



بررسی جایگاه روستاهای شهری در طرح های توسعه شهری

(مطالعه موردی: طرح جامع تهران، تفصیلی و الگوی توسعه منطقه یک)

دکتر حسن افراخته
استاد دانشگاه خوارزمی

فرهاد عزیزپور
عضو هیأت علمی دانشگاه خوارزمی

رقیه شمسی

کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی دانشگاه خوارزمی

چکیده

شهرگرایی و تغییر شکل روستاهای اطراف شهرها از جمله مسائلی است که در دهه‌های اخیر نظام شهری کشورهای در حال توسعه از جمله ایران را تحت تأثیر قرار داده است. ادغام روستاهای حاشیه در بافت شهری، یکی از نمایان‌ترین تغییرات کالبدی در بافت شهر ایرانی، به ویژه از دهه ۵۰ بوده است. در این میان، حوزه‌های روستایی تحت نفوذ مستقیم شهرهای بزرگ به ویژه کلانشهر تهران این فرایند را عمیق‌تر و سریع‌تر پشت سر گذاشته است. به نحوی که، بسیاری از آنها اینک در بافت شهر ادغام شده و یا با وجود فاصله از بافت پیوسته شهرها، از ماهیت روستایی خود فاصله گرفته‌اند.

هدف از این تحقیق، بررسی جایگاه کنونی روستاهای شهری در طرح‌های توسعه شهری است. روش انجام تحقیق توصیفی-تحلیلی است. شیوه جمع‌آوری اطلاعات نیز کتابخانه‌ای است. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که در طرح‌های توسعه شهری به جایگاه روستاهای شهری از طریق اتخاذ و اجرای سیاست‌هایی نظیر حفاظت از ویژگی‌های طبیعی و زیست محیطی، توسعه کارکردهای گردشگری، حفاظت و ساماندهی بافت‌های تاریخی و فرهنگی و ... توجه شده است.

واژه‌های کلیدی: طرح‌های توسعه شهری، روستاهای شهری، منطقه یک، طرح جامع تهران، الگوی توسعه.

زیادی را در درون خود جای کرد که اکنون بسیاری از آنها که در درون شهر حل گشته‌اند، به عنوان محله‌های شهر شناخته می‌شوند و بسیاری هنوز نام روستای خود را به همراه دارند. اما برخی از روستاها هنوز مرحله گذار از روستایی به شهری را می‌گذرانند و هنوز بافت روستایی‌شان را حفظ کرده‌اند. ادغام این روستاها در شهر پدیده روستاهای شهری را بوجود آورده است.

طرح‌های توسعه شهری (جامع، تفصیلی) به عنوان مهمترین اسناد توسعه برای ساماندهی شهر می‌باشند، که براساس ایده توسعه و سازمان فضایی، چشم‌انداز کالبدی توسعه شهر را ارائه نموده و بر مبنای آن نحوه استفاده از اراضی در محدوده و حریم شهر پهنه‌بندی شده و برای ساماندهی عرصه‌هایی از شهر نیز، که نیازمند مداخله است، طرح‌های عمران و توسعه تهیه شده تا موجبات تحقق راهبردهای توسعه همه جانبه شهر فراهم شود. بررسی جایگاه روستاهای شهری در این طرح‌ها می‌تواند ما را به وضع فعلی و آینده این بافت‌های غیرشهری در طرح‌های توسعه شهری کمک نماید. در این تحقیق قصد داریم تا با شناخت جایگاه روستاهای شهری منطقه یک شهر تهران در طرح جامع تهران و طرح تفصیلی و الگوی توسعه منطقه یک بپردازیم. سؤال: روستاهای شهری در طرح‌های توسعه شهری منطقه یک چگونه نگریسته می‌شوند؟

تعاریف و مفاهیم طرح جامع شهر

طبق ماده یک قانون تغییر نام وزارت مسکن، طرح جامع شهر، طرح بلند مدتی است که در آن نحوه استفاده از اراضی و منطقه‌بندی مربوط به حوزه‌های مسکونی، صنعتی، بازرگانی، اداری و کشاورزی، تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات شهری و نیازمندی‌های عمومی شهری، خطوط کلی ارتباطی و محل مراکز انتهای خط (ترمینال) و فرودگاه‌ها و سطح لازم برای ایجاد تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات عمومی مناطق نوسازی، بهسازی و اولویت‌های مربوط به آنها تعیین می‌شود و ضوابط و مقررات مربوط به کلیه موارد فوق و همچنین ضوابط مربوط به حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی، تهیه و تنظیم می‌گردد. (مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران، ۱۳۸۶: ۵۸)

بیان مسأله

نیمه دوم سده بیستم میلادی، بویژه دهه‌های پایانی آن، با شهرگرایی شتابان، بویژه در سرزمین‌های توسعه نیافته غیرصنعتی همراه بوده است، تا جایی که این فرآیند به تمرکز قابل توجه جمعیت جهان در شهرهای بزرگ و کلانشهرها منتهی شده است. این فرآیند سبب توسعه مکانی-فضایی کلانشهرها تحت تأثیر شدید عوامل و نیروهای درونی و بیرونی بوده است؛ که موجب گسترش کلانشهرها در عرصه‌های روستایی پیرامونی شان شده و سکونت‌گاه‌های روستایی را در درون خود جای داده یا به سخن دیگر، بلعیده‌اند. (سعیدی، ۱۳۹۰: ۱۵۰)

کلانشهر تهران به عنوان بزرگترین و مهمترین شهر ایران، از این قاعده مستثنی نبوده و در فرایند رشد سریع خود از دهه ۱۳۴۰ به بعد روستاهای

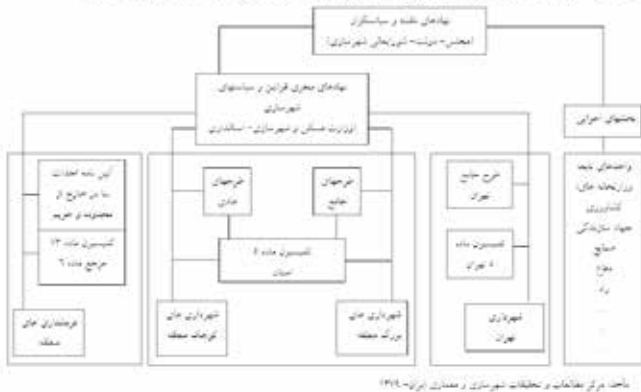


طرح تفصیلی

و «حومه شهر» پرداخته است. این مدیریت در شهرها و حریم آنها به عهده شهرداری‌ها و در خارج از حریم شهرها به عهده استانداری‌ها و واحدهای تابعه (فرمانداری‌ها و بخشداری‌ها) و کمیسیون‌های مرکب از نمایندگان بخش‌ها قرار دارد. (شیرخورشیدی، ۱۳۸۸: ۱۶۱)

مبنا و ابزار اعمال مدیریت نیز در شهرها، طرح‌های جامع و هادی و تفصیلی و در حریم شهرها، ضوابط و مقررات طرح‌های مذکور و در خارج حریم شهرها «آئین نامه احداث بنا در خارج شهرها» (مصوب ۱۳۵۵) و قوانین و آئین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های متعدد دیگر است.

شماره ۱۳۸۸، روابط عناصر مدیریت شهری مجموعه تهران، در واقع برهه اعداد زیاد و همانند اکثر این عناصر مدیریت مجموعه



(نمودار ۱): روابط عناصر مدیریت شهری مجموعه شهرداری تهران در وضع موجود (فقدان ارتباط و هماهنگی افقی بین عناصر مدیریت مجموعه)

مأخذ: مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۷۹

نارسائی‌ها و مشکلات مدیریت وضع فعلی تهران

با بررسی نحوه مدیریت شهری تهران از لحاظ تاریخی و مقایسه آن با کلان شهرهای مهم دنیا می‌توان به جمع‌بندی‌های کلی در مورد مشکلات وضع فعلی به شرح زیر رسید:

- ۱- تعدد قوانین و به هنگام نمودن برخی از آنها چه از جنبه قانون شهرداری‌ها و چه از لحاظ قانون نوسازی و عمران شهری باعث سردرگمی می‌گردد. (آخرین قانون شهرداری‌ها که چارچوب و زیربنای آن مربوط به حدود ۴۰ سال قبل بوده، در حال حاضر نیز مورد عمل می‌باشد).
- ۲- نامشخص بودن جایگاه شورای شهر به عنوان یکی از ارکان مهم اداره شهر به ویژه با توجه به چشم‌انداز جدیدی که از نقش شهرداری‌ها در کشور پدید آمده است.
- ۳- سلب اختیارات از شهرداری در زمینه طرح‌های بلند مدت، اختیارات شهرداری تهران در زمینه برنامه‌ریزی به طرح‌های تفصیلی محدود می‌گردد.
- ۴- هر چند که معاونت هماهنگی و برنامه‌ریزی در شهرداری تهران ایجاد شده اما در سطح شهر به طور کل اداره امور شهری و همچنان در میان وزارتخانه‌ها، سازمان‌ها و شهرداری پراکنده است و شهر تهران فاقد یک برنامه‌ریزی بلندمدت، هماهنگ و منسجم می‌باشد.

طبق ماده یک قانون تغییر نام وزارت مسکن، طرح تفصیلی طرحی است، که براساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر به تعیین مشخصات دقیق عناصر و عوامل مختلف شهری شامل نحوه استفاده از اراضی در سطح محلات و پهنه‌های مختلف، وضعیت مشروح و تفصیلی شبکه عبور و مرور، میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی، ضوابط کامل احداث بنا و اولویت‌های مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی و توسعه و حل مشکلات شهری می‌پردازد. همچنین مطابق این طرح، نقشه‌ها و مشخصات مربوط به مالکیت براساس مدارک ثبتی تهیه و تنظیم می‌گردد.

(مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران، ۱۳۸۶: ۵۸)

روستاهای شهری

فرهنگ لغات، جغرافیای انسانی روستای شهری را یک جامعه مسکونی تعریف کرده که ساکنین آن هویت قومی و فرهنگی مشابهی دارند و اغلب در مناطق تحول قرار دارند. آرتور سالیوان^(۱) اقتصاد دان آمریکایی (۲۰۰۱) نیز روستاهای شهری را به عنوان بخش حومه اطراف شهر مدرن تعریف می‌کند. (cheng.2006) در کشورهای توسعه یافته، روستای شهری معمولاً به توسعه برنامه‌ریزی شدهی پیرامون مناطق شهری اشاره دارد. ولی در کشورهای در حال توسعه موج اخیر شهرنشینی سریع، شکل خاصی از توسعه شهری را بوجود آورده که روستا در شهر^(۲) نامیده می‌شود. روستا در شهر با هر دو ساختار شهری و روستایی متمایز می‌شوند و در آغاز نیازهای مسکن مهاجران روستایی را جوابگو می‌باشند. (cheng.2006)

جدول ۱: عرصه و چگونگی مدیریت از زمین در وضع موجود

| عرصه‌های مدیریت | چگونگی | نهاد مسئول | مبنا و ابزار مدیریت |
|-----------------|---------------|--|--|
| شهر | شهر | شهرداری | طرح‌های جامع و هادی و تفصیلی شهرها |
| حریم شهرها | حریم شهرها | شهرداری | مقررات طرح‌ها |
| خارج از شهرها | خارج از شهرها | استانداری و واحدهای تابعه + کمیسیون‌های مرکب از نمایندگان بخش‌ها | آیین‌نامه احداث بنا در خارج از شهرها + قوانین و دستورالعمل‌ها و آیین‌نامه‌های دیگر |

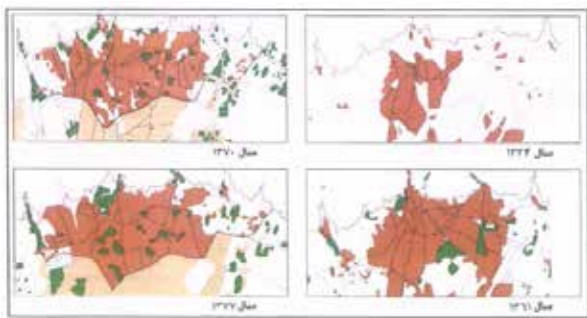
مأخذ: غمامی، ۱۳۸۰، مشکل مدیریت شهری تهران چیست و چگونه باید حل شود؟ مجله آبادی: ۳۲

وضعیت کنونی مدیریت و برنامه‌ریزی منطقه شهری تهران

امروزه اداره امور مجموعه شهری تهران به عهده ۳۶ شهرداری و ۱۲ فرمانداری و تعداد زیادی بخش‌های اجرایی است که هماهنگی سازمان یافته در میان آنها وجود ندارد و سایت راهبرد کلی که براساس مسائل و مصالح تعالی مجموعه شکل گرفته باشد بر کار و عمل آنها حاکم است. در وضع موجود، مدیریت شهری بر تفکیک کل فضاهای جغرافیایی به «شهر»



دلیل داشتن ارزش‌های زیست محیطی فراوان مورد توجه افشار پردرآمد حکومتی و سفارتخانه‌های خارجی قرار گرفت. در دوره ۱۳۴۵-۵۵ روند تحولات شهرنشینی در روستاهای اطراف تهران شدت می‌گیرد و بر تعداد شهرهای ناحیه‌ای افزوده می‌گردد. در این سال گسترش تهران در حد شمال خود تا دامنه کوه‌های البرز ادامه یافته و کلیه روستاهای دهستان‌های حومه را در بخش شمال و شمال شرق در خود جای داده است و به علت وجود ارتفاعات البرز و مشکلات تسطیح اراضی و مبارزه با توپوگرافی از توسعه بیشتر جلوگیری کرده است. از اینرو کلیه روستاهایی که در سال ۱۳۴۵ با جمعیت بیش از ۱۰۰۰ نفر در شمال تهران قابل مشاهده است در این دوره در بافت شهر تحلیل رفته، شکل روستایی خود را از دست داده‌اند. نمونه قابل ذکر این روستاها، دارآباد، اقدسیه، لویزان، درکه، اوین و پونک است. در سال‌های اخیر محدوده قانونی منطقه یک پیوسته در حال تغییر بوده است. محدوده فرحزاد و درکه به منطقه ۲ پیوست. در سال ۱۳۸۴ و در طی تهیه الگوی توسعه منطقه محلات شمالی بزرگراه ازگل از منطقه ۴ به منطقه ۱ اضافه شد. در سال ۱۳۸۵ و در چارچوب تهیه طرح تفصیلی محلات شمال بزرگراه بابایی به منطقه متصل شد و بدین ترتیب کل ناحیه ۱۰ منطقه ۴ به منطقه ۱ پیوست.



نقشه ۱: سیر تحول منطقه یک در سال‌های ۷۷-۱۳۳۴ (مأخذ: طرح تفصیلی منطقه یک)

کاربری‌ها و پهنه‌بندی استفاده از اراضی مقایسه پهنه‌بندی با کاربری‌ها

در محدوده منطقه یک به وسعت ۴۵۷۳ هکتار گستره وسیعی از قلمرو منطقه (حدود ۵۸ درصد) پهنه مسکونی است.

مقایسه پهنه سکونت و مختلط کوهسار شمالی با کاربری‌های مسکونی و باغ مسکونی و فضای باز و تفریحی و فراغت همراه با شبکه معابر که پهنه سکونت را تشکیل می‌دهند، نشان می‌دهد که پهنه سکونت در طرح منطقه تفاوت چشم‌گیری نیافته و سطح مسکونی تقریباً تثبیت شده است.

جایگاه روستاهای شهری منطقه یک در طرح جامع تهران (۱۳۸۵) و طرح تفصیلی منطقه یک

- ۱- چشم‌اندازهای طرح جامع
- ۲- اهداف توسعه طرح جامع

۵- محدوده اختیارات و وظایف شهرداری تهران شامل منطقه نفوذ شهر تهران و منطقه کلان شهر تهران نمی‌گردد.

۶- به واسطه آگاهی اندک مردم به مسائل شهری، شهروندان مستقیماً یا به واسطه نهادها و سازمان‌های محلی حضور کافی نداشته و نیازها و مسائل خاص محلی مردم در برنامه‌ریزی‌ها به صورت قدرتمند مطرح نمی‌گردد اگر چه شهرداری در انجام پروژه‌های خود با روش‌های مختلف سعی در سهیم کردن مردم در این زمینه دارد و تماس‌های هفتگی شهردار با مردم مناطق مختلف به طور منظم و مرتب انجام می‌گیرد، اما آگاهی شهرنشینی نتیجه سال‌ها تلاش است.

۷- اگر چه شهرداری تهران در سال‌های اخیر با حضور فعال خود در زمینه فرهنگی - اجتماعی فراتر از ارائه خدمات روزمره شهری عمل نموده اما با این وجود فعالیت‌های آن نیازمند توسعه بیشتر می‌باشد تا بتواند همچون شهرداری‌های کلان شهرهای مهم دنیا در برگیرنده کلیه امور شهری باشد.

۸- نبود لایه متشکل تشکیلاتی - برنامه‌ریزی و نظام مدیریت شهری. (مرادی مسیحی و فیض ساکت، ۱۳۷۴: ۲۰۳).

شناخت محدوده منطقه یک

منطقه یک شهرداری تهران با در نظر گرفتن مرز شمالی مصوب شورای شهر دارای مساحتی معادل ۴۵۷۳,۳۲ هکتار است. اما در واقعیت امر ساخت و سازهای صورت گرفته در این منطقه با محدوده ۲۵ ساله شهر تهران است که بر این اساس این منطقه مساحتی حدود ۴۸۱۶ هکتار را دارا می‌باشد. در حال حاضر مرز قانونی و ابلاغ شده منطقه از شمال مرز شمالی مصوب شورای شهر، از جنوب بزرگراه‌های مدرس، صدر و چمران و بابایی، از شرق جاده لشکرک و پارک جنگلی قوچک و از غرب رودخانه درکه می‌باشد. (طرح تفصیلی منطقه یک، ۱۳۸۶: ۳)

جمعیت: جمعیت منطقه یک در سال ۱۳۷۵ معادل ۲۹۵۳۰۹ نفر بوده که در سال ۱۳۸۵ به رقمی معادل ۳۷۹ هزار نفر رسیده است. جدول زیر تغییرات وسعت و جمعیت منطقه را طی سال‌های ۶۵ تا ۸۵ نشان می‌دهد.

جدول ۲: جمعیت و وسعت منطقه یک در سال‌های ۸۵-۱۳۶۵

| مشخصات کلی | ۱۳۶۵ | ۱۳۷۵ | ۱۳۸۵ |
|--------------|---------------------|---------------------|--------------------------------|
| جمعیت (نفر) | ۲۱۶۳۶۷ | ۲۹۵۳۰۹ | ۳۷۹۹۶۲ |
| وسعت (هکتار) | مرز قرارداد ۳۶۰۳/۸۹ | مرز قرارداد ۳۶۰۳/۸۹ | ۴۵۷۳/۳ |
| | مرز ۳۴۵۳/۹۸۱۸۰۰ | | مرز مصوب شورای شهر ۳۴۵۳/۹۸۱۸۰۰ |

(مأخذ: طرح تفصیلی منطقه یک)

پیشینه کلی تحولات منطقه (محدوده و گسترش کالبدی)

محدوده شمال تهران از دهه ۴۰ تاکنون یکی از بخش‌های مهم شهر تهران به حساب می‌آید. وجود باغات، دره‌ها، نزدیکی به کوهپایه باعث شده که این منطقه از دیرباز به عنوان ییلاقات تهران مطرح شود. شمیران تا دهه‌های ۲۰ و ۳۰ بصورت قصبه‌ای جدا از شهر تهران بوده است. با گسترش شهر تهران و تثبیت نظام شهرنشینی در دهه‌های ۳۰ و ۴۰ این منطقه به



۳- راهبردهای توسعه طرح جامع
۴- سازمان فضایی طرح جامع

۱- چشم‌اندازهای طرح جامع

طرح جامع تهران هفت بیانیه اصلی را برای شهر تهران ارائه کرده است و در کل تهران را به عنوان یک کلانشهر جهانی معرفی نموده است. بیانیه چشم‌انداز طرح جامع بطور مستقیم به چشم‌انداز منطقه یک و روستاهای شهری آن اشاره نمی‌کند. اما این موضوع را می‌توان براساس پیشنهادات ارائه شده برای بحث حفاظت کوهسار شمالی و ارتفاعات شمال منطقه یافت. حفاظت و ایجاد گستره سبز گردشگری در این پهنه هم راستا با چشم‌انداز اصلی ارائه شده در الگوی توسعه منطقه است.

در واقع گرایش سرمایه‌گذاری از مسکن به گردشگری در منطقه و تبدیل منطقه به مرکز تفرجگاهی و گردشگری طبیعی شهر تهران از جمله چشم‌اندازهای اصلی منطقه است که همسو با چشم‌اندازهای طرح جامع نظیر تبدیل تهران به شهری سرسبز و زیبا و سرزنده با فضاهای عمومی متنوع و گسترده در سطح کشور می‌باشد.

بیانیه اصلی الگوی توسعه منطقه یک به شرح زیر است:

تثبیت شخصیت وحدت یافته منطقه یک (محدوده شمیران) به عنوان پهنه گردشگری، تفرجگاهی شهر تهران به همراه توسعه فعالیت‌های دیپلماتیک و بین‌المللی، حفظ الگوی کارکردی و کالبدی سکونتگاه‌های ممتاز و هدایت سرمایه‌گذاری اقتصادی به بخش گردشگری و تأمین خدمات در منطقه. در مقایسه چشم‌اندازهای توسعه شهر تهران و منطقه یک در زمینه روستاهای شهری می‌توان مواردی را به شرح زیر استنباط کرد:

چشم‌اندازهای طرح جامع

تهران شهری با اصالت و هویت ایرانی و اسلامی
تهران شهری سرسبز و زیبا، شاداب و سرزنده با فضاهای عمومی متنوع و گسترده
تهران شهری امن و ایمن در برابر انواع آسیب‌ها و مقاوم در برابر مخاطرات و سوانح
تهران شهری پایدار و منسجم با ساختاری مناسب برای سکونت، فعالیت و فراغت
تهران شهری روان با رفاه عمومی و زیرساخت‌های مناسب، همراه با تعدیل نابرابری‌ها و تأمین عادلانه کلیه حقوق شهروندی

چشم‌اندازهای طرح تفصیلی منطقه یک

منطقه یک به عنوان مرکز فرهنگی و تاریخی
منطقه یک به عنوان مرکز تفرجگاهی و گردشگری تهران
تثبیت جمعیت منطقه و کنترل و نظارت بر چگونگی ساخت و سازها
حفظ الگوی کارکردی و کالبدی سکونتگاه‌های ممتاز منطقه
تأمین خدمات در منطقه و هدایت سرمایه‌گذاری اقتصادی به بخش گردشگری

مصادق‌های چشم‌اندازهای طرح جامع و طرح تفصیلی منطقه یک در ارتباط با روستاهای شهری

- تعیین پهنه مختلط با کاربری‌های فرهنگی و تاریخی
- ساماندهی کاربری‌های تفرجی در اطراف رود-دره‌ها
- حفظ دید به کوهپایه‌ها با کنترل تراکم
- کنترل تراکم ساختمانی
- کنترل تحولات کالبدی در محدوده‌های شمالی منطقه با تعیین پهنه حفاظت.
- پیشنهاد پهنه‌های مختلط تفرجی-گردشگری

۲- اهداف توسعه طرح جامع و طرح تفصیلی منطقه یک

در این مورد نیز اهداف توسعه منطقه همسو با اهداف طرح جامع در راستای تحقق در سطح شهر تهران می‌باشند.

در این زمینه در هشت مورد اهداف توسعه منطقه با اهداف طرح جامع مطابقت دارد.

اهداف توسعه طرح جامع

- ارتقای نقش‌های فراملی و ملی و منطقه‌ای شهر تهران با استفاده از ظرفیت‌ها و سرمایه‌های فیزیکی و اجتماعی و انسانی و مالی و اقتصادی شهر
- تعیین حریم مناسب و تثبیت حدود و مرز محدوده شهر تهران ضمن حفظ یکپارچگی و با اعمال نظام مدیریت شهری واحد در محدوده و حریم شهر تهران
- تثبیت سطوح اراضی مسکونی و هدایت میزان تراکم و استفاده مناسب از اراضی شهری به منظور گسترش فضاهای عمومی و کاربری‌های خدماتی برای حدود ۹ میلیون نفر جمعیت
- رونق فعالیت و توسعه اقتصادی تهران با حفظ و پالایش پهنه‌های کنونی فعالیت و بهره‌وری مناسب از این فضاها برای ایجاد فرصت‌های شغلی جدید و تأمین اشتغال
- حفاظت از محیط زیست و ایمن سازی شهر تهران در مقابل سوانح طبیعی و سایر مخاطرات و آسیب‌ها
- بهبود و ارتقای کیفیت محیط شهری و ساماندهی کالبدی آن با پهنه بندی و تعیین محدوده‌های اعمال ضوابط و مقررات استفاده از اراضی و محدوده‌های نیازمند مداخله به ویژه بافت‌های فرسوده به منظور بهسازی، نوسازی و بازسازی
- ساماندهی سیما و منظر شهری با تأکید بر هویت معماری و شهرسازی ایرانی و اسلامی
- ارتقای کیفیت زیست محیطی شهر تهران و حفاظت از میراث طبیعی و تاریخی شهر و توسعه فضاهای عمومی و گردشگری با اجرای طرح‌های موضعی و موضوعی برای عمران و توسعه شهری
- در زمینه این اهداف می‌توان به موارد زیر در اهداف الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه یک اشاره کرد:

اهداف طرح تفصیلی و الگوی توسعه منطقه یک

- توسعه فعالیت‌های گردشگری طبیعی و دیپلماتیک در منطقه
- تثبیت حدود و مرز شمالی و شرقی منطقه با عناصر و موانع طبیعی و مصنوع



۳- راهبردهای توسعه طرح جامع و منطقه

در مقایسه راهبردهای توسعه کلانشهر تهران و منطقه یک در زمینه روستاهای شهری می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

راهبردهای طرح جامع

- ساماندهی و صیانت از محدوده و حریم شهر تهران
- توسعه اقتصادی و رونق فعالیت شهر تهران
- تأمین آب مورد نیاز و توسعه و تجهیز شبکه و تأسیسات آب و فاضلاب تهران و ساماندهی بستر رودخانه‌ها و مسیل‌ها
- بهبود و ارتقای وضعیت و ساماندهی کالبدی شهر تهران (سازمان فضایی شهر)
- ارتقای کیفیت کارایی محیط شهری با پهنه‌بندی نحوه استفاده از اراضی و نحوه ساخت و سازها در انواع کاربری

- احیا و حفاظت فعال از میراث طبیعی، تاریخی شهر تهران
- ساماندهی و ارتقای هویت سیما و منظر شهری (طراحی شهری) تهران در جهت احیای معماری و شهرسازی ایرانی و اسلامی
- توسعه فضاهای سبز عمومی، تفرجگاهی و گردشگری
- بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران
در مقایسه این راهبردها در طرح توسعه و تفصیلی منطقه یک می‌توان موارد زیر را مشاهده کرد:

- کنترل ساخت و ساز در شمال و شرق منطقه با ایجاد موانع طبیعی و مصنوعی

- هدایت سرمایه‌گذاری از مسکن به گردشگری
- ساماندهی زیست محیطی رودها، مسیل‌ها و قنات‌های منطقه
- ساماندهی محورها و مراکز محلات قدیمی منطقه
- حفظ هویت مسکونی منطقه ضمن تأمین خدمات مورد نیاز ساکنین
- حفظ باغات و فضاهای تاریخی، باارزش و تکمیل فضاهای سبز و باز
- ساماندهی عناصر تاریخی و حفظ ادراک تاریخی و ذهنی منطقه
- توسعه فضاهای سبز و گردشگری
- بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده

مصادق‌های این راهبردها را می‌توان بصورت زیر در منطقه یک دید:

- ایجاد کمربند سبز در شمال و شرق منطقه
- تعیین پهنه حفاظت با غلبه فعالیت‌های تفرجی-گردشگری در محدوده شمالی منطقه
- پیشنهاد پهنه حفاظت با غلبه کاربری‌های تفرجی-گردشگری در شمال منطقه
- تعیین پهنه حفاظت در اطراف رود-دره‌ها با غلبه تفرجی-گردشگری
- پیشنهاد پارک خطی در مسیر رود-دره‌ها
- حفظ حریم طبیعی (رودها، مسیل و قنات‌ها)
- تأکید بر مراکز عملکردی محلات و تقویت آنها جهت تأمین خدمات
- تأمین محورهای خدماتی بر اساس مقایسه عملکردی
- تأکید بر مراکز عملکردی محلات
- اجرای کامل ضوابط ساخت و ساز در باغات جهت حفظ آنها

- تعادل بخشی و تراکم جمعیتی و خدمات

- هدایت سرمایه‌گذاری اقتصادی به بخش گردشگری
- حفاظت از عناصر و ویژگی‌های طبیعی و محیط زیستی منطقه (رود-دره‌ها و ارتفاعات شمالی البرز و...) و کنترل ساخت و سازها
- حفظ توازن و تحکیم انسجام کالبدی شهری با مداخله هماهنگ و برنامه‌ریزی شده جهت حفظ پهنه‌های ارزشمند موجود، و بهسازی و ساماندهی پهنه‌های فرسوده و مسئله دار و توسعه پتانسیل‌های موجود در منطقه
- حفظ ویژگی‌های تاریخی و ذهنی منطقه
- حفظ ویژگی‌های تاریخی و عملکردی منطقه با توسعه مراکز محلات قدیمی، حفظ عناصر تاریخی باارزش، توسعه فعالیت‌های دیپلماتیک و گردشگری طبیعی

مصادق‌های این اهداف را می‌توان بصورت زیر در منطقه یک دید:

- ایجاد پارک‌های خطی و کوهستانی در امتداد رود-دره‌ها و ارتفاعات شمالی
- پیشنهاد پهنه حفاظت با ایجاد کمربند سبز در حریم شمالی منطقه
- جلوگیری از ایجاد افزایش بارگذاری جمعیتی در دره‌ها و دامنه ارتفاعات
- کنترل تراکم ساختمانی
- تأکید بر مراکز عملکردی محلات و تثبیت آنها جهت تأمین خدمات
- انسجام و رعایت سلسله مراتب عملکردها
- پیشنهاد پهنه‌های مختلط تفرجی-گردشگری
- تعیین پهنه حفاظت با غلبه فعالیت‌های تفرجی در شمال منطقه
- تعیین حریم برای رود-دره‌ها
- تدوین مقررات برای ساخت و ساز در اطراف مسیل‌ها
- تعیین پهنه حفاظت با اختصاص به فعالیت‌های تفرجی و گردشگری برای کنترل تحولات کالبدی در محدوده‌های شمالی منطقه
- پهنه‌بندی سطح منطقه به منظور ایجاد بخش‌های مختلف و جهت دادن کاربری‌های مختلف و استفاده از زمین و تعیین ضوابط و مقررات خاص جهت هر یک از پهنه‌های تعیین شده با در نظر گرفتن اصول (حفاظت از ویژگی‌های طبیعی-محیطی، توسعه به عملکردهای مرتبط با تفرج و گردشگری با ساماندهی بافت‌های ارزشمند روستایی با هدف احیای هویت تاریخی و فرهنگی، حفاظت از میراث تاریخی، تعیین و تدقیق بافت‌های فرسوده و مسئله دار با استفاده از معیارهای موجود و پیشنهاد راهکارهای مختلف برای دخالت در این پهنه‌ها)
- حفظ بافت‌های ارزشمند روستایی
- ساماندهی کاربری‌های تفرجی، گردشگری در اطراف رود-دره‌های منطقه
- حفظ دید اصلی کوهپایه و ارتفاعات شمیرانات به عنوان عنصر نمادین منطقه
- استفاده از عناصر طبیعی در طراحی منظر و فضای باز
- حفظ ابنیه و آثار با ارزش تاریخی با در نظر گرفتن حریم حفاظتی آنها
- حفظ و توسعه مراکز محلات قدیمی با پیشنهاد مراکز خدماتی در این هسته‌ها و حفظ بافت ارزشمند روستایی آنها
- تثبیت و حفظ کلیه کاربری‌های ارزشمند با سابقه تاریخی مانند باغ سفارت‌ها و کوشک‌های باارزش فضایی و کالبدی و....



فضاهای باز و سبز قابل تخصیص به فضاهای سبز و کاربری‌های تفریح و گردشگری است. حریم مصوب رود-دره‌ها در درون محدوده شهری با اتصال به فضاهای باز و سبز اطراف آنها می‌تواند به عنوان پارک‌های مجهز خطی، طبیعت کوهستانی منطقه را به درون مجموعه‌های شهری بکشاند و طبیعت این رود-دره‌ها را حفظ نمایند.

الگوی توسعه

بحث روستاهای شهری منطقه یک را در الگوی توسعه منطقه می‌توان در بخش‌های زیر ملاحظه کرد:

- ۱- ارکان الگوی توسعه منطقه
- ۲- سازمان فضایی منطقه
- ۳- پهنه‌بندی کاربری زمین
- ۴- طرح‌های موضعی

۱- ارکان الگوی توسعه منطقه

ارکان الگوی توسعه با هدف پیگیری چشم‌اندازهایی به شرح زیر:

- تثبیت شخصیت وحدت یافته منطقه یک محدوده شمیران به عنوان پهنه گردشگری-تفرجگاهی شهر تهران به همراه توسعه فعالیت‌های دیپلماتیک (سیاسی) و بین‌المللی
- حفظ کارکردی و کالبدی سکونتگاه‌های در رده ممتاز
- هدایت سرمایه‌گذاری اقتصادی به بخش خدمات جهت حفظ هویت فرهنگی، اجتماعی و محیطی منطقه که شامل مواردی است که عبارتند از:
 - ۱- توسعه عملکردهای مرتبط با تفریح و گردشگری
 - ۲- حفاظت از ویژگی‌ها و عناصر طبیعی محیطی (مانند رود-دره‌ها، باغ‌ها، دامنه‌های البرز)
 - ۳- حفاظت از میراث تاریخی منطقه
 - ۴- پیش بینی مراکز و پهنه‌های خدماتی مرتبط و مکمل با سطوح عملکردی متنوع در تمام سطح منطقه
 - ۵- ساماندهی بافت‌های مسکونی فرسوده با هدف ایمن‌سازی و تأمین خدمات مورد نیاز
 - ۶- ساماندهی بافت‌های مسکونی ارزشمند روستایی با هدف حفظ و احیای هویت تاریخی و فرهنگی آنها و تأمین خدمات

۲- سازمان فضایی منطقه

عناصر سازمان فضایی منطقه در ارتباط با روستاهای شهری

- عناصر طبیعی مانند:

- ارتفاعات البرز و محورهای گردشگری درکه، ولنجک، دربند، کلک چال، دارآباد، لارک
- رود-دره‌های درکه، ولنجک، گلابدره، دارآباد، لارک، ...
- تپه‌های قیطره، الهیه، سیمین قلعه
- بافت‌های ارزشمند روستایی برخوردار از ویژگی‌های طبیعی محیطی مانند دربند و امامزاده قاسم، گلابدره، دارآباد، جماران و ...

- تخصیص باغ‌های ارزشمند به فعالیت‌های فرهنگی
- ایجاد پارک‌های خطی کوهستانی در امتداد رود-دره‌ها و ارتفاعات شمالی
- ساماندهی بافت‌های فرسوده قیطره، آبک، باغ شاطر و اوین و ...

۴- سازمان فضایی طرح جامع

سازمان فضایی طرح جامع در روستاهای شهری منطقه یک به شرح ذیل می‌باشد:

- محورها

محورهای اصلی منطقه یک که مورد توجه در سازمان فضایی طرح جامع هستند، عبارتند از:

محورهای طبیعی، عملکردی-حرکتی شهر در امتداد رود-دره‌ها شامل محورهای درکه، دربند و دارآباد:

تفاوت این محورها با الگوی توسعه منطقه در این است که در الگوی توسعه تمامی رود-دره موجود در منطقه به عنوان محورهای مهم طبیعی و عملکردی در منطقه معرفی گردیده اند. رود-دره‌های درکه، ولنجک، سعدآباد، دربند، گلابدره، مقصودبیک، جمشیدیه، دارآباد و لارک از جمله محورهای اصلی ساختار و سازمان فضایی می‌باشند.

- مراکز

مراکز منطقه یک که در سازمان فضایی طرح جامع ارائه شده عبارتند از:

مرکز شهری و فراشهری تجریش به عنوان مرکز تفریح و گردشگری شمال تهران:

در الگوی توسعه منطقه یک مرکز تجریش نه تنها نقش تفریحی و گردشگری دارد، بلکه مرکز اصلی خدمات رسانی به ساکنین منطقه نیز می‌باشد.

- سایر ارکان

شکل‌گیری عناصر مهم شهری و بزرگراه‌ها در امتداد رود-دره‌ها (در منطقه یک: درکه، ولنجک، دربند، دارآباد):

احداث و شکل‌گیری عناصر مهم شهری و بزرگراه‌ها در امتداد رود-دره‌ها به شکل و مورفولوژی رود-دره‌ها وابسته است. در منطقه یک به دلیل قرارگیری در بالادست و وجود مبادی ورودی رود-دره‌ها به بافت شهری تهران، ایجاد عناصر مهم و تخریب‌کننده محیط طبیعی از جمله بزرگراه‌ها مجاز نمی‌باشد.

پیش‌بینی پهنه حفاظت به عنوان عرصه گسترش فعالیت‌های تفریح و گردشگری با هدف حفاظت از محیط زیست:

ایده الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه یک در مورد پهنه حفاظت، عمق یافتن این پهنه در اطراف رود-دره‌های منطقه می‌باشد. ضمن اینکه بر اساس مرز مصوب شورای شهر، مناطق حفاظتی شمال منطقه شامل: کلیه



جدول ۳: پهنه‌های اصلی و فرعی طرح جامع و تفصیلی در ارتباط با روستاهای شهری

| پهنه‌های کلی | پهنه‌های اصلی | زیر پهنه‌ها (دو گدی) | زیر پهنه‌ها (سه کدی) |
|----------------------------|---|-----------------------------------|---|
| سکونت (R) | مسکونی ویژه (R2) | بافت مسکونی ارزشمند روستایی (R21) | مسکونی تک خانواری با حداقل اندازه قطعه ۱۵۰ مترمربع (R211) |
| | | | مسکونی یک یا چند خانواری (R212) |
| | | باغ مسکونی (R24) | باغات مسکونی با حداقل اندازه قطعه ۲۰۰۰ متر مربع (R241) |
| | | | باغات مسکونی با حداقل اندازه قطعه ۱۰۰۰ متر مربع (R242) |
| مختلط (M) | گردشگری با مسکونی (M2) | مختلط کوهسار (M21) | مختلط با غلبه تفرج و گردشگری (M211) |
| | | | مختلط با غلبه گردشگری (M221) |
| حفاظت (G) | فضای سبز عمومی (G1) | پارک های جنگلی (G12) | فضاهای سبز رود- دره‌ها (G122) |
| | | | حریم‌ها (G22) |
| | فضای سبز خصوصی حریم‌ها و پهنه‌های ویژه (G2) | پهنه های ویژه (G23) | حریم رودخانه (G221) |
| | | | سایر حریم (G222) |
| | | | پهنه حفاظت تاریخی (G231) |
| سایر پهنه‌های حفاظت (G232) | | | |

مأخذ: برگرفته از طرح تفصیلی منطقه یک

جدول ۴: ویژگی توزیع جمعیت و واحد مسکونی در بافتهای روستایی منطقه یک تا سال ۱۴۰۰

| محل | جمعیت | تعداد واحد | مساحت محل | واحد مسکونی در هکتار |
|-----------------------|--------|------------|-------------|----------------------|
| ازگل | 42927 | 13847 | 6790113.41 | 20.39 |
| اوین | 6239 | 2012 | 525027.09 | 38.33 |
| باغ فردوس | 10175 | 2012 | 889624.39 | 36.90 |
| باغستان | 8703 | 3282 | 728665.66 | 38.53 |
| بوعلی | 12896 | 4160 | 817864.85 | 50.86 |
| پسیان | 12670 | 4087 | 1035053.10 | 39.49 |
| جعفرآباد | 8819 | 2845 | 829096.53 | 34.31 |
| جماران | 7180 | 2316 | 884822.60 | 26.17 |
| چیدر | 14928 | 4815 | 86096.87 | 55.93 |
| حدیقه | 9163 | 2956 | 1023911.23 | 28.87 |
| دارآباد | 6588 | 2125 | 777677.12 | 27.33 |
| دربند و امامزاده قاسم | 9615 | 3102 | 1004427.02 | 30.88 |
| درکه | 1853 | 598 | 369460.59 | 16.18 |
| سوهانک | 37047 | 11951 | 4451420.54 | 26.85 |
| کاشانک | 8076 | 2605 | 1018369.09 | 25.58 |
| ولنجک | 16426 | 5299 | 1600352.82 | 33.11 |
| منطقه | 413750 | 133468 | 45733165.18 | 29.18 |

مأخذ: برگرفته از طرح تفصیلی منطقه یک



جدول ۵: طرح‌های موضوعی پیشنهادی طرح تفصیلی منطقه یک در ارتباط با روستاهای شهری

| اولویت‌بندی | مقیاس عملکردی طرح | عنوان طرح |
|-------------|---------------------|---|
| اول | شهری | ایجاد کمربند سبز حفاظتی شمال منطقه |
| اول | منطقه‌ای - ناحیه‌ای | طراحی شهری - محیطی رود - دره‌ها و محدوده بلافضل آنها (پارک‌های خطی) |
| اول | منطقه‌ای - شهری | طراحی شهری - محیطی رود - دره‌ها در درون کوهستان (پارک کوهستانی) |
| دوم | محلی - منطقه‌ای | ساماندهی محدوده تاریخی - تفریحی دربند، سعداباد و تجریش |
| دوم | محلی - منطقه‌ای | بهسازی و ساماندهی بافت تاریخی و باارزش ده جماران |
| اول | محلی - منطقه‌ای | ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده آبک |
| اول | محلی - منطقه‌ای | ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده اوین |
| اول | محلی - منطقه‌ای | ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده باغ شاطر |
| اول | منطقه‌ای - ناحیه‌ای | طراحی شهری - محیطی تپه سیمین قلعه |
| دوم | منطقه‌ای - ناحیه‌ای | بهسازی و ساماندهی محدوده تاریخی و باارزش ده چیدر |
| سوم | منطقه‌ای - ناحیه‌ای | بهسازی و طراحی شهری محور حسنی کیا در جماران |
| سوم | منطقه‌ای - شهری | ساماندهی محور تجاری - پذیرایی دربند - سربند |
| دوم | محلی - ناحیه‌ای | ساماندهی و نوسازی ده سوهانک |
| اول | محلی - ناحیه‌ای | ساماندهی و نوسازی ده امامزاده قاسم |
| دوم | محلی - ناحیه‌ای | نوسازی و بازسازی ده ولنچک |
| دوم | محلی - ناحیه‌ای | نوسازی و بازسازی بافت فرسوده دربند |
| دوم | محلی - ناحیه‌ای | نوسازی و بازسازی بافت کاشانک |
| اول | محلی - ناحیه‌ای | نوسازی و بازسازی بافت دارآباد |
| سوم | محلی - ناحیه‌ای | نوسازی و بازسازی بافت اسداباد |
| سوم | منطقه‌ای - شهری | ساماندهی و طراحی مجموعه فرهنگی - طبیعی دارآباد |
| سوم | محلی | طراحی و ساماندهی مراکز محلات قدیمی و جدید |
| سوم | محلی - منطقه‌ای | طراحی شهری - محیطی محدوده باغ‌های درکه و ازگل |

مأخذ: برگرفته از طرح تفصیلی منطقه یک

- عناصر عملکردی شامل:

- حفاظت از ویژگی‌های طبیعی محیطی (رود-دره‌ها، باغ‌ها)
- توسعه عملکردهای مرتبط با تفریح و گردشگری
- ساماندهی بافت‌های فرسوده
- ساماندهی بافت‌های مسکونی ارزشمند روستایی با هدف حفظ و احیای هویت تاریخی و فرهنگی
- حفاظت از میراث تاریخی و فرهنگی
- پیش‌بینی مراکز و پهنه‌های خدماتی مرتبط با سطوح عملکردی متنوع در تمام سطح منطقه

۳- پهنه‌بندی کاربری زمین

اصول و مبانی پهنه‌بندی

- استفاده از اراضی و پهنه‌بندی آن، انعکاس کالبدی و حقوقی سازمان فضایی است که در سطح منطقه به منظور هدایت و کنترل تحولات کالبدی و استفاده مناسب از اراضی مشخص شده است.
 - ارکانی که در پهنه‌بندی منطقه با توجه به الگوی توسعه و با هدف چشم‌اندازهای اصلی منطقه در ارتباط با روستاهای شهری مورد توجه قرار گرفته به شرح زیر می‌باشند:
- اصول اساسی شکل‌گیری پهنه‌بندی در سطح منطقه با توجه به موضوع روستاهای شهری
- توجه به رود-دره‌ها و مسیل‌ها: که به عنوان کریدورهای طبیعی نقش بارزی در شکل‌گیری ساختار منطقه داشته و تقویت نقش آنها در حیات



شهری از اصلی ترین ضرورت های طرح می باشد.

رود- دره ولنجک، دربند، درکه، دارآباد، لارک

با تعیین حریم برای رود-دره ها و پیشنهاد پارک خطی در حریم و فضاهای باز اطراف این رود-دره ها سعی بر حفاظت و ارتقای نقش آنها شده است.

- تعیین کوهسار شهری (حفاظت)

برای حفاظت از حریم شمالی شهر تهران و سپس هدایت و کنترل تحولات کالبدی در محدوده های شمالی منطقه به ویژه آنجا که رود-دره های مرتفعات شمالی به شهر می رسد در طرح به عنوان پهنه حفاظت با ایجاد کمربند سبز مشخص شده است که فعالیت صرفاً تفریحی و گردشگری داشته و هدف جلوگیری از تعرض شهر به کوهستان پیشنهاد شده است.

ساختار پهنه بندی منطقه

پهنه بندی سطوح منطقه بر اساس الگوی توسعه که سند اصلی هدایت و کنترل تحولات کالبدی منطقه می باشد شکل گرفته تا با نظارت بر ساخت و ساز در عرصه های مختلف با جلوگیری از تداخل غیر ضروری و نامناسب کاربری ها موجبات ارتقای کیفیت و کارایی محیط شهری را فراهم سازد.

پهنه ها و زیر پهنه های اصلی

بر اساس مطالعات طرح جامع و دستورالعمل تهیه طرح تفصیلی پهنه های اصلی شهر تهران به صورت زیر متمایز شده است:

پهنه مسکونی (با عملکرد غالب سکونت) (R)

پهنه فعالیت (کار و خدمات) (S)

پهنه مختلط (تلفیقی از سکونت و فعالیت) (M)

پهنه سبز و باز (حفاظت) (G)

جدول شماره ۳ پهنه هایی که در طرح جامع و تفصیلی در ارتباط با روستاهای شهری وجود دارد را نشان می دهد.

تراکم ساختمانی پهنه های مسکونی

ساختار بافت مسکونی در منطقه یک تهران از تنوع بسیار زیادی در محلات مختلف برخوردار است. همچنین پیچیدگی و بخصوص شرایط خاص موقعیتی و توپوگرافیک منطقه لزوم دقت هر چه بیشتر در ساماندهی ساخت و سازهای منطقه را روشن می سازد. در تعیین تراکم مجاز ساختمانی در پهنه های مختلف مسکونی و غیر مسکونی منطقه یک عوامل زیر مورد توجه قرار گرفته اند:

- حفظ منطقه از ساخت و سازهای بی رویه

- حفاظت از شرایط محیط طبیعی منطقه

- گسل های موجود در منطقه

- شیب اراضی کوهپایه

در ارتباط با بحث روستاهای موجود در درون محدوده شهری منطقه یک، بحث حفاظت از ساختارهای طبیعی منطقه و حفظ موقعیت گردشگری و همچنین جلوگیری از آسیب رسانی به محدوده ارزشمند پایکوهی منطقه پهنه کوهسار به عنوان بخش وسیعی از محدوده شمالی اراضی مسکونی پذیرفته شده است و با کاهش تراکم ساختمانی در این بخش سیاست های

الگوی توسعه منطقه در راستای طرح جامع مصوب مورد توجه بوده است. تراکم ساختمانی ناخالص در پهنه های مختلف مسکونی حداقل ۱۰۰٪ برای محدوده کوهسار و حداکثر ۳۰٪ برای پهنه های مسکونی عام بوده است که این تراکم در پهنه های خاص باغ مسکونی و حریم کمتر از ۱۲۰٪ نیز پیش بینی شده است.

۴- طرح های موضعی

عرصه های مداخله و ضرورت های آن در منطقه

عرصه های مداخله در منطقه یک در ارتباط با روستاهای شهری که در طرح جامع معرفی شده اند عبارتند از:

- ساماندهی کوهسار شمالی و رود-دره ها و مسیل ها

- ساماندهی پهنه های ارزشمند روستایی (اوپن، دربند، باغ شاطر، امامزاده قاسم و آبک، جماران، دزاشیب، چیدر، نیاوران و دارآباد)

عرصه های پیشنهادی در منطقه یک جهت مداخله در ارتباط با روستاهای شهری در عرصه های زیر می باشد:

- عرصه های ارزشمند طبیعی:

- کمربند سبز حفاظتی شمال تهران

- پارک های کوهستانی (فضای رود-دره ها در درون کوهستان) به منظور توسعه گردشگری و حفظ آن

- پارک های مجهز خطی (رود-دره ها و محدوده بلافضل آنها درون بافت شهری)

- پهنه های باغ مسکونی در درکه و ازگل

- تپه های نمادین و فضاهای باز و سبز با ارزش در محدوده منطقه (سیمین قلعه، باغ ملک، باغ دیبا)

عرصه بافت های فرسوده

- بافت های فرسوده با اولویت اول، نوسازی و بازسازی: قیطره، آبک، اوپن، باغ شاطر، دارآباد

- بافت های فرسوده با اولویت دوم، نوسازی و بهسازی: ولنجک، اسدآباد، دربند، امامزاده قاسم، سوهانک، کاشانک

- بافت های فرسوده با اولویت سوم، بهسازی: ازگل، دزاشیب، چیدر، تجریش، جماران

نتیجه گیری

این تحقیق به دنبال شناخت جایگاه روستاهای شهری در طرح های توسعه شهری بود. جهت نیل به این امر از طرح های جامع، تفصیلی منطقه یک و الگوی توسعه منطقه یک استفاده شد. بدین صورت که مقایسه تطبیقی از چشم اندازها، اهداف، راهبردها و سازمان فضایی طرح جامع و تفصیلی منطقه یک و الگوی توسعه انجام شد. در این مقایسه به این نتیجه رسیدیم که طرح جامع با ترسیم خطوط کلی چشم اندازها، اهداف، راهبردها و سازمان فضایی تهران را تعیین کرده و طرح تفصیلی و توسعه منطقه به تبعیت از آن خطوط کلی توسعه منطقه را تعیین کرده اند. در مورد نوع نگاه طرح های شهری به روستاهای شهری با مقایسه چشم اندازها، اهداف، راهبردها و



می‌توان در بخش‌های ارکان الگوی توسعه منطقه، سازمان فضایی منطقه، پهنه‌بندی کاربری زمین و طرح‌های موضعی ملاحظه کرد. در قسمت ارکان الگوی توسعه منطقه بحث روستاهای شهری به صورت مباحث زیر اشاره شده است: توسعه عملکردهای مرتبط با تفرج و گردشگری، حفاظت از ویژگی‌ها و عناصر طبیعی محیطی، حفاظت از میراث تاریخی منطقه، پیش‌بینی مراکز و پهنه‌های خدماتی مرتبط و مکمل، ساماندهی بافت‌های مسکونی فرسوده و ساماندهی بافت‌های مسکونی ارزشمند روستایی. در قسمت سازمان فضایی الگوی توسعه نیز بحث روستاهای شهری در قسمت عناصر سازمان فضایی (عناصر طبیعی و عناصر عملکردی) آمده است. در بحث پهنه‌بندی کاربری زمین الگوی توسعه نیز اصول اساسی شکل‌گیری پهنه‌بندی در سطح منطقه با توجه به موضوع روستاهای شهری، توجه به رود-دره‌ها و مسیل‌ها و تعیین کوهسار شهری (حفاظت) می‌باشد. در پهنه‌بندی نیز بحث روستاهای شهری در زیر پهنه‌های بافت مسکونی ارزشمند روستایی، باغ مسکونی، مختلط کوهسار، پارک‌های جنگلی، حریم‌ها، پهنه‌های ویژه در پهنه‌های اصلی مسکونی، مختلط و سبز و باز(حفاظت) آمده است. در بخش طرح‌های موضعی و عرصه‌های مداخله و ضرورت‌های آن در منطقه، روستاهای شهری در قسمت‌های ساماندهی کوهسار شمالی و رود-دره‌ها و مسیل‌ها، ساماندهی پهنه‌های ارزشمند روستایی آمده‌اند. همچنین در بخش عرصه‌های پیشنهادی در منطقه یک جهت مداخله، عرصه‌هایی که در ارتباط با روستاهای شهری می‌باشند بصورت: عرصه‌های ارزشمند طبیعی و عرصه بافت‌های فرسوده می‌باشند.

منابع و مأخذ

- سعیدی، عباس؛ شفیع‌ی ثابت، ناصر، ۱۳۹۰، روابط و پیوندهای روستایی-شهری در ایران، انتشارات مهرمینو.
- علوی شیر و خورشیدی، راحله سادات، ۱۳۸۸، کاربرد برنامه‌ریزی استراتژیک در مدیریت و برنامه‌ریزی کلان شهرها، پایان‌نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد شهرری
- غمامی، مجید، ۱۳۸۰، مشکل مدیریت شهری تهران چیست و چگونه باید حل شود؟ مجله آبادی، شماره ۳۲.
- مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۷۹، طرح مجموعه شهری تهران و شهرهای اطراف آن، وزارت مسکن و شهرسازی.
- مرادی مسیحی، وارا، فیض ساکت، ۱۳۷۴، تحول در مدیریت شهری تهران، مرکز مطالعات برنامه‌ریزی شهر تهران، گزارش شماره ۵۶-۷۴.
- مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران، ۱۳۸۶، طرح جامع شهر تهران، طرح راهبردی- ساختاری توسعه و عمران شهر تهران.
- مهندسین مشاور بافت شهر، ۱۳۸۶، طرح تفصیلی منطقه یک تهران.
- مهندسین مشاور بافت شهر، ۱۳۸۴، الگوی توسعه منطقه یک تهران.
- Cheng, Yuqiong, 2011, Urban villages in china: issues from rapid urbanization and society transformation, University of Cincinnati.

پی‌نوشت

- 1- Arthur O'sullivan
- 2- Village In Cities (VIC)

سازمان فضایی طرح جامع تهران و طرح تفصیلی و سند توسعه منطقه یک می‌توان به این نتیجه رسید که در موارد زیادی با هم تطابق دارند. در مورد چشم‌اندازها، چشم‌اندازهای منطقه در زمینه مرکز فرهنگی و تاریخی با چشم‌انداز شهر در زمینه شهری با اصالت و هویت ایرانی و اسلامی و همچنین چشم‌انداز منطقه به عنوان مرکز تفرجگاهی و گردشگری تهران با چشم‌انداز شهری سرسبز و زیبا، شاداب و سرزنده با فضاهای عمومی متنوع و گسترده مطابقت دارد. همچنین چشم‌انداز منطقه در زمینه حفظ الگوی کارکردی و کالبدی سکونت‌گاه‌های ممتاز منطقه با چشم‌انداز شهر در زمینه شهری پایدار و منسجم با ساختاری مناسب برای سکونت، فعالیت و فراغت و همچنین چشم‌انداز منطقه به عنوان تأمین خدمات در منطقه و هدایت سرمایه‌گذاری اقتصادی به بخش گردشگری با چشم‌انداز شهری روان با رفاه عمومی و زیرساخت‌های مناسب، همراه با تعدیل نابرابری‌ها و تأمین عادلانه کلیه حقوق شهروندی مطابقت دارد. در مورد اهداف در این زمینه، هدف الگوی توسعه تعادل بخشی به تراکم جمعیتی و خدمات در سطح منطقه بوده که با هدف تثبیت سطوح اراضی مسکونی و هدایت میزان تراکم و استفاده مناسب از اراضی شهری به منظور گسترش فضاهای عمومی و کاربری‌های خدماتی در طرح جامع هم راستا است. بر این اساس سیاست و هدف تثبیت جمعیت در منطقه یک و تأمین خدمات مورد نیاز ساکنین در الگوی توسعه و طرح تفصیلی دنبال می‌گردد. حفاظت از عناصر و ویژگی‌های طبیعی و زیست محیطی منطقه و حفظ ویژگی‌های تاریخی و ذهنی از دیگر اهداف الگوی توسعه در منطقه است که با تعیین حریم مناسب و تثبیت حدود و مرز محدوده شمالی منطقه، ضمن حفظ یکپارچگی و با اعمال مدیریت شهری واحد در محدوده شمالی و حریم شهر در این منطقه امکانپذیر است. ارتقای کیفیت محیطی شهر تهران و حفاظت از میراث طبیعی و تاریخی شهر و توسعه فضاهای عمومی و گردشگری همراه با اجرای طرح‌های موضوعی و موضعی از جمله اهداف طرح جامع است که در تحقق هدف الگوی توسعه منطقه نیز متمرکز خواهد بود. تطبیق راهبردهای توسعه طرح جامع با راهبردهای توسعه منطقه یک در زمینه روستاهای شهری، کنترل ساخت و سازها، حفظ ایمنی، ایجاد و تقویت مراکز محلات و مراکز نوین شهری، انتظام ساختاری، شبکه حمل و نقل و دسترسی‌ها، حفظ باغات و ترمیم و تکمیل شبکه فضاهای سبز و باز و ساماندهی فضاها و فعالیت‌های گردشگری و فرامنطقه‌ای است.

در زمینه سازمان فضایی نیز جایگاه روستاهای شهری منطقه یک در سازمان فضایی طرح جامع در دو قسمت محورها و مراکز و سایر ارکان اشاره شده است. بدین صورت که در قسمت محورها در محورهای طبیعی، عملکردی- حرکتی شهر در امتداد رود-دره‌ها اشاره شده است. در قسمت مراکز نیز مرکز شهری و فراشهری تجریش به عنوان مرکز تفرج و گردشگری شمال تهران آمده است. در قسمت سایر ارکان نیز شکل‌گیری عناصر مهم شهری و بزرگراه‌ها در امتداد رود-دره‌ها و پیش‌بینی پهنه حفاظت به عنوان عرصه گسترش فعالیت‌های تفرج و گردشگری با هدف حفاظت از محیط زیست به عنوان نظرات طرح جامع و تفصیلی در زمینه روستاهای شهری می‌باشد. در الگوی توسعه منطقه یک نیز بحث روستاهای شهری منطقه را