

۳- تحلیل وضعیت موجود

در این بخش از مطالعات طرح ساماندهی اراضی بازار آهن و پس از انجام مطالعات پایه طرح و تبیین چشم انداز مقدماتی پروژه و به دنبال آن انجام مطالعات شناخت وضعیت موجود و بررسی محدوده مطالعاتی و حوزه فراگیر طرح با عنایت به نتایج حاصل از بررسی های موضوعی صورت گرفته و استخراج نکات بخشی موثر و در ادامه فرآیند مطالعاتی طرح، وضعیت موجود مورد تحلیل قرار گرفته است.

در مطالعات این بخش از طرح ساماندهی اراضی بازار آهن به منظور امکان تحلیل همه جانبه موارد و شرایط تاثیرگذار بر روند طراحی، در ابتدا با تکیه بر مطالعات شناخت وضعیت موجود محدوده مطالعاتی و حوزه فراگیر آن، بمنظور تحلیل بر اساس شاخص های برنامه ریزی نقاط قوت، ضعف، فرصت ها و تهدیدهای مترتب با محدوده بازار آهن مورد بررسی قرار گرفته است. به دنبال شناسایی پارامترهای فوق در سطح محدوده بازار آهن تحلیل وضعیت کالبدی محدوده با هدف شناسایی عرصه هایی که فرصت های توسعه درون زا در محدوده مستقیم مورد مداخله را دارا می باشند صورت پذیرفته است. سپس به تحلیل فرصت های تقویت ساختار فضایی و سازمان بصری محدوده بازار آهن پرداخته شده است.

از جمله نتایج حاصل از مطالعات تحلیل وضعیت موجود محدوده بازار آهن می توان به شناسایی عرصه های دارای قابلیت توسعه درون زا در سطح محدوده مطالعاتی، تشخیص فرصت های تقویت خوانایی ساختار فضایی، شناسایی سیمای شهری غالب و فرصت های تقویت رویت پذیری عناصر سازمان فضایی و شناسایی ویژگی های کیفی فضاها با عمومی و فرصت های تقویت کیفیت های فضاها شهری در محدوده مستقیم مورد مداخله اشاره نمود.



۳-۱- تحلیل وضعیت موجود با توجه به شاخص های برنامه ریزی شهری در قالب جدول SWOT در این بخش از مطالعات تحلیل وضعیت موجود طرح ساماندهی اراضی بازار آهن، نتایج مطالعات صورت گرفته بر پایه شاخص های برنامه ریزی شهری در قالب نقاط قوت، ضعف و فرصت ها و تهدیدهای موجود در سطح محدوده مطالعاتی مورد بررسی قرار گرفته است. به منظور تحلیل جامع این بخش از مطالعات تحلیل طرح در ابتدا جداول SWOT هر یک از بخش های مطالعاتی با عنایت به بررسی های صورت گرفته در مطالعات شناخت وضعیت موجود در سطح محدوده بازار آهن ارائه گردیده است و به دنبال آن از طریق برهم نهی لایه های تلفیق حاصل از مطالعات بخشی در سطح محدوده مطالعاتی و حذف مطالب یکسان و غیرهمگن هر بخش با بخشهای دیگر و با جمع آوری اهم نقاط قوت، نقاط ضعف، فرصت ها و تهدیدها جداول SWOT هر بخش مورد بازنگری قرار گرفت و سپس در قالب جدول سازمان یافته یکپارچه ارائه گردیده است. در تکنیک تحلیل SWOT، اطلاعات در دو دسته عوامل بیرونی و درونی مقایسه شده و با استفاده از نتایج آن راهبردها در چهار دسته ST، WO، SO، و WT ارائه می شوند.

- بررسی عوامل خارجی: عوامل خارجی هستند که مربوط به بیرون محیط مورد مطالعه هستند و قابل کنترل نمی باشند این عوامل شامل فرصت ها و تهدیدها می گردند. در بررسی عوامل خارجی فرصت ها و تهدیدهای پیش رو شناسایی می شوند تا با تدوین استراتژی های مناسب از فرصت ها در راستای کاهش اثرات عوامل تهدید کننده و یا پرهیز از آنها بهره برداری گردد. لازم به یادآوری است که فرصت ها و تهدیدهایی که از بررسی عوامل خارجی شناسایی می شوند به منظور تدوین استراتژی در سطوح مختلف برنامه ریزی قابل استفاده می باشند.
- بررسی عوامل داخلی: عوامل داخلی هستند که مربوط به درون محیط مورد مطالعه هستند و برخلاف عوامل خارجی قابل کنترل می باشند. این عوامل شامل نقاط قوت و نقاط ضعف می گردد. جداول شماره (۳-۱) الی (۳-۱۲) به ترتیب نقاط قوت، ضعف، فرصت های و تهدیدهای موجود در سطح بازار آهن را برپایه مطالعات و بررسی های صورت گرفته در سطح شناخت ارائه نموده است.



جدول شماره ۱-۳- تحلیل نقاط قوت، ضعف، فرصت ها و تهدیدهای بررسی وضعیت مالکیت

نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصت ها	تهدیدها
<ul style="list-style-type: none"> - درصد بالای مالکیت خصوصی - فقدان مالکیت وقفی در املاک غیر مذهبی 	<ul style="list-style-type: none"> - تفکیک واحدهای تجاری بر مبنای قانون تملک آپارتمان ها - نبود اراضی با مالکیت شهرداری در سطح محدوده 		<ul style="list-style-type: none"> - عدم صدور سند مالکیت تفکیکی برای برخی از واحدهای تجاری

جدول شماره ۲-۳- تحلیل نقاط قوت، ضعف، فرصت ها و تهدیدهای بررسی محیط حقوقی

نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصت ها	تهدیدها
<ul style="list-style-type: none"> - وجود طرح تفصیلی مصوب - وجود طرح اجرایی به منظور اجرای محور سعیدآباد 	<ul style="list-style-type: none"> - عدم نظارت بر اجرای قوانین موضوعه 	<ul style="list-style-type: none"> - وجود بستر قانونی لازم 	<ul style="list-style-type: none"> - عدم تناسب و ظایف و اختیارات شهرداری بر پایه قانون شهرداری - ضعف برخی از قوانین موجود - نیاز به هماهنگی بین بخشی



جدول شماره ۳-۳- تحلیل نقاط قوت، ضعف، فرصت ها و تهدیدهای بررسی محیط اجتماعی

نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصت ها	تهدیدها
<ul style="list-style-type: none"> - وجود دفتر اتحادیه صنف آهن فروشان - وجود تشکل های نیمه رسمی مانند هیئت مدیره مجتمع ۱۷ شهریور - یک دست بودن محدوده به لحاظ فعالیت - وجود تقسیمات داخلی بر پایه نظام فعالیت 	<ul style="list-style-type: none"> - عدم تمایل اتحادیه به ورود به مسائل غیرصنفي - فقدان تشکل فراگیر - فقدان انسجام و یکپارچگی در کسبه و فعالین اقتصادی - فقدان اعتماد کسبه نسبت به شهرداری - عدم تمایل کسبه به مشارکت - عدم وجود افراد شاخص و تاثیرگذار - در اولویت بودن منافع اقتصادی 	<ul style="list-style-type: none"> - فرصت تبدیل کسبه و بهره برداران به نیروهای همکار طرح - فرصت حضور شهرداری به عنوان یکی از ذی نفعان - فرصت همکاری نیروی انتظامی و شهرداری جهت برقراری نظم و رفع نابسامانی کالبدی - فرصت برقراری ارتباط موثر با مالکان عمده و سازندگان فعال - عدم ذهنیت منفی نسبت به طرح 	<ul style="list-style-type: none"> - امکان همبستگی کسبه و بهره برداران به عنوان نیروهای مقابل طرح - عدم همکاری اداره برق و شهرداری - وجود منافع مالی قابل توجه مالکان عمده و سازندگان فعال - طولانی شدن زمان اجرای طرح

جدول شماره ۳-۴- تحلیل نقاط قوت، ضعف، فرصت ها و تهدیدهای بررسی محیط اقتصادی

نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصت ها	تهدیدها
<ul style="list-style-type: none"> - قیمت پایین اجاره 	<ul style="list-style-type: none"> - قیمت بالای واحدهای تجاری طبقه همکف بویژه در بخش شمالی - عدم تناسب قیمت ابنیه طبقه همکف با سایر طبقات 	<ul style="list-style-type: none"> - افزایش روند ساخت و ساز در شهر تهران - افزایش گرایشات بازار به ساخت و ساز با اسکلت فلزی 	<ul style="list-style-type: none"> - کاهش گرایشات بازار ساخت و ساز به اسکلت فلزی



جدول شماره ۳-۵- تحلیل نقاط قوت، ضعف، فرصت ها و تهدیدهای شناخت نظام حرکت و دسترسی

نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصت ها	تهدیدها
<ul style="list-style-type: none"> - وجود محورهای شریانی در مرزهای محدوده - عرض مناسب محورهای اصلی داخلی در محدوده بازار - وجود مسیر کنار گذر محور بهاران در مجاورت محدوده بازار آهن - وجود پارکینگ وسایل نقلیه سبک در محدوده شمالی - دسترسی نسبتاً مناسب به شبکه‌های حمل و نقل عمومی 	<ul style="list-style-type: none"> - عدم تفکیک مسیر پیاده و مسیر تردد وسایل نقلیه در معابر داخل محدوده - عدم وجود پارکینگ وسایل نقلیه سبک در محدوده جنوبی - عدم وجود پایانه سرویس دهنده به وسایل نقلیه سنگین - نبود مسیر مناسب به منظور اتصال به شبکه بزرگراهی موجود - اختلاط ترافیک بازار آهن با ترافیک جاری در منطقه - کاهش عرض مفید معابر داخلی به دلیل دپو آهن آلات - ضعف در معابر شرقی- غربی محدوده 	<ul style="list-style-type: none"> - پیشنهادات طرح تفصیلی جدید در خصوص محور سعیدآباد و بزرگراه شمال مسیل کن - فرصت ایجاد معبر جدید بر پایه طرح تفصیلی پیشنهادی - امکان اصلاح مسیر تردد خودروهایی سنگین با توجه به پیشنهادات طرح تفصیلی - امکان تقویت نظام حمل و نقل عمومی جهت دسترسی به محدوده بازار آهن 	<ul style="list-style-type: none"> - عدم تحقق طرح تفصیلی ملاک عمل - زمان بر بودن اجرای طرح های پیشنهادی طرح تفصیلی - عدم توجه مدیریت شهری به سد معبر موجود در محدوده بازار آهن - هزینه بالای طرح و اجرای معابر جدید



جدول شماره ۳-۶- تحلیل نقاط قوت، ضعف، فرصت ها و تهدیدهای تاسیسات شهری

نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصت ها	تهدیدها
<ul style="list-style-type: none"> - پوشش کامل شبکه برق رسانی در سطح محدوده بازار آهن - وجود شبکه آب رسانی در سطح محدوده مطالعاتی - پوشش کامل شبکه مخابراتی در محدوده بازار آهن - وجود شبکه گاز رسانی در سطح محدوده بازار آهن 	<ul style="list-style-type: none"> - عدم بهره مندی بسیاری از واحدهای تجاری از آب تصفیه شده 		<ul style="list-style-type: none"> - وجود خطوط انتقال برق فشار قوی و رعایت حریم آنها

جدول شماره ۳-۷- تحلیل نقاط قوت، ضعف، فرصت ها و تهدیدهای نظام کاربری و فعالیت

نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصت ها	تهدیدها
<ul style="list-style-type: none"> - همسانی تقریبی کاربری ها و فعالیت های موجود - وجود اراضی بایر و باغات - وجود قطعات مخروبه درشت دانه - وجود فاصله مناسب از بافت های مسکونی شرق و جنوب محدوده 	<ul style="list-style-type: none"> - اختلاط کاربری مسکونی و کاربری های ناسازگار در لبه جنوب غربی محدوده - وجود واحدهای تجاری غیر فعال - عدم تناسب فرم ابنیه با عملکرد - عدم وجود پایانه و توقفگاه خودروهای سنگین در محدوده طرح - کمبود فضاهای پشتیبان عملکرد بازار آهن - حجم نسبتا بالای فعالیت 	<ul style="list-style-type: none"> - وجود انبار های متعدد در حوزه بلافصل و حوزه راهبردی محدوده طرح - وجود پایانه و توقفگاه خودروهای سنگین در حوزه راهبردی محدوده طرح - وجود بازار آهن - نعمت آباد در حوزه راهبردی محدوده طرح 	<ul style="list-style-type: none"> - قرار گیری در مرکز هندسی منطقه و در مجاورت بافت های مسکونی - عدم امکان توسعه فیزیکی محدوده بازار - عدم امکان انتقال فعالیت های بازار به مکان دیگر



جدول شماره ۳-۸- تحلیل نقاط قوت، ضعف، فرصت ها و تهدیدهای زیست محیطی

تهدیدها	فرصت ها	نقاط ضعف	نقاط قوت
<ul style="list-style-type: none"> - خطر آب گرفتگی در معابر به دلیل عدم کارآیی شبکه جمع آوری آب های سطحی - وجود صنایع آلاینده زیست محیطی در حوزه بلافصل و راهبردی - وجود منابع آلاینده بالقوه در سطح حوزه بلافصل 		<ul style="list-style-type: none"> - کمبود فضای سبز طراحی شده در سطح محدوده - غیر قابل استفاده بودن شبکه جمع آوری آبهای سطحی در معابر فرعی محدوده طرح - وجود آلاینده های صنعتی و کارگاهی - وجود آلودگی صوتی 	<ul style="list-style-type: none"> - وجود شیب ملایم - وجود سطح قابل توجه فضای سبز خصوصی در سطح محدوده - وجود شبکه مناسب جمع آوری آبهای سطحی در محورهای بهاران، طاووسی و بلوار معلم - عدم وجود گسل در محدوده و خطر پذیری پایین

جدول شماره ۳-۹- تحلیل نقاط قوت، ضعف، فرصت ها و تهدیدهای سازمان کالبدی

تهدیدها	فرصت ها	نقاط ضعف	نقاط قوت
<ul style="list-style-type: none"> - طولانی شدن زمان اجرای طرح 	<ul style="list-style-type: none"> - عزم مدیریت شهری در ساماندهی محدوده بازار آهن 	<ul style="list-style-type: none"> - آشفته‌گی در نظام بلوک بندی - آشفته‌گی در نظام دانه بندی - انطباق بلوک بر قطعه در محدوده جنوبی - عدم تناسب بین کالبد و فعالیت - آشفته‌گی در نظام توده گذاری - ریزدانه بودن بیش از نیمی از تعداد قطعات - عدم استفاده از مورفولوژی مناسب - عدم تناسب فرم کالبد و ملاحظات اقلیمی - فرسودگی کالبد به دلیل عدم استقبال از طبقات فوقانی 	<ul style="list-style-type: none"> - پیوستگی جداره در بلوک ها - پایین بودن میانگین ارتفاعی - وجود اراضی فاقد بنا - بالا بودن میانگین مساحتی قطعات - مناسب بودن میانگین تراکم ساختمانی - وجود اسکلت در بیش از نیمی از ابنیه - وجود نمونه های کالبدی با تناسب عملکردی



جدول شماره ۳-۱۰- تحلیل نقاط قوت، ضعف، فرصت ها و تهدیدهای شناخت سازمان فضایی

نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصت ها	تهدیدها
<ul style="list-style-type: none"> - وجود مسجد امیرالمومنین و مجتمع ۱۷ شهریور به عنوان نشانه های شاخص - وجود محور سعیدآباد به عنوان لبه جداکننده شمالی- جنوبی محدوده طرح - وجود لبه های قوی و نسبتاً قوی در شمال، جنوب و شرق محدوده طرح - وجود سه دروازه ورودی 	<ul style="list-style-type: none"> - عدم وجود لبه قوی در غرب محدوده طرح - فقدان خوانایی سازمان فضایی - عدم ارتباط فضایی میان عناصر پنج گانه لینچ - عدم وجود سلسله مراتب از کانون ها، نقاط عطف - فقدان عناصر نمادین - فقدان فضای مناسب کار و فعالیت 	<ul style="list-style-type: none"> - وجود میدان جانبازان به عنوان دروازه ورودی به محدوده طرح - فرصت ایجاد کانون های شاخص و فضای شهری در قطعات مخروبه، اراضی بایر و باغات - فرصت تقویت دروازه های ورودی محدوده طرح 	<ul style="list-style-type: none"> - از بین رفتن انسجام فضایی بخش شمالی و جنوبی بازار آهن با تعریض خیابان سعیدآباد - عدم توجه به ایجاد کیفیت های فضایی در توسعه های آتی

جدول شماره ۳-۱۱- تحلیل نقاط قوت، ضعف، فرصت ها و تهدیدهای شناخت سازمان بصری

نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصت ها	تهدیدها
<ul style="list-style-type: none"> - وجود فضاهای سبز نواری در حاشیه معابر شاخص محدوده - وجود عناصر شاخص کالبدی در سطح حوزه های محدوده مانند پاساژ هفده شهریور و مسجد امیرالمومنین - وجود الگوهای یکسان در شکل گیری جداره ها - وجود خط آسمان یکنواخت در دو حوزه شمالی و جنوبی 	<ul style="list-style-type: none"> - عدم وجود فضای سبز متمرکز شاخص - عدم تناسب پوشش گیاهی در فضاهای سبز - عدم وجود عناصر شاخص کالبدی در سطح کل محدوده - آشفستگی بصری در عناصر الحاقی نما - عدم وجود فضاهای تعریف شده و واجد ارزش - استفاده از فضاهای باز موجود به عنوان محل دپوی بار 	<ul style="list-style-type: none"> - امکان دید به ارتفاعات البرز - فرصت ایجاد فضاهای سبز نواری در معابر محدوده طرح و ایجاد شبکه ای از فضاهای سبز نواری - وجود عناصر کارکردی مانند کارخانه جنرال در حوزه بلافصل 	<ul style="list-style-type: none"> - ایجاد آشفستگی بصری توسط خطوط انتقال نیرو



جدول شماره ۳-۱۲- تحلیل نقاط قوت، ضعف، فرصت ها و تهدیدهای شناخت پدآفند غیرعامل

تهدیدها	فرصت ها	نقاط ضعف	نقاط قوت
<ul style="list-style-type: none"> - عدم توجه جدی به پیاده سازی اصول پدآفند غیرعامل توسط سازندگان 	<ul style="list-style-type: none"> - وجود مقررات ملی و ضوابط فنی به منظور رعایت اصول پدآفند غیرعامل 	<ul style="list-style-type: none"> - ضعف دسترسی به برخی از نواحی محدوده - عبور خطوط انتقال نیرو 	<ul style="list-style-type: none"> - استقرار ساختمان ها بصورت غیر فشرده و منظم - وجود عرصه های باز - ارتفاع مناسب ساختمان ها - عدم وجود ساختمان های حیاتی، حساس و مهم در سطح محدوده مطالعاتی

همانگونه که در بخش های ابتدایی گزارش نیز به آن اشاره شده است به دنبال بررسی نقاط قوت، ضعف، فرصت ها و تهدیدهای موجود در سطح محدوده بازار آهن با تکیه بر مطالعات بخشی صورت گرفته در این مرحله با توجه به برهم نهی تحلیل های صورت گرفته و حذف مطالب یکسان و غیر همگون هر بخش جدول سازمان یافته تحلیل SWOT یکپارچه مطالعات صورت گرفته ارائه گردیده است. جدول شماره (۳-۱۳) تحلیل یکپارچه نقاط قوت، ضعف، فرصت ها و تهدیدهای محدوده بازار آهن را ارائه نموده است.



جدول شماره ۳-۱۳- تحلیل یکپارچه نقاط قوت، ضعف، فرصت ها و تهدیدهای محدوده بازار آهن



۳-۲- ارائه نقشه تحلیل وضعیت کالبدی در جهت تشخیص عرصه های مداخله

در این بخش از مطالعات و در ادامه فرآیند تحلیل وضعیت موجود محدوده بازار آهن با توجه به مطالعات صورت گرفته در مراحل پیشین مطالعات پیرامون شناخت سازمان کالبدی، شناخت نظام تاسیسات و تجهیزات شهری و شناخت نظام حرکت و دسترسی و برهم نهی لایه های اطلاعاتی حاصل از مطالعات بخش های، تحلیل وضعیت کالبدی محدوده بازار آهن صورت پذیرفته است. نتایج اصلی تحلیل وضعیت کالبدی در این بخش از مطالعات در جهت شناسایی عرصه های مداخلاتی با هدف شناسایی عرصه های نیازمند ساماندهی و تشخیص عرصه های با پتانسیل توسعه درون زا به منظور بارگذاری مناسب در بخش های آتی مطالعات است.

بر پایه بررسی های صورت گرفته در مطالعات شناخت وضعیت موجود محدوده بازار آهن، با توجه به شاخص های کالبدی محدوده مطالعاتی در کنار عبور محور سعیدآباد از داخل محدوده و طرح تعریض محور فوق به ۷۶ متری، عملاً محدوده بازار آهن به دو محدوده شمالی و جنوبی تقسیم خواهد گردید. با توجه به مطالعات وضعیت موجود محدوده شمالی دارای شبکه دسترسی منظم و شطرنجی بوده و توده های ساختمانی در آن تقریباً نظام مند و دارای نظم نسبی است. محدوده جنوبی بر خلاف ویژگی های محدوده شمالی در جهات مختلف بلوک بندی گردیده است که این امر به آشفته گی فضایی بیشتر در آن منتهی گردیده است. علاوه بر مطالب مذکور میزان فعالیت واحدهای تجار مستقر در محدوده بازار آهن در محدوده شمالی بسیار بیشتر از میزان فعالیت واحدها در محدوده جنوبی است که این امر را می توان تا حدود زیادی ناشی از قدمت بیشتر فعالیت های مرتبط با بازار آهن در محدوده شمالی و قرار گیر هسته اولیه استقرار بازار در این محدوده دانست. از دیگر ویژگی های ممیزه محدوده شمالی و جنوبی می توان تناسب بیشتر کالبد و عملکرد در محدوده شمالی در مقایسه با محدوده جنوبی اشاره کرد.

با توجه به سلسله مراتب پیشنهادی طرح تفصیلی و ارتقاء نقش عملکردی محور سعیدآباد به بزرگراه، این محور به عنوان یک لبه قوی ارتباط بخش شمالی و جنوبی بازار آهن را قطع خواهد کرد. با توجه به مطالب می بایست هر یک از محدوده های یاد شده از نظر فضاها، پشتیبان و خدمات مورد نیاز به عنوان واحدهای مستقل از یکدیگر عمل نمایند.



۳-۲-۱- شناسایی عرصه های نیازمند ساماندهی

با عنایت به بررسی های صورت گرفته در سطح شناخت و شناسایی مشکلات و نقاط ضعف موجود بخش اعظم محدوده بازار آهن نیازمند ساماندهی است. در این بخش از مطالعات با توجه به اهمیت شناسایی عرصه های نیازمند ساماندهی از منظر نوع اقدام پیشنهادی در مراحل آتی طرح با توجه به بررسی های صورت گرفته هریک از عرصه های مذکور به لحاظ مشکلات موجود شناسایی و دسته بندی گردیده است. همانگونه که در بخش های پیشین مطالعات نیز اشاره گردیده است اهم مشکلات موجود در سطح محدوده مطالعاتی عبارتند از:

- تخلیه و بارگیری کالا در فضاهای باز و حاشیه معابر که منجر به کاهش عرض مفید معابر و مشکلات محیطی فراوانی گردیده است.
 - عدم تناسب فرم و عملکرد که منجر به غیرفعال بودن درصد قابل توجهی از واحدهای تجاری طبقات فوقانی گردیده است.
 - ناکارآمدی شبکه حمل و نقل که این امر به خصوص در بخش های غربی محدوده و معابر شرقی - غربی بسیار مشهود است.
 - کمبود فضای پارک یکی از معضلات اصلی در سطح محدوده بازار آهن است. در محدوده شمال علی رغم وجود سه پارکینگ به علت کمبود فضای پارک بخش اعظم معابر به پارک حاشیه ای اختصاص یافته است که این معضل در کنار تخلیه و بارگیری کالا در حاشیه معابر منجر به کاهش عرض مفید معابر گردیده است. در محدوده جنوبی با توجه به عدم وجود پارکینگ معضل فوق نمود بیشتری دارد.
 - جمع آوری آب های سطح در محدوده بازار آهن با توجه به ناکارآمدی و تخریب شبکه جمع آوری آب های سطح در سطح معابر فرعی محدوده یکی دیگر از معضلات شناسایی شده در سطح محدوده بازار است.
 - عدم اتصال بخش قابل توجهی از واحدهای تجاری محدوده بازار به شبکه آب شهری یکی دیگر از معضلات شناسایی شده در سطح محدوده مطالعاتی است.
 - کمبود فضاهای باز و فضاهای سبز طراحی شده یکی دیگر از مشکلات موجود در سطح محدوده بازار آهن می باشد.
- نقشه های شماره (۳-۱) الی (۳-۷) عرصه های نیازمند ساماندهی با توجه به مشکلات شناسایی شده در سطح محدوده بازار آهن را نشان می دهد.

نقشه شماره ۳-۱ - عرصه های نیازمند ساماندهی به جهت تخلیه و بارگیری کالا





نقشه شماره ۲-۳- عرصه های نیازمند ساماندهی به جهت فرم و عملکرد



نقشه شماره ۳-۳- عرصه های نیازمند ساماندهی به جهت شبکه حمل و نقل



نقشه شماره ۳-۴- عرصه های نیازمند ساماندهی به جهت پارکینگ سواره سبک



نقشه شماره ۳-۵- عرصه های نیازمند ساماندهی به جهت جمع آوری آبهای سطحی



نقشه شماره ۳-۶- عرصه های نیازمند ساماندهی به جهت تاسیسات شهری



نقشه شماره ۳-۷- عرصه های نیازمند ساماندهی به جهت فضاهاى عمومى و سبز



۳-۲-۲- شناسایی عرصه های با پتانسیل توسعه درون زا

در این بخش از مطالعات و پس از شناسایی عرصه های نیازمند ساماندهی به منظور شناسایی عرصه های با پتانسیل توسعه درون زا با تکیه بر مطالعات صورت گرفته در بخش شناخت وضعیت موجود محدوده بازار آهن ضمن برهم نهی لایه های اطلاعاتی ایجاد شده عرصه های با پتانسیل درون زا شناسایی گردیده است. شایان ذکر است که بیشتر عرصه های با پتانسیل توسعه درون زا در سطح محدوده بازار آهن شامل قطعات با کاربری بایر و مخروبه و قطعات درشت دانه غیر فعال موجود در سطح محدوده مطالعاتی است که با توجه به بررسی های صورت گرفته عمدتاً در حاشیه محدوده مطالعاتی قرار گرفته است. لایه های اطلاعاتی مورد استفاده در این بخش عبارتند از:

- کاربری های وضع موجود
- میزان فعالیت واحدها
- کیفیت ابنیه
- توده و فضا
- دانه بندی قطعات
- محدوده بندی عملکردی
- طرح تفصیلی پیشنهادی

نقشه شماره (۳-۸) عرصه های با قابلیت توسعه درون زا در سطح محدوده را نشان می دهد. همانگونه که در نقشه ارائه شده نیز به خوبی مشخص گردیده است عرصه های مذکور بیشتر در محدوده جنوبی محدوده بازار آهن جای گرفته است این امر تا حدود زیادی به دلیل روند توسعه در سطح محدوده بازار و وجود قطعات درشت دانه در این محدوده و میزان فعالیت پایینتر در سطح محدوده جنوبی در مقایسه با محدوده شمالی محدوده بازار آهن است. با توجه به بررسی های صورت گرفته بر پایه اطلاعات موجود محدوده بازار آهن چهار عرصه کلی با پتانسیل توسعه درون زا در سطح محدوده شناسایی گردیده است.



نخستین عرصه در حقیقت منطبق بر کاربری های درشت دانه موجود در شمال بلوار معلم است که بیشتر شامل قطعات با کاربری کارگاه و انبار می باشد. دومین عرصه در منتهی الیه شرقی محدوده بازار و در مجاورت محور سعیدآباد قرار گرفته است. این عرصه شامل قطعات با کاربری کارگاه، انبار و مخروبه است که از منظر کیفیت ابنیه بیشتر ساختمانهای واقع در این عرصه دارای کیفیت تخریبی است. عرصه سوم در منتهی الیه غربی محدوده و در مجاورت محور سعیدآباد قرار گرفته است این عرصه نیز بیشتر شامل قطعات با کاربری انبار و باغ است. بیشتر قطعات واقع در این عرصه شامل قطعات درشت دانه فاقد ابنیه می باشد. عرصه چهارم در محدوده شمالی و در مرکز این حوزه حدفاصل خیابان عزیزی تا مجتمع های هفده شهریور قرار گرفته است. این عرصه شامل قطعات درشت دانه واقع در جنوب کوچه استقلال است و با توجه به برداشت اطلاعات میدانی کاربری عمده قطعات موجود در این عرصه به کاربری بایر و انبار اختصاص یافته و عمده قطعات واقه در این عرصه فاقد بنا می باشند.



نقشه شماره ۳-۸- عرصه های با قابلیت توسعه درون زا



۳-۳- ارائه نقشه تحلیل سازمان فضایی موجود

در این بخش از مطالعات و در ادامه فرآیند مطالعاتی تحلیل های صوت گرفته سازمان فضایی موجود محدوده بازار آهن مورد بررسی و تحلیل قرار گرفته است. هدف از مطالعات این بخش شناسایی فرصت های موجود به منظور تقویت سازمان فضایی و تقویت خوانایی ساختار فضایی محدوده بر پایه بررسی های صورت گرفته و عرصه های شناسایی شده در بررسی تحلیل وضعیت کالبدی است.

با عنایت به مطالعات صورت گرفته طرح تعریض محور سعیدآباد در کنار ارتقاء نقش عملکردی محور فوق منجر تحولات اساسی در سازمان فضایی موجود محدوده بازار آهن خواهد گردید به گونه ای که در صورت اجرای طرح فوق ارتباط محدوده شمالی و جنوبی بازار تا حدود زیادی با یکدیگر قطع گردیده و دیگر نمی توان این محدوده را با توجه به تحولات روی داده به عنوان یک کلیت واحد شناسایی نمود.

در وضعیت موجود مهمترین محدودیتهای سازمان فضایی محدوده بازار آهن را می توان عدم انسجام اجزاء و عناصر تشکیل دهنده آن در قالب یک شبکه و نظام عمومی دانست. بی نظمی این عناصر، به همراه تعریف نشدن مرزها و محدودیت ها موجب ناخوانایی سازمان فضایی و سیمای شهری در این محدوده شده است. عدم تعریف مرزهای دقیق محدوده به خصوص در بخش غربی بسیار مشهود است.

خوانایی سازمان فضایی یکی از اساسی ترین مباحثی است که در ارزیابی کیفیت استخوان بندی هر شهر یا محله مطرح می شود. سازمان فضایی خوانا می تواند در ایجاد حس امنیت در اذهان مؤثر واقع گردد. چنان که لینچ معتقد است، «تصویری نیکو از محیط، به شخص نوعی احساس امنیت می دهد» (لینچ، ۱۳۸۳: ۱۶). بنابراین سازمان فضایی خوانا، از دو جهت اجتماعی و امنیت اثرگذار است. در وضع موجود محدوده بازار آهن، سازمان فضایی مسائلی را از جهت خوانایی در خود دارد که مهمترین مسائل شناسایی شده بر پایه مطالعات صورت گرفته عبارتند از:

- در وضعیت موجود سازمان فضایی محدوده بازار آهن ارتباط میان اجزای تشکیل دهنده سازمان فضایی را تا حدودی مغشوش است. به ویژه میان نشانه های شهری شاخص، ارتباط و اتصال مناسبی برقرار نشده است.
- با توجه به مطالعات صورت گرفته نظام شبکه ای سلسله مراتبی برای هر یک از اجزای سازمان فضایی موجود محدوده بازار آهن تشکیل نگردیده و سازمان فضایی مذکور دارای سلسله مراتب معنادار نمی باشد. تعریف سلسله مراتبی از کانونها، نقاط عطف و مراکز در سازمان فضایی می تواند نقش ها و سطوح اهمیت متفاوت عناصر را تعریف نماید.



- فقدان هسته اصلی و مرکزیت یکی دیگر از محدودیت های موجود در سازمان فضایی محدوده بازار آهن است. وجود مراکز که توانایی ارائه خدمات به کسبه و فعالین محدوده بازار را داشته باشد نقش به سزایی در انسجام سازمان فضایی محدوده مطالعاتی دارد. فقدان چنین مرکزی در شرایط کنونی به ناخوانایی سازمان فضایی منجر گردیده است.
 - عدم تعریف مرزهای دقیق حوزه ها و کل های کوچکتر در وضعیت موجود محدوده بازار آهن یکی دیگر از نقاط ضعف سازمان فضایی موجود محدوده است. با توجه به تنوع فعالیت موجود در بازار آهن می توان ضمن تعریف کانون ها و عرصه های مجزا بر اساس فعالیت های جاری به تقویت سازمان فضایی موجود کمک نمود.
 - بازتعریف دروازه ها و مبادی ورود به محدوده بازار می تواند منجر به تقویت سازمان فضایی و خواناتر شدن آن در سطح محدوده بازار آهن گردد. بازتعریف دروازه ها موجب تقویت هویت محدوده گردیده به قسمی که مراجعان به محدوده دقیقاً بدانند از کجا وارد بازار آهن شده اند.
- با عنایت به موارد اشاره شده، تقویت عناصر نشانه ای و تعریف شبکه ای از فضاهایی که ایجاد کننده دید پی در پی^۱ در نظر عابرین و ساکنان باشد می تواند تصویری ماندگارتر و خواناتر از محدوده مورد مطالعه را در ذهن ایجاد نماید. این امر از طریق تقویت سازمان فضایی موجود، ایجاد مرکز خدماتی در محدوده شمالی و جنوبی محدوده، رفع موانع موجود برای ارتباط ترافیکی و اتصال بصری دو سوی خیابان سعیدآباد، و تقویت فضای روبروی مسجد بازار آهن میسر است. بر پایه بررسی های صورت گرفته در جداول SWOT مهمترین فرصت های موجود در سطح محدوده بازار آهن در راستای تقویت خوانایی ساختار فضایی محدوده را می توان وجود میدان جانبازان به عنوان دروازه ورودی به محدوده طرح، فرصت تقویت میدان بهار به عنوان دروازه ورودی به محدوده طرح، فرصت ایجاد کانون های شاخص و فضای شهری در قطعات مخروطی، اراضی بایر و باغات، فرصت پالایش عملکردی محدوده در جهت تقویت هویت تقسیمات داخلی محدوده بازار و امکان انسجام بخشی و برقراری ارتباط مناسب اجزای سازمان فضایی با توجه به وجود عرصه های با قابلیت توسعه درون زا در سطح محدوده مطالعاتی دانست. بر پایه بررسی های صورت گرفته در مطالعات طرح ساماندهی اراضی بازار آهن نقشه های شماره (۳-۹) الی (۳-۱۵) تحلیل عناصر اصلی تشکیل دهنده سازمان فضایی مانند لبه ها، محورها، نشانه ها، دروازه ها، مراکز کانونی در سطح محدوده مطالعاتی و فرصت های موجود در جهت تقویت عناصر فوق را نشان می دهند.

^۱ . Serial Vision



نقشه شماره (۹-۳) نقشه لبه های مهم موجود و پیشنهادی



نقشه شماره (۱۰-۳) نقشه محورهای مهم موجود و پیشنهادی



نقشه شماره (۱۱-۳) نقشه تحلیل ورودی ها



نقشه شماره (۱۲-۳) نقشه تحلیل محور بهاران و لبه ها



نقشه شماره (۳-۱۳) نقشه تحلیل محور سعید آباد و لبه ها



نقشه شماره (۱۴-۳) نقشه تحلیل لبه جنوب غربی و جنوبی



نقشه شماره (۱۵-۳) نقشه تحلیل سلسله مراتب معابر



پس از تحلیل و بررسی ویژگی‌ها و فرصت‌های موجود به منظور تقویت عناصر اصلی تشکیل دهنده سازمان فضایی در سطح محدوده بازار آهن، ضمن برهم نهی مطالعات و تحلیل‌های صورت گرفته نقشه تحلیل سازمان فضایی موجود در جهت تشخیص فرصت‌های تقویت‌خوانایی ساختار فضایی محدوده مستقیم مورد مداخله با توجه به یافته‌های تحلیل کالبدی در نقشه شماره (۳-۱۶) ارائه گردیده است. نکته اصلی در تحلیل‌های ارائه شده در این بخش از مطالعات توجه به نقش اساسی راه به عنوان یکی از عوامل مسلط در ساختار فضایی است. راه یکی از عوامل اصلی در تقویت‌خوانایی ساختار فضایی هر محدوده است تمامی عناصر تشکیل دهنده تصویر ذهنی به ترتیبی یا به راه وابسته هستند و یا در قالب آن سازماندهی می‌شوند. همانگونه که در نقشه شماره (۳-۱۶) نیز مشاهده می‌گردد عمده فرصت‌های موجود در جهت تقویت‌خوانایی ساختار فضایی محدوده بازار آهن با توجه به احداث معابر جدید در سطح محدوده میسر گردیده است.

تعریض محور سعیدآباد و ارتقاء نقش عملکردی آن، این محور را به عنوان یک لبه مسلط در سطح محدوده برجسته نموده است که محدوده بازار را به دو محدوده شمال و جنوبی مجزا تقسیم می‌نماید. از جانب دیگر محور مذکور با توجه به نقش پیشنهادی عملاً اتصال دهنده ساختار فضایی موجود محدوده بازار با ساختار فضایی منطقه و به تبع آن کلانشهر تهران است. تحولات مذکور فرصت تعریف و تقویت دو دروازه در تقاطع محورهای بهاران و سعیدآباد و الغدیر و سعیدآباد را ایجاد نموده است که با توجه به سهم تردد و ویژگی‌های کالبدی دروازه‌های مذکور می‌توانند به صورت دروازه‌های اصلی محدوده ارتقاء یابند.

علاوه بر موارد مذکور عبور خطوط انتقال نیرو و لزوم رعایت حریم این خطوط امکان تقویت معابر موجود در محدوده جنوبی محدوده بازار را فراهم کرده است که این امر از یک جهت موجب تقویت ساختار فضایی موجود در محدوده جنوبی با توجه به اتصال آن به بلوار معلم و از جانب دیگر ارتقاء نقش نشانه‌ای مسجد امیرالمومنین در این محدوده گردیده است. از جانب دیگر با توجه به احداث معبر جدید در شمال مسجد امیرالمومنین و اتصال آن به محور سعیدآباد ضمن تقویت نقش نشانه‌ای عنصر مذکور و تامین دسترسی مناسب به آن امکان ساماندهی عرصه‌های موجود در پیرامون محور جدید الاحداث در قالب مرکزیت محدوده جنوبی را فراهم ساخته است.

در محدوده شمال با توجه به وجود شبکه نسبتاً منسجم و وجود مجتمع ۱۷ شهریور به عنوان نشانه در محدوده مذکور در کنار توجه به سایر ویژگی‌های موجود در این محدوده احداث محور شرقی-غربی در مجاورت عنصر نشانه‌ای مذکور ضمن تقویت ساختار فضایی محدوده شمالی با توجه به تقویت شبکه راه موجود، امکان ارتقاء نقش نشانه‌ای مجتمع مذکور و شکل‌گیری مرکزیت محدوده شمالی در مجاورت محور جدید الاحداث محدوده شمالی را فراهم خواهد ساخت.



نقشه شماره (۱۶-۳) نقشه تحلیل سازمان فضایی



۳-۴- ارائه نقشه تحلیل سازمان بصری

در این بخش از مطالعات تحلیل وضعیت موجود محدوده بازار آهن سازمان بصری محدوده مطالعاتی مورد بررسی و تحلیل قرار گرفته است. هدف از مطالعات این بخش از یکسو شناسایی سیمای شهری غالب در سطح محدوده طرح با توجه به مطالعات صورت گرفته در سطح شناخت و از سوی دیگر تشخیص فرصت ها و پتانسیل های موجود در سطح محدوده بازار در راستای تقویت رویت پذیری عناصر سازمان فضایی محدوده مطالعاتی به عنوان مطالعات مکمل تحلیل سازمان فضایی محدوده بازار آهن است. با عنایت به کاربری ها و عملکردهای مستقر در محدوده بازار آهن سیمای بصری مناسب از اهمیت ویژه ای نسبت به سایر بافت های شهری برخوردار است. سیمای بصری محدوده طرح می بایست به نحوی باشد که تصویر ذهنی و عناصر شاخص بصری محدوده مطالعاتی تاثیر مثبتی روی شاغلین و مراجعان به بازار آهن داشته باشد.

همانگونه که در مطالعات مرحله شناخت اشاره گردیده است عمده عناصر اکولوژیک شاخص که منظر طبیعی محدوده را تعریف می کنند در تقسیم بندی چهار گانه، باغات، فضاهای سبز متمرکز، فضاهای سبز نواری و زمین های رها شده قابل دسته بندی هستند. در بررسی های صورت گرفته باغات موجود در محدوده مطالعاتی تاثیر مؤثری بر سیمای بصری محدوده طرح ندارد که علل آن را می توان به عدم توجه مالکین و شهرداری و همچنین دپوی آهن آلات در اطراف باغات مذکور اشاره نمود به نحوی که اکثر باغات موجود عملاً به فضاهای باز جهت تخلیه آهن آلات تبدیل گردیده است. فضاهای سبز نواری موجود در محدوده مطالعاتی را عمدتاً رفوژ خیابان ها تشکیل داده اند و در پیاده روها فضاهای سبز نواری به ندرت دیده می شود که جهت بهبود سیمای بصری محدوده طرح تقویت فضاهای سبز نواری و ایجاد شبکه از فضاهای یاد شده می بایست مدنظر قرار گیرد. لازم به توضیح است که فضاهای سبز نواری موجود عمدتاً در نیمه شمالی محدوده بوده و نیمه جنوبی جز در حریم خطوط برق فشار قوی فاقد هرگونه فضای سبز نواری می باشد.

آخرین عنصر اکولوژیک محدوده مطالعاتی که مورد تحلیل قرار می گیرد فضای سبز متمرکز می باشد. تنها فضای سبز متمرکز محدوده مطالعاتی پارک پیروزی می باشد که به دلیل مکانیابی نامناسب و همچنین به علت عدم برخورداری از گونه های گیاهی متنوع به عنوان یک عنصر شاخص بصری و یا یکی از اجزا تصویر ذهنی کاربران این محدوده از شهر شناخته نمی شوند. لازم به توضیح است در محدوده فضاهای سبز نواری و متمرکز از گونه های گیاهی مناسب استفاده نشده است که در توسعه های آتی فضای سبز این امر باید مدنظر قرار گیرد. بنابراین می توان نتیجه گرفت محدوده طرح فاقد هرگونه عنصر اکولوژیک شاخص می باشد و تنها با تقویت فضاهای سبز نواری در شمال محدوده مطالعاتی و همچنین ایجاد فضاهای مذکور در جنوب محدوده طرح و اتصال آنها می توان تا حدودی سیمای بصری محدوده طرح را بهبود بخشید.



در ادامه روند تحلیل سازمان بصری محدوده بازار آهن به بررسی عناصر شاخص بصری پرداخته شده است که به دو گروه عناصر شاخص عملکردی و عناصر شاخص کالبدی تقسیم شده اند.

عناصر شاخص عملکردی محدوده طرح بر مبنای مطالعات انجام گرفته در بحث شناخت و با توجه به ماهیت فعالیت های رایج در سطح محدوده مطالعاتی بیشتر شامل باسکول ها و سایر عملکردهای مترتب با فعالیت های بازار می باشند. شایان ذکر است که عناصر شاخص عملکردی مذکور از نظر سیمای بصری در وضعیت مطلوبی قرار ندارند. در سایر بخش های محدوده مطالعاتی نیز به علت وجود تابلوها و سایر الحاقات ساختمانی دارای اغتشاشات بصری فراوانی می باشند که تدوین ضوابط و مقررات مناسب می تواند اغتشاشات بصری عناصر مذکور را بهبود بخشد.

از عناصر شاخص کالبدی در محدوده طرح نیز می توان به مسجد واقع در جنوب بازار آهن و دکل های خطوط برق فشار قوی اشاره نمود. مسجد مذکور گرچه به لحاظ نوع معماری و نحوه قرارگیری، عنصر شاخص کالبدی در محدوده طرح شناخته شده است اما به دلیل دپوی آهن آلات در اطراف آن و همچنین وجود اراضی رها شده در اطراف آن و عدم فضا سازی مناسب از دید متمرکز مناسبی بهرمنند نیست و در طراحی فضاهای اطراف مسجد می بایست به سیمای بصری توجه ویژه ای شود. از دیگر نشانه های شاخص محدوده بازار دکل ها و خطوط انتقال نیرو است. که از جای جای محدوده قابل رویت است. این نشانه ها هر چند نوعی آلودگی بصری را در محدوده ایجاد کرده اند اما یکی از اجزای اصلی سازنده شخصیت بصری محدوده محسوب می شوند.

پس از بررسی و تحلیل عناصر شاخص و مهم در سیمای بصری محدوده مطالعاتی به صورت جزئی، به بررسی سیمای بصری محدوده بازار آهن به صورت کلی پرداخته می شود که در آن ویژگی های کلی سیمای بصری مورد تحلیل قرار می گیرد.

از جمله ویژگی های مهم سازمان بصری که نقش قابل توجهی در رویت پذیری عناصر سازمان فضایی بر عهده دارند کریدورهای بصری می باشند. در سطح محدوده مطالعاتی وجود معابر شمالی- جنوبی و امکان دید به ارتفاعات البرز یکی از اصلی ترین کریدورهای بصری در سطح محدوده را شکل داده است. در محدوده جنوبی با توجه به ایجاد معابر در حریم خطوط انتقال نیرو و اغتشاش در بلوک بندی ناشی از توسعه دوره ای محدوده متاسفانه امکان شکل گیری کریدورهای بصری قوی به عناصر تشکیل دهنده سازمان فضایی را ایجاد ننموده است که این امر با توجه به عدم وجود فضاهای سبز نواری و اغتشاش بصری عناصر الحاقی به نما در جداره ساختمان ها بیشتر تضعیف گردیده است.



در محدوده شمالی در خیابان های بهار و طاووسی با توجه به وجود فضاهای سبز نواری پیوسته و بدنه تقریباً یکنواخت تا حدود زیادی کریدورهای مناسب بصری به منظور رویت پذیری عناصر تشکیل دهنده سازمان فضایی میسر گردیده است. که البته در این محدوده نیز با توجه به ضعف در فضاهای باز کانون های مناسب دریافت دید در مجاورت عناصر مذکور ایجاد نگردیده است.

از ویژگی های مهم دیگر سازمان بصری، نمای ساختمانی و خط آسمان ابنیه می باشد. در محدوده مطالعاتی نوع فعالیت های مستقر در ابنیه در شکل نماها و مقاطع این محدوده تاثیر فراوان داشته است. در نظر گرفتن فضایی برای انبار واحدهای فروش و نیم طبقه هایی برای دفاتر فروش به بلندتر شدن ارتفاع مغازه ها نسبت به حالت معمول انجامیده است. این اتفاق در عمق بلوک ها نیز به گونه ای دیگر تحت تاثیر محصولات قابل عرضه نظیر پروفیل ها، رخ داده است و در نمای ابنیه ساختمانی اعمال سلیقه های شخصی چنان آشفتهگی را بر سیمای بصری محدوده تحمیل کرده است که نمای هر ساختمان بی هیچ هماهنگی با نماهای مجاور عمل می کند. الحاقاتی همچون تابلوها، کانال ها و سیم های برق سیمای مغشوشی در محدوده ایجاد کرده است. تنها در مجتمع های تجاری سه طبقه واقع در نیمه جنوبی محدوده طرح هماهنگی نسبی نمای ساختمانی وجود دارد البته این هماهنگی بیشتر مربوط به طبقات بالای همکف می باشد. در این میان ایجاد فضاهای سبز نواری می تواند تاثیر بسزایی در بهبود جداره ساختمان ها از دید ناظر بیرونی داشته باشد.

در مورد خط آسمان نیز محدوده مطالعاتی دارای خط آسمان نسبتاً یکنواخت است هر چند روند توسعه محدوده در دوره های متعدد تا حدودی کلیت موجود را مغشوش نموده است. در هر دوره از توسعه بازار آهن با توجه به شرایط مختلف گونه های خاصی از ابنیه شکل گرفته اند که به صورت مجزا دارای خط آسمان یکنواخت می باشند اما به صورت کلی هماهنگی کامل میان عناصر فوق وجود ندارند. یکنواختی خط آسمان موجب بهبود سیمای بصری در محدوده طرح شده و رعایت این مطلب میتواند تاثیر بسزایی در تصویر ذهنی محدوده طرح داشته باشد. رعایت خط آسمان با عنایت به اراضی بایر و همچنین قطعات مخروبه در شت دانه در نیمه جنوبی محدوده طرح از اهمیت ویژه ای نسبت به نیمه شمالی محدوده طرح دارد.

نقشه شماره (۳-۱۷) تحلیل سازمان بصری محدوده مطالعاتی را نشان می دهد. همانگونه که در مطالعات صورت گرفته نیز به آن اشاره گردیده است، ساماندهی جداره های موجود محدوده بازار آهن خصوصاً ضابطه مند نمودن عناصر الحاقی به نما و اجبار در نما سازی جداره بیرونی ابنیه می تواند نقش موثر در بهبود سیمای شهری در سطح محدوده بازار داشته باشد. از دیگر سو تقویت فضاهای سبز نواری و ایجاد شبکه ای پیوسته از فضاهای مزبور در کنار تقویت کریدورهای بصری در سطح محدوده طرح از دیگر راهکارهای تقویت سازمان بصری محدوده بازار آهن است.



شایان ذکر است که در وضعیت موجود اکثر فضاهای باز موجود در محدوده طرح به دپوی آهن آلات اختصاص یافته که از خوانایی محدوده طرح کاسته و سیمای بصری نامطلوبی را در محدوده بازار آهن بوجود آورده است. بنابراین با تخلیه کالاها از فضاهای مذکور در کنار تقویت سیمای زمین و محوطه سازی پتانسیل مناسبی جهت بهبود سیمای بصری محدوده طرح و ایجاد کانون های دید مطلوب در سطح محدوده دارد. همانگونه که در بخش های پیشین مطالعات نیز به آن اشاره گردیده است وجود کریدورهای بصری مناسب در کنار تقویت کانون های دید نقش بسزایی در رویت پذیری عناصر سازمان فضایی در سطح محدوده بازار آهن را دارا می باشد که این امر از طریق فرصت ایجاد و تقویت کریدورهای بصری در سطح محدوده مطالعاتی با توجه به فرصت های موجود در تقویت شبکه دسترسی و فرصت های موجود در آزادسازی حریم خطوط انتقال نیرو در کنار جداره سازی مناسب کریدورهای مزبور با توجه به خطوط آسمان موجود در سطح محدوده طرح و ایجاد فضاهای سبز نواری همچنین توجه و پالایش حریم بصری عناصر موجود سازمان فضایی طرح امکان پذیر است.

از دیگر پتانسیل های موجود در تقویت رویت پذیری عناصر سازمان فضایی محدوده طرح می توان به فرصت شناسایی شده در ایجاد مرکزیت در مطالعات تحلیل سازمان فضایی محدوده مطالعاتی اشاره نمود. همچنین فرصت پالایش فضاهای باز موجود خصوصاً ساماندهی فضاهای موجود در مجاورت عناصر سازمان فضایی و امکان ایجاد کانون های دید نقش موثری در تقویت رویت پذیری عناصر سازمان فضایی در سطح محدوده بازار آهن را دارا است.



نقشه شماره (۱۷-۳) تحلیل سازمان بصری



۳-۵- ارائه نقشه تحلیل عرصه های عمومی و فعالیت های موجود

در این بخش از تحلیل وضعیت موجود محدوده بازار آهن عرصه های عمومی و فعالیت های موجود در سطح محدوده بازار آهن مورد بررسی قرار گرفته است. هدف از مطالعات این بخش شناسایی کیفی فضاهای باز عمومی موجود و همچنین شناسایی فرصت های تقویت فضاهای شهری در محدوده بازار آهن است.

شهر مجموعه ای فرهنگی-کالبدی است که براساس نیازها، فعالیت ها و رفتارهای ساکنین آن شکل گرفته است. انسان ها بسته به نیازهای فردی یا گروهی خود فعالیت کرده و الگوهای رفتاری خاص خود را عرضه می کنند. شهر و فضاهای مختلف آن بستر یا ظرفی هستند برای اینگونه اتفاقات، بالتبع فضاها و خصوصیات آنها وابستگی شدیدی به نحوه فعالیت و الگوهای رفتاری استفاده کنندگان آنها دارند. البته این بدان معنی نیست که رابطه یکطرفه است. همانطور که فضاها از یک سو، آئینه تمام نمای فعالیت ها و الگوهای رفتاری یک جامعه می باشند، از سوی دیگر فضاها بر فعالیت ها و رفتارهای ساکنین تاثیر شدیدی می گذارند. (پاکزاد، ۱۳۸۵)

فضاهای عمومی آن دسته از فضاها می باشند که عموم شهروندان بدون نیاز به کنترل حق ورود و حضور در آنان را دارند. فضاهایی چون خیابان ها، پارک ها، میدین، بازارها و مساجد. این دسته از فضاها وابسته مقیاس عملکردی و همچنین طیف متنوع و گسترده مخاطبین خود دارای بیشترین سهم در حیات جمعی شهروندان می باشد. از اینرو ارتقاء کیفی این دسته از فضاها بیش از سایر انواع فضاها موجب ایجاد جامعه شهری سالم و شکوفا خواهد شد. به عبارت دیگر فضاهای عمومی، فضاهایی هستند که ما با غریبه ها شریک می شویم، مردمی که اقوام یا دوستان یا همکاران ما نیستند. آن ها فضایی برای فعالیت های سیاسی، اعمال مذهبی، تجارت، بازی و غیره هستند، فضایی برای همزیستی با صلح و برخورد های غیر شخصی. شخصیت فضای عمومی، زندگی عمومی ما، فرهنگ شهر و زندگی روزمره ما را نشان داده و تنظیم می کند. (والسر ۱۹۸۶)

به عبارت دیگر تمام بخش های بافت شهری که عموم به آن دسترسی فیزیکی دارند از میدان، خیابان و پارک یک شهر تا نمای بناهایی که آنها را تعریف و محدود می کنند، جزء فضاهای عمومی شهر محسوب می شوند. (تیالدر ۱۹۹۲)

فضاهای شهری بخشی از فضاهای باز و عمومی شهرها هستند که به نوعی تبلور ماهیت زندگی جمعی می باشند، یعنی جایی که شهروندان در آن حضور دارند. (پاکزاد، ۱۳۸۵)



فضای شهری صحنه ای است که داستان زندگی جمعی در آن گشوده می شود. فضایی است که به همه مردم اجازه می دهد که به آن دسترسی داشته باشند و در آن فعالیت کنند. (کار، ۱۹۹۲) در این فضا فرصت آن وجود دارد که برخی مرزهای اجتماعی شکسته شوند و برخوردهای از پیش تدوین نیافته به وقوع بپیوندند و افراد در یک محیط اجتماعی جدید با هم اختلاط یابند. (لینچ، ۱۹۷۲) این فضا می بایستی توسط یک نهاد عمومی اداره شود تا در جهت منافع عمومی و جامعه مدنی اداره و نیازهای آن تامین شود. (پاکزاد، ۱۳۸۵)

بنابراین شرایط اساسی برای اینکه یک فضای عمومی، فضای شهری تلقی شود این است که در آن تعامل اجتماعی صورت گیرد. پس آن دسته از نرم فضاها و سخت فضاها که بستر تعامل اجتماعی نیستند فضای شهری نامیده نمی شوند.

فضای شهری مصنوعی است سازمان یافته، آراسته و واجد نظم که به صورت بستری برای فعالیت ها و رفتارهای انسانی عمل می نماید. انسان جزئی از فضا است و با ارزش ها و هنجارهای خود به این فضا معنی می بخشد. الگوهای روابط اجتماعی ثابت نیستند و یک فضا با جایگزین شدن روابط اجتماعی خاص، چهره متفاوتی به خود می گیرد. (پاکزاد، ۱۳۸۵)

کاربرد عمومی فضاهای شهری ایجاد آرامش، سرگرمی و محلی برای گردش، فراهم آوردن ارتباط و زمینه معاشرت و امکان تردد می باشد. از آنجایی که در عین حال هیچ تک عملکرد خاصی به آنها مترتب نیست، استعداد پذیرش تمام این کاربری ها را با هم یا به صورت گزینشی دارند. (پاکزاد، ۱۳۸۵)

براساس مطالعات صورت گرفته در بخش شناخت و بر پایه تعارف ارائه شده، فضاهای باز عمومی شناسایی شده در سطح محدوده بازار آهن شامل بوستان پیروزی و فضاهای باقی مانده از احداث ابنیه و یا فضاهای ایجاد شده در حریم خطوط انتقال نیرو می باشند. در ادامه فرآیند مطالعاتی به شناسایی ویژگی فضاهای مذکور بر اساس تحلیل عرصه ها و فعالیت های جاری در هر فضا می پردازد. همچنین از میان فضاهای باز عمومی به شناسایی فضاهای شهری و فرصت های تقویت این فضاهای شهری پرداخته می شود.

بوستان پیروزی واقع در شمال غربی محدوده بازار آهن که به دو معبر عزیزی و استقلال مشرف می باشد، فضای سبز طراحی شده است که در بین انبارها، کارخانه ها و کارگاه ها محصور گشته است. این فضای عمومی هر چند به لحاظ کالبدی شرایط نسبتاً مطلوبی دارد اما به دلیل دور بودن از مراکز فعلیتی در سطح محدوده بازار آهن و محصور شدن در بین کارخانه ها، کارگاه ها و انبارها تعامل اجتماعی در آن شکل نمی گیرد و حتی از حضور آدمی نیز بی بهره است. صرفاً برخی اوقات افرادی از کناره این پارک عبور می کنند. شایان ذکر است فضای مورد نظر به دلیل انتخاب کور در مکان یابی مورد استفاده قرار نمی گیرد. در مجموع می توان اذعان داشت بوستان پیروزی به عنوان فضای شهری تلقی نمی گردد.



دیگر فضاهای باز عمومی در سطح محدوده بازار آهن فضاهایی هستند که از تفکیک زمین و احداث ابنیه باقی مانده و یا به عنوان حریم خطوط انتقال نیرو ایجاد شده است. این فضاها در سطح محدوده طرح پراکنده هستند که البته در نیمه جنوبی تراکم این فضاها بیش از نیمه شمالی می باشد. براساس فعالیت های موجود در مجاورت این فضاهای باز عمومی و همچنین عدم نظارت مستمر، این فضاها به بارانداز و محل دپوی کالا تبدیل شده است. شایان ذکر است بخشی از این فضاها نیز به پارک خودرو اختصاص می یابد. به این ترتیب بخش غالب این فضاهای باز عمومی اشغال می باشند و دیگر فضایی باقی نمی ماند که به تعاملات اجتماعی در آن شکل بگیرد.

برجسته ترین فضای باز عمومی از میان فضاهای باز حاصل از احداث ابنیه می توان به فضای اطراف مجتمع های هفده شهریور اشاره نمود. این اهمیت ناشی از وجود مجتمع های هفده شهریور به عنوان نشانه عملکردی است که موجب تقویت عملکردی فضاهای باز اطراف این مجتمع ها می گردد. در این فضا دپو کالا کمتر انجام می گردد ولی همچنان به دلیل کمبود پارکینگ به خصوص جهت استفاده مراجعه کنندگان، بخش قابل توجهی از این فضاها به پارک خودرو اختصاص می یابد. شایان ذکر است این فضای باز عمومی را براساس تعاریف صورت گرفته نمی توان فضای شهری دانست.

مسجد امیرالمومنین در محدوده جنوبی محدوده بازار آهن به عنوان مهمترین نشانه در سطح محدوده که در مطالعات شناخت شناسایی گردیده است، فضاهای عمومی و باز پیرامون مسجد که شامل معابر موجود و دو قطعه باغ غیر محصور است در وضعیت موجود غالباً به دپو کالا اختصاص یافته است. در فضاهای باز اطراف مسجد نیز به دلیل محدود شدن فضا با دپو کالا و عدم طراحی فضا، تعاملات اجتماعی خاصی شکل نمی گیرد و در نتیجه براساس مبانی مذکور این فضاهای باز عمومی نیز فضای شهری تلقی نمی گردد.

در مجموع با توجه به بررسی های صورت گرفته می توان اذعان داشت که در سطح محدوده بازار آهن فضاهای عمومی موجود واجد شرایط تبدیل به فضای شهری نمی باشند. البته شایان ذکر است که به دلیل وجود دو نشانه قابل ذکر در محدوده طرح، فضاهای اطراف این نشانه ها پتانسیل شکل گیری فضای شهری را در خود نهان دارند.

براساس مطالعات صورت گرفته و با توجه به پیشنهادات اشاره شده در بندهای پیشین مطالعات خصوصاً تحلیل سازمان فضایی محدوده مطالعاتی، ایجاد معابر جدید در سطح محدوده مطالعاتی به همراه امکان شکل گیری هسته مرکزی در پیرامون محورهای یاد شده یکی از پتانسیل های اصلی در امکان ایجاد فضاهای شهری واجد ارزش در سطح محدوده بازار آهن است.



ایجاد فضاهای شهری در سطح محدوده مطالعاتی نیازمند پیرایش عملکردی فعالیت های جاری در عرصه های عمومی یاد شده از یک منظر و تقویت عناصر نشانه ای موجود در کنار طراحی جداره های شکل دهنده به فضا و بهبود سیمای زمین و بهره گیری از حضور عناصر اکولوژیک و سیمای بصری محدوده مطالعاتی است. یکی دیگر از پتانسیل های موجود در سطح محدوده بازار آهن فرصت ایجاد شده با توجه به طرح تعریض محور سعیدآباد است که از یکسو امکان تقویت دروازه ورودی به محدوده مطالعاتی در میدان بهار را به عنوان دروازه اصلی بازار آهن را فراهم نموده است و از جانب دیگر با توجه به تحولات روی داده در پیرامون محور فوق امکان ایجاد و تقویت فضاهای عمومی مجود در مجاورت آن را در غالب فضاهای شهری پویا فراهم می آورد. نقشه شماره (۳-۱۸) نقشه تحلیل عرصه های عمومی در سطح محدوده بازار آهن را نشان می دهد. همانگونه که در نقشه ارائه شده نیز به خوبی مشخص است بیشتر عرصه های عمومی موجود در سطح محدوده بازار آهن به تخلیه و دپوی کالا اختصاص یافته است. وجود عرصه های فوق در محدوده جنوبی محدوده بازار آهن از تراکم بیشتری برخوردار است. عمده فرصت های موجود در خلق و تقویت فضاهای شهری در سطح محدوده بازار آهن در اثر ایجاد محورهای جدید در سطح محدوده ایجاد گردیده است.



نقشه شماره (۱۸-۳) نقشه تحلیل عرصه های عمومی



۴- تدوین سند چشم انداز، اهداف کلان و راهبردها و ارائه پلان سیاستگزاری

با عنایت به روند مطالعاتی طرح ساماندهی اراضی بازار آهن در این بخش از مطالعات و با توجه به نتایج مطالعات صورت گرفته در سطح شناخت وضعیت موجود و برهم نهی لایه های بخشی مطالعات در قالب مطالعات تحلیل وضعیت موجود، سند چشم انداز طرح با توجه به نتایج حاصل از بررسی های صورت گرفته و تدقیق چشم انداز مقدماتی ارائه شده در مطالعات پایه ارائه می گردد. در گام های بعدی مطالعات این بخش پس از ارائه سند چشم انداز، اهداف کلان طرح تبیین می گردد و به دنبال آن راهبردها و راهکارهای مدنظر به منظور دستیابی به چشم انداز ترسیم شده و اهداف مطرح ارائه می گردد. در این بخش از گزارش در ابتدا برخی از تعاریف مدنظر مشاور در فرآیند مطالعاتی این بخش از طرح ارائه گردیده است.

چشم انداز^۱: عبارت است از تصویر یا ایده آلی که از آینده یک مجموعه در اذهان وجود دارد. به بیان دیگر چشم انداز توصیف روشن و فشرده ای است از سیمایی که شهر در آینده و پس از به فعلیت درآمدن کلیه توان های بالقوه اش پیدا می کند.

ماموریت^۲: عبارت است از فلسفه وجودی یک مجموعه یا جایگاهی که در بین مجموعه های بالادستی و یا پایین دستی خود دارا می باشد. به بیان دیگر مأموریت هر سازمان عبارت است از مجموعه ای از وظایف و فعالیت های مشخص و تعریف شده که انجام آنها دست یابی به هدف آرمانی تعیین شده را محقق می سازد.

اهداف کلان^۳: اهدافی هستند که مربوط به کل مجموعه بوده و معمولاً به صورت کیفی بیان می شوند. به بیان دیگر اهداف کلان مقصد و وضعیت نهایی مطلوب که از ارزش ها و آمال جامعه نشات می گیرد را بیان می کند.

اهداف کمی^۴: اهدافی هستند که بصورت کمی و مکانمند بیان شده تعیین کننده جزئی تر اهداف کلان می باشند. استراتژی^۵: عبارت است از روش بهینه دستیابی به چشم انداز و اهداف در تعامل با محیط رقابتی یا متغیر. به بیان دیگر مجموعه ارزشها، دیدگاهها، اصول و مبانی تعریف شده و روشن و قابل قبول که انجام چشم انداز و مأموریت ها و دست یابی به هدف آرمانی باید بر اساس آنها صورت می گیرد استراتژی ها را تشکیل می دهد.

^۱. Vision

^۲. Mission

^۳. Goals

^۴. Objectives

^۵. Strategy



۴-۱- تدوین سند چشم انداز محدوده اراضی بازار آهن

کیفیت «چشم انداز» شهرها و محلات و چگونگی تدوین آن در تعیین سرنوشت اقتصادی، اجتماعی و کالبدی آنها نقش حیاتی ایفا می نماید. این امر موجب گردیده است که مرحله چشم انداز سازی به مرحله‌ای ویژه و پراهمیت در فرآیند برنامه ریزی و طراحی شهری راهبردی بدل شود به گونه‌ای که شاید بتوان «چشم اندازسازی» را «قلب» فرایند محسوب نمود. (گلکار، ۱۳۸۴)

در ادبیات برنامه ریزی تعاریف متعددی از «چشم انداز» موجود است. تعاریفی که از این مفهوم در حوزه مدیریت و برنامه ریزی استراتژیک بخش خصوصی و شرکت‌ها ارائه گردیده است همگی ناظر بر «تصویر مقصد نهایی موسسه در راستای مأموریت ذاتی بنگاه مزبور» می باشد. با سرایت تکنیک‌ها و مفاهیم برنامه ریزی استراتژیک از حوزه مدیریت بخش خصوصی به حوزه برنامه ریزی عمومی (از جمله در حیطه برنامه ریزی شهری) برخی از مفاهیم کلیدی همچون «چشم انداز» اینک در مورد موجودیت‌های فضایی نظیر شهر، محله و منطقه نیز کاربرد گسترده‌ای یافته است. نکته اصلی در این میان توجه به تفاوت‌های عمده موجود در برنامه‌ریزی استراتژیک یک سازمان^۲ به عنوان مثال مانند شهرداری و یا شرکت با برنامه ریزی استراتژیک شهر یا محله به عنوان یک جامعه^۳ دارد. بعنوان مثال در جوامع، تبیین و تدوین چشم انداز اهمیت ویژه‌ای دارد در حالی که تدوین مأموریت موضوعیت قابل توجهی نخواهد داشت. در مقابل برای سازمان‌ها مسئله اصلی و مهم تبیین و تدوین مأموریت است تا با توجه به آن و بر مبنای مأموریت ترسیم شده چشم انداز ترسیم گردد. برایسون^۴ معتقد است «چشم انداز توصیف روشن و فشرده‌ای است از سیمای که شهر در آینده و پس از آن به فعلیت درآمدن کلیه توان‌های بالقوه اش پیدا می کند». تعریف برایسون بر سه ویژگی عمده چشم انداز تاکید شده است که عبارتند از: ضرورت روشن و فشرده بودن، معطوف به «آینده» بودن و به فعلیت درآمدن تمامی توان‌های بالقوه شهر یا محله.

به بیان دیگر می توان چشم انداز را تصویر ذهنی چهره‌ای دانست که ساکنین می خواهند شهر یا محله‌اشان در آینده داشته باشد. با عنایت به مفهوم فوق چشم انداز در حقیقت تصویر ذهنی ملموس آینده خواهد بود.

^۱ . Mission

^۲ . Organization

^۳ . Community

^۴ . Bryson



«چشم انداز تصویری است از مقصد نهایی یک برنامه که مجموعه اهداف برنامه مشترکاً به شنونده انتقال می دهند. در این تعریف رابطه میان چشم انداز و اهداف یک برنامه به خوبی ترسیم شده و چشم انداز همانا تصویری قلمداد شده که مجموعه اهداف برنامه را به طور یکپارچه به فرد القاء می کنند. بر مبنای تعریفی که ارائه گردیده است می توان چشم انداز را در قالب سه گزاره ذیل به طور فشرده صورت بندی نمود:

- وصف روشن و فشرده از شهر / محله‌ای است که می خواهیم در آینده طولانی مدت داشته باشیم.
- بیان ویژگی هایی است که شهر / محله تصویری قابل ادراک و متمایز می بخشد.
- مجموعه ای از ارزشهاست که تصمیم گیری‌های آتی را هدایت نماید.

به طور خلاصه و در یک جمله می توان گفت چشم انداز چیزی است که موجب تفاوت شهرها و محلات می شود.» (گلکار، ۱۳۸۴)

به منظور تبیین چشم انداز محدوده بازار آهن در این بخش از مطالعات و با توجه به روش ها و مبانی ذکر شده در مطالعات پایه طرح، با تکیه بر مطالعات صورت گرفته در سطح شناخت و تحلیل وضعیت موجود چشم انداز مقدماتی ارائه شده در مطالعات پایه به منظور دستیابی به چشم اندازی نهایی مورد تدقیق و پالایش قرار گرفته است. همانگونه که در مطالعات پایه نیز ذکر گردیده است چشم انداز در حقیقت شامل تصویری است از دورنمایی که در صورت اجرای موفقیت آمیز استراتژی های پیش بینی شده و دستیابی به ظرفیت بالقوه کامل اسناد فرادست، ایجاد خواهد شد. همانگونه که در مطالعات پایه نیز به صورت تفصیلی اشاره گردیده است برای تدوین هر نوع چشم انداز دو رویکرد کلی وجود دارد که عبارت است از:

- رویکرد نخبه گرا
- رویکرد کثرت گرا



با عنایت به ویژگی های هریک از رویکردهای فوق و با توجه به ویژگی های کالبدی محدوده بازار آهن و سایر ویژگی های آن از حیث وسعت و عملکردهای غالب محدوده در کنار وجود چشم اندازهای توسعه ای اسناد فرادست، به منظور تدوین چشم انداز طرح ساماندهی محدوده بازار آهن از رویکرد نخبه گرا استفاده گردیده است. در رویکرد نخبه گرا پیش نویس چشم انداز توسط گروهی از کارشناسان (موسوم به گروه تدوین) نگاشته می شود و سپس در معرض داوری و ارزیابی گروه بزرگ تری از کارشناسان (موسوم به گروه دلفی^۱) قرار می گیرد. سند چشم انداز، معمولاً پس از رفت و برگشت، بین گروه تدوین و گروه دلفی نهایی می شود. چشم انداز هر شهر و یا محله، سیمای مطلوب آن در افق طرح را تصویر می کند در آفرینش این تصویر دو رهیافت وجود دارد که عبارتند از:

▪ رهیافت آینده پذیر

▪ رهیافت آینده ساز

رهیافت آینده پذیر که از وضع موجود آغاز می کند و به آینده می رسد، این پرسش را مبنا قرار می دهد که با نگرش به وضع موجود و روندهای جاری، چه آینده ای در انتظار شهر و محله ما خواهد بود؟ در این رهیافت، ابتکار عمل و خط شکنی های بزرگ هیچ جایگاهی ندارد و تأکید بر بهینه سازی مصرف منابع برای دستیابی به آینده ای مقدور است که حتی الامکان از وضع موجود بهتر باشد. اما رهیافت آینده ساز، که از آینده آغاز می کند و به وضع موجود می رسد. این پرسش را مبنا قرار می دهد که با توجه به ارزشها و اصولی که به آن اعتقاد داریم، آینده ما باید چگونه باشد؟ وقتی تصویر مطلوب و بایسته شهر آفریده شد پرسیده می شود که امروز به هر طریق ممکن باید چه اقداماتی را به عمل آوریم، تا ما را یک گام به تصویر مطلوب و بایسته نزدیکتر نماید؟ هدف اصلی رهیافت آینده ساز، آفرینش آینده ای بسیار متفاوت با امروز است.

در تدوین چشم انداز حاضر از رهیافتی تلفیقی استفاده شده است تا چشم اندازی به دست آید که هم مطلوب و هم در افق طرح مقدور باشد. رهیافت تلفیقی از این مزیت برخوردار است که واقعیت را با آرمان در هم می آمیزد و تلاش می کند تا از طریق سیاست ها و تدابیر خلاق، به نقطه ای بهینه بین این دو، دست یابد. علاوه بر موارد مذکور پیرامون روش شناسی تبیین چشم انداز طرح، ویژگی های چشم انداز مطلوب عبارتند از:

▪ کوتاه و برانگیزنده و محرک باشد.

۱ - گروه دلفی (Delphi Group) نباید به تکنیک دلفی (Delphi Technique) اشتباه شود که یکی از تکنیک های رایج در آینده پژوهی است. گروه دلفی در اینجا به گروهی از خبرگان اطلاق می شود که نظر نهایی آنها مهر تأیید بر چشم انداز می زند و به آن اعتبار محتوایی و متدولوژیک می بخشد.



- افراد را به آینده بهتر، امیدوار و آرزومند تشویق نماید.
- بر پیامدهای مثبت، ارزش‌های مشترک و قدرت گروه متحد تاکید کند.
- تصویر کلامی، ذهنی که شور و شوق القا کند.
- چشم‌انداز موفقیت را با بیانی روشن ترسیم کند و هر چرخه از برنامه‌ریزی استراتژیک را محک زده و در مرحله اجرای استراتژی راهنمای عمل قرار گیرد.

بر این اساس چشم انداز اولیه ترسیم شده در مطالعات پایه طرح عبارت است از:

«در پرتو برنامه‌ریزی دانش محور مدیریت شهری و مشارکت فعال تمامی ذینفعان، ضمن بهره مندی از تمامی پتانسیل‌های موجود در طرح‌های فرادست محدوده بازار آهن در افق طرح دارای ویژگی‌های ذیل خواهد بود: محدوده بازار آهن در افق طرح ضمن امتزاج مومحدوده فعالیت‌ها و خدمات از یک سو، عرصه و فضای مورد نیاز در راستای استقرار بورس نوین آهن آلات و فعالیت‌های وابسته به آن را ایجاد نموده و از دیگر سو، سازمان فضایی و ساختار داخلی آن ضمن برخورداری از فضاهای شهری طراحی شده متناسب با عملکرد، به دور از هرگونه اغتشاش فضایی در راستای نظم طراحی شده به منظور ارتقای کیفیت محیط سامان یافته است. فعالیت‌های جاری در این عرصه ضمن برنامه‌ریزی هماهنگ و ایجاد کاربری‌های واسط و رعایت غلبه عرصه‌های سبز و باز و اصول همجواری، امکان شکل‌گیری بافت مسکونی در فاصله مشخص از کانون فعالیت را ممکن ساخته و ضمن ایجاد تعادل پایدار زیست محیطی، ناسازگاری با سکونت را به حداقل رسانیده است.»

در ادامه به منظور تدقیق چشم انداز مقدماتی محدوده طرح و بر اساس نتایج حاصل از بررسی‌های صورت گرفته در سطح مطالعات و تحلیل برخی از کاراکترها و ویژگی‌های بارز محدوده که سهم بسزایی در چشم انداز طرح خواهد شد ارائه گردیده است.

- در افق طرح عملکرد غالب محدوده طرح عملکرد تجاری و پایه اقتصادی آن بر فعالیت‌های مرتبط با فروش و فرآوری آهن آلات در مقیاس منطقه کلانشهری تهران استوار خواهد بود.
- مرفولوژی اقتصادی محدوده بازار مبتنی بر بازرگانی و ارائه خدمات خرده فروشی در نظام عرضه و تقاضای آهن آلات و فرآورده‌های جنبی آن خواهد بود.
- مرفولوژی فرهنگی-اجتماعی محدوده بازار آهن با توجه به عملکرد غالب محدوده مبتنی بر تقویت و شکل‌گیری تشکلهای سازمان یافته بر مبنای نظام کار و فعالیت موجود در محدوده بازار و سامان بخشی تعاملات اجتماعی حول عناصر شاخص محدوده علی‌الخصوص مسجد بازار آهن استوار خواهد شد.



▪ مرفولوژی کالبدی محدوده بازار در افق طرح بر اساس ویژگی های عملکردهای جاری در سطح بازار متناسب با میزان و نوع فعالیت ها در راستای تناسب بیشتر فرم کالبدی با عملکردهای جاری و متصور سامان یابی مجدد یافته. این امر به خصوص در توسعه های آتی داخل بازار با استفاده از مضامین بومی و الگوهای کاربردی معماری ایرانی-اسلامی به منظور تناسب هرچه بیشتر فرم کالبدی با فعالیت های جاری بیشتر مشهود خواهد بود.

▪ سازمان فضایی بازار آهن در افق طرح در راستای افزایش خوانایی محدوده مطالعاتی با توجه به پتانسیل های موجود در سطح محدوده بازار تقویت گردیده است به گونه ای که ساختار فضایی محدوده ضمن اتصال مناسب با ساختار فضایی منطقه به عنوان جزی از آن به ایفای نقش فعال در ساختار فضایی پیشنهادی پرداخته و از دیگر سو ضمن رعایت سلسله مراتب عناصر تشکیل دهنده سازمان فضایی ساختاری متناسب با فعالیت و عملکرد رایج در سطح محدوده بازار آهن به عنوان یک کلیت واحد را ایجاد نموده است.

▪ شبکه دسترسی محدوده بازار آهن در افق طرح ضمن اتصال مناسب به شبکه بزرگراهی شهر تهران از طریق تقویت و توسعه محورهای سعیدآباد و بهاران موجب هدایت بار ترافیکی محدوده به شبکه مذکور گردیده و از دیگر سو با تقویت معابر داخلی محدوده خصوصا در محدوده جنوبی ضمن رعایت سلسله مراتب دسترسی در داخل محدوده بازار امکان ایجاد لوپ های دسترسی داخلی و اتصال مناسب به شبکه بزرگراهی پیرامون را فراهم ساخته است.

با توجه به مطالعات صورت گرفته و پس از تبیین ویژگی های اساسی در ترسیم چشم انداز ساماندهی محدوده بازار آهن چشم انداز تدقیق شده طرح عبارت است از :

در پرتو برنامه ریزی دانش محور مدیریت شهری و مشارکت فعال تمامی ذینفعان، ضمن بهره مندی از تمامی پتانسیل های موجود در طرح های فرادست محدوده بازار آهن در افق طرح دارای ویژگی های ذیل خواهد بود:

▪ محدوده بازار آهن در افق طرح به عنوان یکی از مراکز اصلی استقرار واحدهای فروش و فرآوری آهن آلات در منطقه کلانشهری تهران با استفاده از دسترسی های مناسب به ساختار فضایی منطقه و شهر تهران متصل بوده و به ایفای نقش خود در سازمان فضایی منطقه و شهر تهران می پردازد.



این محدوده با توجه به تقویت شبکه ارتباطی خصوصا ارتقاء محورهای سعیدآباد و بهاران امکان اتصال به شبکه بزرگراهی شهر تهران را داشته و به لحاظ حمل و نقل مستقل از شبکه دسترسی داخلی منطقه سامان یافته است.

- ساختار فضایی داخلی محدوده بازار با توجه به پتانسیل های موجود در جهت تقویت شبکه ارتباطی خصوصا در محدوده جنوبی به نحوی تقویت گردیده که منجر به **خوانایی و افزایش کارایی** محدوده گردد. این محدوده در افق طرح **ضمن امتزاج محدوده فعالیت ها و خدمات**، عرصه و فضای مورد نیاز در راستای عملکردهای جاری خود را ایجاد نموده است.
- سامان بخشی به تخلیه کالا در فضاهای باز در کنار **توسعه درونی متناسب با کارکردهای جاری و ورود فعالیت های پشتیبان** به منظور بهره برداری بهینه از فضاهای موجود، منجر به تقویت و شکل گیری **ساختار فضایی واحد** برخوردار از **فضاهای شهری طراحی** شده متناسب با عملکرد و به دور از هرگونه اغتشاش فضایی که در راستای نظم طراحی شده به منظور **ارتقای کیفیت محیط سامان** یافته است می-گردد.
- فعالیت های جاری در این عرصه ضمن برنامه ریزی هماهنگ و **ایجاد کاربری های واسط و رعایت غلبه عرصه های سبز و باز و اصول همجواری**، امکان شکل گیری بافت مسکونی در فاصله مشخص از کانون فعالیت را ممکن ساخته و ضمن ایجاد تعادل پایدار زیست محیطی، ناسازگاری با سکونت در لبه های مجاور بافت مسکونی را به حداقل رسانیده است.



۴-۲- تدوین اهداف کلان

در این بخش از گزارش طرح ساماندهی اراضی محدوده بازار آهن و در ادامه روند مطالعاتی طرح پس از تدوین چشم انداز محدوده مطالعاتی در افق طرح و با عنایت به تحلیل های صورت گرفته اهداف کلان طرح از چشم انداز توسعه استخراج گردیده است. اهداف کلان در حقیقت مقصد و وضعیت نهایی مطلوب را که از ارزش ها و آمال جامعه نشات می گیرد بیان می دارد و تمام فرایند به سمت تحقق و وصول آن سازمان داده می شود. اهداف کلان طرح عبارتند از:

- افزایش تحقق پذیری طرح
- بهبود و تقویت شبکه ارتباطی
- بهبود و ارتقاء تاسیسات و تجهیزات شهری
- افزایش کارآمدی نظام کالبدی متناسب با نقش محدوده بازار
- افزایش تناسب فرم کالبدی با فعالیت ها و عملکردهای محدوده
- ارتقاء شاخص های کیفیت محیط زیست
- تقویت سازمان فضایی محدوده طرح
- تقویت و انسجام سازمان بصری



۴-۳- تدوین راهبردهای دستیابی به اهداف کلان در سطح محدوده مستقیم مورد مداخله

در این مرحله از مطالعات طرح ساماندهی اراضی بازار آهن و به دنبال تبیین چشم انداز و اهداف کلان طرح، راهبردهای دستیابی به اهداف کلان در سطح محدوده مطالعاتی ارائه گردیده است. راهبردها آن دسته از تصمیمات هستند که اهداف یک برنامه یا طرح را هماهنگ نموده و راههای اصلی وصول به آنها را تعیین می کنند. در واقع راهبردها، جهت گیری و شرایط مناسب برای حرکت به سمت اهداف را نشان می دهند. به بیان دیگر اگر هدف، مقصدی است که می بایستی به سوی آن حرکت کرد، راهبرد یا استراتژی نشان دهنده مسیرهای اصلی "ممکن" است که طراح را به هدف نزدیک می گرداند. از این رو به مسیرهای "ممکن" اشاره می شود که معمولاً برای رسیدن به هدف چند مسیر اصلی موسوم به راهبرد وجود دارد. هر کدام از راهبردها دارای محدودیت ها و امکانات خاص خود می باشد. از این رو در مراحل آتی مطالعات براساس امکانات و محدودیت های موجود برای رسیدن به مقصد مسیرهای بهینه تعیین می گردد. در ادامه راهبردهای مطرح ذیل هریک از اهداف تبیین شده در مراحل مطالعات طرح ساماندهی اراضی بازار آهن ارائه گردیده است.

هدف افزایش تحقق پذیری طرح از طریق :

- جذب مشارکت ذینفعان
- توجه به الزامات طرح های فرادست
- طراحی سازمان اجرایی توانمند
- مشارکت تشکل های موجود در فرآیند طراحی
- تجهیز سرمایه و منابع مالی مورد نیاز
- توجه به معارضات ملکی در ارائه طرح نهایی
- استفاده حداکثری از پشتیبانی قوانین موضوعه

هدف بهبود و تقویت شبکه ارتباطی از طریق :

- بهبود مسیر دسترسی وسایل نقلیه سنگین
- ارتقاء و تقویت معابر موجود
- ایجاد معابر جدید
- اصلاح سلسله مراتب دسترسی
- افزایش کارایی شبکه معابر موجود
- تقویت دسترسی حمل و نقل عمومی به محدوده



- تقویت دسترسی پیاده و ایجاد مسیرهای پیاده در سطح محدوده
- هدف بهبود و ارتقاء تاسیسات و تجهیزات شهری از طریق :
 - اتصال به شبکه آب شهری
 - رعایت حریم خطوط انتقال نیرو
 - تقویت و اصلاح شبکه جمع آوری آبهای سطحی
 - اتصال به فاضلاب شهری
- ایجاد زیرساخت های مخابراتی به منظور تقویت شبکه DATA
- هدف افزایش کارآمدی نظام کالبدی متناسب با نقش محدوده بازار از طریق :
 - ایجاد و تقویت ابنیه متناسب با اقلیم محدوده
 - اصلاح نظام بلوک بندی در سطح محدوده
 - حفظ و تقویت قطعات درشت دانه موجود
 - حفظ، تقویت و توسعه کمی و کیفی فضاهای باز
 - مقاوم سازی ابنیه ناپایدار و تخریبی
 - ایجاد کاربری های پشتیبان مورد نیاز محدوده بازار آهن
 - حفظ و تقویت همسانی کاربری های موجود در سطح محدوده مطالعاتی
- هدف افزایش تناسب فرم کالبدی با فعالیت ها و عملکردهای محدوده از طریق :
 - ورود عملکردهای جدید
 - پالایش عملکردی فعالیت ها
 - ایجاد فرم های کالبدی متناسب با عملکرد (الگو سازی)
 - تقویت و توسعه فرم های مطلوب کالبدی موجود
 - تخریب و بازسازی فرم های نامطلوب کالبدی موجود
- هدف ارتقاء شاخص های کیفیت محیط زیست از طریق :
 - کاهش آلودگی های محیطی
 - ایجاد کاربری های حدواسط و حریم سبز در پیرامون محدوده
 - تقویت و توسعه فضاهای سبز در سطح محدوده و حوزه پیرامونی
 - حفظ و تقویت فضاهای سبز خصوصی موجود در سطح محدوده
 - تحدید فعالیت واحدهای صنعتی و کارگاهی آلاینده



هدف تقویت سازمان فضایی محدوده طرح از طریق :

- تقویت و ایجاد سلسله مراتب عناصر سازمان فضایی
- حفظ و تقویت ارتباط مناسب عناصر سازمان فضایی
- حفظ و تقویت لبه های موجود محدوده بازار آهن
- پالایش فضاهای عمومی و ایجاد فضاهای شهری واجد ارزش با توجه به جوهره فضاها
- ایجاد ساختار فضایی واحد
- تقویت خوانایی بافت

هدف تقویت و انسجام سازمان بصری از طریق :

- استفاده بهینه از فضاهای سبز خصوصی
- حفظ، ارتقاء، پالایش کریدورهای دید به عناصر طبیعی و ارتفاعات البرز
- تقویت کریدورهای دید به عناصر سازمان بصری
- ایجاد و تقویت عناصر نشانه های در سطح محدوده
- انسجام، توسعه و تقویت فضاهای سبز نواری
- ایجاد یک سیلوئت شهری خوانا از طریق کنترل نشانه های ارتفاعی



۴-۴- پالایش راهبردها در جهت دستیابی به راهبرد بهینه

در این بخش از فرآیند مطالعاتی طرح ساماندهی محدوده بازار آهن به دنبال ارائه راهبردهای نیل به اهداف کلان و چشم انداز ترسیم شده در مطالعات حاضر و در جهت پالایش راهبردهای ارائه شده به منظور دستیابی به راهبردهای بهینه از تکنیک SWOT استفاده گردیده است. همانگونه که در بخش های مختلف گزارش نیز به آن اشاره شده است این مدل مخفف نقاط قوت^۱، نقاط ضعف^۲، فرصت ها^۳ و در نهایت تهدیدات^۴ می باشد.

در این مدل پس از اینکه عوامل محیطی و درونی شناسایی شده و عوامل کلیدی از غیر کلیدی تمیز داده می شود نهایتاً این عوامل تحت چهار عنوان تهدیدات و فرصتها در مورد عوامل محیطی و نقاط قوت و ضعف در مورد عوامل درونی دسته بندی می شوند. بعد از این مرحله تصمیم گیری و انتخاب استراتژی های بهینه فرامی رسد. بدیهی است این انتخاب ها در یک محیط پویا و دینامیکی عمل و عکس العمل پی در پی صورت می گیرد و سرعت این واکنشها بستگی به نوع فعالیتها دارد.

مدل فوق از یک ماتریس دو بعدی که در یک طرف آن عوامل داخلی (نقاط قوت و ضعف) آنها و در طرف دیگر عوامل خارجی (فرصتها و تهدیدات) لیست می شوند، این ماتریس که در قالب جدول شماره (۴-۱) نشان داده شده است. در هر یک تلاقی دو تا از لیست های عوامل با هم نشانگر یک استراتژی می باشد. با استفاده از نتایج آن راهبردها در چهار دسته ST، WO، SO و WT ارایه می شوند.

جدول شماره ۴-۱- ماتریس تحلیلی (SWOT)

نقاط ضعف (Weakness)	نقاط قوت (Strength)	ماتریس ارزیابی عوامل داخلی ماتریس ارزیابی عوامل خارجی
استراتژی های WO	استراتژی های SO	فرصت ها (Opportunity)
استراتژی های WT	استراتژی های ST	تهدیدات (Threat)

۱ . Strengths

۲ . Weaknesses

۳ . Oppertunities

۴ . Threats



- **WT** - استراتژی های این دسته از محل تلاقی نقاط ضعف و تهدیدات شکل می گیرند. در این حالت هدف از استراتژی **WT** کاهش حتی الامکان نقاط ضعف و تهدیدات می باشد و طرحی که بیشترین عواملش در این خانه متمرکز باشد وضعیت جالبی نداشته و میزان تحقق پذیری آن تا حدود زیادی کاهش می یابد.
- **WO** - استراتژی های این دسته از محل تلاقی نقاط ضعف و فرصت ها شکل می گیرند. هدف از این استراتژی کاهش نقاط ضعف و افزایش فرصتها است. در این حالت ویژگی های طرح به علت برخورداری از ضعفهای اساسی امکان استفاده از فرصتهای بدست آمده را ندارد.
- **SO** - استراتژی های این دسته از محل تلاقی نقاط قوت و فرصت ها شکل می گیرند. مطلوب ترین استراتژی ها به منظور تحقق طرح در این دسته قرار گرفته است. هر طراحی علاقمند است که همیشه در این موقعیت قرار گیرد تا بتواند از توانمندیها و فرصتها حداکثر استفاده را نماید.
- **ST** - استراتژی های این دسته از محل تلاقی نقاط قوت و تهدیدات شکل می گیرند. هدف از این استراتژی ها استفاده بهینه از نقاط قوت در جهت کاهش تهدیدات است. شایان ذکر است که در پاره ای از موارد تهدیدات موجود منجر به از دست رفتن نقاط قوت و عدم امکان استفاده بهینه از آنها می شود.

در این بخش از مطالعات طرح ساماندهی محدوده بازار آهن به منظور پالایش راهبردها و ارائه راهبردهای موثر و اثربخش به منظور نیل به چشم انداز مطرح و دستیابی به اهداف ارائه شده با توجه به تحلیل های صورت گرفته در بخش های پیشین مطالعات خصوصاً تبیین جدول **SWOT** محدوده بازار آهن، راهبردهایی که بیشتر متکی بر نقاط قوت و فرصت های موجود در سطح محدوده مطالعاتی به منظور دستیابی به اهداف طرح می باشند انتخاب و ارائه گردیده است. به این منظور راهبردهای **SO** که از تلاقی فرصتها و نقاط قوت محدوده ناشی شده است به صورت کامل انتخاب گردیده است و از میان راهبردهای **ST** و **WO** راهبردهای بهینه که اتکای بیشتری بر نقاط قوت و فرصت های شناسایی شده در سطح محدوده بازار آهن را دارا می باشند به عنوان راهبردهای پالایش شده ارائه گردیده است. شایان ذکر است که راهبردهای **WT** نیز با توجه به آن که امکان اجرایی شدن در سطح محدوده مطالعاتی را با توجه به مطالعات صورت گرفته دارا نمی باشند از راهبردهای بهینه حذف گردیده است. با توجه به موارد ارائه شده نتایج حاصل از پالایش راهبردهای اولیه ارائه شده و دستیابی به راهبردهای بهینه در راستای تحقق اهداف در جدول شماره (۴-۲) ارائه گردیده است.



جدول شماره ۴-۲- اهداف و راهبردهای بهینه

اهداف	راهبرد های بهینه
افزایش تحقق پذیری طرح	جذب مشارکت ذی نفعان
	توجه به الزامات طرح های فرادست
	طراحی سازمان اجرایی توانمند
	مشارکت تشکل های موجود در فرآیند طراحی
	تجهیز سرمایه و منابع مالی مورد نیاز
بهبود و تقویت شبکه ارتباطی	بهبود مسیر دسترسی وسایل نقلیه سنگین
	ارتقاء و تقویت معابر موجود
	ایجاد معابر جدید
	اصلاح سلسله مراتب دسترسی
	تقویت دسترسی پیاده و ایجاد مسیرهای پیاده در سطح محدوده
بهبود و ارتقاء تاسیسات و تجهیزات شهری	اتصال به شبکه آب شهری
	رعایت حریم خطوط انتقال نیرو
	تقویت و اصلاح شبکه جمع آوری آبهای سطحی
	اتصال به فاضلاب شهری
افزایش کارآمدی نظام کالبدی متناسب با نقش محدوده	حفظ و تقویت قطعات درشت دانه موجود
	حفظ، تقویت و توسعه کمی و کیفی فضاهای باز
	مقاوم سازی ابنیه ناپایدار و تخریبی
	ایجاد کاربری های پشتیبان مورد نیاز محدوده بازار آهن
	حفظ و تقویت همسانی کاربری های موجود در سطح محدوده مطالعاتی
افزایش تناسب فرم کالبدی با فعالیت ها و عملکردها	ورود عملکردهای جدید
	پالایش عملکردی فعالیت ها
	ایجاد فرم های کالبدی متناسب با عملکرد (الگو سازی)
	تقویت و توسعه فرم های مطلوب کالبدی موجود
ارتقاء شاخص های کیفیت محیط زیست	کاهش آلودگی های محیطی
	ایجاد کاربری های حدواسط و حریم سبز در پیرامون محدوده
	تقویت و توسعه فضاهای سبز در سطح محدوده و حوزه پیرامونی
	تحدید فعالیت واحدهای صنعتی و کارگاهی آلاینده



ادامه جدول شماره ۴-۲- اهداف و راهبردهای بهینه

اهداف	راهبرد های بهینه
تقویت سازمان فضایی	تقویت و ایجاد سلسله مراتب عناصر سازمان فضایی
	حفظ و تقویت ارتباط مناسب عناصر سازمان فضایی
	حفظ و تقویت لبه های موجود محدوده بازار آهن
	پالایش فضاهای عمومی و ایجاد فضاهای شهری واجد ارزش با توجه به جوهره فضاها
	ایجاد ساختار فضایی واحد
تقویت خوانایی بافت	تقویت خوانایی بافت
	حفظ، ارتقاء، پالایش کریدورهای دید به عناصر طبیعی و ارتفاعات البرز
	تقویت کریدورهای دید به عناصر سازمان بصری
	ایجاد و تقویت عناصر نشانه ای در سطح محدوده
	انسجام، توسعه و تقویت فضاهای سبز نواری
ایجاد یک سیلوئت شهری خوانا از طریق کنترل نشانه های ارتفاعی	
تقویت و انسجام سازمان بصری	



۴-۵- ارائه نقشه پلان راهبردی و تعیین نقش پهنه های مختلف محدوده مستقیم مورد مطالعه

در این بخش از مطالعات و پس از پالایش راهبردهای ارائه شده ذیل اهداف کلان طرح و تبیین راهبردهای بهینه در راستای نیل به اهداف کلان و چشم انداز توسعه ای طرح پلان راهبردی محدوده بازار آهن ارائه گردیده است. پلان یا نقشه راهبرد طراحی شهری، نقشه ای است دو بعدی و دیاگراماتیکی که توزیع فضایی- جغرافیایی راهبردهای طراحی را نشان می دهد و در آن الگوی کلی توسعه پیشنهادی در پنج لایه کاربری زمین و فعالیت، حرکت و دسترسی، فضاهای همگانی، فرم کالبدی و منظر شهری ارائه گردیده است. (گلکار، ۱۳۸۶)

همانگونه که در بخش های پیشین مطالعات و خصوصاً چشم انداز توسعه ای طرح به آن اشاره گردیده است محدوده بازار آهن در افق طرح دارای عملکرد غالب تجاری بوده و این محدوده با توجه به عبور محور سعیدآباد از مرکز آن و طرح تعریض و ارتقاء نقش عملکردی محور سعیدآباد عملاً به دو محدوده شمالی و جنوبی تقسیم گردیده است. با توجه به راهبردهای ارائه شده به منظور تسهیل جریان ترافیک و ساماندهی سلسله مراتب دسترسی در سطح محدوده بازار آهن، یک لوپ اصلی در سطح محدوده مطالعاتی در نظر گرفته شده است که عملاً موجب هدایت بار ترافیکی و جریان حمل و نقل کالا از طریق محور سعیدآباد گردیده است. محورهای مذکور علاوه بر هدایت بار ترافیکی محدوده به شبکه بزرگراهی امکان اتصال مراکز خدماتی محدوده های شمالی و جنوبی محدوده مطالعاتی را نیز میسر گردانیده است.

پهنه های موجود در مجاورت تقاطع محور سعیدآباد و خیابان بهاران به عنوان یکی از دروازه های اصلی ورود به محدوده بازار آهن امکان ایجاد فضاهای پشتیبان و استقرار خدمات دروازه های در راستای پالایش عملکردی محدوده مطالعاتی را فراهم ساخته است علاوه بر آن با توجه به اراضی شناسایی شده با قابلیت توسعه درون زا و قرارگیری بخش قابل توجهی از محدوده فوق در مجاورت شبکه اصلی محدوده امکان شکل گیری سایر فضاهای مورد نیاز در راستای ساماندهی فضایی محدوده بازار آهن فراهم گردیده است. نقشه شماره (۴-۱) پلان راهبردی محدوده مطالعاتی را نشان می دهد.



نقشه شماره (۱-۴) نقشه پلان راهبردی



۴-۶- ارائه نقشه پلان سیاستگزاری (Policy Plan) با توجه به نقشه های تولید شده در مرحله تحلیل وضعیت موجود

در این بخش از مطالعات و پس از ارائه پلان راهبردی در سطح محدوده بازار آهن با توجه به سلسله مراتب موجود در فرآیند هدایت و کنترل چند سطحی طراحی شهری و در راستای تبیین چارچوب طراحی به منظور ارائه سند طرح جامع سه بعدی در مراحل آتی مطالعات، پلان سیاستگزاری طرح با توجه به راهبردهای مطرح ارائه گردیده است.

بر این مبنای توجه به رویه موجود در تدوین اسناد طراحی شهری پس از تدوین اهداف کلان و راهبردهای ذیل آن مجموعه ای از سیاست های راهبردی طراحی شهری از طریق تقاطع دادن اهداف مزبور و لایه های پنج گانه فرم شهر تدوین گردیده است. شایان ذکر است که برخی از سیاست های مطرح در این بخش مکان مند نبوده و نهایتاً جهت ترجمه جامع فضایی- کالبدی سیاست های مزبور، در سطح آتی مطالعات از طریق تدوین سه گزینه طراحی مفهومی و انتخاب طراحی مفهومی بهینه، صورت خواهد پذیرفت. نقشه شماره (۴-۲) پلان سیاستگزاری در سطح محدوده مطالعاتی بازار آهن را ارائه نموده است.

همانگونه که در نقشه پلان سیاستگزاری محدوده طرح نیز به خوبی مشخص گردیده است ساماندهی محدوده مطالعاتی از طریق تقویت و ساماندهی عناصر اصلی تشکیل دهنده سازمان فضایی در سطح محدوده مطالعاتی میسر است. در این راستا با عنایت به تحولات محدوده مطالعاتی بر مبنای مفروضات طرح های فرادست سعی در تقویت ارتباط عناصر تشکیل دهنده سازمان فضایی در هریک از محدوده های شمالی و جنوبی با استفاده از پتانسیل های ناشی از ایجاد مرکزیت و طراحی فضاهای نظام مند به منظور ارتباط منطقی دو محدوده یاد شده در قالب یک ساختار نسبتاً واحد حول محور سعیدآباد گردیده است.

یکی از پتانسیل های موجود به منظور دستیابی به انتظام مورد نظر بارگذاری مناسب در فصل مشترک دو محدوده شمالی و جنوبی نظیر تقویت دروازه های ورودی و ایجاد فضاهای پشتیبان در اراضی قابل بارگذار حول محور سعیدآباد و توجه به تقویت جداره های محور مذکور است.



در نظر گرفتن لوپ های دسترس در محدوده های شمالی و جنوبی به منظور امکان اتصال مناسب محورهای موجود به محور سعیدآباد در کنار امکان اتصال لوپ مورد نظر در تقاطع بلوار طاووسی یکی دیگر از پتانسیل های موجود به منظور ایجاد کلیت واحد در سطح محدوده بازار آهن است.

شایان ذکر است که در طرح پیشنهادی ساختار واحد محدوده با ایجاد مراکز خدماتی حول نشانه های شاخص در محدوده شمالی و جنوبی و ایجاد فضاهای پشتیبان شهری متصل و نظام مند در سطح هر یک از حوزه ها تقویت گردیده است.

در محدوده جنوبی با توجه به همسایگی محدوده مطالعاتی با بافت مسکونی در مرزهای غربی و جنوبی ضمن اتخاذ سیاست ایجاد کاربری های واسط و حریم سبز سعی در پالایش فعالیت های موجود در این بخش گردیده است. حفظ و تقویت کریدورهای بصری و افزایش رویت پذیری عناصر اصلی سازمان فضایی از یکسو و پالایش فضاهای عمومی و ایجاد فضاهای طراحی شده متناسب با عملکرد از جانب دیگر نقش بسزایی در تقویت خوانایی بافت محدوده مطالعاتی خواهد داشت.



نقشه شماره (۲-۴) نقشه پلان سیاستگزاری



فهرست منابع و مآخذ

۱. پاکزاد، جهان‌شاه (۱۳۸۵)، سیمای شهر؛ آنچه کوبین لینچ از آن می‌فهمید، فصلنامه شهرسازی و معماری.
۲. پیرس و راینسون (۱۳۸۳)، برنامه ریزی و مدیریت استراتژیک، ترجمه خلیلی شورینی، انتشارات یادواره کتاب.
۳. تیبالدز، فرانسیس (۱۳۸۳)، شهرسازی شهروند گرا؛ ارتقاء عرصه های همگانی و محیط های شهری، ترجمه محمد احمدی نژاد، انتشارات نشر خاک.
۴. کوان، رابرت (۱۳۸۵)، اسناد هدایت طراحی شهری، ترجمه کورش گلکار و سولماز حسینیون، انتشارات اسلیمی.
۵. گلکار، کورش (۱۳۸۴)، چشم انداز شهر / محله: پیشنهاد یک چارچوب مفهومی برای صور تبندی بیانیه چش مانداز، نشریه علمی- پژوهشی هنرهای زیبا، شماره ۲۴.
۶. گلکار، کورش (۱۳۸۵)، جعبه ابزار طراحی شهری؛ راهنمای تهیه چارچوب و طرح جامع سه بعدی طراحی شهری، نشریه بن شماره ۵۱/۵۰.
۷. گلکار، کورش (۱۳۸۶)، طراحی شهری در عمل؛ الگویی برای هدایت و کنترل چند سطحی در طراحی شهری، فصلنامه آبادی، سال هفدهم، شماره ۵۶.
۸. لینچ، کوبین (۱۳۸۳)، سیمای شهر، ترجمه منوچهر مزینی، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ ششم.
۹. Bryson, J (۱۹۹۵), Strategic Planning for Public and Non-profit Organizations, Jossey Bass Public Administration Series.
۱۰. Bryson, J (۲۰۰۵), Creating And implementing your strategic plan : a workbook for public and non profit Organizations, Second edition, John Wiley& Sons.
۱۱. Lynch, Kevin (۱۹۷۲), the Openness of Open Spase, Arts of Enviroment, Aidan Rllis.

