

سنجش تاثیرگذاری بازار تهران بر پهنه‌بندی کاربری محله سنگلج با تحلیل نقشه‌های GIS

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۰۴/۰۸

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۰۴/۲۸

کد مقاله: ۱۲۶۹۳

علی مزرعه فراهانی^۱، حمید ماجدی^۲

چکیده

هدف از پژوهش حاضر سنجش تاثیرگذاری بازار بر پهنه‌بندی کاربری محله سنگلج با تحلیل نقشه‌های GIS می‌باشد. محله سنگلج، بخشی از پیکره تاریخی شهر تهران در منطقه ۱۲ می‌باشد. محله سنگلج دارای مساحتی بالغ بر ۱۳۴ هکتار می‌باشد. روش پژوهش تحقیق توصیفی-تحلیلی بوده و نمایش فضایی داده‌ها با استفاده از نرم‌افزار GIS بررسی و اطلاعات مربوط به محله سنگلج استخراج گردید. مطابق بررسی‌های صورت گرفته گسترش فعالیت‌های بازار تهران توانسته تاثیرات بسزایی در جهت تغییرات کاربری محلات پیرامونی خود خصوصاً در سطوح با کاربری مسکونی داشته باشد. سهم سطح کاربری خالص مسکونی برای محله سنگلج در مجاورت غربی بازار تهران در حدود ۴۰ درصد از سطح کاربری‌های محله است و کاربری‌های مختلط بالغ بر ۲۱ درصد از مساحت محله را به خود اختصاص می‌دهد. سهم سطوح کاربری‌های تجاری در محله سنگلج در حدود ۹ درصد از سطح کاربری‌های محله است. در طی سال‌های اخیر حدود ۱۰ درصد به سطح تجاری در محلات فوق افزوده شده است. مساحت کاربری‌های کارگاهی - صنعتی که از جمله کاربری‌های ناسازگار با کاربری مسکونی به شمار می‌رود در محله سنگلج حدود ۴/۵ درصد از سطح کاربری‌ها را به خود اختصاص داده است. سهم کاربری فراغتی - تفریحی برای محله سنگلج در حدود ۲۰ درصد برآورد می‌گردد.

واژگان کلیدی: محله سنگلج تهران، تاثیر بازار تهران، کاربری‌های تجاری، کاربری مختلط، کاربری مسکونی

۱- دانشجوی دوره دکتری شهرسازی دانشگاه آزاد اسلامی واحد قزوین (نویسنده مسئول)
۲- استاد تمام گروه معماری و شهرسازی دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات تهران

هسته های مرکزی شهرها و محلات، جزء مناطق ابتدایی ایجاد شده در شهرهای کنونی هستند که حائز اهمیت به لحاظ بعد هویتی مناطق و ارزش تاریخی است. در ایران نیز رشد تصاعدی جمعیت، تمرکز فعالیت‌ها، ورود ایده مدرنیته در شهرسازی ایرانی در رشد شهرها از عمده‌ترین عواملی هستند که به تدریج تأثیراتی غیرقابل چشم‌پوشی در این محلات بجا گذاشته‌اند. از سوی دیگر حفظ و بهبود کیفیت محیط شهری و کیفیت زندگی از اهداف اولیه و اساسی فرآیند برنامه‌ریزی شهری است. از مهم‌ترین جنبه‌های اصلی بررسی کیفیت زندگی و محیط شهری، احساس آسایش و رفاه ساکنین از عوامل کالبدی فضایی، اجتماعی-اقتصادی و زیست محیطی است. رشد سریع شهرنشینی بعد از انقلاب صنعتی جنبه‌های اصلی کیفیت زندگی و محیط شهری را تحت الشعاع قرار داده‌است. این رشد در کشورهای در حال توسعه و بخصوص ایران بعد از جنگ جهانی دوم و اعمال سیاست‌های اصلاحات ارضی شتاب بیشتر و حتی غیرقابل کنترل و نامناسبی را داشته که در بسیاری از شهرها باعث شده تا بافت و مرکز اصلی شهرها بعد از گذشت چند دهه تبدیل به بافتی با امکانات و خدمات رفاهی نامناسب گردد.

مؤلفه‌های مختلف بافت شهری از جمله خیابان‌ها، مغازه‌ها، ادارات، خانه‌ها، پهنه‌های پیاده‌رو، فضاهای سبز، میادین و غیره برای ایجاد شهری موفق، مکفی، قابل زندگی و غیره به هم متصل می‌شوند و ساختار شهر را تشکیل می‌دهند. این درحالی است که قوانین فرم جدید شهری، علیرغم آنکه به دنبال کاهش پیچیدگی و افزایش اتصال هستند نه تنها نتوانستند منجر به تشکیل شهری منسجم شوند، بلکه زمینه پراکندگی و زوال بافت‌های قدیمی را فراهم کرده‌اند (مختارزاده و دیگران ۱۳۹۹، ۶۰). قوانین ساخت فرم جدید شهری در ایران و به خصوص در پایتخت، سیاست‌های رشد و توسعه شهر جدید و عوامل متعدد دیگر در برنامه‌ریزی شهرها در این چند دهه اخیر باعث زوال بافت‌های قدیمی شهر و از بین رفتن هویت در این بافت‌ها شده‌است که نتیجه‌ی آن کاهش نرخ سکونت و زوال ساختارهای محله‌ای در این مناطق شده است.

عنصر بازار در شهرهای ایرانی از عناصر اصلی شهرها و توسعه شهرها در مجاورت محور بازارها بود است. این عنصر بعد از پایتخت سیاسی و تجاری شدن تهران عملکرد فرا شهری پیدا کرده که با گذر زمان باتوجه به سوددهی دستخوش سوداگری نیز شده است. رشد سوداگری و قدرتمند شدن بخش تجاری و همین‌طور جمعیت‌گریزی و به بیان دیگر افزایش میل ساکنین به مهاجرت از حومه بازار بزرگ تهران باعث شده تا سرعت فرسودگی بافت بیشتر از گذشته باشد. با توجه به تاریخی بودن محدوده، این بافت شامل بسیاری از مراکز تاریخی و فرهنگی و همین‌طور سیاسی است که عملکرد فراشهری دارند لذا حفظ ارزش‌های منطقه باعث حفظ عملکردهای فراشهری آن نیز خواهد شد. توجه صرف به رشد تجاری و فرسودگی بافت و وجود بافت پرتراکم باعث شده تا این منطقه در زمان بحران بسیار و حتی به شدت آسیب‌پذیر باشد و کم‌اینکه آتش‌سوزی ساختمان پلاسکو در سال ۱۳۹۵ یکی از عواقب این چشم‌پوشی‌ها بوده است. ساکنان این مناطق نیز به خوبی این مسائل را درک کرده و در صورت توانایی مالی از منطقه مهاجرت خواهند کرد.

بر اساس مطالعات طرح تفصیلی منطقه، بسیاری از برداشت‌های میدانی در منطقه نشان از این دارد که تعداد زیادی از کاربری‌های مسکونی شناسایی شده در این محدوده به دلیل جمعیت‌گریزی و عوامل دیگر به کارگاه‌ها و انبار تبدیل شده که شناسایی آنان دشوار بوده است. همین‌طور کارگاه‌ها، انبار و پارکینگ و سطوح متروکه در تقسیم‌بندی کاربری‌ها، جزئی از کاربری‌های خدمات عمومی و رفاهی (آموزشی، درمانی و پارکینگ) محسوب می‌شوند که در این محدوده روبه افزایش است. امر سکونت در این منطقه به دلیل عوامل ذکر شده، با رشد زیادی رو به کاهش است و عملکرد تغییر کاربری با شتاب بیشتری صورت می‌گیرد. این منطقه با تراکم شدید فعالیت تجاری روبه‌رو است و همین‌طور بایستی خدمات عمومی و رفاهی به میزان قابل ملاحظه‌ای افزایش یابد. بر این اساس هدف از پژوهش حاضر سنجش تاثیرگذاری بازار بر پهنه بندی کاربری محله سنگلج با تحلیل نقشه‌های GIS می‌باشد.

۲- مبانی نظری پژوهش

۲-۱- مرکز شهر

در دهه‌های اخیر کلانشهرهای جهان و ایران انواع توسعه را تجربه کرده‌اند و مراکز شهری به عنوان یکی از عناصر اصلی در ساخت شهر، از بسیاری جهات تفاوت‌های چشمگیری با سایر مناطق در شهر پیدا کرده‌اند. مرکز شهر به نوعی نماد فرهنگی شهرهای بزرگ و کوچک به شمار می‌آید. هر کس از مرکز شهر تعریف خاص خود را دارد: قلب شهر، مرکز شهری یا منطقه‌ای و جز آن، جغرافیدانان اصطلاح "ناحیه مشاغل مرکزی" را برای تعریف ناحیه‌ای که کانون تجاری یا قلب اقتصادی شهر بزرگ و کوچک است و بالاترین اجاره‌بها و متراکم‌ترین عملکرد خدمات و فعالیت‌های تجاری و اداری را در خود جای داده، به کار می‌برند (قربانیان ۱۳۸۹، ۸۲). مرکز مکانی است که یک شهر اغلب با آن مشخص می‌شود، و تا میزان زیادی، یک تصویر جمعی و مفهوم یک شهر را در ذهن ناظر شکل می‌دهد. مرکز شهر بیشتر اوقات هسته تاریخی آن است و یا از نزدیک با آن ارتباط دارد و در طی توسعه آن تحت سلسله تحولات قرار می‌گیرد (Mitkovic 2004, 41).

مناطق مراکز شهری مناطقی هستند که با اختلاف زیادی از دیگر مناطق، عملکردهای مختلفی را در خود جای داده‌است. تمرکز عملکردها در این مناطق از یک سو باعث رشد اقتصادی مراکز می‌شود ولی از سوی دیگر این تمرکز عملکردی باعث شده

تا محله‌های اطراف و خود مراکز در طولانی مدت هویت مسکونی و اجتماعی خود را از دست بدهند. تحولات مراکز شهری یک فرآیندی چرخه‌ای است که تمامی عوامل بر روی یکدیگر به صورت مستقیم و غیرمستقیم تأثیر می‌گذارند. یکی از عمده‌ترین دلایل بروز مشکلات مراکز شهرها در حال حاضر تسلط دیدگاه عقلانی در برنامه‌ریزی و بی‌مهری و کم‌توجهی برنامه‌ریزی و مدیریت شهری در یک قرن اخیر است. در تاریخ تحول شهرها شاهد آن بوده‌ایم که مرکز شهر در حرکتی تقریباً پیوسته رشد کرده و دائماً جمعیت بیشتری را به خود جذب کرده است. جذابیت مرکز شهر، به صورت ناگزیری سبب بالا رفتن قیمت زمین در آن شده و در نتیجه کارکردهای اداری و تجاری در آن غالب شده و بر عکس کارکردهای مسکونی کم کم به تبع این جایگزینی‌ها، از تعادل خارج شده‌اند. بخش مرکزی شهرها از بین‌رفته و زمینه‌ساز مشکلات دیگری گشته که جای بحث و طرح موضوع را در حوزه برنامه‌های مربوط به بخش مرکزی شهرها فراهم می‌آورد (قربانیان ۱۳۸۹، ۷۹)

یکی از مهمترین ضعف‌های موجود در بافت‌های مرکزی شهرهای ایرانی فرسودگی آن‌ها است که تنها مختص به کالبد بافت نمی‌باشد. تعیین و تفکیک آسیب‌ها معمولاً بر پایه عوامل آسیب‌رسان طبقه‌بندی می‌شود. معمولاً بر اساس نوع آسیب، دو گروه آسیب‌های فرسایشی و آسیب‌های ساختاری وجود دارند. آسیب‌های فرسایشی عبارتند از آسیب‌هایی که به سیمان و ظاهر بنا وارد می‌شوند فرسودگی‌ها و تخریب‌های این دسته در کوتاه مدت جزئی‌اند، اما در دراز مدت و به طور مداوم به ویرانی بناها می‌انجامند. آسیب‌های ساختاری؛ این آسیب‌ها در شالوده و اساس بنا پدید می‌آیند. مثلاً در باربری‌های ساختمان یا دیوارها با سقف که موجودیت بنا دچار اختلال می‌شوند به عبارتی دیگر استخوان‌بندی بنا شکسته می‌شود رفع این نوع آسیب‌ها پرهزینه، وقت‌گیر و بسیار حساس است.

۲-۲- مفهوم محله

محله به عنوان یک سیستم جامع مسکونی یک پدیده پیچیده و چند وجهی است. اگرچه می‌توان ردپای بدنی آن را در شهرهای باستان یافت. از آنجا که این امر با لزوم حفظ تعادل مناسب بین نیروی کار و امکانات تولید مطابقت دارد، طراحی مناطق مسکونی به عنوان واحدهای خاص شهری از اهمیت اقتصادی و اجتماعی برخوردار است. این محله که به عنوان یک مؤلفه شهری بتنی در حال ظهور است، می‌تواند تجلی این دهانه تلقی شود. از این رو محله همیشه بخشی از یک کل بزرگتر و در عین حال سیستمی به خودی خود است که دارای مکانیزم‌ها و کارکردهای خاصی است. بر این اساس اعتقاد بر این است که فراتر از طراحی یک خانه واحد یا برنامه‌ریزی کلیت شهری، ایجاد یک واحد شهری شناخته شده با منطق خاص خود امکان‌پذیر است. علاوه بر این، اعتقاد بر این است که این واحد قادر به ایجاد روابط جمعی است و می‌تواند همراه با تأمین آسایش و راحتی، موجب تشویق انجمن‌های بشری شود. همچنین در مقابل هرج و مرج و پیچیدگی سازمانی شهر به طور کلی، این واحد می‌تواند یک محیط قابل کنترل را ارائه دهد. اندازه کوچک آن کنترل مؤثر و در عین حال منافع اجتماعی خاص را نیز فراهم می‌کند. بر این اساس، این محله به یک منطقه راحت شهری تبدیل می‌شود. یک قلمرو کاملاً محدود، یک خوشه خیابان و یک منطقه خدماتی که یک شبکه اجتماعی ایجاد می‌کند. علاوه بر آن با تعریف مکانی، رفاه فرد، جامعه را به طور کلی حفظ می‌کند. بر این اساس، اندازه زیر واحد شهری (از نظر مساحت و جمعیت) با عملکرد محله به عنوان یک واحد اجتماعی تعیین می‌شود. این امر در درجه اول به ظرفیت آن برای ارائه برخوردارهای چهره به چهره و تقویت تعاملات اجتماعی معنی‌دار استوار است (Kallus 2000, 817).

تاملینسون^۱ نیز برای تشکیل یک محله شهری سه شرط را ضروری میداند که عبارتند از دارا بودن کی حوزه جغرافیایی وسیع یا کوچک از شهر، تشکیل یک اجتماع کوچک از گروهی از مردم شهر و در آخر وجود و ایجاد وابستگی میان گروه‌های اجتماعی شکل گرفته "حسینی و دیگران (۱۳۹۷)". محله ترکیبی از مرزهای جغرافیایی، خصوصیات قومی یا فرهنگی ساکنین، وحدت روانی یا استفاده متمرکز از امکانات یک منطقه و بخشی از منطقه بزرگتر که در آن مردم زندگی می‌کنند و با یکدیگر تعامل دارند (Park 2015, 19).

محله از دیدگاه توسعه می‌تواند به عنوان فرآیندی از کنش‌های متقابل مداوم و نیز به عنوان طرح یا برنامه‌ای که منجر به تغییرات یا تحت تأثیر قرار دادن اجتماع از برخی جهات می‌شود، تلقی گردد. بر اساس نظر هانری لوفبور^۲ محله به وسیله نیروهای اجتماعی سازمان یافته، به ارائه الگوی شهر مبادرت کرده و موجب توسعه آن می‌شود. لذا محله، یک شکل سازمانی فضایی و زمانی شهر است (سلیمانی مهرنجاتی و دیگران ۱۳۹۷، ۱۴۲). شکل‌گیری محله‌ها در ایران با توجه به تفاوت‌های اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، کالبدی از همدیگر مجزا بوده و شهرها شاهد شکل‌گیری آرام محله‌هایی بامظاهر کالبدی متفاوت، بافت فرهنگی و اجتماعی متفاوت و با نام‌های مختلف بوده‌اند. بررسی عوامل اثرگذار در شکل‌گیری محله‌های شهری، از این حیث دارای اهمیت است که آنچه باعث شکل‌گیری، قوام و یکپارچگی و انسجام محله‌ها می‌شده، وجود نوعی همستگی و اتحاد (هرچند غیررسمی) در میان افراد محله بوده است که این اتحاد و همبستگی نقش مهمی در حمایت هم محله‌ای‌ها از همدیگر، تعاون و همکاری و مشارکت بین آن‌ها در امور محله داشته است. بر خلاف روزگاران پیشین، آنچه که امروزه در محله‌های شهری شاهدیم نوعی واگرایی و احساس بیگانگی افراد محله نسبت به همدیگر است. عوامل مختلفی در شکل‌گیری محله‌های شهری و تجمع گروه‌های

1- Tamelinson
2- Henri Lefebvre

اجتماعی هم سنخ، در محدوده محله‌ای نقش داشته‌اند. همبستگی‌های خانوادگی، صنفی و یا قومی باعث ایجاد همگرایی در عرصه‌های محله‌ای شده و اینان برای شکل دادن و هدایت سرنوشت زندگی خویش، ناگزیر به تحکیم وحدت و برقراری روابط همجواری می‌شدند.

۲-۳- مفهوم بازار

بازار به دور مسجد و مدرسه می‌چرخد و آن را در برمی‌گیرد. و طبق سنت باقی مانده از شهر دوره ساسانی، بازار شهر را در می‌نوردد و از میدان اصلی شهر (مقر حکومتی) به سوی دیوار و بارو کشیده می‌شود. به همین اعتبار می‌توان از بازار به عنوان ستون فقرات شهر دوره اسلامی نام برد. شهر اسلامی بازارهای متعددی داشته است که هر یک برای فروش کالایی خاص یا چند کالای تخصصی در کنار هم قرار می‌گرفتند. موقعیت و جایگاه شهری بازار و فضاها و مراکز مهم شهر در امتداد آن و همچنین نقش و منزلت بازاریان در زندگی شهری باعث می‌شد که بازار صرفاً در حد یک فضای اقتصادی باقی نماند بلکه تبدیل به فضایی برای بسیاری از فعالیت‌های اجتماعی شود.

وجود بازار در شهر با عملکرد شهری، منطقه‌ای و گاه فرامنطقه‌ای و تمرکز راسته‌ها در محدوده بافت تاریخی شهر است که گاهی این راسته‌ها به بیرون از بافت نیز امتداد می‌یابند. محدوده بافت، اغلب نقش کانون اقتصادی-عملکردی شهر را ایفا می‌کند و مرکز استقرار بازار و بسیاری از واحدهای اقتصادی و خدماتی است. تعداد کارگاه‌های موجود در بافت و همچنین درصد شاغلان در محدوده بافت شاخص‌های مناسبی برای سنجش این مرکزیت است. یکی دیگر از ویژگی‌های جمعیتی این محدوده تفاوت جمعیت شب (ساکنان محدوده) و روز (ساکنان، شاغلان و مراجعان به محدوده) است، به موازات محدود شدن فضای گسترش واحدهای اقتصادی، وجود محدودیت‌های اداری و قانونی در این زمینه و نیز هزینه زیاد ایجاد و راه‌اندازی یک واحد اقتصادی در محدوده بافت‌های تاریخی، گسترش خزنده غیرمشهود واحدهای اقتصادی به داخل بافت‌های مسکونی پیرامون خود و تبدیل واحدهای مسکونی به واحدهای اقتصادی (تولیدی، خدماتی، انباری) ادامه یافته و تشدید شده است. این امر همجواری کاربری‌های ناسازگار در کنار یکدیگر را تشدید کرده است (دانشپور و دیگران ۱۳۸۸، ۲۹).

مطالعه‌ی مسائل مختلف مرتبط با بازار مقدمه‌ای لازم برای شناخت عمیق‌تر وجوه درونی و پیچیده‌ی جامعه‌ی تاریخی ایران است که خود شرط اساسی برای مطالعات و برنامه‌ریزی‌های موثرتر و آگاهانه‌تر در کشور به شمار می‌رود. با وجود معانی متعدد بازار و جایگاه مهمی که در تحلیل اقتصاد و سیاست ایران مدرن به خود اختصاص داده است، عمدتاً سنجش نقادانه‌ی در مورد آن صورت نگرفته و در بسیاری از مطالعات تخصصی، تعریف بازار همچنان در ابهام باقی مانده است. از آن جایی که بازارهای مربوط به تمدن و فرهنگ اسلامی، به ویژه بازارهای ایران، به دلایل خاصی دارای انسجام و نظام و از عناصر اساسی بافت شهری به شمار می‌آیند، بررسی چگونگی شکل‌گیری آن‌ها و نیز سازمان یافتنشان در گستره‌ی کهن شهری نکات عمده‌ای را روشن می‌کند. بدون آگاهی از این نکته‌ها چگونگی شکل‌گیری شهریها، چگونگی اداره آن‌ها، نظام اقتصادی، تجاری و بخشی از مسائل ارتباطی و اطلاعاتی و فرهنگی و اجتماعی و مذهبی و سیاسی و تاریخی و عادات و آداب و رسوم و حتی برخی از عقاید اسطوره‌ای و فرهنگ عامه را نمی‌توان دریافت (آریان‌فر ۱۳۸۹، ۸۰).

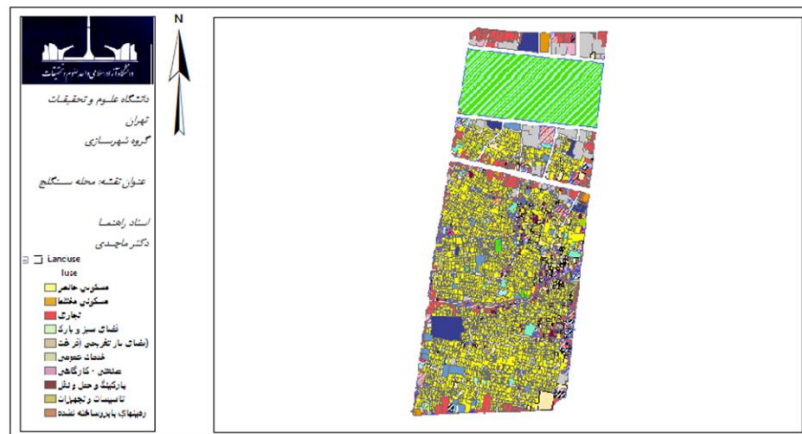
۲-۴- کاربری زمین

کاربری زمین عبارت است از نحوه یا نوع استفاده از زمین به جهت نوع فعالیتی که در آن انجام می‌شود. از این رو، عده‌ای شهرسازی را همان سیاست‌های کاربری زمین می‌دانند. از دلایل اهمیت کاربری اراضی اینگونه می‌توان گفت که خدمات ناشی از همجواری‌ها و شرایط نامناسب بر سلامتی انسان ساکن در فضاهای شهری را می‌توان خطرات کالبدی مربوط به سکونت در مکان نامناسب و ناامن، نبود بهداشت لازم و کافی محیط، شرایط سکونتی نامناسب (یعنی سکونت در واحدهای مسکونی با کمترین کیفیت و ناامن) و محرومیت از انواع خدمات رفاهی و تسهیلات زیربنایی، دانست. مهم‌ترین مشکلات در محیط و فضاهای شهری را شاید بتوان در نابرابری اجتماعی- اقتصادی، کیفیت نازل زندگی و صدماتی که شیوه‌های مشکل برانگیز زیست انسان برای شرایط زیست وی در فضاهای شهری به وجود آورده، مشاهده نمود. این در حالی است که یکی از ویژگی‌ها و شاخصه‌های محیط شهری مطلوب، دسترسی آسان، سریع و مطمئن شهروندان به نقاط مختلف شهر و بهره‌مندی از کاربری‌های گوناگون موجود در سطح شهر است (دانشپور ۱۳۸۵، ۵).

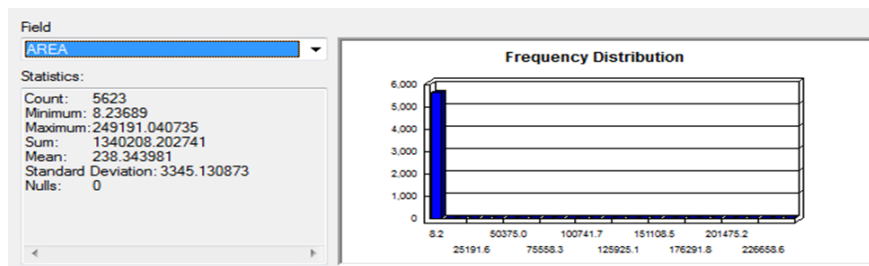
برنامه‌ریزی کاربری زمین وسیله‌ای است برای ساماندهی کالبدی کارکردی فعالیت‌های مختلف- شهری به منظور افزایش کارایی شهری و جلوگیری از بروز بی‌سازمانی و آشفتگی در نظام کالبدی شهر. حاصل نهایی این دیدگاه، پیدایش و رواج وسیع مفهوم سرانه‌های کاربری زمین در شهرسازی جدید است. همچنین اصطلاح کاربری زمین از دیدگاه توسعه پایدار شامل تمام فعالیت‌های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی است که انسان بر روی زمین انجام می‌دهد. در واقع توسعه زمین وقتی می‌تواند پایدار باشد که بتواند هم به نیازهای مادی و هم نیازهای اجتماعی و فرهنگی و روانی مردم در حال و آینده پاسخ گوید.

۳- منطقه مورد مطالعه

محلّه سنگلج، بخشی از پیکره تاریخی شهر تهران در منطقه ۱۲ می باشد. محلّه سنگلج دارای مساحتی بالغ بر ۱۳۴ هکتار می باشد. این محلّه از شمال به خیابان ۱۵ خرداد، جنوب به خیابان مولوی، شرق به خیابان خیام و از غرب به خیابان وحدت اسلامی محدود می شود (مهندسین مشاور باوند، ۱۳۸۵). جمعیت محلّه در سال ۱۳۹۵ حدوداً برابر با ۲۶۸۲۹ نفر برآورد شده است. (جمعیت از ۲۳۳۷۰ در سال ۱۳۸۰ به ۲۶۸۲۹ در سال ۹۵ رسیده است). این محلّه کهن در پی تحولات دهه‌های اخیر، شاکله اصلی خود را حفظ کرده ولی کارایی خود را بر اساس الزامات زمانه آن چنان که باشد پیش نبرده است. به طوری که کیفیت سکونت در آن به علت استحکام بنا، دسترسی های نامناسب و عمدتاً بسیار باریک و ناکارآمد، پایین بودن سرانه خدماتی در داخل محلّه و مواردی از این دست بسیار کاهش یافته است (فروزنده، ۱۳۹۲: ۴).



نقشه ۱- نقشه کاربری اراضی محلّه سنگلج (ماخذ: طرح تفصیلی منطقه ۱۲ تهران)



نمودار ۱- سطح کاربری اراضی محلّه سنگلج (ماخذ: مطالعات تحقیق ۱۳۹۹)

مساحت محلّه سنگلج حدوداً ۱۳۴ هکتار مطابق خروجی نقشه های GIS می باشد. از مساحت ذکر شده فضای پارک شهر در محلّه به عنوان فضای فراغتی - گردشگری دارای مساحتی بالغ بر ۲۵ هکتار می باشد از اینرو در این تحقیق به جهت به حداقل رسیدن خطای محاسباتی، این فضا صفر در نظر گرفته شده و در جدول نهایی صفر در نظر گرفته میشود و فضای باقیمانده جهت دیگر کاربری ها حدوداً ۱۰۹ هکتار می باشد.

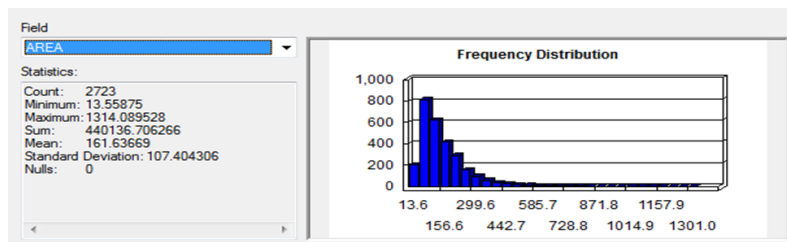
۴- یافته‌های تحقیق

۴-۱- بررسی سطح کاربری مسکونی محلّه سنگلج

مطابق بررسی نقشه های GIS کاربری خالص مسکونی موجود در محلّه سنگلج ۴۴۰،۱۳۴ متر مربع یا به بطور تقریبی ۴۴ هکتار از کاربری اراضی محلّه سنگلج را به خود اختصاص داده که معادل ۴۱/۹ درصد از مساحت کل محلّه (بدون در نظر گرفتن مساحت پارک شهر) می باشد.



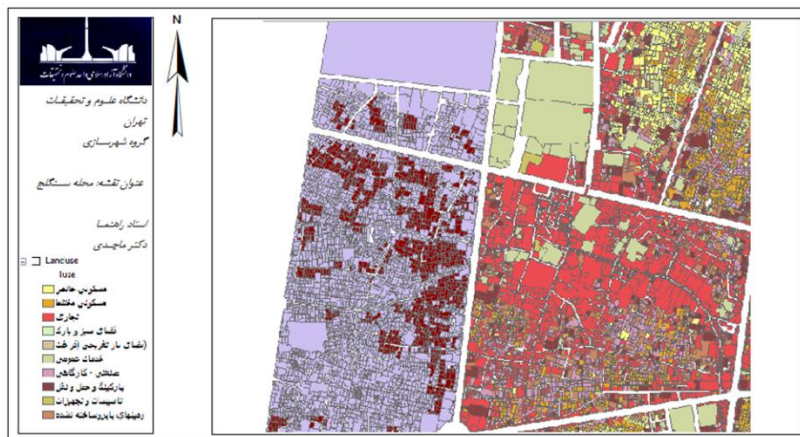
نقشه ۲ - مساحت کاربری مسکونی محله سنگلیج (ماخذ: مطالعات تحقیق ۱۳۹۹)



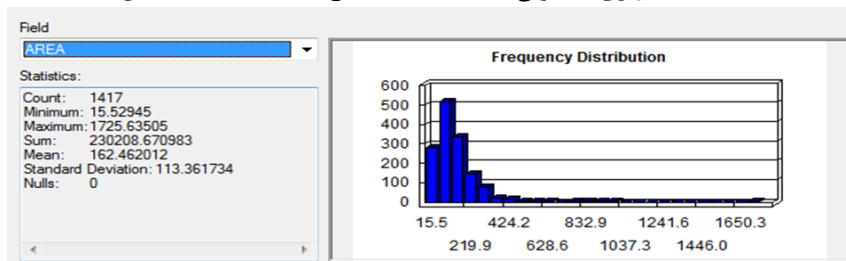
نمودار ۲- مساحت کاربری مسکونی محله سنگلیج (ماخذ: مطالعات تحقیق ۱۳۹۹)

۲-۴- بررسی سطح کاربری مختلط مسکونی محله سنگلیج

محله سنگلیج به دلیل مجاورت بسیار نزدیک با بازار تهران، تاثیر پذیری قابل توجهی در تغییرات کاربری از فعالیت بازار تهران داشته است. این مساله در بررسی سطح کاربری های مختلط متأثر از نشت فعالیت های بازار در نقشه های محله سنگلیج قابل اندازه گیری است. تحلیل نقشه ها حاکی از آنست که محله سنگلیج دارای ۲۳۰۲۰۸ متر مربع سطح کاربری مختلط معادل ۲۱/۹۲ درصد سطح محله میباشد که از مساحت خالص مسکونی کسر وبه سطح مختلط افزوده شده است.



نقشه ۳- مساحت کاربری مسکونی مختلط محله سنگلیج (ماخذ: مطالعات تحقیق ۱۳۹۹)



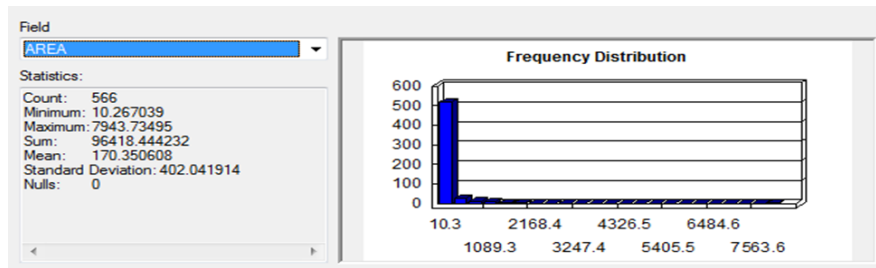
نمودار ۳- مساحت کاربری مسکونی مختلط محله سنگلیج (ماخذ: مطالعات تحقیق ۱۳۹۹)

۳-۳- بررسی سطح کاربری تجاری محله سنگلج

نقش فرا شهری و فرا منطقه ای بازار تهران از اهمیت ویژه ای در برنامه ریزی برخوردار است. بازار تهران در حیطه عملکرد تجاری به دلیل فعالیت گسترده زمینه نفوذ فعالیت تجاری به درون محله سنگلج را فراهم نموده و باعث تغییرات سطوح کاربری‌های مسکونی به تجاری و مختلط گردیده است. با بررسی پیمایشی، اسنادی و بررسی نقشه های موجود مشخص گردید ۹۶۴۱۸ متر مربع معادل تقریباً ۹ درصد از سطح کاربریهای محله سنگلج به کاربری تجاری تعلق گرفته است که مطابق مطالعات نهایی شهرداری منطقه ۱۲ در سالهای اخیر رشد چشمگیری داشته است.



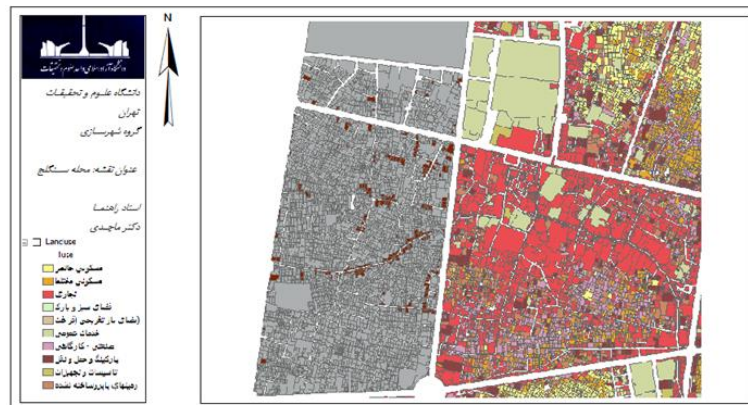
نقشه ۴ - مساحت کاربری تجاری محله سنگلج (ماخذ: مطالعات تحقیق ۱۳۹۹)



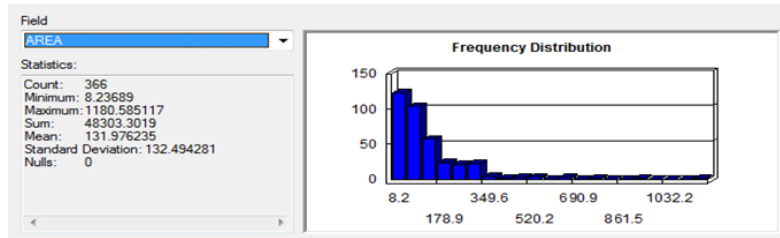
نمودار ۴- مساحت کاربری تجاری محله سنگلج (ماخذ: مطالعات تحقیق ۱۳۹۹)

۳-۴- بررسی سطح کاربری کارگاهی - صنعتی محله سنگلج

با بررسی اسناد و استخراج اطلاعات از نقشه های GIS مساحت موجود کارگاه‌ها در محله سنگلج ۴۸،۳۰۳ مترمربع معادل ۴/۶۸ درصد از مساحت محله را به خود اختصاص می دهد. به نظر می رسد وجود سطح قابل توجه کارگاه‌ها در سطح محله سنگلج حاکی از گسترش فعالیت های بازار به محدوده و محلات پیرامونی خود دارد.



نقشه ۵ - مساحت کاربری صنعتی - کارگاهی محله سنگلج (ماخذ: مطالعات تحقیق ۱۳۹۹)



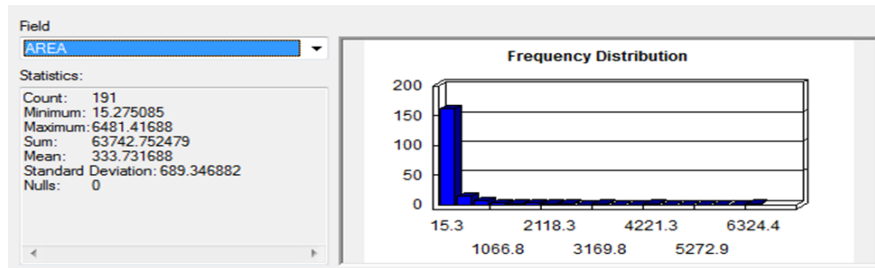
نمودار ۵- مساحت کاربری صنعتی - کارگاهی محله سنگلج (ماخذ: مطالعات تحقیق ۱۳۹۹)

۵-۴- بررسی سطح کاربری پارکینگ محله سنگلج

مطابق بررسی های صورت گرفته در تحقیق، مساحت اختصاص داده شده به پارکینگهای عمومی و خصوصی به مقدار $63742/75$ متر مربع تقریباً معادل $6/7$ درصد از سطح کاربری محله را به خود اختصاص داده که معادل تقریبی $6/3$ هکتار می باشد



نقشه ۶- مساحت کاربری پارکینگ محله سنگلج (ماخذ: مطالعات تحقیق ۱۳۹۹)



نمودار ۶- مساحت کاربری پارکینگ محله سنگلج (ماخذ: مطالعات تحقیق ۱۳۹۹)

۶-۴- سطح و سرانه کاربری ها در محله سنگلج

جدول ۱: سطح و سرانه کاربری محله سنگلج (ماخذ: یافته‌های تحقیق ۱۳۹۹)

نوع کاربری	مساحت از محله m^2	درصد از مساحت محله	سرانه m^2
مسکونی	۴۴۰,۱۳۴	۴۰/۳۷	۱۶/۴۰
تجاری	۹۶,۴۱۸	۸/۸۴	۳/۵۹
صنعتی - کارگاهی	۴۸,۳۰۳	۴/۴	۱/۸
تفریحی - فراغتی	-	-	-
مسکونی مختلط	۲۳۰,۰۰۰	۲۱/۱۰	۸/۵۷
پارکینگ	۶۳,۷۴۲	۵/۸	۲/۳۷

۵- نتیجه‌گیری

هدف از پژوهش حاضر سنجش تاثیرگذاری بازار بر پهنه بندی کاربری محله سنگلج با تحلیل نقشه های GIS می باشد. مطابق بررسی های صورت گرفته گسترش فعالیت های بازار تهران توانسته تاثیرات بسزایی در جهت تغییرات کاربری محلات پیرامونی خود خصوصا در سطوح با کاربری مسکونی داشته باشد. سهم سطح کاربری خالص مسکونی برای محله سنگلج در مجاورت غربی بازار تهران در حدود ۴۰ درصد از سطح کاربری های محله است و کاربری های مختلط بالغ بر ۲۱ درصد از مساحت محله را به خود اختصاص می دهد. سهم سطوح کاربری های تجاری در محله سنگلج در حدود ۹ درصد از سطح کاربری های محله است. در طی سال های اخیر حدود ۱۰ درصد به سطح تجاری در محلات فوق افزوده شده است. (اسناد مطالعاتی شهرداری منطقه ۱۲، ۱۳۹۹)

مساحت کاربری های کارگاهی-صنعتی که از جمله کاربری های ناسازگار با کاربری مسکونی به شمار می رود در محله سنگلج حدود ۴/۵ درصد از سطح کاربری ها را به خود اختصاص داده است. سهم کاربری فراغتی- تفریحی برای محله سنگلج در حدود ۲۰ درصد برآورد می گردد. در راستای احیای بافت مسکونی و بازگرداندن اصل هویت و سرزندگی به محله مذکور ساماندهی فعالیتی بازار تهران و محورهای تجاری منشعب از آن به منظور پالایش فعالیت های ناسازگار و تبدیل آن به کانون تجاری تاریخی شهری مبتنی بر نیازهای امروزی و استفاده از علوم طراحی شهری پیشنهاد می گردد. همچنین جابه جایی و انتقال فعالیت های مزاحم شامل کارگاه ها، انبارها، تولیدی ها و دستفروشی ها به بیرون از منطقه و بازیافت زمین آنها برای استفاده های خدماتی و مسکونی باید مد نظر باشد. از سوی دیگر کاهش بار فعالیت های تجاری کوچک مقیاس و همینطور متمرکز نمودن فعالیتهای تجاری-اداری و خدماتی در نقاط مشخصی در این محله پیشنهاد می گردد. پیشنهاد میگردد سیاست های مدون در جهت ترغیب افراد به سکونت در محله و عدم ترک محله توسط ساکنین، تدوین و به اجرا گذاشته شود.

منابع

۱. آریانفر، حمیدرضا (۱۳۸۹). بازار بزرگ، ماهنامه کتاب ماه تاریخ و جغرافیا، پیاپی ۱۴۹، ۸۰.
۲. حسینی، سید فخرالدین. سلطانی، مهرداد (۱۳۹۷). تحلیل تطبیقی مفهوم محله در نظام سنتی شهرهای ایران با الگوهای مشابه (جایگزین) دوره معاصر. ماهنامه باغ نظر دوره ۱۵ شماره ۶۰، ۱۵-۲۸.
۳. دانشپور، سیدعبدالهادی و دیگران (۱۳۸۸). جایگاه دانش روانشناسی محیطی در ساختمان های بلند مرتبه با رویکرد معماری پایدا، نشریه هویت شهر، سال سوم، شماره پنجم، پائیز و زمستان، ۲۹-۳۸.
۴. دانش پو، زهره (۱۳۸۵). تحلیل نابرابری فضایی در محیطهای پیرا شهری. نشریه هنرهای زیبا ۱۴-۵.
۵. سلیمانی مهرنجاتی، محمد و دیگران (۱۳۹۷). تحلیل پیامدهای تراکم کاربری های شهری و فراشهری بر کارکرد محله ای (مورد پژوهش منطقه ۱۲ تهران). نشریه مطالعات ساختار و کارکرد شهر ۱۶۹-۱۴۲.
۶. قربانیان، مهشید (۱۳۸۹). بازسازی بخش مرکزی شهرها؛ الگوی مداخله و دستور عمل های مرمتی در خرده حوزه های تجاری، مجله انجمن علمی معماری و شهرسازی ایران، سال اول، شماره اول.
۷. مختارزاده، صفورا. مهوری، پریسا. قلعه نویی، محمود. (۱۳۹۹). سنجش کیفیت فضای شهری بر اساس معیارهای مکان سازی با تاکید بر کیفیت دسترسی؛ مورد پژوهش: میدان عتیق اصفهان. فصلنامه مطالعات شهری، ۴۷-۶۰.
۸. فروزنده، محسن (۱۳۹۲). نوشهر رایبی و راهکارهای احیای بافت فرسوده شهری، نمونه موردی: محله سنگلج. مجله نوسازی شماره ۲۳، ۱۶.
۹. مهندسین مشاور باوند (۱۳۸۵). طرح تفصیلی منطقه ۱۲ تهران
10. Mitkovic, P. D. (2004). City center organization and its influence on the city structure. *Architecture and Civil Engineering*, 41-56.
11. Kallus, R. L.-y. (2000). What is a neighbourhood? The structure and function of an idea. *Environment and Planning, Planning and Design* 2000, 815-826.
12. Park, Y. O. (2015). Neighborhood Planning Theory, Guidelines, and Research: Can area, population, and boundary guide conceptual farming? *Journal of planning Literature*, 18-36.

Abstract

The purpose of this study is to measure the impact of the market on land use zoning in Sangalaj neighborhood by analyzing GIS maps. Sangalaj neighborhood is part of the historical monument of Tehran in the 12th district. Sangalaj neighborhood has an area of 103 hectares. The research method was descriptive-analytical and the spatial display of data was investigated using GIS software and information about Sangalaj neighborhood was extracted. According to studies, the expansion of Tehran market activities has been able to have significant effects on changes in the use of its surrounding areas, especially in residential areas. The share of net residential land use for Sangalaj neighborhood in the western vicinity of Tehran Bazaar is about 40% of the neighborhood land use area and mixed land use accounts for 21% of the neighborhood area. The share of commercial land use levels in Sangalaj neighborhood is about 9% of the neighborhood land use level. In recent years, about 10% has been added to the commercial level in the above neighborhoods. The area of workshop-industrial uses, which is one of the incompatible uses with residential use, in Sangalaj neighborhood has about 4.5% of the use level. The share of leisure-recreational use for Sangalaj neighborhood is estimated at about 20%.

Keywords: Sangalaj neighborhood of Tehran, the impact of Tehran market, commercial uses, mixed use, residential use