فراهم است تا با توجه و همراهی مسئولان در این زمینه به پیشرفت های زیادی دست یابد.

از جمله ی این امکانات و فضاها می توان به آب وهوای بسیار مطلوب در این محله و وجود رطوبت نسبی خوب اشاره کرد. همینطور رودخانه ی زرجوب و لبه ی سبز آن با پوشش گیاهی مطلوبش می تواند کمک به سزایی در پیشرفت محله در این زمینه انجام دهد.زمین های بایر داخل محله نیز که برخی از آنها خود به مرور زمان به فضایی با پوشش سبز بدل شده اند می توانند به عنوان مکان هایی برای احداث پارک های کوچک برای کودکان استفاده شوند.

## **5. 2. 3:جدول سوات جغرافیایی-طبیعی محدوده:**

**جدول 5- 2**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| تهدید | فرصت | ضعف | قوت | ماتریس سوات بخش جغرافیایی- طبیعی |
| * امکان وقوع زلزله و رانش زمین و خطر بالای آن در محدوده به دلیل جنس نامطلوب خاک و عدم مطلوبیت ابنیه * امکان وقوع سیل در محله به دلیل وجود رودخانه ی زرجوب در مجاورت آن * وجود بوی نامطلوب در حاشیه ی رودخانه در فصول گرم سال * عدم امنیت کافی در حریم رودخانه | * ایجاد امکان آسایش بیشتر با ایجاد فضاهای سبز و تفریحی * امکان توسعه ی اقتصادی- اجتماعی به واسطه ی توسعه ی گردشگری به کمک رودخانه ی زرجوب * امکان توسعه پوشش گیاهی لبه ی خیابان امام خمینی به دلیل وجود فضای لازم وآب و هوای مطلوب * استفاده از آب برای تلطیف فضا و ایجاد تنوع و سرزندگی در محله | * اشغال حریم رودخانه توسط خانه های مسکونی * آلودگی های ناشی از فاضلاب های شهری و زباله های شهری رودخانه ی زرجوب * عدم مقاومت مطلوب جنس خاک محله * ناکافی بودن سرانه ی فضای سبز در محله | * وجود پوشش گیاهی متنوع در خیابان امام خمینی، حریم رودخانه و برخی زمین های بایر * وجود شیب مطلوب در محله * ارتفاع بیشتر سایت نسبت به سایر نقاط شهر * رطوبت مطلوب هوا * وجود رودخانه ی زرجوب * عدم وجود آلودگی های محیطی خاک * عدم رخ دادن آب گرفتگی معابر |

# **5. 3:جمعبندی بخش حمل و نقل:**

## **5. 3. 1:مقدمه:**

با توجه به مطالعات انجام شده در محدوده به تحلیل و علت یابی مسائل و مشکلات حمل و نقل و شبکه ارتباطی و امکان توسعه با در نظر گرفتن کمبودها و فرصت ها می پردازیم.

## **5. 3. 2:مسائل ،مشکلات وامکانات توسعه ی حمل و نقل:**

محله مورد مطالعه دارای سه نوع معبر : 1 خیابان اصلی درجه 2 2: محور های جمع و پخش کننده 3 : خیابان محلی می باشد.

که در زیر به بررسی آن ها میپردازیم.

از جمله مشکلاتی که ساکنین محل با آن رو به رو هستند کم بودن پل عابر پیاده و خط کشی عابر پیاده است. در محله مورد نظر تنها یک پل عابر پیاده ان هم در نزدیکی محل ( نه خود محل ) قرار دارد و این موجب شده که رفت و آمد بین دو طرف خیابان امام خمینی برای مردم مشکل باشد و امکان تصادف و آسیب رسیدن به افراد زیاد شود.

ترافیک سنگین محور امام خمینی از دیگر مشکلاتی است که مردم با آن مواجه هستند و نه تنها ساکنین محل بلکه برای تمامی وسایل نقلیه ای که از این محور عبور و مرور می کنند ایجاد مشکل کرده است.همچنین این ترافیک سنگین امداد رسانی آمبولانس و آتش نشانی را در مواقع حساس با مشکل مواجه میکند.

از دیگر مشکلات مردم محله عدم جداسازی مسیر پیاده از سواره در خیابان های جمع و پخش کننده است ، که این عدم تفکیک باعث ایجاد مشکلاتی برای افراد سواره و پیاده شده است.

از جمله امکانات بخش حمل و نقل محله مناسب بودن عرض پیاده رو در محل است. که رفت و آمد را برای مردم راحتتر و بهتر میکند.همچنین می توان در این پیاده روها فعالیت هایی با توجه به بستر محله ایجاد نمود.تا روح جمعی و نزدیکی در افراد محل تبلور یابد.

در محور امام خمینی بین خیابان و پیاده رو پیست دوچرخه سواری به طول 2000 متر وجود دارد که محیط مناسبی را برای دوچرخه سواری اهالی محل ایجاد نموده است.( گرچه اکنون رفت و آمد عابر پیاده و موتور سیکلت سواران بیشتر از دوچرخه سواران است.) با کمی نظارت در این پیست می توان مسابقات محلی دوچرخه سواری برگزار نمود تا همبستگی اجتماعی مردم افزایش یابد.

در محور های امام خمینی ، خوش اونس و جعفری مذهب که به ترتیب خیابان اصلی در جه 2 و خیابان جمع و پخش کننده اصلی هستند وضعیت نور معابر مناسب است که موجب بالا رفتن امنیت در محله می شود.اما در خیابان های محلی اغلب وضعیت نور معابر نامناسب است که در هنگام شب موجب ناامنی محل میشود.

وضعیت آسفالت وکفسازی در محور اصلی خیابان امام خمینی مناسب بوده ،اما داخل بافت محله وضعیت اسفالت بسیار نامناسب است و باعث ایجاد اختلالاتی در عبورومرور افراد شده است.

در انتها می توان نتیجه گیری نمود محله مورد نظر از لحاظ حمل و نقل و راه های ارتباطی در وضعیت نسبتا مناسب قرار دارد. و با انجام اندکی اصلاحات مانند ایجاد پل عابر پیاده و آسفالت مناسب می توان وضعیت محل را به کیفیتی قابل قبول رساند.

## **5. 3. 3:جدول سوات حمل و نقل محدوده:**

**جدول 5- 3**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| تهدید | فرصت | ضعف | قوت | ماتریس سوات بخش حمل و نقل |
| * عدم تفکیک مسیر پیاده و سواره که موجب کند شدن حرکت و تصادف می شود. * عدم وجود پل عابر پیاده که موجب عبور مردم از خیابان امام خمینی میشود و نتیجه آن تصادف است. * تردد موتور و عابر پیاده از مسیر پیست دوچرخه سواری * دشواری و عدم امداد رسانی مناسب در مواقع خطر به دلیل ترافیک سنگین * کمبود پل عابر پیاده در محور پر تردد امام خمینی * افزایش حجم ترافیک به دلیل نزدیکی به پایانه مسافربری | * امکان ایجاد فعالیت هایی متناسب با محیط با توجه به عرض مناسب پیاده رو * امکان ايجاد فعالیت های شبانه به دلايلي همچون روشنایی مناسب، برون گرايي مردم محله و... * امکان برگزاری مسابقات دوچرخه سواری در سطح محله * امکان دسترسی راحت به مراکز و نقاط اصلی شهر | * مجزا نبودن مسیر پیاده و سواره در خیابان های خوش انس و جعفری مذهب * مناسب نبودن عرض پیاده رو در جعفری مذهب و خوش اونس * ترافیک و دشواری گردش سواره در ساعات پیک عبور و مرور * وضعیت نامناسب آسفالت و کف سازی خیابان ها | * تفکیک مناسب پیاده از سواره در محور امام خمینی * عرض مناسب پیاده رو وخیابان در محور امام خمینی * وجود پیست دوچرخه سواری در محور امام خمینی * سهولت مناسب به حمل ونقل عمومی * وضعیت مناسب روشنایی معابر وخیابان ها * شیب مناسب خیابان * قرار گیری گره بسیار مهم گیل در نزدیکی محدوده * وجود پایانه مسافر بری در نزدیکی محدوده مورد مطالعه * شیب مناسب که موجب عدم آب گرفتگی در محدوده مورد مطالعه شده |

# **5. 4:جمعبندی بخش شبکه کاربری و فعالیت:**

## **5. 4. 1:مقدمه:**

با توجه به مطالعات انجام شده در محدوده به تحلیل و علت یابی مسائل و مشکلات شبکه کاربری و فعالیت و امکان توسعه با در نظر گرفتن کمبودها و فرصت ها می پردازیم.

## **5. 4. 2:مسائل ،مشکلات وامکانات توسعه ی شبکه کاربری و فعالیت:**

در محدوده ی مورد بررسی کاربری غالب محله مسکونی و فقط در قسمت جداره ی خیابان امام خمینی کاربری تجاری دیده می شود که بسیاری از این فعالیت ها باعث ایجاد مزاحمت های ناشی از سروصدا،بو،آلودگی هوا برای ساکنین محله می شود.بهتر است محلی برای تجمع این نوع فعالیت ها مانند مکانیکی ، صافکاری ،صنایع سنگ در محلی خارج از شهر و به دور از محلات مسکونی در نظر گرفته شود تا از ایجاد مزاحمت برای ساکنین شهر جلوگیری نماید. بسیاری از فعالیت های موجود ،در محدوده عملکرد شهری فعالیت می کنند و کاربری هایی که در سطح محله فعالیت می کنند و نیازهای روزانه ی ساکنین را برطرف می کنند بسیار اندک هستند و جوابگوی نیاز افراد محله نیستند و بایستی این نوع فعالیت ها در داخل محله افزایش یابد تا ساکنین برای رفع نیازهای روزانه و هفتگی مسافت زیادی را طی نکنند. وجود مغازه ها و کاربری های تجاری داخل محله علاوه بر دسترسی آسان ساکنین به خدمات موجب افزایش رفت وآمد و پویایی و همچنین افزایش امنیت و جذب جمعیت به محله می شود.

طبق مطالعات انجام شده بر ساختار محله از دیگر مشکلاتی که ساکنین با آن روبه رو هستند کهنه و فرسوده شدن ابنیه در قسمتی از محله به ویژه خانه های اطراف رودخانه ی زرجوب است که در صورت بی توجهی به آن فرسودگی بافت تشدید شده و می تواند خسارات زیان باری به همراه داشته باشد و همچنین به علت ساخت وسازهای انجام شده نوعی ناهماهنگی و تضاد بصری میان ساختمان های نوساز و ساختمان های قدیمی با بافت کهنه و فرسوده ایجاد شده و تقابل ساختمان های نوساز با تراکم بالا با ساختمان های قدیمی که اغلب ویلایی و یک طبقه هستند موجب کاهش محرمیت برای ساکنین خانه های قدیمی شده است.

عدم وجود بسیاری از کاربری های مهم در محله مشکلاتی را برای ساکنین ایجاد کرده است برای مثال نبود مرکز درمانی می تواند در مواقع ضروری جان ساکنین را به خطر بیندازد و افراد برای دسترسی به خدمات باید مسافت زیادی را طی کنند و همچنین عدم وجود کاربری آموزشی با شعاع عملکرد مناسب و نبود فضای سبز و پارک برای کودکان و محلی برای گذران اوقات فراغت از دیگر مشکلاتی است که ساکنین با آن مواجه هستند و می تواند موجب کاهش جمعیت محله شود.

در قسمت جداره ی خیابان امام خمینی در کنار پیاده رو پیست دوچرخه سواری قرار داده شده است که به دلیل وجود کاربری های مزاحم مانند مکانیکی و صافکاری پیاده رو با اتومبیل هایی که با چنین فعالیت هایی سروکار دارند اشغال شده است و همچنین وجود باغچه های بزرگی که بدون هیچ نوع پوشش گیاهی فضای پیاده رو را اشغال کرده اند موجب شده است تا افراد برای پیاده روی به حریم دوچرخه سواران تجاوز کنند و هم برای افراد پیاده هم برای دوچرخه سواران مشکلاتی به همراه دارد. برای ساماندهی این بخش از محله بهتر است علاوه بر انتقال کاربری های مزاحم به محلی دیگر که در قسمت قبل ذکر شد فضای سبز مناسب در باغچه های میان پیاده رو و پیست دوچرخه سواری ایجاد گردد تا افراد از پیاده روی و همچنین دوچرخه سواری در این محل لذت ببرند.

از دیگر معضلاتی که باید به آن پرداخته شود عبارتند از:عدم طراحی ورودی اصلی محله ، نبود یک تقاطع یا گره یا نقاطی برای مکث،عدم وجود آسفالت مناسب،نبود نشانه خاص و شاخص.که برای بهبود وضع محله باید به هریک ار آنها توجه کرد.

وجود رودخانه ی زرجوب در حاشیه ی شرقی محله می تواند به عنوان یک فرصت برای جذب جمعیت و ایجاد محدوده ای گردشگری مورد استفاده قرار گیرد اما به دلیل آلودگی شدید این رودخانه که از تخلیه ی زباله و فاضلاب در آن نشات می گیرد به یکی از عوامل بسیار موثر در فرار جمعیت از مناطق اطراف رودخانه شده است.آلودگی رودخانه سبب ایجاد بوی بسیار نامطبوع به ویژه در تابستان و ایجاد بیماری به سبب تخلیه ی فاضلاب بیمارستان در آن شده است. معضلات بسیار زیاد رودخانه سبب شده تا افراد تمایلی به خرید خانه های اطرف رودخانه نداشته باشند و با توجه به طرح شهرداری به چنین خانه هایی اجازه ی نوسازی و تراکم داده نمی شود از این رو بافت خانه های اطراف رودخانه روز به روز فرسوده تر شده و باعث ایجاد مشکلاتی برای ساکنین شده است.

با تدابیری مناسب و استفاده از فرصت های موجود می توان محله را به یکی از مطلوب ترین محلات برای زندگی و جذب جمعیت تبدیل کرد.

## **5. 4. 3:جدول سوات شبکه کاربری و فعالیت محدوده:**

**جدول 5- 3**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| تهدید | فرصت | ضعف | قوت | ماتریس سوات بخش کاربری و فعالیت |
| * تشدید فرسودگی کالبدی قسمتی از بافت در صورت بی توجهی به آن * کاهش محرمیت به سبب ساخت و ساز ها و آپارتمان سازی های نا متعارف با زمینه ی اطرافشان در محله * عدم شکلگیری زیر ساخت های شهری و نبود وجود فعالیت های جاذب سرمایه * امکان فرار جمعیت از محله به سایر نقاط شهر به دلیل نداشتن امکانات فرهنگی ، فراغتی و حتی درمانی مطلوب * آسیب پذیری بالای قطعات در مقابل بلایای طبیعی | * امکان تقویت تصویر ذهنی ساکنین با طراحی ورودی اصلی محله * وجود زمین های بایر و ساختمانها متروکه به منظور استفاده های آتی از آنها * امکان ایجاد مکان های تعریف شده منطبق با کاربرد * امکان ایجاد محدوده ای گردشگری به سبب وجود رودخانه ی زرجوب * امکان تقویت دید داخل به داخل با تدابیری همچون کاشت درخت در محله * امکان ایجاد میدانچه هایا نقاطی برای مکث ایجاد نشانه ها ونقاطی شاخص (به دليل وجود فضاي) | * عدم وجود نشانه ی خاص و شاخص در درون محله * عدم وجود و طراحی ورودی اصلی محله * تقابل یا تضاد ساختمان های قدیمی با ساختمان های نوساز * عدم وجود بسیاری از کاربری های مهم در محله * ناهماهنگی نمای ساختمان ها به لحاظ مصالح و رنگ استفاده شده در نما * سیمای نامطلوب جداره خیابان امام خمینی به واسطه ی وجود مکانیکی ها و صافکاری های متعدد | * خوانایی محله به دلیل محور ارتباطی بارز در پیرامون آن (خیابان امام خمینی) * پیوستگی در کل محله * نفوذپذیری فیزیکی مطلوب در کل محله * دانه بندی تقریبا متوسط در محله * اشکال ارگانیک اغلب کوچه ها و بن بست ها * بافت یک دست مسکونی در محله * وجود رودخانه ی زرجوب در مجاورت محدوده * خط آسمان تقربا مطلوب در محله * تناسب ارتفاع ساختمان ها با مقیاس انسانی |

# **5. 5: ارزیابی کیفی(تحلیل ماتریس ها):**

## **5. 5. 1:مقدمه:**

در این مرحله از ارزیابی کاربری ها به لحاظ کیفی می توان ویژگی های کاربری های شهری را بر اساس چهار ماتریس سازگاری، وابستگی ، مطلوبیت ، ظرفیت مورد بررسی قرار داد.

## **5. 5. 2: ماتریس سازگاری:**

کاربری هایی که در یک منطقه استقرار می یابند نباید موجب مزاحمت و مانع اجرای فعالیت های دیگر گردند.

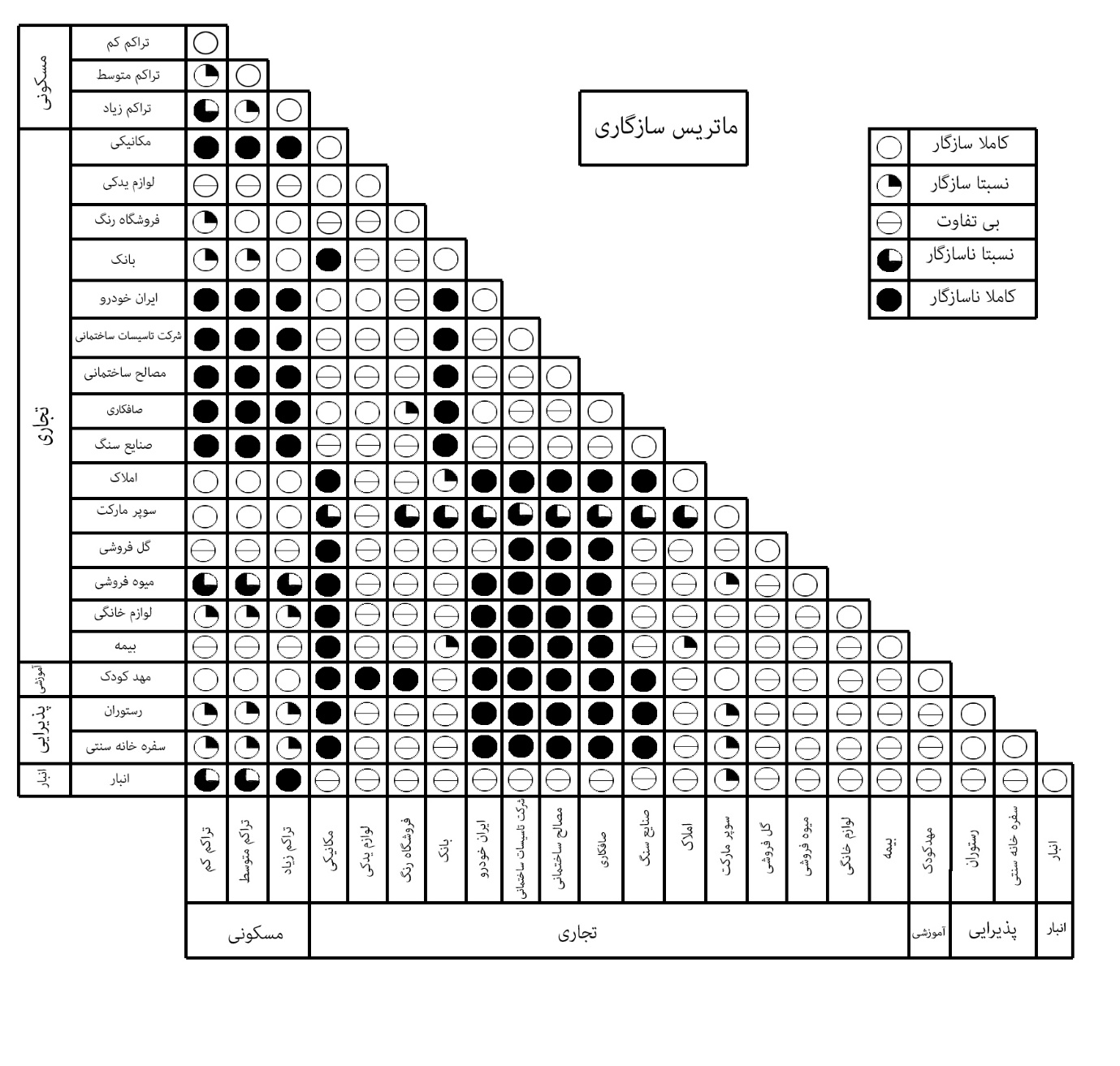
بر این اساس کاربریها از نظر سازگاری ممکن است حالتهای ذیل را داشته باشند:  
الف) کاملا با یکدیگر سازگارند: یعنی هر دو خصوصیات مشترکی دارند و فعالیت های آنها نیز بر یکدیگر منطبق باشد، مانند دو مسکونی کم تراکم.  
ب) نسبتا ناسازگار: با این ترتیب هر دو کاربری از یک نوع بوده اما در جزئیات اختلاف داشته مانند مسکونی کم تراکم با مسکونی تراکم متوسط.  
ج) نسبتا ناسازگار باشند: یعنی اینکه میزان ناسازگاری بین این دو کاربری از سازگاری آنها بیشتر باشند.  
د)کاملا ناسازگار باشند : یعنی مشخصات دو کاربری هیچ گونه هم خوانی بت یکدیگر نداشته و در تقابل با یکدیگر باشند مانند کاربری مسکونی با کاربری صنعتی.  
ه ) بی تفاوت باشند : یعنی دو نوع کاربری از جهت سازگاری نسبت به هم بی تفاوت باشند

.(محمد رضا پور محمدی، چاپ چهارم، 1387)

در محله ی مورد مطالعه اغلب کاربری ها بی تفاوت بوده ،بدین معنا که فعالیت های کاربری هایی که در تداخل با هم هستند بر روی یکدیگر اثری نداشته و خنثی می باشند.تعدادی از کاربری های موجود با اکثر کاربری های دیگر ناسازگار هستند یعنی کاربری ها در تقابل با یکدیگرند. این نوع کاربری ها شامل مکانیکی،صافکاری،شرکت تاسیسات ساختمانی،صنایع سنگ،مصالح ساختمانی،ایران خودرو موجب ایجاد مزاحمت هایی از قبیل سروصدا،بو،آلودگی هوا و آلودگی بصری می شود که بهتر است محلی برای تجمع چنین فعالیت هایی خارج از محلات مسکونی در نظر گرفته شود تا از ایجاد مزاحمت برای ساکنین و کاربری های دیگر جلوگیری شود و همچنین چهره ی شهر زیباتر جلوه کند.

همانطور که در ماتریس سازگاری مشاهده می شود کاربری هایی که کاملا با یکدیگر سازگارند بسیار اندک هستند و این نشان دهنده ی ضعف محله در ارائه ی خدمات مناسب با یک محله ی مسکونی است.

**جدول 5- 4**



|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | فعالیت | کاملا سازگار | نسبتا سازگار | بی تفاوت | نسبتا ناسازگار | کاملا سازگار |
| مسکونی | تراکم کم | 18 | 27 | 14 | 14 | 27 |
|  | تراکم متوسط | 23 | 27 | 14 | 9 | 27 |
|  | تراکم زیاد | 27 | 18 | 14 | 9 | 32 |
| تجاری | مکانیکی | 18 | 0 | 22 | 5 | 55 |
|  | لوازم یدکی | 18 | 0 | 77 | 0 | 5 |
|  | فروشگاه رنگ | 14 | 9 | 67 | 5 | 5 |
|  | بانک | 9 | 18 | 41 | 5 | 27 |
|  | ایران خودرو | 18 | 0 | 27 | 5 | 50 |
|  | شرکت تاسیسات ساختمانی | 5 | 0 | 35 | 5 | 55 |
|  | مصالح ساختمانی | 5 | 0 | 35 | 5 | 55 |
|  | صافکاری | 18 | 5 | 17 | 5 | 55 |
|  | صنایع سنگ | 5 | 0 | 55 | 5 | 35 |
|  | املاک | 18 | 9 | 41 | 5 | 27 |
|  | سوپرمارکت | 23 | 18 | 18 | 41 | 0 |
|  | گل فروشی | 5 | 0 | 77 | 0 | 18 |
|  | میوه فروشی | 5 | 5 | 55 | 14 | 21 |
|  | لوازم خانگی | 5 | 0 | 59 | 14 | 22 |
|  | بیمه | 5 | 9 | 64 | 0 | 22 |
| آموزشی | مهدکودک | 23 | 0 | 41 | 0 | 36 |
| پذیرایی | رستوران | 9 | 18 | 45 | 0 | 28 |
|  | سفره خانه سنتی | 9 | 18 | 45 | 0 | 28 |
| انبار | انبار | 5 | 5 | 76 | 9 | 5 |

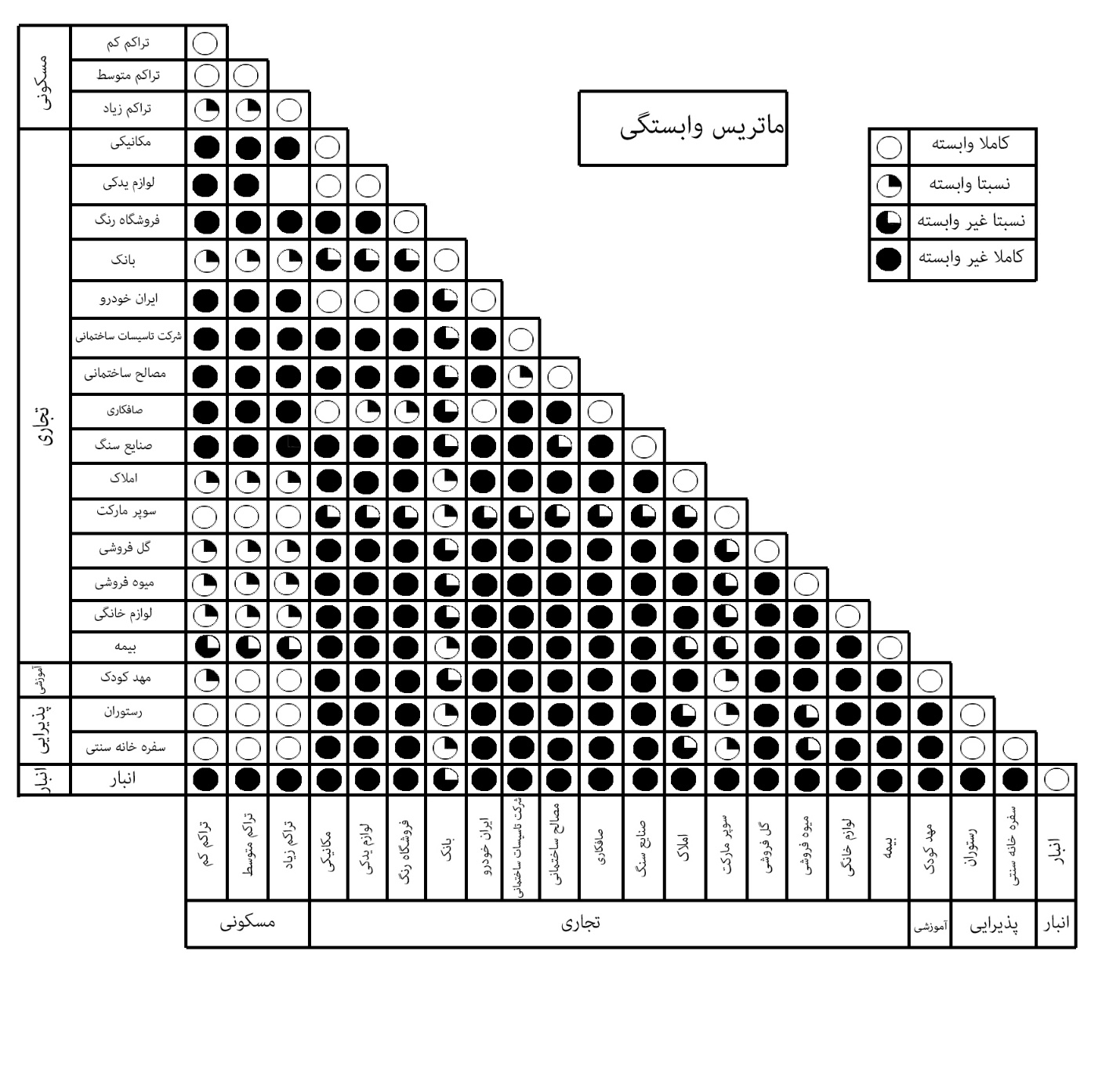
**جدول 5- 5**

## **5. 5. 3: ماتریس وابستگی:**

این نوع كاربریها می توانند بصورت زنجیروار بهم وابسته باشند( درست بر خلاف نوع ناسازگاری كه می توانند مخالف هم باشند و در كنار هم قرار گرفتنشان ممكن است به همدیگر زیان برساند) در این ماتریس تاكید بر این است كه كاربریهابصورت زنجیروار بهم وابسته باشند.(کتاب سبز شهرداری،جلد اول)

همانطور که در شکل زیر آمده است در این محله فعالیت اکثر کاربری ها کاملأ غیر وابسته بوده بدین مفهوم که فعالیت های کاربری ها هیچگونه وابستگی به یکدیگر نداشته و جدا از هم نیز قادر به برقراری فعالیت خود می باشند. به عنوان مثال فعالیت های گل فروشی و مکانیکی هیچگونه وابستگی با هم نداشته و بدون وجود هر یک آن فعالیت به کمبود یا مشکلی بر نخواهد خورد.در مواردی نیز کاربری های کاملأ وابسته نظیر کاربری مسکونی با سوپرمارکت وجود دارد که تعداد قابل ملاحظه ای ندارد.

**جدول 5- 7**

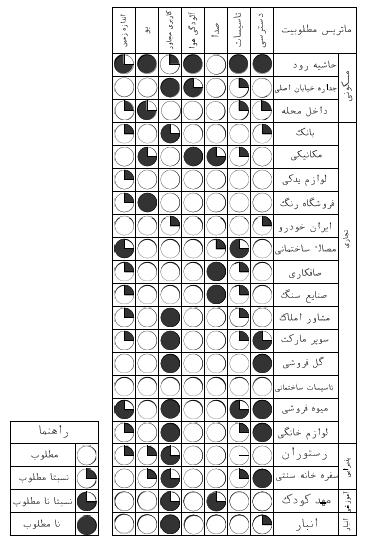


## **5. 5. 4: ماتریس مطلوبیت:**

در این نوع ماتریس رابطه بین سایت (زمین ومحل) با نوع فعالیت یا بعبارت دیگر رابطه زمین با كاربری مورد نظر مطرح است . یعنی هر زمینی برای كار بری ویژه ای مناسب است و هر كار بری زمین خاصی را می طلبد كه در مكان گزینی مراكز خدمات شهری یك اصل مهم محسوب میگردد.(کتاب سبز شهرداری، جلد اول)

در محدوده ی مورد مطالعه انواع فعالیت ها با توجه به دسترسی، تأسیسات،صدا،آلودگی هوا، کاربری مجاور، بو و اندازه زمین مورد ارزیابی قرار گرفته اند بدین صورت که هر فعالیت با توجه به میزان دسترسی که به سایر کاربری ها دارد(دسترسی) و میزان هماهنگی آن با کاربری مجاور، نوع تأسیساتی که در آن فعالیت به کار گرفته شده(تأسیسات)و سر و صدایی که ناشی از آن فعالیت می باشد و همچنین میزان آلودگی هوا و بوی ناشی از آن فعالیت و در نهایت اندازه زمینی که برای آن فعالیت در نظر گرفته شده است به صورت های کاملآ مطلوب ،نسبتأ مطلوب،نسبتأ نامطلوب و کاملأ نامطلوب دسته بندی شده است.

همانطور که در شکل ملاحظه می شود،غالب فعالیت ها با توجه به موارد فوق الذکر در حالت کاملأ مطلوب می باشد ،بدین معنا که تعداد قابل ملاحظه ای از فعالیت ها از نظر موقعیت های ذکر شده دارای مطلوبیت کامل می باشد.به طور مثال خانه های مسکونی حاشیه ی رودخانه از لحاظ دسترسی در وضعیت کاملا نامطلوب قرار گرفته به دلیل تردد کم در این حاشیه از نظر سروصدا مطلوب است اما به دلیل آلودگی ناشی از رودخانه از نظر آلودگی و بو در وضعیت کاملا نامطلوب قرار گرفته است.

**جدول 5- 8**

## **5. 5. 5: ماتریس ظرفیت:**

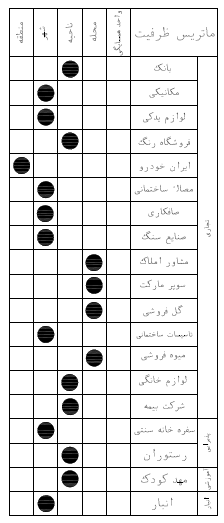
برمبنای این ماتریس، مقیاس هر کاربری با سطح عملکردی محدوده ای که کاربری در آن واقع شده است مورد بررسی قرار می گیرد. در این حالت نیز هر کاربری می تواند نسبت به سطح عملکردی محدوده استقرارش  یکی از حالت های  1. کاملا متناسب  2. نسبتا متناسب  3. بی تفاوت  4. نسبتا نامتناسب  5. کاملا نامتناسب را داشته باشد.(رضویان،1382)

مثلا ظرفیت مكانی به عنوان یك اصل اساسی تعیین كننده محدوده سطوح آموزشی خواهد بود.اندازه و ابعاد این سطوح باید جوابگوی فعالیتهای آموزشی ، پرورشی و ورزشی در دو بعد جزئی وكلی باشد. در بعد جزئی ظرفیت واحد آموزشی باید باتعداد جمعیت استفاده كننده از آن واحد آموزشی و در بعد كلی ظرفیت كل واحدهای آموزشی منطقه در مقاطع مختلف تحصیلی با جمعیت دانش آموزان آن منطقه متناسب باشد. فضاهای یك واحد آموزشی در صورتی می تواند بصورت بهینه مورد استفاده قرار گیرد كه دارای ابعاد و اندازه های متناسب با عملكردی كه مورد نظر است باشد. این ابعاد و اندازه با توجه به ظرفیت واحد آموزشی متفاوت است .در هر ناحیه با توجه به شعاع دسترسی ، تراكم جمعیت دانش آموزی لازم التعلیم ، سیاست دولت و....می توان تعداد و ظرفیت مورد نیاز مكانهای آموزشی ، پرورشی و ورزشی را تعیین كرد.این نواحی معمولاًبه دو قسمت دایره ای و لانه زنبوری تقسیم می شوند. (کتاب سبز شهرداری، جلد اول)

در محدوده ی مورد مطالعه فعالیت ها در قالب مقیاس های واحد همسایگی ،محله ،ناحیه،شهر،منطقه مورد ارزیابی قرار گرفته اند.با توجه به مطالعات از 19مورد فعالیت بررسی شده ،4 مورد در سطح محله ،6 مورد ناحیه و8 مورد در محدوده ی عملکرد شهری و 1 مورد در سطح منطقه فعالیت می کنند.

همانطور که در شکل ملاحظه می شود بیشتر فعالیت ها در مقیاس شهر استقرار داشته اند در این بین فعالیت های مکانیکی،صافکاری در جداره ی خیابان امام خمینی و در نزدیکی میدان گیل و پایانه ی انوبوسرانی واقع شده در سطح شهر در حال فعالیت هستند و فعالیت هایی ازقبیل سوپرمارکت،گل فروشی و میوه فروشی در سطح محله فعالیت می کنند.با توجه به ماتریس مشاهده می شود که کاربری هایی که در سطح محله فعالیت می کنند بسیار اندک هستند و جوابگوی نیاز ساکنین نیستند و افراد برای دسترسی به خدمات و نیاز های روزانه و هفتگی بایستی مسافت زیادی را طی کنند که می تواند یکی از معضلات بزرگ محله باشد.

**جدول 5- 9**



# **5. 6: ارزیابی کمی(تحلیل سرانه ها)**

## **5. 6. 1:مقدمه:**

مجموعه های آماده سازی شده عملاً به عنوان پاره ای از شهر تلقی شده و نمی توانند فقط به عنوان یک مجموعه ی مسکونی تلقی گردند و چون با چنین تلقی مواجه اند پس از ساخت با مشکلات زیر مواجه هستند:

1. وجود فضاهای باز بی هویت در درون مجموعه . فضاهایی که عملاً پس مانده ی توده های ساختمانی ساخته شده هستند.
2. قرارگیری نامناسب کاربری های اصلی شهری که سبب ناسازگاری کاربری ها و شکل نیافتن فضاهای شهری شده است.
3. عدم توجه به سرانه های مورد نیاز در سطح تقسیمات کالبدی ،فضایی شهر. در اغلب موارد سرانه ی استفاده شده جهت طراحی بیش از سرانه ی مورد نیاز می باشد. این امر باعث تکرار کاربری ها در سطح پاره شهر شده است و در بعضی موارد زمین ها بدون ساخت باقی مانده است.
4. فقدان فضاهای عمومی شهری که بتوانند شکل گیری حیات مدنی و سرزندگی روابط شهروندی را سبب شود.

جهت جلوگیری از این گونه مشکلات و هویت بخشیدن به پاره شهرهای جدید نیاز به تعریف دقیق تقسیمات کالبدی- فضایی در سطوح مختلف پاره شهر بوده به گونه ای که هر مرکز تقسیم بتواند پاسخگوی نیاز های سطح خود باشد. .(سید محسن حبیبی، 1378: ص 1-2)

## **5. 6. 2:مقایسه سرانه وضع موجود:**

بر اساس نتایج حاصل از مطالعات میدانی صورت گرفته در محله مورد بررسی،کمبودها و ظرفیت های قابل توسعه در سطح محله بیان می گردد

**جدول 5- 10**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| کاربری | مساحت | درصد مساحت | سرانه | سرانه استاندارد | مساحت مطلوب | مساحت مورد نیاز |
| مسکونی | 90809 | 65.66 | 30.26 | 25≥ سرانه | 75025≥ مساحت | 0 |
| تجاری | 16475 | 11.91 | 5.49 | 3≥ سرانه | 9003≥ مساحت | 0 |
| آموزشی | 473 | 0.34 | 0.16 | 5≥ سرانه≥2 | 15005≥ مساحت≥6002 | 14532≥ مساحت≥5529 |
| جهانگردی و پذیرایی | 241 | 0.17 | 0.08 | 1.5≥ سرانه≥1 | 4501.5≥ مساحت≥3001 | 4260.5≥ مساحت≥2760 |
| انبار | 486 | 0.35 | 0.16 | 20≥ سرانه | 60020≥ مساحت | 59534≥ مساحت |

### **5. 6. 2. 1:مسکونی:**

عملکرد صحیح و اقتصادی واحدهای مسکونی در هر شهر به عوامل مختلفی مربوط می شود.نوع درآمد خانوار و خصوصیات سنتی آن،تغییرات روند زندگی ناشی از تحولات اجتماعی،امکانات اقتصادی شهر و منطقه-سرمایه،منابع مختلف مانند زمین،نیروی انسانی،مصالح ساختمانی-و امثال آن ها به عنوان مثال آورده می شود.(اسماعیل شیعه-1391)

سرانه مسکونی مقدار زمین مسکونی است که به طور متوسط سهم هر یک از ساکنان شهر می باشد.مقیاس اندازه گیری سرانه مسکونی متر مربع بر متر است.با توجه به مطالعات صورت گرفته در محدوده مورد نظر،مساحت مسکونی 90809متر مربع می باشد که با توجه به مساحت کل محدوده،سرانه مسکونی آن 30.26 متر مربع بر نفراست. مطابق مصوبه وزارت مسکن و شهرسازی سرانه مطلوب مسکونی برای هر نفر کوچکتر مساوی 25 متر مربع می باشد که این مقدار از وضعیت موجود در سایت مورد مطالعه پایین تر است و با توجه به اینکه مسکن و فضای سکونت عنصری بسیار مهم جهت تامین رفاه و بهبود زندگی مردم می باشد این مسئله را می توان به عنوان یکی از نقاط قوت محله نام برد.

### **5. 6. 2. 2:تجاری:**

یکی از مهمترین عوامل تاثیرگذار در تامین نیازهای شهری فعالیت کاربری های تجاری اعم از کلی فروشی ها و خرده فروشی ها می باشد.لذا بررسی کمی این فعالیت ها در محله بسیار مهم است و می تواند به یکی از مهمترین فاکتورهای بررسی محله بدل شود.

در محدوده مورد مطالعه مساحت کلیه قطعات با کاربری تجاری 16475متر مربع می باشد و سرانه آن به طور کلی 5.49 متر مربع بر نفر است. مطابق مصوبه وزارت مسکن و شهرسازی سرانه مطلوب کوچکتر مساوی 3 می باشد و ملاحظه می کنیم که سرانه کاربری تجاری نیز در محله مطلوب می باشد اما نباید این ارقام مطلوب در حوزه فعالیت تجاری مارا فریب دهد ، چرا که بخش عمده ای از این فعالیت های تجاری به عملکردهایی چون مکانیکی، صافکاری، تاجهیزات ساختمانی و مواردی که در واقع نباید در یک محله مسکونی جایگذاری شود اختصاص یافته است.

### **5. 6. 2. 3:آموزشی:**

نظام بازشناسي الگوي توزيع و پخشايش خدمات آموزشي،مبتني بر جمعيت نیازمند تعلیم و آموزش به تفكيك مقاطع آموزشي بر اساس استانداردهاي سازمان نوسازي، توسعه و تجهيز مدارس كشور صورت پذيرفته است و مبتني بر اين معيارها تعداد كلاس مورد نياز در هر مقطع آموزشي در وضع موجود برآورده گرديده و با توجه به افزايش جمعيت دانش آموز در افق طرح، كمبود كلاس در وضع آتي محاسبه و در نهايت ميزان اراضي مورد نياز واحدهاي آموزشي در مقاطع مختلف آموزشي برآورد مي گردد.در طرح پیش رو نظام بررسي خدمات آموزشي در سه مقطع مختلف آموزشي ابتدايي دوره اول،ابتدایی دوره دوم و دبيرستان و پيش دانشگاهي صورت مي پذيرد در محدوده مورد مطالعه مساحت کلیه قطعات با کاربری آموزشی 473متر مربع می باشد و سرانه آن به طور کلی 0.16 نفر بر مربع است. مطابق مصوبه وزارت مسکن و شهرسازی سرانه مطلوب بین 2 تا 5 متر مربع بر نفر می باشد و ملاحظه می کنیم که سرانه ی آموزشی در محله مورد نظر بسیار پایین است و نیاز به تقویت بخش آموزشی در این بخش دیده می شود اما این در حالیست که باید این مسئله را نیز در نظر بگیریم که دقیقا در مجاورت این محله د بستانی وجود دارد که ساکنین محله از آن بهره می برند.

### **5. 6. 2. 4:جهانگردی و پذیرایی:**

این فعالیت شامل موارد زیر است:

رستوران ها و غذاخوری ها (با عملکردی از سطح ناحیه شهری تا سطوح بالاتر)

چلیخانه ها و قهوه خانه ها(با عملکردی در ناحیه شهری تا سطوح بالاتر)

مسافرخانه ها و هتل ها( با عملکردی در سطح شهر)

مجتمع های تفریحی خاص ( در سطح منطقه یا شهر)

در محله مورد نظر دو مورد اول به چشم می خورد که در سطح جداره خیابان امام خمینی پراکنده اند.

در محدوده مورد مطالعه مساحت کلیه قطعات با کاربری پذیرایی 241متر مربع می باشد و سرانه آن به طور کلی 0.08 متر مربع بر نفر است. مطابق مصوبه وزارت مسکن و شهرسازی سرانه مطلوب بین 1تا1.5 متر مربع بر نفر می باشد بنابراین مشاهده می کنیم سطح سرانه کاربری پذیرایی نیز در سایت مورد بررسی از سطح استاندارد کمتر بوده و باید آن را ارتقا بخشید.

### **5. 6. 2. 5:انبار:**

انبار ها شامل دو دسته اند:

انبار ها مانند انبار های تجاری بزرگ، سرخانه ها، سیلوها ، انبار نفت، و سوخت که از سطح شهر مطرح می شوند.

توقفگاه های عمومی که باید از سطح محله ای تا شهر به صورت سلسله مراتبی سرانه ای را برای آنها در نظر گرفت.

در محدوده مورد مطالعه مساحت کلیه قطعات با کاربری انبار 486متر مربع می باشد و سرانه آن به طور کلی 0.06 متر مربع بر نفر است. مطابق مصوبه وزارت مسکن و شهرسازی سرانه مطلوب کوچکتر مساوی 20 متر مربع بر نفر می باشد بنابراین مشاهده می کنیم سطح سرانه کاربری انبار نیز در سایت مورد بررسی از سطح استاندارد کمتر بوده و باید آن را ارتقا بخشید.

# **5. 7:چشم انداز:**

## **5. 7. 1:چشم انداز کلی:**

با توجه به قرار گرفتن محله موردنظر در شهر رشت که یکی از شهرهای شمالی ایران است و با توجه به نزدیکی این شهر به بندرانزلی که شهری ساحلی و پذیرای هزاران مسافر از سراسر ایران می باشد باید جاذبه هایی در شهر رشت ایجاد کرد تا افراد تمایل به گذران اوقات و اقامت در این شهر را داشته باشند و می توان درآمد بسیار بالایی از طریق جذب مسافر ایجاد کرد. وجود رودخانه های بسیار در این شهر از جمله رودخانه زرجوب می تواند در صورت توجه و برنامه ریزی صحیح به یکی از قطب های اصلی جاذب جمعیت برای شهر رشت تبدیل شود. محله ای که در این کارگاه مورد تجزیه و تحلیل قرار دادیم در کنار رودخانه زرجوب واقع شده و وجود مساحت زیادی زمین های بایر در این منطقه امکان برنامه ریزی و ایجاد فعالیت های جاذب جمعیت را فراهم کرده است.

بافت کنار رودخانه که بافتی بسیار فرسوده دارد نیاز به نوسازی و قسمت هایی از آن که قابل بازسازی نیستند باید تخریب شوند آلودگی های کنار رودخانه و داخل رودخانه که باعث ایجاد بو و حشرات موذی در این مناطق شده است به کلی از بین برده شود پوشش گیاهی مناسب در حاشیه رودخانه ایجاد کرده که باعث تلطیف هوا و ایجاد نظم و زیبایی در این منطقه می شود. در حاشیه ی رودخانه زمین های بایری وجود دارد که محل مناسبی برای ایجاد فعالیت هایی همچون رستوران هایی به همراه آلاچیق ها و موسیقی زنده کناز رودخانه یا ساخت هتل هایی برای جذب مسافر می باشد.

برای تامین نیازهای ساکنین می توان از زمین های بایر داخل محله برای ایجاد پارک هایی که قسمتی از آن برای بازی کودکان وقسمتی برای تجمع افراد و افزایش روابط اجتماعی و ایجاد مشارکت های محلی استفاده کرد و همچنین از این زمین ها می توان در ایجاد مجتمع هایی برای تامین نیازهای افراد از جمله پوشاک،خدمات ورزشی و تفریحی استفاده کرد.

با توجه به پتانسیل های موجود در این ناحیه با برنامه ریزی صحیح و مشارکت ساکنین این منطقه در سالهای آتی به یکی از قطب های جاذب جمعیت هم برای سکونت و هم برای تفریح و گذران اوقات فراغت تبدیل می شود.

## **5. 7. 2:چشم انداز بخش اجتماعی-اقتصادی:**

### **5. 7. 2. 1:چشم انداز بخش اجتماعی:**

با درنظر گرفتن نیازهای محله مورد بررسی و با توجه به پتانسیل های موجود و با برنامه ریزی و مدیریت صحیح می توان به حل مشکلات محله پرداخت یکی از اقدامات ضروری درجهت حل مشکلات اجتماعی ایجاد مکان هایی برای تجمع افراد محله و ایجاد مشارکت و همبستگی اجتماعی برای بهبود اوضاع محله و افزایش حس تعلق نسبت به محله می باشد با توجه به عدم وجود پارک یا میدانچه درون محله یکی از اقدامات لازم الاجرا ایجاد پارک محلی برای بازی و سرگرمی کودکان وتجمع افراد و همچنین ایجاد فضای سبز و زیبا می باشد.

### **5. 7. 2. 2:چشم انداز بخش اقتصادی:**

زمین های بایر موجود در حاشیه ی رودخانه با ایجاد فعالیت های مناسب و درآمدزا می تواند به یکی از مهمترین منابع درآمدزا برای شهر به حساب آید از جمله این فعالیت ها ایجاد هتل هایی با چشم انداز رو به رودخانه و فضای سبز اطراف آن و یا ایجاد رستوران ها و سفره خانه هایی با آلاچیق های کنار رودخانه می تواند مکانی دلچسب برای گذران اوقات فراغت افراد فراهم کند.

با رسیدگی و برنامه ریزی صحیح و ایجاد چنین مکانی برای حاشیه ی رودخانه قیمت زمین در این منطقه بالا رفته و افرادی ساکن می شوند که از نظر اقتصادی دارای توانایی مالی بالایی هستند و به تبع آن شکل و شمایل خانه ها در این منطقه تغییر کرده و تاثیر به سزایی خواهد گذاشت.

با ایجاد فعالیت هایی در حاشیه ی رودخانه می توان به نوعی برای ساکنین محل اشتغال زایی کرده و آمار بیکاری و به دنبال آن بزهکاری به میزان قابل ملاحظه ای کاهش خواهد یافت.

## **5. 7. 3:چشم انداز بخش جغرافیایی-طبیعی:**

وجود رودخانه ی زرجوب واقع در ضلع شرقی محله مورد مطالعه یکی از مهمترین پتانسیل های موجود نه تنها برای محله بلکه برای شهر رشت به حساب می آید که نیاز به توجه مسئولان و مدیریت صحیح دارد تا به یکی از قطب های جاذب جمعیت و به دنبال آن جاذب سرمایه تبدیل شود. خانه های اطراف رودخانه که بافتی بسیار کهنه و فرسوده دارد نیاز به نوسازی و بخشی از آنها باید تخریب شوند. آلودگی های حاشیه ی رودخانه و داخل آن که باعث ایجاد حشرات و بیماری ها و بوی شدید در اطراف آن و مشکلات بسیاری برای ساکنین حاشیه رودخانه ایجاد شده است به کلی از بین برده و اطراف آن پوشش گیاهی مناسب برای ساماندهی جداره وایجاد حریمی برای رودخانه و تلطیف هوا و زیبایی آن ایجاد شود.

## **5. 7. 4:چشم انداز بخش حمل و نقل:**

به دلیل وجود ترافیک های سنگین خیابان امام خمینی افراد برای فرار از ترافیک از معابر محله به عنوان میانبر استفاده می کنند که امنیت و ایمنی محله را به خطر می اندازد.با طراحی ورودی مناسب برای محل از ورود افراد غریبه به داخل آن می توان تا حدی جلوگیری کرد و به نوعی دنجی و غریبه گریز بودن محله حفظ می شود.

برای ایجاد فعالیت های کنار رودخانه باید راه هایی در نظر گرفته شود تا افراد برای دسترسی به این ناحیه از داخل محله عبور نکنند تا هم دسترسی آسان برای افراد میسر باشد هم موجب سلب آرامش و امنیت ساکنین محل نشود.

می توان با تدابیری همچون تعریض خیابان امام خمینی یا ایجاد دسترسی های جایگزین از حجم ترافیک عبوری این محور تا حد زیادی کاست.

## **5. 7. 5:چشم انداز بخش شبکه کاربری و فعالیت:**

عدم وجود بسیاری از کاربری ها در محل مشکلاتی را برای ساکنین به همراه داشته است که با توجه به وجود زمین های بایر بسیار در محله باید اقدام به ساخت آنها و تامین نیازهای ساکنین کرد یکی از مهمترین و ضروری ترین آنها مرکز بهداشتی و درمانی است.

ساخت و ساز ها و ساختمان های جدیدالاحداث به نوعی تقابل میان ساختمان های قدیمی و فرسوده و اغلب یک طبقه با ساختمان های نوساز و چند طبقه ایجاد کرده است و خط آسمان نامناسبی به وجود آورده است که با حمایت مسئولان و مشارکت ساکنین می توان با نوسازی ساختمان ها به بهبود ظاهری ساختمان ها و محله کمک کرد.

محلی برای فعالیت های جداره ی خیابان امام خمینی مانند مکانیکی و صافکاری که موجب ایجاد مزاحمت هایی از قبیل بو،آلودگی هوا و سروصدا برای ساکنین شده و چهره ای نامناسب برای این خیابان ایجاد کرده است باید در نظر گرفته شود. مجتمعی خارج از محلات مسکونی و خارج از خیابان های اصلی شهربرای تجمع این نوع فعالیت ها در نظر گرفته شود و به جای آنها کاربری های مورد نیاز ساکنین محل برای تامین نیاز های روزانه و هفتگی ایجاد شود.

# **5. 8:سوات تلفیقی:**

از جمله موارد و مشکلات اجتماعی که ساکنین محله از آن رنج می برند می توان به نبود امکانات رفاهی ، فراغتی و فرهنگی اشاره کرد که موجب رفت و آمد جمعیت ساکن به خارج از محله برای تامین نیازهایشان می شود.

وجود رودخانه ی زرجوب در حاشیه ی شرقی محله می تواند به عنوان یک فرصت برای جذب جمعیت و ایجاد محدوده ای گردشگری مورد استفاده قرار گیرد اما به دلیل آلودگی شدید این رودخانه که از تخلیه ی زباله و فاضلاب در آن نشات می گیرد به یکی از عوامل بسیار موثر در فرار جمعیت از مناطق اطراف رودخانه بدل شده است.آلودگی رودخانه سبب ایجاد بوی بسیار نامطبوع به ویژه در تابستان و ایجاد بیماری به سبب تخلیه ی فاضلاب بیمارستان در آن شده است. معضلات بسیار زیاد رودخانه سبب شده تا افراد تمایلی به خرید خانه های اطرف رودخانه نداشته

باشند.این رودخانه در عین حال که از بزرگترین نقطه قوت محله است به دلیل عدم رسیدگی مسئولین به آن تبدیل به معضلی اساسی برای ساکنین پیرامونش شده است.

ساکنین لبه ی رودخانه از مسائل زیادی چون بوی نامطبوع متساعد شده از رودخانه در فصول گرم سال و حشرات موذی ای که به دلیل آلودگی های رودخانه در اطراف آن جمع شده اند رنج می برند.آلودگی هایی که از تخلیه ی فاضلاب ها و زباله های شهری و صنعتی ایجاد شده است.

علاوه بر این اشغال حریم رودخانه نیز توسط اقشار کم درآمد جامعه که به ناچار زندگی در همچین وضعیتی را انتخاب کرده اند بر مسائل فوق دامن زده است.

یکی از مهمترین ارکان توسعه اجتماعی مشارکت وهمراهی مردم است که لازمه ی آن نیز احساس تعلق افراد به محله است. می توان گفت اکثریت ساکنین سایت مورد مطالعه دارای این احساس تعلق و علاقه مندی به مشارکت در اقدامات توسعه محلی می باشند اما برخی از مردم در لبه ی رود خانه و سایر نقاط به دلیل فقر یا عدم خوش بینی به سیاست های دولتی علاقه ای به مشارکت در این گونه موارد نشان نمی دهند.

در مورد مشکلات و مسائل اقتصادی محله می توان به درآمد پایین ساکنین محل ، وجود خانه های متروکه ، عدم وجود فعالیت های تجاری ، فراغتی و رفاهی که می تواند موجبات اشتغال جوانان محل و سر ریز درآمد به محله را فراهم کند اشاره کرد که همگی آنها در کنار هم موجبات فقر اقتصادی بخشی از ساکنین را فراهم کرده که از وضعیت کالبدی نامناسب ساختمان ها نیز می توان به وجود فقر اقتصادی در میان افراد محل پی برد که همین امر در کنار مسائل ذکر شده ی دیگر باعث فرار جمعیت جوان از محله به سایر محلات شهر شده است.

از جمله مسائل و معضلات جغرافیایی و طبیعی محله می توان به نبود فضای سبز کافی در آن اشاره کردکه همین امر مسائل زیادی را برای محل به همراه آورده است از جمله نبود پارکی برای بازی کودکان یا مسائل زیست محیطی چون عدم تلطیف مناسب هوا.

همینطور نمای جداره خیابان امام خمینی به دلیل وجود فعالیت های تجاری نا مناسب و همینطور عدم زیباسازی مناسب پیاده روی آن با پوشش گیاهی مناسب به شکلی خشن ونا مطلوب در آمده است که بیننده را می آزارد.

از جمله ی امکانات و فضاها در بخش جغرافیایی می توان به آب وهوای بسیار مطلوب در این محله و وجود رطوبت نسبی خوب اشاره کرد. همینطور رودخانه ی زرجوب و لبه ی سبز آن با پوشش گیاهی مطلوبش می تواند کمک به سزایی در پیشرفت محله در این زمینه انجام دهد.زمین های بایر داخل محله نیز که برخی از آنها خود به مرور زمان به فضایی با پوشش سبز بدل شده اند می توانند به عنوان مکان هایی برای احداث پارک های کوچک برای کودکان استفاده شوند.

در محور امام خمینی بین خیابان و پیاده رو پیست دوچرخه سواری به طول 2000 متر وجود دارد که محیط مناسبی را برای دوچرخه سواری اهالی محل ایجاد نموده است.( گرچه اکنون رفت و آمد عابر پیاده و موتور سیکلت سواران بیشتر از دوچرخه سواران است.) با کمی نظارت در این پیست می توان مسابقات محلی دوچرخه سواری برگزار نمود تا همبستگی اجتماعی مردم افزایش یابد.

در محور های امام خمینی ، خوش اونس و جعفری مذهب که به ترتیب خیابان اصلی در جه 2 و خیابان جمع و پخش کننده اصلی هستند وضعیت نور معابر مناسب است که موجب بالا رفتن امنیت در محله می شود.اما در خیابان های محلی اغلب وضعیت نور معابر نامناسب است که در هنگام شب موجب ناامنی محل میشود.

وضعیت آسفالت وکفسازی در محور اصلی خیابان امام خمینی مناسب بوده ،اما داخل بافت محله وضعیت اسفالت بسیار نامناسب است و باعث ایجاد اختلالاتی در عبورومرور افراد شده است.

به علت ساخت وسازهای انجام شده نوعی ناهماهنگی و تضاد بصری میان ساختمان های نوساز و ساختمان های قدیمی با بافت کهنه و فرسوده ایجاد شده و تقابل ساختمان های نوساز با تراکم بالا با ساختمان های قدیمی که اغلب ویلایی و یک طبقه هستند موجب کاهش محرمیت برای ساکنین خانه های قدیمی شده است.

عدم وجود بسیاری از کاربری های مهم در محله مشکلاتی را برای ساکنین ایجاد کرده است برای مثال نبود مرکز درمانی می تواند در مواقع ضروری جان ساکنین را به خطر بیندازد و افراد برای دسترسی به خدمات باید مسافت زیادی را طی کنند واین مسافت زیاد با وجود ترافیک سنگین محور امام خمینی موجب بروز مشکلات حادی می شود. همچنین عدم وجود کاربری آموزشی با شعاع عملکرد مناسب و نبود فضای سبز و پارک برای کودکان و محلی برای گذران اوقات فراغت از دیگر مشکلاتی است که ساکنین با آن مواجه هستند و می تواند موجب کاهش جمعیت شود. از دیگر معضلاتی که باید به آن پرداخته شود عبارتند از:عدم طراحی ورودی اصلی محله ، نبود یک تقاطع یا گره یا نقاطی برای مکث،عدم وجود آسفالت مناسب،نبود نشانه خاص و شاخص.که برای بهبود وضع محله باید به هریک ار آنها توجه کرد.

**جدول 5- 11**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| تهدید | فرصت | ضعف | قوت | سوات تلفیقی |
| * بالارفتن نرخ کهنسالی در بین ساکنین محله * مهاجرت خانواده های جوان به سایر محلات شهر به دلیل فرسودگی و عدم جذابیت کالبد در محله * به خطر افتادن امنیت محله به دلیل تعدد زمین های بایری که بعضا از درخت پوشیده شده اند و خانه های مخروبه * گسترش فقر در محله و تکدی گری و امکان بروز بزهکاری به واسطه ی فقر * امکان وقوع زلزله و رانش زمین و خطر بالای آن در محدوده به دلیل جنس نامطلوب خاک و عدم مطلوبیت ابنیه * امکان وقوع سیل در محله به دلیل وجود رودخانه ی زرجوب در مجاورت آن * وجود بوی نامطلوب در حاشیه ی رودخانه در فصول گرم سال * عدم امنیت کافی در حریم رودخانه * عدم تفکیک مسیر پیاده و سواره که موجب کند شدن حرکت و تصادف می شود. * عدم وجود پل عابر پیاده که موجب عبور مردم از خیابان امام خمینی میشود و نتیجه آن تصادف است. * تردد موتور و عابر پیاده از مسیر پیست دوچرخه سواری * دشواری و عدم امداد رسانی مناسب در مواقع خطر به دلیل ترافیک سنگین * کاهش محرمیت به سبب ساخت و ساز ها و آپارتمان سازی های نا متعارف با زمینه ی اطرافشان در محله * عدم شکلگیری زیر ساخت های شهری و نبود وجود فعالیت های جاذب سرمایه * امکان فرار جمعیت از محله به سایر نقاط شهر به دلیل نداشتن امکانات فرهنگی ، فراغتی و حتی درمانی مطلوب | * وجود حس نوع دوستی برای کمک به افراد بی بضاعت * امکان تشکیل گروه های رسمی و غیر رسمی برای ارتقای مشارکت ساکنین همانند تشکیل شوراهای محله ای * امکان ارتقای امنیت در ساعات شب به وسیله ی تقویت نورپردازی * امکان تقویت امنیت و نظارت جمعی در محله از طریق روابط متقابل همسایگی * امکان رفع نیاز های روزانه ساکنین محله * ایجاد امکان آسایش بیشتر با ایجاد فضاهای سبز و تفریحی * امکان توسعه ی اقتصادی- اجتماعی به واسطه ی توسعه ی گردشگری به کمک رودخانه ی زرجوب * امکان توسعه پوشش گیاهی لبه ی خیابان امام خمینی به دلیل وجود فضای لازم وآب و هوای مطلوب * استفاده از آب برای تلطیف فضا و ایجاد تنوع و سرزندگی در محله * امکان ایجاد فعالیت هایی متناسب با محیط با توجه به عرض مناسب پیاده رو * امکان ايجاد فعالیت های شبانه به دلايلي همچون روشنایی مناسب، برون گرايي مردم محله و... * امکان برگزاری مسابقات دوچرخه سواری در سطح محله * امکان دسترسی راحت به مراکز و نقاط اصلی شهر * امکان تقویت تصویر ذهنی ساکنین با طراحی ورودی اصلی محله * وجود زمین های بایر و ساختمانها متروکه به منظور استفاده های آتی از آنها * امکان ایجاد مکان های تعریف شده منطبق با کاربرد * امکان تقویت دید داخل به داخل با تدابیری همچون کاشت درخت در محله * امکان ایجاد میدانچه هایا نقاطی برای مکث ایجاد نشانه ها ونقاطی شاخص (به دليل وجود فضاي) | * نبود قرارگاه های رفتاری معین و طراحی شده برای اقشار مختلف * نبود فضاهای تعریف شده و امن برای بازی کودکان و نوجوانان همچون پارک و زمین فوتبال * وجود خانه های متروکه و فرسوده در محله وتعدد زمین های بایر * درآمد نسبتا پایین ساکنین محله * اشغال حریم رودخانه توسط خانه های مسکونی و زندگی افراد زیادی درآن * آلودگی های ناشی از فاضلاب های شهری و زباله های شهری رودخانه ی زرجوب * عدم مقاومت مطلوب جنس خاک محله * ناکافی بودن سرانه ی فضای سبز در محله * مجزا نبودن مسیر پیاده و سواره در خیابان های خوش انس و جعفری مذهب * مناسب نبودن عرض پیاده رو در جعفری مذهب و خوش اونس * ترافیک و دشواری گردش سواره در ساعات پیک عبور و مرور * وضعیت نامناسب آسفالت و کف سازی خیابان ها * عدم وجود نشانه ی خاص و شاخص در درون محله * تقابل یا تضاد ساختمان های قدیمی با ساختمان های نوساز * عدم وجود بسیاری از کاربری های مهم در محله * ناهماهنگی نمای ساختمان ها به لحاظ مصالح و رنگ استفاده شده در نما * سیمای نامطلوب جداره خیابان امام خمینی به واسطه ی وجود مکانیکی ها و صافکاری های متعدد | * یک دست بودن ساکنین محله به لحاظ مذهب و قومیت * وجود حس تعلق ساکنین به محله به دلیل بالا بودن حس اجتماعی بین همسایگان * وجود افراد مورد اعتماد ساکنین محله (ریش سفید) * غریب گریز بودن اکثرکوچه های محله به دلیل محصوریت و تنگی یا بن بست بودن * کاهش سرعت سواره در درون محله * داشتن امنیت کافی در محله * نزدیکی محله به مرکز شهر * وجود عملکردهای تجاری مختلف در اطراف محله * وجود پوشش گیاهی متنوع در خیابان امام خمینی، حریم رودخانه و برخی زمین های بایر * وجود شیب مطلوب در محله * ارتفاع بیشتر سایت نسبت به سایر نقاط شهر * رطوبت مطلوب هوا * وجود رودخانه ی زرجوب * عدم وجود آلودگی های محیطی خاک * عدم رخ دادن آب گرفتگی معابر * تفکیک مناسب پیاده از سواره در محور امام خمینی * عرض مناسب پیاده رو وخیابان در محور امام خمینی * وجود پیست دوچرخه سواری در محور امام خمینی * وضعیت مناسب روشنایی معابر وخیابان ها * قرار گیری گره بسیار مهم گیل در نزدیکی محدوده * وجود پایانه مسافر بری در نزدیکی محدوده مورد مطالعه * خوانایی محله به دلیل محور ارتباطی بارز در پیرامون آن (خیابان امام خمینی) * پیوستگی در کل محله * نفوذپذیری فیزیکی مطلوب در کل محله * دانه بندی تقریبا متوسط در محله * بافت یک دست مسکونی در محله * خط آسمان تقربا مطلوب در محله * تناسب ارتفاع ساختمان ها با مقیاس انسانی |