

📖 نام کتاب: باززنده سازی گذرهای تاریخی (محلله امام زاده یحیی تهران)

✍️ مؤلفین: دکتر محمدباقر خسروی - دکتر احسان اله باقری - مهندس الهام خرمی

📍 ناشر: اندیشه عصر، ۶۶۹۱۴۳۰۱ - ۶۶۴۲۴۶۱۷

📍 چاپ: پایدار، ۶۶۹۵۲۳۵۳ - ۶۶۹۵۲۳۵۴

📄 شمارگان: ۱۰۰۰

📅 نوبت: چاپ اول ۱۳۹۶

📅 شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۴۲۱-۱۲۶-۰

📅 سرشناسه: احسان اله باقری، ۱۳۴۶ -

🔍 مشخصات ظاهری: خشتی

📋 وضعیت فهرست نویسی: فیا

📍 موضوع: محلله ها - ایران - تهران - برنامه ریزی - منطقه شهری

📅 شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۴۲۱-۱۲۶-۰

📄 رده بندی کنکوره: ۱۳۹۶ خ ۵۸۹/هـ ۲۰۷۹/ DSR

📄 رده بندی دیویی: ۹۵۵/۱۲۲

📄 شماره کتابشناسی ملی: ۴۷۴۷۱۶۴

📍 ناشر: تهران - میدان انقلاب - ابتدای خیابان آزادی - روبروی سینما مرکز

📍 بازار بزرگ انقلاب - طبقه زیر همکف - پلاک ۹ تلفن ۶۶۴۲۴۶۱۷ - ۶۶۹۱۴۳۰۱

باز زنده سازی گذرهای تاریخی (محله امام زاده یحیی تهران) فرایند طراحی شهری تا جزییات اجرایی

تهیه و تدوین :

معاونت شهرسازی و معماری - مدیریت بافت و بناهای تاریخی
مهندسین مشاور آباد شهر تدبیر

مؤلفین:

دکتر محمد باقر خسروی، مدیریت بافت و بناهای تاریخی شهر تهران
دکتر احسان اله باقری، مدیر پروژه، شور آباد شهر تدبیر و عضو هیأت علمی وزارت علوم
مهندس الهام خرمی، کارشناس ارشد معماری و شهرسازی مشاور آباد شهر تدبیر

ناظر طرح : مهندسین مشاور پارامادر

طراح گرافیک : سینا باهر

این کتاب حاصل کار مهندسین مشاور آباد شهر تدبیر، با کارفرمایی معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران می باشد. عنوان قرارداد تهیه طرح ساماندهی محدوده امام زاده یحیی و ... و ارائه الگوی احداث بناهای مسکونی در راستای محله امام زاده یحیی به شماره ۸۱۷/۱۴۱۱۷۵۱ تاریخ ۱۳۹۱/۱/۱۴ می باشد.

امور مخاطبین : تهران، خیابان ایران شهر، پلاک ۱۵۲، ساختمان معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران، کد پستی: ۱۵۸۳۶۱۶۵۱۴
تلفن: ۴۲۸۶۸۲۶۰

حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به معاونت شهرسازی و معماری است و استفاده از مطالب آن صرفاً با ذکر مآخذ بلامانع می باشد.



وزارت شهرسازی، معماری و مدیریت بافت و بناهای تاریخی



مهندسین مشاور آباد شهر تدبیر



پارامادر



PARAMADAR CONSULTING GROUP



معضلات کالبدی و ناهنجاری های اجتماعی ارتباط مستقیمی با افزایش جمعیت شهرها و عرصه های عمومی محلات و نیز کاهش نظارت عمومی بر آن ها دارند ناهنجاری هایی از قبیل کارتن خوابی، مصرف مواد مخدر، زنان بی سرپرست، کودکان کار، سرقت و ناامنی و غیره که تا حدودی محصول تأثیر محیط بر رفتارهای عمومی ساکنان می باشند. بخشی از این عوامل منشأ کالبدی دارند. هدف از کتاب معرفی راهکارهای اصلاح وضع اجتماعی و فرهنگی حریره مداخله با احیاء و ساماندهی کالبدی محیط می باشد. روش تحقیق مورد استفاده در طول پژوهش، کیفی بوده و استنتاج منطقی بر پایه داده های مختلف بر اساس مطالعات کتابی، اسنادی و برداشت میدانی صورت گرفته و جمع موجود می باشد. رویکرد اصلی افزایش حسن تعلق، ارزش دهنده هویت تاریخی و ارائه راهکارهای زمان بندی شده اجرایی، انتظار برای افزایش کیفیت کالبدی محیط است. برای تعیین محورهای «چشم انداز مقدماتی» کتاب حاضر

بر اساس فرایند برنامه ریزی و طراحی شهری و معماری تاریخی تنظیم شده است و در فرایند آن، تدوین فعالیت آینده انجام گرفته و سپس با انجام مطالعات سلسله مراتبی در حوزه های راهبردی و محلی، سنجش وضعیت انجام شده است. تحلیل های بخشی اعم از ماهوی با تکیه بر آرای گروه های ذی نفع و ذی نفوذ و نتایج حاصل از «بیانیه چشم انداز» و رویه ای در قالب تحلیل یکپارچه تدقیق گردیده اند و در ادامه فرایند فوق الذکر سنجش وضعیت تهیه شده است.

در انتها هدف گذاری در سطوح کلان و خرد صورت پذیرفته، به نحوی که با تهیه چارچوب های طراحی شهری و طرح جامع سه بعدی به عنوان اسناد قابل اتکا، زمینه احیاء و ارتقای کیفی فضا فراهم گشته و با استفاده از یافته های دقیق، محدودیت منطقی و برنامه های عملیاتی در حوزه مداخله مستقیم، به دستورالعمل های عمومی و معیارها و جزئیات اجرایی مناسب رسید.





۸	مقدمه
۱۳	فصل اول- مطالعات پایه
۱۳	۱- بررسی، تحلیل و ارزیابی مبانی نظری ساماندهی و ارتقاء کیفی بافت های تاریخی
۱۳	۱-۱- الگوی نظری طرح
۱۳	۱-۲- اصول حاکم بر چارچوب های نظری
۱۴	۱-۳- رویکرد های مداخله در بافت های کهن با رویکرد گردشگری- مذهبی
۱۷	۱-۴- الگوهای مداخله شهری
۱۸	۱-۵- خیابان به مثابه یک فضای شهری
۲۲	۲- بررسی کامل پیشینه، جایگاه و عملکرد تاریخی محدوده در طرح های انجام شده مرتبط
۲۶	۳- نظرسنجی از گروه های ذی نفوذ و صاحب نظران در حوزه بافت تاریخی
۲۶	۴- نیازهای اجتماعی و فرهنگی
۲۸	۵- تدوین پدیده شاخص ها و معیارهای حاکم بر طرح
۳۰	۶- تعیین جایگاه و اولویت مداخله
۳۰	۶-۱- بررسی چشم انداز دیدگاه مسئولین و مردم
۳۰	۶-۲- بررسی توجیه و نظرات مسئولین و نهادها
۳۱	۶-۳- اسناد فرایند
۳۱	۶-۴- نتیجه گیری: تدوین چشم انداز مقدماتی
۳۳	۷- بررسی تجارب جهانی و داخلی
۳۷	فصل دوم- شناخت و تحلیل
۳۷	۱- جایگاه محدوده مورد مطالعه در بافت تاریخی
۳۸	۲- شناخت و مطالعات کلی در حوزه فراگیر
۳۸	۳- شناسایی محدوده مورد مطالعه مستقیم (محدوده های تحلیل شهری و کیفیت محیط)
۳۹	۴- معرفی نظام های تحلیل شهری در ابعاد روبه ای (وضعیت بعد روبه ای)
۳۹	۴-۱- بررسی محیط تاریخی (سیر تحول و سابقه تاریخی محدوده مورد مطالعه)
۴۰	۴-۲- بررسی عوامل توسعه کالبدی و ویژگی های معماری، فرهنگی و هویتی ابنیه و عناصر تاریخی
۴۹	۴-۳- بررسی محیط اجتماعی و جمعیتی محدوده مورد مطالعه
۵۰	۴-۴- بررسی محیط اقتصادی
۵۰	۴-۵- بررسی زیست محیطی
۵۱	۵- معرفی نظام های تحلیل شهری در ابعاد ماهوی (طراحی اولیه)
۵۱	۵-۱- نظام کاربری و فعالیت
۵۴	۵-۲- نظام حرکت و دسترسی
۵۴	۵-۳- نظام ادراکی و بصری
۵۶	۵-۴- نظام منظر شهری

۵۷	۶- آسیب شناسی محدوده طرح و تجزیه و تحلیل عوامل و عوارض نابسامانی و فرسودگی
۵۷	۱-۶- ویژگی عمومی بافتهای فرسوده
۵۸	۲-۶- شاخصهای شناسایی بافتهای فرسوده و آسیب پذیر
۵۸	۳-۶- آسیب شناسی محدوده طرح و بررسی آسیب ها
۶۰	۷- تحلیل یکپارچه (نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید)
۶۸	۷-۱- اولویت بندی شاخص ها و ارائه رویکرد طرح
۷۰	فصل سوم- چشم اندازها و راهبردها
۷۰	۱- ارزیابی نقطه نظرات گروه های ذی نفوذ، نفع و مخدخ در جهت ایجاد وفاق عمومی
۷۱	۲- تدقیق بیانیه چشم انداز در محدوده مداخله مستقیم
۷۳	۳- تدوین اهداف و سیاست های طراحی
۷۴	۴- تدوین سند چارچوب طراحی شهری
۷۴	۴-۱- تدوین سیاست های طراحی شهری
۷۵	۵- جایگاه اقتصاد و پیوست اقتصادی در ساماندهی گزیده تاریخی
۷۵	۵-۱- ارزیابی اعتبارات و هزینه های مورد نیاز طرح ساماندهی گزیده تاریخی
۷۶	۵-۲- مدیریت ساخت و اجرای طرح باز زنده سازی و احیای گزیده تاریخی
۸۰	۵-۳- تدوین بسته واقعیت افزوده در باز زنده سازی و ساماندهی گزیده تاریخی
۸۱	۶- مستند سازی، الگوبرداری و ارائه گزینه هایی برای طراحی معابر و گذرهای تاریخی
۸۲	۶-۱- گزینه های پیشنهادی کف سازی
۸۶	۶-۲- الگوبرداری اولیه و گزینه های پیشنهادی طراحی بدنه (فاز یک)
۸۸	۷- توسعه پایدار با الگوی پیشنهادی برای افق طرح
۹۰	۷-۱- ارائه طرح معماری با الگوی مسکن ایرانی-اسلامی و الگوی جداره سازی تاریخی
۹۱	۷-۲- گذرهای تاریخی و مبلمان شهری
۹۲	۸- تدوین دستور العمل ها و سازماندهی اجرایی
۹۳	۸-۱- تدوین ضوابط خاص جهت ارتقای کیفیت های محیطی
۹۶	۸-۲- جزئیات اجرایی شیوه های مداخله، قاب سازی، استحکام سازی و اثر گذاری روی جداره
۹۷	گذرهای تاریخی
۹۷	۸-۳- امکان سنجی و تنوع اجرای طرح های قاب ساده روی جداره های تاریخی
۹۹	۸-۴- شیوه های اجرایی و باز زنده سازی با نگرش مرمتی
۱۰۰	۹- مرمت ابنیه و مرمت شهری در گذرهای تاریخی
۱۰۰	۹-۱- ضوابط و الزامات قانونی مرمت جداره های تاریخی
۱۰۲	۹-۲- آسیب شناسی
۱۰۲	۹-۳- سازده مقاومت سازی محاسباتی و مرمتی
۱۰۷	آبوم نقشه ها



تفسیر انسان امروز از محیط و روش سازش او با محیط، منجر به ظهور ساختار کالبدی شد که ارتباط بین گذشته و حال را در بافت تاریخی شهر، از هم می‌گسست. این جدایی مکانی، پیوستگی های اجتماعی را نیز تضعیف می‌کرد. بر هم خوردن مناسبات اجتماعی-اقتصادی و تأثیر آن در توسعه کالبدی شهرها سو، رفتار در بافت های تاریخی را در جریان توسعه، به ناهنجاری هایی مبدل کرد که از جمله این ناهنجاری ها، مترسک شدن، تغییر کاربری و بلا تکلیفی واحدها، نا امنی، کاهش بهداشت و بالاخص بر هم خوردن سازمان اجتماعی و ارزش موجود در این بافت ها بود. از سوی دیگر مناقشه میان دو مفهوم «حفاظت» و «توسعه» در سطوح کارشناسی و فقدان سیاست هماهنگ، بدون به واسطه تعدد مراکز تصمیم گیرنده و اقدامات کمی آن ها، منجر به توسعه تخریب این محدوده ها گشته است. در سال های قبل از دوران صنعتی شدن، روند آرام تغییر شکل روستاها به شهرها، های تاریخی گذشته را عمدتاً معیارهای فرهنگی تعیین می‌کرد. این معیارها در طی زمان شکل گرفته و ابزار فنی نبود. آن روزگار تأثیر اندکی بر آن ها داشت، لذا، علی رغم برخی کسب و کاری های آشکار در تحولات فضایی و معماری شهر، تداوم فرهنگی بافت های شهری محفوظ می ماند. فرارسیدن عصر صنعتی و وایل قرن بیستم، وضعی کاملاً نو پدید آورد. پیشرفت های فنی این عصر ابزار لازم را در اختیار نیروی خلاق و دگرگون ساز انسان قرار داد تا در عرصه جدید معماری شهر، خود را نشان دهد (عریزی، ۱۳۷۹: ۲۸). در ایران، بافت قدیم و مرکزی شهرها که شالوده مدنی و تشکیلاتی خود را تا شروع شهرسازی های دوره معاصر حفظ کرده بود؛ با ورود اندیشه مدرنیته و تجلی ابعاد مختلف آن در آراء اندیشمندان و مسئولان، به ویژه در شهرهای اصلی و بزرگ جلوه ای آشکار پیدا کرد که بارزترین جلوه آن را در خیابان کشی های هوسمان گونه دوران پهلوی اول می توان دید. آن چه که در وهله نخست موجب از هم پاشیدگی بافت قدیمی شهرها شد، افزایش اتومبیل ها و به ناچار خیابان کشی برای ایجاد شبکه های ارتباطی و تسهیل در

رفت و آمد ها بود که نه تنها فضاسازی های اولیه را دگرگون می ساخت بلکه در ادامه به لایه های داخلی نفوذ می کرد و کل ساختار کالبدی شهر را دستخوش تغییر قرار داد، که این امر به مرور زمان سبب ایجاد مشکلاتی در بافت های ارزشمند و با هویت تاریخی گردید و حیات آن ها را دستخوش تهاجم و تغییرات بنیادی قرار داد (قربانیان، ۱۳۸۹: ۷۸). در واقع بسیاری از بافت های سنتی که زمانی مایه افتخار و مباهات شهرها بودند، در معرض فرسایش و تخریب قرار گرفتند. بنابراین اهمیت موضوع و تأثیرات آن در جامعه امروز کاملاً محسوس و آشکار است. در حال حاضر عدم توجه به بافت های تاریخی، با توجه به نقش مؤثر آن ها در حفظ و احیای کالبد شهر، ضرورت رفع مشکلات آن ها را در اولویت های مهم مسئولان شهری و علاقه مندان و متخصصین قرار داده است تا طرح های احیاء بافت، مرمت و باززنده سازی در بافت های ارزشمند تاریخی را در دستور کار خود قرار دهند. با توجه به قرارگیری گذرهای جاویدی و مرادی در حوزه مداخله مستقیم محله امامزاده یحیی که آن هم بخش مهمی از عودلاجان به شمار می آید و در گذشته هم جزئی از محله بزرگ عودلاجان بوده که دارای وسعت و محدوده ای بیشتری از امروزه بوده است؛ به توضیحات بیشتری در باره آن می پردازیم. «عودلاجان» به معنی آبراه باریک، نام محله ای است که در شمال شرقی تهران قدیم قرار داشته است. این محله از سمت شمال کاملاً به حصار شهر وصل بود. بعدها در محل آن، خیابان چراغ گاز یا امیرکبیر احداث شد. سمت شرقی محله عودلاجان هم به حصار وصل بود. بعدها در محل آن، قسمت شمالی خیابان ری قرار گرفت. عودلاجان از سمت جنوب به محله چال میدان متصل می شد که تا منتهی الیه جنوب شرقی به آن پیوسته بود و به حصار شرقی می رسید. سمت غربی آن هم به حصار ارگ وصل می شد که بعدها خیابان ناصری و ناصر خسرو جای آن را گرفت. باغ مروی و خانه مروی در این محل قرار داشت که با گذشت زمان به مدرسه مروی

و مشارکتی، به منظور ساماندهی، بهسازی، نوسازی و تجهیز این محله قدیمی در مرکز تهران تهیه شده است. این محله به رغم، قرار گرفتن در مرکز کلاتشهر و همجواری با بازار تهران، سال‌هاست که با فرسودگی، کمبود یا نبود خدمات شهری و زیر ساختها، کیفیت نازل محیطی، رکود فعالیت‌ها و تبدیل واحدهای مسکونی به انبار و کارگاه، جمعیت گریزی و ناهنجاری‌های اجتماعی و بزهکاری روبرو است.

هدف این طرح، ارائه الگوی باززنده‌سازی شهری-تاریخی به صورت عام و نمونه‌موردی آن احیای بخش اصلی محله تاریخی عودلاجان، یعنی محله امام زاده یحیی در جایگاه ارزشمندترین بخش تاریخی از شهر تهران می‌باشد.

تبدیل شد. محله عودلاجان با وسعت حدود ۱۵۰ هکتار و ۲۱۲۵۴ هزار نفر جمعیت (سرشماری سال ۱۳۸۵)، در منطقه ۱۲ ناحیه دو واقع است و محله‌های شش و پنج را تشکیل می‌دهد. این محله، از سه بخش شرقی یا امام زاده یحیی با کارکرد غالب مسکونی، بخش میانی یا پامنار با کارکرد غالب تجاری، تولیدی و انبارداری و بخش غربی یا ناصر خسرو و کوچه مروی با کارکرد غالب تجاری تشکیل شده است. عودلاجان یکی از پنج محله اصلی، شکل دهنده تهران قدیم در دویست و اندی سال پیش است که به همراه محله‌های ارگ، سنگلج، بازار و حسن مهران محدوده باروی شاه طهماسبی را در برمی‌گرفتند. طرح تجدید حیات و احیای محله عودلاجان با تأکید بر وجه اجتماعی

بیان مسئله

برون: حضرات اجتماعی شده است. ۲- اقدامات دستگاه‌های مداخله گر چون شهرداری، میراث فرهنگی، ضمن بی توجهی به بناها، بافت‌های تاریخی محله و تخریب آن‌ها، تنها به تملک و تخریب، سیمه برای مقابله با اشزار و محیط‌های ناامن، ثبت دانه‌های تاریخی، رها کردن آن‌ها انجامیده است. هم چنین تراکم پایین این محلات، عدم صرفه اقتصادی و محدودیت‌های ضابطه ساخت در این بافت‌ها و نیز بدبینی ساکنان به نیروهای عامل، سرچشمه گشته است که بهسازی و نوسازی این بافت‌ها به‌کندی پیش رود.

شهرسازی مدرن منجر به از هم گسیختن سازمان فضایی گذشته محلات و پیدایش پهنه‌های مجزا از هم شده است. دو عامل عمده فرسودگی بافت‌های تاریخی عبارتند از:

۱- از یک سو انحصار ترافیکی شبکه معابر جدید منجر به از هم گسیختگی سازمان فضایی قدیمی و از بین رفتن مفهوم محله شده است و از طرفی حضور بازار و نفوذ فعالیت‌های عمده فروشی و کارگاهی به داخل محله سبب اسکان کارگران و مهاجران، رفتن ساکنان اصیل و تبدیل واحدهای مسکونی به کارگاه و انبار، فرسودگی شدید کالبد بناها و در نتیجه

ضرورت و اهمیت تحقیق

از طرفی، بافت‌های تاریخی علاوه بر این که ارزش‌های نادر زیباشناختی و تداوم خاطرات جمعی و هویت بخشی شهرهای ما هستند، هنوز در بسیاری از شهرها محل سکونت و معیشت میلیون‌ها نفر از شهروندان می‌باشند اما این بافت‌ها به همان اندازه که ارزشمند و گران بها هستند، در مقابل سوانح و بلایای طبیعی که بیشتر مناطق شهری کشور را تهدید می‌کند، ناپایدار و آسیب پذیرند (کلاتری و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۲۴). از سویی این بافت‌ها به دلیل قدمت و در اکثر

هسته مرکزی و تاریخی هر شهر، کانون اولیه حیات و قلب تپنده و موتور توسعه آن شهر است که هویت و شخصیت آن شهر را شکل داده است. توسعه‌های جدید شهری، در کنار بی توجهی به مراکز ارزشمند تاریخی آن، دگرگونی فرم و ساختار و خالی شدن این مراکز شهری از سکنه به علت فرسودگی، به دلیلی بی توجهی به هویت شهری است؛ چرا که این مراکز شهری باید نمودی از هویت، تاریخ، فرهنگ و حیات شهری باشند (رضوانی، ۱۳۸۰: ۷۷).



وزارت شهرسازی و معماری
جمهوری اسلامی ایران

فرآیند طراحی شهری-اساس جزئیات اجرایی
بازنده سازی گذرهای تاریخی (محله امام زاده یحیی تهران)

تصویر ۲ - گرمابه گلستان، گذر جاویدی / ماحضه، مهدسین مشاور آید شهر تدبیر

۱۰

را دوچندان نموده و روند تخریب و فرسودگی بافت با سرعت بیشتری ادامه یافته است. لزوم مداخله هدمند، حفظ هویت بافت مرکزی و تکامل و پویایی آن به منظور حفظ ساختار شهر، ضرورت بررسی موضوع را مطرح می سازد. در واقع این پژوهش هدف دستیابی به ارتقای کیفیت زندگی در محدوده و ارتقای کیفیت کالبدی و حراست از آثار با ارزش گذشته را در دستور کار خود قرار داده است.

موارد فرسودگی و فقدان تأسیسات و خدمات اولیه و ضروری برای زندگی شهری امروز، در پاسخ گویی به نیاز شهروندان دچار نارسایی های اساسی می باشند و این امر باعث جابه جایی جمعیتی و مهاجرت ساکنان اصلی بافت به فضاهای جدید و جایگزینی طبقات اجتماعی کم درآمد و روستایی و مهاجران شده است که عدم وابستگی و احساس تعلق خاطر قشر جدید جایگزین، مشکلات بافت های واقع در مرکز شهر

اهداف پژوهشی و طراحی

اهداف این طرح در دو حوزه پیش گیری و درمان مسائل محدوده طرح مورد مطالعه، عبارتند از:

- ۱- پیش گیری و پیش گیری از گسترش نابسامان محدوده مورد مطالعه از جنبه های اقتصادی، اجتماعی، زیست محیطی و...
- ۲- ارتقای کیفیت کالبدی فضاهای بافت موجود برای حفظ ساختار و پویایی شهر.
- ۳- تأمین تارایی خوب، کیفیت محیطی، ایمنی و امنیت، بهداشت، آسایش و زیبایی شناسی فضاهای شهری.
- ۴- ارتقای فرصت شریک، مشارکت و همکاری نهادهای محلی.
- ۵- تقویت رابطه تاریخی- فرهنگی مردم و جلوگیری از فراموشی هویت و اصالت شهر از طریق حفظ پایداری و احیای میراث فرهنگی- تاریخی و میراث فیزیکی شهرها.
- ۶- بهبود وضعیت اجتماعی ساکنان و ایجاد فرصت های اشتغال و درآمد برای آنان با توجه به ظرفیت های توسعه ای محدوده.
- ۷- هماهنگی در سیمای بافت و باهماهنگی با سایر بافت های شهری.
- ۸- تحقق سبک زندگی پایدار در اقدامات احیای بهسازی.

