



وزارت راه و شهرسازی
شرکت عمران و بهسازی شهری ایران
(دادرسی)

بازآفرینی شهری و

توسعه حمل و نقل محور



Urban Regeneration and Transit Oriented Development

رئوس مطالب

تطابق تاریخی توسعه شهری و حمل و نقل

مسائل و چالش‌های شهری

ضرورت یک دستور کار جدید شهری : بازآفرینی شهری پایدار

تطابق حوزه‌های موضوعی و موضعی بازآفرینی شهری با چالش‌های شهری

نقش ایستگاه‌های راه آهن در بازآفرینی شهری پایدار

تطابق تاریخی

توسعه شهری و حمل و نقل

تطابق تاریخی توسعه شهری و حمل و نقل



- توسعه خطوط ترموا و محله های مسکونی نزدیک آن توسط یک مالک
- به منظور افزودن ارزش به توسعه های مسکونی
- وجود تعداد اندکی خرده فروشی برای خدمات رسانی
- (جلودار TOD)



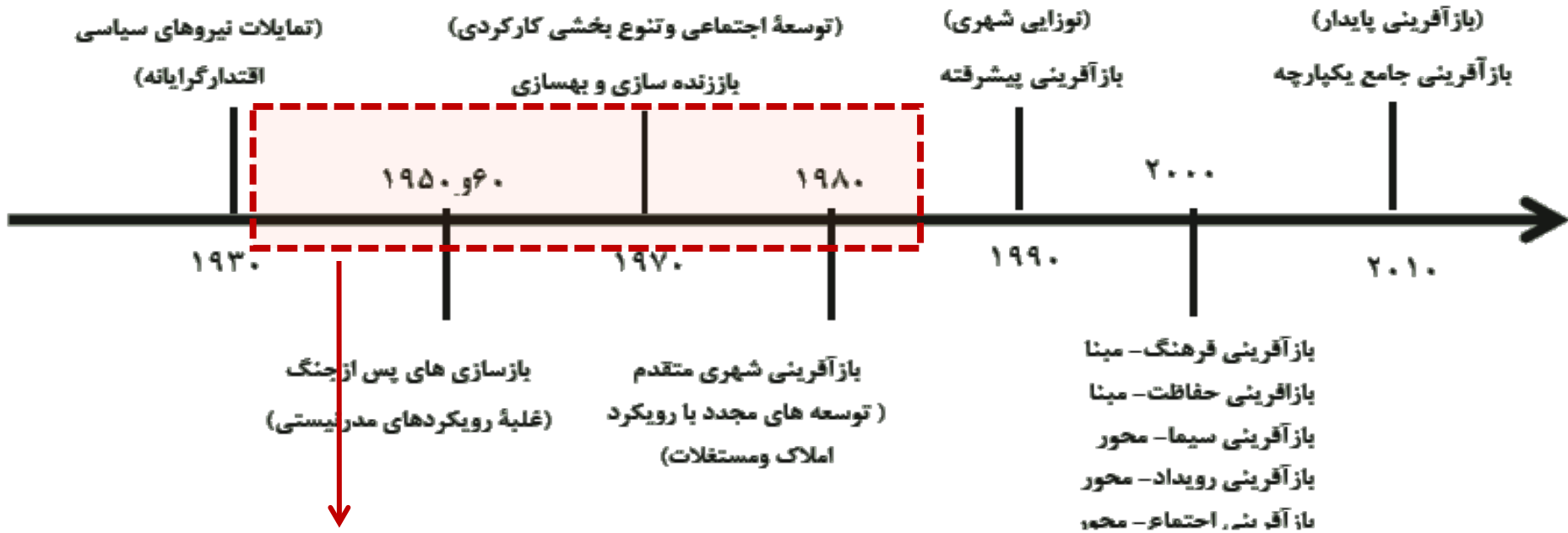
➤ واکنشی به شرایط و چالش های زیست محیطی برآمده از شهر صنعتی قرن نوزدهم

تطابق تاریخی توسعه شهری و حمل و نقل



ارجحیت احداث جاده ها و بزرگراهها بر زیرساختهای حمل و نقل عمومی با آمدن اتومبیل



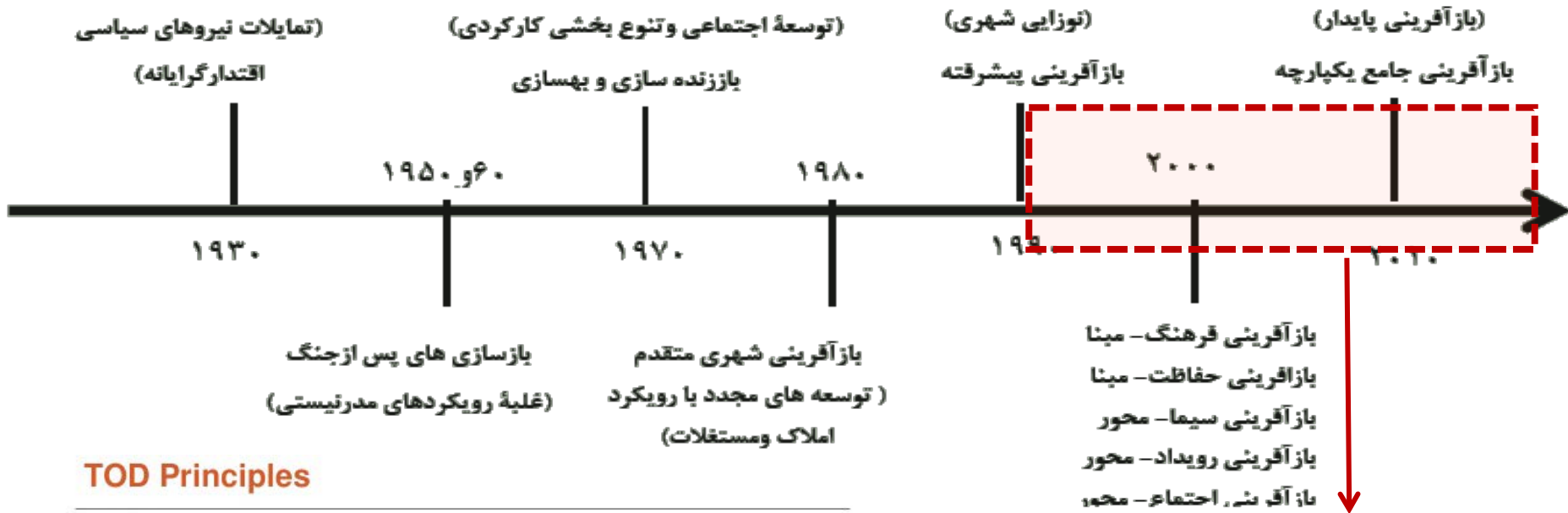


- نفی شدید استفاده از حمل و نقل عمومی و متروک شدن سیستمهای ریلی
- طراحی سیستمهای حمل و نقلی کاملاً برای استفاده اتومبیل
- ارتباط مناطق مسکونی به ایستگاههای حمل و نقل عمومی تنها در صورت استفاده از اتومبیل
- تعریف بسیاری از ایستگاه ها با پارکینگهای بزرگ و ورودیهایشان به جای اتصال با محلات مسکونی
- ایستگاهها فاقد نقشی در بقاء و حیات محلات اطراف ایستگاه





تطابق تاریخی توسعه شهری و حمل و نقل



TOD Principles



ارائه اصطلاح TOD در سال ۱۹۹۳ (کالتروپ) همگام با اهداف توسعه پایدار و رشد هوشمند

○ مرکزیت ایستگاههای حمل و نقل به خصوص قطار شهری

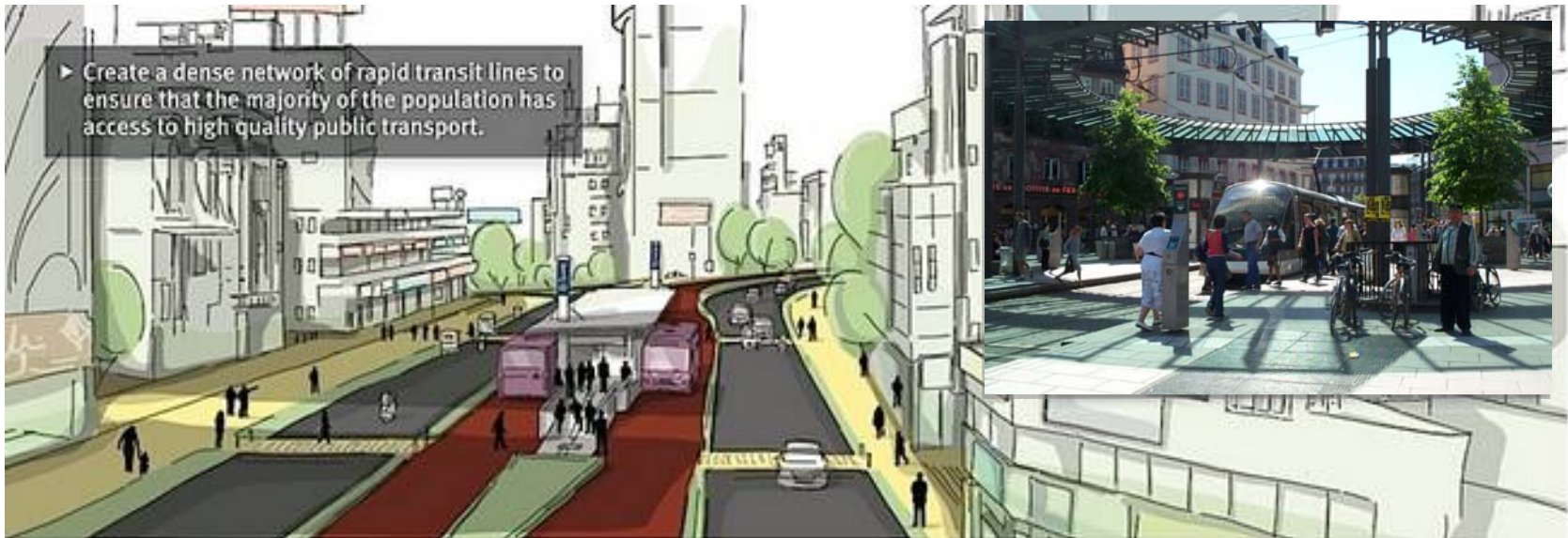
○ محدوده ای از خانههای مسکونی با تراکم بالا، خردهفروشیها، مجتمعهای اداری و تجاری و کاربری های گوناگون در فضایی با قابلیت پیاده روی

➤ توجه به ارتقای ابعاد کالبدی-محیطی، اقتصادی، اجتماعی و مدیریتی در قالب رویکردهای مختلف
 ➤ اتخاذ نگرشی جامع و کل نگر [بر خلاف رویکردهای گذشته (نوسازی و بهسازی)] در محدودههای نا کارآمد شهری



منافع TOD مبتنی بر اصول توسعه پایدار شهری در زمینه های اقتصادی، اجتماعی و محیط زیست

- ایجاد محیط پیاده روی در اطراف ایستگاه
- ایجاد محیط جذاب و امن شهری مورد استفاده عموم
- تشویق استفاده از قطار شهری
- بهبود و ساماندهی کاربری اراضی در اطراف ایستگاه و سایر نقاط شهری
- کسب درآمد قابل توجه جهت کمک به تأمین هزینه های اجرای پروژه قطار شهری



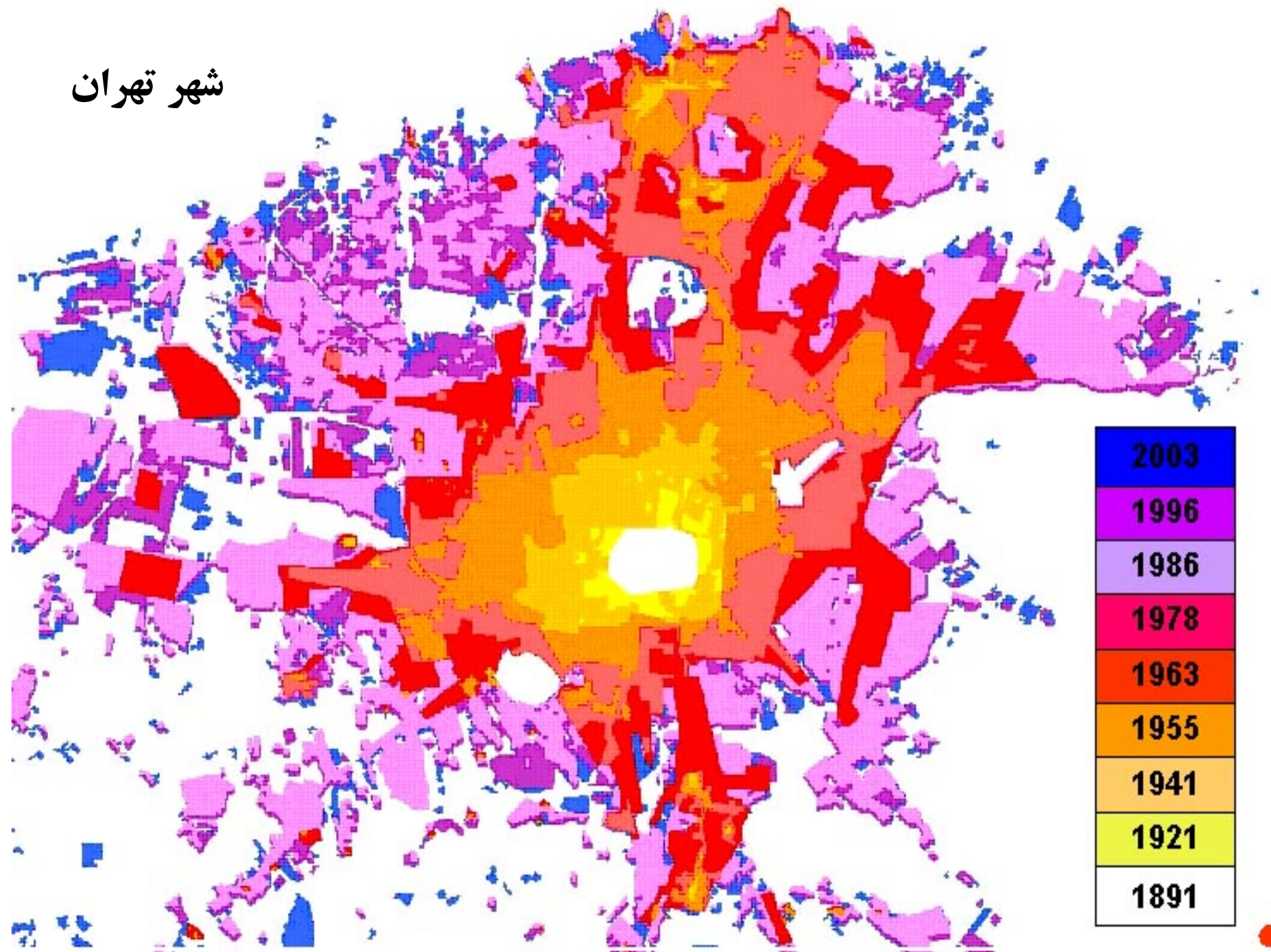


- همگرایی رویکردهای مختلف توسعه
- افزایش تعداد استفاده کنندگان از حمل و نقل عمومی
- افزایش سرمایه گذاری در بخش حمل و نقل
- جنبش های نو شهرسازی و رشد هوشمند و به طور کلی شناخت بیشتر از مزایای متصل کردن حمل و نقل و توسعه
- خستگی و ناخشنودی از ترافیک و گسترش بی رویه شهر



مسائل و چالش‌های شهری

شهر تهران



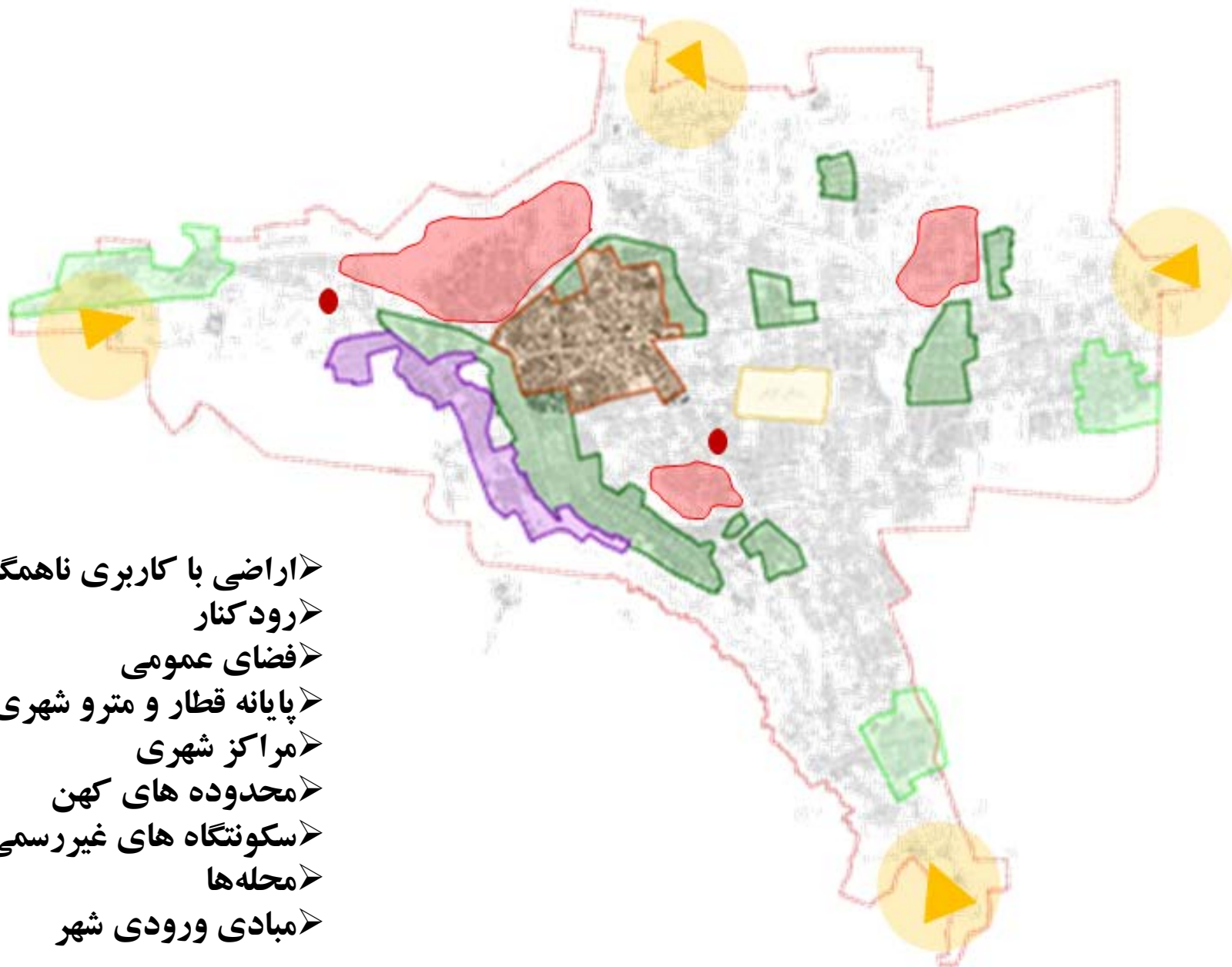


- ✓ گسترش فقر شهری
- ✓ رکود اقتصاد جهانی
- ✓ محدودیت منابع طبیعی غیر قابل جایگزین
- ✓ تغییرات آب و هوایی و بحران‌های زیست محیطی
- ✓ تاب آوری پایین شهرها در مواجهه با بلایا و مخاطرات طبیعی
- ✓ افزایش نابرابری‌های فضائی - کارکردی و محرومیت‌های اجتماعی
- ✓ توسعه نامتعادل، ناهماهنگ و توزیع نابرابر خدمات



✓ بحران هویت، تنزل ارزش‌ها، افت
منزلت اجتماعی - مکانی
✓ افول شدید کیفیت زندگی
✓ عدم پاسخگویی زیرساخت‌ها و خدمات
شهری

✓ افزایش جرائم شهری و بحران امنیت
✓ عدم دسترسی به مسکن قابل استطاعت
✓ گسست روابط و شبکه‌های اجتماعی
✓ ناکارآمدی نظام جابجائی، تحرک،
جنبش و پویائی شهری در یک نظام
ساختاری و یکپارچه شهری



- اراضی با کاربری ناهمگون
- رود کنار
- فضای عمومی
- پایانه قطار و مترو شهری
- مراکز شهری
- محدوده های کهن
- سکونتگاه های غیررسمی
- محله ها
- مبادی ورودی شهر

ضرورت يك دستور كار
جدید شهری:

باز آفرینی شهری پایدار

ضرورت یک دستور کار جدید شهری: بازآفرینی شهری پایدار



رویکرد و چشم اندازی یکپارچه و جامع و در برگیرنده اقداماتی است که منجر به حل مسائل و چالش‌های شهری و خلق فرایندهایی مستمر و پویا در ارتقا و تحول اقتصادی، کالبدی-محیطی و اجتماعی در محدوده‌های شهری که با تغییر و دگرگونی مواجه‌اند، می‌شوند.



تطابق حوزه‌های موضوعی و
موضوعی باز آفرینی شهری با
چالش‌های شهری



- همه شمولی اجتماعی
- ارتقای سرمایه اجتماعی / ظرفیت سازی اجتماعی
- مقدرسازی اجتماعی / توانمندسازی گروه‌های آسیب پذیر اجتماعی
- حکمروایی خوب شهری
- تشریک مساعی و مشارکت مردمی / مشارکت بخش عمومی و خصوصی
- توسعه اقتصاد محلی / توسعه اجتماع محلی
- ارتقای کیفیت زندگی
- خلق مکان - حس مکان
- توسعه پایدار
- کاهش فقر شهری
- نوزایی شهری
- حفاظت میراث کهن شهری (ملموس و غیر ملموس)
- ارتقای تاب آوری شهری
- برنامه‌ریزی فرهنگی / گردشگری شهری
- توسعه درونی
- برندسازی شهر-مکان (رقابت پذیری شهرها)
- تغییر تصویر ذهنی از شهر / ارتقای مزیت و منزلت مکانی

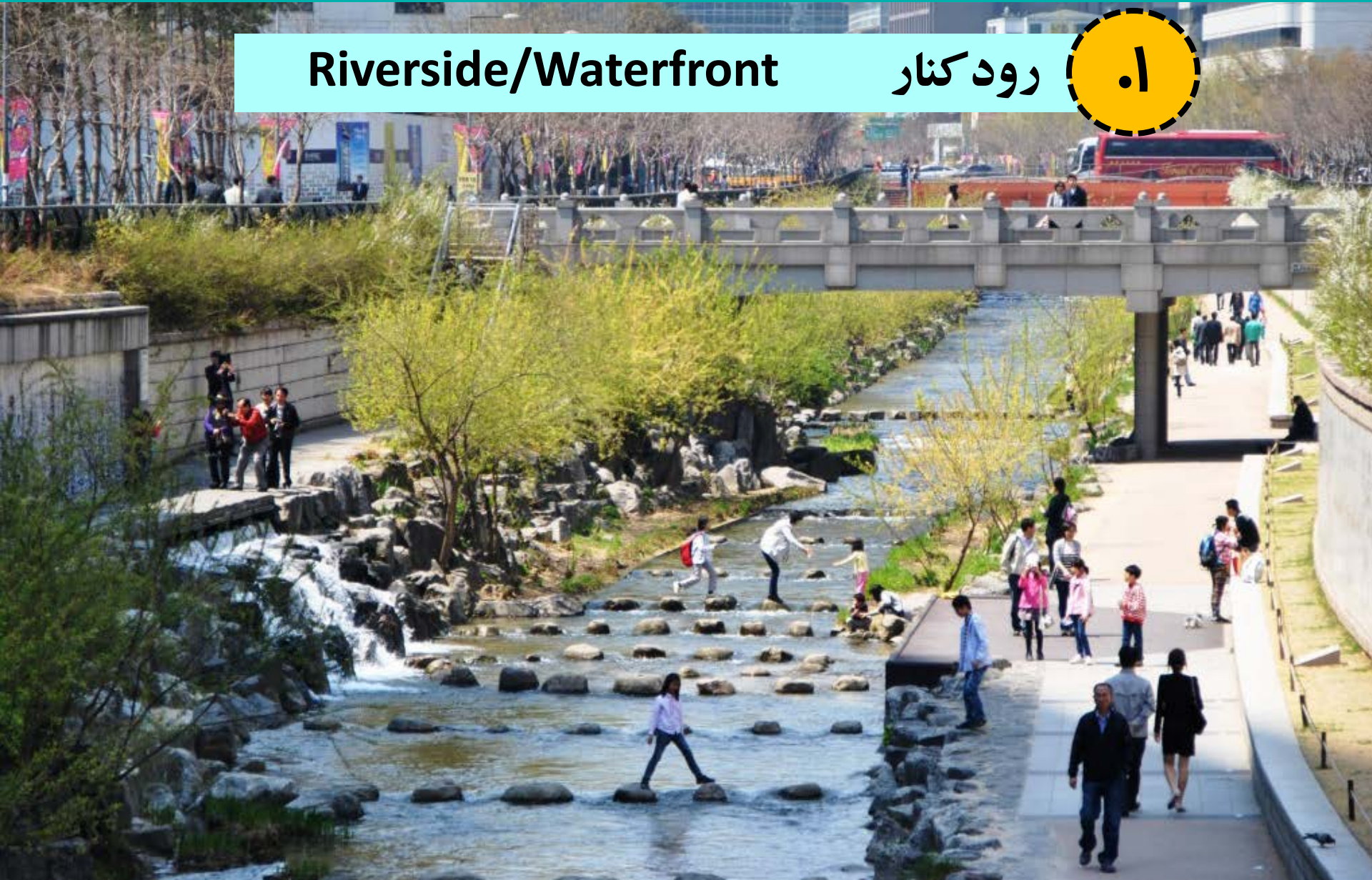


تطابق گستره موضعی پروژه‌های بازآفرینی شهری با گستره‌های شهری

Riverside/Waterfront

رود کنار

۱.





تطابق گستره موضعی پروژه‌های بازآفرینی شهری با گستره‌های شهری

Brownfields

اراضی با کاربری ناهمگون

۲.





تطابق گستره موضعی پروژه‌های بازآفرینی شهری با گستره‌های شهری

فضای عمومی (Public space (Street, Square)

۳۱.





تطابق گستره موضعی پروژه‌های بازآفرینی شهری با گستره‌های شهری

Down Towns

مراکز شهری

۴.



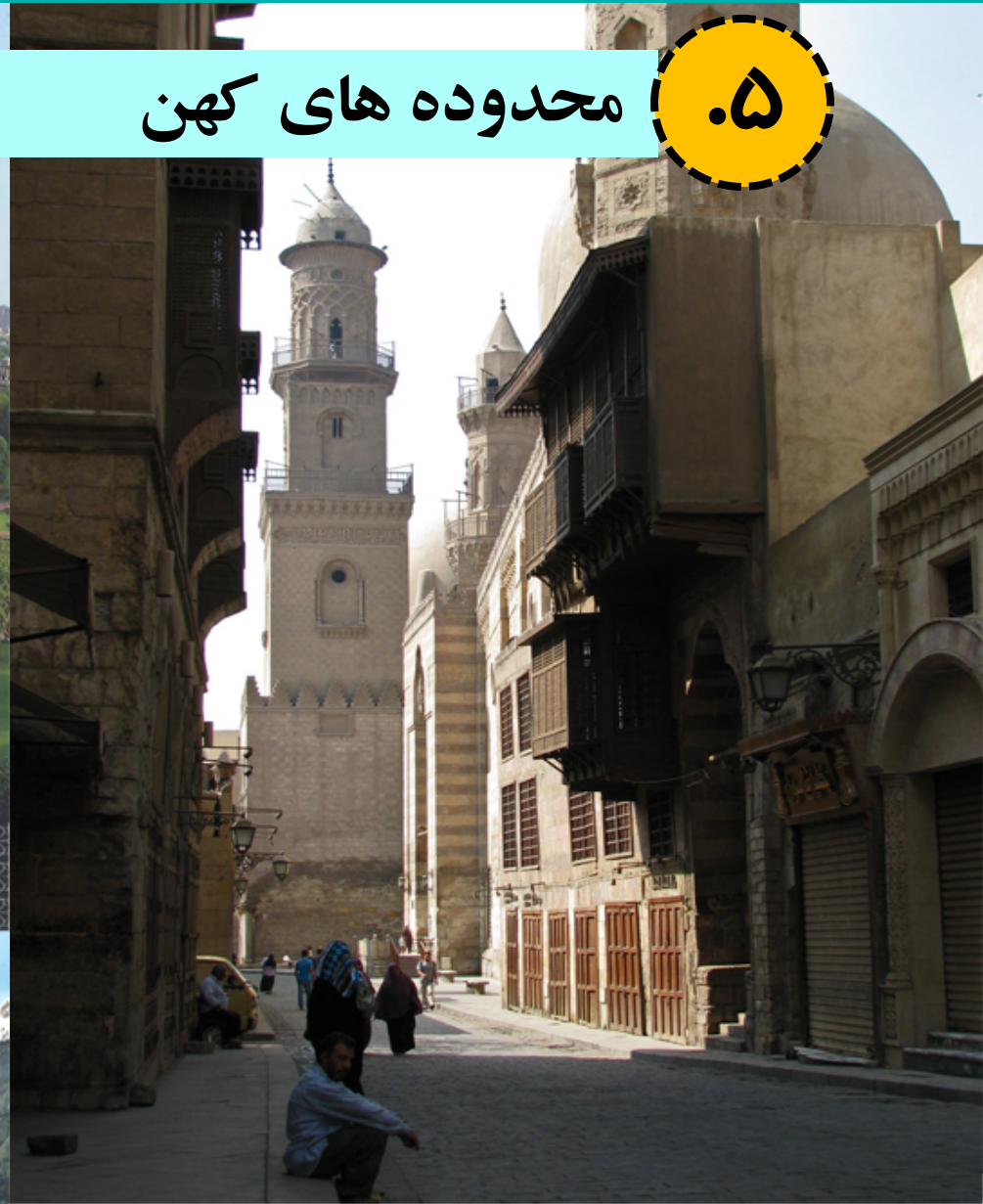
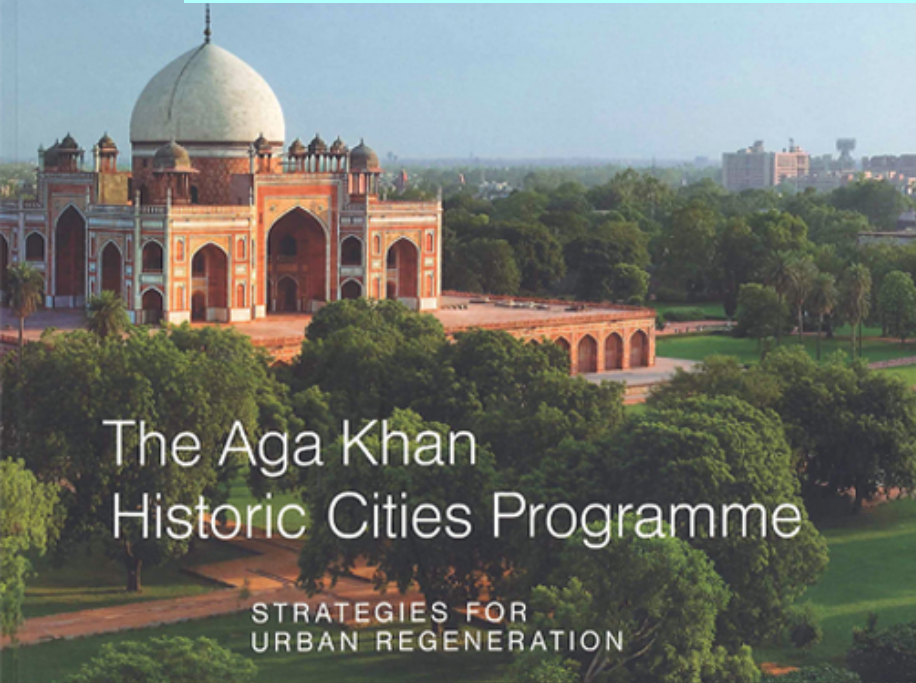


تطابق گستره موضعی پروژه‌های بازآفرینی شهری با گستره‌های شهری

Historic Districts

محدوده های کهن

۵.



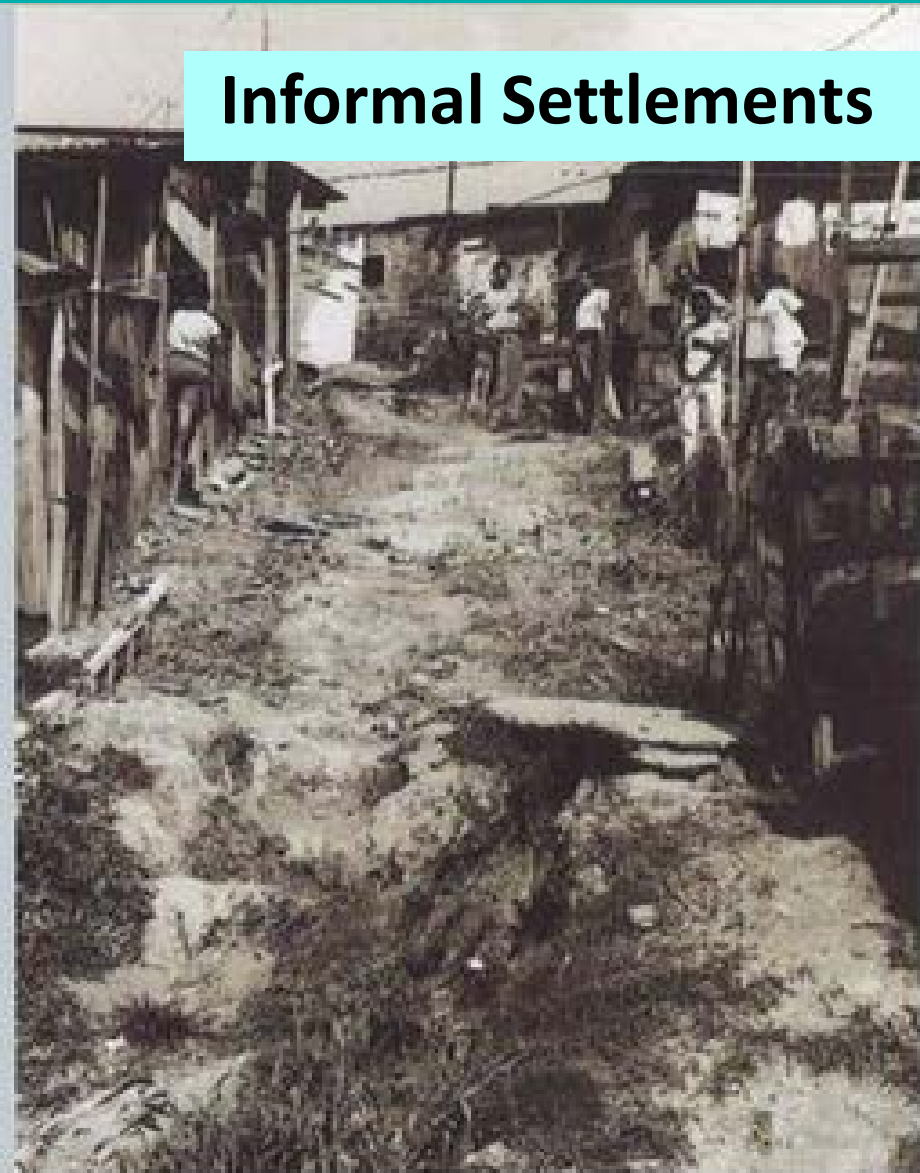


تطابق گستره موضعی پروژه‌های بازآفرینی شهری با گستره‌های شهری

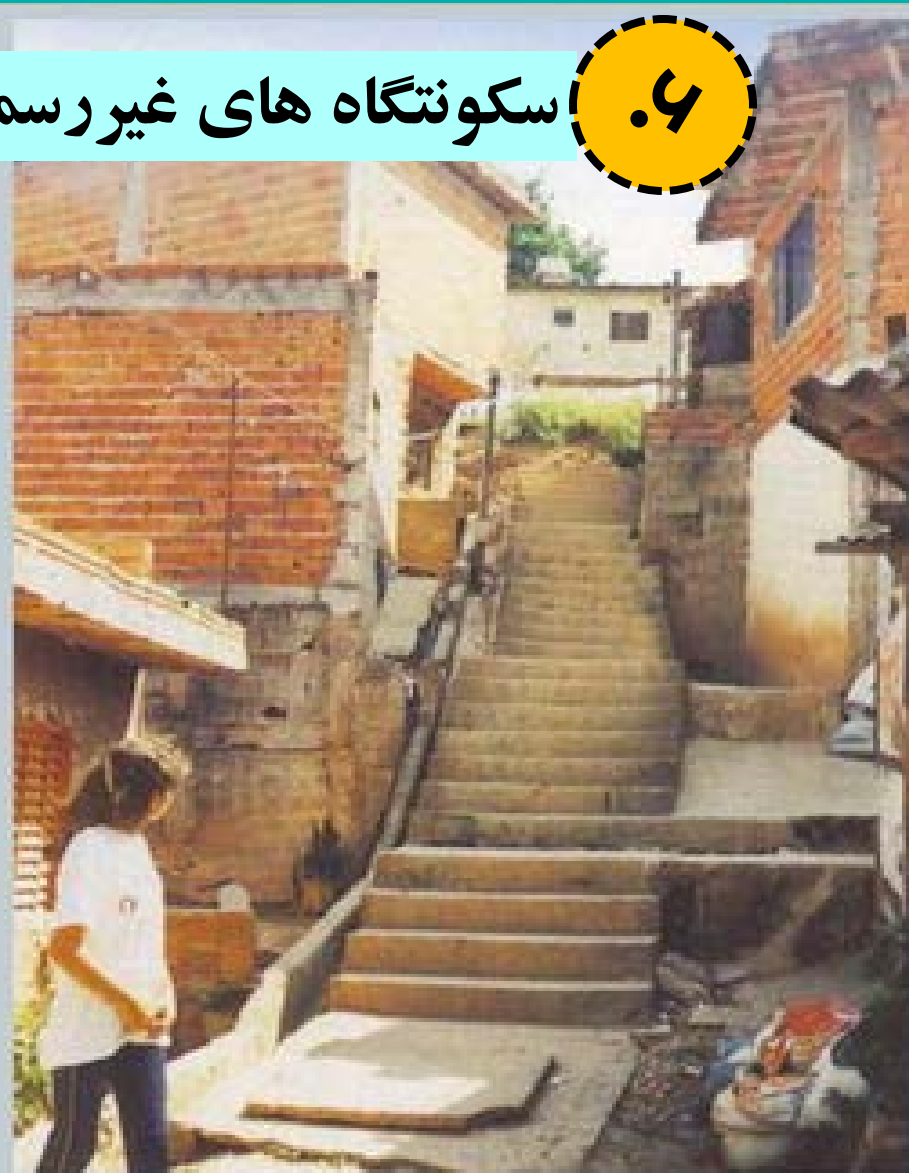
Informal Settlements

سکونتگاه‌های غیررسمی

۶.



Vila Alice before



Vila Alice after



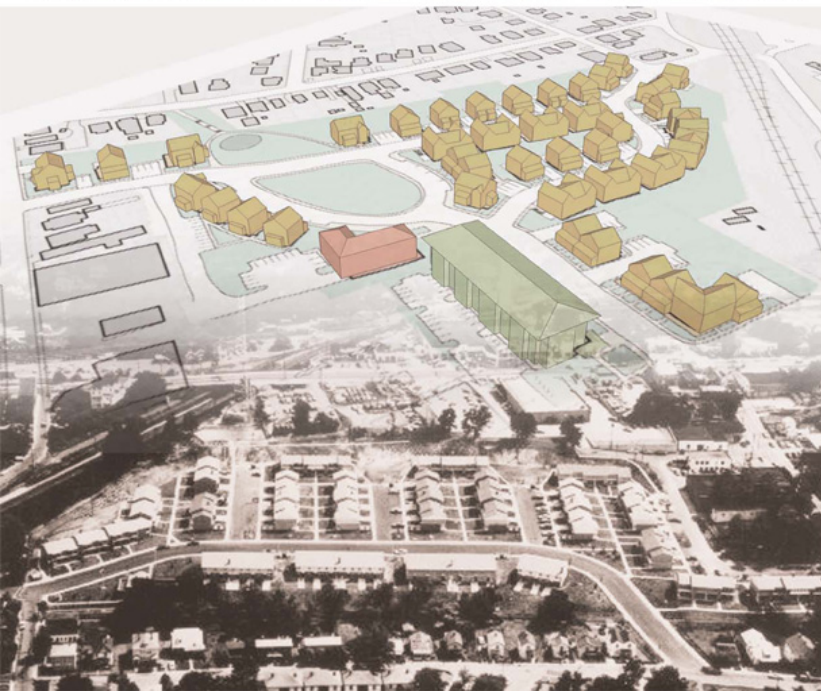
Neighborhood

محله

۷



Neighborhood ReGeneration: The Evolution of Public Housing in Charlottesville

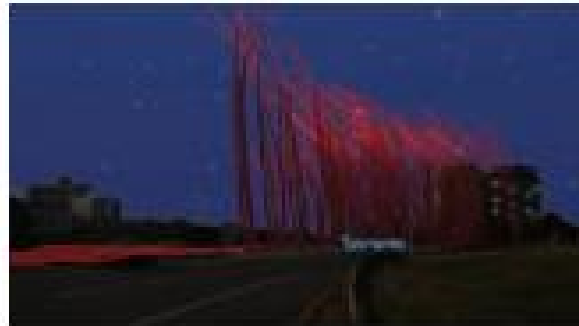




تطابق گستره موضعی پروژه‌های بازآفرینی شهری با گستره‌های شهری

City Entrance

مبادی ورودی شهر





تطابق گستره موضعی پروژه‌های بازآفرینی شهری با گستره‌های شهری

Railway Station

پایانه قطار و مترو شهری

۹



نقش ایستگاه‌های راه آهن

در بازآفرینی شهری پایدار



نقش ایستگاه های راه آهن در بازآفرینی شهری

ضرورت توجه به ایستگاه های راه آهن

- الف- ساختمان های ایستگاه های راه آهن به عنوان بخشی از میراث معاصر معماری صنعتی ایران
- ب- موقعیت کلیدی اغلب ایستگاه های راه آهن با توجه به گسترش شهر به عنوان محرک توسعه بافت

ج- وجود فرصت های توسعه در ایستگاه های راه آهن





بررسی ادبیات جهانی

وجود ارتباط پررنگی میان بازآفرینی شهری و ایستگاه‌های راه آهن شهری و یا نظام حمل و نقلی در ادبیات جهانی :

- ایستگاه‌های راه آهن و نقش آن‌ها به عنوان کاتالیست برای بازآفرینی شهری
- حمل و نقل به عنوان کاتالیست برای تجدید حیات شهری
- ارزیابی ظرفیت باز توسعه ایستگاه راه آهن در سیاست‌های بازآفرینی شهری
- نقش ایستگاه‌های راه آهن در اصلاح تناقضات شهری
- برنامه ریزی حمل و نقل و بازآفرینی شهری
- استراتژی‌های بازآفرینی شهری برای ایستگاه‌های راه آهن کلانشهرها و حومه
- و



بررسی ادبیات جهانی



Central to Eveleigh
Urban Renewal and
Transport Program

Stage 1 Report: Baseline Analysis

June 2014





بررسی تجارب جهانی : ایستگاه راه آهن در پارمای ایتالیا

اقدامات بازآفرینی ایستگاه :

- ساماندهی مجدد ایستگاه راه آهن
- تجدید یک میدان شهری
- طراحی ایستگاه های حمل و نقلی (تاکسی، اتوبوس و ...)
- ایجاد فضای شهری جدید زیر زمین با ارتفاع ۱۰، عرض ۷۰ و طول ۱۱۰ متر
- ایجاد دو ساختمان جدید با کاربردی اداری و خرده فروشی
- ایجاد هتل چهار ستاره
- ایجاد آپارتمان های مسکونی
- ایجاد پارکینگ طبقاتی

هدف اصلی این پروژه: گشودن ایستگاه راه آهن به مرکز شهر (چه برای سواره و چه برای پیاده) و حذف

حصار فیزیکی ایستگاه با ایجاد فضاهای شهری جدید



بررسی تجارب جهانی : ایستگاه راه آهن در پارمای ایتالیا





نقش ایستگاه‌های راه آهن در بازآفرینی شهری

جمع بندی (ادبیات و تجارب جهانی)

۱- تاکید بر ارتباط مستقیم میان ایستگاه‌های راه آهن و بازآفرینی شهری :

- تاکید بر نقش ایستگاه‌های راه آهن به عنوان کاتالیست و محرک توسعه
- توجه ویژه به ظرفیت بازتوسعه ایستگاه راه آهن در بازآفرینی شهری
- توجه به بار تاریخی ایستگاه‌های راه آهن و بهره‌گیری از اثربخشی این غنا (نقش میراث صنعتی ایستگاه‌ها همچون ایستگاه مرکزی مکزیکوسیتی)
- قابلیت بهره‌مندی از استراتژی‌های بازآفرینی شهری برای ایستگاه‌های راه آهن کلانشهرها و حومه
- توجه به گونه‌های مختلف حرکتی، تنوع فعالیتی، فرصت‌های توسعه و سرمایه‌گذاری به صورت توامان در ایستگاه‌های راه آهن همچون طرح‌های بازآفرینی شهری

۲- وجود ارتباط پررنگ میان ادبیات و تجارب جهانی با نمونه‌های داخلی :

- وجود ظرفیت‌های توسعه پیرامون ایستگاه‌های راه آهن ایران با توجه به گسترش شهرها و دربرگیری ایستگاهها
- وجود میراث صنعتی ایستگاه‌های راه آهن همچون ایستگاه‌های راه آهن تهران، مشهد، تبریز و ...
- وجود موقعیتی استراتژیک برای ایستگاه‌های داخلی به عنوان محرک توسعه



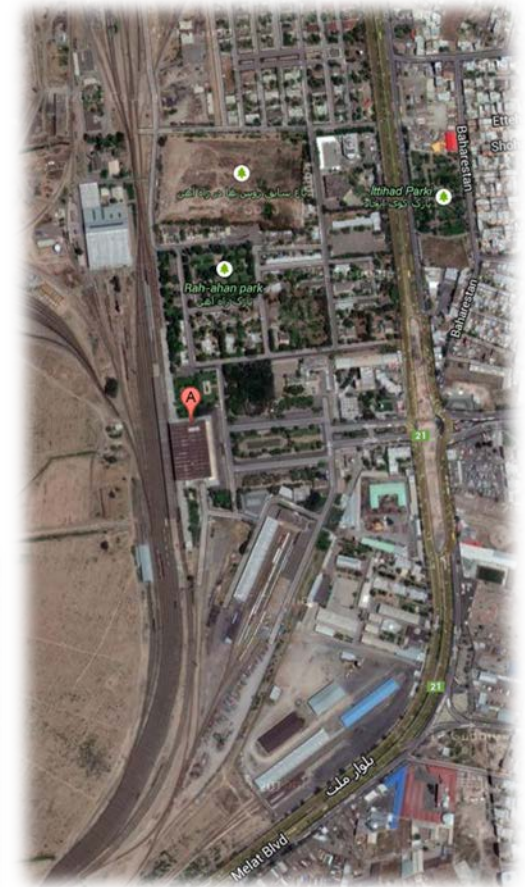
نقش ایستگاه های راه آهن در بازآفرینی شهری

معرفی ایستگاه های راه آهن موثر در بازآفرینی شهری در ایران

○ ایستگاه راه آهن تهران

○ ایستگاه راه آهن تبریز

○ ایستگاه راه آهن مشهد





نقش ایستگاه های راه آهن در بازآفرینی شهری

ایستگاه راه آهن تهران

- ساختمان ایستگاه راه آهن مربوط به دوره پهلوی اول (در ۲۳ مهر ۱۳۰۶)
- واقع در جنوب میدان راه آهن
- ثبت در تاریخ ۲۰ اسفند ۱۳۷۹ با شماره ثبت ۳۶۳۹ به عنوان یکی از آثار ملی ایران
- وسعت تقریبی ۱۷۴ هکتار
- اختصاص حدود ۳۰/۰۰۰ متر مربع به ایستگاه مسافری شامل سالن انتظار و ۵ سکوی مسافری



نقش ایستگاه های راه آهن در بازآفرینی شهری



ایستگاه راه آهن تهران

- معمار اصلی ایستگاه راه آهن: یک معمار اکرایی بنام ولا دیسلاو ولا دیسلاوویچ گارادیتسکیی با نظارت آقای کریم طاهرزاده بهزاد (متولد ۱۲۷۶ تهران؛ برادر مینیاتوریست مشهور حسین بهزاد)
- بنای ایستگاه مرکزی راه آهن، با الهام از عظمت و شکوه معماری ایران باستان





نقش ایستگاه های راه آهن در بازآفرینی شهری

ایستگاه راه آهن تهران

- وجود ورودی وسیع در ایستگاه مرکزی و ریتیم از طریق پنجره‌ها، بازشوها و جرزهای سراسری دیوارها
- ساخته شدن ایستگاه از پی تا سقف با آهن و سیمان و پنجره‌های برنز و آهن و نمای خارجی از سنگ سفید تراورتن مستخرج از معدن سنگ پل سفید





نقش ایستگاه های راه آهن در بازآفرینی شهری

ایستگاه راه آهن تبریز

- افتتاح ایستگاه راه آهن تبریز در سال ۱۲۹۵ خورشیدی با بهره برداری از محور تبریز - جلفا به طول ۱۴۹ کیلومتر در شب غازان
- بهره برداری در سال ۱۳۳۷ خورشیدی محور تبریز - تهران به طول ۷۴۸ کیلومتر





نقش ایستگاه های راه آهن در بازآفرینی شهری

ایستگاه راه آهن تبریز

- طراح این ایستگاه : معمار فرانسوی فرناند پویون
- طراح ساختمان جدید این ایستگاه : حیدرغیایی
- از ویژگی های برجسته ایستگاه : حمل و نقل بین المللی کالا به ترکیه و اروپا از طریق محور تبریز-رازی، حمل و نقل بین المللی کالا به جمهوری خودمختار نخجوان از طریق محور تبریز- جلفا و تنها خط برقی راه آهن در ایران (خط برقی تبریز- جلفا)





نقش ایستگاه های راه آهن در بازآفرینی شهری

ایستگاه راه آهن مشهد

- واقع در ضلع شمالی شهر قدیم مشهد و در فاصله دو کیلومتری از حرم امام رضا (ع)
- دارای اهمیت گردشگری مذهبی
- ساخت در ۲۵ شهریور ۱۳۳۴ و بهره برداری در ۴ آبان ۱۳۴۵





نقش ایستگاه های راه آهن در بازآفرینی شهری

ایستگاه راه آهن مشهد

○ یکی از بیست شاهکار معماری بعد از جنگ جهانی دوم در آسیا و یکی از زیباترین و مجهزترین

ایستگاه های راه آهن ایران

○ معمار ساختمان ایستگاه : معمار ایرانی حیدر غیایی

○ مساحت ساختمان اصلی ایستگاه حدود ۱۲۰۰۰ متر مربع





پیشنهادات

- ۱- مطالعه ایستگاه های راه آهن ارزشمند و شناسایی ایستگاه های واجد ارزش میراثی صنعتی
- ۲- ظرفیت سنجی ایستگاه های راه آهن در کلانشهرها
- ۳- تعریف و تدقیق پروژه پایلوت ایستگاه راه آهن تهران برای بازآفرینی شهری