

مسکن

و سازشتمان

Architecture and Construction
Magazine

فهرست

شهر، معماری، فرهنگ، اندیشه، میراث

گذشته - حال - آینده



شماره ۴۱

زمستان ۱۳۹۳

قیمت: ۱۲۰۰۰ تومان

این مجله توسط سازمان اسناد و کتابخانه ملی جمهوری اسلامی ایران منتشر می‌شود.

حفاظت و ساماندهی باغ ها و مزارع تهران

(طرح راهبردی در جهت توسعه پایدار شهر تهران)

مدیر فنی طرح: دکتر احمد رضا یآوری

غلامرضا پاسبان حضرت

مدیر مطالعات و طراحی مهندسان مشاور بافت شهر



دره فرحزاد تهران- تراکم باغ های درون دره

واژه های کلیدی

- تعریف باغ
- سیمای سرزمین تهران
- پایش
- حفاظت فعال

مقدمه

به علت اقلیم گرم و خشک و ویژگی های سرزمین ایران از جمله کم آبی، احداث باغ و فضای سبز همواره با مشکل جدی و هزینه بالا مواجه بوده است. علیرغم همه مشکلات، پدران خردمند ما از هر امکان کوچکی استفاده نموده و باغ ها و فضاهای سبز باارزش در شهرهای مختلف کشور به وجود آورده اند. باغ های ایران یکی از ارزش های این سرزمین است متأسفانه در توسعه انفجاری شهرهای کشور و به ویژه بعد از سال ۱۳۵۷، باغ های متعددی در شهرهای مختلف کشور نابود گردیده که از جمله در شیراز، مشهد، اصفهان، تبریز، کرج و تهران را می توان نام برد.

در تهران باغ های به هم پیوسته و کهنسال منطقه شمیران، باغ های واقع در دره های متعدد دامنه البرز و همچنین باغ های منفرد موجود در بافت شهری، یکی پس از دیگری تحت فشار سرمایه برای ساخت و ساز تغییر کاربری داده و از بین رفته اند و این امر تبدیل به روندی غیرقابل قبول شده است. به همین دلیل حفاظت و ساماندهی باغ ها در تعدادی از شهرهای کشور در دستور کار قرار گرفت. ولی به علت شرایط بسیار متفاوت استقرار باغ ها در هر شهر و در شهرهای مختلف، نمی توان یک دستورالعمل شهرسازی و یا قانون قابل تسری تنظیم نمود و به همین علت ضوابط و قوانین تدوین شده شهرسازی نتوانستند در این زمینه توفیق یابند.

سابقه طرح

طرح حفاظت و ساماندهی باغ ها و مزارع تهران را می توان اولین طرحی برشمرد که مطالعات و راهبردهای خود را نه فقط براساس روش متداول مطالعات شهرسازی بلکه بر پایه اکولوژی شهری- شهرسازی و ... انجام داده و کلیه عوامل موثر بر تخریب باغ ها را در موقعیت استقرار، تعیین و راهبردها و راهکارهای خود را بر این اساس تنظیم نموده است.

مطالعات طرح در سال ۱۳۸۸ برای نهاد برنامه‌ریزی توسعه شهری تهران انجام گرفت و ارائه شد در این مطالعات ۱۲ گروه مطالعاتی (شهرسازی، برنامه ریزی محیط زیست، طراحی محیط، فضای سبز، اجتماعی، اقتصادی، جمعیتی، حقوقی، تاسیسات شهری، سنجش از راه دور، GIS و ترافیک) شرکت نمودند. در ابتدا قرار بود مطالعات طرح در مساحتی حدود ۶۰۰ کیلومتر مربع انجام گیرد ولی برحسب نیاز تا محدوده ۱۰۰۰ کیلومترمربعی مورد مطالعه قرار گرفت.

رویکرد انجام مطالعات

رویکرد انجام مطالعات این طرح تجزیه و تحلیل سیستم‌های سرزمین شهری در چارچوبی تلفیقی یا اکولوژی انسان محور سیستم‌های شهری (بین رشته‌ای و چندرشته‌ای) است براساس الزامات زیر انجام یافته است.

- محوریت انسان در سیمای سرزمین شهری
- تناسب مقیاس سیمای سرزمین با اهداف مطالعه
- روش‌های روزآمد جهانی (LTER و ...)

روش انجام مطالعات

- مطالعات براساس محوریت سه موضوع زیر سازمان یافت.
- تجزیه و تحلیل موزائیک سرزمین شهری در چارچوب سلسله مراتب ساختاری
 - تلفیق شاخص‌های تعریف شده به منظور تولید پهنه‌بندی همگن
 - ارائه سیاست‌ها و ضوابط به تفکیک پهنه‌ها و سلسله مراتب ساختاری (پیراشهری، شهر، پهنه)

جهت‌گیری استراتژیک

برای حصول به موفقیت هر چه بیشتر جهت‌گیری‌های زیر انتخاب و ملاک عمل قرار گرفت.

- حفاظتی
 - تدافعی
 - تهاجمی
- و بهره‌برداری از فرصت‌ها و امکانات ویژه (مزیت نسبی) هر پهنه

ابزارهای مطالعاتی

به دلایل اشاره شده قبلی و آنچه متعاقباً توضیح داده می‌شود، ابزارهایی که برای مطالعات طرح انتخاب شد عبارتند از:

- تصاویر ماهواره‌ای IKONOS سال ۱۳۸۱، QUICK BIRD و LAND SAT سال ۱۳۸۸
- برداشت‌های تکمیلی میدانی
- جلسات با مسئولین، صاحب‌نظران، اساتید، مهندسان مشاور، مردم و عوامل ذینفع و ذینفوذ
- بررسی شهرهای دیگر جهان (شفیلد، بالتیمور، فونیکس، سئول و ...)
- بررسی شهرهای دیگر ایران (شیراز، اصفهان، مشهد و ...)
- طرح‌های مشابه تهیه شده توسط مهندسان مشاور بافت شهر
- استفاده از تکنیک Moving Window در نرم افزار FRAQ.STAT
- مدل‌های ارزیابی و تحلیل ساختار و تحلیل فضایی به کمک متریک‌ها (روند تخریب باغ‌ها در طی زمان)

محدودیت‌ها

این طرح نیز مانند هر طرح شهری دیگری با این مقیاس کلان و سطح گسترده و کمبود اطلاعات پایه، در طول زمان با مشکلات و مسائل متعددی مواجه بوده است که از جمله می‌توان به موارد زیر اشاره کرد.

علیرغم سابقه چنددهه‌ای ایران در باغ و باغسازی، قوانین و تعاریف مرتبط با باغ در مدارک اقتصادی، حقوقی، شرعی، شهرسازی، محیط زیست، فضای سبز و ... متفاوت می‌باشد و هنوز تعریف همه جانبه‌ای از واژه باغ نشده است و به همین دلیل نقشه‌ها و مدارک موجود از چنین وضعیتی متأثر و بعضاً غیرقابل استفاده است. به عنوان مثال فقط در زمینه شهرسازی، در طرح‌های جامع و تفصیلی قبلی در تهران باغ‌های سفارت‌خانه‌ها، بعضاً با کاربری مسکونی یا اداری یا فضای سبز و یا باغ ذکر شده است. نمونه باغ سفارت ایتالیا قابل ذکر است.

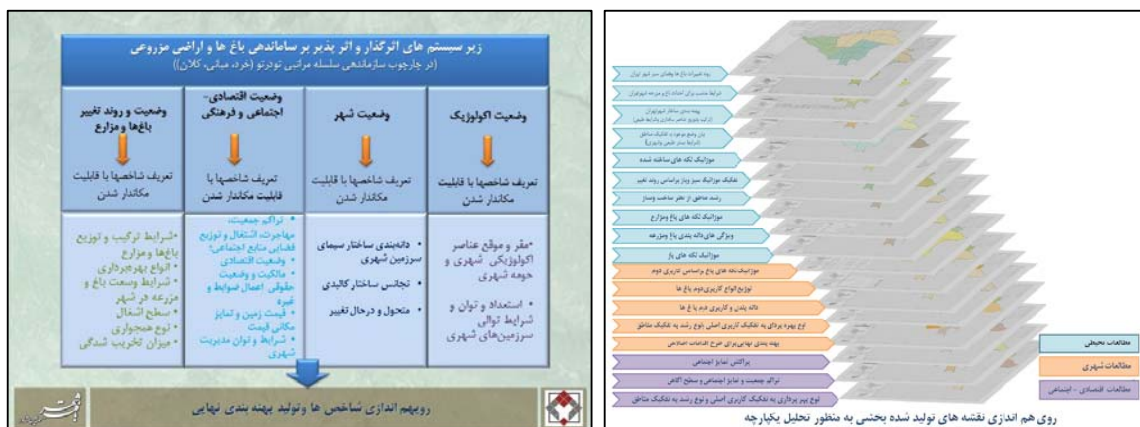


کاربری در طرح تفصیلی

کاربری در طرح جامع

باغ سفارت ایتالیا- تصویر هوایی

چون امکان برداشت میدانی از چنددهه‌ای باغ و تدقیق مدارک موجود به دلایل مختلف از جمله (مخالفت مالکین، محصور بودن باغ‌ها) وجود نداشت، استفاده از تصاویر ماهواره‌ای به روز شده به طور گسترده‌ای به کار گرفته شد.



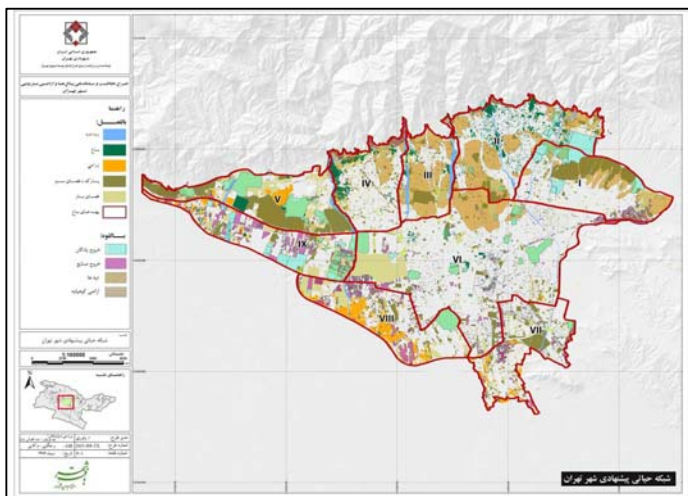
روپهم اندازی شاخص‌ها و تولید پهنه‌بندی نهایی

روی هم اندازی نقشه‌های تولید شده بخشی به منظور تحلیل یکپارچه

نتایج مطالعات طرح

با روش ویژه به کار گرفته شده برای جمع‌آوری اطلاعات و مطالعات پایه، طبعاً دستاوردهای جدیدی متناسب با این روش به دست آمده است. دستاورد مطالعات طرح عبارتند از:

۱. ویژگی‌های ساختار سرزمین تهران با پیرامون و در درون خود معرفی شده است.
۲. تهران از نظر همگنی در حفاظت باغ‌ها در ۹ پهنه تنظیم شده است.



شبکه حیاتی پیشنهادی شهر تهران

۳. در هر یک از پهنه‌ها زیرپهنه‌های موجود، محدوده و مشخصات آنها معرفی شده‌اند و در این مورد ویژگی‌های مختلف و متعدد آنها از جمله: اقلیم خاص، منابع آب، وضعیت خاک، گونه‌های گیاهی، تاثیر بافت پیرامونی، اقتصاد شهری در محدوده، وضعیت جمعیت و ... لحاظ گردیده است.

۴. در جهت تسهیل حفاظت و اجراء ضوابط، پهنه‌های ۹ گانه بر مناطق شهری موجود تهران منطبق گردیده است.

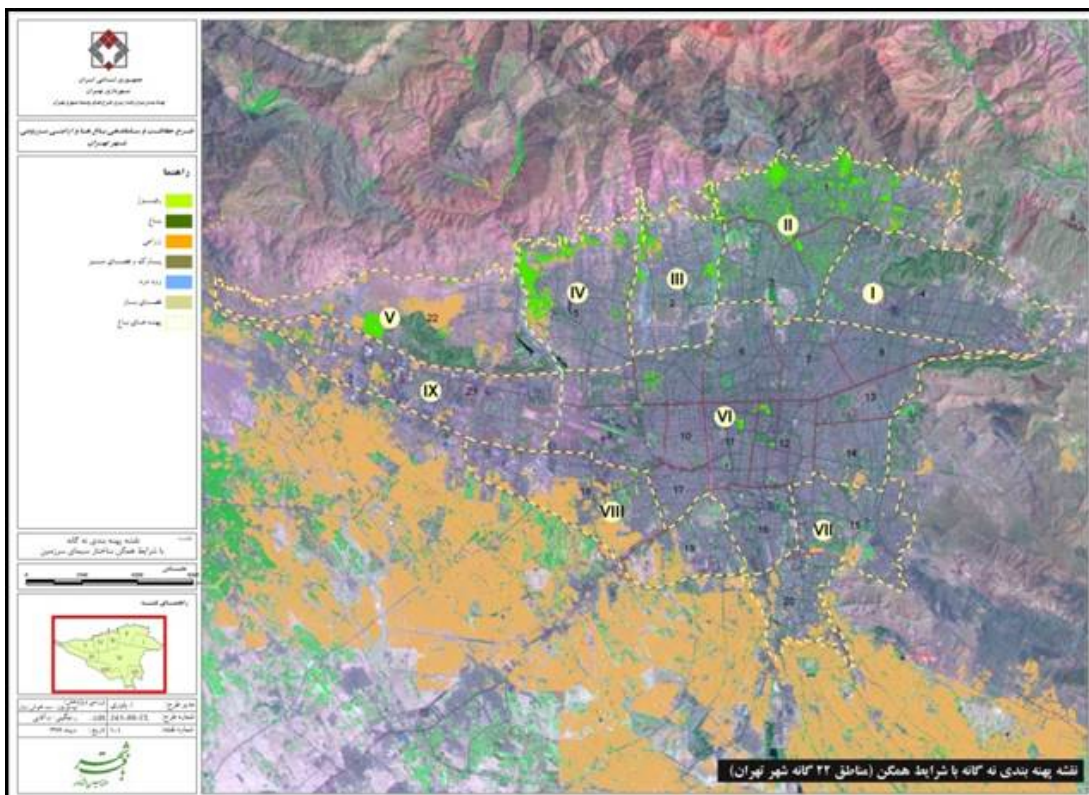
۵. راهبردها و ضوابط برای حفاظت در پهنه‌های ۹ گانه و زیرپهنه‌ها ارائه گردیده است.

۶. تمام قوانین و ضوابط متعدد و گاه متضاد و موجود برای برخورد با موضوع باغ‌ها بررسی گردیده و در جهت اصلاح و یا تکمیل و هماهنگی متن این قوانین سیاست‌های لازم ارائه شده است.

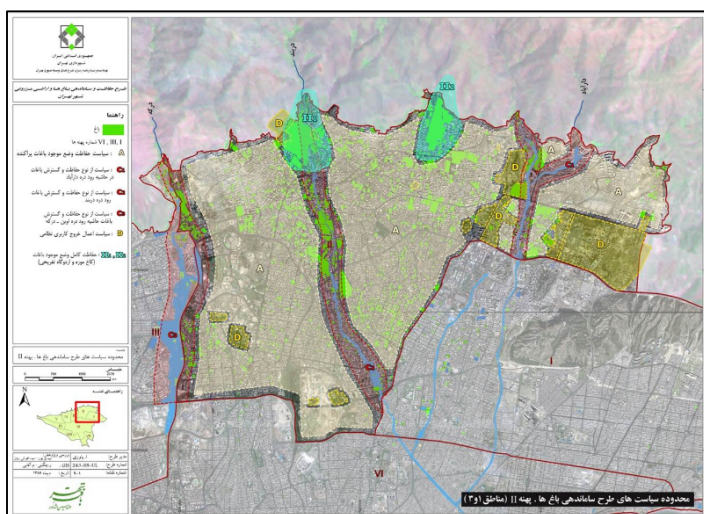
۷. بانک اطلاعات جامع با داده‌های مکاندار و متکی بر اطلاعات ماهواره‌ای، بازدیدهای میدانی و سایر اقدامات و مطالعات انجام شده با قابلیت پایش مستمر تهیه گردیده است.

۸. پروژه‌های مختلف مورد نیاز برای حفاظت و ساماندهی باغ‌ها و مزارع معرفی گردیده است.

۹. ساختار سازمان و تشکیلات مورد نیاز برای اجراء توصیه‌ها و ضوابط طرح تنظیم و معرفی شده است.



نقشه پهنه‌بندی نه گانه با شرایط همگن (مناطق ۲۲ گانه شهر تهران)



محدوده سیاست‌های طرح ساماندهی باغ‌ها پهنه ۱۱
(مناطق ۱ و ۲)

به علت فشردگی این مقاله تنها به ذکر سیاست کلان طرح در تدوین ضوابط حفاظت، مرمت و حفاظت فعال ارائه شده در طرح اشاره می‌شود.

ضوابط حفاظت

• ضوابط حفاظت از باغ‌ها و مزارع (جلوگیری از تخریب) از نظر انواع باغ و مزرعه و ارزش درونی آنان

۱. جلوگیری از افزایش انقطاع و فاصله بیشتر بین اراضی باز و سبز و درختکاری‌ها
۲. حفاظت شدید از لکه‌های بازمانده سبز و باز (و باغ‌ها به ویژه سطح اشغال یا تبدیل)
۳. ایجاد اتصال و ارتباط با کریدورهای طبیعی و حریم تعریض شده رود- دره‌ها
۴. ایجاد اتصال و ارتباط با اراضی باز تپه ماهور و پارک‌های موجود
۵. ایجاد اتصال با کریدورهای مصنوع درختکاری‌های حاشیه اراضی و خیابان‌ها
۶. ایجاد اتصال بین حیاط‌ها و منازل در ردیف با تبدیل دیوار به حصار
۷. طرح بلندمدت انتخاب و تبدیل کاربری‌ها به سبز و باز در برآورد نیاز (حفظ اراضی پیش‌بینی شده) براساس وسعت و فاصله بین آنان

۸. طرح بلندمدت مرمت و گسترش عملکرد باغ‌ها و مزارع و کاربری‌های سودآور برای برخی

۹. ایجاد عدم تجانس ساختاری در برنامه شهری

اجرای ضوابط و اعمال طرح‌های ساماندهی به شرایط توان و اقتدار متولی و آمادگی همکاری اهالی بستگی دارد که در زیر

به آن اشاره می‌شود:

۱۰. توانمندسازی متولیان و هماهنگی بین مجموعه‌ها آنان

۱۱. ظرفیت‌سازی برای جلب مشارکت مردم

۱۲. ایجاد سازمان‌های مردم نهاد محله‌ای برای اقدام لازم.

ضوابط مرمت

• ضوابط برای مرمت باغ‌ها و مزارع به تفکیک اصلاح ساختاری پهنه‌ها و نوع باغ و مزرعه

۱. جلوگیری از تغییر کاربری با اولویت باغ و مزرعه وسیع
۲. حفاظت از باغ‌ها و مزارع دارای مقر استراتژیک
۳. انجام پایش مستمر بر سرمایه‌ها تا باغ و مزرعه
۴. ارتقاء همجواری، اتصال و ارتقاء ساختار شبکه

۵. اقدام در جهت تبدیل اراضی وسیع دولتی (به عنوان Core) به باغ و در جهت اتصال شبکه
۶. مرمت و تکمیل اتصال کریدور طبیعی مرمت شده
۷. طراحی تغییرات در کاربری و پوشش اراضی در بلندمدت بخش مرکزی
۸. مرمت دارای بهره‌وری با کاربری فاقد تضاد در اراضی مستعد
۹. بیان ارزش اکولوژیک برای بازدارندگی از تخریب و تعرض
۱۰. تکیه بر ارزش درونی برای برآورد تخریب و تفکیک‌های صورت گرفته
۱۱. تکیه بر ارزش درونی در بررسی سطح اشغال مجاز
۱۲. طرح راه‌های همکاری حقوقی با مالک براساس توافقی‌هایی که مالکیت را نفی نکرده و امکان اعمال اشراک مساعی را اجباری کند.

حفاظت فعال

- **ضوابط لازم برای اعمال حفاظت فعال برای بهره‌وری بهتر و پایدار از فضاهای مربوطه**
- ۱. اقدامات محدود ولی تحقق‌پذیر و موثر در تلفیق حفاظت و وضع ضوابط برای باغ‌ها دارای توزیع منزوی و بسیار بد
- ۲. ضوابط برای باغ‌ها و مزارع برخوردار از محل و مقر استراتژیک
- ۳. ضوابط توسعه باغ
- ۴. ضوابط توسعه مزرعه
- ۵. ضوابط ایجاد لکه سبز و کریدور سبز در مزارع
- ۶. ضوابط ایجاد کریدور سبز خیابان‌ها و معابر
- ۷. ایجاد اتصال بین فضاهای سبز و باز با تبدیل دیوار به نرده و حصار یا دیوار مشبک
- ۸. ضوابط مرمت و حفاظت باغ
- ۹. ضوابط مرمت و حفاظت مزرعه
- ۱۰. بهره‌وری بهینه و سودآور باغ‌های مسکونی
- ۱۱. بهره‌وری بهینه و سودآور باغ‌های تولیدی
- ۱۲. بهره‌وری بهینه و سودآور مزارع
- ۱۳. تعاونی‌ها و اتحادیه‌ها
- ۱۴. بهره‌وری و بهره‌برداری از باغ و مزرعه در آغاز کار
- ۱۵. وضع ضوابط مشوق و یا بازدارنده شدیدتر طی زمان
- ۱۶. اعمال پایش بر اثرگذاری ضوابط و اقدام اصلاحی مربوطه
- ۱۷. آموزشی و توانمندسازی تخصص و تجهیزات و اقدار متولی اصلی
- ۱۸. بررسی و رفع تضاد منافع و تضاد مسئولیت متولیان و هویت‌های ذینفوذ
- ۱۹. آموزش و ظرفیت‌سازی مردم، گسترش آگاهی، احساس تعلق، مشارکت و همکاری و اطلاع‌رسانی
- ۲۰. ایجاد نهادهای مردمی فعال در سطوح محله‌ها
- ۲۱. طرح‌های بلندمدت و طولانی اصلاحات زیربنایی در چند مقیاس روی ساختار سرزمین شهری
- ۲۲. اقدام و ضابطه‌مندی فعالیت‌های مرتبط با دو سطح باغ و مزرعه در پی و همچنین به صورت مکمل ضوابط مطرح شده در سطوح منطقه‌ای، شهری و همچنین هر پهنه شهر است. برخی از ضوابط در همه مقیاس‌ها مطرح است و به علاوه اقدامات بزرگ مقیاس در چارچوب راهبرد توسعه، مرمت، حفاظت فعال بیان می‌گردد و این راهبردها در سطح کلیه باغ‌ها و مزارع و مقیاس‌های بزرگتر قبل نیز صادق بوده‌اند.