

معیارهای توسعه‌ی مجدد اراضی نظامی با رویکرد مدیریت بحران

مطالعه‌ی موردی: پادگان دوشان تپه

کاظم افرادی* - کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، kazem55@ymail.com
فرشاد نوریان - دانشیار، گروه شهرسازی، دانشکده‌ی شهرسازی، دانشگاه تهران

چکیده

مدیریت بحران راهبردی است که متخصصان شهری آن را برای مقابله با بحران‌های شهری تدوین کرده‌اند. یکی از مراحل اصلی مدیریت بحران اسکان موقت حادثه‌دیدگان است و فضاهای باز شهری قابلیت بالایی در تسهیل این مرحله از مدیریت بحران دارند. در سال‌های اخیر، قانون انتقال اراضی نظامی درون شهری به خارج از محدوده‌ی شهرها زمینه‌ی توسعه‌ی مجدد آن‌ها را در کشور فراهم ساخته است. یکی از مسائل مطرح در این زمینه چگونگی توسعه‌ی مجدد با رویکرد مدیریت بحران است. این پژوهش در راستای حل این مسئله و با هدف ارائه‌ی معیارهایی برای توسعه‌ی مجدد اراضی نظامی با رویکرد مدیریت بحران و انتخاب پادگان دوشان تپه نشان داد که می‌توان معیارهایی در زمینه‌ی کاربری زمین، تأسیسات، تراکم، حمل و نقل و سازمان فضایی پیشنهاد کرد. بررسی شرایط شهری و محلی پادگان دوشان تپه، ارائه‌ی طرح‌های پیشنهادی برای توسعه‌ی مجدد و ارزیابی این طرح‌ها با معیارهای معرفی شده با روش تحلیل سلسله‌مراتبی، نشان می‌دهد که می‌توان با حداکثر استفاده‌ی انطباقی از کاربری‌ها و تأسیسات موجود، مجموعه‌ای احداث کرد که در شرایط عادی دارای کاربری‌های شرطی، چندعملکردی، موقتی، سبز و تفریحی باشد و در شرایط بحرانی با انعطاف‌پذیری بالا به سرعت برای عملکردهای امدادی و اسکان موقت آماده گردد.

واژه‌های کلیدی: مدیریت بحران، توسعه‌ی مجدد، اراضی نظامی، پادگان دوشان تپه، روش AHP.

Military Fields Redevelopment Criteria of Efficiency in Crisis Management;

Case Study: Dooshan Tappeh Base.

Kazem Afradi^{*1}, Farshad Noorian²

Abstract

The crisis management is a strategy that has been developed by urban experts, confronting with urban disasters. One of the main stages of crisis management is the temporary housing for disaster victims. Urban open spaces have a high potential to facilitate this phase of crisis management. In recent years, the law of "Transferring the Military Land Uses from City Limits," has provided their redevelopment in Iran. One of the issues in military land fields transferring is how to redevelop these fields with paying attention to the crisis management approaches. This study aims to indicate the main criteria for redeveloping military fields in accordance with crisis management approaches. Dooshan Tappeh base is selected as a case study in order to solve temporary housing issue during a crisis. The indicated criteria were land use, utilities, density, transportation and spatial structure fields. Site location and urbanization conditions were considered for site redevelopment strategies. The Analytic hierarchy process was used as decision making technique in this study. The results show that the maximum adaptation of existing constructions and facilities to the redeveloped plan of military fields provide conditional, multifunctional, temporal, recreational and greening opportunities of land use. This redeveloped area could be used as a rescue area quickly with high flexibility for temporary housing.

Keywords: Crisis management, Redevelopment, Military fields, Dooshan Tappeh Base, Analytic hierarchy process technique (AHP).

1 M.Sc Graduated, Urban planning, Fine arts Campus, University of Tehran, Tehran, Iran, email: kazem55@ymail.com

2 Assoc. Prof., Faculty of Urban planning, University of Tehran, Tehran, Iran.

۱۵

شماره چهارم

پاییز و زمستان
۱۳۹۲

دوفصلنامه
علمی و پژوهشی



مقدمه

شهرها مکان‌های بازی هستند که در برابر بحران‌های انسانی و طبیعی مختلف دچار اختلال و تشویش می‌شوند. در این راستا سال‌ها است که مسئولان شهری راهبرد مدیریت بحران را برای مقابله با اختلالات احتمالی پیشنهاد کرده‌اند. یکی از نکات با اهمیت در زمینه‌ی مدیریت بحران این است که طبق بررسی‌های انجام شده، در خوش‌بینانه‌ترین وضعیت، هر اندازه هم واکنش سازمان‌های مسئول برای مقابله با آثار بحران سریع و همه‌جانبه باشد و به هر میزان از امکانات و تجهیزات مناسب استفاده شود، باز هم در شرایط بحرانی نیروهای امدادی قادر به پاسخ‌گویی سریع نیستند و تا چند ساعت اول پس از بحران کمک‌های سازماندهی‌شده به آسیب‌دیدگان نخواهد رسید. این شرایط لزوم تدبیر راهکارهایی برای سرعت بخشیدن به مراحل مختلف مدیریت بحران را روشن می‌سازد. یکی از مراحل اصلی مدیریت بحران تخلیه‌ی ساکنان و تأمین اماکن و مراکز اسکان موقت با امکانات اولیه‌ای چون آب و غذا در سوانح شمرده شده است [۱]. مراکز اسکان موقت می‌تواند به منزله‌ی محلی برای اسکان اضطراری، فوری یا موقداتی یا اسکان میان‌مدت در قالب اسکان اردوگاهی (مجتمع) مورد بهره‌برداری قرار گیرد یا هر دوی این مکان‌ها را بالقوه در خود جای دهد [۲]. در پژوهش‌های مختلف از بوستان‌های بزرگ، بوستان‌های متوسط، بلوارهای پهن، توقفگاه‌ها، ورزشگاه‌ها، فضاهای وسیع خصوصی و حریم‌ها به منزله‌ی مکان‌هایی برای اسکان موقت و استقرار نیروهای امدادی یاد شده است [۳]. وجود چنین فضاهایی در درون شهرها فرصت بسیار مهمی است، به ویژه در مجاورت بافت‌های فشرده که در زلزله، حملات هوایی، آتش‌سوزی و ... هم بحران‌زا و هم آسیب‌پذیرتر هستند. یکی از سیاست‌های شهری که بالقوه توانایی ایجاد فضاهایی برای مدیریت بحران و اسکان موقت را فراهم می‌آورد، سیاست توسعه‌ی مجدد شهری است. این سیاست به دنبال توسعه‌ی دوباره‌ی مناطق متروک، بی‌استفاده، بایر، آلوده، کارخانه‌های فرسوده و اراضی نظامی درون شهری است. در حال حاضر در کشور ما زمینه‌ی قانونی توسعه‌ی مجدد اراضی نظامی درون شهری فراهم آمده و پژوهش حاضر نیز در پی تأکید بر لزوم توجه به مدیریت بحران در توسعه‌ی مجدد این آخرین سرمایه‌های شهری است. مسئله‌ی این پژوهش چگونگی توسعه‌ی مجدد اراضی نظامی درون شهری با توجه به اصل مدیریت بحران است.

هدف پژوهش

ارائه‌ی راهکارهایی برای توسعه‌ی مجدد اراضی نظامی در شهرهای ایران، با توجه به مدیریت بحران، هدف اصلی و پیشنهاد طرح توسعه‌ی مجدد اراضی پادگان دوشان‌تپه با رویکرد مدیریت بحران هدف فرعی این پژوهش است.

روش پژوهش

پژوهش حاضر ابتدا بر مبنای روش تحلیلی به مطالعه‌ی مبانی نظری توسعه‌ی مجدد، بررسی ویژگی‌های اراضی نظامی و

اصول موجود در مدیریت بحران می‌پردازد. سپس ضمن ارائه‌ی راهکارهای کالبدی در توسعه‌ی مجدد اراضی نظامی با رویکرد مدیریت بحران به معرفی معیارهایی در این زمینه مبادرت می‌ورزد. آنگاه در بخش دوم با استفاده از راهکارهای ارائه شده در بخش اول، گزینه‌هایی را برای طرح توسعه‌ی مجدد پادگان دوشان‌تپه پیشنهاد می‌کند و در نهایت با امتیازدهی به معیارهای معرفی‌شده با روش فرایند تحلیل سلسله‌مراتبی (AHP) ^۶ و در نرم‌افزار EC ^۷ گزینه‌ی نهایی را ارائه می‌دهد.

توانایی توسعه‌ی مجدد اراضی نظامی درون شهری در مدیریت بحران

توسعه‌ی مجدد نمایانگر فرایندی از توسعه‌ی زمین است که برای احیای کالبدی، اقتصادی و اجتماعی بافت فضای شهری به کار می‌رود. توسعه‌ی مجدد، که با اقدامات کالبدی پیوند خورده، اغلب شامل پاکسازی منطقه از تأسیسات زیرزمینی و ساختمان‌ها و ارتقای زیرساخت‌های موجود برای عملکردی تازه است [۴]. توسعه‌ی مجدد در کل، مناطقی از شهر را مورد توجه قرار می‌دهد که یک یا چند مورد از این شرایط را داشته باشد:

۱. زمین استفاده نشود؛
 ۲. محیط انسان‌ساخت (ساختمان‌ها و زیرساخت‌ها) فرسوده باشد؛
 ۳. فرصت‌های اقتصادی آنجا محدود باشد [۵].
- توسعه‌ی مجدد در کارخانه‌ها و صنایع، معادن فرسوده، تأسیسات حمل و نقل، مناطق آب‌کناری و سایر خدمات شهری قدیمی و کاربری‌های نظامی و با اهداف مختلف اقتصادی، اجتماعی، مسکونی، اداری، فرهنگی، تفریحی-گردشگری و امنیتی رخ می‌دهد [۶]. در این میان اراضی نظامی درون شهری و ساختارهای موجود در آن دارای قابلیت‌هایی هستند که می‌توان با بهره‌گیری از آن‌ها در فرایند توسعه‌ی مجدد به اهداف مختلفی از جمله کنترل و مدیریت بحران کمک کرد. در این اراضی امکان استفاده از سربازخانه‌ها، انبارها، محل دپوی تجهیزات نظامی و ساختمان‌های اداری و فرماندهی وجود دارد [۷]. اراضی یاد شده اغلب به شکل پادگان‌ها، پایگاه‌های هوایی یا زمینی، ستادهای فرماندهی و آموزشی و زندان‌ها در میان بافت‌های مسکونی محاصره شده‌اند و از این رو قابلیت فرار و تخلیه و نیز روند امداد و نجات را افزایش می‌دهند. در اغلب موارد، ساختمان‌های موجود در سایت‌های نظامی درون شهری به علت پدافند غیرعامل یا وسعت قابل توجه این اراضی پراکنده هستند. فضای باز میان ساختمان‌ها، ضمن اینکه خود مانع از پیشروی بحران‌ها می‌شود، زمینه‌ی امداد و نجات و اسکان را فراهم می‌آورد [۸]. از سوی دیگر وجود اراضی وسیع دست‌نخورده به صورت مرتع در اغلب مناطق نظامی امکان بهره‌گیری از آن بخش‌ها را به منزله‌ی محلی برای اسکان تسهیل می‌نماید [۹]. علاوه بر این می‌توان به امکان استفاده از باندهای پرواز، آشیانه‌ی هواپیماها، پناهگاه‌های زیرزمینی، مسیر سان، محل صبحگاه‌ها، آزمایش و فضاهای سبز موجود در مناطق نظامی [۱۰، ۱۱]، وجود تأسیسات و تجهیزات نسبتاً مستقل از سامانه‌ی تأسیسات شهری

در مناطق نظامی در مقایسه با سایر بافت‌های مجاور شهری [۱۲] و قابلیت شناسایی آسان منطقه از جانب مردم به علت قدمت زیاد و هویت‌مندی آن [۱۳] اشاره کرد.

راهکارهای طراحی و برنامه‌ریزی در توسعه‌ی مجدد اراضی نظامی با رویکرد تسهیل مدیریت بحران

این راهکارها باید به دو هدف منجر شود: اول اینکه پس از توسعه‌ی مجدد، کاربری‌ها و فعالیت‌هایی در مناطق نظامی استقرار یابند که ضمن سازگاری با یکدیگر، ایجاد بحران نکنند؛ دوم اینکه به کاهش و پایش و مدیریت بحران در بافت‌های پیرامون منطقه منجر گردد. با توجه به این اهداف می‌توان راهکارهای زیر را ارائه کرد:

- **در زمینه‌ی حمل و نقل:** برای تسهیل امر مدیریت بحران لازم است تا شبکه‌ی حمل و نقل منطقه به گونه‌ای طراحی شود که علاوه بر رفت و آمد آسان در خود منطقه بیشترین ارتباط را با همسایگی‌ها و بافت‌های اطراف برقرار سازد، زیرا این‌گونه مناطق را در اغلب موارد، بافت‌های پیرامون به شدت محاصره کرده‌اند. توقفگاه‌ها نیز در نقاط مختلف، با اولویت استفاده از توقفگاه‌هایی که در مجاورت ساختمان‌های ستادی و اداری پادگان‌ها مستقر هستند، باید به نحوی توزیع گردند که از تجمع و شدت آمد در یک بخش جلوگیری شود. همچنین فراهم بودن سامانه‌های مختلف جابه‌جایی می‌تواند زمینه‌ی حرکت سریع و آسان به منطقه را به ویژه در مواقع بحرانی فراهم کند. برای مثال می‌توان مسیرهای سان، باندهای پرواز و محل صبحگاه‌ها را در قالب مسیرهای پیاده‌روی، دوچرخه‌سواری، ایستگاه‌های مترو و اتوبوس مجدداً ساماندهی و استفاده کرد. قوس معابر به ویژه در نزدیکی بخش‌های امدادی منطقه بهتر است طوری باشد که ضمن فراهم کردن دسترسی راحت، شکل مستقیم و زاویه‌ی کمتری (کمتر از ۹۰ درجه) داشته باشد. در این زمینه هر چه شیب معابر کمتر باشد، نجات سریع‌تر صورت می‌پذیرد و آسیب‌پذیری نیز کاهش می‌یابد.

لازم است تا عرض معابر پیشنهادی منطقه به اندازه‌ای باشد (حتماً بالاتر از ۶ متر) که امکان امداد رسانی و حضور وسایل آتش‌نشانی، آمبولانس و سایر ماشین‌های اضطراری را فراهم کند. در این زمینه می‌توان معابر پیرامون ساختمان‌های امدادی و درمانی که به ویژه در پایگاه‌های هوایی متداول‌تر است را ساماندهی کرد. لازم است گره‌ها و تقاطع‌های جدید در سایت نیز به تعدادی باشد که در صورت انسداد یکی از آن‌ها گزینه‌های قابل توجهی برای دسترسی فراهم باشد. همچنین برای مدیریت بحران، شبکه‌ی ارتباطی شطرنجی در کل منطقه نسبت به شبکه‌ی خطی و شبکه‌ی ارتباطی شعاعی نسبت به شبکه‌ی حلقوی در نزدیکی مراکز امدادی و بحرانی دارای اولویت است. علاوه بر این می‌توان شبکه‌ی حمل و نقل اطراف منطقه و همچنین پیرامون کاربری‌های مهم را به منظور ایجاد حلقه‌ی حرکتی به هم متصل و تکمیل کرد.

- **در زمینه‌ی کاربری‌ها:** طبق قانون باید اراضی حاصل از انتقال پایگاه‌ها به کاربری‌های عام‌المنفعه اختصاص یابد. با توجه به این نکته کاربری‌های پیشنهادی در توسعه‌ی مجدد اراضی نظامی با رویکرد مدیریت بحران باید کاربری‌هایی باشند که دو هدف

را تأمین نمایند: عام‌المنفعه بودن و مناسب بودن برای تسهیل مدیریت بحران.

برای مدیریت بحران چهار رکن اصلی شامل کاهش خسارت‌ها، آمادگی، واکنش و بازسازی و عادی‌سازی شمرده شده است [۱۵] که تقریباً می‌توان با برگزاری رزمایش‌ها، آموزش‌های اجرایی، اسکان موقت حادثه‌دیدگان، ذخیره‌ی کمک‌های امدادی، برپاسازی اردوگاه‌ها و مراکز درمانی سرپایی، هر چهار رکن را در مناطق نظامی محقق ساخت. علاوه بر این، کاربری‌های جدید منطقه در کنار کاربری‌های تأسیساتی و اداری - نظامی پیشین باید به گونه‌ای ترکیب شوند که در کنار یکدیگر، ضمن برقرار کردن تعامل سازنده و مکمل، سازگار باشند و نه تنها بحران ساز نباشند، بلکه به مدیریت بحران در بافت‌های پیرامون نیز کمک کنند.

یکی از مزیت‌های پایگاه‌های نظامی اغلب، وجود سطوح وسیعی در قالب مراتع و فضاهای بایر یا سبز است. این فضاها نقش مهمی در کاهش میزان عمل و نتایج حاصل از حوادث طبیعی و مصنوعی دارد. از عمده‌ترین عملکردهای فضای باز در هنگام بروز حادثه جدا ساختن یک منطقه‌ی دارای پتانسیل خطر از دیگری و بدین ترتیب متمرکز کردن فعالیت نیروهای مخرب و جلوگیری از توسعه‌ی زنجیره‌ای وقایع است [۳]. همچنین فضای باز در مواقع اضطراری می‌تواند منطقه‌ای در دسترس با امکان فرار و استقرار و پناه گرفتن باشد [۱۶]. سازماندهی نظام کاربری منطقه نیز باید طوری باشد که در قالب عملکردهای مختلف نظیر فضای سبز، تأسیسات، بوستان‌های تفریحی و گردشگری، میدان‌های وسیع و ... به حفظ فضاهای باز موجود در اراضی نظامی کمک کند. به علاوه، در این سازماندهی باید به تأمین سرانه‌ی کافی و توزیع عادلانه‌ی کاربری‌های مختلف و فضاهای باز در منطقه توجه کرد.

در نمونه‌های مختلف جهانی توسعه‌ی مجدد، دو عامل اختلاط و تنوع کاربری‌ها راهبردی متداول است. در این راهبرد واحدهای مسکونی - سازمانی خانوارهای نظامی در تلفیق با واحدهای تجاری و فرهنگی قرار می‌گیرند. مراکز اداری، در ترکیب با سایر خدمات محلی، بیشتر در قالب ساختمان‌های دو یا سه طبقه قرار می‌گیرند که طبقه‌ی همکف به واحدهای تجاری و خدماتی اختصاص می‌یابد. در توسعه‌ی مجدد اراضی نظامی با رویکرد مدیریت بحران نیز می‌توان این راهبرد را با ملاحظات به کار بست. اول اینکه در زمینه‌ی کاربری‌های مناسب، برای کنترل بحران، تنوع وجود داشته باشد و دوم اینکه اختلاط این کاربری‌ها در حدی نباشد که در عملکرد هر کاربری و تسهیل دسترسی آسان و سریع به آن اختلال ایجاد گردد.

در حالی که مذاکره با نهادهای نظامی و فرایند توسعه‌ی مجدد منطقه ممکن است چندین سال به طول بینجامد، می‌توان کاربری‌های موقتی را به منظور مدیریت کوتاه‌مدت بحران در منطقه احداث کرد. برنامه‌ریزان باید طیف متنوعی از کاربری‌های موقتی قابل استقرار در منطقه را شناسایی کنند. برگزاری نمایشگاه‌ها، جشنواره‌ها، مسابقات هنری و ورزشی، کشاورزی شهری، تولید گل و گیاه و ... از جمله کاربری‌های موقتی هستند که تا تکمیل طرح توسعه‌ی مجدد می‌توان در منطقه مستقر کرد.

استقرار کاربری‌های شرطی^۸ نوع دیگری از اقدامات رایج است. با

این کار امکانی فراهم می‌شود تا در شرایط عادی با رعایت شرط‌های تعیین شده در طرح توسعه‌ی مجدد، کاربری‌های موقتی (نرم) در منطقه مستقر گردد و در شرایط بحرانی بلافاصله جمع‌آوری و برای مدیریت بحران مورد استفاده قرار گیرد. این شرط‌ها می‌تواند درباره‌ی سال، روز، فصل یا ساعت‌های خاص استفاده از منطقه باشد. کاربری شرطی و ساختمان پیشنهادی آن باید خود بحران‌زا نباشد و در شرایط بحران نیز قابل تخلیه و تغییر کاربری باشد [۱۷]. بر اساس این راهبرد می‌توان باند‌های پرواز، آشیانه‌ی هواپیماها، پناهگاه‌های زیرزمینی، مسیر سان، محل صبحگاه‌ها، رمایش و فضاهای سبز موجود در مناطق نظامی را برای کاربری‌های شرطی، ساماندهی و مجدداً استفاده کرد. اقدامات زیر نمونه‌هایی از کاربری‌های راهبرد است:

۱. تغییر کاربری سربازخانه‌ها به کاربری اداری و مسیرهای سان به منزله‌ی معبر یا مسیر پیاده‌روی یا دوچرخه‌سواری؛
۲. حفظ باند پرواز و استفاده به مثابه‌ی معبر عمومی، مسیر دوچرخه‌سواری، پیاده‌روی، ورزش همگانی، فضای سبز، مسیرهای دو و میدانی یا محل فرود هواپیماها؛
۳. حفظ ساختمان‌های تاریخی و دارای پیرایه‌های معماری و بهره‌برداری از آن‌ها به منزله‌ی کانون تعاملات محلی یا موزه؛
۴. حفظ و نمایش نمادین محل وقوع حوادث گوناگون در منطقه و نقش پایگاه‌ها در دوره‌ی عملکردشان؛
۵. جمع‌آوری و تخلیه‌ی تجهیزات فرسوده‌ی نظامی از منطقه؛
۶. حفظ و ساماندهی فضاهای سبز برای تفریحات محلی و ساکنان همسایگی‌ها؛
۷. ساماندهی و حفاظت از اراضی حساس زیست‌محیطی برای حفظ گونه‌های گیاهی و جانوری؛
۸. بهره‌برداری از مراتع موجود برای کاهش اثرات جزایر گرمایی درون‌شهری و جریان دادن هوای آزاد (به ویژه در مناطق با بافت فشرده‌ی شهری)، زهکشی رواناب‌ها، اسکان حادثه‌دیدگان در شرایط بعد از وقوع بحران‌های شهری نظیر زلزله، احداث دریاچه‌های مصنوعی و حفظ گونه‌های گیاهی و جانوری در حال انقراض آن شهر و ...
۹. حفظ و نمایش هواپیماهای قدیمی و سالم در پایگاه‌های هوایی؛
۱۰. تغییر کاربری برج‌های مراقبت به کاربری تجاری یا موزه و ...
۱۱. به‌کارگیری مجدد سالن‌های انتظار و واپایش و آشیانه‌ی هواپیماها برای برگزاری نمایشگاه‌ها، کنسرت‌ها، سالن اجتماعات، کاربری‌های اداری و ...

همچنین اختصاص پهنه‌های وسیع بی‌استفاده در مناطق نظامی برای استقرار کاربری چند عملکردی زمین شهری^۹ امکان انجام دادن فعالیت‌های متفاوت در زمان‌های گوناگون و به ویژه مواقع بحرانی را فراهم می‌سازد [۱۸]. وقوع عملکردهای موقت و انعطاف‌پذیری، دو ویژگی این‌گونه بهره‌برداری از زمین است و در شرایط عادی

می‌توان با انجام دادن عملکردهای موقتی و بینابین از این کاربری‌ها استفاده‌ی بهینه کرد. از مصلا‌ی امام خمینی (ره) تهران می‌توان به منزله‌ی یکی از کاربری‌های چند عملکردی در تهران نام برد.

استقرار هر عنصر شهری در موقعیت فضایی کالبدی تابع اصول و قواعدی است که در صورت رعایت آن اصول، موفقیت و کارایی عملکردی هر عنصر شهری تأمین می‌شود. بر این مبنا معیارهایی برای جانمایی کاربری‌های امدادی حساس نظیر بیمارستان و درمانگاه، آتش‌نشانی و مراکز مدیریت بحران شمرده شده است که با رعایت آن‌ها می‌توان با استفاده از ساختمان‌های نظامی موجود در منطقه تا حد زیادی از ساخت و ساز جدید جلوگیری کرد. در ادامه بخشی از آن‌ها که در جانمایی کاربری‌های حساس امدادی در توسعه‌ی مجدد قابل توجه است، ذکر می‌شود [۱۹]:

۱. نبود مانع در طول مسیر دسترسی به کاربری‌های امدادی؛
۲. ایمنی و امنیت منطقه و ساختمان مورد نظر برای استقرار کاربری امدادی؛
۳. برقرار شدن نظام سلسله‌مراتب عملکردی با سایر مراکز امدادی؛
۴. ایجاد نکردن اختلال در آرامش و رفاه ساکنان بافت‌های مجاور؛
۵. کفایت و تناسب ظرفیت کاربری با جمعیتی که تحت پوشش قرار می‌دهد؛
۶. سازگاری با کاربری‌های مجاور؛
۷. فاصله‌ی قابل قبول برای دسترسی افراد به کاربری و خدماتی که ارائه می‌دهد؛
۸. قابلیت توسعه و گسترش ظرفیت کاربری در افق ۲۰ تا ۳۰ ساله.

- **در زمینه‌ی تراکم:** نبود فضای خالی و باز، بین بافت و چیدمان متراکم بناها در کنار یکدیگر، سبب می‌گردد تا در مواقع بحرانی و زمان جنگ در صورت وارد آمدن هرگونه آسیب و خسارت از سوی دشمن، به سبب فشردگی بافت، تلفات انسانی ناشی از ریزش ساختمان‌ها بسیار افزایش یابد [۲۰]. بنابراین در توسعه‌ی مجدد، با رویکرد مدیریت بحران، لازم است با استقرار کاربری‌های کم تراکم همچون فضای سبز، توقفگاه‌ها و مکان‌های تفریحی در جای جای اراضی نظامی از فشردگی بافت کاست. همچنین در توسعه‌ی مجدد باید تراکم ساختمانی با توجه به عرض معابر پیش‌بینی شده، توزیع گردد؛ زیرا در غیر این صورت با محصوریت نامناسب، منجر به مشکل شدن یا حتی ناموفق‌ی عملیات امداد رسانی خواهد شد [۲۱]. در اغلب موارد تراکم ساختمانی بالایی در مناطق نظامی وجود ندارد؛ بنابراین در توسعه‌ی مجدد باید بیشترین تلاش برای تثبیت این وضعیت به عمل آید.

- **در زمینه‌ی تأسیسات:** کمبود خدمات زیربنایی شهری از جمله برق، گاز و آب می‌تواند موضوع کمبود انرژی در شرایط بعد از بحران را جدی‌تر و وخیم‌تر کند [۲۱]. بدین منظور در توسعه‌ی مجدد کاربری‌های نظامی با رویکرد مدیریت بحران باید دستگاه‌های تأسیساتی نسبتاً مستقل پایگاه‌های نظامی را به شبکه‌ی شهری متصل و در سطحی دیگر آن را تکمیل و روزآوری کرد. حفظ ساختمان

تأسیسات موجود در کاربری‌های نظامی و گسترش پست‌ها، مخازن و ایستگاه‌های تأسیساتی در بخش‌های حساس مناطق وسیع را می‌توان از دیگر اقدامات ضروری برای تسهیل امر مدیریت بحران به شمار آورد.

در زمینه‌ی سازمان فضایی: یکی از ویژگی‌های کالبدی موجود در پایگاه‌های نظامی توزیع غیریکنواخت و پراکنده‌ی توده‌های ساختمانی در بخش‌های مختلف آن‌ها به علت رعایت مسائل امنیتی و پدافند غیرعامل است. در تعریف سازمان فضایی جدید منطقه، بهتر است این شرایط ساماندهی شود و تنظیم توده و فضا به صورتی باشد که قطعه‌های جدید سه ویژگی را داشته باشند: اول اینکه بیشتر شکل مربعی داشته باشد تا مستطیلی، زیرا در این صورت امکان حرکت و دسترسی بیشتر فراهم است. دوم اینکه قطعه‌ها باید به گونه‌ای در کنار یکدیگر مستقر شوند که کمترین معابر بن‌بست و پیچ در پیچ ایجاد گردد و نهایتاً اینکه راه‌های ارتباطی به صورتی از میان قطعه‌های شهری عبور کنند که امکان دسترسی برای هر کاربر به خوبی برقرار گردد. وجود معابر عریض و پهن اما تنظیم نشده بر اساس اصول سلسله‌مراتب حرکتی از دیگر ویژگی‌های قابل مشاهده در پایگاه‌های نظامی است. از این رو لازم است با ساماندهی سلسله‌مراتب حرکتی در منطقه به خوانایی بیشتر و دسترسی آسان‌تر مکان‌های مهم آن کمک کرد. در این سلسله‌مراتب لازم است کاربری‌های حساس و مهم منطقه در کنار مسیرهای اصلی درون منطقه یا شریان‌های حرکتی و نه مسیرهای فرعی و یک‌طرفه واقع گردند تا ضمن داشتن عملکرد بهتر، دسترسی پذیر نیز باشند.

چارچوب نظری

با توجه به راهکارهای برشمرده‌ی بالا، می‌توان جدول ۱ را به منزله‌ی معیارهای مهم در سنجش و ارزیابی گزینه‌های مختلف توسعه‌ی

مجدد مناطق نظامی به کار بست. سازگاری هر چه بیشتر با معیارهای ارائه شده نشانگر توانایی بالای طرح در کاهش وقوع بحران در خود منطقه و مدیریت بحران ایجاد شده در بافت‌های پیرامون است.

مطالعه‌ی موردی

در حال حاضر تهران با مشکلی بنیادی و فرصتی ارزشمند روبه‌رو است؛ مشکلی که با استفاده از فرصت موجود کاهش پذیر می‌نماید. مشکل این است که امروزه در کلان‌شهر تهران به علت ساخت و ساز بی‌رویه و توزیع بی‌برنامه‌ی ساختمان‌ها در سطح شهر، روز به روز از فضاهای باز در شهر کاسته می‌شود و جای خود را به ساختمان‌ها می‌دهد. روند کاهش فضاهای سبز، باز و ورزشی در تهران را می‌توان به طور عمده در ۴۰ سال گذشته ردیابی کرد. در این دوره، با وجود تهیه‌ی طرح‌های مدون توسعه‌ی شهری، کارهای قانونی، شبه قانونی یا فرا قانونی تخریب و تبدیل این توانایی‌های طبیعی و ابزار دفاعی شهر هر زمان بیش از پیش سرعت گرفته است؛ به طوری که سیر نزول کاهش فضاهای باز قابل استفاده در مواقع بحران نسبت به جمعیت و گستره‌ی کالبدی شهر تهران برای شهروندان قابل لمس است [۳]. اگر این مطلب را در کنار خطر گسل‌های درون و مجاور شهر، قدمت تأسیسات و فرسودگی بالای بافت‌ها در مناطق جنوبی شهر مورد نظر قرار دهیم، آنگاه حساسیت امر مدیریت بحران در شهر تهران آشکار می‌شود. در مقابل یکی از فرصت‌های شهر تهران برای مواجهه با معضلات برشمرده شده و مدیریت بحران‌های احتمالی به ویژه در برابر زلزله، استفاده از اراضی وسیع نظامی است. در حال حاضر از مساحت ۷۰۰ کیلومتر مربعی تهران بیش از ۵۰ کیلومتر مربع را پادگان‌های نظامی در بر گرفته‌اند [۲۲]. همچنین گفته شده است که ۱۰ الی ۱۲ درصد از سطح تهران یعنی چیزی حدود ۷۲ کیلومتر مربع را به خود اختصاص داده است. مساحت کل اراضی تحت پوشش

جدول ۱: معیارهای مهم در توسعه‌ی مجدد اراضی نظامی با رویکرد مدیریت بحران [نگارندگان]

تأسیساتی						
نحوه‌ی توزیع تأسیسات		سرازمه‌ی تأسیسات		نظام شبکه‌ی تأسیساتی		
متمرکز	پراکنده	حلقوی	خطی	مختلط		
کالبدی						
تعداد کل کاربری‌ها		تعداد و مساحت کاربری‌های شرطی		تعداد و مساحت کاربری‌های کاربری‌های چند عملکردی	شکل قطعه‌ها	مساحت فضای سبز
تعداد و مساحت کاربری‌های انطباقی به جای تأسیسات نظامی		تعداد ساختمان‌های نظامی نوسازی شده		تعداد کاربری‌های امدادی (درمانی و آتش‌نشانی) در منطقه		
دسترسی						
وجود سلسله‌مراتب حرکتی		مساحت توقفگاه‌ها		شبکه‌ی حرکتی درون منطقه		
		شترنچی	شعاعی	خطی	ترکیبی	پراکنده / متمرکز
تعداد معابر اصلی درون منطقه		تعداد لوپ‌ها		تعداد ورودی‌ها و خروجی‌های منطقه		طول مسیر پیاده‌روی
تعداد گزینه‌های حمل و نقل در منطقه		تعداد ایستگاه‌های موجود در منطقه				

نظامی و انتظامی ۷۹۰۱ هکتار است و سرانه‌ی نظامی در تهران ۱۲/۹۶ متر مربع در مقابل سرانه‌ی ۲۶/۷۴ متر مربعی مسکونی است؛ یعنی در مقابل هر یک متر مربع مسکونی حدود ۰/۵ متر مربع اراضی نظامی سهم هر شهروند تهرانی است [۲۲].

فرودگاه دوشان‌تپه واقع در منطقه‌ی ۱۳ که در دهه‌ی ۲۰ شمسی تأسیس شده است، برابر با قدمت پادگان قلعه‌مرغی و یکی از مناطق نظامی شهر تهران است. این فرودگاه که در دهه‌های گذشته محل فرود و برخاست‌های هواپیماهای مختلف نظامی بوده، در سال‌های اخیر، کمترین میزان پروازها را داشته است. در حال حاضر این فرودگاه نقش آموزشی و اضطراری برای فرود و برخاست هواپیماهای ارتش دارد.^{۱۰} درباره‌ی چرایی انتخاب پادگان دوشان‌تپه برای مطالعه‌ی موردی می‌توان به سه ویژگی مهم آن در مقیاس شهری (غیر از ویژگی‌های محلی) برای مدیریت بحران در شهر تهران اشاره کرد: اول اینکه طبق برآوردهای شرکت جایکا^{۱۱} بر اثر فعالیت گسل ری، بخش‌های عمده‌ای از جنوب شهر تهران دچار خسارت بالا می‌شوند [۲۳]. اگرچه یکی از نکات مورد نظر در توسعه‌ی مجدد پادگان قلعه‌مرغی کاهش خسارات احتمالی در این زمینه بوده است، اما گستردگی خسارات، تراکم نسبتاً بالای بافت و نبود فضای باز قابل توجه در شرق تهران لزوم توجه به مدیریت بحران در توسعه‌ی مجدد پادگان دوشان‌تپه را مطرح می‌سازد. دوم اینکه طبق اطلاعات سازمان پیشگیری و مدیریت بحران شهر تهران، در بخش غربی منطقه‌ی ۱۳ و محله‌های اطراف آن تعداد پایگاه‌های مورد نیاز مدیریت بحران بالا است. توسعه‌ی مجدد پادگان دوشان‌تپه با رویکرد مدیریت بحران و استقرار پایگاه مدیریت بحران می‌تواند به این کمبود پاسخ دهد (تصویر ۱).

سومین مورد نزدیکی پادگان دوشان‌تپه به بخش مرکزی شهر تهران و بافت‌های فرسوده‌ای است که در برابر بحران بسیار ناپایدار هستند. طبق بررسی‌ها فاصله‌ی مناسب تا فضاهای اسکان منطقه‌ای حدود ۲ کیلومتر از محل سکونت پیشنهاد شده است [۲]. این فاصله طبعاً برای مراکز مدیریت بحران در مقیاس شهری افزایش می‌یابد. اگر شعاع عملکردی مراکز مدیریت بحران با مقیاس شهری را در تهران ۴ کیلومتر در نظر بگیریم، پادگان دوشان‌تپه می‌تواند نقش مؤثری در مدیریت بحران در شرق تهران داشته باشد (تصویر ۲).

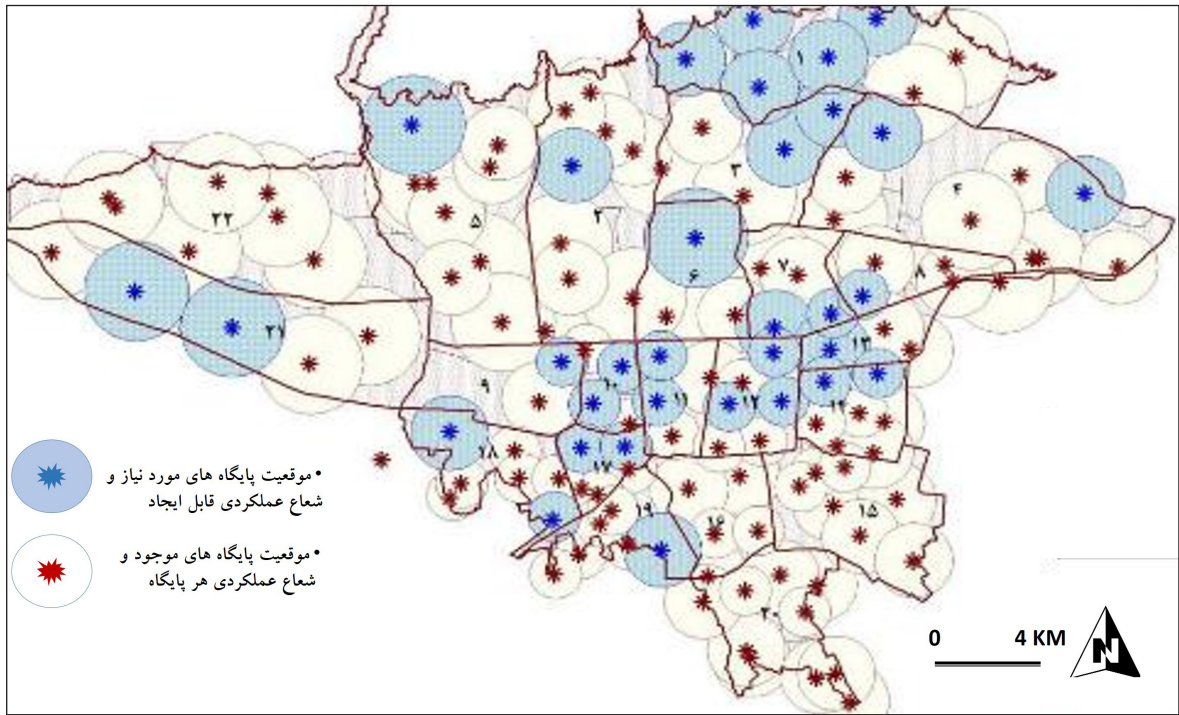
گذشته از ویژگی‌های با مقیاس شهری، پادگان دوشان‌تپه دارای مختصات محلی نیز هست که می‌توان در قالب جدول SWOT به صورت جدول ۲ به آن‌ها اشاره کرد.

علاوه بر اینکه ذاتاً انتقال کاربری‌های نظامی و حادثه‌خیز از درون بافت‌های شهری و اختصاص اراضی حاصل از آن‌ها به کاربری‌های خدماتی و عمومی، خود اقداماتی در راستای کاهش و مدیریت بحران هستند، طرح جامع و تفصیلی نیز به تکمیل این اقدامات پرداخته است. به طوری که طرح جامع در دسته‌بندی مراکز شهری، فرودگاه دوشان‌تپه را به منزله‌ی بخشی از مرکز خدماتی-تجاری حوزه‌ی شرقی تهران (دوشان‌تپه) با عملکرد حوزه‌ی شهری و فرا منطقه‌ای در نظر گرفته است. این طرح کل منطقه را به سه قسمت تقسیم کرده است: قسمت کوچک فضای عمومی، بخش دیگری با کاربری مسکونی ویژه و بخش اعظم منطقه به منزله‌ی فضای عمومی با

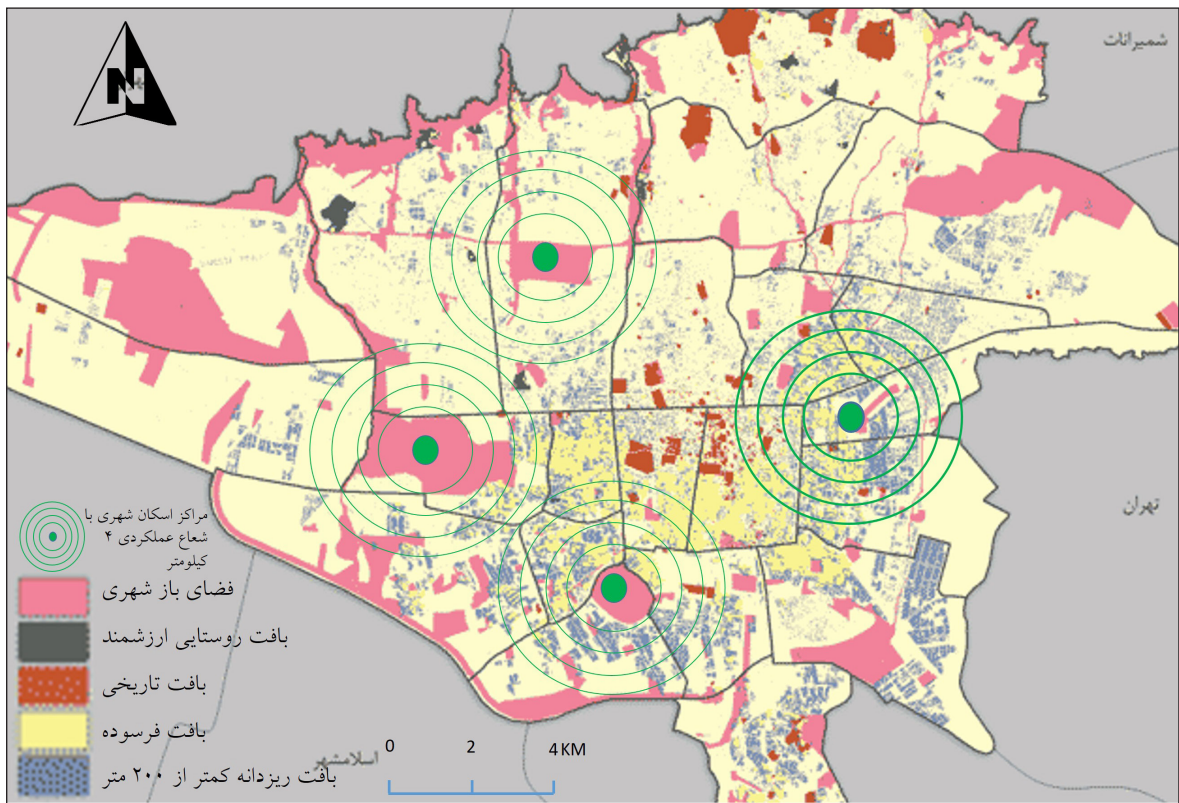
غلبه‌ی فضای سبز و باز [۲۷]. در طرح تفصیلی منطقه‌ی ۱۳ نیز ابتدا بر اساس تجزیه و تحلیل‌های صورت گرفته مشخص شده است که این منطقه در مقایسه با سایر مناطق شهر سرانه‌ی مسکونی، نظامی و تأسیساتی بالاتری دارد و در عین حال از نظر سرانه‌ی خدماتی و فضای سبز دارای وضعیت نامطلوبی است. این طرح سپس در راستای خواسته‌های طرح جامع، حل مشکل فشردگی و فرسودگی بخشی از بافت‌های منطقه و کمبود خدمات در آن و رفع از هم گسیختگی سازمان فضایی منطقه به ساماندهی پادگان دوشان‌تپه در قالب تعریف یک طرح موضعی مهم می‌پردازد. طرح تفصیلی سیاست‌های زیر را برای نحوه‌ی توسعه در منطقه ارائه داده است [۲۴]:

۱. تعدیل کاربری‌های مورد نیاز در منطقه؛
۲. پیش‌بینی تمرکز اصلی منطقه در سایت؛
۳. پیش‌بینی فضاهای سبز وسیع (افزایش سرانه‌ی فضای سبز) در جهت رفع کمبودها در این زمینه؛
۴. دوری از توده‌گذاری متراکم؛
۵. پیش‌بینی فعالیت‌های تفریحی و جذاب افراد پیاده (طراحی مسیرهای پیاده و توسعه‌ی فضاهای تفریحی)؛
۶. تأمین فضاهای باز به منظور بهره‌گیری در شرایط بحرانی و تأمین نیازهای امدادی و کمک‌رسانی؛
۷. حفظ ساختمان‌های دارای ارزش تاریخی درون منطقه؛
۸. استفاده از قابلیت‌های بیمارستان فجر و فضای باز باند فرودگاه برای مرکز مدیریت بحران در حوزه‌ی شرق تهران؛
۹. گسترش فضاهای سبز در منطقه؛
۱۰. نگهداری واحدهای مسکونی سازمانی موجود در شرق پادگان دوشان‌تپه؛
۱۱. تقسیم‌بندی کلی کاربری منطقه در قالب دو بخش:
 - ۱- بخش منطقه‌ای در قالب محور شرقی- غربی به منزله‌ی قسمتی از ستون فقرات منطقه که در آن خدمات (تجاری- اداری و رفاهی) با فضای باز و گردشگری و نه کاربری‌های مسکونی استقرار می‌یابند. این قسمت فضاهای باز را با کاربری‌های خاص حفظ می‌کند تا در زمان بحران از آن استفاده‌ی مناسب شود؛ ۲- اختصاص بخشی از اراضی پادگان به کاربری‌های حوزه‌ای و محلی؛
 ۱۲. ایجاد محور محور شرقی- غربی منطقه در راستای تکمیل شبکه‌ی ارتباطی کل منطقه (تصویر ۳)؛

در ایده‌پردازی‌های صورت گرفته در مورد اراضی پادگان سعی شده تا ضمن تأمین دسترسی‌های قطع‌شده‌ی منطقه و ایجاد سازمان فضایی مناسب، نقاط عطف مورد نظر در اراضی پادگان شامل باند فرودگاه (جهت استفاده در موارد اضطراری)، پهنه‌های مسکونی و ساختمان‌های دارای ارزش حفظ گردند و بخش‌های مختلف در چارچوب تفاهم با نیروها در قالب عملکردهای سازگار با محیط شهری حفظ و در اختیار نیروها قرار گیرد [۲۶]. در طرح پیشنهادی کل منطقه از نظر سلسله‌مراتب خدماتی به شش رده تفکیک شده است. در این طرح برای پادگان دوشان‌تپه سه رده‌ی خدماتی



تصویر ۱: تعداد و سطح پوشش پایگاه‌های موجود و مورد نیاز مدیریت بحران [۲۴]



تصویر ۲: پادگان دوشان تپه به عنوان پایگاه مدیریت بحران و اسکان حادثه‌دیدگان بافت‌های مرکزی و فرسوده‌ی شهر تهران [۲۵]

گزینه‌های توسعه‌ی مجدد منطقه

در ادامه‌ی پژوهش بر مبنای بخش چارچوب نظری، به هر کدام از معیارها و زیرمعیارها وزن داده شد (جدول ۳). آنگاه با تشکیل سلسله‌مراتب معیارها و زیرمعیارها در نرم‌افزار EC و سنجش آن‌ها در مورد هر گزینه، امتیاز نهایی آن گزینه به دست آمد. به عبارتی در این نرم‌افزار گزینه‌های تشکیل شده بر اساس چارچوب نظری پژوهش

در نظر گرفته شده است که به دلیل استقرار واحدهای مسکونی و کاربری‌های ثابت امکان بهره‌برداری از آن‌ها جز در یک رده وجود ندارد. در این طرح تنها بخش مرکزی منطقه که به رده‌ی خدماتی «فضای سبز پیشنهادی» اختصاص یافته است، برای مدیریت بحران قابل استفاده است. در این راستا طرح پیشنهادی پژوهش حاضر نیز صرفاً شامل بخش مرکزی می‌شود.

جدول ۲: ماتریس SWOT سایت دوشان تپه از منظر مدیریت بحران [نگارندگان]

عوامل درونی	توانمندی	ضعف	فرصت	تهدید
۱. وسعت قابل توجه منطقه ۲. مجاورت با بزرگراه امام علی (ع) ۳. وجود ساختمان‌های متعدد اداری، خدماتی و نظامی ۴. نزدیکی به ایستگاه‌های مترو ۵. وجود اراضی پایانه‌ی شرق به منظور توسعه‌ی خدمات مورد نیاز منطقه ۶. فراهم بودن تأسیسات زیربنایی در منطقه ۷. نزدیکی به بیمارستان فجر و بوعلی سینا	۸. کمبود فضاهای خدماتی، رفاهی و عمومی در منطقه ۹. فرسودگی کالبدی بافت منطقه به ویژه در محله‌های قدیمی از جمله مفت آباد ۱۰. فرسودگی و ریزدانی بافت مسکونی غرب سایت ۱۱. کمبود فضاهای باز در بافت کل منطقه	۱۲. امکان گسترش فعالیت‌های پذیرایی - تفریحی با توجه به محورهای مهم ورودی شهر ۱۳. ترکیب بخش‌های مسکونی منطقه با فضای سبز ۱۴. امکان بهره‌گیری از امتیازات واگذاری ظرفیت‌های اضافی در امر توسعه	۱۵. توسعه‌ی ساختمانی متراکم در منطقه ۱۶. تخریب بناهای موجود ۱۷. حذف باند پرواز و تأسیسات هوایی ۱۸. نابودی فضای سبز موجود ۱۹. توسعه بدون توجه به بافت پیرامون	

و اهداف پیش بینی شده در طرح جامع و تفصیلی مورد سنجش قرار گرفت. گزینه‌ها عبارت بودند از:

گزینه‌ی اول: مجموعه‌ای برای اسکان وسیع اما کوتاه‌مدت: این گزینه اختصاص فضاهای وسیع اسکان و امداد به منظور ساماندهی جمعیت زیادی از حادثه‌دیدگان در مقیاس شرق تهران را، برای کوتاه‌مدت، در اولویت قرار می‌دهد. در قسمت امتیازدهی این گزینه با کسب امتیاز ۰/۳۲۳ کمترین امتیاز را به دست آورد.

گزینه‌ی دوم: مجموعه‌ای چند منظوره برای واکنش سریع و منعطف برای اسکان‌های طولانی‌تر احتمالی: در این گزینه با در نظرگیری سطح متعادل و کاملی از عملکردهای مورد نیاز برای مدیریت بحران در کوتاه‌مدت، منطقه به گونه‌ای ساماندهی می‌شود که در صورت ضرورت با انعطاف‌پذیری بالا، برای اسکان‌های طولانی‌تر نیز به کار گرفته شود و از سویی در شرایط عادی با حداکثر



تصویر ۳: شبکه‌ی معابر پیشنهادی طرح تفصیلی [۲۶]

جدول ۳: وزن هر کدام از معیارها و زیرمعیارها برای سنجش گزینه‌های پیشنهادی [نگارندگان]

معیار	تأسیساتی	۱۰۹	کالبدی	۰/۵۸۲	دسترسی	۰/۳۰۹				
زیرمعیار	سیستم شبکه‌ی تأسیساتی	۰/۲۶۳	تعداد و مساحت کاربری‌های انطباقی	۰/۰۹۴	تعداد بن‌بست‌ها	۰/۰۸۴				
		۰/۲۶۰	تعداد کاربری‌های امدادی	۰/۰۸۹	وجود سلسله مراتب حرکتی	۰/۰۸۳				
	سرانه‌ی تأسیسات	۰/۲۵۵	تعداد و مساحت کاربری‌های چند عملکردی	مساحت فضای سبز	۰/۰۸۸	نحوه‌ی توزیع توقفگاه‌ها	۰/۰۸۲			
				تعداد ساختمان‌های نظامی نوسازی شده	۰/۰۸۴	شبکه‌ی حرکتی درون منطقه	۰/۰۸۰			
				تعداد و مساحت کاربری‌های شرطی	۰/۰۸۲	تعداد گزینه‌های حمل و نقل در منطقه	۰/۰۷۹			
				متوسط تراکم منطقه	۰/۰۸۱	مساحت توقفگاه‌ها	۰/۰۷۶			
				شکل قطعه‌ها	۰/۰۷۹	تعداد معابر اصلی درون منطقه	۰/۰۷۶			
				تعداد کل کاربری‌ها	۰/۰۷۷	تعداد و مساحت کاربری‌های چند عملکردی	تعداد ورودی‌ها و خروجی‌های منطقه	۰/۰۷۸	تعداد ورودی‌ها و خروجی‌های منطقه	۰/۰۷۵
							تعداد تقاطع‌ها و گره‌ها	۰/۰۷۵	تعداد تقاطع‌ها و گره‌ها	۰/۰۷۵
							طول مسیر پیاده‌روی	۰/۰۷۴	طول مسیر پیاده‌روی	۰/۰۷۴
							تعداد لوپ‌ها	۰/۰۷۲	تعداد لوپ‌ها	۰/۰۷۲
							تعداد ایستگاه‌های موجود در منطقه	۰/۰۷۲	تعداد ایستگاه‌های موجود در منطقه	۰/۰۷۲
							طول مسیر دوچرخه‌سواری	۰/۰۷۱	طول مسیر دوچرخه‌سواری	۰/۰۷۱

استفاده از بناها و تأسیسات موجود (در قالب کاربری انطباقی) به کار گرفته شود. انعطاف پذیری بالا در تبدیل پایگاه به کاربری های انطباقی شهری در شرایط عادی، تبدیل به مکانی برای اسکان کوتاه مدت در شرایط بحرانی و حتی تبدیل به مکانی برای اسکان طولانی تر، مزیت اصلی این گزینه نسبت به سایر گزینه ها است. این گزینه با کسب امتیاز ۰/۳۵۱ به منزله ی گزینه ی برتر انتخاب گردید (تصویر ۴).

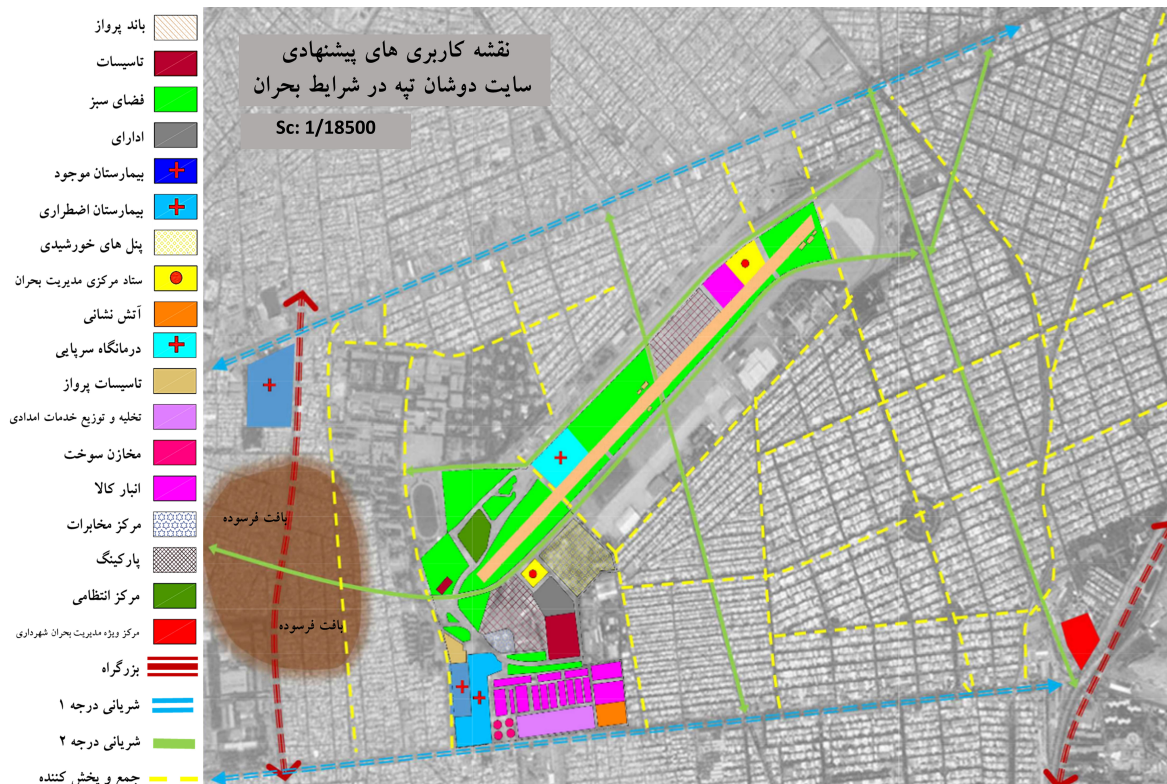
نتیجه گیری

یکی از مراحل اصلی در مدیریت بحران های شهری، اسکان موقت حادثه دیدگان است. فضاهای باز دریافت متراکم شهرها سرمایه هایی هستند که امکان خوبی به منظور استفاده در شرایط بحران و اسکان موقت فراهم می سازند. اراضی نظامی گونه ای از کاربری های شهری محسوب می شوند که می توانند فضای باز زیادی را برای مدیریت بحران فراهم نمایند. در سال های اخیر به علت تصویب قانون انتقال کاربری های نظامی از محدوده ی مصوب شهرها، زمینه ی توسعه ی مجدد مناطق نظامی و بهره برداری از قابلیت این اراضی در زمینه ی مدیریت بحران، به ویژه اسکان موقت در کلان شهرهای کشور، فراهم شده است.

پژوهش حاضر نشان داد که می توان با کاربست راهکارهای طراحی و برنامه ریزی در زمینه ی تأسیسات، کاربری زمین، تراکم، سازمان فضایی و حمل و نقل، امکان توسعه ی مجدد اراضی نظامی درون شهری را با رویکرد مدیریت بحران فراهم ساخت. در بخش دیگری از پژوهش مشخص شد که می توان با استفاده از راهکارهای ارائه شده و تدوین آن ها در قالب معیارهای مختلف، طرحی برای توسعه ی مجدد پادگان دوشان تپه با رویکرد مدیریت بحران ارائه

گزینه ی سوم: ستاد گسترده ی تدارکاتی، امدادی و درمانی در سطح منطقه ای: اگرچه امکان وجود سایر کاربری های مورد نیاز برای امر مدیریت بحران در این گزینه وجود دارد، تمرکز این گزینه یا به عبارتی بخش عمده ای از منطقه ی دوشان تپه به ستادی گسترده برای تخلیه و توزیع پوشاک و خوراک و کمک های امدادی به وسیله ی بالگردها و هواپیماهای باربری، درمان حادثه دیدگان و سایر امور تدارکاتی، در مقیاس منطقه ای و فرمانطقه ای است. این گزینه با کسب امتیاز ۰/۳۲۷ در رده ی دوم قرار گرفت.

بر اساس گزینه ی منتخب می توان در شرایط عادی با حداکثر بهره برداری از زیرساخت ها و بناهای موجود در منطقه، کاربری های مختلفی نظیر واحدهای اداری، مسیر پیاده روی و دوچرخه سواری، باند پرواز و برج مراقبت به منزله ی اثر تاریخی، ایستگاه اتوبوس، ایستگاه مترو، توقفگاه، خرده فروشی، موزه ی تاریخ هوایی، مسجد، کاربری های نرم^{۱۳} (زمین بازی، فضای سبز عمومی، زمین ورزشی، جایگاه پانل های خورشیدی)، دریاچه ی مصنوعی، بخش های تأسیساتی، رستوران، کاربری تجاری مشروط، مرکز آموزش فنی و حرفه ای و ... را در منطقه مستقر ساخت و از طرف دیگر کاربری های



تصویر ۴: نقشه ی کاربری گزینه ی منتخب [نگارندگان]

8. Reuse of Former Military Lands (1997). *Federal Ministry for the Environment*, Nature Conservation and Nuclear Energy, Germany.

9. Pable, William (2002). *Military Base Closures: Turning Swords into Plowshares*, International City /County Management Association (ICMA), US.

10. McCann, Barbara (2006). *beyond the force: Guide to Military Base Closure, Realignment and Encroachment*. NAR State and Local Issues Committee, US.

11. Owens-Wilson, Sebrina; Mulligan-Hansel, Kathleen (2008). *Base Building: Organizing for Community Benefits in the Reuse of Closed Military Installations*, US.

12. Use of Master Developers in Implementing Military Base Reuse Plans (1999). Parts of Two Reports Reconnaissance Cases, Economic & Planning Systems, US.

13. Military Base redevelopment and the arts: Part of the Federal Resource Guide Series for Arts Organizations (2006). Americans for the Arts, second edition, US.

14. Homeless assistance programs: Guidebook on Military Base Reuse and Homeless Assistance (2006). Office of Community Planning and Development with Office of Special Needs Assistance Programs.

۱۵. مرکز مطالعات و خدمات تخصصی شهری و روستایی و پژوهشکده‌ی علوم انسانی و اجتماعی جهاد دانشگاهی (۱۳۸۵). مدیریت بحران شهری. سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، ۳۲.

۱۶. نیرآبادی، هادی؛ برخوردار، سیامک (۱۳۹۰). برنامه‌ریزی و مکان‌یابی اردوگاه‌های اسکان موقت پس از حوادث غیرمترقبه. سازمان بسیج مهندسين استان اصفهان، فصلنامه‌ی پایا دانش، شماره‌ی ۱، ۳۰-۴۲.

17. Boone 2030 (2010). *The Smart Growth Plan for the Heart of the High Country*. Boone City.

18. Caves, Roger (2005). *Encyclopedia of the City*. Routledge; London and New York.

۱۹. صالحی فرد، محمد (۱۳۸۹). شاخص‌ها و معیارهای مکان‌یابی مراکز آتش‌نشانی در کلان‌شهرها. نشریه‌ی فرهنگ ایمنی، سال پنجم، شماره‌ی ۱۸، ۹۷-۸۰.

۲۰. هاشمی فشارکی، جواد؛ شکیبا منش، امیر (۱۳۹۰). طراحی شهری از منظر دفاع غیرعامل. انتشارات بوستان حمید.

۲۱. حسینی، محمود (۱۳۸۵). مشکلات تهران در مقابله با زلزله از دیدگاه برنامه‌ریزی و طراحی شهری و راهکارهایی برای حل آن‌ها. پژوهشنامه‌ی زلزله‌شناسی و مهندسی زلزله، سال نهم، شماره‌ی ۴، ۳۲-۴۳.

۲۲. رضویان، محمدتقی (۱۳۸۱). برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری. انتشارات منشی.

23. The study on seismic microzoning of the greater Tehran area, Centre for earthquake and environment studies of Tehran & japan international cooperation agency (JICA).

۲۴. سامانه‌ی سازمان پیشگیری و مدیریت بحران شهر تهران، <http://tdmmo.tehran.ir/>

۲۵. اطلس کلان‌شهر تهران.

۲۶. مهندسان مشاور معماری و شهرسازی شهر و برنامه (۱۳۸۶). گزارش‌های طرح تفصیلی منطقه‌ی ۱۳ شهر تهران.

۲۷. مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران (۱۳۸۵). گزارش طرح جامع شهر تهران. وزارت مسکن و شهرسازی.

کرد. ارزیابی گزینه‌های مختلف ارائه شده بدین منظور نشان داد که می‌توان با «دکتر استفاده‌ی انطباقی از کاربری‌ها و تأسیسات موجود»، مجموعه‌ای احداث کرد که در شرایط عادی دارای کاربری‌های شرطی، چند عملکردی، موقتی، سبز و تفریحی باشد و در شرایط بحرانی با انعطاف‌پذیری بالا به سرعت برای عملکردهای امدادی و اسکان موقت آماده گردد.

پی‌نوشت

۱. مدیریت بحران: فرایند برنامه‌ریزی و اقدامات مقام‌های دولتی و دستگاه‌های اجرایی دولتی و شهرداری است که با مشاهده و تجزیه و تحلیل بحران‌ها، به صورت یکپارچه، جامع و هماهنگ با استفاده از ابزارهای موجود تلاش می‌کند از بحران‌ها پیشگیری کند یا در صورت وقوع آن‌ها در جهت کاهش آثار، ایجاد آمادگی لازم، مقابله، امدادرسانی سریع و بهبود اوضاع تا رسیدن به وضعیت عادی و بازسازی تلاش کند [۲].
2. Urban Development Policy
3. Interurban Military Fields
۴. در حال حاضر اطلاعات روشنی در مورد میزان اراضی نظامی کشور که در محدوده‌های شهری واقع شده‌اند منتشر نشده است، اما بنا بر اظهارات مقامات سازمان ملی زمین و مسکن، حدود ۸ هزار هکتار پادگان داخل محدوده و ۸ هزار هکتار در داخل حریم شهرهای ۲۰ استان کشور وجود دارد. این میزان فرصت قابل ملاحظه‌ای به منظور مدیریت بحران و اسکان، به‌ویژه در کلان‌شهرهای کشور که با کمبود فضاهای باز مواجه‌اند، فراهم می‌سازد.
۵. بحث انتقال کاربری‌های نظامی در ایران بحثی قدیمی است که به تازگی مورد بررسی قرار گرفته و به اجرا درآمده است. حدود ۲۲ سال از تصویب ماده‌ی ۱۷۷ قانون برنامه‌ی سوم که بر اساس آن باید پادگان‌ها به مرور به فروش برسند و از محل فروش آن‌ها پادگان‌های جدید در خارج از محدوده‌ی شهرها ساخته شود، می‌گذرد. در ماده‌ی ۱۲۹ از برنامه‌ی چهارم توسعه نیز خروج پادگان‌ها از حریم شهرها مورد تأکید قرار گرفته است. در بند ۵ مصوبه‌ی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در سال ۱۳۶۳ بر انتقال پادگان‌ها به خارج از محدوده‌ی شهرها تأکید شده [۳] و در قانونی که مجلس در سال ۸۸ به تصویب رساند، ضوابط چندی در این زمینه در نظر گرفته شده است.
6. Hierarchical Analysis Process
7. Expert Choice
8. Conditional Land Use
9. Multifunctional Urban Land Use
۱۰. در سال‌های اخیر مسئولان فرودگاه با واگذاری بخشی از اراضی فرودگاه موافقت کرده‌اند. به گفته‌ی مسئولان شهر در آخرین توافقات با ارتش قرار شده است که این فرودگاه پس از انتقال در زمان بروز بحران امکان رزمایش برای امدادرسانی را داشته باشد و در شرایط عادی نیز به کاربری‌های عمومی فضای سبز اختصاص یابد.
11. Japan International Cooperation Agency (JICA)
۱۲. کاربری‌های تفریحی و فضاهای باز که در آن‌ها از نظر میزان ساخت و ساز و تعبیه‌ی زیرساخت‌ها محدودیتی وجود دارد: (Soft End Uses)

منابع

۱. احمدی، حسن؛ شیخ کاظم، محمدرضا (۱۳۹۰). نقش فضاهای باز شهری در اسکان موقت پس از بروز زلزله از منظر پدافند غیرعامل، دومین کنفرانس ملی مدیریت بحران، تهران، ۸-۱.
۲. حسینی، مازیار (۱۳۸۷). مدیریت بحران. سازمان پیشگیری و مدیریت بحران شهر تهران، نشر شهر.
۳. شورای عالی معماری و شهرسازی (۱۳۸۸). مقررات شورای عالی شهرسازی و معماری، نشر توسعه‌ی ایران.
4. Hollander, Justin; Kirkwood, Niall; Gold, Julia (2010). *Principles of Brownfields Regeneration*. Cleanup, Design, and Reuse of Derelict Land. US.
5. Brownfields Redevelopment: A Guidebook for Local Governments and Communities (2000). Supperfund / Brownfield Research Institute. US
6. Rasfan, Harold; Rasfon, Robert (2004). *Brownfields; redeveloping environmentally distressed properties*. McGraw-hill report. US
۷. خاکپور، برات علی و همکاران (۱۳۹۰). تحلیل روند کاهش فضای باز شهری در فرایند توسعه‌ی شهری با سیستم Vensimple، دومین کنفرانس ملی مدیریت بحران، تهران، ۹-۱۷.

۲۴

شماره چهارم
پاییز و زمستان
۱۳۹۲

دوفصلنامه
علمی و پژوهشی



معیارهای توسعه‌ی مجدد اراضی نظامی با رویکرد مدیریت بحران