

بازآفرینی زمینه گرا، اجتماع محور و مشارکتی؛
نقد چالش ها و دستاوردها

تجربه موردی:
✓ تپه مرادآب کرج
✓ مرکز تاریخی تهران

سیدعلی اکبر موسوی

کارشناس ارشد معماری و طراحی شهری + مدیرعامل مهندسان مشاور خودآوند



طرح مساله:

پیشینه چگونگی مواجهه با انواع بافتها و سکونتگاه های شهری در تاریخ شهرسازی معاصر، نشان می دهد که هر جا اصول و الزامات بومی و محیطی نادیده گرفته شده، هر جا به بستر و هویت تاریخی و فرهنگی و انتظارات جامعه محلی بی اعتنایی شده، هر جا از اصل مشارک مردم و ذینفعان غفلت شده، طرح یا برنامه نوسازی، بهسازی یا باز آفرینی بافت یا سکونتگاه هدف، به انحراف کشیده شده و به شکست انجامیده است.

غفلت از هویت و چیستی بافت ها و سکونتگاه ها، به دفعات و در مقاطع مختلف زمانی رخ داده و نه تنها مساله ناکار آمدی بافت را حل نکرده بلکه بر چالشهای آن افزوده است.

تجربه می گوید برای موفقیت در ماموریت باز آفرینی پایدار، باید به صدای زمینه و بستر بافت گوش داد و با آن هماهنگ شد.

باز آفرینی زمینه گرا، اجتماع محور و مشارکتی؛ نقد چالش ها و دستاوردها
(تجربه موردی: تپه مرادآب کرج + محله سیروس در مرکز تاریخی تهران)

مفاهیم پایه باز آفرینی شهری پایدار:

باز آفرینی شهری

سیاستی جامع و یکپارچه

برای پیشگیری و حل مشکلات شهری

در تمامی ابعاد اقتصادی، اجتماعی، زیست محیطی و کالبدی است.

محصول باز آفرینی

مشارکت حداکثری تمامی کنشگران و
ذینفعان، بویژه مردم در تمامی سطوح

ارتقای قابلیت زیست پذیری شهر

باز آفرینی زمینه گرا، اجتماع محور و مشارکتی؛ نقد چالش ها و دستاوردها
(تجربه موردی: تپه مرادآب کرج + محله سیروس در مرکز تاریخی تهران)

اهداف دهگانه باز آفرینی شهری:

۱. کاهش فقر شهری
۲. پیش نگری و پیشگیری از بازتولید فقر
۳. یکپارچگی شبکه های شهری
۴. کاهش آسیب های اجتماعی
۵. ارتقای هویت شهری و منزلت مکانی
۶. ارتقای کارایی نظام حمل و نقل شهری
۷. افزایش تاب آوری شهری
۸. حفاظت زیست بوم ها
۹. حفاظت پایدار از میراث ملموس و غیر ملموس
۱۰. ارتقای حکمروایی شهری

ارکان عینی و عملی باز آفرینی شهری:

عرصه های اقدام در باز آفرینی	
۱	مسکن (نوسازی کالبد فرسوده + تامین مسکن مطلوب)
۲	خدمات روبنایی (سرانه های خدمات هفتگانه)
۳	زیرساخت ها و فضاهای شهری (معابر + تاسیسات و تجهیزات)



زیرساخت ها و فضاهای شهری



خدمات روبنایی



مسکن

باز آفرینی زمینه گرا، اجتماع محور و مشارکتی؛ نقد چالش ها و دستاوردها
(تجربه موردی: تپه مراد آب کرج + محله سیروس در مرکز تاریخی تهران)

نیروهای اصلی پیش برنده فرآیند بازآفرینی شهری:



بازآفرینی زمینه‌گرا، اجتماع محور و مشارکتی؛ نقد چالش‌ها و دستاوردها
(تجربه موردی: تپه مرادآب کرج + محله سیروس در مرکز تاریخی تهران)

گام های اساسی در فرآیند بازآفرینی شهری:

برنامه جامع اقدام مشترک (برجام)

اولویت اقدامات در هر محله یا محدوده:

۱- خواسته ها و نیازهای واجد اولویت ساکنان محلات

۲- پیشنهاد مدیران و کارشناسان دستگاه های مدیریت شهری

در شهرهای هدف، کدام محلات و محدوده ها دارای اولویت برنامه ریزی و اقدام هستند؟

۱- واحد بیشترین جمعیت و مساحت

محدوده های ناآرام در شهر

۲- دارای پروژه های ناتمام، بهسازی و نوسازی شهری

۳- دارای طرح و برنامه مصوب

۴- رویرو یا تهدیدهای ویژه

- میراث تاریخی در خطر نابودی

- نابابداری گسترده زمین

- فقر شهری بسیار زیاد و گراینده

۵- دارای فرصت های ارزشمند، جهت بهره برداری

۶- تقاضا و همراهی مدیریت شهری

در اجرای پروژه های بازآفرینی

بازآفرینی زمینه گرا، اجتماع محور و مشارکتی؛ نقد چالش ها و دستاوردها
(تجربه موردی: تپه مرادآب کرج + محله سیروس در مرکز تاریخی تهران)

نگاهی به تجربه طرح های بهسازی، نوسازی و بازآفرینی

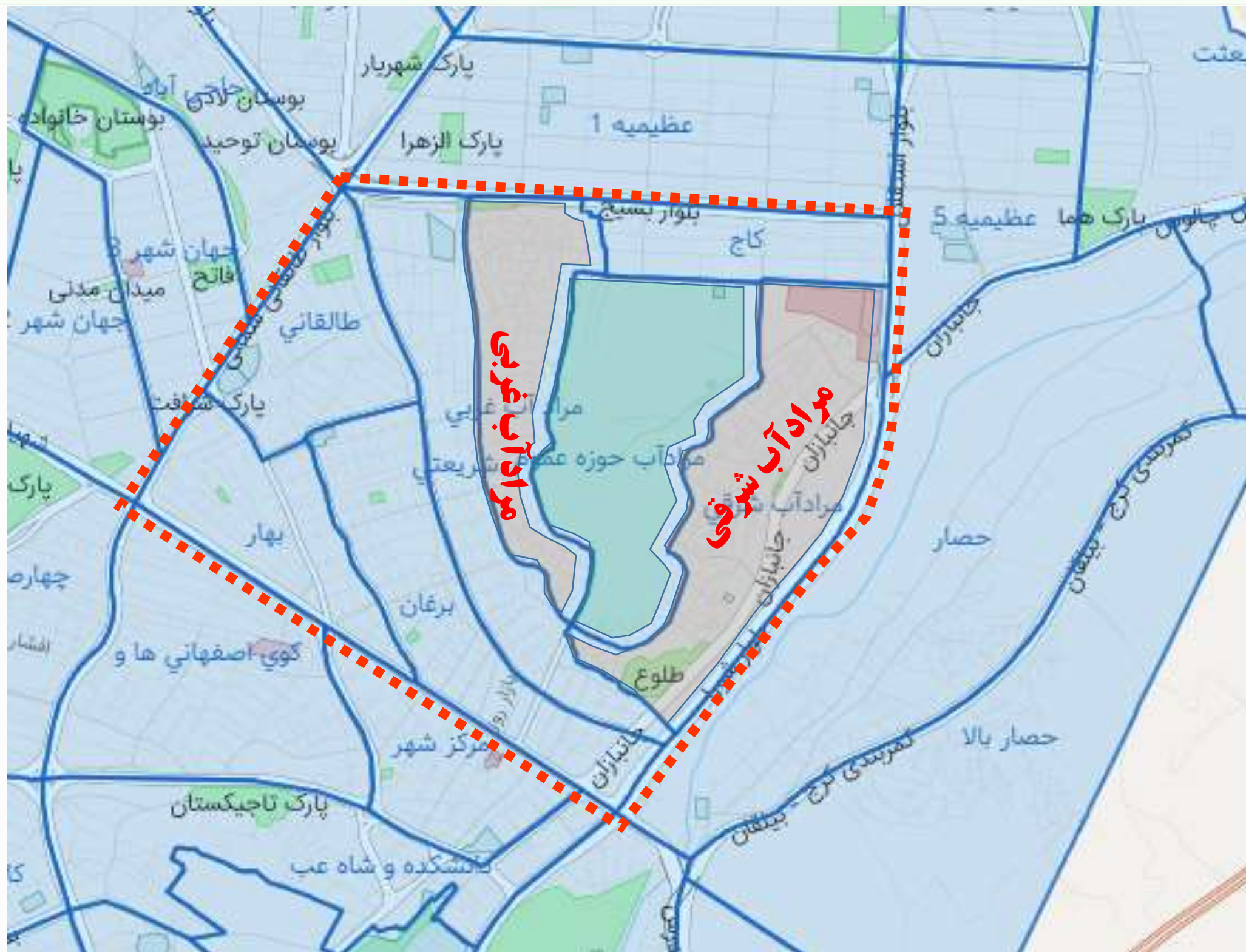
۱- در مرکز تاریخی تهران (محله سیروس)

۲- در کلانشهر کرج (تپه مرادآب)

تجربه کرج: تپه مرادآب

باز آفرینی زمینه گرا، اجتماع محور و مشارکتی؛ نقد چالش ها و دستاوردها
(تجربه موردی: تپه مرادآب کرج + محله سیروس در مرکز تاریخی تهران)

□ موقعیت تپه مرادآب در تقسیمات شهری کلانشهر کرج (مرز محله ها + ناحیه)



باز آفرینی زمینه گرا، اجتماع محور و مشارکتی؛ نقد چالش ها و دستاوردها
(تجربه موردی: تپه مرادآب کرج + محله سیروس در مرکز تاریخی تهران)

تپه مرادآب در نظام محله بندی کرج شامل ۲ محله مسکونی در یال شرقی و غربی و ۱ محله مرکزی با کارکرد عمومی است

□ تصویر هوایی بافت و محدوده طرح (تپه مرادآب)

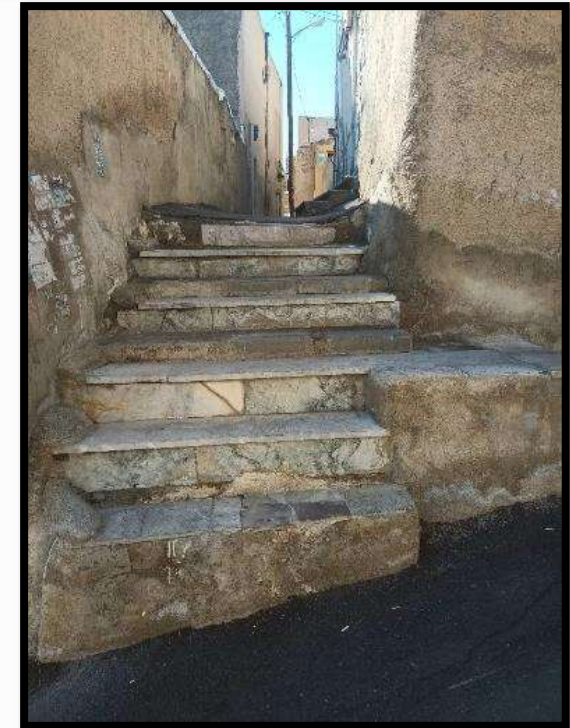


باز آفرینی زمینه گرا، اجتماع محور و مشارکتی؛ نقد چالش ها و دستاوردها
(تجربه موردی: تپه مرادآب کرج + محله سیروس در مرکز تاریخی تهران)

سقف جمعیت پذیری مصوب شورای عالی در سال ۱۳۹۴ : ۳۰۰۰۰ نفر

□ سنجش وضعیت موجود (بافت مسکونی بر بستر شیب و توپوگرافی)

باز آفرینی زمینه گرا، اجتماع محور و مشارکتی؛ نقد چالش ها و دستاوردها
(تجربه موردی: تپه مراد آب کرج + محله سیروس در مرکز تاریخی تهران)



۸۷ درصد اراضی در شیب بیش از ۸ درصد و ۶۱ درصد اراضی حوزه مسکونی در شیب بالای ۱۵ درصد استقرار یافته اند

□ سنجش وضعیت موجود (شیب و توپوگرافی)



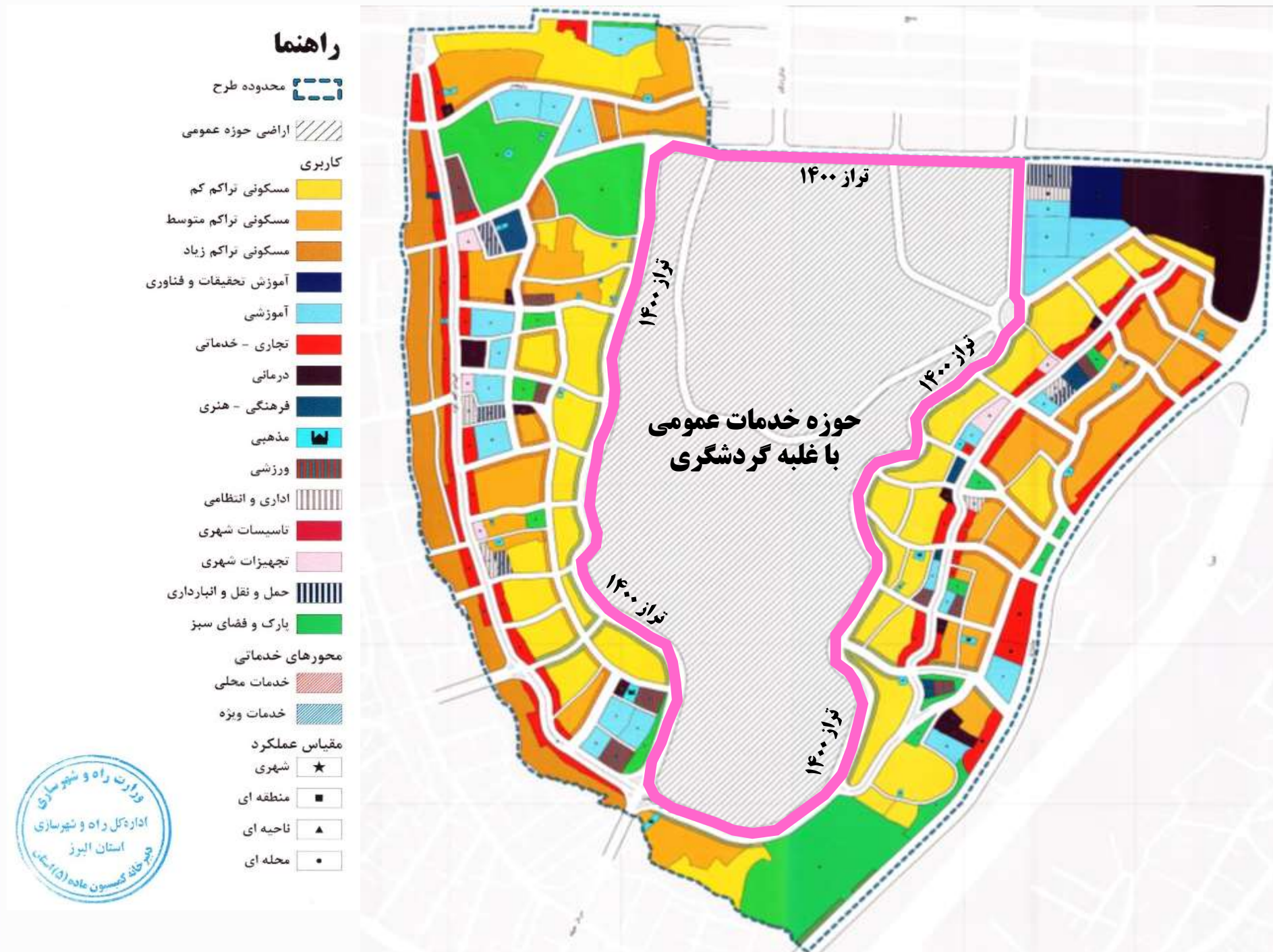
تحلیل وضعیت شیب و توپوگرافی اراضی حوزه مسکونی تپه مرادآب			
ردیف	نوع زمین بر اساس شیب	مساحت (هکتار)	درصد
۱	ارضی با شیب کمتر از ۸ درصد	۱۳.۳۵	۱۳٪
۲	ارضی با شیب بین ۸ تا ۱۵ درصد	۲۵.۷۷	۲۶٪
۳	ارضی با شیب بیش از ۱۵ درصد	۶۰.۱۶	۶۱٪
	جمع کل	۹۹.۲۸	۱۰۰٪

باز آفرینی زمینه گرا، اجتماع محور و مشارکتی؛ نقد چالش ها و دستاوردها
(تجربه موردی: تپه مرادآب کرج + محله سیروس در مرکز تاریخی تهران)

۸۷ درصد اراضی در شیب بیش از ۸ درصد و ۶۱ درصد اراضی حوزه مسکونی در شیب بالای ۱۵ درصد استقرار یافته اند

□ کاربری اراضی مصوب طرح ساماندهی تپه مرادآب (طرح تفصیلی - ۱۳۹۶)

باز آفرینی زمینه گرا، اجتماع محور و مشارکتی؛ نقد چالش ها و دستاوردها
(تجربه موردی: تپه مرادآب کرج + محله سیروس در مرکز تاریخی تهران)



بخش زیادی از خدمات مقیاس ناحیه بر روی پلاکهای مسکونی ریزدانه تپه مرادآب گسترده شده اند و تحقق آنها مستلزم تملک و آزادسازی حدود ۱۶۸۱ پلاک است.

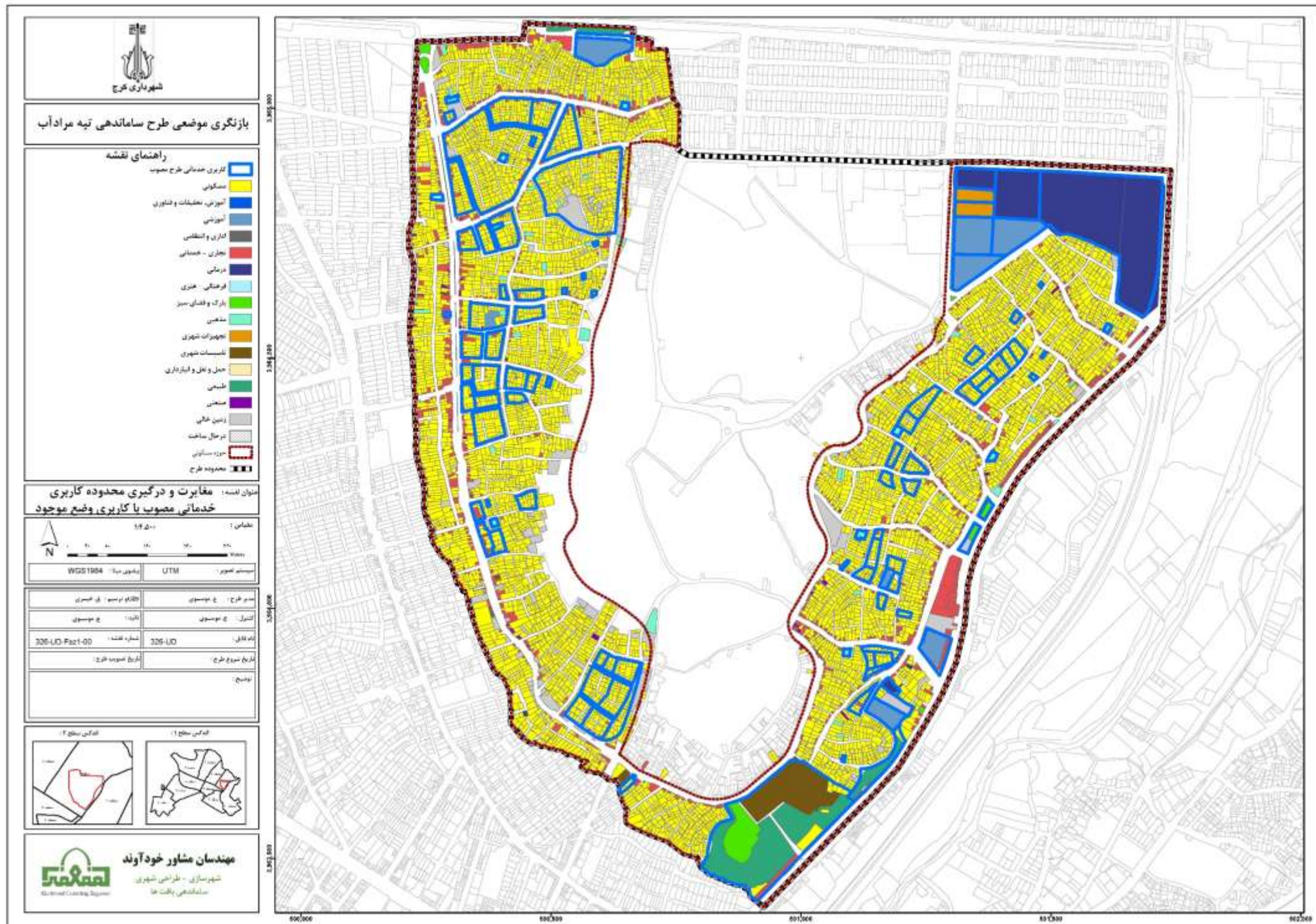
نقد طرح تفصیلی مصوب تپه مراد آب کرج

اصول و مفروضات پایه طرح مصوب:

۱. سکونتگاه مراد آب (اسلام آباد) از گونه سکونتگاه های غیررسمی و نابسامان و مساله دار در کلانشهر کرج است.
۲. خانه های ساکنان تپه مراد آب بر روی اراضی تصرفی (املاک شهرداری) و بدون مجوز، بنا شده اند.
۳. ناپایداری کالبدی خانه های تپه مراد آب، حکم تخریب و نوسازی کامل آن را صادر و مجاز می کند.
۴. موقعیت منحصر بفرد منظری و چشم انداز یگانه تپه مراد آب می تواند این مکان را به تفرجگاه شهری کلانشهر کرج تبدیل کند.
۵. نیمی از اراضی تپه در ارتفاع بالاتر از تراز ۱۴۰۰ به عنوان حوزه خدمات عمومی اختصاص داده شد.
۶. بخشهایی از اراضی پایین تر از تراز ۱۴۰۰ بصورت نعل اسبی به انبوه سازی مسکن (مجموعه سازی) اختصاص داده شد.
۷. حداکثر نیازهای خدماتی ناحیه (علاوه بر سرانه خدمات هفتگانه محلی) بر روی تپه مراد آب جانمایی شده اند.
۸. طرح شبکه معابر سواره با رویکرد دسترسی پذیری حداکثری اتومبیل بر دامنه پر شیب تپه قرار داده شد.
۹. با توجه به ریز دانه بودن قطعات مسکونی، تجميع قطعات همجوار برای امکان نوسازی الزامی شد.
۱۰. تشکیلات متولی و مجری طرح ساماندهی تپه مراد آب ذیل شهرداری کرج تاسیس و برای تملک و آزادسازی فعالیت می کند.

بررسی پلاکهای درگیر و نیازمند تملک برای تامین خدمات در طرح مصوب

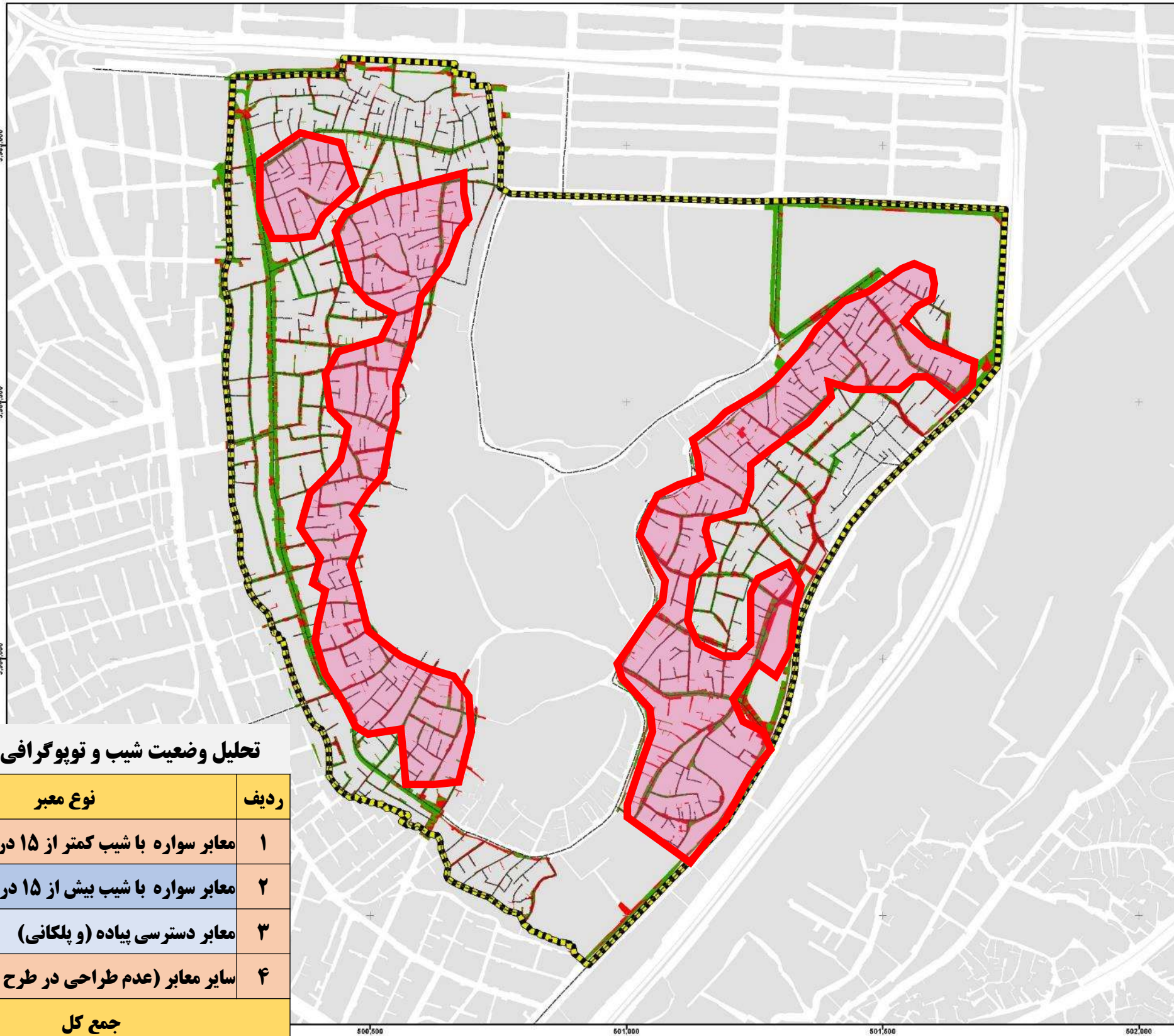
باز آفرینی زمینه گرا، اجتماع محور و مشارکتی؛ نقد چالش ها و دستاوردها
(تجربه موردی: تپه مرادآب کرج + محله سیروس در مرکز تاریخی تهران)



موقعیت کاربری های خدماتی در طرح مصوب (بر روی خانه های مسکونی ریزدانه)
(تعداد ۱۶۸۱ پلاک به مساحت کل ۱۱۴۱۰۵ مترمربع باید تملک و آزادسازی شوند)

□ سنجش وضعیت موجود (شیب و توپوگرافی)

باز آفرینی زمینه گرا، اجتماع محور و مشارکتی؛ نقد چالش ها و دستاوردها
(تجربه موردی: تپه مرادآب کرج + محله سیروس در مرکز تاریخی تهران)





شهرداری کرج

بازنگری موضعی طرح ساماندهی تپه مرادآب

راهنمای نقشه

- شیب زیر ۱۵ درصد
- شیب بالای ۱۵ درصد
- محور معابر موجود
- محدوده طرح

عنوان نقشه: شیب بالای ۱۵ درصد در محدوده طرح

مقیاس: ۱:۵۰,۰۰۰

WGS1984 : بیضی میا : UTM

مدیر طرح : م. موسوی
کنترل : م. موسوی
تأیید : م. موسوی

نام فایل : 326-UD
شماره نقشه : 326-UD-Faz1-00

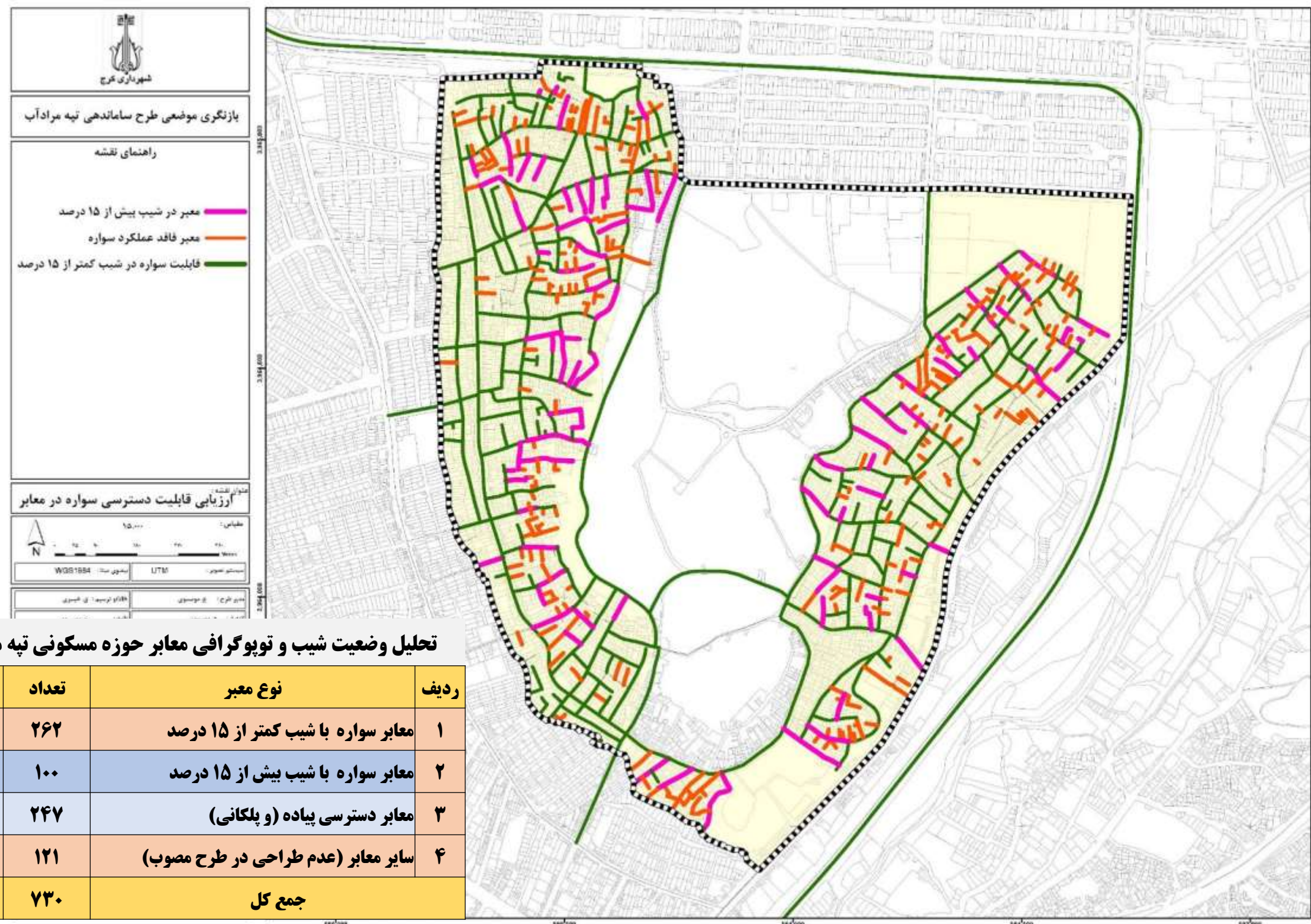
تحلیل وضعیت شیب و توپوگرافی معابر حوزه مسکونی تپه مرادآب

ردیف	نوع معبر	تعداد	درصد
۱	معابر سواره با شیب کمتر از ۱۵ درصد	۲۶۲	۳۶٪
۲	معابر سواره با شیب بیش از ۱۵ درصد	۱۰۰	۱۴٪
۳	معابر دسترسی پیاده (و پلکانی)	۲۴۷	۳۴٪
۴	سایر معابر (عدم طراحی در طرح مصوب)	۱۲۱	۱۷٪
جمع کل		۷۳۰	۱۰۰٪

۱۴ درصد معابر سواره مصوب حوزه مسکونی تپه مرادآب در شیب بیش از ۱۵ درصد استقرار یافته اند.

بررسی ضرورت بازنگری و اصلاح نظام شبکه معابر متناسب با بستر طبیعی تپه

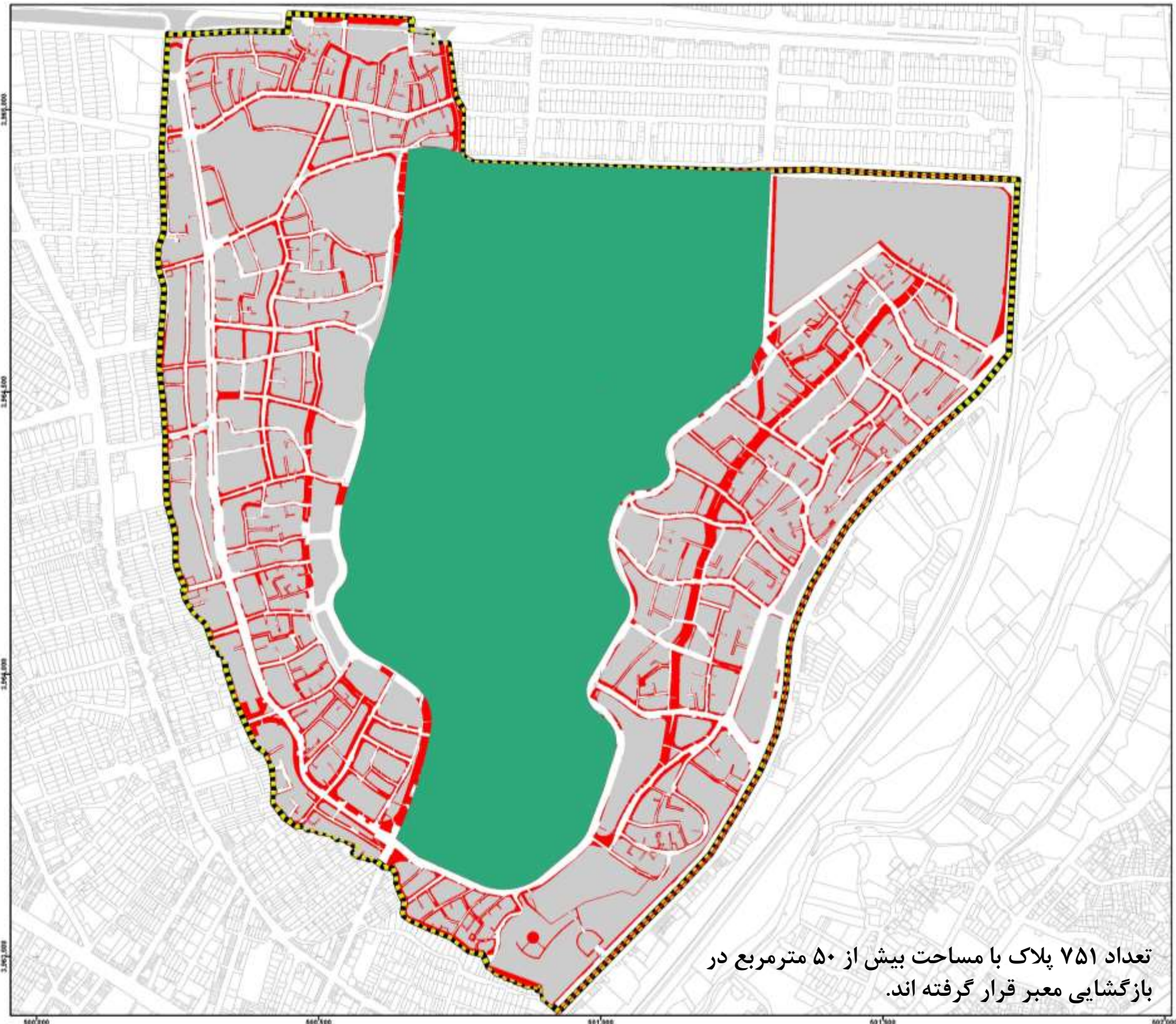
باز آفرینی زمینه گرا، اجتماع محور و مشارکتی؛ نقد چالش ها و دستاوردها
(تجربه موردی: تپه مرادآب کرج + محله سیروس در مرکز تاریخی تهران)



معابر با شیب بیش از ۱۵ درصد بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری فاقد شرایط پذیرش کارکرد سواره محلی یا جمع و پخش کننده هستند. لذا نیازمند بازنگری در نقش و عملکردند.

▣ بررسی و تحلیل پلاکهای درگیر با شبکه معابر طرح مصوب

باز آفرینی زمینه گرا، اجتماع محور و مشارکتی؛ نقد چالش ها و دستاوردها
(تجربه موردی: تپه مرادآب کرج + محله سیروس در مرکز تاریخی تهران)



تعداد ۶۱۰۰ پلاک واقع در اصلاح/تعریض یا بازگشایی معابر طرح مصوب به مساحت کل ۱۵۶۸۶۴ مترمربع

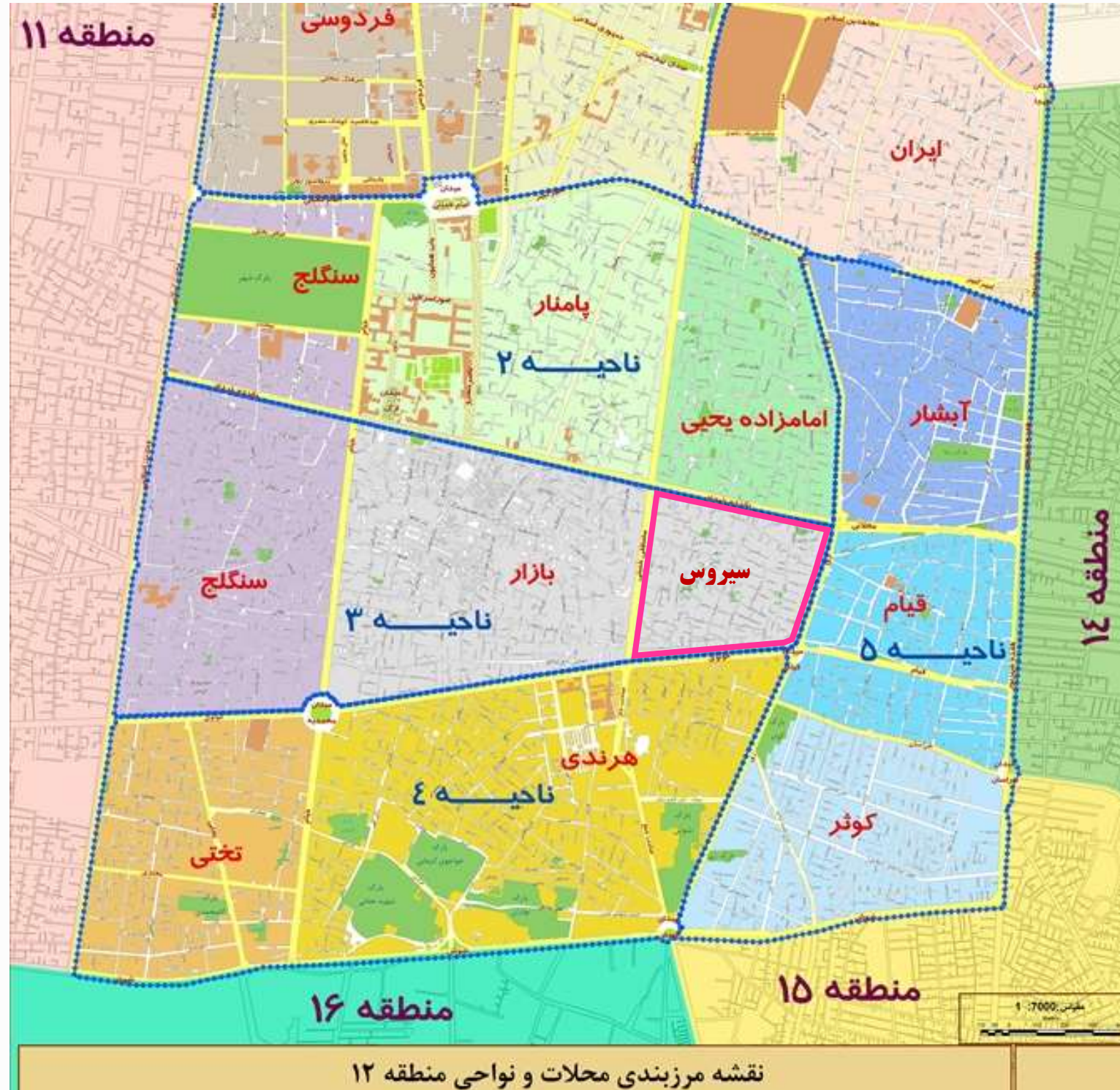
چالشهای تحقق پذیری طرح تفصیلی تپه مراد آب کرج

۱. نادیده گرفتن ۳۰ هزار نفر جمعیت ساکن در خانه های تپه مراد آب؛ **هیچ انگاری مردم!**
۲. فقدان مشارکت ساکنان؛ **مانع جدی تحقق طرح!**
۳. ضرورت تملک و تخریب و آزادسازی پلاکهای مسکونی؛ **فقدان منابع مالی!**
۴. ضرورت تعریض یا بازگشایی معابر برای دسترسی سواره؛ **خلاف الزامات شیب و توگرافی!**
۵. عدم امکان اتصال رینگ ۳۰ متری تراز ۱۴۰۰ به حوزه مسکونی؛ **ترانشه و پرتگاه!**
۶. ضرورت تامین خدمات مقیاس ناحیه؛ **تملک و تخریب پلاکهای مسکونی در فقدان منابع مالی!**
۷. ضرورت تجمیع های پرتعداد برای مجموعه سازی های مسکونی؛ **عدم مشارکت ساکنان!**
۸. تفکیک عملکردها و ساختار فعالیتی در حوزه عمومی و حوزه مسکونی؛ **دوقطبی سازی!**
۹. الزام به صدور و اعطای سند مالکیت طبق حکم قوه قضائیه؛ **چالش مالکیتی!**
۱۰. عدم استقبال سرمایه گذاران بخش خصوصی در طرح؛ **فقدان مقبولیت و توجیه اقتصادی!**

تجربه تهران: محله سیروس (چالمیدان)

نقدی بر پروژه های شرکت عمران و بهسازی شهری ایران (باز آفرینی)
در محله سیروس

موقعیت محله سیروس در نظام تقسیمات منطقه ۱۲ شهرداری تهران



باز آفرینی زمینه گرا، اجتماع محور و مشارکتی؛ نقد چالش ها و دستاوردها
(تجربه موردی: تپه مرادآب کرج + محله سیروس در مرکز تاریخی تهران)

سنجش وضعیت محله سیروس در یک نگاه

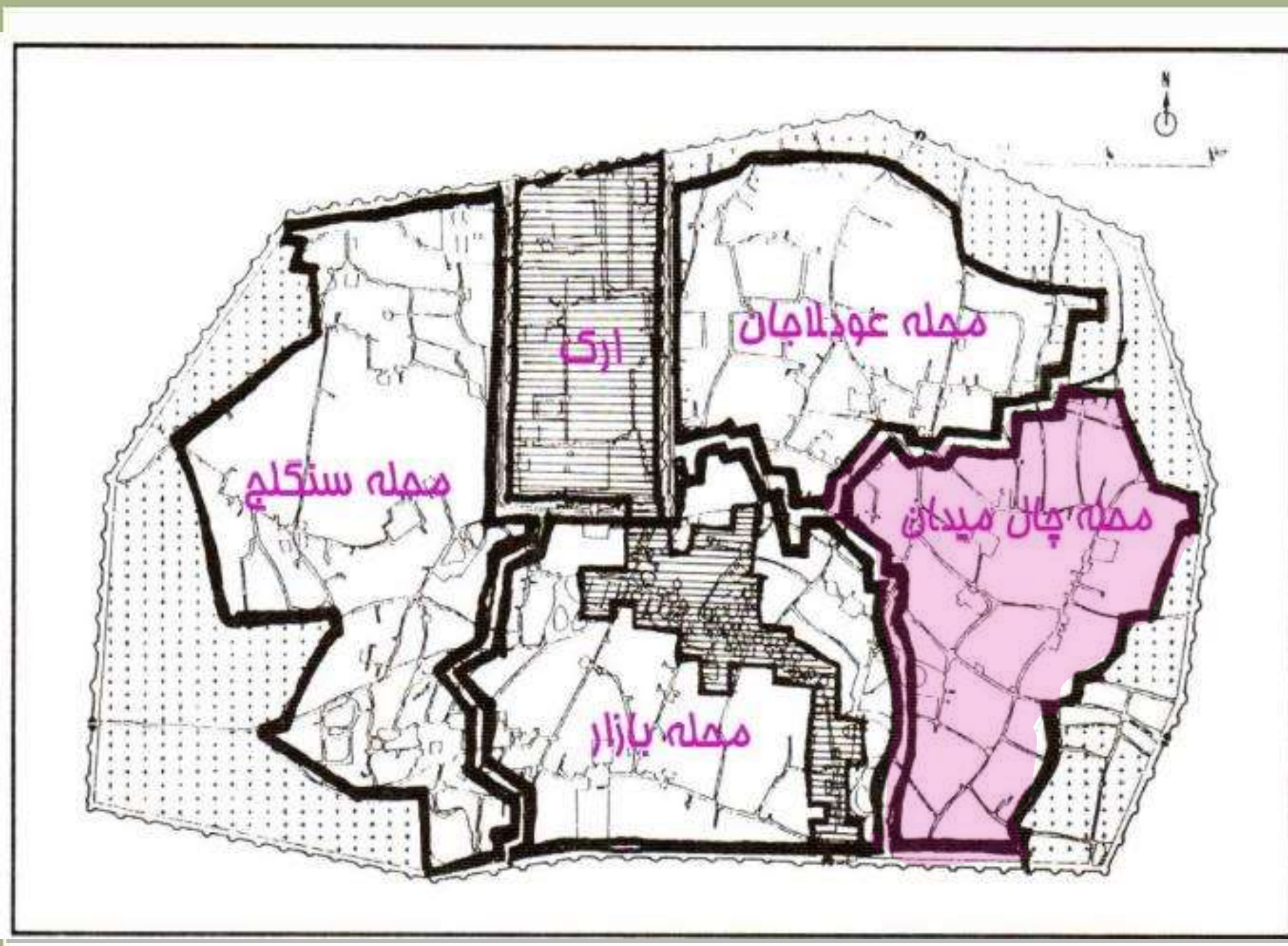
محله سیروس (چالمیدان) یکی از پنج محله اصلی بافت تاریخی تهران، درون حصار صفوی بوده است. (سنگلج+بازار+چالمیدان+عودلاجان+ارگ)

محله سیروس دارای بناهای متعدد میراثی است؛ بناهایی که هر یک معرف خاطره جمعی ویژه ای می باشند.

بافت اجتماعی نسبتاً همگن ساکنان سیروس یک ویژگی، یک ظرفیت و سرمایه اجتماعی ارزشمندی است که در مناسبات مدیریت محله حضور فعال دارد و در موفقیت هر اقدامی اثرگذار است.

محله ای مانند **سیروس** با همه پتانسیل های تاریخی و اجتماعی که دارد چرا دچار تصویر منفی کنونی شده است؟
چرا طرح های گوناگون نوسازی و ساماندهی نتوانسته اند در این محله موفق باشند؟

سنجش وضعیت محله سیروس در یک نگاه

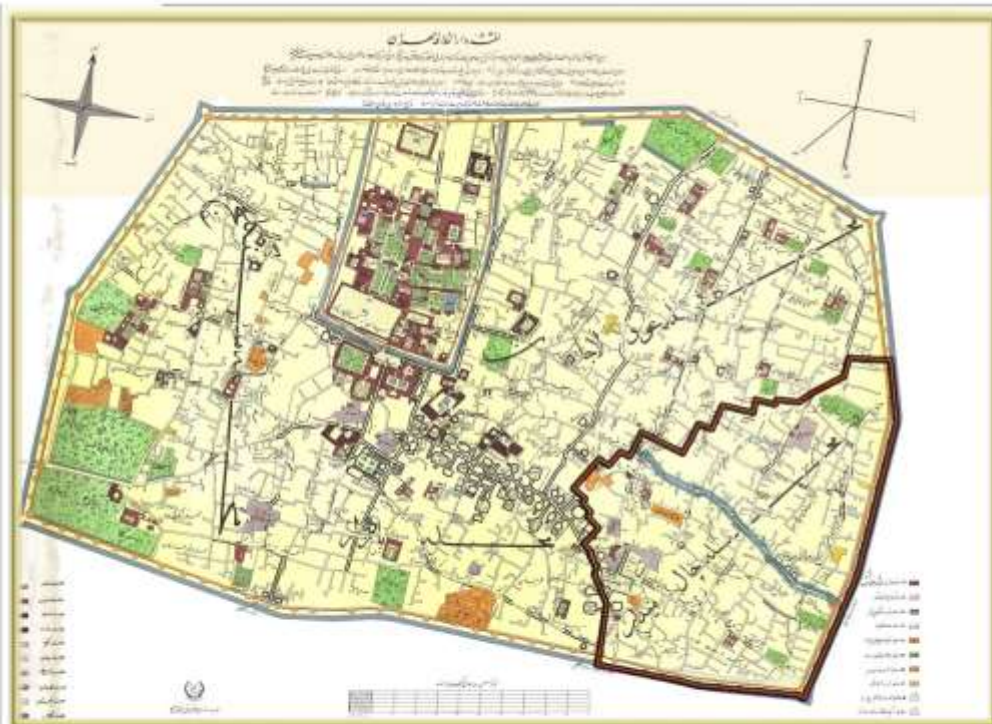


باز آفرینی زمینه گرا، اجتماع محور و مشارکتی؛ نقد چالش ها و دستاوردها
(تجربه موردی: تپه مرادآب کرج + محله سیروس در مرکز تاریخی تهران)

نظام محله بندی حصار صفوی (مرکز تاریخی و هسته اولیه تهران کهن)

سنجش وضعیت محله سیروس در یک نگاه

باز آفرینی زمینه گرا، اجتماع محور و مشارکتی؛ نقد چالش ها و دستاوردها
(تجربه موردی: تپه مرادآب کرج + محله سیروس در مرکز تاریخی تهران)



سیر تحول تاریخی بازارچه نایب السلطنه و گذر آل آقا در نقشه کرشیش



پیشینه ساختار فضایی حصار صفوی (مرکز تاریخی و هسته اولیه تهران کهن)

سنجش وضعیت محله سیروس در یک نگاه

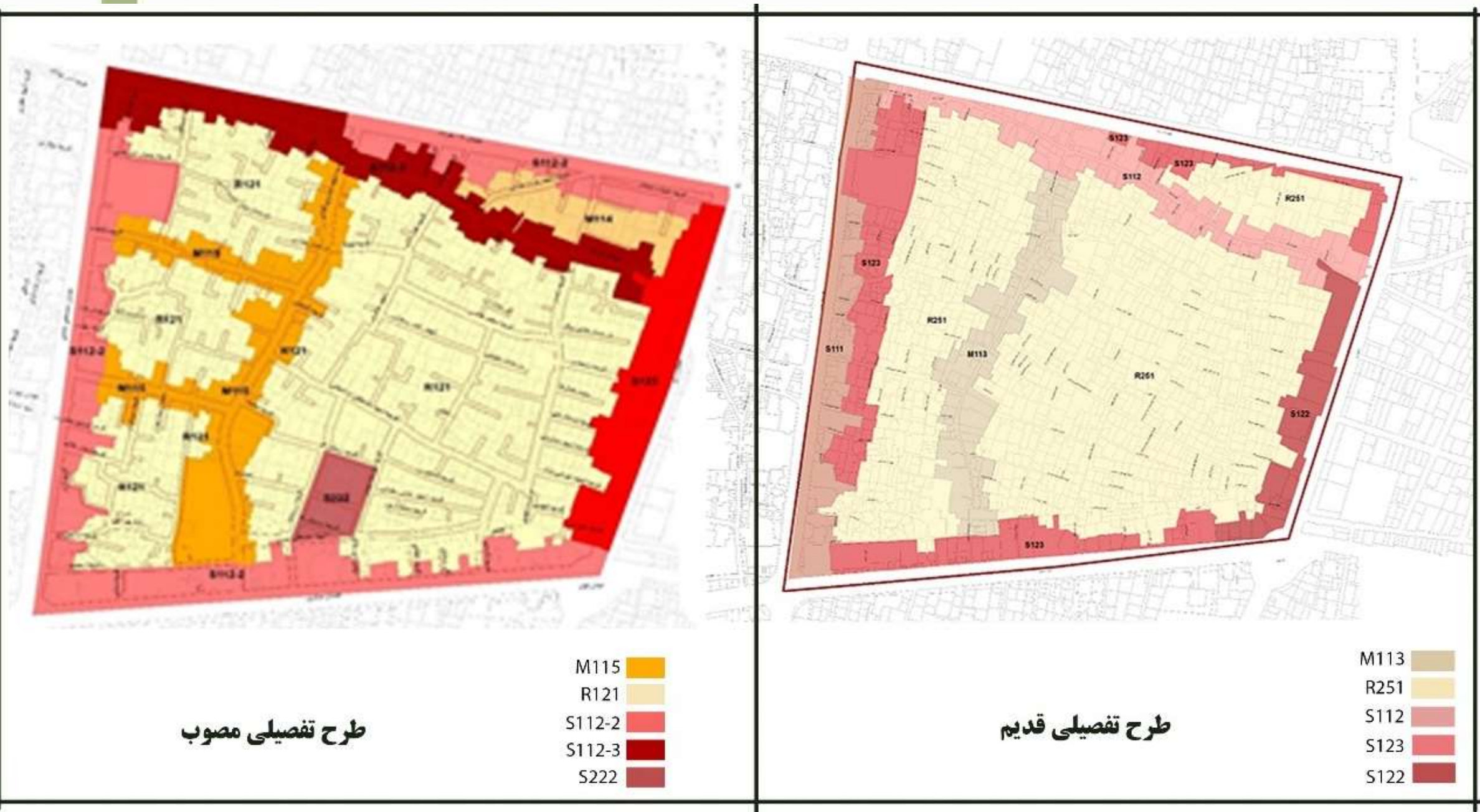


باز آفرینی زمینه گرا، اجتماع محور و مشارکتی؛ نقد چالش ها و دستاوردها
(تجربه موردی: تپه مرادآب کرج + محله سیروس در مرکز تاریخی تهران)

الگوی سازمان فضایی محله سیروس - نظام زیرمحله ها

سنجش وضعیت محله سیروس در یک نگاه

باز آفرینی زمینه گرا، اجتماع محور و مشارکتی؛ نقد چالش ها و دستاوردها
(تجربه موردی: تپه مرادآب کرج + محله سیروس در مرکز تاریخی تهران)



همانگونه که در نقشه پهنه بندی مصوب طرح تفصیلی اخیر محله سیروس ملاحظه می شود الگوی تغییر یافته پهنه بندی جدید حاکی از تعریف ضوابط ویژه ای به صورت احداث بنا با ارتفاع ۲ طبقه در سطح اشغال ۸۰ درصدی است که با فرم و فضای بازارچه تاریخی نایب السلطنه هماهنگی کافی و لازم دارد.

طرح تفصیلی محله سیروس (اولیه و جایگزین)

وضعیت تملک و تخریب های انجام شده توسط شرکت عمران و بهسازی



مسکونی	سایر
تجاری	فلاند کاربری - سایر
آموزشی	مسکونی - کارگاهی
منهیمی	تجاری مذهبی
فرهنگی	تجاری - پذیرایی
ورزشی	تجاری - پارکینگ
تاسیسات و تجهیزات	آموزشی - مذهبی
پارکینگ	فرهنگی - ورزشی
درمانی - بهداشتی	تجاری - کارگاهی
فضای سبز	تجاری - سایر
کارگاهی صنعتی	بهداشتی کارگاهی
اداری	مسکونی اعیان
سایر	تجاری مهمانپذیر کارگاه
خدمات اجتماعی	

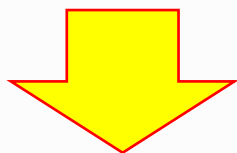
پراکنش املاک شرکت عمران و بهسازی در محله سیروس

باز آفرینی زمینه گرا، اجتماع محور و مشارکتی؛ نقد چالش ها و دستاوردها
(تجربه موردی: تپه مرادآب کرج + محله سیروس در مرکز تاریخی تهران)

سنجش وضعیت محله سیروس در یک نگاه

✓ مساحت محله: ۴۴ هکتار

✓ جمعیت محله طبق سرشماری: سال ۱۳۸۵ = ۹۲۰۰ نفر



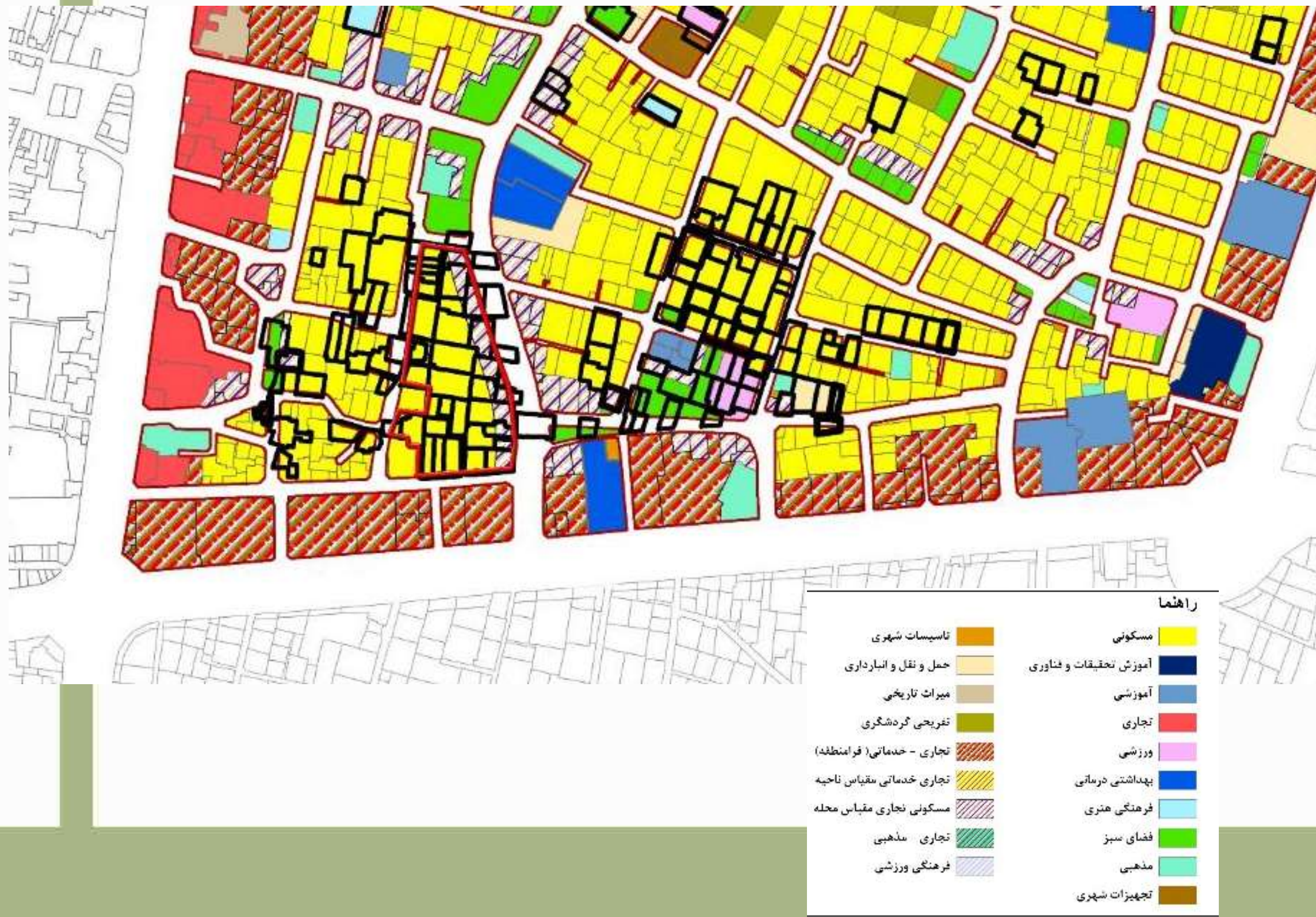
✓ جمعیت محله طبق سرشماری: سال ۱۳۹۰ = ۵۷۷۰ نفر

(کاهش جمعیت در فاصله سالهای ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۰ معادل ۳۵۰۰ نفر)!!؟

علت اصلی کاهش جمعیت: آغاز عملیات تملک و تخریب خانه های محله توسط دولت !

رویکرد مداخله: تجمیع های گسترده و پروژه های بزرگ مقیاس!

نقشه کاربری اراضی محله سیروس-پیشنهادات سندویژه نوسازی و بهسازی محله



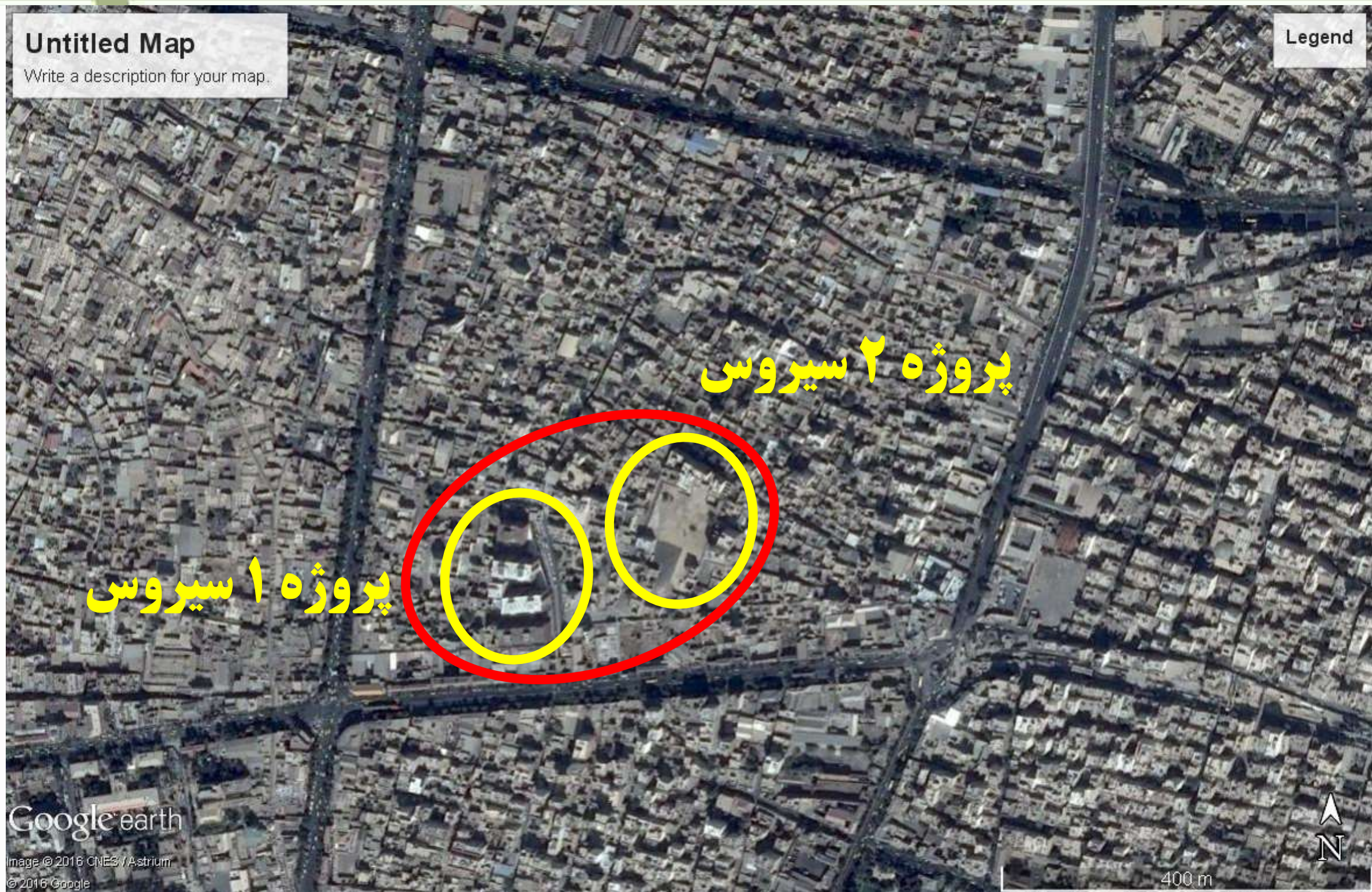
باز آفرینی زمینه گرا، اجتماع محور و مشارکتی؛ نقد چالش ها و دستاوردها
(تجربه موردی: تپه مرادآب کرج + محله سیروس در مرکز تاریخی تهران)

موقعیت املاک متعلق به شرکت عمران و بهسازی شهری ایران در محله سیروس



باز آفرینی زمینه گرا، اجتماع محور و مشارکتی؛ نقد چالش ها و دستاوردها
(تجربه موردی: تپه مرادآب کرج + محله سیروس در مرکز تاریخی تهران)

موقعیت املاک متعلق به شرکت عمران و بهسازی شهری ایران در محله سیروس



باز آفرینی زمینه گرا، اجتماع محور و مشارکتی؛ نقد چالش ها و دستاوردها
(تجربه موردی: تپه مرادآب کرج + محله سیروس در مرکز تاریخی تهران)

موقعیت املاک متعلق به شرکت عمران و بهسازی شهری ایران در محله سیروس - سال ۱۳۸۳

باز آفرینی زمینه گرا، اجتماع محور و مشارکتی؛ نقد چالش ها و دستاوردها
(تجربه موردی: تپه مرادآب کرج + محله سیروس در مرکز تاریخی تهران)



موقعیت املاک متعلق به شرکت عمران و بهسازی شهری ایران در محله سیروس - سال ۱۳۸۴



باز آفرینی زمینه گرا، اجتماع محور و مشارکتی؛ نقد چالش ها و دستاوردها
(تجربه موردی: تپه مرادآب کرج + محله سیروس در مرکز تاریخی تهران)

موقعیت املاک متعلق به شرکت عمران و بهسازی شهری ایران در محله سیروس - سال ۱۳۸۶

باز آفرینی زمینه گرا، اجتماع محور و مشارکتی؛ نقد چالش ها و دستاوردها
(تجربه موردی: تپه مرادآب کرج + محله سیروس در مرکز تاریخی تهران)



موقعیت املاک متعلق به شرکت عمران و بهسازی شهری ایران در محله سیروس - سال ۱۳۸۷

باز آفرینی زمینه گرا، اجتماع محور و مشارکتی؛ نقد چالش ها و دستاوردها
(تجربه موردی: تپه مرادآب کرج + محله سیروس در مرکز تاریخی تهران)



موقعیت املاک متعلق به شرکت عمران و بهسازی شهری ایران در محله سیروس - سال ۱۳۹۰

باز آفرینی زمینه گرا، اجتماع محور و مشارکتی؛ نقد چالش ها و دستاوردها
(تجربه موردی: تپه مرادآب کرج + محله سیروس در مرکز تاریخی تهران)



موقعیت املاک متعلق به شرکت عمران و بهسازی شهری ایران در محله سیروس - سال ۱۳۹۱

باز آفرینی زمینه گرا، اجتماع محور و مشارکتی؛ نقد چالش ها و دستاوردها
(تجربه موردی: تپه مرادآب کرج + محله سیروس در مرکز تاریخی تهران)



موقعیت املاک متعلق به شرکت عمران و بهسازی شهری ایران در محله سیروس - سال ۱۳۹۲

باز آفرینی زمینه گرا، اجتماع محور و مشارکتی؛ نقد چالش ها و دستاوردها
(تجربه موردی: تپه مرادآب کرج + محله سیروس در مرکز تاریخی تهران)



موقعیت املاک متعلق به شرکت عمران و بهسازی شهری ایران در محله سیروس - سال ۱۳۹۳

باز آفرینی زمینه گرا، اجتماع محور و مشارکتی؛ نقد چالش ها و دستاوردها
(تجربه موردی: تپه مرادآب کرج + محله سیروس در مرکز تاریخی تهران)



موقعیت املاک متعلق به شرکت عمران و بهسازی شهری ایران در محله سیروس - سال ۱۳۹۴

باز آفرینی زمینه گرا، اجتماع محور و مشارکتی؛ نقد چالش ها و دستاوردها
(تجربه موردی: تپه مرادآب کرج + محله سیروس در مرکز تاریخی تهران)



موقعیت املاک متعلق به شرکت عمران و بهسازی شهری ایران در محله سیروس - سال ۱۳۹۵



باز آفرینی زمینه گرا، اجتماع محور و مشارکتی؛ نقد چالش ها و دستاوردها
(تجربه موردی: تپه مرادآب کرج + محله سیروس در مرکز تاریخی تهران)

مشخصات و اطلاعات مجموعه مسکونی احداثی موسوم به سیروس ۱ (متعلق به دولت)

پارکینگ		تجاری		مسکونی		طبقه	
مساحت (مترمربع)	تعداد	مساحت (مترمربع)	تعداد	مساحت (مترمربع)	تعداد		
۴۳۶۳	۱۳۹					زیرزمین-۳	
۴۴۲۹/۸۲	۱۳۳					زیرزمین-۲	
		۵۹۳/۵۷	۲۱	۲۰۱۹/۴۶	۲۵	زیرزمین-۱	۱
		۶۹۹/۹	۲۰	۲۳۸۵/۲۵	۲۷	همکف	۲
				۲۹۶۵/۶۸	۳۱	طبقه ۱	۳
				۲۹۶۵/۶۸	۳۱	طبقه ۲	۴
				۲۹۶۵/۶۸	۳۱	طبقه ۳	۵
				۲۹۶۵/۶۸	۳۱	طبقه ۴	۶
				۲۴۹۹/۲۵	۲۷	طبقه ۵	۷
۸۷۹۲/۸۲	۲۷۲	۱۲۹۳/۴۷	۴۱	۱۸۷۶۶/۶۸	۲۰۳	جمع	
۳۲		۳۲		۹۲		مساحت متوسط هر واحد	

متوسط جمعیت پذیری براساس بعد خانوار ۳ نفر معادل:	۶۰۹	نفر خواهد بود.
مساحت کل زمین پروژه طبق مندرجات گواهی عدم خلاف معادل:	۷۷۷۰	مترمربع است.
متوسط تراکم ناخالص این پروژه	۷۸۴	نفر در هکتار
توضیح: تراکم ناخالص محله طبق سرشماری سال ۹۰ با جمعیت ۵۸۰۰ نفر	۱۳۲	نفر در هکتار بوده است.
مساحت کل زیربنای ناخالص احداثی طبق مندرجات گواهی عدم خلاف:	۳۶۲۱۶/۴۶	مترمربع است.
مساحت کل زیربنای خالص احداثی طبق مندرجات گواهی عدم خلاف:	۲۰۰۶۰/۱۵	مترمربع است.
میزان درصد زیربنای مفید (تراکم ساختمانی)	٪۲۵۸	

توضیح: در این پروژه، هیچگونه خدماتی در مقیاس محله پیش بینی نشده و اختصاص نیافته است.
نگاه حاکم بر این پروژه صرفاً اقتصادی و انتفاعی، بی توجه به نیازهای مردم محله بوده است.

وظایفی که با مشارکت دولت و شهرداری در قالب ستاد باز آفرینی پایدار شهر تهران در محله سیروس قابل پیگیری و تحقق بوده است:

- ✓ مشارکت در بازگشایی معابر (افزایش نفوذپذیری در موقعیت های مسئله دار محله)
- ✓ مشارکت در تامین خدمات هفتگانه (ورزشی، فرهنگی، تاسیسات شهری، آموزشی)
- ✓ مشارکت در تامین فضای مدیریت بحران مورد نیاز محله (افزایش تاب آوری محله)
- ✓ مشارکت در تامین فضای سبز مورد نیاز محله (افزایش نشاط اجتماعی محله)
- ✓ مشارکت در تامین اعتبار بهسازی، حفاظت و احیای اماکن و فضاهای تاریخی محله
- ✓ مشارکت در تامین زمین / آپارتمان معوض برای پلاکهای واقع در طرح
- ✓ مشارکت در ارائه تسهیلات مرمت ابنیه ارزشمند تاریخی محله
- ✓ مشارکت در ارائه تسهیلات مقاوم سازی اضطراری ابنیه محله
- ✓ مشارکت در راه اندازی «خانه باز آفرینی پایدار محله سیروس»

باز آفرینی زمینه گرا، اجتماع محور و مشارکتی؛ نقد چالش ها و دستاوردها
(تجربه موردی: تپه مرادآب کرج + محله سیروس در مرکز تاریخی تهران)

کاربری زمین پروژه سیروس ۲ در طرح تفصیلی مصوب

باز آفرینی زمینه گرا، اجتماع محور و مشارکتی؛ نقد چالش ها و دستاوردها
(تجربه موردی: تپه مرادآب کرج + محله سیروس در مرکز تاریخی تهران)

کد یک رقمی	پهنه های اصلی	کد دو رقمی	پهنه ها	کد سه رقمی	مشخصات کلی زیرپهنه ها *	حداکثر تراکم ساخته های مجاز	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال	حداکثر ارتفاع ساختمان	جدول عرض گذر مجاز
S1	تجاری، اداری و خدمات	S11	بازار تجاری، خدماتی و فرهنگی	S111	بازارهای سنتی تهران			تثبیت الگوی کنونی (ساختار سنتی) تا تهیه و تصویب طرح های ویژه منطقه		-
				S112	گسترده ها و راسته های تجاری و خدماتی			تثبیت الگوی کنونی تا تهیه و تصویب طرح های منظر و طراحی شهری		-
		S12	محور ها و گسترده های تجاری، اداری و خدمات	S121	محور های ویژه بلندمرتبه (یا طرح توجیهی)	۷۵٪	۱۲ و بیشتر	۸۰٪ طبقه ۳ تا ۴	۳۰٪	۲۰۰۰
				S122	عملکرد در مقیاس فرامنته های (فراشهری- شهری و حوزی)	۴۴٪	۹	۸۰٪ طبقه ۲ تا ۳	۴۰٪	۱۵۰۰
				S123	عملکرد در مقیاس منطقه	۳۴٪	۶	۸۰٪ طبقه ۲ تا ۳	۴۵٪	۷۵۰
S2	مراکز و گسترده های تجاری، اداری و خدمات (با غلبه سبز و باز)	S21	گسترده ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات	S124	عملکرد در مقیاس ناحیه ای و محله ای	۲۴٪	۴	۸۰٪ در همگف	۵۰٪	۳۰۰
				S125	گسترده های ویژه بلندمرتبه (یا طرح توجیهی)	۶۰٪	۱۲ و بیشتر	۷۰٪ طبقه ۳ تا ۴	۳۰٪	۳۵۰۰
				S211	گسترده ها و مراکز ویژه بلندمرتبه (یا طرح توجیهی)	۵۰٪	۱۲ و بیشتر	۵۰٪ طبقه ۲ تا ۳	۲۰٪	۲۵۰۰
				S212	عملکرد در مقیاس فرامنته های (فراشهری- شهری و حوزی)	۳۷٪	۱۱	۵۰٪ طبقه ۲ تا ۳	۳۰٪	۱۵۰۰
		S22	گسترده ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات (با غلبه فرهنگی)	S213	عملکرد در مقیاس منطقه	۳۱٪	۸	۵۰٪ طبقه ۲ تا ۳	۳۵٪	۱۰۰۰
				S214	عملکرد در مقیاس ناحیه ای و محله ای	۲۵٪	۶	۵۰٪ در همگف	۴۰٪	۵۰۰
				S221	عملکرد در مقیاس فرامنته های (فراشهری- شهری و حوزی)			با طرح های موشی ویژه و مصوب کمسیون ماده پنج و تصویب نهایی شورای عالی شهرسازی و معماری		
				S222	عملکرد در مقیاس منطقه ای، ناحیه ای و محله ای			با طرح های موشی ویژه و تصویب کمسیون ماده (۵۱) شهر		
S3	صنعتی - کارگاهی (تخصیص حداقل ۲۰٪ از وسعت قطعه در فضای اشغال شده منگ به فضای سبز درختکاری شده)	S31	صنعت	S311	صنعت پاک با فناوری بالا و خوشه های صنعتی			طرح ویژه	۵۰٪	-
				S312	مجموعه های صنایع کارخانه ای	۸۰٪	۲		۴۰٪	۵۰۰۰
		S32	گسترده و محور کارگاهی - تولیدی	S321	کارگاه های تولیدی و تجاری	۱۵٪	۳		۵۰٪	۲۰۰۰
				S322	مجموعه های کارگاه های تولیدی	۱۰٪	۲		۵۰٪	۱۵۰۰
		S33	خدمات صنعتی و فنی	S331	عملکرد در مقیاس فرامنته های (فراشهری و شهری)	۱۴٪	۳	۶۰٪ در همگف	۴۰٪	۱۵۰۰
				S332	عملکرد در مقیاس منطقه ای و ناحیه ای	۱۰٪	۲	۶۰٪ در همگف	۴۰٪	۱۰۰۰

پهنه S222: عملکرد خدماتی با غلبه فرهنگی (سبز و باز) در مقیاس محله ای

مشارکت دولت در تامین بخشی از نیازهای خدمات هفتگانه

نیازهای خدماتی محله سیروس قابل تامین در زمین شماره ۲:

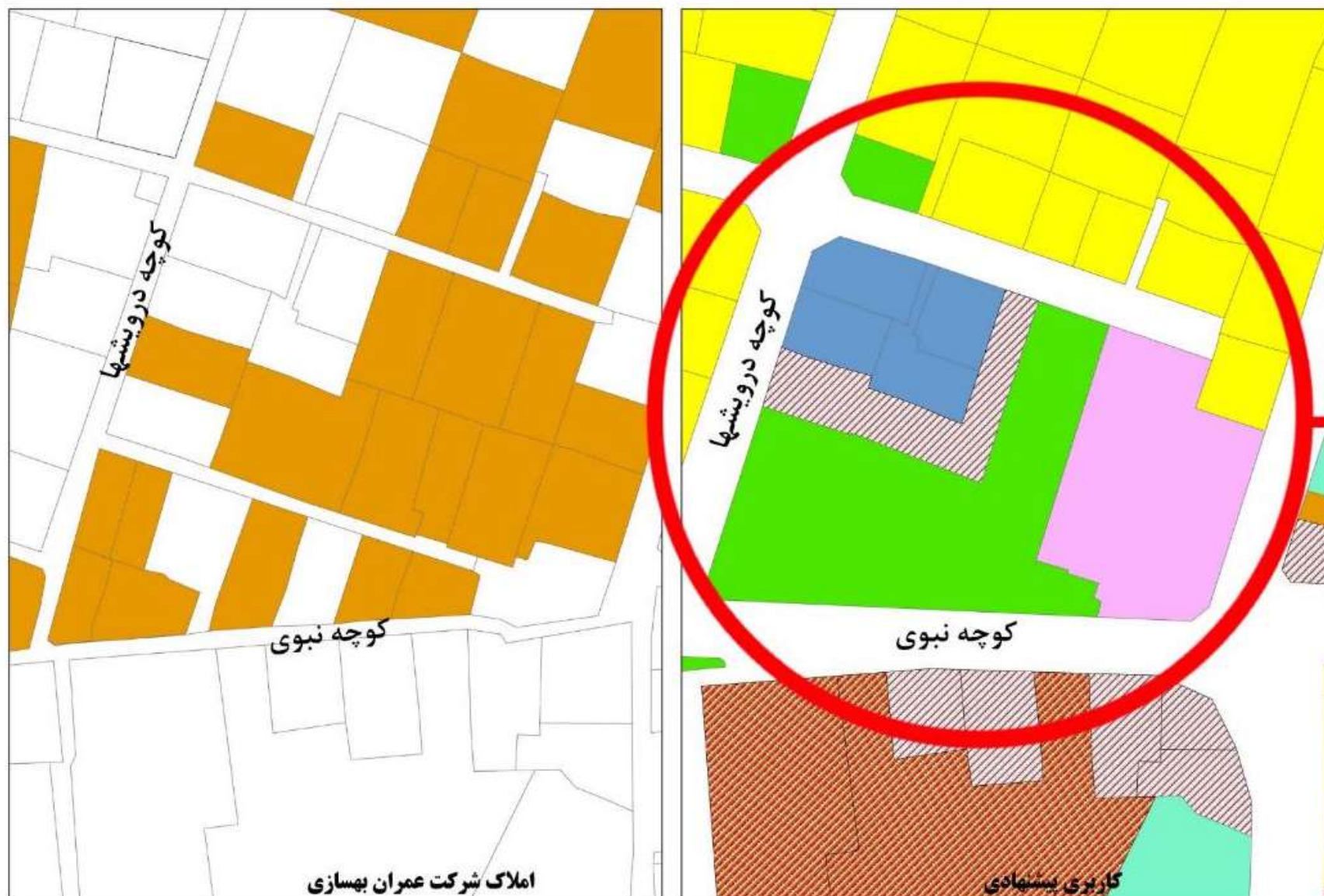
فضای سبز برای محله به میزان تقریبی: ۱۰۰۰ مترمربع
فضای آموزشی (دبستان) به میزان تقریبی: ۵۰۰ مترمربع
فضای ورزشی محله ای به میزان تقریبی: ۸۰۰ مترمربع

ظرفیت جمعیت پذیری محله ؛ ۱۳۸۰۰ نفر

مشارکت در احداث مرکز محله درویشها برای تامین بخشی از سرانه های خدماتی محله سیروس

ایجاد مرکز خدماتی و فضای سبز
زیر محله درویشها

کاربری	مساحت (مترمربع)
فضای سبز	۱۱۲۲
ورزشی	۸۱۱
آموزشی	۴۸۴
خدمات محلی	۱۱۹



مشارکت در احداث مرکز خدماتی زیر محله درویشها



باز آفرینی زمینه گرا، اجتماع محور و مشارکتی؛ نقد چالش ها و دستاوردها
(تجربه موردی: تپه مراد آب کرج + محله سیروس در مرکز تاریخی تهران)

درس هایی از پروژه سیروس ۱ برای پروژه سیروس ۲

- ✓ بهسازی، نوسازی و بازآفرینی پایدار محله سیروس، نیازمند مشارکت، همدلی و اقدام مشترک است.
- ✓ در فرآیند اقدام، باید ساکنان و مردم محله را محترم شمرد و در برنامه ها مشارکت داد.
- ✓ انتخاب الگوی معماری قابل توصیه در پروژه نیازمند توجه به زمینه و بستر تاریخی محله سیروس است.
- ✓ برای پرهیز از بروز تعارضات اجتماعی، انتخاب ساکنان جدید و بهره برداران واحدهای مسکونی آینده با همکاری و مشارکت شورایاری و دفتر خدمات نوسازی محله انجام شود.
- ✓ برای حصول به موفقیت، پروژه سیروس ۲ باید به بلوکهای کوچکتر تقسیم شود. تجربه سیروس ۱ نشان داد که اجرای پروژه جدید به صورت یکپارچه، آثار اجتماعی و کالبدی منفی داشته و محرک توسعه نمیشود.
- ✓ شرکت بازآفرینی شهری در گام نخست باید به اعتمادسازی در محله اقدام کند. به همین منظور در افزایش نفوذپذیری بلوکهای فرسوده پیرامون زمین پروژه شماره ۲ سیروس، از طریق بازگشایی معابر مشارکت کند تا به جلب اعتماد ساکنان منتهی شود.
- ✓ سهم خدمات محله ای را برای اعتماد سازی بین ساکنان محله سیروس، باید تامین کرد و به محله داد.

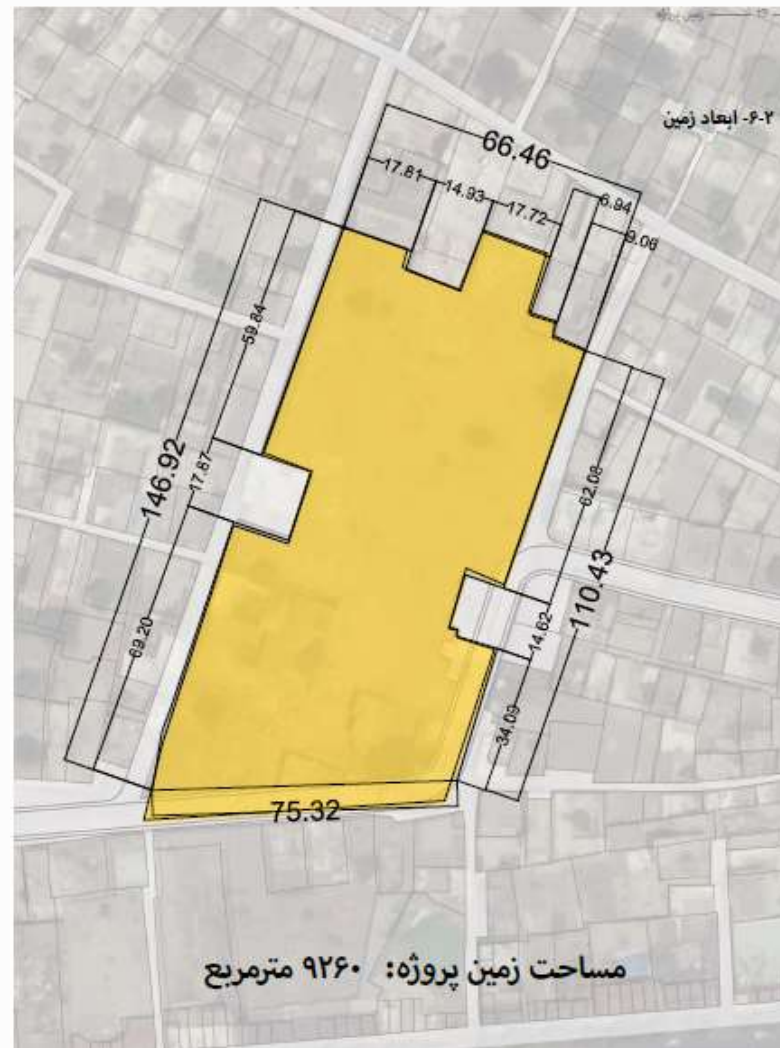
نظام معابر پروژه سیروس ۲



حفظ شبکه معابر مصوب طرح تفصیلی ضروری است.

✓ توضیح: طرح تفصیلی مصوب سال ۱۳۹۴ ملاک عمل قرار گیرد.

باز آفرینی زمینه گرا، اجتماع محور و مشارکتی؛ نقد چالش ها و دستاوردها
(تجربه موردی: تپه مرادآب کرج + محله سیروس در مرکز تاریخی تهران)



باز آفرینی زمینه گرا، اجتماع محور و مشارکتی؛ نقد چالش ها و دستاوردها
(تجربه موردی: تپه مرادآب کرج + محله سیروس در مرکز تاریخی تهران)

حفظ شبکه معابر مصوب طرح تفصیلی و رعایت نظام توده-فضای قدیم محله ضروری است.

✓ بلوک نفوذپذیر اولیه به یک بلوک بزرگ، بی اعتنا به بستر تاریخی محله تبدیل شد!

دستاوردها و چارچوب نظری پیشنهادی:

باز آفرینی شهری پایدار ، امری است:

❖ **زمینه گرا؛** مبتنی بر احکام و الزامات محیط طبیعی و بستر تاریخی و فرهنگی

❖ **اجتماع محور؛** مبتنی بر خواستها و نیازها و انتظارات جامعه محلی

❖ **مشارکتی؛** مبتنی بر خواستها و انتظارات و نیازهای جامعه محلی

- ✓ موفقیت طرح ها و برنامه های باز آفرینی به شروط پیش گفته وابسته است. بی اعتنایی به این احکام، غالب تجربه های گذشته را با شکست مواجه کرده است.
- ✓ بازنگری در طرحهای مصوب گذشته که با رویکردهای اقتدارگرا و متکی بر مدیریت عامرانه، بی اعتنا به نظرات مردم و خواسته ها و مشارکت واقعی آنان تهیه شده است در چارچوب اصول زمینه گرایی، اجتماع محوری و مشارکت مردمی ضروری است.

باز آفرینی زمینه گرا، اجتماع محور و مشارکتی؛ نقد چالش ها و دستاوردها
(تجربه موردی: تپه مرادآب کرج + محله سیروس در مرکز تاریخی تهران)

با سپاس از توجه شما

