

صحر علی

عنوان طرح: اصلاح هندسی تقاطع شیخ فضل الله و مطالعه طرح توابخشی منطقه بی سیم (نجف آباد)

محمد سعید مرادخانی عضو کمیسیون شهرسازی و معماری

امروزه جمعیت قابل توجهی از مردم شهرها دریافت فرسوده ساکن هستند این بافت‌ها به سبب برخی کاستی‌ها در زمینه کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و ... رو به فرسودگی رفته و از کارآیی لازم جهت جوابگویی به نیاز ساکنان خود برخوردار نیستند. بافت‌هایی که در درون محدوده شهر و حاشیه آن شکل گرفته‌اند، این بافت‌ها به دلیل قدمت و یا فقدان برنامه توسعه و مشکلات فنی بر شکل گیری آنها و شرایط زیستی و ایمنی و نیز بافت‌های کالبدی- اجتماعی فرسوده شده‌اند. تحرک بالای نظام شهرنشیتی در برخی از مقاطع زمانی و اتخاذ سیاست‌های توسعه کالبدی مبتنی بر رشد از پیرامون، نه از درون از مواردی است که مانع از امروزی شدن برخی از بافت‌های گذشته گردید که خود ارزش زیست و سکونت این بافت‌ها را کاهش داده و موجبات سکونت بخشی از اشاره فرودست مهاجر در آنها تسريع و حرکات توسعی را تضعیف کرده است.

بر اساس بررسی‌های صورت گرفته ۲ هزار ۷۰۰ محله ناکارآمد شهری در کشور وجود دارد ۲۰ میلیون نفر از جمعیت کشور در این بافت در حدود ۱۴۰ هزار هکتار با شرایط و ویژگی‌های خاص جمعیتی و فرهنگی بعنوان بافت ناکارآمد شهری سکونت دارند.

۲۵ هزار هکتار بافت شهری در ۱۶۸ شهرداری بافت تاریخی هستند همچنین ۴۵۵ شهر کشور با ۵۵ هزار هکتار مساحت در گیر بافت فرسوده شهری هستند.

شهر زنجان از نظر ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری به ۵ پهنه اصلی تقسیم شده است این تقسیم بندی بر مبنای ویژگی‌های کالبدی اجتماعی و اقتصادی محدوده‌های مورد نظر انجام شده است که منطقه بی سیم (نجف آباد) زنجان در پهنه ۴ طرح تفصیلی قرار گرفته است این پهنه از طرف شمال، شرق و غرب به بزرگراه ۲۲ بهمن و از طرف جنوب به پهنه های ۱ و ۳ محدود می‌شود مساحت کل این محدوده ۱۵۹۵ هکتار می‌باشد.

نظام کالبدی محدوده منطقه بی سیم زنجان برگرفته از شهرسازی معاصر و ترکیبی فضای میانه پایدار و ناپایدار و بدون رعایت ضوابط و مقررات نظام شهرسازی است. نظام اجتماعی آن از جوامعی مهاجر با خرد فرهنگ‌های متفاوت اما همبسته، شکل گرفته است. که در ترکیب‌های طایفه‌ای زبانی و قومی همبستگی اجتماعی و انسجام گروهی را به طور نسبی تا به امروز حفظ کرده است. چنین امری موجب شده تا علیرغم فرسودگی و ناهمگونی ضعف در انسجام فضایی کالبدی بر اساس معیارهای و شاخص‌ها کالبدی بافت، ارزش زیست و سکونت آن بطور نسبی حفظ شود.

از سویی بافت‌های فرسوده شهری تحت تاثیر رشد شتابزده به جمعیت غیر بومی رها شده از موطن اصلی ناهمانگ با زندگی شهری را به جمعیت بومی نشانده است علیرغم ادامه زیست اجتماعی علاوه بر ایجاد محیط فیزیکی ناخوشابند فضای اجتماعی ناپایداری که مستعد وقوع ناهمجاريهای اجتماعی است که ابتدا ساکنین محدوده و سپس سایر مناطق شهر در معرض خطر قراردارند. به همین دلیل و دلایل متعدد دیگر نوسازی بافت‌های فرسوده شهری به سبب مشکلات زیادی که برای ساکنان خود بوجود آورده اند باید مورد بهسازی و نوسازی قرار گیرد. در چنین شرایطی واقع شدن مراکز سکونتگاههای ناکارآمد شهری کشور در مسیر گسل‌های فعال و نیمه فعال متعدد بروز زلزله و مستعد زلزله جزو این

اماکن اهمیت موضوع را دوچندان می نماید. با توجه به عدم استحکام لازم اینه های عمومی به جهت استفاده از مصالح ناپایدار و همچنین عدم رعایت مقررات ملی ساختمان ضرورت طرح مقاوم سازه ای لرزه ای در بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری از جمله نجف آباد زنجان نیز مورد توجه قرار گیرد بطوریکه ساختمانهای موجود را نسبت به فعالیت های زمین لرزه - حرکت زمین باشکست خاکی ناشی از زلزله مقاوم سازی شوند و مقدمات آمادگی امداد و نجات و کاهش خسارت واردہ به اینگونه اماکن و این سازی بافت در مقابل حوادث طبیعی و غیرطبیعی بیش از بیش فراهم گردد.

لذا بایسته است منطقه نجف آباد زنجان نیز در کنار توانمند سازی سایر بافت های فرسوده و ناکارآمد شهر زنجان یکی از اولویت اصلی مدیریت شهری باشد بنابراین پیشنهاد می شود با بهره گیری از بازشناسی و به کارگیری قابلیت های اجتماعی و فضایی و کالبدی بافت محدوده مورد نظر ساماندهی و سازماندهی شود و در همین راستا با ارائه راهبردهای منطقی و برگرفته از قابلیت های موجود در بافت فرسوده مورد مطالعه ، تسریع در امر توسعه را موجب شود و با برخورد منطقی جهت مداخله در بافت موجود و تسریع در روند توسعه را فراهم با تعریف و اجرای پروژه های محرك توسعه و بسته های تشویقی منجمله صدور پروانه رایگان به پلاک های تجمعی بدون معرفی به نظام مهندسی و دفتر فنی با حذف پارکینگ- تعیین نکلیف باغ عباس خان، ایجاد دفتر تسهیل گری به منظور ارتباط گیری مستقیم و آسان شهر وندان و اهالی منطقه با شهرداری و ارائه خدمات شهرداری در این دفتر - اعمال تخفیفات ویژه به قطعات در حد نصاب تفکیکی - پیگیری و معرفی اهالی برای اخذ وام و تسهیلات کم بهره - ثبت کوچه های بالای ۶ متر - طراحی و اجرای بدنه و جداره خیابان شیخ فضل الله نوری در قالب پروژه سرمایه گذاری - ایجاد بستر های مناسب خدمات رسانی - بازگشایی مسیر های تسهیل گشته ترافیک و خودروی امداد و نجات و احداث پارک محله ای یا قابلیت های رفاهی و تفریحی و امکانات ورزشی و بهداشتی، بازگشایی ادامه مسیر خ ۱۲ اعتمادیه که برابر طرح تفصیلی طراحی و ابلاغ شده است و همچنین بازگشایی و اصلاح هندسی و ساماندهی تقاطع خیابان جمهوری به شیخ فضل الله و بویژه و بهره گیری از تسهیلات و حمایتهاي ستاد بازآفرینی شهری وزارت راه و شهرسازی و رارانه بسته های تشویقی در جهت ترغیب مشارکت مالکین و ساکنین و سرمایه گذران بخش خصوصی در احياء و بازآفرینی منطقه نجف آباد گامهای عملی برداشته شود و از این نظر شورای پنجم با همراهی نهادهای بین بخشی و سایر مسئولین استانی و شهرستانی خدمت شایسته به ساکنین بافت فرسوده ارائه نماید. لذا پیشنهاد می شود برای تسریع در تحقق این مهم طرح به یک مشاور ذیصلاح و اگذار و مطالعات علمی و عملی آن انجام و به مرحله عملیاتی برسد.

موضوع در جلسه کمیسیون شهرسازی و معماری مورخ ۱۰/۲۷/۹۴ مطرح و به تصویب رسیده است.

