

طرح شهرسازی ۴

فهرست:

| | |
|----|--|
| ۴ | مطالعات اجتماعی: |
| ۴ | پیشینه تحولات تاریخی مؤثر بر شکل گیری و رشد محل: |
| ۴ | جمعیت شهر: |
| ۵ | جمعیت محله: |
| ۵ | پیش بینی جمعیت شهر و محله در افق طرح: |
| ۶ | تراکم جمعیتی: |
| ۷ | الگوی سنی جمعیت شهر رشت: |
| ۷ | مطالعات اقتصادی: |
| ۸ | میزان در آمد خانوار: |
| ۸ | قیمت اراضی: |
| ۹ | مطالعات اقلیمی: |
| ۹ | موقعیت جغرافیایی محله : |
| ۱۰ | عوامل طبیعی و عوارض زمینی (عوامل محدود کننده ی توسعه شهر): |
| ۱۰ | رودخانه ها: |
| ۱۱ | آلودگی آبهای سطحی : |
| ۱۱ | بررسی وضعیت آلودگی آب و خاک و هوا در محدوده: |
| ۱۲ | پوشش گیاهی محله: |
| ۱۳ | آب گرفتگی معابر محله: |
| ۱۳ | رودخانه ی زرجوب: |
| ۱۳ | حریم رودخانه: |
| ۱۴ | پارامترهای اقلیمی : |
| ۱۴ | دما: |
| ۱۴ | رطوبت نسبی: |
| ۱۵ | بارش: |
| ۱۵ | مطالعات کالبدی |
| ۱۵ | موقعیت منطقه: |

- ۱۵..... جدول سرانه های کاربری وضع موجود محله:
- ۱۷..... کاربری ها:
- ۱۷..... تراکم ساختمانی:
- ۱۸..... اندازه و مساحت قطعات:
- ۱۸..... تعداد طبقات :
- ۱۹..... کیفیت ابنیه:
- ۱۹..... قدمت ابنیه:
- ۱۹..... نمای ابنیه:
- ۲۰..... مصالح سقف:
- ۲۰..... تکنولوژی ساخت:
- ۲۱..... سلسله مراتب راه ها:
- ۲۱..... شعاع عملکردی:
- ۲۲..... شناخت سیمای شهر:
- ۲۲..... راه:
- ۲۳..... لبه:
- ۲۳..... گره:
- ۲۴..... محله:
- ۲۴..... نشانه:
- ۲۵..... استراتژی توسعه شهری (CDS)
- ۲۵..... مقدمه
- ۲۶..... روندکار
- ۲۷..... جمع آوری اطلاعات:
- ۲۷..... خوشه ضعیف:
- ۲۸..... خوشه متوسط:
- ۲۹..... خوشه خوب:
- ۳۱..... چشم انداز ۱۴۱۴ و اهداف کلان
- ۳۳..... شناخت و تحلیل محیط داخلی / خارجی (swot):

| | |
|----|--|
| ۳۵ | تحلیل روند ها و ارائه راهبرد: |
| ۳۸ | سیاست و اکشن پلان: |
| ۴۱ | جزئیات در مورد برنامه های اجرایی: |
| ۴۱ | ساماندهی رود و زمین های اطرافش: |
| ۴۲ | هتل و رستوران: |
| ۴۳ | بازارچه صنایع دستی و گردشگری: |
| ۴۴ | ساماندهی کاربری های مکانیکی خیابان امام خمینی: |
| ۴۶ | باشگاه های ورزشی: |
| ۴۶ | پارک بانوان: |
| ۴۷ | زمین بازی کودکان: |
| ۴۸ | بازارچه محلی: |
| ۴۹ | مرکز محله: |
| ۵۱ | اصلاح هندسی معابر: |
| ۵۱ | شورای محله ای: |
| ۵۲ | هیئت مذهبی: |
| ۵۳ | زمان بندی برنامه های اجرایی: |
| ۵۴ | طرح جامع |

بخش شناخت وضع موجود

مطالعات اجتماعی:

پیشینه تحولات تاریخی مؤثر بر شکل گیری و رشد محل:

رودخانه زر جوب یکی از دو رودخانه مهمی است که در شهر رشت جریان دارد و یکی از منابع اصلی و مهم تامین آب تالاب انزلی به شمار می رود. در گذشته این رودخانه از مکان های دیدنی رشت به شمار می آمد و کنار زر جوب دو چشمه وجود داشت که آب آشامیدنی ساکنانش را تامین می کرد و در آن ماهیگیری نیز می شد. این رودخانه یکی از عوامل مهم در ناحیه مورد مطالعه ما می باشد که از دیر باز موجب جذب جمعیت در این نواحی گشته و پس از آن بنای مصلاي رشت عامل مؤثر دیگری بر تحولات تاریخی - اجتماعی این محله می باشد. در سال های اولیه پس از انقلاب یعنی در سال ۱۳۶۲ با اجرای طرح و ساخت این بنا در ضلع شرقی میدان توشیباو برگزاری مهمترین مراسم و رویدادهای مذهبی و سیاسی در این مکان موجب شد تا زمین های بایر این منطقه ساخته شده و ناحیه از زمین های بایر به مکانی جهت سکونت و کسب و کار تبدیل گردد. اما پیش از این مسجد امام جواد علیه السلام در محله کسب با قدمتی بیش از ۱۰۰ سال وجود داشته است که نشان از سکونت در این محل می باشد. بنای اصلی این مسجد کاه گلی و با سقف چوبی بوده است که در سال ۱۳۳۰ تخریب و به محل بنای کنونی آن منتقل شد. اما در برف سنگین سال ۵۱ نیمی از ساختمان آن دچار حریق شد. در سال ۶۵ دوباره تخریب و به صورت کنونی ساخته شد.



عکس ۱-۱: مسجد امام جواد

جمعیت شهر:

اولین آمار معتبر و قابل استناد از جمعیت شهر رشت به سال ۱۳۳۵ بر می گردد. سرشماری عمومی نفوس و مسکن در این سال جمعیت را ۱۰۹۴۹۱ نفر گزارش کرده بود. طبق آخرین سرشماری عمومی کشور در سال ۸۵ هم جمعیت شهر رشت با متوسط سالانه ۲,۹۲ درصد به ۵۵۷۳۳۶ نفر رسیده است. که با توجه به فرمول ذیل نرخ رشد در هر سال قابل محاسبه است.

$$r = \left(\sqrt[n]{\frac{pn}{p_0}} - 1 \right) \times 100$$

در این فرمول pn جمعیت مقصد و p_0 جمعیت مبدا می باشد.

| سال | جمعیت | نرخ رشد |
|------|--------|---------|
| ۱۳۳۵ | ۱۰۹۴۹۱ | - |
| ۱۳۴۵ | ۱۴۳۵۵۷ | ۲,۷۴ |
| ۱۳۵۵ | ۱۸۸۹۵۷ | ۲,۷۸ |
| ۱۳۶۵ | ۲۹۰۰۶۷ | ۴,۳۷ |
| ۱۳۷۵ | ۴۱۷۷۴۸ | ۳,۷۱ |
| ۱۳۸۵ | ۵۵۷۳۳۶ | ۲,۹۲ |

جدول ۱- جمعیت و نرخ رشد طی سال های ۱۳۳۵ تا ۱۳۸۵

بر طبق این آمارها نرخ رشد متوسط شهر رشت در سالهای اخیر برابر با ۳,۳۱ می باشد.

جمعیت محله:

جمعیت تقریبی محله همواره برابر با حاصل ضرب میانگین بعد خانوار محله در مجموع تعداد واحد های مسکونی محله می باشد . بنابراین برای به دست آوردن جمعیت محله به میانگین بعد خانوار و تعداد کل واحد های مسکونی موجود نیاز است.

برطبق نتایج به دست آمده از سرشماری سال ۹۰ ، جمعیت ۹۱۸۴۴۵ نفری ، ۲۹۲۷۸۱ خانوار را تشکیل داده اند. که این نشان دهنده ی این است که براساس برآوردها بعد خانوار شهرستان رشت در سال ۹۰ برابر با ۳,۱۴ و تعداد کل واحدهای مسکونی طبق برداشت های انجام شده برابر با ۴۸۰۵ می باشد. بنابراین جمعیت محله برابر است با:

بعد خانوار × تعداد واحد مسکونی = جمعیت

$$جمعیت = ۴۸۰۵ \times ۳,۱۴$$

$$جمعیت = ۱۵۰۹۰$$

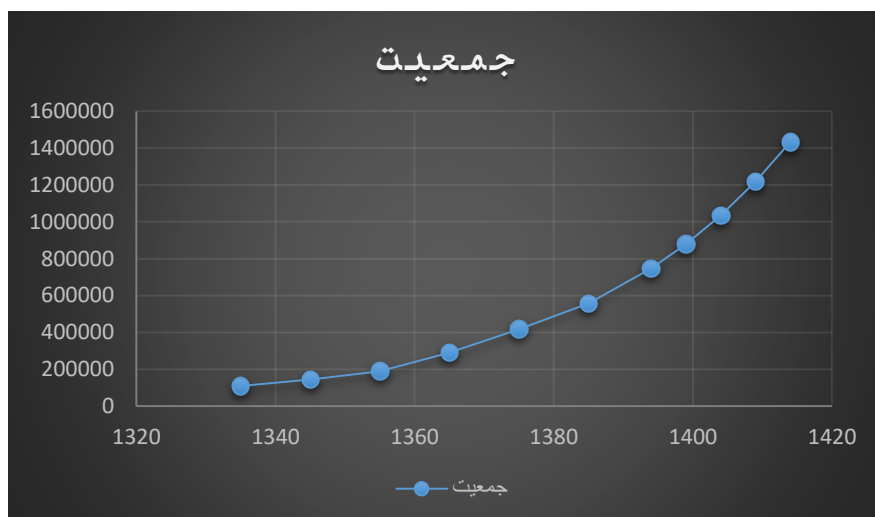
پیش بینی جمعیت شهر و محله در افق طرح:

با استفاده از فرمول ۱ ، و نرخ رشد متوسط ۳,۳۱ می توان جمعیت شهر در سال های ۱۳۹۴ ، ۱۳۹۹ ، ۱۴۰۴ ، ۱۴۰۹ و ۱۴۱۴ و جمعیت محله را در سال های ۱۳۹۹ ، ۱۴۰۴ ، ۱۴۰۹ و ۱۴۱۴ به طور نسبی محاسبه کرد.

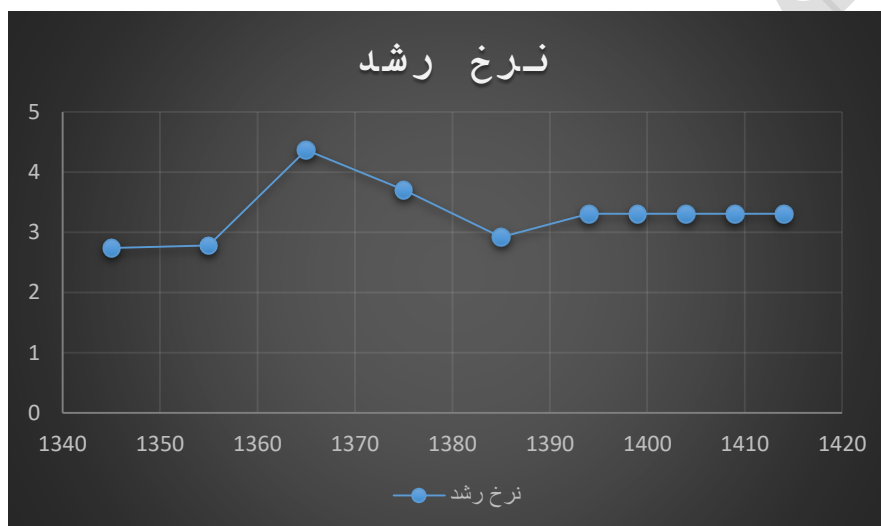
جدول ۲- جمعیت شهر و محله طی سال های ۱۳۹۴ تا ۱۴۱۴

نمودار ۱- روند رشد جمعیت از ۱۳۳۵ تا ۱۴۱۴

طرح شهرسازی ۳



نمودار ۱-۲: نرخ رشد طی سالهای ۱۳۳۵ تا ۱۴۱۴



نرخ رشد سال های آتی ثابت فرض شده است.

تراکم جمعیتی:

طبق تعریف تراکم برابر است با نسبت کل جمعیت محدوده ی مورد بررسی بر واحد مساحت که واحد مساحت می تواند به دلخواه انتخاب شود در این پروژه از هکتار به عنوان واحد مساحت استفاده شده است که بنابراین واحد تراکم به دست آمده برابر با نفر در هکتار می باشد.

| سال | جمعیت شهر | جمعیت محله |
|------|-----------|------------|
| ۱۳۹۴ | ۷۴۷۱۳۴ | ۱۵۰۹۰ |
| ۱۳۹۹ | ۸۷۹۲۴۶ | ۱۷۷۵۸ |
| ۱۴۰۴ | ۱۰۳۴۷۱۸ | ۲۰۸۹۸ |
| ۱۴۰۹ | ۱۲۱۷۶۸۲ | ۲۴۵۹۴ |
| ۱۴۱۴ | ۱۴۳۲۹۹۸ | ۲۸۹۴۳ |

طرح شهرسازی ۳

همچنین مساحت کل محدوده ی مورد مطالعه برابر با ۱۵۲ هکتار می باشد و جمعیت کل محله ۱۵۰۹۰ نفر می باشد. بنابراین مشاهده می شود:

$$\text{تراکم جمعیتی} = \frac{\text{جمعیت کل محدوده}}{\text{مساحت کل محدوده}}$$

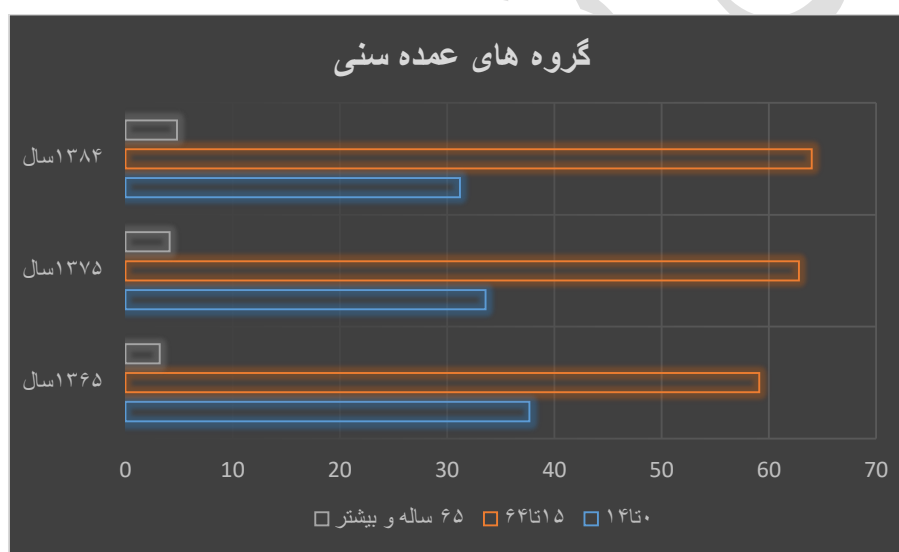
$$\text{تراکم جمعیتی} = \frac{۱۵۰۹۰}{۱۵۲}$$

$$\text{تراکم جمعیتی} = ۹۹$$

الگوی سنی جمعیت شهر رشت:

بیشتر کشورهای در حال توسعه که در مرحله گذار جمعیتی به سر می برند، ساخت سنی در حال انتقال از جوانی به سالخوردگی دارند، بدین معنی که به تدریج از نسبت درصد جمعیت کمتر از ۱۵ سال کاسته شده و به جمعیت واقع در سنین فعالیت افزوده می شود، تا در نهایت پس از چندین دهه ، این افزایش در سنین سالخوردگی متجلی شود . در جدول ذیل ، توزیع جمعیت در گروه های عمده سنی جمعیت رشت با کشور مقایسه شده است.

نمودار ۱-۳: الگوی سنی جمعیت



این ساختار سنی به مطالعات مربوط به محله ی مورد نظر تعمیم داده شده است.

مطالعات اقتصادی:

در این قسمت به بررسی ساختار اقتصادی شهر رشت و محله و تحول آن در گذر زمان پرداخته می شود. برای شناخت ساختار اقتصادی شهر ، عوامل تولید بخش های مختلف اقتصادی مورد توجه قرار می گیرد . در بررسی عوامل تولید بخش های مختلف اقتصادی، تاکید اصلی بر شناخت چند و چون نیروی انسانی است. نیروی انسانی شهر از چند سو مورد مطالعه قرار می گیرد.

(۱) شمار نیروی انسانی شهر رشت و تحول آن

(۲) گروه های اصلی فعالیت نیروی انسانی شهر رشت

(۳) چگونگی پخشایش شاغلان در گروه های اصلی فعالیت:

(۴) وضع شغلی نیروی انسانی شهر رشت و تحول آن

(۵) گروه های اصلی شغلی نیروی انسانی شهر رشت و تحول آن

(۶) کارگاه های شهر رشت

(۷) کارگاه های بزرگ صنعتی شهر رشت

(۸) وضعیت حقوقی کارگاه ها در شهر رشت

میزان در آمد خانوار:

درآمد خانوار به طرق گوناگون از جمله ارتباط مستقیم آن با مخارج خانوار، در اقتصاد شهر و همچنین کیفیت زندگی افراد تاثیرگذار است. معمولاً سطح درآمد افراد در مناطق مختلف، یکی از شاخصه های بررسی وضعیت اقتصادی آن منطقه می باشد. در این بخش به بررسی سطح درآمد خانوار در محدوده ی موردنظر پرداخته شد از آنجا که معمولاً به لحاظ ویژگی های عرفی و اجتماعی، بیان میزان درآمد برای افراد همراه با نگرانی و عدم اطمینان است و تمایل به کمتر نشان دادن میزان درآمد وجود دارد؛ لذا مقادیر اعلام شده برای سطح درآمدها تنها به استناد به پاسخ نمونه ها در برداشت های میدانی است و تنها نشان دهنده ی تقریبی از واقعیت است. میزان درآمد ساکنین در بخش های مختلف متفاوت است. ما با تحقیق و پرس و جو از اهالی محله و پرس کردن پرسش نامه اینگونه دریافت شد که درآمد افراد از ۵۰۰ هزار تومان شروع شده و تا حدود مرز ۴ میلیون تومان ادامه دارد. ساکنین با درآمد های پایینتر در بخش کناره رودخانه و در آمد های بالاتر در لبه خیابان امام خمینی و بخش داخلی فلکه توشیبا تا فلکه هفت آذر ساکن هستند.

جدول ۱-۳: محل سکونت و سطح معیشت براساس میزان درآمد

| میزان درآمد | محل سکونت | سطح معیشت |
|----------------|---|-----------|
| ۵۰۰ هزار تومان | خانه های لبه رود | ضعیف |
| ۱ تا ۲ میلیون | بخش مرکزی محدوده | متوسط |
| ۲ تا ۳ میلیون | شهرک عباسپور-امام حسین | متوسط |
| ۴ میلیون تومان | خیابان امام خمینی-فلکه توشیبا تا فلکه هفت آذر | مطلوب |

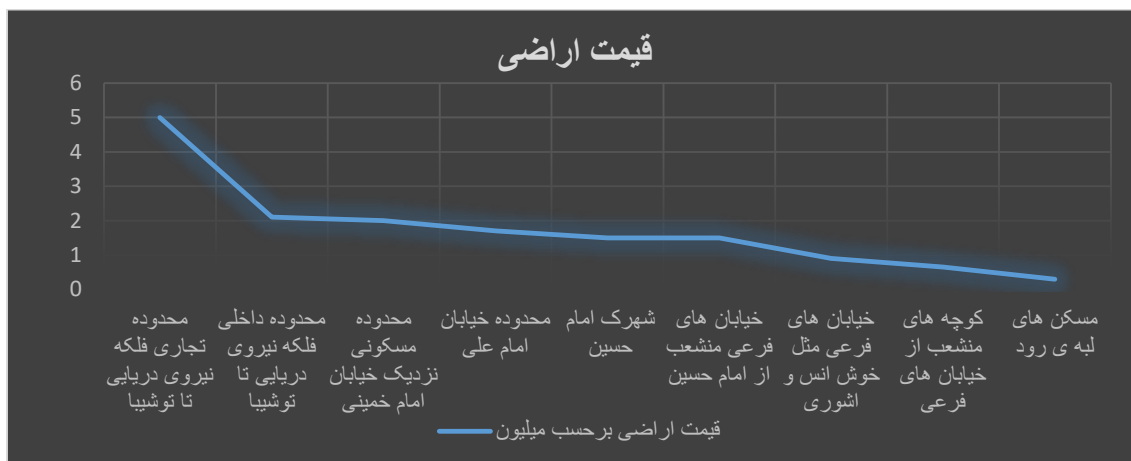
قیمت اراضی:

قیمت املاک و اراضی معمولاً نماد مناسبی از شرایط اقتصادی حاکم بر محدوده های مختلف یک بافت است. در واقع عوامل مختلفی در شکل گیری و تعیین قیمت یک منطقه موثرند، بنابراین قیمت به عنوان نماد وضعیت حاکم بر منطقه عمل می کند. قیمت املاک و اراضی در مناطق فرسوده تر به طور کلی پایین تر از سایر نقاط می باشد که این امر با توجه به وضعیت نامناسب و فرسوده ی کالبد مکان و همچنین شرایط مالکیت اراضی آن دور از انتظار به نظر نمی رسد. البته موقعیت مکانی منطقه و نوع فعالیت های متمرکز در آن نیز از عواملی هستند که در شکلگیری قیمت املاک و اراضی تاثیر قابل توجهی دارند

طرح شهرسازی ۳

به همین دلیل در برخی مناطق مرکزی و اصلی شهر اراضی و املاک قیمت متوسط و بعضاً بالایی دارند. در واقع این قیمت ها حاصل بر هم کنش عوامل متعددی هستند که هویت و جایگاه مکان را در رده بندی قیمت ها تعیین می کند. عواملی نظیر قدمت، دسترسی، کیفیت و... که در ادامه تاثیر هریک بر ارزش املاک در پهنه های مختلف بررسی می گردد.

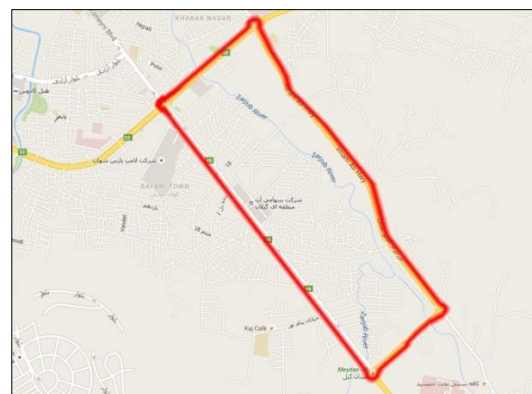
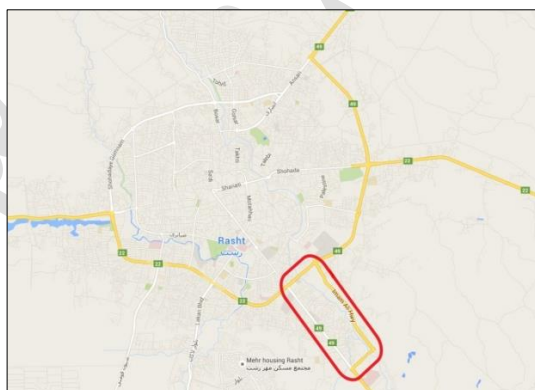
نمودار ۱-۴: قیمت اراضی



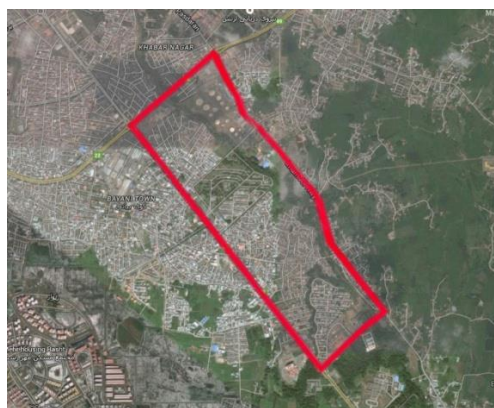
مطالعات اقلیمی:

موقعیت جغرافیایی محله :

ناحیه ی مورد مطالعه در مختصات ۴۱۲۲۸۲۰,۶۶۴۵ تا ۴۱۲۵۱۳۹,۶۴۶۹ طول شرقی و ۳۷۶۱۷۹,۷۶۳۸ تا ۳۷۸۰۰۰,۳۵۸۸ عرض شمالی قرار گرفته است. ناحیه ی مورد بررسی در جنوب شهر رشت قرار گرفته است که توسط خیابان های بلوار امام خمینی و بزرگراه امام علی محدود شده است.



طرح شهرسازی ۳



عکس ۱-۲: موقعیت منطقه

عوامل طبیعی و عوارض زمینی (عوامل محدود کننده ی توسعه شهر):

عامل محیط در شکل گیری کانون های زیستی و شهرها نقش اساسی داشته است ، به گونه ای که بسیاری معتقدند که بدون وجود محیط مساعد ، هیچ گونه شکل گیری کالبدی ممکن نبوده و نمی باشد. آنچه دارای اهمیت است، تأثیر قطعی محیط بر شکلگیری کالبدی و تظاهرات فضایی کانونهای زیستی و شهرها است و علی رغم پیشرفت هایی که در زمینه ایجاد محیط زیست مصنوعی انجام شده، هنوز نمی توان از عوامل طبیعی صرفنظر نمود .

مهمترین عارضه ی طبیعی که در شهر رشت به چشم می خورد رودخانه های گوهررود و زرجوب هستند.

در محدوده مورد مطالعه ما رودخانه ی زرجوب به عنوان یک عارضه زمینی محدود کننده به چشم می خورد.



عکس ۱-۳: رودخانه زرجوب

رودخانه ها:

رودخانه ها از جهت زیباسازی منظر، تلطیف هوا، ویژگی های تفرجی و گردشگری، به لحاظ حاشیه سرسبز اطراف آن ، نقش مهمی در شهرها ایفاء می کنند . رودخانه های زرجوب و گوهررود در محدوده شهر رشت در طولی به ترتیب ۲۰,۳ و ۲۴,۳ کیلومتر کشیده شده اند که در بدو ورود به شهر فاضلاب های صنعتی و سپس فاضلاب های شهری داخل آن می ریزد. علاوه بر آن جریان سطحی نیز در هنگام بارندگی به درون این رودخانه ها می ریزد.

رودخانه ها در عمق بیشتری نسبت به شهر قرار گرفته اند. رودخانه های منطقه، همگی جزء منابع آب شیرین بوده، بستر سنگی و آب شیرین و زلال آن ها، شرایط اکولوژیکی مساعدی را برای فصل تخم ریزی ماهیان به وجود می آورد.

رودخانه زرجوب، که از محدوده مورد مطالعه ما می‌گذرد، از کوه‌های جنوب شهرستان رشت، به سمت شهر رشت در جریان است و از شمال آن خارج شده، در انتها به تالاب انزلی یا مصب خود می‌ریزد. در هنگام بارندگی شدید نیز که موجب افزایش دبی آب می‌گردد، با طغیان رودخانه مواجه خواهیم بود.



عکس ۱-۴: رودخانه ی زرجوب

آلودگی آبهای سطحی :

دو رودخانه زرجوب و گوهررود از ارتفاعات جنوبی شهر رشت سرچشمه می‌گیرند و سپس با گذر از شهر، به سمت مرداب انزلی می‌روند، اما به دلیل آلودگی‌های شهری و صنعتی، از ابتدای ورود به داخل شهر آلوده شده و تا خروج از شهر، این آلودگی به نهایت می‌رسد. عوامل آلوده کننده رودخانه‌ها متفاوت است، اما عمده‌تاً آلودگی رودخانه‌ها از سه طریق صورت می‌گیرد:

۱. آلودگی ناشی از فاضلاب‌های شهری و زباله‌های شهری
۲. آلودگی ناشی از فاضلاب‌های صنعتی
۳. آلودگی ناشی از فاضلاب‌های کشاورزی



عکس ۱-۵: رودخانه ی زرجوب

بررسی وضعیت آلودگی آب و خاک و هوا در محدوده:

وضعیت آب و خاک و هوا همگی تحت تاثیر رودخانه موجود در محدوده می‌باشد به همین دلیل هر چه از محدوده رودخانه فاصله می‌گیریم زمین و ساختمان چه مسکونی و چه تجاری از ارزش بهای بیشتری برخوردار می‌شوند. رودخانه با نفوذ آب و

رسوباتش بر آب و خاک خانه های اطرافش تاثیر گذار بوده و به دلیل آلودگی بیش از حد رودخانه که از تخلیه ی فاضلاب ها و زباله ها به وجود آمده است این آلودگی بسیار خطر ناک خواهد بود.

تخلیه ی فاضلاب ها و زباله ها به رودخانه باعث جمع شدن حشرات موذی و آلودگی هوا گشته است. آنچه که از برداشت های میدانی و عکس های زیر حاصل می شود اکثر خانه های نزدیک رودخانه از سال های دور که احتمالا وضعیت رودخانه این چنین وخیم نبوده ساخته شدند چرا که به شکل خانه های روستایی بنا شدند و این نشان از قدمت بالای آنها دارد که امروزه نیز به صورت متروکه رها شدند و موجب تشدید ناامنی در این محدوده گشته است.



عکس ۱-۷: آلودگی محیطی



عکس ۱-۶: آلودگی محیطی

پوشش گیاهی محله :

در محله مورد مطالعه پوشش گیاهی مجاور رودخانه و معابر شهری که شامل درختکاری در وسط خیابان و پوشش گیاهی اندک پیاده روی آن می باشد. شهرک عباسپور دارای فضای سبز مطلوبی است که مجهز به وسایل ورزشی و همچنین پارک برای بازی کودکان می باشد. محدوده کوچه وحدت و ایلچی دارای فضای سبز عمومی نیستند که این یکی از مشکلات محدوده مورد مطالعه می باشد. مناطق مسکونی ای که در حد فاصل فلکه توشیبا تا فلکه هفت آذر قرار دارند دارای پوشش گیاهی مناسبی می باشند که از لحاظ بصری به این قسمت زیبایی بخشیده است. محدوده فلکه هفت آذر تا فلکه امام علی پوشش گیاهی و باغ هایی اطراف رود وجود دارد اما به دلیل آلودگی رودخانه استفاده چندان از آن ها نمی توان کرد.



آب گرفتگی معابر محله:

یکی از مشکلات اساسی شهر رشت آب گرفتگی معابر و گرفتگی فاضلاب ها می باشد که به دلیل عدم وجود سیستم مناسبی برای جمع آوری و استفاده بهینه از باران های همیشگی این شهر به وجود آمده است و نارضایتی عمیقی را در ساکنین شهر به وجود آورده است. هرچند که این مشکل در ناحیه شمالی شهر شدیدتر است اما در حین برداشت محدوده با توجه به نظرات پرسیده شده از ساکنین محل، محله مورد نظر گاهها بعد از باران های شدید دچار آب گرفتگی در سطح معابر و مشکلات عبور و مرور می شود.

برای مثال در بزرگراه امام علی عدم دفع آب های سطحی کاملاً قابل مشاهده می باشد. همچنین در حد فاصل فلکه توشیا و فلکه هفت آذر عدم سالم سازی پیاده رو باعث آبگرفتگی معبر در حین بارندگی و ایجاد مشکل برای عبور و مرور عابرین می شود.



عکس ۱۰- آبگرفتگی معابر

رودخانه ی زرجوب:

این رودخانه از کوههای جنوب شهرستان رشت به طرف شهر جاری شده و پس از عبور از شهر رشت و مشروب ساختن اراضی مزروعی این شهر و اطراف آن وارد مرداب انزلی یا مصب خود می گردد، این رودخانه در تمام فصول سال دارای آب نسبتاً زیاد است و سطح آب در این رودخانه باتوجه به شروع باران های فصلی در شمال کشور افزایش می یابد و هر چند سال باعث طغیان در کناره های اطراف ساحل رودخانه می گردد و مسیر رودخانه تقریباً مسیری طبیعی و ایجاد از نظر فرسایش زمین شناسی می باشد، رودخانه مذکور از منطقه شرقی شهر رشت عبور می نماید و منطقه شرق را به دو قسمت تقسیم می کند و از جنوب شرقی شهر خروجی خود را به سمت شمال شهر ادامه داده و از شمال شهر خارج می شود.

حریم رودخانه:

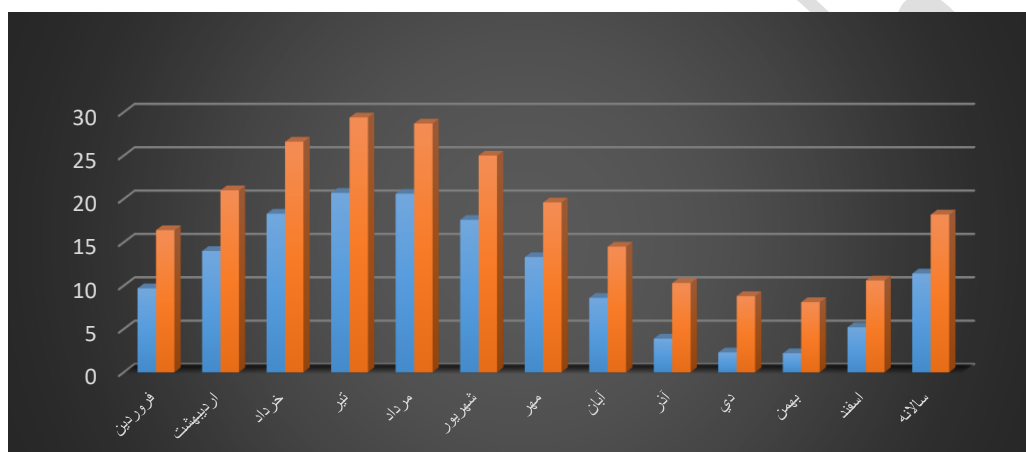
حریم آن قسمت از اراضی اطراف رودخانه، مسیل یا نهر طبیعی و احداثی یا شبکه های آبیاری و زهکشی است که بعنوان حق ارتفاق برای کمال انتفاع و حفاظت آنها لازم است و بلافاصله پس از بستر قرار دارد. با توجه به بررسی های انجام شده، این قاعده در محله مورد مطالعه به کار گرفته نشده است. که این امر، تهدیدی جدی برای سلامت و زیبایی شهر است.

پارامترهای اقلیمی :

دما:

فصل پائیز در شهر رشت و همچنین در منطقه مورد مطالعه از مرطوب ترین فصل هاست. به علت استقرار هوای استان گیلان در بین ارتفاعات البرز و دریای خزر و برخورداری استان از رژیم اقلیمی معتدل خزری، رطوبت هوا در سطح استان درحد بالایی قرار داشته و به این جهت عامل رطوبت موجب تعدیل درجه حرارت هوا در تابستان و زمستان، به ویژه در نواحی جلگه ای نزدیک به دریا میگردد و این امر از بالا رفتن درجه حرارت هوای محله در تابستان و افت شدید دمای آن در ماه های سرد سال جلوگیری می کند.

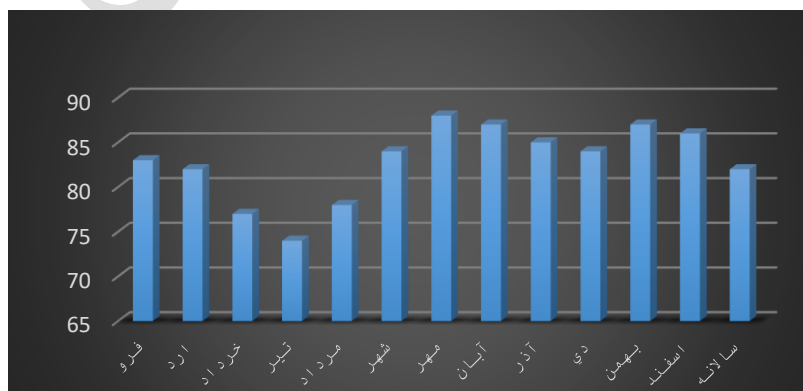
نمودار ۱-۵: میانگین حداقل و حداکثر دما در ماه های سال



رطوبت نسبی:

رطوبت نسبی معرف مقدار آب موجود در جو ، نسبت به مقدار آبی است که جو در همان شرایط قبول می کند، تا به اشباع برسد . این نسبت به درصد بیان می شود. شهر رشت با ۲۲ درصد رطوبت متوسط سالانه، جزو مرطوبترین شهرهای ایران است در نواحی شمالی شهر به دلیل نزدیکی به دریا و مرداب انزلی، میزان رطوبت بسیار بالاتر از محدوده های دیگر شهر است و اراضی واقع در جنوب شهر، که محله مورد مطالعه ما را در بر می گیرد، به دلیل دوری از دریا دارای رطوبت کمتری است و نسبت به سایر محدوده های شهری از اقلیم مناسب تری برخوردار است..

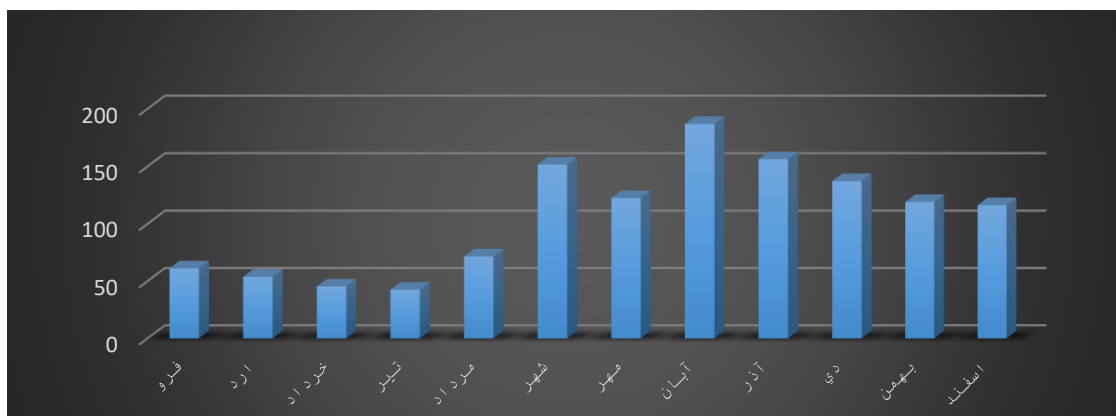
نمودار ۱-۶: میانگین رطوبت نسبی در ماه های سال



بارش:

در شهر رشت در فصل زمستان پرباران ترین ماه با ۱۲۷,۴ میلی متر بارندگی دی ماه است. در گذار از فصل زمستان به فصل بهار از مقدار بارندگی های این شهر به طور محسوس کاسته شده و با ورود به فصل تابستان ابتدا باز هم از مقدار ریزش های جوی کاسته می شود ولی پس از تیرماه به تدریج بر میزان بارندگی ها افزوده میگردد که در فصل پائیز، میزان بارندگی ها به حداکثر خود می رسد. که این آمار منطبق بر آمار بارش سایت مورد مطالعه است.

نمودار ۱- ۷: میانگین بارش در ماه های سال



مطالعات کالبدی

موقعیت منطقه:

محدوده مورد بررسی در قسمت جنوب شرقی شهر رشت واقع در استان گیلان قرار گرفته است. مساحت این محدوده در حدود ۱۵۲ هکتار بوده و جمعیت ساکن در آن ۱۵۰۹۰ نفر می باشد. ضلع غربی محدوده خیابان امام خمینی و ضلع شرقی آن خیابان امام علی است و همچنین قسمت شمالی حدفاصل فلکه ی هفت آذر تا توشیبا قسمت جنوبی آن از میدان گیل تا میدان امام حسین میباشد.

جدول سرانه های کاربری وضع موجود محله:

الگوهای پخشایش، توزیع و نحوه استقرار کاربری های مختلف در سطح شهر از مهمترین عواملی است که در فرآیند برنامه ریزی نیاز به بررسی و البته تحلیل دارد. چنانچه در طی فرآیند شناخت وضع موجود این مهم با سهل انگاری مواجه شود، مشکلات عدیده ای در ابعاد مختلف به شهر وارد می آید.

طرح شهرسازی ۳

جدول ۱-۴: وضع موجود کاربری ها

| شماره کاربری | نام کاربری | مساحت وضع موجود | درصد مساحت وضع موجود | سرانه وضع موجود | سرانه استاندارد |
|--------------|-----------------------|-----------------|----------------------|-----------------|-------------------|
| ۱ | مسکونی | ۵۰۹۲۷۰ | ۴۶,۴۳ | ۳۴ | سرانه ≤ ۲۵ |
| ۲ | تجاری | ۱۰۴۶۴۵ | ۹,۵۴ | ۷ | سرانه ≤ ۳ |
| ۳ | آموزشی | ۱۸۲۷ | ۰,۱۷ | ۰ | سرانه ≤ ۵ |
| ۴ | آموزشی حرفه ای و عالی | ۷۱۸ | ۰,۰۷ | ۰,۰۵ | |
| ۵ | مذهبی | ۲۱۴۰۷ | ۱,۹۵ | ۱ | سرانه $\leq ۰,۷۵$ |
| ۶ | فرهنگی | ۰ | ۰,۰۰ | ۰ | سرانه $\leq ۰,۷۵$ |
| ۷ | جهانگردی و پذیرایی | ۲۴۲ | ۰,۰۲ | ۰,۰۲ | سرانه $\leq ۱,۵$ |
| ۸ | درمانی | ۴۰۵ | ۰,۰۴ | ۰,۰۳ | سرانه ≤ ۲ |
| ۱۰ | ورزشی | ۳۹۴۵ | ۰,۳۶ | ۰,۲۶ | سرانه $\leq ۱,۱$ |
| ۱۱ | اداری | ۲۳۰۶۵۹ | ۲۱,۰۳ | ۱۵ | سرانه $\leq ۰,۷۵$ |
| ۱۲ | فضای سبز | ۵۹۵۱ | ۰,۵۴ | ۰,۳۹ | سرانه ≥ ۸ |
| ۱۵ | تاسیسات و شهری | ۶۷۲۱۲ | ۶,۱۳ | ۴ | سرانه $\leq ۱,۵$ |
| ۱۶ | حمل و نقل و انبار ها | ۱۸۱۵۶ | ۱,۶۶ | ۱ | سرانه ≤ ۲۰ |
| ۱۸ | مختلط | ۴۸۷۲۳ | ۴,۴۴ | ۳ | سرانه ≤ ۴ |
| ۱۹ | بایر | ۸۳۸۱۴ | ۷,۶۴ | ۶ | |

نمودار ۱-۸: درصد مساحت کاربری ها در وضع موجود



کاربری ها:

بیشترین درصد کاربری در محله مربوط به کاربری مسکونی می باشد. کمترین کاربری در این ناحیه مربوط به کاربری آموزشی، اداری و فضای سبز می باشد، همچنین در لبه منطقه مورد نظر شاهد کاربری تجاری هستیم.

نمودار ۱-۹: فراوانی کاربری ها بر اساس پارسل



تراکم ساختمانی:

تراکم که امروزه یکی از مسائل اصلی شهر های کشورمان می باشد به عنوان ابزاری در برنامه ریزی های شهری برای کنترل جمعیت ، نحوه توزیع خدمات و ... می باشد و همچنین در بحث طراحی بعد سوم شهرها بر روی مسائلی چون بلندمرتبه سازی یا خط آسمان خیابان ها تاثیر به سزایی دارد. اما در جدول ذیل که مربوط به تراکم ناحیه مورد بررسی است نکته قابل توجه وجود بیشترین تراکم در بازه ۶۰ تا ۱۲۰ بوده که خود نشان از تراکم پایین در محله می باشد.

جدول ۱-۵: دسته بندی قطعات براساس تراکم ساختمانی

نمودار ۱-۱۰: درصد فراوانی قطعات براساس تراکم ساختمانی



| تراکم ساختمانی | فراوانی قطعات | درصد فراوانی قطعات |
|----------------|---------------|--------------------|
| ۶۰ تا ۱۲۰ | ۸۰۱ | ۲۰,۶۳ |
| ۱۲۰ تا ۱۸۰ | ۱۵۸۱ | ۴۰,۷۲ |
| ۱۸۰ تا ۲۴۰ | ۵۲۳ | ۱۳,۴۷ |
| ۲۴۰ تا ۳۰۰ | ۵۱۲ | ۱۳,۱۹ |
| ۳۰۰ تا ۳۶۰ | ۸۴ | ۲,۱۶ |
| ۳۶۰ تا ۴۲۰ | ۲۸۸ | ۷,۴۲ |
| ۴۲۰ تا ۴۸۰ | ۸۴ | ۲,۱۶ |
| ۴۸۰ تا ۵۴۰ | ۱۰ | ۰,۲۶ |
| ۵۴۰ تا ۶۰۰ | ۱۰ | ۰,۲۶ |
| بیش از ۶۰۰ | ۱۰ | ۰,۲۶ |

اندازه و مساحت قطعات:

نتایج برداشت های میدانی در خصوص مساحت قطعات نشان می دهد که بیشترین فراوانی مربوط به مساحت های در بازه ۲۰۰ تا ۳۰۰ متر بوده که با توجه به کاربری غالب محدوده یعنی کاربری مسکونی نتیجه ای قابل پیش بینی است. میانگین مساحت قطعات ۲۷۹ متر مربع بوده و میانگین مساحت قطعات مسکونی نیز ۱۷۱ متر مربع می باشد.

نمودار ۱-۱۱: درصد فراوانی قطعات براساس مساحت



جدول ۱-۶: دسته بندی مساحت قطعات

| مساحت | فراوانی قطعات | درصد فراوانی قطعات |
|-------------|---------------|--------------------|
| ۰-۱۰۰ | ۹۶۰ | ۲۵ |
| ۱۰۰-۲۰۰ | ۱۹۲۰ | ۴۹ |
| ۲۰۰-۳۰۰ | ۶۷۸ | ۱۷ |
| ۳۰۰-۵۰۰ | ۲۱۷ | ۶ |
| ۵۰۰-۱۰۰۰ | ۶۱ | ۲ |
| بیش از ۱۰۰۰ | ۴۵ | ۱ |

تعداد طبقات :

بررسی ها و مشاهدات میدانی و برداشت های کالبدی انجام شده از منطقه مورد بررسی نشان می دهد که با توجه به قدیمی بودن محله و همچنین ساختمان ها اکثر بناها ویلایی و ۱ طبقه هستند طبق آمار ۴۷ درصد از ساختمان ها ۱ طبقه و تنها ۳ درصد از ساختمان ها بالای ۴ طبقه هستند که جز ساختمان های نوساز محسوب می شوند.

جدول ۱-۷: دسته بندی قطعات براساس طبقات

| تعداد طبقات | فراوانی قطعات | درصد فراوانی قطعات |
|---------------|---------------|--------------------|
| ۰ | ۲۹۶ | ۷,۶۳ |
| ۱ | ۱۸۴۲ | ۴۷,۴۶ |
| ۲ | ۹۸۰ | ۲۵,۲۵ |
| ۳ | ۳۴۵ | ۸,۸۹ |
| ۴ | ۳۳۳ | ۸,۵۸ |
| ۵ | ۷۹ | ۲,۰۴ |
| بیش از ۵ طبقه | ۶ | ۰,۱۵ |
| جمع | ۳۸۸۱ | ۱۰۰,۰۰ |

نمودار ۱-۱۲: درصد فراوانی قطعات براساس طبقات

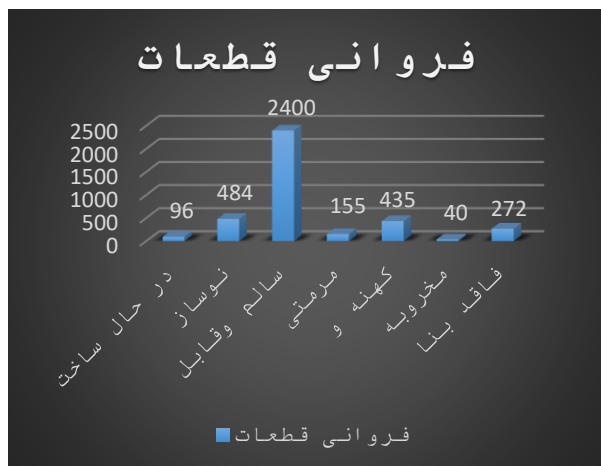


کیفیت ابنیه:

با توجه به برداشت ها و جدول ۶۱ درصد از ابنیه دارای کیفیت سالم و قابل نگه داری ۱۱ درصد کهنه و فرسوده ۱۲ درصد نوساز و درصد کمی در حال ساخت و مخروبه می باشند.

جدول ۸-۱: دسته بندی قطعات براساس کیفیت بنا

نمودار ۱-۱۳ درصد فراوانی قطعات براساس کیفیت بنا



| کیفیت ابنیه | فروانی قطعات | درصد فراوانی قطعات |
|---------------------|--------------|--------------------|
| در حال ساخت | ۹۶ | ۲,۴۷ |
| نوساز | ۴۸۴ | ۱۲,۴۷ |
| سالم و قابل نگهداری | ۲۴۰۰ | ۶۱,۸۲ |
| مرمتی | ۱۵۵ | ۳,۹۹ |
| کهنه و فرسوده | ۴۳۵ | ۱۱,۲۱ |
| مخروبه | ۴۰ | ۱,۰۳ |
| فاقد بنا | ۲۷۲ | ۷,۰۱ |

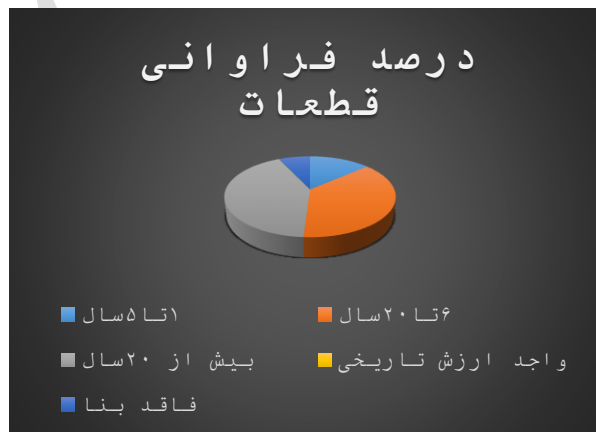
قدمت ابنیه:

در این قسمت از تحلیل بخش کالبدی منطقه به بررسی وضعیت قدمت و عمر ابنیه می پردازیم. همانطور که دیده می شود پنج دسته بندی در این قسمت برای تفکیک ساختمان ها به کار گرفته شده اند. با توجه به جدول اکثر ساختمان ها قدیمی و دارای قدمت بیش از ۲۰ سال و درصد قابل توجهی هم دارای قدمت ۶ تا ۲۰ سال هستند و تعداد کمی از قطعات نوساز میباشند

نمودار ۱-۱۴: درصد فراوانی قطعات براساس قدمت بنا

جدول ۹-۱: دسته بندی قطعات براساس قدمت بنا

| قدمت | فراوانی قطعات | درصد فراوانی قطعات |
|------------------|---------------|--------------------|
| ۱ تا ۵ سال | ۵۲۹ | ۱۳,۶۳ |
| ۶ تا ۲۰ سال | ۱۴۵۱ | ۳۷,۳۸ |
| بیش از ۲۰ سال | ۱۶۱۹ | ۴۱,۷۱ |
| واجد ارزش تاریخی | ۵ | ۰,۱۳ |
| فاقد بنا | ۲۷۸ | ۷,۱۶ |



نمای ابنیه:

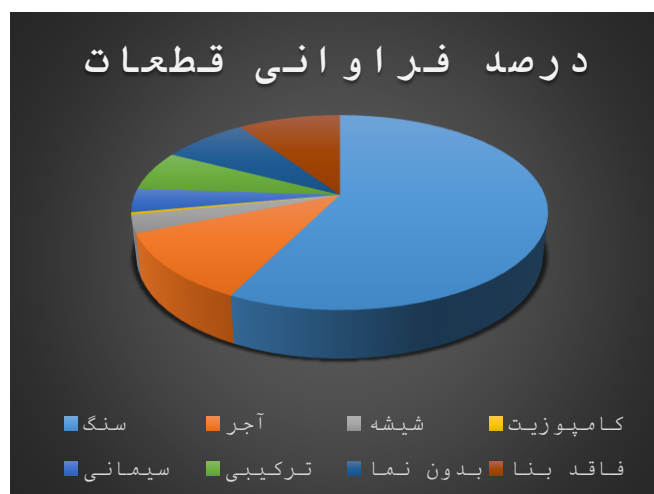
عوامل مختلفی مثل اقلیم، موقعیت جغرافیایی، شرایط اقتصادی، ضوابط طرح شهری و... در انتخاب نوع مصالح نما دخیل می باشد. در محله به دلیل کاربری غالب مسکونی، درصد بالای از ابنیه از سنگ و سیمان که برای ساختمان های مسکونی مناسب و متداول می باشد بهره گرفته اند و به دلیل قدیمی بودن ساختمان ها درصد بسیار کمی از آنها دارای نمای شیشه یا کامپوزیت هستند

طرح شهرسازی ۳

نمودار ۱- ۱۵ درصد فراوانی قطعات براساس نما

جدول ۱- ۱۰: دسته بندی قطعات براساس نما

| نما | فراوانی قطعات | درصد فراوانی قطعات |
|----------|------------------|-----------------------|
| سنگ | ۱۶۵۳ | ۴۲,۵۸ |
| آجر | ۳۳۰ | ۸,۵۰ |
| شیشه | ۸۵ | ۲,۱۹ |
| کامپوزیت | ۱۱ | ۰,۲۸ |
| سیمانی | ۱۱۳ | ۲,۹۱ |
| ترکیبی | ۱۹۰ | ۴,۸۹ |
| بدون نما | ۲۲۸ | ۵,۸۷ |
| فاقد بنا | ۲۷۲ | ۷,۰۱ |



مصالح سقف:

عامل سقف نیز در معماری شمال کشور، باتوجه به استفاده از مصالح محلی، که به تبع آن اشکال خاصی نیز ایجاد شده، از اهمیت خاصی برخوردار است. همانند پوشش های گوناگونی از قبیل کالی پوش، سفالی، شیروانی و یا ورقه های نازک چوب. در بناهایی که سقف آنها شیروانی می باشد به دلیل گرم شدن زیر سقف از روزه هایی جهت عبور هوا استفاده می شود که خود در تغییر شکل سقف ها، عاملی تعیین کننده می باشد. در ناحیه مورد بررسی به دلیل آب و هوا اکثر سقف های ساختمان ها حلبی هستند و بخش بسیار اندکی به ایزوگام و بتن اختصاص دارد.

نمودار ۱- ۱۶: درصد فراوانی قطعات براساس نوع مصالح سقف

جدول ۱- ۱۱: دسته بندی قطعات براساس نوع مصالح سقف

| نوع سقف | فراوانی قطعات | درصد فراوانی قطعات |
|----------|------------------|-----------------------|
| حلب | ۳۱۷۸ | ۸۱,۸۷ |
| ایرانت | ۴۰۱ | ۱۰,۳۳ |
| ایزوگام | ۷ | ۰,۱۸ |
| بتن | ۱ | ۰,۰۳ |
| سایر | ۹ | ۰,۲۳ |
| فاقد سقف | ۲۸۶ | ۷,۳۷ |



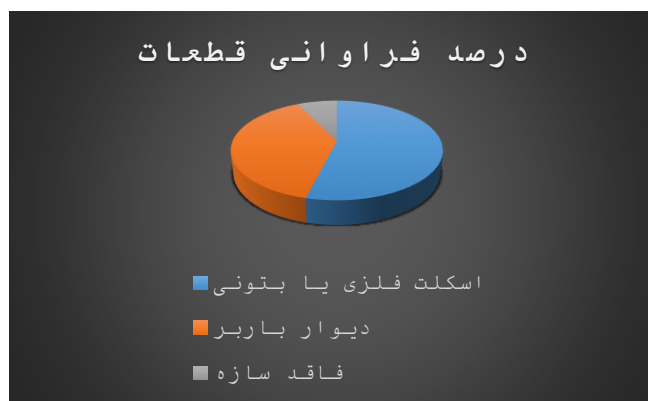
تکنولوژی ساخت:

در کشور ما ایران امروزه اکثریت ساختمان ها با روش اسکلت فلزی یا بتنی احداث می شوند و در صد اندک ابنیه موجود که با روش های قدیمی مثل دیوار باربر ساخته شده اند، قدمتی چندین ساله دارند. با توجه به برداشت های انجام شده در محله چیزی حدود ۵۴٪ از کل ابنیه برداشت شده دارای اسکلت فلزی یا بتونی می باشند و حدود ۳۹٪ از ساختمان ها به روش سنتی شکل گرفته اند.

نمودار ۱- ۱۷: درصد فراوانی قطعات براساس نوع سازه بنا

جدول ۱- ۱۲: دسته بندی قطعات براساس نوع سازه بنا

| نوع سازه | فراوانی قطعات | درصد فراوانی قطعات |
|------------------------|------------------|-----------------------|
| اسکلت فلزی یا بتونی | ۲۰۹۴ | ۵۳,۹۴ |
| دیوار باربر | ۱۵۱۱ | ۳۸,۹۲ |
| فاقد سازه | ۲۷۷ | ۷,۱۴ |



سلسله مراتب راه ها

شبکه معابر این محدوده شامل شبکه های ۱- شریانی درجه یک اصلی ۲- شریانی درجه دو اصلی ۳- جمع کننده و پخش کننده اصلی ۴- جمع کننده و پخش کننده فرعی می باشد.

در راه های شریانی درجه ۱ ، جابجایی تنها نقش اصلی است و نقشهای دسترسی و اجتماعی به نفع آنها تنظیم می شوند.
در راه های شریانی درجه ۲ ، نقشهای جابجایی و دسترسی هر دو اصلی است و نقش اجتماعی راه به نفع این دو نقش تنظیم می شود.

در خیابان های محلی ، هر سه نقش جابجایی ، دسترسی و اجتماعی اصلی اند و به آنها توجه یکسان می شود. از آنجا که بطور طبیعی غلبه با وسایل نقلیه موتوری است، رعایت نقش اجتماعی ایجاد می کند که سرعت و حجم ترافیک موتوری به شدت تحت نظر گرفته شود.

بزرگراه امام علی ، بلوار پایانه و خیابان امام خمینی شریانی درجه یک ، بلوار مدرس شریانی درجه دو، و خیابان های عاشوری، خوش انس، جعفری مذهب و رسالت نمونه هایی از جمع و پخش کننده اصلی هستند.

شعاع عملکردی:

هر یک از کاربری های موجود در سطح شهر دارای شعاع عملکردی خاصی می باشند که با توجه به نوع کاربریشان ، مترای عملکرد آنها متفاوت است. بعضی از کاربری ها مثل مهدکودک ، کتابخانه کودک ، زمین بازی کودکان و ... دارای شعاع عملکرد ۲۰۰ تا ۲۵۰ متر می باشند. تعدادی دیگر از کاربری ها مثل خرده فروشی، دبستان، خدماتی و ... دارای شعاع عملکردی ۵۰۰ متر می باشند. تعدادی دیگر از کاربری ها هم وجود دارند که فراتر از سطح محله هستند مثل دبیرستان ، سینما ، فضاهای ورزشی و... که شعاع عملکردیشان تا ۲۰۰۰ متر است. تعدادی از این کاربری ها نیز در سطح محله مورد مطالعه به چشم میخورد.

در ذیل نقشه ی شعاع عملکرد مراکز آموزش عالی و دبیرستان ها ، مراکز آموزشی (دبستان و مهد کودک) ، مراکز درمانی و مراکز ورزشی مشاهده می شود.

| کاربری | | شعاع دسترسی |
|--------------|--------------------------------|---|
| مراکز آموزشی | مراکز آموزش عالی و دبیرستان ها | حداقل ۱۲۰۰ و حداکثر ۲۰۰۰ متر |
| | دبستان | حداقل ۴۰۰ و حداکثر ۸۰۰ متر |
| | مهد کودک | حداکثر فاصله تا محلات مسکونی زیر پوشش ۵۰۰ متر |
| | مراکز درمانی | فاصله تا محلات مسکونی زیر پوشش ۶۵۰-۷۵۰ متر |
| | مراکز ورزشی | ۱۰۰۰ متر |

شناخت سیمای شهر:

سیما و منظر از دیگر مسائل مهمی است که می بایست در امور کالبدی هر شهر و بافت سازمان شهری آن مورد توجه و بررسی قرار بگیرد. البته سیما و منظر به طور کلی بر شکل و جنبه های ظاهری و عوامل زیبایی شناختی و آنچه که به طور مستقیم یا غیر مستقیم در معرض دید قرار می گیرد دلالت می کند. سیما به طور خاص به تصویری که از یک شئی یا مکان یا به طور کلی چیزی است که در ذهن به طور خاص ماندگار می شود و منظر آن چیزی است که صرفا دیده می شود و نه چیزی بیشتر.

راه:

راه عاملی است که با استفاده از آن حرکت بالفعل یا بالقوه میسر می شود مانند خیابان ، پیاده رو ، جاده ، خطوط حرکت تراموا و... . از دید بسیاری از شهروندان راه عامل اصلی تصویر ذهنی می باشد
خیابان امام خمینی ، خیابان امام علی، بلوار پایانه، بلوار مدرس و پیاده رو هایشان و کمربندی و خیابان پایانه جزو راه های محدوده هستند.



عکس ۱- ۱۱: خیابان امام خمینی

لبه:

لبه عاملی خطی است که به دیده ناظر با راه تفاوت دارد. مرز بین دو قسمت پیوسته شهر و شکافی میان آن دو قسمت می‌باشد. در محدوده مورد مطالعه می‌توان از رودخانه ی زرجوب به عنوان یک لبه ی طبیعی نام برد. متأسفانه چیزی که هم اکنون شاهد آن هستیم، عدم توجه و رسیدگی به این نعمت طبیعی است که اوضاع آن روز به روز در حال وخیم تر شدن و ایجاد آلودگی برای مردم شهر و به ویژه ساکنین مجاور آن است.

از دیگر لبه های قابل ذکر در محدوده لبه ی تجاری خیابان امام خمینی می‌باشد.



عکس ۱-۱۳: لبه ی تجاری خیابان امام خمینی



عکس ۱-۱۲: لبه ی رودخانه ی زرجوب

گره:

نقاط حساسی در شهر هستند که ناظر می‌تواند به درون آن‌ها وارد شود و کانون‌هایی که مبدا و مقصد حرکت او را به وجود می‌آورند. ممکن است که صرفاً محل تقاطع دو خیابان یا دو جاده باشند، جایی که مسیر حمل و نقل تغییر می‌کند، نقطه‌ای که چند راه به یکدیگر می‌رسند.

میدان توشیبا نه تنها به دلیل عملکرد تقاطعی خیابان‌های منتهی به آن و فلکه‌ای بودن این میدان می‌تواند یک گره باشد بلکه به دلیل همجواری مسجد مصلی با آن که محل تجمع افراد برای انجام فرایض و مراسم دینی نیز می‌تواند یک گره ی مهم در محدوده باشد. فلکه‌ی نیروی دریایی، فلکه‌ی امام علی و سه راه با هنر از دیگر گره‌های محدوده اند.



عکس ۱-۱۵: میدان توشیبا



عکس ۱-۱۴: میدان گیل

محله:

محله ها قسمت هایی از شهر هستند که اندازه آن ها بزرگ یا حداقل متوسط باشد. محله باید واجد دو بعد باشد تا ناظر احساس کند وارد آن شده است، اجزای آن ها به دلیل خصوصیات مشترکی که دارند کاملاً شناسایی شود و دیگر اینکه همواره بتوان سیمای آن ها را از داخل آن ها تمیز داد.

در حد فاصل بین مصلی تا انتهای شهرک عباسپور بافت منظمی مشاهده می شود که کاملاً با حد فاصل بعد از شهرک عباسپور تا رودخانه که بافت ارگانیک و نامنظم است از نظر بصری قابل تمایز است و همچنین از حد فاصل رودخانه تا فلکه گیل مجدداً بافت منظمی دیده می شود.

در امتداد بزرگراه امام علی نیز بافت ارگانیک و بی نظمی وجود دارد که در امتداد بافت ارگانیک حد فاصل بین شهرک عباسپور و رودخانه است.

نشانه:

نمادها و نشانه های شهری وجهی از سیمای شهری هستند که می توانند مفاهیم و تجربیات محیطی را در محور تجسم بصری به مردم منتقل نمایند. معمولاً اشیائی که ظاهر مشخص دارند مثل ساختمان ها ، علائم مختلف و یا حتی یک کوه هم می تواند یک نشانه خاص باشد، البته نشانه ها در سطح شهر می تواند برای اشخاص مختلف متفاوت باشد.

مصلی در محدوده مورد مطالعه که به عنوان یک نماد بارز عمل می کند باعث شاخص بودن این محدوده در شهر گشته همچنین مرکز تجاری آدینه که در حال ساخت است.

مسجد امام جواد(ع)، مدرسه ۲۲ بهمن واقع در خیابان عاشوری جزو نماد های منطقه هستند.

ترمینال، آتش نشانی ، پمپ بنزین از نماد های منطقه می باشند.

از نماد های دیگر می توان به انبار نفت ، اداره ی آب و برق ، شهرک عباسپور و و فلکه ی نیروی دریایی اشاره کرد.



عکس ۱- ۱۷: پایانه ی مسافربری گیل



عکس ۱- ۱۶: مصلای رشت

استراتژی توسعه شهری (CDS)

مقدمه

CDS برنامه‌ای است با ماهیت راهبردی که همزمان بر تهیه و اجرای سند تاکید داشته و تدوین آن بر پایه چشم‌اندازسازی مشارکتی صورت می‌گیرد. ۵ ویژگی مشخص برای CDS می‌توان تعریف کرد:

۱. فرآیند CDS توسط شهر انجام شده و نتیجه و محصول آن نیز شهر را دربرمیگیرد نه حکومت، سازمان مالی بین‌المللی یا مشاوران را.

۲. CDS یک چشم‌انداز بلندمدت را در برمی‌گیرد اما با یک سری طرح‌های اجرایی کوتاه‌مدت انجام می‌شود.

۳. یک مشارکت معنی‌دار از طرف بهره‌وران در فرآیند وجود دارد و بنابراین در نتیجه فرآیند درگیر هستند.

۴. نتیجه CDS استراتژیک و دارای جنبه‌های گوناگون می‌باشد. بنابراین تحت سلطه یک موضوع فردی نبوده و مانند طرح‌های جامع ثابت و ایستا نمی‌باشد.

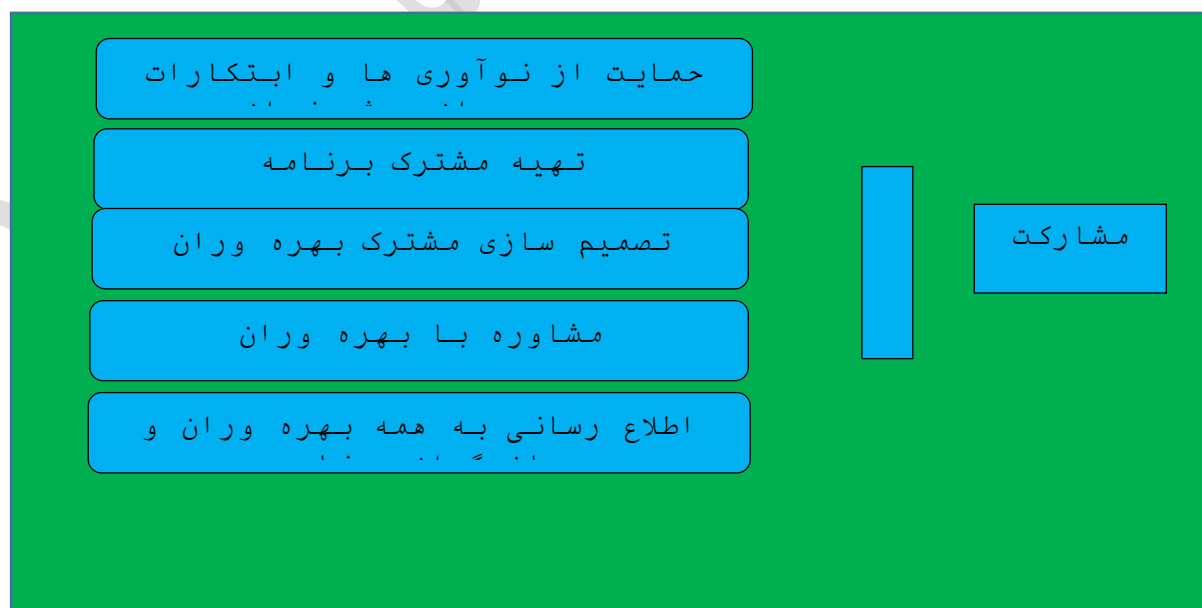
۵. فرآیند CDS به ابداع روشهای جدیدی از تفکر درباره توسعه شهر و پایداری آن منجر می‌شود.

سخن شهرسازان بزرگ:

"شهرسازان باید پشتگرمی به بحث انتزاعی و فرمول‌هایی را که امروزه به نظرشان درست و چاره‌ساز می‌آیند، کنار گذاشته و به صحنه‌ها و رویدادهای واقعی زندگی روزانه توجه کنند."

* ... جین جیکوبز ... *

نمودار ۲-۱: سطوح مشارکت



روند کار

برای اجرای CDS گام هایی برداشته می شود که می توان آنها را به شرح زیر بیان کرد.

جدول ۲-۱: فرآیند تهیه CDS

| فراهم آوردن مقدمات طرح | شناسایی شرکت کنندگان در فرایند CDS و مشخص کردن اعضای گروه |
|------------------------|--|
| | تعریف اهداف و نتایج کار |
| | شناسایی بهره وران (شهرداری، بخش خصوصی، جامعه شهری، تهیه کنندگان خدمات و...) |
| | ایجاد نظام مدیریتی CDS و سیستم گزارش دهی |
| | آماده کردن برنامه کار |
| | جمع آوری اطلاعات و داده برای تهیه نیمرخ شهر |
| | تهیه گزارشات موضوعی و یا بخشی |
| | توسعه اقتصادی محلی |
| | کاهش فقر، مسکن و تضمین اجتماعی |
| | تجزیه شرایط زیست محیطی و محدودیت های جغرافیایی |
| | پوشش زیرساخت ها، حمل و نقل شهری و ارائه خدمات |
| | مدیریت و حکم روایی شهری |
| | مالیه شهری و منابع |
| | تعریف چشم انداز و انتظارات (اهداف، پیش بینی ها و شکاف ها) |
| | تهیه گزارش وضع موجود شهر و شناسایی نقاط مساله دار شهر |
| | شناسایی نقاط ضعف، قوت، فرصت ها و تهدید ها برای منطقه |
| | تعریف دورنما (Vision) و ماموریت (Mission) و حمایت اهداف و مقصودها |
| | توسعه و ارزش گذاری استراتژی ها برای هر موضوع |
| | دورنما |
| | اهداف |
| | دخالت (تغییرات سیاسی، برنامه ها و پروژه ها) |
| | بررسی و ارزیابی استراتژی های مربوط به شهر |
| | آماده کردن طرح های اجرایی برای هر استراتژی انتخابی با برنامه ها و پروژه های اصلی |
| | تهیه گزارش استراتژی توسعه شهری |
| | ایجاد نظام و مکانیزم نظارت |
| | ایجاد سیستمی برای ارزیابی، دستیابی به چشم انداز ها و استراتژی ها |
| اجرا، نظارت | تعریف مکانیزم بازخورد |

جمع آوری اطلاعات:

در گام نخست در فرآیند CDS به جمع آوری اطلاعات و نظر مردم در مورد محله پرداخته شد. این کار به کمک اخذ ۲۰۰ پرسشنامه از ساکنین محل در سه خوشه ی ضعیف ، متوسط و قوی بر اساس کیفیت فضایی و قدرت معیشت آنان انجام شد. به کمک این پرسشنامه ها دیدگاه مردم درمورد نیاز ها و مشکلاتشان در محل مشخص شد که در زیر به ترتیب در سه خوشه یاد شده بیان می شود.

خوشه ضعیف:

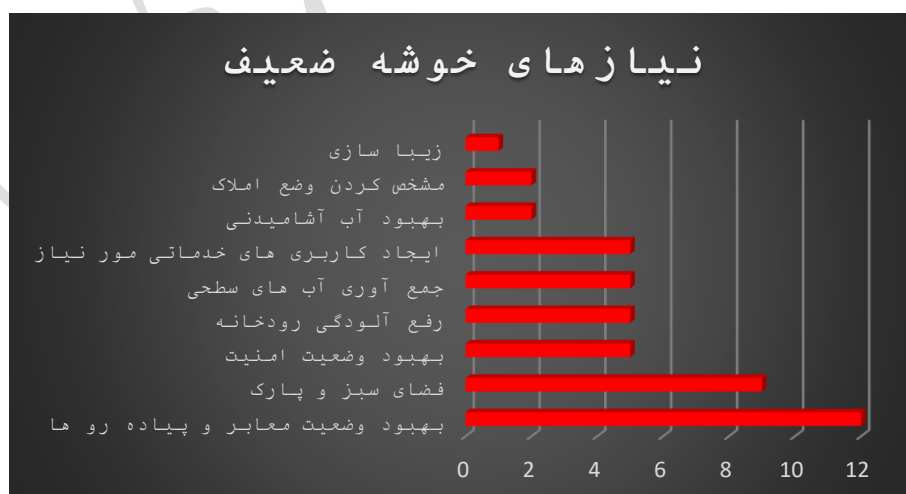
محدوده ی ضعیف در شکلی که در پیوست مشاهده خواهد شد با رنگ قرمز مشخص شده است. در محدوده ی ضعیف ۳۶ پرسشنامه پر شد که نتایج حاصل از آن در دو بخش مشکلات و نیاز ها به شرح زیر است.

مسائل و مشکلاتی که ساکنان در این محل با آن مواجه بودند و نیازهای آنان در نمودارهای زیر قابل مشاهده است.

نمودار ۲-۲: مشکلات خوشه ضعیف



نمودار ۳-۲: نیازهای خوشه ضعیف

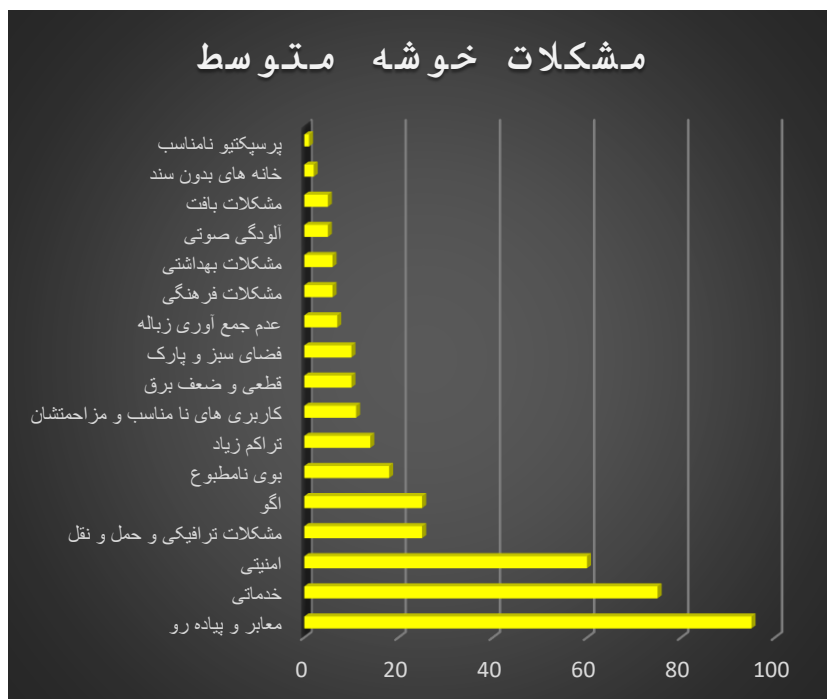


خوشه متوسط:

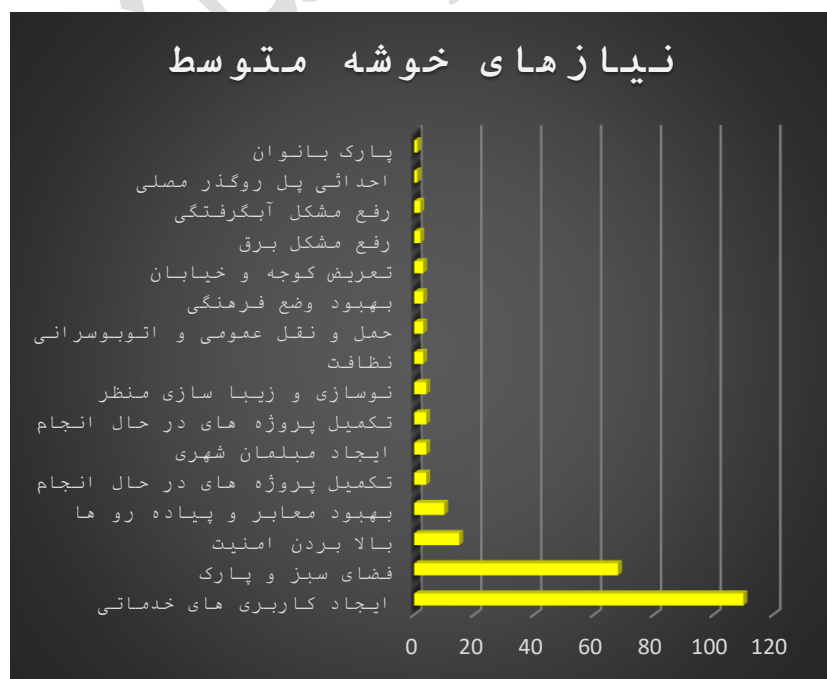
محدوده ی متوسط در شکلی که در پیوست مشاهده خواهد شد با رنگ زرد مشخص شده است. در محدوده ی متوسط ۱۴۰ پرسشنامه پر شد که نتایج حاصل از آن در دو بخش مشکلات و نیازها به شرح زیر است.

مسائلی که ساکنان در این محل با آن مواجه بودند و نیازهای آنان در نمودارهای زیر قابل مشاهده است.

نمودار ۲-۴: مشکلات خوشه متوسط



نمودار ۲-۵: نیازهای خوشه متوسط

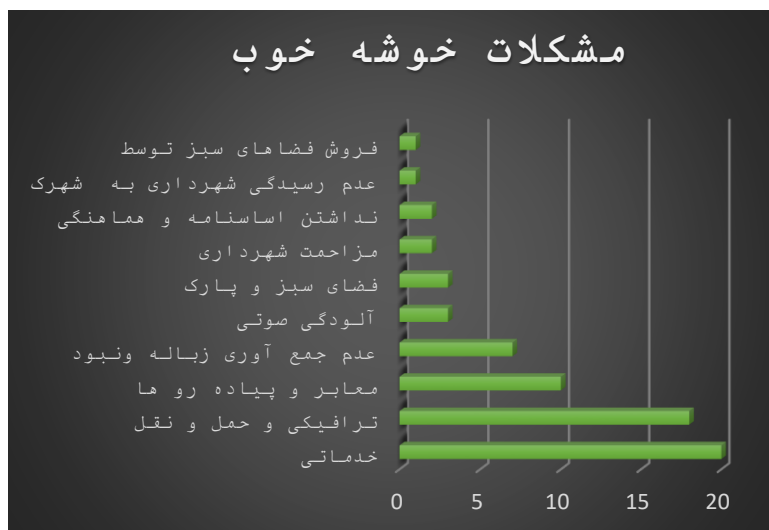


خوشه خوب:

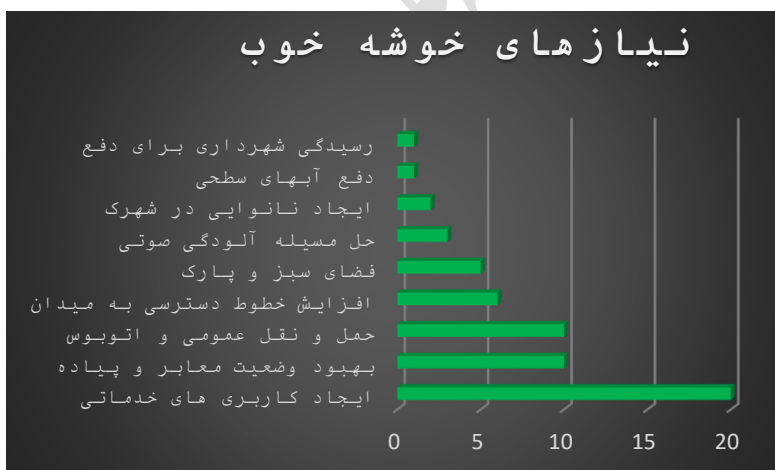
محدوده ی خوب در شکلی که در پیوست مشاهده خواهد شد با رنگ سبز مشخص شده است. در محدوده ی خوشه خوب ۲۴ پرسشنامه پر شد که نتایج حاصل از آن در دو بخش مشکلات و نیاز ها به شرح زیر است.

مسائل که ساکنان در این محل با آن مواجه بودند و نیاز های آنان در نمودارهای زیر قابل مشاهده است.

نمودار ۲-۶: مشکلات خوشه خوب



نمودار ۲-۷: نیازهای خوشه خوب



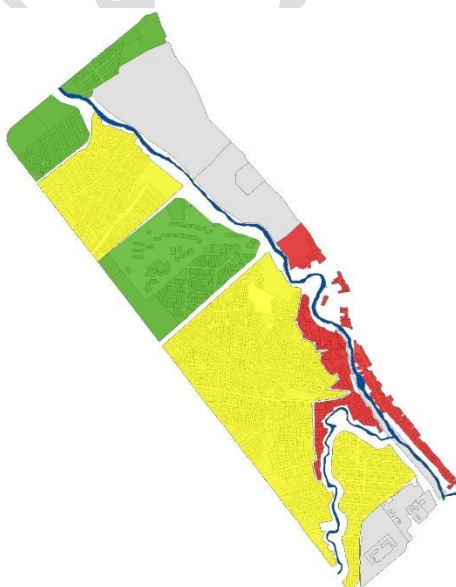
طرح شهرسازی ۳

در جدول ذیل اولویت بندی مسائل و مشکلات ساکنین در سه خوشه ضعیف ، متوسط و خوب مشاهده می شود.

جدول ۲-۲: اولویت بندی مشکلات و نیازها

| اولویت بندی مشکلات | معايير و پياده رو | خدماتي | امنيتي | فضای سبز و پارک | بوی نامطبوع |
|--------------------|------------------------------|------------------------|-------------------|---------------------------|---------------------|
| اولویت بندی نیازها | بهبود وضعیت معابر و پیاده رو | فضای سبز و پارک | بهبود وضع امنیت | رفع آلودگی رودخانه | ایجاد کاربری خدماتی |
| اولویت بندی مشکلات | معايير و پياده رو | خدماتي | امنيتي | مشکلات ترافیک و حمل و نقل | اگو |
| اولویت بندی نیازها | ایجاد کاربری خدماتی | فضای سبز و پارک | بهبود وضع امنیت | بهبود معابر و پیاده رو | نوسازی و زیباسازی |
| اولویت بندی مشکلات | خدماتي | ترافیک و حمل و نقل | معايير و پياده رو | عدم جمع آوری زباله | آلودگی صوتی |
| اولویت بندی نیازها | ایجاد کاربری خدماتی | بهبود معابر و پیاده رو | حمل و نقل عمومی | افزایش خطوط دسترسی | فضای سبز و پارک |

عکس ذیل حدود محدوده ی هریک از خوشه های ضعیف ، متوسط و خوب را به ترتیب با رنگ های قرمز ، زرد و سبز نشان می دهد .



عکس ۲-۱: محدوده خوشه خوب

چشم انداز ۱۴۱۴ و اهداف کلان

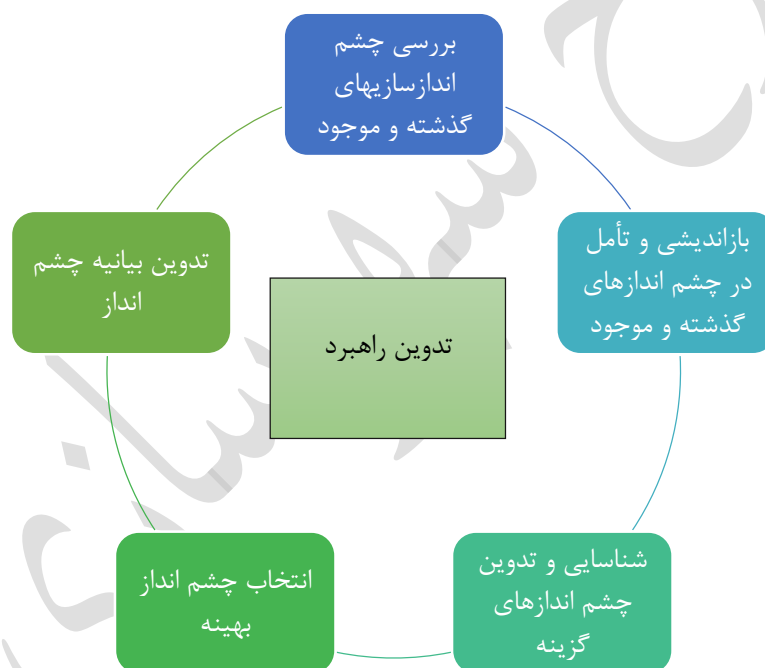
در تهیه سند CDS چشم اندازسازی قلب فرآیند را تشکیل می دهد. چشم انداز یک سفر ذهنی از دانسته ها به ندانسته هاست، ایجاد یک تصویر از آینده براساس حقایق موجود، رویاها، امیدها خطرات و فرصت ها است. به عبارت دیگر چشم اندازسازی فرآیندی است درباره آینده تصویری که یک جامعه می خواهد و سپس طرحی برای اینکه چگونه باید به آن برسد. چشم انداز آینده یک شهر باید چشم اندازی مشارکتی باشد. معنی آن این است چشم انداز باید به صورت متقابل درک شده و به وسیله بهره وران مختلف شهری حمایت شود. بنابراین چشم اندازسازی دو پایه اصلی و ضروری دارد

۱. اتکاء چشم اندازسازی بر سنجش جامع وضعیت ۲. مشارکتی بودن

فرایند چشم اندازسازی از پنج مرحله تشکیل می شود:

۱. بررسی چشم اندازسازی های گذشته و موجود ۲. بازاندیشی و نقد ۳. شناسایی و تدوین چشم اندازهای گزینه ۴. انتخاب چشم انداز بهینه ۵. تدوین بیانیه چشم انداز.

نمودار ۲-۸: فرآیند چشم اندازسازی



با توجه به محدوده مورد مطالعه و بررسی هایی که انجام شده برای آن چشم انداز های زیر تعریف می شود:

- همسایگان به هم یاری رسانند و در اهداف مشترک به هم کمک کنند.
- افراد از جرم و جنایت در امان بمانند و میزان امنیت محیطی بالا برود.
- همه افراد به مسکن مناسب ، سلامت، آموزش ، محیط تفریحی و پارک و منابع کافی برای خوب زیستن دسترسی یابند.

- محیطی تمیز و آرام در جهت افزایش شادی و نشاط مردم
- ایجاد مشارکت عمومی و تقویت بنیان های اجتماعی در سطح محله

همچنین با توجه به چشم انداز بیان شده اهداف کلان آن به شرح زیر است.

طرح شهرسازی ۳

- بهبود اقتصاد محله
- استفاده از ظرفیت ها و نظرات مردم در حل مسائل توسعه و محیط زیست شهری .
- بالا بردن سطح امنیت در محله و حضور بیشتر مردم در آن
- حفظ یکپارچگی محیط زیست شهری از طریق نظارت دقیق با بازسازی محیط، کاهش زباله و لایروبی رودخانه .
- ایجاد پارک ، محیط ورزشی و فرهنگی و فضای سبز برای اوقات فراغت، استراحت مردم و تقویت روحیه جمعی
- تقویت سیستم حمل و نقل با اقداماتی از جمله تقویت سیستم حمل و نقل عمومی و اصلاح معابر

جدول ۲-۳: سلسله مراتب معیارها و زیر معیارهای استراتژی توسعه ی شهری

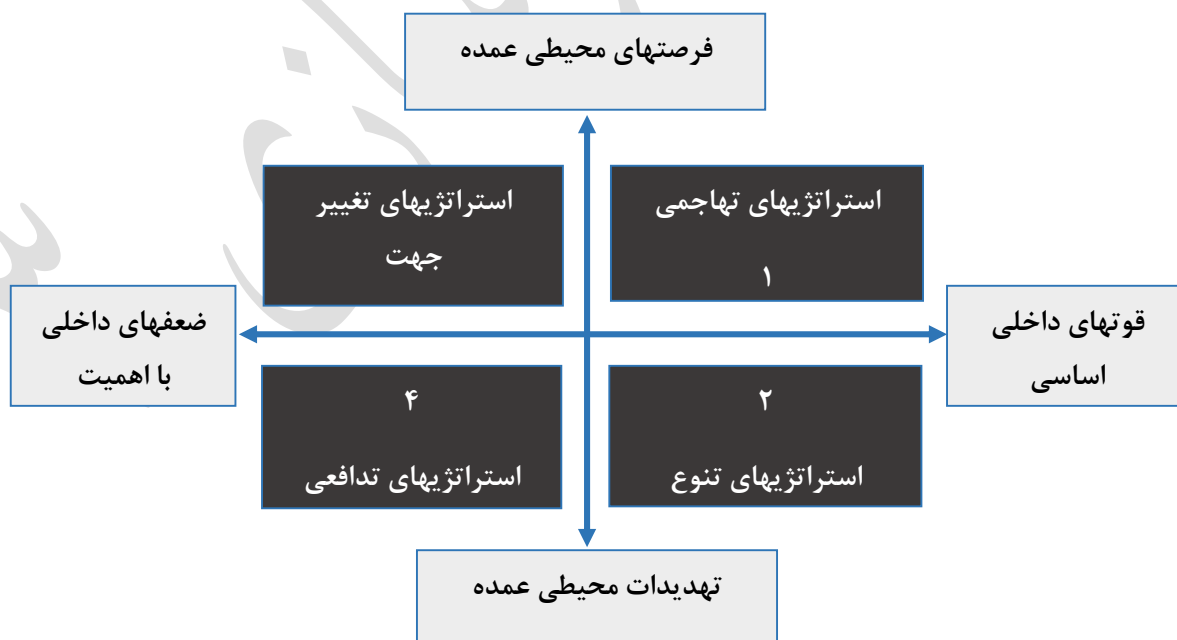
| | | |
|----------------------------|--------------------------|---|
| استراتژی توسعه پایدار شهری | سامان دهی کالبدی و فضایی | ۱. شهر فشرده ۲. ساماندهی اسکان غیررسمی ۳. نوسازی بافت های فرسوده ۴. بهسازی بافت های تاریخی ۵. عدالت فضایی ۶. طراحی و مبلمان شهری |
| | اقتصاد شهری پویا | ۱. درآمد پایدار ۲. توسعه توریسم ۳. جذب سرمایه ی خارجی ۴. اقتصاد خلاق ۵. کسب و کار آسان ۶. کاهش هزینه های شهر |
| | زیست پذیری اجتماعات شهری | ۱. شهرسازی فراگیر ۲. توانمندسازی فقرا ۳. افزایش رفاه اجتماعی ۴. شهر سالم و بهداشتی ۵. ارتقای حقوق شهروندی ۶. افزایش تعاملات اجتماعی |
| | دسترسی پایدار | ۱. ساماندهی حمل و نقل عمومی ۲. کاهش ترافیک ۳. بسترسازی پیاده و دوچرخ ۴. هماهنگی کاربری ها با حمل و نقل ۵. شهر الکترونیک |
| | محیط زیست | ۱. توسعه فضای سبز ۲. کاهش آلودگی هوا ۳. بهینه سازی مصرف انرژی ۴. انتقال صنایع آلاینده ۵. ساماندهی فاضلاب شهری ۶. بازیافت بهینه ی زباله |
| | حکمروایی خوب | ۱. کارایی ۲. عدالت ۳. مشارکت ۴. پاسخ گوایی ۵. امنیت ۶. قانونمندی |

شناخت و تحلیل محیط داخلی / خارجی (swot):

مجموعه فعالیتهای سازمان در بستر دو محیط داخلی و خارجی آن انجام می شود . شناخت صحیح عوامل تاثیرگذار محیط ، تیم برنامه ریزی را در یافتن راهبردهایی که شرکت را متحول سازد کمک خواهد کرد . معمولا شرایطی که بر سازمان احاطه داشته و بر آن تاثیر می گذارد از نظر نحوه تاثیر گذاری به دو دسته تقسیم می شوند :

- آنهایی که بطور مستقیم و از درون سازمان تاثیر دارند .
 - آنهایی که در سطح کلان و از بیرون سازمان اثر می گذارند .
- شناسایی و تجزیه و تحلیل هر یک از عوامل داخلی و خارجی سازمان منجر به تهیه فهرست نقاط قوت و ضعف (ناشی از تجزیه و تحلیل عوامل داخلی سازمان) و فرصتها و تهدیدها (ناشی از تجزیه و تحلیل عوامل خارجی سازمان) خواهد شد .
- نقطه قوت (S) : موردی است که سازمان در صورت انجام یا داشتن آن از امتیاز مثبت و توانایی قابل ملاحظه ای برخوردار خواهد شد .
- نقطه ضعف (W) : موردی است که سازمان در صورت انجام یا داشتن آن از امتیاز منفی و عدم توانایی برخوردار خواهد شد .
- فرصت (O) : پتانسیل نهفته ای است که بهره گیری از آن سازمان را در جهت مثبت رشد خواهد داد و استفاده از آن مزایای قابل ملاحظه ای برای سازمان خواهد داشت . عبارت دیگر منفعت بالقوه ای است که عوامل بالفعل شدنش هنوز بوجود نیامده است .
- تهدید (T) : برعکس فرصت ، عاملی است که مانع حرکت ، رشد و بالندگی سازمان می شود . عبارت دیگر ضرر بالقوه ای است که عوامل بالفعل شدنش هنوز به وجود نیامده است

نمودار ۲-۹: روند شکلگیری راهبردها از سوات



در محدوده مورد مطالعه سه جدول SWOT در بخش های اجتماعی و اقتصادی ، زیست محیطی و کالبدی تهیه شد. سپس در جدول نهایی موارد راهبردی که در سوات های قبلی مورد بررسی قرار گرفت ، گفته شد. که در جداول ذیل آمده است :

طرح شهرسازی ۳

جدول ۲-۴: سوات اقتصادی-اجتماعی محله

| سوات اقتصادی-اجتماعی | قوت | ۱. نزدیکی و همبستگی افراد در محله ۲. وجود پتانسیل نیروی جوان و با انگیزه جهت مشارکت در تدوین برنامه |
|----------------------|-------|---|
| | ضعف | ۱. نبود امنیت و ازدیاد معتادین ۲. خانه های بدون سند ۳. عدم درک متقابل از کاربست مشارکت بین مدیران و شهروندان ۴. نبود الگوهای قانونی تجربی برای هدایت مطالبات شهروندان |
| | فرصت | ۱. امکان سند دار کردن املاک بدون سندبه کمک پرداخت تسهیلات |
| | تهدید | ۱. پرورش افراد معتاد و بزه کار ۲. از بین رفتن هم بستگی و انسجام مردم طی ساختمان سازی های بی رویه و تغییر بافت و ورود افراد غریبه به محله ۳. روند افزایش بی اهمیتی مردم نسبت به محله |

جدول ۲-۵: سوات زیست محیطی محله

| سوات زیست محیطی | قوت | ۱. این محله به دلیل فاصله ی مناسب با دریا دارای اقلیم و رطوبت مطلوبی می باشد. ۲. وجود رودخانه |
|-----------------|-------|--|
| | ضعف | ۱. نبود فضای سبز و پارک ۲. مشکلات مربوط آگو ۳. مشکلات آلودگی زیست محیطی رودخانه |
| | فرصت | ۱. امکان ایجاد پارک و فضای سبز در لبه رودخانه |
| | تهدید | ۱. تخریب یا تصرف زمین های حریم رودخانه و به واسطه آن عدم امکان ایجاد لبه سبز برای رودخانه |

جدول ۲-۶: سوات کالبدی محله

| سوات کالبدی | قوت | ۱. وجود زمین های بایر جهت اختصاص به فعالیت های مورد نظر ۲. وجود قطعات با متراژهای مختلف برای اقشار مختلف با درآمدهای متفاوت |
|-------------|-------|---|
| | ضعف | ۱. نبود فضای سبز و پارک ۲. عدم وجود فعالیت های خدماتی ۳. مشکلات مربوط به آگو ۴. وجود تعداد زیادی مناطق بی دفاع |
| | فرصت | ۱. امکان ایجاد پارک در لبه های رودخانه ۲. امکان ایجاد فعالیت ها و کاربری های عمومی در زمین های خالی و مکان های بی دفاع |
| | تهدید | ۱. کم شدن کیفیت زندگی مردم از جنبه های گوناگون ۲. افزایش آلودگی زیست محیطی و جلوگیری از توسعه کالبدی در محدوده ۳. تصرف زمین های حاشیه رودخانه |

| سوات کلی محدوده مورد مطالعه | | |
|-----------------------------|---|--|
| قوت | ۱. نزدیکی و همبستگی افراد در محله | |
| | ۲. وجود پتانسیل نیروی جوان و با انگیزه جهت مشارکت در تدوین برنامه | |
| | ۳. قرار داشتن در نزدیکی ورودی شهر | |
| | ۴. وجود رودخانه | |
| ضعف | ۱. نبود امنیت و ازدیاد معتادین | |
| | ۲. عدم وجود فعالیت های خدماتی | |
| | ۳. خانه های بدون سند | |
| | ۴. مشکلات مربوط به آگو | |
| | ۵. مشکلات آلودگی زیست محیطی رودخانه | |
| | ۶. عدم درک متقابل از کاربست مشارکت بین مدیران و شهروندان | |
| | ۷. نبود الگوهای قانونی تجربی برای هدایت مطالبات شهروندان | |
| | ۸. وجود تعداد زیادی مناطق بی دفاع | |
| فرصت | ۱. امکان ایجاد پارک و فضای سبز در لبه رودخانه | |
| | ۲. امکان سند دار کردن املاک بدون سندبه کمک پرداخت تسهیلات | |
| | ۳. امکان ایجاد فعالیت ها و کاربری های عمومی در زمین های بایر و مکان های بی دفاع | |
| | ۴. امکان ایجاد شورای محله ای | |
| | ۵. وجود پتانسیل مناسب در لبه ی رودخانه جهت ایجاد فعالیت های جاذب سرمایه | |
| تهدید | ۱. احتمال گسترش اعتیاد به نوجوانان در سنین پایین تر در صورت ادامه روند کنونی | |
| | ۲. از بین رفتن هم بستگی و انسجام مردم طی ساختمان سازی های بی رویه و تغییر بافت و ورود افراد غریبه به محله | |
| | ۳. روند افزایش بی اهمیتی مردم نسبت به محله | |
| | ۴. افزایش آلودگی زیست محیطی و جلوگیری از توسعه کالبدی در محدوده | |

تحلیل روند ها و ارائه راهبرد:

در جدول زیر انواع روندهای اجتماعی، اقتصادی، محله ای، محیطی، نظارتی و نتایج آمارگیری در محله تحلیل شده است که زمان همه ی این روندها در حال انجام است یکی از روندهای موجود روند اجتماعی است که نمونه ی آن عدم وجود امنیت است که با توجه به ازدیاد معتادین و وجود فضاهای بی دفاع این روند به سرعت در حال پیشرفت است و در صورت عدم پیشگیری و نظارت این روند در آینده ای نه چندان دور به بحرانی جدی تبدیل خواهد شد و با توجه به اهمیت بالای آن برای امنیت ساکنین و همچنین کیفیت محل باید در اولویت برنامه ریزان قرار گیرد و با ایجاد فضاهای عمومی و حضور بیشتر ساکنین در محل و ساماندهی زمین های اطراف رود می توان این روند را کنترل کرده و در جهت کاهش آن تلاش کرد. در بررسی روند محله ای از جمله همبستگی مشاهده می شود که در این محل در سطح نسبتاً متوسطی همبستگی دیده می شود و در آینده با اقداماتی از جمله ایجاد شوراهای محلی و فضاهای عمومی می توان این روند را افزایش داده که موجب افزایش امنیت و ارتقای سطح کیفی محل می شود. یکی از مهمترین و تاثیرگذارترین روندهای موجود روند اقتصادی است که در محله ی مورد مطالعه فقر و بیکاری حتی از کالبد خانه ها خود را نشان می دهند. این روند با افزایش خانه های نسقی به سرعت رو به افزایش است و بحرانی اساسی در آینده خواهد بود که معضلاتی از جمله اعتیاد و دزدی و عدم امنیت را هم ناشی می شود بنابراین باید از لحاظ رتبه بندی برنامه ریزی در اولویت قرار گیرد و می توان با اقداماتی از جمله اشتغال زایی، سند دار کردن خانه ها روند موجود را کنترل کرده

و کاهش داد. روند نظارتی را می توان با روندهای دیگر از جمله اجتماعی و محله ای همسو دانست بدین صورت که اگر اقداماتی از جمله ایجاد فضاهای عمومی و افزایش همبستگی که در روندهای قبلی ذکر شد صورت گیرد نظارت ساکنین بر محل و فضاهای عمومی موجب افزایش نظارت اجتماعی نیز می شود و می توان از روند در حال افزایش عدم نظارت اجتماعی جلوگیری کرد. یکی از روندهای مهم و تاثیرگذار در محل روند محیطی است که به علت وجود رودخانه آلودگی های ناشی از آن و تخلیه ی زباله ها و فاضلاب در آن این روند به سرعت در حال افزایش است و بحرانی جدی برای محل به حساب می آید که با اقدامات پیشگیری و اصلاح می توان این روند را کاهش داد. نتایج آمارگیری نشان می دهد که بیشتر افراد محل را سالخوردگان تشکیل می دهند که باید از افزایش این روند جلوگیری کرد با ایجاد اشتغال و فعالیت های جاذب زمینه ی جذب جوانان را فراهم کرد.

جدول ۲- ۸ : روندهای موجود

| روند/توسعه | ماهیت روند | احتمال روند | زمان طرح روند | بحران آینده ی منطقه | ظرفیت تاثیر | اولویت بندی |
|------------------------------------|-------------|-------------|---------------|---------------------|-------------|--------------|
| <u>اجتماعی</u> عدم وجود امنیت | در حال رشد | زیاد | در حال انجام | زیاد | زیاد | متوسط و زیاد |
| <u>محله ای</u> همبستگی | تکامل یافته | متوسط | در حال انجام | کم | متوسط | متوسط |
| <u>اقتصادی</u> فقر و بیکاری | در حال رشد | زیاد | در حال انجام | زیاد | زیاد | زیاد |
| <u>نظارتی</u> عدم نظارت اجتماعی | در حال رشد | متوسط | در حال انجام | متوسط | متوسط | متوسط و کم |
| <u>محیطی</u> آلودگی | در حال رشد | متوسط | در حال انجام | زیاد | زیاد | زیاد |
| <u>نتایج آمارگیری</u> کهن سالی | تکامل یافته | کم | در حال انجام | متوسط | کم | کم |

تدوین راهبرد در فرایند CDS به مفهوم تعیین اهداف و اقدامات گوناگونی است که اعتقاد می رود شهر را به هدف نهایی خود برساند . فرایند برنامه ریزی راهبردی فرایند تصمیم گیری مشارکتی است که منابع موجود را برای استفاده از فرصت ها و رفع تهدیدات پیش روی شهر به کار می گیرد . برنامه ریزی راهبردی به معنای اتخاذ تصمیمات آگاهانه درمورد ایجاد تغییر جهت است.

اساساً یک راهبرد متشکل از تعدادی سیاست ، پروگرام ، راهکار و اقدام است که هدفشان ایجاد آثار قابل اندازه گیری که می توانند به تحقق " چشم انداز " شهر کمک نمایند می باشند.

به طور خلاصه یک " راهبرد " (Strategy) دارای ویژگی های زیر می باشد:

- یک راهبرد ارائه دهنده انتخابهای " قاطع " است

- معطوف به اجرا و نتایج است

- واجد خصلت پاسخگویی راهبردی است

- انعطاف پذیر و قابل تجدید نظر است

مرحله تدوین " راهبرد " از گامهای زیر تشکیل می گردد:

- تعیین محورهای راهبردی

- طراحی راهبرد برای محورهای راهبردی واجد الویت

- تدوین برنامه کار برای مرحله اجرا
- تدوین " برنامه اجرایی " شهر

در ذیل جدول راهبرد برای محله ی مورد نظر مشاهده می شود:

جدول ۲- ۹: راهبردها

| <p>راهبردها</p> <p>از طریق جدول سوات</p> | <p>قوت: S:</p> <p>S۱ نزدیکی و همبستگی افراد در محله</p> <p>S۲ وجود پتانسیل نیروی جوان و با انگیزه جهت مشارکت در تدوین برنامه</p> <p>S۳ قرار داشتن در نزدیکی ورودی شهر</p> <p>S۴ وجود رودخانه</p> | <p>ضعف: W:</p> <p>W۱ نبود امنیت و ازدیاد معتادین</p> <p>W۲ عدم وجود فعالیت های خدماتی</p> <p>W۳ خانه های بدون سند</p> <p>W۴ مشکلات مربوط به اگو</p> <p>W۵ مشکلات آلودگی زیست محیطی رودخانه</p> <p>W۶ عدم درک متقابل از کاربست مشارکت بین مدیران و شهروندان</p> <p>W۷ نبود الگوهای قانونی تجربی برای هدایت مطالبات شهروندان</p> <p>W۸ وجود تعداد زیادی مناطق بی دفاع</p> |
|---|---|--|
| <p>فرصت: O:</p> <p>O۱ امکان ایجاد پارک و فضای سبز در لبه رودخانه</p> <p>O۲ امکان سند دار کردن املاک بدون سندبه کمک پرداخت تسهیلات</p> <p>O۳ امکان ایجاد فعالیت ها و کاربری های عمومی در زمین های بایر و مکان های بی دفاع</p> <p>O۴ امکان ایجاد شورای محله ای</p> <p>O۵ : وجود پتانسیل مناسب در لبه ی رودخانه جهت ایجاد فعالیت های جاذب سرمایه</p> | <p>راهبرد مبتنی بر OS :</p> <p>S۱S۲O۴: ایجاد فضای مشارکت و همبستگی بین افراد محله</p> <p>S۴O۱: ایجاد کمربند سبز در حاشیه رودخانه</p> <p>S۳S۴O۵: ایجاد زمینه جذب مسافر در لبه ی رودخانه با توجه به نزدیکی محل به ورودی شهر</p> | <p>راهبرد مبتنی بر OW :</p> <p>W۱O۱O۳: بالا بردن امنیت و پویایی در محله با توسعه فضاهای تفریحی و سرگرمی در قالب فضاهای سبز در زمین های بایر و مکان های بی دفاع</p> <p>W۲O۳: تقویت همبستگی اجتماعی از طریق ایجاد مراکز محله ای یا تقویت فضاهای زمینه ساز تعامل</p> <p>W۳O۲: ساماندهی املاک محله در جهت افزایش قیمت آن</p> <p>W۷W۶O۴: ایجاد رابطه بین مردم ومسئولان در جهت رسیدن به مطالباتشان</p> |
| <p>تهدید: T:</p> <p>T۱ احتمال گسترش اعتیاد به نوجوانان در سنین پایین تر در صورت ادامه روند کنونی</p> <p>T۲ از بین رفتن هم بستگی و انسجام مردم طی ساختمان سازی های بی رویه و تغییر بافت و ورود افراد غریبه به محله</p> | <p>راهبرد مبتنی بر TS :</p> <p>S۱T۲ : بهبود کیفیت سیمای محله</p> <p>S۲T۱: ایجاد بستری برای استفاده از پتانسیل نیروی جوان جهت جذب افراد در خطر اعتیاد</p> | <p>راهبرد مبتنی بر TW :</p> <p>W۶T۳: بالا بردن حساسیت مردم نسبت به تغییرات محله با ایجاد یک رابطه دو طرفه بین مردم و مسئولان برای بهبود کیفیت زندگی مردم</p> <p>W۱T۱T۳: بالا بردن حساسیت مردم نسبت به شیوع اعتیاد موجب افزایش امنیت در محله می شود.</p> |

| | |
|--|---|
| | ۳. روند افزایش بی اهمیتی مردم نسبت به محله افزایش آلودگی زیست محیطی و جلوگیری از توسعه کالبدی در محدوده |
|--|---|

سیاست و اکشن پلان:

در میان مجموعه تصمیمات یک برنامه، سیاست مسیر انتخاب شده اقداماتی است که در تعقیب اهداف خرد و بالطبع اهداف کلان، راهنمای فرایند مستمر تصمیم گیری کوتاه مدت روزمره است. به عبارتی مسیری عملی است که برای پی گیری اهداف، انتخاب فرایند تصمیم گیری را هدایت می کند.

سیاست شهری دارای ۴ کارکرد مهم است:

- اسکان
- اشتغال
- خلاقیت
- حمل و نقل و ارتباطات.

بنابراین سیاست شهری نه تنها با سکونت و کار سرو کار دارد، بلکه با مکان، خلاقیت و نو آوری نهاد های اجتماعی نیز در ارتباط است.

جدول ۲- ۱۰: سیاست

| سیاست | راهبرد | شماره راهبرد | نوع راهبرد |
|---|---|--------------|------------|
| تشویق مشارکت عمومی در تهیه و اجرای طرح ها و پروژه ها | ایجاد فضای مشارکت و همبستگی بین افراد محله | S1S2O4 | OS |
| ایجاد محیطی سالم و منظر شهری هماهنگ با طبیعت | ایجاد کمربند سبز در حاشیه رودخانه | S4O1 | |
| توسعه صنعت گردشگری و توریسم | ایجاد زمینه جذب مسافر در لبه ی رودخانه با توجه به نزدیکی محل به ورودی شهر | S3S4O5 | |
| نوسازی و باسازی در سطح محله | بهبود کیفیت سیمای محله | S1T2 | TS |
| کاهش خطر اعتیاد از طریق زمینه سازی اشتغال و فعالیتهای مفید | ایجاد بستری برای استفاده از پتانسیل نیروی جوان جهت جذب افراد در خطر اعتیاد | S2T1 | |
| توسعه امنیت با افزایش نظارت عمومی و حضور ساکنین در فضا | بالا بردن امنیت و پویایی در محله با توسعه فضاهای تفریحی و سرگرمی در قالب فضاهای سبز در زمین های بایر و مکان های بی دفاع | W1O1O3 | OW |
| افزایش قرارگاه های اجتماعی درون محله | تقویت همبستگی اجتماعی از طریق ایجاد مراکز محله ای یا تقویت فضاهای زمینه ساز تعامل | W2O3 | |
| توانمندسازی از طریق رسمی سازی املاک | ساماندهی املاک محله در جهت افزایش قیمت آن | W3O2 | |
| افزایش وحدت در جامعه و نزدیک شدن افراد به هم ارتقا کیفیت زندگی برای همه مردم محله و ارائه خدمات کارا و کافی | ایجاد رابطه بین مردم ومسئولان در جهت رسیدن به مطالباتشان | WYW6O4 | |

طرح شهرسازی ۳

| | | | |
|----|--------|---|--|
| TM | W۶T۳ | بالا بردن حساسیت مردم نسبت به تغییرات محله با ایجاد یک رابطه دو طرفه بین مردم و مسئولان برای بهبود کیفیت زندگی مردم | اعتماد سازی و اطمینان بخشی حداکثری و جذب مشارکت مردم |
| | W۱T۱T۳ | بالا بردن حساسیت مردم نسبت به شیوع اعتیاد موجب افزایش امنیت در محله می شود. | تکیه بر توان مردمی جهت کنترل اعتیاد |

یکی از محصولات فرایند برنامه ریزی راهبردی CDS تولید برنامه اجرایی شهر (Action Plan) است که در آن اقداماتی که جهت بهبود اداره و مدیریت شهری، افزایش سرمایه گزاری و کاهش فقر لازم است صورت گیرد مشخص می شود. برنامه اجرایی باید به وضوح "مسئولیت ها" (اینکه چه کسی چه کاری را باید انجام دهد؟) و "تخصیص منابع" (چه مقداری از چه چیزی؟) را در "چارچوب زمانی معینی" (در چه سلسله ای از زمان؟) مشخص و ارائه نماید.

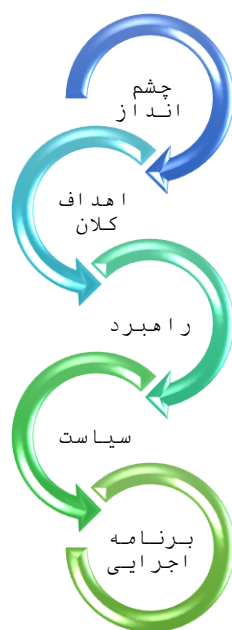
جدول ۲- ۱۱: برنامه اجرایی

| نوع راهبرد | شماره راهبرد | سیاست | برنامه اجرایی | |
|------------|--------------|--|---------------|---|
| OS | S۱S۲O۴ | تشویق مشارکت عمومی در تهیه و اجرای طرح ها و پروژه ها | فضایی | ۱. ایجاد هیئت های مذهبی برای افزایش مشارکت افراد |
| | | | غیرفضایی | ۱. ایجاد شبکه های اجتماعی و ترویج افراد به برقراری تعامل و همبستگی ۲. استفاده از مشارکت با ایجاد شورای محلی جهت افزایش همبستگی ۳. استفاده از مشارکت مردم محله در پاکسازی فضایی و بهبود سیمای محله جهت افزایش همبستگی ۴. برگزاری جلسات مشاوره ای جهت مشارکت و همبستگی افراد در اجرای طرح های توسعه ی محله |
| | S۴O۱ | ایجاد محیطی سالم و منظر شهری هماهنگ با طبیعت | فضایی | ۱- پاکسازی و لایروبی رود و تسطیح و درخت کاری در حاشیه ی رودخانه |
| | | | غیرفضایی | - |
| TS | S۳S۴O۵ | توسعه صنعت گردشگری و توریسم | فضایی | ۱- ایجاد فعالیت هایی از قبیل رستوران و سفره خانه برای جذب افراد و ایجاد سرزندگی در محیط ۲- ایجاد هتل و مراکز اقامتی جهت جذب مسافر و به دنبال آن جذب سرمایه ۳- ایجاد بازارچه سوغاتی و صنایع دستی و کاربری های پذیرایی در لبه ی امام خمینی |
| | | | غیرفضایی | - |
| | S۱T۳ | نوسازی و باسازی در سطح محله | فضایی | ۱- وضع قوانین و نظارت بر آن جهت یکپارچه سازی نما ۲- ساماندهی کاربری های مکانیکی خودرو موجود در لبه ی امام خمینی ۳- اصلاح هندسی معابر |
| | | | غیرفضایی | ۱- تبلیغ و نشان دادن سیمای منظر در شهر های بزرگ دنیا در شبکه های اجتماعی محله |
| | S۳T۱ | | فضایی | ۱- ایجاد باشگاه های ورزشی برای تشویق جوانان و گذراندن اوقات فراغت و جلوگیری از اعتیاد |

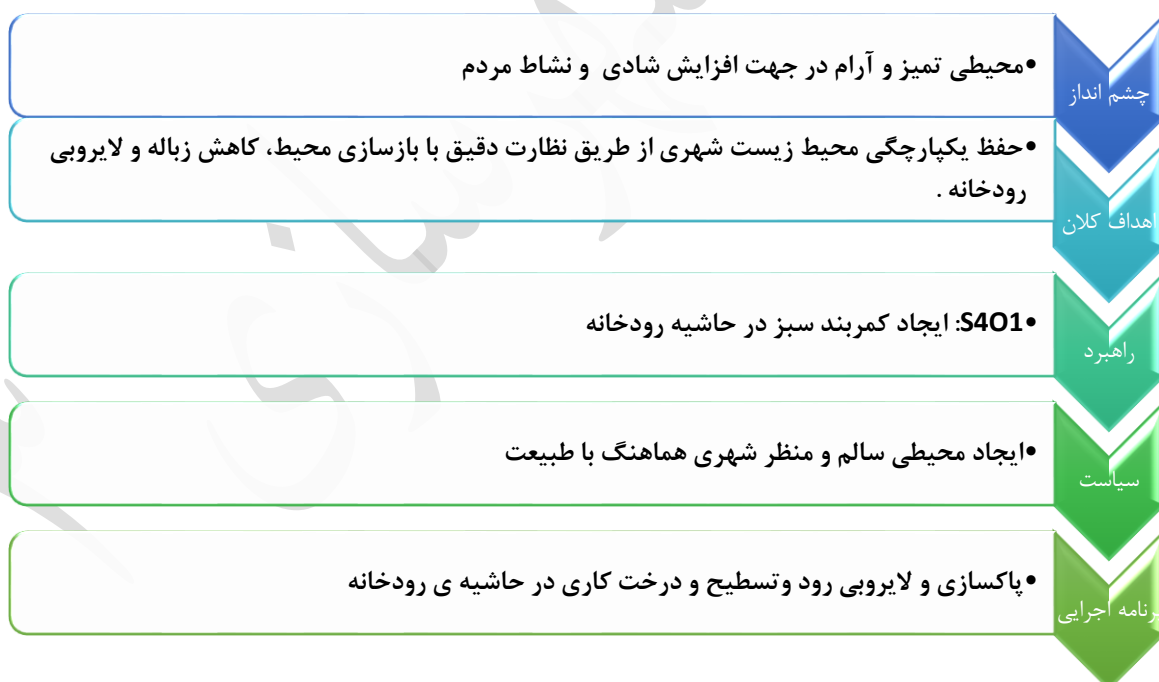
طرح شهرسازی ۳

| | | | | |
|----|--------|---|----------|---|
| | | کاهش خطر اعتیاد از طریق زمینه سازی اشتغال و فعالیتهای مفید | غیرفضایی | - |
| OW | W10104 | توسعه امنیت با افزایش نظارت عمومی و حضور ساکنین در فضا | فضایی | ۱- ایجاد پارک بانوان ۲- ایجاد زمین بازی کودکان ۳- سرزنده کردن فضا با کمک ایجاد روشنایی و ایجاده کاربری های گفته شده مانند: رستوران و هتل |
| | | | غیرفضایی | - |
| | W204 | افزایش قرارگاه های اجتماعی درون محله | فضایی | ۱- ایجاد بازارچه و بازار روز در زمین های بایر و مکان های بی دفاع ۲- طراحی میدانی با تجهیزات ورزشی و مبلمان شهری مناسب برای تعامل اجتماعی افراد محله و تشکیل مرکز محله ی پویا |
| | | | غیرفضایی | ۱- ایجاد صفحات اجتماعی |
| | W402 | توانمندسازی از طریق رسمی سازی املاک | فضایی | - |
| | | | غیرفضایی | ۱- پرداخت وام کم بهره به افراد ۲- اجازه ی ساخت و ساز راحت برای خانه های سند دار |
| | WWW404 | افزایش وحدت در جامعه و نزدیک شدن افراد به هم ارتقا کیفیت زندگی برای همه مردم محله و ارائه خدمات کارا و کافی | فضایی | ۱- ایجاد شورای محله ای |
| | | | غیرفضایی | ۱- ایجاد صفحات اجتماعی برای ارتباط مردم و مسئولان |
| TW | W6T3 | اعتماد سازی و اطمینان بخشی حداکثری و جذب مشارکت مردم | فضایی | - |
| | | | غیرفضایی | ۱- نام گذاری خیابان ها و نشانه گذاری هایی که باعث ایجاد حساسیت و حس تعلق در افراد می شود . ۲- استفاده از نظرات مردم در تصمیم سازی ها |
| | W11T3 | تکیه بر توان مردمی جهت کنترل اعتیاد | فضایی | - |
| | | | غیرفضایی | ۱- تبلیغ در شبکه های اجتماعی محله از خطرهای اعتیاد و راه های مقابله با آن ۲- استفاده از پلاکارد و بیلبورد در نقاط پرتجمع محله برای آگاهی بخشی به مردم در مورد اعتیاد |

جزئیات در مورد برنامه های اجرایی:



ساماندهی رود و زمین های اطرافش:



در برداشت های که از وضع موجود به عمل آمده نکته ای که بسیار واضح و مبرهن است ،آلودگی شدید رودخانه می باشد،که باعث نارضایتی ساکنین محله ، به خصوص ساکنینی که در جوار آن زندگی می کنند شده است و شکل ناخوشایندی به محیط داده و به نوعی باعث اغتشاش بصری شده بود. در همین راستا اقدام به ساماندهی رود و زمین های اطراف آن می شود. اولین قدم برای ساماندهی رود پاکسازی و لایروبی رود می باشد که یکی از اقدامات اساسی در این فرآیند است که به کمک شهرداری و گروه های ذی النفع باید اقدامات لازم آن صورت پذیرد. در قدم های بعدی به کاشت درخت در قسمت هایی از زمین وسیع لب

رود پرداخته می شود. همانطور که در جدول سوات اشاره شده است رود یک فرصت بالقوه در این محدوده محسوب می شود لذا می توان با مجموعه ای از اقدامات اجرایی این فرصت بالقوه را تبدیل به یک فرصت بالفعل نمود. یکی از این اقدامات ایجاد یک زمین فوتبال محلی در بخشی از زمین است که قبلاً هم به آن اشاره شد. از دیگر اقدامات که صرفه ی اقتصادی دارد و می تواند باعث ایجاد شغل هر چند اندک برای ساکنین شود، ساخت یک رستوران و هتل است که باعث جذب گردشگر هم می شود. از طرفی در این زمین آلاچیق ها و وسایل تفریحی تعبیه می شود تا مردم برای گذران اوقات فراغت به آن مراجعه کنند. همینطور می توان با منظره سازی از رود نیز استفاده بهینه ای کرد و قایق هایی را فراهم نمود تا برای قایق رانی و تفریح به مردم عرضه گردد. خرابی پل و عدم ایمنی آن مشکلات زیادی برای رفت و آمد افراد ایجاد کرده است که بازسازی این پل باید در دستور کار قرار گیرد.

هتل و رستوران:

به منظور ساماندهی رود و با توجه به نزدیکی محل به ورودی شهر و اسکان مسافرینی که به منظور اقامت به شهر می آیند قسمتی از زمین های لب رود برای ساخت مجموعه تفریحی در نظر گرفته شد. تامین مرکز اقامتی مناسب و مطمئن از جمله ملزومات ورود گردشگران بی شمار به شهر رشت است که بها دادن به آن می تواند سرمایه گذاران را به سمت خود کشانده و همین پذیرائی مناسب از مسافران خود می تواند متضمن ایجاد فرصت های بیشمار شغلی در سطح محله گردد. توسعه گردشگری و توریسم علاوه بر درآمد زایی ابزار مناسبی برای توسعه فرهنگ می باشد. این مجموعه تفریحی شامل یک هتل ، رستوران، تعدادی آلاچیق و فضای سبز و تعدادی قایق است. این رستوران یک رستوران مدرن و محلی است که انواع غذا های محلی رشت را به ساکنین منطقه و گردشگران عرضه می کند و فرهنگ شهر رشت را به گردشگران نشان می دهد. وجود این مجموعه تفریحی نقطه ی قوتی برای محل است چون هم فرصت اشتغال برای ساکنین به وجود می آورد و هم از نا امنی هایی که در لبه رود وجود داشت می کاهد. هم چنین کمک شایانی به حفظ و نگه داری محیط زیست می نماید.

ساکنین محل همچنین مردم شهر نیز می توانند برای تمرکز اعصاب و دوری از شلوغی و آلودگی ها در اوقات فراغت خود به این مجموعه زیبا و دنج پناه برده و از زیبایی های طبیعت لذت ببرند.

قسمت اصلی ساختمان هتل که جنبه اقامتی دارد در خارج از حریم ۴۵ متری رودخانه قرار خواهد گرفت و رستوران و آلاچیق و محیط تفریحی در حریم یا نزدیک به حریم رود جا نمایی می شوند.

| | |
|---------------|---|
| چشم انداز | • همه افراد به مسکن مناسب ، سلامت، آموزش ، محیط تفریحی و پارک و منابع کافی برای خوب زیستن دسترسی یابند. |
| اهداف کلان | • بهبود اقتصاد محله • ایجاد پارک ، محیط ورزشی و فرهنگی و فضای سبز برای اوقات فراغت، استراحت مردم و تقویت روحیه جمعی • راهبرد |
| راهبرد | • S3S4O5: ایجاد زمینه جذب مسافر در لبه ی رودخانه با توجه به نزدیکی محل به ورودی شهر |
| سیاست | • توسعه صنعت گردشگری و توریسم |
| برنامه اجرایی | • ایجاد فعالیت هایی از قبیل رستوران و سفره خانه برای جذب افراد و ایجاد سرزندگی در محیط • ایجاد هتل و مراکز اقامتی جهت جذب مسافر و به دنبال آن جذب سرمایه |

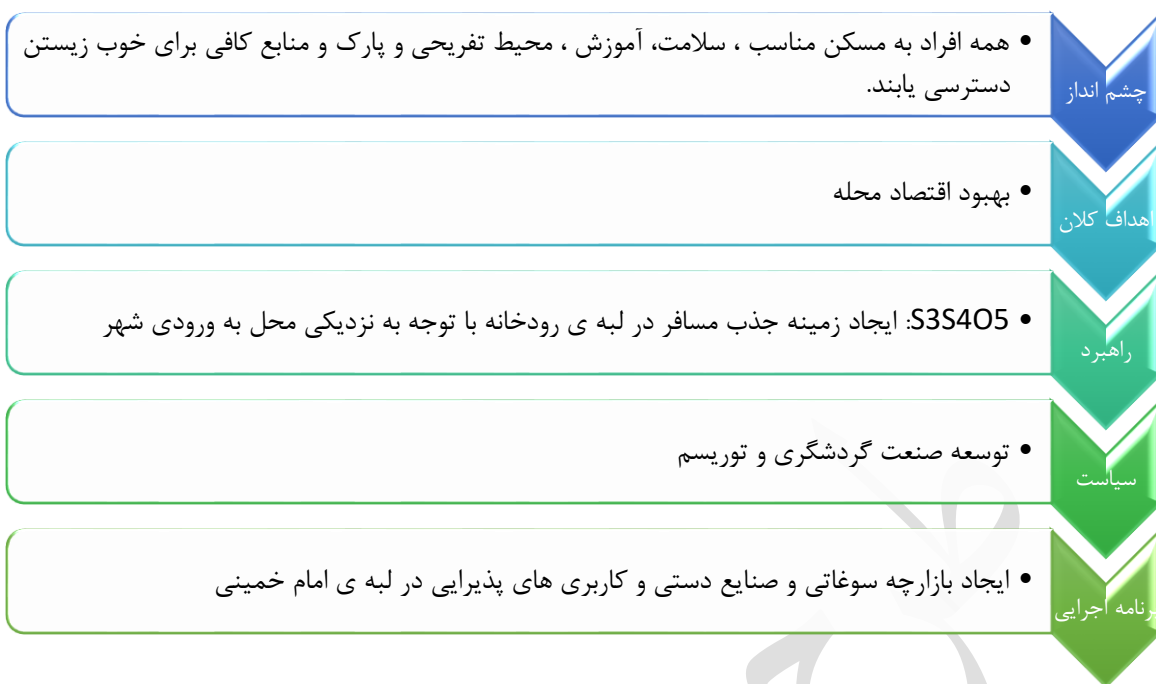


عکس ۲-۲: سه بعدی هتل و رود

بازارچه صنایع دستی و گردشگری:

یکی دیگر از برنامه های اجرایی ایجاد بازارچه صنایع دستی و گردشگری در نزدیکی پایانه مسافربری گیل است که به طور صحیح مکانیابی شده و نزدیکی به ترمینال یک حسن و نقطه قوت مهم برای این بازارچه است. برپایی این بازارچه فرصت مناسبی برای ارائه و معرفی ظرفیت ها و توانمندی های شهر رشت و همچنین استان گیلان در زمینه صنایع دستی و سوغات است.

در این بازارچه صنایع دستی گیلان، هنرهای سنتی هنرمندان و سوغات استان ارائه می گردد که در ارتقا و توسعه اقتصاد هم نقش دارد. هر روزه مسافران زیادی از نقاط مختلف ایران از طریق این پایانه وارد شهر رشت می شوند و با بازدید و خرید از این بازارچه هم به اقتصاد محلی کمک می کنند و هم با فرهنگ و هنر رشت آشنا می شوند.



ساماندهی کاربری های مکانیکی خیابان امام خمینی:

میدان گیل را می توان حد فاصل فضا شهری رشت با خارج شهر آن به حساب آورد. خیابان امام خمینی از سمت میدان گیل به منزله ورودی اصلی شهر می باشد و مسافرینی که از خارج شهر رشت به آن می آیند در ابتدا با منظره این خیابان رو به رو می شوند. در این خیابان، کاربری هایی چون تعمیرات اتومبیل و لوازم یدکی خودرو به چشم می خورد. این کاربری ها باعث بوجود آمدن منظره ای ناخوشایند شده اند که علاوه بر ایجاد اغتشاش های بصری موجب آلودگی محیط اطراف خود شده اند. همچنین به دلیل اینکه این کاربری ها جای کافی ندارند معمولا در پیاده رو خیابان و به تعمیر خودرو می پردازند و این خود موجب شده تا ساکنان از پیست دوچرخه سواری برای پیاده روی استفاده کنند و به نوعی این مزیت که تنها در این خیابان به چشم می خورد با ورود افراد به آن عملا امکان دوچرخه سواری وجود ندارد. برای حل این مشکلات باید کاربری های یاد شده را از لبه خیابان امام خمینی خارج کرد و به مکان مناسب تری انتقال داد که این شرایط باید با ضوابط خاصی انجام شود تا همه افراد ذی النفع در این موضوع حداکثر بهره را ببرند.

بزرگراه امام علی در طرف مقابل خیابان امام خمینی وجود دارد. این جاده مخصوص ترانزیت است و خودرو های شرکت نفت برای تردد از این بزرگراه استفاده می کنند و به نوعی وارد فضای شهری نم ی شوند. در این خیابان فضا های بلا استفاده ی زیادی در دو سوی خیابان به چشم می خورد. این مکانها فضای مناسبی برای انتقال کاربری هایی نظیر مکانیکی است.

با این کار مشکلاتی که ناشی از این کاربری ها بود در لبه امام خمینی از بین می رود و می توان بجای کاربری های قدیمی، کاربری هایی همچون سوغاتی فروشی، رستوران و ... که برای ورودی یک شهر مناسب است استقرار یابد.

برای ساماندهی به این موضوع شهرداری باید مستقیما وارد عمل شود و با دادن تسهیلات متنوع، یا امتیازات خاص صاحبان این املاک را متقاعد کند که کاربری های مکانیکی و تعمیراتی خود را به به مکان های در نظر گرفته شده در بزرگراه امام علی انتقال دهند.

با انتقال این کاربری ها به خیابان امام علی در مکان فعلی این خیابان بازارچه صنایع دستی و گردشگری و کاربری های تجاری متناسب ورودی شهر جا نمایی می شود. همچنین در لبه ی امام علی برای اینکه این کاربری های مکانیکی به بافت مسکونی آسیب نرساند تعدادی از این مساکن به جای دیگری انتقال داده می شوند و با یک فضای سبز از کاربری های مکانیکی فاصله می گیرند.

همانطور در نقشه هایی که ضمیمه گزارش ارسال شده در جانمایی سعی شده است که حریم رودخانه لحاظ گردد. کاربری های تجاری جدید و مکانیکی خودرو هر دو در خارج از حریم رودخانه قرار دارند و بازار صنایع دستی در حریم رود واقع شده است.



عکس ۲-۳: اغتشاش بصری-فضایی

باشگاه های ورزشی:



ایجاد باشگاه های ورزشی با توجه به نیاز ساکنین محله است. اهداف این اکشن پلن عبارت است از:

- جلوگیری از اعتیاد به عنوان معضل اصلی محله
 - گذران اوقات فراغت ساکنین به خصوص جوانان
 - تقویت روحیه ی ورزشی در افراد.
 - استعدادیابی، شناسایی و انتخاب ورزشکاران دارای استعداد و توانایی خاص
- برای دستیابی به این اهداف یک سالن ورزشی و یک زمین فوتبال در سطح محله مکانیابی شده اند.

زمین مورد نظر زمین بایری است به مساحت ۴۰۰۰ مترمربع در لبه خیابان امام خمینی. با توجه به مساحت وسیع این زمین ، یک سالن ورزشی مجهز و کامل در این سایت طراحی می شود که جوابگوی نیاز های گوناگون ساکنین به امکانات ورزشی باشد. این سایت باشگاه پرورش اندام با تجهیزات کامل، استخر، سالن سرپوشیده فوتبال و والیبال و مواردی از این قبیل جاگذاری شده است. در جهت توسعه ورزش همگانی و فرهنگ سازی در حوزه ورزش محلات این سالن ورزشی به صورت شیفتی در اختیار بانوان و آقایان قرار می گیرد.

همچنین یک زمین فوتبال محلی در انتهای کوچه عاشوری، لب رود طراحی شده است تا جوانان برای گذران اوقات فراغت از آن استفاده کنند.

لازم به ذکر است در حال حاضر دو سالن ورزشی به مساحت های ۳۱۰۰ و ۱۵۰ متر در نزدیکی میدان توشیبا وجود دارد.

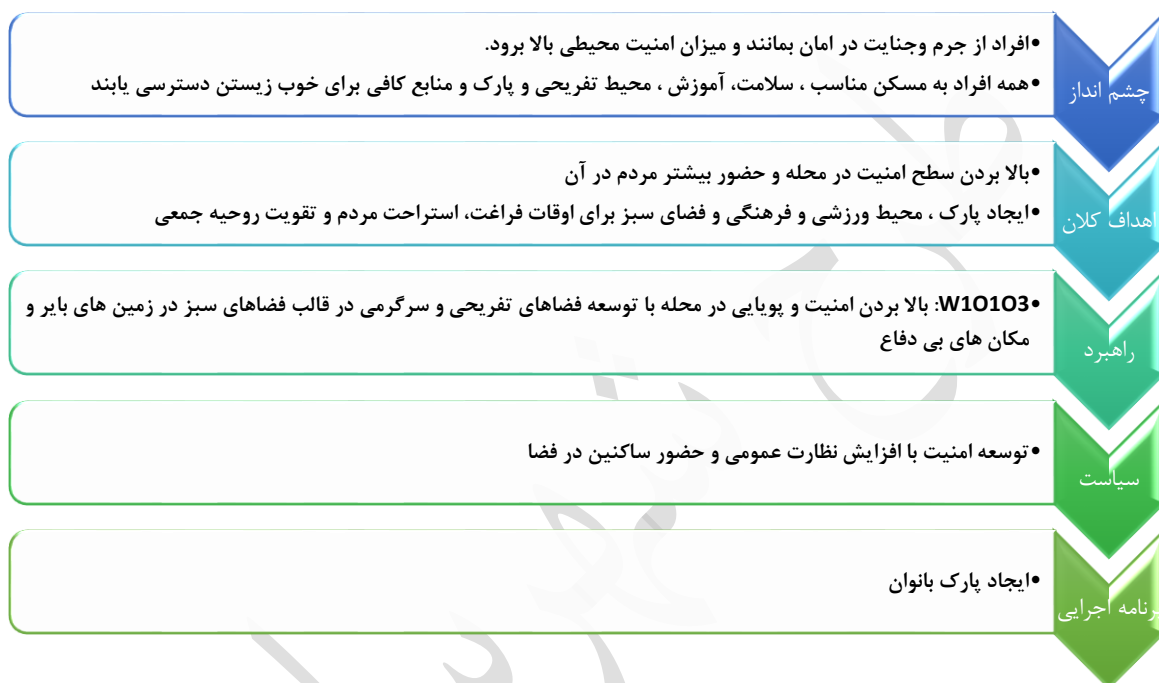
پارک بانوان:

هدف از ایجاد این پارک فراهم نمودن محیطی سالم برای ورزش و تفریح بانوان است که با آرامش و فراغ بال در آن حضور یابند. این پارک در سطح محلی خدمات رسانی می کند و برای افراد محله طراحی شده است. زمین در نظر گرفته شده برای این

کاربری ۱۶۰۰ متر است که در آن نیمکت هایی برای نشستن و فضای بازی برای انجام فعالیت های ورزشی بانوان در نظر گرفته شده است. بانوان می توانند به راحتی در آن حضور یابند و امنیت کامل در این مکان ها وجود دارد.

نمونه این پارک ها در شهرهای بزرگ و تهران وجود دارد که در سطوح بزرگ خدمات رسانی می کند. اما مقیاس این پارک محلی است.

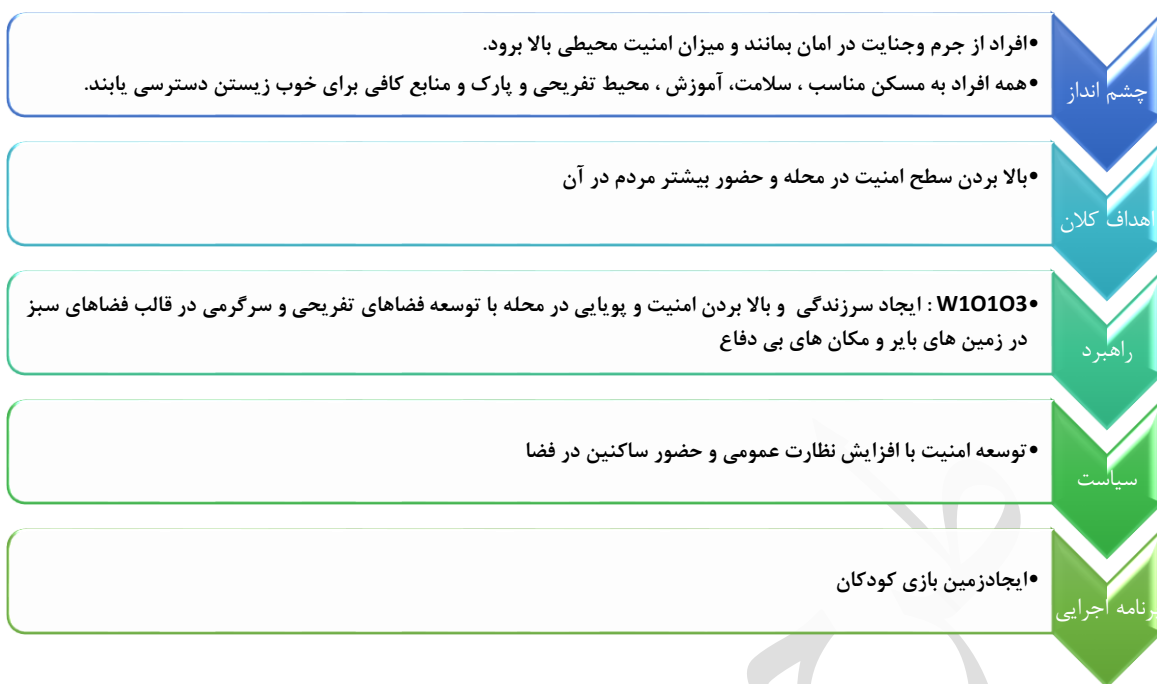
زمان فعالیت پارک برای بانوان از صبح تا غروب می باشد و در شب ورود همه افراد مجاز می باشد. بدین صورت پارک مداوم فعال است و نا امنی های ناشی از عدم وجود فعالیت های شبانه از بین می رود.



زمین بازی کودکان:

برای بالا بردن امنیت در سطح محله و ایجاد فضاهای بازی و مفرح برای کودکان در سطح محله زمین های بازی باید ایجاد شود. چون یکی از اهداف این طرح بالا بردن امنیت است بنابراین از فضاهای بی دفاع برای اجرایی کردن این طرح استفاده می شود. از آنجایی که در طرح توسعه شهری (CDS) مردم و نیاز های آنان اهمیت بالایی دارد به علت عدم وجود فضای وسیع برای ایجاد پارک بزرگ لذا در سطح محله پارک های جیبی "POCKET PARK" طراحی شد چون به فضای وسیعی نیاز نداشته و به نوعی موجب بالا رفتن سطح امنیت شده و نیاز ساکنین را به فضای سبز و زمین بازی تامین می کند.

مجموعه مساحتی که از این کاربری به فضا اضافه شده است ۱۵۹۵۰ متر است. که در کل محدوده جانمایی شده است.



بازارچه محلی:

یکی دیگر از اکشن پلن ها ایجاد یک بازارچه ی محلی است. امروزه کسب و کارهای خانگی به عنوان راهکاری مهم برای ایجاد اشتغال و درآمد محسوب می شود و بازارچه محلی چتری برای حمایت از مشاغل خانگی است...در محله مورد مطالعه تعداد زیادی از زنان و مردان هستند که کسب و کار مشخصی ندارند بنابراین با ایجاد این بازارچه محلی می توان به اشتغال زایی به خصوص برای زنان کمک شایانی نمود. برای انجام این کار زمینی رو به روی مرکز محله در نظر گرفته شده است که می توان آن را به طور سرپوشیده آماده کرد تا از باد و باران در امان باشد. اهالی محل می توانند هر کدام محصولات خود اعم از محصولات غذایی، صنایع دستی و ... را در این بازارچه عرضه کنند. نزدیک بودن بازارچه به مرکز محله به عنوان پر رفت و آمدترین نقطه ی محل عاملی برای جذب جمعیت و رونق بازار به حساب می آید. همچنین وجود این بازارچه کمک بزرگی به اقتصاد محلی است و در بالا بردن امنیت هم نقش به سزایی دارد.



مرکز محله:

در سایت مورد نظر با توجه به شرایط موجود مکانی به وسعت ۲۶۰۰ متر برای مرکز محله اختصاص داده شده است. در انتخاب این مکان سعی شده است موضوع مرکزیت آن رعایت گردد و دسترسی به آن برای تمام افراد محله مقدور باشد. مردم و نیاز هایشان محور طراحی محیط قرار گرفته شده است. بخشی از فضا برای تفریح و سرگرمی اختصاص داده شده و در آن وسایل بازی و ورزش قرار دارد و بخش دیگری از فضا با قرار دادن آلاچیق آبنما و تاب برای استراحت و ایجاد آرامش در نظر گرفته شده است. بخش دیگر برای بازی کودکان طراحی شده که دارای وسایل بازی کودکان و نیمکت هایی برای والدین و روشنایی مناسب است. در قسمتی از این پارک بوفه ای به همراه میز و صندلی برای نشستن و صرف غذا تعبیه شده است.

مکان یابی این فضا به گونه ای بوده است که در نزدیکی مسجد اصلی محله باشد. همچنین کاربری بازار و باشگاه ورزشی و پارک بانوان در نزدیکی این مکان قرار دارند و این مکان ها در کنار هم یک مرکز محله ی سرزنده و پویا می سازند.



عکس ۲-۴: سه بعدی مرکز محله

طرح شهرسازی ۳

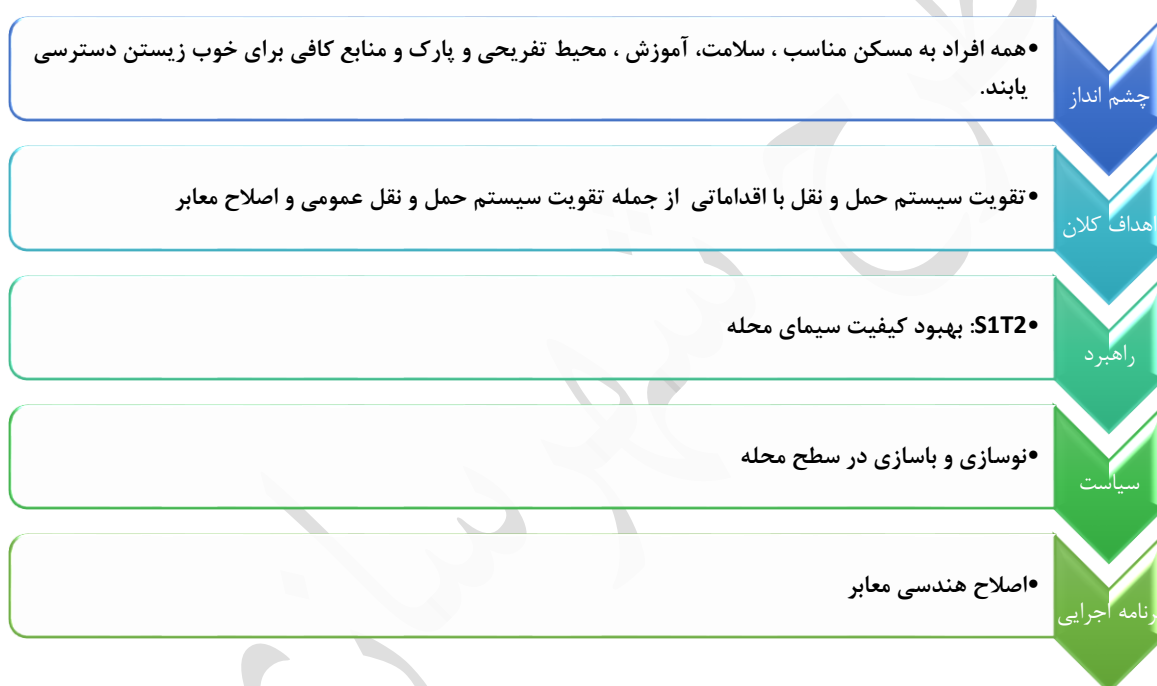


عکس ۲-۵: سه بعدی مرکز محله

اصلاح هندسی معابر:

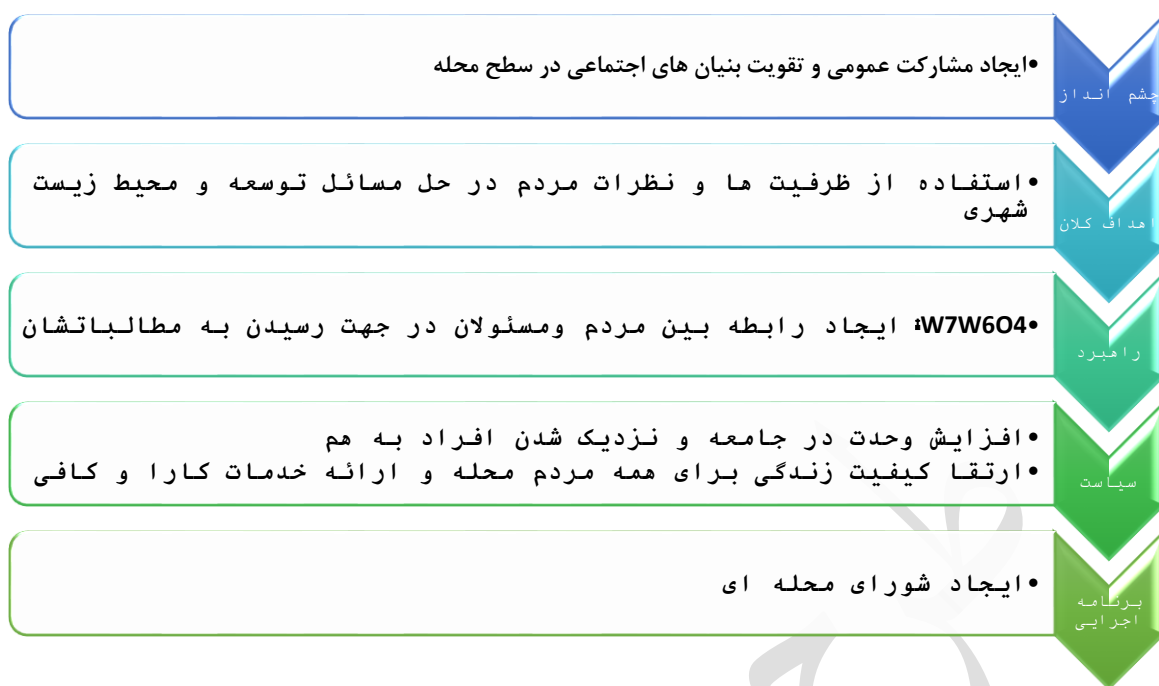
بافت محله مورد نظر بافتی ارگانیک است که در طی زمان و بدون نقشه قبلی شکل گرفته است. اندازه خیابان ها و کوچه ها در آن کوچک و عرض نامناسبی دارد. در طرح CDS سعی شده با کمترین میزان دخالت در بافت کهن و عدم تغییر در شکل محلی آن اصلاح هندسی معابر صورت گیرد. به همین دلیل تنها کوچه هایی که دسترسی بلوک ها را به یکدیگر متصل می کنند و عرضی کمتر از ۴ متر دارند مورد این اصلاح قرار گیرند و در اکثر خیابان های محلی که جنبه دسترسی به خانه ها را دارند به بافت قدیمی آنها دست برده نشود.

همچنین برای دسترسی به هتل و رستوران و محیط تفریحی که جنبه ای بالاتر از محله را پوشش می دهد و جلوگیری از مزاحمت رفت و آمدها برای ساکنین، خیابانی با عرض ۲۲ متر که دارای پیاده رو و فضای سبز است از سوی بزرگراه امام علی به هتل احداث می گردد. زمین مورد نظر برای اینکار از طرف شرکت نفت به شهرداری تعلق خواهد گرفت.

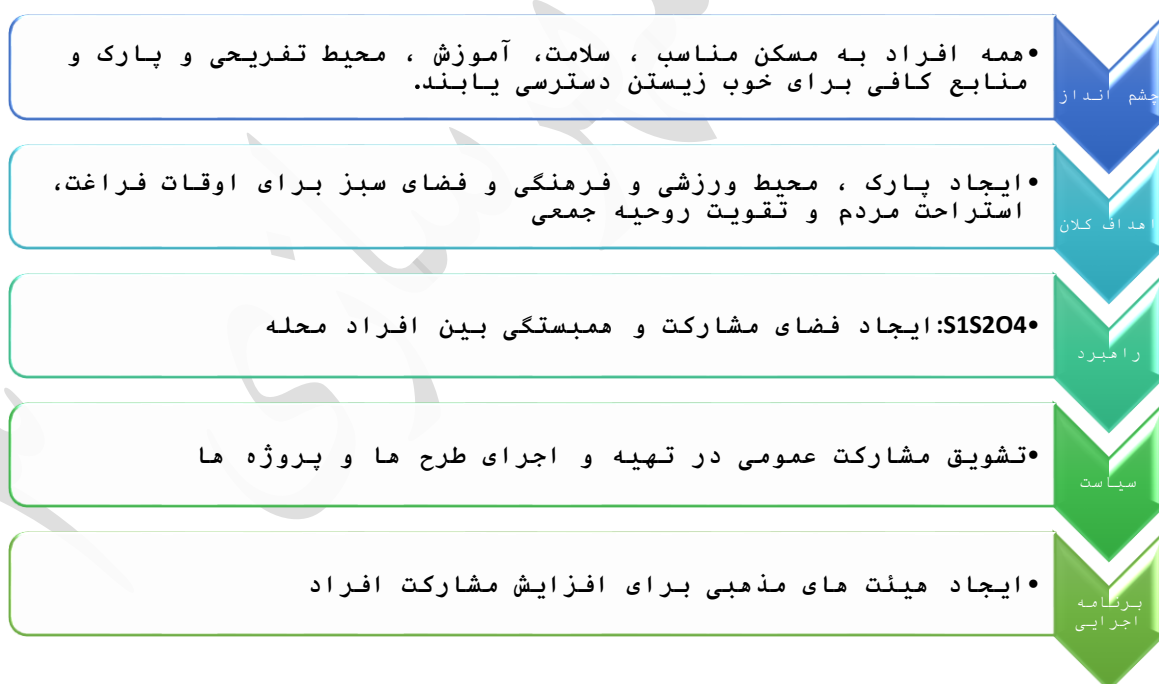


شورای محله ای:

یکی دیگر از برنامه های اجرایی تشکیل شورای محله ای برای افزایش مشارکت است. اولین مساله ای که در بحث شوراهای فرهنگی اجتماعی محلات وجود دارد بحث ضرورت چنین رویکردی است. یکی از مصادیق بارز مشارکت مردم با شهرداری و شورای اسلامی شهر وجود شورایاران در محلات است. شورا ها نهادی مردمی هستند که عملاً نقش نظارتی در محلات و مناطق را دارند و انگیزه تشکیل یافتن آن ها بستر سازی مشارکت مردم در اداره امور شهر و پل ارتباطی شهرداری و شورا ها با مردم است. هدف از تشکیل شورای محلی افزایش مشارکت های اجتماعی در مدیریت شهری، تقویت هویت محلات و فرهنگ محله محوری، کمک به افزایش اعتماد اجتماعی بین مردم و مدیریت شهری، شناسایی و بهره گیری هدفمند از فرصت های اجتماعی محلات، نهادینه سازی نظارت همگانی در نحوه ارائه خدمات به مردم فراهم شدن زمینه مشارکت نهادها و سازمان های مردم نهاد محلی و در نهایت هم افزایش امکانات و فرصت های خدمت رسانی سازمان ها و نهاد های محلی در ارائه خدمات مناسب تر به مردم است.



هیئت مذهبی:



ایجاد هیئت های مذهبی عاملی مهم برای رسیدن به مشارکت ، همدلی و فعالیت های جمعی مردم است. مهم ترین مأموریت این هیئت های مذهبی، رصد و ظرفیت یابی و استفاده بهینه از ظرفیت های فرهنگی و اجتماعی است. هیئت های مذهبی می توانند در مسائل عمومی و فرهنگی تاثیرگذار بوده، هیئت های مذهبی با توجه به مردمی بودن کارکرد خوبی در ارتقاء سطح فرهنگی مردم برعهده دارند که نیاز به توجه بیشتری در این زمینه به این مجموعه ها و تشکل های مردمی است .

طرح شهرسازی ۳

تشکل های دینی و هیات مذهبی از نیروهای مستعدی هستند که رشد، بالندگی و پویایی آنها نیازمند تشکیلات مناسب، منسجم و مستحکم است، در واقع تشکیل این هیئت ها یک فرصت است که می توان در آن از ظرفیت های مردمی برای رفع مشکلات شهری استفاده کرد و آسیب های اجتماعی را کاهش داد.

یکی از اهداف این طرح نزدیک سازی بیشتر مردم به مساجد است تا علاوه بر آشنایی با روند امور مذهبی و فرهنگی آن، مشکلات پنهان محله نیز از طریق مردم شناسایی و به ائمه محترم جماعات مساجد منتقل شده تا برنامه ریزی برای رفع و یا اصلاح این مشکلات انجام شود، به عبارت دیگر این هیئت ها به شورای محلی نیز در جهت انجام وظایفش کمک می کنند و هم راستا با آن حرکت می کنند. مکان اصلی این هیئت های مذهبی مسجد امام جواد است.

زمان بندی برنامه های اجرایی:

اهداف اجرایی در محله با توجه به هزینه، زمان ساخت، نیاز مردم و سایر عوامل تاثیر گذار زمان ساختشان اولویت بندی میشود. با توجه به چشم انداز ۲۰ ساله زمان ساخت به چهار دوره پنج ساله تقسیم میشود. در جدول زیر هر مستطیل بیان گر ۵ سال است. در ستون سمت چپ نیز برنامه های اجرایی بیان شده است.

نمودار ۲- ۱۰: زمانبندی



طرح جامع

در محله مورد مطالعه در ابتدا سرانه های وضع موجود مورد اندازه گیری قرار گرفت سپس با اجرا طرح Cds و فرایندهای مربوط به آن که در قسمت های قبل به آن پرداخته شد کاربری های جدیدی به محله افزوده شد، مساحت این کاربری ها و سرانه های حاصل از اجرای این طرح ها به وضع موجود در جدول پیوست افزوده شد.

سپس با استفاده از الگوی طرح جامع که مبتنی بر جمعیت است، جمعیت ۲۰ سال آینده محله با نرخ رشد ۳,۳۱ مورد بررسی قرار گرفت که جمعیت در افق ۲۰ ساله طرح را ۲۸۹۴۳ نفر پیش بینی نمود. با استفاده از این جمعیت و سرانه های استاندارد مصوب شورای عالی شهرسازی سال ۱۳۸۹ کمبود ها مورد بررسی قرار گرفت. و کاربری هایی برای جبران این کمبود ها تعریف شد. نیازها با توجه به اهمیت و شدت تاثیر آن ها اولویت بندی شده و با رعایت ضوابط و امکانات موجود مکان یابی شده اند.

اکثر کاربری های مسکونی جدید در زمین های خالی شهرک امام حسین در سه طبقه جا نمایی خواهد شد. همچنین برای رفع کمبود فضای مسکونی در بیست سال آینده میتوان به بافت فرسوده دست برد و با نوسازی و ایجاد ساختمان های جدید؛ فضای مسکونی برای افراد محله را تامین نمود.

در شهرک امام حسین تعدادی کاربری تجاری برای تامین نیاز های ساکنین آن تعبیه خواهد شد.

به دلیل پایین بودن سرانه ی آموزشی و کمبود دبستان، این کاربری ها در زمین های بایر موجود که دارای ویژگی هایی نظیر دسترسی به خیابان های اصلی، دسترسی آسان افراد محل و نزدیک به فضای سبز و زمین بازی است تعبیه شده اند.

مجتمع آموزشی و فنی در لبه ی امام خمینی احداث خواهد شد که فرصت جدیدی را برای جوانان محله بوجود می آورد که با یادگیری فنونی خاص به نوعی زمینه اشتغال آنان در آینده فراهم شود.

به علت کمبود کتابخانه در سطح منطقه ۴ کتابخانه برای رفع نیاز ساکنین و افزایش سرانه ی فرهنگی در زمین های بایر موجود در مناطق آرام و دور از ازدحام و شلوغی در نظر گرفته شده است.

در جا نمایی این کاربری سعی شده به گونه ای قرار گیرد که نیاز تمام ساکنین محله را برآورده نماید.

به دلیل اهمیت وجود کاربری درمانی و پایین بودن سرانه ی آن با توجه به سرانه ی استاندارد زمین بایری به وسعت ۷۵۰ متر نزدیک به ترمینال برای دسترسی آسان و سریع مسافرین در صورت نیاز در نظر گرفته شده همچنین در قسمت مرکزی منطقه زمین بایر کوچکتری برای دسترسی سریع ساکنین برای درمانگاه مکان یابی شده است.

تعدادی پارک جیبی نیز در راستا تامین فضای سبز در شهرک امام حسین و لبه رود در نظر گرفته شده است.

طرح شهرسازی ۳

جدول ۲- ۱۲: سرانه ها

| نام کاربری | مساحت وضع موجود | سرانه وضع موجود | سرانه استاندارد | مساحت در CDS | سرانه CDS | سرانه وضع موجود و CDS | مساحت در طرح جامع | سرانه طرح جامع | سرانه کل |
|------------------------|-----------------|-----------------|--------------------|--------------|-----------|-----------------------|-------------------|----------------|----------|
| مسکونی | ۵۰۹۲۷۰ | ۳۳,۷۵ | ۲۵ ≤ سرانه | ۰ | ۰,۰۰ | ۳۳,۷۵ | ۵۷۶۳۰ | ۱,۹۹ | ۳۵,۷۴ |
| تجاری | ۱۰۴۶۴۵ | ۶,۹۳ | ۳ ≤ سرانه | ۱۰۸۸۶ | ۰,۳۸ | ۷,۲۱ | ۱۴۰۰ | ۰,۰۵ | ۷,۳۶ |
| آموزشی | ۱۸۲۷ | ۰,۱۲ | ۵ ≤ سرانه ≤ ۲ | ۰ | ۰,۰۰ | ۰,۱۲ | ۱۹۳۶ | ۰,۰۷ | ۰,۱۹ |
| آموزشی حرفه ای و عالی | ۷۱۸ | ۰,۰۵ | | ۰ | ۰,۰۰ | ۰,۰۵ | ۳۵۰۰ | ۰,۱۲ | ۰,۱۷ |
| مذهبی | ۲۱۴۰۷ | ۱,۴۲ | ۰,۷۵ ≤ سرانه ≤ ۰,۵ | ۰ | ۰,۰۰ | ۱,۴۲ | ۱۴۰ | ۰,۰۰ | ۱,۴۲ |
| فرهنگی | ۰ | ۰,۰۰ | ۰,۷۵ ≤ سرانه ≤ ۰,۵ | ۰ | ۰,۰۰ | ۰,۰۰ | ۴۵۵۴ | ۰,۱۶ | ۰,۱۶ |
| جهانگردی و پذیرایی | ۲۴۲ | ۰,۰۲ | ۱,۵ ≤ سرانه ≤ ۱ | ۱۸۹۵۵ | ۰,۶۵ | ۰,۶۷ | ۰ | ۰,۰۰ | ۰,۶۷ |
| درمانی | ۴۰۵ | ۰,۰۳ | ۲ ≤ سرانه ≤ ۱ | ۰ | ۰,۰۰ | ۰,۰۳ | ۲۸۰۲ | ۰,۱۰ | ۰,۱۲ |
| ورزشی | ۳۹۴۵ | ۰,۲۶ | ۲ ≤ سرانه ≤ ۱,۱ | ۹۸۷۱ | ۰,۳۴ | ۰,۶۰ | ۰ | ۰,۰۰ | ۰,۶۰ |
| اداری | ۲۳۰۶۵۹ | ۱۵,۲۹ | ۱,۵ ≤ سرانه ≤ ۰,۷۵ | ۸۷۱ | ۰,۰۳ | ۱۵,۳۲ | ۰ | ۰,۰۰ | ۱۵,۳۲ |
| فضای سبز | ۵۹۵۱ | ۰,۳۹ | ۸ ≤ سرانه | ۴۰۴۳۳ | ۱,۴۰ | ۱,۷۹ | ۲۴۱۴ | ۰,۰۸ | ۱,۸۷ |
| تاسیسات و تجهیزات شهری | ۶۷۲۱۲ | ۴,۴۵ | ۱,۵ ≤ سرانه ≤ ۱ | ۰ | ۰,۰۰ | ۴,۴۵ | ۰ | ۰,۰۰ | ۴,۴۵ |
| حمل و نقل و انبار ها | ۱۸۱۵۶ | ۱,۲۰ | ۲۰ ≤ سرانه | ۰ | ۰,۰۰ | ۱,۲۰ | ۰ | ۰,۰۰ | ۱,۲۰ |
| مختلط | ۴۸۷۲۳ | ۳,۲۳ | ۴ ≤ سرانه ≤ ۳ | ۰ | ۰,۰۰ | ۳,۲۳ | ۰ | ۰,۰۰ | ۳,۲۳ |
| بایر | ۸۳۸۱۴ | ۵,۵۵ | | ۰ | ۰,۰۰ | ۵,۵۵ | | ۰,۰۰ | ۵,۵۵ |