

شهرداری تهران
معاونت شهرسازی و معماری

منطقه یک
بررسی مسایل توسعه شهری
جمع بندی، نتیجه گیری و ارائه پیشنهادات
ویرایش نهایی

مهندسان مشاور بافت شهر
شهریور ۱۳۸۲

گروه کارشناسی طرح بررسی مسائل توسعه شهری مناطق تهران منطقه یک شهرداری تهران

- سرپرست طرح
مهندس غلامرضا پاسبان حضرت
- مدیر طرح
مهندس احمد سعیدنیا
- مدیر اجرایی
مهندس شیوا اسدالهی
- شورای فنی طرح
مهندس احمد سعیدنیا
مهندس کیومرث مسعودی
مهندس شیوا اسدالهی
دکتر احمد یآوری
مهندس حمید پیمان
مهندس رضا احمدیان
- مطالعات کالبدی - فضایی
مهندس احمد سعیدنیا
مهندس کیومرث مسعودی
مهندس شیوا اسدالهی
مهندس رضا احمدیان
مهندس کیانوش سوزنچی
مهندس اشکان جعفرکریمی
مهندس آرش سرایی
آوید الهی
پریسا شفیعزاده
سیما ودودی
- مطالعات تاریخی
مهندس فرامرز تظهیری مقدم
- مطالعات زیست محیطی
دکتر احمد یآوری
مهندس رزیتا شریفی پور
- مطالعات فضای سبز
مهندس فرهاد ابوالضیاء
مهندس مهرو ابرکار
- مطالعات تاسیسات زیربنایی و سیویل
مهندس احمد حدادکاه
مهندس حسین حامدعظیمی
- مطالعات حمل و نقل
مهندس فریدون دژدار
- مطالعات ایمنی و سوانح
مهندس آرش شریفی
- مطالعات جمعیتی و اقتصادی
مهندس محمدحسین امینی
مهندس محمداسماعیل ناصحی
- مطالعات طرح‌های فرادست و مدیریتی
مهندس حمید پیمان
مهندس محمدحسین امینی
مهندس رضا احمدیان
مهندس کیانوش سوزنچی
- ارتباط با شوراهای مردمی و NGO و رسانه‌ها
دکتر زهرا ترانه یلدا
- تنظیم و تهیه نقشه‌های GIS
مهندس سیدعلی رضوی زاده
مهندس رزیتا شریفی پور
مهندس اشکان جعفر کریمی
مهدی پورپیکری
- تنظیم برنامه‌های کامپیوتری
عبدالغفور رئوفی
- تهیه نقشه‌های کامپیوتری
محمد رهجو
کتابون توفیق
مریم داودآبادی
- تایپ و صفحه‌بندی
آذر وفائی نژاد
نسیم درویشی
حمیده صیفوری
فرحناز مقدسی

فهرست مطالب

پیشگفتار	الف
مقدمه	ب
۱- مطالعات کاربری زمین	۱
۲- بررسی کلی وضعیت زیرساخت‌های شهری	۶
۳- ایمنی در برابر سوانح طبیعی	۹
۴- مطالعات سازمان فضایی و سیمای شهری	۱۱
۵- مطالعات حمل و نقل و ترافیک	۲۰
۶- مطالعات محیط زیست	۲۴
۷- مطالعات جمعیتی و اجتماعی - اقتصادی	۳۲
۸- بررسی وضعیت مسکن و تراکم	۳۸
۹- مطالعات مالیه شهری	۴۲
۱۰- مطالعات مدیریت شهری	۴۳
۱۱- مطالعات طرح‌های فرادست	۴۶
۱۲- تحلیل مسائل شهری منطقه یک	۴۸
۱-۱۲- رویکرد SWOT، ارزیابی نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها،	
تعیین مسائل راهبردی	۴۸
۱۲-۲- مشکلات و امکانات شهری منطقه یک	۵۳
۱۲-۳- معیارهای طبقه بندی وزنی مشکلات	۶۱
۱۲-۴- طبقه بندی مشکلات و امکانات	۶۳
۱۳- هدف‌ها و راهبردهای کلان (بنیادی و ساختاری)	۶۵
۱۳-۱- اهداف کلان در چارچوب استراتژیک	۶۵

۶۵	 ۱۳-۲- راهبردهای اصلی و بنیادی
۶۶	 ۱۳-۳- برنامه راهبردی (Strategic Plan)
۸۵	 ۱۴- هدایت و کنترل توسعه آینده
۹۲	 ۱۵- طرح‌های موضوعی و موضوعی پیشنهادی

پیشگفتار

قرارداد همکاری با شهرداری و بررسی مسائل توسعه شهری منطقه یک شهرداری تهران در تاریخ ۱۳۸۰/۱۲/۲۶ بین مهندسین مشاور بافت شهر و سازمان مشاور فنی و مهندسی شهر تهران منعقد گردید. موضوع قرارداد عبارت از انجام خدمات مشاوره برای:

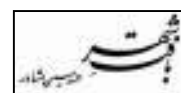
“گردآوری مدارک و اطلاعات و شناخت مقدماتی مسائل عمومی و حاد منطقه، همکاری با شهرداری منطقه در زمینه مسائل و اقدامات جاری و تعیین محدوده و موضوع طرح‌های مورد نیاز منطقه و ارائه پیشنهادی برای چگونگی ادامه مطالعات و تهیه طرح‌های توسعه شهری مورد نیاز، برای منطقه یک شهرداری تهران”

مطالعات، طرح از ۸۱/۲/۱۵ با دریافت اولین مدارک مورد نیاز آغاز گردید. مطالعات وضع موجود شامل بررسی و مطالعات پایه ابتدا در چارچوب دستورالعمل کمیته هماهنگی مطالعات ۲۱ منطقه (شورای مشاورین ۲۱ منطقه) تهیه و در مهرماه ۱۳۸۱ در ۳ جلد تحویل گردید. در تاریخ ۸۱/۸/۱۵ از طرف دبیر کمیته اجرایی برنامه‌ریزی و طراحی شهر تهران؛ دستورالعمل “راهنمای نحوه ارائه نتایج مطالعات” به مهندسان مشاور ۲۱ منطقه تهران ابلاغ و مقرر شد که مطالعات در قالب این دستورالعمل تدوین شود. گزارش کامل مطالعات نه گانه و پیشنهادها و خلاصه گزارش کل مطالعات در یازده جلد در دی ماه ۱۳۸۱ به عنوان ویرایش اول مطالعات ارائه شد.

بر اساس این دستورالعمل گزارش‌های وضع موجود در ۹ جلد مجدداً تنظیم و در تاریخ ۸۲/۵/۲۱ تحویل شد. از آن تاریخ تاکنون مطالعات موجود توسط گروه بررسی‌کننده طرح مورد ارزیابی قرار گرفته و توسط مشاور اصلاح و تکمیل شده است. و اکنون ویرایش نهایی بر اساس اصلاحات تکمیلی ارائه می‌گردد.

اکنون جلد دهم گزارش تحت عنوان “جمع‌بندی، نتیجه‌گیری و ارائه” پیشنهادات به عنوان جلد نهایی طرح ارائه می‌گردد. در این جلد با شناخت کلی ویژگی‌های منطقه، مشکلات و پتانسیل‌ها، اهداف، راهبردها و راهکارها و پروژه‌های لازم در هر زمینه را مشخص می‌سازد.

مهندسین مشاور بافت شهر



طرح "بررسی مسائل توسعه شهری مناطق تهران" در منطقه یک شهرداری تهران شامل بخش‌های زیر می‌باشد:

۱. مطالعات کاربری زمین
۲. مطالعات سازمان فضایی و سیمای شهری
۳. مطالعات حمل و نقل و ترافیک
۴. مطالعات محیط زیست
۵. مطالعات جمعیتی و اقتصادی - اجتماعی
۶. مطالعات مسکن
۷. مطالعات مالیه شهری
۸. مطالعات مدیریت شهری
۹. مطالعات طرح‌های بالادست
۱۰. جمع بندی و نتیجه گیری و ارائه پیشنهادات
۱۱. خلاصه مطالعات طرح

مقدمه:

در حال حاضر شهر تهران با چنان مسائل پیچیده و گسترده‌ای در جریانات توسعه شهری روبرو است که با روش‌های معمول و مرسوم تهیه طرح‌های توسعه شهری مانند طرح جامع و طرح‌های تفصیلی قابل حل نبوده و ضرورت دارد در روش‌های برنامه‌ریزی و طرح‌ریزی و ساماندهی عملیات توسعه شهری بازنگری اساسی به عمل آید.

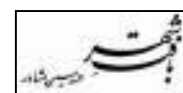
در حال حاضر طرح‌های عمده‌ای که در زمینه هدایت تهران موجود است مانند طرح ساماندهی (جامع) تهران، طرح‌های بخشی - موضوعی مانند طرح تهران ۸۰، طرح جامع حمل و نقل و غیره از یک طرف، و طرح‌های بهسازی و بازنگری بافت، طرح‌های زیباسازی و بسیاری طرح‌های دیگر از این قبیل اکثراً با یکدیگر هماهنگی کامل ندارند و طرح‌های تفصیلی دچار نارسایی‌های زیادی هستند که لازم است به طور اساسی مورد بازنگری قرار گیرند.

با توجه به تجربیات گذشته در زمینه برنامه‌ریزی و به طور کلی هدایت و کنترل توسعه شهری در تهران دیدگاه‌هایی مطرح می‌شوند، که در تدوین و انتخاب روش‌های طرح‌ریزی مناطق شهری شهرداری تهران باید مورد توجه قرار گیرند:

۱- ضرورت برنامه‌ریزی در مقیاس‌های مختلف از کلان تا خرد و تعیین حدود وظایف و حیطه‌های دخالت و تصمیم‌گیری در هریک از این مقیاس‌ها. در این زمینه ضرورت دارد از یک سو جایگاه مسائل توسعه شهر تهران در مقیاس کلانشهر و مجموعه شهری تهران روشن شود و خط مشی‌های کلی توسعه در ارتباط با مسائل کلان توسعه تدوین گردد. از سوی دیگر خط مشی‌ها و سیاست‌های توسعه در مناطق شهرداری و محلات شهر نیز تنظیم شده و مبنای فعالیت‌های عمرانی و طرح‌های اجرایی و عملیاتی قرار گیرد.

۲- ضرورت تجدید نظر روش‌های برنامه‌ریزی و پرداختن به خط مشی‌های اساسی در مقیاس‌های بالاتر و توجه به مسائل کالبدی - فنی در مقیاس‌های پایین‌تر با تکیه بر حدود وظایف و اختیارات شهرداری‌ها در تهیه طرح‌های توسعه شهری.

۳- ضرورت پویایی برنامه‌ریزی و طرح‌ریزی و حضور مداوم کارشناسان شهرسازی در جریانات توسعه شهری، برقراری رابطه مناسب بین نظام تصمیم‌سازی (مهندسان مشاور) و نظام تصمیم‌گیری (مسئولان و مدیران شهرداری). برقراری ارتباط و تبادل اطلاعات و پیشنهادات بین برنامه‌ریزی حوزه معاونت شهرسازی و معماری شهر تهران و شهرداری مناطق نیز از ضرورت‌های اساسی تحقق طرح‌های پیشنهادی می‌باشد.



۴- شرایط بحرانی و تنگناهای موجود شهرداری تهران ایجاب می‌کند که تهیه طرح‌های سطوح مختلف در مقیاس کلان و خرد به طور همزمان صورت گیرد. مشروط بر اینکه روابط متقابل و هماهنگی میان اقدامات برنامه‌ای و اجرایی در سطوح مختلف صورت گیرد.

الگوی برنامه‌ریزی ساختاری یا راهبردی

تجارب اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی، ازیکسو، و گسترش نیازها و اهداف جدید در توسعه شهری و به طور کلی «اعتلای کیفیت زندگی شهری» از طرف دیگر، لازم است روش «برنامه‌ریزی ساختاری» یا «برنامه‌ریزی راهبردی» جایگزین الگوی طرح جامع گردد. در این الگو، روش‌ها و فنون جدیدی برای تهیه طرح‌های توسعه و عمران شهری به کار می‌رود که انطباق بیشتری با سرشت پویای شهر و اهداف اجتماعی و اقتصادی توسعه شهری دارد.

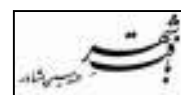
برنامه‌ریزی طرح‌های جامع اصولاً مبتنی بر مطالعات تفصیلی وضع موجود، و تعیین تکلیف قطعی برای توسعه کالبدی به صورت تهیه جدول و نقشه کاربری زمین است. این روند در عمل با تأکید بر توسعه کالبدی نسبت به اهداف اجتماعی، اقتصادی، محیطی، فرهنگی بی‌توجه بود. در حالی که در الگوی ساختاری، بیشترین تأکید بر هدف گذاری، تلفیق توسعه کالبدی با توسعه اقتصادی- اجتماعی، و ارائه راهبردها و سیاست‌های اجرایی «راهکارها» مناسب برای تحقق اهداف، استوار می‌باشد.

با نگرش راهبردی، هر طرح شهری یک سند «تصمیم‌سازی» در روند توسعه و عمران محسوب می‌شود که دلایل و معیارهای «تصمیم‌گیری» را برای مسئولان و مدیران اجرایی فراهم می‌سازد، در نگرش راهبردی ابتدا، هدف یا منظور اصلی از تهیه طرح شهری، در ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، محیطی و غیره تعیین می‌شود، سپس راهبردها و راهکارهای مناسب وصول به اهداف و عملی کردن آنها بیان می‌شود، و سرانجام اشکال تحقق فضایی توسعه و عمران، به صورت مطلوب و مورد نظر، مشخص می‌گردد، بطور کلی فرآیند مطالعات و تهیه طرح‌های ساختاری یا راهبردی شامل دو مرحله زیر است:

اول- مطالعات پایه (به منظور شناخت نیازها، مشکلات و امکانات توسعه عمران شهری)

دوم- تدوین اهداف، راهبردها، سیاست‌ها، (در جهت تلفیق طرح و اجرا) پیشنهادات (برنامه‌ها و طرح‌های اجرایی)

- در برنامه‌ریزی ساختاری یا راهبردی، اصولاً اندیشه طرح شهری به عنوان یک طرح واحد قطعی و حاضر و آماده پذیرفتنی نیست، در این الگو، توسعه و عمران شهری به عنوان یک پدیده چند



بعدی و یک فرآیند مستمر تلقی می‌گردد، که ضرورتاً به جامع‌نگری، بازنگری و تحقق‌پذیری نیاز دارد. بنابر این در چارچوب برنامه توسعه و عمران شهر، انواع طرح‌های تفصیلی موضوعی و موضوعی برای تأمین اهداف مختلف و پاسخگویی به نیازهای گوناگون تهیه می‌شود و به اجرا در می‌آید. این امر، امکان تحقق‌پذیری را تا حد زیادی افزایش می‌دهد.

- علاوه بر این در برنامه‌ریزی راهبردی، مراحل مختلف برنامه‌ریزی، طراحی، اجرا و نظارت، به عنوان یک فرآیند پیوسته و یکپارچه محسوب می‌شود، بنابراین نظام مدیریت، مشارکت، نظارت و بازنگری به عنوان بخشی جداناپذیر از فرآیند عمومی برنامه‌ریزی برای توسعه و عمران شهر به حساب می‌آید. به طور خلاصه شالوده برنامه‌ریزی راهبردی بر چند اصل زیر استوار است:

الف- تهیه و پیشنهاد برنامه و طرح‌های مورد نیاز به صورتی هماهنگ و انعطاف‌پذیر

ب- تلفیق میان اهداف توسعه، طرح کالبدی و امکانات اجرایی

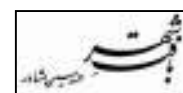
پ- تهیه و اجرای برنامه‌ها و پروژه به صورت تدریجی و گام به گام

ت- پیشنهاد روش‌ها و ابزارهای تغییر و اصلاح در جریان زمان

- لازم به گفتن است که توسعه و عمران شهر با کل سیستم شهر (نظام محیطی، اقتصادی، اجتماعی و کالبدی) ارتباط دارد و هدف نهایی آن اعتلای کیفیت زندگی و رضایت شهروندان می‌باشد. به همین دلیل، مباحث و موضوعات جدیدی در شهرسازی مطرح می‌باشد که در الگوی رایج طرح جامع و حتی در شرح خدمات موجود، نادیده گرفته شده است. این رویکرد نوین، شامل مباحث جدید مثل مدیریت شهری و مشارکت عمومی است و نسبت به کیفیت محیط کالبدی و زیست شهری بسیار حساس می‌باشد.

با توجه به این نگرش، اقدام به تهیه طرح راهبردی- ساختاری برای منطقه یک شهرداری شده است. حاصل این طرح تدوین اهداف کلان و خرد، تدوین راهبردها و سیاست‌ها و راهکارهای توسعه، معرفی طرح‌های موضوعی و موضوعی برای منطقه است، تا در برنامه توسعه و عمران منطقه ملاک عمل قرار گیرد.

از دیدگاه برنامه‌ریزی راهبردی، تمام محدوده منطقه، لزوماً به تهیه طرح‌های تفصیلی نیاز ندارد. بلکه بنا به ضرورت نوع مداخله، انواع طرح‌های شهرسازی در چارچوب سه مقوله اصلی یعنی طرح‌های تفصیلی پایه، طرح‌های موضوعی و طرح‌های موضوعی تهیه می‌شوند که تمام موارد و مصادیق توسعه و عمران شهری را در بر می‌گیرد.



در چارچوب پیشنهادهای این طرح انواع طرح‌های شهری بر مبنای نوع و مقیاس مداخله تعریف و دسته‌بندی شده‌اند هر نوع طرح پیشنهادی دارای مصادیق مختلفی است که هر کدام از آنها در نهایت می‌تواند به صورت یک یا چند دسته طبقه‌بندی شوند، منتها سعی شده است که میان انواع طرح و انواع پروژه یا پروگرام (برنامه اجرایی) مرزبندی و هماهنگی لازم رعایت گردد. طرح‌های شهرسازی در چارچوب نظام برنامه‌ریزی راهبردی، تمام جوانب موضوع و اجزاء را به طور قطعی و کامل تعیین نمی‌کنند، بلکه بنا به نوع طرح و ضرورت‌ها، طرح‌ها از درجات مختلف دقت و تفصیل برخوردار می‌شوند، زیرا تعیین بخشی از جزئیات مداخله و عمل، به تناسب شرایط زمان اجرا و تدوین طرح‌های اجرایی واگذار می‌شود.

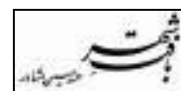
* * *

۱- کاربری زمین

- کاربری‌های مسکونی، شبکه معابر، زمین‌های بایر، فضای سبز و نظامی، ۵ کاربری عمده منطقه هستند که در حدود ۸۵ درصد مساحت منطقه را به خود اختصاص داده‌اند.
- کاربری‌های فرامنطقه‌ای و بین‌المللی بخش عمده‌ای از نظام کاربری‌های منطقه را تشکیل داده است.
- عناصر طبیعی از جمله باغات و فضای سبز، زمین‌های باز و بایر، کوهستان و رود دره‌های جاری در این منطقه از پتانسیل‌های زیست محیطی و گردشگری منطقه به حساب می‌آیند و نقش ویژه‌ای در منطقه بر عهده دارند.

فضاهای کار و فعالیت

- میدان تجریش - قدس به عنوان یکی از مراکز مهم خرید و فعالیت شهر تهران، در سطحی فراتر از منطقه عمل کرده و به دلیل اختلاط کاربری‌ها در آن، جمعیت و فعالیت زیادی را به خود جذب می‌کند.
- با توجه به نقش ویژه میدان تجریش، کمبود فضاهای مکمل از جمله پارکینگ در این بخش از منطقه مشهود می‌باشد.
- کاربری دیپلماتیک و امور بین‌الملل، از ویژگی‌های خاص منطقه یک می‌باشد که یکی از مؤلفه‌های مهم شخصیتی و هویت‌ساز منطقه را تشکیل می‌دهد.
- بخش وسیعی از مساحت منطقه به کاربری نظامی و پادگان‌ها اختصاص دارد که جزو کاربری‌های مزاحم شهری محسوب شده و طبق مصوبه طرح جامع باید از منطقه خارج شوند.
- یکی از ویژگی‌های مثبت منطقه یک، کم بودن کاربری صنعتی در سطح منطقه است.
- مجاورت کاربری تجاری و مراکز خرید و پذیرایی و جهانگردی (به ویژه رستوران‌ها) در میدان تجریش و خیابان ولیعصر، یک مرکز زنده و فعال را در شبانه روز و ایام تعطیل به وجود آورده است.
- فضاهای کار و فعالیت در سطح منطقه، عمدتاً در مرکز منطقه شامل میدان تجریش - قدس و امتداد خیابان‌های شریعتی و ولیعصر متمرکز شده‌اند.



کاربری‌های خدماتی

- به دلیل شکل گرفتن بافت مسکونی منطقه و سابقه سکونت آن، در اکثر نواحی منطقه، توزیع خدمات محلی و منطقه‌ای در سطح مطلوبی می‌باشد.
- بخش زیادی از کاربری‌های خدماتی موجود در منطقه، عملکردی فرامنطقه‌ای دارند و بدین جهت باعث جذب جمعیت از سایر نقاط به این منطقه می‌شوند. (مانند بیمارستان‌ها، دانشگاه‌ها)
- در نواحی تازه شکل گرفته و نوساز منطقه از جمله ناحیه ۶ و بخشی از ناحیه ۲، کمبود برخی از خدمات (از جمله ورزشی، مذهبی و درمانی) مشاهده می‌شود.
- اطراف میدان تجریش و همچنین در امتداد خیابان‌های دکتر شریعتی و ولیعصر، از جمله نقاط تمرکز کاربری‌های خدماتی می‌باشند.
- تمرکز خدمات رده محله‌ای در مراکز محلات، به ویژه محلات قدیمی‌تر از جمله چیتزر و نیاوران شکل گرفته است.
- تراکم جمعیت و تمرکز خدمات در اکثر نواحی منطقه بر هم منطبق می‌باشند.
- در سطح منطقه یک، تنها یک ایستگاه آتش‌نشانی و نجات در دزاشیب قرار دارد که با توجه به جمعیت و بافت منطقه بسیار ناکافی می‌باشد.
- کاربری‌های تفریحی، بخش وسیعی از مساحت منطقه را شامل می‌شود که بخش وسیعی از این نوع کاربری‌ها شامل باشگاه‌های ادارات، نهادها و وزارتخانه‌ها و همچنین اردوگاه‌های تفریحی می‌باشد.

جدول شماره ۱) سطح، سهم، رتبه و سرانه کاربری های مختلف شهری منطقه یک شهرداری تهران
سال (۱۳۸۱)

رتبه	کاربری	مساحت (هکتار)	سهم از کل مساحت منطقه (درصد)	سرانه* (متر مربع)
۱	مسکونی	۱۵۷۰/۶۳۷۱	۴۳/۵۸	۵۸/۱۷
۲	شبکه معابر	۷۳۵/۰۶۹	۲۰/۴۰	۲۷/۲۲
۳	زمین های بایر	۴۴۲/۱۵۵۲	۱۲/۲۷	۱۶/۳۷
۴	فضای سبز	۱۴۴/۴۴۴۹	۴/۰۱	۵/۳۴
۵	نظامی	۱۳۷/۵۷۷۱	۳/۸۲	۵/۰۹
۶	آموزش عالی	۸۹/۵۰۱۰	۲/۴۸	۳/۳۱
۷	فرهنگی	۷۶/۱۶۶۱	۲/۱۱	۲/۸۲
۸	دیپلماتیک و امور بین الملل	۶۱/۰۳۹۱	۱/۶۹	۲/۲۶
۹	تفریحی	۵۹/۵۸۷۶	۱/۶۵	۲/۲۰
۱۰	درمانی	۴۶/۸۸۳۰	۱/۳۰	۱/۷۳
۱۱	آموزشی	۴۴/۳۹۱۱	۱/۲۳	۱/۶۴
۱۲	پارک ها	۳۹/۲۶۲۱	۱/۰۹	۱/۴۵
۱۳	اداری	۳۸/۰۶۱۵	۱/۰۶	۱/۴۰
۱۴	تأسیسات و تجهیزات شهری	۲۸/۴۲۰۸	۰/۷۹	۱/۰۵
۱۵	تجاری	۱۸/۶۹۸۹	۰/۵۲	۰/۶۹
۱۶	جهانگردی و پذیرایی	۱۷/۲۶۲۴	۰/۴۸	۰/۶۳
۱۷	ورزشی	۱۵/۵۸۸۰	۰/۴۳	۰/۵۷
۱۸	مسایل ها	۱۰/۹۱۴۸	۰/۳۰	۰/۴۰
۱۹	حمل و نقل	۱۰/۱۰۴۸	۰/۲۸	۰/۳۷
۲۰	مذهبی	۶/۸۵۸۶	۰/۱۹	۰/۲۵
۲۱	خدمات اجتماعی	۶/۲۳۲۰	۰/۱۷	۰/۲۳
۲۲	صنایع	۴/۲۱۵۹	۰/۱۲	۰/۱۵
۲۳	بهداشتی	۰/۸۲۳۴	۰/۰۲	۰/۰۳
جمع کل مساحت منطقه یک		۳۶۰۳/۸۹۴۴	٪۱۰۰	۱۳۳/۴۷۷

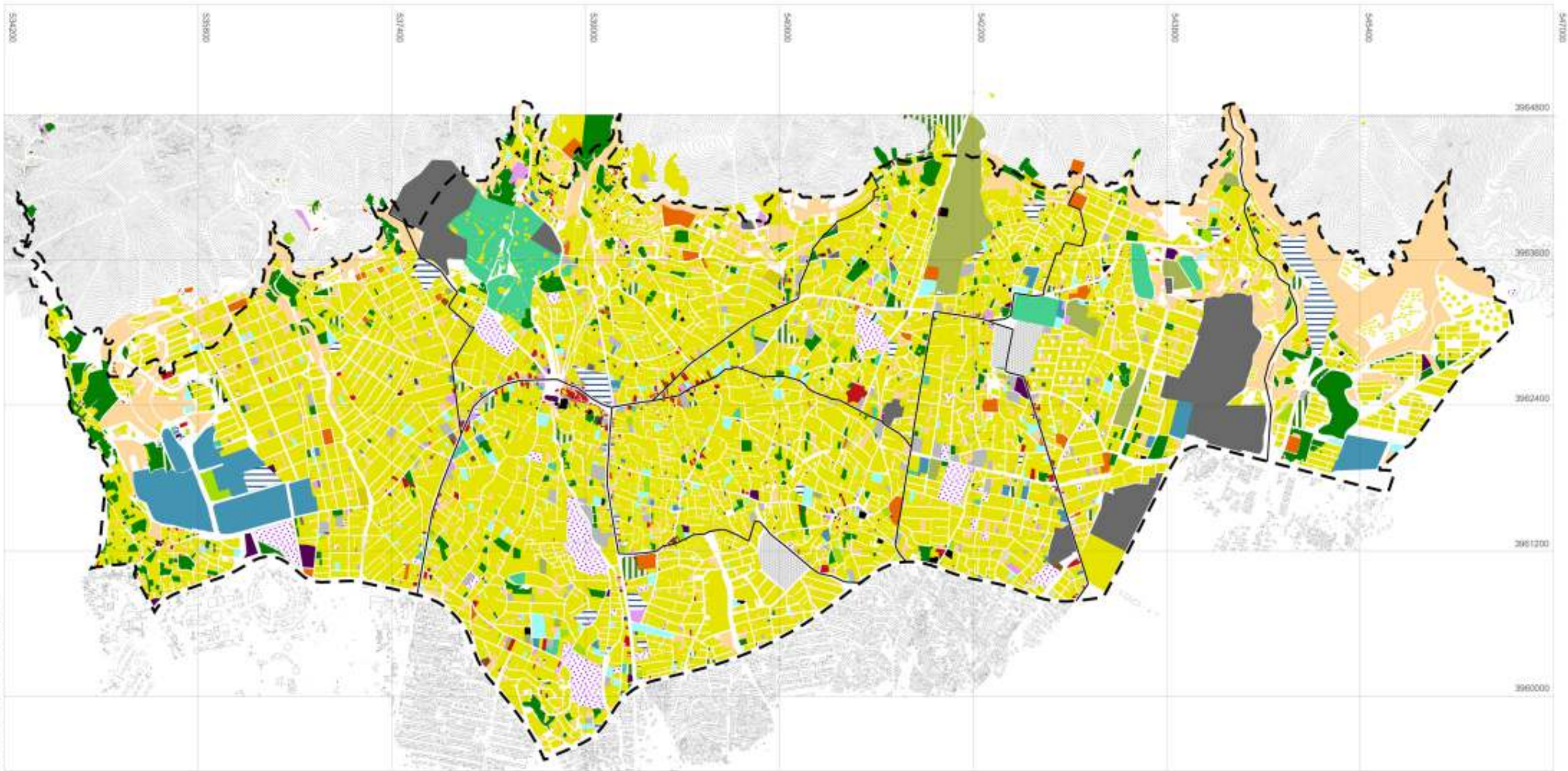
مأخذ: نقشه کاربری زمین تهیه شده توسط مرکز اطلاعات جغرافیایی شهر تهران (TGIS) و برداشت های میدانی مشاور

*جمعیت سال ۱۳۸۱ منطقه یک بر اساس نتایج اولیه سرشماری کارگاهی کشور (مرکز آمار ایران، آبان ۸۱) در حدود ۲۷۰/۰۰۰ نفر در نظر گرفته شده است.

جدول شماره ۲: مساحت، سهم و رتبه کاربری های شهری منطقه یک به تفکیک نواحی (۱۳۸۱)

کاربری	ناحیه یک			ناحیه دو			ناحیه سه			ناحیه چهار			ناحیه پنج			ناحیه شش			ناحیه هفت			ناحیه هشت			ناحیه نه (حریم)		
	مساحت (هکتار)	سهم (درصد)	رتبه	مساحت (هکتار)	سهم (درصد)	رتبه	مساحت (هکتار)	سهم (درصد)	رتبه	مساحت (هکتار)	سهم (درصد)	رتبه	مساحت (هکتار)	سهم (درصد)	رتبه	مساحت (هکتار)	سهم (درصد)	رتبه	مساحت (هکتار)	سهم (درصد)	رتبه	مساحت (هکتار)	سهم (درصد)	رتبه	مساحت (هکتار)	سهم (درصد)	رتبه
مسکونی	۱۲۸/۷۸۵۲	۵۳/۲۴	۱	۳۰۹/۷۲۴۹	۴۴	۱	۲۰۳/۳۰۸۳	۴۱/۷۱	۱	۱۷۵/۹۷۸۱	۴۹/۷۲	۱	۱۶۸/۹۴۳۸	۳۴/۱۰	۱	۵۰/۸۷۳۹	۱۵/۹۲	۳	۲۸۹/۹۳۵۵	۵۴/۰۸	۱	۲۰۰/۳۹۱۵	۶۳/۴۲	۱	۴۲/۶۹۵۸	۲۸/۴۸	۱
تجاری	۱/۷۷۲۷	۰/۷۳	۱۲	۲/۲۰۲۸	۰/۳۱	۱۳	۳/۰۳۵۲	۰/۶۲	۱۲	۳/۲۰۳۴	۰/۹۰	۱۱	۰/۸۵۱۵	۰/۱۷	۱۷	۰/۲۶۳۳	۰/۰۸	۱۴	۴/۴۴۴۱	۰/۸۳	۱۰	۲/۳۸۹۵	۰/۷۶	۱۰	۰/۵۳۶۳	۰/۳۶	۱۳
آموزشی	۳/۴۷۵۷	۱/۴۴	۹	۶/۰۸۳۹	۰/۸۶	۸	۳/۳۴۹۸	۰/۶۹	۱۱	۶/۱۰۳۴	۱/۷۲	۷	۳/۴۸۷۶	۰/۷۰	۱۱	۱/۰۸۴۴	۰/۳۴	۱۰	۱۲/۸۲۵۵	۲/۳۹	۶	۷/۶۰۳۱	۲/۴۱	۴	۰/۳۷۷۷	۰/۲۵	۱۴
آموزش عالی	۴/۳۸۵۶	۱/۸۱	۷	۶۵/۵۹۹۶	۹/۳۲	۴	۱/۲۱۲۲	۰/۲۵	۱۵	۱/۵۵۲۰	۰/۴۴	۱۷	۵/۳۶۷۸	۱/۰۸	۹	۹/۳۵۸۳	۲/۹۳	۶	۱/۱۰۵۷	۰/۲۱	۱۷	۰/۹۱۹۶	۰/۲۹	۱۳	۰	۰	۱۹
مذهبی	۰/۷۳۳۳	۰/۳۰	۱۷	۰/۴۵۶۹	۰/۰۶	۲۰	۰/۸۳۷۸	۰/۱۷	۱۶	۱/۲۵۳۵	۰/۳۵	۱۹	۰/۸۰۸۴	۰/۱۶	۱۸	۰/۴۵۲۵	۰/۱۴	۱۲	۱/۳۹۱۸	۰/۲۶	۱۶	۰/۸۵۳۵	۰/۲۷	۱۴	۰/۰۷۰۹	۰/۰۵	۱۷
فرهنگی	۳/۴۷۲۶	۱/۴۳	۱۰	۰/۶۲۲۷	۰/۰۸	۱۸	۴۶/۷۹۴۰	۹/۶۰	۴	۱/۹۵۱۹	۰/۵۵	۱۴	۱۸/۸۰۵۰	۳/۷۹	۵	۰/۰۷۵۴	۰/۰۲	۱۶	۳/۸۶۰۵	۰/۷۲	۱۱	۰/۵۶۶۷	۰/۱۸	۱۶	۰/۰۱۷۴	۰/۰۱	۱۸
جهانگردی و پذیرایی	۱/۲۵۵۵	۰/۵۲	۱۴	۱/۵۳۵۹	۰/۲۲	۱۵	۳/۸۴۱۳	۰/۷۹	۱۰	۱/۷۷۶۵	۰/۵۰	۱۵	۱/۲۶۴۲	۰/۲۵	۱۴	۰/۰۲۴۸	۰	۱۷	۳/۱۹۸۳	۰/۶۰	۱۲	۱/۲۶۸۱	۰/۴۰	۱۱	۱/۶۹۸۱	۱/۱۳	۹
درمانی	۱/۱۹۸۵	۰/۴۹	۱۵	۹/۱۱۱۸	۱/۲۹	۶	۵/۹۹۵۳	۱/۲۳	۸	۳/۹۲۳۷	۱/۱۱	۹	۱/۱۵۴۹	۰/۲۳	۱۵	۱۶/۹۹۷۹	۵/۳۲	۵	۵/۸۶۴۳	۱/۰۹	۹	۲/۶۱۶۴	۰/۸۳	۸	۰/۰۲۰۲	۰/۰۱	۱۸
بهداشتی	۰	۰	۲۲	۰/۲۰۱۵	۰/۰۳	۲۱	۰/۱۸۹۵	۰/۰۴	۲۱	۰/۰۰۳۰	۰	۲۲	۰	۰	۲۱	۰/۰۲۸۳	۰	۱۷	۰/۱۳۸۶	۰/۰۲	۲۰	۰/۲۶۲۶	۰/۰۸	۱۸	۰	۰	۱۹
اداری	۷/۵۲۷۶	۳/۱۱	۵	۵/۲۰۲۴	۰/۷۴	۹	۳/۸۶۶۷	۰/۷۹	۱۰	۴/۶۱۷۰	۱/۳۰	۸	۲/۲۰۴۹	۰/۴۴	۱۲	۰/۳۳۷۹	۰/۱۰	۱۳	۸/۸۵۹۶	۱/۶۵	۸	۴/۸۵۴۶	۱/۵۴	۶	۰/۵۹۰۹	۰/۳۹	۱۲
دیپلماتیک و امور بین الملل	۱۱/۴۴۸۵	۴/۷۳	۴	۸/۱۵۳۰	۱/۱۶	۷	۷/۰۲۳۶	۱/۴۴	۷	۶/۶۰۳۳	۱/۸۶	۶	۱/۶۱۸۷	۰/۳۳	۱۳	۰	۰	۱۷	۲۵/۸۳۶۹	۴/۸۲	۳	۰/۰۴۲۷	۰/۰۱	۲۰	۰/۳۱۲۳	۰/۲۱	۱۵
فضای سبز	۳/۵۳۲۳	۱/۴۶	۸	۴۰/۰۴۰۳	۵/۶۹	۵	۲۱/۳۲۱۳	۴/۳۷	۶	۱۵/۸۲۱۵	۴/۴۷	۵	۱۰/۰۴۰۶	۲/۰۳	۷	۲۱/۱۷۲۰	۶/۶۳	۴	۱۲/۴۸۲۲	۲/۳۳	۷	۶/۶۴۷۱	۲/۱۰	۵	۱۳/۳۸۷۶	۸/۹۳	۵
پارک‌ها	۰/۴۴۲۱	۰/۱۸	۱۹	۲/۱۱۷۳	۰/۳۰	۱۴	۲/۱۲۶۴	۰/۴۴	۱۳	۲/۱۹۰۹	۰/۶۲	۱۲	۷/۳۴۸۱	۱/۴۸	۸	۳/۱۱۷۴	۰/۹۷	۷	۱۵/۸۰۳۳	۲/۹۵	۵	۰/۲۵۴۴	۰/۰۸	۱۹	۵/۸۶۲۲	۳/۹۱	۶
نظامی	۴/۹۵۹۰	۲/۰۵	۶	۰/۷۲۲۱	۰/۱۰	۱۷	۲۶/۶۵۴۶	۵/۴۷	۵	۳/۵۳۷۷	۱	۱۰	۸۷/۴۵۸۱	۱۷/۶۵	۳	۰/۰۰۹۲	۰	۱۷	۰/۰۰۲۴	۰	۲۱	۰	۰	۲۱	۱۴/۲۴۴۰	۹/۵۰	۴
صنایع	۰/۳۸۸۰	۰/۱۶	۲۰	۰/۴۹۹۶	۰/۰۷	۱۹	۰/۵۳۷۴	۰/۱۱	۱۷	۰/۶۶۹۲	۰/۱۹	۲۰	۰/۳۲۲۲	۰/۰۶	۲۰	۰/۱۵۴۹	۰/۰۵	۱۵	۰/۹۰۱۰	۰/۱۷	۱۸	۰/۶۳۹۶	۰/۲۰	۱۵	۰/۱۰۳۹	۰/۰۷	۱۶
تاسیسات و تجهیزات شهری	۱/۵۵۱۶	۰/۶۴	۱۳	۳/۷۳۶۵	۰/۵۳	۱۲	۵/۶۶۴۳	۱/۱۶	۹	۲/۱۴۷۴	۰/۶۱	۱۳	۴/۸۸۱۷	۰/۹۸	۱۰	۱/۴۳۹۴	۰/۴۵	۹	۲/۵۶۰۳	۰/۴۸	۱۳	۲/۵۱۲۶	۰/۷۹	۹	۳/۹۲۷۰	۲/۶۲	۸
تفریحی	۲/۰۱۲۲	۰/۸۳	۱۱	۰/۵۹۶۲	۰/۰۸	۱۸	۰/۴۱۳۸	۰/۰۸	۱۹	۳۴/۶۶۶۸	۹/۷۹	۳	۱۵/۰۴۵۶	۳/۰۴	۶	۰	۰	۱۷	۲/۰۶۴۲	۰/۳۸	۱۴	۰/۵۲۶۹	۰/۱۷	۱۷	۵/۶۶۱۵	۳/۷۸	۷
ورزشی	۰/۶۲۴۳	۰/۲۶	۱۸	۴/۵۲۲۸	۰/۶۴	۱۰	۰/۴۲۳۷	۰/۰۹	۱۸	۱/۶۹۵۲	۰/۴۸	۱۶	۰/۹۷۶۷	۰/۲۰	۱۶	۱/۵۲۱۹	۰/۴۸	۸	۱/۷۷۱۷	۰/۳۳	۱۵	۳/۴۱۳۹	۱/۰۸	۷	۰/۶۳۷۸	۰/۴۲	۱۱
حمل و نقل و انبارها	۱/۱۷۲۲	۰/۴۸	۱۶	۴/۳۵۱۲	۰/۶۲	۱۱	۰/۳۳۶۰	۰/۰۷	۲۰	۰/۵۹۵۲	۰/۱۷	۲۱	۰/۷۶۰۷	۰/۱۵	۱۹	۰/۷۴۹۴	۰/۲۳	۱۱	۱/۱۴۶۶	۰/۲۱	۱۷	۰/۹۷۴۰	۰/۳۱	۱۲	۰/۰۱۹۵	۰/۰۱	۱۸
خدمات اجتماعی	۰/۳۰۹۴	۰/۱۳	۲۱	۱/۲۹۸۵	۰/۱۸	۱۶	۱/۹۷۰۱	۰/۴۰	۱۴	۱/۳۳۰۰	۰/۳۷	۱۸	۰/۰۰۶۹	۰	۲۱	۰	۰	۱۷	۰/۲۶۰۷	۰/۰۵	۱۹	۰/۲۵۹۴	۰/۰۸	۱۸	۰/۷۹۶۹	۰/۵۳	۱۰
بایر	۱۳/۴۱۳۲	۵/۵۴	۳	۱۰۴/۵۶۱۸	۱۴/۸۶	۳	۶۲/۶۱۳۵	۱۲/۸۵	۳	۲۶/۴۵۰۸	۷/۴۷	۴	۶۳/۷۷۴۲	۱۲/۸۷	۴	۱۰۷/۱۱۰۶	۳۳/۵۳	۱	۲۵/۶۱۷۸	۴/۷۸	۴	۱۰/۲۰۳۵	۳/۲۳	۳	۲۸/۳۷۱۵	۱۸/۹۲	۳
شبکه معابر	۴۹/۴۴۸۱	۲۰/۴۴	۲	۱۳۲/۴۷۳۲	۱۸/۸۲	۲	۸۵/۸۷۵۸	۱۷/۶۲	۲	۵۷/۸۲۵۴	۱۶/۳۴	۲	۱۰۰/۳۰۹۲	۲۰/۲۵	۲	۱۰۴/۶۶۲۴	۳۲/۷۶	۲	۱۱۶/۰۳۳۰	۲۱/۶۴	۲	۶۸/۷۷۴۴	۲۱/۷۶	۲	۳۰/۵۸۲۴	۲۰/۴۰	۲

ماخذ: نقشه کاربری زمین تهیه شده توسط مرکز اطلاعات جغرافیایی شهر تهران (TGIS) و برداشت‌های میدانی مشاور



شهرداری تهران

حوزه معاونت شهرسازی و معماری

عنوان طرح:

بررسی مسائل توسعه شهری
مناطق تهران
منطقه یک شهرداری تهران

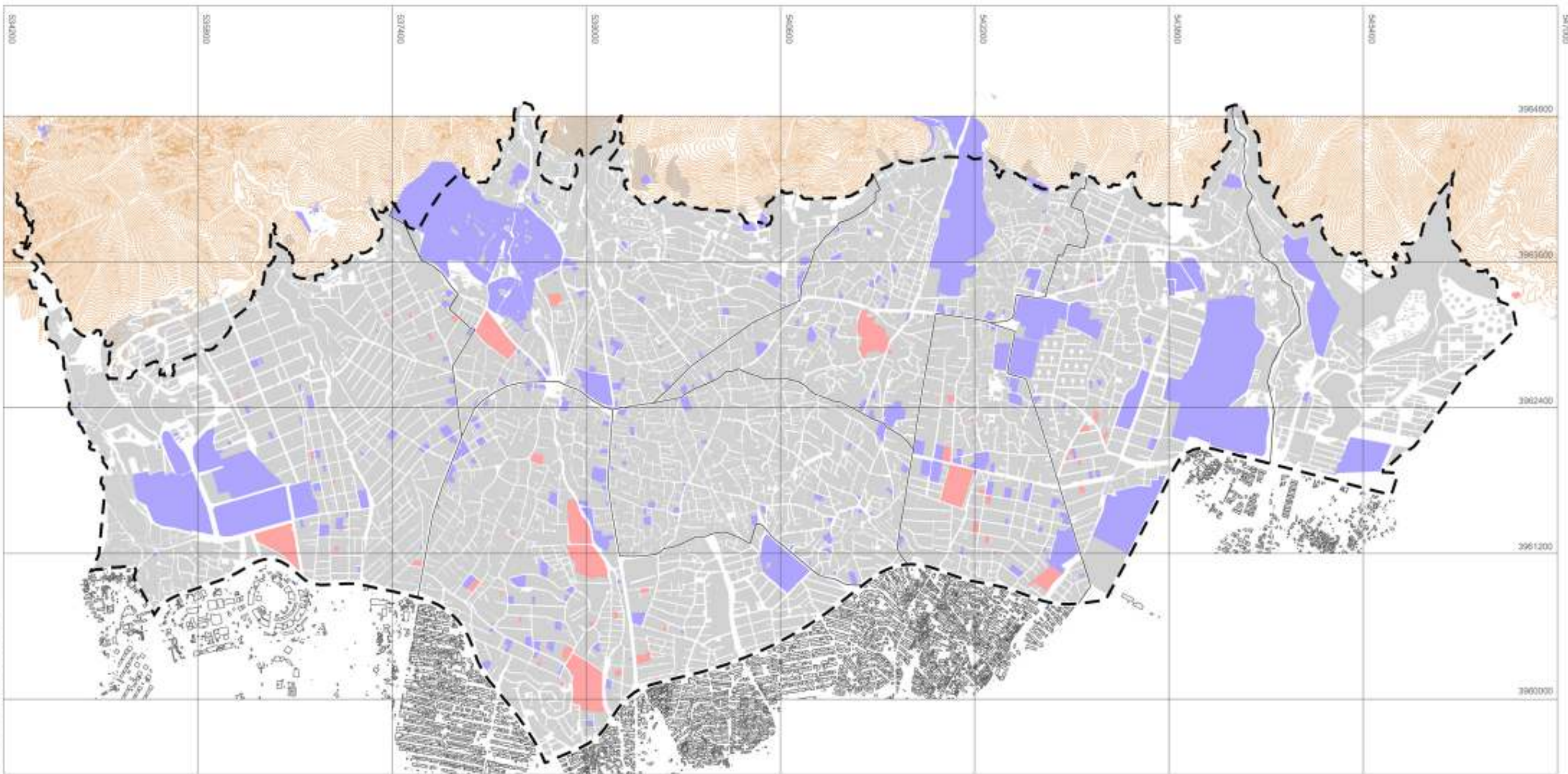
عنوان نقشه: کاربری اراضی



مدیر طرح: احمد سعیدنیا
بررسی: اشکان جعفر کریمی
و پژوهش: آرش سرایی
کنترل: رضا احمدیان
GIS: علی رضوی زاده - رزیتا شریفی پور
مقیاس: 1:25,000
500 0 500 1000 Meters
U.T.M.

شماره طرح: ۱۸۳-۸۰-۱۱
شماره پروژه:
شماره نقشه: ۱.۱/۲
تاریخ: شهریور ۱۳۸۱





شهرداری تهران

حوزه معاونت شهرسازی و معماری

عنوان طرح:

بررسی مسائل توسعه شهری
مناطق تهران
منطقه یک شهرداری تهران

عنوان نقشه: کاربره‌های مقیاس فرامنطقه‌ای و بین‌المللی
راهنما

- کاربره‌های فرامنطقه‌ای
- کاربره‌های بین‌المللی
- محدوده منطقه یک
- مرز نواحی شهرداری



مقیاس: 1:25,000
500 0 500 1000 Meters
U.T.M.

مدیر طرح:

احمد سعیدنیا

بررسی

اشکان جعفرکریمی

ویژویش:

آرش سرایی

کنترل:

رضا احمدیان - علی رضوی زاده

GIS:

علی رضوی زاده - رزیتا شریفی پور

مقیاس:

اشکان جعفرکریمی

شماره طرح:

۱۸۳-۸۰-۱۱

شماره پروژه:

شماره نقشه:

۱.۱/۳

تاریخ:

شهریور ۱۳۸۱



گردشگری در منطقه یک

منطقه یک شهر تهران با قرارگیری در دامنه رشته کوه‌های البرز، دسترسی به طبیعت بکر دره‌های متعدد کوهستانی را در مدتی کوتاه، برای مردم شهر تهران مقدور ساخته است. این دره‌ها، گردشگاه‌های طبیعی هستند که آرامش از دست‌رفته تن و روان را در قلب طبیعت و دور از مظاهر شهری فراهم می‌سازند.

ویژگی‌های «مبادی کوهستانی» منطقه یک را در دو دسته کالبدی- محیطی و تفرجی می‌توان تقسیم کرد (ساماندهی گردشگاه‌های تهران-۱۳۷۴) و امکانات کوهستان و دره‌های همجوار تهران به دو بخش قابل تفکیک است:

۱- دره‌های مشرف به تهران که دسترسی به آنها به سادگی امکان‌پذیر است. نظیر فرحزاد، درکه، دربند، گلابدره، کلک‌چال و دارآباد

۲- دره‌های دیگر که برای دسترسی به آنها، سفرهای کوتاه مدت لازم است. نظیر سولقان، لشگرک، اوشان، آهار و فشم، رودهن....

ویژگی طبیعی مبادی کوهستانی و ارتفاعات شمالی، به دلیل توان جذابیت گردشگاهی، نقاط و محورهایی از شهر را نیز تحت‌تأثیر قرار داده است و خیابان‌های ولیعصر، درکه، دارآباد و سوهانک به تبع کوهستان، کارکرد گردشگاهی یافته و به‌ویژه در فصل گرما، پذیرای جمعیت انبوهی از شهرنشینان است.

دره‌های شمال تهران به دلیل نزدیکی به شهر و مجاورت آنها با مناطق شمالی شهر تهران همچنین طبیعت بکر و جالب توجه آنها، همیشه مورد استفاده گروه زیادی از مردم بوده است.

فضای سبز مطلوب، آب‌های روان و سایه و نیمه سایه این دره‌ها، مسیرهای مناسب برای پیاده‌روی و چشم‌اندازهای زیبا و مناسبی که از شهر و یا سیمای کوهستان پیش رو می‌نهند، موجب جلب عده بسیار زیادی از مردم، با هر گروه سنی و خصوصیت فرهنگی است.

مراجعه مردم به این مناطق به نسبت شرایط هر منطقه متفاوت است و به طبع استفاده از هر یک از این دره‌ها باب سلیقه گروه یا دسته خاصی است، چنانکه بعضی از این نقاط مانند درکه و دربند مورد استفاده بسیاری از مردم خصوصاً جوانان در روزهای پنجشنبه و جمعه و سایر ایام تعطیل است. و اصولاً دو دره دربند و درکه بیشترین تعداد مراجعه‌کنندگان را در بین دیگر دره‌های شمال تهران دارند.



عمده‌ترین دره‌های شمال تهران، عبارتند از: دره‌های دارآباد، کلک‌چال، تنگ حصارک، گلابدره، دربند، ولنجک، درکه و فرحزاد. این دره‌ها به نسبت نوع و ماهیت برخورد شهر با طبیعت، ماهیت‌های متفاوتی دارند و به تناسب امکانات محیطی آنها، استفاده‌های مختلفی نیز از آن صورت می‌گیرد.

- دره درکه سبز و پر آب است، مسیر حرکت با شیب کم و در ته دره، در پناه کوه‌ها و دور از آفتاب تند واقع شده و حرکت در این دره با تغییر پرسپکتیو و تغییر سیمای طبیعت همراه است. به علت وجود امکاناتی نظیر آب و پوشش گیاهی مناسب، مراکز توقف و رستوران‌های متعددی در این دره ایجاد شده است.

- دره ولنجک خشک و کم آب است و وسائل مکانیکی تله کابین، دسترسی تا اوج کوه‌ها را امکان‌پذیر ساخته است.

- دره دربند نیز سبز و پر آب است و از ابتدای مسیر، حرکت در ارتفاع انجام می‌شود.
- دره گلابدره که محل اصلی وقوع سیل زیانبار سال ۱۳۶۶ بود، بعد از سیل تغییر چهره داده است. مسیر حرکت در این دره با جذابیت‌های بسیار همراه بود. قبل از سیل مسیر حرکت در عمق دره قرار داشت لیکن بعد از سیل و ایجاد خرابی‌هایی در عناصر فیزیکی و طبیعت دره، به ارتفاعی بالاتر از رودخانه منتقل شده و حرکت از بالا صورت می‌گیرد.

- دره تنگ حصارک در بخش غربی باغ جمشیدیه، و در ارتفاعی پایین‌تر از مسیر حرکت کلک‌چال قرار گرفته است.

- دره کلک‌چال کاملاً با دره‌های دیگر متفاوت است. این دره تقریباً خشک و فاقد فضای سبز است. در این دره چشمه دائمی وجود ندارد و چشمه‌های فصلی آن نیز فقط یک تا دو ماه از سال آب دارند طبیعت سنگی و خشن این دره موجب تمایز آن از دیگر دره‌هاست.

- دره دارآباد دو مسیر دارد. که یکی در پائین و دیگری در ارتفاع بالاتر می‌باشد. این دره فاقد امکانات و فضای سبز لازم برای راهپیمایی و کوهنوردی است. در ابتدای این دره، اقداماتی (محوطه‌سازی) با کیفیت نامطلوب و به صورت بسیار ابتدائی انجام شده است.



۲- بررسی کلی وضعیت زیرساخت‌های شهری

توسعه زیرساخت‌های شهری پیش‌شرط توسعه شهر می‌باشد. شهر تهران به دلیل توسعه بی‌برنامه و غیر اصولی خود دچار ناهماهنگی در بخش‌های مختلف و نظام‌های شهری گشته است که زیرساخت‌های شهری نیز از این امر مستثنی نبوده‌اند. عدم توجه به بخش‌هایی چون شبکه جمع‌آوری فاضلاب، بحران‌های زیست محیطی فراوانی را در پی داشته است. از طرف دیگر گسترش کالبدی شهر و افزایش تراکم بدون در نظر گرفتن ظرفیت شهر برای تأمین خدمات و زیرساخت‌ها موجب نقص و کاستی در ارائه خدمات مطلوب گردیده است. در ادامه وضعیت هر یک از زیرساخت‌های شهر در منطقه یک شهرداری تهران به طور خلاصه بررسی می‌گردد.

شبکه جمع‌آوری فاضلاب

شهر تهران به دلیل فقدان شبکه فاضلاب، با مشکلات زیست محیطی بسیار مواجه است. سنگی بودن زمین محدوده شمالی، چاه‌های جذبی را ناکارآمد کرده است؛ به همین دلیل منطقه یک از مناطقی است که دارای اولویت اجرای شبکه فاضلاب می‌باشد. منطقه یک شهرداری تهران در حال حاضر تحت پوشش شبکه فاضلاب شهری می‌باشد، که در برخی مناطق اجرا شده است و برخی محدوده‌ها بطور مجزا دارای تصفیه‌خانه هستند:

تصفیه‌خانه زرگنده در محدوده‌ای سکونتی واقع شده است و موجب نارضایتی ساکنان محدود می‌گردد. ورودی فاضلاب این تصفیه‌خانه ۲/۵ برابر ظرفیت آن می‌باشد و این امر باعث ایجاد فاضلاب کنارگذر می‌شود که نارضایتی ساکنان را به همراه دارد.

تصفیه‌خانه صاحبقرانیه قدیمی‌ترین تصفیه‌خانه شهر تهران است. این تصفیه‌خانه ظرفیت پایینی دارد و قسمت اعظمی از فاضلاب را به مسیل پاسداران منتقل می‌کند. این تصفیه‌خانه برای ساکنین مناطق اطراف خود ایجاد مزاحمت نمی‌کند.

قنوات

شهر تهران مجموعاً دارای ۲۶۰ رشته قنات می‌باشد که از این تعداد ۱۱۴ فاصله رشته آب دارد و ۱۴۶ رشته، متروکه است. بعد از احداث شبکه آبرسانی لوله‌کشی شده، استفاده از قنوات محدود گردید و عواملی چون عدم اجرای سیستم شبکه فاضلاب، حفر چاه‌های آب در شهر، از بین رفتن

فضاهای سبز کشاورزی و از طرف دیگر حفاری‌های سازمان‌های مختلف برای اجرای پروژه‌های عمرانی موجب متروکه شدن قنات‌ها گردیده است.

آبرسانی

محدوده تحت پوشش منطقه یک شهرداری تهران از لحاظ فعالیت‌های آب و فاضلاب تحت پوشش منطقه یک آبفای شمیرانات می‌باشد. آب مورد نیاز این منطقه از طریق تصفیه‌خانه‌های کن، جلالیه، تهرانپارس و همچنین چاه‌های حفر شده در حوالی این منطقه تأمین می‌گردد. اختلاف ارتفاع ۵۰۰ متری میان پست‌ترین و بلندترین نقطه این منطقه موجب شده است تا آبرسانی وابسته به پمپ‌های برقی گردد؛ از طرفی دیگر اختلاف ارتفاع ایجاد فشارهایی بالای حداکثر مجاز می‌گردد که این امر نیز مستلزم استفاده از شیرهای فشارشکن می‌باشد. لوله‌های موجود برای آبرسانی از قدمت بسیار بالایی برخوردارند؛ این عامل به همراه کیفیت غیراستاندارد برخی لوله‌ها موجب آسیب‌پذیر بودن شبکه توزیع آب گردیده است. مهم‌ترین عوامل نارسایی در توزیع آب منطقه یک را می‌توان قدمت بالا و استاندارد پایین لوله‌ها، عدم وجود سیستم طراحی شده زون‌های فشاری شبکه، قطر نامناسب لوله‌ها، کاهش راندمان به جهت استفاده از شیرهای فشارشکن متعدد و وابستگی شبکه به پمپ‌های برقی برای پمپاژ آب، برشمرد.

مخابرات

خدمات مخابراتی منطقه یک شهرداری تهران توسط چهار مرکز مخابرات جماران، شهید دستغیب، غربی و شهید جعفری در داخل منطقه و مراکز محلاتی، باهنر و استقلال در خارج از منطقه تأمین می‌شود.

گازرسانی

شبکه لوله‌کشی گاز در منطقه یک شهرداری تهران شامل دو قسمت است. شبکه گازرسانی فشار قوی که جابه‌جایی آن بسیار مشکل و تقریباً غیرممکن است و شبکه توزیع گاز با فشار پایین که در کلیه نقاط منطقه یک شهرداری اجرا شده، بنابراین تمامی ساکنین منطقه تحت پوشش خدمات گازرسانی هستند.

سیستم دفع آب‌های سطحی

به جز در موارد اندک سیستم دفع آب‌های سطحی به صورت طراحی نشده و سنتی می‌باشد و از جوی‌های کنار خیابان، کانال‌ها و مسیل استفاده می‌شود که در موارد بسیاری از ظرفیت لازم برخوردار نیست.

جوی‌ها به دلیل شیب زیاد منطقه و ظرفیت غیراستاندارد، همچنین ورود فاضلاب منازل به آنها و انباشتگی زباله در آنها، اغلب دچار گرفتگی و مشکل می‌شوند.

کانال‌ها و مسیل‌های موجود عمدتاً از ظرفیت لازم برخوردار هستند، با این حال ورود رسوب‌های کوهستانی و تخریب کف و دیواره کانال‌ها از مشکلات قابل بررسی می‌باشند. به دلیل روباز بودن جوی‌ها و کانال‌ها معمولاً این مسیرها محل انباشت زباله واقع می‌شوند و باعث بروز آلودگی‌های فیزیکی و شیمیایی می‌گردند.

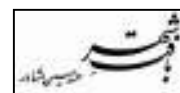


۳- ایمنی در برابر سوانح طبیعی

گستره تهران که در کوهپایه جنوبی کوه‌های البرز قرار گرفته، شمالی‌ترین فرونشست ایران مرکزی به حساب می‌آید. کوه‌های البرز شمال تهران متشکل از یک‌سری چین‌ها و رانندگی‌های خاوری - باختری است که از آسه مرکزی کوه بر روی هم و به سمت خارج (شمال و جنوب) رانده شده‌اند. دشت تهران دشتی است با شیب شمال به جنوب که به وسیله بلندی‌ها و فرونشست‌های خاوری باختری به بخش‌های گوناگون تقسیم می‌شود.

• گسل‌ها :

- مجموعه‌ای از گسل‌های فعال در منطقه یک تهران وجود دارند که چهره مورفولوژیک این ناحیه را شکل داده‌اند. مهمترین این گسل‌ها عبارتند از:
- گسل مشا، یکی از گسل‌های بنیادی البرز مرکزی است و در شمال تهران قرار گرفته است و با وجود اینکه در محدوده منطقه یک قرار ندارد ولی عملکرد آن نه تنها منطقه یک، بلکه تمام شهر تهران را تحت تأثیر قرار می‌دهد.
- گسل شمال تهران، شاخص‌ترین زمینساخت در مجاورت شهر تهران است که در دامنه رشته کوه البرز به طول ۳۵ کیلومتر واقع شده و از کن در باختر به لشگرک در خاور ادامه دارد. گذرگاه این گسل، خاور شمال خاوری - باختر جنوب باختری است و به صورتی ملایم به طرف جنوب متمایل است. این گسل در بخش مرکزی بین کن و لشگرک، بین صخره‌های سازند کرج در چینه‌های مرزی و ذخایر رسوبی دشت آبرفتی، مرز چین‌داری را تشکیل می‌دهد. تعیین تاریخ آخرین حرکت گسل شمال تهران به علت عدم اطمینان و قطعیت در مورد عمر بسترهای قرمز رنگ که در زیر سطح پوسته قرار گرفته‌اند مشکل است.
- رانندگی نیاوران، دارای طولی حدود ۱۳ کیلومتر و راستای خاور شمال خاوری به باختر جنوب باختری است و در یک کیلومتری جنوب رانندگی شمال تهران و به موازات آن از سعادت آباد فرحزاد تا نیاوران و شمال اقدسیه دیده می‌شود. سازو کار این گسله، رانندگی بوده و قسمت شمالی بر روی فرونشست اوین - تجریش - نیاوران رانده شده و سبب تشکیل این فرونشست شده است.
- گسله محمودیه، دارای طولی حدود ۱۱ کیلومتر و راستای خاوری - باختری در گستره محمودیه تا پایان بزرگراه چمران و شمال هتل استقلال دیده می‌شود. این گسله از گونه فشاری با شیب به سمت جنوب می‌باشد. این گسله مرز میان بلندی‌های ارمنیه و فرونشست اوین - تجریش - نیاوران در



شمال را تشکیل داده است. عمق آبهای زیرزمینی از جایی به جای دیگر تغییر می‌کند و کاملاً به توپوگرافی و زمین‌شناسی بستگی دارد. سطح آب زیرزمینی در تپه‌ها، مخروط افکنه‌های قدیمی و مخروط افکنه‌های جوان‌تر بسیار پائین است. بطور کلی در گستره شهر تهران عمق آب زیرزمینی از ۵ تا ۱۰۰ متر متغیر است.

توپوگرافی :

وضعیت توپوگرافی و زمین‌شناسی منطقه یک تهران شرایط ویژه‌ای را برای ساخت و ساز ابنیه در این منطقه فراهم آورده است که مهمترین آن به شرح زیر است:

- دینامیک زمین در منطقه یک و تأثیر آن بر روی ساخت و ساز، وجود گسل‌های اساسی در منطقه یک حکایت از دینامیک فعال این منطقه دارد. وجود خط واره و زون‌های خرد شده شرایط نامناسبی را برای ساخت و ساز به وجود آورده است و متأسفانه در منطقه یک، احداث ساختمان‌ها به‌ویژه ساختمان‌های بلند بدون توجه به این مسئله صورت می‌گیرد.

- شیب توپوگرافی زیاد و ضخامت کم آبرفت‌ها، عمق کم سنگ بستر (حدود ۵ متر) حکایت از ضخامت کم آبرفت‌ها در منطقه یک دارد و این مسئله به همراه شیب توپوگرافی زیاد موجب تحرک زیاد این آبرفت‌ها شده که شاخص این امر کج‌شدگی درختان بر اثر خزش زمین و وجود ترک‌های شاقولی و برشی در دیوار ساختمان‌ها است. در تمامی این مسائل ناپایداری قطعات بزرگ سنگ را اضافه نمود که وضعیت خطرناکی را برای سازه‌های ناحیه به وجود آورده و در صورت بروز زلزله احتمال سنگ ریزش‌های متعدد و خطرناکی وجود دارد.

- ساخت و ساز در لبه‌ها و گسترش پهنه‌های خاک‌دستی، شرایط خاص فیزیوگرافی منطقه یک سبب شده تا زمین این منطقه دارای تحرک زیادی باشد از این رو احداث ابنیه در لبه‌ها و پرتگاه‌ها، باعث افزایش ریسک لغزش می‌شود. از سویی دیگر گسترش ساخت و ساز سبب شده تا پهنه‌های وسیعی از خاک‌دستی تولید شود که پس از گذشت چند سال از آبرفت‌های تهران غیر قابل تفکیک بوده و ساخت و ساز بر روی این پهنه‌ها می‌تواند فجایعی را به دنبال داشته باشد. به دلیل سست بودن این پهنه‌ها لغزش و خزش به صورت گسترده‌ای در آنها قابل مشاهده است. ترک‌های موازی و متقاطع موجود در این پهنه‌ها حکایت از پتانسیل بالای لغزش دارد.





شهرداری تهران

حوزه معاونت شهرسازی و معماری

عنوان طرح:

مطالعات توسعه شهری

مناطق تهران

منطقه پیک شهرداری تهران

عنوان نقشه:

نقشه پراکنش محدوده پیک محدوده شمال تهران

والهنگام

محدوده پیک (طبق اسناد محلی)

IX	
VIII	
VII	
VI	

مرز حوزه های شهری

مرزهای شهرداری

محدوده منطقه پیک



مدیر طرح: احمد سعیدیا

اوردی: اوشی شوی

کنترل: احمد سعیدیا

GIS: علی رضوی زاده - رضا شایان

شماره پروژه:

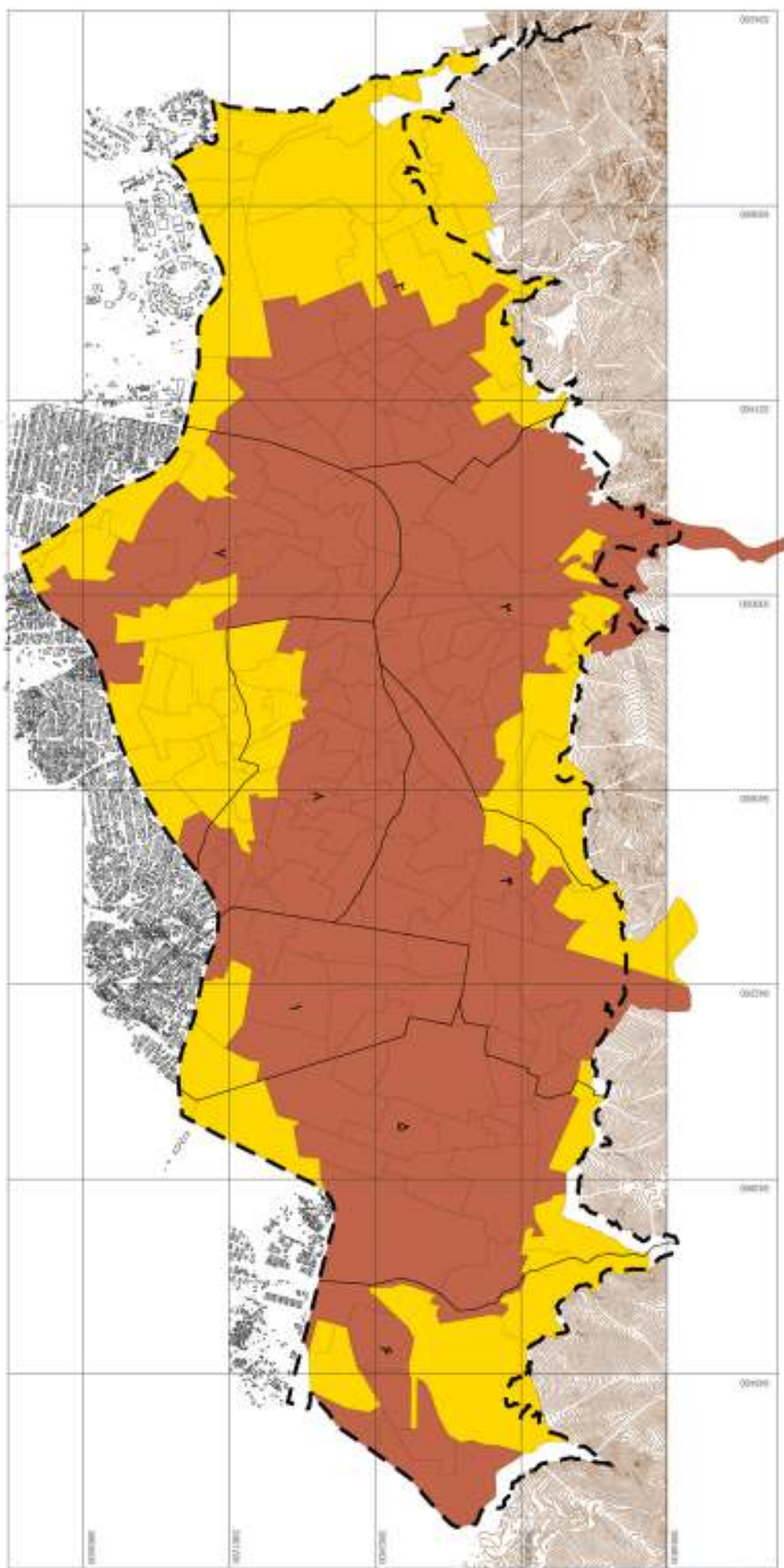
شماره طرح: ۱۳۲-۱۰-۱۱

شماره نقشه: ۱۱.۱.۲۱۲

تاریخ: شهریور ۱۳۸۱

مقیاس: ۱/۵۰۰۰۰

۵۰۰ ۰ ۵۰۰ متر



001401

001402

001403

001404

001405

001406

001407

001408

001409

۴- مطالعات سازمان فضایی و سیمای شهری

بررسی گسترش ساخت و سازهای شهری در اراضی منطقه یک در طول سال‌های ۱۳۴۷ تا ۱۳۸۰

برای بررسی این روند از نقشه‌های سال‌های ۷۷،۶۱،۴۷ و ۸۰ استفاده شده است. البته با توجه به مقیاس نقشه‌ها امکان تفکیک فضاها فراهم نشد و لیکن با توجه به این مدارک می‌توان جهات توسعه را در طول ۴ دهه قبل، پیگیری و مشاهده نمود.

با تحلیل این مدارک توسعه در محدوده منطقه را می‌توان به سه بخش دسته‌بندی نمود.

۱- توسعه در مرکز محدوده که عمدتاً اشغال زمین‌های بایر مابین شریان‌های اصلی و تفکیک باغات و تبدیل آنها به مسکونی بوده است.

۲- توسعه شمالی که با حرکتی یکباره در طی سال‌های ۱۳۶۰ تا ۱۳۷۰ رشد سریع‌تری داشته و اکنون تا مرز ۱۸۰۰ و برخی نقاط فراتر از آن پیش رفته، این توسعه به شکلی بوده که مناطق بیلاقی شمال شهر که در سال‌های دهه ۵۰ و ۶۰ جدا از شهر تهران بوده‌اند اکنون کاملاً به شهر متصل شده و حتی حاشیه و حریم رودخانه ولنجک و شمال امامزاده قاسم (آبک) و اخیراً شمال مسیل لشگرک شدت بیشتر داشته است.

۳- توسعه رو به شرق که اصلی‌ترین روند توسعه در این محدوده بوده و تا سال‌های ۱۳۶۱ با سرعت بیشتر و در سال‌های اخیر با حجم بیشتری صورت گرفته و در دهه‌های بعد نیز اصلی‌ترین جهت توسعه در منطقه خواهد بود. به طور کلان این بررسی نشان می‌دهد که در عین وجود زمین‌های بایر و خالی در شرق، جنوب و مرکز محدوده، تمایل بیشتری به ساخت و ساز در حاشیه شمالی و شرق، رشد ساخت و ساز در حاشیه‌های شمالی مشاهده می‌شود.

در تحلیل روند توسعه دو نکته اساسی به نظر می‌رسد:

۱- به نظر می‌رسد میزان تراکم ساخت و ساز در دست انجام بیش از نیازهای جمعیتی منطقه حتی برای سال‌های آتی می‌باشد. ضمن آنکه امکانات زیربنایی در لبه‌های توسعه ساخت و ساز فراهم نشده‌اند.

۲- سطح فضای سبز موجود در منطقه در طی این سال‌ها روند نزولی داشته است.

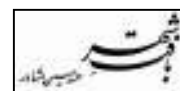


بافت‌های شهری

بافت‌های مسکونی همیشه به عنوان اساس تصمیم‌های بنیادی در طراحی شهری مطرح می‌باشند، بافت و تراکم مرتبط با آن چارچوبی را برای کلیه عناصر دیگر بنا نهاده و دارای آثار و نتایج وسیع و گسترده می‌باشند.

در بررسی بافت تا میزانی معین می‌توان بافت قدیم و یا تازه ساز و جدید را نشان داد. بطوریکه نه تنها وجود خیابان‌ها و کوچه‌های تنگ و پیچ و خم دار و یا کوچه باغی منطبق بر عوارض طبیعی زمین و یا بر عکس خیابان‌ها و کوچه‌های مستقیم و شطرنجی، بلکه تراکم ساختمان‌ها و فشردگی آنها نسبت به هم نیز بر نوع بافت در مواردی مصور است که بصورت نکات زیر قابل مطالعه می‌باشد. از این رو شناسائی و تشخیص عملکردی و هویتی بافت قسمت‌های مختلف منطقه که محتملاً تداعی دو بعدی آن است، بر مبنای تجزیه و تحلیل نوع ترکیب (دانه‌بندی)، شبکه دسترسی و تراکم (فشردگی) داخل بافت جهت ارزیابی عملکرد به عنوان مهمترین خصوصیات آن، به صورت زیر مورد ارزیابی قرار گرفته است. انواع بافت‌ها در منطقه یک عبارتند از:

- ۱- بافت ارگانیک (کهن و خودرو)
- ۲- بافت با دانه‌بندی درشت و شبکه نامنظم غیرهندسی و باز
- ۳- بافت با دانه‌بندی درشت و شبکه منظم هندسی و باز
- ۴- بافت با دانه‌بندی درشت و شبکه نامنظم غیرهندسی و نیمه باز
- ۵- بافت با دانه‌بندی درشت و شبکه منظم هندسی و نیمه باز
- ۶- بافت با دانه‌بندی درشت و شبکه نامنظم غیرهندسی و متراکم
- ۷- بافت با دانه‌بندی متوسط و شبکه منظم هندسی و نیمه باز
- ۸- بافت با دانه‌بندی متوسط و شبکه نامنظم غیرهندسی و نیمه متراکم
- ۹- بافت با دانه‌بندی متوسط و شبکه منظم هندسی و نیمه متراکم
- ۱۰- بافت با دانه‌بندی ریز و شبکه منظم هندسی و نیمه متراکم
- ۱۱- بافت با دانه‌بندی ریز و شبکه منظم هندسی و متراکم
- ۱۲- ساخت و سازهای جدید به صورت تعاونی



تجزیه و تحلیل سیمای کالبدی، فضائی سیمای منطقه

همزمان با توسعه منطقه مسلماً حفظ عوامل و آثار قدیمی و غیر قابل جایگزین دشوارتر خواهد شد، زیرا که دیده می‌شود که نه تنها آثار جدید بهتر از آثار قدیمی نبوده، بلکه به مراتب به دلیل بی‌توجهی به عواملی مانند شیوه و کیفیت معماری، و هماهنگی طرح با ویژگی طراحی خاص منطقه، به صورت بی‌هویتی جایگزین این آثار شده‌اند. مناطق طبیعی نیز یکی دیگر از منابع غیرقابل جایگزین هستند که آنها نیز از این هجوم شوم دور نمانده‌اند.

ساخت و سازهای غیراستاندارد و غیرقانونی نه تنها با ایجاد سد و حصارهایی از امکان دسترسی به نواحی بالا و شمالی ممانعت می‌کنند، بلکه مورد سوءاستفاده نیز قرار گرفته‌اند، به‌طوری که امروزه بندرت خطوط ارتفاعات اصلی سالم باقی مانده است. لیکن هنوز کوه یک منبع طبیعی و ملی محسوب می‌شود که از سوی ساکنین شهر به عنوان یک بخش مهم از گذران اوقات فراغت و ورزش، مورد توجه و استفاده قرار گرفته و می‌گیرد. باغ‌ها و رودخانه‌ها نیز در برخی مواقع از لحاظ ویژگی به مناطق طبیعی، نزدیک و شبیه می‌شوند و حتی گاهی به عنوان یک فضای باز خالص و ناب ارزش تفریحی داشته و انسان‌ها را از آشفتگی‌ها و اغتشاشات شهری دور می‌کند.

ساختمان‌ها و بناهای قدیمی‌تر نیز حسی از تضاد و کتراست دایمی و رضایت‌بخشی را ایجاد می‌کنند. آنها با تاریخ گذشته، شیوه‌های سنتی و زندگی پیوند می‌خورند. در برخی محلات، که ساختمان‌های قدیمی پایدار مانده یا حفاظت شده‌اند تغییر عملکرد در واقع به نوعی یک فرهنگ مداوم را حمایت می‌کند.

ساختمان‌های تاریخی و در واقع تقریباً همه ساختمان‌های قدیمی، بی‌اعتنا و بی‌توجه به پیوستگی و اعتبار تاریخی خود هستند، و از لحاظ ویژگی‌های معماری، بافت شهری و مقیاس انسانی به عنوان ثروتی هستند که به ندرت در توسعه‌های جدید تکرار می‌شوند. آنها به توصیف و تشخیص واحدهای همسایگی و ایجاد نقاط برجسته و مشخص و کانونی، در ساختار فضائی، کمک شایانی می‌کنند. خوشبختانه مقدار زیادی از این اماکن قدیمی شناسائی و معرفی شده‌اند، ولی بقیه آنها در معرض خطر نابودی قرار دارند. زیرا حتی آنهایی که شناسائی شده‌اند، نمی‌توانند بدون همکاری و مشارکت صاحبان آنها پایدار مانده و حفاظت شوند. پرواضح است که شناسائی این اماکن اعم از باغ‌های خصوصی و فردی، ابنیه و... در واقع به معنی شناسایی و حفاظت از کلیه بلوک‌های ساختمانی منطقه است که به نوعی تداوم شیوه معماری اولیه و کیفیت بالای ویژگی طراحی هماهنگ با محیط پیرامونی را بیان می‌کند.



ایجاد دیدهای مطلوب از دیگر نتایج سیستم خیابان‌ها به واسطه عوارض طبیعی پرفراز و نشیب و پریپچ و خم در این منطقه می‌تواند باشند، شبکه معابر و ابنیه شاخص در این محدوده به واسطه انطباق با توپوگرافی ذکر شده، دارای ویژگی‌های کاملاً متفاوتی نسبت به معابر و ابنیه در بقیه قسمت‌های شهر است.

تحلیل استخوان‌بندی فضایی منطقه

پر واضح است که استخوان‌بندی اولیه شمیران با وجود بافت‌های کهن و عناصر ارزشمند تاریخی، به اعتبار عناصر و نمادهای جدید در وحدت استخوان‌بندی فضایی زمان حاضر در روند تکامل بهسازی و توسعه شهری تا حدودی دگرگون شده است.

در این مطالعه، استخوان‌بندی منطقه را با دیدگاه فضایی و بصری به عنوان یک کل واحد معرفی می‌نمائیم که خوانائی و قابلیت به یاد ماندن را علاوه بر بُعد دوم از بُعد سوم مطرح می‌نماید. ویژگی‌های بصری مبتنی بر بررسی بافت کلی و عمومی (شخصیت فضایی بافت) و سیمای فضایی و با تکیه بر حوزه‌های دید و منظر مصداق می‌یابد.

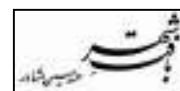
بررسی استخوان‌بندی منطقه

ساختار کالبدی، فضایی استخوان‌بندی منطقه در الگوهای متفاوتی صورت می‌پذیرد. این الگوهای متنوع به صورت هندسی و منظم و یا دارای فرم‌های غیرمنظم و اندامواره هستند. در شکل‌گیری الگوهای مختلف عوامل طبیعی و مصنوع و نیز کارکردهای مختلف و ویژگی‌های فرهنگی و اجتماعی و اقتصادی تأثیرگذار است.

شبکه راه‌های اصلی که خود از مهمترین مشخصه‌های استخوان‌بندی اصلی بصری شهر به شمار می‌آیند جهت برقراری ارتباط بین عناصر و اجزای آن می‌باشند. بطوری که مهمترین عناصر و مجموعه‌های شهری، در راستای آن به هم می‌پیوندند.

بخش اساسی از مفهوم استخوان‌بندی بصری به علت وجود کاربری اراضی و فعالیت‌های خاصی که در این محدوده صورت می‌پذیرد عمدتاً در مقیاس کل شهر نیز عملکرد دارد.

یکی از عناصر اصلی استخوان‌بندی که همان شبکه نمادین شهر را شکل می‌دهند، ابزارهای هویت‌دهنده و نقاط عاطفی می‌باشند که با سازمان فضایی خاص خود در ایجاد خاطره ذهنی از شهر جهت خوانایی آن به کار می‌آیند و به نوعی تداوم بصری و ارتباط کانون‌های پراکنده را به وجود



می‌آورد. به مدد شالوده نمادین، یک شبکه ارتباطی شکل می‌پذیرد که در آن جریانی مداوم از انرژی و اطلاعات، به‌ویژه اطلاعات بصری برقرار است و این امر در ویژگی فضایی - بصری استخوان‌بندی اصلی جایگاهی مهم دارد.

بدین ترتیب استخوان‌بندی (الگوی ساختاری) از یک طرف به شکل چارچوب بصری و ظاهری (Visual) و از طرف دیگر به عنوان عامل مؤثر بر احساسات (Feeling) معرفی می‌شود. به عبارتی، سازمان بصری - فضائی، بین اجزاء و عناصر به نحوی به عنوان عاملی به یاد ماندنی و یا یک مدل ذهنی، مطرح می‌شود. به دلیل حضور عناصر طبیعی، تاریخی و فرهنگی که با عواملی چون رشته کوه‌های البرز، رود - دره‌ها و تپه‌ها و فضای سبز خصوصی و عمومی، کاخ‌ها و بناهای تاریخی و دیپلماتیک تعریف می‌شوند، شمیران را از دیگر مناطق تهران متمایز نموده و سیما و هویت آن را شاخص می‌نماید. استخوان‌بندی منطقه از طرفی بر بستر تاریخی، طبیعی و سیاسی هویت‌یافته استوار است و از طرف دیگر به لحاظ تمرکزهایی کالبدی و فعالیت‌های شهری که از جنبه فضایی دارد، تعریف می‌شود. و بدین ترتیب تشخیص ویژگی‌ها و صفات مثبت منطقه به منظور حفظ آن جهت بهبود و ارتقاء کیفیت محیط زندگی مشخص می‌شود.

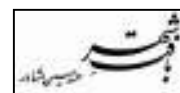
بدین جهت استخوان‌بندی فضائی منطقه یک (شمیران) را می‌توان با پنج عنصر شاخص به صورت زیر تعریف نمود:

• رود - دره‌ها

رودخانه‌ها به عنوان یک فضای باز و آزاد محل تمرکز دیدهای "Views" اصلی و جریان هوا و به عنوان تجدید حیات کیفیت‌های طبیعی است که از طریق ایجاد رشته‌های طویل سراسری پیوسته و فضاهای سبز با پیوند دادن فضاهای باغ‌ها و دیگر فضاهای جمعی جهت فعالیت‌های انسانی مورد توجه قرار می‌گیرند. در این خصوص به رودخانه دارآباد، جمشیدیه (منظریه)، گلاب‌دره، دربند (مقصودبیک)، ولنجک، درکه به عنوان یکی از مهمترین عناصر طبیعی مؤثر در این محدوده می‌توان اشاره نمود.

• تپه‌ها و کوه‌ها

فرم توپوگرافیک دره‌ها و تپه‌ها نیز به نوعی معنای بصری ویژه و مطلوبی به محدوده "district" مورد مطالعه می‌بخشند. تپه‌های دارآباد، سیمین قلعه، قیطریه، الهیه و ولنجک با چشم‌اندازی زیبا و قابل



توجه از دور و نزدیک گاه به صورت فضاهای باز و یا سایت‌های زیرساخت و ساز رفته و یا فضاهای منظرسازی شده سبز قابل رؤیت می‌باشند.

• فضاهای باز و مناطق منظرسازی شده

فضاهای باز که اغلب در مجاورت بلافصل رودخانه‌ها در محدوده‌هایی که بستر رودخانه وسیع و ساخت و ساز از آن فاصله می‌گیرد، وجود دارد. فضاهای باز در جنوب تپه سیمین قلعه محدوده رودخانه دارآباد، اطراف رودخانه مقصودبیک و در شمالی‌ترین جوار رودخانه ولنجک قابل مشاهده هستند. این منطقه با محدوده‌های منظرسازی شده پارک‌ها، کاخ موزه‌ها و باغ سفارتخانه‌ها هویتی شاخص یافته است.

• خیابان‌ها و معابر

به الگو دسترسی می‌توان به عنوان ایجادکننده پیوستگی مجموعه‌ها و عناصر استخوان‌بندی و دیگر عناصر پراکنده نیز اشاره نمود به طوری که ابتدا و انتهای مشخص می‌تواند محور را دارای هویت نموده تا از کیفیت نمادین برخوردار باشد، از بین این عنصر گره می‌تواند به عنوان یک عامل تعریف‌کننده مفهوم یابد. آنچنان که میدان‌های تجریش، قدس، نیاوران و نوبنیاد جزو کانون‌های تعریف شده هستند که در مسیر راه‌ها به لحاظ بصری و فضائی جایگاهی ویژه می‌یابند. ایجاد دورنماها و چشم اندازها، در جهت برقراری ارتباط بصری و افزایش تنوع و تباین فضائی از داخل راه‌ها، از دیگر نتایج تبدیل راه‌ها به عنوان عناصر فضائی به شمار می‌رود.

• بناها و ساختمان‌ها

مکان‌هایی معروف به لحاظ اتفاقات و جریان‌های سیاسی و یا مکان‌های فرهنگی و اجتماعی به لحاظ بعد ملی و بین‌المللی مانند مکان اقامت امام خمینی (حسینی جماران) ساختمان اجلاس سران کشورهای اسلامی و دانشگاه شهید بهشتی، فرهنگسراها ... قابل اشاره می‌باشد. این ساختمان‌ها و نقاط و عوامل اصلی و کلیدی هستند که در کنار بناهای فرهنگی و تاریخی به عنوان نماد شهری مطرح شده و به جهت یابی انسان‌ها، کمک می‌کنند. این در حالی است که برخی ساختمان‌ها و بناهای تاریخی و سایت‌های باارزش به عنوان عنصر نمادین با تغییر عملکردی که به آنها داده شده است، از جمله منزل و باغ علاءالسلطنه به انجمن خوشنویسان، منزل حسین خداداد به تماشاگاه زمان، که به



نوعی عامل حمایت‌کننده از تداوم فرهنگ شده‌اند. بدین ترتیب برخی از این بناها و ساختمان‌ها، به خصوص ساختمان‌های بلندمرتبه به عنوان یک عنصر واحد و یا یک نشانه پراهمیت، ولی به صورت پراکنده و نامنظم غالباً متجلی می‌گردد.

از این دسته می‌توان به باشگاه‌های تفریحی و ورزشی مانند باشگاه‌های بانک‌ها و یا بناهایی با کاربری عمومی و نیمه عمومی مانند بیمارستان‌ها و یا مراکز سیاسی که اغلب نیز دارای محوطه‌سازی سبز هستند، اشاره نمود. گاه این ساختمان‌ها به صورت مجتمع‌های عظیم‌الجثه آنچنان بافت را تحت تأثیر قرار می‌دهند که ساختار فضائی در کلیه زمینه‌های متشکله “در مقیاس انسان” شکل نگرفته است به گونه‌ای حتی جوابگوی نیازهای ضروری انسانی نیز نمی‌باشند.

در واقع مجموع این عوامل است که هویت منطقه را هماهنگ با ویژگی‌های طبیعی و تاریخی و فرهنگی برجسته گردانده است. یقیناً ساختار فضائی هرگاه بر هویت حقیقی منطقه منطبق گردد، می‌توان از طریق عناصر برجسته، و نمادین لبه‌ها و مراکز فعالیت تحت اداره و کنترل قرار داده تا تأثیرات بصری و روان‌شناختی “psychological” مهمی بر روی ساکنان و استفاده‌کنندگان ارزش‌ها گذارد. زیرا که همین آگاهی شهروندان از محدوده‌ها و واحدهای همسایگی است که حس اعتماد به نفس و امنیت را نسبت به مکان زندگی هر فرد افزایش می‌دهد در واقع ساکنین نیاز دارند که شهر خود را با عوامل جاذب آن درک کنند علاوه بر اینکه نیاز دارند که بدانند در کدام نقطه می‌توانند فعالیت‌های مورد نظر خود را یافته و چگونه و به چه طریق به مقاصد خود (مناطق تجاری، تفریحی ..) برسند، راه خود را بدون اتلاف وقت و به راحتی یافته، تا از این طریق بتواند تراکم سفرهای خود را کاهش بدهند.



عناصر برجسته طبیعی، تاریخی و فرهنگی

شمیران از زمان‌های بسیار دور به عنوان منطقه‌ای برجسته و بی‌نظیر از لحاظ تاریخی، فرهنگی و طبیعی بوده است. آنچنان که امروزه نیز یکی از عمده‌ترین سرمایه‌های هویتی و شخصیتی نه تنها شهر تهران بلکه در کل کشور محسوب می‌شود. همین امر موجب شده است که شمیران از دیگر مناطق شهری متمایز گردد و محدوده‌هایی با ویژگی ملی شناخته شود.

می‌توان به سلسله جبال البرز واقع در شمال این منطقه اشاره نمود که حضور زنده و پایدار آن به ویژه به عنوان نأمین‌کننده ذخایر آبی و سفره‌های زیرزمینی و چشمه‌سارها و قنات‌های دایر بسیار، مهمترین عامل در ایجاد محیط‌زیستی مناسب بوده است، وجود باغ‌های گسترده و انبوه که (یکی از دلایل اصلی وجود این عامل طبیعی، کوه می‌باشد). هم اکنون حتی با فشار ساخت و سازها به عنوان سیمای غالب منطقه، به صورت عمده از ارتفاعات به شکلی چشمگیر وجود دارد منطقه یک به دلیل برخورداری از استخوان‌بندی کهن شهری و با وجود بافت‌های کهن با ارزش تاریخی و عناصر و محوطه‌های واجد ارزش شهری، فرهنگی، ساختمان‌های معروف به واسطه افراد و یا حوادث و اتفاقات خاص به عنوان عناصر نمادین مؤثر ساختاری و یا پابرجایی در مناسب‌ترین جایگاه شهری در تهران مطرح شده است.

اگر ویژگی‌های مطلوبی از منطقه در حال حاضر باقی مانده است، مسلماً میراث به جای مانده از قرن گذشته تا به حال بوده و عمدتاً ایجاد و احداث باغ‌ها، عمارت‌ها و بناهای با ارزش و دیگر کارهای عمرانی به دوره‌های سلطنت ناصرالدین شاه و رضاشاه منسوب است. اگرچه این عناصر در طول زمان نیز از سوی رجال و شخصیت‌ها، درباریان و صاحبان منصب‌ها، سفراء کارکنان سفارتخانه‌ها و دیگر اشخاص مشهور، به دلیل آنکه دارای محوطه‌های بسیار دلپذیر و مفرح بودند بسیار مورد توجه، حفظ و نگهداری قرار گرفته بودند. تا حتی این علائق به حدی وجود داشت که سفارتخانه‌ها مبادرت به ایجاد و یا تملک باغ‌های ییلاقی به عنوان باغ-سفارتخانه‌ها خود در کنار باغ‌های شاهزاده‌ها و اشراف آن زمان در شمیران نمودند.

آنچنان که «ویبرت بلوشر» جهانگرد اروپائی در سال ۱۳۰۰ در نوشته‌های خود از طبیعت بی‌نظیر شمیران و آب و هوای مطبوع و باغ‌ها و جویبارها و درختان سبز کهنسال آن با توصیفی بهشتی یاد کرده است. همچنین «موریس پرنو» در این رابطه می‌نویسد:

«شمیران اسمی است که به یک عده مزارع داده شده است. میان طهران و کوهستان تعداد بسیاری قریه و ده به طور پراکنده وجود دارد که شهری‌ها تابستان را در آنجا بسر می‌برند. میان این دهکده‌ها



دره‌های سایه‌دار و باغ‌های پرگل وجود دارد. هیأت‌های مهم سیاسی خارجه در شمیران یک اقامتگاه دائمی دارند.“

از سوی دیگر تپه‌های تاریخی شمیران نشان می‌دهد که شمیران با قدمتی ۳۰۰۰ ساله به عنوان یکی دیگر از عناصر و ویژگی‌های موجود منطقه، مهر تأییدی است بر وجود هویت و تاریخی و طبیعی آن، در نهایت می‌توان گفت که تپه‌های تاریخی منطقه، باغ‌های مرتفع و چمنزارهای مصفا و پرگل که برخی رنگارنگ و برخی دیگر یک‌رنگ هستند در بافت‌های کهن، آبشارهای پرتین و جوی‌های باریکی که آب در بستر کاشی‌کاری آنها جاری است، کلاه فرنگی‌هایی که در انبوه درختان سبز از نظر پوشیده شده‌اند، خیابان طویل ولیعصر که با درختکاری اطرافش محصور شده و با ترنم‌های نهرهای دو طرفش، جلوه‌های دیگری است که تماماً ناظر دلپذیری بوده و که منتقدین و توانگران تهران در شمیران برای خود مهیا کرده‌اند همه و همه دلیلی است بر اهمیت تاریخی و طبیعی و فرهنگی منطقه و لزوم شناخت، حفظ و نگهداری و مهمتر از همه توسعه و ایجاد عناصر ارزشمندی که قدرت رقابت با این گنجینه‌های تاریخی را داشته باشد.



۵- حمل و نقل و ترافیک

شبکه معابر ارتباطی منطقه یک با واسطه دو محور شریانی درجه ۲ اصلی (خیابان ولیعصر و خیابان دکتر علی شریعتی) و یک محور شریانی درجه ۲ فرعی (خیابان شهید کچوئی) با شبکه عمومی شهر تهران مرتبط است. بزرگراه‌های مدرس و چمران به طور مستقیم به قلب منطقه راه ندارند و هر دو علی‌النهاییه به محورهای اصلی متصل شده و سپس به داخل منطقه یک راه پیدا می‌کنند.

داخل منطقه یک نیز یک خیابان شریانی درجه ۲ اصلی به شکل شرقی- غربی (خیابان شهید باهنر) کشیده شده که ستون فقرات ارتباطی منطقه برای ترافیک درونی است. این خیابان در فاصله بین میدان یاسر و میدان قدس از شرق به غرب یک‌طرفه است و در طول خیابان دزا شیب حرکت در آن از غرب به شرق به صورت یک‌طرفه ممکن است.

از این سه خیابان، دو خیابان شریعتی و ولیعصر به صورت عمودی از جنوب به شمال و خیابان شهید باهنر به صورت افقی از شرق به غرب شمیران را به شبکه اصلی شهر تهران متصل می‌کنند. منطقه یک فقط شامل شمیران نیست بلکه از شرق و غرب به نحو ناهنجاری ادامه پیدا کرده است. در شرق شمیران، خیابان باهنر در سه راهی نیاوران از یک سو به سمت دارآباد و در شاخه جنوبی به سمت پاسداران و اقدسیه و جاده لشگرک کشیده شده است.

در حقیقت استقرار منطقه یک در دامنه‌های کوهستان و شکاف بین ارتفاعات، مسیرهای آمد و رفت را تشکیل داده و در انتها به بن بست منتهی می‌شوند. این خصلت در اصل الگوی توسعه شمیران و منطقه یک بوده است.

ملاحظه می‌کنیم در شمال خیابان شهید باهنر نیز هر کجا که در حد فاصل دو تپه امکان صعود به سمت کوه وجود داشته، خیابانی احداث شده است. از آنجا که این قبیل محورها در دره‌های بین دو تپه قرار داشته است، بنابراین حتماً مشجر و پر از درخت و سبزه‌زار بوده و خیابان احداث شده و واحدهای مسکونی تا رأس تپه‌ها پیش رفته و کل مساحت کوهپایه بدین شکل از کاربری مسکونی پر شده است و دسترسی‌ها نیز بر اساس الگوی شانه‌ای خواه ناخواه به خیابان شهید باهنر اتکاء دارد.

نکته دیگر اینکه خیابان‌های متعددی که غالباً به صورت شمالی- جنوبی از خیابان شهید باهنر جدا شده و گاهی تا ارتفاع ۱۸۰۰ متر در کوه پیش رفته‌اند در حال حاضر با شیب زیاد خود نمی‌توانند پذیرای سیستم اتوبوسرانی باشند، لذا تأمین نیازهای ارتباطی ساکنین دو طرف آن قهراً منوط به استفاده از وسیله نقلیه شخصی و یا تاکسی و اتومبیل‌های راهی است. شاید به همین دلیل است که ساکنین قسمت‌های شمالی خیابان شهید باهنر از سرانه مالکیت اتومبیل بالایی بهره‌مندند. رقم مالکیت

اتومبیل در شمیران براساس محاسبات شرکت مطالعات جامع تهران ۲۲۲ وسیله نقلیه به ازای هر ۱۰۰۰ نفر است که رقم قابل توجهی است. در مقایسه می‌توان اشاره کرد که سرانه اتومبیل در ایران ۳۹ وسیله نقلیه به ازای هر ۱۰۰۰ نفر است.

سیستم اتوبوسرانی در منطقه یک عمدتاً روی سه محور اصلی یاد شده جریان دارد. در مواردی که شیب خیابان اجازه داده است، اتوبوس‌ها به صورت شمالی-جنوبی از دامن البرز به بالا حرکت می‌کنند. (مانند دربند، جماران، ولنجک، ...)

منطقه یک دسترسی‌های تعریف شده‌ای که در موارد اضطراری مورد استفاده قرارگیرد، ندارد و این امر بسیار خطرناک است. به عنوان مثال می‌توان از منطقه قیطریه نام برد. این تپه ظاهراً به نوعی است که در صورت بروز یک زلزله نسبتاً شدید دچار آسیب‌دیدگی جدی خواهد شد در حالی که دسترسی به عمق آن و یا حتی عبور عادی از آن با اشکال و دشواری همراه است. خیابان‌های روی این تپه بدون در نظر گرفتن موارد اضطراری و برحسب مرزهای مالکیت‌ها احداث شده‌اند.

شبکه ارتباطی شمیران برخلاف آنچه که تصور می‌رود اشباع نیست. همه محورها بجز سه محور اصلی شریعتی، ولی عصر و باهنر حتی در ساعات ترافیک شغلی (که معمولاً ترافیک اوج صبح است) دارای ظرفیت ذخیره می‌باشند. ولی آنچه که ایجاد اشکال می‌کند روابط تعریف نشده بین خیابان‌هاست که در تقاطع‌های بروز آشکاری دارد. اصلاح هندسی تقاطع‌های شبکه ارتباطی در محلات منطقه یک در حالی که در هر چهار گوشه تقاطع، ساختمان ساخته شده، با دشواری امکان پذیر است.

شمیران، نیاز به تغییر دیدگاه برای حل مشکل دارد. مسائل ترافیک منطقه یک چندان پیچیده نیست. خطر این است که این مسائل به علت عدم کنترل و هدایت مرتباً پیچیده شود.

ساخت خیابان و یا تعریض خیابان‌های موجود بدترین راه حل در پاسخ‌گویی به نیاز در حال تزايد است. در شمیران به خصوص به قشری که غالباً بومی نیستند و در سالیان اخیر در منطقه ساکن شده‌اند نمی‌توان تکلیف کرد که از خرید ملک و مالکیت اتومبیل صرف نظر کنند، ولی می‌توان برای ساخت و ساز خیابان حدی قایل شد و سپس مسیرهایی را برای حرکت وسایل نقلیه عمومی باز گذارد و دیگران را از ورود به آن منع کرد. بدین صورت می‌توان تعادلی بین عرضه و تقاضا ایجاد کرد. لذا بررسی در مورد محورها، اتوبوسرانی، میدان‌ها و تقاطع‌های مشکل‌زا به صورت کلی به شرح زیر می‌باشد:

الف- محورهای مورد بررسی

ابتدا برای شبکه ارتباطی سلسله مراتبی به شرح زیر تعیین شد:

- خیابان‌های شریانی درجه ۱ (چمران- مدرس- صدر- ازگل)
- خیابان شریانی درجه ۲، با خاصیت ورود و خروج نسبت به منطقه یک (ولیعصر- دکتر علی شریعتی- پاسداران- اوین)
- خیابان‌های شریانی درجه ۲، بدون خاصیت ورود و خروج نسبت به منطقه یک (شهید فلاحی، مقدس اردبیلی، ولنجک، رشیدالدین فضل الله، بلوار دانشجو، آیت الله طالقانی (تابناک)، شهید داوودیان (درکه)، شهید ملکی (سعد آباد)، شهید غلام جعفری، شهید فنا خسرو، دربند، شهید امیر دربندی، پهلوان تختی، توتونچی، لادن، شهید دکتر باهنر، یاسر، جماران دارآباد، موحّد دانش (اقدسیه)، مهدی سباری (آجودانیه)، دکتر لواسانی (فرمانیه)، نارنجستان هفتم، علی رضا بازدار (کامرانیه)، امیر حسین کریمی، بلوار کاوه، برادران واعظی، تقی رفعت، قیطریه، نخل، بلوار آبادان.

ب- اتوبوسرانی در منطقه یک

خطوط اتوبوسرانی از دو دیدگاه مورد بررسی قرار گرفتند :

- خطوط اتوبوسرانی گروه اول (از خارج به داخل منطقه و بالعکس) مرکب از ۱۶ خط، ۵ خط از این خطوط به ایستگاه مترو جهان کودک متصل می‌شوند.
- خطوط اتوبوسرانی گروه دوم صرفاً در داخل منطقه یک تردد دارند و تعداد آنها جمعاً به ۹ خط می‌رسد.
- کلیه ۲۵ خط بررسی شده از سه نقطه (میدان قدس- تجریش- میدان اختیاریه) حرکت می‌کنند و در اقصی نقاط شهر و در منطقه یک ایستگاه انتهایی خود را دارا می‌باشند که طبعاً به دلیل ازدحام ایجاد مشکل و مسائل کالبدی می‌کنند.

پ- میدان‌ها و تقاطع‌های مشکل‌زا

برای این منظور هم با مسئولین ترافیک منطقه و هم با مسئولین سازمان ترافیک تماس حاصل شده و هم از نقاط مورد تردید بازدید به عمل آمده است. حاصل این فعالیت به دست آوردن صورتی از تقاطع‌های نیازمند به اصطلاح به شرح زیر است: شهید کچوئی بزرگراه اوین، سه راهی دربند و شهید غلام جعفری، تقاطع دربند و فناخسرو، لواسانی با بازدار، باهنر با بازدار، ولنجک با خیابان دوم، غیر هم سطح شریعتی و بزرگراه صدر، میدان کتابی (شمال قیطریه)، تقاطع لواسانی و کبیری، دزاشیب با یاسر، بلوار صبا با پگاه، پاسداران با بوستان، موحد دانش با بوستان، بلوار دانشجو با بوستان، پاشا ظهری با بزرگراه صدر، انتهای دارآباد، آصف با فلاحتی.

مسیرها و ایستگاه‌های موجود مترو در منطقه

شبکه راه آهن شهری تهران در ابتدا با ۴ خط اصلی شهری و یک خط شهری- منطقه‌ای که به سمت کرج طراحی شده بود، تدوین گردید. پس از وقوع انقلاب اسلامی که شهر تهران پوسته توسعه ۲۵ ساله خود را شکافت و پس از تشکیل مناطق ۲۰ گانه شهرداری تهران و بالاخره پس از پیوستن دو منطقه ۲۱ و ۲۲ به بدنه این شهر بزرگ و سنگین و رشد ضریب مالکیت اتومبیل بین شهروندان تهرانی مشخص شد که ۴ خط اصلی و خط بین شهری کرج، کفاف سطح زیرساخت و ساز تهران فعلی را نمی‌کند، به همین دلیل شهرداری تهران احداث ۴ خط اصلی دیگر را در دستور کار قرار داد. این خطوط که از ۶ تا ۹ شماره‌گذاری شده‌اند، به همراه ۴ خط اصلی قبلی شبکه دسترسی‌های شهری را به وجود خواهند آورد.

چهار خط اصلی اولیه از شماره ۱ تا ۴ نام‌گذاری شده‌اند و وضعیت آنها به شرح زیر است:

- خط یک با جهت‌گیری شمالی- جنوبی خود از بزرگراه شهید حقانی، آغاز شده و با گذراز مصلی، خیابان شهید مفتاح و عبور از میدان امام خمینی مستقیماً به سمت جنوب ادامه مسیر می‌دهد. این خط با عیان شدن در روی زمین در روزهای معین و در روزهایی که مراسمی در بهشت زهرا و حرم حضرت امام برقرار باشد، تا شهر ری کار می‌کند. خط یک دارای یک نیمه شمالی ساخته نشده است که از میرداماد تا میدان قدس (در منطقه یک امتداد خیابان دکتر علی شریعتی) ادامه می‌یابد. از میدان قدس دنباله خط به سمت پل تجریش و از سوی دیگر خط سه مترو تا ازگل ادامه پیدا می‌کند. محل تقریبی ایستگاه‌های این خط در منطقه یک مشخص شده است. این قطعه از خط یک در دست طراحی و اجرا است.

۶- مطالعات محیط زیست

۶-۱- وضع موجود فضای سبز در منطقه

متأسفانه آمار و سرانه‌ها در منابع اطلاعاتی مختلفی که در اختیار مشاور قرار داده شده است از تناقضاتی برخوردار است که اتکا به اطلاعات و تصمیم‌گیری براساس آنها را با شک و تردید مواجه می‌سازد. مطالعه نقشه فضاهای سبز منطقه نشان می‌دهد ۲۲ درصد از مساحت کل منطقه یک به انواع فضای سبز اختصاص دارد که ۳ درصد آن فضای سبز عمومی، ۳ درصد فضای سبز نیمه عمومی (ادارات، بیمارستان‌ها و ...) و ۱۶ درصد آن فضای سبز خصوصی (شامل باغ‌ها و حیاط باغ‌ها) می‌باشد که این مقدار در مقایسه با مناطق دیگر شهرداری تهران، رقم قابل ملاحظه‌ای به نظر می‌رسد. اکثر باغ‌های مذکور در اختیار مالکین خصوصی بوده برخی از آنها به سازمان‌ها و نهادهای دولتی واگذار گردیده است و تعداد محدودی از این باغات نیز به صورت پارک‌های محلی یا ناحیه‌ای مورد استفاده عموم قرار دارند.

مقایسه مساحت فضای سبز عمومی و باغ‌ها در نواحی ۸ گانه شهرداری منطقه یک نشان می‌دهد که از نظر فضای سبز عمومی، ناحیه ۶ غنی‌ترین و ناحیه ۸، فقیرترین ناحیه به شمار می‌آید. ضمن آنکه قطعات باغها در ناحیه ۷، معمولاً قطعاتی وسیع و یکپارچه هستند که از لحاظ اکولوژیک از پایداری و بازدهی اکولوژیک بیشتری برخوردارند.

با توجه به گزارش ارائه شده از سوی دفتر برنامه و بودجه شهرداری منطقه یک (ویرایش دوم - تابستان ۱۳۸۱)، بر اساس مقایسه وضع موجود با طرح تفصیلی، در حال حاضر جمع کل فضای سبز اجرا شده در منطقه، ۷۵۸۸۱۰ مترمربع و جمع کل فضای سبز اجرا نشده، ۱۳۷۰۵۲۵ مترمربع می‌باشد. به نظر می‌رسد اگر چه از لحاظ مساحت و تعداد پارک‌ها، میزان فضای سبز توسعه یافته است، لیکن فضاهای سبز احداث شده به واسطه خرد بودن فضا و عدم برخورداری از یکپارچگی کافی، از لحاظ اکولوژیک پایدار نیستند و بازده اندکی دارند.

لازم به ذکر است که در ناحیه ۶ (با توجه به بازدیدهای به عمل آمده) فضای سبز عمومی وسیع، ناشی از کاشت انبوه سرو نقره‌ای و گیاهان دیگر در تپه ماهورها و اراضی حریم فشار قوی می‌باشد و مصاحبه با مردم ناحیه حاکی از آن است که فضاهای سبز عمومی از لحاظ خدمات پارک‌های شهری و محلی با نقصان‌هایی (نظیر کمبود فضاهای بازی، فرهنگسرا و ...) روبرو هستند که کارآیی اجتماعی آنها را کاهش می‌دهد.

از این گذشته، فضاهای سبز جدید، عمدتاً بدون توجه به توان اراضی و منابع آب و خاک، احداث گردیده است. به عنوان مثال باغات و فضاهای سبز قدیمی که در حاشیه دره‌ها و رودخانه‌ها، بدون نیاز به هزینه و انرژی، با استفاده از منابع موجود آب (قنات‌ها، رودخانه‌ها و ...) قادر به ادامه حیات هستند، به دنبال توسعه ساخت وسازها روبه نابودی نهاده‌اند، در حالی که احداث اکثر فضاهای سبز جدید به صورت جنگلکاری بر روی تپه‌ها و برفراز ارتفاعات یا در فضاهای رها شده شهری بدون توجه به منابع آب از طریق کاشت توده‌های انبوه سرونقره‌ای و گونه‌های گیاهی مشابه آن صورت می‌پذیرد که این امر در وهله اول در زمینه آبرسانی با هزینه و صرف انرژی زیادی روبروست. علاوه بر این بررسی تخریب باغات در منطقه یک نشان می‌دهد، که حدود ۴۵ درصد از باغات منطقه در فاصله سال‌های ۷۰-۱۳۸۰ نابود شده‌اند و بیشترین تخریب باغ در ناحیه ۲ (با بیشترین درصد صدور پروانه ساخت و ساز) مشاهده می‌شود. این در حالی است که در فاصله سال‌های ۷۰-۱۳۸۰، حدود ۶ پارک جدید، مجموعاً ۲۴۱۱۴ مترمربع در این ناحیه احداث شده که قطعات فضای سبز و نوع پوشش گیاهی آنها با مساحت و گیاهان باغ‌های تخریب شده از لحاظ بازده اکولوژیک قابل مقایسه نیست. بنابراین مقایسه روند تخریب باغات و توسعه فضای سبز عدم کارایی فضاهای سبز جدید را در جایگزین کردن بازده اکولوژیک نشان می‌دهد.

۶-۲- ویژگی‌های محیط زیست منطقه یک

یکی از مهمترین ویژگی‌های منطقه یک تهران حضور آن در بالادست شهر باشد. لذا وضعیت زیست‌محیطی آن بدین ترتیب تمامی شهر را تحت تأثیر خود دارد. بعلاوه از نظر منابع آب، پوشش گیاهی و هوای خوب، منطقه از یک ثروت نسبی برخوردار بوده و ارزش خاصی دارد (نماد اقتصادی - اجتماعی آن به صورت انباشت سرمایه و غلبه اقشار مرفه‌تر جامعه در آنجا نمود یافته است). حضور ارتفاعات البرز، فضای خوش آب و هوا و رطوبت نسبی بالاتر منجر به ایجاد پوشش گیاهی متراکم‌تر شده و آب و هوای شهر تهران مستقیماً تحت تأثیر شرایط زیست‌محیطی این منطقه و دیگر مناطق بالادست آن می‌باشد. هرگونه تخریب و آلودگی محیط و منابع در این منطقه، پیامدهایی در سطح کل شهر تهران به همراه خواهد داشت.

بدین ترتیب استفاده هماهنگ با توان منابع و بهره‌وری بهینه از محیط و منابع (آب، خاک، زمین، پوشش گیاهی، هوا و غیره...) در این منطقه، نه تنها برای خود منطقه و اهالی آن، که برای کل شهر تهران اهمیت خاصی دارد. به‌طور کلی شرایط زیست‌محیطی منطقه یک برای کل شهر تهران اهمیت بیشتری نسبت به دیگر مناطق، دارد. ضمناً استفاده از این محیط‌زیست بیابانی، باعث شکل‌گیری تاریخ و فرهنگی ویژه شمیران گردیده که این میراث فرهنگی نیز شایان توجه، حفاظت و بهره‌وری است. یادآور می‌شویم که احیا و بازسازی و حفظ محیط‌زیست این منطقه قبل از ارتقاء کیفیت آن با توجه به بهره‌وری از مزیت‌ها و فرصت‌ها و رفع و کاهش نارسائی‌ها و مسائل آن میسر خواهد بود. از مهمترین این مزیت‌ها یا فرصت‌ها و کاستی‌ها و نارسائی‌ها می‌توان به حضور کوه و ویژگی‌های زیست‌محیطی که ایجاد می‌کند (دسترسی مشکل، سوانح، تنوع شرایط در ارتفاع...) اشاره نمود. در کنار آن به حضور دره‌ها (کریدورهای مهم اکولوژیک)، فضای سبز بیشتر، تراکم کاربری کمتر، بالادست بودن و منشاء منابع بودن، همگنی خرد و ناهمگن بودن کلان ساختار زیست‌محیط داخل منطقه می‌توان اشاره نمود.

دره‌های مهمی در منطقه یک وجود دارد که به علت تغییر شکل یافتن یا پوشیده شدن با پوشش سیمانی و تنگ نمودن و تغییر مسیر بستر آنان، دیگر فاقد کارائی ارائه خدمات زیست‌محیطی و عملکرد اکولوژیک شده‌اند و به همان صورتی که قبلاً ارائه می‌کردند. هدایت جریان هوا و آب از کوه به دشت و به قلب شهر، محل مناسب برای گردشگری و به عنوان کریدورهای مهم در اکولوژی سرزمین منطقه از آن جمله‌اند.

پیرو شناسائی، اندازه‌گیری و بررسی دقیق دره‌ها (با ترانسکت‌های طولی) راهکارهای اصلاحی ارائه شده و خواهد شد، اما اقدام و اجرا مستلزم توجه و هماهنگی با مسائل مختلفی چون مهار آبهای سطحی و تعیین حدود دقیق آبریزهای شهر تهران تا لحاظ مالکیت و تخریب و تغییر مکان بسیاری از کاربری‌ها است. البته بخش‌هایی از لبه و کناره‌های دره‌ها که از هم اکنون می‌توان مرمت نمود نیز مشخص گردیده که به لحاظ سهولت و هزینه کمتر اولویت دارد تا اقدامات احیا و حفاظت در آنجا آغاز شود. ابعاد مختلف اهمیت احیا و بازسازی مسیر دره‌ها و آبراهه‌های هفتگانه (و مسیل‌های دیگر در اولویت بعد) در ابعاد بیوتیک (Biotic) یا بیوتای (Biota) شهری (ابعاد زیستی اکولوژی و محیط‌زیست شهری) و غیرزیستی از نظر اقلیم خرد، کالاها و ارزش‌های مهم زیست‌محیطی و پایداری ساختار فیزیکی سرزمین منطقه یک (بلکه کل تهران) در گزارش آمده است و در تدوین پروژه‌ها و راهبردهای مدیریتی لحاظ گردیده. مسائل مدیریت محیط‌زیست در مقیاس بزرگتر (و کوچکتر) نیز پیرو این مطالعات ضرورت می‌یابد اگرچه در حال حاضر جهت ارائه راهبردها و پروژه‌های اصلاحی اولویت‌دار از اهمیت اولیه‌ای برخوردار نمی‌باشد.

خصوصیات اصلی ساختار سیمای سرزمین منطقه یک

خصوصیات اصلی و مهمتر	
- در سطح منطقه‌ای بصورت لکه‌های نسبتاً ریزدانه است به جز چند مورد در نواحی وسیع حاشیه‌ای بصورت پراکنده که فاقد ارتباط می‌باشند. - لکه‌های سبز وسیع‌تر در منطقه علاوه بر وسعت از ارزش کیفی بالایی (قدمت) نیز برخوردارند. - لکه‌های سبز با مالکیت خصوصی و عمومی یا دولتی حضور دارند ولی فضاهای خصوصی و دولتی از کیفیت بهتری برخوردارند. - توزیع لکه‌ها به ویژه در غرب و شمال منطقه از فراوانی کمتری برخوردار است و به جز آن در دیگر بخش‌ها توزیع و پراکندگی تقریباً متناسب و همگن است. - جز چند مورد خاص کریدورهای فضای سبز در منطقه بسیار نادر است.	لکه‌های فضای سبز
- لکه‌های فضای باز از دو نوع طبیعی (عمدتاً تپه ماهورها) و مصنوع و تخریب شده است. - فضاهای باز وسیع محدود و متمرکز در دو انتهای شرقی و غربی منطقه است (در شمال نیز دامنه‌های البرز به نوعی فضای باز محسوب می‌گردد) - پراکندگی لکه‌های فضای باز بسیار ناهمگن است و فضاهای باز طبیعی بیشتر در شمال منطقه متمرکز هستند، در حالیکه فضاهای باز تخریب شده به ترتیب در مرکز منطقه و در بخش شرقی منطقه بیشترند. - ارتباط بین فضاهای باز وجود ندارد و فقط در ناحیه شش فضاهای باز فراوان و پیوسته وجود دارد.	لکه‌های فضای باز
- لکه‌های ساخت‌وساز بطورکلی از فراوانی زیاد به‌ویژه در جنوب و مرکز منطقه برخوردار است و پیوستگی آنها قابل توجه است. - توزیع لکه‌های ساخت و ساز در بخش شمالی هنوز از فراوانی نسبی پائین برخوردار است	لکه‌های ساخت و ساز
- مهمترین کریدورهای طبیعی دره‌های نسبتاً زیادی هستند که در منطقه یک وجود دارد. - دره‌ها عموماً فاقد حریم بوده و از ویژگی آنها به عنوان کریدور ارتباطی، بهره‌برداری نشده است این دره‌ها حتی غالباً تغییر شکل یافته یا کاملاً تخریب شده هستند. - دره‌ها کریدور هوا و آب هستند که به تعداد ۷ دره در ۵ مسیر اصلی امتداد دارند. - کریدورهای مصنوع (راه‌ها) از مرکز به طرف شرق منطقه افزایش می‌یابد	کریدورها



شهرداری تهران

حوزه معاونت شهرسازی و معماری

عنوان طرح:

مطالعات توسعه شهری

مناطق تهران

منطقه یک شهرداری تهران

عنوان نقشه:

مناطق محیط زیست منطقه

راهنما

فضای سبز عمومی

فضای سبز نیمه عمومی

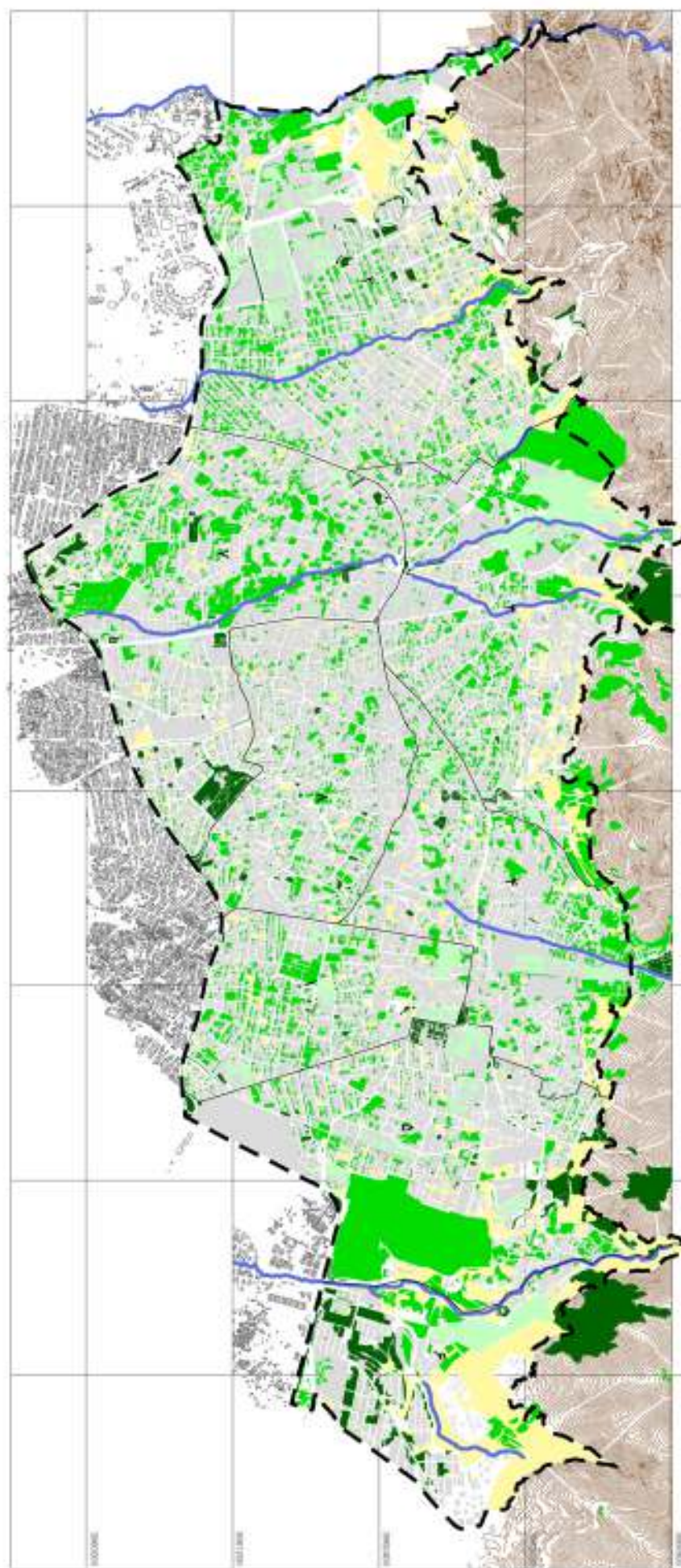
فضای سبز خصوصی

اراضی باغ

روندخانه ها

محدوده های شهرداری

محدوده منطقه یک



000010

000010

000010

000010

000010

000010

000010

000010

000010



مدیر طرح: احمد سعیدیان

ارائه: احمد رضا باقری - زهرا شریفی

کنترل: احمد رضا باقری

GIS: علی رستمی، زهرا - زهرا شریفی

شماره پرونده:

شماره طرح: ۱۷-۸۳-۸۳

شماره نقشه:

تاریخ: شهریور ۱۳۸۱

مقیاس:

۱:۵۰,۰۰۰



آلودگی محیط‌زیست

ضرورت توجه به واقعیت‌ها، عوارض زیست‌محیطی ناشی از وضعیت قبلی و موجود کاربری‌ها و مدیریت محیط‌زیست منطقه یک و شهر تهران با توجه به عوارض آلودگی و تخریب فراگیر در منطقه محسوس است. پیچیدگی مسئله از حیث اثرگذاری از طریق اثرات بر پائین‌دست یعنی کل شهر تهران نیز ناشی می‌شود.

مهمترین مسائل زیست محیطی منطقه یک ناشی از فعالیت‌های شهری و نبود مدیریت کافی و لازم، به دو صورت آلودگی و تخریب محیط‌زیست پدیدار می‌گردد.

مهمترین آلودگی‌ها و تخریب‌های موجود در منطقه یک تهران

آلودگی‌ها	تخریب‌ها
۱- مواد جامد و زائدات (زباله و نخاله) ناشی از ساخت و ساز، مصرف خانوار و نبود راهبرد انباشت، دفع و بازیافت صحیح از نظر روش و مکانیابی درست.	۱- تخریب و نابودی اراضی باز طبیعی از دو جهت کمی و کیفی (تنوع زیستی و ارزش‌هایی که این فضاها در محیط‌زیست شهری باعث می‌گردند).
۲- مواد شیمیائی و آلاینده‌های گازی ناشی از سوخت فسیلی، فعالیت‌های صنعتی و خدماتی، سمپاشی (فضاهای سبز) و غیره....	۲- تخریب فضای سبز در بخش خصوصی و در اراضی باز، در دو جهت کمی و کیفی (تخریب سطح و کیفیت پوشش گیاهی) که هم به عنوان جذب‌کننده آلودگی و هم منبع تولید اکسیژن و رطوبت اهمیت دارد.
۳- آلاینده‌های مایع به صورت فاضلاب خانگی و تجاری و خدماتی و صنعتی و روان آب‌های سطحی که مواد ریز معلق و دیگر پسماندهای روی سطوح را شسته و به آب‌ها و خاک‌ها منتقل می‌کند.	۳- تخریب اراضی کوهستانی و دره‌ها و مسیر آنان در حاشیه، لبه و کناره باز دره‌ها از نظر کمی (سطح) و کیفی (خدمات و ارزش‌هایی که برای شهر به همراه دارند).
۴- افزایش دما به علت فعالیت‌ها و پدیده‌های جوی، بطورکلی مصرف انرژی و تخصیص غلط آن همراه با شرایط خاص جغرافیایی و خصوصیات کالبدی محیط شهری	۴- تخریب میراث فرهنگی علاوه بر میراث طبیعی فوق شامل تخریب معماری قدیم شمیران کوچه‌ها، قنات‌ها و محیط‌زیستی که ایجاد می‌کند.
۵- حضور موانع فیزیکی طبیعی (کوه‌ها) و موانع غیرمشهود ولی مؤثر در سکون هوا و آلودگی‌ها (مثل جزایر گرمائی و یا برگردان هوا) به مسئله آلودگی شدت بیشتری می‌دهد.	۵- تخریب تنوع زیستی از طریق تخریب مستقیم با آلودگی‌ها، تخریب زیستگاه فضاها و باز و سبز و معرفی گونه‌های جدید خارجی.



مکانیزم این عوارض متفاوت بوده و تا حدی در زیر مطرح گردیده است، آلودگی‌ها پیامدهائی متفاوت از مسائل سلامت انسانی تخریب فضای سبز، و تخریب سازه‌ها و ابنیه به همراه دارد و تخریب‌ها از فرسایش تا لغزش و رانش و تخریب سیمای سرزمین و منظر شهری را در بر دارد. لازم به ذکر است که کلیه آلاینده‌ها به علت شیب اراضی و همین‌طور تخلیه هوا از بالادست در جهت مناطق مرکزی شهر جریان می‌یابند و حیطه اثر آنان محدود به منطقه یک نمی‌باشد. این ویژگی مسئولیت شهرداری منطقه را افزایش می‌دهد و بر همکاری بیشتر شهرداری مرکز با این منطقه نیز تاکید می‌نماید.

مواد زائد و آلودگی‌های جامد در منطقه یک شامل آشغال مصارف خانگی، نخاله‌های ساختمانی زائدات فعالیت‌های خدماتی و صنعتی است. زائدات هم با مشکل تولید بالا (به ویژه برای دو مورد آشغال خانگی و نخاله ساختمانی) همراه است (رفاه نسبی خانوار و ساخت و ساز زیاد) و هم با مسئله جمع آوری و دفع که با حمل و نقل زیاد و مصرف نیروی کار فراوان جمع آوری و انباشت می‌گردد. محل انباشت و جا به جایی و احیاناً تفکیک و بازیافت نیز نامناسب و فاقد استفاده از اصول مکانیابی علمی است (گاه در جوار آبراهه‌ها و غالباً به صورتی پراکنده است) و بر اساس سهولت کار گزینش شده‌اند.

آلودگی‌های مایع و فاضلاب نیز در بخش بزرگی فاقد سیستم جمع آوری است. بخشی به صورت انباشت در چاه‌های جذبی و بخش دیگر در جوی‌ها و نهایتاً مسیر دره‌ها رها می‌شوند. عوارض آلودگی آبهای سطحی و تحت‌الارضی، خاک و هوا با آلاینده‌های شیمیائی، آلی و زیستی نه تنها در خود منطقه که در کلیه نواحی پائین‌دست آن پدیدار می‌شود. در کنار آلودگی محیط‌زیست شامل اثر تخریب منابع، تخریب دره‌ها، آبهای پاکیزه و منظر نیز قابل مشاهده است. دره‌ها نه تنها فاقد توان ارائه خدماتی چون تهویه شهر و بهره‌وری گردشگری هستند بلکه به کریدورهای انتقال و فشار آلاینده‌ها تبدیل شده‌اند.

در حال حاضر روان آبها علاوه بر ایجاد ناراحتی و شرایط نامساعد در معابر و ایجاد خطرات مالی و جانی در شرایط سیل، باعث آلودگی محیط‌زیست شهری نیز می‌شوند. روان آبها حلال و حمل‌کننده زباله مواد آلوده‌کننده سمی و انواع رسوبات بوده و توده‌های آبهای پذیرنده و اراضی پایین‌دست منطقه را متأثر می‌کند. در شرایط اقلیمی تهران (خشک) و همجواری منطقه با کوهستان‌ها این مسئله مهمتر می‌شود. متناسب با طول دوره خشکی انباشت مواد، گرد و خاک و بارش خشک آلودگی‌های هوا روی سطوح افزایش می‌یابد و سپس متناسب با شدت جریان آب، به علت رژیم بارندگی (سیلابی) و شیب زیاد منطقه، منجر به پراکندگی شدید بیشتر آلاینده‌ها همراه با تخریب فیزیکی می‌شود.

اگر چه در حال حاضر طرح فاضلاب از فاز یک اجرائی خود ۱۶۵۰۰ هکتار اراضی شمال مرکز و جنوب شهر گذر می‌کند (که خود این تمرکزگرائی و کیفیت ساخت این شبکه معضلات و سوانح زیست‌محیطی زیادی به همراه خواهد داشت) ولی ناقص بودن شبکه مزبور و شبکه جمع‌آوری آبهای روان و سرگردان سطحی در منطقه یک با توجه به بالادست بودن آن اولویتی است که فراموشی آن به ضرر کل مناطق مرکزی و جنوبی بوده و خواهد بود. به علاوه شمالی‌ترین بخش منطقه یک از نظر پیشرفت کار احداث فاضلاب همواره فاقد هرگونه فعالیت مفید باقیمانده است (از دربند تا انتهای شرقی خیابان نیاوران (شهید باهنر)).

در ارتباط با مراکز آلاینده مکاندار، با توجه به محدودیت تعداد مراکز صنعتی و خدماتی (فنی) باید سعی شود آن دسته از صنایع که ضرورت حضورشان در منطقه قابل توجیه است، به کمک سطح تولید و تکنولوژی مصرفی و نوع مدیریت‌شان تا حد ممکن غیر آلاینده شده و آنان که حضورشان در منطقه‌ای عمدتاً مسکونی و دارای ارزش فراوان زیست‌محیطی برای کل کلان شهر تهران، قابل توجیه نمی‌باشد از منطقه خارج شوند.

جدول طبقه‌بندی صنایع موجود و ملاحظات زیست‌محیطی آنان به تفکیک نواحی در گزارش ارائه گردید. آنچه در ارتباط با آلاینده‌های صنعتی اهمیت بیشتری دارد توزیع این مراکز آلاینده است از نظر مکان جغرافیائی (دوری و نزدیکی به مسیر آبراهه‌ها، دره‌ها و به ویژه ارتفاع). باید توجه داشت که منشا آلودگی‌ها هرچه در ارتفاع بالاتری باشد فضا و محیط‌زیست بیشتری را در پایین‌دست آلوده نموده و وسعت آلودگی آن بیشتر خواهد بود، صنایعی که مجوز حضور در ارتفاعات برایشان صادر می‌گردد باید حتماً حضورشان در آنجا ضروری و میزان و نوع آلودگی خروجی آنان یا اندک یا از طریق تمهیدات مدیریتی به حداقل تقلیل یابد. جدول زیر مبین توزیع کاربری‌های صنعتی در ارتفاعات شمالی منطقه یک می‌باشد.





شهرداری تهران
حوزه معاونت شهرسازی و معماری

عنوان طرح:

مطالعات توسعه شهری

مناطق تهران

منطقه یک شهرداری تهران

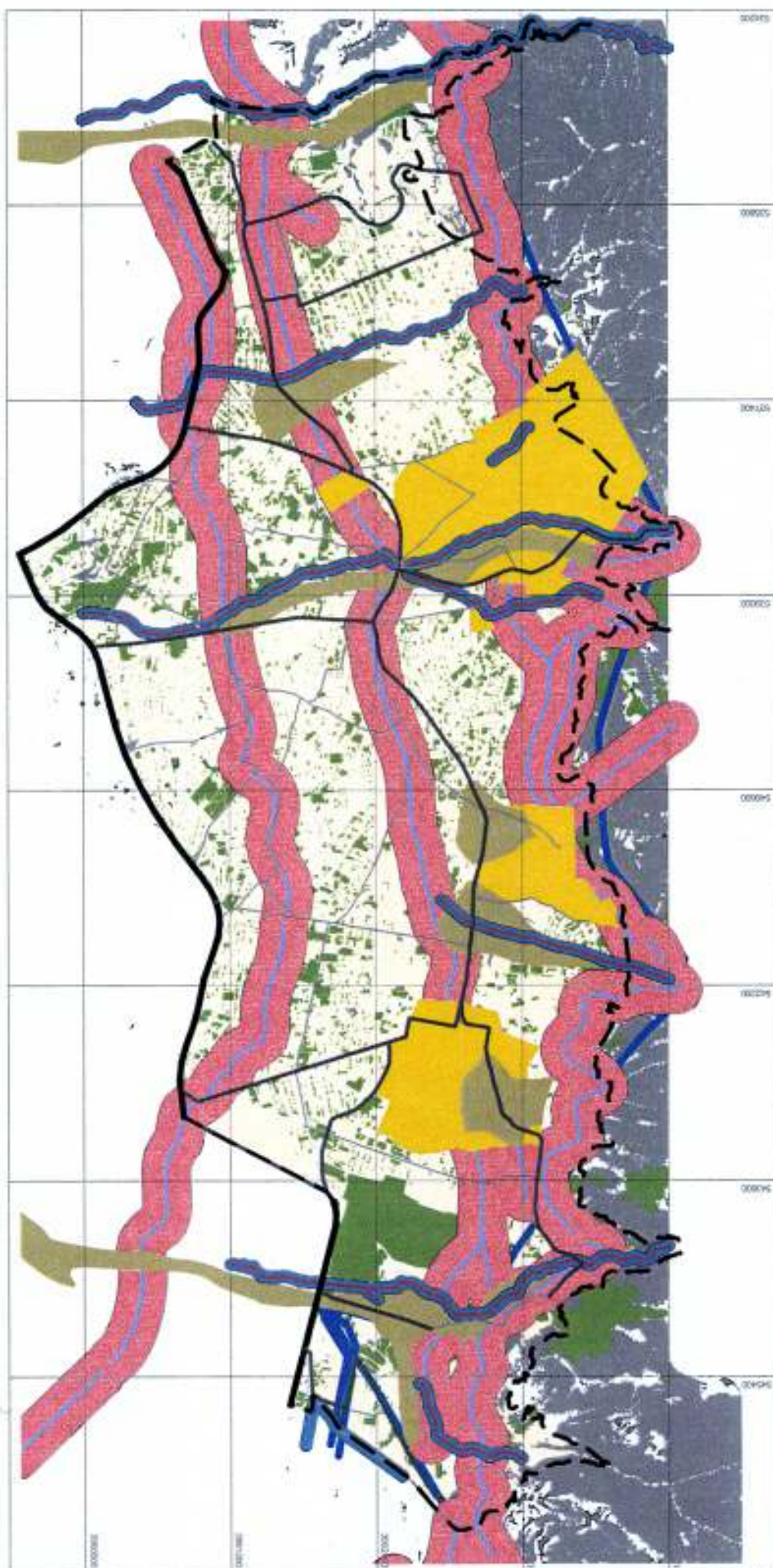
عنوان نقشه:

محدوده های حفاظتی شبکه آبریز و تاسیسات آبریزی

ارائه در توسعه شهری

راهتما

- محدوده گسل
- محدوده بزرگ آبخیز
- محدوده حفاظتی کنترل ترافیک
- محدوده رودخانه
- منازل با تاسیسات زیرزمینی
- فضای سبز
- شهر، های بیش از ۲۵ درصد
- رود ها
- محدوده منطقه یک



مدیر طرح: احمد سمیعی

نویسنده: احمد رضا باوری

کنترل: احمد سمیعی

تاریخ: ۱۳۸۵ - زمستان - ۱۳۸۵

شماره پروژه:

شماره طرح: ۱۳۸۵ - ۱۳۸۵

شماره نقشه: ۴ - ۱ - ۲۵

تاریخ: ۱۳۸۵

مقیاس: ۱/۵۰۰۰۰



۷- مطالعات جمعیتی و اجتماعی - اقتصادی

۱-۷- ویژگی‌های مهم جمعیتی منطقه یک

حجم جمعیت

منطقه یک تهران در آخرین سرشماری (۱۳۷۵) حدود ۲۵۰ هزار نفر جمعیت داشته است.

رشد جمعیت

متوسط رشد سالانه جمعیت آن با ۱/۴۴ درصد طی دوره ۱۰ ساله ۷۵-۱۳۶۵ بیش از متوسط رشد جمعیت شهر تهران (۱/۱۳) و کمتر از متوسط نقاط شهری کشور (۳/۲۱ درصد) است. یکی از علل بالا بودن رشد جمعیت منطقه گرایش بیشتر جمعیت به‌ویژه اقشار مرفه و تحصیل کرده به اسکان در این منطقه است.

خانوار

بعد خانوار در این منطقه ۳/۸ است که از متوسط شهر تهران (۴/۱) کمتر است. حدود سه چهارم (۷۵ درصد) خانوارهای این منطقه چهار نفره و کم‌ترند، در حالی که این نسبت در شهر تهران (۶۵ درصد) و در نقاط شهری کشور (۵۴ درصد) است. این منطقه زودتر از کل شهر تهران به آستانه خانوارهای کوچک رسیده است. این امر می‌تواند از تفاوت ویژگی‌های فرهنگی و نحوه نگرش آنها به اندازه خانواده ناشی شده باشد.

ساختار جمعیت

نسبت جنسی جمعیت آن ۱۰۶ است که از متوسط شهر تهران (۱۰۵) و شهری کشور (۱۰۴) بیشتر است. نسبت جنسی در گروه‌های سنی ۲۰ تا ۳۰ ساله بالا است که می‌تواند از مهاجرت مردان جوانی کار ناشی شده باشد. حدود ۲۵ درصد جمعیت منطقه یک کمتر از ۱۵ ساله‌اند که با متوسط کشورهای توسعه یافته برابری می‌کند و از متوسط شهر تهران (۳۱ درصد) و شهری کشور (۳۸ درصد) کمتر است این وضع باعث شده که نسبت وابستگی در آن با ۴۵ درصد حدود ۱۰ درصد از شهر تهران و ۲۶ درصد از شهری کشور کمتر باشد این شاخص که به نوعی بار تکفل ناخالص است نشان می‌دهد که فشار کمتری از نظر اقتصادی به اعضای شاغل خانوار وارد می‌شود.

مهاجرت

حجم مهاجران وارد شده منطقه طی دوره ۱۰ ساله ۷۵-۱۳۶۵ حدود ۸۷۰۰ نفر بوده است که حدود ۳/۹ درصد جمعیت وارد شده شهر تهران را تشکیل می‌دهد. با توجه به سهم جمعیت منطقه از شهر تهران (۳/۷ درصد) مهاجرپذیری بیشتر آن را نشان می‌دهد. با توجه به ترکیب مهاجران (مهاجرت ثروتمندان برای سکونت و مهاجرت نیروی کار برای کار) در منطقه یک می‌توان گفت مهاجرت به این منطقه صرفاً از نظر اقتصادی بیش از آنکه به زیان منطقه باشد به نفع آن است.

نسبت جنسی

نسبت جنسی مهاجران منطقه یک برابر ۱۵۴ بوده است که سهم قابل توجه مردان را در بین مهاجران نشان می‌دهد. مهاجرانی که به نظر می‌رسد عمدتاً نیروی انسانی جویای کار بوده‌اند.

مدت مهاجرت

هر چه به زمان سرشماری نزدیکتر می‌شویم مهاجرت‌ها بیشتر می‌شود. با توجه به ترکیب مهاجران به نظر می‌رسد افزایش ساخت و سازها در سال‌های نزدیک به سال ۱۳۷۵ عامل اصلی این امر بوده است.

منشاء مهاجرت

- نسبت مهاجران داخل شهرستانی در منطقه یک بالغ بر ۴ برابر متوسط شهر تهران است (۱۷/۲ درصد در مقابل ۳/۸ درصد) - در مقابل مهاجران خارج استانی در مقایسه با متوسط شهر تهران کمتر به این منطقه مهاجرت کرده‌اند (۵۷ درصد در مقایسه با ۷۹ درصد)
- حدود ۶۰ درصد مهاجران وارد شده منطقه منشاء شهری داشته‌اند در حالی که این نسبت در شهر تهران حدود ۷۵ درصد است. این تفاوت غیر قابل انتظار می‌تواند ناشی از حضور کارگران با منشاء روستایی به منظور شرکت در فعالیت‌های ساختمانی باشد.
- مهاجران خارجی، مازندرانی و خراسانی در مراتب اول تا سوم مهاجرت به منطقه یک هستند در حالی که این نسبت‌ها در شهر تهران به ترتیب آذربایجان شرقی، خراسان و مازندران هستند.



رشد طبیعی جمعیت

طبق محاسبات انجام شده رشد طبیعی جمعیت در منطقه یک برابر ۰/۹ درصد است که نسبت به متوسط شهر تهران (حدود ۱/۴ تا ۱/۵ درصد) رشد کمتری است. این امر عمدتاً ناشی از کمتر بودن میزان مولید در آن است.

تراکم جمعیت

سهم جمعیت منطقه از کل شهر تهران ۳/۷ درصد و سهم مساحت آن ۵/۱ درصد است این تفاوت نشان می‌دهد که منطقه یک در مجموع متوسط تهران منطقه کم تراکمی است. بر اساس اطلاعات سرشماری ۱۳۷۵ میزان تراکم آن حدود ۶۷/۳ نفر در هر هکتار است. در حالی که در شهر تهران این میزان حدود ۹۲ نفر در هر هکتار است.

- با توجه به تعداد واحدهای مسکونی منطقه ضریب خانوار در واحد مسکونی منطقه ۱۰۴ خانوار در هر ۱۰۰ واحد مسکونی است در حالی که این نسبت در شهر تهران ۱۱۲ به ۱۰۰ است. تفاوتی که به وضوح بیشتر بودن واحدهای مسکونی نسبت به خانوار نشان می‌دهد.

سواد

میزان با سواد جمعیت ۶ ساله و بیشتر منطقه ۹۳/۵ درصد است که از متوسط شهر تهران حدود ۳ درصد بیشتر است. این تفاوت بین زنان منطقه یک و شهر تهران بالغ بر ۵ درصد است. واقعیتی که کیفیت بهتر جمعیت منطقه را نشان می‌دهد. پدیده‌ای که در مقایسه سطح تحصیلات به نحوه بارزتری نشان داده شده است.

تحصیلات

نسبت افراد دارای تحصیلات فوق لیسانس و بالاتر در منطقه یک حدود ۱/۶ برابر متوسط شهر تهران است. از دیدگاه جمعیتی، جوامعی با این ویژگی معمولاً دارای باروری پایین زنان، امید زندگی بالا و رشد پایین جمعیت آن می‌باشد.



گروه‌های سنی

حدود یک چهارم شاغلان تحصیل کرده منطقه یک را مدیران و مقامات عالیرتبه تشکیل می‌دهد در حالی که این نسبت در شهر تهران ۱۳ درصد است و با کسر منطقه یک تا ۱۱ درصد کاهش می‌یابد.

۷-۲- وضعیت فعالیت و اشتغال ساکنان منطقه

در سال ۱۳۷۵، منطقه یک با ۲۱۵۸۵۴ نفر جمعیت دهساله و بیشتر ۳/۹ درصد از کل شهر تهران را داشته است. نرخ فعالیت برای این گروه ۳۲/۳ درصد و نرخ اشتغال آن ۹۵/۶ درصد بوده است. منطقه یک در مقایسه با کل شهر تهران دارای نرخ فعالیت پایین‌تر ولی نرخ اشتغال بالاتر بوده و تفاوت ویژه‌ای از مقایسه ساختار آنها به دست نمی‌آید. از کل شاغلان منطقه که ۶۶۵۸۴ نفر بوده‌اند، ۱/۱ درصد در بخش کشاورزی، ۲۵/۹ درصد بخش صنعت و ۶۸/۶ درصد در بخش خدمات اشتغال داشته‌اند. از این دیدگاه، تفاوت ساختار بخشی اشتغال منطقه با شهر تهران در سهم برتر مشاغل خدماتی و سهم کمتر مشاغل صنعتی بروز یافته است. خدمات عمومی و اجتماعی، بازرگانی، ساختمان و صنعت مهم‌ترین گروه‌های فعالیت اقتصادی است که شاغلان ساکن در منطقه را جذب کرده است. مهمترین گروه‌های شغلی ساکنان منطقه را متخصصان، کارکنان خدماتی و فروشندگان، مقامات عالیرتبه و مدیران تشکیل داده که وجه مشخصه آن سکونت گروه‌های شغلی برتر و ممتاز در این منطقه است که آنرا از مناطق دیگر شهر تهران متمایز کرده است. از کل شاغلان ساکن در منطقه ۵۹/۶ درصد وابسته به بخش خصوصی و ۴۰/۱ درصد وابسته به بخش عمومی بوده‌اند. سهم مشاغل وابسته به بخش خصوصی در منطقه اندکی برتر از نسبت مشابه در کل شهر تهران است.

۷-۳- وضع فعالیت واحدهای اقتصادی منطقه

بر پایه نتایج سرشماری عمومی صنعت و معدن سال ۱۳۷۳، تعداد کل واحدهای اقتصادی در منطقه یک ۵۸۶۸ واحد بوده که با سهم ۲ درصدی از کل شهر تهران، کمترین سهم را در میان مناطق شهر تهران داشته است. این نسبت در مقایسه با سهم جمعیت (۳/۷ درصد)، تعداد خانوارها (۴ درصد) و تعداد واحدهای مسکونی (۴/۳ درصد)، گویای غالب بودن عملکرد مسکونی منطقه نسبت به عملکرد اقتصادی آن است. تراکم واحدهای اقتصادی در هکتار منطقه (۱/۸ واحد) نسبت به کل شهر تهران (۴/۸ درصد) و شاخص تعداد واحدهای اقتصادی به ازای ۱۰۰ خانوار (۸/۹ واحد) در مقایسه با کل شهر تهران (۱۷/۸ واحد) فاصله آشکاری دارد که بر ویژگی مسکونی بودن منطقه تاکید دارد. سهم

واحدهای اقتصادی بزرگ دارای ۵۰ کارکن بیشتر از کل واحدها در منطقه یک ۱/۶ درصد محاسبه شده که بالاتر از میانگین شهر تهران قرار گرفته و استقرار واحدهای اقتصادی بزرگ را به طور نسبی بیشتر نشان می‌دهد. بیشترین سه از واحدهای اقتصادی مربوط به فعالیت‌های بازرگانی (۵۲/۲ درصد) است. واحدهای صنعتی علیرغم سهم ۱۱/۳ درصدی از کل که دومین جایگاه از نظر تعداد واحدهای اقتصادی را نصیب آن کرده است، در مقایسه با کل شهر تهران (۲۲ درصد) تفاوت چشمگیری دارد که نشان از سطح پایین فعالیت‌های تولیدی صنعتی در منطقه است. فعالیت‌های هتل‌ها و رستوران‌ها، فعالیت‌های آموزشی، اداره امور عمومی و رفاهی و فعالیت سازمان‌های بین‌المللی از گروه‌هایی هستند که سهم آنها از کل نسبت به شهر تهران برتری دارد و در میان مجموعه واحدهای اقتصادی منطقه برجستگی دارد.

۷-۴- قیمت زمین، مسکن و اجاره

آهنگ تغییرات قیمت زمین در دوره ۸ ساله ۷۹-۱۳۷۲ همسو با کل شهر تهران و فزاینده بوده ولی این آهنگ یکنواخت نبوده و نوساناتی داشته که تا سال ۷۴ و ۷۵ پرشتاب بوده ولی پس از کاهش و رکود قیمت‌ها در سال‌های پس از آن، در سال ۷۹ دوباره شتاب گرفته است. میانگین نرخ رشد سالانه قیمت زمین در طول دوره برای منطقه یک (۲۴/۹ درصد) برتر از کل شهر تهران (۲۱/۶ درصد) و بالاترین نرخ در میان مناطق شهر تهران بوده و بالاترین سطح قیمت زمین را برای این منطقه به همراه آورده است. منطقه یک و سه همواره بالاترین سطح قیمت‌های زمین را در میان مناطق تهران داشته‌اند ولی در سال آخر دوره سرعت رشد قیمت زمین در منطقه یک پیشی گرفته و فاصله این منطقه را با مناطق دیگر افزایش داده است. آهنگ تغییرات قیمت زیربنای مسکونی منطقه عموماً از آهنگ تغییرات قیمت زمین منطقه پیروی کرده است. قیمت زیربنای مسکونی منطقه عموماً بالاترین قیمت در میان مناطق شهر تهران بوده و در این زمینه رقابت نزدیکی میان مناطق یک و سه وجود داشته است. میانگین نرخ رشد سالانه قیمت زیربنای مسکونی منطقه در طول دوره (۲۲/۷ درصد) نزدیک به میانگین شهر تهران (۲۳/۷ درصد) بوده است ولی با توجه به روند تغییرات قیمت، منطقه یک از نظر سکونت و مسکن برتری‌های نسبت به منطقه سه داشته است ضمن آنکه قیمت زیربنای مسکن آپارتمانی با میانگین نرخ رشد قیمت سالانه ۲۳/۱ درصد از مسکن ویلایی (۲۰/۲ درصد) پیشی گرفته است. بررسی آهنگ تغییرات اجاره مسکن در منطقه یک رشد پیوسته و آهنگ ناموزون و پرنوسان نرخ تغییرات سالانه را نشان می‌دهد. میانگین نرخ رشد سالانه قیمت اجاره در این منطقه در

یک دوره ۸ ساله (۲۶/۵ درصد) برتر از نرخ رشد قیمت زمین (۲۴/۹ درصد) و قیمت مسکن (۲۲/۷ درصد) بوده است. اجاره مسکن آپارتمانی از نرخ رشد قیمت بالاتری برخوردار بوده و میانگین نرخ رشد سالانه آن (۲۶/۷ درصد) برتر از مسکن ویلایی (۲۱/۸ درصد) و در بالاترین سطح درمیان عوامل مورد بررسی بوده است.

۸- بررسی وضعیت مسکن و تراکم

۱- مقایسه اراضی مسکونی پیشنهادی طرح جامع با وضعیت موجود در منطقه یک:

میزان کل خالص اراضی مسکونی پیش‌بینی شده برای منطقه یک در طرح جامع ساماندهی تهران (مصوب ۱۳۷۱) هکتار بوده، در حالی که وضع موجود آن رقمی معادل ۱۴۰۶ هکتار می‌باشد. بنابراین وضع موجود آن، نسبت به وضع پیشنهادی به میزان ۲۸۹ هکتار - معادل ۲۵ درصد - فزونی یافته است.

علاوه بر آن، رقم ۱۱۱۷ هکتار پیشنهادی سهمی معادل ۷/۷۵ درصد از کل اراضی مسکونی پیشنهادی طرح جامع برای شهر تهران را شامل می‌شود؛ در حالی که این نسبت در وضع موجود به ۱۰/۱۶ درصد رسیده است.

نتیجه آن که میزان اراضی مسکونی منطقه یک از سقف پیشنهادی طرح جامع گذشته و بنابراین تخصیص میزان بیشتر به کاربری مسکونی در این منطقه مشروط به این امر خواهد بود که اراضی مسکونی دیگری در منطقه از این کاربری آزاد گشته و به سایر کاربری‌ها اختصاص یابد. بدین ترتیب تنها انتقال کاربری مسکونی در منطقه صورت می‌گیرد. در این حالت بهتر است اراضی مسکونی بافت‌های فرسوده و مسئله دار از قید این کاربری آزاد گشته و به فضاهای سبز یا فضاهای عمومی خدماتی و رفاهی تبدیل گردد و به جای آنها واحدهای مسکونی در محدوده‌هایی از منطقه که دارای ظرفیت جمعیت و امکانات خدماتی می‌باشند، با حداقل سطح اشغال ایجاد گردد. بدین ترتیب کاهش میزان اراضی تخصیص یافته به کاربری مسکونی و رساندن آن به میزان پیشنهادی طرح جامع می‌تواند میسر گردد.

۲- بررسی سطوح و سرانه‌های مسکونی به تفکیک محلات ۳۱ گانه منطقه یک (۱۳۸۰):

بالاترین میزان سطح اراضی مسکونی محلی در منطقه یک مربوط به محله اقدسیه با ۱۰۲/۸۵ هکتار و کمترین میزان مربوط به محله درکه ۱۰/۸۳ هکتار می‌باشد. هم‌چنین سرانه مسکونی در محله اقدسیه دارای بالاترین حد خود و معادل ۱۵۸/۲۱ مترمربع می‌باشد، درحالی که کمترین آن مربوط به محله شهرک نفت با ۲۹/۰۴ متر مربع می‌باشد.

۳- تسهیلات واحد مسکونی (۱۳۷۵):

عمده‌ترین شکل تسهیلات واحد مسکونی عبارتند از: تلفن، آب لوله کشی، گاز لوله کشی و حمام. در بین این تسهیلات برخورداری مردم منطقه یک از تلفن، گاز لوله کشی و حمام به مراتب بیشتر از کل شهر تهران و میزان برخورداری آنها از آب لوله کشی و برق تقریباً نزدیک به شهر تهران است.

از لحاظ نحوه تصرف واحد مسکونی - که مالکیت آن در ایران یکی از مهم‌ترین ارزش‌های اجتماعی به شمار می‌رود- معادل ۵۴/۷ درصد یعنی تقریباً نیمی از خانوارها از مالکیت واحد مسکونی برخوردارند؛ ضمن آنکه درصد خانه‌های استیجاری در منطقه یک کمتر از کل شهر تهران بوده که شاید بتوان علت این امر را در بالا بودن قیمت اجاره بها در این منطقه جستجو کرد.

۴- مصالح و عمر بنا (۱۳۷۵):

در منطقه یک شهر تهران ۶۷/۴ درصد از واحدهای مسکونی از اسکلت فلزی و بتن آرمه ساخته شده‌اند و بنابراین جزء واحدهای مسکونی با مصالح پردوام هستند. این نسبت برای واحدهای مسکونی شهر تهران ۵۲/۱ درصد بوده است. بنابراین گرایش خانوارهای منطقه یک بیشتر از خانوارهای کل شهر تهران به واحدهای مسکونی پردوام می‌باشد.

نتایج سرشماری سال ۱۳۷۵ مرکز آمار ایران نشان می‌دهد که واحدهای مسکونی شهر تهران از قدمت نسبتاً زیادی برخوردارند؛ بدین ترتیب که بیش از ۷۰ درصد آنها در فاصله زمانی ۱۳۴۵ تا ۱۳۶۴ احداث شده‌اند. در منطقه یک نیز این نسبت قابل ملاحظه بوده، به بیش از ۵۸ درصد می‌رسد. لازم به ذکر است که تخریب واحدهای مسکونی به دلیل فرسودگی، از جمله مواردی است که در سیاست‌گذاری‌ها و برنامه‌ریزی‌های بخش مسکن منطقه مورد توجه قرار گرفته است.

علاوه بر این در دهه اخیر به دلیل بالا بودن هزینه‌های مربوط به مسکن، گرایش به ساخت و ساز واحدهای مسکونی پرتراکم افزایش یافته است. بنابر این باید در پیش‌بینی جمعیت منطقه به این موضوع توجه شود.



۵- بررسی و تحلیل تراکم جمعیتی و تراکم مسکونی به تفکیک محلات ۳۱ گانه:

- بر اساس اطلاعات سرشماری ۱۳۷۵ میزان تراکم جمعیتی در منطقه یک حدود ۶۷ نفر بر هکتار بوده است. در حالیکه این رقم در شهر تهران معادل ۹۲ نفر در هکتار بوده است؛ بنابراین منطقه یک در مجموع متوسط تهران، منطقه‌ای کم تراکم محسوب می‌شود.
- میزان متوسط تراکم خالص مسکونی پیشنهادی در طرح جامع برای منطقه یک، ۲۷۰ نفر در هکتار بوده، در حالی که غیر از دو محله "شهرک و دانشگاه" هیچیک از محلات به این میزان نرسیده‌اند.

مقایسه میزان تراکم مسکونی و تراکم جمعیتی منطقه یک در سال ۷۵ تفاوت‌هایی را در برخی محلات نشان می‌دهد. این تفاوت‌ها عبارتند از:

۱- بیشتر بودن میزان تراکم مسکونی نسبت به تراکم جمعیتی در محله‌های "سعدآباد، حدیقه و دانشگاه" این اختلاف ناشی از تفاوت زیاد اراضی مسکونی این محله با کل اراضی آن می‌باشد که خود نیز به علت وجود کاخ‌های سعدآباد در محله سعدآباد، و ساخت و ساز اندک و کوهستانی بودن محله حدیقه و وجود خوابگاه دانشجویی و دانشگاه شهید بهشتی در محله دانشگاه می‌باشد. لذا در این محله نسبت جمعیت به سطح مسکونی بسیار بیش از نسبت جمعیت به کل سطوح خواهد بود.

۲- تفاوت بسیار کم میان تراکم جمعیتی و تراکم مسکونی در محله "چیزر" که ناشی از تفاوت اندک میان سطوح مسکونی محله با کل سطوح آن بوده و سهم بالای اراضی مسکونی در این محله را نشان می‌دهد.

۶- تراکم - خالص - مسکونی منطقه یک به تفکیک محلات، ۱۳۷۵

نقشه ارائه شده، میزان تراکم مسکونی^۱ (خالص) محلات ۳۱ گانه منطقه یک را در سال ۱۳۷۵ به نمایش می‌گذارد. بر این اساس ۶ رده تراکم از بسیار کم تا تراکم ویژه تشخیص داده می‌شود. شایان ذکر است که رقم پیشنهادی "تراکم خالص مسکونی" برای منطقه یک در طرح جامع ساماندهی تهران (مصوب ۱۳۷۱) برابر ۲۷۰ نفر در هکتار می‌باشد، که بر این اساس می‌توان وضعیت محلات و به طور کلی وضعیت منطقه را مورد ارزیابی قرار داد.

^۱ - رقم تراکم خالص مسکونی، از تقسیم جمعیت هر محله بر سطوح خالص مسکونی آن حاصل می‌شود.



مهمترین نتیجه از بررسی های انجام گرفته، بیانگر این مطلب است که میزان رشد تراکم ساختمانی در طی سال های ۶۹ تا ۸۰ در منطقه یک بسیار قابل توجه می باشد؛ به طوری که رقم تراکم ساختمانی منطقه یک از متوسط ۷۱/۹۲ درصد در سال ۱۳۶۹ به رقم ۲۸۵ در سال ۱۳۸۰ رسیده است. بنابراین می توان گفت که منطقه یک در طی ده سال گذشته (۷۰-۸۰) تحولات بسیاری را در زمینه ساخت و ساز و تراکم ساختمانی شاهد بوده است. به طوری که علاوه بر تخریب ساختمان های کوتاه مرتبه (یک و دو طبقه) و ایجاد ساختمان های بلند به جای آنها، بسیاری از باغات نیز تخریب گردیده و به جای آنها واحدهای مسکونی احداث گردیده است. (لازم به ذکر است که بخش عمده افزایش تراکم ساختمانی در این منطقه به تراکم ساختمانی مسکونی اختصاص دارد و سایر کاربری ها، سهم عمده ای در ساخت و سازهای منطقه نداشته اند). همچنان که نتیجه بررسی های بخش فضای سبز در بند "بررسی روند توسعه و تخریب باغات" به ویژه در نواحی دو و هفت-مؤید این مسئله می باشد. بنابراین قابل پیش بینی است که با ادامه روند فروش تراکم در این منطقه حجم ساخت و سازها افزایش یافته و به دنبال آن با افزایش جمعیت، از سرانه فضاهای خدماتی و فضای سبز (به دلیل عدم امکان استحصال اراضی بایر) کاسته گردد.

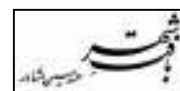
مقایسه تراکم ساختمانی موجود با معیارهای طرح جامع بیانگر نکات زیر است:

تراکم ساختمانی کوتاه منطقه مطابق پیشنهاد طرح جامع ۹۴ درصد و تراکم ساختمانی بلند ۲۸۲ درصد پیش بینی شده در صورتی که دیده می شود که تراکم ساختمانی بلند منطقه عمدتاً حدود ۵۰۰ درصد می باشد؛ و تراکم ساختمانی کل منطقه به رقم تراکم ساختمانی بلند تمایل بیشتری دارد. بنابراین در کلیه موارد، وضع موجود منطقه از وضع پیشنهادی طرح جامع فراتر رفته است.

- برآورد میزان جمعیت پذیری منطقه یک در سال ۱۳۸۰ نشان می دهد:

بر اساس محاسبات گزارش حاضر حدود ۱۰۰۶۸ واحد مسکونی اضافی که ظرفیت جمعیت معادل ۳۷۹۵۹ نفر را ایجاد می نماید، اضافه بر میزان جمعیت پیشنهادی طرح جامع در منطقه پدید آمده است که برای آن هیچگونه خدماتی پیش بینی نشده است.

با توجه به نرخ رشد جمعیت منطقه در سال های (۶۵-۷۵) جهت تحقق یافتن این جمعیت، یک دروه زمانی ۱۰ ساله لازم می باشد. بنابراین ظرفیت واحدهای مسکونی موجود منطقه یک پاسخگوی رشد جمعیت منطقه تا سال ۱۳۸۵ خواهد بود و تا سال مذکور منطقه، نیاز به ساخت واحد مسکونی نخواهد داشت.



۹- مطالعات مالیه شهری

وضعیت درآمد و هزینه شهرداری

درآمدهای شهرداری منطقه یک در دوره ۱۱ ساله ۸۰-۱۳۷۰ از ۲۵ میلیارد ریال به ۷۱۶ میلیارد ریال رسیده و ۲۹ برابر شده است. میانگین نرخ رشد سالانه درآمدهای شهرداری در طول این دوره ۴۰ درصد محاسبه شده ولی نرخ تغییرات سالانه درآمد دارای نوسانات پرحاشیه‌ای بوده که کمترین میزان افزایش مربوط به سال آخر دوره (۴/۶ درصد) و بیشترین آن متعلق به سال ۱۳۷۴ (۴/۱۶۲ درصد) است ضمن آنکه نرخ تغییرات سال ۱۳۷۹ (۱/۱۱۷ درصد) نیز بسیار قابل توجه است. در ترکیب درآمدهای شهرداری، درآمد حاصل از فروش تراکم سهم اصلی و غالب را دارد که در سال ۱۳۷۸ بالاترین سهم (۷۹ درصد) و در سال ۱۳۷۹ بیشترین ارزش (۵۰۲ میلیارد ریال) را به بار آورده است. عوارض زیربنا دومین گروه درآمدی در ترکیب درآمدهای شهرداری است که در آخرین سال، ۲/۲۵ درصد درآمدها از آن به دست آمده است. این دو گروه در آخرین سال دوره جمعاً ۴/۸۸ درصد درآمدهای شهرداری را ایجاد کرده‌اند و سهم سایر درآمدهای شهرداری کلاً ۶/۱۱ درصد است که در میان آنها عوارض درآمد و نوسازی با ۳ درصد سهم بیشتری دارد. مجموع اقلام درآمدی تعریف شده برای شهرداری حدود ۱۰۴ قلم است که کمتر از ۳۰ قلم آنها توسط شهرداری منطقه یک دریافت می‌شود. در طول همین دوره، هزینه‌های جاری شهرداری از ۵ میلیارد ریال به ۵۵ میلیارد ریال افزایش یافته و حدود ۱۱ برابر شده است. میانگین نرخ رشد سالانه هزینه‌های جاری در این مدت ۸/۲۶ درصد است ولی آهنگ تغییرات سالانه پرنوسان بوده که دامنه آن بین ۶/۱۴ - درصد (سال ۱۳۷۲) و ۱۱۶ درصد (سال ۱۳۷۳) است. در ترکیب هزینه‌های جاری شهرداری در آخرین سال، هزینه‌های خدمات شهری و فضای سبز بیشترین سهم را داشته (ترکیب به نیمی از هزینه‌ها) و پس از آن هزینه‌های نیروی انسانی (۱/۳۴ درصد) قرار دارد. در روند تغییرات ساختار هزینه‌های جاری شهرداری که پرنوسان بوده است، بر سهم هزینه‌های نیروی انسانی افزوده شده و سایر هزینه‌ها دارای کاهش سهم شده است. سهم هزینه‌های جاری از درآمدهای شهرداری که در آغاز دوره ۶/۲۰ درصد بوده و، در پایان دوره به ۶/۷ درصد که کاهش یافته و شکاف میان درآمد و هزینه‌های جاری را افزایش داده است. با در نظر گرفته هزینه‌های عمرانی شهرداری، مجموع هزینه‌های جاری و عمرانی شهرداری سهمی برابر ۹/۷۴ درصد از کل درآمدهای شهرداری در آغاز دوره داشته که در سال ۱۳۸۰ به ۲/۲۷ درصد کاهش یافته است. مازاد درآمدهای شهرداری منطقه یک نسبت به هزینه‌های آن در زمره منابعی است که در اختیار شهرداری تهران قرار گرفته و در بیرون از منطقه هزینه داشته است.

۱۰- مطالعات مدیریت شهری

تشکیلات شهرداری

نیروی انسانی و تشکیلات هر سازمان از اجزای اصلی برای اجرای برنامه‌ها و وظایف آن سازمان می‌باشد. تناسب نقش؛ وظایف؛ برنامه‌ها و فعالیت‌های شهرداری با امکانات نیروی انسانی و قالب‌های سازمانی از پیش نیازهای اساسی پیشرو برنامه‌های شهرداری و کارآمدتر کردن مدیریت شهر است. بر اساس بررسی ویژگی‌های سازمانی و تشکیلاتی شهرداری منطقه یک از نمودار سازمانی آن بهره گرفته شده که وضعیت کنونی تشکیلات شهرداری را به تصویر کشیده و به همین منظور پیشنهاد شده است. در این نمودار سازمانی که برای منطقه یک پیشنهاد شده و متفاوت از تشکیلات سازمانی مناطق دیگر است؛ هفت معاونت در سازمان شهرداری پیشنهاد شده است که در مقایسه با شهرداری‌های مناطق دیگر تهران تشکیلات گسترده‌تری را ترسیم کرده است. به جز هفت معاونت؛ تعدادی دفاتر و واحدهای اداری در ارتباط مستقیم با شهرداری منطقه فعالیت دارند که شامل: دفاتر شهرداری و پیگیری امور، روابط عمومی، حراست، امور حقوقی، نظارت و پیگیری، کارشناسان و بازرس است. معاونت‌های شهرداری تهران شامل معاونت‌های: مالی و اداری، فنی و عمرانی، طرح و برنامه، حمل و نقل و ترافیک، امور شهری و فضای سبز و امور فرهنگی و اجتماعی است. هر یک از معاونت‌های شهرداری حوزه ویژه‌ای از وظایف شهرداری و موضوعات مرتبط با مدیریت شهری را پوشش می‌دهد و از اینرو متناسب با حوزه کاری تعریف شده برای آن؛ واحدهای اداری ویژه‌ای برای آنها در نظر گرفته شده است. در میان معاونت‌های شهرداری معاونت‌های مالی و اداری، فنی و عمرانی، شهرسازی و معماری دارای سابقه طولانی‌تری در تشکیلات شهرداری هستند. در حالیکه معاونت‌های طرح و برنامه؛ حمل و نقل و ترافیک، امور شهری و فضای سبز و امور فرهنگی و اجتماعی از معاونت‌های تازه تأسیس شهرداری به شمار می‌روند که به لحاظ پاسخگویی به نیازهای تازه در مدیریت شهری، مورد توجه قرار گرفته‌اند.

• بررسی وضعیت سازمان و تشکیلات شهرداری

تشکیلات شهرداری منطقه یک براساس نمودار سازمانی مصوب آن شامل پنج معاونت و ۱۸ قسمت و شش واحد وابسته به دفتر شهردار است. در نمودار مصوب شهرداری ۲۵۵ پست سازمانی پیش‌بینی شده است ولی آنچه که عملاً در شهرداری منطقه یک به اجرا در می‌آید، کاملاً متفاوت با چنین نموداری است. بر پایه نمودار سازمانی پیشنهادی این منطقه که هنوز به تصویب

نرسیده است، سازمان اداری از ۷ معاونت و ۲۵ قسمت ترکیب یافته و ۷ واحد مرتبط با دفتر شهردار در آن دیده شده است. در نمودار پیشنهادی ۵۷۳ پست سازمانی در نظر گرفته شده است. نمودار سازمانی پیشنهادی منطقه بر اساس نیازهای موجود شهرداری منطقه پایه‌ریزی شده ولی این نمودار در شرایط کنونی هنوز به طور کامل پیاده نشده است. مجموع نیروهای شاغل در واحدهای اداری شهرداری اعم از شهرداری منطقه و نواحی ۹ گانه آن در سال ۱۳۸۰ حدود ۵۰۴ نفر بوده است که فراتر از نمودار سازمانی مصوب ولی کمتر از نمودار سازمانی پیشنهادی است. از مجموع نیروهای شاغل شهرداری ۲۳/۸ درصد دارای تحصیلات عالی، ۲۸/۲ درصد دیپلم، ۷/۳ درصد زیر دیپلم و ۴۰/۷ درصد بند بیسواد و دارای وضعیت تحصیلی نامشخص بوده‌اند. ۵۷ درصد از کارکنان شهرداری را کارمندان و ۴۳ درصد را کارگران تشکیل داده‌اند. از کل کارکنان شهرداری ۷۰/۱ درصد در شهرداری منطقه، ۱۹/۳ درصد در نواحی ۹ گانه شهرداری و ۱۰/۶ درصد در موزه دارآباد اشتغال داشته‌اند.

• بررسی و تحلیل اقدامات شهرداری در زمینه تهیه و اجرای برنامه‌ها و طرح‌های

توسعه و عمران

پروژه‌های انجام شده در سطح منطقه یک (تا سال ۱۳۸۰) قریب ۴۰۰ پروژه اجرایی را شامل می‌شود که حدود ۷۰ درصد از آنها به پروژه‌های احداث خیابان و بزرگراه، اصلاح هندسی و احداث مسیل و کانال اختصاص یافته است. سایر پروژه‌ها شامل ایجاد اماکن ورزشی و احداث فضای سبز تنها ۲۰ درصد از سهم کل پروژه‌ها را شامل می‌شود.

مقایسه بین تعداد طرح‌های انجام گرفته در سطح منطقه یک، نشانگر تقدم طرح‌های مربوط به شبکه معابر و طرح‌های احداث مسیل و جمع‌آوری آبهای سطحی در طول ۱۰ سال مورد بررسی است (از سال ۱۳۷۰ لغایت ۱۳۸۰)

در صورتی که پروژه‌ها بر اساس نقش و اهمیت طبقه‌بندی شوند، مشخص می‌گردد که بیشترین میزان پروژه‌های اجرایی به صورت موضعی و برای حل مسائل حاد به وجود آمده برای یک مکان خاص است و تهیه پروژه‌های بنیادی و ساختاری برای کل منطقه، از کمترین سهمی برخوردار شده است.

• برقراری ارتباط با نهادهای مردمی

منطقه یک شهرداری تهران به دلیل وجود بافت اجتماعی خاص و علائق سنتی و محلی از ویژگی متمایزی نسبت به سایر مناطق شهر تهران برخوردار است. برگزاری مراسم مختلف خصوصاً در ایام

عزاداری، برقراری شوارهای محله‌ای در مساجد و حل مشکلات از طریق سستی به دلیل اعتبار و احترام افراد قدیمی شمیران واجد اهمیت بسیاری است.

در حال حاضر در سطح محدوده شهرداری منطقه یک تهران، جلسات هماهنگی متعددی با حضور نمایندگان مردم و مسئولین اجرایی برگزار می‌شود. یکی از مهمترین این جلسات، مجمع مشورتی معتمدین شهرداری است که به جلسات معتمدین معروف است. اعضای این مجمع، منتخب شهروندان محلی نیستند و در چارچوب نظام انتخاباتی برگزیده نشده‌اند، بلکه بر اساس گردهمایی فرهنگیان قدیمی صاحب‌منصبان دولتی، فرزندان روحانیون شمیرانی و کسبه سرشناس برگزیده شده‌اند.

در جلسات معتمدین مسائل مختلف محلی در خصوص مسائل و مشکلات جاری منطقه از جمله کمبود خدمات رفاهی، مسائل ترافیک، لایروبی کانال‌ها، فاضلاب‌های محلی و بررسی و مطرح می‌شود. در جلسات مشورتی معتمدین نیز گاه‌گاه شهردار تهران و مقامات دولتی عالی‌رتبه و معاونین و مسئولین منطقه شرکت دارند.

علاوه بر شورای معتمدین، تشکیلاتی غیر دولتی دیگری نیز در سطح منطقه فعالند که از آنجمله می‌توان به NGO های محیط‌زیستی اشاره کرد که در پاکسازی زباله‌های کوهستان‌های شمال منطقه به شهرداری منطقه کمک می‌کنند. علاوه بر این در سطح محلات و مراکز خاص نیز تشکلهایی به وجود آمده است که بر اساس هدف ذی‌نفعان تشکیل شده است. به طور نمونه از شورای اسلامی بازار تجریش (اصناف بازار) شورای محله دربند، شورای سازندگان (برج‌سازان) می‌توان نام برد.

به جز تشکلهای فوق‌الذکر از طرف شهرداری منطقه یک نیز جلسات هماهنگی متعددی با حضور مسئولین محلی و یا دستگاه‌های اجرایی ذی‌ربط در امور منطقه برگزار می‌شود. از آن جمله می‌توان به جلسات هماهنگی ادارات مستقر در شهرستان شمیران اشاره نمود که با حضور مسئولین شهردار و نمایندگان سایر دستگاه‌های اجرایی شهرستان تشکیل می‌شود. علاوه بر این در سطح نواحی شهرداری نیز طرح ناحیه محوری با هدف جلب مشارکت مردم در انجام امور محلات در دست اقدام و انجام است که به نوبه خود در راهبرد صحیح مشکلات نقش مؤثری داشته است.

۱۱- مطالعات طرح‌های فرادست

بررسی و استخراج ویژگی‌های کلی منطقه در طرح‌های فرادست

شهر تهران از سال ۱۳۴۷ که اولین طرح جامع شهری آن تصویب شد تا سال ۱۳۸۱، از تحولات بسیاری در زمینه ساخت و ساز و تغییرات محتوای طرح‌های متعدد برخوردار بوده است. سیر تحول این طرح‌ها به شرح زیر است:

طرح جامع تهران (۱۳۴۷)، طرح تفصیلی (۱۳۵۳) طرح جامع (ساماندهی) تهران (۱۳۷۰) طرح استراتژیک تهران ۸۰ (۱۳۷۵) طرح مجموعه شهری تهران و شهرهای اطراف (۱۳۸۰) طرح منشور شهر تهران (۱۳۸۰).

از مجموع طرح‌های فوق‌الذکر، طرح جامع، تفصیلی و ساماندهی تهران مصوب بوده و به عنوان اسناد لازم‌الاجرای توسعه شهر تهران شناخته می‌شوند. طرح مجموعه شهری تهران در زمان مطالعات حاضر هنوز به تصویب شورایعالی شهرسازی و معماری نرسیده و دو طرح باقیمانده نیز اصولاً در مراجع رسمی کشور مطرح نگردیده‌اند.

۱- طرح جامع تهران (۱۳۴۷)

طرح جامع تهران، شهر را به ۹ جامعه بزرگ و مستقل از یکدیگر تقسیم کرده است که یکی از این جوامع، شمیران است که بخش عمده‌ای از آن در محدوده منطقه یک شهرداری تهران قرار می‌گیرد. نقش مسلط جامع شمیران، تفریحی- ورزشی شناخته شده است، اعطای این نقش به دلیل وجود هوای مطبوع، عوامل طبیعی واقع در کوهستان، پارک‌های متعدد با عملکرد فرامنطقه‌ای امکان ورزش‌های زمستانی (اسکی) و رستوران‌های متعدد و اسکان موقت در دامنه کوهستان از جمله دلایل مؤثر در واگذاری نقش تفریحی - ورزشی به جامعه شمیران بوده است.

۲- طرح ساماندهی (جامع) تهران

رشد و گسترش تهران در سال‌های پس از انقلاب و جنگ، ضرورت تهیه طرح جامع جدید برای تهران را ضروری می‌نمود به همین دلیل ابتدا مطالعاتی با عنوان طرح ساماندهی و سپس با نام طرح جامع در شورایعالی معماری و شهرسازی به تصویب رسید. در این طرح حوزه‌بندی پنج‌گانه جغرافیای و منطقه‌بندی شهرداری‌های ۲۲ گانه ارائه و بر این اساس جمعیت مناطق و میانگین تراکم در هر یک از مناطق شهرداری عنوان می‌شود.



کاربری‌های پیشنهادی در سطح منطقه یک و نقش خدماتی آن با توجه به اولویت‌بندی سه محور اصلی به شرح زیر تنظیم شده است:

- مرکز منطقه : محور میدان تجریش با عملکردهای مختلف فرهنگی، درمانی و تجاری
- غرب منطقه : محور دانشگاه شهید بهشتی با تمرکز خدمات آموزشی و اداری
- شرق منطقه : محور شرق منطقه یک (دارآباد) با تمرکز مراکز درمانی و بیمارستان‌های تخصصی

تشخیص و تحلیل موارد اساسی عدم تحقق طرح‌های جامع و تفصیلی (مراجع تصمیم‌گیری)

تغییرات انجام گرفته در طرح‌های جامع و تفصیلی بر اساس ۳ مرجع و ۳ مقطع زمانی به شرح زیر قابل بررسی و تحلیل است:

- دوره اول : از زمان تصویب اولین طرح جامع تهران تا انقلاب با تشکیل شورای هماهنگی
- دوره دوم : از سال ۱۳۷۵ تا ۱۳۶۶ با تشکیل شورای طرح و بررسی
- دوره سوم : از سال ۱۳۶۷ تا ۱۳۸۰ تشکیل کمیسیون ماده پنج
- دوره اول که مصادف با تشکیل شورای هماهنگی است، فعالیت‌های عمده شورا تهیه و اجرای طرح جامع در داخل محدوده ۵ ساله و پیروی از دستورالعمل‌های آن در محدوده ۲۵ ساله طرح بوده است ولی به دلیل عدم واقع بینی طرح در برخی پیشنهادها و همچنین تصمیم‌گیری بدون هماهنگی با مقامات شهرداری و مصوبات طرح جامع، عملاً بسیاری از مصوبات طرح بلا اجرا باقی می‌مانند.
- دوره دوم به دلیل همزمانی با تحولات بنیادین جامعه و اثرات ناشی از انقلاب، تغییرات زیادی در ساختار طرح جامع و تفصیلی مصوب به عمل می‌آید و در کاربری‌های عمده خدماتی (آموزشی، بهداشتی، فضای سبز و ...) و همچنین شبکه معابر (تغییر مسیر تقلیل عرض طرح، حذف بخش و یا کل شبکه) تغییرات بسیاری توسط شورای طرح و بررسی به عمل می‌آید.
- دوره سوم که همزمانی با سیاست خودکفایی شهرداری‌ها در سطح کشور است بر سیاست جدید شهرداری تهران، صرفاً تأمین منابع مالی لازم برای اجرای طرح‌های شهری اعم از شبکه و خدمات می‌باشد و به همین دلیل اجرای ضوابط و مقررات مندرج در طرح‌های جامع و تفصیلی در تقابل با ماهیت درآمدزایی، کمرنگ شده و عملاً تغییر کاربری و یا افزایش تراکم در مغایرت با طرح‌های قبلی، اولویت می‌یابد.

۱۲- تحلیل مسائل شهری منطقه یک

۱۲-۱- رویکرد SWOT، ارزیابی نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها، تعیین

مسائل راهبردی

هدف از دیدگاه راهبردی عبارت از فراهم آوردن اطلاعات در باره نقاط قوت و ضعف "داخلی" و شناسایی فرصت‌ها و تهدیدهای "خارجی" است که محیط شهری با آن مواجه است. ارزیابی محیط داخلی و خارجی، زمینه را برای تعیین مسائل استراتژیک فراهم خواهد ساخت. مسائل استراتژیک اصولاً چگونگی ارتباط بین محیط شهری یعنی آنچه در درون آن وجود دارد با محیط بزرگتری که منطقه در آن قرار گرفته یعنی شهر و منطقه شهری تهران را مورد توجه قرار می‌دهد. هر راهبرد کارساز بایستی از فایده‌های نقاط قوت و فرصت بهره‌مند گردیده و همزمان با آن نقاط ضعف و تهدیدها را به حداقل کاهش دهد و بر آن فائق آید.

به بیان دیگر برنامه‌ریزی راهبردی در صدد یافتن بهترین و مناسب‌ترین حالت تطابق بین محیط "درونی" و "محیط بیرونی" مربوطه بر اساس درک است از هر دو می‌باشد.

رویکرد SWOT (سوآت) فهرست‌های مستندی از نقاط قوت و ضعف درونی و فرصت‌ها و تهدیدهای بیرونی فراهم می‌سازد. به سخن دیگر این چهار فهرست تحلیل کلاسیک "سوآت" ابزار برنامه‌ریزی راهبردی را تشکیل می‌دهد.

سنجش‌های "درونی و بیرونی" مهارت تصمیم‌گیرندگان کلیدی (مدیریت شهری) را در زمینه شناخت مسائل افزایش می‌دهد. فایده دیگر این تحلیل آن است که می‌توان اقدام‌های به موقع برای مقابله با تهدیدها و ضعف به عمل آورد. فشارها و روندهای بیرونی معمولاً به چهار مقوله سیاسی، اقتصادی، اجتماعی و حقوقی تقسیم می‌شوند.

برای تدوین فهرستی از ضعف‌ها، قوت‌ها، فرصت‌ها و تهدیدها در مرحله تحلیل "سوآت" جهت تدوین راهبردهای توسعه منطقه چهار پرسش اصلی به شرح زیر مورد سؤال قرار گرفته است:

۱. چه فرصت‌های عمده‌ای برای توسعه منطقه وجود دارد؟
۲. منطقه با چه تهدیدهای عمده‌ای از بیرون منطقه مواجه است؟
۳. نقاط قوت عمده درونی منطقه چه مواردی هستند؟
۴. نقاط ضعف عمده درونی منطقه چه مواردی هستند؟

تحلیل نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها (SWOT)

شرایط زمینه‌ها	شرایط درونی		شرایط بیرونی	
	نقاط قوت Strengths	نقاط ضعف Weaknesses	فرصت‌ها Opportunities	تهدیدها Threats
کاربری زمین	- امکان استفاده از اراضی بایر مناسب جهت ساخت کاربری‌های مورد نیاز - وجود کاربری‌های مرتبط با گردشگری و گذران اوقات فراغت در سطح منطقه - وجود محوطه‌ها و پهنه‌های وسیع کوشک‌ها و کاخ‌ها در سطح منطقه - وجود باغات و فضاهای سبز وسیع در سطح منطقه - وجود کاربری‌های پرتعامل در راسته‌های اصلی (شریعتی و ولیعصر) و ایجاد سرزندگی در آنها	- ناسازگاری کاربری اراضی وسیع نظامی با سایر کاربری‌های شهری مجاور - کمبود تسهیلات و خدمات رفاهی در تفریحگاه‌های منطقه	- امکان تبدیل اراضی نظامی و پادگان‌ها به کاربری‌های عمومی مورد نیاز منطقه - تمایل به سرمایه‌گذاری در منطقه و امکان هدایت این سرمایه‌ها به بخش‌های گردشگری و کاربری‌های تفریحی و فرهنگی با توجه به ویژگی‌ها و استعدادهای موجود در منطقه	- ساخت و ساز بدون مجوز و هماهنگی با شهرداری منطقه از سوی نهادهای ارگان‌ها و ... در زمین‌های شمال منطقه - عدم نظارت شهرداری بر ساخت و سازهای درون اراضی نظامی و حاشیه‌ای منطقه - تغییر کاربری باغات منطقه و ساخت و ساز در آنها
سوانح طبیعی	- وجود فضاهای باز به منظور امداد رسانی در هنگام بروز سوانح در قسمت‌های شرقی و غربی منطقه	- عدم تناسب سازه‌های منطقه با پتانسیل بالای لرزه‌خیزی شهر تهران - تراکم بیش از حد ساختمان‌های منطقه به ویژه در بافت قدیمی - کمبود فضاهای باز از قبیل پارک و فضای سبز گسترده به منظور حضور مراکز امدادی در زمان وقوع حوادث در بافت‌های فشرده مرکزی منطقه	—	- نبود تشکیلات کارا مدیریت بحران در منطقه (و شهر تهران) - وجود گسل بزرگ شمال تهران و خطر قریب الوقوع زلزله
زیرساخت‌های شهری	- اجرای طرح فاضلاب در برخی نواحی منطقه	- آسیب‌پذیری لوله‌های شبکه آبرسانی به واسطه قدمت و عمر زیاد آنها - عدم وجود یک شبکه مدرن و گسترده فاضلاب در منطقه - عدم کارایی چاه‌های جاذب منطقه به واسطه وجود بافت سنگی نفوذناپذیر - نوسانات شدید ارتفاعی منطقه به لحاظ توپوگرافی خاص و مشکلات پمپاژ آب به داخل مخازن	—	—

تحلیل نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها (SWOT)

شرایط زمینه‌ها	شرایط درونی		شرایط بیرونی
	نقاط قوت Strengths	نقاط ضعف Weaknesses	فرصت‌ها Opportunities
سازمان فضایی و سیمای شهری	- امکان استفاده از عوارض طبیعی منطقه در جهت بهبود دید و منظر - وجود تپه‌ها و دره‌ها و مناظر طبیعی و کریدورهای دید در منطقه - معابر کوجه باغی و فضاهای باز به عنوان شناسه و عنصر هویت بخش منطقه	- ضعف خوانایی و هویت در توسعه‌های جدید - عدم هماهنگی و ارتباط بصری بین بناهای قدیمی و جدید - تعریف نشدن لبه‌های شهری و عدم پیوستگی بدنه‌ها و جداره‌ها - ثبت نشدن بسیاری از آثار و ابنیه برجسته طبیعی، تاریخی و فرهنگی و مشخص نبودن حریم آنها - انسداد و محدود شدن کریدورهای بصری با توجه به مکانیابی نامناسب ساختمان‌های بلندمرتبه	- وجود کوهستان البرز و ارتفاعات پایکوهی به عنوان منظر اصلی شهر تهران - امکان احیا و مرمت بافت‌ها و عناصر تاریخی با توجه به خواست و علاقه مردم و سازمان میراث فرهنگی - امکان طراحی و ساماندهی فضاهای تفرجگاهی در منطقه به عنوان مراکز اصلی تفرجی و خاطرات جمعی ساکنان تهران
حمل و نقل و ترافیک	- عبوری نبودن شبکه ارتباطی و بن بست بودن منطقه - تجهیزات ترافیکی کافی اعم از تابلو، خط‌کشی و ... در منطقه - وجود سلسله مراتب در شبکه	- اجرا نشدن یا غیر قابل اجرا بودن طرح تفصیلی در زمینه شبکه معابر - شیب زیاد معابر و مشکلات اجرای روسازی - تخریب آسفالت معابر به دلیل شرایط آب و هوایی و مجاورت کوهستان	- امتداد شبکه مترو در درون منطقه
محیط زیست	- موقعیت زیست محیطی و اقلیمی منطقه که علاوه بر ایجاد مزیت‌های ویژه در منطقه عامل بسیار مهمی در تعیین شرایط و بهبود زیست بوم تهران به شمار می‌آید. - موقعیت ویژه محیطی منطقه به دلیل قرار گرفتن در بالادست شهر تهران	- تعرض به حریم رودخانه‌ها - وجود آلودگی‌های محیطی در منطقه از جمله رها کردن فاضلاب‌ها در رودخانه‌ها و قنوات	- ایده (اندیشه) حمایت از کوهستان، رودخانه‌ها و باغات که توسط نهادهای مردمی پشتیبانی می‌شود.
			- نابودی باغات و پوشش گیاهی غنی منطقه به دلیل گسترش ساخت و سازها - فقدان ضوابط و قوانین مناسب و نبودن تضمین اجرای این قوانین در جهت حفظ محیط زیست - عدم توجه به توان ظرفیت برد اراضی، محیط و منابع در گزینش نوع و مکانیابی کاربری‌های شهری

تحلیل نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها (SWOT)

شرایط زمینه‌ها	شرایط درونی		شرایط بیرونی	
	نقاط قوت Strengths	نقاط ضعف Weaknesses	فرصت‌ها Opportunities	تهدیدها Threats
اجتماعی - اقتصادی - جمعیتی	- سطح بالاتر تحصیلات، تخصص و درآمد گروه‌های مختلف ساکن در منطقه - نسبت به شهر تهران - تمایل ساکنان به مشارکت و همکاری در حل مسایل شهری منطقه	عدم تجانس اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی در بخش‌هایی از منطقه	- اسکان گروه‌های ذی نفوذ (مسئولین سیاسی، اجتماعی و اقتصادی) کشوری و بین‌المللی در منطقه - تمایل به سرمایه‌گذاری در منطقه به دلیل مزیت‌های اقتصادی به وجود آمده	- نرخ رشد جمعیت‌پذیری بالا نسبت به کل شهر تهران - روند فزاینده قیمت زمین و مسکن (ساختمان) - برهم خوردن تجانس اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی منطقه به دلیل رشد احداث مجتمع‌های تعاونی - هجوم سرمایه‌ها به بخش مسکن و ساختمان در سال‌های اخیر در سطح منطقه
مسکن و تراکم	- وضعیت مطلوب شاخص‌های تراکم (خانوار در واحد مسکونی، نفر در واحد مسکونی، نفردراتاق) نسبت به شهر تهران - درصد بالای استفاده از مصالح مرغوب در ساختمان‌های منطقه	- وجود تراکم بالای مسکونی و بافت‌های فشرده فرسوده در هسته‌های تاریخی منطقه - پائین بودن کیفیت مسکن در بافت‌های حاشیه‌ای (آبک، سیمین قلعه) - تخریب و نوسازی بدون ضابطه در بخش‌هایی از منطقه - بلندمرتبه‌سازی در مکان‌های نامناسب از جهت توپوگرافی، دسترسی و خدمات عمومی	- تمایل به نوسازی بافت‌های فرسوده با توجه به سودآوری و مزیت‌های اقتصادی آن - امکان کسب درآمد قانونمند از جریان تخریب و نوسازی و بلندمرتبه‌سازی در منطقه	- عدول از ضوابط پیشنهادی طرح جامع و تفصیلی در مورد تراکم ساختمانی - احداث واحدهای مسکونی در حریم گسل‌ها و مسیل‌ها - ایجاد رانت اقتصادی به سبب فروش تراکم و سودآوری بازار زمین و مسکن و رواج واسطه‌گری در این بخش
مالیه شهری	توان درآمد زایی بالای شهرداری منطقه به علت نوسازی و فروش تراکم	افزایش ده برابری هزینه‌های جاری شهرداری در طول دهه منتهی به سال ۸۰	امکان کسب درآمد قانونمند از طریق اخذ عوارض نوسازی و بلندمرتبه‌سازی	اتکا درآمد شهرداری به درآمد حاصل فروش تراکم مازاد در چند سال اخیر

تحلیل نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها (SWOT)

شرایط زمینه‌ها	شرایط درونی		شرایط بیرونی	
	نقاط قوت Strenghts	نقاط ضعف Weaknesses	فرصت‌ها Opportunities	تهدیدها Threats
مدیریت شهری	- گرایش به جذب همکاری ساکنان منطقه و سازمان‌های غیردولتی NGOها در حل مسایل و مشکلات شهری - شکل‌گیری جلسات معتمدین منطقه با حضور اقشار مختلف اجتماعی	- عدم تناسب تشکیلات شهرداری منطقه با نیازهای مدیریت شهری - وجود نیروی انسانی مازاد بر چارت تشکیلات مصوب شهرداری - وجود نظام مدیریت غیرمشارکتی و متمرکز به عنوان وجه غالب در نظام مدیریت شهری - فقدان شوراهای محلی بر اساس انتخابات در منطقه	- تشکیل ناحیه حریم (نه) در شهرداری منطقه به منظور کنترل ساخت و سازهای بالای ۱۸۰۰ متر - ایده تشکیل شوراها در سطح مناطق جهت مشارکت مردمی - اسکان گروه‌های ذی‌نفوذ کشوری و بین‌المللی و امکان استفاده از نفوذ ایشان برای حل مسائل شهری	- نامشخص بودن مرز شمالی منطقه و ایجاد مشکلات بسیار در این زمینه - وجود مشکلات سازماندهی، تشکیلاتی و هماهنگی شهرداری با سایر نهادهای دخیل در توسعه شهری
طرح‌های بالادست	- غلبه کاربری مسکونی و دیپلماتیک در منطقه - بن بست بودن منطقه از لحاظ ترافیکی و آمد و رفت	- نادیده گرفته شدن خصوصیات توپوگرافی و طبیعی در طرح تفصیلی	- تعیین نقش تفرجی- تفریحی در طرح جامع تهران با توجه به پتانسیل‌های موجود منطقه یک - توجه به حفاظت از فضاها و سبز و طبیعی منطقه	- تعدد مراجع تصمیم‌گیری و تصویب در خصوص نحوه اجرای طرح جامع - تداخل حیطه وظایف شهرداری، فرمانداری و بخش‌داری در نواحی حاشیه‌ای منطقه (خصوصاً ناحیه لواسان) - مشروعیت بخشیدن به مغایرت‌ها و تغییرات طرح جامع به منظور ایجاد درآمد شهرداری از سوی کمیسیون ماده پنج

۱۲-۲- مشکلات و امکانات شهری منطقه یک

با توجه به ویژگی‌های منطقه و اهم مسائل و مشکلات منطقه به شرح زیر طبقه‌بندی شده است:

۱- کاربری زمین

مشکلات

- ساخت و ساز بدون مجوز و هماهنگی با شهرداری منطقه از سوی نهادها، ارگان‌ها و بنیادها در زمین‌های شمال منطقه
- معلوم نبودن کاربری برخی اراضی منطقه در طرح تفصیلی موجود
- ناسازگاری کاربری اراضی وسیع نظامی با سایر کاربری‌های شهری مجاور عدم نظارت شهرداری بر ساخت و سازهای درون اراضی نظامی
- کمبود کاربری‌های خدماتی در نواحی تازه ساز حاشیه‌ای و برخی از نواحی داخلی به دلیل گسترش ساخت و سازها در سال‌های اخیر
- کمبود پارکینگ در محدوده میدان تجریش
- کمبود ایستگاه آتش نشانی در سطح منطقه
- کمبود تسهیلات و خدمات رفاهی در تفریحگاه‌های منطقه

امکانات

- امکان استفاده از اراضی بایر مناسب جهت ساخت کاربری‌های مورد نیاز
- وجود اراضی نظامی و پادگان‌ها و امکان تبدیل آنها به سایر کاربری‌های مورد نیاز منطقه
- حضور قوی کاربری‌های مرتبط با گردشگری و گذران اوقات فراغت در سطح منطقه
- وجود باغات و فضاهای سبز وسیع در سطح منطقه و امکان استفاده عمومی از آنها

۲- سوانح طبیعی

مشکلات

- عدم تناسب سازه‌های منطقه با پتانسیل بالای لرزه‌خیزی شهر تهران
- تراکم بیش از حد ساختمان‌های منطقه به ویژه در بافت‌های قدیمی

- کمبود فضاهای باز از قبیل پارک و فضای سبز گسترده به منظور حضور مراکز امدادی در زمان وقوع حوادث در بافت‌های فشرده مرکزی منطقه

امکانات

- وجود فضاهای باز به منظور امداد رسانی در هنگام بروز سوانح در قسمت‌های شرقی و غربی منطقه

۳- زیرساخت‌های شهری

مشکلات

- آسیب پذیری لوله‌های شبکه آبرسانی به واسطه قدمت و عمر زیاد آنها
- عدم وجود یک شبکه مدرن و گسترده فاضلاب در منطقه
- عدم کارایی چاه‌های جاذب منطقه به واسطه وجود بافت سنگی نفوذناپذیر نوسانات شدید ارتفاعی منطقه به لحاظ توپوگرافی خاص و مشکلات پمپاژ آب به داخل مخازن

امکانات

- اجرای طرح فاضلاب در برخی نواحی منطقه

۴- سازمان فضایی و سیمای شهری

مشکلات

- ضعف خوانایی و هویت در توسعه‌های جدید
- عدم هماهنگی و حفظ ارتباط بصری بین بناهای قدیمی و جدید
- تعریف نشدن لبه‌های شهری و عدم پیوستگی بدنه‌ها و جداره‌ها
- ثبت نشدن بسیاری از آثار و ابنیه برجسته طبیعی و تاریخی و فرهنگی
- مشخص نبودن حریم مشخص و معین آثار و ابنیه تاریخی و عدم نگهداری مناسب انسداد و محدود شدن کریدورهای بصری با توجه به مکانیابی نامناسب برخی ساختمان‌های بلندمرتبه

امکانات

- امکان استفاده از عوارض طبیعی منطقه در جهت بهبود دید و منظر وجود تپه‌ها، دره‌ها، معابر کوچه باغی و فضاهای باز در داخل بافت منطقه

۵- حمل و نقل و ترافیک

مشکلات

- اجرانشدن یا غیرقابل اجرا بودن طرح تفصیلی در زمینه شبکه معابر
- خرابی روسازی معابر در بسیاری از خیابان‌های مهم از جمله خیابان شهرداری به عنوان مفصل بین خیابان‌های ولیعصر و شریعتی
- شیب زیاد معابر منطقه
- عدم امکان سرویس دهی مناسب معابر به جمعیت زیاد منطقه به دلیل پتانسیل گردشگری منطقه و تمایل بالا به سکونت در منطقه

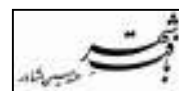
امکانات

- عبوری نبودن شبکه ارتباطی و بن بست بودن منطقه

۶- محیط زیست

مشکلات

- نابودی باغات و پوشش گیاهی غنی منطقه به دلیل گسترش ساخت و سازها
- تعرض به حریم رودخانه‌ها
- فقدان ضوابط، معیارها و قوانین مناسب و نبودن تضمین اجرای این قوانین در جهت حفظ محیط زیست
- عدم توجه به توان ظرفیت برد اراضی، محیط و منابع در گزینش نوع و مکانیابی کاربری‌های شهری
- وجود آلودگی‌های محیطی در منطقه از جمله رها کردن فاضلاب‌ها در رودخانه‌ها و قنوات



امکانات

- موقعیت زیست محیطی و اقلیمی منطقه علاوه بر ایجاد مزیت‌های ویژه در منطقه عامل بسیار مهمی در تعیین شرایط و بهبود زیست بوم تهران به شمار می‌آید.

۷- مطالعات اجتماعی - اقتصادی - جمعیتی

مشکلات

- نرخ رشد جمعیت بالا نسبت به کل شهر تهران
- عدم تعادل در قیمت زمین و مسکن
- دارا بودن بالاترین نرخ رشد قیمت زمین در شهر تهران
- برهم خوردن تجانس اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی منطقه به دلیل رشد احداث مجتمع‌های تعاونی
- هجوم سرمایه‌ها به بخش ساختمان و مسکن در سال‌های اخیر در سطح منطقه

امکانات

- سطح بالاتر تحصیلات، تخصص و درآمد گروه‌های مختلف ساکن در منطقه نسبت به شهر تهران

۸- مسکن و تراکم

مشکلات

- عدول از ضوابط پیشنهادی طرح جامع و طرح تفصیلی در مورد تراکم ساختمانی
- احداث واحدهای مسکونی در حریم منطقه (حریم گسل، مسیل، خطوط انتقال برق فشار قوی)
- بلندمرتبه سازی در مکان‌های نامناسب از جهت توپوگرافی، دسترسی و خدمات عمومی
- ایجاد رانت اقتصادی به سبب فروش تراکم و سودآوری بازار زمین و مسکن و رواج واسطه‌گری در این بخش

امکانات

- وضعیت مطلوب شاخص‌های تراکم مسکن (خانوار در واحد مسکونی، نفر در واحد مسکونی، نفر در اتاق) نسبت به شهر تهران

- درصد بالای استفاده از مصالح مرغوب در ساختمان‌های منطقه

۹- مالیه شهری

مشکلات

- اتکا درآمد شهرداری به درآمد حاصل از فروش تراکم مازاد در چند سال اخیر
- افزایش ۱۰ برابری هزینه‌های جاری شهرداری در طول دهه منتهی به سال ۸۰

امکانات

- توان درآمدزایی بالای شهرداری منطقه

۱۰- مدیریت شهری

مشکلات

- عدم تناسب تشکیلات مصوب شهرداری منطقه با نیازهای نوین مدیریت شهری
- وجود نیروی انسانی مازاد بر چارت تشکیلاتی مصوب شهرداری
- وجود نظام مدیریت غیرمشارکتی و متمرکز به عنوان وجه غالب در نظام مدیریت شهری
- نامشخص بودن مرز شمالی منطقه و ایجاد مشکلات بسیار در این زمینه
- فقدان شوراهای "شورایاری" محلی بر اساس انتخابات در منطقه
- وجود مشکلات سازماندهی، تشکیلاتی و هماهنگی شهرداری با سایر عوامل برنامه ریز و دخیل در توسعه شهری

امکانات

- گرایش به جذب همکاری ساکنان منطقه و سازمان‌های غیردولتی (NGOها) در حل مسایل و مشکلات شهری
- تشکیل ناحیه حریم (نه) در شهرداری منطقه به منظور کنترل ساخت و سازهای بالای ۱۸۰۰ متر
- شکل‌گیری جلسات معتمدین منطقه با حضور اقشار مختلف اجتماعی

۱۱- طرح‌های بالادست

مشکلات

- تعدد مراجع تصمیم‌گیری و تصویب در خصوص نحوه اجرای طرح جامع
- تداخل حیطه وظایف شهرداری، فرمانداری و بخشدار در نواحی حاشیه‌ای منطقه (خصوصاً ناحیه لواسان)
- مشروعیت بخشیدن به مغایرت‌ها و تغییرات طرح جامع به منظور ایجاد درآمد شهرداری از سوی کمیسیون ماده پنج

مسایل و مشکلات عاجل منطقه و نحوه برخورد با آنها

- ۱- گسترش ساخت و ساز به سمت ارتفاعات شمالی منطقه و تخریب منابع طبیعی (کوه، رود- دره‌ها و...) راهکارها:

- ۱-۱- اجرای قوانین محدودکننده موجود و تصویب قوانین مورد نیاز به منظور جلوگیری از گسترش ساخت و سازها به سمت ارتفاعات شمالی منطقه
- ۱-۲- اجرای پروژه کمربند سبز در شمال منطقه به منظور کنترل ساخت و سازها

- ۲- تهدید ناشی از سیل با توجه به حوزه آبخیز کوهستانی، شیب تند، ساخت و سازهای بی‌رویه و تبدیل مسیل‌ها و آبراهه‌ها به کانال‌های بتنی راهکارها:

- ۲-۱- حفظ بستر طبیعی رودخانه‌ها و مسیل‌های موجود در منطقه
- ۲-۲- رعایت حریم ساخت و ساز در اطراف رودخانه‌ها و مسیل‌ها
- ۲-۳- حفظ و تقویت پوشش گیاهی منطقه به ویژه در دامنه‌ها و نواحی سیل‌گیر



۳- خطر زلزله و رانش و لغزش زمین به دلیل وجود گسل‌های متعدد، ایجاد ترانشه‌های بی حفاظ، ساخت و ساز در دامنه‌ها و یال‌ها
راهکارها:

۳-۱- رعایت حریم گسل‌ها

۴- آلودگی‌های ناشی از فاضلاب‌های خانگی و بیمارستانی در منطقه با توجه به جنس خاک و موقعیت طبیعی منطقه
راهکارها:

۴-۱- اجرا و تکمیل سیستم دفع فاضلاب در کل منطقه

۴-۲- جداسازی فاضلاب‌ها از مسیر آبهای سطحی و جلوگیری از سرآوری آنها به قنات

۵- تخریب گسترده باغات منطقه به ویژه در دهه ۷۰ خورشیدی
راهکارها:

۵-۱- اختصاص باغ‌های منطقه به کاربری‌های عمومی (فرهنگی، تفریحی، اداری) به منظور حفاظت از آنها

۵-۲- اعمال سیاست‌های تشویقی به منظور جلوگیری از ساخت و ساز مالکان باغ‌ها در آنها

۶- عدم رعایت مسایل ایمنی سازه در ساخت و سازهای منطقه
راهکارها:

۶-۱- اعمال آیین‌نامه‌ها و استانداردهای رسمی در احداث ساختمان‌های منطقه

۶-۲- تناسب بین ساخت و سازها از نظر حجم و ارتفاع با دوری و نزدیکی از گسل‌ها

۶-۳- تشکیل ستاد بحران در منطقه و ساماندهی ادارات و نهادهای مسئول در قالب آن

۶-۴- آموزش همگانی در مورد سوانح به ویژه زلزله

۷- معلوم نبودن کاربری برخی اراضی (به‌ویژه در نواحی شمالی و دامنه‌های البرز) در طرح تفصیلی موجود

راهکارها:

۷-۱- شناسایی حدود اراضی فاقد کاربری در طرح تفصیلی و اختصاص کاربری‌های مناسب به آنها

۸-۱- جلوگیری از هرگونه ساخت و ساز در زمین‌های فاقد کاربری تا معلوم شدن کاربری آنها

۸- ساخت و ساز در حرایم (مسیل‌ها، خطوط فشار قوی، گسل‌ها و...)

راهکارها:

۸-۱- جلوگیری از ساخت و ساز در حرایم

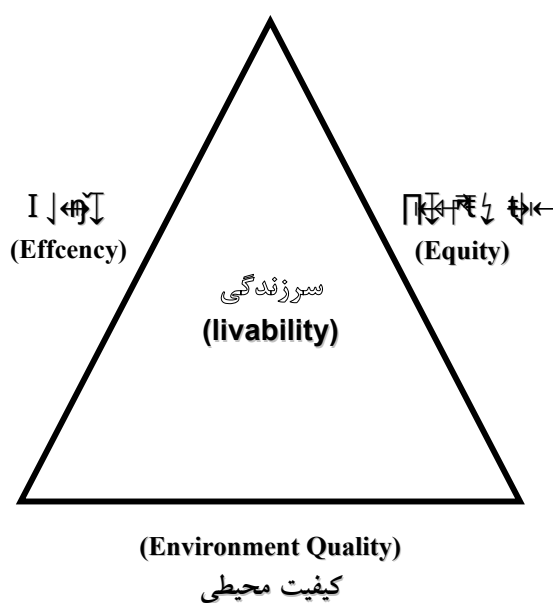
۸-۲- احداث کاربری‌های متناسب در محدوده حرایم

تحلیل نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها (SWOT)

شرایط بیرونی		شرایط درونی	
تهدیدها Threats	فرصت‌ها Opportunities	نقاط ضعف Weaknesses	نقاط قوت Strenghts
- ساخت و ساز بدون مجوز و هماهنگی با شهرداری منطقه از سوی نهاده‌ها، ارگان‌ها و... در زمین‌های شمال منطقه - عدم نظارت شهرداری بر ساخت وسازهای درون اراضی نظامی و حاشیه‌ای منطقه - نبود تشکیلات کارا مدیریت بحران در منطقه (و شهر تهران) - وجود گسل بزرگ شمال تهران و خطر قریب الوقوع زلزله - آشفتنگی در ضوابط و مقررات تراکم - ایده امتداد بزرگراه ۷۶ متری یادگار امام در دامنه البرز - نابودی باغات و پوشش گیاهی غنی منطقه به دلیل گسترش ساخت و سازها - فقدان ضوابط و قوانین مناسب و نبودن تضمین اجرای این قوانین در جهت حفظ محیط زیست - عدم توجه به توان ظرفیت برد اراضی، محیط و منابع در گزینش نوع و مکانیابی کاربری‌های شهری - نرخ رشد جمعیت پذیری بالا نسبت به کل شهر تهران - روند فزاینده قیمت زمین و مسکن (ساختمان) - برهم خوردن تجانس اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی منطقه به دلیل رشد احداث مجتمع‌های تعاونی - هجوم سرمایه‌ها به بخش مسکن و ساختمان در سال‌های اخیر در سطح منطقه - ایجاد رانت اقتصادی به سبب فروش تراکم و سودآوری بازار زمین و مسکن و رواج واسطه‌گری در این بخش - اتکا درآمد شهرداری به درآمد حاصل فروش تراکم مازاد در چند سال اخیر	- امکان تبدیل اراضی نظامی و پادگان‌ها به کاربری‌های عمومی مورد نیاز منطقه - تمایل به سرمایه‌گذاری در منطقه و امکان هدایت این سرمایه‌ها به بخش‌های گردشگری و کاربری‌های تفریحی و فرهنگی با توجه به ویژگی‌ها و استعدادهای موجود در منطقه - وجود کوهستان البرز و ارتفاعات پایکوهی به عنوان منظر اصلی شهر تهران - امکان طراحی و ساماندهی فضاهای تفرجگاهی در منطقه به عنوان مراکز اصلی تفرجی و خاطرات جمعی ساکنان تهران - امتداد شبکه مترو در درون منطقه - ایده (اندیشه) حمایت از کوهستان، رودخانه‌ها و باغات که توسط نهادهای مردمی پشتیبانی می‌شود. - اسکان گروه‌های ذی نفوذ (مسئولین سیاسی، اجتماعی و اقتصادی) کشوری و بین المللی در منطقه - تمایل به سرمایه‌گذاری در منطقه به دلیل مزیت‌های اقتصادی به وجود آمده - تمایل به نوسازی بافت‌های فرسوده با توجه به سودآوری و مزیت‌های اقتصادی آن توسط سرمایه گذاران - امکان کسب درآمد قانونمند از جریان تخریب و نوسازی و بلندمرتبه‌سازی در منطقه	- ناسازگاری کاربری اراضی وسیع نظامی با سایر کاربری‌های شهری مجاور - کمبود تسهیلات و خدمات رفاهی در تفریحگاه‌های منطقه - عدم تناسب سازه‌های منطقه با پتانسیل بالای لرزه‌خیزی شهر تهران - تراکم بیش از حد ساختمان‌های منطقه به ویژه در بافت قدیمی - کمبود فضاهای باز از قبیل پارک و فضای سبز گسترده به منظور حضور مراکز امدادی در زمان وقوع حوادث در بافت‌های فشرده مرکزی منطقه - تعریف نشدن لبه‌های شهری و عدم پیوستگی بدنه‌ها و جداره‌ها - ثبت نشدن بسیاری از آثار و ابنیه برجسته طبیعی، تاریخی و فرهنگی و مشخص نبودن حریم آنها - انسداد و محدود شدن کریدورهای بصری با توجه به مکانیابی نامناسب ساختمان‌های بلندمرتبه - اجرا نشدن یا غیر قابل اجرا بودن طرح تفصیلی در زمینه شبکه معابر - عدم امکان سرویس‌دهی مناسب معابر به جمعیت زیاد منطقه به دلیل پتانسیل گردشگری منطقه و تمایل به سکونت در منطقه - تعرض به حریم رودخانه‌ها - وجود آلودگی‌های محیطی در منطقه از جمله رها کردن فاضلاب‌ها در رودخانه‌ها و قنوات - عدم تجانس اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی در بخش‌هایی از منطقه - وجود تراکم بالای مسکونی و بافت‌های فشرده فرسوده در هسته‌های تاریخی منطقه - پائین بودن کیفیت مسکن در بافت‌های حاشیه‌ای (آبک، سیمین قلعه) - تخریب و نوسازی بدون ضابطه در بخش‌هایی از منطقه - عدول از ضوابط پیشنهادی طرح جامع و تفصیلی در مورد تراکم ساختمانی - احداث واحدهای مسکونی در حریم گسل‌ها و مسیل‌ها - بلندمرتبه‌سازی در مکان‌های نامناسب از جهت توپوگرافی، دسترسی و خدمات عمومی - افزایش ده برابری هزینه‌های جاری شهرداری در طول دهه منتهی به سال ۸۰	- امکان استفاده از اراضی بایر مناسب جهت ساخت کاربری‌های مورد نیاز - وجود کاربری‌های مرتبط با گردشگری و گذران اوقات فراغت در سطح منطقه - وجود محوطه‌ها و پهنه‌های وسیع کوشک‌ها و کاخ‌ها در سطح منطقه - وجود باغات و فضاهای سبز وسیع در سطح منطقه - وجود کاربری‌های پرتعامل در راسته‌های اصلی (شریعتی و ولیعصر) و ایجاد سرزندگی در آنها - وجود فضاهای باز به منظور امدادرسانی در هنگام بروز سوانح در قسمت‌های شرقی و غربی منطقه - وجود تپه‌ها و دره‌ها و مناظر طبیعی و کریدورهای دید در منطقه - معابر کوجه باغی و فضاهای باز به عنوان شناسه و عنصر هویت بخش منطقه - امکان احیا و مرمت بافت‌ها و عناصر تاریخی با توجه به خواست و علاقه مردم و سازمان میراث فرهنگی - عبوری نبودن شبکه ارتباطی و بن بست بودن منطقه - وجود سلسله مراتب در شبکه - موقعیت زیست محیطی و اقلیمی منطقه که علاوه بر ایجاد مزیت‌های ویژه در منطقه عامل بسیار مهمی در تعیین شرایط و بهبود زیست بوم تهران به شمار می‌آید. - موقعیت ویژه محیطی منطقه به دلیل قرار گرفتن در بالادست شهر تهران - سطح بالاتر تحصیلات، تخصص و درآمد گروه‌های مختلف ساکن در منطقه نسبت به شهر تهران - تمایل ساکنان به مشارکت و همکاری در حل مسایل شهری منطقه - وضعیت مطلوب شاخص‌های تراکم (خانوار در واحد مسکونی، نفر در واحد مسکونی، نفردراتاق) نسبت به شهر تهران - درصد بالای استفاده از مصالح مرغوب در ساختمان‌های منطقه - توان درآمد زایی بالای شهرداری منطقه به علت نوسازی و فروش تراکم

۱۲-۳- معیارهای طبقه‌بندی وزنی مشکلات

برای طبقه‌بندی مشکلات و مسایل و تعیین اولویت‌ها در این زمینه، نیاز به معیارهای راهنما می‌باشد تا طبقه‌بندی و وزن‌دهی مشکلات بر اساس اهمیت این اصول و معیارها انجام گیرد. اصول و معیارهای اصلی در ساماندهی و برنامه‌ریزی شهری در چارچوب مقوله اساسی "عدالت"، "کارایی"، "کیفیت محیطی" و "سرزندگی" خلاصه می‌شوند که در مثلث زیر می‌توان آنها را به نمایش در آورد:



- عدالت: عدالت را می‌توان به معنای توزیع متناسب عملکردها و خدمات و دسترسی مناسب به مراکز خدمات‌دهی و فعالیتی بدون تبعیض و تفاوت‌گذاری بین ساکنان یک شهر و منطقه شهری دانست.
- کارایی: کارایی را می‌توان به معنی ایجاد سازمان فضایی و عملکردی مناسب در مکان‌گزینی فعالیت‌ها و همچنین تأمین ارتباطات لازم بین عملکردها و استفاده‌کنندگان، برای بالابردن میزان کارآمدی در کارکردهای شهری دانست.
- کیفیت محیطی: کیفیت محیطی یا کالبدی یکی دیگر از اصول برنامه‌ریزی شهری است که هدف آن افزایش میزان مطلوبیت فضاهای کالبدی برای عملکردهای اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی است.

منظور از کیفیت محیطی آن است که محیط شهری نه تنها به هویت فضایی و فیزیکی مطلوب برسد، بلکه از ویژگی و مرکزیت نیز برخوردار شود. کیفیت محیطی هم شامل محیط انسان ساخت و هم شامل محیط طبیعی می‌شود.

• حیات و سرزندگی شهری که شاید بتوان آن را نتیجه تحقق سه اصل پیشین دانست، از چگونگی شکل‌گیری، زیبایی‌شناختی و فضای حیاتی برای کار، تفریح، رفتار، حرکت، توقف و تجمع در زندگی اجتماعی و کار و کسب پدید می‌آید.

* * *

با توجه به اصول کلی برشمرده در بالا، معیارهایی به ترتیب اهمیت مطرح می‌شوند که با توجه به این معیارها و اهمیت آنها، مشکلات و مسایل منطقه طبقه‌بندی و وزن‌دهی می‌گردند. این معیارها به ترتیب اهمیت عبارتند از:

۱. سلامت و بهداشت عمومی

۲. ایمنی

۳. رفاه و آسایش

۴. حفاظت عناصر طبیعی

۵. حفاظت آثار و ابنیه تاریخی و فرهنگی

۶. ارتقاء کیفیت هویتی

۷. تأمین فضاهای انسانی

علاوه بر اصول و معیارهای برشمرده، طبقه‌بندی دیگری نیز از مسایل و مشکلات منطقه می‌توان در نظر گرفت که به جنبه‌های اجرایی و مدیریتی مسایل ارتباط بیشتری دارد. از این جنبه می‌توان مشکلات را به دو دسته مسائل اساسی، ساختاری یا بنیادی و مسائل عاجل و فوری تقسیم نمود. سایر مسائل، جاری و معمولی است که از طریق اعمال مدیریت شهری و عوامل اجرایی شهرداری قابل حل و فصل می‌باشند.

۱. مشکلات ساختاری یا بنیادی: مسائل بنیادی مشکلاتی هستند که به نحوی در کلیت ساختار شهر مؤثرند و جنبه‌ای کلی و فراگیر دارند. از جمله این مشکلات می‌توان به مشکل ترافیک و شبکه ارتباطی، تراکم ساختمانی و فعالیت، مشکلات مربوط به ناسازگاری کاربری زمین و مسئله آلودگی آب، هوا و محیط شهری اشاره کرد.

۲. مشکلات عاجل و فوری: مشکلاتی هستند که در کوتاه مدت، باعث صدمات و ناراحتی‌هایی برای ساکنان شهر می‌شوند. از جمله این مشکلات می‌توان به مشکل حمل و نقل شهری،

پارکینگ، فاضلاب و آلودگی‌های ناشی از آن، ساخت و سازهای بی‌رویه، تجاوز به حریم‌ها، ایمنی ابنیه و ساختمان‌ها در برابر خطر زلزله که (ضمناً بنیادی هم است) اشاره کرد.

۳. مشکلات معمولی و جاری: این مشکلات به حیطه وظایف روزمره سازمان‌های مرتبط با امور شهری و شهرداری‌ها باز می‌گردد. مشکلاتی از قبیل جمع‌آوری زباله، نظافت شهر، تأمین روشنایی معابر در شب و مسائل مربوط به جوی و جدول و پل و آبیاری درختان پوشش خیابان‌ها، پیاده‌روها و حرکت اتومبیل‌ها، مسیرهای عابر پیاده و مشکلات هندسی راه‌ها

• نکته مهمی که در این طبقه‌بندی باید مدنظر داشت این است که این طبقه‌بندی، انعطاف‌پذیر است و امکان دارد که مشکلی عاجل و فوری باشد و در ضمن از جمله مشکلات ساختاری و بنیادین نیز به حساب آید. مانند آلودگی هوا، آب و خاک و مسائل آمد و رفت، ایمنی ساختمان‌ها در برابر زلزله که علاوه بر فوریت، در کل ساختار شهر نیز اثر دارد و یک مسأله اساسی است.

حال با توجه به مطالب بیان شده، در ادامه این بخش مشکلات و مسایل منطقه طبقه‌بندی و الویت‌بندی می‌شوند.

۱۲-۴- طبقه بندی وزنی مشکلات و امکانات

مشکلات

- عدم کارایی چاه‌های جذبی فاضلاب منطقه به واسطه وجود بافت‌های سنگی نفوذناپذیر و عدم وجود یک شبکه مدرن و گسترده فاضلاب
- عدم تناسب سازه‌های منطقه با پتانسیل بالای لرزه خیزی شهر تهران
- وجود آلودگی‌های محیطی در منطقه از جمله رها کردن فاضلاب در رودخانه‌ها و قنوات
- احداث واحدهای مسکونی در حریم منطقه (حریم گسل، سیل، خطوط انتقال برق فشار قوی)
- کمبود ایستگاه آتش نشانی و امداد در سطح منطقه
- کمبود فضاهای باز به منظور حضور مراکز امدادی در زمان وقوع حوادث
- نابودی باغات و پوشش گیاهی غنی منطقه به دلیل گسترش ساخت و سازها
- عدم توجه به توان و ظرفیت برد اراضی، محیط و منابع در گزینش نوع و مکانیابی کاربری‌های شهری
- کاربری اراضی وسیع نظامی با سایر کاربری‌های شهری مجاور

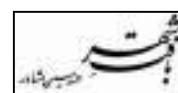
- کمی ظرفیت شبکه راه‌های منطقه نسبت به ترافیک موجود و ضریب بالای مالکیت اتومبیل

امکانات

- وجود گردشگاه‌ها و تفرجگاه‌های طبیعی در رود-دره‌های شمالی منطقه
- وجود باغات و فضاهای سبز وسیع در سطح منطقه و امکان استفاده عمومی از آنها
- امکان استفاده از اراضی باز و بایر مناسب جهت ساخت کاربری‌های خدماتی مورد نیاز
- امکان هدایت سرمایه‌گذاری‌های جذب شده به منطقه در جهت نوسازی بافت‌ها و ارتقای

فضاهای شهری

- درصد بالای استفاده از مصالح مرغوب در ساختمان‌های منطقه
- سطح بالای تحصیلات، تخصص و درآمد در منطقه نسبت به شهر تهران
- توانایی و تمایل ساکنان به مشارکت در حل مسایل شهری
- امکان استفاده عمومی از کاخ‌ها، باغ‌ها، ابنیه و ساختمان‌های تاریخی و واجد ارزش
- موقعیت ویژه بالادست بودن منطقه یک نسبت به شهر تهران



۱۳- هدف‌ها و راهبردهای کلان (بنیادی و ساختاری)

۱۳-۱- اهداف کلان در چارچوب استراتژیک (Strategy Framework)

با توجه به مجموع عوامل و عناصر هویت بخش موجود منطقه و نظر به تهدیدهای اصلی مورد تخریب این عناصر، چارچوب اهداف کلان و راهبردی طرح توسعه شهری منطقه یک بر اساس حذف کلیه عوامل مخرب و تهدیدکننده نظام موجود و تقویت عناصر هویت بخش شاخص منطقه تعریف شده است، بر این اساس چارچوب اولیه راهبردهای کلان به هدف کلی تقسیم شده است:

۱- تقویت هویت طبیعی موجود و حفظ عناصر محیطی برای ایجاد توسعه پایدار شهری و گسترش مراکز تفریحی - گردشگری در سطح منطقه یک

۲- تقویت نقش دیپلماتیک و فعالیت‌های مقیاس ملی - بین‌المللی و ایجاد فضاهای برتر و شاخص در سطح منطقه یک

۳- حفاظت از عناصر تاریخی و یادگاری‌های ذهنی - خاطره‌ای برای تقویت نقش تاریخی منطقه و یادمان‌های اصلی مؤثر

۴- کنترل ساخت و سازهای غیرمجاز و غیراستاندارد و مقاوم‌سازی ابنیه در مقابل سوانح طبیعی و حوادث غیرمترقبه

۵- کاهش انگیزه و تمایل موجود برای سکونت و سرمایه‌گذاری در زمینه ساخت و سازهای مسکونی

از مجموع اهداف کلان پیش‌بینی شده فوق‌الذکر سه هدف اولیه در راستای تقویت بخشی عناصر هویت بخش منطقه و دو هدف بعدی در اجرای کاهش ویژگی‌های ماهیتی موجود منطقه تدوین شده است، تا از یک سو تاکید مؤثری بر تقویت عناصر مثبت داشته باشد و از سوی دیگر خصایل منفی موجود را به حداقل برساند.

۱۳-۲- راهبردهای اصلی و بنیادی (Main Strategy)

راهبرد بنیادی پیش‌بینی شده برای کنترل نظام توسعه آتی منطقه با توجه به چارچوب استراتژیک و ویژگی‌های ماهوی منطقه در دو عنوان اصلی زیر بیان شده است.

۱- تقویت نقش فعالیت - خدمات در مقیاس فراشهری - ملی در سطح منطقه.

۲- تضعیف نقش و گرایش به سکونت و سرمایه‌گذاری در احداث مسکن.

راهبردهای اصلی فوق‌الذکر برای تعادل بخشی به مجموع عناصر هویت‌بخش مؤثر در سطح منطقه و با توجه به واقعیات موجود در زمینه گرایش‌های سرمایه‌گذاری تدوین شده است، به این ترتیب که مجموع اقدامات باید از یک سو در جهت تقویت نقش فعالیت‌های خدماتی در مقیاس فراشهری و ملی باشد و از سوی دیگر در جهت کاهش تمایل به ساخت و ساز مسکونی، زیرا واقعیات جاری موجود در سطح منطقه یک نشان‌دهنده بالا بودن سهم ارزش افزوده بسیار زیاد بخش مسکن در وضعیت کنونی است و از سوی دیگر به دلیل عدم وجود رقیب متناظر در سطح منطقه یک برای سکونت (بالاترین قیمت فروش آپارتمان در تهران) در کوتاه مدت امکان حذف این متغیر مؤثر اقتصادی وجود ندارد. بنابراین ضروری است با تغییر جریان سرمایه‌گذاری و هدایت ارزش افزوده‌های موجود از بخش مسکن به فعالیت و خدمات فرامنطقه‌ای، به مرور این انگیزه در زمینه سرمایه‌گذاری کاهش یابد. متقابلاً نیز باید با ایجاد فضای رقابتی در سطح کلان‌شهر تهران و حتی مجموعه شهری تهران، موقعیتی مشابه شمیران از نظر ماهیت سکونت پدید آید تا در پناه آن جدا از تمایلات اقتصادی، جنبه‌های گرایش اجتماعی نیز برای سکونت در سطح منطقه به حداقل تقلیل یابد.

۱۳-۳- برنامه راهبردی (Strategy Plan)

برنامه راهبردی به منظور تدوین برنامه عملیاتی که نظام تصمیم‌سازی آتی در قالب آن به تدوین اقدامات پردازد تنظیم شده است. این برنامه که در حقیقت ماحصل بخش‌های قبلی در زمینه بررسی و تعیین ماهیت و هویت منطقه، شناسایی تهدیدات آن و تعیین اهداف و چارچوب استراتژیک آتی است؛ در قالب ۶ برنامه کلی تدوین شده است. هر یک از برنامه‌های مذکور با توجه به موقعیت و اهمیت برنامه به راهبردهای جزئی دیگری نیز تقسیم شده و در قالب راهبردها، سیاست‌ها و راهکارها (اقدامات اجرایی) بیان شده‌اند، در انتها نیز به تناسب نوع اقدامات، پروژه‌های قابل انجام در سطح منطقه یک ارائه شده‌اند برنامه‌های پیش‌بینی شده و فرایند انجام آن تا سطح پروژه به شرح زیر است.

۱- برنامه راهبردی حفظ، بازسازی و توسعه کیفیت محیط‌زیست

۲- برنامه راهبردی حفظ تعادل‌های جمعیتی - خدماتی

۳- برنامه راهبردی کنترل ساخت و سازها و حفظ ایمنی

۴- برنامه راهبردی حفظ هویت تاریخی - ذهنی منطقه

۵- برنامه راهبردی تامین منابع درآمدی

۶- برنامه راهبردی بهبود نظام ترافیک و شبکه حمل و نقل

۱- برنامه راهبردی ترمیم، احیاء و ارتقای کیفیت و پایداری ساختار سرزمین و عملکرد محیط‌زیست :

منطقه یک شهرداری تهران از جمله مناطق مستعد و دارای قابلیت‌های زیست‌محیطی در سطح شهر تهران است که علاوه بر دارا بودن فضای سبز نسبتاً وسیع از عناصر طبیعی دیگری نیز از جمله کوهستان و کوهپایه، رود دره‌ها و مسیل‌های متعدد برخوردار است که رود دره‌ها و مسیل‌ها به عنوان کریدورهای طبیعی، نقش اساسی را در ساختار محیطی منطقه و شهر تهران بر عهده دارند. همچنین از دیرباز شمیرانات و تجریش جزو مناطق ییلاقی و دارای باغات فراوان محسوب می‌شدند که امروزه نیز علیرغم گسترش شهر هنوز سطح وسیعی از مساحت منطقه یک به باغات و اراضی سبز اختصاص دارد.

ویژگی‌های ممتاز طبیعی فوق‌الذکر در چند سال اخیر با گسترش ساخت و سازها و به ویژه با توسعه آنها به سمت شمال منطقه، مورد تهدید واقع شده‌اند. روند تخریب باغات در سطح منطقه در طول سال‌های اخیر و تبدیل آنها به واحدهای مسکونی، بسترسازی نامناسب مسیل‌ها، تجاوز و تخریب به ارتفاعات شمالی منطقه، تخریب و آلوده شدن قنوات و بسیاری موارد دیگر، گوشه‌ای از این تهدیدات را نشان می‌دهد. از طرف دیگر به دلیل بالادست بودن منطقه یک نسبت به سایر مناطق تهران، هرگونه آلودگی و یا اخلال در محیط طبیعی و ساختار آن، تأثیرات مستقیمی بر ساختار محیط‌زیست شهر تهران بر جای می‌گذارد بنابراین توجه به این منشاء در هدایت صحیح ساخت و سازها با لحاظ محیط زیست پایدار اجتناب‌ناپذیر است.

۱- برنامه راهبردی ترمیم، احیاء و ارتقای کیفیت و پایداری ساختار و عملکرد محیط‌زیست:

- ۱-۱- حفظ و افزایش پایداری ساختاری و عملکردی از طریق ترمیم و تکمیل شبکه فضاهای سبز و باز
- ۱-۲- ترمیم، احیاء و توسعه کریدورهای طبیعی دره‌ها در جهت ایجاد یک ساختار تضمین‌کننده ارتباطات صحیح بالادست و پایین‌دست منطقه
- ۱-۳- توجه به توان ظرفیت برد سرزمین و به ویژه آسیب‌پذیری و سانه‌خیزی سرزمین
- ۱-۴- توجه و لحاظ واقعیت‌ها و عوارض زیست‌محیطی ناشی از کاربری‌های گذشته و مدیریت جاری در منطقه
- ۱-۵- رهیافت محافظه‌کارانه در امر توسعه و تغییر ساختاری سرزمین قبل از رسیدن به پایداری
- ۱-۶- لحاظ کردن و توجه به سیاست‌گذاری‌ها و زیرساخت‌ها، تشکیلات اداری و نهادی لازم (ضروری)
- ۱-۷- بهبود و توسعه توان‌های تفرجی منطقه ضمن بهسازی و حفاظت محیط‌زیست

۱-۱- حفظ و افزایش پایداری ساختاری و عملکردی از طریق ترمیم و تکمیل شبکه

فضاهای سبز و باز

راهکارها:

۱-۱-۱- شناسایی و حفاظت از فضاهای باز و سبز اصیل و جلوگیری از خرد شدن آنها درون شبکه

فضاهای باز و سبز

۱-۱-۲- شناسایی و جلوگیری از تغییر کاربری خرد فضاهای باز و سبز شهری

۱-۱-۳- جلوگیری از هرگونه ساخت و ساز و هجوم توسعه در مناطق طبیعی به منظور حفظ منظر طبیعی

۱-۱-۴- تلفیق فضاهای باز بخش‌های شرقی و غربی منطقه یک با فضاهای باز دامنه‌های البرز در شمال منطقه و دستیابی به چارچوب پایدار و مستحکمی که تلطیف هوا و دسترسی به فضاهای باز و تفریحی را در دراز مدت میسر نماید.

۱-۱-۵- افزایش کارایی اکولوژیک و اجتماعی فضاهای سبز موجود

۱-۱-۶- تقویت تعادل‌های موجود شبکه با فضای سبز (محور شریعتی - ولیعصر)

۱-۱-۷- گسترش فضاهای سبز به درون اراضی نظامی

۲-۱- ترمیم، احیاء و توسعه کریدورهای طبیعی دره‌ها در جهت ایجاد یک ساختار

ارتباطی صحیح بین بالادست و پایین‌دست منطقه

راهکارها:

۱-۲-۱- حفاظت از دره‌ها و راهروهای طبیعی و آبراهه‌ها با دو حریم عریض و جلوگیری از یکسان

سازی بستر و فضاهای باز مربوطه توسط کاربری‌های شهری

۱-۲-۲- تدوین مقررات مؤثر ساخت و ساز در مسیر سیل‌گیرهای داخل بافت شهری در کنار

آموزش و افزایش آگاهی عمومی

۱-۲-۳- توجه به مسایل سیل و روان آبهای شهری با توجه به تغییرات اقلیمی از طریق ساماندهی

آبراهه‌ها و زهکشی‌ها و تنظیم ظرفیت کشش آنها با توجه به وسعت آبریز آنها

۱-۲-۴- استفاده از عناصر طبیعی در ایجاد مراکز نوین شهری و شبکه راه‌های ارتباطی

۳-۱- توجه به توان ظرفیت برد سرزمین و به‌ویژه آسیب‌پذیری و سانه‌خیزی سرزمین:

راهکارها:

۱-۳-۱- انجام ارزیابی اثرات توسعه برای همه طرح‌ها و فعالیت‌های توسعه شهری

۱-۳-۲- به کارگیری روش‌های برنامه‌ریزی و طراحی محیط اکولوژیک، به ویژه EDF

(Ecological Design Fram work)

۱-۳-۳- کاهش فشار تراکم جمعیت و جلوگیری از سرریز جمعیت به دره‌ها و دامنه ارتفاعات

۱-۳-۴- محدودیت ساخت و ساز در مناطق بحرانی

۱-۳-۵- پهنه‌بندی نواحی همگن شهری از حیث اثرات زیست محیطی

۴-۱- توجه به لحاظ واقعیت‌ها و عوارض زیست محیطی ناشی از کاربری‌های گذشته و

مدیریت جاری در منطقه

راهکارها:

۱-۴-۱- جلوگیری از تخلیه فاضلاب به داخل قنوات از طریق تکمیل شبکه فاضلاب و زهکشی

روان آبهای سطحی

۱-۴-۲- کاهش اثرات مخرب تصفیه‌خانه‌های موجود واقع در منطقه

۱-۴-۳- ساماندهی و انتقال تعمیرگاه‌ها و صنایع مزاحم و غیرضروری

۱-۴-۴- استفاده از روش‌های نوین فن آوری در جهت کاهش آلودگی‌های زیست محیطی

۱-۴-۵- اعمال ضوابط به منظور جلوگیری از فعالیت کاربری‌های مخرب در بالادست با توجه به اثر

وسیع که بر کل نواحی کم ارتفاع‌تر پایین دست دارند.

۱-۴-۶- تهیه طرح ارزیابی، اکومپینگ (Ecomaps) و ارائه راهکارهای اصلاحی بر اساس E IA برای

اماکن آلاینده

۱-۴-۷- رسیدگی به مسأله آلودگی و مواد زائد جامد در محیط زیست منطقه

۱-۴-۸- شناسایی و انتقال کاربری‌های آلاینده واقع در محورهای اصلی ارتباطی

۵-۱- رهیافت محافظه‌کارانه در امر توسعه و تغییر ساختاری سرزمین قبل از رسیدن به

پایداری

راهکارها:

۱-۵-۱- جلوگیری از تغییر کاربری‌ها قبل از رسیدن به ثبات در وضع موجود و ارزیابی توان و

تحلیل سرزمین

۱-۵-۲- جلوگیری از تفکیک باغات و ساخت و سازها

۶-۱- لحاظ کردن و توجه به سیاست‌گذاری‌ها، زیرساخت‌ها و تشکیلات اداری و نهادی

لازم (ضروری)

راهکارها:

۱-۶-۱- تدوین سیستم مدیریت محیط‌زیست (EMS) و ظرفیت‌سازی نهادی همراه با تقویت

حقوقی نظارت بر امور حفاظت از محیط‌زیست

۱-۶-۲- تفویض اختیار به مسئولین نواحی و محلات در امر برنامه‌ریزی و مدیریت محیط‌زیست منطقه

۱-۶-۳- اجرای طرح‌های اطلاع‌رسانی و جلب مشارکت مردم و ایجاد روحیه اطمینان در مردم در

رابطه با مسئولین شهرداری و نهادهای مسئول

۱-۶-۴- شناسایی و پهنه‌بندی نواحی همگن از نظر خصوصیات طبیعی، اقتصادی، اجتماعی و

مدیریتی به کمک سیستم‌های جغرافیایی (GIS)

۷-۱- بهبود و توسعه توان‌های تفرجی منطقه ضمن بهسازی و حفاظت از محیط‌زیست:

راهکارها:

۱-۷-۱- توسعه فضاهای عمومی گردشگری تلفیقی با آبخیزداری و حفاظت و مدیریت بهره‌وری از

مزیت نسبی کوه و فضاهای وسیع سبز

۱-۷-۲- تعریف اهداف، شناسایی مراکز و اماکن و هسته‌های مهم فرهنگی و نواحی دارای ارزش

خاص طبیعی

۱-۷-۳- تعریف و لحاظ معیارهای ویژه محیط‌زیست کوهستان

۱-۷-۴- ایجاد فضاهای تفریحی مطلوب و هماهنگ با طبیعت

۱-۷-۵- گسترش و آموزش فرهنگ تفرج

- ۱-۷-۶- ارزیابی توان محیطی و ظرفیت برد در تفرجگاه‌های طبیعی
- ۱-۷-۷- جلب همکاری بخش خصوصی در تأمین تسهیلات و خدمات تفرجی
- ۱-۷-۸- تدوین الگوی نظام مدیریت گردشگاه‌ها
- ۱-۷-۹- تهیه طرح گردشگری هر یک از دره‌های منطقه و ساماندهی کاربری‌ها در قالب طرح تهیه شده
- ۱-۷-۱۰- اعمال روش‌های مدیریت ترافیک برای اتصال شبکه فضاهای گردشگری منطقه

۲- برنامه راهبردی حفظ تعادل‌های جمعیتی - خدماتی

ایجاد تعادل در نظام استقرار جمعیت و فعالیت و شکل‌گیری متناسب ظرفیت‌های خدماتی به تناسب نیاز، از جمله اهداف کلان برنامه‌ریزی شهری است. در اجرای این هدف کلان، برنامه راهبردی مشخصی برای ایجاد تعادل و هماهنگ‌سازی بین جمعیت و خدمات در سطح منطقه معرفی شده است. واقعیت آن است که اگرچه بر اساس مطالعات وضع موجود، اختلاف زیادی بین جمعیت و خدمات متناسب با آن مشاهده نشده است؛ اما به دلیل غلبه داشتن سکونت و استقرار جمعیت در سطح منطقه و عدم اولویت مکان‌یابی کاربری‌های خدماتی و یا به عبارتی به صرفه نبودن احداث این قبیل فعالیت‌ها، بروز تفاوت بین جمعیت و فعالیت در آینده در خدمات موجود امکان‌پذیر است. مضافاً آنکه خدمات زیربنایی موجود در سطح منطقه به دلیل عدم پیش‌بینی ساختارهای مناسب، از حداقل امکانات لازم برخوردار است و ضروری است که برنامه راهبردی برای پاسخگویی به این قبیل نیازها نیز به تدوین راهکارهای اجرایی بپردازد.

۲- برنامه راهبردی حفظ تعادل‌های جمعیتی - خدماتی:
۱-۲- توزیع متناسب کاربری‌های شهری و فضاهای ویژه آنها
۲-۲- هماهنگ‌سازی ظرفیت‌های خدماتی به تناسب افزایش جمعیت منطقه
۳-۲- اولویت دادن به کاربری‌های مربوط به تسهیلات و خدمات عمومی
۴-۲- افزایش سهم مالکیت عمومی در اراضی شهری

۱-۲- توزیع متناسب کاربری‌های شهری و فضاهای ویژه آنها

راهکارها

- ۱-۱-۲- ایجاد انسجام عملکردی در کلیت منطقه و توزیع عملکردها در سطح منطقه بر اساس سلسله مراتب معین
- ۲-۱-۲- تاکید بر مراکز عملکردی محلات و تقویت آنها به عنوان مکانی در جهت تأمین خدمات
- ۳-۱-۲- جلوگیری از اختلاط کاربری‌های فرامنطقه‌ای و بین‌المللی با نواحی مسکونی
- ۴-۱-۲- لحاظ نمودن اثرات متقابل احداث کاربری و شبکه در طراحی شهری

۲-۲- هماهنگ‌سازی ظرفیت‌های خدماتی به تناسب افزایش جمعیت منطقه

راهکارها

- ۱-۲-۲- شناسایی نیازهای خدماتی منطقه به تفکیک ناحیه و محله
- ۲-۲-۲- تأمین نیازهای خدماتی جمعیت غیرساکن منطقه
- ۳-۲-۲- تأمین خدمات مورد نیاز برای گروه‌های سنی میان سال به بالا
- ۴-۲-۲- محدود کردن فروش اضافه تراکم

۳-۲- اولویت دادن به کاربری‌های مربوط به تسهیلات و خدمات عمومی:

راهکارها

- ۱-۳-۲- ایجاد خدمات عمومی و تأسیسات زیربنایی همگن با توجه به نیاز منطقه
- ۲-۳-۲- ایجاد و تقویت خدمات و تسهیلات مربوط به کاربری‌های گردشگری و تفریحی
- ۳-۳-۲- تأمین خدمات مورد نیاز محلات در مواقع بروز سوانح
- ۴-۳-۲- ایجاد مراکز جدید خدمات شهری با استفاده از سطوح کاربری نظامی

۴-۲- افزایش سهم مالکیت عمومی در اراضی شهری:

راهکارها

- ۱-۴-۲- اعلام مالکیت عمومی درخصوص زمین‌های شمال منطقه و حفظ آنها به عنوان سرمایه ملی
- ۲-۴-۲- به تملک عمومی در آوردن باغ‌ها و سایر بناهای باارزش

۳- برنامه راهبردی کنترل ساخت و سازها و حفظ ایمنی

منطقه یک تهران با توجه به قرار گرفتن در محدوده حریم گسل بزرگ شمال تهران و شاخه‌های فرعی آن از مناطق پرخطر و سانحه‌خیز در مواقع زلزله شناخته می‌شود همچنین به دلیل قرارگیری مسیل‌های اصلی ارتفاعات واقع در شمال، خطر بروز سیل در صورت عدم کنترل آبراهه‌ها امکان‌پذیر است. از سوی دیگر بافت ارگانیک و تاریخی منطقه که هماهنگ با توپوگرافی خاص و پرشیب شکل گرفته بر محدودیت‌های این منطقه به منظور امداد رسانی به هنگام بروز سوانح طبیعی و غیرطبیعی (سیل، زلزله، آتش‌سوزی و...) افزوده است. به ویژه در محدوده‌هایی که ساخت و سازهای بی‌ضابطه و خارج از اصول طراحی سازه انجام می‌گیرد میزان خسارت ناشی از این حوادث افزایش خواهد یافت با این حال به دلیل صرفه‌های اقتصادی و مطلوبیت‌های محیطی، روند ساخت و ساز در این منطقه در سال‌های اخیر رشد فزاینده‌ای داشته است که باعث افزایش جمعیت و به تبع آن تحمیل بار اضافی بر ظرفیت‌های موجود خدماتی و دسترسی شده است.

با گسترش ساخت و سازها در سطح منطقه و ساخته شدن اکثر زمین‌های بایر داخل مرزهای موجود، توسعه به سمت خارج منطقه یعنی مرزهای شمالی و شرقی امتداد یافته است. اگرچه هنوز در حال حاضر سطوح زمین‌های خالی در مرز شمالی منطقه بسیار وسیع است ولی شیب موجود در این محدوده‌ها زیاد و ساخت و ساز در آنها بسیار هزینه‌بر بوده و نیازمند حجم وسیع خاکبرداری است که بالطبع باعث ایجاد ترانشه‌های مرتفع و از بین رفتن خاک می‌شود. علاوه بر این وجود پدیده رانش خاک در برخی از این محدوده‌ها باعث کاهش ایمنی شده است بطوریکه بسیاری از ساختمان‌های احداثی این بخش توان پایداری در برابر زلزله‌های متوسط را هم نخواهند داشت. همچنین عدم نظارت دقیق بر ساخت و سازها در مرزهای شمالی و بعضاً خارج از مرز محدوده و فروش بیش از حد تراکم باعث ایجاد ساختمان‌هایی خارج از مرز شده که مشکلاتی از نظر مدیریت خدمات‌رسانی و زیست‌محیطی به وجود می‌آورد. بنابراین کنترل ساخت و ساز و حفظ ایمنی به عنوان یکی از برنامه‌های راهبردی با اهداف و راهکارهای زیر مورد مطالعه قرار گرفت.

۳- برنامه راهبردی کنترل ساخت و سازها و حفظ ایمنی:

- ۳-۱- جلوگیری از ساخت و سازهای غیرمجاز در منطقه
- ۳-۲- کنترل حجم ساخت و ساز و میزان تراکم ساختمانی در منطقه
- ۳-۳- افزایش توان شهر در برابر بروز حوادث و سوانح و بلایای طبیعی

۳-۱-۱- جلوگیری از ساخت و سازهای غیرمجاز در منطقه:

راهکارها:

- ۳-۱-۱-۱- تصویب و یا اجرای قوانین مربوط به ساخت و ساز در تمامی موارد به ویژه تعاونی‌های دولتی و عمومی مسکن
- ۳-۱-۱-۲- اجرای قوانین مربوط به ساخت‌وساز درحرایم (مسیل، گسل، خطوط انتقال فشار قوی و...)
- ۳-۱-۱-۳- تدقیق محدوده و مرز منطقه به ویژه مرز شمالی و غربی
- ۳-۱-۱-۴- ایجاد دستگاهی قوی با ابزارهای اجرایی برای جلوگیری از ساخت‌وسازهای غیرمجاز
- ۳-۱-۱-۵- مذاکره و هماهنگی با ادارات، نهادها، سازمان‌ها و بنیادها در خصوص توقف ساخت و سازهای آنها در زمین‌های تحت تصرف
- ۳-۱-۱-۶- اعمال ضوابط قانونی طرح تفصیلی (کنترل تراکم و ساخت و ساز)
- ۳-۱-۱-۷- حفظ گردشگاه‌های کوهستانی و ممنوعیت ساخت و ساز در آنها

۳-۲- کنترل حجم ساخت و ساز و میزان تراکم ساختمانی در منطقه:

راهکارها:

- ۳-۲-۱- تدوین ضوابط میزان تراکم جهت محدوده‌های مختلف منطقه با توجه به ویژگی‌ها و امکانات آنها
- ۳-۲-۲- تمرکزگرایی بلندمرتبه‌سازی در محدوده‌های مناسب
- ۳-۲-۳- هدایت ساخت و سازها به سمت شرق و غرب منطقه
- ۳-۲-۴- ایجاد فضاهای گردشگری در اراضی نظامی به منظور کنترل ساخت و سازهای مسکونی
- ۳-۲-۵- اعمال محدودیت ساخت و ساز در مجاورت کاربری‌های فرا منطقه‌ای موجود و احداثی آتی

۳-۳- افزایش توان شهر در برابر بروز حوادث و سوانح و بلایای طبیعی

راهکارها:

- ۳-۳-۱- احداث و تقویت مراکز امداد رسانی، آتش نشانی، درمانی و مراکز امنیتی
- ۳-۳-۲- در نظر گرفتن مسیرهایی برای امداد رسانی در موارد اضطراری
- ۳-۳-۳- جلوگیری از ساخت و سازها در زمین‌های بایر و باز منطقه و حفظ آنها برای امکان امداد رسانی

- ۳-۳-۴- تشکیل جلسات توجیهی در مورد سوانح برای مسئولین و تصمیم‌گیران و اجرای برنامه‌های آموزشی در سطوح مختلف
- ۳-۳-۵- ایجاد خدمات آتش نشانی (ایستگاه‌های آتش نشانی و شیرهای آتش نشانی) به ویژه در نواحی پرشیب و متراکم
- ۳-۳-۶- افزایش ایمنی ابنیه در برابر زلزله‌خیزی
- ۳-۳-۷- مقاوم سازی ابنیه کاربری‌های فرامنطقه‌ای و مرکزیت بخش محله‌ای
- ۳-۳-۸- تهیه طرح ایمنی تردد در مواقع بروز زلزله و سوانح طبیعی
- ۳-۳-۹- رعایت اصول ایمنی آتش سوزی در ایجاد فضاهای سبز
- ۳-۳-۱۰- تجهیز مراکز گردشگری به امکانات مورد نیاز برای مقابله با سوانح طبیعی
- ۳-۳-۱۱- رعایت اصول ایمنی در مکان‌یابی و احداث کاربری‌های اصلی منطقه

۴- برنامه راهبردی حفظ هویت تاریخی - ذهنی منطقه

منطقه یک تهران به دلیل ریشه در تاریخ تهران و شکل‌گیری بخشی از ساختار قدرت با تجلی ابنیه و عمارات سلطنتی از ویژگی منحصر به فردی برخوردار است، مضافاً اینکه به واسطه وجود عناصر تاکید بخش محیطی - طبیعی و تلفیق متناسب اماکن استحدثاتی با ویژگی‌های محیطی، توجه ویژه‌ای را در ذهن فراهم می‌نماید به گونه‌ای که وجود خیابان‌های اصلی و کوچه‌های ترکیب یافته با درخت و عناصر طبیعی، توجه ویژه‌ای را بوجود می‌آورد از آنجایی که در تعریف عناصر هویت‌بخش منطقه، توجه ویژه‌ای به عنصر هویتی خاطره‌ای شده بود، برنامه راهبردی مشخصی جهت حفظ هویت تاریخی - ذهنی در نظر گرفته شده است که در برگیرنده عناصر اصلی در دو زمینه محیطی و تاریخی است. عناصر محیطی با لحاظ نمودن جنبه‌های زیبایی شناسانه و حفظ دید و منظر طبیعی قابل رؤیت در منطقه و عناصر تاریخی با تاکید بر اهمیت دادن به بناهای باارزش و بافت‌های مؤثر در شبکه استخوان‌بندی نظام سکونت.

در برنامه راهبردی پیش‌بینی شده مجموعاً ۶ راهبرد جزئی و ۲۲ راهکار در نظر گرفته شده است.

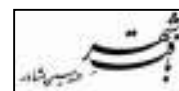
۴- برنامه راهبردی حفظ هویت تاریخی - ذهنی منطقه:

- ۴-۱- اهمیت دادن و حفظ دیدهای اصلی (Major View)
- ۴-۲- برقراری ارتباط و اتصال شبکه استخوان‌بندی منطقه در سطوح مختلف
- ۴-۳- شناخت، احیاء و باز زنده‌سازی عناصر و بافت‌های کهن و باارزش مطلوب
- ۴-۴- تقویت و ارتقای جنبه‌های زیبایی شناسانه و منظرسازی با کمک معیارهای خاص بصری
- ۴-۵- توجه به فعالیت‌های فرامنطقه‌ای و بین‌المللی و فضاهای ویژه آنها
- ۴-۶- حفاظت از باغ - سفارت‌خانه‌ها، موزه‌ها، کاخ موزه‌ها، تپه‌ها و بافت‌های تاریخی و معرفی این آثار به عنوان هویت تاریخی منطقه

۴-۱- اهمیت دادن و حفظ دیدهای اصلی (Major View) :

راهکارها:

- ۴-۱-۱- تاکید و توجه به توپوگرافی زمین و فرم طبیعی تپه‌ها و دره‌ها
- ۴-۱-۲- توجه و برجسته کردن و هویت‌بخشی به مراکز فعالیت از طریق طراحی شبکه ارتباطی مطلوب



۴-۱-۳- ایجاد هماهنگی و حفظ ارتباط کالبدی بصری- فضایی در توسعه‌های جدید همگام با ساختار موجود

۴-۱-۴- حفظ دید اصلی کوهپایه و ارتفاعات شمیرانات به عنوان عنصر نمادین منطقه

۴-۲- برقراری ارتباط و اتصال شبکه استخوان‌بندی منطقه در سطوح مختلف:

راهکارها:

۴-۲-۱- هدایت تأثیرگذاری شبکه راه آهن شهری (مترو) با توجه به جایگاه هر ایستگاهی

۴-۲-۲- ایجاد رابطه بین شبکه راه‌های جدید و قدیم شهر و استخوان‌بندی اصلی

۴-۲-۳- استفاده از فضاهای سبز وسیع در ایجاد استخوان‌بندی طبیعی منطقه

۴-۳- شناخت، احیاء و باز زنده‌سازی عناصر و بافت‌های کهن و باارزش مطلوب:

راهکارها:

۴-۳-۱- حفاظت از ساختمان‌های قدیمی به عنوان یک نشانه شهری و نقاط کانونی جاذب برای

جهت یابی و تصور ذهنی و بصری

۴-۳-۲- احیاء عناصر و محوطه‌های واجد ارزش شهری و فرهنگی از طریق حفظ و ایجاد پیوندی

قوی بین آنها

۴-۳-۳- تشویق و به کارگیری سیاست‌های حفظ بناها و آثار و نشانه‌های کمک‌کننده پیوستگی و

تداوم تاریخی

۴-۳-۴- کنترل ساخت و ساز در حریم بافت‌های تاریخی

۴-۳-۵- حفظ و احیای اماکن مذهبی با توجه به جایگاه فرهنگی و اعتقادی آنها در بین مردم

۴-۳-۶- تأکید بر ایجاد و حفظ عناصر هویت بخش مراکز محلات

۴-۴- تقویت و ارتقای جنبه‌های زیبایی‌شناسانه و منظر سازی با کمک معیارهای خاص بصری:

راهکارها:

۴-۴-۱- ایجاد مسیرهای منظر سازی شده مطلوب جهت ارتباط بصری و عملکردی با فضاهای باز و

واحدهای همسایگی

۴-۴-۲- جلوگیری از ایجاد تباین و تضاد فراوان شکل و حجم و سایر ویژگی‌های متمایز کننده ساختمان با محیط

۴-۴-۳- افزایش نمایانی و قابل رؤیت بودن نقاط پایانی، مقصدها و سایر نقاط شهری مهم

۴-۴-۴- ایجاد ارتباط کالبدی و پیوستگی بصری نامناسب لبه‌ها با یکدیگر

۴-۴-۵- استفاده از عناصر طبیعی در طراحی منظر و فضاهای باز (به کارگیری گیاه، درختان و...)

۴-۴-۶- افزایش نمایانی و قابل رؤیت بودن نمادها و نشانه‌های شهری

۴-۴-۷- کنترل تراکم‌های ساختمانی به منظور ایجاد سازگاری، تناسب، نمایانی عناصر و نشانه‌های شهری

۴-۴-۸- استفاده از امکانات جغرافیایی و طبیعی در جهت تقویت ارزش‌های نمادین و خوانایی

۴-۴-۹- ایجاد تنوع بصری در ساختار شبکه متصل با سطوح وسیع نظامی

۴-۴-۱۰- تقویت لبه‌های اصلی معابر با حفظ هویت طبیعی منطقه

۴-۵- توجه به فعالیت‌های فرامنطقه‌ای و بین‌المللی و فضاهای ویژه آن‌ها:

راهکارها:

۴-۵-۱- تقویت مراکز و کاربری‌های مرتبط با فعالیت‌های دیپلماتیک و سیاسی

۴-۶- حفاظت از باغ - سفارت‌خانه‌ها، موزه‌ها، کاخ موزه‌ها، تپه‌ها و بافت‌های تاریخی و

معرفی این آثار به عنوان هویت تاریخی منطقه:

راهکارها:

۴-۶-۱- تعیین ضوابط و حرایم مجموعه‌های فرهنگی - تاریخی

۴-۶-۲- تشکیل NGOهای محلی برای حفظ آثار فرهنگی

۴-۶-۳- ایجاد فعالیت‌های اقتصادی - فرهنگی متناسب برای تداوم حیات مجموعه‌های فرهنگی

۴-۶-۴- تلفیق عناصر طبیعی و تاریخی برای تقویت هویت بخشی منطقه

۵- برنامه راهبردی تأمین منابع درآمدی

شهرداری‌ها به عنوان تنها ارگان ارائه‌دهنده خدمات شهری و متولی مدیریت امور شهری، و در عین حال مستقل از نظر تأمین منابع درآمدی می‌باشند که متکی به درآمدهای غیردولتی است. بنابراین ایجاد زمینه‌های مناسب برای تأمین درآمد همواره از دغدغه‌های شهرداری‌ها و مدیران شهری بوده است. زمینه‌های درآمدی شهرداری در بخش‌های مختلف قابل تقسیم بندی است که برخی از آنها عبارتند از درآمد حاصل از عوارض نوسازی، زیربنا، تراکم، کمیسیون ماده صد، پارکینگ، پذیره، کسب و پیشه، تفکیک اراضی، جرایم، عوارض بر قراردادهای فروش اموال منقول و غیرمنقول و سایر موارد می‌باشند. در این میان با توجه به اطلاعات به دست آمده از سطح منطقه یک (جدول صفحه بعد) در ترکیب درآمدهای شهرداری طی سال‌های اخیر، درآمد حاصل از فروش تراکم مهمترین منبع درآمدی را تشکیل داده است به گونه‌ای که بیش از نیمی از درآمد شهرداری منطقه از این بخش حاصل شده است. دومین منبع مهم درآمدی شهرداری، درآمدهای ناشی از عوارض زیربناست که در حدود ۲۰ درصد از درآمدهای شهرداری را در بر گرفته است. چهارده گروه درآمدی دیگر سهم ناچیزی از کل درآمد شهرداری را تشکیل می‌دهند. با توجه به سیاست حذف تدریجی درآمد حاصل از فروش تراکم به عنوان یکی از راهبردهای اصلی طرح، منبع اصلی درآمد شهرداری حذف می‌شود. بنابراین ایجاد منابع درآمدی جدید و کنترل نظام هزینه‌ها و درآمدها از اهداف اصلی این برنامه راهبردی خواهد بود.

ساختار درآمد شهرداری منطقه یک بر حسب نوع عوارض و تغییرات آن در سال‌های ۸۰-۷۸

درآمد (میلیون ریال)		سهم‌نسبی از درآمد (درصد)			درصد تغییرات		شرح درآمد
۱۳۷۸	۱۳۷۹	۱۳۸۰	۱۳۷۹	۱۳۷۸	۱۳۷۸-۷۹	۸۰-۱۳۷۹	
۳۱۵۵۵۳	۶۸۴۹۱۱	۷۱۶۲۸۷	۱۰۰	۱۰۰	۱۱۷/۱	۴/۶	کل درآمد
۱۰۷۷۰	۱۳۷۶۴	۲۱۶۷۹	۳/۴	۲/۰	۲۷/۸	۵۷/۵	درآمد و نوسازی
۳۰۵۰۵	۱۴۷۲۰۸	۱۸۰۸۵۹	۹/۷	۲۱/۵	۳۸۲/۶	۲۲/۹	زیربنا
۲۴۷۸۸۳	۵۰۱۵۷۳	۴۵۲۴۶۸	۷۸/۶	۷۳/۲	۱۰۲/۳	-۹/۸	تراکم
۲۳۴۸	۳۲۵۲	۱۲۶۷۳	۰/۷	۰/۵	۳۸/۵	۲۸۹/۷	ماده صد
۷۶۷	۱۶۰۲	۱۶۹۵	۰/۲	۰/۲	۱۰۸/۹	۵/۸	پارکینگ
۴۰۶	۲۳۳۸	۳۲۲۹	۰/۱	۰/۳	۴۷۵/۹	۳۸/۱	پذیره
۲۴	۱۵	۷۱۶	۰/۰	۰/۰	-۳۷/۵	۴۶۷۳/۳	کسب و پیشه
۸۸۷	۱۱۷۴	۱۹۳۶	۰/۳	۰/۲	۳۲/۴	۶۴/۹	حق تشرف
۳۱۴۶	۲۴۶۴	۴۱۸۸	۱/۰	۰/۴	-۲۱/۷	۷۰/۰	حفاری
۶۰۵	۵۹۰	۹۲۹	۰/۲	۰/۱	-۲/۵	۵۷/۵	تفکیک اراضی
۰	۱۴	۰	۰/۰	۰/۰	۰/۰		کنسول
۲۸۲	۸۰۶	۹۹	۰/۱	۰/۱	۱۸۵/۸	-۸۷/۷	سطح شهر
۲۷۷۲	۷۸۹	۱	۰/۹	۰/۱	-۷۱/۵	-۹۹/۹	جرایم
۱۰۰۸	۶۰۷	۹۶۲	۰/۳	۰/۱	-۳۹/۸	۵۸/۵	عوارض بر قرارداها
۳۳۹۰	۶۹	۰	۱/۱	۰/۰	-۹۸/۰		فروش اموال منقول و غیرمنقول
۱۰۷۶۲	۸۶۴۴	۳۴۸۵۴	۳/۴	۱/۳	-۱۹/۷	۳۰۳/۲	سایر

مأخذ: ترازنامه هزینه‌های اعتباری- امور مالی شهرداری منطقه یک تهران

۵- برنامه راهبردی تأمین منابع درآمدی

۵-۱- حذف تدریجی درآمد حاصل از فروش تراکم

۵-۲- ایجاد منابع درآمدی جدید و کنترل نظام هزینه‌ها و درآمدها

۵-۱- حذف تدریجی درآمد حاصل از فروش تراکم:

راهکارها:

- ۵-۱-۱- کاهش تکیه درآمد موجود شهرداری به فروش تراکم
- ۵-۱-۲- هدایت گرایش‌های سرمایه‌گذاری از بخش مسکونی به سایر بخش‌های درآمدزا (کاربری‌های تفریحی، گردشگری، هتل و ...)

۵-۲- ایجاد منابع درآمدی جدید و کنترل نظام هزینه‌ها و درآمدها:

راهکارها:

- ۵-۲-۱- اقدامات قانونی برای وضع عوارض جدید به جای تراکم
- ۵-۲-۲- اجرای قوانین پیش‌بینی شده موجود برای اخذ عوارض
- ۵-۲-۳- هدایت اضافه ارزش زمین در جهت منافع و رفاه همگانی
- ۵-۲-۴- کاهش هزینه‌های جاری با نظارت بر چگونگی مصرف منابع مالی
- ۵-۲-۵- واگذاری وظایف شهرداری در موارد قابل ارجاع به بخش خصوصی
- ۵-۲-۶- بهبود ساختار مالی شهرداری از طریق ایجاد تنوع در منابع درآمدی متناسب با عملکرد و خدمات قابل ارائه
- ۵-۲-۷- تعیین ضرایب فزاینده برای برخی عوارض به طور سالانه

۶- برنامه راهبردی بهبود نظام ترافیک و شبکه حمل و نقل

شبکه حمل و نقل در هر شهر نقش ارتباطی و پیونددهنده میان کاربری‌ها، فعالیت‌ها و عناصر مختلف شهری را به عهده دارد و از عناصر اصلی تشکیل دهنده استخوان‌بندی شهر محسوب می‌شود. یک شبکه کارآمد حمل و نقل، نقش اساسی در دسترسی مطلوب و بهبود کیفیت محیط شهری دارد. در سطح منطقه یک، بافت‌های متنوع با دسترسی‌های متفاوت وجود دارد. با توجه به وجود کوچه باغ‌ها و بافت ارگانیک در نواحی و محلات قدیمی، دسترسی‌های موجود در این بافت‌ها غالباً طراحی نشده و پریپچ و خم هستند که این کوچه‌باغ‌ها در اکثر موارد قابلیت تبدیل به پیاده‌راه‌های مطلوب را دارند. همچنین با توجه به گردشگاه‌های کوهستانی و مسیل‌ها و رودخانه‌های متعدد در سطح منطقه، قابلیت تعریف و ساخت و تجهیز مسیرهای پیاده و دوچرخه در مکان‌های مناسب از لحاظ شیب در سطح منطقه وجود دارد که می‌تواند به گسترش فرهنگ پیاده‌روی و دوچرخه سواری و حفظ محیط طبیعی منطقه کمک کند. در نواحی تازه ساز نیز به ویژه در غرب و شرق منطقه شبکه شطرنجی (مطابق الگوی اکثر توسعه‌های جدید در کشور) شکل گرفته است. از طرف دیگر با توجه به وضعیت توپوگرافی منطقه، شیب اکثر معابر شمالی - جنوبی منطقه زیاد بوده و محدودیت‌هایی را سبب شده است.

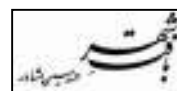
رویکرد اصلی در برنامه‌ریزی حمل و نقل منطقه، کنترل تقاضای حمل و نقل و اولویت‌بخشی به حمل و نقل عمومی است که با تکمیل خط ۱ متروی تهران و رسیدن آن تا میدان تجریش، ارتباط منطقه با سایر مناطق تهران آسان تر و ارزانتر خواهد شد و در کاهش بار ترافیکی محورهای شریعتی و ولیعصر می‌تواند مؤثر باشد.

در جهت رفع مشکلات ترافیکی منطقه نیز روش‌های مدیریت حرکت و استفاده بهینه از ظرفیت شبکه موجود در دستور کار قرار دارد. با توجه به مسائل بالا، برنامه راهبردی بهبود نظام ترافیک و شبکه حمل و نقل با اهداف و راهکارهای زیر تعریف شده است.

۶- برنامه راهبردی بهبود نظام ترافیک و شبکه حمل و نقل:

۶-۱- اولویت‌بخشی به حمل و نقل عمومی

۶-۲- استفاده بهینه از ظرفیت شبکه موجود و کنترل حمل و نقل خصوصی



۱-۶- اولویت بخشی به حمل و نقل عمومی:

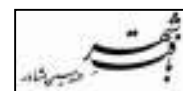
راهکارها:

- ۱-۱-۶- تأمین شبکه و سیستم مناسب حمل و نقل عمومی
- ۲-۱-۶- تأمین تنوع سیستم‌های حمل و نقل و آزادی و اختیار مردم در استفاده از امکانات جابه‌جایی
- ۳-۱-۶- تسریع در اجرای عملیات احداث ادامه خط یک مترو تهران و اتصال آن به منطقه یک
- ۴-۱-۶- تأمین شبکه حمل و نقل عمومی برای مراکز محلات و مراکز آتی شهری
- ۵-۱-۶- هدایت ساخت و سازهای آتی، براساس امکان دسترسی به حمل و نقل عمومی

۲-۶- استفاده بهینه از ظرفیت شبکه موجود و کنترل حمل و نقل خصوصی:

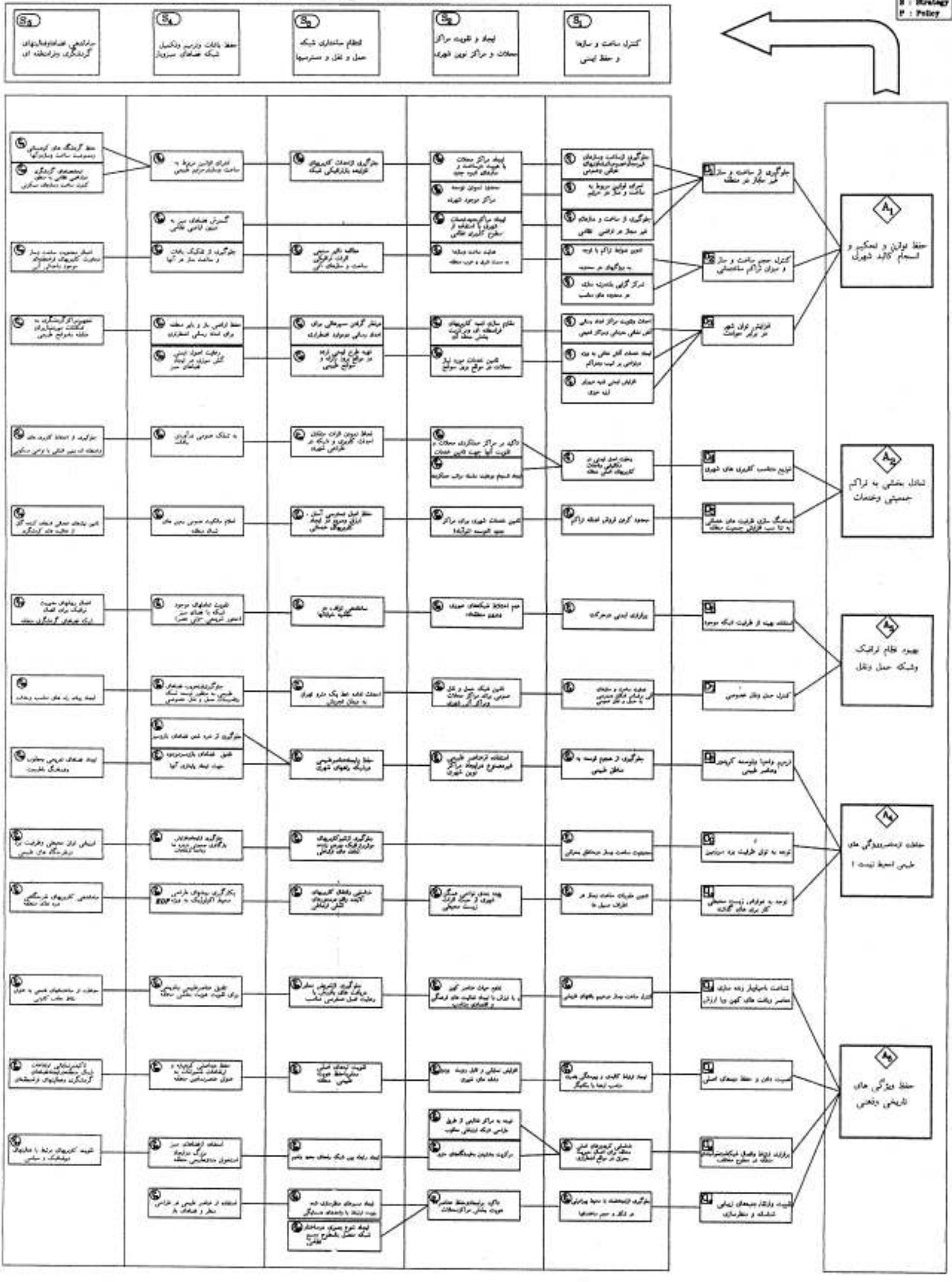
راهکارها:

- ۱-۲-۶- محدود کردن تقاضای حمل و نقل و افزایش کارایی آن
- ۲-۲-۶- برقراری سلسله مراتب در دسترسی‌ها و عدم اختلاط شبکه‌های عبوری و درون منطقه‌ای
- ۳-۲-۶- تأمین حرکت آزاد برای عابرین پیاده توسط پیاده‌روهای مناسب و جذاب
- ۴-۲-۶- ساماندهی توقف وسایل نقلیه به منظور استفاده مطلوب از ظرفیت شبکه معابر
- ۵-۲-۶- تشویق به پیاده‌روی و دسترسی پیاده به ایستگاه‌های آتی مترو
- ۶-۲-۶- برقراری ایمنی در حرکت
- ۷-۲-۶- جلوگیری از تعریض معابر در بافت‌های با ارزش با رعایت اصل دسترسی مناسب
- ۸-۲-۶- مطالعه تأثیر سنجی اثرات ترافیکی ساخت و سازهای آتی
- ۹-۲-۶- حفظ اصل دسترسی آسان، ارزان و سریع در ایجاد کاربری‌های خدماتی
- ۱۰-۲-۶- جلوگیری از تخریب فضاهای طبیعی به منظور توسعه شبکه تأسیسات حمل و نقل خصوصی
- ۱۱-۲-۶- جلوگیری از تغییر کاربری‌های مؤثر بر ترافیک و برهم‌زننده تعادل‌های ارتباطی



A: Aim
 O: Objective
 S: Strategy
 P: Policy

اهداف راهبردها و سياست‌هاي طرح توسعه شهري منطقه يک تهران



۱۴- هدایت و کنترل توسعه آینده منطقه

۱- الزامات هدایت و کنترل تحولات و توسعه آینده منطقه

۱-۱- مدیریت راهبردی

جزء لاینفک هر برنامه راهبردی، لحاظ نمودن جنبه‌های اجرایی برنامه و خصوصاً مدیریت اجرایی است، زیرا با عدم پیش‌بینی چنین ضرورتی، برنامه راهبردی عملاً در جایگاه تئوری و نظریه قرار گرفته و ماهیتاً واقعییتی غیرعینی می‌یابد. برای جلوگیری از چنین نقیصه‌ای، خطوط اصلی مدیریت راهبردی برای تعیین هرم اجتماعی قدرت تدوین شده است تا در اجرای آن امکان عملی ساختن پیشنهادهای برنامه توسعه منطقه یک فراهم شود.

برای نیل به این مقصود، اصول زیر جهت تدوین ساختار مدیریت اجرایی طرح توسعه در نظر گرفته شده است:

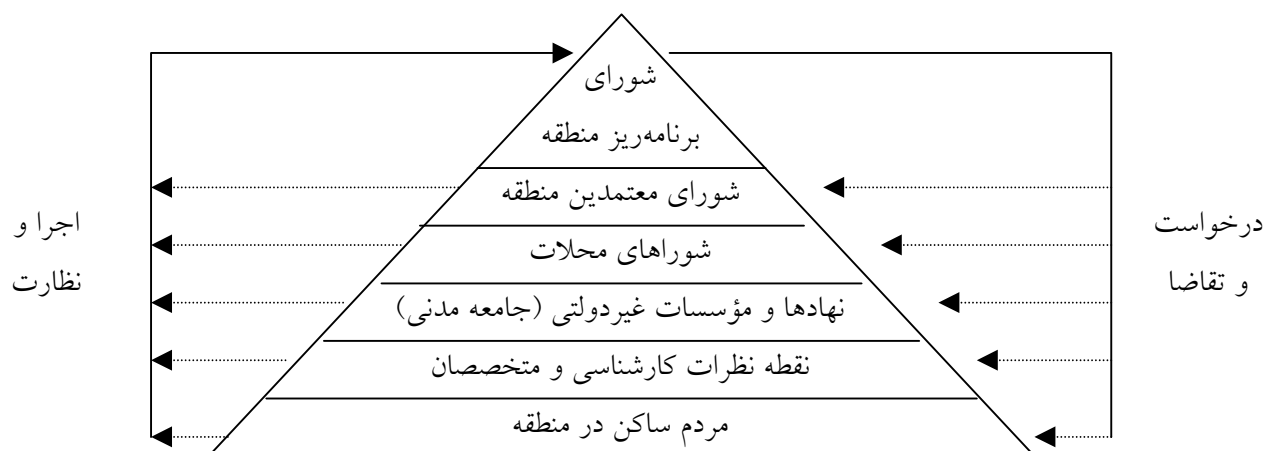
- مشخص شدن هرم اصلی قدرت تصمیم‌گیری و تصمیم‌سازی در سطح منطقه
- رعایت اصل مشارکت عمومی در سطوح مختلف برای افزایش ضریب اجرای برنامه‌های راهبردی

- تفکیک وظایف و جلوگیری از عدم تداخل نقش‌ها و مسئولیت‌های اجرایی مختلف
- بهره‌گیری از نیروی سازمان‌های غیردولتی برای مشارکت و همفکری در مدیریت اجرایی
- اعطای اختیارات مؤثر به نهادهای مردمی برای اجرای برنامه
- اصلاح ساختار تشکیلاتی شهرداری و تغییر از نقش اجرایی به ستادی در زمینه تصمیم‌گیری مسائل مهم توسعه شهری

- ایجاد تقسیم بندی جدید اجرایی بر اساس تفکیک مرزهای محلات قدیم
- تدوین راهکارهای جذب کارشناسان و متخصصان بومی در زمینه حل مسائل عمده منطقه (حفظ عوامل هویت بخش منطقه)

- آگاه‌سازی عمومی برای بازگو نمودن مسایل و مخاطرات موجود منطقه و تقاضا برای مشارکت در اجرای برنامه‌ها

از آنجائی که مشخص نمودن هرم اجتماعی قدرت با تاکید بر نهادهای عمومی- مردمی، پیش شرط لازم برای تدوین مدیریت راهبردی است، هرم پیشنهادی به تفکیک اجزای زیر جهت اجرای برنامه‌ها پیش‌بینی شده است.



ارکان هرم اجتماعی مدیریت راهبردی (تصمیم سازی ، تصمیم گیری)

ساختار اجتماعی پیش بینی شده برای اجرای برنامه راهبردی و کنترل و نظارت مداوم بر اجرا، در قالب هرم فوق الذکر و بر اساس ارکان زیر تدوین شده است.

۱-۲- مردم ساکن در منطقه

زیربنای اصلی ساختار مدیریت راهبردی، با توجه به پذیرش اصل مشارکت عمومی، حضور فعال مردم ساکنان منطقه در نظام اجرایی است. این امر به دلیل حس تعلق ساکنان، احساس مشترک در خصوص درک و حل مشکلات موجود و مسئولیت پذیری افراد در پذیرش نقش هایی که با منافع آنها ارتباط مستقیم دارد، دارای قابلیت بسیاری در تقویت ساختار مدیریتی است، مضافاً بر اینکه کنترل و نظارت بر اجرای برنامه در این سطح بیشترین ضریب را داراست. به منظور تحقق این امر، ضروری است که آگاه سازی عمومی برای شکل گیری این درخواست و تقاضا از جانب شهرداری صورت گیرد، به گونه ای که کلیه ساکنان منطقه نیز در معرض چنین تقاضایی فعال و با جدیت از طرف شهرداری قرار گیرند.

۳-۱- نقطه نظرات کارشناسان و متخصصان

واقعیت این است که هر گونه فراخوانی از آحاد مردم تا زمانی که در قالب گروه‌های تخصصی و کارشناسی و اهم مسایل منطقه تدوین نشود. مقوله مشارکت مردمی به مقوله‌ای بی‌هدف و فاقد انسجام تبدیل می‌شود، مضافاً اینکه بنا به ضرورت حضور مداوم و فعال گروه‌های متخصصان در امر توسعه شهری، ضروری است که چارچوبی برای مشارکت فراهم گردد. در این خصوص پیشنهاد می‌شود برنامه راهبردی ۶ گانه پیش بینی شده منطقه به عنوان اولین گام برای تشکیل گروه‌های کارشناسی، تخصصی تهیه و براساس آن فراخوان مردمی تنظیم شود.

با توجه به اینکه بر اساس مطالعات قبلی و خصوصاً از نظر گروه‌بندی اجتماعی، مشخص گردید که ساکنان منطقه یک در سطح کل تهران بالاترین سهم را از نظر حجم نیروی متخصص و تحصیلکرده دارا می‌باشند، شکل‌گیری چنین جمعی، با توجه به وجود تخصص‌های مورد نیاز، دور از واقعیت نیست و پیش‌بینی می‌شود که در صورت انجام در کوتاه‌ترین زمان به تحقق برسد.

۴-۱- تشکیل نهادها و مؤسسات مدنی

مطالعات انجام گرفته مشاور در سطح منطقه نشانگر وجود قابلیت بسیار در ایجاد نهادهای غیر دولتی و تشکلهای رسمی و غیررسمی است، این امر به دلیل بافت اجتماعی نسبتاً همگون و علائق سنتی و محلی ساکنان منطقه می‌باشد که از قدیم‌الایام در سطوح مختلف وجود داشته است. برقراری شوراهای سنتی محلی در مساجد و برگزاری مراسم مذهبی در تمام طول سال، همگی نشان‌دهنده این قابلیت می‌باشند.

علاوه بر تشکلهای سنتی موجود منطقه، الزامات جدید جامعه شهری و خصوصاً توجه به مسایل زیست محیطی منطقه، بخش دیگری از تشکلهای مدنی را بوجود آورده است که در رأس همه آنها NGO های در زمینه‌های حفظ و پاکسازی کوهستان‌های شمال و مسایل مرتبط با مشکلات زیست محیطی منطقه است. علاوه بر این تشکلهایی نیز همچون مجمع سازندگان ساختمانی برای آبادانی و بهسازی شهری تشکیل شده‌اند که با فرض پذیرش هدف پیش بینی شده، گام بزرگی در تشکیل نهادهای تخصصی و تشکلهای حرفه‌ای می‌باشد. در صورت تشکیل نهادهای غیر دولتی و مرتبط با راهبردهای پیش بینی شده، این مؤسسات قابلیت بسیاری در زمینه آموزش پرسنل شهرداری، ارائه طرح‌ها و ایده‌های مربوط به حفظ توسعه پایدار منطقه شمیرانات و نظارت مستمر بر نحوه اجرای پروژه‌های پیش بینی شده در سطح منطقه خواهند داشت.

شورای محلات

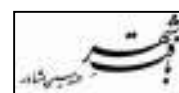
تشکیل شورای نواحی و طرح ناحیه محوری که از جمله اقدامات مثبت شهرداری منطقه در مشارکت معتمدین و مطلعین محلی است، مشخصاً می‌تواند گام مؤثری در شکل‌گیری نهادهای پایین دست شوراهای شهر داشته باشد. ضرورت این امر هم به دلیل وسعت منطقه و هم متفاوت بودن مسایل و مشکلات هر یک از محلات اجتناب‌ناپذیر است و در صورتی که با توجه به محدوده هر یک از محلات موجود نیز تعریف شود به بهتر اجرایی شدن پیشنهادهای طرح نیز کمک خواهد کرد، بنا به همین ویژگی پیشنهاد می‌شود که برای هویت بخشی به هر یک از محلات و احیای مجدد نظام محله‌ای، در قالب هر یک از نواحی شهرداری که بعضاً بر اساس تقسیم‌بندی کالبدی شبکه و یا نحوه خدمات‌رسانی نواحی تعریف شده است، نظام محلات سنتی جایگزین شده و شوراهای محلی تشکیل شوند.

برای اجرای این هدف، ضروری است که محلات زیر در قالب نواحی پیش بینی شده جایگزین شوند. (نقشه انطباق محلات سنتی با نواحی شهرداری)

- محلات اوین، درکه، دانشگاه، ولنجک، پسیان و زعفرانیه در محدوده ناحیه ۲
- محلات سعد آباد، امامزاده قاسم، نخجوان و جعفر آباد در محدوده ناحیه ۳
- محلات باغ فردوس، تجریش، پل رومی، الهیه و قیطریه در محدوده ناحیه ۷
- محلات بوعلی، چیدر، باغستان و دزاشیب در محدوده ناحیه ۸
- محلات نیاوران، جماران و کامرانیه در محدوده ناحیه ۴
- محلات دار آباد، اقدسیه، کاشانک و نوبنیاد در محدوده ناحیه ۵
- محلات حدیقه و شهرک نفت در محدوده ناحیه ۶
- محلات فرمانیه و سامیان در محدوده ناحیه ۱

شورای معتمدین منطقه

تشکیل مجموعه‌ای تحت عنوان معتمدین منطقه یک و برگزاری جلسات مستمر توسط اعضای آن، از جمله ویژگی‌های خاصی است که در سایر مناطق تهران، کمتر نمونه‌ای مشابه آن یافت می‌شود، حضور اقشار مختلف اعم از افراد سرشناس و صاحب نام کشوری و یا کسبه سرشناس منطقه در این جلسات، نشانگر ضریب اهمیت بالای مشارکت و توجه به مسایل منطقه در بین افراد مختلف ساکن در سطح منطقه است. استفاده از این مجموعه و کاربرد نفوذ و قابلیت بالای اعضای فعال آن می‌تواند



در دراز مدت نقش مؤثری در احیای عناصر هویت بخش منطقه ایفا نماید، زیرا به دلیل حضور عناصر ذی نفوذ حکومتی در این مجموعه و همچنین وجود همبستگی محلی در سطح منطقه که به نوعی منافع محلی را نیز تعریف می کند، منجر به تسریع در اجرای راهبردهای کلان می گردد. با توجه به این ویژگی، ضرورت تقویت این نهاد و اثر بخشی آن در ساختار هرم اجتماعی نظام مدیریت راهبردی اجتناب ناپذیر است زیرا با حضور مؤثر این مجمع و فعال شدن آن در نظام تصمیم سازی و تصمیم گیری، ضریب تحقق برنامه های راهبردی منطقه افزوده شده و بدلیل حضور مؤثر افراد ذی نفوذ در ساختار آن، اجرای اهداف توسعه منطقه تسریع می شود.

شورای برنامه ریزی منطقه

آخرین حلقه ای که در عین حال در رأس هرم اجتماعی قدرت پیش بینی شده است، شورای برنامه ریزی منطقه است که به منظور تمرکز بخشی به کلیه اقدامات و فعالیت های سطوح تصمیم گیری و تصمیم سازی تعریف شده است، این شورا که در حال حاضر نیز در سطح منطقه فعال است با فرض تحقق ساختار در نظر گرفته شده، به عنوان ستاد هماهنگ کننده عمل نموده و سایر ارکان پیش بینی شده بازوهای اجرایی آن را تشکیل می دهد.

در حقیقت در قالب نظام مشارکتی پیش بینی شده، کلیه ساکنان منطقه به صورت نهادهای تخصصی و یا شوراهای محلی به نوعی در نظام تصمیم گیری و کنترل و اجرای برنامه های راهبردی قرار می گیرند و شهرداری و مشخصاً شورای برنامه ریزی منطقه، نقش هماهنگ کننده و بهره بردار از نتایج این مشارکت را ایفا می نماید.

علاوه بر ساختار مدیریت مشارکتی فوق الذکر که بر مبنای حضور و مداخله مردم و گروه های اجتماعی در اجرای برنامه راهبردی پیش بینی شده است، ضروری است که دو ساختار مهم دیگر نیز مورد بررسی و تحلیل قرار گیرند، یکی نظام تشکیلات شهرداری به عنوان متولی اجرای برنامه راهبردی و دیگری ساختار سازمان های اداری مرتبط با وظایف مدیریت شهری خصوصاً شهرداری منطقه یک. هر سه مجموعه در نظر گرفته شده، به نوعی اجزای ساختاری مدیریت کلان شهری را تشکیل داده و تعادل و ارتباطات متقابل آنها با یکدیگر، امکان هدایت راهبرد مطلوب نظام مدیریت برنامه راهبردی توسعه را فراهم می آورند.

۵-۱- سازمان‌های مرتبط با شهرداری

بخش عمده‌ای از فعالیت‌های دستگاه‌های اجرایی در محدوده شهری قرار گرفته و به نوعی در ارتباط با وظایف شهرداری قرار می‌گیرند. این ارتباط در خصوص شهرداری منطقه یک از ویژگی خاصی برخوردار است و آن قرارگیری منطقه یک در مرکز اداری شهرستان شمیرانات است. به همین دلیل هماهنگی با این مجموعه و در نظر گرفتن ارتباطات آن با وظایف شهرداری از جمله مسایلی است که شاید سایر مناطق شهرداری تهران فاقد چنین ویژگی باشند. این مهم با توجه به واگذاری بخش قابل توجهی از وظایف دستگاه‌های اجرایی مختلف به شهرداری‌ها که در قالب قوانینی جدید پیش‌بینی شده است، تعامل با دستگاه‌های اجرایی مختلف را ضروری می‌نماید.

۶-۱- تشکیلات شهرداری منطقه

شهرداری منطقه یک تهران دارای تشکیلاتی است که در ساختار پیش‌بینی شده برای کل مناطق تهران از معاونت‌ها و دفاتر متعددی تشکیل شده است^۱ و ضرورت هماهنگی بین این بخش‌ها با سایر ارکان پیش‌بینی شده برای مدیریت راهبردی منطقه ضروری است. این هماهنگی باید به گونه‌ای تعریف شود که با حداکثر ارتباطات افقی و عمودی مرتبط بوده و در راستای اجرای برنامه، پیش‌بینی‌های لازم انجام گرفته باشد.

به منظور تعریف مشخص از هر جزء ساختار مدیریتی و ارتباط آن با سایر ارکان مدیریت راهبردی، ضروری است که در رأس هر یک از ساختارهای پیشنهادی، شورایی جدید تعریف و نحوه ارتباط آن دو با سایر ارکان هم‌سطح و غیر هم‌سطح در نظر گرفته شود. در این خصوص در رأس نظام مشارکت مردمی، شورای معتمدین، در رأس مجموعه تشکیلات شهرداری، شورای برنامه‌ریزی منطقه و در رأس سازمان‌های مرتبط با شهرداری، شورای اداری منطقه پیش‌بینی شده است.

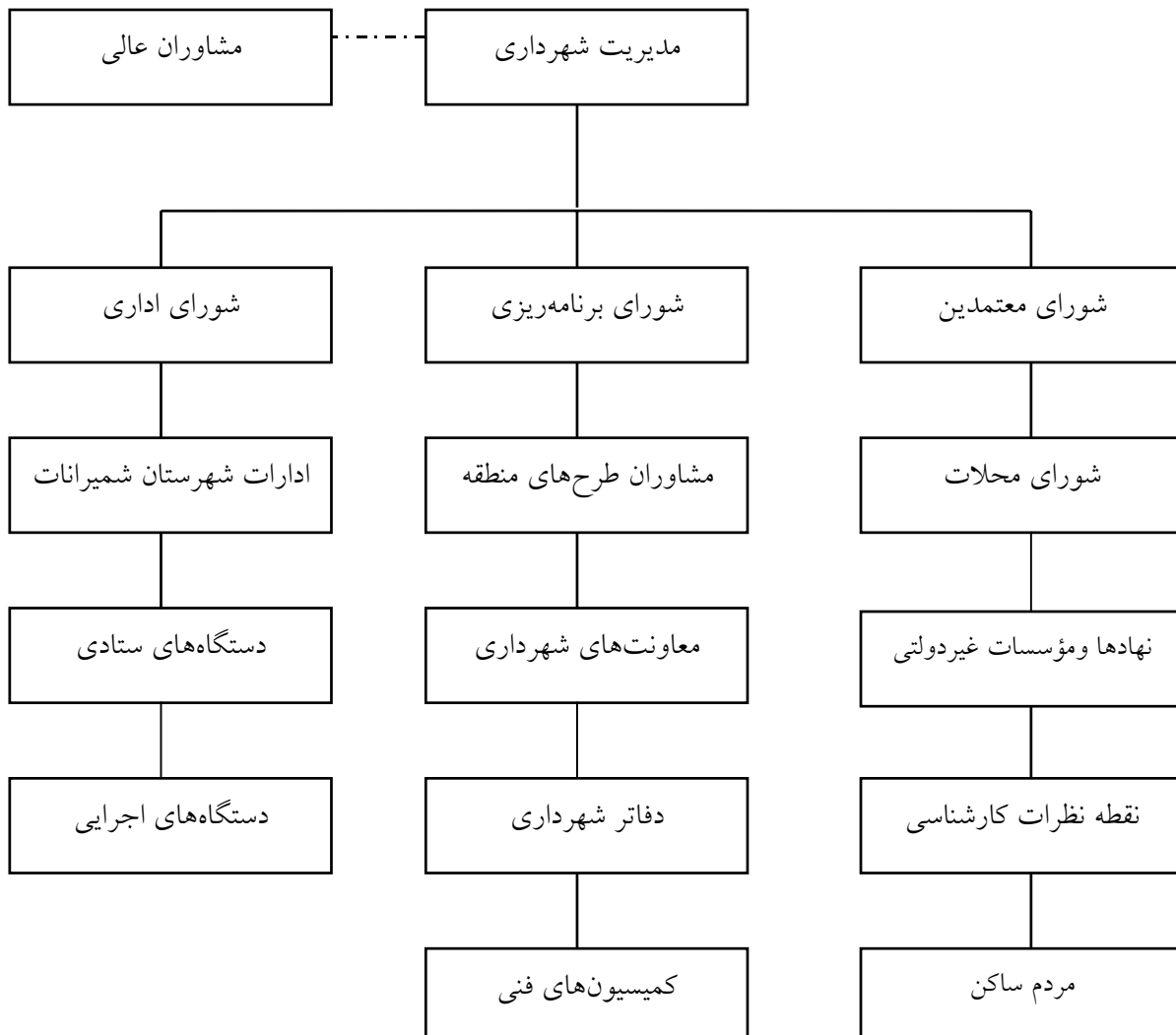
این ساختار با توجه به شکل‌گیری چنین نهادهایی در وضع موجود شهرداری منطقه یک، در نظر گرفته شده است، زیرا مجمع معتمدین که براساس تجمع افراد صاحب منصب و معتمد منطقه و به عنوان اتصال‌دهنده نقطه نظرات مردمی است، بیش از یک سال از تشکیل آن می‌گذرد و با توجه به هرم اجتماعی پیش‌بینی شده می‌تواند به خوبی در انتقال دیدگاه‌های مردمی از پائین به بالا عمل نماید. شورای برنامه‌ریزی منطقه نیز با توجه به شکل‌گیری چنین مجموعه‌ای در شهرداری مناطق مختلف تهران و از جمله شهرداری منطقه یک می‌تواند نقش هماهنگ‌کننده فعالیت‌های اجرایی منطقه

^۱ این ساختار در مطالعات وضع موجود به تفصیل بیان شده است.

را در داخل نظام تشکیلاتی شهرداری و در ارتباط با مشاوران تهیه‌کننده طرح‌های مختلف شهرداری اعمال نماید.

شورای اداری نیز با توجه با سابقه وجود چنین مجموعه‌ای در سطح منطقه، بخوبی می‌تواند ایفاء‌گر نقش هماهنگی بین دستگاه‌های اداری موجود با نظام تشکیلات برنامه راهبردی باشد.

ساختار مدیریت راهبردی توسعه منطقه یک



۶-۷- اهداف و راهبردها و برنامه راهبردی طرح توسعه شهری منطقه یک تهران

عناصر هویت بخش منطقه	تهدیدها و مخاطرات	اهداف کلان و چارچوب راهبردی (Strategy Frame Work)	راهبرد بنیادی (Main Strategy)	برنامه راهبردی (Strategy Plan)	چارچوب برنامه اجرایی (Implementation Plan Frame work)	مدیریت راهبردی (Strategic Management)
هویت سبز و طبیعت هویت بیابانی گردشگری هویت تاریخی هویت دیپلماتیک هویت خدمات فرامنطقه‌ای هویت سکونت هویت ذهنی-خاطره‌ای	در معرض تخریب، تفکیک و انهدام در اثر ساخت و ساز با حداقل امکانات خدماتی و بدون حمایت و کنترل‌های فنی بی توجهی و عدم اولویت بخشی در جهت حفاظت و مراقبت عدم کنترل هدفمند و منسجم و فاقد استانداردهای مورد نیاز تضعیف نقش خدمات فرامنطقه‌ای به دلیل تسلط ساخت و سازهای مسکونی تسلط غالب و گرایش کنترل نشده برای استقرار جمعیت و افزایش واحدهای مسکونی از بین رفتن نمادهای بصری و عناصر مؤثر در چشم انداز به واسطه ساخت و سازهای بی رویه	۱- تقویت هویت طبیعی موجود و حفظ عناصر محیطی برای ایجاد توسعه پایدار شهری و گسترش مراکز تفرجی- گردشگری منطقه ۲- تقویت نقش دیپلماتیک و فعالیت‌های مقیاس ملی، بین‌المللی و ایجاد فضاهای برتر و شاخص ۳- کنترل ساخت و سازهای غیرمجاز و غیراستاندارد (مقاوم سازی ابنیه در مقابل سوانح) ۴- کاهش انگیزه تمایل موجود برای سکونت و سرمایه گذاری در زمینه ساخت و ساز مسکونی ۵- حفاظت از عناصر تاریخی و یادگارهای ذهنی-خاطره‌ای برای تقویت نقش تاریخی منطقه	تقویت نقش فعالیت - خدمات در مقیاس فرا شهری- ملی تضعیف نقش و گرایش به سکونت و سرمایه گذاری در احداث مسکن	۱- برنامه راهبردی حفظ، بازسازی و توسعه کیفیت محیط زیست ۲- برنامه راهبردی حفظ تعادل‌های جمعیتی- خدماتی ۳- برنامه راهبردی کنترل ساخت و سازها و حفظ ایمنی ۴- برنامه راهبردی حفظ هویت تاریخی- ذهنی منطقه ۵- برنامه راهبردی تأمین درآمدهای جدید (جایگزین تراکم) ۶- برنامه راهبردی بهبود نظام ترافیک و شبکه حمل و نقل	راهبردهای برنامه‌ای راهکارها پروژه‌های اجرایی	

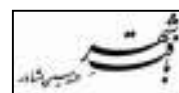
۱۵- طرح‌های موضوعی و موضعی پیشنهادی

مقدمه

استخوان‌بندی منطقه مجموعه‌ای است مرکب از شبکه دسترسی راه‌های اصلی- میدان‌ها و مراکز عمده، عناصر هویتی، تاریخی- فرهنگی- طبیعی، کاربری‌ها و عناصر مختلف و متنوع شهری که منطقه را در کلیت آن انسجام می‌بخشد. این مجموعه شالوده سازمان فضائی، کالبدی منطقه و اجزای داخلی آن بوده و مبین خصوصیات کلی شهر است و سایر ابنیه و محوطه‌ها و... در منطقه همانند پرکننده‌ها، بینابین بخش‌های اصلی این پهنه را می‌پوشانند.

از آنجا که استخوان‌بندی منطقه برای محدوده‌های خاصی از منطقه مفهوم داشته و مصداق می‌یابد پس در منطقه شمیرانات تمرکزهایی از نظر کالبدی، از نظر فعالیت‌های شهری منطقه و به لحاظ ویژگی‌های فضائی معرفی می‌گردد و همانگونه که اشاره شد بر پنج محور کلی دسته‌بندی شده، متکی می‌شود. به منظور نیل به اهداف و منظورهای یادشده، طرح‌های موضوعی و موضعی هدایت‌کننده الگوی توسعه، در دو گروه عمده عناصر مصنوع و عناصر طبیعی تشکیل شده است که به شکل‌گیری "ساختار فضائی- کالبدی" منطقه منجر می‌شود.

بنابر این فهرستی از موضوعات کلی طرح‌های موضوعی و طرح‌های موضعی منطقه، با معرفی مکان و موقعیت پروژه در منطقه به صورت نقشه تبیین و ارائه شده است.



فهرست طرح‌های موضوعی و موضعی منطقه یک تهران

موضوع طرح	موضعی	مکان طرح
۱. ایجاد کمربند سبز حفاظتی شمال تهران (ارتفاع بالای ۱۸۰۰) P₁ L_S (G.B₁)	×	۱) ایجاد کمربند سبز حفاظتی کوهستانی مرز شمالی منطقه
۲. طراحی محیطی- شهری و ایجاد فضای سبز در محدوده‌های باز P₂L_S (UL₁₋₃)	×	۱) تبدیل زمین‌های بایر وسیع شرق و غرب منطقه به فضای سبز و باز مجهز ۲) طراحی محیطی - شهری در محدوده باغ‌های درکه ۳) انتقال سایت بازیافت زباله از شرق منطقه و تغییر کاربری آن به عنوان فضای باز شهری
۳. طراحی محیطی محدوده دره‌ها به منظور توسعه گردشگری و حفظ آنها P₃ L_S (Re₁₋₆)	×	طراحی محیطی مبادی کوهستانی دره‌های ۱)دارآباد، ۲) جمشیدیه (کلکچال)، ۳)گلابدره، ۴)دربند، ۵)ولنجک و ۶)اوین درکه
۴. ساماندهی رود- دره‌ها و محدوده بلافصل آنها P₄ L_S (Ri₁₋₈)	×	ساماندهی و بدنه‌سازی رودخانه‌های ۱)لارک، ۲) دارآباد، ۳)جمشیدیه، ۴)گلابدره، ۵) دربند، ۶) مقصودییک، ۷)ولنجک، ۸) اوین درکه
۵. تقویت و ساماندهی مرکز عمده مختلط تجاری خدماتی تجریش و مراکز نوین شرق و غرب منطقه P₅ U . D (M . C₁₋₃)	×	۱) ساماندهی و بهسازی محدوده اطراف و مابین میادین تجریش و قدس و بازار تجریش به عنوان مرکز تجاری شمالی شهر ۲) تقویت و توسعه مرکز نوین شهری غرب منطقه در میدان دانشگاه ۳) تقویت و ساماندهی محدوده سه راهی اقدسیه به عنوان مرکز نوین شهری شرق منطقه
۶. تقویت و ساماندهی مراکز محلات به عنوان فضای با هویت شهری P₆ U . D (D. E₁₋₈)	×	۱) حفاظت و تقویت مرکز محله در محدوده پیرامون موزه دکتر حسابی و باغ سپهد امیراحمدی به عنوان محله فرهنگی تقویت مرکز ۲) محله بوعلی، ۳) نخجوان، ۴) زعفرانیه، ۵) آصف، ۶) محمودیه، ۷) فرشته (الهیة) و ۸) بلوار دانشجو
۷. طراحی شهری و ساماندهی پهنه‌های ساخت و ساز کلان به منظور هویت‌بخشی و تأمین خدمات در آنها P₇ U . D (D. I₁₋₁₃)	×	۱) طراحی شهری و تأمین خدمات تپه الهیه ۲) تقویت و ساماندهی عناصر هویت‌بخش شهری در محدوده شهرک‌های شرق منطقه (نفت، البرز...۳)تعاونی‌های غرب منطقه (بلوار دانشجو) و ولنجک جهت تأمین خدمات موردنیاز ساکنین
۸. بهسازی بافت‌های باارزش تاریخی و کهن و تقویت مرکز محلات آنها P₈ U . D (T_A. Rh₁₋₁₃)	×	بهسازی بافت و تقویت مرکز محلات ۱)حدیقه، ۲) دارآباد، ۳)نیاوران، ۴) سامیان، ۵) جماران، ۶) چیدر، ۷) دزاشیب، ۸) امامزاده قاسم، ۹) دربند، ۱۰) تجریش (امامزاده صالح)، ۱۱) ولنجک، ۱۲) اوین و ۱۳) درکه
۹. بازسازی و نوسازی بافت‌های ارگانیک خودرو و مسئله‌دار P₉ U . D (T_S. Rn₁₋₁₀)	×	بازسازی و نوسازی بافت‌های ارگانیک و خودرو ۱)شهرک اقتدار، ۲) کاشانک، ۳)جمال‌آباد، ۴)حصارک، ۵) تپه‌قیطریه، ۶) اسدآباد، ۷) جعفرآباد بازسازی و نوسازی بافت‌های ارگانیک مسئله‌دار، ۸) تپه آبک، ۹) باغ شاطر بازسازی و نوسازی بافت‌های ارگانیک مسئله‌دار ۱۰) تپه سیمین قلعه، (تبدیل به پارک)
۱۰. ساماندهی و توسعه فضا‌های فرهنگی، تاریخی و طبیعی و حفاظت از آن‌ها به عنوان نشانه‌های شهری P₁₀ U . D (S_{II}. S₁₋₉)	×	ساماندهی و حفاظت ۱) موزه دارآباد، ۲) مجموعه فرهنگی بزرگ نیاوران، ۳) مجموعه تفریحی فرهنگی جمشیدیه (منظریه)، ۴) مجموعه فرهنگی سعدآباد، ۵) باغ ملک، ۶) باغ دیبا، ۷) باغ قیطریه، ۸) باغ فردوس، ۹) گورستان ظهیرالدوله
۱۱. ساماندهی میدان‌های اصلی به عنوان فضا‌های خدمات شهری P₁₁ U . D (S_N. S₁₋₁₀)	×	ساماندهی و بهسازی ۱)تقاطع خیابان شهید مجدی مقابل بیمارستان ۵۰۵، ۲)تقاطع خیابان لواسانی با خیابان بازدار، ۳) تقاطع خیابان لواسانی با پاسداران، ۴) تقاطع خیابان‌غلام‌جعفری درمقابل درب جنوب‌شرقی مجموعه سعدآباد، ۵) میدان نیاوران، ۶) میدان نوینیا و ۷) میدان دانشگاه. ساماندهی و حفاظت ۸) میدان دربند (حفاظت از هتل دربند، کلانتری دربند، شهرداری ناحیه سه، پستخانه و دیگرویزگی‌های تاریخی)، ۹)میدان‌سربند، ۱۰) میدان‌چیدر- امامزاده علی اکبر - ندا
۱۲. بدنه سازی و ساماندهی معابر اصلی و با هویت و بزرگراه‌ها P₁₂ U . D (P. M₁₋₂₀)	×	بدنه‌سازی و تجهیز خیابان‌های اصلی باهویت ۱)ولیعصر، ۲)شریعتی، ۳)باهنر و ۴) پاسداران به عنوان عناصر ساختاری منطقه بدنه‌سازی و تجهیز خیابان‌های باهویت ۵) جمشیدیه، ۶)دربند، سربند، ۷) درکه واتصال آنها به‌مبادی کوهستانی شمالی بدنه‌سازی و تجهیز خیابان‌های ۸) اوشان، ۹) دارآباد، ۱۰) موحد دانش، ۱۱)سباری، ۱۲) بازدار، ۱۳) لواسانی، ۱۴) کریمی، ۱۵) بلوار کاوه، ۱۶) مقدس اردبیلی، ۱۷) بلوار ساسانی، ۱۸) ولنجک و ۱۹) بلوار دانشجو، ۲۰) بدنه‌سازی و بهسازی بزرگراه‌های صدر، مدرس، چمران در مرز جنوبی منطقه به عنوان لبه شهری
۱۳. طراحی و ساماندهی محدوده اطراف ایستگاه‌های مترو P₁₃ U . D (S . P₁₋₅)	×	طراحی و ساماندهی محدوده اطراف ایستگاه‌های ۱) تقاطع صدر- شریعتی (پارک اندیشه)، ۲) پل رومی (بوستان قیطریه)، ۳) خیابان واعظی، ۴) میدان تجریش و ۵) ازگل، اوشان
۱۴. ایجاد، ساماندهی و اصلاح هندسی معابر P₁₄ T (A P₁₋₈)	×	طراحی و ساماندهی کمربند ارتباطی شمالی در محدوده‌های ۱) جمال‌آباد (نیاوران)، ۲) نخجوان، ۳)زعفرانیه محدوده‌های شرقی ۴) اوشان - ازگل، ۵) دارآباد، ۶) در محدوده‌های غربی درکه، ۷) ایجاد خیابان ارتباطی لواسان، قیطریه و شریعتی ۸) توسعه و تعریض خیابان شهید لنگری در شرق منطقه
۱۵. ساماندهی و اصلاح هندسی تقاطع‌های مهم P₁₅ T (I. P₁₋₈)	×	ساماندهی و اصلاح تقاطع ۱) سه راهی اوشان، ۲)زیرگذر تقاطع خیابان پاشا ظهری و بزرگراه صدر، ۳) سه راهی اقدسیه، ۴) خیابان بازدار و خیابان باهنر، ۵) سه راهی دربند با غلام جعفری، ۶) خیابان ولنجک با خیابان دوم، ۷) تقاطع بلوار دانشجو با بوستان و ۸) خیابان کچوئی با خیابان اوین
۱۶. تغییر کاربری پادگان‌ها به منظور اتصال به بافت عملکرد شهری P₁₆ U . D (G . P₁₋₂)	×	۱) تغییر کاربری پادگان اقدسیه و ۲) پادگان همجوار با مجموعه سعدآباد به صورت مجتمع مختلطی با عملکردهای تجاری، خدماتی، تفریحی، مسکونی و فضای سبز

