

مکان

فصلنامه جغرافیا و آمایش سرزمین
سال اول / شماره دوم / زمستان ۱۳۹۰

ساماندهی بافت فرسوده خیابان باقرآباد رشت

*علیرضا کشور دوست^۱ و حسن دلخوش کسمایی^۲

^۱استادیار گروه جغرافیا دانشگاه آزاد واحد رشت، آکارسناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری
تاریخ دریافت: ۱۳۹۰/۱۱/۲۳؛ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۰/۱۰/۲۵

چکیده

خیابان باقرآباد یکی از محدوده‌هایی است که بافت فرسوده در آن دیده می‌شود و جزئی از هسته اولیه شهر رشت محسوب می‌شود. از مسائل و مشکلات اصلی و ساختار کالبدی بافت این خیابان می‌توان به قدمت طولانی، فرسودگی بیشتر بافت‌ها، تنگی گذرگاه‌ها، کمبود تجهیزات و امکانات زیرساختی، کاهش ارزش بها و مسائل زیستی اشاره نمود. تا اواخر دوره قاجاریه، شکل غالب رشد شهر رشت با پیروی از الگوی سنتی گذشته بود و محله‌ها برای عابران پیاده و حرکت گاری‌ها ساخته می‌شد. اما با ورود اتومبیل و دیگر وسایل زندگی مدرن شکل غالب شهر به تدریج با گذشته خود تغییر کرد. همین امر سبب شد تا ساکنان اصلی این بافت قدیمی و به‌ویژه آنان که از استطاعت مالی برخوردار بودند به تدریج از این محله به بخش‌های جدیدتر نقل مکان کننده بجای آنان افرادی از اقشار کم درآمد و مهاجر در این محله ساکن شوند؛ این افراد اغلب از مهاجران غیر بومی و کم سواد بودند که از سر ناچاری به این محله روی آورده و هیچ گونه احساس تعلق خاطر به مکانی که در آن زندگی می‌کنند، ندارند؛ از این رو تعهدی هم نسبت به حفاظت این نواحی در خود نمی‌بینند. در نتیجه این محدوده از شهر به تدریج دچار رکود و فرسودگی شد و عدم دسترسی مناسب، فقدان تسهیلات و امکانات زیرساختی، این بافت را به رغم این که در دل شهر جای داشت، روز به روز مهجورتر نمود. در این مقاله سعی شده که با بررسی وضع موجود محدوده، با توجه به پتانسل‌ها و ویژگی‌های آن به ساماندهی این بافت پرداخته شود. در این مقاله خیابان باقرآباد متغیر ثابت و کلیه ساختمان‌ها متغیر وابسته می‌باشد و برای تحلیل اطلاعات از جداول، نمودار، نقشه و از نرم‌افزار اکسل استفاده شده است.

واژه‌های کلیدی: شهر، بافت فرسوده، بهسازی، ساماندهی، نوسازی، بازنده سازی (توانبخشی).

* نویسنده مسئول: hosein-delkhosh@yahoo.com

مقدمه

شهر یک نظام پویاست. فضای شهر تحت تاثیر روابط جغرافیایی، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و سیاسی همواره در حال تغییر و تحول است. اهمیت تعادل در ساختار اقتصادی، اجتماعی فرهنگی و طبیعی کالبدی شهر در حال و آینده رهنمونی برای پایداری شهر است. عدم توجه به تعادل در ساختار شهری و بافت قدیمی شهر در گذشته نه چندان دور سبب دوگانگی در بافت‌های شهر شده است. بافت‌های قدیمی و فرسوده شهری از مشکلات مهم امروزی مدیران شهرهای قدیمی است (یزدی، ۱۳۸۷: ۴۹). امروزه بافت قدیمی شماری از شهرهای ایران با بحران بسیار جدی فراگیر و روند رو به گسترش مواجه است، به طوری که بسیاری از این شهرها با پدیده فرسایش محله‌های شهری روبرو هستند. نمود عینی این فرسایش افت زندگی اجتماعی در این محله‌هاست. نیمه متروک و متروک شدن بناها، مسکن نامناسب و ناپه‌نجان و نزول کیفیت‌های اجتماعی - اقتصادی از عوارض فرسایش است. قسمت عمده‌ی این فضاها که گذشته تاریخی زندگی اجتماعی گروه‌هایی را بر خود حمل نمی‌کنند، با گذشت زمان بالندگی خود را از دست داده و دستخوش فرسودگی شده‌اند و این فرایند که شهرها را از درون می‌پوساند، دلایل بسیار دارد. به هر صورت در پی تحول در شیوه‌های زندگی و سکونتگاه‌های کنونی به خصوص نیاز به زیر ساخت‌های حمل و نقل، دسترسی به تاسیسات و تسهیلات و نظایر این‌ها برای زندگی محله‌های کهن و قدیمی شهری به دلیل وفق نیافتن با شرایط جدید دچار چنین روندی می‌شوند. جلوگیری از گسترش این محله‌ها و از بین بردن ناکارآمدی و نارسایی این محله‌ها مانند هر فعالیت دیگری باید بر شالوده‌ی شناخت علمی و نظام مند مبتنی باشد. در ایران طی چند دهه اخیر فرسودگی و تخریب بافت‌های قدیمی ابعاد گسترده‌ای به خود گرفته که ممکن است امنیت و هویت فضاها را به شدت تهدید کند. دخالت در حوزه بافت‌های فرسوده و نابسامان شهری با نوگرایی در سازمان فضایی - کالبدی بافت کهن در دوره پهلوی اول (نظریان، ۱۳۸۸: ۱۳۴) آغاز گردید و تاکنون طرح‌های مختلف از قبیل طرح‌های روانبخشی، طرح‌های بهسازی و طرح‌های نوسازی و بازسازی، بافت‌های مسئله‌دار و طرح‌های عمرانی و بهسازی به جهت اصلاح بافت قدیم شهری تهیه و اجرا شده است. با نظر به محلات قدیمی شهر رشت می‌توان دریافت که این شهر از آن دسته از شهرهایی است که بخشی‌های بزرگ از آن در برگیرنده بافت‌های قدیمی می‌باشد. تحقیق حاضر مربوط به خیابان باقرآباد است. با اینکه این بافت در مرکز شهر رشت قرار دارد و جزو محور اقتصادی و مبادلاتی است، علی‌رغم وجود جاذبه اقتصادی و ارتباطی به دلیل داشتن مشکلات و نارساییهایی مانند: قدمت طولانی و فرسودگی بیشتر بافت‌های این خیابان، تنگی گذرگاه‌ها، کمبود تجهیزات، امکانات، زیرساخت‌های شهری، کاهش ارزش بهای املاک، مهاجرت افراد با توان مالی و سطح سواد بالا، بوی نا

مطبوع رودخانه زرجوب در فصل گرما و تاثیر آن بر محیط نتوانسته به خوبی نقش ارتباطی خود را ایفا کند (شیرزاد، ۱۳۸۶: ۵).

روش شناسی تحقیق

روش تحقیق: در راستای اهداف در نظر گرفته شده، تحقیق مورد نظر علمی-کاربردی است و از حیث روش تحقیق توصیفی-تحلیلی است. در این تحقیق برای شناخت و ارزیابی وضع موجود از روش توصیفی و جهت تجزیه و تحلیل تغییرات فضایی-کالبدی از روش تحلیلی استفاده شده است. در این مقاله خیابان باقرآباد متغیر ثابت و کلیه ابنیه‌ها و ساختمانها متغیر وابسته در نظر گرفته شده است.

روش تجزیه و تحلیل اطلاعات: پس از جمع‌آوری داده‌ها و منابع و طبقه‌بندی و سازماندهی آنها، با بهره‌گیری از روشهای آماری، توصیفی و استنباطی مرتبط با موضوع داده‌ها تجزیه و تحلیل شده است. ابزارهای تجزیه و تحلیل شامل نرم افزارهای اتوکد، اکسل و... می‌باشد.

بیان موضوع: خیابان باقرآباد در مرکز محله باقر آباد و در بافت مرکزی شهر واقع است و در دوره قاجاریه یکی از مهمترین محورهای ورودی-خروجی شهری از سمت پیربازار و انزلی محسوب می‌شد (نیکویه، ۱۳۸۷: ۱۶۱). با احداث خیابان‌های سعدی و تختی و شریعتی این محور با گذشت زمان دچار فرسودگی گردید. سیاست احیاء و قوام بخشیدن در جهت ارتقاء جایگاه شهری این محور، نگارنده را بر آن داشت که ساماندهی این محور را به عنوان یک موضوع مطالعاتی و طرح‌ریزی در نظر گیرد.

سوال تحقیق: با چه مکانیزم‌های می‌توان بافت مذکور را ساماندهی نمود؟

اهداف ساماندهی: هدف اصلی و راهبرد اساسی مداخله برای بهسازی و ساماندهی بافت مذکور، بازگرداندن این مجموعه به چرخه زندگی شهری است. به طور کلی اهداف ساماندهی این بافت را می‌توان اینگونه بر شمرد:

- ارتقای کیفیت محیطی اعم زیستی، کالبدی و فضایی
- هویت بخشی به محدوده مورد نظر
- بهره‌گیری از قابلیت‌ها و ظرفیت‌های موجود (کالبدی، فضایی، اجتماعی)
- ایجاد پیوند و یکپارچگی در جهت جبران گسستگی بافت موجود.

مروری بر ادبیات موضوع

اصلاح گرایان: اصلاح گرایان به دنبال راه حلهایی برای رفع مشکلات شهری در چهارچوب روش‌های صنعتی، بهسازی و ساماندهی محیط‌های شهری بودند و معتقدند که ساماندهی باید از درون همین جوامع صورت گیرد (زیاری، ۱۳۸۷: ۱۰).

مکتب فرهنگ گرایی: فرهنگ‌گرایان، مداخله در بافت‌های قدیمی از جمله بهسازی و نوسازی شهری را از طریق زنده کردن ارزش‌های فرهنگی گذشته ممکن می‌دانند. توجه به ارزش‌های زیبایی شناختی شهرهای کهن و به حداقل رساندن دخل و تصرف در بافت‌های با ارزش، ارزش‌دادن به کل بافت و افزایش جذابیت و آرامش در شهرهای دنیاست. برای رسیدن به این اهداف توجه به ارزش‌های فرهنگی کهن مبنا قرار می‌گیرد. فرهنگ‌گرایان مداخله و مواجهه با مسائل و مشکلات شهری را از راه تداوم فرهنگ بومی میسر می‌دانند و اعتقاد دارند که شهرها و بافت‌های شهری دارای محدوده مشخص‌اند. آنها ارزش‌های فرهنگی را موجب شکل‌دهی فضا می‌دانند و بر این باورند که فضاهای شهری باید پیش‌بینی ناپذیر باشد (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۹: ۱۳۱).

کارکردگرایی: در دیدگاه کارکردگرایی، برنامه‌ریزی بافت قدیم از طریق ساماندهی کالبدی- فضایی فعالیت‌های مختلف شهر به منظور افزایش کارایی شهر و جلوگیری از بروز بی‌نظمی و آشفتگی در نظام کالبدی شهر صورت می‌گیرد. بدیهی است این رویکرد به نقش زمین‌های شهری، ضرورتاً به نوعی نگرش ایستا و یک‌جانبه می‌انجامد و ابعاد تاریخی، حقوقی، اجتماعی و فرهنگی مربوط به شرایط استفاده از زمین شهری را در شهرهای مختلف به طور واقعی کمتر مورد توجه قرار می‌دهد. این نقیصه موضوعی است که در چند دهه اخیر، از جهت‌های گوناگون مورد انتقادهای جدی و بازنگری اساسی قرار گرفته است. با توجه به نابرابری‌های فضایی در هر جامعه، نظریه پردازان کارکردگرایی معتقدند فضاهای قدیمی باید کارکرد منطبق و موثری با شرایط امروزی پیدا کنند. نابرابری‌های اجتماعی اقتصادی از جمله وجود فقر در اقشار جامعه موجب تفاوت‌های فضایی-کالبدی می‌شود (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۹: ۱۶۰).

تجربه ساماندهی بافت فرسوده

در دنیا: بارسلون اسپانیا: بخش تاریخی سیوتات یکی از مناطق فرسوده و مسئله‌دار به لحاظ فرهنگی با شرایط نامطلوب اجتماعی- اقتصادی در درون شهر بارسلونا محسوب می‌شد. این منطقه دارای نرخ بالای مرگ و میر و نیز شرایط فرهنگی نظیر رواج خشونت، اعتیاد، ایدز و وجود سکونتگاه‌های غیر بهداشتی بود. فرسایش و کهنگی فیزیکی که ناشی از وجود برنامه‌ریزی‌های ناقص، ضعف قوانین و دستورالعمل‌های اجرایی و فقدان راهبردهای مالی همگی از جمله مشکلات کالبدی- اجتماعی- اقتصادی این منطقه بود. طرح پروسیوسا طرحی بود که در این ناحیه به اجرا درآمد. برای اجرای این طرح، با بکارگیری راهبرد احیا و نوسازی شهری و اجرای دستورالعمل‌ها، سازمان‌های مختلف اعم از خصوصی، دولتی و عمومی همه با هم متحد شده و برای بازسازی و احیای این بخش همکاری نمودند. برای تامین بودجه مورد نظر: این طرح حدود ۸۰ میلیون دلار بدست بخش خصوصی سرمایه‌گذاری

شد. دستاورد این طرح عبارت بود از: ارتقا و بهبود کلی سکونتگاه‌ها، گشوده شدن میدان‌ها و فضاهای سبز بر روی مردم، ایجاد امکانات تفریحی و فرهنگی در محله و اجرای برنامه‌های توسعه اقتصادی در ناحیه مورد نظر، با گذشت بیش از یک دهه، آثار و نتایج اجرای برنامه‌ها به شکل توسعه اجتماعی-اقتصادی به ظهور رسیده است و ساکنان از موقعیت اقتصادی و اجتماعی مطلوبی به‌رمند گشته‌اند (فصلنامه مدیریت شهری، ۱۳۸۷: ۵۲).

در ایران: طرح بهسازی محله سیروس: محله سیروس در منطقه ۱۲ تهران است. این محله یکی از محلات قدیمی شهر در مجاورت بازار بزرگ تهران می‌باشد، که بدلیل فرسودگی بافت، عدم امکان دسترسی مناسب و وجود بافتهای ریزدانه با مشکلات فراوانی مواجه شده بود. پس از انجام مطالعات اولیه مقرر گردید که محله مورد بازسازی و احیا قرار گیرد. طرح ساماندهی این محله از سوی اهالی و با نظارت اداره بهسازی و نوسازی وزارت مسکن و شهرسازی در حال اجرا می باشد. متولیان طرح با اولویت دادن به سه عامل خواست و نیاز مردم، همچنین میزان بازگشت اقتصادی طرح و میزان تاثیر گذاری در بافتهای پیرامونی اقدام به اجرای طرح نمودند. برای تعیین این سه اولویت مطالعات زیادی صورت گرفت؛ چنانکه برای تعیین خواستههای مردم از طریق تکمیل پرسشنامه و ایجاد دفتر محلی اقدام شد. همچنین برای جلب همکاری بیشتر با انجام اقدامات زیر، بر میزان مشارکت‌ها افزوده شد:

- همکاری و همدلی با مردم
- ایجاد دفتر محلی
- آگاهی دادن به مردم و روشن ساختن طرح برای آنان
- حساس نمودن مردم نسبت به سرنوشتشان
- اعتمادسازی در میان مردم نظیر قانون تملک برای عده ای و دادن امتیازهای مثبت (سودآوری)
- دادن وام با شرایط ویژه به ساکنان محله.

همچنین در جریان این طرح تلاش می‌شود تا نوعی اتفاق نظر میان ارگان‌های مختلف دست‌اندرکار نظیر سازمان آب، سازمان برق، شهرداری... بوجود آید. به این ترتیب اولویت‌ها مشخص شده ساکنان توجیه و همکاری آنها جلب شده است. از طرف دیگر میان ارگان‌های مختلف هماهنگی و اتفاق نظر بوجود آمده طرح با مقدمات نسبتاً مناسب شروع گردیده است (فصلنامه مدیریت شهری، ۱۳۸۷: ۵۵).

در رشت: محله خواهر امام: محله خواهر امام با کاربری غالب تجاری است مشکلات مربوط به این بافت عبارتند از: افت کیفیت کالبدی محله، افت ارزش اقتصادی محله، وضعیت سنخیت عملکردهای واحدهای تجاری با موقعیت محله، پایین بودن سطح اقتصادی محله، افت ارزش اجتماعی محله، افت ارزش مذهبی محله نسبت به گذشته (شیرزاد، ۱۳۸۶). اقدامی که شهرداری منطقه سه صورت داده، افزایش عرض معبر به ۱۰ متر می‌باشد (شهرداری منطقه سه، خط پروژه ۴۵۷).

موقیعت جغرافیایی رشت و محدوده مورد نظر

موقیعت جغرافیایی: شهر رشت بزرگترین و پرجمعیت‌ترین شهر استان گیلان و کانون اداری و سیاسی آن به شمار می‌رود. گستره شهر رشت را بیش از ۱۳۰ کیلومتر مربع (طرح جامع رشت، ۱۳۸۵) برآورد کرده‌اند. بلندی شهر از سطح دریای آزاد ۱۰-متر می‌باشد. از میان این شهر دو رود به نامهای گوهر رود و زرجوب می‌گذرد. شهر رشت در وضع طبیعی خود جزو کوچکی از جلگه گیلان است که در دشت‌های جنوبی دریایی خزر واقع شده است (کشوردوست، ۱۳۸۵: ۹۲). بر اساس سرشماری سال ۱۳۸۵ دارای ۵۵۷۳۳۶ نفر جمعیت ثابت و ۱۶۰۰۶۶ تعداد خانوار می‌باشد (سرشماری نفوس و مسکن، ۱۳۸۵).

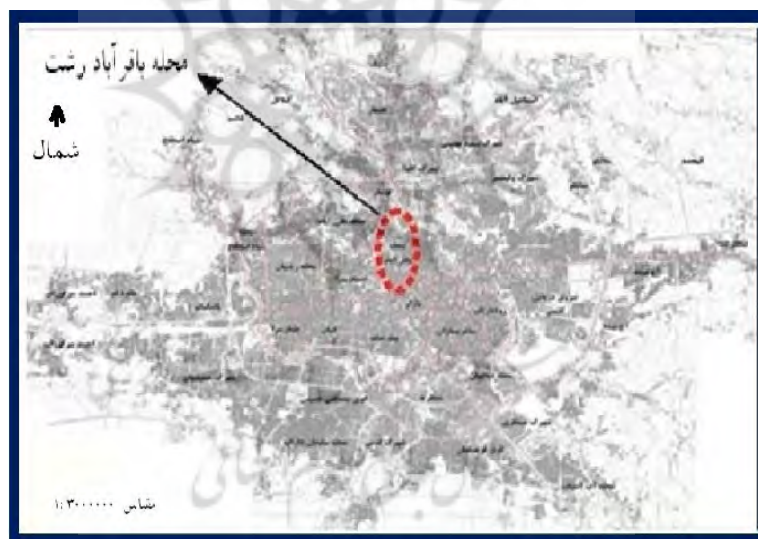
موقیعت محدوده مورد مطالعه: باقرآباد یکی از قسمت‌های محله صیقلان می‌باشد که در جوار سرخبنده واقع شده و به خاطر فعالیت حزب توده در دهه ۲۰ به محله استالین گراد معروف شده بود (نیکویه، ۱۳۸۷: ۱۶۰). قبل از اینکه به بررسی معابر این محدوده مورد مطالعه بپردازیم، لازم است نکاتی را بصورت خلاصه در باره خیابانهای اطراف این محدوده یعنی خیابان‌های سعدی و خیابان تختی ارائه کنیم. این دو خیابان (سعدی و تختی) بر اساس طرح تفضیلی جز محور شریانی درجه یک (شریانی درجه یک: در سطح شهر شامل خیابان‌های اصلی و اتصال‌دهنده مراکز شهری با یکدیگر است، ارزیابی می‌شود (طرح تفضیلی، ۱۳۷۲: ۵۰-۸۵). این مطلب بدین معنا است که توزیع کاربری‌ها در این محور به گونه‌ای است که عمدتاً طبقه همکف به کاربری تجاری و طبقات بالاتر به کاربریهای نظیر بهداشتی، آموزشی و... اختصاص دارد. کاربری خیابان سعدی غالباً بهداشتی و درمانی می‌باشد. وجود مراکز متعدد بهداشتی و درمانی مانند کلنیک درمانی، پزشکی، داروخانه‌ها و فروشگاه‌های تجهیزات پزشکی گویای این مسئله است.

الف: خیابان تختی: در خیابان تختی وجود مغازه‌های تجاری، پاساژها و در طبقات بالاتر وجود مراکز آموزشی و تبلیغاتی نشان دهنده کارکردهای موجود در آن است.

ب: خیابان باقرآباد: خیابان باقر آباد در مرکز محله باقر آباد قرار دارد و این محله را به دو قسمت شرقی و غربی تقسیم می‌کند و کاربری این خیابان مسکونی در جوار تجاری می‌باشد. طول این خیابان ۷۳۵ متر و پهنای آن در قسمت‌های مختلف، متغیر می‌باشد. بیشترین پهنای این خیابان حدود ۱۴ متر در ورودی خیابان سعدی و کمترین آن مربوط به مرکز این محدوده حدود ۸ متر است. کارکرد آن در گذشته- همانطور که قبلاً گفته شد - بعنوان یکی از محورهای اصلی مواصلاتی شهر بوده و ارتباط شهر انزلی با رشت از این محور صورت می‌گرفت. کارکرد غالب این خیابان در حال حاضر در سطح محله

می‌باشد ولی با توجه به ترافیک خیابانهای سعدی و تختی در ساعات اوج شلوغی از این محور به‌عنوان محور میانبر استفاده می‌شود که گاهی به گفته ساکنان محله باعث سانحه و تصادف گردیده است.

ج: معابر داخل بافت: با توجه به ساختار محیط طبیعی، اقلیم و اوضاع اقتصادی-اجتماعی شبکه معبر بافت قدیمی شکل گرفته، در زمان خود بهترین نوع معابر و شبکه محسوب می‌شده و همه نیازهای ساکنان خود را جوابگو بوده است، اما با دگرگونی نوع بافت و سطح فن آوری از جمله ورود خودرو شبکه مذکور دیگر جوابگوی نیازهای زندگی ساکنان خود نمی‌باشد و مشکلاتی مانند عرض کم معبر (که در بعضی از کوچه‌ها حدود یک متر می‌باشد)، پیچ و خم‌های زیاد، خطر ریزش بناها قدیمی و مخروبه از مواردی است که باعث شده شبکه دسترسی و ارتباطات دیگر جوابگوی نیازهای امروزی نباشد. مسائل و نارسایی‌های یاد شده، عواقب دیگری مانند مشکل عبور ماشین‌های جمع‌آوری زباله و خودروهای امداد و آشنشانی و غیره را نیز موجب شده است. مجموع مسائل ذکر شده مطلوبیت و توسعه زندگی در بافت‌های قدیمی و از جمله در این بافت را کاهش داده است.



شکل ۱- موقعیت محدوده مورد مطالعه (طرح جامع ۱۳۸۵)

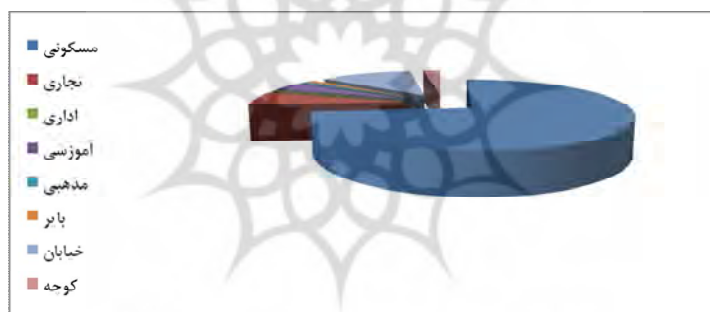
کاربری زمین در محدوده مطالعه: یکی از مطالعات اساسی در جهت شناخت شهر و نحوه پراکنندگی و فعالیتهای شهری در بررسی‌های فیزیکی، مطالعه نحوه استفاده از اراضی شهری است

(شعبه، ۱۳۸۱:۱۲۰). مساحت کل محدوده مورد مطالعه که حدوداً ۵۶۱۸۰/۴۵ مترمربع است، دارای کاربری‌های مسکونی، تجاری، آموزشی، مذهبی، خیابان، کوچه‌ها و زمین بایر می‌باشد. در این محدوده کاربری‌های مسکونی با ۷۳/۳ درصد بیشترین موارد استفاده از زمین را به خود اختصاص داده است. این موضوع گواه استعداد و علاقه ساکنان و طرح‌های شهری به حفظ بافت مذکور می‌باشد؛ همچنین معابر محدوده در مجموعه با ۱۴/۱ درصد در ردیف دوم قرار دارد و کاربری‌های تجاری با ۶/۵ درصد که به صورت غالب خرده فروشی می‌باشد، بیشترین درصد کاربری‌ها را به خود اختصاص داده‌اند.

جدول ۱- کاربری‌ها به همراه درصد اشغال

کاربری	مسکونی	تجاری	اداری	آموزشی	مذهبی	بایر	خیابان	کوچه	جمع
مساحت متر مربع	۴۱۱۶۱/۱۵	۳۶۲۰/۷	۲۴۲	۲۲۰۰	۴۷۲	۵۶۷	۶۶۸۸/۵	۱۲۲۹/۱	۵۶۱۸۰/۴۵
درصد	۷۳/۳	۶/۵	۰/۴	۳/۹	۰/۸	۱	۱۱/۹	۲/۲	۱۰۰

منبع: شهرداری منطقه سه و مطالعات میدانی، نگارنده ۱۳۸۹



شکل ۲- کاربری زمین

وضعیت ساختمان‌ها در محدوده مورد مطالعه: مساحت کل ساختمانها در محدوده مورد مطالعه حدوداً ۳۷۱۹۷/۸۴ متر مربع است که شامل ساختمانهای مسکونی، اداری، آموزشی، مذهبی و تجاری می‌باشد. در این محدوده کاربری مسکونی با مساحت ۳۲۰۵۵/۱۴ مترمربع ۸۶/۲ درصد ساختمان‌ها را دارا بوده و ساختمان‌های مذهبی با مساحت ۱۱۷ مترمربع با ۰/۳ درصد کاربری کمترین درصد ساختمان‌های محدوده را شامل می‌شود.

جدول ۲ - وضعیت ساختمانها

کاربری	مسکونی	اداری	مذهبی	آموزشی	تجاری	جمع
مساحت	۳۲۰۵۵/۱۴	۲۴۲	۱۱۷	۱۱۶۳	۳۶۲۰/۷	۳۷۱۹۷/۸۴
درصد	۸۶/۲	۰/۷	۰/۳	۳/۱	۹/۷	۱۰۰

منبع: شهرداری منطقه سه و مطالعات میدانی، نگارنده ۱۳۸۹



شکل ۳ - وضعیت ساختمانها

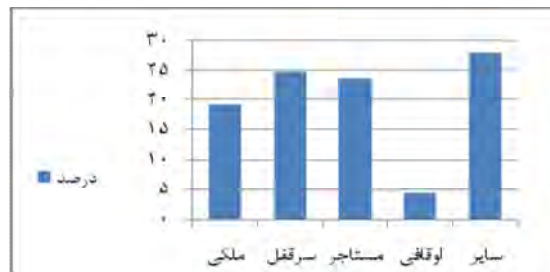
همانطور که توضیح داده شد محور باقرآباد در مرکز شهر رشت دارای کاربری‌های مسکونی، تجاری، مذهبی و آموزشی است. قسمتی از محدوده مورد مطالعه به انبار نفت شهرت دارد، به این دلیل که در گذشته، این محدوده حمل و نقل نفت از باکو از طریق پیربازار به رشت را بر عهده داشت. قبل از احداث خیابان سعدی و تختی این محور نقش اتصال دهنده به مرکز شهر را به عهده داشته است.

مالکیت: تصرف اکثر ساختمانهای محدوده بصورت ملکی با ۷۵/۸ درصد می‌باشد و علت آن است که ساختمانهای این محدوده عمدتاً قدیمی هستند و در مرحله بعد استیجاری با ۱۵/۵ درصد قرار دارد که بیشتر آنها متعلق به آپارتمانهای نوساز و جدید هستند و اوقافی (مسجد) با ۰/۳ درصد کمترین مقدار را به خود اختصاص داده است.

جدول ۳ - واحدهای غیر تجاری

نوع مالکیت	تعداد واحدها	درصد
ملکی	۲۳۵	۷۵/۸
استیجاری	۴۸	۱۵/۵
وارثی	۱۰	۳/۲
اوقافی	۱	۰/۳
سایر	۱۷	۵/۲

منبع: شهرداری منطقه سه و مطالعات میدانی نگارنده ۱۳۸۹



شکل ۴- واحدهای غیرتجاری

کاربری مسکونی در محدوده مورد مطالعه: مهمترین بخش کاربری زمین در محدوده مورد مطالعه، کاربری مسکونی با مساحت حدود ۳۲۰۵۵/۱۴ مترمربع می‌باشد. مسکن محل زندگی و آسایش مردم است و بیشتر اوقات آنها در آن سپری می‌شود. از این رو نوع و اندازه و کیفیت مسکن در آسایش جسمی و روانی ساکنان موثر است. برخی ساکنان این خیابان در خانه‌های کهنه و فرسوده زندگی می‌کنند و بعضی در خانه‌های نوساز و آپارتمانی. تنوع بناها و بافتهای مسکونی، کیفیت این خیابان را مشخص می‌کند؛ بدین صورت که بناهای مسکونی اجزایی از یک کل بسیار متنوع به شمار می‌روند و از این رو در سیما و چهره این خیابان بر حسب شرایط مکانی ویژگی متفاوت دارد و این تفاوت بیانگر ساختار این خیابان است. انواع واحدهای مسکونی در این خیابان عبارتند از:

الف: ساختمان ویلایی و غیر آپارتمان: خانه‌های مستقل و جدا از هم که دارای حیاط و فضای باز خصوصی هستند. در این خانه‌ها اغلب یک یا دو خانوار زندگی می‌کنند (سعیدنیا، ۱۳۸۳: ۸۵) در خیابان باقرآباد خانه‌ها اغلب دارای خانه‌های ویلایی و یک طبقه و با مساحت حدود ۱۲۴۴۵/۰۶ مترمربع هستند. برخی از خانه‌ها کوچک و برخی بزرگ؛ از گذشته تاکنون خانه‌های ویلایی مطلوبترین نوع مسکن شناخته شده است و به اصطلاح عامیانه چهار دیواری و اختیاری، مطلوبت نوع مسکن را به بهترین وجه بیان می‌کند.

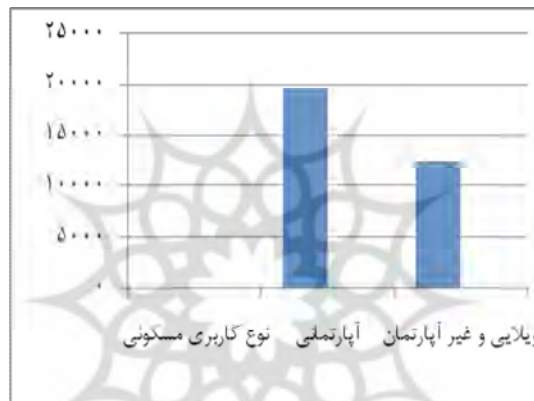
ب: واحدهای مسکونی آپارتمانی: بخشی عمده‌ای از ساخت و ساز جدید در این خیابان از نوع آپارتمان است و به تناسب کوچکی و بزرگی واحدهای مسکونی تنوع دارند. از ویژگی خانه‌های آپارتمانی استقلال نسبی هر واحد مسکونی و اشتراک در فضاهای مشاع مانند پله‌ها، حیاط، راهرو می‌باشد (سعیدنیا، ۱۳۸۳-۸۶) با نگاه به آمار پروانه‌های صادر شده شهرداری منطقه سه در طی دو

دهه اخیر نشان می‌دهد روند ساخت و ساز به سمت آپارتمان می‌باشد و جمع مساحت این آپارتمانها حدود ۱۹۶۱۰/۰۸ متر مربع می باشد.

جدول ۵: کاربری های مسکونی

نوع ساختمان مسکونی	مساحت	درصد
آپارتمان	۱۹۶۱۰/۰۸	۶۱/۱۸
غیر آپارتمان و ویلایی	۱۲۴۴۵/۰۶	۳۸/۸۲

منبع: شهرداری منطقه سه و مطالعات میدانی نگارنده ۱۳۸۹



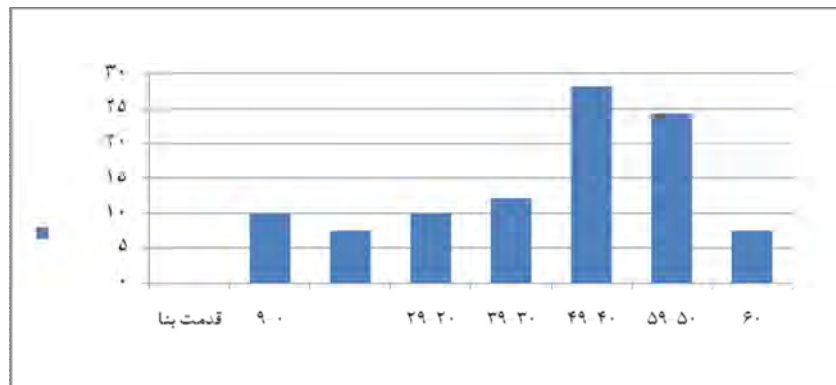
شکل ۵- کاربری های مسکونی

قدمت بنا: بررسی عمر ساختمانها در این محدوده نشان می‌دهد که عمر غالب ساختمانها به بیش از ۴۰ سال با درصد ۶۰/۲ می‌رسد و ۷/۶ درصد ساختمانهای این محدوده مخروبه می‌باشد. به منظور برداشت قدمت ساختمان در درون بافت، ۷ گروه سنی (۰-۹، ۱۰-۱۹، ۲۰-۲۹، ۳۰-۳۹، ۴۰-۴۹، ۵۰-۵۹، ۶۰+) تعیین شد و این گروه بندی نشان می‌دهد که گروه ساختمانهای ۴۰-۴۹ با ۲۸/۲ بیشترین درصد و ساختمانهای نوساز و زیر ۱۰ سال ۹/۹ درصد از ساختمانهای این محدوده را به خود اختصاص داده است.

جدول ۶- قدمت بنا

قدمت بنا	۰-۹	۱۰-۱۹	۲۰-۲۹	۳۰-۳۹	۴۰-۴۹	۵۰-۵۹	+۶۰
درصد قدمت بنا	۹/۹	۷/۶	۹/۹	۱۲/۲	۲۸/۲	۲۴/۴	۷/۶

منبع: شهرداری منطقه سه و مطالعات میدانی نگارنده ۱۳۸۹



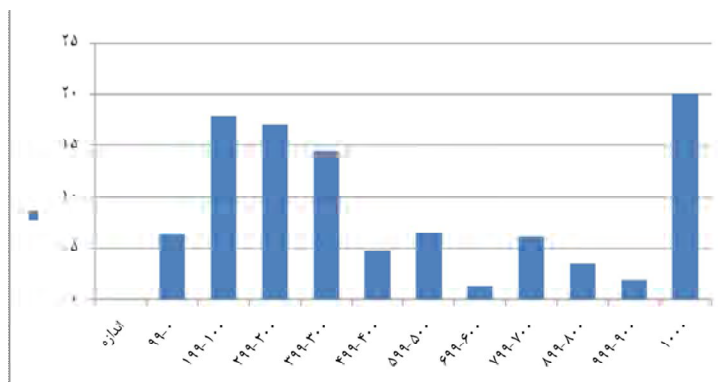
شکل ۶- قدمت بنا.

قطعه بندی: بررسی ابعاد و اندازه قطعات در محدوده مورد مطالعه موجب می‌شود تا به هنگام تصمیم‌گیری و در مرحله ساماندهی، شناخت صحیح و دقیق از شکل و مورفولوژی موجود بافت وجود داشته باشد و این شناخت بر محصول نهایی و در نتیجه ساماندهی و برنامه‌ریزی تاثیر مثبت بگذارد. در مجموع از برآورد اولیه انجام گرفته، ابعاد و اندازه قطعات در ۱۱ گروه قرار داده شده که عبارتند از: (۹۹-۰، ۱۹۹-۱۰۰، ۲۹۹-۲۰۰، ۳۹۹-۳۰۰، ۴۹۹-۴۰۰، ۵۹۹-۵۰۰، ۶۹۹-۶۰۰، ۷۹۹-۷۰۰، ۸۹۹-۸۰۰، ۹۹۹-۹۰۰ و بیش از ۱۰۰۰ مترمربع). قطعات بیش از هزار متر با مساحت ۹۶۹۸/۲ متر مربع و ۲۰ درصد بیشترین مقدار و قطعات ۶۰۰-۶۹۹ مترمربع با مساحت ۶۱۹ مترمربع و ۱/۳ درصد کمترین مقدار را در خود جای داده است.

جدول ۷- اندازه و ابعاد قطعات

اندازه به مترمربع	مساحت مترمربع	درصد
۹۹-۰	۳۰۸۱/۵	۶/۴
۱۹۹-۱۰۰	۸۶۲۵/۴۵	۱۷/۹
۲۹۹-۲۰۰	۸۱۹۳	۱۷
۳۹۹-۳۰۰	۶۹۷۴	۱۴/۵
۴۹۹-۴۰۰	۶۲۹۹	۴/۸
۵۹۹-۵۰۰	۳۱۴۷	۶/۵
۶۹۹-۶۰۰	۶۱۹	۱/۳
۷۹۹-۷۰۰	۲۹۶۵	۶/۱
۸۹۹-۸۰۰	۱۷۳۵/۷	۳/۶
۹۹۹-۹۰۰	۹۲۵	۱/۹
+۱۰۰۰	۹۶۹۸/۲	۲۰
جمع	۱۰۰	۱۰۰

منبع: شهرداری منطقه سه و مطالعات میدانی نگارنده ۱۳۸۹



شکل ۷: اندازه و ابعاد قطعات

مطالعات زیست‌محیطی: آلودگی‌های زیست‌محیطی، عوامل و فاکتورهای مختلفی را شامل می‌شود که آلودگی خاک، آب و هوا از جمله این عوامل است. محدوده مورد نظر مطالعه از یک سو تحت تاثیر عوامل آلودگی خارج از محدوده و از سمت دیگر تحت تاثیر عوامل آلودگی داخل محدوده طرح قرار دارد (اقتباس از طرح ساماندهی زرجوب، ۱۳۸۶).

از **عوامل بیرونی** می‌توان به آلودگی ناشی از تخلیه فاضلاب در رودخانه شهر اشاره کرد.

عوامل درونی شامل:

دفع فاضلاب‌های سطحی و زباله های منازل در کوچه و خیابان: دفع برخی فاضلاب‌های سطحی منازل در معابر، موجب بروز پدیده آلودگی خاک و محیط شده که باعث کاهش کیفیت محیطی می‌شود.

کاربری‌های مزاحم^۱: برخی از کاربری‌های موجود در این محور نظیر کارگاه‌های آهنگری، نجاری، جوشکاری از عوامل آلوده‌کننده محیط محسوب می‌شوند که به گفته ساکنان محدوده باعث آلودگی‌های صوتی و آزار و اذیت آنها می‌شود و محدوده را از حالت مسکونی خارج می‌کند.

۱- کاربری مزاحم بر اساس بند ۲۰ از ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها: شامل جلوگیری از ایجاد و تاسیس کلیه اماکن که به نحوی از انحاء موجب بروز مزاحمت برای ساکنان یا مخالف اصول بهداشت در شهر هاست. شهرداری مکلف است از تاسیس کارخانه‌ها، کارگاهها، گاراژهای عمومی، تعمیرگاه‌ها و دکان‌ها و همچنین مراکزی که مواد محترقه می‌سازند و اصطبل چهارپایان و مراکز دامداری و بطور کلی تمام مشاغل و کسب‌های که ایجاد مزاحمت و سر و صدا کنند و یا تولید دود یا عفونت و یا تجمع حشرات و جانوران نماید، جلوگیری کند و در تخریب کوره های آجر و گچ و آه‌گیری و خزینه گرمابه‌های عمومی که مخالف بهداشت است. اقدام نماید و با نظارت و مراقبت در وضع دودکشهای اماکن و کارخانه‌ها و وسایط نقلیه که کارکردن آنها دود ایجاد میکند از آلوده شدن هوای شهر جلوگیری نماید و هرگاه تاسیسات مذکور فوق قبل از تصویب این قانون بوجود آمده باشد آنها را تعطیل کند و اگر لازم شود آنها را خارج از شهر انتقال دهد.

تبدیل اراضی بایر به به محل جمع شدن زباله: رها کردن این زمین‌ها بصورت بایر سبب شده تا برخی از ساکنان محل و بعضی از مغازه‌داران زباله‌های خود را در آنجا رها کنند که این امر موجب جمع شدن حشرات و حیوانات شده است.

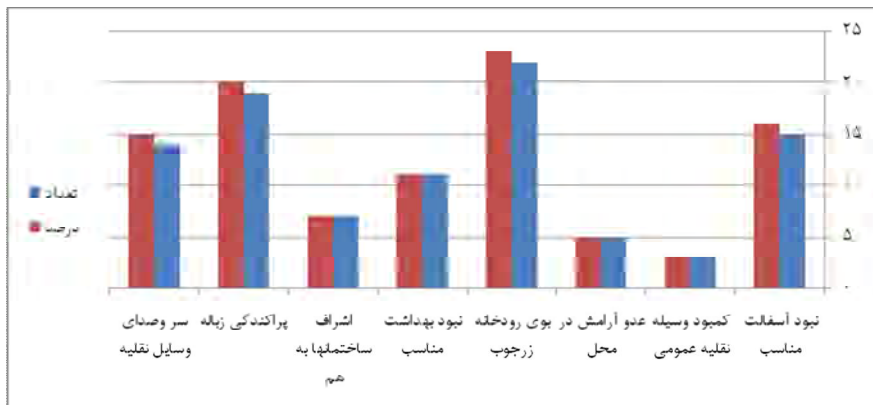
تبدیل اراضی بایر به گنداب: رها کردن اراضی بایر در این محدوده به دلیل نوع اقلیم و شرایط آب و هوایی و بارندگی باعث شده تا پوشش گیاهی سریع رشد نماید و باقی ماندن آب باران در پای آنها تبدیل به گنداب‌هایی می‌شود که باعث آلودگی‌های محیطی و بصری شده و از جمله عوامل آلوده کننده بافت محسوب می‌شود.

معضلات خیابان از دیدگاه ساکنان: مهمترین مشکل خیابان باقرآباد در پرسشنامه در ۸ ایتام مشخص گردید که عبارتند از نبود آسفالت مناسب، کمبود وسیله نقلیه، عدم آرامش در محل، بوی رودخانه زرجوب، سر و صدای وسایل نقلیه، نبود بهداشت مناسب، اشراف ساختمان‌های محل به همدیگر و پراکندگی زباله در محدوده، از پرسش شونده‌گان خواسته شد در صورت تمایل بیش از یک گزینه را انتخاب نمایند و اکثر آنها گزینه بوی رودخانه زرجوب با ۲۳ درصد را انتخاب نموده‌اند، در مرحله دوم گزینه پراکندگی زباله با ۲۰ درصد قرار دارد و کمترین آنها کمبود وسیله نقلیه را با ۳ درصد انتخاب نمودند.

جدول ۸- معضلات محدوده

جمع	سر و صدای وسایل نقلیه	پراکندگی زباله	اشراف ساختمانها به هم	نبود بهداشت مناسب	بوی رودخانه زرجوب	عدم آرامش در محل	کمبود وسیله نقلیه عمومی	نبود آسفالت مناسب	نوع مشکل
۱۰۰	۱۵	۲۰	۷	۱۱	۲۳	۵	۳	۱۶	درصد

منبع: شهرداری منطقه سه و مطالعات میدانی نگارنده ۱۳۸۹



شکل ۸ - معضلات

نتیجه گیری

مطالعات کالبدی: در بررسی و برآورد پروانه‌های صادره در بین سالهای ۱۳۷۸ الی ۱۳۸۸ در محدوده باقرآباد مشاهده میشود که فقط تعداد ۴۹ فقره پروانه صادر گردیده است (شهرداری منطقه سه، تابلستان، ۱۳۸۹). این امر نمایانگر رغبت کمتر مردم به ساخت و ساز در این محدوده می‌باشد که دلیل آن هزینه بالا در حمل و نقل مواد اولیه به دلیل ماشین رو نبودن معابر محله و رغبت به خرید کمتر مردم برای خرید واحد مسکونی در این محدوده است. از نظر ویژگی کاربری زمین مساحت کل محدوده مورد مطالعه حدود ۵۶۱۸۰/۴۵ مترمربع می‌باشد که کاربری مسکونی با مساحت ۴۱۱۶۱/۱۵ مترمربع بیشترین با ۷۳/۳ درصد و کاربری اداری با ۰/۴ درصد کمترین مقدار کاربری‌ها را به خود اختصاص داده است. از نظر وضعیت ساختمان‌های احداث شده در مجموع مساحت احداثی به ۳۷۱۹۷ /۸۴ مترمربع می‌رسد که ساختمانهای مسکونی با مساحت ۳۲۰۵۵ /۱۴ مترمربع و با ۸۶/۲ درصد بیشترین موارد استفاده از ساختمانها را به خود اختصاص داده است. کاربری مذهبی با ۱۷ مترمربع و ۰/۳ درصد کمترین مقدار استفاده را دارد. کیفیت بنا در محدوده مورد مطالعه در سه گروه تقسیم گردیده که ساختمانهای مطلوب ۲۸/۳ درصد، متوسط ۴۸/۵ درصد و نامطلوب ۲۳/۲ درصد را شامل می‌شوند. در مورد سقف بکار رفته در ساختمان‌های محدوده، سقف بیشتر ساختمانها با ۸۸ درصد حلب می‌باشد و در مراحل بعدی ایرانیت سیمانی ۷/۲ درصد و سفال ۴/۸ درصد را به خود اختصاص داده است. قدمت ساختمانهای محدوده که عمر غالب آنها بالای ۴۰ سال با ۶۰/۲ درصد است، که از مقدار اشاره شده ۷/۶ درصد بصورت مخروبه می‌باشد. از نظر طبقات ساختمانی بیشترین تعداد ساختمانها به ساختمانهای ویلایی و یک طبقه با مساحت ۱۶۴۲۴/۷۶ مترمربع و ۴۴/۲ درصد می‌باشد و کمترین این محدوده

مربوط به یک باب ساختمان ۶ طبقه به مساحت ۱۰۰۴ مترمربع و با ۲/۷ درصد است. از نظر قطعه بندی و مساحت؛ مساحت های ۱۰۰۰ متری و بالاتر با مساحت مجموع ۹۶۹۸/۲ متر مربع و با ۲۰ درصد بیشترین مقدار و قطعه بندی با مساحت های ۶۰۰-۶۹۹ متر مربع با مساحت ۶۱۹ مترمربع و با ۱/۳ درصد کمترین مقدار را به خود اختصاص داده است. نوع اسکلت در غالب ساختمانهای محدوده به این شرح می باشد: تیرچه و بتون آرمه با ۱۵/۷ درصد، آجری با ۷۲/۳ درصد، بلوک سیمانی با ۱۲ درصد در مورد نمای بکار رفته در محدوده مورد مطالعه در غالب موارد سیمان با ۵۸/۱ درصد که به طور غالب در بناهای قدیمی و نوعاً بناهای جدید به عنوان پوشاننده ای مناسب برای نمای ساختمانهای خود انتخاب و در مراحل بعدی نماهای سنگی با ۴۱/۱ درصد و نماهای آجری با ۰/۸ درصد کمترین مقدار را به خود اختصاص داده است.

ویژگی های اجتماعی: وضعیت سواد مردان و زنان محدوده براساس پرسشنامه بیشتر به گروه متوسطه و دیپلم اختصاص دارد. کمترین مقدار به گروه بی سواد در گروه مردان و ابتدایی در گروه زنان اختصاص دارد. وضعیت اشتغال در گروه مردان بیشتر کار آزاد است و کمترین به گروه بازنشسته مربوط می شود. در گروه زنان بشتین نوع اشتغال خانه داری است و کمترین مقدار مربوط به شغل آزاد است. ساکنان منطقه ۶۵ درصد بومی و ۳۵ درصد مهاجر می باشند. در محدوده ۵۵ درصد تا حدودی از سکونت در محدوده رضایت دارند، ۳۹ درصد به طور کامل رضایت دارند و تنها ۶ درصد ناراضی هستند. جاذبه محله براساس نظر ساکنان ۶۹ درصد نزدیکی به مرکز شهر و ۳ درصد مربوط به ساختمانها محدوده می باشد. نوع ارتباطات محله ۴۸ درصد در حد احوالپرسی و ۴۵ درصد ارتباط و ملاقات در کوچه و ۷ درصد ارتباطات خانوادگی می باشد.

ویژگی اقتصادی: با توجه به تنوع کاربری های تجاری که نشان دهنده رونق اقتصادی در محدوده مورد مطالعه است، بیشتر مشاغل مربوط به این موارد است: خرده فروشی ها، اغذیه فروشی ها و کاربری های تجاری در سطح درون محله و بعضی از صنایع کوچک مانند نجاری، آهنگری، جوشکاری و... که عموماً جز کاربری های مزاحم محسوب و باعث مزاحمت برای ساکنان گردیده است. ارزش اقتصادی در محدوده خیابان تختی بالاترین قیمت را دارد و هر چه به سمت داخل محدوده پیش می رویم از ارزش بهای املاک کاسته می شود، هر چند در سمت خیابان سعدی دوباره افزایش پیدا می کند ولی به بهای خیابان تختی نمی رسد. قیمت مسکونی در جوار خیابان تختی متری حدود ۷۰۰ الی ۹۰۰ هزار تومان و کاربری تجاری در این محدوده به متری حدود ۶ میلیون تومان می رسد. در داخل محدوده کاربری مسکونی به متری حدود ۳۵۰ هزار تومان و کاربری تجاری به متری ۱/۵ میلیون تومان می رسد. رهن

مسکونی در محدوده خیابان تختی و سعدی بین ۱۰ الی ۱۲ میلیون تومان و در داخل بافت به ۵ تا ۱۰ میلیون تومان می‌رسد.

ویژگی زیست محیطی: از نظر زیستی محیطی محدوده مورد مطالعه هم از عوامل درونی و هم از عوامل بیرونی تاثیر گرفته است. از عوامل درونی می‌توان به ریختن زباله در سطح معابر، تخلیه فاضلاب خانگی در بعضی از نقاط محدوده، کاربری‌های مزاحم مانند آهنگری؛ جوشکاری، نجاری که باعث آلودگی صوتی می‌گردد و همچنین رهاکردن زباله در زمین‌های بایر محدوده که باعث تجمع حشرات و حیوانات موذی و بوی متعفن و وجود گندآب در زمین‌های بایر اشاره نمود. از علل بیرونی می‌توان به رودخانه اشاره نمود که در فصل گرما به دلیل داشتن بوی نامطبوع سبب مزاحمت و ناراحتی ساکنان محدوده می‌گردد. براساس پرسشنامه و نظر ساکنان معضلات و مشکلات محدوده به ترتیب عبارت بودند از بوی رودخانه زرجوب با ۲۳ درصد، پراکندگی زباله با ۲۰ درصد، نبود آسفالت مناسب با ۱۵ درصد، سر و صدای وسایل نقلیه با ۱۵ درصد، نبود بهداشت مناسب محله با ۱۱ درصد، اشراف ساختمانها با ۷ درصد، عدم آرامش محله با ۵ درصد، کمبود وسیله نقلیه با ۳ درصد.

معضلات و مشکلات محدوده

- الف: عدم وجود پارکینگ و فضای باز به اندازه کافی
 ب: نابسامانی در ورودی و خروجی بافت
 ج: فرسودگی شدید بعضی از ساختمانها در بافت
 د: عدم وجود پارک و محل بازی کودک در محدوده
 ر: کاهش امنیت پیاده به دلیل حرکت اتومبیل در محدوده و نداشتن دید لازم
 ز: کاربری ناسازگار که باعث ناراحتی ساکنان محدوده شده است
 ل: مهاجرت تدریجی افراد با سطح سواد و تمکن مالی بالا
 س: عدم ارائه برنامه مشخص برای ساکنان نواحی فرسوده

با چه مکانیزم‌های می‌توان بافت مذکور را ساماندهی نمود؟ ساماندهی بافت فرسوده برای برخورداری از انواع خدمات شهری مناسب و جدید می‌بایست پس از مطالعات همه جانبه و گسترده شهری و محله‌ای و موقعیت مکانی، اجتماعی و اقتصادی بافت مذکور صورت گیرد. ساماندهی محدوده مورد نظر به دلیل خصلت خود با انواع عوارض و مشکلات شهری روبرو است. این مشکلات، موضوعاتی چند وجهی و چند بعدی اند که در هر مورد به شکل ویژه‌ای بروز می‌کند. برای حل

مشکلات آنها معمولاً اقدامات و برنامه‌های گوناگونی مطرح می‌شود که هریک بر جنبه خاصی تأکید دارد. معمولاً برنامه جامع ساماندهی دربرگیرنده محورها و مضامین زیر است:

الف: نوسازی: تجدید بنای بافت‌های فرسوده و ایجاد بافت‌های جدید

ب: حفاظت: جلوگیری از انحطاط ارزش‌های کالبدی، اقتصادی و اجتماعی

پ: بهسازی: ارتقای کیفیت زندگی از نظر زیست محیطی و فرهنگی و روانی

ت: هویت بخشی: تقویت احساس تعلق و افزایش جاذبه‌های شهری

بر این اساس چند روش برای ساماندهی بافت مورد بررسی پیشنهاد می‌گردد که عبارتند از:
ساماندهی شبکه‌های رفت و آمد و دسترسی اتومبیل به بافت: مهمترین عامل در فرسودگی بافت مذکور فقدان سیستم خدمات‌رسانی مناسب و نبود شبکه‌های مناسب و خیابانهای باقابلیت دسترسی سواره در سطح محله است؛ لذا تدوین سلسله مراتب شبکه ارتباطی بافت برای پذیرا شدن امکانات و خدمات شهری و ورود اتومبیل برای تسهیل در امر دسترسی و تردد می‌بایست به عنوان مهمترین استراتژی ساماندهی بافت مذکور در نظر گرفته شود. زیرا همانطور که می‌دانیم رابطه مستقیمی میان عرض کم معابر و شبکه ارتباطی با کیفیت نامناسب بناها وجود دارد. ساماندهی در بافت مورد نظر می‌بایست به ایجاد ایمنی، آسایش فیزیکی، آرامش افراد پیاده داخل محدوده صورت گیرد، زیرا که در داخل محدوده مورد مطالعه تفکیک حرکت سواره و پیاده مشکل است.

ساماندهی کاربری‌های موجود: ساماندهی کاربری‌های موجود متشکل از مجموعه پیچیده‌ای از مسائل اقتصادی و فرهنگی و کالبدی‌اند که هریک راه حل‌های ویژه خود را می‌طلبد. با ایجاد کاربری‌های جدید در این بافت می‌توان با تبدیل کاربری بناهای قدیمی به کاربری‌های مورد نیاز در مقیاس محله و حذف کاربری‌های مزاحم محله اقدام نمود.

تقویت و بازسازی کاربری‌های مسکونی: احیا و نوسازی بافت‌های مسکونی این محدوده یکی از روش‌ها و نکات مثبتی است که می‌توان از طریق آن از انحطاط و نابودی بافت جلوگیری کرد و به این محدوده شور و تحرک بخشید.

احیای خرده فروشی: یکی از کارکردهای قدیمی این محدوده، باعث آثار چشمگیر اقتصادی و تحرک اقتصادی این محدوده می‌شود. ایجاد خرده فروشی است که از نظر اقتصادی و اجتماعی بر رونق مکانی می‌افزاید چون زمینه مناسب و مطلوبی به واسطه رفت و آمد سواره و پیاده وجود دارد.

حمایت از ساکنان: حمایت از طریق دادن وام و تسهیلات بانکی و دادن مصالح رایگان به افراد ساکن محدوده جهت ساخت و ساز و مرمت بناها.

هماهنگی ادارات و سازمان‌های ذیربط: با توجه به اینکه ادارات حفر مانند آب فاضلاب، گاز ... برنامه‌های از قبل تعریف شده‌ای ندارند و در هیچ زمانی به طور مشخص اجرا نمی‌کنند و این مسئله باعث مشکلاتی در ساماندهی می‌گردد.

پیشنهادها

- افزایش عرض معبر: با توجه به عرض و کارکرد خیابانهای سعدی، تختی، بلوار معلم و بلوار جدید الاحداث بوسار و همچنین خیابانهای کنار گذر زرچوب و انتقال ترافیک از این خیابانها، با توجه به دیدگاه‌های مردم و کارشناسان شهری که عرضی بین ۱۶ الی ۲۰ متر را درخواست نموده‌اند، پیشنهاد می‌گردد که عرض موجود به حداقل ۱۶ متر افزایش یابد؛
- احداث کاربری‌های جدید در این خیابان مانند پارکینگ طبقاتی با توجه به وجود عرصه‌های خالی و با وسعت زیاد؛
- ایجاد فضای سبز و پارک کودک در حریم رودخانه زرچوب؛
- از آنجایی که در بالای محور مذکور ادامه محور صیقلان به تختی و اتصال آن به معلم در شرف احداث است پیشنهاد می‌گردد در محل تقاطع با خیابان ذکر شده فلکه جهت کنترل ترافیک سواره ایجاد گردد؛
- ایجاد مدیریت واحد جهت کنترل و ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر و این خیابان؛
- استفاده از توان بخش خصوصی و فروش اوراق مشارکت در امر ساخت و بهسازی محله؛
- دادن تسهیلات بانکی بلند مدت به ساکنان محدوده در امر نوسازی و بهسازی؛
- ایجاد کاربری‌های تجاری مانند خرده فروشی در سطح مقیاس محله که پاسخگوی نیازهای ساکنان باشد؛
- ارتقای کیفیت شبکه معابر و تاسیسات شهری با بهسازی آنها؛
- کنترل سرعت سواره در داخل بافت موجود به وسیله نصب تابلوها راهنمایی و رانندگی و علائم هشدار دهنده؛
- کنترل و کاهش تردد سواره در داخل بافت؛
- تأمین روشنایی و دید مناسب در شب؛
- ایجاد فعالیتهای و کاربری‌های مناسب در مناطق متروکه؛

- دادن امکانات و خدمات از طریق سیاست‌های تشویقی مانند: دادن وام کم سود تا پاسخگوی نیاز محله باشد؛
- بهینه سازی شبکه فاضلاب محدوده جهت جذب آبهای سطحی و روان آب و جلوگیری از ریختن فاضلاب به کوچه؛
- تأمین تأسیسات ایمنی و آتش نشانی در محدوده برای مواقع اضطراری؛
- جلوگیری از ریختن زباله در معابر
- انتقال کاربری های مزاحم و ناسازگار مانند آهنگری و جوشکاری و نظایر آن به خارج از بافت در یک سیکل زمانی دوساله.

منابع

- زیاری، کرامت ا. ۱۳۸۷. برنامه‌ریزی شهرهای جدید. انتشارات سمت.
- سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵.
- سعیدنیا، احمد. ۱۳۸۳. کتاب سبزشهرداری‌ها، جلد دوازدهم، انتشارات شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور.
- سعیدنیا، احمد. ۱۳۸۷. کتاب سبزشهرداری‌ها، جلد ششم، انتشارات شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور.
- سپردوست، احمد. ۱۳۸۴. در جستجوی هویت شهری، انتشارات وزارت مسکن و شهرسازی شرکت عمران و بهسازی شهری.
- شماعی، علی و پوراحمد، احمد. ۱۳۸۹. بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا. دانشگاه تهران. شهرداری منطقه سه رشت. واحد فنی صدور پروانه.
- شیرزاد، سمیرا. ۱۳۸۶. ساماندهی بافت خواهر امام. پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاد واحد رشت. شیعه، اسماعیل. ۱۳۷۱. مقدمه‌ای بر مبانی برنامه‌ریزی شهری. انتشارات دانشگاه علم و صنعت. طرح جامع شهر رشت ۱۳۸۵.
- فصلنامه مدیریت شهری ۱۳۸۷. شماره ۱۹، سال ششم.
- کشوردوست، علیرضا. فاخته، قربان. ۱۳۸۵. گیلانشهرها. وارسته.
- مهندسین مشاور ایران آمایش. ۱۳۶۹. طرح تفصیلی شهر رشت.
- مهندسین مشاور پارهاس و همکاران. ۱۳۸۶. طرح ساماندهی حریم رودخانه شهر رشت.
- نظریان، اصغر. ۱۳۸۸. پویایی نظام شهری ایران، انتشارات مبتکران.
- نیکویه، محمود. ۱۳۸۷. رشت شهر بارانهای نقره‌ای. انتشارات ایلیا.
- یزدی فضل ا. ۱۳۸۷. فصلنامه جغرافیایی سرزمین. علمی پژوهشی. سال پنجم شماره ۲۰.