

قابلیت‌سنجی توسعه مجدد در بافت‌های ناکارآمد شهری

مطالعه موردی: محله انبار نفت منطقه ۱۱ تهران

دکتر ناصر برک پور^۱، صدیقه بهرامی^۲

^۱ استادیار گروه شهرسازی دانشگاه هنر

^۲ کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری و منطقه‌ای، دانشگاه هنر

تاریخ پذیرش: ۹۰/۰۳/۳۰

تاریخ دریافت: ۹۰/۰۱/۲۰

چکیده

کمبود فضا برای توسعه، خصوصاً در بافت‌های میانی و متراکم شهرهای بزرگی چون تهران، یکی از چالش‌های مهم برنامه‌ریزی شهری است. در شرایط کمیابی فضا، استفاده از تمام توانمندی‌های موجود و بهینه‌سازی بهره‌برداری فضا، اصلی اساسی است که در قالب توسعه‌زا مطرح می‌شود. منطقه ۱۱ تهران یکی از مناطق میانی شهر تهران است که با مشکل کمیابی فضا و ناکارآمدی بافت‌های درونی مواجه درون است. در این مقاله، امکان توسعه مجدد فضاهایی از این منطقه که کارایی مناسب ندارند، بررسی شده است. برای نیل به این هدف، ابتدا دهی معیارها توسط گروهی از متخصصان، کل بافت منطقه ۱۱ بر اساس این معیارهای شناسایی این فضاها مشخص شدند و پس از وزن‌دهی فضا ناکارآمد را دارد های منطقه، محله‌ای که بیش مورد بررسی قرار گرفتند. سپس از بین محله‌های ArcGIS افزار معیارها در قالب نرم و نیازمند توسعه مجدد است، انتخاب شد. در مرحله دوم، این محله بر اساس معیارهای تعیین مکان بهینه برای کاربری‌های مختلف بررسی و (یکی از برنامه‌های Marinoni در قالب برنامه AHP یابی، بر مبنای مدل نوع توسعه آن اولویت بندی شد. در این مرحله معیارهای مکان (وزن دهی شدند. نتایج تحقیق نشان می‌دهد کاربری‌های خدماتی-اداری و تجاری، اولویت‌های اول و دوم توسعه مجدد در GIS-جانبی مقیاس، شبکه‌های شریانی و فعالیت‌های ناسازگار، کاربری یابی، وجود فعالیت‌های بزرگ محله انبار نفت است. با توجه به معیارهای مکان مسکونی از نظر قابلیت توسعه مجدد، در مقام چهارم کاربری‌ها قرار گرفته است.

واژگان کلیدی: توسعه مجدد، قابلیت‌سنجی، بافت‌های ناکارآمد شهری.

A Feasibility Study of Redevelopment in Urban Inefficient Textures

(A case study: Anbar-e Naft Quarter, Zone 11, Tehran)

Naser Barakpour, Ph.D.

Assistant Prof , University of Art

Sedigheh Bahrami

M.A. in Urban and Regional Planning., University of Art

The shortage of space for development, especially in central and dense textures of large cities such as Tehran, is an important challenge for urban planning. Using complete existing potentials and optimizing the space use in the condition of shortage of space is a basic rule which is put forth within the framework of endocrine development . The zone 11 is one of the central districts of Tehran, which is facing the problem of shortage of space and inefficiency of its textures.

The present article examines the redevelopment possibility of inefficient textures of zone 11 of Tehran. To achieve this target , first, the identification criteria of these spaces were specified. Then, giving weight to the standards by a group of experts, the whole textures(fabrics) of zone 11 were studied based on these standards within the framework of ArcGIS software.

Afterwards , out of the quarters of the zone, a quarter with the highest rate of inefficient space and in need of red development was selected. In the second phase, that quarter was studied and prioritized based on the standards of determining the optimal location for different uses and types of development. In this phase, criteria of place selection were weighted based on AHP model within the framework of Marinoni program(one of the side GIS programs).

The results of the research show that service-administrative and commercial land uses are the first and second priorities of redevelopment in Anbar-e Naft quarter. With regard to the standards of location finding , the existing of macro scale activities, arterial networks and incompatible activities, the residential land use is the fourth priority as far as redevelopment capability is concerned.

Keywords: Redevelopment, Feasibility Study, Inefficient Urban Textures