

شهرداری تهران
معاونت شهرسازی و معماری

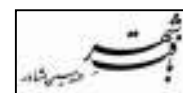
منطقه یک
بررسی مسایل توسعه شهری
خلاصه گزارش
ویرایش نهایی

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 جعفر کریمی
مهندس آرش سرایی
آوید الهی
پریسا شفیعزاده
سیما ودودی
- مطالعات تاریخی
مهندس فرامرز تطهیری 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 حدادکاهه
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
کتایون توفیق
مریم داودآبادی
- تایپ و صفحه‌بندی
آذر وفائی نژاد
نسیم درویشی
حمیده صیفوری
فرحناز مقدسی



فهرست مطالب

الف	پیشگفتار
پ	مقدمه
۱	۱- کاربری زمین
۴	۲- مطالعات گردشگری
۷	۳- مطالعات زیرساخت‌های شهری
۱۰	۴- ایمنی در برابر سوانح طبیعی
۱۳	۵- مطالعات سازمان فضایی و سیمای شهری
۱۷	۶- مطالعات حمل و نقل و ترافیک
۲۰	۷- مطالعات فضای سبز
۲۳	۸- مطالعات محیط زیست
۲۷	۹- مطالعات جمعیتی و اجتماعی - اقتصادی
۳۱	۱۰- مطالعات مسکن و تراکم
۳۵	۱۱- مطالعات مالیة شهری
۳۸	۱۲- مطالعات مدیریت شهری
۴۱	۱۳- مطالعات طرح‌های فرادست
۴۴	۱۴- جمع‌بندی، نتیجه‌گیری و پیشنهاد

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 اجرائی 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 پیشنهادهای 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 نهائی بر اساس اصلاحات تکمیلی ارائه می‌گردد.

اکنون جلد یازدهم گزارش تحت عنوان “خلاصه گزارش مطالعات طرح” ارائه می‌گردد. این جلد با ارائه ویژگی کلی منطقه و جداول تحلیلی Swot اهداف، راهبردها و راهکارهای موجود در هر زمینه را برای منطقه 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.

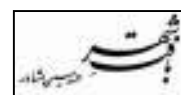
در حال حاضر طرح‌های عمده‌ای که در زمینه هدایت تهران موجود است مانند طرح ساماندهی (جامع) تهران، طرح‌های بخشی - موضوعی مانند طرح تهران ۸۰، طرح جامع حمل و نقل و غیره از یک طرف، و طرح‌های بهسازی و بازنگری بافت، طرح‌های زیباسازی و بسیاری طرح‌های دیگر از این قبیل اکثراً با یکدیگر هماهنگی کامل ندارند و طرح‌های 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 هر یک 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. بنابراین در چارچوب برنامه توسعه و عمران شهر، انواع طرح‌های تفصیلی موضوعی و موضعی 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 موضعی 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 موضعی 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- مطالعات کاربری زمین

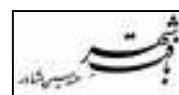
با توجه به سابقه سکونتی منطقه یک، کاربری مسکونی با اختصاص ۱۵۷۱ هکتار یعنی ۴۳/۵۸ درصد از مساحت منطقه، بیشترین سطح از مساحت منطقه یک را شامل می‌شود که بیانگر غلبه کاربری مسکونی در منطقه یک است.

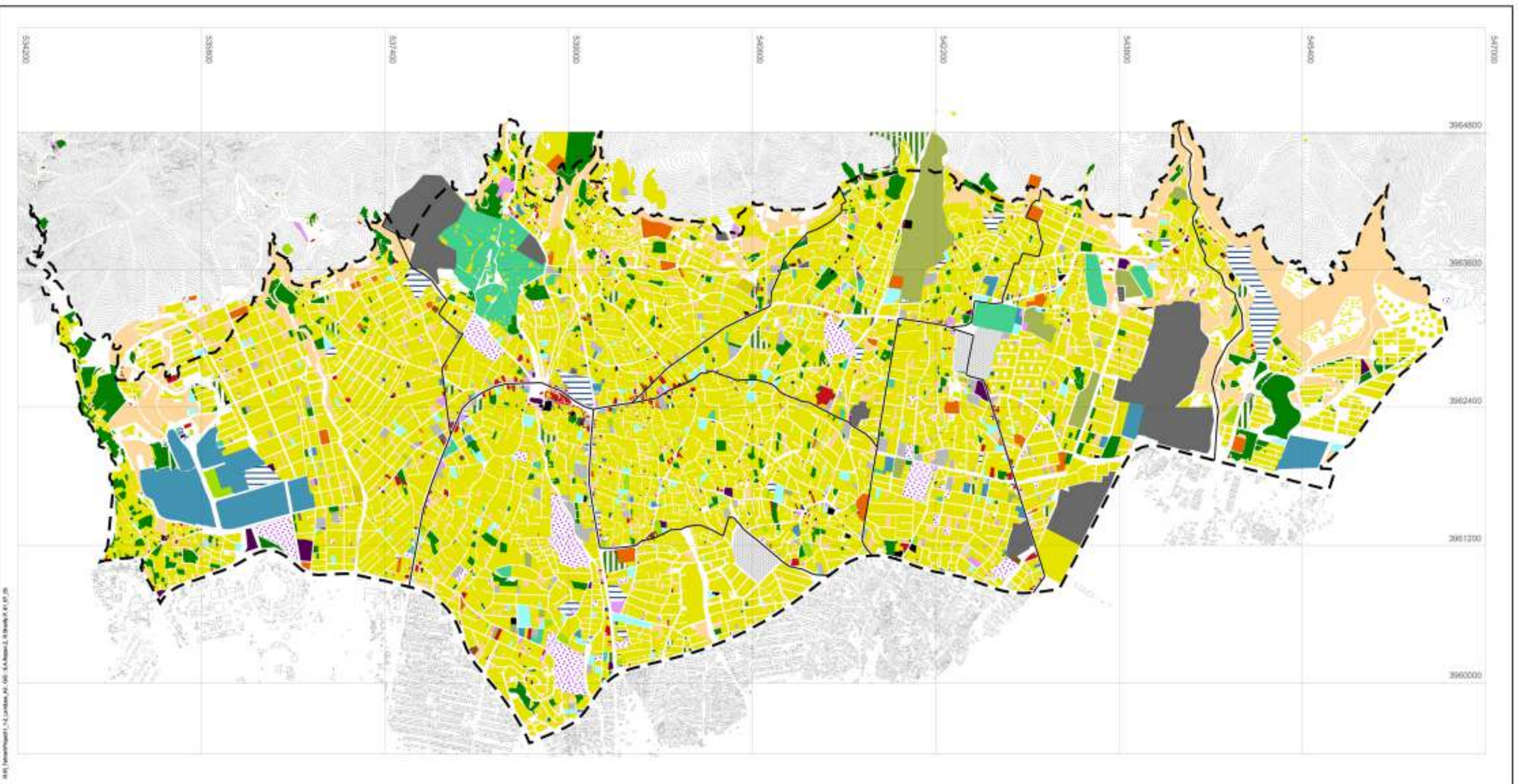
پس از کاربری مسکونی به ترتیب شبکه معابر (۷۳۵ هکتار و اختصاص ۲۰/۴۰ درصد از مساحت منطقه) و اراضی بایر (۴۴۲ هکتار و اختصاص ۱۲/۲۷ درصد از مساحت منطقه)، فضای سبز (۱۴۴ هکتار و ۴/۰۱ درصد از مساحت منطقه) و کاربری نظامی (۳۸ هکتار و ۳/۸۲ درصد از وسعت منطقه) بیشترین سهم و رتبه را در کاربری‌های منطقه دارا هستند.

لازم به ذکر است که منطقه یک و ناحیه شمیران از دوران گذشته با داشتن باغ‌های سرسبز و بزرگ و آب و هوای خوش به منطقه ییلاقی تهران تبدیل شده و امروزه نیز با وجود تخریب گسترده باغات در این منطقه، هنوز سطح وسیعی از منطقه به کاربری فضای سبز اختصاص دارد. علاوه بر این 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.

در رده‌های بعدی رتبه‌بندی کاربری منطقه، کاربری‌های آموزش عالی، فرهنگی و دیپلماتیک و امورین‌الملل قرار دارند. کاربری دیپلماتیک و امورین‌الملل از ویژگی‌های خاص منطقه یک به شمار می‌رود که یکی از مؤلفه‌های مهم شخصیتی و هویت‌ساز منطقه را تشکیل می‌دهد. نکته قابل توجه دیگر، پایین بودن مساحت صنایع در منطقه مذکور است که از این لحاظ یک ویژگی مثبت به حساب می‌آید.

از مقایسه سرانه کاربری‌های خدماتی در وضع موجود (سال ۱۳۸۱) و سرانه‌های پیشنهادی طرح ساماندهی (جامع) تهران، با در نظر گرفتن جمعیت منطقه در سال ۸۱ (۲۷۲ هزار نفر) این نتیجه حاصل می‌گردد که در سطح منطقه یک در زمینه کاربری‌های آموزشی، فضای سبز، فرهنگی و ورزشی کمبود به چشم می‌خورد و در مورد کاربری‌های درمانی و تفریحی سطح کاربری‌های یاد شده در حد مطلوب و حتی فراتر از استاندارد پیش‌بینی شده طرح ساماندهی است. در مورد کاربری فرهنگی به نظر می‌رسد با توجه به سطح گسترده کاربری‌های فرهنگی رده شهر و فراتر، کمبود فوق در سطح محله‌ای و ناحیه‌ای و در قالب فرهنگسراها، کتابخانه‌های محلی و سالن‌های اجتماعات محلی و.. می‌باشد. (برآورد دقیق این مطلب در جدول شماره (۵) گزارش اصلی آمده است)



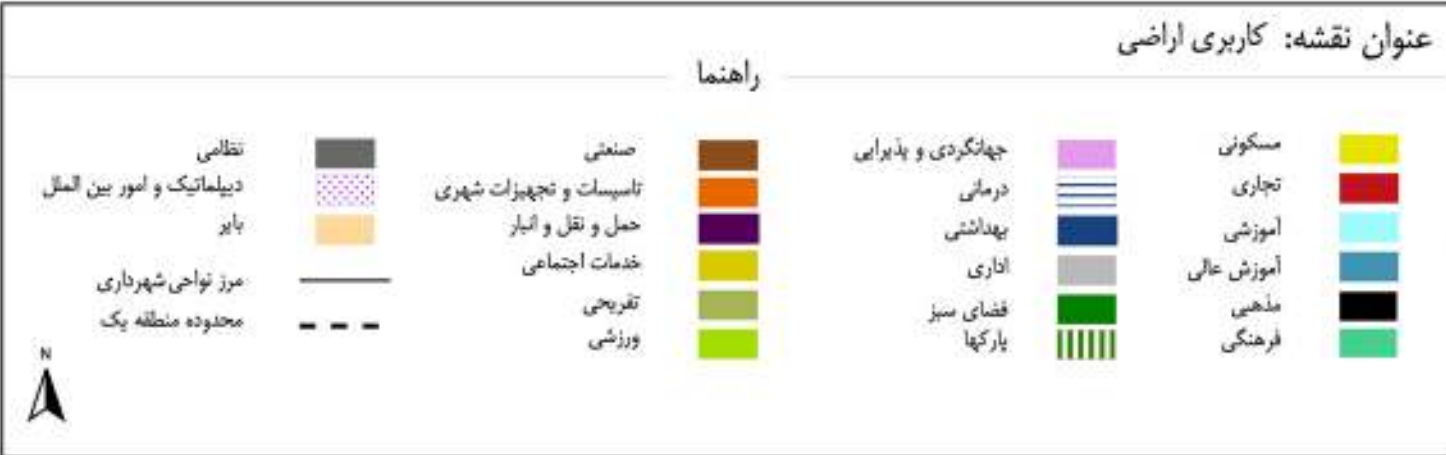


شهررداری تهران
حوزه معاونت شهرسازی و معماری

عنوان طرح:

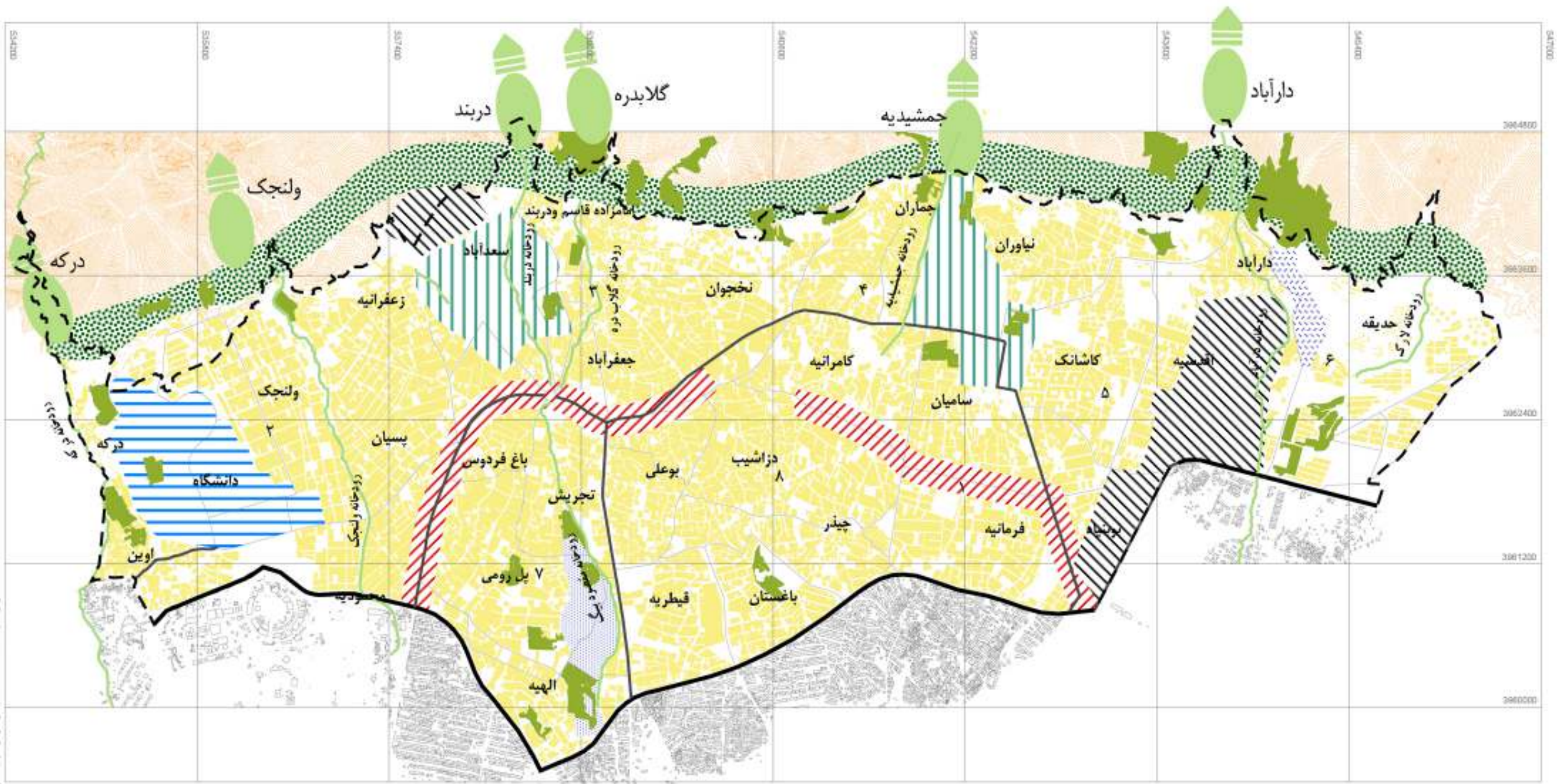
بررسی مسائل توسعه شهری
مناطق تهران
منطقه یک شهرداری تهران

عنوان نقشه: کاربری اراضی



مدیر طرح: احمد سعیدنیا
بررسی و پژوهش: اشکان جعفر کریمی
آرش سرایی
کنترل: رضا احمدیان
علی رضوی زاده - رزیتا شریفی پور
اشکان جعفر کریمی
مقیاس: 1:75000
U.T.M.

شماره طرح: U-80-1383
شماره پروژه:
شماره نقشه: 1.1/2
تاریخ: شهریور 1381





 جمهوری اسلامی ایران
حوزه معاونت شهرسازی و معماری
 عنوان طرح:
**بررسی مسائل توسعه شهری
 مناطق تهران
 منطقه یک شهرداری تهران**

عنوان نقشه: پهنه بندی عملکردی منطقه (ساختار کاربریها)

راهنما

<ul style="list-style-type: none"> فضای سبز گردشگری - طبیعی سکونتگاهی محدوده منطقه یک 	<ul style="list-style-type: none"> دیپلماتیک آموزش عالی و تحقیقاتی درمانی نظامی اداری - تجاری فرهنگی - تفریحی کوهپایه های شمالی منطقه
---	--



مدیر طرح: احمد سعیدنیا	بررسی و پژوهش: اشکان جعفرکریمی
کنترل: احمد سعیدنیا	GIS: علی رضوی زاده - زریتا شریفی پور
مقیاس: ۱/۳۵۰۰۰	
	

شماره طرح: ۱۸۳-۸۰-۱۱	شماره پروژه:
شماره نقشه: ۱.۱.۷	تاریخ: تیر ۱۳۸۳
 	

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

شرایط بیرونی		شرایط درونی		شرایط زمینه‌ها
تهدیدها Threats	فرصت‌ها Opportunities	نقاط ضعف Weaknesses	نقاط قوت Strengths	کاربری زمین
<ul style="list-style-type: none"> - ساخت و ساز بدون مجوز و هماهنگی با شهرداری منطقه از سوی نهادها، ارگان‌ها و... در زمین‌های شمال منطقه - افزایش تراکم ساختمانی و در نتیجه بالا رفتن تراکم جمعیتی در برخی نواحی منطقه - رشد سریع‌تر ساخت‌وساز نسبت به خدمات‌رسانی و بروز برخی مشکلات برای ساکنان این ساختمان‌ها - ساخت و ساز ناسازگار با طبیعت واحدهای تجاری در حریم رود-دره‌ها و گردشگاه‌های طبیعی 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 	<ul style="list-style-type: none"> - وجود تعداد زیادی از سفارتخانه‌ها و سایر کاربری‌های مرتبط با امور بین‌الملل و دیپلماتیک در سطح منطقه - حضور قوی کاربری‌های مرتبط با گردشگری و گذران اوقات فراغت در سطح منطقه - تمایل به سرمایه‌گذاری در منطقه و امکان هدایت آنها به بخش‌های گردشگری و کاربری‌های تفریحی و فرهنگی با توجه به ویژگی‌ها و استعدادهای موجود در منطقه 	<ul style="list-style-type: none"> - شیب زیاد زمین‌های بایر در شمال منطقه و مناسب نبودن اکثر این زمین‌ها برای ساخت و ساز - ناسازگاری کاربری اراضی نظامی با سایر کاربری‌های شهر مجاور - گسیختگی کالبدی-اجتماعی در بخشی از بافت شهری به دلیل وجود اراضی وسیع نظامی در آن - کمبود خدمات محلی در نواحی تازه ساز از جمله ناحیه ۶ و بخشی از ناحیه ۲ ولنجک - کمبود پارکینگ در محدوده میدان تجریش با توجه به نقش تجاری و تمرکز فعالیت‌ها در آن - کمبود ایستگاه آتش‌نشانی در سطح منطقه - کمبود تسهیلات و خدمات رفاهی در تفرجگاه‌های منطقه - معلوم نبودن کاربری برخی اراضی منطقه در طرح تفصیلی موجود 	<ul style="list-style-type: none"> - امکان استفاده از اراضی بایر مناسب جهت ساخت کاربری‌های مورد نیاز - وجود اراضی نظامی و پادگان‌ها و تبدیل آنها با سایر کاربری‌های مورد نیاز منطقه - اختصاص سطح وسیعی از مساحت منطقه به کاربری‌های فرامنطقه‌ای (بیمارستان‌ها، کاخ موزه‌ها، دانشگاه‌ها و..) - وجود قطعات وسیع بزرگ مربوط به کاربری‌های فرامنطقه‌ای و بین‌المللی و عمدتاً دارای پتانسیل فضای سبز - توزیع نسبتاً مطلوب خدمات محلی در سطح نواحی شکل گرفته و قدیمی منطقه - عدم وجود صنایع بزرگ و آلودکننده در سطح منطقه و کم بودن سطح کاربری صنعتی 	

اهداف ، راهبردها و راهکارهای کاربری زمین

اهداف و راهبردها
<ul style="list-style-type: none"> • توجه به حقوق عمومی در استفاده از اراضی شهری • هدایت اضافه ارزش زمین در جهت منافع و رفاه همگانی • توزیع متناسب کاربری های شهری • استفاده بهینه از اراضی موجود در جهت پاسخگویی به نیازهای منطقه

زمینه	راهکارها	اقدامات
کاربری زمین	<ul style="list-style-type: none"> • اولویت دادن به کاربری های مربوط به تسهیلات و خدمات شهری • تقویت سیستم حمل و نقل عمومی به منظور کاهش ترافیک در منطقه • اصلاح ضوابط و مقررات کاربری زمین در جهت تامین منافع عمومی شهروندان • ایجاد انسجام عملکردی در کلیت منطقه و توزیع عملکردها • جلوگیری از اختلاط فعالیت ها در سطوح مختلف (خصوصاً فرامنطقه ای) • تقویت مراکز عملکردی محلات از لحاظ خدمات محلی • اعلام مالکیت عمومی در مورد زمین های شمال منطقه 	<ul style="list-style-type: none"> • مکانیابی و ایجاد ایستگاه آتش نشانی (خصوصاً در نواحی پرشیب و دارای بافت متراکم) • حفظ، احیاء و فعال سازی عناصر وابسته با ارزش شناسایی نیازهای خدماتی هر محله و ناحیه • جلوگیری از ساخت و سازهای غیرمجاز و هماهنگی با ادارات و سازمان های ذینفع • شناسایی و تعیین مالکیت و تعیین کاربری برای اراضی بدون کاربری • اختصاص زمین های بایر و اراضی نظامی به کاربری های مناسب • برنامه ریزی کاربری های مناسب و مورد نیاز در اطراف ایستگاه های مترو • ساماندهی و انتقال تعمیرگاه های مزاحم • انتقال سایت بازیابی زباله به مکان مناسب دیگر

۲- مطالعات گردشگری

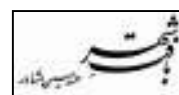
منطقه یک دربرگیرنده گردشگاه‌های متنوعی است که از روستاها و دره‌های شمیرانات، امامزاده‌های متعدد، باغ‌های اختصاصی و سرپل تجریش گرفته تا راستاهای خیابان ولیعصر و رستوران‌های متعدد آن، کاخ موزه‌ها، پارک‌ها و اردوگاه‌های تفریحی در زمره آنها قرار گرفته‌اند. با توجه به رشد سریع جمعیت و توسعه شهری در منطقه یک، نیاز به طبیعت و جلوه‌های آن، آرامش و گریز از ازدحام، سلامتی و بهداشت (روان) و مکان‌های گذران اوقات فراغت رو به افزایش است و در این رابطه تنگنانهایی در زمینه فضاهای تفریحی مناسب، شبکه دسترسی، تسهیلات و خدمات تفریحی و فرهنگ تفرج مشاهده می‌شود. در عین حال وجود امکانات تفریحی ویژه در منطقه یک، به خصوص تنوع طبیعت و شرایط اقلیمی (کوه - رودخانه - پوشش گیاهی)، امکان دسترسی سریع به جاذبه‌های البرز باغ‌های وسیع، وجود آثار تاریخی و فرهنگی و جاذبه‌های سیاحتی و زیارتی متعدد، توان‌های تفریحی منطقه یک را فزونی بخشیده است.

منطقه یک شهر تهران با قرارگیری در دامنه رشته کوه‌های البرز، دسترسی به طبیعت بکر دره‌های متعدد کوهستانی را مدتی کوتاه برای مردم شهر تهران مقدور ساخته است. این دره‌ها، گردشگاه‌های طبیعی هستند که آرامش از دست رفته تن و روان را در قلب طبیعت و دور از مظاهر شهری فراهم می‌سازند. مبادی کوهستانی منطقه یک را می‌توان به دو دسته کالبدی - محیطی و تفریحی تقسیم کرد. 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.. 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.

بر اساس نظرخواهی انجام شده از مردم در زمینه عمده‌ترین و مهمترین مراکز اوقات فراغت در تهران (استخوان‌بندی شهر تهران، جلد سوم، ۱۳۷۶)، از ۴۵ مورد نامبرده شده، حدود ۱۰ مورد در منطقه یک قرار دارند که این ده مورد به ترتیب عبارتند از: پارک جمشیدیه، دربند، درکه و کوهپایه‌های شمالی تهران، تله کابین توچال، پارک نیاوران، پل تجریش، موزه سعدآباد، خیابان و میدان ولیعصر و پارک دارآباد.



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

شرایط بیرونی		شرایط درونی		شرایط زمینه‌ها
تهدیدها Threats	فرصت‌ها Opportunities	نقاط ضعف Weaknesses	نقاط قوت Strengths	
<ul style="list-style-type: none"> - ضعف آگاهی، شناخت و فرهنگ تفرج به ویژه در طبیعت - بهره‌برداری شدید و پرتراکم از مراکز تفریحی خاص بدون توجه به توان و ظرفیت محیط طبیعی سبب فرسایش تخریب و آتش‌سوزی در تفرجگاه‌های طبیعی می‌شود. - دخل و تصرف خودسرانه بخش خصوصی در گردشگاه‌های طبیعی باعث ایجاد گردشگاه‌هایی با خدمات نازل و سودجویانه شده است. - فقدان مقررات، مدیریت مناسب و سازمان‌یافتگی کارکردی- کالبدی از گردشگاه‌های طبیعی منطقه - آلودگی آب در دره‌های کوهستانی - احداث جاده و راه و فراهم‌سازی امکان عبور و مرور وسایل نقلیه به گردشگاه‌های طبیعی و تخریب‌های ناشی از آن - تخریب مسیل‌ها و تبدیل آنها به کانال‌های بتنی، جذابیت آنها را به عنوان رودخانه نابود ساخته، خطر سیلاب‌ها را افزایش می‌دهد. 	<ul style="list-style-type: none"> - وجود باغ‌های وسیع و متعدد در منطقه در صورت ایجاد کاربری‌های عمومی و تبدیل به گردشگاه امکان استفاده عمومی از آنها فراهم می‌شود. - وجود حرایم زلزله و گسل، خطوط انتقال گاز و فشار قوی (غیرمجار برای ساخت و ساز) با قابلیت استفاده به عنوان گردشگاه با شرایط خاص 	<ul style="list-style-type: none"> - کمبود فضاهای تفریحی مناسب نسبت به جمعیت رو به رشد منطقه یک - کمبود تسهیلات و خدمات رفاهی در تفرجگاه‌ها نظیر پارکینگ، خدمات بهداشتی و ... - آلودگی بصری و آب در دره‌های کوهستانی پارک‌ها و فضاهای سبز (بازدهی اجتماعی اندک) 	<ul style="list-style-type: none"> - سابقه تاریخی منطقه از لحاظ گردشگاه‌ها و بیلاقات - جاذبه‌های سیاحتی و زیارتی منطقه و آثار تاریخی و فرهنگی متعدد در منطقه - وجود مبادی کوهستانی و دره‌های متعدد در منطقه که قادرند مسیرهای کوهنوردی و روستاهای بیلاقی حاشیه شهر متصل سازند. - وجود فضاهای باز در حاشیه رودخانه دره‌ها در شرق و غرب منطقه و دامنه‌های کوهستانی برای توسعه تفرج گسترده - وجود امکاناتی نظیر پناهگاه‌های کوهستانی / تله سیژ و تله کابین در مسیرهای کوهنوردی - وجود پارک‌ها و فضاهای سبز درونی و حاشیه‌ای منطقه یک 	گردشگری

اهداف و راهکارهای توسعه گردشگری

اهداف و راهبردها
<ul style="list-style-type: none"> افزایش رفاه سلامت و بهداشت روانی و اجتماعی گسترش و آموزش فرهنگ تفرج

زمینه	راهکارها	اقدامات
گردشگری	<ul style="list-style-type: none"> ساماندهی و بهبود خدمات گذران اوقات فراغت فراهم سازی امکان استفاده همگانی از مراکز تفرجی هدایت سرمایه گذاری ها به بخش گردشگری بهبود و توسعه توان های تفرجی منطقه ضمن بهسازی و حفاظت از محیط زیست تدوین الگوی نظام مدیریت گردشگاه ها 	<ul style="list-style-type: none"> توسعه و تجهیز گردشگاه های موجود و جدید (طبیعی و نیمه طبیعی) ارزیابی توان محیطی و ظرفیت برد در تفرج گاه های طبیعی تبدیل باغ های خصوصی به مراکز تفرجی عمومی (رستوران، مجموعه های ورزشی و اردوگاه و...) احداث پارک های خطی در امتداد رود- دره ها تامین دسترسی و پارکینگ مناسب برای گردشگاه ها ایجاد و توسعه مسیرهای کوهنوردی مجهز به امکانات ایمنی، امنیتی و آسایشی

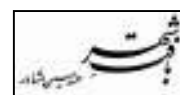
۳- مطالعات زیرساخت‌های شهری

توسعه زیرساخت‌های شهری شرط توسعه شهر می‌باشد. منطقه یک به دلیل توسعه بی‌برنامه و غیراصولی 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 زیست‌محیطی 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.

شهر تهران به دلیل فقدان شبکه فاضلاب، با مشکلات زیست‌محیطی 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.

آب مورد نیاز این منطقه از طریق تصفیه‌خانه‌های کن، جلالیه، تهرانپارس و همچنین چاه‌های حفر شده در حوالی این منطقه تأمین می‌گردد. اختلاف ارتفاع ۵۰ متری میان پست‌ترین و بلندترین نقطه این منطقه موجب شده است تا آبرسانی وابسته به پمپ‌ها برمی‌گردد. لوله‌های موجود برای آبرسانی از قدمت بسیار بالایی برخوردارند که این عامل به همراه کیفیت غیراستاندارد برخی لوله‌ها موجب آسیب‌پذیر بودن شبکه توزیع آب گردیده است.

خدمات مخابراتی و شبکه لوله کشی گاز در منطقه یک تمامی ساکنین منطقه را تحت پوشش قرار داده است. به جز 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. به دلیل روباز بودن جوی‌ها و کانال‌ها معمولاً این مسیرها محل انباشت زباله واقع می‌شوند و باعث بروز آلودگی‌های فیزیکی و شیمیایی می‌گردند.



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

شرایط بیرونی		شرایط درونی		شرایط
تهدیدها Threats	فرصت‌ها Opportunities	نقاط ضعف Weaknesses	نقاط قوت Strengths	زمینه‌ها
<ul style="list-style-type: none"> - عدم وجود یک شبکه مدرن و گسترده فاضلاب در منطقه - عدم رسیدگی به وضعیت قنوات که سبب آلودگی آب و ریزش و خرابی دیواره قنوات می‌گردد که عواقب ناگواری از قبیل تخریب سازه‌های روی قنوات را به دنبال دارد. - عدم طراحی کانال‌های آب‌های سطحی و اجرای ابعاد محزا به صورت تیپ یکسان در کل منطقه که از عوامل آب‌گرفتگی‌های گسترده در خیابان‌های منطقه به شمار می‌آید. - ورود رسوبات کوهستانی به مسیل‌ها و شسته شدن کف و زیر دیوار کانال‌ها - تخلیه مستقیم زباله‌ها به جوی روباز که مشکلات آب‌گذرانی را در پی دارد. - عدم همخوانی دبی طراحی تصفیه‌خانه‌ها با دبی فاضلاب‌های ورودی این تصفیه‌خانه‌ها که سبب سرریز مازاد ورودی به کانال آبهای سطحی مجاور می‌شود. 	<ul style="list-style-type: none"> - امکان استفاده از منابع آب مورد نیاز موجود در منطقه (رود- دره ها و منابع آبی ارتفاعات بالادست) برای بکارگیری در مصارف مختلف مورد نیاز در منطقه 	<ul style="list-style-type: none"> - نوسانات شدید ارتفاعی منطقه به لحاظ توپوگرافی خاص، سبب پمپاژ مکرر آب به داخل مخازن می‌شود. - افت راندمان شبکه آبرسانی به سبب استفاده متعدد از شیرهای فشارشکن - آسیب‌پذیری لوله‌های شبکه آبرسانی به واسطه قدمت و عمر زیاد آنها - عدم کارآیی چاه‌های جاذب منطقه به واسطه وجود بافت سنگی نفوذناپذیر در نزدیکی سطح زمین منطقه 	<ul style="list-style-type: none"> - کل منطقه زیر پوشش خدمات مخابراتی، شبکه گازرسانی و لوله‌کشی آب شهری قرار دارد. - این منطقه دسترسی مناسب و راحتی به ایستگاه‌های عمده خدمات‌رسانی در زمینه زیرساخت‌ها قرار دارد. 	زیرساخت‌های شهری

اهداف، راهبردها و راهکارهای زیرساخت‌های شهری

اهداف و راهبردها
<ul style="list-style-type: none"> افزایش رفاه، سلامت و بهداشت عمومی ارتقاء کیفیت و تکمیل شبکه‌های تأسیسات زیربنایی در منطقه

اقدامات	راهکارها	زمینه
<ul style="list-style-type: none"> انتقال اضافه بار ورودی تصفیه‌خانه‌های صاحبقرانیه و زرگنده به شبکه سراسری فاضلاب (در صورت احداث) لایروبی مسیل‌ها و کانال‌ها در دوره‌های زمانی مشخص تعمیر و بازسازی جوی‌ها به منظور هدایت آبهای سطحی شناسایی و تعویض لوله‌های فرسوده در شبکه آبرسانی استفاده از مخازن متعادل کننده به جای شیرهای فشارشکن برای تنظیم فشار شبکه تعمیر و مرمت قنوت و استفاده از پتانسیل‌های آب‌دهی آنها برای تامین آب فضای سبز شهری ساخت حوضچه‌های رسوبگیر در بالادست کانال‌ها جهت جلوگیری از ورود رسوبات سیلاب‌ها از مناطق کوهستانی 	<ul style="list-style-type: none"> طراحی مهندسی شبکه‌های زیربنایی (آب، برق، تلفن و گاز) ساماندهی هدایت فاضلاب شهری بوسیله احداث و تکمیل شبکه سراسری فاضلاب 	زیر ساخت‌های شهری

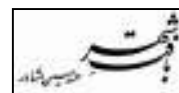
۴- مطالعات ایمنی در برابر سوانح

از دیدگاه زمین‌شناسی، منطقه یک دارای پتانسیل قابل ملاحظه‌ای در رابطه با حوادث طبیعی نیست ولی وجود دره‌ها و ارتفاعات شمالی تهران با خصوصیات سنگ‌شناسی ویژه امکان بهره‌برداری گردشگری را در این ناحیه فراهم آورده است.

وجود دینامیک فعال زمین، شیب توپوگرافی زیاد و ضخامت کم آبرفت‌ها و وجود پهنه‌های گسترده خاک‌دستی مهمترین مشکلات موجود از دیدگاه زمین‌شناسی محسوب می‌شوند که محدودیت‌های زیادی را در طراحی و نوع سازه و همچنین تعداد طبقات فراهم می‌آورد. افزایش نرخ آسیب‌پذیری بناها در مقابل عوامل طبیعی مانند زلزله از تهدیدهایی است که منطقه را تحت تأثیر قرار می‌دهد.

از دیدگاه لرزه‌خیزی و بروز سوانح موارد زیر مهمترین مشکلات منطقه را تشکیل می‌دهند.

- عدم تناسب سازه‌ها با پتانسیل لرزه‌خیزی شهر تهران، به ویژه منطقه یک
 - تراکم بیش از حد ساختمان‌های منطقه به ویژه در بافت‌های قدیمی
 - بالابودن نسبت ارتفاع ساختمان‌ها به عرض معابر
 - عدم وجود فضای باز از قبیل پارک و فضای سبز گسترده
 - عدم وجود مراکز امدادسانی با توجه به وسعت منطقه
 - وجود دکل‌های فشار قوی در ارتفاعات
 - عدم رعایت ضوابط موجود برای احداث خطوط انتقال نیرو (برق) و انتقال گاز
- محدودیت‌های حاصل از وجود مشکلات فوق، کاهش امکان دسترسی و امدادسانی در هنگام بروز زلزله و قطع شدن کلیه امکانات اولیه مانند برق و خطوط تلفن می‌باشد. کلیه موارد یاد شده سبب می‌شوند تا شهر تهران در هنگام بروز زلزله به شدت تخریب شده و حجم زیاد آتش‌سوزی موجب افزایش تلفات در سطح شهر و به دنبال آن منطقه یک گردد.
- از سویی دیگر سطح تراز بالای آب‌های زیرزمینی در آبرفت‌ها محدودیت‌هایی را در اجرای فونداسیون و همچنین سیستم‌های فاضلاب به وجود می‌آورد و در این حالت خطر روانگرایی زمین در هنگام بروز زلزله منطقه یک را به شدت تهدید می‌نماید.



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

شرایط بیرونی		شرایط درونی		شرایط زمینه‌ها
تهدیدها Threats	فرصت‌ها Opportunities	نقاط ضعف Weaknesses	نقاط قوت Strenghts	
<ul style="list-style-type: none"> - نبود مشکلات کارا مدیریت بحران در منطقه (و شهر تهران) - وجود گسل بزرگ شمال تهران و خطر تخریب الوقوع زلزله - وجود دکل‌های فشار قوی در ارتفاعات منطقه - عدم رعایت ضوابط موجود برای احداث خطوط انتقال نیرو (برق) و انتقال گاز 		<ul style="list-style-type: none"> - وجود دینامیک فعال زمین، شیب توپوگرافی زیاد و ضخامت کم آبرفت‌ها و وجود پهنه‌های گسترده خاک دستی، محدودیت‌هایی در زمینه طراحی و نوع سازه‌ها و تعداد طبقات فراهم می‌آورد. - کمبود ایستگاه‌های آتش نشانی در سطح 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 	<ul style="list-style-type: none"> - وجود دره‌ها و ارتفاعات شمالی تهران با خصوصیات سنگ شناسی ویژه و امکان بهره‌برداری گردشگری 	ایمنی در برابر سوانح

اهداف و راهکارهای ایمنی در برابر سوانح

اهداف و راهبردها
<ul style="list-style-type: none"> افزایش توان شهر در برابر سوانح (طبیعی و غیرطبیعی)

اقدامات	راهکارها	زمینه
<ul style="list-style-type: none"> ایمن سازی سازه‌های موجود و طراحی صحیح سازه‌های در حال احداث بهینه‌سازی مسیر انتقال گاز، برق و تلفن آگاه‌سازی عمومی برای مقابله با بحران‌های حاصله از بلایای طبیعی در سطوح مختلف تأمین ضوابط طراحی سازه‌ویا اجرای ضوابط پیشنهادی انجام آزمایش‌های تنش سازه در حین زلزله تعیین ضوابط طراحی سازه و یا اجرای ضوابط پیشنهادی (به ویژه ضوابط پیشنهادی پژوهشکده بین المللی زلزله) احداث مراکز امداد رسانی، آتش‌نشانی و درمانی 	<ul style="list-style-type: none"> افزایش ایمنی ابنیه در برابر لرزه‌خیزی توجه به مسایل زمین‌شناسی کلان در طراحی سازه‌ها تعیین ضابطه و یا محدود کردن تعداد طبقات در ساخت و سازه‌های جدید افزایش امکانات به منظور مقابله با بحران زلزله حفظ اراضی باز و بایر منطقه برای امداد رسانی اضطراری 	ایمنی در برابر سوانح

۵- مطالعات سازمان فضایی و سیمای شهری

• استخوان‌بندی فضایی منطقه:

استخوان‌بندی فضایی منطقه یک با عناصر شاخص زیر تعریف می‌شود:

- **عناصر طبیعی:** شامل رود- دره‌ها و تپه‌ها و کوه‌ها و فضاها و باز و مناطق منظرسازی شده؛
- **خیابان‌ها و محورها و میادین اصلی و مهم:** شامل کاخ موزه‌های نیاوران و سعدآباد، باغ علاءالسلطنه، منزل حسین خداداد، حسینیه جماران، ساختمان‌های اجلاس سران، دانشگاه شهید بهشتی، فرهنگسراها و امامزاده‌ها و بیمارستان‌ها و...؛
- **ساختمان‌ها و بناهای مهم و تاریخی:** شامل کاخ موزه‌های نیاوران و سعدآباد، باغ علاءالسلطنه، منزل حسین خداداد، حسینیه جماران، ساختمان‌های اجلاس سران، دانشگاه شهید بهشتی، فرهنگسراها و امامزاده‌ها و بیمارستان‌ها و...؛
- **هسته‌ها و محلات تاریخی:** مانند مرکز محله نیاوران، جماران، تجریش، دربند، درکه، امامزاده قاسم و.. که عموماً با یک عنصر مذهبی (امامزاده، حسینیه، تکیه) و تاریخی تعریف می‌شوند؛
- **عملکردها و فعالیت‌های خاص و مهم:** مانند مراکز تفریحی و گردشگری موجود در شمال منطقه، امامزاده‌های متعدد، مراکز خرید لوکس در الهیه و فرشته، مراکز درمانی مانند بیمارستان‌های ارتش و دانشوری، عملکرد دیپلماتیک (سفارتخانه‌ها) و آموزش عالی مانند دانشگاه شهید بهشتی.
- **فضاهای جمعی در منطقه**

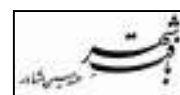
فضاهای جمعی در منطقه یک در دو مقیاس "شهری و فرامنطقه‌ای" و "منطقه‌ای و محلی" مورد بررسی قرار گرفته‌اند.

فضاهای جمعی شهری و منطقه‌ای مهم در منطقه عبارتند از:

امامزاده صالح، بازار و میدان تجریش، میدان دربند و سربند، مبادی مسیرهای دارآباد، ورودی‌ها و مبادی اوین و درکه، مجموعه فرهنگی و موزه حیات وحش دارآباد، مجموعه سعدآباد و ورودی‌های آن، مجموعه فرهنگی - تفریحی نیاوران، مجموعه تفریحی - فرهنگی جمشیدیه و منظریه، باغ فرهنگی - تفریحی قیطریه و فرهنگسرای امیرکبیر، باغ فرهنگی فردوس، بام تهران و لنجک، گورستان ظهیرالدوله، مجموعه تفریحی چمران، راسته تجاری - تفریحی ولیعصر به سمت میدان تجریش.

فضاهای جمعی محلی شاخص عبارتند از:

مرکز محله نیاوران شامل تکیه و حسینیه نیاوران، حسینیه و مسجد جامع جماران، امامزاده علی اکبر و حوزه عملیه در مرکز محله چیذر، امامزاده قاسم، میدان درکه، امامزاده اوین، حسینیه دزاشیب،



مسجد همت تکیه بالا و پایین تجریش در مرکز محله تجریش، باغ علاءالسلطنه (انجمن خوشنویسان)، مرکز محله حسابی، مجموعه‌های تجاری خیابان فرشته و کامرانیه- فرمانیه و راسته تجاری - تفریحی خیابان پاسداران جنوب پارک نیاوران. این فضاها به دلایل مختلفی چون امکان دسترسی برای همه شهروندان، گشوده بودن دائم آنها بر روی مراجعین، امکان مکث و دیدارهای اجتماعی و در ساعات و روزهای مختلف به عنوان فضاهای جمعی محسوب گردیده و عناصر ایجادکننده خاطره‌های جمعی را در خود جای داده‌اند.

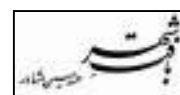
● سیمای شهری منطقه:

سیمای منطقه یک بیش از هر چیز با عناصر طبیعی منحصر به فرد مانند رشته کوه‌های البرز، رود - دره‌ها و تپه‌ها و فضاهای سبز تعریف می‌شود. این عناصر علاوه بر نقش تفریحی - ورزشی، به ایجاد حس جهت‌یابی و معنا دادن به محیط مؤثر بوده و کیفیت و سیمای ظاهری منطقه را ارتقاء می‌بخشند. از لحاظ کالبدی و فضایی می‌توان گفت که اغلب محلات این منطقه دارای هسته‌های مشخص و قوی به صورت مرکز محله هستند. علاوه بر این پستی و بلندی زمین و به طور کلی شکل زمین نیز به آنها سیمای شاخص داده است. این محلات عموماً دارای بافت مسکونی فرسوده و کهنه اما منسجم و پیوسته و معابر کوچه‌باغی و تنگ و پیچ در پیچ می‌باشند. اما با این وجود هنوز فعال بوده و به خصوص در ایام خاص و مذهبی (به دلیل وجود امامزاده‌ها) مورد استفاده قرار می‌گیرند.

محلاتی مانند فرمانیه و صاحبقرانیه از جمله محلاتی هستند که دارای قطعات بزرگ ویلایی می‌باشند که ارتفاع آنها متناسب بوده و پیوستگی دیواره‌ها از کیفیت مطلوبی برخوردار است و از محلات با هویت و زیبایی جدید این منطقه محسوب می‌شوند.

علاوه بر بافت‌ها و محلات موجود در منطقه، محورها و خیابان‌های مهم سیمای شهری منطقه مؤثر می‌باشند. این مسیرهای شاخص عبارتند از خیابان‌های ولیعصر و شریعتی که هویت تاریخی و شریانی داشته و از تنوع دید و چشم انداز و پیوستگی جداره‌ها و نمادها و هماهنگی ارتفاع ساختمان‌ها و نیز تنوع کاربری‌ها برخوردار بوده و بناهای تاریخی و مهم را در خود جای داده‌اند. خیابان‌های باهنر، کامرانیه، پاسداران، آجودانیه، دزاشیب، دربند، درکه، قسمت‌هایی از لواسانی، کریمی و مقدس اردبیلی به صورت پیوسته و ممتد به محلات و کل منطقه هویت می‌دهند.

علاوه بر این، سیمای بصری کانون‌های اصلی منطقه (میدان تجریش، قدس، دربند، چیدر، درکه، نوبنیاد، دانشجو) در قسمت‌های مختلف از تنوع برخوردار می‌باشد. این تفاوت‌ها در برخی قسمت‌ها آشفتگی و اختشاش (مانند میدانی تجریش، قدس، نوبنیاد، درکه، چیدر) و در برخی دیگر ترکیبی متناسب و مطلوب (مانند میدانی سربند، دربند، دانشجو) به وجود آورده‌اند.



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

شرایط بیرونی		شرایط درونی		شرایط زمینه‌ها
تهدیدها Threats	فرصت‌ها Opportunities	نقاط ضعف Weaknesses	نقاط قوت Strengths	
<ul style="list-style-type: none"> - گسترش بیرونی و توسعه‌های جدید با از بین رفتن فضای باز و سبز - ایجاد ساختمان‌هایی به صورت مجتمع‌های بزرگ در سایت‌های وسیع بدون توجه به تأثیرات بسیار گسترده کالبدی فضایی در محدوده - ساخت و ساز در حریم رودخانه بدون توجه به طبیعت و تأثیر آن بر محیط پیرامون - کاهش هویت طبیعی و مشخصه‌های توپوگرافیک - از کارافتادگی و فرسودگی حوزه‌های باارزش کالبدی (تاریخی) - از بین رفتن عناصر هویت‌بخش قدیمی شهر و عدم ایجاد هویت در محله‌های جدید - عدم توجه، نگهداری و حفاظت از عناصر طبیعی 	<ul style="list-style-type: none"> - وجود محیط طبیعی در منظر ذهنی با حضور عناصر طبیعی رودخانه، تپه، کوه - وجود فضاهای باز عمده منظرسازی شده و نشده در محوطه‌ها و مسیرهای سبز خطی در مجاورت بلافاصل رودخانه - مطلوبیت فضا به علت فضاهای سبز عمده، به صورت باغ‌ها و حیاط‌های وسیع و محوطه‌های سبز منظرسازی شده - امکان طراحی و ساماندهی فضاهای تفرجگاهی در منطقه به عنوان مراکز اصلی تفرجی و خاطرات جمعی ساکنین تهران و منطقه - امکان استفاده مؤثر از شبکه بزرگراه‌ها برای ایجاد منظرهای ذهنی - امکان استفاده از عناصر تاریخی، تفریحی، طبیعی، فرهنگی جهت ارتقاء منظر شهری و ایجاد حس مکان - امکان استفاده از عوارض طبیعی منطقه در جهت بهبود دید و منظر 	<ul style="list-style-type: none"> - وجود ساختمان‌های حجیم و مرتفع در قالب بک بلوک و غیرمتناسب با دسترسی‌های اطراف - تضاد فراوان در رنگ، شکل و سایر ویژگی‌های مربوط به ساختمان‌های جدید با محیط پیرامونی - کاهش میزان نور و هوا در داخل فضای خیابان به علت توسعه ساختمانی در اطراف آن - وجود میدان‌ها و گره‌های پرازدحام و تعریف نشده - غیرهماهنگی معماری ساختمان‌های جدید با ویژگی‌های محیطی و معماری ساختمان‌های قدیمی پیرامونی - برج‌های ساختمانی بصورت پراکنده و غیرمرتبط بصورت شبکه نشانه بصری - انسداد و محدود شدن کریدورهای بصری با وجود ساختمان‌های بلند - تعریف نشدن لبه‌های شهری و عدم پیوستگی بدنه‌ها و جداره‌ها - نامشخص بودن محدوده محلات - ضعف حضور حوزه تاریخی در منظر ذهنی - ضعف خوانایی و هویت توسعه‌های ساختمانی جدید - رها و متروکه شده اماکن تاریخی و باارزش اعم از ابنیه و باغ‌ها 	<ul style="list-style-type: none"> - وجود میداين و گره‌ها در بافت به صورت سرزنده و پرفعالیت - کیفیت بصری بالا در برخی محدوده‌ها - محورهای خیابان‌های طویل با کاربری مختلط - وجود کانون‌ها و فضاهای قابل تشخیص در منطقه - وجود منظرهای متفاوت و متنوع محله‌ها با شخصیت‌های متمایز - شبکه مشجر و تعریف شده با درختان منظم و یا به صورت کوچه باغی با منظر شهری مطلوب - برخی حوزه‌های واجد شخصیت متمایز (تفریحی، سیاسی، مذهبی، تاریخی و...) - ابنیه و بافت‌های تاریخی (خاطره جمعی) و مجموعه اسامی به یاد مانده از آنجا به واسطه افراد و اتفاقات و جریان‌های سیاسی - معابر کوچه باغی و فضاهای باز به عنوان شناسنامه‌ها و عناصر هویت بخش منطقه 	<p>سازمان فضایی و سیمای شهری</p>

اهداف، راهبردها و راهکارهای سازمان فضایی و سیمای شهری :

اهداف و راهبردها
<ul style="list-style-type: none"> • حفظ ارتفاعات شمالی منطقه • حفظ هویت تاریخی بافت‌های کهن • ساماندهی بافت‌های خودرو و اغلب حاشیه‌ای • ارتقاء و حفاظت از کیفیت کالبدی- فضایی (بصری) بافت‌های باارزش و مطلوب • نظم بخشیدن و ارتقاء سازمان فضایی و دید و منظر • اهمیت دادن و حفظ دیدهای اصلی • برقراری ارتباط و اتصال شبکه استخوانبندی منطقه در سطوح مختلف • حفاظت از اماکن تاریخی، مذهبی، فرهنگی

زمینه	راهکارها	اقدامات
سازمان فضایی و سیمای شهری	<ul style="list-style-type: none"> • تدوین ضوابط و مقررات لازم برای کنترل ساخت و سازهای شمال منطقه • ساماندهی و بهبود بخشیدن به مراکز محلات تاریخی • حفاظت از ساختمان‌های قدیمی به عنوان یک نشانه شهری و نقاط کانونی جاذب • ایجاد هماهنگی و حفظ ارتباط کالبدی، بصری و فضایی بین توسعه‌های جدید و بافت موجود • تاکید و توجه به توپوگرافی زمین و فرم طبیعی تپه‌ها و دره‌ها • احیاء عناصر و محوطه‌های واجد با ارزش شهری و فرهنگی از طریق حفظ و ایجاد یک پیوند قوی بین آنها • کنترل تراکم‌های ساختمانی در جهت سازگاری، تناسب و نمایانی عناصر و نشانه‌های شهری • همجواری راه‌ها و نشانه‌ها • هدایت تأثیرگذاری شبکه مترو با توجه به جایگاه هر ایستگاه 	<ul style="list-style-type: none"> • شناسایی و ثبت اراضی فاقد ساخت و ساز و قابل تغییر به کاربری فضای سبز یا تفریحی • تعریف کاربری فضای سبز و تفریحی (پارک مجهز کوهستانی) برای شمال مرز تعریف شده تا خط ۲۰۰۰ متر یا خط طرح جامع قدیم • اجرای طرح روشنایی خیابان‌ها • منظرسازی محورها و خیابان‌ها و میدان‌ها و دیگر فضاهای عمومی • ایجاد مسیرهای منظرسازی شده مطلوب جهت ارتباط بصری و عملکردی با فضاهای باز و واحدهای همسایگی • ثبت آثار باارزش در فهرست آثار ملی سازمان میراث فرهنگی • تعیین حریم هریک از ابنیه و آثار فرهنگی و تاریخی منطقه • تعریف طرح‌های پژوهشی، آسیب‌شناسی و مرمت و حفاظت برای هریک از بناها و آثار تاریخی



۸- مطالعات حمل و نقل ترافیک

شبکه معابر ارتباطی منطقه یک به 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 شهیدباهنر) کشیده شده که ستون فقرات ارتباطی منطقه برای ترافیک درونی است. خیابان‌های متعددی که غالباً به صورت شمالی - جنوبی شهید باهنر جدا شده و گاهی تا ارتفاعی ۱۸۰۰ متر در کوه پیش رفته‌اند به دلیل 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.

سیستم اتوبوسرانی در منطقه یک عمدتاً در سه کانون اصلی یعنی میدان قدس، پل تجریش و میدان اختیاریه متمرکز شده است و در مواردی که شیب خیابان اجازه داده است، اتوبوس‌ها به صورت شمالی - جنوبی از دامنه البرز به بالا حرکت می‌کنند (مانند دربند، جماران، ولنجک و..). خط یک شبکه راه آهن شهری (مترو) دارای یک نیمه شمالی ساخته نشده است که از میرداماد تا میدان قدس (در منطقه یک امتداد خیابان شریعتی) ادامه می‌یابد. از میدان قدس دنباله خط به سمت پل تجریش و از سوی دیگر خط سه مترو تا ازگل ادامه پیدا می‌کند که بدین ترتیب، اثرات کالبدی خط مترو در ایستگاه‌های ۴ گانه آن از صدر تا پل تجریش مشهود خواهد شد.

ایستگاه‌های مترو در منطقه یک به ترتیب از جنوب به شمال در خیابان دکتر علی شریعتی عبارتند از:

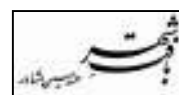
۱. ایستگاه صدر

۲. ایستگاه پل رومی

۳. ایستگاه واعظی و میدان قدس

۴. ایستگاه میدان پل تجریش

در نظر گرفتن سیستم اتوبوسرانی به شکل ثانویه و پارکینگ به خصوص در رأس خط (میدان قدس و میدان تجریش) می‌تواند در کاهش و یا جلوگیری از اثرات منفی این ایستگاه‌ها در روانی ترافیک محدوده مؤثر باشد.





شهرداری تهران

بخش معاونت شهرسازی و معماری

عنوان طرح:

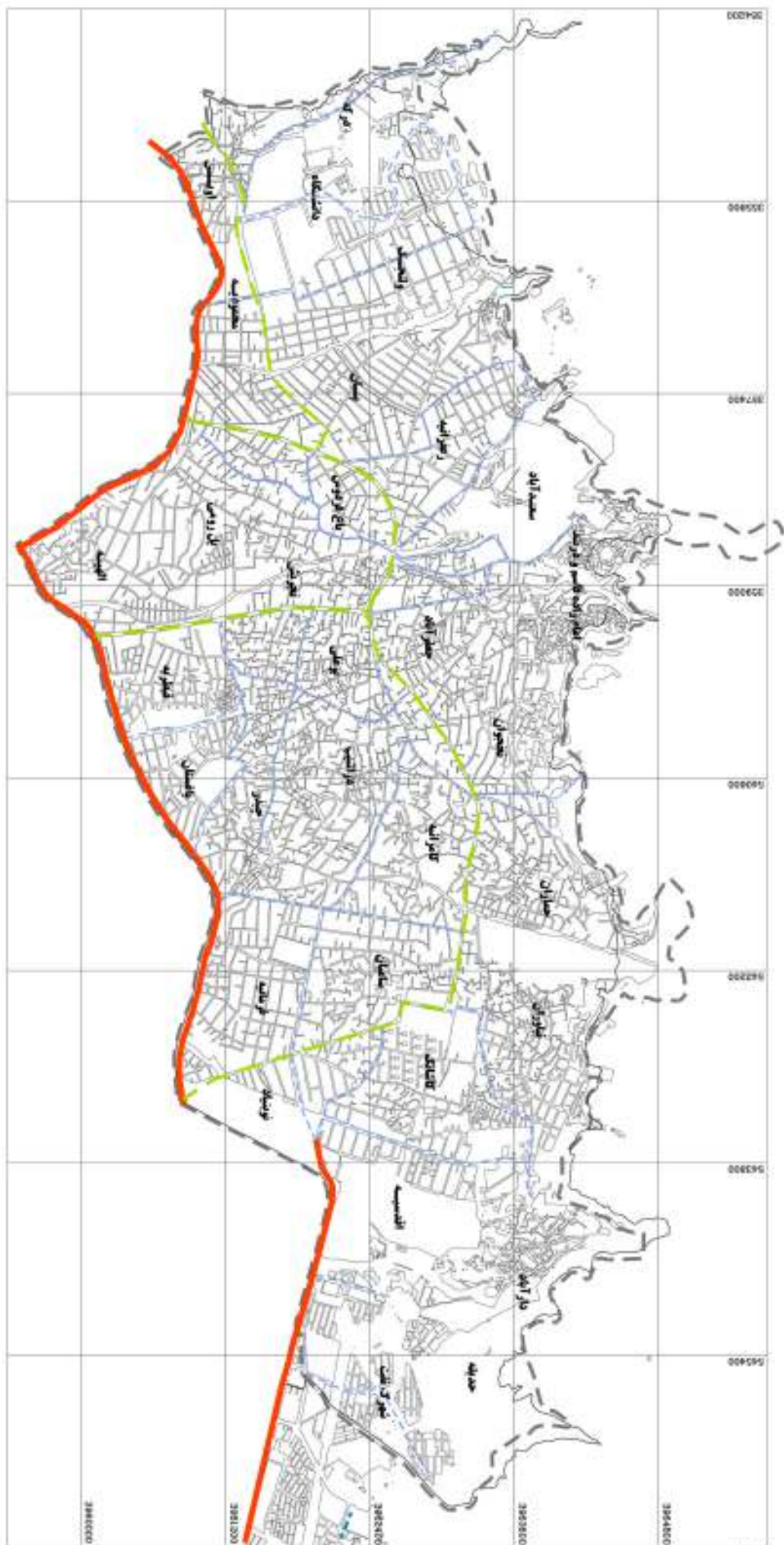
بررسی مسائل فنی-معماری مناطق تهران
مناطقه یک شهر تهران

عنوان نقشه:

سلسله مراتب شبکه

رأسمانها

-  بزرگراه
-  شریانی درجه ۲ (اصلی)
-  شریانی درجه ۲ (فرعی)
-  مرز منطقه یک



مدیر طرح: احمد طباطبائی

بررسی و پژوهش: فریدون نژاد

کنترل:

نقشه:

شماره پروژه:

شماره طرح: 183-80-U

شماره نقشه: ۴/۸/۸

تاریخ: تیرماه ۱۳۸۲

مقیاس: 1:50000



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

شرایط بیرونی		شرایط درونی		شرایط زمینه‌ها
تهدیدها Threats	فرصت‌ها Opportunities	نقاط ضعف Weaknesses	نقاط قوت Strenghts	
<ul style="list-style-type: none"> - عدم امکان سرویس‌دهی مناسب معابر به جمعیت زیاد منطقه به دلیل پتانسیل گردشگری منطقه و تمایل به سکونت در منطقه - ایده امتداد بزرگراه ۷۶ متری یادگار امام در دامنه البرز 	<ul style="list-style-type: none"> - امتداد شبکه مترو در درون منطقه 	<ul style="list-style-type: none"> - شیب زیاد خیابان‌ها در شمال محور خیابان شهید باهنر - کمی ظرفیت محدود محورهای شیب‌دار در مقایسه با خیابان‌های مشابه - کمبود پارکینگ در نقاط حساس (مانند خیابان شریعتی) - محدودیت‌های مسیرهای ورودی به منطقه و در خطر بودن آنها در مواقع اضطراری - اجرا شدن یا غیرقابل اجرا بودن طرح‌های تفصیلی در زمینه معابر - تخریب آسفالت معابر به دلیل شرایط آب و هوایی و مجاورت کوهستان 	<ul style="list-style-type: none"> - عبوری نبودن شبکه ارتباطی و بن بست بودن منطقه - تجهیزات ترافیک کافی اعم از تابلو، خط‌کشی و... در منطقه - وجود سلسله مراتب در شبکه 	حمل و نقل و ترافیک

اهداف و راهبردها
<ul style="list-style-type: none"> • برقراری ایمنی در حرکت • استفاده بهینه از ظرفیت شبکه موجود • اولویت دادن به شبکه حمل و نقل عمومی • کنترل تقاضا به جای پاسخگویی به تقاضای روز افزون

زمینه	راهکارها	اقدامات
ترافیک	<ul style="list-style-type: none"> • تأمین حرکت آزاد برای عابرین پیاده به وسیله پیاده‌راه‌های مناسب و جذاب • عدم اختلاط شبکه‌های عبوری و داخلی و حذف شبکه‌های عبوری تا حد امکان • برقراری سلسله مراتب در دسترسی‌ها با استفاده از شیوه‌های مدیریت حرکت • تاکید بر پیوستگی شبکه‌های پیاده با یکدیگر و نیز پیوستگی به کوهستان • در نظر گرفتن مسیرهایی برای مدیریت بحران در موارد اضطراری (زلزله و ..) 	<ul style="list-style-type: none"> • بکارگیری روش‌های مدیریت حرکت (چراغ راهنمایی، تابلو، خط‌کشی، سیستم یک طرفه و...) • تدوین برنامه حرکت اتوبوس‌ها در ارتباط با خط یک مترو • تشویق به پیاده‌روی و ایجاد دسترسی پیاده به مترو

۶- مطالعات فضای سبز

فضاهای سبز، بخش زنده ساخت کالبدی شهر تلقی می‌شوند که علاوه بر تفکیک فضاهای شهری و آرایش شبکه راه‌ها به عنوان لبه شهری (کریدورهای سبز و پرچین‌ها)، از بازدهی اجتماعی و اکولوژیک برخوردارند (لکه‌های سبز پوشش گیاهی انسان ساخت و طبیعی). با این وصف باغ‌های میوه و حیاط باغ‌های خصوصی در شهر از بازدهی اکولوژیک و اقتصادی برخوردارند، در حالیکه به علت عدم امکان بهره‌برداری عمومی، فضای خصوصی تلقی شده، نمی‌توانند واجد بازدهی اجتماعی باشند.

در مجموع منطقه یک، صرف نظر از فضاهای سبز تحت پوشش شهرداری (فضاهای سبز عمومی)، باغ‌های خصوصی و فضاهای سبز نیمه عمومی (بیمارستان‌ها و سازمان‌ها و ادارات و...) نسبتاً وسیعی را در بردارد که به این منطقه خصوصیتی منحصر به فرد بخشیده است.

در منطقه یک، حدود ۷۶۵ هکتار از مساحت کل منطقه را فضای سبز تشکیل داده است. این سطح ۲۲ درصد از مساحت کل منطقه را در بردارد که این مقدار در مقایسه با مناطق دیگر شهرداری تهران، رقم قابل ملاحظه‌ای به نظر می‌رسد. بررسی روند توسعه فضای سبز در منطقه یک از سال ۱۳۴۰ تا ۱۳۸۰ نشان می‌دهد که اگر چه در سال‌های اخیر 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. ضمن آنکه فضاهای سبز جدید عمدتاً بدون توجه به توان اراضی و منابع آب و خاک احداث گردیده است. به عنوان مثال، باغ‌ها و فضاهای سبز قدیمی که در حاشیه دره‌ها و رودخانه‌ها، با استفاده از منابع آب موجود قادر به ادامه حیات هستند، به دنبال ساخت و سازها رو به نابودی نهاده‌اند، در حالیکه اکثر فضاهای سبز جدید به صورت جنگل‌کاری روی تپه‌ها، بدون توجه به منابع آب، احداث می‌شوند که در وهله اول، برای آبیاری با مسئله تأمین آب روبرو می‌شوند و از سوی دیگر با روند فعلی ساخت و ساز و تخریب باغ، بخش عمده‌ای از فضاهای سبز با پوشش گیاهی قدیمی و انبوه در حال نابودی هستند که فضاهای سبز جدید از لحاظ اکولوژیک قادر به جایگزینی آنها نخواهد بود.

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

شرایط بیرونی		شرایط درونی		شرایط زمینه‌ها
تهدیدها Threats	فرصت‌ها Opportunities	نقاط ضعف Weaknesses	نقاط قوت Strengths	
<p>- توسعه روزافزون ساخت و سازها در داخل بافت منطقه، باغ‌ها و درختان کهنسال را نابود ساخته، سرمایه‌های باارزش منطقه را از بین می‌برد.</p> <p>- توسعه ساخت و ساز در مرزهای شمالی و شرقی منطقه، منجر به نابودی فضاهای باز و چشم‌اندازهای طبیعی می‌گردد.</p> <p>- ساخت‌وسازهای فشرده با تعرض به حریم رودخانه، فضای سبز حاشیه رودخانه و بستر طبیعی آن را نابود و در معرض مخاطره قرار داده است.</p> <p>- نگهداری و استفاده از نادرست و نامناسب از قنوات موجب تخریب و فروریختن قنوات گردیده، منابع مهم و قدیمی آبیاری فضاهای سبز را با خطر نابودی مواجه ساخته است.</p>	<p>- بخشی از فضاهای سبز وسیع و باغ‌های قدیمی، در مالکیت سازمان‌های دولتی، بیمارستان و سفارتخانه‌ها هستند که علاوه بر تأمین بازدهی اکولوژیک به علت کاربری نیمه عمومی تا حدی از بازدهی اجتماعی نیز برخوردار بوده، به واسطه نوع مالکیت تا حد زیادی از خطر تکنیک باغ و ساخت و ساز نابودکننده در امان هستند.</p> <p>- وجود خط انتقال فشار قوی برق در منطقه و امکان استفاده از فضای باز حریم آن برای توسعه فضای سبز</p> <p>- وجود بزرگراه‌ها و حریم آنها بویژه در جنوب منطقه که پتانسیل‌های توسعه فضای سبز خطی در منطقه هستند.</p>	<p>- بخش عمده فضای سبز منطقه به صورت ریزدانه، پراکنده و در مالکیت بخش خصوصی است.</p> <p>- نقص در شبکه فضای سبز منطقه و عدم امکان برقراری ارتباط سبز در برخی محدوده‌ها</p> <p>- کمبود فضای سبز عمومی در برخی نواحی</p> <p>- تنوع اندک گونه‌های گیاهی مورد استفاده در فضاهای سبز جدید موجب یکنواختی منظر و سیمای سبز منطقه می‌شود.</p> <p>- فضاهای سبز جدید که در فضاهای باز و رها شده داخل بافت‌های شهری احداث می‌شوند، قادر به ایجاد یک خرد اقلیم مناسب نبوده و به واسطه قرارگیری در معرض آلودگی صوتی و بصری از کارآیی اکولوژیک برخوردار نیستند.</p> <p>- احداث فضای سبز بر فراز تپه‌ها با مشکل تأمین آب روبروست.</p> <p>- کم عرض بودن خیابان‌ها و پیاده‌روها، امکان احداث فضاهای سبز خطی و تکمیل شبکه فضای سبز را کاهش می‌دهد.</p>	<p>- حضور باغ‌های وسیع و متعدد با پوشش گیاهی غنی و قدیمی در منطقه</p> <p>- وجود خیابان‌های مشجر که به عنوان کریدورهای سبز در داخل بافت‌های منطقه عمل می‌کنند.</p> <p>- حضور رود دره‌ها با فضاهای سبز انبوه در حاشیه که به عنوان دهلیزهای طبیعی آب و هوا عمل می‌کنند.</p> <p>- حضور فضاهای سبز عمومی در برخی نواحی منطقه بک که علاوه بر ساکنین منطقه، در خدمت ساکنین محل شهر تهران نیز هستند.</p> <p>- احاطه لکه‌های ساخت‌وساز توسط فضاهای سبز در برخی نواحی، توسعه و پیشرفت ساخت و ساز را محدود می‌سازد.</p> <p>- وجود فضاهای باز و بکر طبیعی در حاشیه رودخانه‌ها که قابل اتصال به فضاهای سبز عمومی اطراف و تشکیل یک مجموعه سبز پایدار هستند.</p> <p>- وجود قنوات و رودخانه‌های متعدد در منطقه به عنوان منابع آب جهت آبیاری فضای سبز</p> <p>- حضور فضاهای باز یکپارچه طبیعی و بکر اولیه با وسعت زیاد در غرب، شمال و شرق منطقه یک که پتانسیل‌های توسعه فضای سبز به شمال می‌آیند.</p>	<p>فضای سبز</p>

اهداف ، راهبردها و راهکارهای فضای سبز

اهداف و راهبردها
<ul style="list-style-type: none"> • حفظ و توسعه فضای سبز و پایدار به منظور اصلاح و ارتقاء کیفیت محیط زیست • افزایش کارایی اکولوژیک و اجتماعی فضاهای سبز موجود

زمینه	راهکارها	اقدامات
فضای سبز	<ul style="list-style-type: none"> • ایجاد ساختار پیوسته فضای سبز برای اتصال توده‌های سبز • شناسایی علل تخریب فضای سبز و جلوگیری از ادامه روند • حفاظت از فضاهای باز موجود در جهت تکمیل فضای سبز منطقه • فراهم ساختن امکان استفاده هرچه بیشتر از فضاهای سبز موجود • حفظ و احیاء فضای سبز دره‌ها به عنوان دهلیزهای آب و هوا و کریدورهای دید • برقراری ارتباط بین توان اراضی، خاک و فضای سبز • برقراری ارتباط مابین شبکه‌های فضای سبز و آبرسانی قنوات • تهیه شناسنامه و ارزشگذاری برای درختان بزرگ و کهنسال برای رعایت حریم ساخت و ساز در اطراف آنها • تحویل زمین‌های معوض به صاحبان باغ‌هایی که قصد تفکیک یا فروش باغ را دارند • تصویب ارائه پایان کار ساختمان به شرط ارائه پلان طرح فضای سبز با اختصاص فضای کافی به کاشت گونه‌های مناسب بویژه گونه‌های درختی • احداث فضای سبز خطی در امتداد خیابان‌ها و کریدورهای مصنوع • تصویب ضابطه‌ای مبنی بر صدور مجوز ساخت و در باغ به شرط مکانیابی صحیح ساختمان به نحوی که حداقل تخریب فضای سبز و قطع درخت را در برداشته باشد. 	<ul style="list-style-type: none"> • شناسایی فضاهای باز موجود برای تبدیل به فضای سبز جهت تکمیل شبکه فضای سبز • شناسایی و حفظ باغات و فضاهای سبز قدیمی • محاسبه و تعیین حداقل وسعت و انبوهی فضای سبز برای مکان‌هایی که به عنوان محدوده‌های نیازمند توسعه فضای سبز شناخته شده‌اند. • احداث فضای سبز در فضاهای باز نواحی ۲،۶ و مرزهای شمالی نواحی ۳ و ۴ به منظور محدود ساختن توسعه ساخت و ساز (کمر بند سبز شمال منطقه) • احداث فضای سبز در حریم فشار قوی در ناحیه ۲ و ۶ • تبدیل تپه سیمین قلعه به فضای سبز • واگذاری باغ‌های خصوصی به رستوران‌ها، مجموعه‌های ورزشی و مراکز تحقیقاتی و آموزشی • فراهم کردن شرایط جابجایی درختان بزرگ و انتقال آنها جهت کاشت در محل‌های مورد نظر • احداث پارک خطی در امتداد رود-دره‌ها (دارآباد، گلابدره، دربند، ولنچک و درکه) • احداث فضای سبز در حاشیه بزرگراه‌های چمران و صدر به منظور تعریف مرز سبز در جنوب منطقه

۷- مطالعات محیط زیست

بررسی ماهیت پایداری و کیفیت مطلوب محیط زیست منطقه یک در دو بعد ساختار سرزمین و عملکرد زیست محیطی آن مطرح است. منطقه یک به مثابه باغ بزرگی است که در شمال تهران واقع شده، باغی که بیلاقی و ارائه‌دهنده ارزش‌ها و کالاهای مهم زیست محیطی چون تلطیف هوا، تولید اکسیژن، جذب آلاینده‌ها، ارائه‌دهنده منابع آب و فرصت‌های گردشگری و زیبایی و غیره است و باغی است که هم به خودی خود و برای ساکنین آن و هم برای کل کلان‌شهر تهران اهمیت خاصی دارد به حدی که بدون (کوه‌های) شمیران تهران دیگر تهران نیست.

با توجه به حضور دره‌ها (۷ دره)، مناطق بیلاقی، باغات و میراث فرهنگی غنی آن، این منطقه از دیگر مناطق مشابه و در بالادست تهران (مثل نواحی همجوار شرقی و غربی یعنی مناطق ۲۵ و ۲۶ و...) نیز متمایز است و از ارزش نمادین، فیزیکی اکولوژیکی و اقتصادی - اجتماعی ویژه‌ای برخوردار می‌باشد. این دره‌های مهم به علت تغییر شکل یافتن یا پوشیده شده با پوشش سیمانی و تنگ نمودن و تغییر مسیر بستر آنان، دیگر فاقد کارایی ارائه خدمات زیست محیطی و عملکرد اکولوژیک شده‌اند. هدایت جریان هوا و آب از کوه به دشت و به قلب شهر، محل مناسب برای گردشگری به عنوان کریدورهای مهم در اکولوژی سرزمین منطقه از جمله این خدمات زیست محیطی و عملکردهای اکولوژیکی هستند.

مهمترین مسایل زیست محیطی منطقه یک ناشی از فعالیت‌های شهری و نبود مدیریت کافی و لازم به دو صورت آلودگی و تخریب محیط زیست پایدار می‌گردد. هرچند توجه و پیچیدگی این مسئله از حیثه اثرگذاری از طریق اثرات بر پایین دست یعنی کل شهر تهران ناشی می‌شود. زیرا کلیه آلاینده‌ها به علت شیب اراضی و همینطور تخلیه هوا از بالادست در جهت مناطق مرکزی شهر جریان می‌یابند و حیثه اثر آنان محدود به منطقه یک نمی‌باشد. این ویژگی مسئولیت شهرداری منطقه را افزایش داده و بر همکاری بیشتر شهرداری مرکز با این منطقه نیز تأکید می‌نماید.

مواد زاید و آلودگی‌های جامد در منطقه یک شامل زباله مصارف خانگی، تخلیه‌های ساختمانی، زایدات فعالیت‌های خدماتی و صنعتی است که هم با مشکل تولید بالا همراه است و هم با مسئله جمع‌آوری و دفع که با حمل و نقل زیاد و مصرف نیروی کار فراوان جمع‌آوری و انباشت می‌گردد.

آلودگی‌های مایع و فاضلاب نیز در بخش بزرگی فاقد سیستم جمع‌آوری است. بخشی به صورت انباشت در چاه‌های جذبی و بخش دیگری در جوی‌ها و نهایتاً مسیر دره‌ها رها می‌شوند. عوارض

آلودگی آبهای سطحی و تحت‌الارضی، خاک و هوا با آلاینده‌های شیمیایی، آلی و زیستی نه تنها در خود منطقه که در کلیه نواحی پایین دست آن پدیدار می‌شود.

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 محیط زیست شهری نیز می‌شوند. روان آب‌ها حلال و حمل کننده زباله، مواد آلوده‌کننده سمی و انواع رسوبات بوده و توده‌های آب‌های پذیرنده و اراضی پایین دست منطقه را متأثر می‌کنند.

در کنار آلودگی محیط زیست، تخریب دره‌ها، آب‌های پاکیزه و منظر نیز قابل مشاهده است. دره‌ها نه تنها فاقد توان ارائه خدماتی چون تهویه شهر و بهره‌وری گردشگری شده‌اند بلکه به کریدورهای انتقال و فشار آلاینده‌ها تبدیل گشته‌اند. در ارتباط با تخریب محیط زیست در سراسر منطقه روند قهقرایی لکه‌های فضای سبز حضور غالب یافته، تخریب کمی و کیفی فضاهای سبز پرارزش منطقه در واقع تخریب مهمترین مزیت‌های نسبی و ارزش‌های خاص منطقه یک محسوب می‌شود.

از جمله دیگر روندهای تخریب مهم ولی تا حدی پنهان و در ظاهر کم اهمیت تخریب میراث فرهنگی و طبیعی همراه با آن، مثل قنات‌های زیستگاه ماهی یا باغات زیستگاه طوطی و هدهد در منطقه است.

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

شرایط بیرونی		شرایط درونی		شرایط زمینه‌ها
تهدیدها Threats	فرصت‌ها Opportunities	نقاط ضعف Weaknesses	نقاط قوت Strenghts	
<ul style="list-style-type: none"> - روند مخرب محیط زیست کوهستانی شمالی منطقه یک و عواقب سوء آن در پایین دست (از طریق اراضی همجوار و کریدور رود-دره‌های هفت گانه) - نابودی باغات و فضای سبز و پوشش گیاهی غنی منطقه به دلیل گسترش ساخت و سازها - 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 	<ul style="list-style-type: none"> - ایده حمایت از کوهستان، رودخانه‌ها و باغات که توسط نهادهای مردمی پشتیبانی می‌شود. - امکانات و فرصت‌های موجود و فراموش شده در توسعه عملکرد فضای سبز در منطقه یک 	<ul style="list-style-type: none"> - تعرض به حریم رودخانه‌ها - روند آلودگی‌های آب، خاک، هوا با شدتی فزاینده و عوارض سوء آن بر مردم و محیط زیست شهری - مشکل دفع روان آب‌ها، سیل، زهکشی آب‌های سطحی و آلودگی ناشی از آن - روند تخریب میراث و هویت طبیعی و فرهنگی 	<ul style="list-style-type: none"> - موقعیت زیست‌محیطی و اقلیمی منطقه که علاوه بر 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 	<p>محیط زیست</p>

اهداف، راهبردها و راهکارهای محیط زیست:

اهداف و راهبردها
<ul style="list-style-type: none"> • حفظ، بازسازی و توسعه کیفیت محیط زیست و دستیابی به پایداری سرزمین • توجه به توان ظرفیت برد سرزمین به ویژه آسیب پذیری و سانه خیزی سرزمین • رهیافت محافظه کارانه در امر توسعه و تغییر ساختاری سرزمین قبل از رسیدن به پایداری

زمنه	راهکارها	اقدامات
محیط زیست	<ul style="list-style-type: none"> • ترمیم، احیاء و توسعه کریدورهای طبیعی (دره ها) • افزایش وسعت و کیفیت (عملکرد) فضاهای سبز (با لحاظ مسأله مالکیت) • بکارگیری روش های برنامه ریزی و طراحی محیط اکولوژیک به ویژه EDF • انجام ارزیابی اثرات توسعه برای همه طرح ها و فعالیت های توسعه شهری 	<ul style="list-style-type: none"> • شناسایی و پهنه بندی نواحی همگن از نظر خصوصیات طبیعی، اقتصادی- اجتماعی و مدیریتی • انجام ارزیابی توان و محاسبه ظرفیت برد اراضی و مکان یابی و کاربری های شهری • شناسایی و نقشه سازی دقیق آبریزها و آبخیزهای موجود در منطقه یک • تهیه نقشه های موضوعی از تنوع زیستی، رویشگاه ها و زیستگاه ها و اطلاع رسانی در مورد اهمیت و حفظ آنها • جلوگیری از تخلیه فاضلاب به داخل قنوات

۹- مطالعات ویژگی‌های جمعیتی و اقتصادی

طبق برآورد این مشاور، منطقه یک شهر تهران در سال ۱۳۸۱ دارای جمعیتی معادل ۲۷۲ هزار نفر می‌باشد. رشد سالانه جمعیت در این منطقه طی سالهای ۷۵-۱۳۶۵ (۱/۴۴ درصد) بیش از متوسط رشد جمعیت شهر تهران (۱/۱۳ درصد) می‌باشد که با توجه به پایین بودن نرخ رشد طبیعی جمعیت، مهاجرت روز افزون جمعیت (به ویژه اقشار مرفه و تحصیل کرده) به این منطقه از علل اصلی بالا بودن این رقم به شمار می‌رود.

سطح باروری زنان منطقه از متوسط شهر تهران پایین تر است که خود نشانه توسعه یافتگی نسبی منطقه مورد مطالعه است. این امر باعث شده که این منطقه ساختار متعادل تری از متوسط شهری کشور و حتی شهر تهران داشته باشد. این ساختار کاهش بار تکفل (۳/۷۱ نفر) و بالتبع فشار کمتر بر شاغلان آن را در پی داشته است که خود عامل مثبتی تلقی می‌شود. این وضع با توجه به کیفیت بالای جمعیت آن به لحاظ سواد، سطح تحصیلات و جایگاه متخصصین آن در مدیریت کشور می‌تواند به توسعه یافتگی بیشتر منطقه بیانجامد (نسبت افراد دارای تحصیلات فوق لیسانس و بالاتر در منطقه حدود ۱/۶ برابر متوسط شهر تهران است).

اطلاعات موجود نشان می‌دهد که حدود ۳۰ درصد از نرخ رشد مطلق جمعیت منطقه ناشی از مهاجرت به آن بوده است ترکیب مهاجران وارد شده به منطقه طی دهه ۷۵-۱۳۶۵ نشان می‌دهد که اکثریت آنها به منظور اشتغال به آن وارد شده اند و با توجه به قیمت بالای مسکن در منطقه امکان اسکان آنان در منطقه بعید به نظر می‌رسد. قطعاً با کم شدن ساخت و سازها از منطقه خارج و افرادی جایگزین آنها خواهند شد که به لحاظ کیفی وضع بهتری دارند. بنابراین مهاجرت به منطقه اگرچه به لحاظ اجتماعی و فرهنگی ممکن است تعارض و عوارضی داشته باشد، به لحاظ اقتصادی و حرکات جمعیتی موضوع تهدیدکننده‌ای نبوده و در صورت ادامه سیاست‌های موجود در مورد توقف فروش تراکم در آینده نیز صرفاً از دید موضوعی مسئله تهدیدکننده‌ای نخواهد بود.

منطقه یک در مقایسه با کل شهر تهران دارای نرخ فعالیت پایین‌تر ولی نرخ اشتغال بالاتر بوده (نرخ اشتغال ۹۵/۶ درصد در مقابل ۹۴/۲ درصد) و تفاوت ویژه‌ای از مقایسه ساختار آنها به دست نمی‌آید. شاغلین بخش خدمات به نسبت کل شهر تهران خصوصاً گروه خدمات اجتماعی و عمومی غلبه داشته و مهمترین گروه‌های شغلی ساکنان منطقه را متخصصان (۲۲/۶ درصد)، کارکنان خدماتی و فروشندگان (۱۵/۷ درصد)، مقامات عالیرتبه و مدیران (۱۳/۸ درصد) تشکیل داده که وجه مشخصه آن سکونت گروه‌های شغلی برتر و ممتاز در این منطقه است که آن را از مناطق دیگر متمایز کرده است.

نتایج به دست آمده گویای غالب بودن عملکرد مسکونی منطقه نسبت به عملکرد اقتصادی آن است. بیشترین سهم 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 تفاوت چشمگیری دارد که نشان از سطح پایین فعالیتهای تولیدی صنعتی در منطقه دارد. تمرکز واحدهای اقتصادی مرتبط با گذران اوقات فراغت (رستورانها، هتلها، موزهها و نمایشگاهها) و واحدهای آموزش عالی و تمرکز سازمانهای بین‌المللی و نمایندگی مؤسسات خارجی در منطقه، در میان مجموعه واحدهای اقتصادی منطقه برجستگی دارد.

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

شرایط بیرونی		شرایط درونی		شرایط زمینه‌ها
تهدیدها Threats	فرصت‌ها Opportunities	نقاط ضعف Weaknesses	نقاط قوت Strengths	
<ul style="list-style-type: none"> - نرخ رشد جمعیت‌پذیری بالا نسبت به کل شهر تهران - هجوم جمعیت غیرساکن برای استفاده از مراکز گردشگاهی موجود - گرایش به سکونت در بین تعاونی‌های مسکن، بنیادها و نهادهای دولتی و انبوه‌سازان - هجوم جمعیت مهاجر و کارگر ساختمانی به دلیل گسترش ساخت‌وسازها در منطقه - روند فزاینده قیمت زمین و مسکن - 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 	<ul style="list-style-type: none"> - توجه افشار متوسط به بالای جامعه برای سکونت در منطقه - مهاجران وارده به منطقه عمدتاً از استان تهران (۲۳/۶ درصد) و خارج از کشور (۱۸/۲ درصد) بوده و ۶۰ درصد بقیه منشاء شهری داشته‌اند. - تمایل به سرمایه‌گذاری در منطقه به دلیل مزیت‌های اقتصادی به وجود آمده 	<ul style="list-style-type: none"> - افزایش سریع شهرک‌های جدیدالاحداث - بالا بودن سهم فعالیت‌های اداره عمومی و دفاعی در بین سایر مناطق شهر تهران (رتبه دوم) - وجود نسبت بالای واحدهای بزرگ اقتصادی در مقایسه با شهر تهران - عدم تعادل در قیمت زمین و مسکن - قیمت اجاره مسکن بالا (بالاترین قیمت پس از منطقه ۳) - عدم تعادل در نسبت جنسی (بالا بودن نسبت جنسی مردان در منطقه) 	<ul style="list-style-type: none"> - کمترین بعد خانوار در نقاط شهری کشور (۳/۸ نفر) - تعادل نسبی در ترکیب گروه‌های سنی عمده جمعیت - بار تکفل ناخالص کم در مقایسه با شهر تهران و کل کشور - تراکم پایین جمعیت به نسبت شهر تهران - میزان باسوادی بالا نسبت به شهر تهران - نسبت بالای دانش‌آموختگان فوق لیسانس و بالاتر در منطقه (۱/۶ برابر متوسط شهر تهران) - ۲۵ درصد شاغلین منطقه را مدیران و مقامات عالی‌رتبه تشکیل می‌دهند. - نرخ بالای اشتغال و نرخ پایین بیکاری در منطقه - غلبه واحدهای بازرگانی در سطح منطقه - داشتن کمترین سهم از کارگاه‌های صنعتی 	<p>جمعیتی و اقتصادی - اجتماعی</p>

اهداف، راهبردها و راهکارهای جمعیتی - اجتماعی و اقتصادی :

اهداف و راهبردها
<ul style="list-style-type: none"> • تقویت نقش اقتصادی منطقه از طریق ایجاد فعالیت‌های خدماتی در مقیاس فراشهری و ملی • حفظ نرخ رشد طبیعی جمعیت به عنوان تنها شاخص افزایش جمعیت منطقه • حفظ ساختار اجتماعی موجود منطقه به عنوان عنصر هویت بخش شمیران

زمینه	راهکارها	اقدامات
اقتصادی	<ul style="list-style-type: none"> • ساماندهی توزیع فضایی واحدهای اقتصادی بر اساس سطح‌بندی عملکرد آنها • تشویق سرمایه‌گذاری در ایجاد واحدهای اقتصادی به منظور بهبود وضعیت اقتصادی • بهره‌گیری از قابلیت‌های اقتصادی منطقه در زمینه فعالیت‌های گذران اوقات فراغت 	<ul style="list-style-type: none"> • بهبود و توسعه وضعیت واحدهای اقتصادی فعال
جمعیتی و اجتماعی	<ul style="list-style-type: none"> • توقف رشد تراکم مازاد به منظور کنترل افزایش جمعیت • حفظ وضع موجود تراکم اندک جمعیت منطقه یک به نسبت کل تهران • ایجاد توازن در نحوه استقرار جمعیت در مناطق شرقی و غربی به نسبت نواحی مرکزی منطقه • جلوگیری از ادامه روند مهاجرت جمعیتی به منطقه • تعادل بخشی در نسبت جنسی جمعیت 	<ul style="list-style-type: none"> • جلوگیری از صدور مجوز شهرک‌سازی توسط ارگان‌ها و دستگاه‌های دولتی • عدم صدور مجوز ساخت به تعاونی‌های مسکن کارگری و کارمندی و انبوه‌سازی مسکن • محدود نمودن تقاضای مجوز ساخت در قطعات تفکیکی کوچک کمتر از یک هزار متر مربع • خروج پادگان‌ها از سطح منطقه برای تعدیل نسبت جنسی منطقه

۱۰- مطالعات مسکن و تراکم

در بررسی و تحلیل وضعیت کالبدی مسکن منطقه یک این نتایج حاصل شد که میزان کل اراضی مسکونی منطقه (۱۴۰۶ هکتار) از سقف پیشنهادی طرح جامع (۱۱۱۷ هکتار) گذشته است. در نتیجه سرانه مسکونی موجود در منطقه معادل $۵۴/۸۳$ مترمربع می‌باشد که رقم بالایی را نشان می‌دهد. بناهای موجود به لحاظ استحکام و بهره‌مندی از تسهیلات و تجهیزات رفاهی مورد لزوم، وضعیت مناسبی داشته و معادل $۵۴/۷$ درصد از ساکنین منطقه از مالکیت واحد مسکونی برخوردارند؛ ضمن آنکه در صد 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.

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 ۷۵ 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. بنابراین 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 پر تراکم افزایش یافته است. بنابراین در پیش بینی جمعیت منطقه باید به این موضوع توجه شود.

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

تغییرات قیمت زمین در منطقه یک شهر تهران به جز در سال ۱۳۷۷ همواره روند افزایشی داشته، که این روند با آهنگ افزایش قیمت در مناطق دیگر و میانگین قیمت شهر تهران در کل همسویی داشته است. آهنگ تغییرات قیمت زمین در منطقه یک بالاتر از شهر تهران بوده، به طوری که میانگین نرخ رشد سالانه قیمت در طول دوره برای این منطقه $۲۴/۹$ درصد و برای تهران $۲۱/۶$ درصد بوده است. همچنین با شدت گرفتن نرخ رشد قیمت زمین - در پایان دوره در بیشترین میزان بوده است - بر شکاف قیمت زمین منطقه نسبت به میانگین شهر تهران افزوده شده است.



تغییرات قیمت زیربنای مسکونی منطقه یک، به جز سال ۷۶ که توقف حرکت قیمت‌ها را در برداشته روندی افزایشی داشته و با روند افزایش قیمت‌ها در سایر مناطق شهر تهران همسو بوده است. شباهت فراوانی در روند تغییرات قیمت زیربنای مسکونی با روند تغییرات قیمت زمین این منطقه وجود دارد؛ بنابراین تغییرات قیمت زیربنای مسکونی نیز دربرگیرنده حرکت پرشتاب قیمت‌ها در آغاز و پایان دوره می‌باشد که با مرحله رکود نسبی قیمت‌ها در میانه این دوره پیوسته است. میانگین نرخ رشد سالانه قیمت زیربنای مسکونی در این منطقه ۲۲/۷ درصد بوده است. ضمن آنکه این قیمت در منطقه یک همواره (به جز سال ۷۶) بالاترین قیمت در میان مناطق شهر تهران بوده است. در بررسی قیمت زیربنای مسکونی مشخص شده است که نرخ رشد قیمت مسکن آپارتمانی برتر از مسکن ویلایی بوده است.

قیمت اجاره مسکن در منطقه یک همواره در طول دوره مورد بررسی رشد داشته است و هیچگاه دچار رکود یا کاهش نشده است. بالاترین نرخ رشد اجاره بها در منطقه یک در طول دوره مربوط به سال ۷۵ با ۵۸/۸ درصد و کمترین آن مربوط به سال ۷۷ با ۸/۹ درصد می‌باشد. در میان سه عامل اقتصادی قیمت زمین، قیمت زیربنای مسکونی و قیمت اجاره مسکن، بالاترین نرخ رشد متعلق به اجاره مسکن بوده و به طوری که میانگین نرخ رشد سالانه آن در طول دوره مورد بررسی ۲۶/۵ درصد است.

مقوله تراکم ساختمانی از اهمیت ویژه‌ای در منطقه یک برخوردار است که این اهمیت ناشی از شرایط خاص اقلیم و اقتصادی این منطقه است. این منطقه به لحاظ دارا بودن آب و هوای مناسب و زمین با ارزش افزوده بالا، منطقه‌ای دارای جاذبه‌های جمعیتی و سرمایه‌گذاری می‌باشد. اما همین جاذبه‌ها محدودیت‌هایی نیز در منطقه پدید می‌آورد که عبارتند: از آسیب‌پذیری محیط‌زیست ناشی از فزونی ساخت و ساز و جمعیت منطقه، خطرات ناشی از ساخت و ساز در امتداد گسل‌ها و کنار دره‌ها و سیل‌ها و افزایش بهای زمین و مسکن و... با بررسی پروانه‌های ساختمانی صادره طی سال‌های ۷۲-۸۰، گرایش عمده به ساخت و ساز به‌ویژه در متراژهای بالا دیده می‌شود و پیش‌بینی می‌شود و با ادامه روند فروش تراکم، گرایش ساخت و ساز عمدتاً به سمت ایجاد ساختمان‌هایی با متراژ بالاتر - یعنی مجتمع‌های مسکونی و بلندمرتبه‌ها - متمایل گردد. فزونی سهم پروانه‌های صادره با زیربنای ۱۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع نشان‌دهنده گرایش به افزایش تراکم ساختمانی و بلندمرتبه‌سازی است. با این وجود میانگین تعداد طبقات ساختمان‌های منطقه تا سال ۱۳۷۸، تقریباً دو طبقه است. بنابراین منطقه یک با وجود داشتن ۶۹۲ ساختمان بلندمرتبه همچنان منطقه‌ای کوتاه مرتبه محسوب می‌شود.



جمهوری اسلامی ایران

حوزه معاونت شهرسازی و معماری

عنوان طرح:

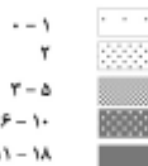
مطالعات توسعه شهری
مناطق تهران
منطقه یک شهرداری تهران

عنوان نقشه:

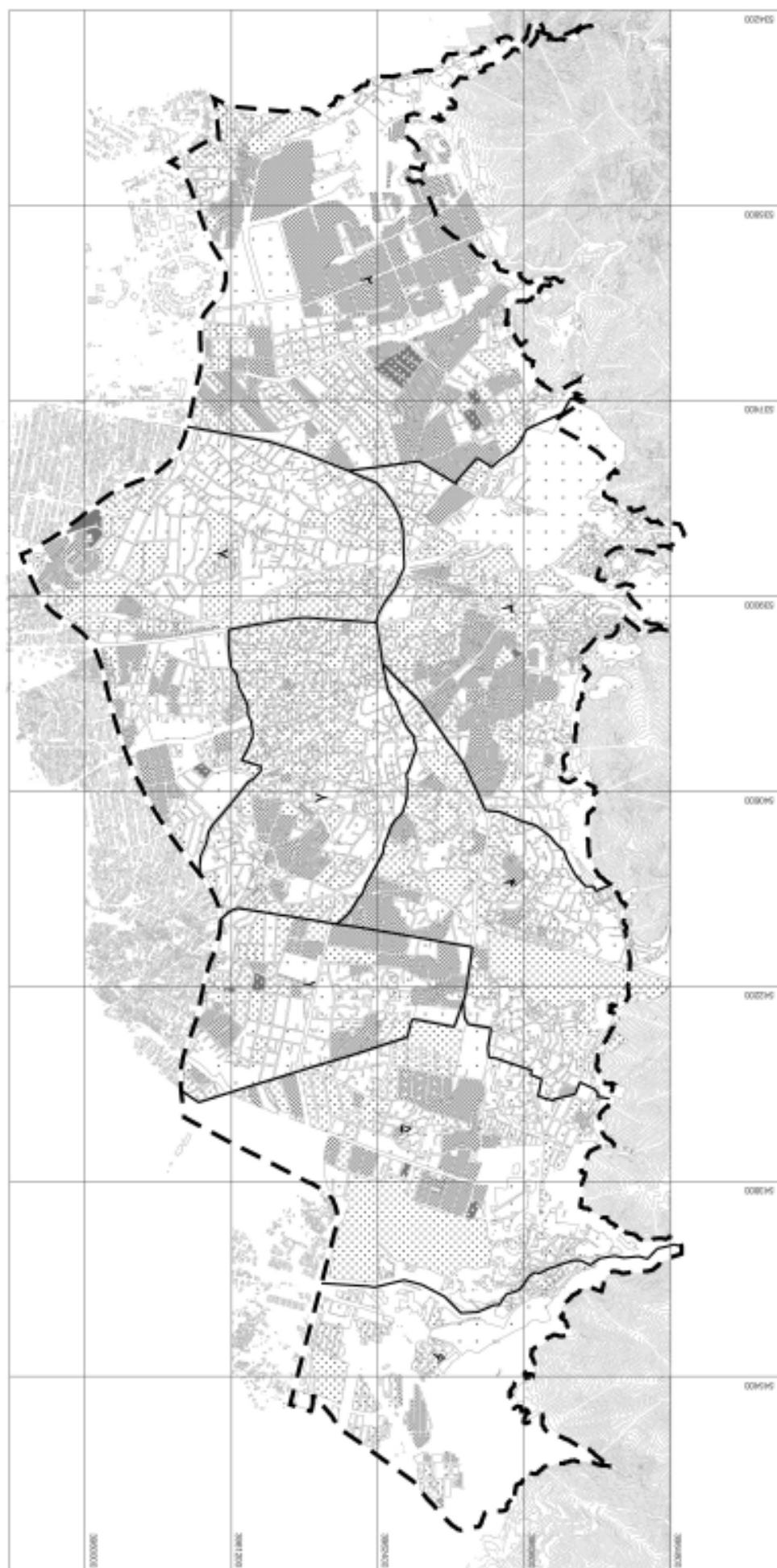
مناطق محله‌های تهران در سال ۱۳۸۰

راهنما

میانگین طبقات ساختمانی



محدوده منطقه یک - - - - -



مدیر طرح: احمد سعیدیا

بررسی و پژوهش: آوید الهی

کنترل: علی رضوی زاده

تذکره: علی رضوی زاده - رضا شریفی پور

شماره پرونده:

شماره طرح: ۱۳۳-۴-۱۱

شماره نقشه: ۶.۱/۶۸

تاریخ: شهریور ۱۳۸۱

مقیاس: ۱/۵۰۰۰۰



000000

000000

000000

000000

000000

000000

000000

000000

000000

000000

000000

000000

000000

000000

000000

000000

000000

000000

000000

000000

000000

000000

000000

000000

000000

000000

000000

000000

000000

000000

000000

000000

000000

000000

000000

000000

000000

000000

000000

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

شرایط بیرونی		شرایط درونی		شرایط زمینه‌ها
تهدیدها Threats	فرصت‌ها Opportunities	نقاط ضعف Weaknesses	نقاط قوت Strengths	
<ul style="list-style-type: none"> - عدول از ضوابط پیشنهادی طرح جامع و طرح تفصیلی - افزایش تراکم ساختمانی- مسکونی - نسبت به میزان پیش‌بینی شده در طرح جامع بدون در نظر گرفتن خدمات مورد نیاز برای آنها - فراتر رفتن میزان اراضی بلندمرتبه‌سازی شده نسبت به میزان اراضی ویژه بلندمرتبه‌سازی در طرح جامع - ساخت و ساز در محدوده‌های ممنوعه (کاخ‌ها، میراث فرهنگی، حریم گسل‌ها و مسیل‌ها و...) و عدم رعایت حریم آنها - رانت اقتصادی زمین و سود فراوان در بازار زمین و مسکن و بورس بازی زمین و مسکن - وابستگی درآمدی شهرداری به درآمد حاصل از فروش تراکم 	<ul style="list-style-type: none"> - وجود امکانات مالی ناشی از فروش ضابطه‌مند تراکم و نوسازی حاصل از آن - تمایل نوسازی بافت‌های فرسوده با توجه به سودآوری و مزیت‌های اقتصادی آن - امکان کسب درآمد قانونمند از جریان تخریب و نوسازی و بلندمرتبه‌سازی در منطقه 	<ul style="list-style-type: none"> - عدم رعایت سطح اشغال مصوب طرح تفصیلی (ساخت و ساز در بیش از ۶۰ درصد زمین) - عدم ایمنی در امر ساخت و ساز - وجود بیش از ده هزار واحد مسکونی اضافی - احداث ساختمان‌های بلند در فواصل بسیار کم و یا در مجاورت یکدیگر و وقوع پدیده اشرف و سایه‌اندازی - صدور مجوز یکسان ساخت و ساز در کل منطقه بدون در نظر گرفتن تنوع در جهت استقرار بناها در محدوده‌های مجاور یکدیگر - بلندمرتبه سازی در مکان‌های نامناسب از جهت توپوگرافی، دسترسی و خدمات عمومی - بالا رفتن هزینه تمام شده مسکن و مغایرت آن با سیاست تولید مسکن انبوه و ارزان - تخریب زودرس ساختمان‌های منطقه و بالا بودن پروانه‌های تخریب و نوسازی - وجود مسکن کهنه و فرسوده در بافت روستایی 	<ul style="list-style-type: none"> - زمین با ارزش افزوده مطلوب - وجود اراضی بایر جهت انتقال بار تراکمی برخی محدوده‌ها و ایجاد تعادل فضایی در منطقه - وجود بیش از ۱۰ هزار واحد مسکونی (قابلیت پذیرش جمعیت) - درصد بالایی استفاده از مصالح با دوام در ساختمان‌های منطقه - وضعیت مطلوب شاخص‌های تراکم و مسکن در منطقه نسبت به کل شهر تهران 	<p>مسکن و تراکم</p>

اهداف، راهبرد و راهکارهای مسکن و تراکم :

اهداف و راهبردها
<ul style="list-style-type: none"> • هدایت سرمایه‌گذاری از بخش مسکن به سایر بخش‌ها • حفظ ملاحظات ایمنی ساخت و ساز به‌ویژه در ساختمان‌های مسکونی • نوسازی و بهسازی مساکن و بافت‌های فرسوده • کنترل حجم ساخت و ساز و میزان تراکم ساختمانی در منطقه • هماهنگ‌سازی ظرفیت‌های جمعیتی منطقه با قابلیت‌های خدماتی آن • قطع وابستگی درآمد شهرداری از محل فروش تراکم

زمینه	راهکارها	اقدامات
مسکن	<ul style="list-style-type: none"> • توقف و محدود ساختن توسعه مسکونی • در اراضی کنار دره‌ها و مسیل‌ها و حریم گسل‌ها • ارائه تسهیلات مالی به سازندگان واحدهای غیرمسکونی • جلوگیری از تغییر کاربری‌های خدماتی موجود (در طرح تفصیلی) به کاربری مسکونی 	<ul style="list-style-type: none"> • تدوین ضوابط ساخت و ساز در حریم • ایمن‌سازی و بهسازی ساختمان‌های واقع شده در حریم
تراکم	<ul style="list-style-type: none"> • ممنوعیت فروش تراکم بازار • ضابطه‌مند نمودن احداث واحدهای بلندمرتبه و میزان تراکم با توجه به توان‌های خدماتی و زیست محیطی • هدایت و کنترل تراکم‌های شناور به مکان‌های مناسب • تعریف منابع درآمدی جایگزین فروش تراکم برای شهرداری 	<ul style="list-style-type: none"> • شناسایی و تدقیق حریم ساخت و ساز (گسل‌ها، مسیل‌ها، بناهای تاریخی و...) • تشویق سرمایه‌گذاران در امر ساخت و سازهای غیرمسکونی و احداث فعالیت‌های خدماتی درآمدزا • بررسی میزان بار تراکمی و شناسایی محدوده‌های مسأله‌دار • تدوین ضوابط کنترلی ساخت و ساز متناسب با نوع بافت تاریخی و حریم آن

۱۱- مطالعات مالیة شهری

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 رشد سالانه دارای نوسانات پدیده‌ای بوده که کمترین میزان افزایش مربوط به آخرین سال دوره (۴/۶ درصد) و بیشترین آن متعلق به سال ۱۳۷۴ (۱۶۲/۴ درصد) است. در ترکیب درآمد 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 (۲۵/۲ درصد در آخرین سال). این مسئله بیانگر این است که علیرغم وجود منابع درآمدی سرشار برای شهرداری منطقه یک، ساختار درآمد شهرداری ساختاری قطبی شده و متکی به درآمدهای حاصل از فروش تراکم است.

در طول همین دوره، هزینه‌های جاری در این مدت ۲۶/۸ درصد است ولی آهنگ تغییرات سالانه پرنوسان بوده که دامنه آن بین ۱۴/۶ - 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 و پس از آن هزینه‌های نیروی انسانی قرار دارد.

مجموع هزینه‌های جاری و عمرانی شهرداری سهمی برابر ۷۴/۹ درصد از کل درآمدهای شهرداری در آغاز دوره داشته که در سال ۱۳۸۰ به ۲۷/۲ 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.

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

شرایط بیرونی		شرایط درونی		شرایط زمینه‌ها
تهدیدها Threats	فرصت‌ها Opportunities	نقاط ضعف Weaknesses	نقاط قوت Strenghts	
<p>- اتکا درآمد شهرداری به درآمد حاصل از فروش تراکم مازاد در چند سال اخیر</p>	<p>- امکان کسب درآمد قانونمند از طریق اخذ عوارض نوسازی و بلندمرتبه‌سازی</p>	<p>- افزایش ده برابری هزینه‌های جاری شهرداری در طول دهه منتهی به سال ۱۳۸۰ - حدود ۹۰ درصد از درآمدهای شهرداری بستگی به ساخت و ساز دارد (فروش تراکم و عوارض زیربنا) - وجود نیروی انسانی مازاد بر چارت تشکیلاتی مصوب شهرداری (۱۳۷ نفر نیروی مازاد وجود دارد)</p>	<p>- توان درآمدزایی بالای شهرداری منطقه به علت نوسازی و فروش تراکم - تراز مثبت درآمد به هزینه شهرداری در دهه منتهی به ۱۳۸۰ - افزایش ۳۰ برابری درآمد شهرداری در طول دهه (۸۰-۱۳۷۰)</p>	<p>مالیه شهری</p>

اهداف، راهبردها و راهکارهای مالیة شهری:

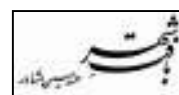
اهداف و راهبردها
<ul style="list-style-type: none"> افزایش درآمدهای شهرداری از طریق جستجوی منابع مالی جدید و پایدار بهبود ساختار وضعیت مالی شهرداری

اقدامات	راهکارها	زمینه
<ul style="list-style-type: none"> اقدامات قانونی برای وضع عوارض جدید به جای تراکم حذف نیروی انسانی مازاد تعیین ضرایب فزاینده برای برخی عوارض به طور سالانه 	<ul style="list-style-type: none"> ایجاد تنوع در منابع درآمدی متناسب با عملکرد خدمات قابل ارائه توسط مدیریت شهری کنترل و کاهش هزینه‌های جاری و عمرانی شهرداری اجرای قوانین پیش بینی شده موجود برای اخذ عوارض جدید شهری کاهش هزینه‌های جاری با نظارت بر چگونگی مصرف منابع مالی 	مالیه شهری

۱۲- مطالعات مدیریت شهری

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. 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 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.

در زمینه مشارکت‌های مردمی در امر مدیریت شهری منطقه می‌توان به جلسات معتمدین (مجمع مشورتی معتمدین شهرداری) اشاره کرد. این جلسات با حضور نمایندگان مردم و مسئولین اجرایی برگزار می‌شود. هرچند اعضای این مجمع منتخب شهروندان محلی نیستند و در چارچوب نظام انتخاباتی برگزیده نشده‌اند، بلکه بر اساس گردهمایی فرهنگیان قدیمی، صاحب منصبان دولتی، فرزندان روحانیون شمیرانی و کسبه سرشناس برگزیده شده‌اند. علاوه بر شورای معتمدین، تشکیلات غیردولتی دیگری نیز در سطح منطقه فعالند که از آنجمله می‌توان به NGOهای محیط‌زیستی اشاره کرد. علاوه بر این در سطح محلات و مراکز و مراکز خاص نیز تشکلهایی به وجود آمده‌اند. به طور نمونه از شورای اسلامی بازار تجریش (اصناف بازار) شورای محله دربند، شورای سازندگان (برج‌سازان) می‌توان نام برد. به جز تشکلهای فوق 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 کرد. 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.



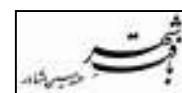
تحلیل نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها (SWOT)

شرایط بیرونی		شرایط درونی		شرایط زمینه‌ها
تهدیدها Threats	فرصت‌ها Opportunities	نقاط ضعف Weaknesses	نقاط قوت Strenghts	
<ul style="list-style-type: none"> - 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 - عدم توفیق لازم در اجرای سیاست خصوصی‌سازی و واگذاری برخی از فعالیت‌ها و وظایف شهرداری به شرکت‌ها و مؤسسات خصوصی 	<ul style="list-style-type: none"> - تشکیل ناحیه حریم در شهرداری به منظور کنترل ساخت و سازهای بالای ۱۸۰۰ متر - ایده تشکیل شوراهای در سطح مناطق جهت مشارکت مردمی - اسکان گروه‌های ذی نفوذ کشوری و بین المللی و امکان استفاده از نفوذ ایشان برای حل مسایل شهری - گسترش سازمان اداری و تغییر ساختار تشکیلات شهرداری و پیش‌بینی پست‌های سازمانی متناسب با توسعه سکونت و فعالیت در منطقه - دگرگونی در وظایف شهرداری همگام با پیدایش نیازهای تازه در جامعه شهری و پویایی نسبی نقش مدیریت شهری 	<ul style="list-style-type: none"> - عدم تناسب تشکیلات 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 - فقدان شوراهای محلی براساس انتخابات در منطقه - نداشتن استقلال مالی و پیشرفت مطلوب در اجرای پروژه‌های عمرانی علیرغم وجود منابع درآمدی سرشار در منطقه 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 - برقراری شوراهای محلی در مساجد و حل مشکلات مردم از طریق روش‌های همیاری و مشارکت سنتی - بهبود کمی و کیفی نیروهای انسانی شهرداری برای ایفای بهتر نقش مدیریت شهری 	<p>مدیریت شهری</p>

اهداف، راهبردها و راهکارهای مدیریت شهری:

اهداف راهبردها
<ul style="list-style-type: none"> • تلاش در جهت تمرکززدایی و پذیرش مدیریت مشارکتی برای حل کارآمدتر و کم هزینه تر مسایل شهری • ایجاد نظام کاری مدیریت شهری در منطقه برای اعمال سیاست های مدیریتی و ساماندهی امور شهری • اعمال نظارت بر مرزهای شمالی منطقه در مقابل هجوم ساخت و سازهای غیرقانونی • تدوین برنامه ای مشخص و جامع برای مدیریت پروژه های اجرایی

زمینه	راهکارها	اقدامات
مدیریت شهری	<ul style="list-style-type: none"> • افزایش جذب تخصص های شهری در سطوح مختلف • ایجاد تشکیلات سازمانی متناسب با نیازهای جدید جامعه شهری و وظایف شهرداری • نظارت بر ساخت و سازهای خارج از محدوده شهرداری • تعیین تشکیلات مشخص برای تدوین برنامه جامع پروژه های اجرایی • تدوین نظام جامع انتخاب اعضای شورایاری و گزینش بر اساس رای مردم • اتصال بخش غربی درکه تا شاخه غربی رودخانه درکه به منطقه یک 	<ul style="list-style-type: none"> • تمرکز بر بخش مطالعاتی و هدایتی شهرداری در نظام مدیریت شهری • پیش بینی پست های سازمانی مورد نیاز و بهره گیری از نیروی انسانی کارآمد • تشویق ساکنان منطقه برای مشارکت در امور شهر • حذف دخالت ها و نیروها و گروه های بانفوذ در نظام مدیریت • ایجاد نظام آمار و اطلاعات مدیریت شهری • پیش بینی حوزه های کاری اصلی شهرداری و تلاش در بهره گیری از امکانات و ظرفیت های بخش خصوصی • اجرای طرح شهردار مدرسه، شهردار محله و شهردار ناحیه (منتخب مردم) • بازنگری در طرح تقسیمات جغرافیایی منطقه و هماهنگ کردن نظام تقسیمات محله ای و ناحیه ای • تدقیق محدوده مرز مناطق شهرداری • اعمال مفاد قانون نظارت بر گسترش شهر تهران و کنترل ساخت و ساز با ایجاد دستگاه نظارتی قوی • جلب مشارکت مردمی در اجرای پروژه های بهسازی محلات



۱۳- مطالعات طرح‌های فرا دست

شهر تهران به عنوان کلانشهر کشور از سال ۱۳۴۹ که اولین طرح جامع شهری آن تصویب شد تا سال ۱۳۸۱، از تحولات بسیاری در زمینه ساخت و ساز همراه بوده است. مسیر تحول این طرح‌ها به ترتیب تقدم زمانی به شرح زیر است: طرح جامع تهران (۱۳۴۷)، طرح تفصیلی تهران (۱۳۵۳)، طرح جامع (ساماندهی) تهران (۱۳۷۰)، طرح استراتژیک تهران ۸۰ (۱۳۷۵)، طرح مجموعه شهری تهران و شهرهای اطراف آن (۱۳۸۰) و طرح منشور شهر تهران (۱۳۸۰). از مجموع طرح‌های فوق، طرح جامع، تفصیلی و ساماندهی تهران مصوب بوده و به عنوان اسناد لازم الاجرای توسعه شهر تهران شناخته می‌شوند. طرح مجموعه شهری تهران در زمان مطالعات حاضر هنوز به تصویب شورایی عالی شهرسازی و معماری نرسیده و دو طرح باقیمانده نیز اصولاً در مراجع رسمی کشور مطرح نگردیده‌اند.

طرح جامع تهران، شهر را به ۹ جامعه بزرگ و مستقل از یکدیگر تقسیم کرده است که یکی از این مراجع شمیران است که بخش عمده‌ای از آن در محدوده منطقه یک شهرداری تهران قرار می‌گیرد. نقش مسلط و جامع شمیران، تفریحی - ورزشی شناخته شده است. در طرح ساماندهی (جامع) تهران، محدوده شهرداری منطقه یک تهران در حوزه شمالی با ۱/۶۸ میلیون نفر (آستانه جمعیت‌پذیری) قرار می‌گیرد. این حوزه از مناطق ۱ و ۲ و ۴ و ۵ شهرداری تشکیل شده و پایین‌ترین میزان تراکم را با ۸۰ درصد شامل می‌شود. کاربری‌های پیشنهادی در سطح منطقه یک و نقش خدماتی آن با توجه به اولویت بندی 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
- با توجه به مطالعات طرح جامع شهری تهران، پهنه ارتفاعات شمالی تهران در تعامل با ۹ شهر از مجموع ۳۶ شهر استان قرار دارد که جمعیتی حدود ۸۰ هزار نفر در بر می‌گیرد. از بین این شهرها، دو شهر لواسان و شهرستانک از اهمیت بیشتری برخوردار بوده و شهر لواسان در ارتباط مستقیم با منطقه یک شهرداری تهران قرار دارد. در طرح مجموعه شهری، ناحیه لواسان به دلیل قرارگیری در محدوده استحفاظی شهر تهران و قرارگیری در مجاورت حوزه شهر تهران مورد توجه قرار گرفته و با هدف ایجاد تمرکز پراکنده و کنترل رشد، توسعه این مراکز در حد نرخ رشد طبیعی دیده شده و از تبدیل به منظومه‌های جدید اجتناب شده است.

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

شرایط بیرونی		شرایط درونی		شرایط زمینه‌ها
تهدیدها Threats	فرصت‌ها Opportunities	نقاط ضعف Weaknesses	نقاط قوت Strenghts	
<ul style="list-style-type: none"> - 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 - تصویب اضافه تراکم مازاد بر اساس آرای کمیسیون ماده پنج و عدم اعمال نظر کارشناسی و پیش‌بینی شده برای افزایش تراکم و ایجاد عوارض زیان‌بار در این خصوص 	<ul style="list-style-type: none"> - تعیین نقش تفرجی-تفریحی در طرح جامع تهران با توجه به پتانسیل‌های موجود منطقه یک - توجه به حفاظت از فضاهای سبز و طبیعی منطقه - تدقیق راهبردهای مورد نیاز توسعه پایدار در زمینه زیست‌محیطی سوانح طبیعی و ایمنی در منشور شهر تهران 	<ul style="list-style-type: none"> - نادیده گرفته شدن خصوصیات توپوگرافی و طبیعی در طرح تفصیلی - قرارگیری لواسان در محدوده حفاظتی شهر و اعمال مدیریت متفاوت با شهرداری در این محدوده 	<ul style="list-style-type: none"> - غلبه کاربری مسکونی و دیپلماتیک در منطقه - بن بست بودن منطقه از لحاظ ترافیکی و آمد و رفت 	<p>طرح‌های بالادست</p>

اهداف، راهبردها و راهکارهای طرح‌های فرا دست:

اهداف و راهبردها
<ul style="list-style-type: none"> • حفظ نقش تفرجگاهی - تفریحی منطقه (تاکید شده در طرح‌های مصوب قبلی) • تاکید بر نقش کاربری‌های فرامنطقه‌ای و تقویت عناصر کالبدی برای ایجاد جامعه مستقل شمیران • تحدید گسترش شهر تهران در محور ارتفاعات ۱۸۰۰ به بالا

اقدامات	راهکارها	زمینه
<ul style="list-style-type: none"> • ایجاد کاربری‌های خدمات گردشگری در نقاط دارآباد، دربند و درکه • تعیین دقیق مرز منطقه با شهرهای همجوار خصوصاً لواسان برای اعمال نظارت بر ساخت و سازها • اعطای اختیارات تام به شهرداری برای جلوگیری از ساخت و سازهای غیرمجاز در اراضی نظامی و خارج از محدوده خط ۱۸۰۰ متر • تشکیل یک واحد مستقل در شهرداری برای اظهار نظر در خصوص مغایرت‌های طرح جامع و تفصیلی با توجه به تحولات موجود منطقه (بهنگام‌سازی تحولات با طرح‌های مصوب) 	<ul style="list-style-type: none"> • کنترل و نظارت مستمر بر نحوه اجرای مصوبات طرح‌های جامع و تفصیلی مصوب قبلی • ایجاد منظومه‌های چند مرکزی در سطح منطقه برای اتصال به سطوح همجوار در کلان‌شهر تهران • تدوین راهکارهای لازم در زمینه حل مسائل زیست‌محیطی و سوانح طبیعی منطقه • تدقیق محدوده وظایف مدیریت شهرداری با سایر دستگاه‌های متولی در سطح شهرستان شمیرانات • تدوین قوانین مورد نیاز جهت گسترش شهر تهران (احیاء قانون نظارت بر گسترش شهر تهران) 	طرح‌های فرا دست

۱۴- جمع بندی، نتیجه گیری و پیشنهاد:

هدف از جمع بندی مطالعات ارائه راهبردها و راهکارهای توسعه و عمران شهری است. تدوین راهبردها از یک سو مستلزم شناخت ویژگی‌ها و از سوی دیگر تحلیل نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها است. بنابراین، مطالب این بخش شامل نکات زیر می‌باشد:

- شناخت ویژگی‌های کلی منطقه
- تحلیل SWOT
- سیاست‌ها، راهبردها و راهکارها
- معرفی پروژه‌های موضعی و موضوعی

”تحلیل SWOT“ و ”سیاست‌ها، راهبردها و راهکارها“ هر یک در جداول جداگانه‌ای به طور خلاصه بیان شده و پروژه‌های موضعی و موضوعی مهم بصورت نقشه و جدول ارائه شده است.

ویژگی‌های کلی منطقه

منطقه یک شهرداری تهران بخش اصلی محدوده قدیمی ”شمیرانات“ را شامل می‌شود. این منطقه با توجه به موقعیت استقرار در اراضی کوهپایه‌ای البرز مرکزی از قابلیت‌ها و توان‌های طبیعی کم نظیری برخوردار می‌باشد. بر این اساس در طی چند سده اخیر و تحت تأثیر اهمیت روز افزون شهر تهران و گسترش کالبدی و جمعیتی آن منطقه شمیرانات از جایگاه منحصر به فردی در نظام گردشگری و بیلاق‌نشینی در ارتباط با تهران برخوردار شده است.

در حال حاضر منطقه یک علاوه بر تبدیل به مهمترین قطب گردشگری طبیعی و تاریخی، اجتماعی کلانشهر تهران، از مطلوبیت ویژه سکونتی (سکونت شهری- بیلاقی) نیز برخوردار بوده و بالاترین حجم سرمایه‌گذاری‌های این بخش را به خود اختصاص داده است سایر عملکردهای ویژه این منطقه که از استقرار بازار تجریش، مراکز آموزش عالی و مؤسسات درمانی، استقرار سفارتخانه‌ها و سازمان‌های جهانی مقیم ایران، ناشی می‌شود، نقش عملکردهای منحصر به فرد منطقه در مقیاس شهری و جایگاه آن را در مقیاس ملی تقویت و تثبیت نموده است.

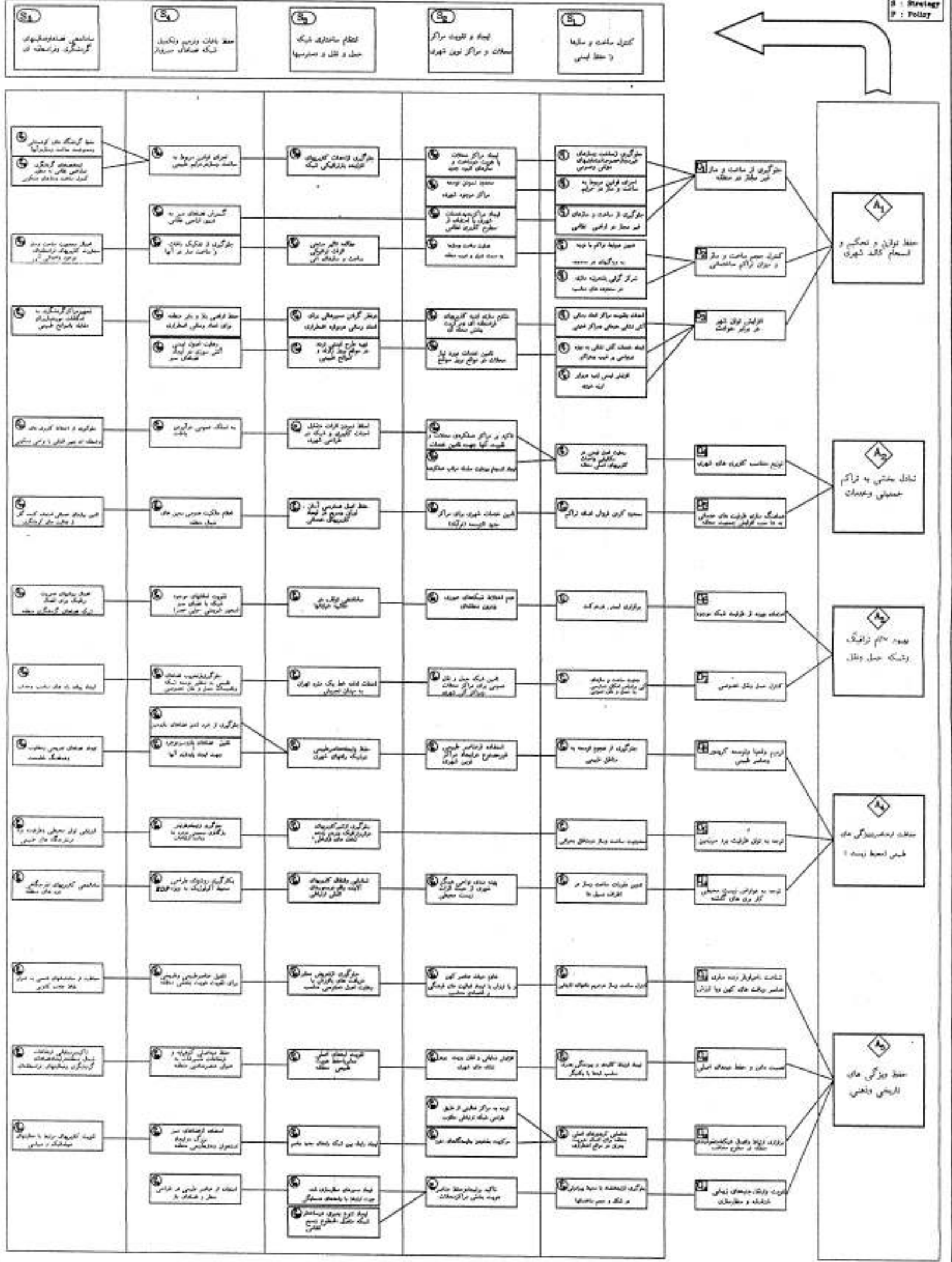
در چند دهه اخیر، به دلیل هجوم سرمایه‌گذاری‌های بخش مسکن و افزایش روز افزون تقاضا برای سکونت در منطقه و نیز ملاحظات گسترده ارگان‌ها و نهادهای ذی‌نفوذ، روند توسعه پایدار شهری - محیطی در منطقه به طور همه جانبه مورد تهدید قرار گرفته و تعادل نسبی بین توسعه شهری و توان‌ها و ظرفیت‌های محیطی منطقه به مخاطره افتاده است.

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

شرایط بیرونی		شرایط درونی	
تهدیدها Threats	فرصت‌ها Opportunities	نقاط ضعف Weaknesses	نقاط قوت Strengths
<ul style="list-style-type: none"> - 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 - نبود تشکیلات کارا مدیریت بحران در منطقه (و شهر تهران) - وجود گسل بزرگ شمال تهران و خطر قریب الوقوع زلزله - آشفتگی 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 نبود 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 جمعیت‌پذیری بالا نسبت به کل شهر تهران - روند فزاینده قیمت زمین و مسکن (ساختمان) - برهم خوردن تعادل 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 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 تفریحی 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 بین‌المللی 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 سرمایه‌گذاران - امکان کسب درآمد قانونمند از جریان تخریب و نوسازی و بلندمرتبه‌سازی در منطقه 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 تعادل 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 سیل‌ها - بلندمرتبه‌سازی در مکان‌های نامناسب از جهت توپوگرافی، دسترسی و خدمات عمومی - افزایش ده برابری هزینه‌های جاری شهرداری در طول دهه منتهی به سال ۸۰ 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 امداد رسانی 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، نفر در اتاق) نسبت به شهر تهران - درصد بالای استفاده از مصالح مرغوب در ساختمان‌های منطقه - توان درآمدزایی بالای شهرداری منطقه به علت نوسازی و فروش تراکم

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

اهداف راهبردها و سیاستهای طرح توسعه شهری منطقه یک تهران



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 P₂ L_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 بلافاصل 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 میدانی 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 حسینی و باغ سپهد امیراحمدی به عنوان محله فرهنگی تقویت مرکز ۲) محله بوعلی، ۳) نخجوان، ۴) زعفرانیه، ۵) آصف، ۶) محمودیه، ۷) فرشته (الهیسه) 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 با ارزش 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 شهرک اقتدار، ۲) کاشانک، ۳) جمال‌آباد، ۴) حصارک، ۵) تپه‌قپریه، ۶) اسدآباد، ۷) جعفرآباد P₉ U . D (T_S. Rn₁₋₁₀)	×	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 (منظره)، 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 خیابان غلام‌جعفری در مقابل درب جنوب شرقی مجموعه سعدآباد، ۵) میدان نیاوران، ۶) میدان نویناد و ۷) میدان دانشگاه. ساماندهی و حفاظت ۸) میدان دربند (حفاظت از هتل دربند، کلانتری دربند، شهرداری ناحیه سه، پستخانه و دیگر ویژگی‌های تاریخی)، ۹) میدان سربند، ۱۰) میدان چیدر - 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 با هویت ۱) ولیعصر، ۲) شریعتی، ۳) باهنر و ۴) پاسداران به عنوان عناصر ساختاری منطقه بدنه‌سازی و تجهیز خیابان‌های با هویت ۵) جمشیدیه، ۶) دربند، سربند، ۷) درکه و اتصال آنها به مبادی کوهستانی شمالی بدنه‌سازی و تجهیز خیابان‌های ۸) اوشان، ۹) دارآباد، ۱۰) موحد دانش، ۱۱) سبازی، 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 ظهیری 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

