

نشست علمی تخصصی هنر، معماری و شهرسازی عصر پنجشنبه‌ها

محل برگزاری: سالن اجتماعات مهندسين مشاور هرم پی

زمان: پنجشنبه ۲۵ آبان ماه ۱۳۹۶

عنوان: لحظه‌ای از اودلاجان "عود لاجان"

سخنرانان و اعضای پنل: خانم مهندس سحر رنجکشان، آقای شهريار سيروس و آقای مهندس وحيد دوشن

چکیده‌ای از سخنرانی‌ها:

سخنران اول: خانم مهندس سحر رنجکشان

همانطور که می‌دانیم تهران یک روستای بسیار کوچکی بوده از توابع شهر "ری" و ۱۲ محله داشته است، باغ‌هایی که مطابق روایت‌هایی که هست میوه‌های بسیار مرغوبی داشته‌اند. انار تهران بسیار معروف بوده است. وقتی از مردم تهران سوال می‌شده است که یکی از خصلت‌های بارز آنها، خوی پرخاشگری بوده است، می‌گویند تهرانی‌ها اهالی بودند که در همسایه آزاری و مردم آزاری رو دست نداشته‌اند.

زمانی که تهران به صورت روستا بوده مردم در خانه‌های زیرزمینی زندگی می‌کردند و آنقدر کوچک بود که معروف به خانه موش بوده است، زمانی که از اطراف به تهران حمله می‌کردند همه پنهان می‌شدند و در این خانه‌های کوچک زیرزمینی، که آباد نبوده و اعتباری نداشته پنهان می‌شدند. تا اینکه طغرل پادشاه تیموری در تجریش فوت می‌کند و تهران کمی اعتبار پیدا می‌کند و بعد تیمور گورکانی به تهران آمده و آن را خیمه‌گاه سپاهی خودش می‌کند. کم‌کم تهران در دوره شاه طهماسب صفوی شناخته می‌شود. شاه طهماسب، حصارری را دور شهر می‌کشد و آبادی بنا می‌کند که چهار دروازه به نام‌های دروازه شمیران، دروازه دولاب، دروازه شاه عبدالعظیم و دروازه قزوین داشته است که دروازه شمیران و دروازه دولاب در منطقه اودلاجان واقع شده بود.

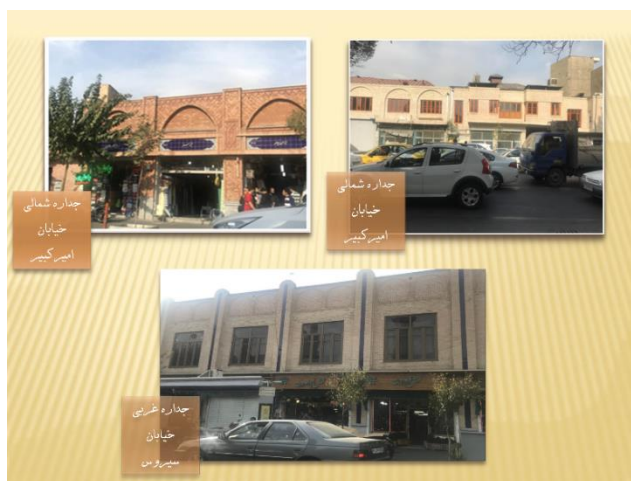
دوازده محله با هم ترکیب می‌شوند و چهار محله اصلی تهران شکل می‌گیرد که عبارتند از: محله سنگلج، محله بازار، محله چاله میدان (سیروس) و محله اودلاجان که صحبت ما روی اودلاجان هست.

از همان دوره شاه طهماسب، تهران شکل می‌گیرد و شروع به ساخت و ساز می‌شود. در منطقه اودلاجان به دلیل اینکه امام زاده‌ها و بقعه‌های فراوانی داشت، منطقه رونق می‌گیرد و کم‌کم به گسترش شدن این منطقه کمک می‌کند تا در زمان قاجار که آقا محمدخان قاجار تهران را پایتخت خویش قرار می‌دهد. مردم از اطراف وارد شهر می‌شدند و در دوره ناصری جمعیت تهران به ۱۶۰،۰۰۰ هزار نفر می‌رسد که آن حصار صفوی دیگر گنجایش این ظرفیت را نداشت و در نتیجه ناصرالدین شاه به تقلید از پاریس حصار هشت ضلعی شهر را شکل می‌دهد. برج‌ها و دروازه‌ها و حصار صفوی تخریب می‌شود و حصار جدید شکل می‌گیرد. از اینجا به بعد محل اودلاجان شکل خودش را پیدا می‌کند و مساجد، تکیه‌گاه‌ها، مدارس در محل شکل می‌گیرد. محله‌ها، گذرها، پاتوق‌ها همه براساس قومیت یا ادیان و یا اتفاق‌های جغرافیایی که در منطقه و محله است شکل می‌گیرد. در واقع می‌شود منطقه عیان‌نشین تهران، که در همسایگی ارگ سلطنتی واقع شده بود گسترش پیدا می‌کند، و از شهرها و قومیت‌های مختلف شکل می‌گیرد.

به عنوان مثال ما گذر نواب را داریم که دلیل این نام برای این است که حمام نواب در آن بود، یا گذر امام زاده یحیی، یا محله سادات که افراد سادات در آن منطقه زندگی می‌کردند. بازارچه مروی که خان مرو آنجا زندگی کرده و ... به این دلیل پاتوق‌ها و محله‌ها در این منطقه شکل می‌گیرد و اعیان‌نشین‌ها در منطقه مستقر می‌شوند. تا اینکه زمان رضا شاه یک سری اتفاق و شکاف‌هایی در منطقه اودلاجان اتفاق می‌افتد. اولین دستبرد به منطقه زده می‌شود و خیابان سیروس (مصطفی خمینی) را به دو قسمت تقسیم می‌کند. یک سری کلیمی‌ها و سادات که از

قسمت شرق می‌آیند و یک سری در قسمت غرب؛ بعد خیابان ناصری که الان به عنوان ناصر خسرو شناخته شده است. خیابان عریض می‌شود و اگر قبلاً تا خیابان مروی بود تا سبزه میدان و جلوی مسجد شاه گسترش و ادامه پیدا می‌کند و در منطقه شمس‌العماره قطع می‌شود و به محله اودلاجان راه پیدا می‌کند.

در زمان پهلوی دوم خیابان پامنار عریض می‌شود و تا پانزده خرداد امتداد پیدا می‌کند. چیزی که امروز می‌بینیم منطقه را به سه بخش تقسیم کرده: منطقه شرقی که منطقه امام زاده یحیی است، منطقه میامی که منطقه پامنار می‌باشد که بین سیروس و پامنار است و منطقه غربی که بین خیابان ناصر خسرو و پامنار است.



برداشت از جداره‌های تاریخی محله‌ی اودلاجان به عنوان قلب فرهنگی، تاریخی تهران که پشتوانه هویت و اصالت کلان شهر تهران است، ظرفیت‌های ارزشمند و جذاب برای تبدیل شدن به یک سایت میراث تاریخی با رویکرد گردشگری را دارا می‌باشد.

آسیب‌شناسی محله اودلاجان بر محله

در طی دهه‌های اخیر آسیب‌های فراوان و در بعضی موارد جبران ناپذیری به این منطقه وارده شده است که بافت اجتماعی و به پیروی از آن بافت معماری را دچار تغییرات اساسی کرده است. با مدرن شدن جوامع شهری و تغییر سبک زندگی و شکل گرفتن نیازهای جدید شهری، متأسفانه اودلاجان در دوره‌ای از تاریخ متوقف شد و بسیاری از زیرساخت‌های شهری و رفاه شهروندی در آن تأمین نگردیده است. این مسأله سبب گریز بسیاری از خانواده‌های اصیل محله به دیگر نقاط شهر گردیده است، بنابراین بناهای ارزشمند و تاریخی خالی از سکنه رها شده و زمینه‌ای را فراهم آورده است تا اودلاجان تبدیل به پشتوانه‌ای برای بازار شود. به طوری که اودلاجان کارکرد زیر سیستمی پیدا کرده است زیرا به نیازهای بازار از حیث انبار و کارگاه پاسخ می‌دهد، سرمایه‌داری بازاری این محله را زیر سلطه و فشار قرار داده، تغییر کاربری را بر آن تکمیل کرده است. مشکلات زیرساختی و گریز خانواده‌های قدیمی و کاهش ارزش زمین در این منطقه باعث هجوم جمعیت مهاجر به اودلاجان شده است، مهاجرانی از چندین گروه متفاوت اجتماعی، مهاجران روزانه که برای کار به محله می‌آیند، کارگرانی که شب را هم در انبار یا کارگاه می‌گذرانند.

مهاجرانی که از شهرها و یا کشور همسایه از قشر کم درآمد و آسیب‌پذیر اجتماع، به دلیل اینکه هزینه مسکن نسبت به دیگر مناطق شهر پایین‌تر است به این محله می‌آیند. تهدیدآمیزترین قشر مهاجر برای محله را شاید بتوان مهاجران شبانه دانست. بی‌خانمان‌هایی که شب را در این محله سپری می‌کنند. هنگامی که با اهالی محله به گفتگو می‌نشینیم می‌گویند زیر ساخت ناامن منطقه، محدودیت و ممنوعیت ساخت و ساز مسائلی است که با آن دست به گریبان هستند و بایستی به آنها پرداخته شود.

مسأله تأمین امنیت از مهم‌ترین شاخص‌های ارتقا کیفی اودلاجان می‌باشد. بافت ارگانیک محله، گذرهای پر پیچ و خم و بن‌بست فضاهای بی‌دفاع شهری متعددی به وجود آورده که ضعف و تهدید جدی برای محله تلقی می‌گردد. برای امنیت منطقه اودلاجان، فضاهای بی‌دفاع

شهری و نقاط دور از دید عمومی در برنامه‌ریزی‌های شهری باید مورد توجه ویژه قرار گیرد. نایل شدن به این هدف با تقویت نظارت ساکنین بر فضا ممکن خواهد شد و این امر ممکن نمی‌گردد مگر اینکه در جامعه محلی حس تعلق و مسئولیت‌پذیری به محله پرورش یابد.

معرفی اودلاجان به گردشگران به عنوان سایت میراث تاریخی پایتخت بسیار مهم است و اهداف کلان این منطقه، حفظ انسجام ساختار فضایی، کالبدی بافت تاریخی اودلاجان است. ارتقای کیفیت اجتماعی، محیطی، امنیت بافت تاریخی اودلاجان از مهم‌ترین اهداف منطقه می‌باشد.

توده گذاری با الگو برداری از توده‌های تاریخی بافت، حفظ خط آسمان تاریخی بافت و ارائه الگوهای نما، از ویژگی‌های کالبدی ارزشمند و شاخص بافت تاریخی، جهت طراحی و اجرا نوسازی بافت فرسوده محله از راهبردهای پیشنهادی می‌باشد.

حس بودن و زیستن در فضای جمعی در راستای تعاملات اجتماعی بدون امنیت ممکن نیست. چنانچه منطقه از امنیت برخوردار شود بستر مناسب برای جذب گردشگر فراهم می‌گردد و در این بستر برنامه‌ریزی‌های عملکردگرایانه جهت بالفعل کردن پتانسیل‌های گردشگری اودلاجان شکل می‌گیرد. امنیت محله اودلاجان در اصیل‌ترین شکل کالبدی بافت محله می‌بایست تأمین گردد. برای این هدف طرح شکافتن بافت تعریض معابر مطرود است. وفاداری به ارزش‌های بصری بافت، رویکرد شاخص برنامه‌ریزی‌های شهری محله خواهد بود. حفظ و تداوم ویژگی‌های بصری کالبدی بافت باید در برنامه‌ریزی لحاظ شود.

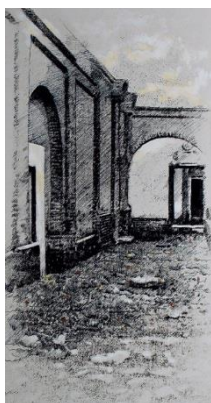
تصاویری از منطقه اودلاجان



سخنران دوم: آقای شهریار سیروس

بنده امروز قصد دارم به جای اینکه حرف بزدم ارائه‌ای داشته باشم. من از یک خانه، یک بیت شعر در منطقه اودلاجان، نقاشی کشیدم. افراد وقتی نقاشی می‌کشند نمی‌دانند چرا نقاشی می‌کشند. می‌شود درباره نقاشی بسیار حرف زد، این حرف‌ها ربطی به اصل قضیه ندارد. یکی از خصوصیات متعددی که برای شهر پاریس ذکر می‌شود این است که پاریس چه شهر خوبی است و یا اینکه گفته می‌شود شهر عشاق است. یکی از خصوصیات این شهر، شهر خاطره‌هاست. خود مردم پاریس معتقد هستند که اگر فردی حدود ۵۰ سال پیش در پاریس در یک کافه قهوه خورده است بعد از ۵۰ سال اگر دوباره به شهر پاریس سفر کند می‌تواند به راحتی آن کافه را پیدا کند و خاطر گذشته را به یاد بیاورد.

متأسفانه ما در هیچ زمینه‌ای خاطره نداریم، یادمان نمی‌ماند کجا بودیم، چه کسی بودیم و چکار می‌کردیم. آیا باید خاطره‌ها را حفظ و نگهداری کنیم یا فراموش کنیم. یک راه نگاه‌داشتن خاطره، راهی است که بتوانیم یک پدیده را محفوظ نگه داریم و حفظ کنیم و آن را فرهنگی کنیم. زمانی که می‌گوییم باغ ژاپنی، لازم نیست چشم‌هایمان را ببندیم. در مورد شکل باغ ژاپنی بدون اینکه هیچ تعریفی از آن ارائه بدهیم در ذهن همه ما یک المان‌های کلیدی از باغ ژاپنی وجود دارد.



اما اگر از باغ ایرانی صحبت کنیم، هیچ ذهنیتی در ذهنمان نیست. چون از باغ ایرانی در دستاوردهای فرهنگ ما کم وارد شده است. ما عکس‌هایی از باغ ایرانی، کتاب‌هایی از باغ ایران، فیلم‌هایی از باغ ایرانی و نقاشی و موسیقی از باغ ایرانی نداریم و نساختیم. بنابراین بخشی از فرهنگ ما نیست. به همین راحتی می‌توانیم از بین ببریم چون دو ست نداریم. چیزی را دو ست داریم که بخشی از فرهنگ‌مان باشد. شاید یک هدف من از اینکه این نقاشی‌ها را کشیدم این بود که می‌خواستم اودلاجان به فرهنگ‌مان برگردد و زیبایی این دوره را به یاد بیاوریم. وقتی می‌گوییم زیبا، مقصودمان یک پدیده فرهنگی نیست. به عنوان مثال شما تصور کنید این دهکده‌ها و خانه‌های سوئسی بسیار زیبا



هستند ولی اگر یکی از این خانه‌های سوئسی را در مرکز کاشان درست کنیم آن خانه دیگه زیبا نیست. آن خانه در شهر خودش زیباست و در ایران و کاشان به چشم نمی‌آید. چون با ریشه‌ها و فرهنگ ما مرتبط نیست. دل‌بستگی و شیفتگی به میراث هنر، ادبیات و معماری ایران کار آسانی است. هنر ایران هر گو شه‌اش و هر لحظه‌اش و هر جلوه‌اش زیبا، عمیق، کامل و ستودنی است. مخاطب را مجذوب و شیدای خود می‌کند و با آرامش و وقار، اما مستمر و بی‌وقفه، راه خود را به قلب و ذهن مخاطب باز می‌کند و در اعماق وجود انسان برای خودش جا خوش می‌کند. زمانی می‌رسد که یکبار به متوجه می‌شوی که راهی و جایی برای انکار این میراث وجود ندارد. نکته ویژه در این میراث عدم زمان بندی است. مخاطب را فارغ از زمان و مکان و دوره و تاریخ، دستخوش خود می‌کند. فرقی نمی‌کند "گلدانی" سا سانی با شد یا "گنبد مسجد شیخ لطف‌الله"، "بافتی" رو ستایی با شد یا "بافت" تاریخی یزد، "بیتی" از یک غزل باشد یا "بیتی" قاجاری. همه شان به تک چهره‌هایی از خودمان می‌مانند. اینها "ما" هستند و تک آن‌ها هویت بخش، هستی ما هستند. هنرهای ایرانی همگی با شیرازه‌ای

نامرئی به هم متصلند. علی‌رغم تفاوت و تمایز حیرت‌انگیز بین خوشنویسی و معماری، باغ‌سازی و شاعری، نقاشی و شهر‌سازی، جملگی در یک

اوج، در یک نهایت و در عالم مثال یکی می‌شوند. شاید به خاطر همین قیاس است که بیت در معماری و بیت در شعر هر دو جایی است که می‌توان در آن جمال، کمال، تناسب، توازن و ساختار را جست و یافت.

PhotoArt2 تلاشی است برای پیوند زمان با بی‌زمانی و گذشته با اکنون و ادای دینی است به میراث بیت، بیتی که منزلگاه معنای انسانیت حقیقی است. هرچه معنا متعالی‌تر، بیت زیباتر. این سلسله را نهایی متصور نیست و تا جایی می‌رود که معنای محض تبدیل به وادی قدس می‌شود و برای مخاطب فقط شیفتگی باقی می‌گذارد.

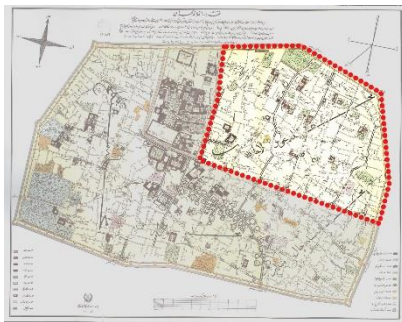
عشق تو سرنوشت من راحت من رضای تو
که هر چه بر سرما می رود اداست اوست
بهر آسایش این دیده ی خونبار بیار

مهر رخت سرشت من ، خاک درت بهشت من
سر اداست ما و آستان حضرت دوست
گردی از رهگذر دوست به کوری رقیب

سخنران سوم: آقای مهندس وحید دوشن

معرفی محدوده عودلاجان

محلۀ عودلاجان یکی از قدیمی‌ترین محلات شهر است. تا قبل از دوران مغول و کم اهمیت شدن ری، تهران در مستندات تاریخی قریه‌ی کوچکی از توابع ری معرفی شده که از تعدادی باغ و خانه تشکیل شده بود. در توصیف منازل مسکونی‌اش، آن را به حفرة‌های زیرزمینی تشبیه کرده‌اند (احتمالاً به واسطه‌ی الزامات دفاعی) که ورود به آنها فقط از طریق دهلیزهای تنگ و تاریک میسر بوده است.



در عصر تیموریان تهران کم‌کم حیات نیمه شهری می‌یابد. اما نخستین تحول جدی در تاریخ تهران با روی کار آمدن شاه طهماسب صفوی شکل می‌گیرد، با روی کار آمدن شاه طهماسب، قریه تهران در مسیر تحولات قرار گرفت و در سال ۹۶۱ ق از حالت پراکنده به صورت یک شهر با برج و بارو درآمده است. در درون شهر با ایجاد مساجد، بازار و ... ، توسعه شهر سرعت یافت. شهر تهران در این دوران ۴ دروازه و ۵ محله اصلی به نام‌های عودلاجان، بازار ارگ، چاله میدان و سنگلج داشت. این شهر تا قبل از آغاز حکومت قاجار (یعنی در زمان صفویه، حکومت افغان‌ها و زندیه) به رشد آرام خود ادامه داد. محله عودلاجان و چاله میدان در این دوران اهمیت بیشتری داشته و جمعیت زیادی را در خود جای داده بودند.

محلۀ عودلاجان واقع در محدوده خیابان‌های ناصر خسرو (از غرب)، خیابان ری (از شرق)، چراغ برق (امیرکبیر) (از شمال) و بوذرجمه‌وری (از جنوب) بوده است. عودلاجان قدیم با ۲۶۱۹ خانه و ۱۱۴۶ دکان بزرگ‌ترین محله شهر و مرفه‌نشین بود.

محلۀ عودلاجان یکی از قدیمی‌ترین محلات شامل دو زیر محله به نام‌های امام‌زاده یحیی و ارگ پامنار است.

محلۀ ارگ پامنار: محدوده: شمال خیابان امیرکبیر، شرق خیابان مصطفی خمینی، جنوب ۱۵ خرداد ، غرب خیابان خیام. خیابان‌های اصلی خیابان ناصر خسرو، خیابان صوراسرافیل، کوچه مروی، خیابان پامنار. اماکن شاخص کاخ گلستان، دارالفنون، بازار مروی، سفارت روسیه، خانه سرهنگ ایرج، مجموعه خانه‌های لشگر نویس، مسجد و مدرسه مروی و ... است.

محلۀ امام زاده یحیی محدوده شمال خیابان امیرکبیر، شرق خیابان ری، جنوب خیابان ۱۵ خرداد، غرب خیابان مصطفی خمینی می‌باشد. خیابان‌های اصلی: گذر امام زاده یحیی، گذر مرادی، گذر جاویدی است. اماکن شاخص امام زاده یحیی، سرای کاظمی، بیمارستان دکتر سپهر، کلیسای کلیمیان، عمارت دبیرالملک، حمام وزیر و حمام قراقانی‌ها و حمام نواب، خانه پروین اعتصامی است.

در جدول زیر سنجش وضعیت در طی ۱۰ سال اخیر نمایش داده شده است. همان‌طور که می‌بینید تمام شهر تهران با افزایش جمعیت مواجه شده است، محدوده عودلاجان روند کاهشی داشته و در طی این ده سال ۴۴۲۷ نفر از ساکنین از این محدوده خارج شده و املاک آنها به کارگاه و

انبارهای غیرمجاز تبدیل شده و یا بصورت متروکه رها شده‌اند. این خروج جمعیت با شدت زیاد در محدوده ارگ پامنار و پس از آن در محله امام زاده یحیی اتفاق افتاده است.

عوامل خروج جمعیت این منطقه عبارتند از ایجاد فضاهای متروکه و تبدیل آنها به اسکان مجردی و معتادین، ناامنی محله، ایجاد کارگاه‌ها و انبارهای پشتیبان بازار که با مبالغ بالایی املاک این محدوده را اجاره می‌کنند، کاهش کیفیت زندگی، فرسودگی شدید املاک مسکونی و اسکان اقشار از طبقه ضعیف اقتصادی و عدم توانایی تأمین هزینه مرمت ابنیه، عدم حس تعلق ساکنین جدید به ارزش‌های تاریخی بافت و در نتیجه آسیب به بافت است.

سال آماری	امامزاده یحیی	ارگ - پامنار	کل محدوده
سال ۸۵	۱۵۴۷۰	۶۰۳۴	۲۱۵۰۴
سال ۹۵	۱۴۰۲۴	۳۰۵۳	۱۷۰۷۷
تغییرات	۱۴۴۶-	۲۹۸۱-	۴۴۲۷-

تغییرات کاربری اراضی محدوده عودلاجان تنوع بسیار زیادی از انواع فعالیت‌ها را در خود جای داده است. شاید علت این تنوع را در قدمت این محدوده و مداخلات کالبدی صدساله اخیر باید دانست. این محدوده شامل کاخ سلطنتی و ملحقات آن، بازارچه مروی، بلوک‌های مسکونی، خانه‌های فاخر، سفارت‌خانه‌ها، قنات‌های پر آب، باغ‌های میوه، راسته‌های خرده‌فروشی، راسته آهنگری‌ها، فعالیت‌های پولی و ارزی (اولین بانک و صرافی) و بسیاری از کاربری‌ها و فعالیت‌هایی که گاهی سازگار و یا کاملاً ناسازگار باهم بوده و همین تنوع فعالیت‌ها در گذشته تا به امروز هم ادامه دارد. در سال ۱۳۸۰ تراکم کاربری‌های تجاری عمدتاً در غرب محدوده (خیابان ناصر خسرو و باب همایون و اطراف مجموعه ارگ) و در طول محور خیابان ری در شرق، خیابان امیرکبیر در شمال، خیابان ۱۵ خرداد در جنوب (مرز میان محله عودلاجان و بازار بزرگ و محله سیروس) و در امتداد خیابان‌های مصطفی خمینی و پامنار است و بافت مسکونی در محله پامنار در همان سال دارای وسعت قابل قبولی است. در طی ۱۵ سال وسعت کاربری‌های تجاری به شدت افزایش یافته و با رشد ۱۱۰ درصدی به وسعت ۳۰۹,۱۶۴ مترمربع رسیده‌اند و به‌طور متوسط سالانه یک هکتار به مساحت کاربری‌های تجاری افزوده شده است.

تغییرات جمعیت در سال ۱۳۵۹ حدود ۴۲ هزار نفر در این محدوده ساکن بودند که در طی ۳۶ سال اخیر به حدود ۱۷ هزار نفر کاهش پیدا کرده و تعداد کمی از جمعیت باقیمانده از ساکنین باسابقه محله هستند و مابقی مهاجرانی هستند که در طی سالیان گذشته با ساکنین اصیل محله جایگزین شده‌اند. نرخ رشد جمعیت در طی ۳۶ سال گذشته ۲/۴۶- بوده و بیشترین مقدار آن در دوره شش ساله ۱۳۶۵-۱۳۵۹ به دلیل مهاجرت اقلیت‌های مذهبی رخ داده است. پس از این دوره بیشترین کاهش طی سال‌های ۱۳۹۵-۱۳۸۵ به میزان ۴۴۲۷ نفر رخ داده است. این خروج اخیر جمعیت را می‌توان به دلیل وضعیت اقتصادی و ارزش افزوده برای املاک با قابلیت تغییر کاربری به تجاری و انبارداری و همچنین کاهش شدید کیفیت محیطی محله و فرسودگی کالبدی کاشانه‌ها دانست. این سنجش به وسیله آماربرداری از ساکنین محله حاصل شده است.

کیفیت ابنیه در حال حاضر بیش از ۸۰ درصد قطعات در محدوده عودلاجان دچار ناپایداری و فرسودگی شدید هستند. که این مسئله موجب کاهش بسیار شدید کیفیت سکونت و فرار جمعیت شده است. خروج از محل سکونت و زندگی مصادف با تخریب و تغییر در کالبد محدوده است.



تحلیل وضعیت

منطقه به دو قسمت آسیب‌های عمده و پتانسیل‌های موجود تقسیم می‌شود که خود آسیب‌های عمده عبارتند از: زیست‌پذیری پایین محله با سبک زندگی امروزی، خروج جمعیت، ورود کارگاه‌ها و فعالیت‌های ناسازگار، فقدان امنیت، بافت نامن، کاهش حس تعلق، فقر فرهنگی، ضعف در مدیریت بحران و کمبود خدمات شهری است.

پتانسیل‌های موجود از وجود بافت ارزشمند تاریخی، وجود ساختمان‌های با ارزش تاریخی، جاذبه‌های گردشگری، جاذبه‌های زندگی سنتی در شهری مدرن، امکان درآمدزایی برای ساکنین و پذیرش فعالیت‌های نوین توسط ساکنین می‌باشد.

محله عودلاجان به عنوان بافت تاریخی ثبت شده و هسته اولیه شکل‌گیری تهران (حصار صفوی) در حال حاضر دچار خروج جمعیت و نفوذ کاربری‌های ناسازگار با بافت تاریخی و سکونت شده است.

بافت‌های فرسوده به سه دسته تقسیم می‌شوند: بافت‌های دارای میراث فرهنگی، بافت‌های شهری، بافت‌های حاشیه‌ای.

بافت‌های دارای میراث فرهنگی بافت‌هایی که دربرگیرنده آثار بجای مانده از گذشته و جایگزین ناپذیر هستند که می‌توانند در آگاهی جوامع از ارزش‌های فرهنگی و گذشته خود کمک کند. حفظ آنها علاوه بر برانگیختن غرور ملی و ایجاد حس هویت، بر کیفیت زندگی نیز می‌افزاید. این آثار که به یکی از سه دوره باستان، دوره تاریخی و یا معاصر تعلق دارد، یا به ثبت آثار ملی رسیده‌اند و یا در لیست میراث‌های با ارزش سازمان میراث فرهنگی و گردشگری قرار می‌گیرند.

بافت‌های شهری (فاقد میراث شهری) بافت‌هایی که در محدوده قانونی قرار دارند، دارای مالکیت رسمی و قانونی‌اند، اما از نظر برخورداری از ایمنی و استحکام و خدمات شهری دچار کمبود هستند.

بافت‌های حاشیه‌ای (سکونت گاه‌های غیر رسمی) بافت‌هایی که بیشتر در حاشیه شهرها و کلان شهرهای کشور قرار دارند و خارج از برنامه رسمی توسعه شکل گرفته‌اند.

بافت تاریخی محله عودلاجان یکی از ارزشمندترین بافت‌های تاریخی شناخته شده در ایران است. این بافت که روزی محل زندگی اقشار اصیل و متمکن شهر تهران بوده، امروزه تبدیل به محل زندگی اقشار با درآمدی پایین و اغلب غیر بومی شده است. وجود فضاهای رها شده و بدون استفاده در بافت تاریخی، یکی از مهم‌ترین مسائل امروز این ناحیه است. در واقع رشد این گونه فضاها، روز به روز این بافت را به سمت فرسودگی کامل نزدیک تر کرده است. فضاهای رها شده در بافت تاریخی، علاوه بر تشویش مناظر بصری این ناحیه، به محل مناسبی برای فعالیت‌های نامتعارف اجتماعی تبدیل شده است.

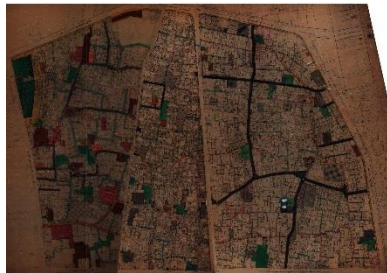


تقویت گردشگری و افزایش کانون‌ها و راسته‌های جاذب گردشگر ایجاد فعالیت‌های جاذب در اماکن و راسته‌های تاریخی منطبق با کالبد موجود ایجاد کانون‌های جاذب گردشگری مانند:

- احیاء عمارت دبیرالملک (خانه فراغت و سرگرمی)
- احیاء حمام نواب (نمایشگاه صنایع دستی)
- احیاء خانه مدرس (موزه و شربت خانه)
- پیرایش بازارچه امام زاده یحیی (جداره سازی و کف سازی)
- پیرایش میدان باغ پسته بک (جداره سازی و کف سازی)
- ایجاد بوستان با احترام به وضعیت موجود در مجاورت سرای کاظمی
- احیاء سرای کاظمی به منظور مکانی برای معماران و شهرسازان

- مناسب سازی و ایجاد نشانه در ورودی های محله امام زاده یحیی
 - کف سازی و پیرایش جداره خیابان پامنار
 - احیا کوچه موتمن الاطباء
 - مرمت ۲۱ سردر شاخص در محدوده پامنار
 - کف سازی و آرام سازی گذر برهمه و احیا گذر با کاربری فروش کیف و کفش
- تغییر و کاهش عرض معابر: حفظ مورفولوژی بافت که از جمله موارد تأکید شده در سند ثبتی محدوده عودلاجان است از جمله اهداف این طرح است.

- تعریض کلیه معابر مجاور املاک ثبت شده و ارزشمند شناسایی شده.
- حذف تعریض گذرهایی که کمتر از ۵۰ درصد قطعات آنها تعریض شده‌اند.
- حذف گذرهای پیشنهادی (احدائی) طرح تفصیلی جدید که موجب تخریب بافت می‌شدند.
- تشویق به عدم ورود وسایل نقلیه به داخل بافت و استفاده از پارکینگ‌های موجود در حاشیه محله و پارکینگ‌های در حال احداث.
- ارائه به کمیته تخصصی شبکه معابر طرح تفصیلی



تدوین راهنما و ضوابط طراحی جداره‌ها و نماها که خودش به دو دسته ضوابط عام شامل توصیه‌ها و محدودیت‌های کلی و ضوابط خاص شامل توصیه‌ها و محدودیت‌های خاص ویژه هر محدوده تقسیم شده است که خود ضوابط خاص به سه دسته محدوده همگن شماره یک دوره معماری قاجار، محدوده همگن شماره دو دوره معماری پهلوی اول و محدوده همگن شماره سه دوره معماری پهلوی دوم می‌باشد.

ضوابط ساختمان‌های مسکونی هم عبارتند از تفکیک اراضی پلاک‌های موجود در محله عودلاجان مطلقاً ممنوع است، تجمع پلاک‌های کوچک مجاز بوده به شرط آنکه مشخصات مالکیتی واحدهای احدائی طبق ضوابط و مقررات مالکیت آپارتمان‌ها باشد.

بعد از نظر سنجی از کسبه و مشاهدات میدانی دو طرح پیشنهادی تهیه شد. طرح اول با احترام به نظرات استفاده‌کنندگان و با توجه به زمینه، اقدام به برچیده شدن رواق که ۱۵ سال از قدمتش می‌گذرد، می‌کند و با پاکسازی و ساماندهی اغتشاشات بصری به نصب سایبان که قدمت محلی دارد می‌پردازد و با تعبیه مبلمان شهری مناسب سعی در ایجاد مرکز محله سرزنده می‌کند و فضاهایی مناسب جهت افزایش تعامل ساکنین را مهیا می‌کند.



ثبت محدوده عودلاجان در فهرست آثار ملی کشور

محدوده عودلاجان با عنوان بافت تاریخی محله عودلاجان در تاریخ ۱۳۸۴/۱۲/۲۴ با شماره ۱۵۳۸۱ در فهرست آثار ملی ثبت گردید. بر این اساس هرگونه اقدام و عملیاتی که منجر به تخریب یا تغییر هویت اثر شود، ممنوع بوده و ضمناً مرمت و بازسازی اثر صرفاً با تأیید و نظارت سازمان میراث فرهنگی است و هرگونه تخلف از آن مشمول مجازات‌های قانونی است.

نحوه توده گذاری طبق ضوابط موجود و روند ایجاد ساختمان‌های فاقد تناسب با مورفولوژی بافت موجب از بین رفتن اهداف ثبت بافت تاریخی محدوده عودلاجان شده است.

این بحث بسیار گسترده است و به دلیل کمبود وقت در همین جا اکتفا می‌کنم و امیدوارم در جلسه دیگر بتوانیم توضیحات کامل‌تری را ارائه

دهیم.