

مدیریت بحران و نگرش آن به بافت فرسوده



بحران، یک رویداد یا واقعه ای ناگهانی است که با آسیب های جانی و مادی گسترده همراه بوده و یا زمینه بروز اینگونه آسیب ها را به وجود می آورد و نیازمند انجام اقدامات فوری است و در صورت به تأخیر افتادن اقدامات عاجل، واقعه بروز یافته به فاجعه تبدیل می گردد. اگرچه گذشته های خیلی دور بازگردیم می بینیم که بشر اولیه که با طبیعت هماهنگ تر بوده و در جنگل ها و غارها زندگی می کرده است نسبت به سوانح طبیعی مانند زلزله آسیب پذیری کمتری داشته است و هم اکنون تنها راه زندگی ایمن، هماهنگی با طبیعت و لحاظ نمودن نیروهای طبیعی ناشی از زلزله، باد و سیل و.....در طراحی سازه ها می باشد. سوانح طبیعی (بویژه زلزله) که اغلب خاموش و در



عین حال بالقوه مستعد ایجاد آسیب هستند، به طور متوسط سالانه بیش از ۱۵۰/۰۰۰ نفر تلفات انسانی و بیش از ۱۴۰ میلیارد دلار خسارت مالی در سراسر جهان به بار می آورند. در کنار عوامل طبیعی، عوامل انسانی نیز در تشدید تلفات (جانی و مالی) مؤثرند که یکی از مهمترین این مسائل از بعد کالبدی، آسیب پذیری بناها می باشد و بافت های فرسوده که یکی از آسیب پذیرترین بافت های شهری هستند هر لحظه از بروز چنین

خطری در اضطرابند.

به عنوان مثال در زلزله بم در سال ۱۳۸۲، ۴۲/۰۰۰ نفر کشته و چندین برابر زخمی و در اثر تخریب بالغ بر ۸۰ درصد ساختمان ها از بین رفتند.

این آسیب پذیری کالبدی در همه شهرهای ایران (بظور کم یا زیاد) وجود دارد. بطوری که آمارها نشان می دهد اغلب شهرهای کشور در برابر یک زلزله ۵/۵ ریشتری آسیب پذیر هستند.

همچنین وضعیت مالی ساکنان (به

عنوان عامل تأثیرگذار بر مقاوم سازی بناها)، کمیت و کیفیت معابر (تنگی معابر) و جمعیت بالای خانوار در کنار آسیب پذیری کالبدی در افزایش خطرهای جانی مزید بر علت هستند.

از مهمترین وظایف مدیریت شهری، مدیریت بحران در راستای کاهش آثار سوء بحران بر مبنای پیشگیری از فاجعه است به گونه ای که مدیریت بحران، بر یک مبنای اصولی، شامل: تحلیل خطرپذیری، پیشگیری از فاجعه، آمادگی در برابر آن (قبل از وقوع بحران)، کمک های اضطراری (حین وقوع بحران) و بازسازی (پس از وقوع بحران) صورت می گیرد.

از آنجا که هزینه کمک های اضطراری حین وقوع بحران و بازسازی پس از وقوع بحران به مراتب پر هزینه تر از رعایت اصول پیشگیری می باشد و همچنین حوادث بعد از وقوع بحران بعضاً غیرقابل جبران هستند. تلاش حوزه مدیریت بحران می بایست بر پیشگیری متمرکز گردد.

بدینگونه است که می توان بدون خطر جانی و مالی از حوادث طبیعی عبور نمود و بلاای طبیعی را فقط، عوامل طبیعی خواند.

سید محمد علی سخایی

دانشجوی کارشناسی ارشد مدیریت شهری

بازدید دکتر منصور مصلی نژاد به عنوان مشاور ژئوتکنیک دفتر تسهیلگری محله چوگیا

و توضیحات ایشان در خصوص وضعیت زمین شناسی و ژئوتکنیکی این محله



نسبتاً خوب قرار می گیرد. از نقطه نظر لرزه خیزی عمومی، بر اساس ویرایش سوم استاندارد ۲۸۰۰ مرکز تحقیقات

ساختمان و مسکن، منطقه از نظر خطر نسبی در پهنه با خطر نسبی نسبتاً زیاد قرار دارد. به نظر می رسد بر اساس عمق حفاری های صورت گرفته در بافت منطقه و آزمایش های انجام شده و مقایسه آنها با شرایط ارائه شده در آیین نامه فوق، ساختمان مورد اشاره عمدتاً در رده II یا III قرار می گیرد. از مشکلات عمده ژئوتکنیکی این بافت می توان به امکان وجود شیب لایه ها به سمت روبرو و امکان لغزش لایه های سنگی اشاره کرد؛ که در اینصورت باید پایداری ترانشه های منطقه مد نظر قرار گیرد.



سطح آب زیرزمینی پایین تر از ۵۰ متر می باشد. از نظر این طبقه بندی نیز ساختمان سنگی منطقه عمدتاً در کلاس III و یا سنگ

بررسی تپ خاک محله

بافت تحت الارضی محدوده چوگیا عمدتاً به صورت سنگ بستر آهکی بدون ترک تا بسیار خرد شده و هوازده بوده که بسته به موقعیت محل متفاوت می باشد. و از نظر طبقه بندی های مختلف مهندسی، توده های سنگی بین رده های نسبتاً خوب تا ضعیف قرار دارند. پارامترهای ژئوتکنیکی بافت منطقه حاصل از مطالعه ژئوتکنیکی ۱۰ پروژه مختلف از محدوده مورد نظر (۲۰ گمانه، شامل ۱۰ گمانه ۳۰ متری و ۱۰ گمانه ۲۰ متری) نشان می دهد که سنگ منطقه در رده های نسبتاً خوب قرار دارد. مقاومت تک محوری متوسط مغزه های حاصله بطور متوسط ۳۰۰ کیلوگرم بر سانتی متر مربع می باشد. فاصله درزه ها حدوداً ۷۰ سانتی متر و سطح درزه ها بسیار هوازده و زیر است.



با توسعه طرح های ساختمانی و عمرانی که با حمایت دفتر تسهیلگری محله چوگیا با سرعت مطلوبی در حال پیگیری می باشد، منطقه به صورت ویژه ای مورد نظر و اقبال سرمایه گذاران قرار گیرد و فضای ایمن و زیبا را برای ساکنین محترم این بافت ایجاد نماید.

دکتر منصور مصلی نژاد
دکترای ژئوتکنیک

ژئوتکنیک ردیابی شده و در صورت امکان اصلاح گردند. به نظر می رسد بافت زمین شناسی و شرایط پارامترهای ژئوتکنیکی و به دنبال آن ظرفیت بالای مقاومت بستر و همچنین کاهش ضرایب زلزله در این منطقه می تواند موجب کاهش نسبی هزینه های اسکلت و فونداسیون سازه شود. نتیجه گیری فوق می تواند سرمایه گذاری در ساخت و ساز سازه های بلند مرتبه را در این محله جذابتر کرده و

از دیگر مشکلات بافت، امکان وجود حفره و غارهای کارستیک (Karstic) ناشی از انحلال تدریجی بافت آهکی در آب های زیرسطحی و ایجاد حفره های بزرگ تحت الارضی می باشد. در صورت نزدیک بودن آنها به سطح زمین و بارگذاری ناشی از سازه های سنگین امکان تخریب سقف حفره و ایجاد پدیده Sink Hole یا فرورانش وجود دارد. این حفره ها یا غار های زیرزمینی باید توسط عملیات

مراجعات مردمی



با توجه به ضرورت تجمیع در محله چوگیا و تقسیم بندی محله به بلوک هایی که امر نوسازی را تسهیل می کند سعی بر آن شده تا روزانه از مالکین هر پلاک جهت آشنایی با شرایط و روند نوسازی دعوت به عمل آید.

بلوک هایی که در آذر ماه و دی ماه دعوت شده و می شوند:

۶- ۷- ۱۲- ۳۰- ۳۱- ۳۴- ۳۵- ۳۷- ۴۰- ۴۵- ۷۴- ۷۲-

۷۶- ۸۰- ۸۱

مراجعات مردمی به دفتر تسهیلگری در پی اعتمادسازی و بسترسازی که توسط دفتر تسهیلگری در محله چوگیا صورت می گیرد رو به افزایش می باشد و این نمایانگر تفکر بالا ساکنین در زمینه نوسازی بافت فرسوده می باشد.

لازم به ذکر است که بیشتر این مراجعات در جهت مذاکرات تجمیع پلاک ها و اخذ مجوز جهت نوسازی در محله صورت گرفته است.

پرسش از شما، پاسخ از ما

س: تفاوت سند رسمی و سند عادی چیست؟

ج: طبق قانون سند هر نوشته ای است که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد. که خود بر دو نوع است: سند رسمی، سند عادی

سند رسمی عبارت است از اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک یا دفتر اسناد رسمی ثبت شده باشند. سند عادی عبارت است از اسنادی که خارج از اداره ثبت اسناد و املاک یا دفتر اسناد رسمی تنظیم می شوند. املاکی که هیچ یک از اسناد مذکور را داران باشد، املاک فاقد سند نامیده می شوند.

س: ملک ما فاقد سند رسمی می باشد و قصد نوسازی داریم چه راهکاری در این مورد ارائه می نماید؟

ج: طبق ماده ۱ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی، املاکی که فاقد سند هستند در صورتی که دارای سابقه ثبتی به نام

اشخاص باشند می توانند از طریق مراجعه به درگاه الکترونیکی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به نشانی www.ssaa.ir در خواست صدور سند مالکیت نمایند. لازم به ذکر است طبق ماده ۹ قانون حمایت از احیاء بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری «به منظور حل و فصل اختلافات و مشکلات مربوط به املاک و اراضی واقع در طرح های مصوب احیاء بهسازی و نوسازی اعم از فاقد سند، بلا صاحب و مجهول المالک و سایر اختلافات و تعیین تکلیف وضعیت این گونه املاک، وفق ضوابط و مقررات مربوط، هیأتی در اداره ثبت اسناد و املاک محل تشکیل می شود و با رعایت ضوابط و مقررات مورد عمل نسبت به موضوع رسیدگی و با رأی قاضی عضو هیأت اتخاذ تصمیم خواهد نمود.»

س: ملک ما دارای تخلف در ساخت و ساز می باشد در صورتی که در نوسازی شرکت کنیم استثنایی قائل می شوید؟

ج: تسهیلات ویژه ای جهت پلاک هایی که در تجمیع شرکت کرده اند در کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری منطقه یک در نظر گرفته می شود.

فراخوان دعوت به همکاری

از کلیه مهندسين، استادکاران و کارگران ساختمانی ساکن در محله چوگیا برای معرفی به پروژه های در حال احداث محله دعوت به عمل می آید جهت ثبت نام به دفتر تسهیلگری محله چوگیا مراجعه نمایند.

مهلت ثبت نام: تا ۱۵ دی ماه هر روز ساعت ۸ الی ۱۴