



امکان سنجی ایجاد کاربری تجاری منطقه ای در چارچوب رویکرد توسعه حمل و نقل محور^۱ (مطالعه موردی : بازار ابن سینا دروازه شمیران)

شکوفه عوضعلی پور حقیقت پرست^{*}، لعلا جهانشاهلو^۲

۱- (کارشناس ارشد رشته طراحی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم تحقیقات، تهران، ایران)

haqiqatparast@gmail.com

۲- (استادیار شهرسازی، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم تحقیقات تهران، گروه شهرسازی، تهران، ایران)

l.jahanshahloo@srbiau.ir

چکیده

در چند دهه گذشته با متمرکز شدن فضاهای تجاری در جداره های خیابان و تردد خودروها، امکان آزادی حرکت و امنیت و آسایش لازم از مراجعه کنندگان به مراکز تجاری سلب شد، از سوی دیگر عدم انطباق این فضاها با نیازهای جامعه سبب افزایش تمایل استفاده کنندگان به فعالیتهای اجتماعی و تفریحی در مراکز تجاری گردید. هر ناحیه توسعه ای دارای یک هسته تجاری از کاربری های مختلط است که در مجاورت ایستگاه حمل و نقل عمومی قرار می گیرد که توسعه ای متراکم با ترکیب مناسبی از کاربری ها در مجاورت ایستگاه ها و مسیرهای حمل و نقل عمومی که امکان زندگی و فعالیت در محیطی متراکم با کاربری های متنوع و دارای گزینه های متعدد تجاری که سبب اختصاص زمان کمتر به رانندگی و نیز کاهش تقاضای سفر با اتومبیل شخصی خواهد شد. این پژوهش به بررسی امکان ایجاد کاربری تجاری منطقه ای در مجتمع تجاری ابن سینا در چارچوب توسعه حمل و نقل محوری پردازد. پژوهش حاضر از نظر هدف، پژوهش کاربردی و از نظر ماهیت و روش کار، پژوهش توصیفی - تحلیلی خواهد بود. در این راستا با استفاده از پلاگین^۱ UNAS در نرم افزار GIS که مجموعه ای از توابع مرتبط با تئوری نحو فضایی را ارائه می دهد که به بررسی آرایش فضایی و بررسی میزان شاخص های نفوذپذیری، دسترسی، امنیت، افق های دید، حضورپذیری و رفتار اجتماعی در ارتباط با شاخص های توسعه حمل و نقل محور در محله دروازه شمیران پرداخته شده است با در نظر گرفتن یافته های تحلیلی حاصل از این پژوهش، دسترسی به این بلوک از طریق کوتاه ترین مسیرهای مستقیم و ارتباط با مسیرهای متعدد براهتی امکان پذیر است که در نتیجه با ترکیب ایستگاه مترو دروازه شمیران با هسته تجاری منطقه ای و میدان ابن سینا، به یک کانون مرکزی برای فعالیت های اجتماعی دست خواهیم یافت.

¹ TOD

² Urban network analysis



کلمات کلیدی: امکان سنجی ، پلاگین UNA ، توسعه حمل و نقل محور، مجتمع تجاری ابن سینا ، مراکز تجاری منطقه ای

۱. مقدمه

۱.۱. طرح مسأله

اندیشه تأسیس مرکز تجاری و تفریحی در یک مجموعه شهری، بازتابی از رشد فیزیکی و اجتماعی در آن شهر می باشد. توسعه فیزیکی شهر از یک سو و رشد اجتماعی و سیاسی شهر از سوی دیگر به همراه شکوفایی اندیشه های تازه در شهرسازی و شهرنشینی موجب گردیده است که در تمام تقسیم بندی های شهر، محله، ناحیه و ... کاربری های جدید شکل گیرد و نقاط خاصی از شهر به نوعی به کاربری های تجاری-تفریحی و ... تخصیص یابد. خواسته اصلی در تمام مجتمع های تجاری ، ایجاد محیطی خوشایند برای خرید کالا و دریافت خدمات و نیز برآورد یک نیاز اجتماعی است. در جامعه مصرفی جدید، مرزهای قلمرو کار و تفریح ، تجارت و فراغت مبهم و لغزنده شده است. بسیاری از مراکز خرید بزرگ برای جذب مشتری از عنوان توریست برای بازدیدکنندگان خود استفاده می کنند. مراکز تجاری از مهمترین فضاهای خدماتی هر شهر محسوب میشوند که نحوه ساماندهی آنها به منظور پاسخگویی به بخش مهمی از توقعات و نیازهای انکارناپذیر شهروندان است (سلیمی گرگری، ۱۳۸۹، ص. ۳۰). در ایران بازارها مهم ترین محور ارتباطی و فضای شهری بوده و در گذشته به طور معمول در امتداد مهمترین راهها و محورهای ارتباطی که از یک دروازه شروع و تا مرکز شهر ادامه می یافت، شکل می گرفتند و شکلگیری عناصر بازار و روند توسعه ی آن معمولاً بستگی به کارکرد اصلی شهر و رشد جمعیت و رشد اقتصادی آن داشته است. در شهرسازی امروز ، توسعه شهری و سیستم حمل و نقل جز مولفه های وابسته به هم بوده و نمی توانند مستقل از یکدیگر تحقق یابند. در این راستا برای سنجش میزان موفقیت یک مجتمع تجاری در مجموعه شهری نیاز به مطالعات امکان سنجی است ، که به معنای بررسی و تجزیه و تحلیل شناسی موقعیت یک پروژه یا کسب و کار است و هدف از مطالعه امکان سنجی تعیین میزان امکان پذیری و اجرایی بودن یک پروژه و ثمره بخشی آن می باشد.

مجتمع تجاری ابن سینا با قرارگیری در هسته تاریخی شهر تهران و همجواری با بازار چوب فروشان و پارچه فروشان و مترو دروازه شمیران و کاربری های شاخصی همچون مسجد فخرالدوله و سفارت رومانی و ساختمان پرچم از موقعیت نسبی مناسبی برخوردار است ، اما بدلیل کم توجهی و عدم استقرار کاربری های جاذب جمعیت در این مجتمع ، با فقدان عملکرد چشمگیر این مجتمع در سطح منطقه روبرو است. آنچه به عنوان هدف اصلی در این پژوهش مطرح میگردد بررسی مرکز تجاری ابن سینا در راستای تبدیل آن به یک مجتمع تجاری منطقه ای است که برای دستیابی به این هدف سوالات زیر مطرح می گردند:

• مراکز تجاری منطقه ای از چه استانداردهایی برخوردارند و چه رابطه ای بین این مراکز و سیستم حمل و نقل عمومی وجود دارد؟