



گزارش بهسازی و نوسازی
محله رباط کریم

در کلانشهر تهران حدود ۳,۰۰۰ هکتار بافت فرسوده (با ویژگی ریزدانی - زمین و واحد مسکونی - ، دسترسی ناکافی، ناپایداری ساختمانها) وجود دارد. در چند دهه اخیر تعدادی پروژه برای بهسازی یا بازسازی این مناطق توسط شهرداری تهران و ارگانهای دیگر تهیه و بعضاً اجرا شده است اما تحقیقات جامعی در مورد آسیب شناسی این پروژهها (پروژههای اجرا شده که تعداد آن نسبتاً معدود است) صورت نگرفته است. اخیراً در مورد پروژه نواب (که در واقع اجرای یک بزرگراه در بخشی از بافتهای فرسوده بوده است) توسط مهندسین مشاور طرح و معماری صورت گرفته است، که نتایج آن به زودی منتشر خواهد شد.



طرح بافت فرسوده رباط کریم - منطقه ۱۱ تهران

۱- تاریخچه بافت فرسوده

۱-۱- ویژگیهای محله

محله رباط کریم در منطقه ۱۱ شهر تهران (در جنوب غرب شهر) بین دو بزرگراه نواب (در غرب) و یادگار امام (در شمال و شرق) و راه آهن سراسری (در جنوب محله) قرار دارد. مساحت این محله حدود ۱۴/۵ هکتار و جمعیت آن حدود ۶۰۰۰ نفر است که تراکم محله را به حدود ۴۳۰ نفر می‌رساند. این محله در محل تلاقی چهار منطقه شهری (منطقه ۱۰، ۱۱، ۱۲ و ۱۷) قرار گرفته است.

اهالی این محله عمدتاً از دو روستای ثمرین بالا و پایین در نزدیک اردبیل که به تهران مهاجرت کرده‌اند، می‌باشند و تعداد کمی از اهالی غیر آذری (عمدتاً از سمنان و سایر استانها) به این محله آمده‌اند.

در این محله حدود ۹۳۴ واحد مسکونی وجود دارد. واحدهای تجاری حدود ۱۰۹ واحد می‌باشند. ۶ واحد اداری و ۶ واحد کارگاهی نیز وجود دارد. متوسط طبقات حدود ۲/۶ طبقه می‌باشد. حداقل مساحت قطعات زمین ۳۲ متر و حداکثر آن ۱۵۰۰ مترمربع است. میانگین قطعات زمین ۹۷ مترمربع (جدا از واحدهای آموزشی و درمانگاه که مساحت آنها بالاست) و این میزان در کل به ۹۴ متر می‌رسد.

حدود ۸۵ درصد کاربری محله در طبقه همکف مسکونی است و بقیه آن تجاری- مسکونی، کارگاه و پارکینگ است. حدود ۸۰ درصد ساختمانهای محله بیش از ۳۰ سال، ۱۰ درصد آنها بین ۳۰ تا ۱۰ سال و ۱۰ درصد کمتر از ۱۰ سال قدمت دارند. ۱۲ درصد بناها نوساز و ۱۶ درصد قابل قبول و بقیه تخریبی است. حدود ۷۶ درصد ساختمانها بدون اسکلت‌اند.

وضعیت تحصیلات سرپرست خانوارها به گونه زیر است: ۲۱ درصد بی‌سواد، ۲۴ درصد ابتدایی و کمتر، ۲۴ درصد راهنمایی، ۲۴ درصد دیپلم و تنها حدود ۴/۵ درصد تحصیلات دانشگاهی دارند.

میانگین طول اقامت خانوار در واحدهای مسکونی حدود ۱۷ سال است (حداقل یکسال و حداکثر ۵۵ سال). از کل خانوارها ۱۱۰۲ نفر شاغل دائم (حدود ۵۲ درصد) و ۳۶۴ نفر بیکار و غیرشاغل و شاغل موقت‌اند (حدود ۴/۵ درصد بیکار بقیه خانه‌دار و دانشجو و غیره) میانگین درآمد ماهانه خانوار ۳۷۹ هزار تومان و هزینه آنها ۳۴۷ هزار تومان است.

معرفی شرکت

مهندسين مشاور طرح و معماری که پس از انقلاب از تبدیل مهندسين مشاور عبدالعزیز فرمانفرمایان و همکاران در سال ۱۳۶۱ به وجود آمد در زمینه پروژه‌های شهرسازی و معماری دارای تجربه‌های متعددی است که در اینجا تنها به ذکر پروژه‌های اصلی در زمینه بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و سکونتگاه‌های غیررسمی می‌پردازیم.

مطالعات و طرح بافت فرسوده منطقه ۱۰ شهرداری تهران
مطالعات و طرح بافت فرسوده محله رباط‌کریم (تهران)
مطالعات و طرح بافت فرسوده شهر قوچان (خراسان)
مطالعات و طرح بافت فرسوده شهر حمیدیا (یزد)
طرح توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی شهر قم
طرح توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی شهر اصفهان
عامل چهارم طرح توانمندسازی شهر بندرعباس
مطالعات و طرح بافت فرسوده محله زینبیه (اصفهان)
مطالعات و طرح بافت فرسوده محله امیر عرب (اصفهان)
تشکیل دفتر نوسازی محله رباط‌کریم (تهران)
تشکیل دفتر نوسازی محله زینبیه (اصفهان)
و ...



۲- مداخلات در شهر تهران

همانگونه که در مقدمه گفته شد طرح‌هایی برای بهسازی شهر تهران تهیه و بعضاً اجرا شده است که از آن جمله در مورد پروژه نواب ارزیابی نسبتاً جامعی صورت گرفته است. مهم‌ترین نکات این ارزیابی را می‌توان به گونه زیر بر شمرد.

از حدود ۲۰۰۰ مالک که در طرح بزرگ راه و نوسازی دو طرف آن تملک و شش هزار خانوار ساکن آن که جابجا شدند (تعداد زیادی در خارج از منطقه ۱۰ سکونت یافته‌اند) هیچکدام در مجموعه‌های مسکونی دو طرف بزرگراه نواب (طبق پرسشنامه‌های تهیه شده به صورت نمونه از خانوارهای ساکن مجموعه‌های مسکونی دو طرف بزرگراه نواب) سکونت نیافتند.

ساکنین فعلی مجموعه‌های مسکونی نواب از محیط زندگی خود به خاطر ناامنی در فضاهای مشاع، کمبود خدمات و غیره ناراضی‌اند.

ارتباط اجتماعی مناسبی بین این ساکنین و ساکنین اطراف آنها در منطقه ۱۰ وجود ندارد. آلودگی صوتی و هوایی در مجتمع مسکونی فوق چشمگیر است.

۳- عنوان طرح: طرح منظر شهری محله رباط کریم- دفتر نوسازی محله
تعریف متدولوژی و نوع مداخله:

۱- اهداف

اهداف اصلی طرح عبارت بود از:

بهبودی و نوسازی محله در حد امکان (تأمین خدمات عمومی، دسترسی‌ها و غیره)
جلب مشارکت مردم برای تجمیع و نوسازی واحدهای مسکونی و مقاوم‌سازی
تشویق نوسازان کوچک محلی برای انجام بهتر نوسازی و تجمیع در محله
کارآفرینی برای زنان و جوانان به منظور توانمندسازی اقتصادی خانوار

۲- مهم‌ترین پروژه‌های پیشنهادی:

۲-۱- کوتاه‌مدت

تغییر پوشش گیاهی در بخشی از محله
احداث یک کانکس نیروی انتظامی
نظافت محله

ساماندهی فضاهای تخریب شده و خالی

۲-۲- میان‌مدت

تجمیع ۱۸ پلاک در یکی از کوچه‌های محله
ساماندهی مسیرهای ترافیک در محله
ایجاد مرکز محله

۲-۳- بلندمدت

ترویج اصول شهروندی
بهبود وضعیت اقتصاد محله
مبارزه با اعتیاد و قاچاق مواد مخدر
افزایش امید به زندگی در محله

۶- جمع‌بندی ارائه پیشنهادات

اصل مهم در هر طرح بهسازی و نوسازی در وهله اول شناخت مشکلات و معضلات محله و بخصوص ساکنین آن می‌باشد. یعنی دیدن مسائل و مشکلات از دید مردم و نه فقط از نظر متخصصین و حرفه‌مندان. چون گاه بعضی مسائل که از نظر مردم بسیار مهم است از طرف کارشناسان مورد غفلت قرار می‌گیرد. همچنین توجه به راه‌حلهای پیشنهادی مردم (به خاطر شناخت آنها از مسائل خود) می‌تواند بسیار کارگشا باشد. البته می‌توان راه‌حلهای را با دید کارشناسی بهینه‌سازی کرد.

در وهله دوم جلب مشارکت مردم است (که رکن اصلی توفیق اجرای یک طرح بهسازی و نوسازی است) و این مهم جز با جلب اعتماد مردم و عمل به وعده‌های داده شده امکان‌پذیر نخواهد بود. به قول یکی از کارشناسان با سابقه این کار (خانم اسکندری) مردم را بار اول می‌توان به صحنه آورد اما اگر به وعده‌ها عمل نشود آوردن آنها برای بار دوم بسیار مشکل خواهد بود. برای این کار باید وعده‌ها و پیشنهادات در حد توان سازمان مجری و دست‌اندرکاران طرح باشد تا اجرای آنها تضمین و تسریع شود.