



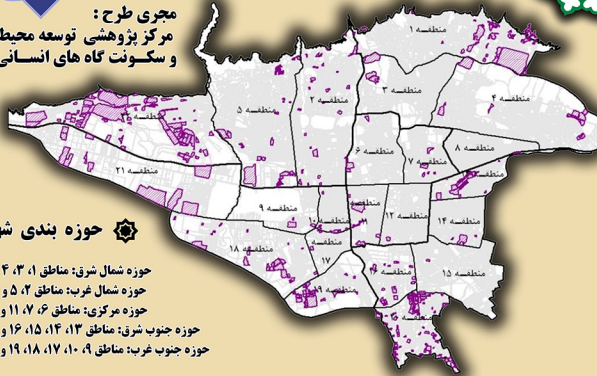
اهمیت و جایگاه «اراضی ذخیره ی توسعه ونوسازی شهری تهران»، در طرح های جدید جامع وتفصیلی ۱۳۸۶- / بازساخت فضایی و مداخلات برنامه ریزانه در ساماندهی شهری / معرفی سند راهبردی - ساختاری توسعه و عمران ذخایر نوسازی شهر تهران / برنامه ریزی راهبردی ذخایر توسعه و نوسازی شهری تهران / اولویت بندی اراضی ذخیره توسعه شهری تهران با بهره گیری از روش ارزیابی چند معیاری در محیط GIS (مطالعات موردی: حوزه مرکزی تهران) / سازوکارهای اجرایی و عملیاتی در فرآیند سرمایه گذاری، طراحی و ساخت ذخایر توسعه و نوسازی / پیش نویس لایحه نحوه بهره برداری از ذخایر توسعه و نوسازی شهر تهران / بررسی و تحلیل اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری شهر تهران / مقایسه تطبیقی نقش و جایگاه نهادهای بازبینی طرح های توسعه شهری /

- رویکرد اول: ضرورت ساماندهی و جداگانه "عملکرد های نامتجانس شهری" حاصل در "ساختمانهای کالبدی، زیست محیطی، اقتصادی، اجتماعی، رویکرد دوم: تجدید ساختارها، تحول و تغییر در سازمان فضایی کلان شهر تهران و تحول در نقش و جایگاه آن، منبعث از تجدید ساختارهای جدید اقتصادی و کالبدی جهانی تحت تاثیر مسئله جهانی شدن اقتصاد و فضا.

# طرح موضوعی - موضوعی اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهر تهران

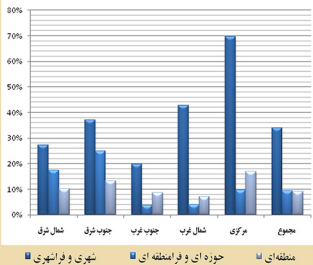
معاونت شهر سازی و معماری شهرداری تهران

مجری طرح: مرکز پژوهشی توسعه محیط و سکونت گاه های انسانی

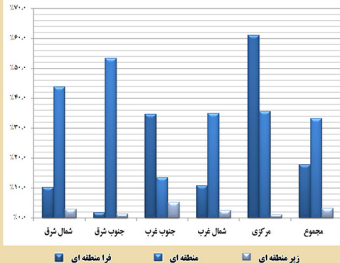


## دسته بندی موضوعی ذخائر بر اساس ...

سلسله مراتب عملکردی بر اساس مراکز شهری



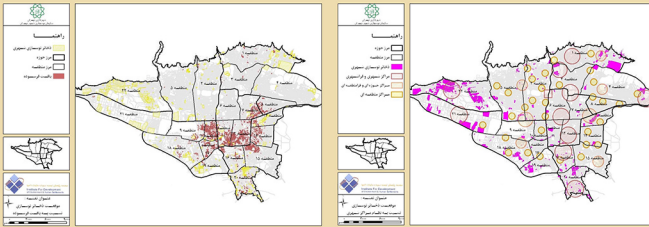
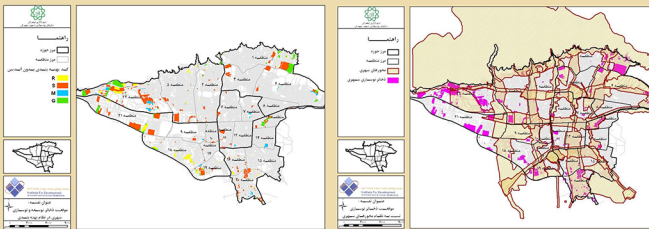
## نسبت وسعت ذخائر به لحاظ سلسله مراتب پهنه بندی



## حوزه بندی شهر

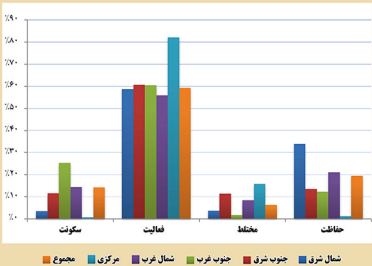
حوزه شمال شرقی: مناطق ۱، ۴، ۸ و ۹  
حوزه شمال غربی: مناطق ۲، ۵، ۶ و ۷  
حوزه مرکزی: مناطق ۱۱، ۱۲ و ۱۳  
حوزه جنوب شرقی: مناطق ۱۴، ۱۵، ۱۶ و ۲۰  
حوزه جنوب غربی: مناطق ۱۰، ۱۷، ۱۸، ۱۹ و ۲۱

## جایگاه ذخائر نسبت به طرح های جامع و تفصیلی جدید شهر تهران

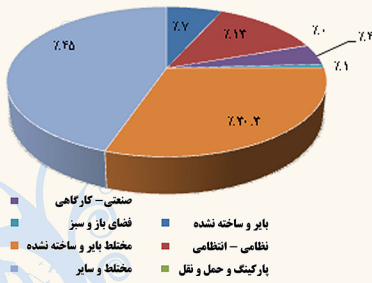


حوزه	م	س	ر	گ
مجموع	۱۱۹۶	۱۱۹۶	۱۱۹۶	۱۱۹۶
شمال شرقی	۱۱۹۶	۱۱۹۶	۱۱۹۶	۱۱۹۶
شمال غربی	۱۱۹۶	۱۱۹۶	۱۱۹۶	۱۱۹۶
مرکزی	۱۱۹۶	۱۱۹۶	۱۱۹۶	۱۱۹۶
جنوب شرقی	۱۱۹۶	۱۱۹۶	۱۱۹۶	۱۱۹۶
جنوب غربی	۱۱۹۶	۱۱۹۶	۱۱۹۶	۱۱۹۶

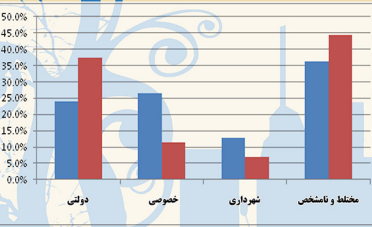
## نوع پهنه بندی (سکونت، فعالیت، مختلط و حفاظت)



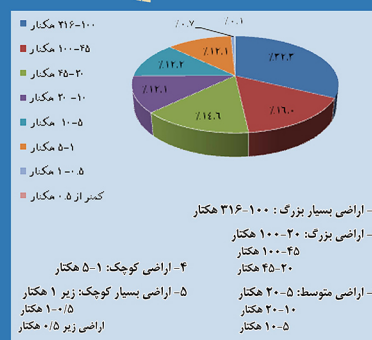
## نسبت وسعت کاربرد ذخائر



## وسعت و تعداد در گروه های مالکیتی



## دانه بندی قطعات



## اهداف و دستاورد ها

- بهره گیری مناسب از پتانسیل ذخائر در جهت تحقق فرصت های توسعه و پیشگیری از تبدیل آن به تهدید های توسعه کالانشهر.
- تدقیق تعاریف ذخائر و امکان سنجی انتخاب اراضی بیشتر جهت توسعه کلان شهر تهران.
- تعیین جایگاه و وضعیت ذخائر در رابطه با طرح های فرادست (سازمان فضایی، پهنه بندی، شبکه دسترسی و زیر ساخت ها).
- سطح بندی و دسته بندی ذخائر به لحاظ نوع عملکرد، مالکیت، سلسله مراتب عملکردی و ...
- تدوین دستور العمل ارزیابی و تدقیق ذخائر و تعیین عملکرد آنها در راستای اهداف و چشم اندازهای طرح جامع جدید تهران و نیازهای شهروندان.
- تدوین دستور العمل فرایند تحقق توسعه ذخائر و نقش هر یک از مراجع و مسئولین و دست اندکاران.

## بیانیه چشم انداز

- ۱- توسعه ذخائر نوسازی در جهت تحقق اقتصاد دانش پایه حرکت کرده و بویایی و رونق اقتصادی در راستای جهانی شدن کلان شهر تهران به عنوان یکی از چشم اندازهای کلان شهر تهران در طرح جامع تحقق می یابد.
- ۲- عملکردهای قابل توسعه در ذخائر به گونه ای سامان می یابد که حفاظت از محیط زیست به عنوان یکی از اصول توسعه پایدار و چشم انداز تهران مدنظر قرار گیرد.
- ۳- توسعه ذخائر با مشارکت صاحبان آنها ساماندهی و توسعه می یابد تا اصل مشارکت به عنوان یکی از اصول تحقق پذیری طرح ها رعایت گردد.
- ۴- شهروندان ضمن برخورداری از مزایا و کارکردهای توسعه عملکردی ذخائر در شهر، دسترسی آسان به خدمات با کیفیت و نوآورانه را با حداقل تقاضای سفر شهری خواهند داشت.
- ۵- پالایش عملکردی ذخائر و استقرار عملکردهای نوین و مورد نیاز کلان شهر تهران با کیفیت بالای ساخت و معماری بومی- ایرانی مطابق با نیازهای روز و جایگاه فرامی کشور به عنوان پایتخت کمک موثری در ارتقای جایگاه آن خواهد نمود.

## راهبرد ها

- ۱- اولویت بندی توسعه ذخائر تهران بر حسب اهمیت، بزرگی و جایگاه حوزه و مناطق شهری تهران.
- ۲- توسعه ذخائر حوزه مرکزی در چارچوب نحوه اقدام در خصوص نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده تهران.
- ۳- اولویت توسعه ذخائری که دارای طرح های موضوعی می باشند.
- ۴- توسعه ذخائر با مقیاس متوسط و کوچک با توجه به مشکلات کمتر در خصوص تملک.
- ۵- اولویت بخشی به توسعه ذخائر با کارکردهای نامتجانس و غیرشهری که باعث تقاضای زیست محیطی بوده و مورد نیاز شهروندان نمی باشد.
- ۶- اولویت بخشی به استقرار عملکردهای مرتبط با گردشگری - فرهنگی، هنری و ورزشی در راستای راهبرد اصلی طرح جامع تهران در زمینه ارتقاء نقش و جایگاه جهانی و ملی.
- ۷- استقرار عملکردهای ارزیابی و ملی با توجه به طرح جامع و تفصیلی در ذخائری که به جهت استقرار، دارای مقیاس عملکردی فرامتحلیف هستند.
- ۸- استقرار عملکردهای متشکله، ناحیه ای و محله ای و همچنین تخصصی نیاز روز شهر و شهروندان و کمبود خدمات هر منطقه در ذخائری که مقیاس عملکردی متشکله و زیر منطقه ای دارند.
- ۹- توجه به برخورد متفاوت با انواع مالکیت های مرتبط با ذخائر و اولویت دهی به توسعه ذخائر با مالکیت عمومی در وهله اول و مالکیت خصوصی در اولویت دوم.
- ۱۰- سازماندهی نهاد مدیریت شهری و جلب مشارکت ذینفعان موثر در امر توسعه ذخائر.
- ۱۱- تعامل فعال و مشارکت چنانچه شهرداری، نهادها، دستگاهها و سازمانهای ذینفع برای ارائه انواع مشوق های سرمایه گذاری.
- ۱۲- ایجاد فرایند مشارکتی و سیاست گذاری از پایین به بالا در مدیریت توسعه ذخائر (انگیزش نقش نهادهای مردمی).
- ۱۳- فرهنگ سازی از سوی شهرداری جهت معرفی و توسعه عملکردهای تهران در جهت ارتقای جایگاه بین المللی.
- ۱۴- تقویت ظرفیت های کاربردی نامتجانس و انتقال کاربردهای آینده محیط زیست.
- ۱۵- پالایش پهنه های فعالیت و مختلط و تعادل بخشی به الگوی استقرار فعالیتها در راستای اجرای طرح تفصیلی حوزه ها و مناطق و به تبع آن تعادل و مدیریت تقاضای سفر.
- ۱۶- بهره گیری از محورهای متشکله و ارتباطی و خدماتی و مولد چنانچه تخصصی، فضا در اراضی ذخیره موجود برای جذب بنگاه های بین المللی برای مکان گزینی در ذخائر.
- ۱۷- همسویی اقدام شهرداری در خصوص بازسازی و نوسازی بافت های فرسوده تجاری و صنعتی با مشارکت ذینفعان یا طرح توسعه ذخائر.
- ۱۸- همسویی اقدام شهرداری در خصوص بازسازی و نوسازی بافت های فرسوده تجاری و صنعتی با مشارکت ذینفعان یا طرح توسعه ذخائر.
- ۱۹- همسویی اقدام شهرداری در خصوص بازسازی و نوسازی بافت های فرسوده تجاری و صنعتی با مشارکت ذینفعان یا طرح توسعه ذخائر.
- ۲۰- همسویی اقدام شهرداری در خصوص بازسازی و نوسازی بافت های فرسوده تجاری و صنعتی با مشارکت ذینفعان یا طرح توسعه ذخائر.
- ۲۱- همسویی اقدام شهرداری در خصوص بازسازی و نوسازی بافت های فرسوده تجاری و صنعتی با مشارکت ذینفعان یا طرح توسعه ذخائر.
- ۲۲- همسویی اقدام شهرداری در خصوص بازسازی و نوسازی بافت های فرسوده تجاری و صنعتی با مشارکت ذینفعان یا طرح توسعه ذخائر.
- ۲۳- همسویی اقدام شهرداری در خصوص بازسازی و نوسازی بافت های فرسوده تجاری و صنعتی با مشارکت ذینفعان یا طرح توسعه ذخائر.
- ۲۴- همسویی اقدام شهرداری در خصوص بازسازی و نوسازی بافت های فرسوده تجاری و صنعتی با مشارکت ذینفعان یا طرح توسعه ذخائر.
- ۲۵- همسویی اقدام شهرداری در خصوص بازسازی و نوسازی بافت های فرسوده تجاری و صنعتی با مشارکت ذینفعان یا طرح توسعه ذخائر.
- ۲۶- همسویی اقدام شهرداری در خصوص بازسازی و نوسازی بافت های فرسوده تجاری و صنعتی با مشارکت ذینفعان یا طرح توسعه ذخائر.
- ۲۷- همسویی اقدام شهرداری در خصوص بازسازی و نوسازی بافت های فرسوده تجاری و صنعتی با مشارکت ذینفعان یا طرح توسعه ذخائر.
- ۲۸- همسویی اقدام شهرداری در خصوص بازسازی و نوسازی بافت های فرسوده تجاری و صنعتی با مشارکت ذینفعان یا طرح توسعه ذخائر.
- ۲۹- همسویی اقدام شهرداری در خصوص بازسازی و نوسازی بافت های فرسوده تجاری و صنعتی با مشارکت ذینفعان یا طرح توسعه ذخائر.
- ۳۰- همسویی اقدام شهرداری در خصوص بازسازی و نوسازی بافت های فرسوده تجاری و صنعتی با مشارکت ذینفعان یا طرح توسعه ذخائر.
- ۳۱- همسویی اقدام شهرداری در خصوص بازسازی و نوسازی بافت های فرسوده تجاری و صنعتی با مشارکت ذینفعان یا طرح توسعه ذخائر.
- ۳۲- همسویی اقدام شهرداری در خصوص بازسازی و نوسازی بافت های فرسوده تجاری و صنعتی با مشارکت ذینفعان یا طرح توسعه ذخائر.

## تعداد و مساحت ذخائر در حوزه های پنج گانه به تفکیک مناطق

معیارها و زیرمعیارهای مؤثر در امتیازدهی و اولویت بندی ذخائر

حوزه ها	مناطق	تعداد ذخائر	مساحت ذخائر
شمال شرق	۱	۴۴	۵۳۰۷۱
	۳	۴	۱۱۰۰۴
	۴	۶	۱۸۶۱۲
شمال غرب	۸	۸	-
	۴	۲۹	۸۷۳۳
	۱۳	۵۴	۱۳۷۱۱
جنوب شرق	۱۴	۳	۳۸۱۷
	۱۵	۱۶	۲۱۷
	۱۶	۱۶	۶۵۱۳
مجموع	۵	۸۷	۳۶۴۱۴
	۹	۱۳۶	۵۰۲۱۳
	۱۰	۱۰	۱۷۱۵
جنوب غرب	۱۷	۳	۸۱۳
	۱۸	۲۴	۱۹۱۶۶
	۱۹	۳۵	۱۷۰۰۷
مجموع	۲۱	۴۱	۳۸۴۱۸
	۶	۸۵	۱۱۰۰۳
	۲	۲۸	۹۵۱۲
شمال غرب	۵	۳۷	۳۵۹۱۱
	۱۱	۷۴	۱۲۰۰۸
	۲۲	۱۳۹	۱۵۵۵۱۱
مرکزی	۳	۶	۳۸۱۷
	۵	۵	۳۸۱۵
	۷	۱۱	۴۸
مجموع کل	۴	۱۴	۱۵۷۱۹
	۲۲	۲۴	۱۴۱۵۷۱

## شناسنامه

صاحب امتیاز

مرکز پژوهشی توسعه محیط و سکونتگاههای انسانی (خصوصی)

مدیر مسئول

محمد تقی حسینی

شورای سیاستگذاری

جلیل حبیب اللهیان، سید محمد بهشتی، محمد تقی حسینی

سردبیر (ایده شماره ۴)

مهرناز بیگدلی

هیأت تحریریه (ایده شماره ۴)

محمد امین حسینی، ابوالفتح شادمهری، سمیه فدائی نژاد،

حمید ضرغام بروجنی، مهرناز بیگدلی، فرانک میر کاظمی

مدیر اجرایی

محمد کلانتری

مدیر داخلی

نرگس حمزه

طراحی و صفحه آرایی

سید سعید هاشمیان

نشانی

پاسداران، نرسیده به چهارراه فرمانیه، کوهستان یازدهم، پلاک  
۲، واحد ۵

تلفن

۲۲۲۹۱۲۶۲-۲۲۸۱۵۰۰۱

فاکس

۲۲۲۸۳۹۰۵

آدرس سایت

www.ideh-co.ir

ایمیل

info@ideh-co.ir

چاپ

شهر دانش

صحافی و لیتوگرافی

چاپ سنوبر

سخن مدیر مسئول ۲/

سخن سردبیر ۳/

### مقالات

اهمیت و جایگاه «اراضی ذخیره ی توسعه ونوسازی شهری تهران»، در طرح  
های جدید جامع وتفصیلی -۴/۱۳۸۶

باز ساخت فضایی و مداخلات برنامه ریزانه در ساماندهی شهری / ۷

معرفی سند راهبردی - ساختاری توسعه و عمران ذخایر نوسازی شهر تهران / ۱۲

برنامه ریزی راهبردی ذخایر توسعه و نوسازی شهری تهران / ۱۸

اولویت بندی اراضی ذخیره توسعه شهری تهران با بهره گیری از روش ارزیابی

چند معیاری در محیط GIS (مطالعات موردی: حوزه مرکزی تهران) / ۲۷

سازوکارهای اجرائی و عملیاتی در فرآیند سرمایه گذاری، طراحی و ساخت

ذخایر توسعه و نوسازی / ۳۸

پیش نویس لایحه نحوه بهره برداری از ذخایر توسعه و نوسازی شهر تهران / ۴۱

بررسی و تحلیل اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری شهر تهران / ۴۴

مقایسه تطبیقی نقش و جایگاه نهادهای بازبینی طرح های توسعه شهری / ۵۲

### دیدگاه صاحب نظران

ابوالفتح شادمهری / ۶۰

### معرفی کنفرانس

نوزدهمین کنفرانس بین المللی نوزایی شهری و تجدید حیات مسکن در

شهرهای ونیز، استانبول و لندن / ۶۲

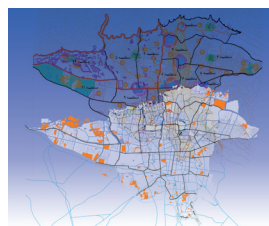
دوازدهمین کنفرانس بین المللی بازآفرینی شهری و توسعه پایدار، ۱۸ و ۲۰

سپتامبر سال ۲۰۱۷ میلادی - سویل، اسپانیا / ۶۳

### معرفی کتاب

مدیریت بازآفرینی شهری، چشم انداز جهانی / ۶۵

بازآفرینی اراضی متروکه، سرزنده سازی فضاهای مشکل دار / ۶۷



تصویر روی جلد:  
طرح راهبردی - ساختاری اراضی  
ذخیره نوسازی شهر تهران، ۱۳۹۱



### به نام آن که جان را فکرت آموخت

یکی از دستاوردهای مهم طرح‌های توسعه شهری جدید شهر تهران، اختصاص املاک و اراضی با ویژگی‌های خاص تحت عنوان «ذخیره نوسازی شهری» در اسناد و نقشه‌های مصوب طرح‌های مذکور است که توسط شورایی عالی شهرسازی و معماری تصویب گردید.<sup>۱</sup>

بدین ترتیب، کلیه اراضی و املاک بزرگ با مساحت یک هکتار و بیشتر، از جمله اراضی خالی بزرگ و فضاهای باقیمانده شهر و یا املاک و اراضی با عملکردهای نامتجانس شهری از قبیل: انبارهای کالا و کارخانجات قدیمی، برای رفع کمبودهای اساسی شهر و در اولویت اول برای سرریز و تعادل بخشی جمعیت و خدمات بافت‌های فرسوده شهری و در فرآیند بازسازی، نوسازی و بهسازی آن‌ها و در مرحله بعد برای تخصیص و بارگذاری «مجموعه‌های از کاربری‌ها و کارکردهای چند منظوره شهری» و متناسب با نیاز و برنامه‌های طرح‌های فرادست و با «رویکردی برد - برد» برای شهر و حیات شهری (شهرسازی)، مالک یا مالکین و سرمایه‌گذار و شهرداری، تحت عنوان «ذخیره نوسازی شهری»، شناسایی و املاک و اراضی طرح تفضیلی در مقیاس ۱:۲۰۰۰ با نمایش ابعاد اربعه هر پارسل و زدن هاشور در زمینه رنگ زیرپهنه مربوطه معین گردیده‌اند «تا حسب مورد پس از تهیه طرح‌های توجیهی و تصویب در کمیسیون ماده (۵) مورد بهره‌برداری قرار گیرند.

از سوی دیگر، طرح‌های موضعی توسعه و عمران شهری پیش‌بینی شده در سند اصلی مصوب طرح جامع در مقیاس‌های مختلف، از فراشهری و شهری (مقیاس کلان یا استراتژیک)، فرامنطقه‌ای (حوزه یا بین منطقه‌ای) و منطقه‌ای (مقیاس میانی) و ناحیه‌ای و محلی (مقیاس خرد)، خود نوع دیگری از «ذخایر نوسازی شهری» هستند که با رویکردی راهبردی، چنان که در طرح جامع جدید تهران پیش‌بینی شده‌اند، برنامه‌ریزی، طراحی و بهره‌برداری از آن‌ها، نظام پویا و پایدار توسعه شهری را برای کلان‌شهر تهران در راستای چشم‌انداز و راهبردهای آن به ارمغان خواهند آورد.

در ادامه، «سازمان نوسازی شهر تهران» موضوع «انجام مطالعات راهبردی - ساختاری عملیاتی ذخایر نوسازی شهری را در جهت تنظیم نظامی جامع و پایدار برای اقدام در بافت‌های فرسوده شهر تهران» در دستور کار هیئت‌مدیره خود قرار داد و بنا به پیشنهاد اولیه، یک سازوکار مدیریت طرح را تصویب نمود که در آن تهران به پنج حوزه تقسیم و پنج گروه مهندسين مشاور به همکاری دعوت گردید و مرکز پژوهشی توسعه محیط و سکونتگاه‌های انسانی، به‌عنوان پژوهشگر پایگاه اطلاعات ذخایر و هماهنگ‌کننده مشاورین و دبیرخانه طرح انتخاب گردید.

از سال ۱۳۹۰ به مدت سه ماه جلسات مشترک کارفرما، مدیر طرح، مشاورین و مرکز پژوهشی تشکیل و شرح خدمات تهیه سند راهبردی، ساختاری ذخایر نوسازی شهر تهران مورد تفاهم قرار گرفت.

قراردادهای ابلاغی به دلیل کمبود منابع مالی و تفکر خود اکتایی در طرح به‌صورت حمایتی و قرض‌الحسنه پیش‌بینی شده بود که متأسفانه به دلیل مشکلات دفتر حقوقی سازمان نوسازی شهر تهران و عدم استقبال مشاورین مناطق پنج‌گانه نهایی نشد، این در شرایطی بود که مرکز پژوهشی توسعه محیط کار طراحی پایگاه اطلاعات و بخشی از مطالعات پایه را انجام داده و بخشی از منابع طرح را هزینه کرده بود.

در هر صورت هیئت‌مدیره مرکز تمام مسئولیت‌های طرح را پذیرفت. در انتهای سال ۱۳۹۱ معاونت شهرسازی و معماری شهر تهران به‌عنوان کارفرمای جدید و پس از بازنگری در شرح خدمات طرح قرارداد جدیدی منعقد نمود. مرکز پژوهشی بیش از پنجاه نفر از پژوهشگران در رشته‌های مختلف و قریب ۲۰۰۰ ساعت کار کارشناسی، بازدید و تهیه پرسشنامه از ۸۳۰ قطعه زمین و برگزاری بیش از چهل جلسه کارشناسی با حضور شهرداران و مدیران شهرسازی مناطق و مسئولین طرح جامع و تفصیلی شهر تهران، بالاخره در سال ۱۳۹۲ سند فوق در هجده جلد موضوعی و دو جلد خلاصه مطالعات طرح برحسب حوزه‌های پنج‌گانه و بیست‌ودو منطقه در ۴۳۶ قطعه مورد ذخیره تدوین، تحویل و تصویب گردید که در سایت مرکز قابل دسترسی بوده و بخشی از مقالات آن در فصلنامه ایده شماره ۴ منتشر می‌گردد.

● محمد تقی حسینی

۱- به‌موجب مفاد مندرج در تبصره (۳) صفحه (۱۹) سند اصلی طرح جامع، مصوب ۸۶/۰۹/۰۵ ابلاغ شده توسط دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، طی شماره ۲۰۰۶/۳۱۰/۳۰۰ مورخ ۸۷/۰۱/۲۶ مقرر گردید:

«در هر یک از پهنه‌های چهارگانه فوق، کلیه اراضی و املاک بزرگ با مساحت یک هکتار و بیشتر (به‌جز فضاهای سبز شکل گرفته موجود)، که در عملکرد خاص هر یک از پهنه‌ها تعیین تکلیف نمی‌شوند، به «ذخیره نوسازی شهری» اختصاص یافته و در نقشه‌های پهنه‌بندی شده با رنگ یا علامت مشخص، معین می‌شوند تا در راستای بازسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهر، به‌عنوان سرریز و تعادل‌بخش جمعیت متراکم و کمبود سرانه خدمات این بافت‌ها به‌طور هم‌زمان و با تهیه طرح‌های خدمات شهری، تجاری - اداری، فعالیت، گردشگری، سبز، باز و حتی مسکونی و متناسب با نیاز محدوده، حوزه نفوذ و مقیاس عملکرد ذخیره‌های مذکور از سوی دیگر، و هم سو با سازمان فضایی، سرانه‌ها، تراکم و جمعیت‌پذیری طرح جامع، پس از تصویب در کمیسیون ماده (۵) شهر تهران، مورد استفاده و بهره‌برداری قرار گیرند.»

## سخن سردبیر



با توجه به نیاز شدید شهرها به املاک و اراضی بزرگ برای برنامه‌ریزی روزآمد و بارگذاری عملکردهای مختلف و نوین و مورد نیاز برای کلان‌شهری مانند تهران (که باید به جایگاه اول منطقه و در قالب شهری جهانی دست یابد)، و جلوگیری از تفکیک این فرصت‌های مهم (اراضی و املاک بزرگ) که در فرایند رویه‌های مرسوم و گذشته، یعنی تعیین کاربری در طرح‌ها تفصیلی سنتی و صدور پروانه برای ساخت و ساز بر روی آنها، عملاً به قطعات کوچک تفکیک می‌شدند، پیش‌بینی ذخیره‌های نوسازی شهری در طرح‌های جامع تفصیلی جدید شهر تهران، حقیقتاً یکی از رویکردهای مترقی و ارزشمندی بوده، که برای اولین بار در کشور و در طرح مذکور، مورد توجه و دقت نظر قرار گرفته است.

علاوه بر رویکرد راهبردی فوق، مباحث دیگری نیز در ضرورت توجه به این اراضی در توسعه شهر تهران وجود دارد. موضوع اول ضرورت ساماندهی و جداگرتینی "عملکردهای نامتجانس شهری" است که عمدتاً حاصل گسترش و تحول در ساختارهای کالبدی، زیست محیطی، اقتصادی، اجتماعی می‌باشد و بطور معمول با عنوان "کاربردهای مزاحم شهری" مطرح گردیده‌اند. این مسئله یکی از موضوعات اصلی بالغ بر ۴۰ سال طرح‌ها و برنامه‌های توسعه شهری و برنامه‌ریزی کاربری اراضی نیز می‌باشند. توزیع پراکنده و گاه بزرگ‌مقیاس انواع کاربردهای صنعتی و خدمات وابسته به آن در درون و پیرامون شهر، نیاز به برنامه‌ریزی، پژوهش و مدیریت را همواره مطرح و دنبال نموده است. مجموعه قوانین و مقررات و برنامه‌ها و طرح‌های فوق، صرف نظر از موفقیت یا عدم موفقیت آنها منجر به ایجاد فضاها و اراضی متروکه، خالی، تغییر کاربرد داده شده است، که ضرورت تدوین برنامه‌ای جامع، یکپارچه همه‌سوی و هماهنگ با چشم‌اندازها و اهداف طرح جامع تهران را برای ساماندهی "زوال کالبدی" شهر، طلب می‌نماید.

موضوع دوم، همانطوریکه در راهبردهای طرح جامع (۱۳۸۶)، نیز مورد توجه خاص قرار گرفته است؛ دگرگونی و تغییر در سازمان فضایی کلان‌شهر تهران و تحول در نقش و جایگاه آن به سوی خدمات دانش پایه است، که خود منبعت از تجدید ساختارهای جدید اقتصادی و کالبدی جهان تحت تأثیر مسئله جهانی شدن اقتصاد و فضا است. بنابراین کارکردهای متناسب با این راهبرد، کلانشهر را به مکان کلیدی برای تأمین سرمایه و استقرار شرکت‌های خدمات تخصصی سطح بالا، محیط نوآوری در صنایع پیشرو و همچنین بازار مهم عرضه محصولات و نوآوری‌ها بدل می‌نمایند. از این رو تجدید ساختارهای در حال وقوع در کشورهای جهان و از جمله ایران باید در پرتو، کارکردهای "جهانی شدن" نگریسته و تحلیل شود. بنابراین بهره‌گیری از فضاها و بزرگ‌مقیاس اراضی ذخیره می‌تواند پشتوانه مناسبی برای تحقق این رویکرد باشد.

طرح راهبردی - ساختاری و عملیاتی توسعه و عمران ذخایر توسعه و نوسازی شهر تهران (به عنوان، یکی از مهمترین طرح‌های موضعی - موضوعی طرح‌های جامع و تفصیلی شهر تهران) و در راستای تحقق اهداف و چشم‌اندازهای طرح جامع تهران، از سال ۱۳۸۹ در دستور کار "سازمان نوسازی شهر تهران قرار گرفت" و از سوی "مرکز پژوهشی توسعه محیط و سکونتگاه‌های انسانی" تهیه شده است.

این شماره از نشریه ایده و مقالات پی‌آیند آن، خلاصه و منتخبی است از تلاش‌هایی است که این مرکز برای تهیه طرح راهبردی - ساختاری و عملیاتی توسعه و عمران ذخایر توسعه و نوسازی شهر تهران داشته است. سندی که ضمن تعیین جایگاه اراضی ذخیره نسبت به راهبردها و پیشنهادات طرح جامع و در راستای آن برنامه‌ای مشخص و متناسب با نیازهای خدماتی شهر تدوین نموده است. متأسفانه با گذشت نزدیک به پنج سال از تدوین آن و علی‌رغم نیاز شدید شهرداری به چنین طرحی، با وجود چندین مصوبه شورایی شهری و معماری در جهت تأکید بر تهیه هرچه سریع‌تر آن، با این حال شهرداری از تصویب چنین طرحی تاکنون امتناع نموده که آسیب‌چنین بی‌توجهی، دخالت‌های بدون برنامه و نامتناسب در این سرمایه‌های شهری به شکل تفکیک و خردسازی اراضی و بارگذاری کاربردهایی است که در اولویت نیازهای به‌ویژه خدماتی شهر تهران نمی‌باشد. دیگر قضاوت خیر و شر آن با مخاطبان محترم!...

• مهرناز بیگدلی



## اهمیت و جایگاه «اراضی ذخیره ی توسعه ونوسازی شهری تهران»، در طرح های جدید جامع و تفصیلی

کلیاتی در خصوص طرح راهبردی-ساختاری موضعی-موضوعی توسعه

و عمران ذخائر نوسازی شهری

• مهندس جلیل حبیب الهیان، عضو شورای راهبری طرح راهبردی - ساختاری توسعه و عمران ذخایر نوسازی شهر تهران

Habib.j378@gmail.com

جانبه تغییر مفهوم و ماهیت دهند،  
۳- و بالاخره اینکه؛ دوره ی تهیه طرح های توسعه ی شهری در اتاق های در بسته در وزارتخانه مربوطه و از طریق بکارگیری مهندسين مشاور شهرساز، و تصویب آنها و بررسی به کارگیری در روندی بسته تر و آن هم توسط بخش دولتی (شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)، و بدون حضور و مشارکت مدیریت شهری و نمایندگان مردم شهر در شوراهای اسلامی، و متخصصین ذیصلاح و ذیربط حرفه‌ای و دانشگاهی و در تمامی مراحل تهیه تا تصویب، به پایان رسیده است.

این دستاوردها که؛ نقطه عطفی در فرایند تهیه، بررسی، تصویب و اجرای طرح های توسعه شهری کشور بود، سرانجام در سال های ۷۸-۱۳۷۷ در نوبت اول (با اقدامی موفق لیکن ناتمام)، و در نوبت دیگر در سال ۱۳۸۴، به؛  
• ایجاد " نهاد مشترک مطالعات و برنامه ریزی برای تهیه طرح های توسعه شهری (جامع و تفصیلی) تهران"، و از طریق تنظیم و مبادله ی یک موافقتنامه بین وزارت مسکن و شهرسازی، شورای اسلامی شهر و شهرداری تهران از یک سو،

• و تدوین شرح خدماتی نوین برای تهیه طرح های جدید توسعه شهری تهران و با نگرشی راهبردی، و تهیه آنها به صورت همزمان و با سازوکار و ساختاری برون نگر و باز ( نه بسته!) و با بکارگیری همزمان ۳۰ مهندس مشاور ذیصلاح و در تخصص های گوناگون از سوی دیگر، منجر گردید.

یکی از دستاوردها و نتایج مهم این اقدام انقلابی و تحول آفرین، (۲) و در ذیل فصل ساختار پهنه بندی شهر، در سند جامع و مصوب طرح ۱۳۸۶ تهران، ابتکار و نوآوری، در گنجاندن موضوع؛ " اراضی ذخیره ی توسعه و نوسازی

پس از چند دهه تهیه طرح های جامع و تفصیلی برای شهرها توسط وزارت مسکن و شهرسازی وقت و ابلاغ آن ها به شهرداری ها جهت اجراء (۱)، و البته در فرایندی ناقص و ناکارآمد؛ گزارش تحلیلی سازمان برنامه و بودجه در اواخر دهه ۱۳۶۰ یا در اوائل دهه ۱۳۷۰ نشان داد، که طرح های مذکور (طرح های سنتی جامع و تفصیلی که با نگرش صرفاً کالبدی تهیه می شد)، در اجراء فقط ۱۵ تا ۲۰ درصد توأم با موفقیت بوده اند.

تجزیه و تحلیل های بعدی انجام شده در حوزه معاونت شهرسازی و معماری وزارتخانه، به ویژه در نیمه دوم دهه ی ۷۰ (۸۰-۱۳۷۶)، با تشکیل اتاق فکر و برگزاری جلسات مشورتی، متشکل از مدیران و کارشناسان حوزه شهرسازی، نمایندگان از انجمن صنفی مهندسين مشاور معمار و شهرساز و برخی از اساتید دانشگاه، چند رویکرد مهم، انقلابی و نوآورانه به شرح ذیل را برای ادامه کار تهیه و اجرای طرح های توسعه شهری (نامی که در همین ایام و برای اولین بار بجای طرح های جامع و تفصیلی بکار برده شد)، در پیش رو نهاد؛

طرح های با نگرش عمدتاً یا صرفاً کالبدی، بدون رویکرد های توسعه ای و چند انضباطی راه به جایی نمی برند و باید کنار گذاشته شوند،

۲- طرح های سنتی که طرح ریزی شهری و به عبارت دیگر برنامه ریزی توسعه شهری را، در قالب تهیه نقشه برای ساختن شهر (همانند تهیه نقشه برای احداث ساختمان سازی های انبوه؟!؛ با اجزائی خشک، لا یتغیر و همه چیز از پیش تعیین شده! آن هم برای شهرها که زنده و پویا هستند، خلاصه می کردند، پاسخگوی انبوهی از مسائل مبتلا به شهر ها نخواهند بود، و بایستی طرح ریزی های شهری، به اسنادی راهبردی و با رویکرد توسعه ی همه

۱- «در هر یک از پهنه های چهارگانه، کلیه اراضی، املاک و فضاهای باز بزرگ با مساحت یک هکتار و بیشتر (به جز فضای سبزی موجود) که در عملکرد خاص هر یک از پهنه ها تعیین تکلیف نمی شوند به «ذخیره توسعه و نوسازی شهری» اختصاص یافته و در نقشه های پهنه بندی با رنگ یا علائم مشخص معین می شود تا در راستای بازسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهر، به عنوان سر ریز و تعادل بخشی جمعیت متراکم و کمبود سرانه خدمات این بافتها به طور همزمان با تهیه طرحهای مداخله (اقدام) در بافت ها از یکسو و با گذاشتن مجموعه ای از کاربریهای چند منظوره شهری از جمله خدمات شهری، تجاری- اداری (باز (G) و حتی مسکونی (R) و متناسب با نیاز محدوده، حوزه نفوذ و مقیاس عملکرد ذخیره های مذکور، از سوی دیگر و همسو با سازمان فضایی، سرانه ها، تراکم و جمعیت پذیری طرح جامع، پس از تصویب در کمیسیون ماده (۵) شهر تهران، مورد استفاده و بهره برداری قرار گیرد.»

شهری " در این طرح و برنامه راهبردی بود. (تبصره ۳ ذیل بند ۳-۵) ، سند طرح جامع تهران مصوب ۱۳۸۶ یکی از دلائل و انگیزه های اصلی این اقدام مهم، در سند طرح جامع راهبردی شهر تهران در آن زمان، این باور و اعتقاد بود که؛ نمی توان برای تمامی عرصه و یا محدوده ی شهر، مثلاً در سال ۱۳۸۶، برای سال ۱۳۹۶ یا ۱۴۰۶ تصمیم گرفت و به اصطلاح کاربری تعیین کرد، و باید برای حداقل بخشی از اراضی و عرصه های امکان پذیر و مستعد شهر، که در اینجا؛ املاک و اراضی بزرگی که بدلیل نامتجانس شدن عملکرد آن ها در شهر و یا آنهاییکه هنوز در معرض عمران و ساخت و ساز قرار نگرفته اند (از قبیل پادگانها، انبارهای بزرگ کالا، کارخانجات قدیمی و اراضی بایر و بزرگ) مورد توجه و هدف قرار گرفت، تعیین عملکردهای مناسب، منطقی و مورد نیاز آینده ی شهر و در طول زمان تحقق و اجرای طرح را، به سال های بعدی و به تصمیم سازان و تصمیم گیران آینده توسعه شهر، محول نمائیم.

به عبارت دیگر؛ انگیزه و دلیل به کارگیری این روش و رویکرد نوین و مهم در شهرسازی کشور، آن بود که؛ به جای تعیین کاربری برای تمامی عرصه ی شهر، در زمان تهیه طرح ، برای تحولات آتی شهری که زنده است و خارج از تصور و پیش بینی های امروز ماست، تصمیم نگیریم و برای همه چیز تعیین تکلیف نکنیم؟! و این موضوع، یکی از دستاوردهای راهبردی شدن طرح های توسعه شهری تهران-۱۳۸۶ بود.

این نگاه، به دنبال آن بود که؛ کمیسیون های ماده (۵) را از جایگاه چالش برانگیز «تغییر کاربری»، به جایگاه درست و شایسته «تعیین کاربری»، ارتقاء دهد. بدین ترتیب؛ موضوع ذخیره سازی اراضی شهری که باید در آینده برای آنها و مطابق با طرح و برنامه های مشخص و در فرآیندی تعیین شده طرح ریزی شود و کاربری مناسب به آن ها اختصاص یابد، تا بخش دیگری از اهداف کلانی که به عنوان اصول و راهبردهای طرح جامع مد نظر بود محقق شود، به یکی دیگر از نقاط قوت طرح ۱۳۸۶ مبدل شد، و در نتیجه ی آن برای اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری در طرح جامع و به تبعیت از آن در طرح های تفصیلی مناطق، کاربری تعیین نشد.

در هر حال اینکه؛ مدیریت شهرداری تهران، پس از ابلاغ طرح جامع و تصویب طرح های تفصیلی مناطق در کمیسیون ماده (۵) و با این ویژگی ها و این رویکردها، بدان عمل کرد یا نکرد؟! موضوع دیگری است که بعداً و به طور اجمال بدان اشاره ای خواهم نمود.

موضوع بی نظیر دیگری که در «سند اصلی طرح راهبردی جامع تهران» گنجانده شد، فصلی جدید و مستقل تحت عنوان؛ طرح های موضعی و موضوعی بود. هدف و رویکرد این بخش مهم و نوین در طرح های توسعه شهری جدید

تهران، این باور و اعتقاد بود که؛ مشکلات و معضلات شهر و «رسیدن به توسعه ای همه جانبه» با آن همه پیچیدگی و با آن همه مسائل گوناگون، صرفاً با نسخه ی (طرح جامع با مقیاس ۱/۲۵۰۰۰ و طرح تفصیلی با مقیاس ۱/۲۰۰۰)، درمان نمی شود.

شهر برای حل مشکلاتش و هدایت و راهبری برنامه های توسعه ایش، از طریق طرح های موضوعی، نیاز به تدقیق طرح جامع، و از طریق طرح های موضعی، نیاز به تکمیل طرح تفصیلی و آن هم در مقیاس های لازم حتی تا ۱/۲۰۰۰ دارد.

«اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهر تهران»، نیز از این قاعده مستثنی نبود. لذا این اقدام باید از طریق تهیه و تصویب یک طرح ویژه ی موضعی و موضوعی، عملیاتی و اجرایی می شد، چرا که تنها با وجود یک تبصره در سند طرح جامع و یک سری لکه گذاری در نقشه های طرح تفصیلی، اهداف این مقوله مهم قابل تحقق نبود.

در این سند تکمیلی و تدقیقی، مقرر و لازم بود، به موارد ذیل پرداخته می شد؛

• تهیه یک بانک اطلاعات مکانی با چندین لایه ی موضوعی، بررسی تک تک اراضی و املاک مشخص شده در نقشه های طرح های تفصیلی مناطق و سپس اصلاح، تکمیل، چه بسا حذف آنها از یک سو، و بررسی و اقدام با هدف اضافه نمودن املاک و اراضی واجد شرایط موضوع اراضی ذخیره، با وسعت های زیر یک هکتار (میزانی که در شرایط طرح مسئله برای اولین بار و گنجاندن آن در طرح جامع، امکان ورود به آن در آن مقطع و در آن شرایط ممکن نبود).

• حوزه بندی محل وقوع این اراضی در محدوده شهر، به منظور یک دسته بندی خاص متناسب با ظرفیت و استعداد بالقوه هر یک از این اراضی ، و تلفیق آن با سازمان فضائی پیش بینی شده در طرح از یک سو، و نگاه به بافت های ناکارآمد نیازمند تجدید حیات شهری در حوزه نفوذ آن اراضی، با بهره گیری از پتانسیل اراضی ذخیره از سوی دیگر،

• و بالاخره تهیه یک راهنمای عمل و نقشه راه واحد و هماهنگ، برای چگونگی مطالعه و تهیه طرح و برنامه ویژه برای هر یک از اراضی مذکور و ارائه ی نقشه ساختاری توسط مالکین یا سرمایه گذاران آنها و از طریق انتخاب و به کارگیری یک مهندس مشاور ذیصلاح، به نحویکه قابل ارائه در قالب های مورد نظر دبیرخانه کمیسیون ماده (۵)، جهت تصویب در کمیسیون مذکور باشد، تا به وسیله ی آن و منطبق با تبصره مهم مندرج در سند اصلی طرح جامع، برای هر کدام از این اراضی کاربری های مناسب، سطح اشغال، تراکم و غیر و تعیین شود و ملاک عمل صدور پروانه و ساخت و ساز قرار گیرد.

این اقدام هر چند با تأخیر، با تلاش «مرکز پژوهشی توسعه محیط و سکونت‌گاه‌ها»، و از طریق دو مرجع ذیربط و ذیصلاح یعنی؛ سازمان نوسازی شهر تهران» از یک سو، و «معاونت شهرسازی و معماری شهرداری» تهران از سوی دیگر انجام، و این طرح موضعی - موضوعی ارزشمند تهیه و تحویل ایشان گردید، و مورد تأیید قرار گرفت. لیکن، مراحل تصویب در شورای اسلامی شهر و کمیسیون ماده (۵) هنوز طی نشده است!؟

در قسمت آخر این نوشتار، و برای بلاجواب نماندن برخی دیگر از سؤالاتی که ممکن است در ذهن مخاطبان محترم این نوشتار مانده باشد، مواردی را تیتروار و به اختصار اشاره می‌نمایم:

• اراضی ذخیره نوسازی شهر تهران، با توجه به آنچه رفت، یک فرصت و یک دستاورد ارزشمند و مهم برای توسعه پایدار شهر و اجرای هرچه دقیقتر و بهتر طرح‌های توسعه شهری جدید آن بود (و البته هنوز هم است!؟)، لیکن، از یک سو؛ طرح جامع موضعی و موضوع فوق‌الذکر، که «متن لایحه ای جامع برای قانونی و اجرائی شدن»، آن نیز جهت تصویب در شورای اسلامی شهر، گنجانده شده است. همراه با اسناد آن تحویل شهرداری گردید.

• به عبارت دیگر؛ بجای مصوب کردن لایحه جامع و آینده‌نگرانه‌ی اجرای «طرح موضعی و موضوعی اراضی ذخیره شهری»، و حداقل حفظ و نگهداری آنها برای آینده شهر! از حدود ۶۰۰ قطعه بالای یک هکتار شناسائی و مشخص شده در نقشه‌های پهنه‌بندی طرح تفصیلی، بالغ بر ۲۰۰

قطعه آن در همان مدت، توسط شهرداری‌های مناطق با گذاشتن کاربری‌های خلاف اهداف سند طرح جامع و مغایر با مفاد تبصره‌ی (۳) مذکور، و در اغلب موارد بدون اخذ مصوبه از کمیسیون ماده (۵) شهر به ساخت و سازهای اختصاص یافت که جز معضلات بسیار، چیزی برای شهر به جا نگذاشت!؟ البته این اقدام، در قالب روند به اصطلاح بازنگری در طرح‌های تفصیلی جدید که هنوز مرکب تصویب آن در سال ۱۳۸۵ خشک نشده بود، صورت گرفت!؟

• لازم به ذکر است که؛ اسناد و نقشه‌ها و ضوابط و مقررات طرح تفصیلی جدید شهر می‌توانست از ابتدای سال ۱۳۸۷ با ابلاغ به شهرداری مناطق توسط شهرداری تهران به مورد اجراء گذاشته شود، لیکن این کار انجام نشد و ابلاغ آن در اردیبهشت سال ۱۳۹۱ اتفاق افتاد. در نتیجه و همانطور که گفته شد؛ حدود یک سوم از این اراضی و املاک ارزشمند، از حالت ذخیره خارج و به شرح فوق مورد ساخت و ساز قرار گرفت.

در پایان نظر خوانندگان رابه این مطلب مهم جلب می‌نماید؛ به تعبیر ضرب‌المثل معروف؛ «ماهی را هر وقت از آب بگیرند تازه است!»، هنوز هم اعتقاد داریم؛ تصویب و به مورد اجراء گذاشتن «طرح جامع موضعی - موضوعی اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهر تهران» و راهبری آن حداقل در یک دوره ۵ ساله، یکی از مهمترین کارهایی است که می‌تواند به دستاوردی مهم برای مدیریت شهری فعلی تهران، و به ویژه شورای اسلامی محترم شهر بدل گردد.

# بازساخت فضایی و مداخلات برنامه ریزانه در ساماندهی شهری

• مهرناز بیگدلی، دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه شهید بهشتی

bigdeli.planning@gmail.com

## چکیده:

ماهیت پویایی شهرها، از یکسو و تلاش برنامه ریزان و مدیران شهری در اصلاح و ساماندهی شهرها نشانگر آن است که اقدام برنامه ریزی از ایدئولوژی اقتصاد سیاسی فضا در طول زمان تبعیت می نماید. لذا انواع مداخلات نیز قاعدتا بر اساس چنین نظمی در شهرها اتفاق می افتد. بنابراین طبیعی است که برداشت صرف از انواع اقدامات به عنوان مثال بازآفرینی و... بدون انطباق آن با زمینه ها و بسستر فکری و نظریه برنامه ریزی مطابق با آن، امری بی فایده و هزینه بر برای شهر تلقی می گردد. این مفهوم یعنی عدم توجه به زمینه های فکری و بومی خود و مقهور اقدامات مختص جوامعی خاص (در اینجا اروپا و آمریکا) و کپی برداری صرف از نحوه اقدامات آنها هزینه های گزافی برای شهرسازی و ساماندهی شهری در ایران و تهران در طول چند دهه برنامه ریزی به دنبال داشته است.

در نوشتار زیر سعی شده با ارائه یک دسته بندی از انواع مداخلات مرتبط با نظریه های برنامه ریزی، در تاریخ پنجاه سال اخیر برنامه ریزی جهان (۲۰۱۰-۱۹۶۰) ارائه گردد و در نهایت جایگاه برنامه ریزی برای مکانها و فضاهای زوال یافته شهری که در قالب طرح راهبردی- ساختاری تهران (۱۳۸۶) از آنها با عنوان اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری یاد شده است، تعیین نمود.

کلیدواژه ها: بازساخت فضایی، زوال شهری، دگرشدگی، مداخلات برنامه ریزانه

## Restructuring Space and interventions in the urban organization

• Mehrnaz Bigdeli

bigdeli.planning@gmail.com

### Abstract:

Dynamic nature of cities, on the one hand improve the regulatory reform efforts in cities, urban planners and managers indicate that the action plan will follow the ideology of political economy space over time. The kinds of interventions based on such an order should also happens in cities. So the mere perception of actions, without compliance with intellectual and theoretical background and context planner for the city is considered a useless and costly. In this sense, the lack of attention to intellectual fields for specific populations (in Europe and the US), and harvest regardless of how their actions, urbanism and urban organization in Iran and Tehran exorbitant fees for, in planning for decades to follow. In the following article, we try to provide a variety of categories associated with various theories of planned interventions, a systematic classification of the intellectual context of the planned interventions in the last fifty years (2010-1960) to be presented. Finally, the areas of deteriorated urban planning, the strategic -structural Tehran (1386), of which, entitled "Store lands" is mentioned to be determined in world literature.

**Key words:** Urban Restructuring, Urban Decay, Store Lands, transformation, Urban Interventions

## مقدمه

با توجه به پویایی مداوم شهرها در طول زمان، نظام برنامه ریزی شهری همواره در پی اصلاح سازمان فضایی شهرها با هدف بهبود وضعیت کالبدی، اقتصادی و اجتماعی شهر و به اصطلاح کارایی مطلوب تر سیستم‌های شهری و یا ارتقا کیفیت بوده است. با نگاهی به فهرست عناوین اقدامات برنامه‌ای انجام گرفته در تاریخ معاصر شهرسازی جهان تاکنون طیفی از راهبردهای بهبود و ساماندهی مناطق شهری همسو با ایدئولوژی اقتصاد سیاسی آن دوره در دستور کار برنامه‌ریزی شهرها قرار گرفته است. این مداخلات و یا به اصطلاح عمل برنامه‌ریزی دارای مابه ازای ایدئولوژیک و نظری بوده و بنا به نوع اقتصاد سیاسی حاکم بر جامعه متفاوت می باشد. لذا شناخت دقیق اقتصاد سیاسی در انتخاب نوع بهتر برنامه و یا مداخله نقش موثری در ساماندهی و ایجاد بهبود در کیفیت محیط شهری دارد.

رابطه متقابل زوال شهری و دلایل آن با تعریف انواع مداخلات نیز وجه دیگری از عمل برنامه‌ریزی را نشان می دهد که بسته به چشم اندازها و راهبردهای توسعه شهری می تواند متفاوت باشد. به عنوان مثال در دهه دوم هزاره سوم ایدئولوژی اقتصاد سیاسی پایداری جوامع، نظریه برنامه‌ریزی در بردارنده چالشهای چندپارادایمی، برنامه‌ریزی استراتژیک، برنامه‌ریزی سیستم‌های پیچیده شهری و برنامه‌ریزی ارتباطی است و اقدام (عمل) برنامه‌ریزی مرتبط با چنین نظریه ایی برنامه‌ریزی توانمندسازی، اصالت بخشی Gentrification و رویکرد تجدید حیات شهری (باز آفرینی شهری) است.

در نوشتار زیر سعی شده با ارائه یک دسته بندی از انواع مداخلات مرتبط با انواع نظریه‌های برنامه‌ریزی یک طبقه بندی منظم از بستر فکری انواع مداخلات در تاریخ پنجاه سال اخیر برنامه‌ریزی جهان (۲۰۱۰-۱۹۶۰) ارائه گردد و در نهایت جایگاه برنامه‌ریزی برای مکانها و فضاهای زوال یافته شهری که در قالب طرح راهبردی- ساختاری تهران (۱۳۸۶) از آنها با عنوان اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری یاد شده است در متون تخصصی جهانی تعیین گردد.

## مسئله زوال شهری و دسته بندی انواع مداخلات برنامه‌ریزی شهری در بهبود کیفیت شهرها

عناوینی چون باز توسعه<sup>۱</sup>، احیاء شهری<sup>۲</sup>، توان بخشی شهری<sup>۳</sup>، نوسازی شهری<sup>۴</sup>، تجدید حیات شهری<sup>۵</sup>، معاصر سازی<sup>۶</sup> هر کدام بر جنبه‌های ویژه‌ای از بهبود سازمان فضایی شهرها توجه دارند. آنچه به طور کلی میتوان در تبیین و تحلیل اقدامات فوق الذکر برای شهر برشمارد رودر رویی پویایی شهر با مفهومی به نام «زوال شهری»<sup>۷</sup> است. زوال شهری پدیده‌ای است که در اثر تجدید ساختهای مداوم در ساختار کالبدی شهر اثر گذاشته و در واقع پیامد فضایی باز ساخت در سایر عرصه‌های ساختاری بر مورفولوژی و پیکره شهر است.

جنبه‌های مختلف زوال شهری تحت شرایط بازساخت‌های پی‌درپی صورت گرفته است که به صورت عوامل درونی و بیرونی تأثیرگذار بر پویایی شهرها خود را آشکار می‌سازند. گاه تغییر ساختارهای منجر به زوال شهری، در پی بحرانهای جنگ و یا بلایای انسانی همچون زوال شهری اروپای پس از جنگ جهانی دوم است، که اقدامات منتج از آن مواردی را چون باز توسعه و نوسازی و احیاء شهری را مطرح ساخته است. و یا پیامد بازساخت‌ها منتج از بحرانهای اقتصادی اجتماعی تحت شرایط سرمایه‌داری است که منجر به اقدامات تجدید حیات شهری و همچنین معاصر سازی (اصالت بخشی)<sup>۸</sup> بافتهای شهری بوده است.

موضوع دوم یعنی پیامدهای بازساخت اقتصادی که منجر به زوال فضایی بخشهایی از شهر میشود، بحث معاصر تر تجدید حیات شهری و یا باز آفرینی را مطرح نموده است. موضوع حیات دوباره بخشیدن به نقاط و کانون‌های خاصی از شهرها (و نه کل شهر)، حاصل از علاقه حکومت‌های محلی و دولتها برای برنامه‌ریزی در جهت بهبود شرایط شهرها و احیاء و تجدید حیات و به قولی توانمندسازی اجتماع برای رسیدن به تعادل در وضعیت شهرهاست.

به‌طور خلاصه رابطه عمیقی میان فلسفه نظری برنامه ریزی و همچنین عمل آن و نوع نگاه برنامه‌ریزی به بهبود شرایط شهرها وجود دارد. تا نیمه قرن بیستم نگاه آمرانه و از بالا به پائین در برنامه‌ریزی شهری سعی در بهبود سازمان فضایی، با تکیه بر اصلاحات کالبدی همچون مرمت بناهای شهری<sup>۱</sup>، یا باز زنده سازی بناهای تاریخی مرکز شهری<sup>۲</sup> داشت و کمتر به مباحث کیفی همچون

1 - Urban redevelopment

2 - Urban rehabilitation

3 - Urban revitalization

4 - Urban renewal

5 - Urban regeneration

6 - Gentrification

7 - Urban Decay

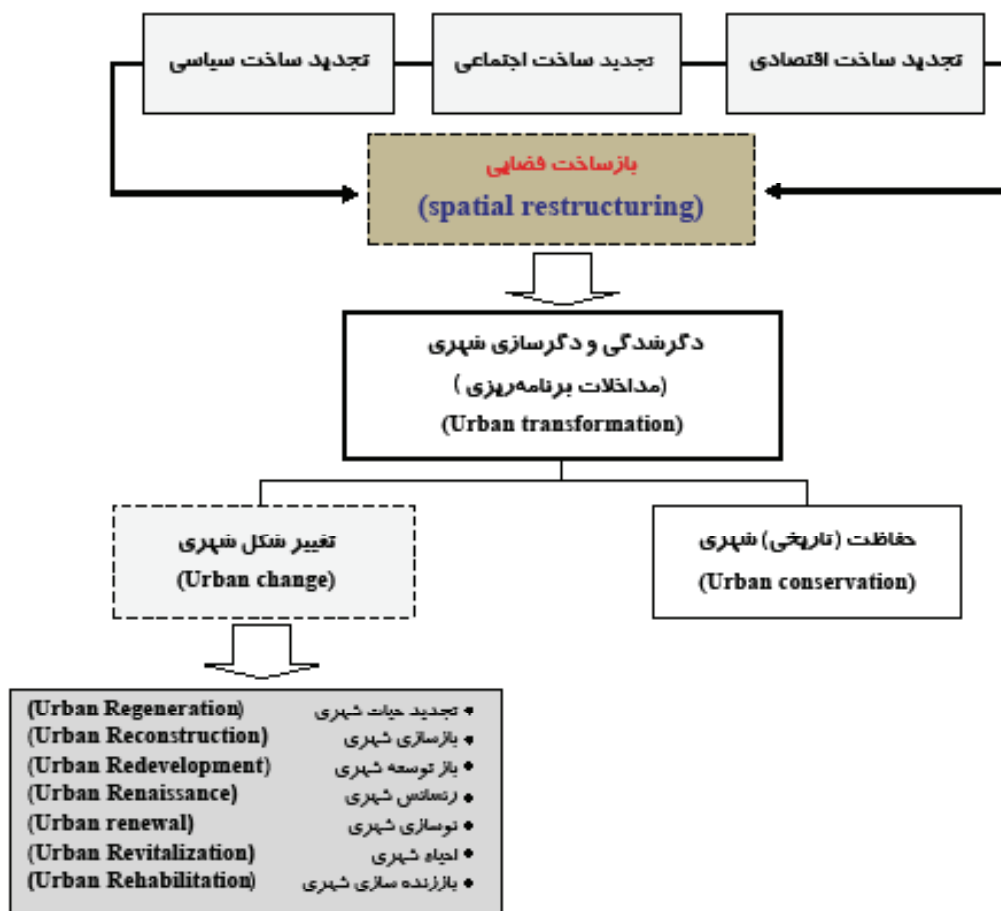
8 - Gentrification

فوق وادار ساخته است.

**جایگاه اراضی ذخایر شهری در نظام برنامه‌ریزی شهری**  
 ماهیت پویایی شهرها، از یکسو و تلاش برنامه‌ریزان و مدیران شهری در اصلاح و ساماندهی شهرها نشانگر آن است که اقدام برنامه‌ریزی از ایدئولوژی اقتصاد سیاسی فضا در طول زمان تبعیت می‌نماید. لذا انواع مداخلات نیز قاعدتا بر اساس چنین نظمی در شهرها تبعیت می‌نماید. بنابراین طبیعی است که برداشت صرف از نوع اقدام به عنوان مثال بازآفرینی و... بدون انطباق آن با زمینه‌ها و بستر فکری و نظریه برنامه‌ریزی مطابق با آن امری بی‌فایده و هزینه‌بر برای شهر تلقی می‌گردد. این مفهوم یعنی عدم توجه به زمینه‌های فکری مختص جوامعی خاص (در اینجا اروپا و آمریکا) و کپی برداری صرف از نحوه اقدامات آنها هزینه‌های گزافی برای شهرسازی و ساماندهی شهری در ایران و تهران در طول چند دهه برنامه‌ریزی به دنبال داشته است. اما آنچه نقطه مشترک بستر و زمینه برنامه‌ریزی و عمل

توانمندسازی و بهبود وضعیت اقتصادی، اجتماعی توجه می‌گردید. اما کم‌کم جهت‌گیری‌های ساماندهی اقتصادی، اجتماعی نیز در دستور کار برنامه‌های از بالا به پایین قرار گرفت. اما در اواخر قرن بیستم با مطرح‌شدن نظریه‌ی برنامه‌ریزی مشارکتی و ارتباطی، به نقش کارگزاران فردی و نهادی در بهبود شرایط زیست فضاهای شهری توجه دقیق‌تری معطوف گردید و سعی شد با نگاهی از پایین به بالا و توانمندسازی و قدرت‌دهی به جوامع محلی با میانجیگری برنامه‌ریزان و دولت، تجدید حیات شهری و یا به تعبیری بازآفرینی شهری اتفاق افتد.

خلاصه‌ای از تعاریف هر یک از اقدامات بهسازی و نوسازی شهری از نگاه نظام برنامه‌ریزی در جدول زیر ارائه شده است. ضمن آنکه میبایستی توجه داشت که هر یک از اقدامات فوق پیامد بازساختهای اقتصادی، اجتماعی است که فضای شهری را تحت تأثیر قرار داده و نظام برنامه‌ریزی را به تفکر در زمینه بهبود شرایط و هماهنگی با تغییرات ساختاری



• نمودار شماره ۱: تبیین روابط متقابل بازساخت فضایی و انواع مداخلات برنامه‌ریزی منجر به دگرسازی شهری (مأخذ: بیگدلی، ۱۳۹۳، ۱۰۶)

- 1 - Restoration
- 2 - Revival or renovation

آن را در برمی گیرد مسئله و نکته مهمی به نام زوال شهری - و دلایل آن است. امری که در برنامه‌ریزی کمتر به آن توجه می‌گردد. این امر را در کلانشهر تهران با متروکه شدن مکانها و فضاهای شهری می‌توان یافت که در دوره ایی از تاریخ شهرسازی این شهر، به عنوان فضاهای و مکانهای فعال مطرح بوده و از جایگاه تعریف شده‌ای در سازمان فضایی شهر برخوردار بوده اند.

اما با رشد، تغییر و دگرگونی عملکردهای شهری این فضاها و مکانها نیز از عدم کارایی و یا کارایی کمتری برخوردار شده و برخی از آنها به فضاهای متروکه شهری بدل شده و برخی نیز می‌بایستی از عملکردهای درخور و مورد نیاز برای شهر برخوردار گردند. در این زمینه می‌توان به کارخانجات قدیمی و فرسوده شهری اشاره نمود که بسیاری یا تعطیل شده اند و یا فعالیت آنها به خارج از شهر منتقل شده‌اند. سایر مکانهای زوال یافته شهری عبارتند از

انبارها، بیمارستانهای قدیمی، راسته های صنفی در مراکز شهری که به مجتمع ها انتقال یافته اند و... چنین فضاهایی در توسعه شهر و تغییر در الگوها و چشم اندازهای آتی شهر به عنوان فضاهای نیازمند مداخله تلقی شده که می‌بایستی با توجه به اهم نیازهای شهر عملکردهای جدیدی بیابند و در مسیر توسعه آینده شهر مورد بهره برداری قرار گیرند. فضاها و مکان‌های پیش گفته که در جریان زوال شهری معاصر در تهران نیازمند مداخله تلقی شده اند در طرح راهبردی-ساختاری تهران به عنوان اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری معرفی شده و مقرر گردید که در جریان توسعه شهر و در طول افق طرح جامع برنامه‌ریزی شده و عملکرد مناسب و مورد نیاز و متناسب با توسعه شهر تهران پیش بینی شده و برای آن طرح موضوعی و موضعی تهیه شده و به تصویب کمیسیون ماده (۵) برسد.

دوره زمانی	دلایل زوال شهری	ایدئولوژی اقتصادی سیاسی	نظریه برنامه‌ریزی	مدل برنامه‌ریزی	اقدام (عمل) برنامه‌ریزی
قبل از دهه ۱۹۶۰	بازساخت سیاسی اقتصادی پس از جنگ (Post war)	• فلسفه خردگرایی • کلاسیک و جنبش مدرن	• برنامه‌ریزی اثبات‌گرایی • برنامه‌ریزی جامع (Comprehensive planning)	• مدل‌های مشارکت (Leadership) • مدل‌های حفاظت میراث تاریخی	• رویکردهای باز توسعه (Redevelopment) • رویکردهای توسعه محور نوسازی و بازسازی (Reconstruction) (پس از جنگ)
دهه‌های ۱۹۶۰ تا ۱۹۷۰	بازساخت اقتصادی	• فلسفه خرد باور لیبرال • جنبش فرا مدرن • فلسفه نو اثبات‌گرایی	• برنامه‌ریزی راهبردی • برنامه‌ریزی و کالتی • برنامه‌ریزی تعادل بخشی (Equity Urban regime) • رژیم شهری	• مدل‌های مشارکت	احیاء شهری (Revitalization)
دهه ۱۹۸۰	بازساخت فرصت‌محور • رویکرد حفاظت تاریخی-محور • الزامات بازساخت تحت جهانی شدن	• جنبش جهانی شدن • فرایندهای لیبرال و استراتژی‌های رقابت‌طلب (اقتصادی تر) • برنامه‌ریزی فرائیبات گرایانه	• برنامه‌ریزی ساختاری-راهبردی • برنامه‌ریزی میانجی-بنیان • برنامه‌ریزی تعادل بخشی	• مدل‌های استراتژیک	• تجدید حیات شهری (Regeneration) • اتصال متقابل میراث تاریخی و فرهنگی با گردشگری • رویکردهای رنسانس شهری بازار محور • فرصت‌محور مانند بهسازی خیابان استقلال / استانبول-ترکیه
دهه ۱۹۹۰	• بازساخت مقیاس جهانی • ظهور مکان‌های داخل شهری • رویه‌زوال به لحاظ صنعتی و تاریخی	• ایدئولوژی سیاسی-اقتصادی نتولیبرالیسم	• برنامه‌ریزی از پائین به بالا (Bottom-up) • رویکردهای پایداری • برنامه‌ریزی ارتباطی • برنامه‌ریزی راهبردی و برنامه‌ریزی مدیریت • پایداری-میراث فرهنگی	• مدل‌های مشارکت گروهی • استراتژی‌های نتولیبرال بازار محور	• تجدید حیات شهری منتج از بازساخت اقتصادی تغییر جهت صنعتی به فرصت‌محور و فروردی به فرافوردی و زوال حاصله از متروکه شدن بخش‌های صنعتی شهرها • رویکردهای توانمندسازی جامع ملی-Em (powerment)
دهه ۲۰۰۰	• تغییر جهت از شهرهای فرصت‌محور به پایداری • بازساخت نتولیبرال	• چرخش نتولیبرالیسم به فرالیبرالیسم با محوریت پایداری	• چالش‌های چندپارادایمی • برنامه‌ریزی استراتژیک • برنامه‌ریزی سیستم‌های پیچیده شهری • برنامه‌ریزی ارتباطی	• مدل‌های رقابتی • مدل‌های انتظام بخشی بازار زمین و مستغلات • مدل‌های مشارکت کار گزار محور Agent-Based Model (ABMs) • مدل‌های مشارکت سرمایه داران (کارآفرینی) • توانمندسازی اجتماعات شهری ضعیف	• برنامه‌ریزی توانمندسازی اصالت بخشی Gentrification • رویکرد تجدید حیات شهری به‌سوی: شهرهای دانش‌پایه و شهرهای هوشمند Smart Green cities • نوآوری‌های فرهنگی و توریسم فرهنگی (پارک‌های موضوعی و میراث فرهنگی طبیعی و تاریخی) • شهرهای خلاق Creative Cities • میزبانی وقایع بین‌المللی (ورزشی و فستیوال‌های فیلم و...) • شهرهای فانتزی (دیسنی) لنداپارک‌های موضوعی

• جدول شماره ۱: شمای کلی ایدئولوژی، نظریه و عمل برنامه‌ریزی و نحوه اقدامات اصلاحی در سازمان فضایی شهرها ۲۰۱۰-۱۹۶۰

مأخذ: با استفاده از منابع (Zeren, Nuran and EbraGurler, 2011)

منابع و مأخذ:

۱- بیگدلی، مهرناز، (۱۳۹۳)، بازساخت فضایی مناطق کلانشهری (مطالعه موردی منطقه کلان شهری تهران، رساله دوره دکتری، دانشگاه شهید بهشتی، تهران.

1-Batty ,Michael,and Stephen Marshall(2012),The origins of Complexity Theory in Cities and Panning, -Protugali, Juval et al (2012), Complexity Theories of cilices, Have Come of Age, An overview with Implications of Urban Planning and design, Springer publication

2-Caves, Roger W. (2005), Encyclopedia of City, Rutledge Publication

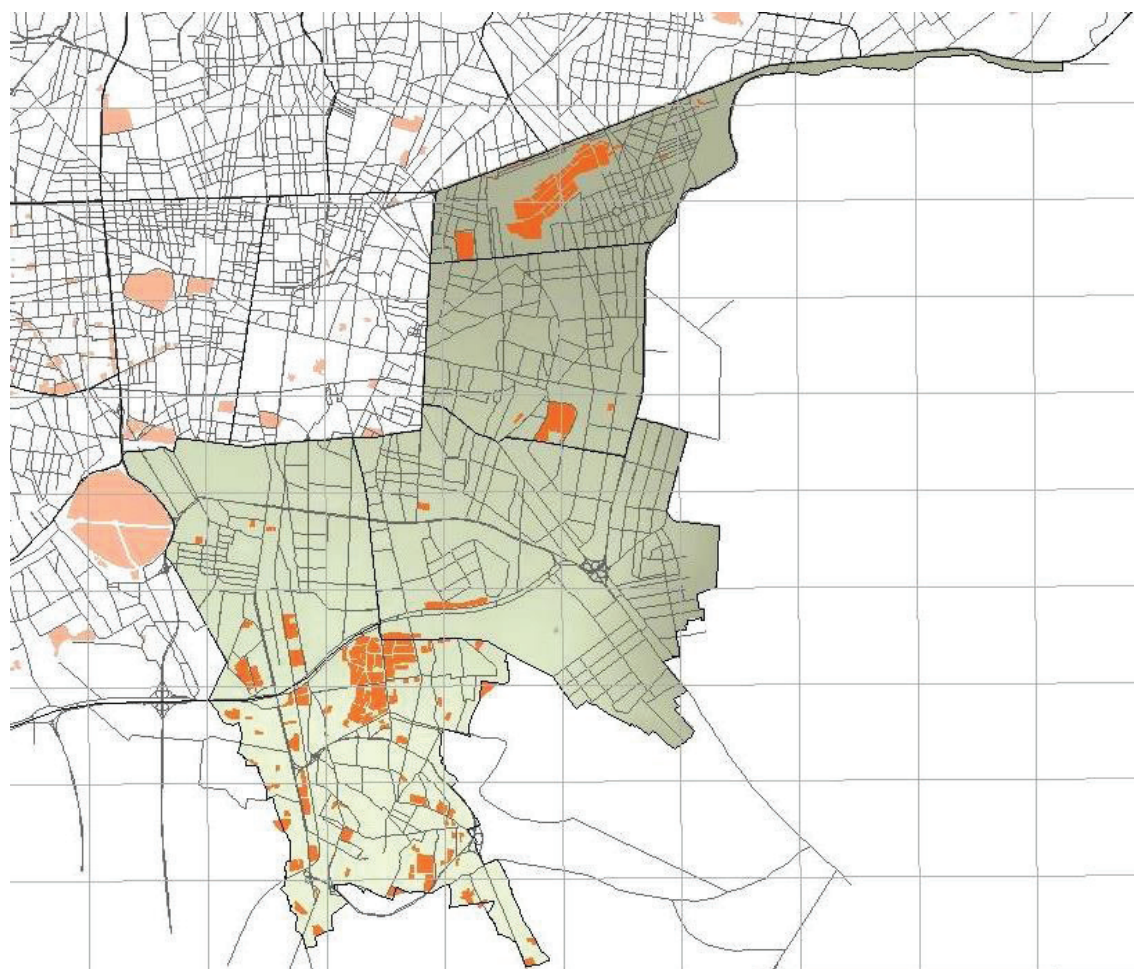
3-Crooks, Andrew.T(2012), the use of Agent-Based Modeling for Studying the Social and physical Environment of cities,in De Roo,G,Hiller and Van Wezmael,J.(eds),Complexity and Planning :Systems, Assemblages and Simulations , Ashgate , Burlington,VT,pp.385-4089(pdf)

4-Protugali, Juval et al (2012), Complexity Theories of cilices, Have Come of Age, An overview with Implications of Urban Planning and design, Springer publication

5-The Dictionary of Urbanism,(2005),edited by Robert Cowan,Streetwise press

6-University,<http://www.j.stor.org/stable/143613>,2012

7-Urban restructuring and crisis,(2009),a samposium with Neil Brenner, John friedman,Margit Mayer ,Allen j. Scott,and Edward W. Soja ,critical planning Jurnnal



● موقعیت اراضی ذخیره نوسازی جنوب شرقی تهران (از حوزه‌های پنج گانه)

# معرفی سند راهبردی - ساختاری توسعه و عمران ذخایر نوسازی شهر تهران

• مرکز پژوهشی توسعه محیط و سکونتگاه‌های انسانی

info@ideh-co.ir

## چکیده

یکی از دستاوردهای مهم طرح‌های توسعه شهری (جامع و تفصیلی) جدید شهر تهران، اختصاص املاک و اراضی با ویژگی‌های خاص، تحت عنوان "ذخیره نوسازی شهری" در اسناد و نقشه‌های مصوب و ابلاغ شده - طرح‌های مذکور می‌باشد، به طوری که در سند نهایی اصلی و مصوب طرح جامع شهر تهران و در ذیل معرفی و تعریف پهنه‌های ۴ گانه شهر، یک تبصره مستقل را به خود اختصاص داده است. طرح راهبردی - ساختاری و عملیاتی توسعه و عمران ذخایر توسعه و نوسازی شهر تهران (به عنوان، یکی از مهمترین طرح‌های موضعی - موضوعی طرح‌های جامع و تفصیلی شهر) و در راستای تحقق اهداف و چشم‌اندازهای طرح‌های مذکور، از سال ۱۳۸۹ در دستور کار "سازمان نوسازی شهر تهران" شهرداری تهران قرار گرفته و از طریق "موسسه پژوهشی توسعه محیط و سکونتگاه‌ها" انجام گرفته است. این طرح در بردارنده ۲۲ جلد مطالعات شامل یک جلد مطالعات پایگاه اطلاعات مکانی دو جلد مطالعات راهبردی و ۱۹ جلد مطالعات ساختاری به تفکیک حوزه‌های پنجگانه شهر تهران است. در نوشتار حاضر معرفی خلاصه‌ای از طرح مذکور به لحاظ طرح مسئله، اهداف و ضرورت‌ها، روش و فرایند انجام کار و محدوده‌های مورد مطالعه است.

کلیدواژه‌ها: سند راهبردی - ساختاری، ذخایر نوسازی، توسعه و عمران، تهران

## The introduction of a strategic- structural document development of urban

• Human Environment and Settlements Development Research Institute

info@ideh-co.ir

Abstract:

One of the important achievements of the urban development plan (comprehensive and detailed) of Tehran, allocated land estate with special features, entitled "store land of urban renewal" in the plan documents and maps of comprehensive plan. Strategic- structural and operational plan development and modernization of Tehran resources development (as one of the most comprehensive and detailed plan of) in order to achieve the objectives and visions of these projects, from 1389 on agenda 'organization renovation of Tehran, "Tehran Municipality and the" Human Environment and Settlements Development Research Institute "has been done. This article introduces the summary of the problems, and the need goals, methods, processes and the area of study.

**Keywords:** Strategic-structural document, Renewal Store Lands, development, Tehran

## طرح مسئله

با توجه به سه رویکرد در نحوه مواجهه با توسعه کلانشهر تهران، یعنی به کارگیری روش های نوین و راهبردی در تعیین کاربری و بهره برداری از اراضی و املاک شهر با توجه به پویایی تحولات شهری از یک سو، و در عین حال توجه به فرآیندهای توسعه پایدار شهر از سوی دیگر، و همچنین اقدام در خصوص جداگزیینی و مکان گزینی مجدد کاربردهای نامتجانس حاصل از چندین دهه توسعه اقتصادی به ویژه در بخش صنعت و به تبع آن فراهم شدن فضاها و اراضی بدون کاربرد تحت عنوان ذخایر توسعه و نوسازی شهری و در نهایت ضرورت توجه به نیازهای ساختارهای جدید اقتصادی در بستر جهانی شدن که کارکردهای نوینی را برای کلانشهرها در نظر دارد، می توان با هماهنگ سازی این رویکردها از مهمترین و اساسی ترین فرصت های توسعه برای کلانشهر تهران برای رسیدن به یک کلانشهر منطقه ای، ملی و جهانی با بهره گیری از پتانسیل ها و ظرفیت های موجود و در راستای اهداف و چشم اندازهای طرح جامع تهران بهره برداری لازم را نمود.

یکی از دستاوردهای مهم طرح های توسعه شهری (جامع و تفصیلی) جدید شهر تهران، اختصاص املاک و اراضی با ویژگی های خاص، تحت عنوان "ذخیره نوسازی شهری" در اسناد و نقشه های مصوب و ابلاغ شده - طرح های مذکور می باشد، به طوریکه در سند نهائی اصلی و مصوب طرح جامع شهر تهران و در ذیل معرفی و تعریف پهنه های ۴ گانه شهر، یک تبصره مستقل ( به شرح مندرج در صفحه ۱۹ سند اصلی ابلاغ شده توسط دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، طی شماره ۳۰۰/۳۱۰/۲۰۰۶ مورخ ۱۳۸۷/۱/۲۶ ) را به خود اختصاص داده است.

به استناد مفاد مندرج در تبصره - مذکور و به طور خلاصه، ذخائر نوسازی شهری، به کلیه اراضی و املاک با مساحت یک هکتار و بیشتر، از جمله اراضی خالی بزرگ و فضاهای باز باقیمانده شهر و یا املاک و اراضی با عملکردهای نامتجانس شهری اطلاق گردیده است، که بایستی برای رفع کمبودهای اساسی شهر تهران و در راستای تحقق چشم انداز توسعه پایدار و عمران و آبادانی آن به عنوان برترین فرصت های مداخله و

سرمایه گذاری مورد استفاده و بهره برداری قرار گیرند. بدین ترتیب، مقرر گردیده است، این اراضی در اولویت اول برای "سرریز و تعادل بخشی جمعیت و کمبود سرانه خدمات بافت های فرسوده شهری"، در فرایند بهسازی، بازسازی و نوسازی آنها و در مرحله بعد، برای تخصیص و بازگذاری "مجموعه ای از کاربری ها و کارکردهای چند منظوره ی شهری" و متناسب با نیاز و برنامه های مورد نظر طرح های فرادست برای شهر و حیات شهری برنامه ریزی گردند. املاک و اراضی مذکور در نقشه پهنه بندی طرح تفصیلی جدید شهر (در مقیاس ۱:۲۰۰۰)، با نمایش ابعاد اربعه یک یا چند پارسل و زدن هاشور با زمینه رنگ زیر پهنه ی مربوطه و "بدون کاربری" معین گردیده اند، تا حسب مورد پس از تهیه و پیشنهاد طرح های توجیهی و تصویب در کمیسیون ماده (۵) شهر تهران، با تعیین کاربری در فرایند سرمایه گذاری، توسعه و عمران و مورد بهره برداری قرار گیرد.

طرح راهبردی - ساختاری و عملیاتی توسعه و عمران ذخایر توسعه و نوسازی شهر تهران (به عنوان، یکی از مهمترین طرح های موضعی - موضوعی طرح های جامع و تفصیلی شهر) و در راستای تحقق اهداف و چشم اندازهای طرح های مذکور، از سال ۱۳۸۹ در دستور کار "سازمان نوسازی شهر تهران" قرار گرفت و از طریق "موسسه پژوهشی توسعه محیط و سکونتگاهها" انجام پذیرفته است. دلایل و ضرورت های تهیه چنین طرحی را می توان با توجه به رویکردهای محوری زیر مورد تحلیل قرار داد.

## اهداف و ضرورت ها

در فرآیند تدوین "سند راهبردی - ساختاری توسعه و عمران ذخایر نوسازی شهری تهران" با توجه به اهداف و چشم اندازهای کلان توسعه منطقه کلان شهری تهران و همچنین جایگاه آن در نظام شبکه شهری ملی و جهانی و همچنین اهداف طرح جامع جدید تهران، راهبردهای توسعه ذخایر تهیه و تدوین شده است که اهم اهداف و دستاوردهای آن را می توان در قالب سرفصل های زیر بیان نمود:

هدف ۱: بهره گیری مناسب از پتانسیل ذخایر در جهت تحقق فرصت های توسعه و پیشگیری از تبدیل آن به تهدیدهای توسعه کلان شهر.

هدف ۲: تدقیق تعاریف ذخایر و امکان سنجی انتخاب اراضی بیشتر جهت توسعه کلان شهر تهران.

هدف ۳: تعیین جایگاه و وضعیت ذخایر در رابطه با طرح های فرادست (سازمان فضایی، پهنه بندی، شبکه دسترسی و زیرساخت ها).

هدف ۴: سطح بندی و دسته بندی ذخایر به لحاظ نوع عملکرد، مالکیت، سلسله مراتب عملکردی و ...

هدف ۵: تدوین دستورالعمل ارزیابی و تدقیق ذخایر و تعیین عملکرد آن ها در راستای اهداف و چشم اندازهای طرح جامع جدید تهران و نیازهای شهروندان.

هدف ۶: تدوین دستورالعمل فرآیند تحقق توسعه ذخایر (سرمایه گذاری، مالی، مدیریت، اجرا، پایش) و نقش هر یک از مراجع و مسئولین و

دست اندرکاران.

## تدقیق تعاریف و معیارهای تعیین ذخایر نوسازی شهری تهران

بر پایه تعریف سند اصلی طرح جامع تهران (مصوب ۱۳۸۶)<sup>۱</sup> اراضی ذخیره نوسازی شهر به کلیه اراضی و املاک بزرگ (شامل اراضی خالی بزرگ، فضاهای باز باقی‌مانده شهر، اراضی و املاک با عملکردهای نامتجانس شهری از قبیل انبارهای کالا و کارخانجات قدیمی) با مساحت یک هکتار به بالا به‌جز فضاهای سبز موجود اطلاق می‌گردند که در تمامی پهنه‌های چهارگانه سکونت، فعالیت، مختلط و حفاظت قرار گرفته‌اند و در عملکرد خاص هر یک از پهنه‌ها، تعیین تکلیف نمی‌شوند و در نقشه‌های پهنه‌بندی با مقیاس ۱:۲۰۰۰، با نمایش ابعاد اربعه هر پارسل و زدن هاشور در زمینه، رنگ زیر پهنه مربوطه معین گردیده تا حسب مورد پس از تهیه طرح توجیهی و تصویب در کمیسیون ماده پنج مورد بهره‌برداری قرار گیرد.

اهداف اصلی ارائه‌شده در سند طرح جامع، بهره‌برداری از ذخایر نوسازی در راستای بازسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهر، به‌عنوان سرریز و تعادل‌بخش جمعیت متراکم و کمبود سرانه خدمات این بافت‌ها به‌طور هم‌زمان با طرح‌های مداخله در بافت‌ها از یک‌سو و یا با گذاشتن مجموعه‌های از کاربردهای چندمنظوره شهری از جمله خدمات شهری، تجاری، اداری، فعالیت، گردشگری، باز و

سبز و حتی مسکونی و متناسب با نیاز محدوده، حوزه نفوذ و مقیاس عملکرد ذخیره‌های مذکور از سوی دیگر و همسو با سازمان فضایی، سرانه‌ها، تراکم و جمعیت‌پذیری طرح جامع، پس از تصویب در کمیسیون ماده پنج شهر تهران مورد استفاده و بهره‌برداری قرار گیرد.

معیارهای اصلی تعیین‌شده جهت انتخاب ذخایر بر روی نقشه طرح تفصیلی تهران شامل کلیه اراضی و املاک بزرگ با مساحت یک هکتار و بیشتر که دربردارنده ویژگی‌ها و شرایط زیر باشد:

- اراضی خالی بزرگ بدون کاربرد
- فضاهای باز باقیمانده شهر
- املاک و اراضی با عملکردهای نامتجانس شهری شامل انبار کالاها و کارخانجات قدیمی

با توجه به مقایسه معیارهای فوق و بررسی کاربردها و عملکردهای هر یک از ذخایر در حوزه‌های شهری تهران، عدم تجانس و ناهماهنگی در زمینه معیارها و نوع انتخاب ذخایر مشاهده می‌گردد؛ به‌عنوان مثال موارد زیر را می‌توان از مقایسه تطبیقی معیارها و وضع موجود ذخایر استخراج نمود:

- خدمات عمومی شامل کاربردهای ورزشی، فرهنگی، آموزشی، درمانی و بهداشتی کاربرد اصلی حدود ۲۷٪ از ذخایر حوزه مرکزی را به خود اختصاص داده است.

معیارها	زیر معیارها
قطعه‌بندی بر اساس مساحت	<ul style="list-style-type: none"> <li>• مساحت بالای یک هکتار</li> <li>• مساحت ۰/۵-۱ هکتار</li> </ul>
کاربردهای نامتجانس <sup>۲</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• صنعتی - کارگاهی (شامل کارخانجات و کارگاه‌های قدیمی مشمول قانون انتقال)</li> <li>• صنعتی - تولیدی آلوده‌ساز محیط</li> <li>• انبار کالاها</li> <li>• گاراژها</li> <li>• پادگان‌ها و کاربردهای نظامی و انتظامی</li> <li>• تعمیرگاه‌های فنی خودرو</li> <li>• راسته‌های بورس کالاها و خدمات آلوده‌ساز محیط مانند اتومبیل و ساختمان و...</li> </ul>
کاربردهای بسیار فرسوده و متروکه	<ul style="list-style-type: none"> <li>• تجاری-اداری</li> <li>• خدمات فنی</li> <li>• مختلط مسکونی با تجاری - اداری</li> <li>• مسکونی فرسوده</li> </ul>
زمین‌های خالی	<ul style="list-style-type: none"> <li>• اراضی بایر و ساخته نشده</li> <li>• اراضی خالی و باقی‌مانده شهر</li> </ul>

• جدول ۱: معیارها و زیر معیارهای انتخاب ذخائر، مأخذ: مرکز پژوهشی توسعه محیط و سکونتگاه‌های انسانی

۱- بر پایه مفاد مندرج در تبصره ۳ صفحه ۱۹ سند اصلی طرح جامع، مصوب ۱۳۸۶/۰۹/۰۵ ابلاغ‌شده توسط دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، طی شماره ۳۰۰/۳۱۰/۲۰۰۶ مورخ ۱۳۸۷/۰۱/۲۶ و با توجه به مصوب شورای اسلامی شهر تهران، نسبت به شناسایی و تدقیق ذخایر نوسازی شهری پیش‌بینی‌شده در نقشه پهنه‌بندی طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران، ایجاد پایگاه اطلاعات جامع، شناخت، بررسی و تجزیه و تحلیل موضوعی و موضعی و تدوین برنامه‌های لازم جهت توسعه و عمران اقدام به عمل آید.

۲- کاربردهای نامتجانس به آن دسته از کاربردهایی اطلاق می‌گردد که دارای شرایط زیر باشد:

الف) کاربردهای آلوده‌ساز محیط یا دارای تبعات زیست‌محیطی (کاربردهای آلاینده محیط)

ب) نامتجانس یا مزاحم به لحاظ هم‌جواری‌ها با عملکردهای شهری که به وجود آورنده ناسازگاری‌های کالبدی - فضایی، اقتصادی - اجتماعی، ترافیکی و بصری در چشم‌انداز شهر می‌گردد.

- کاربرد مسکونی حدود ۱۴٪ از ذخایر حوزه مرکزی را شامل می‌گردد.

- کاربردهای تجاری - اداری بالغ بر ۲۰٪ ذخایر حوزه جنوب غربی را در بر گرفته است.

بنابراین همان‌طور که مشاهده می‌شود، در معیار کاربردها علاوه بر کاربردهای بایر و ساخته نشده، صنعتی - کارگاهی، نظامی و انتظامی و همچنین فضای سبز، سایر کاربردها از جمله مسکونی، تجاری، اداری و خدمات عمومی نیز دیده شده که با توجه به قرارگیری آن‌ها در پهنه بافت‌های فرسوده به احتمال زیاد فرسودگی این کاربردها از ملاک‌های اصلی انتخاب این ذخایر به شمار می‌آیند.

علاوه بر اهداف تعیین شده در سند مصوب طرح جامع می‌توان اهداف زیر را نیز مدنظر قرار داد:

- ارتقا نقش و عملکرد مناطق در حوزه و شهر متناسب با چشم‌اندازها و راهبردهای طرح جامع و تفصیلی تهران

- ساماندهی و بهسازی کیفیت

حیات شهری در منطقه و حوزه‌های شهری و ایجاد تسهیلات برای ساکنین با ایجاد عملکردهای موردنیاز خدماتی و سطح بالا که از یکسو نیاز آنان به سفرهای شهری به دیگر حوزه‌ها را برطرف سازد و از سوی دیگر رضایت‌مندی شهروندان از سکونت در حوزه و عدم جابجایی را تضمین نماید.

- ارتقا وضعیت کیفیت محیطی کلان‌شهر تهران از طریق جابجایی عملکردهای نامتجانس با عملکردهای متناسب و موردنیاز حوزه و شهر که به‌ویژه با توجه به ویژگی‌های اصلی هر حوزه بسیار ضروری می‌باشد.

- پالایش عملکردی حوزه‌های شهری از طریق جابجایی فعالیت‌های تجاری - اداری و صنعتی - کارگاهی، تعمیرات فنی، انبارها و همچنین راسته‌های بورس مرتبط با فعالیت‌های آلوده سازی محیطی مانند کالاهای ساختمانی، اتومبیل و ...

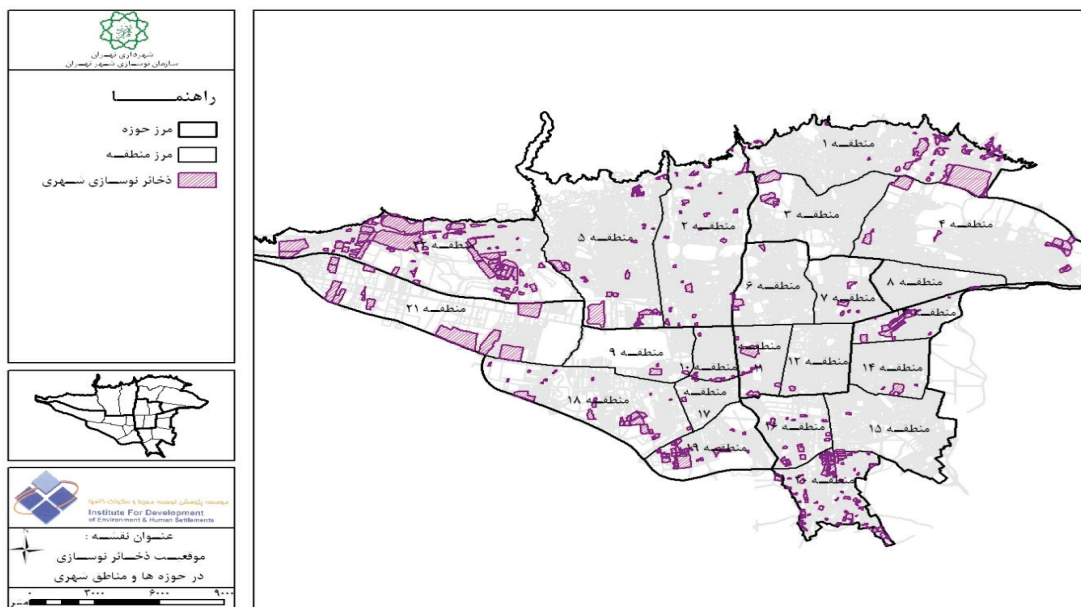
### محدوده مورد مطالعه طرح و حوزه‌بندی تهران

مناطق ۲۲ گانه تهران جهت سهولت

بررسی به حوزه‌های ۵ گانه‌ای به لحاظ همگنی‌ها و مشابهت‌ها و هم‌جواری‌ها تقسیم شده است، این حوزه‌بندی با کمی تغییرات همان حوزه‌بندی ارائه شده در طرح جامع جدید تهران است. حوزه‌های شهری تهران به شرح زیر می‌باشد:

- حوزه شمال شرق: مناطق ۱، ۳، ۴ و ۸
- حوزه جنوب شرق: مناطق ۱۳، ۱۴، ۱۵، ۱۶ و ۲۰
- حوزه جنوب غرب: مناطق ۹، ۱۰، ۱۷، ۱۸، ۱۹ و ۲۱
- حوزه شمال غرب: مناطق ۲، ۵ و ۲۲
- حوزه مرکزی: مناطق ۶، ۷، ۱۱ و ۱۲

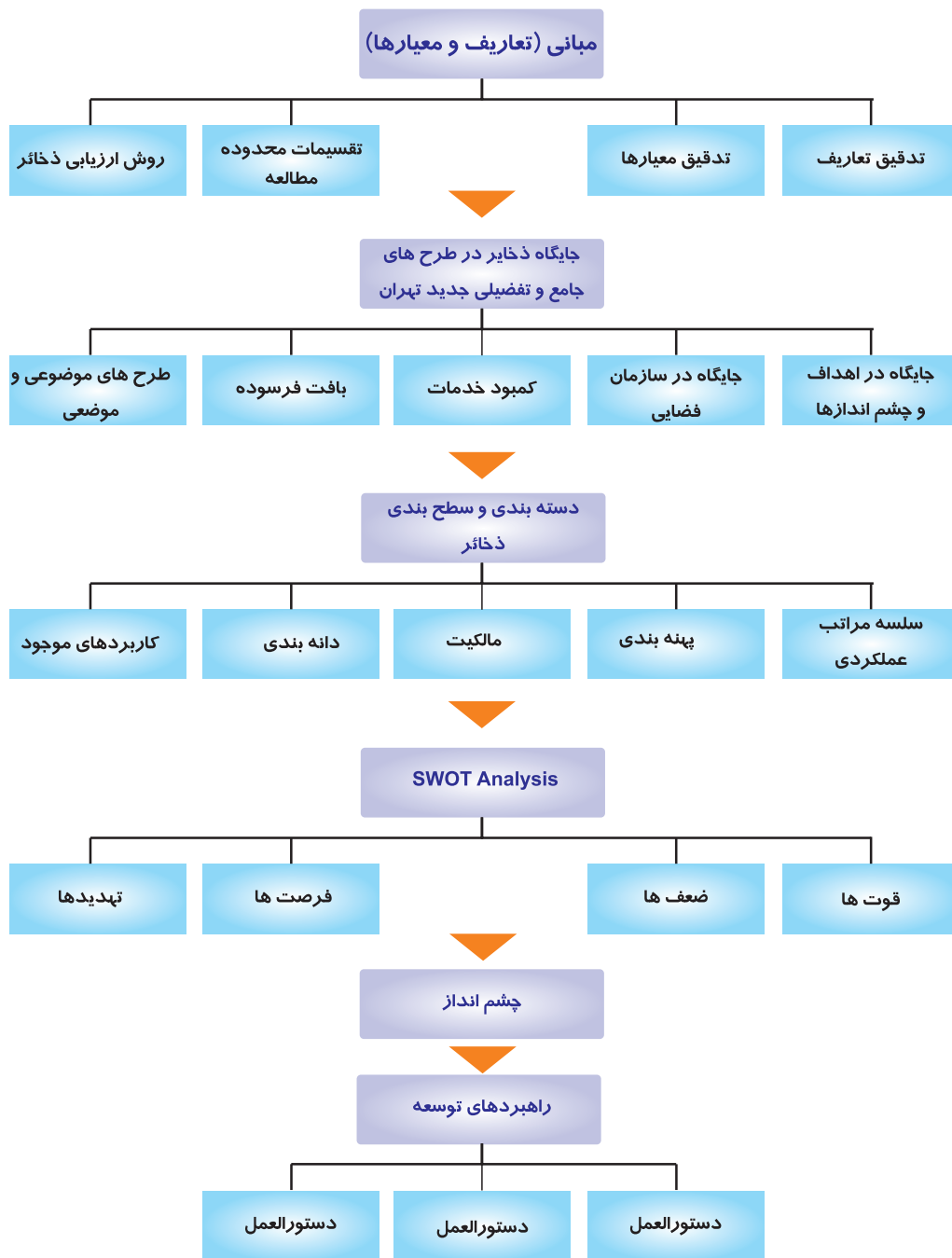
وضعیت قرارگیری و مساحت هر یک از ذخایر به تفکیک حوزه‌های فوق به شرح جدول ۲ و نقشه زیر می‌باشد، همان‌گونه که ملاحظه می‌گردد، بیشترین مساحت ذخایر متعلق به حوزه شمال غرب بوده و کمترین نسبت مساحت ذخایر در حوزه مرکزی قرار دارد.



● تصویر ۱: پراکندگی ذخایر در حوزه‌های پنج‌گانه شهر تهران، مأخذ: مرکز پژوهشی توسعه محیط و سکونتگاه‌های انسانی

حوزه‌ها	مناطق	تعداد ذخایر واقع در هر منطقه	درصد از تعداد کل ذخایر واقع در حوزه	درصد از تعداد کل ذخایر واقع در شهر تهران	مساحت ذخایر (هکتار)	درصد از مساحت کل ذخایر واقع در حوزه	درصد از مساحت کل ذخایر واقع در شهر تهران
شمال شرق	۱	۴۴	%۸۳	%۱۰,۳	۵۳۰,۷	%۶۴	%۱۲,۸
	۳	۲	%۶	%۰,۷	۱۰۹,۷	%۱۳	%۲,۶
	۴	۶	%۱۱	%۱,۴	۱۸۶,۲	%۲۳	%۴,۵
	۸	-	-	-	-	-	-
مجموع	۴	۵۳	%۱۰۰	%۱۲,۴	۸۲۶,۳	%۱۰۰	%۱۹,۹
جنوب شرق	۱۳	۲۹	%۲۱	%۶,۸	۱۳۱,۱	%۲۶	%۳,۲
	۱۴	۳	%۲	%۰,۷	۳۸,۷	%۸	%۰,۹
	۱۵	۱	%۱	%۰,۲	۲,۷	%۱	%۰,۱
	۱۶	۱۶	%۱۲	%۳,۷	۶۵,۳	%۱۳	%۱,۶
	۲۰	۸۷	%۶۴	%۲۰,۳	۲۶۴,۴	%۵۳	%۶,۳
مجموع	۵	۱۳۶	%۱۰۰	%۳۱,۷	۵۰۲,۳	%۱۰۰	%۱۲,۱
جنوب غرب	۹	۳	%۴	%۰,۷	۳۰,۱	%۳	%۰,۷
	۱۰	۹	%۱۱	%۲,۱	۱۵,۹	%۱	%۰,۴
	۱۷	۳	%۴	%۰,۷	۸,۳	%۱	%۰,۲
	۱۸	۲۴	%۲۸	%۵,۶	۱۹۱,۶	%۱۷	%۴,۶
	۱۹	۳۵	%۴۱	%۸,۲	۱۷۰,۷	%۱۶	%۴,۱
	۲۱	۱۰	%۱۲	%۲,۳	۶۸۴,۸	%۶۲	%۱۶,۵
مجموع	۶	۸۴	%۱۰۰	%۱۹,۶	۱۱۰۱,۵	%۱۰۰	%۲۶,۵
شمال غرب	۲	۲۸	%۲۰	%۶,۵	۹۵,۲	%۶	%۲,۳
	۵	۳۶	%۲۶	%۸,۴	۲۵۷,۹	%۱۷	%۶,۲
	۲۲	۷۴	%۵۴	%۱۷,۳	۱۲۰۰,۸	%۷۷	%۲۹
مجموع	۳	۱۳۸	%۱۰۰	%۳۲,۲	۱۵۵۳,۹	%۱۰۰	%۳۷,۵
مرکزی	۶	۳	%۲۳	%۰,۷	۳۸,۷	%۲۵	%۰,۹
	۷	۴	%۳۱	%۰,۹	۲۷	%۱۷	%۰,۷
	۱۱	۵	%۳۸	%۱,۲	۸۴	%۵۴	%۲
	۱۲	۱	%۸	%۰,۲	۶,۸	%۴	%۰,۲
	مجموع	-	۱۳	%۱۰۰	%۳	۱۵۶,۵	%۱۰۰
جمع کل	۲۲	۴۲۸	-	%۱۰۰	۴۱۴۵,۷	-	%۱۰۰

● جدول ۲: تعداد و مساحت ذخایر در حوزه‌های پنج‌گانه به تفکیک مناطق هر حوزه، مأخذ: مرکز پژوهشی توسعه محیط و سکونتگاه‌های انسانی



• نمودار ۱: فرآیند انجام کار طرح راهبردی - ساختاری ذخایر توسعه و نوسازی شهر تهران  
 مأخذ: مرکز پژوهشی توسعه محیط و سکونتگاه‌های انسانی

### منابع و مأخذ:

- پایگاه اطلاعات مکانی ذخایر توسعه و نوسازی شهری تهران (۱۳۹۲)، مرکز پژوهشی توسعه محیط و سکونتگاه‌های انسانی
- سند راهبردی ذخایر توسعه و نوسازی شهری تهران (۱۳۹۱)، موسسه پژوهشی توسعه محیط و سکونتگاه‌های انسانی، سازمان نوسازی شهر تهران، شهرداری تهران
- سند ساختاری ذخایر توسعه و نوسازی شهر تهران (۱۳۹۲)، موسسه پژوهشی توسعه محیط و سکونتگاه‌های انسانی، سازمان نوسازی شهر تهران، شهرداری تهران
- مهندسین مشاور بوم‌سازگان (۱۳۸۶) طرح راهبردی - ساختاری (جامع) شهر تهران.

# برنامه‌ریزی راهبردی ذخایر توسعه و نوسازی شهری تهران

• سارا حبیبی، دکتری شهرسازی دانشگاه تهران،

Habibi.hprs@gmail.com

## چکیده

یکی از دستاوردهای مهم طرح جامع تهران، پیش‌بینی اراضی و املاک با ویژگی‌های خاص تحت عنوان «اراضی ذخیره نوسازی شهری» است. این اراضی شامل اراضی خالی بزرگ و فضاهای باز باقیمانده شهر و یا املاک و اراضی با عملکردهای نامتجانس شهری از قبیل انبارهای کالا و کارخانجات قدیمی است که برای رفع کمبودهای اساسی شهر و تعادل بخشی جمعیت و خدمات بافت‌های فرسوده شهری مورداستفاده قرار می‌گیرند. سازمان نوسازی شهر تهران، انجام مطالعات و برنامه‌ریزی در سطوح راهبردی، ساختاری و عملیاتی برای «اراضی ذخیره نوسازی شهری» را در جهت تنظیم نظامی جامع و پایدار برای توسعه و عمران شهر و درعین حال برنامه‌ای برای اقدام در بافت‌های فرسوده شهر و در راستای تجدید حیات آن‌ها، در دستور کار خود قرار داده است. در این مقاله سعی می‌شود تا با معرفی اراضی ذخیره شهری و جایگاه آن در نظام برنامه‌ریزی شهری و اسناد بالادست، برنامه راهبردی این اراضی معرفی شده و چشم‌اندازها و راهبردهای مرتبط با آن‌ها ارائه گردد. روشن است که با در نظر گرفتن رشد جمعیت تهران و لزوم جلوگیری از توسعه شهر فراتر از مرزهای در نظر گرفته شده و همچنین مسئله کمبود مسکن و خدمات شهری، این روش در صورت برخورداری از راهبردها و سیاست‌ها و مشارکت‌های لازم، می‌تواند در جهت رفع نیازهای شهری کمک شایانی نماید.

کلیدواژه‌ها: برنامه‌ریزی راهبردی، چشم‌انداز، راهبرد، اراضی ذخیره نوسازی شهری، بافت فرسوده

## Strategic planning of Tehran reserved lands

• Sara Habibi, PhD Candidate, University of Tehran, habibi.hprs@gmail.com

### Abstract:

One of the important contributions of Tehran master plan is prediction of lands and properties with special features called urban renewal reserve lands. These lands include large vacant open spaces or disparate functions such as warehouses and old factories and they are applied for preparing basic services and balancing population. Renewal Organization of Tehran started a series of researches in strategic, structural and operational levels in order to set up a comprehensive system and sustainable development program for action in these deteriorated fabrics and achieving to urban revitalization. In this article at the first step reserved lands are introduced and their position in urban planning system will be illustrated. Then after strategic planning, vision and strategies will be introduced. Regarding some phenomena in Tehran such as population growth, extension of city borders, lack of housing and services, it is obvious that this method would be useful to overcome some urban planning difficulties.

**Keywords:** Strategic planning, Vision, Strategy, Urban renewal, reserved lands, Deteriorated fabrics

## مقدمه

زمین شهری نه تنها مشکل اصلی تأمین مسکن خانواده‌های کم‌درآمد محسوب می‌شود، بلکه همواره یکی از مسائل اصلی توسعه شهری نیز بوده است. ویژگی‌های منحصربه‌فرد زمین اجازه می‌دهد که به دلیل عدم تولید آن به‌وسیله بشر، از آن به عنوان یک منبع طبیعی یاد شود. سرمایه‌گذاری روی زمین و انجام اقدامات عمرانی زمین را به‌نوعی برای بشر قابل‌استفاده ساخته است. اکنون در تمامی کشورها دولت‌ها متقاعد شده‌اند که برای تأمین منافع عمومی جامعه لازم است نحوه استفاده از زمین شهری را کنترل نمایند. عمده‌ترین دلیل برای دخالت دولت معمولاً نیاز به زمین برای احداث خیابان‌ها و گذرگاه‌ها، تأمین تسهیلات و امکانات شهری و خدمات عمومی، یا جلوگیری از بلااستفاده رها شدن قطعات زمین در شهرها است. در بسیاری از شهرها افزایش فشار ناشی از رشد جمعیت و ضرورت تأمین مسکن، نیاز به زمین برای تأمین خدمات و تأسیسات عمومی از یک‌طرف و احتکار زمین‌های بایر توسط مالکان خصوصی از سوی دیگر باعث شده که دولت‌ها نقش فعالی در فراهم کردن زمین‌های موردنیاز توسعه شهری ایفا کنند. در این راستا دخالت دولت در مقوله زمین شهری نه تنها برای اجرای پروژه‌های عمرانی بلکه برای جامه عمل پوشاندن به تصمیمات برنامه‌ریزی کاربری زمین کاملاً ضروری و حیاتی است.

با توجه به تجربیات طرح‌های پیشین و سیاست‌های اعمال شده درخصوص زمین و مسکن و همچنین نگاهی به تجربیات جهانی در این خصوص نهایتاً سند مصوب طرح جامع شهر تهران (مصوب ۱۳۸۶) اقدام به طرح نوعی سیاست مدیریت زمین شهری تحت

عنوان «اراضی ذخیره نوسازی شهری» نمود. در تعریف این اراضی مقرر شد کلیه اراضی و املاک بزرگ با مساحت یک هکتار و بیشتر، از جمله اراضی خالی بزرگ و فضاهای باز باقیمانده شهر و یا املاک و اراضی با عملکردهای نامتجانس شهری از قبیل انبارهای کالا و کارخانجات قدیمی، برای رفع کمبودهای اساسی شهر در اولویت اول برای سرریز و تعادل بخشی جمعیت و خدمات بافت‌های فرسوده شهری و در اولویت دوم برای تخصیص و بارگذاری مجموعه‌ای از کاربری‌ها و کارکردهای چندمنظوره شهری و متناسب با نیاز و برنامه‌های طرح‌های فرادست مورد استفاده قرار گیرند. مقاله حاضر در ابتدا به معرفی اراضی ذخیره شهر تهران پرداخته و جایگاه آن‌ها در اسناد بالادست را تحلیل مینماید. پس‌از آن با معرفی برنامه راهبردی و ساختاری اراضی ذخیره نوسازی شهر تهران اراضی ذخیره شهری، جزئیات و روند تهیه سند راهبردی را موردبررسی قرار میدهد.

## معرفی اراضی ذخیره و جایگاه آن‌ها در شهر تهران

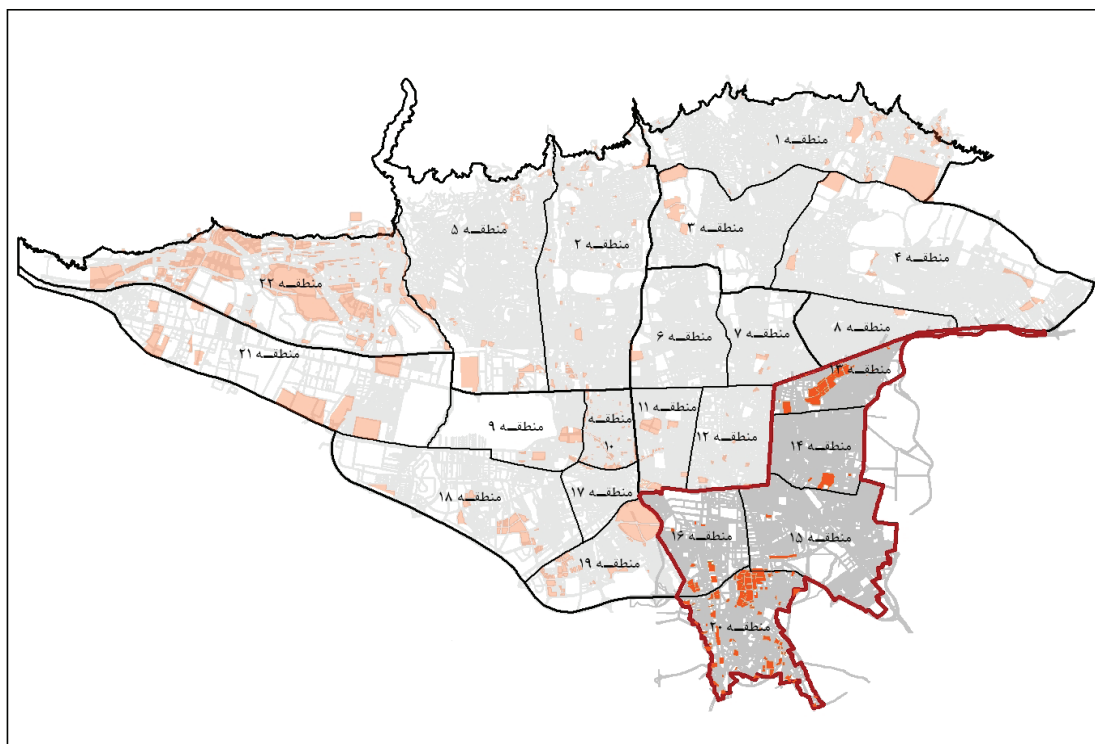
در راستای اجرای تبصره ۳ صفحه ۱۹ سند اصلی طرح جامع مصوب ۸۶/۰۹/۰۵ سازمان نوسازی شهر تهران اقدام به ابلاغ شرح خدمات برنامه‌ریزی راهبردی و ساختاری اراضی ذخیره نوسازی شهر تهران در قالب دو سند راهبردی و ساختاری نمود. این دستورالعمل جهت دستیابی به راهبردی مؤثر در توسعه و عمران اراضی ذخیره نوسازی شهر تهران و ارائه چشم‌انداز و سیاست‌های کلان طراحی برای این اراضی تهیه شد. شرح خدمات سند راهبردی طرح راهبردی-ساختاری توسعه و عمران ذخایر توسعه و نوسازی شهر تهران در مقیاس کلان برای کل شهر تهران

بوده و در قالب هشت بخش عمده به شرح زیر تدوین شد:

- مطالعات پایه
- طبقه‌بندی اراضی ذخیره نوسازی
- تحلیل طبقه‌بندی پیشنهادی و تدقیق این اراضی در نقشه ۱:۲۰۰۰ طرح تفصیلی
- ارائه برنامه راهبردی توسعه و عمران این اراضی
- برآورد اولیه منابع و اعتبارات مالی موردنیاز
- اولویت‌بندی توسعه و عمران ذخایر نوسازی شهری در برنامه‌ریزی راهبردی
- ایجاد و ساماندهی بانک اطلاعات مکانی
- ارائه خدمات لازم برای تصویب تمام یا بخشی از سند از جمله شورای شهر و کمیسیون ماده پنج.

راهبردهای ارائه‌شده در این سند و طبقه‌بندی اراضی ذخیره نوسازی در مقیاس‌های عملکردی سه‌گانه، مبنای عمل تهیه سند بعدی با نام سند ساختاری است. در سند مذکور مناطق ۲۲گانه تهران به حوزه‌های پنج‌گانه‌ای به لحاظ همگنی‌ها، مشابهت‌ها و هم‌جواری‌ها تقسیم شده‌اند و هر حوزه متشکل از چند منطقه به شرح زیر است:

- حوزه شمال شرق: مناطق ۱، ۳، ۴ و ۸ (دارای ۵۳ زمین ذخیره)
- حوزه جنوب شرق: مناطق ۱۲، ۱۴، ۱۵، ۱۶ و ۲۰ (دارای ۱۳۶ زمین ذخیره)
- حوزه جنوب غرب: مناطق ۹، ۱۰، ۱۷، ۱۸، ۱۹ و ۲۱ (دارای ۸۴ زمین ذخیره)
- حوزه شمال غرب: مناطق ۲، ۵ و ۲۲ (دارای ۱۳۸ زمین ذخیره)
- حوزه مرکزی: مناطق ۶، ۷، ۱۱ و ۱۲ (دارای ۱۲ زمین ذخیره)



• تصویر ۱: پراکندگی ذخایر در حوزه‌های پنج‌گانه شهر تهران

در مجموع ۴۲۸ زمین ذخیره در شهر تهران وجود دارد که نحوه پراکنش و وسعت این اراضی در سطح شهر تهران در تصویر (۱) آمده است. همان‌گونه که ملاحظه می‌شود، بیشترین مساحت ذخایر متعلق به حوزه شمال غرب بوده و کمترین مساحت ذخایر در حوزه مرکزی قرار دارد.

**جایگاه اراضی ذخیره در اسناد بالادست و ارزیابی وضعیت و موقعیت عملکردی آن‌ها در ساختار شهری**  
 طرح جامع تهران، سند راهبردی- ساختاری برای ساماندهی شهر تهران است و براساس ایده ساختاری توسعه سازمان فضایی شهر، چشم‌انداز توسعه آن ارائه شده است. مأموریت اصلی طرح جامع تهران، تهیه اسنادی برای هدایت و کنترل توسعه شهر، به‌ویژه کنترل تحولات کالبدی و نحوه استفاده از اراضی است. در این طرح به دلیل وجود بافت‌های فرسوده در حوزه‌های مرکزی و جنوبی شهر تهران، کمبود عناصر خدماتی مناسب و موردنیاز ساکنین در تمام سطح شهر، عدم وجود فضاهای عمومی و عرصه‌های حضور برای شهروندان و با توجه به وجود فضاهای باز و بزرگ خالی در سطح شهر تهران (پادگان‌های فعلی) به عنوان امکانی برای ایجاد عرصه‌های عمومی (اراضی قلعه مرغی، جی، دوشان تپه، کوهک، اقدسیه، میدان تیر و ...)، ضرورت تعریف و تبیین اراضی ذخیره در طرح‌های توسعه جدید مطرح شد. با توجه به چشم‌اندازهای طرح جامع در رابطه با افق آینده

کلان‌شهری که حرکت به‌سوی شهری دانش‌پایه، هوشمند با عملکردهای ملی و جهانی و اقتصادی مدرن با مرکزیت امور فرهنگی، پژوهشی و سیاسی در سطح کشور از محوریت‌ترین و اساسی‌ترین چشم‌اندازهای طرح جامع تهران می‌باشد، تحقق چنین امری مستلزم استفاده مناسب از ظرفیت‌ها و سرمایه‌گذاری‌های فیزیکی، اجتماعی، انسانی، مالی و اقتصادی در شهر است. سایر چشم‌اندازهای مرتبط با بهره‌گیری از اراضی ذخیره در طرح جامع، ایجاد فضاهای عمومی متنوع و گسترده با ساختاری مناسب برای سکونت، فعالیت و فراغت است که چشم‌اندازها و اهداف مذکور نیز نشانگر لزوم بهره‌گیری و توسعه ذخایر شناسایی شده برای توسعه آتی حوزه مرکزی تهران است. در این راستا اصلیت‌ترین و مؤثرترین راهبردهای مرتبط با توسعه تهران برای دستیابی به آرمانهای طرح جامع تهران که باید در برنامه‌ریزی و توسعه اراضی ذخیره نوسازی شهر تهران نیز مدنظر قرار گیرد، مباحث اصلی زیر را دربر می‌گیرد:

- ساماندهی مؤثر امور گردشگری، فرهنگی، هنری و ورزشی در جهت افزایش نقش تهران در رقابتهای ملی و جهانی در راستای ارتقاء جایگاه تهران در سطوح فراملی، ملی و منطقه‌ای
- تقویت الگوی چندمرکزی در ساختار فضایی مجموعه شهری تهران در راستای تمرکززدایی و توزیع بهینه مرکزیت‌ها

• ایجاد مراکز خدماتی، اداری و تجاری با عملکردهای جهانی در پهنه مرکزی به منظور ایجاد فضای لازم برای حضور شرکتهای فراملی و خدمات مولد جهانی در راستای توسعه اقتصادی و رونق فعالیت در شهر تهران

• پالایش مرکز قدیمی تهران و ارتقاء سطح و کیفیت عملکرد آن برای کارکردهای فرهنگی، گردشگری، کسب و کار و ساماندهی هدایت و تقویت روند شکل گیری مرکز مکمل برای مراکز قدیمی، با عملکرد شهری و فراشهری در شمال و جنوب پهنه مرکزی

• توزیع متقارن خدمات و کاهش تقاضای سفر با توزیع مرکزیتها با عملکردهای فرمانطقه‌ای و شهری

• بهره‌گیری از فرصت اراضی خالی بزرگ، اراضی سبز طبیعی، باغات و فضاهای باز باقیمانده شهر و بازیافت اراضی فرسوده و با عملکرد مزاحم و نامناسب برای رفع کمبودهای اساسی شهر در زمینه توسعه فضاهای

عمومی، خدماتی، فعالیت و گذران اوقات فراغت و تفرج در راستای بهبود و ارتقاء وضعیت ساماندهی کالبدی شهر تهران (سازمان فضایی شهر)

از سوی دیگر دستورالعمل تهیه طرح تفصیلی شهر تهران در تابستان ۱۳۸۵ تنظیم و ابلاغ شد. بر این اساس پیش‌بینی اراضی و املاک تحت عنوان «ذخیره نوسازی شهری» که در طرح جامع مطرح شد، در طرح تفصیلی در هریک از پهنه‌های چهارگانه سکونت، فعالیت، مختلط و حفاظت (سبز و باز)، کلیه اراضی و املاک بزرگ با مساحت یک هکتار و بیشتر به شکل «اراضی ذخیره نوسازی شهری» انعکاس یافته و در نقشه پهنه‌بندی نحوه استفاده از اراضی طرح تفصیلی مشخص شد.

۳- ارزیابی وضعیت و موقعیت عملکردی ذخایر نوسازی شهری در سازمان فضایی شهر تهران، وضعیت ساختاری شهر تهران، برآیند شرایط طبیعی، نظام استقرار جمعیت و فعالیت و تحولات تاریخی

آن، فرآیندهای اجتماعی و اقتصادی و سرانجام نظام حرکت است. بر این اساس تشخیص و تحلیل نظام اراضی ذخیره، مستلزم تعیین مؤلفه‌های ساختاری شهر است. در این بخش سعی میشود تا با بررسی جایگاه اراضی ذخیره نسبت به عناصر ساختاری شهر تهران، موقعیت آنها نسبت به این عناصر مورد تحلیل قرار گیرد.

### جایگاه ذخایر نسبت به نظام محورهای شهری

محورهای اصلی شهری در طرح جامع تهران به دو دسته محورهای شرقی- غربی و محورهای شمالی- جنوبی و یک محور ویژه (محور کوهسار) تقسیم‌بندی شده است. نقشه توزیع فضایی ذخایر نشانگر نحوه استقرار ذخایر نسبت به این محورها است. نتایج نشانگر آن است که حدود ۵۷ درصد از این ذخایر بر محورهای مذکور منطبق هستند که مساحتی در حدود ۲۳۷۵ هکتار را شامل میشود. (جدول شماره ۱)

### جایگاه ذخایر نسبت به نظام پهنه

حوزه	مساحت کل ذخایر حوزه (هکتار)	مساحت ذخایر واقع بر محورها	درصد از مساحت کل ذخایر حوزه
شمال شرق	۸۲۶,۳	۷۷۷,۵	۹۴,۱٪
جنوب شرق	۵۰۲,۳	۴۰۶,۸	۸۱٪
جنوب غرب	۱۱۰۱,۵	۲۴۸,۲	۲۲,۵٪
شمال غرب	۱۵۵۳,۹	۸۷۳,۶	۲۶,۲٪
مرکزی	۱۵۶,۵	۶۴,۳	۴۱,۱٪
مجموع ذخایر	۴۱۴۵,۷	۲۳۷۵,۵	۵۷,۳٪

• جدول ۱: مساحت ذخایر واقع بر محورها به تفکیک حوزه‌های پنج‌گانه

### جایگاه ذخایر نسبت به مراکز شهری

در طرح جامع تهران بر ضرورت وجود سلسله‌مراتب فضایی مراکز (شهری، حوزه‌ای و منطقه‌ای) در شهر تهران و توزیع متناسب فعالیتها در سطح شهر تأکید شده است. بررسی انطباق ذخایر بر مراکز تعریف‌شده در طرح جامع نشانگر آن است که حدود ۱۸ درصد از وسعت ذخایر در محدوده این مراکز واقع شده است. (جدول شماره ۳)

### بندی

بررسی پهنه‌های تهران و جایگاه ذخایر در آن نشانگر آن است که بیشترین مساحت ذخایر (۶۱,۷ درصد) در پهنه فعالیت قرار گرفته‌اند و پس از آن ۱۹,۱ درصد ذخایر در پهنه حفاظت، ۱۲,۴ درصد در پهنه سکونت و مابقی (۶,۸ درصد) در پهنه مختلط استقرار یافته‌اند. حوزه مرکزی بیشترین سهم از پهنه‌های مختلط و فعالیت را داراست و این در حالی است که حوزه شمال شرقی و جنوب غرب بیشترین درصد از پهنه‌های حفاظت و سکونت را در خود جای داده‌اند. (جدول شماره ۲)

حوزه	مساحت کل ذخایر حوزه (هکتار)	R سکونت		M مختلط		S فعالیت		G حفاظت	
		درصد	مساحت	درصد	مساحت	درصد	مساحت	درصد	مساحت
شمال شرق	۸۲۶,۳	۵۵,۶%	۴۶,۷	۵۵,۳%	۴۳,۸	۵۷,۷%	۴۷۶,۹	۳۱,۶%	۲۶۰,۸
جنوب شرق	۵۰۲,۳	۱۱,۲%	۵۶,۳	۱۹,۵%	۹۷,۸	۵۶,۶%	۲۸۴,۴	۱۳,۹%	۶۹,۸
جنوب غرب	۱۱۰۱,۵	۲۷,۷%	۳۰۵,۳	۱,۴%	۱۵,۴	۶۴%	۷۰۵,۲	۷%	۷۷,۳
شمال غرب	۱۵۵۳,۹	۶,۶%	۱۰۳	۵,۶%	۸۷,۳	۶۳,۳%	۹۸۳,۷	۲۴,۴%	۳۷۹,۸
مرکزی	۱۵۶,۵	۱,۹%	۳	۲۴,۴%	۳۸,۲	۶۹,۱%	۱۰۸,۱	۵,۵%	۸,۶
مجموع ذخایر	۴۱۴۵,۷	۱۲,۴%	۵۱۴,۳	۶,۸%	۲۸۲,۴	۶۱,۷%	۲۵۵۸,۳	۱۹,۱%	۷۹۶,۴

● جدول ۲: وسعت ذخایر در پهنه‌های اصلی به تفکیک پنج حوزه

حوزه	مساحت کل ذخایر حوزه (هکتار)	مساحت ذخایر واقع بر مراکز شهری	درصد از مساحت کل ذخایر حوزه
شمال شرق	۸۲۶,۳	۲۱۴,۱	۲۵,۹%
جنوب شرق	۵۰۲,۳	۱۳۸	۲۷,۵%
جنوب غرب	۱۱۰۱,۵	۴۰,۹	۳,۷%
شمال غرب	۱۵۵۳,۹	۳۳۷,۸	۲۱,۷%
مرکزی	۱۵۶,۵	۷,۵	۴,۸%
مجموع ذخایر	۴۱۴۵,۷	۷۳۹,۹	۱۷,۸%

● جدول ۳: مساحت ذخایر واقع در محدوده هم‌جواری مراکز شهری

### طرح‌های موضعی مرتبط با ذخایر نوسازی

با توجه به بررسی‌های انجام‌شده و تحلیل اطلاعات منتج از طرح تفصیلی، بیش از ۷۰ درصد از وسعت ذخایر توسعه و نوسازی شهری، در طرح‌های موضعی تعریف‌شده در طرح تفصیلی واقع شده‌اند. (جدول شماره ۴)

### موقعیت قرارگیری ذخایر نسبت به بافت فرسوده

همان‌گونه که جدول ۵ نشان می‌دهد حدود ۰,۰۴ درصد از مجموع ذخایر در بافت فرسوده واقع شده‌اند. این در حالی است که حدود ده درصد از ذخایر حوزه مرکزی در این بافت قرار گرفته‌اند و در دو حوزه شمال شرق و شمال غرب زمین ذخیره‌های داخل بافت فرسوده قرار ندارد. (جدول شماره ۵)

حوزه	مساحت کل ذخایر حوزه (هکتار)	مساحت ذخایر واقع در بافت فرسوده	درصد از مساحت کل ذخایر حوزه
شمال شرق	۸۲۶,۳	-	-
جنوب شرق	۵۰۲,۳	۱,۱	۰,۲%
جنوب غرب	۱۱۰۱,۵	۲,۴	۰,۲%
شمال غرب	۱۵۵۳,۹	-	-
مرکزی	۱۵۶,۵	۱۴,۹	۹,۵%
مجموع ذخایر	۴۱۴۵,۷	۱۸,۴	۰,۴%

● جدول ۴: مساحت ذخایر واقع بر طرح‌های موضعی به تفکیک حوزه‌های پنج‌گانه

حوزه	مساحت کل ذخایر حوزه (هکتار)	مساحت ذخایر واقع در طرح‌های موضعی	درصد از مساحت کل ذخایر حوزه
شمال شرق	۸۲۶,۳	۶۶۲,۲	۸۰,۱%
جنوب شرق	۵۰۲,۳	۴۴۰,۷	۸۷,۷%
جنوب غرب	۱۱۰۱,۵	۴۶۸,۲	۴۲,۵%
شمال غرب	۱۵۵۳,۹	۱۳۲۱,۲	۸۵%
مرکزی	۱۵۶,۵	۱۱۸,۲	۷۵,۵%
مجموع ذخایر	۴۱۴۵,۷	۲۹۷۷,۶	۷۱,۸%

● جدول ۵: مساحت ذخایر واقع بر بافت فرسوده به تفکیک حوزه‌ها پینج‌گانه

### برنامه‌ریزی راهبردی اراضی ذخیره شهری

به‌منظور حصول برنامه‌ریزی مطلوب در شهر تهران، نیازمند در اختیار بودن چارچوبی از برنامه‌ریزی راهبردی در مقیاس کلان هستیم که بتواند به چالش‌های موجود پاسخگو باشد. این نوع از برنامه‌ریزی در پی ایجاد تأثیرات راهبردی است به نحوی که این تأثیرات در عین فراگیر بودن، غیرقابل بازگشت و در سطوح مختلف کارا باشند. برنامه راهبردی اراضی ذخیره نوسازی شهری در پی ایجاد تأثیرات راهبردی در عمران و توسعه اراضی ذخیره نوسازی است، به نحوی که این تأثیرگذاری، هدایتگر اسناد ساختاری در مقیاس خردتر بوده و برای تک‌تک مناطق قابل استناد باشد. براساس نظرات و تجربیات به‌دست‌آمده، گرچه در طی سال‌های اخیر (از دهه ۱۹۹۰ تا به امروز) استفاده گسترده‌ای از واژه برنامه‌ریزی راهبردی صورت گرفته است، لیکن هنوز تعریف واحدی برای آن وجود ندارد. در کنار تعدد و تنوع تعاریف برنامه‌ریزی راهبردی، به‌طور خلاصه می‌توان گفت "برنامه‌ریزی راهبردی به مفهوم سنجش وضعیت حال و آینده، تعیین جهت‌گیری و چشم‌انداز سازمان و تدوین ابزارهایی برای نیل به آن است". لازم به ذکر است که عنصر سازنده و مراحل فرآیند اگرچه نحوه تهیه برنامه‌ریزی راهبردی برحسب ویژگی‌ها و نیازها به میزان قابل ملاحظه‌ای متنوع

است، اما فرآیند تهیه و اجرای اسناد برنامه راهبردی به‌طور کلی از شش گام تشکیل می‌شود: برنامه‌ریزی، سنجش وضعیت، چشم‌اندازسازی، تدوین راهبرد، اجرا و پایش. با توجه به موارد ذکر شده در روند تهیه طرح راهبردی - ساختاری توسعه و عمران ذخایر توسعه و نوسازی شهر تهران در ابتدا اراضی ذخیره شناسایی شده و تدقیق شدند. پس از آن موقعیت و جایگاه آن‌ها در اسناد بالادست (طرح جامع و تفصیلی) موردبررسی قرار گرفت تا زمینهای برای سنجش وضعیت و تحلیل نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدیدات فراهم آورد. با تحلیل و ارزیابی وضعیت ذخایر، نقاط قوت و ضعف ذخایر بر حسب حوزه و بر اساس معیارهای منبعث از طبقه‌بندی آن‌ها ارائه شده و با استفاده از جدول فرصت و تهدیدات، اثرات بیرونی تأثیرگذار بر ذخایر به‌صورت کلی شناسایی شدند. این تحلیل‌ها مبنای تدوین چشم‌انداز، مأموریت، راهبردها قرار گرفتند.

### چشم‌انداز توسعه و عمران ذخایر شهری تهران

در ادبیات برنامه‌ریزی راهبردی تعریف چشم‌انداز یکی از اجزای اصلی برنامه‌ریزی است. مفهوم چشم‌انداز که ناظر بر تصویر مقصد نهایی است در اراضی ذخیره شهری بر محورهای زیر استوار است:

۱- توسعه ذخایر نوسازی در جهت

تحقق اقتصاد دانش‌پایه حرکت کرده و پویایی و رونق اقتصادی در راستای جهانی‌شدن کلان‌شهر تهران به عنوان یکی از چشم‌اندازهای کلان‌شهر تهران در طرح جامع تحقق می‌یابد.

۲- عملکردهای قابل توسعه در ذخایر به‌گونه‌ای سامان می‌یابد که حفاظت از محیط‌زیست به عنوان یکی از اصول توسعه پایدار و چشم‌انداز تهران مدنظر قرار گیرد.

۳- توسعه ذخایر با مشارکت صاحبان آن‌ها ساماندهی و توسعه می‌یابد تا اصل مشارکت به عنوان یکی از اصول تحقق‌پذیری طرح‌ها رعایت گردد.

۴- شهروندان ضمن برخورداری از مزایا و کارکردهای توسعه عملکردی ذخایر در شهر، دسترسی آسان به خدمات با کیفیت و نوآورانه را با حداقل تقاضای سفر شهری خواهند داشت.

۵- پالایش عملکردی ذخایر و استقرار عملکردهای نوین و موردنیاز کلان‌شهر تهران با کیفیت بالای ساخت و معماری بومی-ایرانی مطابق با نیازهای روز و جایگاه فراملی کشور به‌عنوان پایتخت کمک مؤثری در ارتقای جایگاه آن خواهد نمود.

### مأموریتها

مأموریت‌های برنامه‌ریزی راهبردی اراضی ذخیره از یک‌سو با توجه به چشم‌انداز مطرح‌شده و از سوی دیگر با توجه به اهداف اولیه تعریف این

## راهبردهای توسعه و عمران ذخایر نوسازی شهری تهران

از موارد مهمی که در تدوین یک راهبرد باید به آن توجه داشت چارچوب‌ها یا توصیه‌های طرح‌های فرادست است. در بخش‌های گذشته، ذخایر از ابعاد مختلف مورد ارزیابی، تحلیل و طبقه‌بندی قرار گرفته و نقاط ضعف و قوت، فرصت‌ها و تهدیدات آن‌ها بررسی و ارائه گردید. بر اساس یافته‌های بررسی فوق، محورهای اصلی مورد توجه در تدوین چشم‌اندازها و راهبردهای ذخایر نوسازی شهر تهران به شرح تصویر ۲ است:

در ادامه بر اساس محورهای اصلی فوق، راهبردهای مرتبط با هریک ارائه می‌گردد:

راهبرد ۱- اولویت بندی توسعه ذخایر تهران بر حسب اهمیت، ویژگی‌ها و نیازهای حوزه و مناطق شهری تهران شامل اولویت بندی به لحاظ فرسودگی، مقیاس، کارکرد موجود، سلسله‌مراتب عملکردی، نوع عملکردهای قابل استقرار، نوع مالکیت و پهنه‌بندی.

راهبرد ۲- توسعه ذخایر حوزه مرکزی در چارچوب نحوه اقدام در خصوص نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده تهران.

راهبرد ۳- اولویت توسعه ذخایری که دارای طرح‌های موضعی هستند.

اراضی در اسناد بالادست تدوین شده‌اند. دو مأموریت اصلی تعریف شده در این برنامه عبارت‌اند از:

- اختصاص خدمات و عملکردهای هدفمند به منظور حداکثر بهره‌وری از این اراضی به‌عنوان پتانسیل بالقوه تحقق اهداف طرح جامع
- نوسازی، بازسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده

### اهداف

- با توجه به چشم‌اندازها و مأموریت‌های برنامه، اهداف منتج شده از آن عبارت‌اند از:
- ارتقاء نقش فراملی و ملی شهر تهران
  - ارتقاء کیفیت زیست شهری تهران و حفاظت از میراث طبیعی و تاریخی شهر و توسعه فضاهای عمومی و گردشگری
  - جذب مشارکت مردمی، سرمایه‌گذاری خصوصی و فرصت‌های سرمایه‌گذاری
  - ارتقاء سیما و منظرشهری تهران و تأمین خدمات موردنیاز
  - ترویج معماری بومی - ایرانی در حین استقرار عملکردهای نوین شهری



• تصویر ۲: محورهای اصلی مورد توجه در تدوین چشم‌اندازها و راهبردهای ذخایر نوسازی شهر تهران

- حوزه شمال شرق: تغییر عملکرد پادگانها به خصوص در محدوده اقدسیه، ایجاد مرکز تجاری، باغ فرهنگی تهران، ساماندهی فضاهای فرهنگی و طبیعی و تاریخی، پارک‌های کوهستانی
- حوزه جنوب شرق: تغییر عملکرد پادگان‌ها و طراحی مراکز منطقه
- حوزه جنوب غرب: ساماندهی و ایجاد مراکز خدماتی فرمانطقه‌ای و ناحیه‌ای و مراکز نظامی، طرح‌های بلندمرتبه‌سازی، طرح‌های ایجاد پایانه‌ها و حمل‌ونقل شهری
- حوزه شمال غرب: ایجاد مراکز اداری، طرح مجموعه مدرن باغ شهری، طرح دریاچه و اراضی ساحلی
- حوزه مرکزی: طرح گردشگری خرمدره، ساماندهی میدان سپاه، طرح موضعی زمین ارتش و بافت مسکونی پیرامون محدوده اجاره‌دار، طرح توسعه پردیس حکومتی، ساماندهی میدان قزوین، محله سیروس، عودلاجان و بازار راهبرد ۴- توسعه ذخایر با مقیاس متوسط و کوچک با توجه به مشکلات کمتر در خصوص تملک زمین و مسئله مالکیت اراضی.

- راهبرد ۵- اولویت‌بخشی به توسعه ذخایر با کارکردهای نامتجانس و غیرشهری که باعث مخاطرات زیست‌محیطی بوده و موردنیاز شهروندان نیستند.
- راهبرد ۶- اولویت‌بخشی به استقرار عملکردهای مرتبط با گردشگری- فرهنگی، هنری و ورزشی در راستای راهبرد اصلی طرح جامع تهران در زمینه ارتقاء نقش و جایگاه جهانی و ملی
- راهبرد ۷- استقرار عملکردهای فراملی و ملی با توجه به چشم‌انداز، اهداف و راهبردهای طرح جامع و تفصیلی در هر منطقه در ذخایری که به جهت استقرار در پهنه‌های مختلط و فعالیت و یا به جهت نزدیکی و مجاورت با مراکز تعیین‌شده در طرح جامع و تفصیلی، مقیاس عملکردی فرمانطقه‌ای دارند.
- راهبرد ۸- استقرار عملکردهای منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محله‌ای برحسب نیاز روزمره شهروندان و کمبود خدمات هر منطقه در ذخایری که مقیاس عملکردی منطقه‌ای و زیر منطقه‌ای دارند.
- راهبرد ۹- نحوه برخورد متفاوت

- با انواع مالکیت‌های مرتبط با ذخایر شامل دولتی، عمومی خصوصی و مختلط و اولویت دهی به توسعه ذخایر با مالکیت عمومی در وهله اول و مالکیت خصوصی در اولویت دوم.
- راهبرد ۱۰- سازمان‌دهی نهاد مدیریت شهری و جلب مشارکت ذینفعان تأثیرگذار در امر توسعه ذخایر.
- راهبرد ۱۱- تعامل فعال و مشارکت جویانه شهرداری، نهادها، دستگاه‌ها و سازمانهای ذینفع برای ارائه انواع مشوق‌های سرمایه‌گذاری.
- راهبرد ۱۲- ایجاد فرآیند مشارکتی و سیاست‌گذاری از پایین به بالا در مدیریت توسعه ذخایر (تقویت نقش نهادهای مردمی)
- راهبرد ۱۳- فرهنگ‌سازی از سوی شهرداری جهت معرفی و توسعه عملکردهای نوین ذخایر در جهت ارتقای جایگاه تهران از طریق ساماندهی کاربری‌های نامتجانس و انتقال کاربری‌های آلاینده محیط‌زیست.
- راهبرد ۱۴- پالایش پهنه‌های فعالیت و مختلط و تعادل بخشی به الگوی استقرار فعالیت‌ها در راستای

منطقه ۱۲	
چشم‌انداز توسعه	منطقه ۱۲ مرکز تاریخی تهران، پایتخت و کلان‌شهری مهم، در منطقه آسیای جنوب غرب و کشورهای اسلامی خواهد بود.
هدف کلان	تجدید ساختار کاربردی و کارکردی منطقه به عنوان مرکز تاریخی کلان‌شهر با اصالت و هویت ایرانی و اسلامی
اهداف خرد	- پالایش کارکردی فعالیتهای ناسازگار و افزایش نقشهای گردشگری و پذیرایی و فرهنگی با تکیه بر هویت کالبدی - ساماندهی و تجهیز محله‌های مسکونی و تأمین کمبود نیازهای خدماتی محله‌ای، از طریق بهسازی و نوسازی و بازسازی بافت به‌ویژه بافت‌های فرسوده ناکارآمد - توزیع موزون و متناسب خدمات شهری - تشویق کاربریهای مختلط به‌منظور توزیع منطقی کارکردهای مرکز شهری، ایجاد رونق اقتصادی از طریق جذب فعالیتهای اداری-جهانگردی ایران‌گردی و پذیرایی به منطقه
راهبردهای توسعه	- بازیافت زمینهای کارگاهی و انبار برای استفاده مجدد و تأمین خدمات و فضاهای عمومی - غلبه بر ریزدانه‌های بافت از طریق تجمیع و نوسازی به کمک ترکیب کالبد و فضا و بازیافت زمین - تغییر ترکیب فعالیتی منطقه به نفع فعالیت‌های گردشگری، پذیرایی و فرهنگی در وهله اول و فعالیت‌های اداری از نوع خصوصی، حکومتی و دولتی و سفارتخانه‌ای در وهله بعدی، از طریق اقدامات تشویقی - تشویق به ایجاد مجموعه‌های با کاربری مختلط در محورهای اصلی و نقاط کانونی، به ویژه اطراف ایستگاه‌های مترو - تقویت امکان دسترسی سواره و نفوذپذیری به درون بافت قدیمی - واگذاری ساختمان‌های تاریخی به فعالیت‌های هتلداری، فرهنگی و پذیرایی

• جدول ۶: چشم‌انداز، اهداف و راهبردهای توسعه اراضی ذخیره شهری منطقه ۱۲ تهران

اجرای طرح تفصیلی حوزه‌ها و مناطق و به تبع آن تعدیل و مدیریت تقاضای سفر.

راهبرد ۱۵- بهره‌گیری از حضور شرکت‌های فراملی و خدمات و مولد جهانی و تخصیص فضا در اراضی ذخیره موجود برای جذب بنگاه‌های بین‌المللی برای مکان‌گزینی در ذخایر.

راهبرد ۱۶- همسویی اقدام شهرداری در خصوص بازسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده تجاری و صنعتی با مشارکت ذینفعان با طرح توسعه ذخایر.

راهبرد ۱۷- همسویی اقدام شهرداری در خصوص راه‌اندازی و توسعه کریدورهای فن‌آوری (پارک‌های علمی و صنعتی، خوشه‌های صنعتی و شهرک‌های تخصصی - صنفی) با مراجع ذیربط و قانونی با طرح توسعه ذخایر نوسازی شهر تهران.

راهبرد ۱۸- تهیه و اجرای چند نمونه طرح توسعه پایلوت با توجه به طرح ساختاری حوزه‌های پنج‌گانه تهران با همکاری شهرداری و پیمانکاران.

پس از بررسی هر یک از حوزه‌ها، چشم‌انداز توسعه، اهداف و راهبردها به تفکیک هر یک از مناطق بیست‌و‌دوگانه در انتهای برنامه راهبردی ارائه شده است. در انتها به عنوان نمونه به نتایج حاصل از برنامه‌ریزی راهبردی در منطقه ۱۲ شهر تهران اشاره میشود. این منطقه در حوزه مرکزی قرار دارد که در بردارنده چهار منطقه ۶، ۷، ۱۱ و ۱۲ شهرداری تهران است.

### جمع‌بندی

در مقاله حاضر به معرفی برنامه راهبردی اراضی ذخایر نوسازی شهری تهران پرداخته شد. در این راستا با شناسایی اراضی ذخیره، موقعیت آن‌ها در اسناد بالادست شهر تهران بررسی شد. پس از آن گام‌های برنامه‌ریزی راهبردی اراضی

ذخیره نوسازی شهری موردبررسی و تحلیل قرار گرفت. از آنجائیکه هر نوع رویکرد موضوعی و موضعی در رابطه با شهر تهران، می‌بایستی در بستر طرح‌های فرادست همچون طرح جامع و تفصیلی مناطق، موردبررسی قرار گیرد، فرآیند کار برنامه‌ریزی راهبردی برای ذخایر نوسازی با توجه به نقش و جایگاهی که این طرح‌ها برای حوزه‌ها در نظر گرفته‌اند تدوین شد. در چارچوب اسناد بالادست، جایگاه ذخایر نسبت به محورهای شهری، نظام پهنه بندی، مراکز شهری، طرح‌های موضعی و بافت فرسوده بررسی و با تحلیل نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید آن‌ها چشم‌انداز، اهداف، سیاست و راهبردهای مرتبط با این اراضی ارائه شد. بررسی‌ها نشان می‌دهد که در حدود ۵۷ درصد از مساحت ذخایر بر محورهای شهری واقع شده، ۶۱،۷ درصد از مساحت آن‌ها در پهنه فعالیت قرار گرفته و حدود ۱۸ درصد از وسعت ذخایر در محدوده مراکز شهری واقع شده است. علاوه بر این در حدود ۷۲ درصد از مساحت ذخایر واقع بر طرح‌های موضعی مناطق بوده و بیشترین میزان انطباق بافت فرسوده با ذخایر در حوزه مرکزی دیده می‌شود.

در تدوین چشم‌اندازها و راهبردهای ذخایر نوسازی شهر تهران، چشم‌انداز و راهبردهای طرح جامع و تفصیلی، اولویت بندی توسعه ذخایر، توجه به بافت فرسوده، ذخایر دارای طرح موضعی، مقیاس، پهنه بندی، کارکردهای موجود، سلسله‌مراتب عملکردی، نوع عملکردهای قابل‌استقرار، نوع مالکیت ذخایر و نحوه مدیریت از محورهای اصلی تأثیرگذار بودند که به‌طور مفصل در مقاله به آن‌ها اشاره شد. با تهیه طرح راهبردی، امکان تدوین طرح ساختاری برای این اراضی فراهم می‌آید و در نهایت با ایجاد پایگاه اطلاعاتی و تحلیل آن‌ها، امکان پیشنهاد عملکرد به هر یک از پهنه‌ها فراهم می‌شود.

### منابع و مأخذ:

- موسسه پژوهشی توسعه محیط و سکونتگاه‌های انسانی (۱۳۹۱) سند راهبردی ذخایر توسعه و نوسازی شهر تهران - حوزه مرکزی، سازمان نوسازی شهر تهران، شهرداری تهران
- موسسه پژوهشی توسعه محیط و سکونتگاه‌های انسانی (۱۳۹۲) سند ساختاری ذخایر توسعه و نوسازی شهر تهران - حوزه مرکزی، سازمان نوسازی شهر تهران، شهرداری تهران
- مهندسین مشاور بوم‌سازگان (۱۳۸۶) طرح راهبردی - ساختاری (جامع) شهر تهران، وزارت راه و شهرسازی

# اولویت‌بندی اراضی ذخیره توسعه شهری تهران با بهره‌گیری از روش ارزیابی چند معیاری در محیط GIS (مطالعات موردی: حوزه مرکزی تهران)

- مونا صحرای اردکانی، کارشناس ارشد معماری، پژوهشگر مرکز پژوهشی توسعه محیط و سکونتگاه‌های انسانی، sahrayi\_mona@yahoo.com
- فرزانه داداشی نودونقی، کارشناس ارشد برنامه‌ریزی شهری، پژوهشگر مرکز پژوهشی توسعه محیط و سکونتگاه‌های انسانی، farzaneh\_dadashi@yahoo.com Habibi.hprs@gmail.com

## چکیده

موضوع تجدید ساخت‌های فضایی در کلان‌شهرهای امروزی در عصر انقلاب شهری و فن‌آوری اطلاعات و ارتباطات، زمینه‌ساز انواع ابتکارات و خلاقیت‌ها در نظام برنامه‌ریزی فضایی است. این رویکرد زمینه‌ی ایجاد تفکری در طرح جامع و تفصیلی تهران را فراهم نمود، که تحت عنوان «اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری» در نقشه‌های پهنه‌بندی تهران به تعداد ۴۳۶ قطعه در مناطق ۲۲ گانه شناسایی و تعیین گردیده‌اند. پالایش عملکردی همسو با جایگاه تهران، اولویت‌بندی زمانی و عملیاتی، تدقیق و اصلاح محدوده‌ها و نیز تعیین مقیاس عملکردی هر یک از اراضی از اقدامات اساسی برای دستیابی به توسعه عملکردهای متناسب برای کلان‌شهر تهران در جهت احراز شرایط شایسته برای ارتقاء کیفیت زندگی و همچنین قرارگیری در شبکه شهرهای فراملی و جهانی بوده و از اهداف ضروری این رویکرد به شمار می‌آید. در این پژوهش سعی شده با بهره‌گیری از «روش ارزیابی چند معیاری» به‌عنوان کارآمدترین و مرسوم‌ترین روش تحلیل تناسب اراضی و بهره‌گیری از سیستم اطلاعات جغرافیایی (GIS)، اراضی ذخیره مورد ارزیابی دقیق‌تر، امتیازدهی اولویت‌بندی گردند. نتایج این مطالعه که به‌صورت موردی برای حوزه مرکزی تهران انجام گرفته است، شامل ارائه نقشه‌ای است که در آن اولویت عملکردی برای هر یک از اراضی ذخیره در این حوزه، با توجه به ضرورت‌های خدماتی و مقیاس عملکردی آن و در راستای چشم‌اندازهای آتی کلان‌شهر تهران پیشنهاد داده شده است.

**کلیدواژه‌ها:** اراضی ذخیره شهری، روش ارزیابی چند معیاری، حوزه مرکزی تهران

## Prioritization of Store Lands development and urban renewal Tehran using multi-criteria evaluation in GIS

- Mona Sahraii Ardakani  
sahrayi\_mona@yahoo.com
- Farzaneh Dadashi Nodonaghi  
farzaneh\_dadashi@yahoo.com

### Abstract:

Space theme renewal of infrastructure in urban and metropolitan areas today in the age of information and communication technology revolution, triggering a variety of initiatives and creativity in the spatial planning system. This approach to thinking in terms of detailed and comprehensive plan provided Tehran, which under the title “store lands development and urban renewal” in Tehran zoning maps to the number of 436 pieces in 22 districts have been identified and determined. In this study, by using “multi-criteria evaluation method” as the most efficient and most common method of land suitability analysis and use of geographic information systems (GIS), land Save closer examination, to be prioritized scoring. The results of this study, as the case for the central area of Tehran is conducted. And the roles of each of the areas in which priority is stored in this area, the future prospects of Tehran Metropolis is on offer.

**Key words:** Urban Store Lands, multi-criteria evaluation method, central zone of Tehran

## مقدمه

ضرورت ساماندهی و جداگیزی «عملکردهای نامتجانس شهری» که عمدتاً حاصل گسترش و تحول در ساختارهای کالبدی، زیست‌محیطی، اقتصادی، اجتماعی است و به‌طور معمول با عنوان «کاربردهای مزاحم شهری» مطرح گردیده‌اند، یکی از موضوعات اصلی بالغ بر ۴۰ سال طرح‌ها و برنامه‌های توسعه شهری و برنامه‌ریزی کاربری اراضی در ایران به شمار می‌آید. مسئله‌ای که به‌ویژه همواره کلان‌شهر تهران در تطور و تحول خود با آن دست‌به‌گریبان بوده است.

توزیع پراکنده و گاه بزرگ‌مقیاس انواع کاربردهای صنعتی و خدمات وابسته به آن در درون و پیرامون شهر که حاصل تمرکزگرایی صنعتی و اقدامات در جهت صنعتی‌سازی از اوایل ۱۳۰۰ شمسی در شهر تهران استقرار یافته بودند، از دهه ۱۳۴۰ شمسی به این‌سو و در جریان تمرکززدایی همواره نیاز به برنامه‌ریزی، پژوهش و مدیریت را مطرح و دنبال نموده است.

برخی از طرح‌ها، قوانین و مصوبات مرتبط با مسئله ساماندهی کاربردهای نامتجانس و آلوده‌ساز محیط می‌توان به مواردی همچون تصویب قانون شهرداری‌ها (۱۳۴۵) و تعیین وظایف ساماندهی مشاغل (ماده ۵۵- بند ۲۰) ، تصویب‌نامه هیئت دولت درباره ممنوعیت احداث صنایع در شعاع ۱۲۰ کیلومتری تهران (۱۳۴۶)، تصویب‌نامه راجع به انتقال صنایع آلوده‌کننده و مزاحم محیط‌زیست تهران (۱۳۶۹)، انجام طرح مطالعات ساماندهی صنایع تهران، شهرداری تهران، مشاور زادبوم (۱۳۷۰)، و تدوین ضوابط و معیارهای استقرار صنایع و مراکز خدماتی، سازمان حفاظت محیط‌زیست (۱۳۷۱) اشاره نمود.

مجموعه قوانین و مقررات و برنامه‌ها و طرح‌های فوق، صرف‌نظر از موفقیت یا عدم موفقیت آن‌ها، منجر به ایجاد فضاهای و اراضی متروکه، خالی، تغییر کاربرد داده‌شده (گاه حاصل یک طرح موضعی متناسب با نیاز شهر و بعضاً نیز بدون برنامه و هیچ‌گونه هماهنگی

و تجانس و تبدیل این اراضی به کاربردهای همچنان نامتجانس!) گشته است که ضرورت تدوین برنامه‌ای جامع، یکپارچه همه‌سوی و هماهنگ با چشم‌اندازها و اهداف جامع جدید تهران (۱۳۸۶) را طلب می‌نماید.

علاوه بر مسئله فوق یعنی فراهم شدن مکانی فضایی عرصه‌های توسعه در قلمروی شهر تهران تحت عنوان «ذخایر توسعه و نوسازی شهری»، مسئله اصلی این است که اساساً چه نوع فضاها و کارکردهایی به‌عنوان جایگزین می‌توان در این عرصه‌ها استقرار یابند که ضمن افزایش سطح نقش‌آفرینی تهران بر اساس چشم‌اندازهای تدوین‌شده در طرح‌های فرادست و از جمله چشم‌انداز ۱۴۰۰ و طرح جامع و تفصیلی تهران (۱۳۸۶) همسو بوده و در عین حال نیاز شهر و ساکنان را نیز در نظر داشته باشد.

تحول و تغییر در سازمان فضایی کلان‌شهر تهران و تحول در نقش و جایگاه آن که در سال‌های اخیر با افزایش تناسب ارزش‌افزوده تولیدشده بر اساس اقتصاد دانش در تهران فراهم آمده نشانگر تجدید ساختارها است که خود منبعت از تجدید ساختارهای جدید اقتصادی و کالبدی جهان تحت تأثیر مسئله جهانی شدن اقتصاد و فضا و تغییر جهت از نظام صنعتی به فرا صنعتی می‌باشد.

جهانی‌شدن، جغرافیای ویژه‌ای دارد که مناطق کلان‌شهری را به‌عنوان کانون توسعه خود گلچین می‌کند و آن‌ها را در شبکه‌ای جهانی یکپارچه می‌سازد. این کلان‌شهرها مرکز اطلاعات، تولید اندیشه و ستاد مدیریت (برای تولید و توزیع در سطح جهان) و همچنین خدمات برای تولیدکننده هستند و خدمات مالی بیشترین نقش را در آن‌ها دارد. به این ترتیب کلان‌شهرها، مرکز مدیریت فرآیند تولید است نه آنکه مکان تولید باشد و در واقع تولید غیرمتمرکز با متمرکز شدن مدیریت تولید همراه است. بنابراین فرآیند جهانی‌شدن امکان‌پذیر است یا احراز کارکردهای تازه‌ای برای کلان‌شهرها را فراهم می‌سازد. (صرافی، ۱۳۸۰، ۳۹۸)

این کارکردها کلان‌شهر را به مرکز

بسیار متمرکز فرماندهی و اتصال با اقتصاد جهانی، مکان کلیدی برای تأمین سرمایه و شرکت‌های خدمات تخصصی سطح بالا، محیط نوآوری در صنایع پیشرو و همچنین بازار مهم عرضه محصولات و نوآوری‌ها می‌نمایند. از این‌رو تجدید ساختارهای در حال وقوع در کشورهای جهان و از جمله ایران باید در پرتو این کارکردهای جهانی‌شدن نگریسته و تحلیل شود.

## طرح مسئله، ضرورت‌ها و روش مطالعه

یکی از دستاوردهای مهم طرح‌های توسعه شهری (جامع و تفصیلی) جدید شهر تهران، اختصاص املاک و اراضی با ویژگی‌های خاص، تحت عنوان «ذخیره توسعه و نوسازی شهری» در اسناد و نقشه‌های مصوب و ابلاغ‌شده طرح‌های مذکور می‌باشد، به‌طوری‌که در سند نهایی اصلی و مصوب طرح جامع شهر تهران و در ذیل معرفی و تعریف پهنه‌های ۴ گانه شهر، یک تبصره مستقل (به شرح مندرج در صفحه ۱۹ سند اصلی ابلاغ‌شده توسط دبیرخانه شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران، طی شماره ۳۰۰/۳۱۰/۲۰۰۶ مورخ ۱۳۸۷/۱/۲۶) را به خود اختصاص داده است.

به استناد مفاد مندرج در تبصره مذکور و به‌طور خلاصه، ذخایر نوسازی شهری، به کلیه اراضی و املاک با مساحت یک هکتار و بیشتر، از جمله اراضی خالی بزرگ و فضاهای باز باقیمانده شهر و یا املاک و اراضی با عملکردهای نامتجانس شهری اطلاق گردیده است، که بایستی برای رفع کمبودهای اساسی شهر تهران و در راستای تحقق چشم‌انداز توسعه پایدار و عمران و آبادانی آن به‌عنوان برترین فرصت‌های مداخله و سرمایه‌گذاری مورد استفاده و بهره‌برداری قرار گیرند. بدین ترتیب و بر اساس مصوبات فرادست مقرر گردید تا این اراضی در اولویت اول برای «سرریز و تعادل بخشی جمعیت و کمبود سرانه خدمات بافت‌های فرسوده شهری»، در فرآیند بهسازی، بازسازی و نوسازی آن‌ها و در مرحله بعد، برای تخصیص و بارگذاری «مجموعه‌ای از کاربری‌ها و

کارکردهای چندمنظوره‌ی شهری» و متناسب با نیاز و برنامه‌های موردنظر طرح‌های فرادست برای شهر و حیات شهری برنامه‌ریزی گردند.

املاک و اراضی مذکور در نقشه پهنه‌بندی طرح تفصیلی جدید شهر (در مقیاس ۱:۲۰۰۰)، با نمایش ابعاد اربعه یک یا چند پارسل و زدن هاشور با زمینه رنگ زیر پهنه‌ی مربوطه و «بدون کاربری» معین گردیده‌اند، تا حسب مورد پس از تهیه و پیشنهاد طرح‌های توجیهی و تصویب در کمیسیون ماده (۵) شهر تهران، توسعه و عمران و مورد بهره‌برداری قرار گیرد. (سند مصوب طرح جامع تهران، ۱۳۸۶)

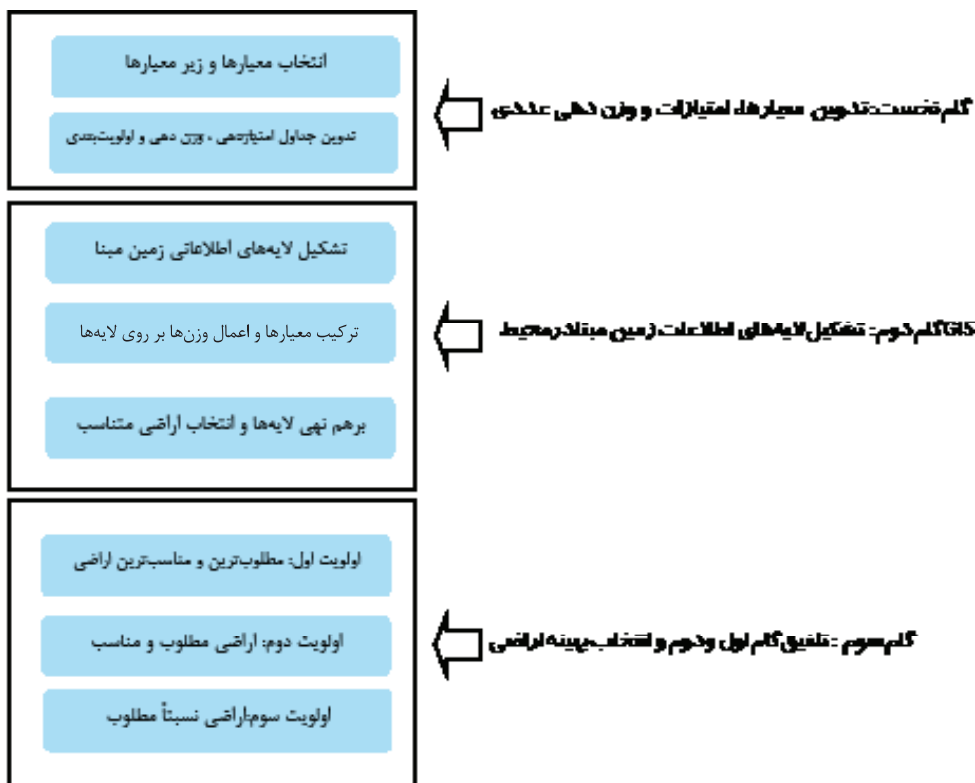
امروزه و به‌ویژه در چند سال اخیر با توجه به ماهیت پویای تحولات شهری از یک‌سو، و از سوی دیگر با توجه به نیازهایی که در هنگام تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی مرسوم یا امکان تشخیص آن‌ها نبوده و نیست و یا با توجه به نیاز به بررسی‌های دقیق و جامع برای این اقدام، در چارچوب این‌گونه طرح‌ها نمی‌گنجد، ضرورت بازنگری در نحوه تعیین کاربری برای کلیه اراضی و املاک شهر واقع در محدوده شهرها و به‌کارگیری روش‌های نوین و راهبردی از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است.

از طرفی با توجه به نیاز شدید شهرها به املاک و اراضی بزرگ برای برنامه‌ریزی روزآمد و ایجاد عملکردهای مختلف و نوین و موردنیاز برای کلان‌شهری مانند تهران و جلوگیری از تفکیک این فرصت‌های مهم (اراضی و املاک بزرگ) که مع‌الأسف در فرایند رویه‌های مرسوم و گذشته، یعنی تعیین کاربری در طرح‌ها تفصیلی سنتی و صدور پروانه برای ساخت‌وساز بر روی آن‌ها، عملاً به قطعات کوچک تفکیک میشوند، پیش‌بینی ذخیره‌های نوسازی شهری در طرح‌های جامع تفصیلی جدید شهر تهران، اقدامی مهم به

شمار می‌آید. (طرح راهبردی اراضی ذخیره توسعه و نوسازی تهران، ۱۳۹۲، مقدمه)

به این ترتیب با ملحوظ داشتن موارد فوق یعنی نگاه جدید به نحوه توسعه و عمران شهر و به‌کارگیری روش‌های نوین و راهبردی در تعیین کاربری و بهره‌برداری از اراضی و املاک شهر با توجه به پویایی تحولات شهری از یک‌سو، و درعین حال توجه به فرآیندهای توسعه پایدار شهر از سوی دیگر، مسئله جداگزینه و مکان‌گزینی مجدد کاربردهای نامتجانس حاصل از چندین دهه توسعه اقتصادی به‌ویژه در بخش صنعت و به تبع آن فراهم شدن فضاها و اراضی بدون کاربرد تحت عنوان ذخایر توسعه و نوسازی شهری و بالاخره ضرورت توجه به نیازهای ساختارهای جدید اقتصادی در بستر جهانی شدن که کارکردهای نوینی را برای کلان‌شهرها در نظر دارد، می‌توان با هماهنگ‌سازی این رویکردها از مهم‌ترین و اساسی‌ترین فرصت توسعه برای کلان‌شهر تهران برای رسیدن به یک کلان‌شهر منطقه‌ای، ملی و جهانی با بهره‌گیری از پتانسیل‌ها و ظرفیت‌های موجود و در راستای اهداف و چشم‌اندازهای طرح جامع تهران بهره‌برداری لازم را نمود. (همان، مقدمه)

با توجه به ضرورت ارزیابی میزان مطلوبیت هر یک از اراضی ذخیره‌ی تعیین‌شده در طرح جامع و تفصیلی تهران (۱۳۸۶) روش ارزیابی چند معیاری انتخاب‌شده است. استفاده از این مدل می‌تواند بررسی اثرات کلیه عناصر و عوامل مؤثر بر مکان‌گزینی عملکردهای شهری را فراهم آورد و نتایج مطلوب و منطقی را به‌صورت مکانی و نقشه‌ای ارائه دهد. در این پژوهش تلاش گردیده است تا در گام نخست و با بهره‌گیری از مدل مذکور، جدول تعیین معیارهای مؤثر (با



● تصویر ۱- نمودار مراحل انجام کار

استفاده از مطالعات اسنادی و میدانی) تدوین شده و با توجه به نظرسنجی از کارشناسان و خبرگان هریک از زیر معیارها امتیازدهی گردیده است. در گام دوم در محیط GIS لایه‌های اطلاعاتی استخراج شده از معیارها وزیر معیارها، زمین مبنا شده و وزنه بر روی آن اعمال شده است و پس از آن و با برهم نهی لایه‌ها اراضی ذخیره برتر انتخاب می‌گردد.

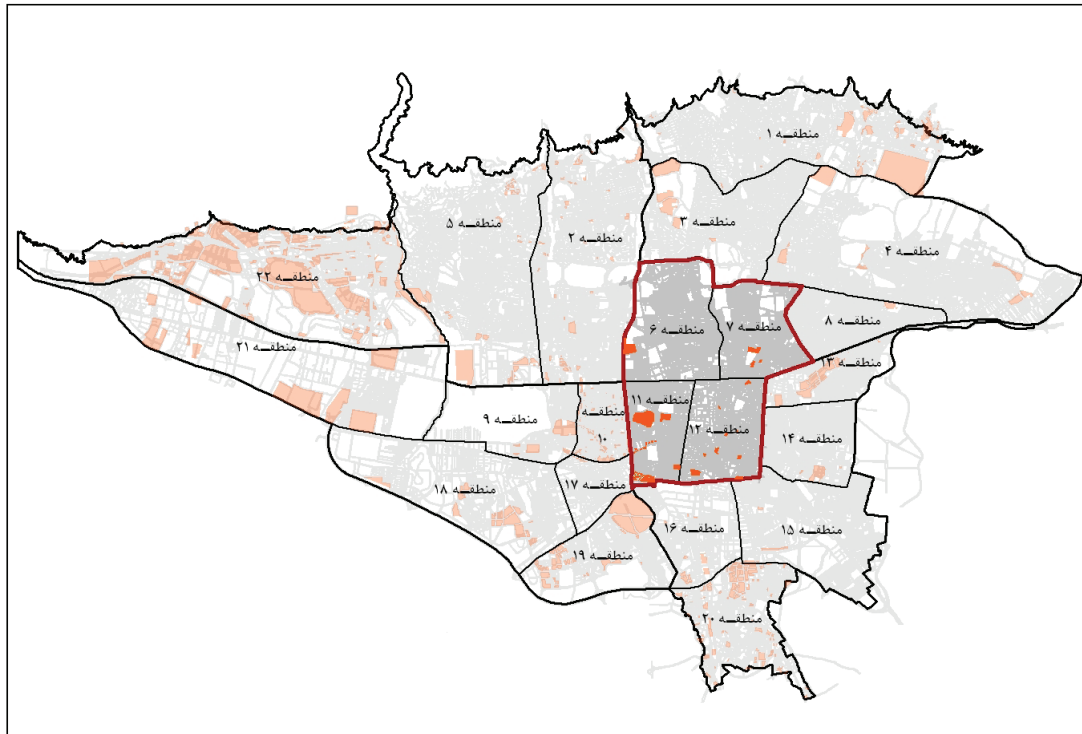
مناطق ۲۲ گانه تهران جهت سهولت بررسی به حوزه‌های ۵ گانه‌ای به لحاظ همگنی‌ها و مشابهت‌ها و هم‌جواری‌ها تقسیم شده است، این حوزه‌بندی با کمی تغییرات همان حوزه‌بندی ارائه شده در طرح جامع جدید تهران (۱۳۸۶) است. حوزه‌های شهری تهران به شرح زیر می‌باشد:

حوزه شمال شرق (مناطق ۱، ۳، ۴ و ۸)، حوزه جنوب شرق (مناطق ۱۳، ۱۴، ۱۵، ۱۶ و ۲۰)، حوزه جنوب غرب (مناطق ۹، ۱۰، ۱۷، ۱۸، ۱۹ و ۲۱)، حوزه شمال غرب (مناطق ۲، ۵ و ۲۲)، حوزه مرکزی (مناطق ۶، ۷، ۱۱ و ۱۲). (سند راهبردی اراضی ذخیره توسعه و نوسازی، ۱۳۹۲، ۶)

بر اساس آخرین ویرایش لایه‌های طرح تفصیلی، در شهر تهران ۴۳۶ قطعه با مجموع وسعت ۴۱۴۶ هکتار به‌عنوان ذخیره توسعه و نوسازی در مناطق ۲۲ گانه شناسایی و تثبیت شده‌اند (سند نهایی اراضی ذخیره توسعه و نوسازی،

۱۳۹۲، ۱۹) که پراکنش اراضی ذخیره در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران یکسان نبوده و براساس ویژگی‌ها و فرصت‌های موجود در منطقه متغیر می‌باشد. به‌طور مثال منطقه ۲۲ به لحاظ بکر بودن نسبی و وجود اراضی گسترده، بالاترین تعداد وسعت اراضی ذخیره (۷۴ قطعه با وسعت ۱۲۰۰ هکتار) را در خود جای داده است. همچنین در مناطقی مانند ۱۹، ۱۸ و ۲۱ به دلیل وجود کاربری‌های نامتجانس شهری و عمدتاً صنعتی، فرصت بیشتری برای گزینش و جانمایی اراضی ذخیره فراهم آمده است. اما در مناطقی مانند ۳، ۶، ۱۲ و ... که بافت از تراکم بیشتری برخوردار است، گزینه‌ها بسیار محدود و اراضی ذخیره در این مناطق انگشت‌شمار می‌باشند. پراکنش ذخایر به تفکیک حوزه‌های ۵ گانه مطابق شکل ۲ می‌باشد، همان‌گونه که ملاحظه می‌گردد، بیشترین پراکندگی ذخایر متعلق به حوزه شمال غرب و کمترین آن در حوزه مرکزی می‌باشد.

حوزه مرکزی شهر تهران مشتمل بر چهار منطقه ۶، ۷، ۱۱ و ۱۲ بوده و در ساختار طرح جامع، بخش مرکزی حوزه میانی شهر تهران را در برمی‌گیرد. برجسته‌ترین ویژگی این حوزه نسبت به سایر حوزه‌های شهر تهران، غلبه کار و فعالیت در این حوزه و استقرار مراکز فراشهری تاریخی، تجاری تهران (بازار و محدوده تهران ناصری) در آن می‌باشد. علاوه بر این بخشی از مرکز جدید فراشهری (تپه‌های عباس‌آباد) و مرکز



• تصویر ۲- پراکندگی ذخایر در حوزه‌های پنج‌گانه شهر تهران (سند راهبردی اراضی ذخیره توسعه و نوسازی، ۱۳۹۲، ۶)

فرآیندهای فعالیت‌های مدرن تهران (شمال محور انقلاب) نیز در این حوزه واقع شده است. مرزهای حوزه مرکزی توسط محورهای شهری مهم همچون محور درکه (غرب حوزه) محور دارآباد بی‌بی‌شهربانو (شرق حوزه) و محور همت (شمال حوزه) شکل گرفته و محورهای مهمی همچون دربند و انقلاب از میان این حوزه عبور می‌کند. (سند ساختاری اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهر تهران - حوزه مرکزی، ۱۳۹۲، ۲۱) وجود این محورها و مراکز شهری در حوزه خود گویای ویژگی خاص مکانی و فضایی در گستره شهر تهران می‌باشد.

### چارچوب نظری و عملیاتی ارزیابی چند معیاری

روش‌های ریاضی و آماری نسبتاً زیادی برای ارزیابی، اولویت‌بندی و انتخاب مکان بهینه برای استقرار فعالیت‌های شهری در مدل‌سازی‌های شهری معاصر وجود دارد. از جمله رایج‌ترین مدل‌ها در این زمینه می‌توان به روش‌های تحلیل عاملی (Factor Analysis)، ارزیابی چند معیاری (Multi Cri-teria Evaluation)، تصمیم‌گیری چند معیاری (Multi Criteria Decision Making)، ارزیابی سلسله مراتبی و دودویی که به مدل AHP موسوم است و همچنین مدل‌های تحلیل تناسب زمین (Land suitability analysis) و... اشاره نمود.

درفرآیند برنامه‌ریزی - که تلاشی است برای ایجاد چارچوبی مناسب که طی آن برنامه‌ریز بتواند برای رسیدن به راه‌حل بهینه اقدام نماید - پس از تبیین اهداف کلی، بیان مقاصد (اهداف عملیاتی) برنامه‌ریزی و تهیه گزینه‌های مختلف برای رسیدن به اهداف و مقاصد برنامه‌ریزی، ارزیابی صورت می‌پذیرد تا بر اساس شایستگی نسبی هر یک از گزینه‌ها، گزینه مطلوب یا بهینه انتخاب گردد. برای سنجش شایستگی نسبی هر یک از گزینه‌ها، معمولاً از معیارها استفاده می‌شود، که انتخاب مکان مناسب برای هر نوع فعالیت در شهر از این قاعده مستثنی نیست. (زبردست، ۱۳۸۴، ۱۳)

در این پژوهش تلاش شده است با تلفیق روش تحلیل عوامل و ارزیابی چند معیاری و همچنین مدل تحلیل تناسب زمین و بهره‌گیری از پایگاه اطلاعات مکانی برای شهر تهران مدلی در پنج گام برای ارزیابی اراضی ذخیره شهری حوزه مرکزی تهران تهیه گردد. مراحل این روش به شرح زیر است:

### • گام نخست: انتخاب نوع عملکرد و انتخاب معیارها و زیر معیارهای مؤثر

بررسی چندبعدی عوامل مؤثر بر توسعه اراضی ذخیره، اعم از معیارهای اقتصادی و اجتماعی، طبیعی و غیره ملاک ارزیابی اراضی به شمار می‌آیند. به‌عنوان مثال معیارهایی طبیعی و فیزیکی همچون شیب زمین، کاربری زمین، دسترسی به زیرساخت‌ها، خطر سیل، زلزله، اقلیم و آسایش، چشم‌انداز و غیره باید مورد توجه قرار گیرد تا بر اساس آن بتوان نسبت به برتری اراضی گوناگون تصمیم‌گیری نمود. در چنین شرایطی که معیارهای گوناگون همسو نیستند (یعنی زمین از نظر شیب، قیمت و استقرار خدمات شهری، و دسترسی، مناسب‌تر از دیگر زمین‌هاست، ممکن است از نظر

خطر زلزله و دسترسی به منابع آب، بدتر از آن‌ها باشد). تصمیم‌گیری باید در یک فضای چندبعدی صورت پذیرد. در چنین شرایطی روش‌های ارزیابی چند معیاری استفاده می‌شود (توفیق، ۱۳۷۲، ۴۰-۴۳)

در روش ارزیابی چند معیاری امکان تحلیل و ارائه کلیه اطلاعات موجود در مورد گزینه‌ها بر اساس معیارهای متفاوت و چندبعدی وجود دارد. روش‌های ارزیابی ممکن است کاملاً کمی و یا کاملاً کیفی باشند و یا ترکیبی از اطلاعات کیفی و کمی باشند. در این پژوهش سعی شده علاوه بر استفاده از داده‌های آماری موجود و همچنین لایه‌های اطلاعاتی زمین‌مبنا، هر یک از اراضی ذخیره موجود با بهره‌گیری از مشاهده مکانی و ثبت وضعیت موجود آن به لحاظ معیارهای مورد نظر مورد ارزیابی کیفی نیز قرار گرفته است.

### • گام دوم: تعیین امتیاز برای هر یک از معیارها و زیر معیارها

در این مرحله با بهره‌گیری از چهار مقیاس اندازه‌گیری، شامل مقیاس اسمی یا ارزشی (nominal)، رتبه‌ای (internal)، فاصله‌ای یا نسبتی (ratio)، هر یک از معیارها امتیازبندی شده و بر اساس اندازه‌گیری‌های انجام‌شده از ۵ تا ۱ نمره دهی می‌گردند. (Thing, Nguyen, 2008, 3) با توجه به ذهنی بودن فرایند امتیازدهی، بهترین روش بهره‌وری از اطلاعات موجود درباره عوامل و معیارهای مؤثر می‌باشد. رویکرد دیگر استفاده از نظرات متخصصان و تصمیم‌گیران و دیگر افراد ذینفع در فرایند تعیین امتیاز است. روشی که اغلب برای این امر توصیه می‌گردد روش دلفی (Delphi method) است، روشی که در آن قضاوت انسانی را به‌عنوان یک درونداد مفید و مشروع به رسمیت می‌شناسد. (وانگ و فوم هوفه، ۱۳۹۰، ۴۶۶)

### • گام سوم: وزن دهی به معیارها و زیر معیارها

در این مرحله اهمیت نسبی هر معیار و زیر معیار در اوزان اختصاص یافته به هر یک منعکس می‌گردد. در این بخش به بعضی از معیارها و زیر معیارهایی که از بقیه مهم‌تر هستند وزن بیشتری تعلق می‌گیرد. از آنجایی که اوزان به‌صورت درصد بیان می‌گردد، جمع همه وزن‌ها باید صد درصد باشد. این نکته تضمین‌کننده این امر است که امتیاز مرکب نهایی زیر معیارها دارای همان محدوده‌ی داده‌ای مشابه زیر معیارهای دیگر است.

### • گام چهارم: محاسبه امتیاز مرکب برای هر یک از معیارها و زیر معیارها

در این مرحله پس از تعیین امتیاز و وزن برای هر یک از معیارها، می‌توان امتیاز مرکب را با استفاده از فرمول زیر محاسبه نمود:

$$S = \sum S_i W_i$$

S= امتیاز مرکب

W<sub>i</sub>= امتیاز هر یک از زیر معیارها

S<sub>i</sub>= امتیاز هر یک از زیر معیارها

● گام پنجم: اولویت‌بندی اراضی و تحلیل تناسب اراضی

پس از محاسبه امتیازات مرکب برای هر قطعه زمین، هر یک از اراضی را می‌توان بر اساس امتیازات نهایی مقایسه و درجه‌بندی نمود. بالاترین امتیازات، مناسب‌ترین زمین برای عملکرد پیشنهادی و کمترین امتیازات نامناسب‌ترین اراضی خواهند بود.

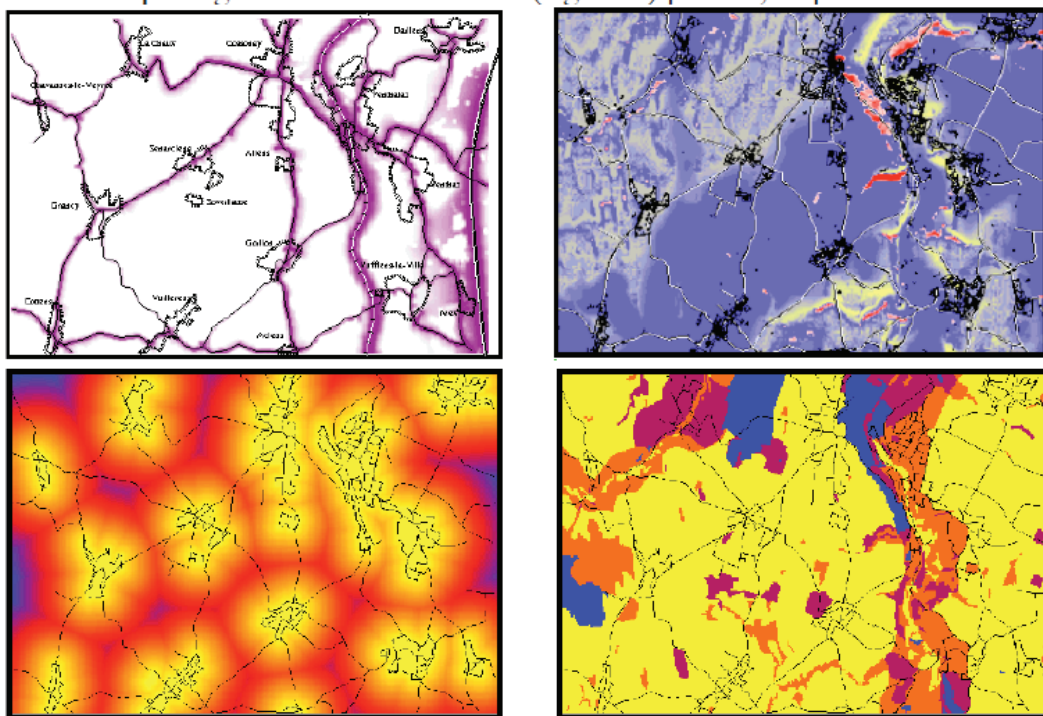
پس از انجام مراحل فوق با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی (GIS) برای تهیه لایه‌ها، ازداده‌های هر یک از فاکتورها بهره‌گیری و از برنامه ArcGIS برای نشان دادن فرایند کارکردهای هم پوشانی رستری GIS استفاده شده است. GIS ظرفیت بسیار بالایی در یکپارچه‌سازی اطلاعات، تحلیل و ارائه تصویری دارد و به‌عنوان ابزار اصلی پشتیبان رویکردهای اولویت‌بندی چند معیاری تناسب اراضی مورد بهره‌برداری قرار می‌گیرد. (Trung N.H, 2007, 1) در عین حال ترکیب تحلیل چند معیاری و GIS از ابزارهای اصلی مدیریت زمین نیز به شمار می‌آید و به کاهش تضادهای موجود در انتخاب بهینه اراضی کمک می‌نمایند. (Joerin, Florent, et al, 1998, 9)

در یک تحلیل مبتنی بر سیستم اطلاعات جغرافیایی، هر یک از معیارها و زیر معیارها با عنوان لایه‌های مجزا بررسی می‌شوند. امتیاز طبقات هر لایه، ارزش آن را تشکیل می‌دهد. تناسب زمین یک مکان خاص با جمع نمودن امتیازات همه لایه‌ها با هم و سپس ضرب کردن وزن هر

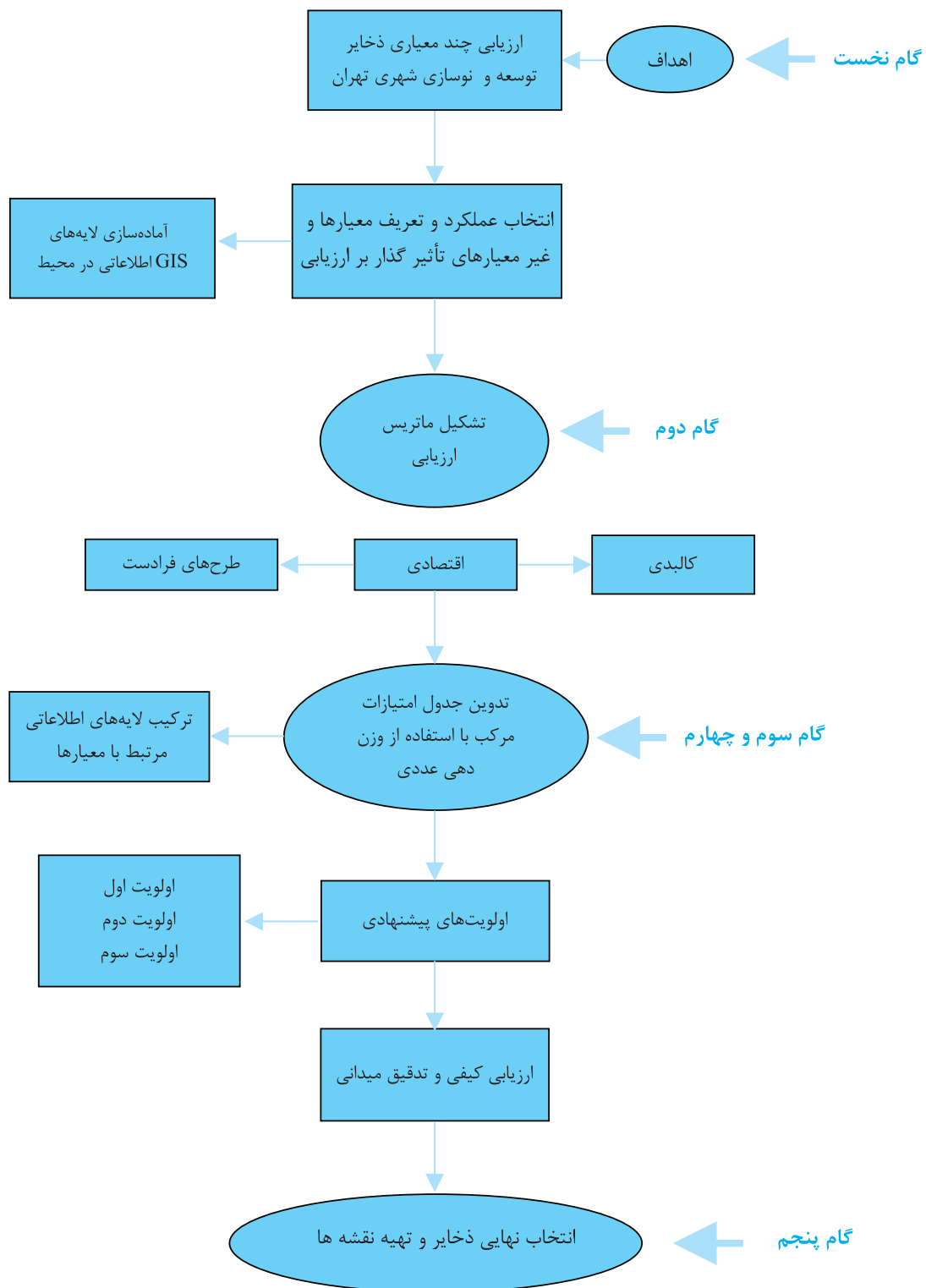
لایه تعیین می‌شود. (وانگ و فوم هوفه، ۴۸۴، ۱۳۹۰)

۳- ارزیابی اراضی ذخیره حوزه مرکزی تهران

به منظور فراهم‌سازی زمینه لازم برای اولویت‌دهی و ارزیابی اراضی ذخیره، ده معیار اصلی در سه گروه کالبدی، اقتصادی و طرح‌های فرادست به‌عنوان معیارهای اصلی ارزیابی هر یک از اراضی انتخاب و به روش دلفی وزن دهی (۱۰۰ درصد) شدند. در مرحله بعد هر یک از معیارهای ده‌گانه به سه زیر معیار تقسیم‌بندی و امتیازدهی (امتیاز ۱-۵) شده‌اند که در امتیازدهی به اراضی، برخی از آن‌ها به صورت کمی و عددی وزن بندی شده و برخی نیز به صورت کیفی امتیازبندی شده‌اند. با امتیازدهی به زیر معیارها، امتیاز نهایی هر یک از زمین‌ها استخراج شده و پس از آن با تعیین امتیاز مرکب، رتبه هر گزینه مشخص می‌گردد. در نهایت این ارزیابی، زمینه‌ای که بالاترین امتیاز مرکب را به دست آورده‌اند، اولویت‌های برتر برای انتخاب اراضی ذخیره نوسازی می‌باشند. از آنجایی که امتیازات نهایی هر یک از زمین‌ها متفاوت می‌باشد، لذا دامنه‌ای از امتیازات به عنوان اولویت‌های اول تا سوم معرفی می‌شوند. در این طبقه‌بندی امتیازات ۳/۴-۵ در اولویت اول، امتیازات ۱/۷-۳/۴ در اولویت دوم و امتیازات ۰-۱/۷ در اولویت سوم انتخاب اراضی ذخیره قرار می‌گیرند.



● تصویر ۳- مثالی از نقشه‌های معیارهای مختلف ارزیابی اراضی، (Joerin, Florent, et al, 1998, 5)



• تصویر ۴- فرایند ارزیابی و اولویت‌بندی اراضی ذخیره

دسته‌بندی	معیارها	وزن دهی %	زیر معیار	امتیازات	منبع و مأخذ مورد استفاده
کالبدی	قطعه‌بندی بر اساس مساحت	۸,۳	دانه‌بندی متوسط (حدود ۱ تا ۵ هکتار)	۴,۳	نقشه‌های ۱:۲۰۰۰ طرح تفصیلی
			دانه‌بندی کوچک (کوچک‌تر از ۱ هکتار)	۳	
			دانه‌بندی بزرگ (بزرگ‌تر از ۵ هکتار)	۱,۷	
	امکان تجمع قطعات	۵	امکان تجمع با سایر ذخایر	۳,۷	
			امکان تجمع با قطعات هم‌جوار	۲,۳	
			بدون امکان تجمع	۱	
			وضعیت زمین/ کاربرد	۶,۷	
	کاربرد نامتجانس یا فرسوده	۳,۳			
	سایر	۱,۷			
	تعداد کاربری در قطعه	۵	تک کاربرد تک قطعه‌ای (تا حداکثر ۳ قطعه‌ای)	۴,۳	
تکثیر کاربردهای همگن			۲,۳		
تکثیر کاربردهای ناهمگن			۱		
دسترسی	۱۰	بزرگراه و آزادراه / شریانی درجه یک	۵		
		شریانی درجه دو/ جمع و پخش کننده	۳,۷		
		محلی و واحد همسایگی	۲		
اقتصادی	مالکیت	۱۵	خصوصی / شهرداری / نهادهای عمومی	۵	
			دولتی / نظامی	۳,۳	
			مختلط / وقفی / نامشخص	۱,۷	
طرح‌های فرادست	موقعیت ذخایر نسبت به پهنه‌بندی	۱۳,۳	مختلط / فعالیت	۵	
			سکونت	۳,۷	
			حفاظت	۲	
	موقعیت ذخایر نسبت به مراکز پیشنهادی طرح جامع و تفصیلی	۱۰	منطبق بر مرکز	۴,۷	
			هم‌جوار با مرکز	۳,۷	
			دور از مرکز	۲	
	موقعیت ذخایر نسبت به معابر پیشنهادی طرح تفصیلی	۱۱,۷	عبور نکردن معابر از روی زمین	۵	
			عبور معابر از بخش کوچکی از زمین	۳	
			عبور معابر از بخش قابل توجهی از زمین	۱	
		۱۵	بدون تغییر	۴,۷	
با تغییرات محدود			۲,۳		
کاملاً تغییر یافته			۱		

● جدول ۱- معیارها و غیرمعیارهای مؤثر در امتیازدهی و اولویت‌بندی ذخایر توسعه و نوسازی شهر تهران، (سند راهبردی اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهر تهران، ۱۳۹۲، ۸۴)

همان گونه که در معرفی گستره مورد مطالعه نیز اشاره شد حوزه مرکزی دربردارنده چهار منطقه مرکزی تهران است. پخشایش فضایی اراضی ذخیره در این حوزه نشانگر آن است که در منطقه ۶، سه ذخیره در مناطق ۱۱ و ۷ هر کدام پنج ذخیره و در منطقه ۱۲ یک ذخیره و در مجموع ۱۴ ذخیره با مجموع وسعت ۱۵۸ هکتار جانمایی شده‌اند که این تعداد ذخیره بیش از ۳ درصد از تعداد کل ذخایر شهر تهران و حدود ۴ درصد از وسعت آن‌ها را شامل می‌شود.

داشته و در معیار قطعه‌بندی بر اساس وسعت پایین‌ترین امتیاز را به دست آورده‌اند.

- غالب ذخایر حوزه (۱۲ ذخیره) یا امکان تجمیع با قطعات هم‌جوار را نداشته (۷ ذخیره) و یا امکان تجمیع آن‌ها با ذخیره هم‌جوار ممکن نبوده و در این معیار امتیاز بالایی به دست نیاورده‌اند.

- بازدیدهای میدانی نشان داده‌اند که اکثر ذخایر حوزه (۱۳ ذخیره) کاربری نامتجانس و غالباً فرسوده داشته و به

منطقه	ذخایر با اولویت اول		ذخایر با اولویت دوم		ذخایر با اولویت سوم		مجموع	
	تعداد	مساحت	تعداد	مساحت	تعداد	مساحت	تعداد	مساحت
۶	۲	۳۲/۵	۱	۶/۲	-	-	۳	۳۸/۷
۷	۳	۷/۲	۲	۲۱/۲	-	-	۵	۲۸/۴
۱۱	۲	۵۹/۳	۳	۲۴/۷	-	-	۵	۸۴
۱۲	۱	۶/۸	-	-	-	-	۱	۶/۸
حوزه مرکزی	۸	۱۰۵/۸	۶	۵۲/۱	-	-	۱۴	۱۵۷/۹

• جدول ۲- اراضی حوزه مرکزی به تفکیک مناطق و اولویت‌بندی، (با استفاده از پایگاه اطلاعات مکانی ذخایر توسعه و نوسازی شهر تهران، ۱۳۹۲)

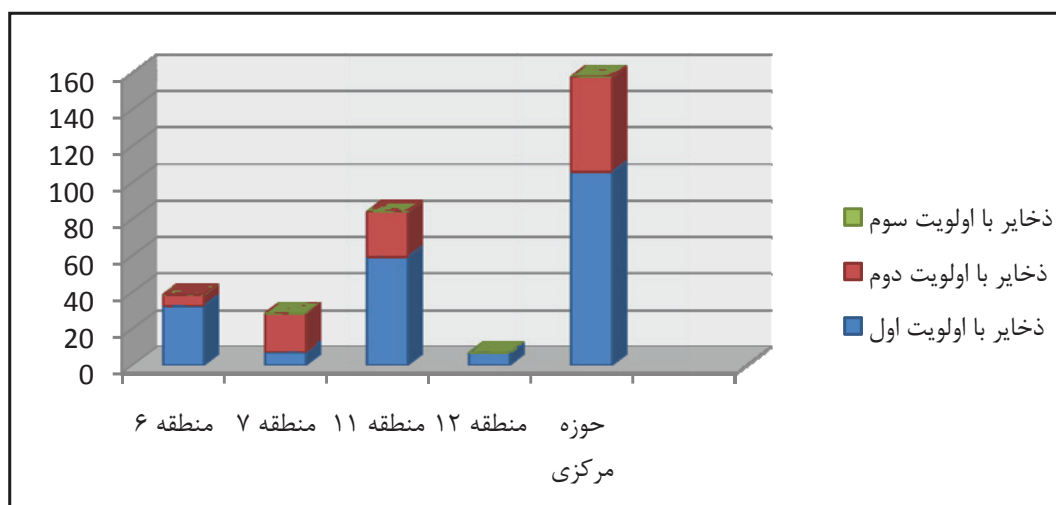
با توجه به جدول ۲، دو ذخیره منطقه ۶ با وسعت ۳۲/۵ هکتار، سه ذخیره منطقه ۷ با وسعت ۷/۲ هکتار، سه ذخیره منطقه ۱۱ با وسعت ۵۹/۳ هکتار و یک ذخیره منطقه ۱۲ با وسعت ۶/۸ هکتار و در مجموع ۸ ذخیره حوزه مرکزی با مجموع وسعت ۱۰۵/۸ دارای اولویت اول می‌باشند. بررسی جدول امتیازدهی اراضی ذخیره در حوزه مرکزی (جدول ۲) نشان‌دهنده موارد زیر است:

- اکثر ذخایر این حوزه (۱۰ ذخیره) وسعتی بیش از ۵ هکتار

همین سبب در زیر معیار وضعیت ابنیه/ کاربری، امتیاز متوسط را اخذ نموده‌اند.

- غالب ذخایر حوزه (۱۳ ذخیره) ساختار تک کاربری تک قطعه‌ای داشته و به لحاظ معیار تعداد کاربری در قطعه بالاترین امتیاز را به دست آورده‌اند.

- تمامی ذخایر حوزه در زیر معیار دسترسی دارای امتیاز بالایی می‌باشند که نشان‌دهنده دسترسی مناسب اراضی ذخیره حوزه مرکزی به شریان‌های اصلی و بزرگراه‌ها



• تصویر ۵- اولویت‌بندی اراضی ذخیره حوزه مرکزی به تفکیک مناطق

می‌باشد.

- بر اساس مطالعات میدانی مالکیت اکثر ذخایر حوزه (۱۳ ذخیره)، دولتی، نظامی یا مختلط می‌باشد و به همین دلیل در زیر معیار مالکیت، امتیاز متوسط را کسب کرده‌اند.

- به لحاظ پهنه‌بندی غالب ذخایر حوزه (۱۲ ذخیره) در پهنه‌های فعالیت و مختلط واقع شده و بالاترین امتیاز را به دست آورده‌اند.

- انطباق لایه‌های طرح جامع و تفصیلی با لایه اراضی ذخیره نشان می‌دهد که موقعیت بسیاری از این ذخایر (۱۲ ذخیره) در حوزه مرکزی به گونه‌ای است که منطبق با هم‌جوار با مراکز شهری پیشنهادی در این طرح‌ها می‌باشند و به همین جهت امتیاز بالایی را اخذ نموده‌اند.

- انطباق لایه طرح‌های پیشنهادی معابر بر لایه اراضی ذخیره و همچنین بازدیدهای میدانی نشان می‌دهد تعداد محدودی (۴ ذخیره) از ذخایر حوزه مرکزی داخل طرح

معايير پیشنهادی قرار گرفته و محدوده کالبدی دستخوش تغییر قرار خواهد گرفت و به همین جهت پایین‌ترین امتیاز به این اراضی تعلق گرفته است و اکثر ذخایر حوزه (۱۰ ذخیره) خارج از این طرح‌ها بوده و بالاترین امتیاز را دارا می‌باشند.

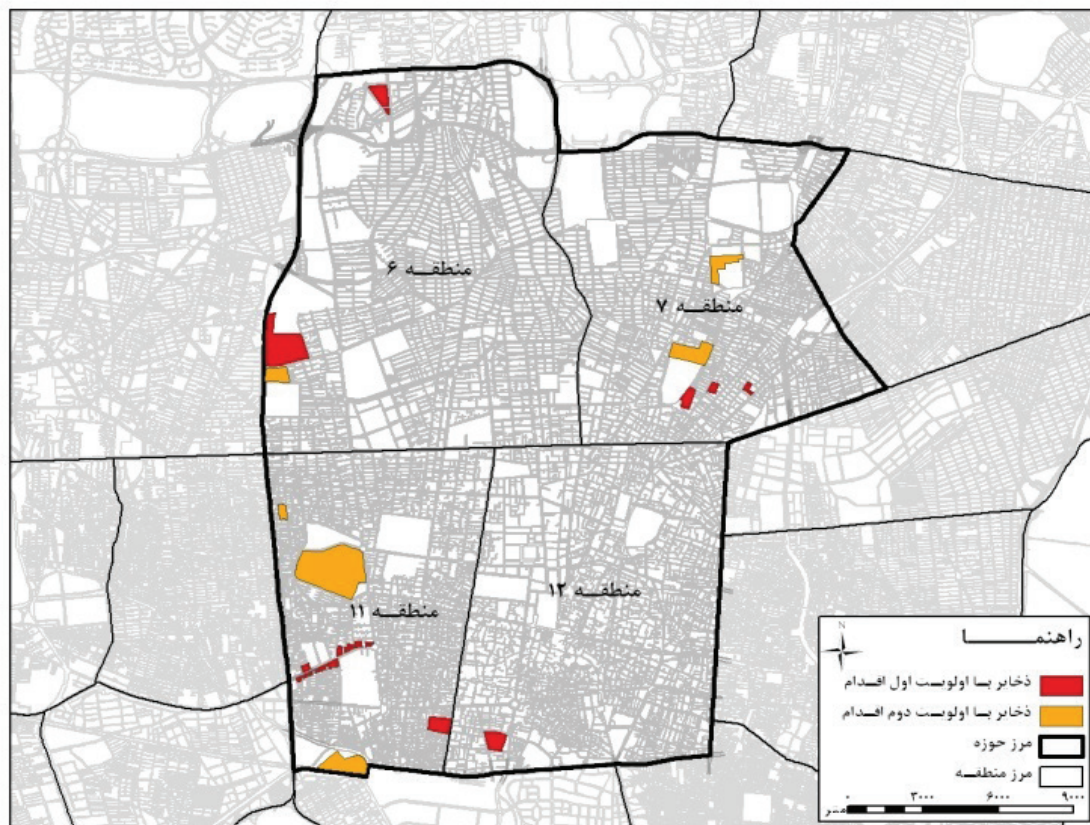
- بازدیدهای میدانی از ذخایر حوزه مرکزی حاکی از آن است که اکثر ذخایر حوزه (۱۰ ذخیره) در وضع موجود همان کاربرد مشخص شده در اسناد فرادست را دارا بوده و به همین سبب در این معیار امتیاز متوسط را به دست آورده‌اند.

- در مجموع با توجه به وزن بالای معیارهای گروه طرح‌های فرادست و گروه اقتصادی و به دلیل وضعیت مناسب اراضی نسبت به معیارهای این دو گروه و نیز معیار دسترسی در گروه کالبدی، ذخایر این حوزه در اولویت اول و دوم واقع شده و ذخیره‌ای در اولویت سوم قرار نگرفته است.

### جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

علی‌رغم آنکه به نظر می‌آید تهران با کمبود شدید زمین برای توسعه خدمات برتر برای احراز کلان‌شهری با ویژگی‌های عملکردی برتر و همسو با تحولات جهانی روبروست، تعیین اراضی ذخیره شهری فرصتی است برای بازنگری مجدد در مجموعه اراضی خدماتی شهر که برای توسعه آتی آن و همسو با اهداف و چشم‌اندازهای کلان‌موردنیاز است. اما وضعیت حوزه مرکزی با سایر حوزه‌های تهران کمی متفاوت است و ضرورت بهره‌گیری از رویکردی چند بعدی در برنامه‌ریزی برای ذخایر و همسو با اصلاح و بهبود وضعیت بافت‌های فرسوده را به صورت توأمان و در چارچوب اهداف توسعه‌ای منتج از طرح جامع جدید تهران می‌طلبد.

حوزه مرکزی تهران، مشتمل بر چهار منطقه (۶، ۷، ۱۱ و ۱۲)، در بردارنده قدیمی‌ترین، پرتراکم‌ترین



تصویر ۶- پراکنش اراضی ذخیره حوزه مرکزی در نظام اولویت‌بندی، (با استفاده از پایگاه اطلاعات مکانی ذخایر توسعه و نوسازی شهر تهران، ۱۳۹۲)

و البته مسئله‌دارترین بافت شهری در میان سایر عرصه‌های شهری تهران می‌باشد. این حوزه در حال حاضر قسمتی از بخش تجاری مرکزی شهر (CBD) تهران است که به همراه منطقه ۳ که در سالیان اخیر نقش قوی‌تری در ایفای وظایف مرکزی به عهده گرفته است، مجموعاً بخش تجاری مرکزی را کامل می‌سازد. حوزه مرکزی شهر تهران در ساختار طرح جامع بخش مرکزی حوزه میانی شهر تهران را در برمی‌گیرد. برجسته‌ترین ویژگی این حوزه نسبت به سایر حوزه‌های شهر تهران، غلبه کار و فعالیت در این حوزه و استقرار مراکز فراشهری تاریخی، تجاری تهران (بازار و محدوده تهران ناصری) در آن می‌باشد. علاوه بر این بخشی از مرکز جدید فراشهری (تپه‌های عباس‌آباد) و مرکز فرا شهری فعالیت‌های مدرن تهران (شمال محور انقلاب) نیز در این حوزه واقع شده است. همان‌گونه که اشاره گردید مسائل و مشکلات این حوزه

از جمله مسائل ترافیکی و دسترسی، کمبود اراضی، قطعات کوچک اراضی، قدمت فرسودگی بافت و... ظرفیت فضایی اراضی بدون کاربرد را در این حوزه پایین آورده است. به هر حال علی‌رغم محدودیت‌های فوق از آنجاکه به لحاظ وضعیت معاصر توسعه تهران و ضرورت‌های بهسازی و نوسازی مرکز شهر تهران که در طرح جامع جدید تهران نیز به آن تأکید بسیاری شده است، لزوم شکل‌گیری عملکردهای متناسب با چشم‌انداز آتی شهر تهران در مقیاس‌های گوناگون از ضروریات توسعه تهران بوده که بی‌شک حوزه مرکزی به دلیل نقش بی‌بدیل خود در حفظ عملکردهای شهری و فراشهری شایسته احراز عملکردهای برتر خدماتی همچون عرصه‌های فرهنگی تفریحی و گردشگری است؛ تا ضمن رفع نسبی کمبودهای حوزه در راستای چشم‌اندازها و نقش‌های آتی کلان‌شهر تهران به پویایی و پایداری هر چه بیشتر آن نیز یاری رساند.

## منابع و مآخذ

- پایگاه اطلاعات مکانی ذخایر توسعه و نوسازی شهری تهران (۱۳۹۲)، مرکز پژوهشی توسعه محیط و سکونتگاه‌ها
- توفیق، فیروز، ارزشیابی چندمعیاری (۱۳۷۲)، مجله آبادی، سال سوم، شماره یازدهم
- زبردست، اسفندیار و عسل محمدی (۱۳۸۴)، مکان‌یابی مراکز امدادسانی (در شرایط وقوع زلزله) با استفاده از GIS و روش ارزیابی چند معیاری AHP، فصلنامه هنرهای زیبا، شماره ۲۱
- سند راهبردی ذخایر توسعه و نوسازی شهری تهران (۱۳۹۲)، مرکز پژوهشی توسعه محیط و سکونتگاه‌ها
- سند ساختاری ذخایر توسعه و نوسازی شهری تهران - حوزه مرکزی (۱۳۹۲)، مرکز پژوهشی توسعه محیط و سکونتگاه‌ها
- سند نهایی ذخایر توسعه و نوسازی شهری تهران (۱۳۹۲)، مرکز پژوهشی توسعه محیط و سکونتگاه‌ها
- طرح جامع تهران (۱۳۸۶)، گزارش سازمان فضایی (پهنه‌بندی، تقسیمات و محورها)، شهرداری تهران
- طرح جامع تهران (۱۳۸۶)، گزارش چشم‌اندازها و راهبردهای شهر تهران، شهرداری تهران
- طرح جامع تهران (۱۳۸۶)، ضوابط و مقررات ساخت‌وساز، شهرداری تهران
- طرح تفصیلی تهران (۱۳۸۶)، نقشه‌های پهنه‌بندی و ضوابط ساخت‌وساز
- مهندسین مشاور طرح و آمایش، مکان‌یابی، برنامه‌ریزی و طراحی جهت احداث مجتمع‌های صنفی و خدماتی درون‌شهری (۱۳۹۱)، شرکت ساماندهی صنایع و مشاغل شهر، شهرداری تهران
- وانگ، ژین هائو و راینر فوم هوفه (۱۳۹۰)، روش‌های تحلیلی در برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، ترجمه مجتبی رفیعیان و ایوب شریفی، انتشارات دانشگاه تربیت مدرس
- Ponjavic, Subhija and Elvir Ferhatbegovic, 2010, multi criteria land use classification in GIS for building construction, <http://www.cropoat/445>
- Trung, N.H et al, 2007, application of GIS in land use planning : A case study in coastal Mekong Delta of Vietnam, <http://www.edopot.wur.nl/33537>
- Joerin, Florent et al, 1998, GIS and multi criteria analysis for land management, cost c4 final conference
- Thinh, Nguyen et al, 2008, GIS based multiple Criteria analysis and optimization for land suitability evaluation, [http://www.agile-online.org/conference\\_paper/CDs](http://www.agile-online.org/conference_paper/CDs)

# سازوکارهای اجرایی و عملیاتی در فرآیند سرمایه‌گذاری، طراحی و ساخت ذخایر توسعه و نوسازی

• مرکز پژوهشی توسعه محیط و سکونتگاه‌های انسانی\*

info@ideh-co.ir

## مقدمه

ذخایر نوسازی و توسعه شهر، قبل از عرضه زمین و ملک خود برای سرمایه‌گذاری و ساخت، زمین خود را از نظر ضوابط ساخت‌وساز و اخذ مجوزهای لازم از شهرداری، شناسنامه‌دار نمایند، تا بتوانند با بالاترین ارزش افزوده (به‌عنوان آورده خود)، آن‌ها را وارد چرخه سرمایه‌گذاری برای ساخت‌وساز و عمران و آبادانی نمایند، در این صورت چنانچه «مالک با زمین و پروانه ساخت، خود سرمایه‌گذار و سازنده بوده» و قصد مشارکت با اشخاص ثالث و جذب سرمایه از سایر منابع را نداشته باشد، در این حالت روش کار (به جز طی فرآیند اخذ مصوبه از کمیسیون ماده ۵ برای تعیین کاربری)، همان روش مرسوم و شناخته‌شده فعلی است، یعنی به ترتیب؛

۱. انتخاب مشاور یا مهندس طراح،
۲. تهیه طرح فاز یک (مرحله اول)،
۳. اخذ پروانه ساخت از شهرداری،
۴. تهیه نقشه‌های اجرایی و همزمان انتخاب پیمانکار یا پیمانکاران و آغاز عملیات ساخت و سایر اقدامات تا مرحله بهره‌برداری آزمایشی،

اما چنانچه «مالک دارای زمین و مجوز ساخت»، قادر به تأمین منابع و سرمایه برای ساخت نیست و یا سرمایه‌گذاری توسط خود را (مازاد بر ارزش آورده زمین و پروانه) به مصلحت نمی‌داند، در این حالت؛ پای سرمایه و سرمایه‌گذار (و به اصطلاح شریک)، برای انواع مشارکت به شرح ذیل، به میان می‌آید:

۱. مشارکت با سرمایه‌گذار، و تأمین کل منابع موردنیاز برای ساخت از طریق وی،
  ۲. مشارکت مالک با سرمایه‌گذار، در فرآیند تأمین کل هزینه‌ها از ابتدا تا آخر (زمین، پروانه و ساخت، مدل ۵۰-۵۰)،
  ۳. فروش زمین با مجوز ساخت، توسط مالک به سرمایه‌گذار،
- نکته مهم و اساسی در اینجا و در صورت تحقق هر

نحوه مواجهه با پروژه‌هایی این چنین، که در زمره پروژه‌های شاخص و بزرگ و موضعی توسعه و عمران شهری محسوب می‌شوند، اساساً بایستی با رویه‌های مرسوم در فرآیند تهیه طرح و اخذ پروانه و سپس ساخت و بهره‌برداری از پروژه‌های معمولی، متفاوت باشد.

در این موضوع، نقطه شروع کار؛ نه از انتخاب و به‌کارگیری مهندس مشاور برای طراحی پروژه، بلکه از «مطالعه بازار» و از جمله؛ انجام مطالعات توجیه اقتصادی و استخراج (IRR)،<sup>۱</sup> و به‌طور همزمان «تهیه کانسپت» (طراحی مفهومی کالبدی - فضایی و عملکردی)، برای دستیابی به بارگذاری مناسب بر روی زمین پروژه، آغاز می‌شود. مطالعه‌ای که از یک سو هم به جنبه‌های شهرسازی (به معنی جامع آن)، و هم به جنبه‌های اقتصادی و سرمایه‌گذاری بهینه با سود قابل قبول و مناسب و با رویکردی برد - برد بپردازد، و از دیگر سوی به گرفتن مصوبه تعیین کاربری از سوی کمیسیون ماده ۵ شهر و هم به طراحی مفهومی پروژه بر اساس آن مصوبه و برای ارائه به شهرداری جهت صدور موافقت اصولی منجر شود.

## • فرآیند طراحی و ساخت متأثر از روش تأمین منابع و چارچوب خدمات کارگزاری و مدیریت طرح

چنانچه فرض بر این باشد که مالک زمین، شروع‌کننده اقدامات و آغازکننده فرآیند طراحی و ساخت بر روی ملک و زمین شهری خود باشد؛ در این صورت واضح است که؛ ارزش «زمین خام» بدون طرح و برنامه و موافقت اصولی از شهرداری (پروانه شهرسازی)، یک مقدار و قیمت «زمین دارای طرح و برنامه و موافقت اصولی و با تعریف پروژه‌ای مشخص» و به اصطلاح دارای شناسنامه (پیش پروانه صادره از سوی شهرداری)، به مراتب بیش از آن خواهد بود. منطق و صرفه و صلاح اقتصادی حکم می‌کند که، مالکین املاک و اراضی به‌ویژه اراضی نسبتاً بزرگ و دارای ویژگی‌های شاخص و با موقعیت مناسب به‌ویژه

1- Internal Rate of Return

\* تهیه و تدوین: مهندس جلیل حبیب الهیان

یک از حالت‌های سه‌گانه فوق، در این است که، تهیه طرح (حتی فاز یک معماری)، توسط مالک زمین قبل از تعیین تکلیف فرآیند تأمین منابع و سرمایه برای ساخت، امری بیهوده، توأم با اتلاف وقت و دور ریختن منابع است. چراکه به‌ندرت می‌توان سرمایه‌گذاری برای خرید ملک با پروانه و یا مشارکت در ساخت پروژه‌های شاخص را یافت، که طرحی از پیش تهیه‌شده را برای سرمایه‌گذاری خود بپذیرد.

به نظر می‌رسد راه برون‌رفت از این مشکل و خروج از این دور باطل را بتوان در این یافت که شهرداری، اقدام به صدور پروانه در دو مرحله نماید:

#### • مرحله اول:

صدور پروانه مقدماتی، تحت عناوینی مانند «موافقت اصولی»، «پیش پروانه»، «پروانه شهرسازی» و یا «دستور نقشه» پیش‌رفته، (شامل تعیین کاربری‌ها و سطح و سطوح هر یک از آن‌ها، سطح اشغال در همکف، زیر همکف و طبقات، تعداد طبقات و تراکم)، بعلاوه اعلام میزان عوارض صدور پروانه با مفروضات ذکر شده.

#### • مرحله دوم:

صدور پروانه ساخت، پس از دریافت نقشه‌های معماری و... طبق ضوابط و مقررات ملاک عمل، و تقریباً منطبق با مفاد پروانه مقدماتی، که این مرحله پس از تکمیل ارکان پروژه و مشخص شدن نظام مالی و سرمایه‌گذاری آن اتفاق خواهد افتاد.

در حال حاضر روش فوق تقریباً در شهرداری تهران پذیرفته‌شده و قابل اجرا است.

توضیح مهم اینکه؛ با توجه به‌اضافه ارزشی که پس از طی فرآیند فوق برای اراضی و املاک فاقد کاربری (ذخایر توسعه و نوسازی شهری) ایجاد می‌شود، شاید تملک این‌گونه اراضی (ابتدا به ساکن و قبل از هر اقدامی)، برای واریز این اضافه ارزش توسط شهرداری (سازمان نوسازی شهر تهران) به «صندوق توسعه و عمران شهرخزانه شهرداری»، بسیار منطقی باشد.

با توجه به آنچه گفته شد، به نظر می‌رسد پروژه‌های اجرائی بر روی اراضی ذخیره، غالباً از نوع پروژه‌هایی هستند که «مالک» آورنده زمین و پروانه خواهد بود و «سرمایه‌گذار» در فرآیند ساخت و یا از ابتدا (زمین، پروانه و ساخت) و با روش ۵۰-۵۰ با وی مشارکت می‌نماید.

در چنین پروژه‌هایی، نقش شخص حقوقی و دارای دانش، آگاهی و تجربه کافی که به نیابت از مالک و سرمایه‌گذار، خدمات جامع و اجرایی مدیریت طرح (Developer) را ارائه دهد، پرننگ‌تر و ضروری‌تر خواهد بود. در این صورت کل خدمات کارگزاری، مشاوره و مدیریت (از صفر تا صد - یا مدیریت جامع و اجرایی طرح)، از مرحله شکل‌گیری ایده و مفهوم طرح (پروژه) و سرمایه‌گذاری و... تا مرحله بهره‌برداری آزمایشی، در چند مرحله و در قسمت‌های مختلف به شرح

ذیل، قابل ارائه است:

#### قسمت اول - مرحله اول (خدمات کارگزاری)؛

✓ انجام مطالعات بازار، همراه با ارائه ایده و مفهوم طرح (کانسپت)، و ارزیابی توجیه فنی و اقتصادی پروژه، در چند گزینه و اخذ موافقت و تصویب کارفرما، و تعیین گزینه برتر، ✓ اخذ مصوبه تعیین کاربری از کمیسیون ماده ۵ شهر، ✓ تهیه جداول و ایدئوگرام کالبدی-فضایی و عملکردی در چند گزینه و بر اساس مصوبه کمیسیون مذکور،

✓ اخذ موافقت اصولی و پیش پروانه (یا هر عنوان دیگر)، همراه با میزان عوارض پذیره، تراکم و ساخت (و به‌عبارت‌دیگر؛ کل عوارضی که برای صدور پروانه ساخت باید به شهرداری پرداخت گردد)، به نرخ سال دریافت موافقت اصولی از شهرداری،

بدیهی است، در فرآیند اقدامات فوق و شکل‌گیری نهایی کار، رفت‌وبرگشت‌های متعدد و جرح و تعدیل‌های لازم در طرح، برنامه، کانسپت، سطح و سطوح و...، و بالاخره میزان نهایی و حداقلی عوارض شهرداری، ما بین Developer، شهرداری، مالک و غیره صورت خواهد گرفت.

#### قسمت دوم - مرحله اول (خدمات مدیریت بر تأمین و تجهیز منابع و سرمایه‌گذاری)؛

پس از اخذ موافقت اصولی از شهرداری و به‌هنگام‌سازی شناسنامه جامع پروژه، به‌ویژه به‌روزرسانی ارزیابی اقتصادی آن و تعیین (IRR) نهایی پروژه، فرآیند ذیل توسط مدیریت طرح آغاز خواهد شد:

✓ شناسایی و معرفی سرمایه‌گذار به مالک، ✓ مذاکره و چانه‌زنی با سرمایه‌گذار منتخب، به نیابت از مالک، ✓ تنظیم قرارداد مشارکت فی‌مابین مالک و سرمایه‌گذار، و تشکیل سازمان و نظام اجرایی پروژه، ✓ افتتاح حساب مشترک و واریز تنخواه اولیه به شرح توافق مندرج در قرارداد فوق،

#### قسمت دوم - مرحله دوم (طراحی فاز یک و دو پروژه و یا خدمات مدیریت بر طراحی که توسط مهندس مشاور منتخب انجام خواهد شد)؛

پس از شکل‌گیری سازمان و نظام اجرایی پروژه به شرح فوق، و در تداوم اقدامات انجام‌شده در قسمت اول مرحله اول، مبنی بر تهیه کانسپت و طراحی مفهومی و ارائه ایدئوگرام کالبدی-فضایی و عملکردی پروژه، بلافاصله فرآیند طراحی، به‌ویژه تهیه طرح معماری (مرحله اول یا فاز یک) پروژه به شرح ذیل آغاز خواهد شد:

خدمات مدیریت طرح توسط Developer، در فرآیند انتخاب مهندس مشاور ذیصلاح و با روشی مورد تأیید

از این روش داشته باشد، می‌تواند در مراحل رو به پایان بودن خدمات قسمت‌های اول و دوم مرحله اول، مراتب را در دستور کار و مذاکره طرفین و اتخاذ تصمیم قرار دهد. خدمات مدیریت طرح در این مرحله نیز، خدمات همسانی است که در چارچوب شرح خدمات مصوب سازمان برنامه سابق، ارائه خواهد شد.

• **مرحله چهارم (خدمات پس از ساخت و در زمان بهره‌برداری):**

بهرتر است Developer ها یا مدیریت‌های جامع و اجرایی طرح، این آمادگی را داشته باشند که خدمات فروش تمام یا بخشی از پروژه را، با رعایت صرفه و صلاح سرمایه‌گذاران و با به‌کارگیری بهترین روش‌های بازاریابی (که معمولاً از مرحله سقف و ستون به بعد آغاز می‌شود) از یک‌سو، و طراحی و راه‌اندازی نظام و سازمان بهره‌بردار از پروژه از سوی دیگر را، پس از اتمام ارائه دهند که نحوه ارائه خدمات مذکور و حق‌الزحمه آن، موضوع بحث تکمیلی و جداگانه‌ای است.

کارفرما و هدایت و راهبری مشاور توسط وی، تا مرحله تحویل‌گیری اسناد و نقشه‌های خدمات مرحله اول (به‌ویژه با رویکرد آماده‌سازی نقشه‌های مورد نیاز شهرداری، برای صدور پروانه ساخت)،

دست‌آورد و نتایج حاصل از خدمات این بخش، شامل؛ تهیه و ارائه کلیه نقشه‌های معماری، سازه، تأسیسات و...، و قابل بهره‌برداری برای اخذ پروانه ساخت از شهرداری و اجرای دقیق و کامل پروژه و با خروجی‌های میانکار و در فرآیند همزمانی طراحی و ساخت، خواهد بود،

• **مرحله سوم (اجرای پروژه):**

این مرحله، شامل؛ عملیات اجرایی و ساخت‌وساز، تا مرحله بهره‌برداری آزمایشی از پروژه است. در این مرحله؛ Developer یا مدیریت جامع و اجرایی طرح، خدمات مدیریت بر ساخت و هدایت و راهبری پیمانکار یا پیمانکاران و نظارت بر خدمات ایشان را به عهده خواهد گرفت.

ممکن است در برخی پروژه‌ها ارائه خدمات به صورت «طرح و ساخت» نیز در دستور کار قرار گیرد. در این حالت؛ خدمات مراحل دوم و سوم باید ادغام گردند، که فعلاً ذکری از آن نمی‌شود. لیکن اگر کارفرما تمایل به استفاده



# پیش نویس لایحه نحوه بهره برداری از ذخایر توسعه ونوسازی شهر تهران

Habib.j378@gmail.com

جلیل حبیب الهیان، کارشناس ارشد تهیه طرح راهبردی- ساختاری و عملیاتی توسعه و عمران اراضی ذخیره نوسازی شهر تهران

## مقدمه (طرح مسئله):

یکی از دستاوردهای مهم طرح‌های توسعه شهری جدید شهر تهران، اختصاص املاک و اراضی با ویژگی‌های خاص، تحت عنوان؛ «ذخیره توسعه و نوسازی شهری» در اسناد و نقشه‌های مصوب طرح‌های مذکور است.

در این ارتباط، به موجب مفاد مندرج در تبصره (۳) ذیل قسمت (۵) مندرج در صفحه (۱۹) سند اصلی و مصوب طرح جامع شهر تهران (۱۳۸۶) و ابلاغ شده توسط دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، طی شماره ۳۰۰/۳۱۰/۲۰۰۶ مورخ ۸۷/۰۱/۲۶ مقرر گردیده است؛

«در هریک از پهنه‌های چهارگانه فوق، کلیه اراضی و املاک بزرگ با مساحت یک هکتار و بیشتر (به جز فضاهای سبز موجود)، که در عملکرد خاص هر یک از پهنه‌ها تعیین تکلیف نمی‌شوند، به «ذخیره نوسازی شهری» اختصاص یافته و در نقشه‌های پهنه‌بندی با رنگ یا علائم مشخص، معین می‌شوند تا در راستای بازسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهر، به عنوان سرریز و تعادل بخشی جمعیت متراکم و کمبود سرانه خدمات این بافت‌ها به طور هم‌زمان با تهیه طرح‌های مداخله در بافت‌ها از یک سو و یا با گذاشتن مجموعه‌ای از کاربری‌های چندمنظوره شهری از جمله؛ خدمات شهری، تجاری-اداری، فعالیت، گردشگری، سبز و باز و حتی مسکونی و متناسب با نیاز محدوده، حوزه نفوذ و مقیاس عملکرد ذخیره‌های مذکور از سوی دیگر، و همسو با سازمان فضایی، سرانه‌ها، تراکم و جمعیت پذیری طرح جامع، پس از تصویب در کمیسیون ماده (۵) شهر تهران، مورد استفاده و بهره‌برداری قرار گیرند.»

• در اجرای این مصوبه‌ی بالادست، و به موجب قسمت (۶) از ضوابط و مقررات مصوب طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران (اردیبهشت‌ماه ۱۳۹۱)، شهرداری تهران مکلف شد؛

۱- ترتیبی اتخاذ نماید، تا مالکین املاک و اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری، ملزم شوند؛

✓ برای زمین خود طرح توجیهی تهیه نمایند،

✓ طرح‌های مذکور پس از تأیید حوزه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری به تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران برسد،

✓ ضمن اینکه؛ طرح مداخله و اقدام مذکور در اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری، (باید) براساس طرح تفصیلی و با توجه به شرایط اجتماعی-اقتصادی و کالبدی هر زمین و همچنین نیازهای شهرسازی (شهر) حوزه نفوذ قطعه مذکور، مبتنی بر اسناد توسعه و عمران محله‌ای (در صورت وجود)، تهیه شود.

۲- حداکثر ظرف دو ماه از ابلاغ طرح تفصیلی جدید شهر تهران، نسبت به تهیه دستورالعمل (شناسنامه راهنمای عمل)، برای صاحبان املاک و اراضی واقع در این محدوده‌ها، براساس احکام طرح جامع مصوب و با رعایت منافع متقابل و مصالح عمومی و خصوصی و با اعمال سیاست بُرد- بُرد برای (همه‌ی) ذی‌نفعان و منافع شهر، اقدام نماید.

۳- نسبت به تهیه طرح موضوعی- موضعی اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری به منظور تدقیق، حذف و جانمایی محدودهای واجد شرایط همراه با سازوکارهای اجرائی و ضوابط و مقررات و مربوط (باتعیین سهم خدمات غیرانتفاعی، کاربری‌های چند منظوره سکونت و... در هریک از زیر پهنه‌ها)، حداکثر ظرف مدت یک سال وارائه نتایج آن به کمیسیون ماده ۵ تصویب اقدام نماید.

(اقدامی که توسط حوزه معاونت شهرسازی انجام، لیکن برای تصویب آن در کمیسیون ماده ۵ اقدامی صورت نگرفته است).

هرچند در تبصره‌ای ذیل بخش (۶) فوق‌الذکر، کمیسیون فوق‌الاجاره داده است، تا تصویب طرح موضوعی - موضعی فوق‌الذکر، برای احداث بنادر اراضی ذخیره، حسب مورد طرح موضعی تهیه و به تصویب کمیسیون ماده (۵) برسد.

• بدین ترتیب؛ "کلیه اراضی و املاک بزرگ با مساحت یک هکتار و بیشتر" از جمله اراضی خالی بزرگ و فضاهای باز باقیمانده شهر و یا املاک و اراضی با عملکردهای نامتجانس شهری از قبیل؛ انبارهای کالا و کارخانجات قدیمی، برای رفع کمبودهای اساسی شهر و در اولویت اول برای سرریز و تعادل بخشی جمعیت و خدمات بافت‌های فرسوده شهری و در فرآیند بازسازی، نوسازی و بهسازی آن‌ها در مرحله بعد برای تخصیص و بارگذاری «مجموعه‌ای از کاربری‌ها و کارکردهای

چند منظوره شهری» و متناسب با نیاز و برنامه‌های طرح‌های فرادست و «بارویکردی بُرد - بُرد» برای شهر و حیات شهری (شهرداری)، مالک یا مالکین و سرمایه‌گذار و شهرداری، تحت عنوان «ذخیره نوسازی شهری»، شناسایی و املاک و اراضی مذکور در نقشه پهنه‌بندی طرح تفصیلی در مقیاس ۱:۴۰۰۰ با نمایش ابعاد اربعه هر پارسل و زدن هاشور در زمینه رنگ زیر پهنه مربوطه معین گردیده‌اند "تا حسب مورد پس از تهیه طرح‌های توجیهی و تصویب در کمیسیون ماده (۵) مورد بهره‌برداری قرار گیرند.

• در این صورت است که، نظامی پویا و پایدار برای توسعه و عمران همه‌جانبه شهر شکل خواهد گرفت، و از طریق آن ضمن شکل‌گیری پروژه‌های شاخص و چند عملکردی و تحقق سازمانی فضائی (کالبدی - عملکردی) طرح‌های توسعه شهری جدید و مصوب، درآمدی پایدار نیز برای اداره شهر و عمران و آبادانی آن به‌ویژه تجدید حیات شهری بافت‌های ناکارآمد شهر، و در راستای چشم‌انداز و راهبردهای مصوب طرح‌های مذکور، حاصل خواهد شد.

(مردادماه ۱۳۹۳)

#### ماده واحد:

در اجرای مفاد قسمت ششم (۶) ضوابط و مقررات مصوب "طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران" تصویبی در کمیسیون ماده (۵) شهر تهران (اردیبهشت‌ماه ۱۳۹۱)، شورای اسلامی شهر تهران، در راستای مصوبه مورخ ۱۳۸۸/۰۹/۱۲ خود، در خصوص "ایجاد تسهیلات برای بازسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده"، به‌موجب این ماده واحد و تبصره‌های آن، شهرداری تهران را موظف می‌نماید، تا از طریق "سازمان نوسازی شهر تهران"، نسبت به موارد ذیل اقدام نماید:

#### تبصره یکم (۱):

از تاریخ ابلاغ این مصوبه، تا زمان تصویب و ابلاغ تکالیف مندرج در

قسمت (۶) ضوابط و مقررات مصوب طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران و عملیاتی شدن آن، معاونت‌های ذی‌ربط، شهرداری‌های مناطق و سایر سازمان‌های مربوطه در شهرداری تهران، جز از طریق فرآیند پیش‌بینی‌شده در این مصوبه و آئین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های مربوط به آن، که حسب مورد به تصویب مراجع ذی‌ربط خواهد رسید، و اخذ تأییدهای لازم از مراجعی که «سازمان نوسازی شهر تهران» تعیین خواهد نمود، مجاز به توافق با مالکین اراضی و املاک واقع در ذخایر توسعه و نوسازی شهری شهر تهران، در خصوص نوع و میزان کاربری و سطح و سطوح پروژه مربوطه و صدور پروانه‌های شهرداری و ساخت، علی‌رغم اقدامات انجام‌شده تاکنون در خصوص هر پروژه، نخواهند بود.

#### تبصره دوم (۲):

الف) هرگونه بارگذاری و تعریف پروژه و تعیین سطح و سطوح (سطح اشغال و طبقات) و نوع عملکرد و کاربری بر روی ذخایر نوسازی شهری صرفاً در چارچوب سیاست‌ها، راهبردها و ضوابط طرح‌های جامع و تفصیلی جدید شهر تهران، همراه با تهیه گزارشات فنی و برنامه‌ریزی شهری و توجیهات لازم، پس از تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران، مجاز و ملاک عمل خواهد بود.

ب) شهرداری تهران موظف است؛ نسبت به صدور پروانه شهرداری پس از ارائه سطح و سطوح و عملکرد، ایدئوگرام و جداول مربوطه و مطابقت با مصوبه کمیسیون ماده (۵) و محاسبه عوارض مربوطه منطبق با مصوبات شورای اسلامی شهر تهران (بدون دریافت عوارض) اقدام نماید.

ج) شهرداری تهران موظف است؛ نسبت به تدوین دستورالعمل فرآیند تعیین کاربری و فرآیند فعال‌سازی و عملیاتی نمودن ذخیره‌های نوسازی شهر تهران و اطلاع‌رسانی و اعلان عمومی آن حداکثر ظرف یک ماه پس از ابلاغ این مصوبه اقدام نماید.

#### تبصره سوم (۳):

به‌منظور تحقق اهداف سند اصلی

و مصوب طرح جامع تهران، مبتنی بر بهره‌گیری مناسب از ظرفیت‌ها، ارزش‌ها و تولید ثروت ناشی از توسعه و عمران ذخایر نوسازی شهری، در فرآیند بازسازی، نوسازی، و بهسازی بافت‌های فرسوده و تجدید حیات شهری آن‌ها، به شهرداری تهران اجازه داده می‌شود؛ نسبت به تأسیس و راه‌اندازی «صندوق اعتباری عمران و نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران» با رعایت موارد ذیل اقدام نماید:

الف) شهرداری تهران موظف است، ترتیبی اتخاذ نماید تا؛ در فرآیند صدور پروانه‌های شهرداری ساخت، برای کلیه اراضی و املاک واقع در ذخایر نوسازی شهری تهران، حداقل ..... (.....) درصد از کل عوارض متعلقه را در قالب اعتبارات نقدی - زمین و یا ساختمان (با اولویت بناهای مسکونی) و در چارچوب توافق با متقاضیان صدور پروانه دریافت و بلافاصله و مستقیماً به صندوق اعتباری فوق‌الذکر واریز و به حساب آن منظور گردد.

ب) اعتبارات نقدی - زمین و ساختمان «صندوق اعتباری عمران و نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران»، طبق برنامه‌های مدون و مصوبی که توسط سازمان نوسازی شهر تهران تدوین و پس از ارائه به تصویب خواهد رسید، در جهت تجدید حیات شهری بافت‌های فرسوده شهر تهران مورد بهره‌برداری و استفاده قرار خواهد گرفت.

ج) سازمان نوسازی شهر تهران موظف است برای هر یک از بافت‌های فرسوده و در محدوده‌های معین و پس از استقرار و به‌کارگیری عوامل مدیریتی و اجرائی ذیصلاح، به‌عنوان مجری یا مدیر طرح و توسعه‌گر (Developer)، نسبت به تأسیس و راه‌اندازی «صندوق‌های توسعه و تجدید حیات شهری هر یک از محدوده‌های مذکور» نیز اقدام نماید.

در اجرای مفاد این بند، شهرداری تهران موظف است ترتیبی اتخاذ نماید تا؛ هر یک از بافت‌های فرسوده معین‌شده، با برنامه‌های فیزیکی و مالی تدوین و مصوب شده و در قالب «تراز صفر»، در فرآیند عمران و نوسازی قرار گیرند. به‌نحوی که؛ کلیه عوارض و

درآمدهای ناشی از ساخت و ساز و سایر عوارض کسب و پیشه، نوسازی و غیره و ....، صرفاً در همان بافت و از طریق صندوق عمران و نوسازی محله (محدوده) و در اجرای کلیه خدمات و ایجاد زیرساخت‌های شهری و به‌ویژه در جهت وظائف و اختیارات شهرداری به مصرف برسد.

د) در صورتی که در اجرای مفاد قسمت (ج) فوق و در قالب برنامه‌های مدون و مصوب یادشده و تحت نظارت قرار گرفته مذکور، تراز عمران و نوسازی و برنامه فیزیکی - مالی بافت مثبت و مازاد درآمد داشته باشد، درآمد مذکور در پایان هر سال به «صندوق اعتباری و عمران و نوسازی بافت‌های فرسوده شهر» واریز و در صورتی که، تراز مالی - فیزیکی بافت منفی باشد، صندوق اعتباری بافت محله (محدوده) به همان میزان مجاز به دریافت اعتبار از صندوق شهر خواهد بود.

ه) آئین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های اجرای این تبصره و بندهای ذیل آن توسط سازمان نوسازی شهر تهران تهیه و در کمیسیون مرکب از رؤسای برنامه و بودجه و عمران و شهرسازی شورا و معاونین امور مناطق و مالی و اداری و مدیرعامل سازمان نوسازی شهر تهران به تصویب خواهد رسید.

#### تبصره چهارم (۴):

شهرداری تهران موظف است ضمن رعایت مصوبه ۱۳۸۸/۰۹/۱۲ شورای اسلامی شهر تهران، آئین‌نامه اجرایی و نحوه دریافت و وصول عوارض ذخایر نوسازی شهری تهران را با توجه به تمامی ملاحظات و جوانب و به‌ویژه فقدان کاربری آن‌ها، در طرح‌های جدید جامع و تفصیلی شهر تهران و حقوق مکتسبه و وضعیت این اراضی در طرح‌های ملاک عمل قبلی از یک‌سو، و درعین حال توجه به جنبه‌های تشویقی و درعین حال ایجاد نظام درآمد پایدار برای شهردار و نوسازی بافت‌های فرسوده شهر از این طریق از سوی دیگر، نسبت به تهیه لایحه خاص اقدام و حداکثر ظرف سه ماه آینده جهت تصویب به شورای اسلامی شهر تهران ارائه نماید. در این راستا، شهرداری تهران موظف است، به استناد بند اول پیوست پنجم سند طرح جامع، از مالکینی که در اجرای ضوابط طرح‌های تفصیلی جدید املاکشان تغییر وضعیت یافته و از امتیاز پهنه‌بندی به نسبت توده گذاری بهره‌مند می‌گردند، عوارضی تحت عنوان «عوارض کاربری بهینه» متناسب با میزان حجم توده گذاری مجاز، به هنگام صدور پروانه ساختمانی اخذ و به حساب درآمد صندوق موضوع تبصره (۴) این ماده واحده و به‌عنوان بخشی از ..... (.....) درصد سهم بازسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده واریز نماید.

#### تبصره پنجم (۵):

به شهرداری تهران اجازه داده می‌شود در اجرای مفاد این مصوبه، علاوه بر اینکه از املاک و اراضی در مالکیت خود و با اولویت، در این راستا بهره‌برداری نماید، در فرایند صدور پروانه و دریافت عوارض از متقاضیان، با سرمایه‌گذاران حقیقی و حقوقی اعم از بخش‌های خصوصی و عمومی مشارکت نمایند. الف) شهرداری تهران موظف است؛ در تنظیم قراردادهای مشارکت در توسعه و عمران اراضی ذخایر نوسازی شهری و در سایر مشارکت‌ها، پیش‌بینی‌های لازم به نحوی به

عمل آورد تا، در هر زمان، پس از اعلام آمادگی شریک و با رعایت حق تقدم برای وی، امکان انتقال قطعی سهم‌الشرکه شهرداری (اعم از زمین و عوارض) به شریک به نرخ کارشناسی روز و با توافق طرفین فراهم گردد.

ب) طرفین با توجه به پیش‌بینی‌های لازم مبتنی بر محاسبه و دریافت کلیه حقوق شهر و شهرداری در فرایند تعیین کاربری و صدور پروانه برای اراضی و املاک واقع در ذخایر نوسازی شهری تهران از جمله؛ ارزش افزوده ناشی از تعیین کاربری (عوارض کاربری بهینه)، عوارض تعیین کاربری غیرانتفاعی (خدماتی) به انتفاعی، عوارض یا سهم ورود به محدوده و ....، و در اجرای راهبردهای مصوب طرح جامع شهر تهران (و درعین حال؛ با رویکرد بُرد - بُرد)، و به‌منظور جلوگیری از خرد شدن و تفکیک اراضی و املاک بزرگ در شهر، شهرداری تهران مجاز به اقدامات منجر به تفکیک و انتقال و واگذاری بخشی از زمین مالک یا سرمایه‌گذار به شهرداری نخواهد بود.

در این خصوص سهم شهرداری در انواع مشارکت‌های موضوع بند الف فوق صرفاً از طریق بنای احداث شده و یا از سایر اراضی متعلق به مالک ذخیره نوسازی شهری و یا سرمایه‌گذاری تأمین خواهد شد.

#### تبصره ششم (۶):

در اجرای هرچه بهتر این مصوبه و تعیین حدود وظایف هر یک از مراجع ذی‌ربط در ستاد و مناطق شهرداری و نحوه گردش کار شفاف در فرایند شکل‌گیری ذخایر توسعه و نوسازی شهری تهران، شهرداری تهران موظف است نسبت به موارد ذیل اقدام نماید:

الف) تشکیل و راه‌اندازی «شورای هدایت و راهبری توسعه و عمران ذخایر توسعه و نوسازی شهر تهران»، متشکل از معاونین امور مناطق، شهرسازی و معماری، مدیرعامل سازمان نوسازی شهر تهران، مدیرعامل سازمان مشارکت‌های سرمایه‌گذاری شهرداری و یک نفر از شهرداران مناطق به انتساب شهردار تهران و به ریاست معاونت شهرسازی و معماری و با دبیری سازمان نوسازی شهر تهران (و یا نماینده وی).

ب) به‌منظور هماهنگی کلیه فرآیندها و پیگیری امور اجرایی موضوع این ماده واحد، کمیته‌ها (کارگروه‌ها)ی مربوطه و مستقر در منطقه که به ریاست شهرداری هر منطقه و با حضور نماینده سازمان نوسازی شهر تهران تشکیل خواهد شد، مسئولیت «هماهنگی و امور اجرایی توسعه و عمران ذخایر نوسازی شهری» را نیز عهده‌دار خواهند بود.

ج) حدود وظایف و نحوه تشکیل جلسات شورا و کارگروه‌ها، چگونگی اجرای مصوبات، دبیری و دبیرخانه آن‌ها، در آئین‌نامه‌ای که توسط سازمان نوسازی شهر تهران تهیه و به تصویب شورای موضوع بند الف خواهد رسید ..... تعیین می‌گردد.

د) شهرداری تهران موظف است گزارش مجموعه اقدامات خود در اجرای این ماده واحده و تبصره‌های آن را، هر سه ماه یکبار به شورای اسلامی شهر تهران ارائه نماید.

# بررسی و تحلیل اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری شهر تهران

• فرانک احمدی، کارشناس ارشد برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای،

frnk.hmd@gmail.com

## چکیده

در سند طرح جامع (راهبردی - ساختاری) تهران (۱۳۸۶) به منظور تعادل بخشی به جمعیت و خدمات مورد نیاز آن‌ها، اراضی بالای ۱ هکتار به عنوان اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری تعریف شده و طرح تفصیلی را نسبت به تعیین و ذخیره این اراضی در سطح شهر تهران مکلف نموده است. در واقع، اراضی ذخیره، اصلی‌ترین فرصت‌های توسعه پایدار شهر تهران به شمار می‌روند که می‌بایست در راستای تأمین خدمات مورد نیاز جمعیت تهران مورد بهره‌برداری قرار گیرند. هدف از مطالعه حاضر، بررسی میزان انطباق اراضی ذخیره تعیین شده در طرح تفصیلی با تعاریف و اهداف طرح جامع در این رابطه و نیز شناسایی نحوه عمل شهرداری در خصوص این اراضی است. بدین منظور، ابتدا با استفاده از نرم‌افزار سیستم اطلاعات جغرافیایی، لایه اراضی ذخیره طرح تفصیلی با اراضی بالای یک هکتار لایه کاربری وضع موجود طرح جامع انطباق داده و نتایج حاصل از آن استخراج شد. سپس با استفاده از تصاویر ماهواره‌ای و مصوبات کمیسیون ماده ۵ در خصوص اراضی ذخیره، نحوه عمل شهرداری در رابطه با این اراضی تبیین گردید. در انتها، می‌توان گفت که عدم ارائه ضوابط و دستورالعمل مربوط به نحوه تعیین اراضی ذخیره و بهره‌برداری از آن‌ها در طرح جامع و طرح تفصیلی، موجب شده است تا تعیین و بهره‌برداری از این اراضی در راستای اهداف طرح جامع نباشد.

واژگان کلیدی: اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری، اراضی بایر، طرح جامع، طرح تفصیلی، کمیسیون ماده (۵)

## Analysis of Tehran reserved lands

Faranak Ahmadi, Master of Urban and Regional Planning, frnk.hmd@gmail.com

### Abstract

In comprehensive plan of Tehran (strategic-structural) (2007), lands with over 1 ha area has been defines as Urban reserved lands in order to balance population and required services and locating these lands in Tehran got the detail plans commitment. In fact these lands are the key opportunity for sustainable development of Tehran that should utilized for providing required service of population. The goal of this research is considering adoptability of determined store land of detail plan with objective and definitions of comprehensive plan; also, identifying the municipality's function about them. For this purpose, storeland of detail plan and comprehensive plan compered by GIS and results derived. Then, approach of municipality about these lands explained by Satellite Images and Article 5's commission's decisions. Finally, can say that lack of using and utilizing instructions, leads storeland's determination not to be align with comprehensive plan. Key words: urban development and renewal reserved lands, Waste lands, comprehensive plan, detailed plan, Article (5)'s Commission

**Key words: Urban Store Lands, Brownfields, Comprehensive plan of tehran ,Article(5)commission**

## مقدمه

- میزان اراضی که تفکیک و به قطعات زیر یک هکتار تبدیل شده‌اند
- میزان اراضی که احصا شده و دارای شناسنامه و مشخصات هستند
- میزان اراضی که اساساً در لایه اراضی ذخیره توسعه و نوسازی لحاظ نشده‌اند (با وجود مساحت بیش از یک هکتار)

در نوشتار پیش رو، سعی شده است تا در راستای پاسخ‌گویی به همین موارد و در حد اطلاعات در دسترس اقدام شود. هدف از مطالعه حاضر، بررسی میزان انطباق اراضی ذخیره تعیین شده در طرح تفصیلی با تعاریف و اهداف طرح جامع در این رابطه و نیز شناسایی نحوه عمل شهرداری در خصوص این اراضی است. بنابراین ابتدا میزان انطباق‌پذیری لایه اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری با تعاریف طرح جامع بررسی می‌شود. سپس به بررسی ساخت‌وسازهای صورت گرفته در اراضی ذخیره که در طرح جامع دارای کاربری بایر بوده‌اند از طریق تصاویر ماهواره‌ای<sup>۱</sup> پرداخته می‌شود و در انتها نیز مصوبات کمیسیون ماده ۵ و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص اراضی ذخیره از سال ۱۳۸۸ به بعد مورد بررسی قرار می‌گیرد.

## بررسی میزان انطباق‌پذیری نقشه اراضی ذخیره طرح تفصیلی با طرح جامع

مطابق با دستورالعمل تهیه طرح تفصیلی تهران، لایه اراضی ذخیره در طرح تفصیلی با نام Store Land تهیه شده است. این اراضی در اسناد طرح تفصیلی مشخص گشته‌اند که تعداد آن‌ها ۴۵۰ مورد است و بالغ بر ۴۰۰۰ هکتار وسعت

تهیه سند و نقشه اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری از جمله تکالیف طرح جامع برای طرح تفصیلی است. در تبصره ۳ از بند ۵ سند اصلی طرح جامع شهر تهران در رابطه با تعریف اراضی ذخیره نوسازی چنین آمده است: «در هر یک از پهنه‌های چهارگانه، کلیه اراضی، املاک و فضاهای باز بزرگ با مساحت یک هکتار و بیشتر (به جز فضاهای سبز موجود) که در عملکرد خاص هر یک از پهنه‌ها تعیین تکلیف نمی‌شوند، به «ذخیره نوسازی شهری» اختصاص یافته تا در راستای بازسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهر، به‌عنوان سرریز و تعادل بخشی جمعیت متراکم و کمبود سرانه خدمات این بافت‌ها به‌طور همزمان با تهیه طرح‌های مداخله دریافت‌ها از یک سو و با گذاشتن مجموعه‌ای از کاربری‌های چند منظوره شهری از جمله خدمات شهری، تجاری-اداری، فعالیت، گردشگری، سبز و باز و حتی مسکونی و متناسب با نیاز محدوده، حوزه نفوذ و مقیاس عملکرد ذخیره‌های مذکور، از سوی دیگر و هم سو با سازمان فضایی، سرانه‌ها، تراکم و جمعیت‌پذیری طرح جامع، پس از تصویب در کمیسیون ماده (۵) شهر تهران، مورد استفاده و بهره‌برداری قرار گیرند.»

در ارتباط با همین بند و به دلیل اهمیت موضوع، صورت‌جلسات کمیته فنی شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران در تاریخ ۱۳۹۳/۷/۲۸ لغایت ۱۳۹۳/۴/۸ به این موضوع اختصاص داشته است و در قسمت پیشنهادات آمده است: این اراضی به‌عنوان آخرین فرصت‌های توسعه و تأمین خدمات شهری محسوب می‌شوند و لذا بر ضرورت رعایت ضوابط طرح جامع و بررسی موارد زیر تأکید می‌نماید (شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۹۳):

گروه	مقیاس	تعداد	درصد از تعداد	مساحت	درصد از مساحت
۱	بسیار بزرگ: بیش‌تر از ۱۰۰ الی ۳۱۶ هکتار	۸	۱٫۹٪	۱۳۳۹	۳۲٫۳٪
۲	بزرگ: بیش‌تر از ۲۰ الی ۱۰۰ هکتار	۱۱	۲٫۶٪	۶۶۳٫۱	۱۶٪
	بیش از ۲۰ الی ۴۵ هکتار	۲۲	۵٫۱٪	۶۰۳٫۶	۱۴٫۶٪
	جمع	۳۳	۷٫۷٪	۱۲۶۶٫۷	۳۰٫۶٪
۳	متوسط: بیش از ۵ الی ۲۰ هکتار	۳۶	۸٫۴٪	۵۰۱٫۲	۱۲٫۱٪
	بیش از ۵ الی ۱۰ هکتار	۷۴	۱۷٫۳٪	۵۰۳٫۵	۱۲٫۲٪
	جمع	۱۱۰	۲۵٫۷٪	۱۰۰۴٫۷	۲۴٫۳٪
۴	کوچک: ۱ الی ۵ هکتار	۲۲۳	۵۲٫۱٪	۵۰۱٫۲	۱۲٫۱٪
۵	بسیار کوچک: زیر ۱ هکتار	۳۶	۸٫۴٪	۲۸٫۲	۰٫۷٪
	اراضی زیر ۰٫۵ هکتار	۱۸	۴٫۲٪	۵٫۹	۰٫۱٪
	جمع	۵۴	۱۲٫۶٪	۳۴٫۱	۰٫۸٪

• جدول ۱: وسعت و تعداد ذخایر در دسته‌بندی مساحتی ذخایر، مأخذ: موسسه پژوهشی توسعه محیط و سکونتگاه‌های انسانی، ۱۳۹۲

درصد	مساحت (هکتار)	تعداد	اراضی بیش از یک هکتار ذخیره شده
۵.۰	۱۸۴.۰	۷۲	مسکونی
۵.۵	۲۰۳.۶	۱۲۳	فضای سبز
۶.۸	۲۴۹.۲	۵۶	خدمات شهری
۶.۶	۲۴۱.۳	۹۳	صنعتی و کارگاهی
۱.۷	۶۱.۱	۳۲	تجاری و اداری
۷.۲	۲۶۵.۱	۸۹	حمل و نقل و انبارداری
۴۶.۹	۱۷۲۱.۰	۹۸	نظامی
۶.۵	۲۳۸.۴	۱۰۱	مزروعی
۱۲.۴	۴۵۶.۸	۱۶۶	بایر ساخته نشده
۱.۳	۴۹.۳	۲۶	سایر

جدول ۲: اراضی ذخیره شده بیش از یک هکتار طرح جامع به تفکیک نوع کاربری، مأخذ: مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۹۴

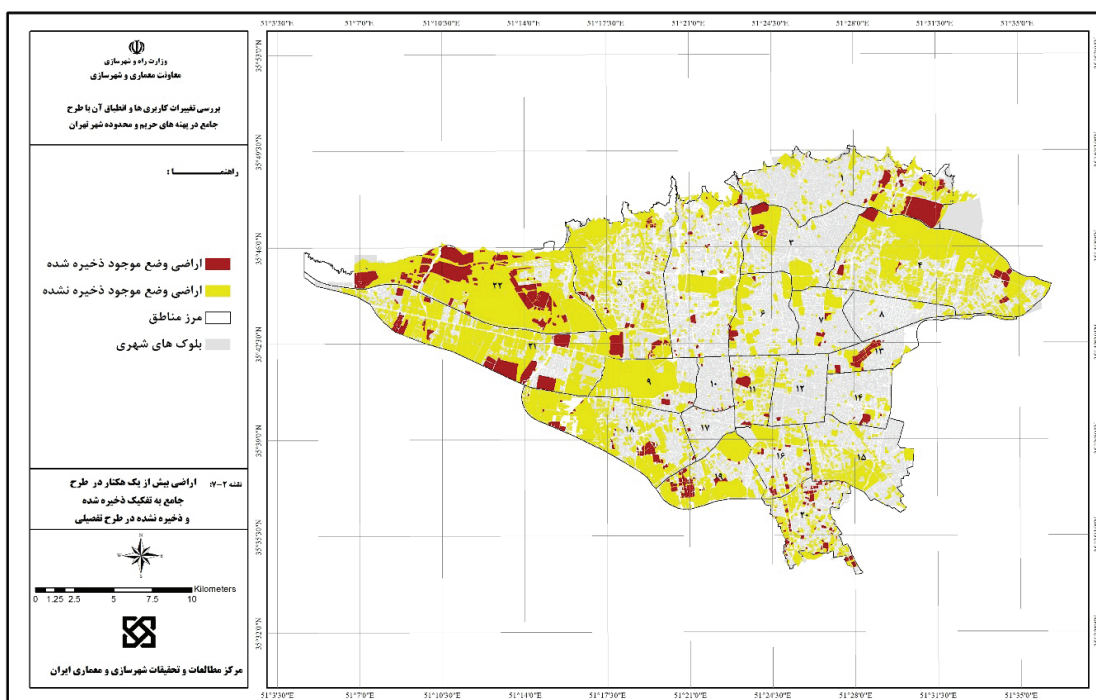
هکتار طرح جامع استفاده شده است. همان طور که در جدول ۱ آمده است، ۸۷ درصد از اراضی ذخیره بیش از ۵ هکتار وسعت دارند و البته تعداد ۵۴ قطعه زمین ذخیره با مساحت کمتر از یک هکتار نیز وجود دارد که با تعریف اراضی ذخیره در تعارض است.

جهت تبیین کم و کیف تعیین اراضی ذخیره در طرح تفصیلی بر اساس دستورالعمل طرح جامع، از روی هم اندازی کاربری وضع

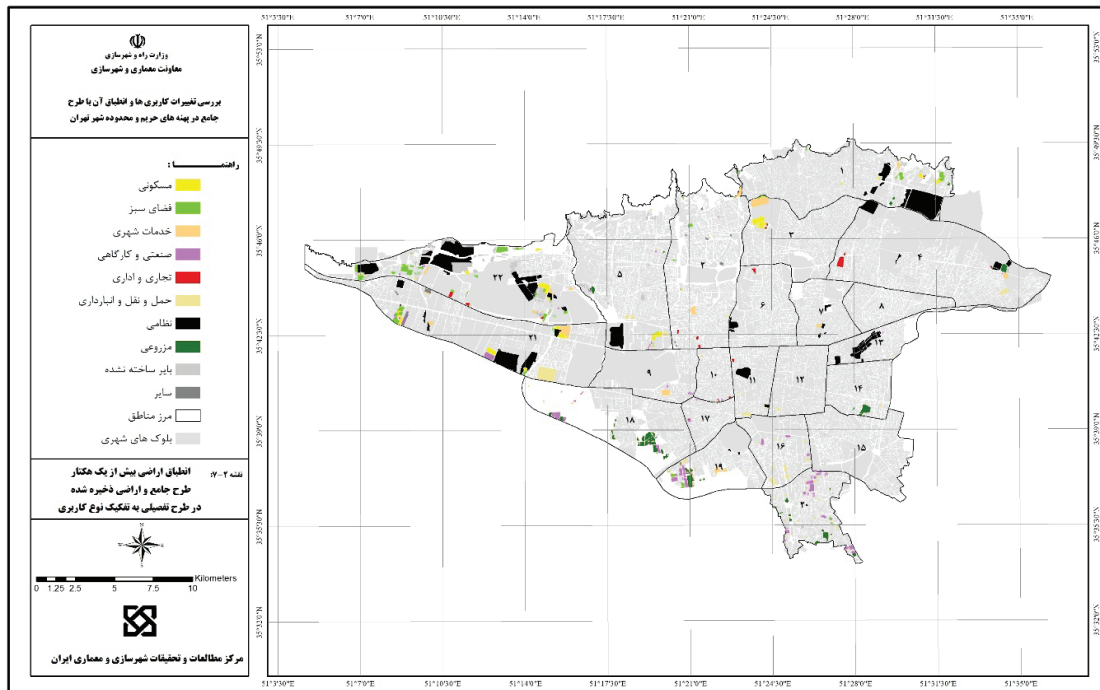
ماده پنج برای تصویب است» (بند ۴-۶). این طرح هنوز مصوب نشده است. همچنین در همین بند، توسعه اراضی ذخیره منوط به تهیه طرح توجیهی اولیه و تصویب در کمیسیون ماده ۵ شده است (بند ۶-۱).

از آنجاکه در طرح جامع، اراضی ذخیره با شناسه بیش از یک هکتار مشخص و تعریف گشته اند، جهت تطبیق با اراضی ذخیره در طرح تفصیلی از نقشه اراضی بیش از یک

دارند. لازم به ذکر است که بنا بر مفاد بند ۶ ضوابط طرح تفصیلی شهر تهران که در خصوص اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری است، «شهرداری تهران ملزم به تهیه طرح موضوعی - موضعی برای اراضی ذخیره به منظور اصلاح، تدقیق، حذف و جانمایی محدوده های واجد شرایط، همراه با سازوکارهای اجرایی و ضوابط و مقررات مربوطه حداکثر ظرف مدت یک سال و ارائه نتایج آن به کمیسیون



تصویر ۱: وضعیت ذخیره سازی اراضی بالای یک هکتار طرح جامع مأخذ: مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۹۴



● تصویر ۲: اراضی ذخیره طرح جامع به تفکیک نوع کاربری مأخذ: مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۹۴

مورد بررسی قرار گرفته است. در این راستا ابتدا بین لایه اراضی بیش از یک هکتار طرح جامع با لایه اراضی ذخیره طرح تفصیلی با استفاده از دستور Intersect در محیط GIS<sup>۱</sup> همپوشانی انجام شد. سپس اشتراک لایه به دست آمده با اراضی بایر طرح جامع گرفته شد. خروجی این اشتراک، لایه اراضی ذخیره بیش از یک هکتار دارای کاربری بایر در طرح جامع بود. میزان اراضی ذخیره بیش از یک هکتار دارای کاربری بایر در طرح جامع ۴۵۶ هکتار است. میزان ساخت و ساز در این اراضی با استفاده از تصاویر ماهواره ای Google Earth مورد واکاوی قرار گرفت. مطابق نمودار ۱، ۴۴ درصد این اراضی با مساحتی معادل ۲۰۰ هکتار ساخته شده اند (تعداد ۲۷ مورد). تصویر ۳ نیز نمونه هایی از وقوع ساخت و ساز در این اراضی را نشان می دهد.

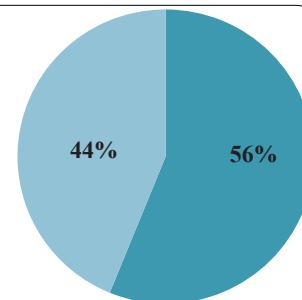
موجود اراضی بیش از یک هکتار طرح جامع و اراضی ذخیره طرح تفصیلی استفاده شده است. جدول ۲ حاصل این اقدام را به صورت آماری بیان می نماید. همان طور که مشاهده می شود، حدود نیمی از اراضی بیش از یک هکتار، دارای کاربری نظامی بوده اند و بیشترین سهم را در تغییر نقش به اراضی ذخیره بر عهده داشته اند. تصاویر ۱ و ۲ نیز پراکنش اراضی بیش از یک هکتار را به تفکیک ذخیره شده و نوع کاربری نشان می دهند.

### بررسی ساخت و سازهای اراضی ذخیره بیش از یک هکتار دارای کاربری بایر در طرح جامع

در این بخش میزان حفاظت از اراضی ذخیره بیش از یک هکتار که در طرح جامع دارای کاربری بایر بوده اند،

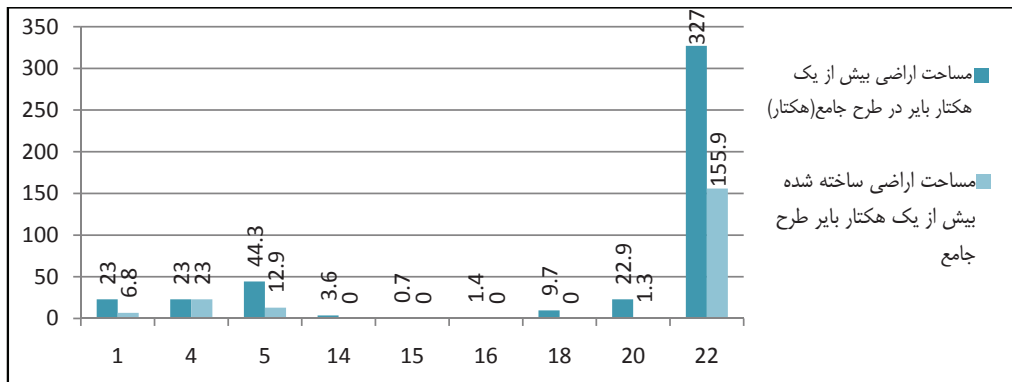
■ درصد اراضی ساخته نشده بیش از یک هکتار بایر در طرح جامع (هکتار)

■ درصد اراضی ساخته شده بیش از یک هکتار بایر در طرح جامع



● نمودار ۱: میزان ساخت و ساز در اراضی ذخیره بیش از یک هکتار دارای کاربری بایر در طرح جامع مأخذ: مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران

۱- سیستم اطلاعات جغرافیایی (GIS) Geographic Information System



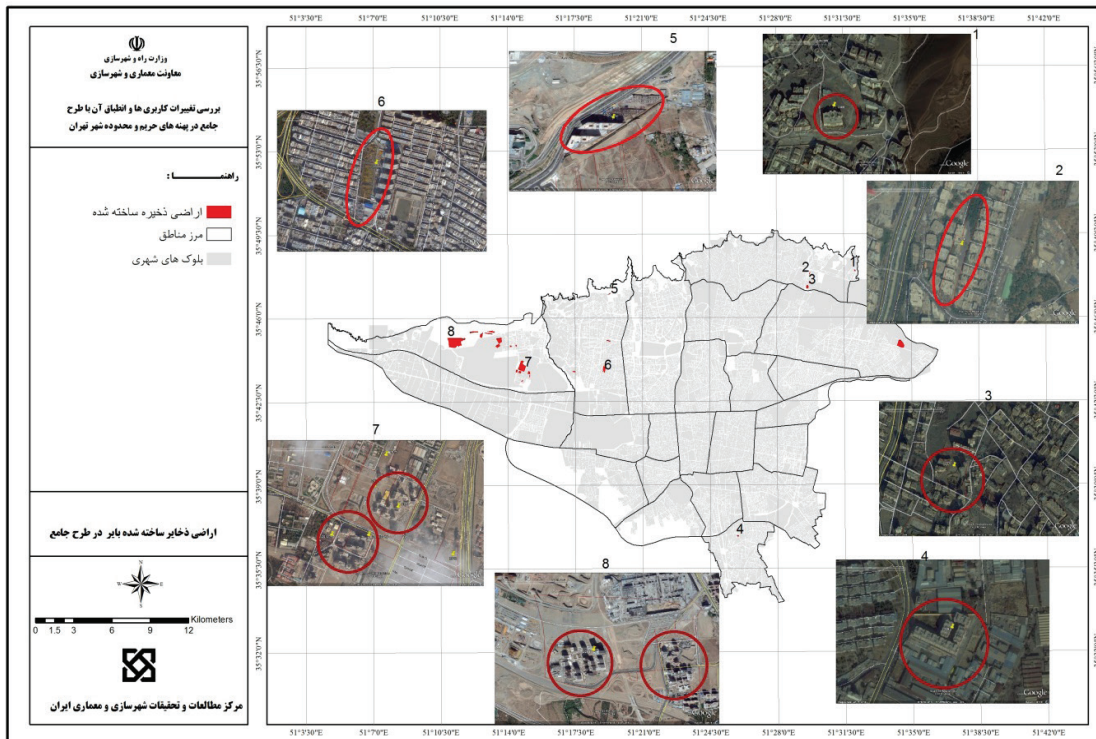
• نمودار ۲: میزان ساخت‌وساز در اراضی ذخیره بیش از یک هکتار دارای کاربری بایر در طرح جامع به تفکیک مناطق مأخذ: مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران

### بررسی وضعیت اراضی ذخیره توسعه و نوسازی در مصوبات شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران

همان‌گونه که در مصوبه آذرماه ۱۳۹۲ شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران آمده است، عدم ارائه ضوابط و دستورالعمل مربوط به چگونگی بهره‌برداری از این اراضی موجب شد تا بهره‌برداری از این اراضی بدون در نظر داشتن اهداف طرح جامع صورت گیرد و دغدغه عدم امکان فراهم‌سازی خدمات عمومی موردنیاز شهروندان را بیشتر سازد.

دغدغه اقدام فوق در جلسه مورخ ۹۳/۸/۲۱ شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران مبنی بر ضرورت ارائه گزارش آخرین وضعیت اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری موجود به‌عنوان اصلی‌ترین فرصت‌های توسعه پایدار شهر

همچنین، میزان ساخت‌وساز در این اراضی در مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران به تفکیک بررسی شد. همان‌طور که در نمودار ۲ مشاهده می‌شود، منطقه ۲۲ تهران با فاصله زیاد از دیگر مناطق بیشترین ساخت‌وساز را با مساحتی بالغ بر ۱۵۵ هکتار از ۳۲۷ هکتار اراضی ذخیره این منطقه داشته است. منطقه ۵ نیز با در حال ساخت بودن ۱۲٫۹ هکتار از ۴۴٫۳ هکتار اراضی ذخیره، در جایگاه بعدی قرار گرفته است. در منطقه ۴، تمامی اراضی بیش از یک هکتار طرح جامع در حال ساختند و در آینده هیچ‌گونه ذخیره‌ای در خود نخواهد داشت. در نهایت منطقه ۲۰ نیز ساخت‌وساز در ۱٫۳ هکتار از این اراضی را شاهد بوده است.



• تصویر ۳: ساخت‌وساز در اراضی ذخیره بیش از یک هکتار دارای کاربری بایر در طرح جامع مأخذ: مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۹۴

سال	صورت جلسه	بند	منطقه	کاربری طرح تفصیلی جدید	وضع موجود	مساحت (مترمربع)	درخواست
۹۳	۵۳۳	۱	۱	G322 R122	ذخیره	۹۸۴۲۰	شهرک مسکونی-خدماتی
۹۳	۵۳۷	۹	۱	R112	ذخیره	۴۴۲۵	مسکونی
۹۳	۵۳۷	۱۱	۱	R112, S222	ذخیره	۵۰۰۳	تجاری مسکونی
۹۳	۵۳۷	۱۶	۷	M113	ذخیره	۱۷۶۹۲,۸	تجاری-خدماتی و مسکونی
۹۱	۵۱۱	۲	۱	S214-G111	ذخیره	۲۴۰۰۰	مسکونی
۹۰	۴۹۳	۳	۱۱	-	ذخیره	۱۲۸۳,۳۶	فرهنگی مذهبی
۹۰	۴۸۸	۷	۱۰	S213	ذخیره	۱۲۰۴۰,۰۵	مجتمع تجاری، اداری، خدماتی و مسکونی
۸۹	۴۷۶	۱	۱	R112	ذخیره	۱۵۱۸,۴۱	مجتمع مسکونی
۸۸	۴۶۹	۷	۱۹	دارای طرح موضعی	ذخیره	-	طرح منظر شهری محله دولت‌خواه جنوبی
۸۸	۴۶۹	۸	۱۹	دارای طرح موضعی	ذخیره	-	طرح منظر شهری محله نعمت‌آباد غربی

• جدول ۳: مصوبات ماده ۵ دارای ارضی ذخیره توسعه و نوسازی، مأخذ: مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۹۴ بر اساس مصوبات کمیسیون ماده ۵

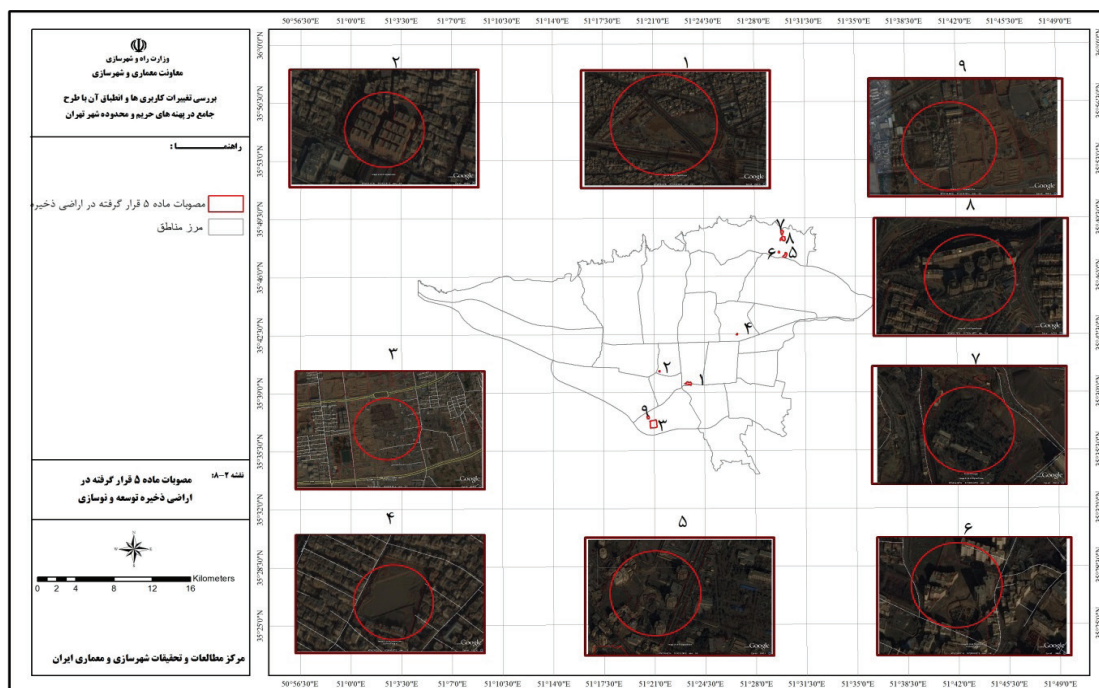
معماری ایران، صرفاً تا پایان سال ۹۳ تمدید نمود و پس از این تاریخ، چنانچه طرح موضعی اراضی ذخیره نوسازی به تصویب نرسیده باشد، این اختیار از کمیسیون ماده ۵ سلب و موارد به صورت موردی می‌بایست پس از تأیید کمیسیون ماده ۵ به تصویب شورای عالی برسد.»

### بررسی وضعیت اراضی ذخیره توسعه و نوسازی در مصوبات کمیسیون ماده (۵)

بررسی مصوبات کمیسیون ماده ۵ در خصوص موضوعات مختلف، انعکاسی از رخدادهای مرتبط با این موضوعات در

تهران، خود را منعکس ساخت و بر اساس مصوبه مورخ ۹۳/۸/۶ شورای عالی فرصت مذکور را تا پایان سال ۱۳۹۳ تمدید نمود.

در آخرین مصوبه شورای عالی در این خصوص (۱۳۹۳/۹/۱۱) نیز آمده است که: «با توجه به اینکه فرصت مقرر در بند ۴-۶ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران منقضی شده است، شورا فرصت مذکور را با رعایت مفاد تبصره دو بند ۳-۴-۵ سند اصلی مصوب طرح جامع تهران مصوب آذرماه ۱۳۸۶ شورای عالی شهرسازی و



• تصویر ۴: مصوبات کمیسیون ماده ۵ واقع در اراضی ذخیره توسعه و نوسازی و معماری ایران، ۱۳۹۴

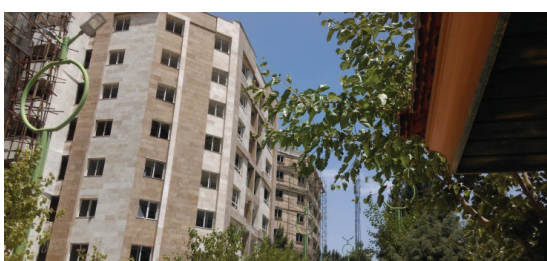
در خصوص درخواست‌هایی نشان می‌دهد که در وضع موجود، اراضی این درخواست‌ها ذخیره بوده‌اند و در نهایت با کاربری درخواست شده آن‌ها از سوی کمیسیون موافقت شده است. تصویر ۴ نیز پراکنش این مصوبات را به همراه عکس هوایی گرفته‌شده از GoogleEarth نشان می‌دهد. در اینجا نمونه‌ای از اراضی ذخیره در حال حاضر در دست ساخت است، برداشت‌شده و تصاویر مربوط به آن ارائه شده است.

دنیای واقعی است. مصوبات این کمیسیون در خصوص اراضی ذخیره می‌تواند نشانگر میزان کنترل بر تحقق اهداف طرح جامع در خصوص تأمین خدمات باشد. در ادامه برای نیل به این هدف، با استفاده از پایگاه اطلاعات مکانی تولیدشده برای مصوبات کمیسیون ماده ۵، وضعیت تحقق و احصای این اراضی مورد واکاوی قرار می‌گیرد. ۱۰ مورد از مصوبات کمیسیون ماده ۵ به اراضی ذخیره توسعه و نوسازی اختصاص داشته‌اند. جدول ۳ مصوبات کمیسیون ماده ۵ را



مشخصات کلی:

- آدرس: منطقه ۱ / بزرگراه ارتش، بلوار اوشان
- مساحت: ۵۵۴۸۰ مترمربع
- پهنه در طرح تفصیلی: G111
- کاربری وضع موجود: پارک مهرگان، پارک احمدلو، مجتمع مسکونی در حال ساخت در ۸ طبقه



## جمع‌بندی

اراضی ذخیره توسعه و نوسازی به‌عنوان فرصت‌های توسعه پایدار شهری تهران، می‌توانند نقش عمده‌ای در راستای نوسازی بافت‌های فرسوده و تأمین خدمات برای این بافت‌ها ایفا نمایند. بنابراین نحوه بهره‌برداری از این اراضی، می‌بایست همسو با اهداف طرح جامع و فراهم‌کننده خدمات عمومی برای شهروندان باشد. با توجه به بررسی‌هایی که در نوشتار حاضر چه در حوزه طرح و برنامه (تعاریف طرح جامع، نقشه‌های طرح تفصیلی و ضوابط آن) و چه در حوزه اجرا (مصوبات کمیسیون ماده ۵ و تصاویر ماهواره‌ای) در رابطه با اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری صورت گرفت، می‌توان گفت:

- طرح تفصیلی در تعیین اراضی ذخیره، کاملاً منطبق بر تعریف طرح جامع عمل ننموده است. وجود اراضی ذخیره با مساحت زیر یک هکتار و نیز عدم ذخیره شدن بخشی از اراضی بالای یک هکتار از مصادیق این مدعاست.

- علی‌رغم بند ۶-۴ دفترچه ضوابط طرح تفصیلی شهر تهران مبنی بر الزام شهرداری به تهیه طرح موضوعی - موضعی اراضی ذخیره ظرف مدت یک سال (تا پایان سال ۱۳۹۱) و تمدید این فرصت در مصوبه مورخ ۹۳/۹/۱۱

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تا پایان سال ۱۳۹۳، این طرح تاکنون مصوب نشده و بنابراین توسعه‌های رخ داده در اراضی ذخیره، در غیاب دستورالعمل و ضوابط لازم صورت گرفته است.

- علی‌رغم بند ۶-۱ دفترچه ضوابط طرح تفصیلی شهر تهران مبنی بر ساخت‌وساز در اراضی ذخیره با مصوبه کمیسیون ماده ۵، تنها ۱۰ مورد از ساخت‌وسازهای اراضی ذخیره دارای مصوبه کمیسیون ماده ۵ هستند و سایر ساخت‌وسازها بدون مصوبه صورت گرفته است. مرور این مصوبات نیز حاکی از تغییر ماهیت اراضی ذخیره به کاربری‌های غیر خدماتی است.

بنابراین در غیاب ضوابط و طرح‌های ملاک عمل مورد نیاز برای توسعه اراضی ذخیره، مشاهده می‌شود که علاوه بر عدم تحقق هدف طرح جامع در خصوص تأمین خدمات شهری از طریق این اراضی، مغایرت‌هایی نیز در اساس طرح جامع رخ داده است. همچنین علی‌رغم وجود چنین فرصت‌های توسعه‌ای برای شهر، نزدیک به یک دهه است که اقدامی مناسب و در چهارچوب برنامه‌ای مدون برای توسعه آن صورت نپذیرفته است.

## منابع و مأخذ

- سند مصوب طرح جامع شهر تهران (۱۳۸۶)
- دفترچه ضوابط طرح تفصیلی شهر تهران (۱۳۹۱)
- مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران (۱۳۹۴)، طرح بررسی تغییرات کاربری‌ها و انطباق آن با طرح جامع در پهنه‌های محدوده و حریم شهر تهران
- مصوبات کمیسیون ماده ۵ از سال ۱۳۸۸ تا ۱۳۹۴
- مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص طرح جامع و تفصیلی شهر تهران از ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۴
- مؤسسه پژوهشی توسعه محیط و سکونتگاه‌های انسانی (۱۳۹۲)، سند راهبردی - ساختاری ذخایر توسعه و نوسازی شهر تهران

## مقایسه تطبیقی نقش و جایگاه نهادهای بازبینی طرح‌های توسعه شهری (کمیسیون ماده ۵ ایران و کمیسیون تجدیدنظر برنامه‌ریزی مالزی)

- بهرام عامل هلالی - دانشجوی دکترای شهرسازی دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران غرب، تهران، ایران  
bahram.helay@gmail.com
- میثم علی پور - دانشجوی دکترای شهرسازی دانشگاه تهران، عضو هیات علمی گروه شهرسازی دانشگاه بجنورد  
meisam.alpr@gmail.com

### چکیده

بخش بزرگی از میزان تحقق طرح‌های توسعه شهری، وابسته به نظارت و بازبینی این طرح‌هاست. در نتیجه، برخورداری از سیستم‌ها و نهادهای نظارتی مقوله‌ای مهم به شمار می‌آید. هدف از مطالعه حاضر، مقایسه تطبیقی دو نهاد نظارتی طرح‌های توسعه شهری در ایران و مالزی است. در این راستا ضمن بررسی سیر تحول و جایگاه قانونی این نهاد در ایران، در مطالعه‌ای تطبیقی به مقایسه با کمیسیون تجدیدنظر کشور مالزی پرداخته شده است. نتایج تحقیق حاکی از تفاوت ماهیتی این دو کمیسیون و تفاوت در حدود اختیارات آن‌هاست. تفاوت در تخصص اعضا، تفاوت در شیوه انتخاب و تفاوت در نوع درخواست و درخواست‌کننده موجب شده است تا کمیسیون ماده ۵ ایران با تخصص برنامه‌ریزی و طراحی شهری در قالب ضوابط و مقررات در قیاس با کمیسیون تجدیدنظر برنامه‌ریزی مالزی با تخصص حقوقی و قانونی، نقشی فراوان در تغییرات داشته باشد.

واژگان کلیدی: توسعه شهری، کمیسیون ماده پنج، نظارت و بازبینی، ایران، مالزی

- Bahram Amel Helali  
bahram.helay@gmail.com
- Meysam Alipour  
meisam.alpr@gmail.com

### Abstract

A large part of urban development plan's actuality is dependent to reviewing and monitoring. As a result, having a regulative system is an important matter. The aim of this study is comparative analysis of regulatory institutions of urban development plans in Iran and Malaysia. For this purpose, the role of this legal entity is considered in Iran. In addition that, Iran's "Article Five Commission" is compared with the "Planning Revised Commission" of Malaysia. The results showed significant differences in the nature and jurisdiction of these commissions. Differences in members' expertise, practices and in the type of application and the applicant's leads to a great role of "Article Five Commission", with expertise in urban planning and design regulations, in changes; Compared with the "Planning Revised Commission" of Malaysia with legal expertise. Key words: urban development, Article (5)'s Commission

**Key words: Urban development, Article (5) Commission, reviewing and monitoring, Iran, Malaysia**

## مقدمه

در ایران، از دهه ۱۳۴۰ به این سو، تهیه طرح‌های توسعه شهری با هدف انتظام بخشی به گسترش فضایی-کالبدی شهرها در دستور کار قرار گرفت. تجارب حاصل از اجرای طرح‌های تهیه‌شده مشکلاتی همچون عدم انطباق آن‌ها با نیازهای در حال تحول شهری را آشکار ساخت و نیاز به ایجاد تغییرات و یا اصلاحات در طرح‌های شهری تهیه‌شده را الزامی نمود تا این طرح‌ها با حفظ ساختار کلی خود از انعطاف‌پذیری لازم برخوردار باشند. بدین منظور، ماده پنج قانون شورایی عالی شهرسازی و معماری در تاریخ ۵۱/۱۲/۲۲ به تصویب رسید و بر اساس آن، بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی شهری و تغییرات آن‌ها در هر استان (یا فرمانداری کل)، به کمیسیونی به ریاست استاندار<sup>۱</sup> طرح محول گشت. طبق این مصوبه، کمیسیون مذکور متولی هرگونه تغییر قرار داده شد تا علاوه بر ایجاد هماهنگی میان بخشی بین ارگان‌های مؤثر بر تحولات توسعه شهر، در مقام بالاترین مرجع تصمیم‌گیرنده در رفع مشکلات ناشی از بلاتکلیفی و فقدان طرح‌های کارا (طرح‌های جامع و تفصیلی) در چارچوب قوانین و مقررات مربوطه در جریان زندگی شهری تأثیرگذار باشد.

اما با گذشت زمان ناکارآمدی طرح‌های توسعه شهری مشخص شد، به طوری که مطابق مطالعات وزارت مسکن و شهرسازی کاربری‌های خدمات پیشنهادی طرح‌های توسعه شهری محقق نشده‌اند و در زمینه‌های دیگر هم نظیر جهت توسعه پیشنهادی شهر، پیش‌بینی جمعیت و شبکه راه‌های پیشنهادی تقریباً هیچ‌یک اجرا نشده است (ماجدی و همکاران، ۱۳۷۸). یکی از مهم‌ترین

موانع تحقق اهداف و راهبردهای طرح‌های توسعه شهری، تغییرات کمیسیون ماده پنج در آن‌هاست. این تغییرات به‌جای انعطاف‌پذیر و اجرایی شدن طرح‌ها، باعث عدم تحقق اهداف طرح‌ها گشته‌اند.

از مطالعات انجام‌شده در این ارتباط، می‌توان به مطالعه اجمالی زاهدی (۱۳۷۴:۱۰) در مورد عملکرد کمیسیون ماده پنج شهر تهران در دوره ۱۳۶۶-۷۴ اشاره کرد. در این مطالعه وی دریافت که سهم مصوبات در برخی مناطق ۲۰ گانه (مثل مناطق شمالی تهران) در مقایسه با دیگر مناطق شهر بیشتر بوده و میزان تغییر در کاربری‌های فضای سبز، مسکونی و فضای فرهنگی-ورزشی بیشترین حد را به خود اختصاص داده‌اند. همچنین، اداره کل راه و شهرسازی استان گیلان در یک جمع‌بندی آماری، تعداد مصوبات این کمیسیون را برای شهرهای استان طی دوره ۱۳۷۷-۸۳ بر اساس انتفاعی یا غیرانتفاعی بودن و به تفکیک سال دسته‌بندی نموده است که از آن میان می‌توان به روند کلی افزایش این مصوبات و سهم بیشتر مصوبات انتفاعی در مقایسه با کاربری‌های غیرانتفاعی در طول دوره مطالعه اشاره نمود (عظیمی و همکار، ۱۳۹۱، ص ۱۷۳).

در این مجال، به بررسی عملکرد کمیسیون ماده پنج در ایران و مقایسه تطبیقی آن با کمیسیون تجدیدنظر مالزی پرداخته‌شده است تا میزان کارآمدی کمیسیون مذکور در اجرای طرح‌های توسعه شهری مشخص گردد. پرسش آغازین پیش از مقایسه، نقش و جایگاه هر یک از این دو نهاد در نظام برنامه‌ریزی کشورشان است و در ادامه نیز میزان موفقیت و یا عدم موفقیت آن‌ها در ایفای نقش نظارتی و بازبینی طرح‌ها مورد کندوکاو واقع گشته است.

## روش تحقیق

جهت ارزیابی کارآمدی نهادهای نظارتی و بازبینی طرح‌های توسعه شهری از روش مقایسه تطبیقی استفاده‌شده است. ابتدا نقش و جایگاه کمیسیون ماده پنج و اقدامات آن در نظام برنامه‌ریزی ایران به روش تحلیل محتوا بررسی و سپس با کشور مالزی مقایسه شده است. عناصر مهمی از جمله: میزان تأثیرگذاری اقدامات کمیسیون بر طرح‌های توسعه شهری، اختیارات کمیسیون، ترکیب اعضا، نحوه انتخاب اعضا و فرایند درخواست به کمیسیون بررسی و ارزیابی شده است. در نهایت جهت افزایش کارآمدی طرح‌های توسعه شهری ایران در وادی اجرا، راهکارهایی نیز ارائه شده است.

## ایران: کمیسیون ماده ۵

با تأسیس سازمان برنامه در سال ۱۳۲۷، رویکرد برنامه‌ریزی جامع در ایران جنبه عملی یافت و در قالب تهیه و اجرای برنامه‌های عمرانی پنج‌ساله صورت قانونی و رسمی پیدا کرد. در این دوره، تحت تأثیر شرایط سیاسی و نظریه‌های رایج آن دوره، اساس قوانین و تشکیلات شهرسازی کشور بر پایه نظریه برنامه‌ریزی جامع و الگوی طرح‌های جامع و تفصیلی بسط و توسعه یافت. در واقع در برنامه عمرانی اول و دوم، زیرساخت‌های عمومی توسعه فراهم شد و در برنامه سوم، چهارم و پنجم تأکید بیشتری بر توسعه و عمران شهری، در چارچوب طرح‌های جامع، تفصیلی و هادی مبذول گردید. با تصویب قانون تأسیس شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران (اسفند ۱۳۵۱) طرح‌های جامع شهری مطرح گشتند. وظیفه بررسی و تصویب نهایی طرح‌های جامع شهری به عهده

این شورا گذاشته شد. به این ترتیب در طول دو دهه ۱۳۴۰ و ۱۳۵۰، نظام شهرسازی کشور بر اساس نقش محوری دولت مرکزی و دخالت و نظارت مستقیم وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت کشور شکل گرفت و الگوی طرح‌های جامع، تفصیلی و هادی در سراسر شهرهای کشور، به‌عنوان ابزار هدایت و نظارت بر توسعه و عمران شهری به کار گرفته شد (پیرزاده و همکاران، ۱۳۸۷، ۴۱-۴۲). همچنین عناصری که در نظام مدیریت توسعه شهری ایران نقش ایفا می‌کردند عبارت بودند از: وزارت راه و شهرسازی، وزارت کشور، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور، بنیاد مسکن، وزارت جهاد و کشاورزی، وزارت نیرو، محیط‌زیست، وزارت صنایع، مهندسان مشاور، شورای اسلامی شهر و شهرداری (کامروا، ۱۳۸۸، ۱۰۷).

### - ساختار سازمانی

سابقه تشکیل کمیسیون ماده پنج به برنامه پنجم عمرانی قبل از انقلاب و سال ۱۳۵۱، به‌عنوان نهادی میان بخشی و هماهنگ‌کننده برمی‌گردد (شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۸۸، ص ۱۴۲؛ پیرزاده و همکاران، ۱۳۸۷، ص ۵۱). این کمیسیون شامل اعضاء دارای حق رأی شامل استاندار (رئیس کمیسیون)، مدیرکل راه و شهرسازی، شهردار، رئیس سازمان جهاد کشاورزی و مدیرکل میراث فرهنگی صنایع‌دستی و گردشگری و بدون حق رأی شامل رئیس سازمان نظام‌مهندسی، رئیس شورای اسلامی شهر و نماینده مهندسين مشاور تهیه‌کننده طرح می‌باشد. بر اساس قانون تنها مرجع تغییر در طرح تفصیلی مصوب شهر و تعیین کاربری‌های موردنظر مالک همچون کاربری مسکونی، تجاری، ورزشی، آموزشی و غیره است (بهزادفر ۱۳۸۸، ص ۲۹۲). در مورد شهر تهران معاونین وزرای راه و شهرسازی، کشور، نیرو، جهاد و کشاورزی و معاونین سازمان‌های حفاظت محیط‌زیست و میراث فرهنگی و گردشگری و صنایع‌دستی و شهردار تهران (رئیس کمیسیون) و همچنین رئیس شورای شهر تهران از اعضای کمیسیون می‌باشند. محل دبیرخانه کمیسیون ماده پنج شهر تهران در شهرداری تهران و دبیر آن شهردار تهران یا نماینده تام‌الاختیار او خواهد بود و تصمیمات کمیسیون حداقل با چهار رأی موافق معتبر است (شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۸۸، ص ۱۴۲). وظیفه کمیسیون ماده ۵ تصویب طرح‌های تفصیلی شهری و تغییرات آن است. پیشنهاد تغییر طرح تفصیلی در کمیسیون باید توجیه کافی و همراه با گزارش کارشناسی دبیرخانه کمیسیون که حاوی مشکلات موجود

در اجرای طرح اصلی و راه‌حل جایگزین خواهد بود توسط دبیرخانه کمیسیون و پس از طرح در کمیته کار جهت بررسی و تصویب به کمیسیون ارائه شود (حسینی و همکاران، ۱۳۹۰، ص ۳۱ و ۳۲).

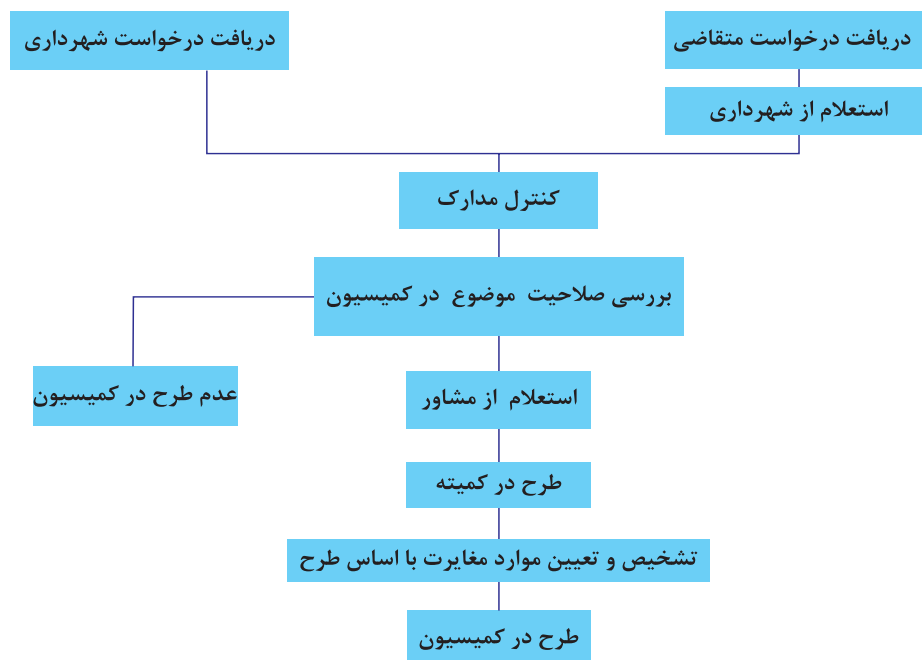
همچنین وظایف دیگر کمیسیون بررسی مواردی از جمله: (۱) تراکم ساختمانی مجاز در زیر پهنه‌های حفاظت، مختلط ویژه، گستره‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات، بازار و پهنه‌های ویژه بلندمرتبه‌سازی (۲) سامان بخشی به سیمای شهر (۳) حداقل عرض معابر دسترسی (۴) تداوم و پیوستگی کالبدی و بصری و تعادل در دو طرف طول معابر شریانی درجه یک و بیشتر (۵) تفکیک کلیه اراضی بزرگ‌مقیاس بیش از یک هکتار (در مالکیت اشخاص حقیقی و حقوقی) (۶) تأمین و احداث تمامی پارکینگ‌های موردنیاز (۷) ضوابط ساخت‌وساز (بهسازی، نوسازی و بازسازی) در کلیه آثار و محوطه‌های تاریخی و فرهنگی ثبت‌شده توسط سازمان میراث فرهنگی (شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۸۸، ص ۲۲ تا ۲۷) می‌باشد.

### - فرآیند تصمیم‌گیری

فرآیند کلی تصمیم‌گیری در کمیسیون ماده پنج در دو مرحله قبل از طرح درخواست در کمیسیون و پس از طرح در کمیسیون است. روال کار به این صورت است که دبیرخانه پس از دریافت درخواست متقاضی و استعلام از شهرداری، برای احراز صلاحیت طرح موضوع در کمیسیون، مدارک را کنترل نموده و از مشاور مربوطه استعلام می‌کند. سپس در کمیته‌ای موارد مغایرت با طرح جامع را مشخص نموده و موضوع را جهت طرح در کمیسیون ماده پنج آماده می‌کند. در صورت نقص مدارک، تقاضا جهت تکمیل به متقاضی عودت داده می‌شود. پس از طرح درخواست در کمیسیون، اگر نظر کمیسیون مثبت باشد، مصوبه به مراجع مربوطه اعلام و رونوشت آن به اعضای کمیسیون ارسال می‌شود. در صورت عدم مغایرت اساسی، تقاضا در کارگروه شهرسازی و شورای برنامه‌ریزی<sup>۱</sup> استان طرح می‌شود. در صورت مثبت بودن نظر کارگروه، صورت‌جلسه به دبیرخانه شورای عالی شهرسازی ارسال و پس از بررسی در آنجا، در صورت عدم مغایرت، مصوبه جهت ابلاغ به رئیس کمیسیون ماده پنج ارسال می‌شود. در صورت تشخیص مغایرت اساسی در شورای عالی شهرسازی، نتیجه توسط دبیر آن به استان<sup>۲</sup> ابلاغ می‌شود. در این راستا وظایف کمیسیون ماده ۵ و گردش کار آن به صورت تصویر ۱ و ۲ می‌باشد (عظیمی و پویان، ۱۳۹۳، ص ۱۷۵-۱۷۶).

۱- شورای برنامه‌ریزی توسعه استان برای تمامی شهرها به جزء تهران می‌باشد.

۲- در تهران به محل دبیرخانه در شهرداری تهران ابلاغ می‌گردد.



• تصویر ۱: وظایف دبیرخانه کمیسیون ماده پنج، مأخذ: (استاندارداری زنجان، ۱۳۹۴)



• تصویر ۲: گردش کار بررسی و تصویب درخواست‌های متقاضیان، مأخذ: (استاندارداری زنجان، ۱۳۹۴)

## مالزی: کمیسیون تجدیدنظر

در مالزی برنامه‌ریزی شهری و ناحیه‌ای در یک چک‌لیست به‌طور همزمان دیده می‌شود. دولت ایالتی هم زمین و هم برنامه‌های شهری و ناحیه‌ای را نظارت و اداره می‌کند. اما تأیید نهایی برنامه‌های تهیه‌شده در حوزه اختیارات دولت فدرال می‌باشد. به‌طوری‌که تحت قانون ۱۹۷۶ برنامه‌ریزی شهری و ناحیه‌ای این کشور، اعضای اصلی دولت محلی را دولت ایالتی تعیین می‌کند، بنابراین دولت محلی در این کشور تابع دولت ایالتی است (Ibid).

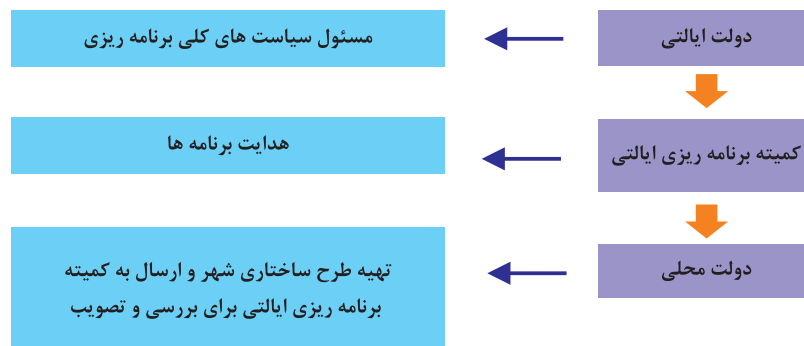
### – ساختار سازمانی

قوانین برنامه‌ریزی مالزی شبیه به بریتانیا است، اما برخی نوآوری‌ها در آن وجود دارد. مهم‌ترین نوآوری آن ایجاد کمیسیون‌های تجدیدنظر برنامه‌ریزی در سطح ایالت است و به‌عنوان مجموعه شبه قضایی با اختیاراتی جهت بررسی و تغییر تصمیمات برنامه‌ریزی مقامات محلی تشکیل شده است. تشکیل این کمیسیون با موافقت وزیر هر ایالت صورت می‌گیرد. این کمیسیون شامل رئیس، معاون و ۱۲ عضو دیگر است. همچنین آن توسط دولت ایالتی برای یک دوره سه‌ساله تعیین می‌شوند، اما ممکن با اقتدار دولت ایالتی و بدون نیاز به ارائه دلیل در هر زمان حکم اعضاء باطل شود (همان). رئیس کمیسیون به پیشنهاد کمیته برنامه‌ریزی ایالتی با موافقت دولت فدرال تعیین می‌شود. وی می‌بایست سابقه عضویت در قوه قضائیه و یا تخصص‌های حقوقی (قاضی، وکیل و صاحب‌منصب قضایی) را داشته باشد. اعضای دیگر کمیسیون تا به حال قریب به اتفاق هم از حرفه‌مندان حقوقی و هم از پزشکان و معلمان نیز بودند (Meng, 2002).

### – فرآیند تصمیم‌گیری

برای استفاده از حق تجدیدنظر، کمیسیون دادگاهی قانونی را در نظر گرفته است. جهت پیشبرد فعالیت‌های خود معترضان را به دادگاه احضار کرده و درخواست آن‌ها را مورد بررسی قرار می‌دهد.

کشور مالزی در جنوب شرقی آسیا واقع گردیده و از دو قسمت کاملاً مجزا تشکیل شده است. بخش غربی آن که به شبه‌جزیره مالزی معروف است، ادامه خاک آسیا به‌طرف جنوب می‌باشد. بخش شرقی شامل ایالت‌های صباح و ساراواک است که در قسمت شمالی جزیره برونو واقع شده است. این کشور دارای ساختار سیاسی به شکل فدراسیونی و متشکل از سیزده ایالت است و دارای سیستم پادشاهی است و در سال ۱۹۵۷ میلادی از انگلستان استقلال یافته است (سعیدی رضوانی و همکاران، ۱۳۹۳، ص ۴۵۳-۴۵۷).  
قانون ۱۹۷۶ TCP (برنامه‌ریزی شهری و ناحیه‌ای) مالزی سلسله‌مراتب اختیارات مرتبط با زمین و توسعه را مطرح می‌کند. دولت ایالتی بالاترین سطح اختیارات جهت برنامه‌ریزی مالزی دارد و مسئول سیاست‌های کلی برنامه‌ریزی توسعه و استفاده از تمامی اراضی و ساختمان‌ها است. در واقع آن سیاست‌ها و دستورالعمل‌هایی که باید از طریق مقامات محلی اجرا شود را ارائه می‌دهد. کمیته برنامه‌ریزی ایالتی<sup>۲</sup> در دومین سطح از نظام برنامه‌ریزی مالزی قرار گرفته و دستورالعمل اختیار مقامات برنامه‌ریزی محلی را تعیین می‌کند. این کمیته تهیه و اجرای برنامه‌های محلی هدایت می‌کند و قادر است برنامه‌ها را اصلاح کند و بهبود بخشد. رئیس دولت ایالتی (وزیر ارشد) مدیر کمیته برنامه‌ریزی ایالت است و این کمیته از ۱۴ عضو تشکیل شده است. سازمان برنامه‌ریزی محلی، پایین‌ترین سطح از نظام برنامه‌ریزی را تشکیل داده، این سازمان برنامه ساختاری شهر را تهیه و جهت تصویب به کمیته برنامه‌ریزی ایالتی ارسال می‌نماید. این را باید متذکر شد که دولت ایالتی بازنگر غالب در فرآیند برنامه‌ریزی بوده چنانچه اختیارات سازمان برنامه‌ریزی محلی در امور مربوط به زمین محدود است و این سازمان نمی‌تواند تحولاتی خلاف طرح توسعه مصوب، تصویب نماید (Meng, 2002).

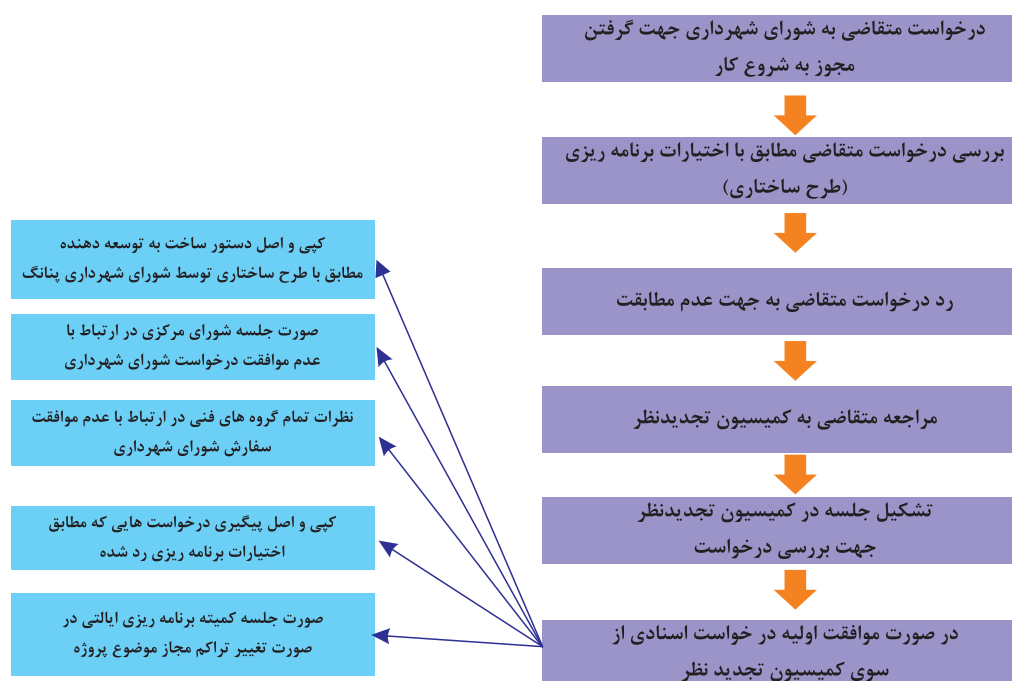


• تصویر ۳: سطوح برنامه‌ریزی در مالزی، مأخذ: (Meng, ۲۰۰۲)

## مقایسه کمیسیون ماده ۵ ایران و کمیسیون تجدیدنظر مالزی

جدول زیر به مقایسه کمیسیون ماده ۵ ایران و کمیسیون تجدیدنظر مالزی پرداخته است. در ایران، کمیسیون ماده ۵ جهت تصویب طرح تفصیلی و تغییرات آن شکل گرفته است و بالاترین مقیاس و حوزه عمل آن شهر است. چنانچه شهرداری و مالکین خواستار تغییر در طرح باشند، درخواست خود را به این کمیسیون ارائه می‌دهند. در واقع خود شهرداری (سازمان محلی شهر) از اصلی‌ترین متقاضیان این کمیسیون جهت تجدیدنظر به شمار می‌آید. جلسات این کمیسیون در اداره کل راه و شهرسازی تشکیل می‌شود و ارگانی تخصصی در تجدیدنظر دخیل است. این کمیسیون

همچنین متقاضیان را به ارائه اسنادی که می‌تواند به موافقت با درخواست آن‌ها منجر شود، فرامی‌خواند. به عبارت دیگر هر متقاضی جهت دریافت مجوز موردنظرش، به سازمان محلی مراجعه نموده و سازمان مذکور درخواست وی را با برنامه شهر مطابقت می‌دهد و مجوز را طبق برنامه به متقاضی می‌دهد و چنانچه متقاضی به این جواز اعتراض داشته باشد به کمیسیون تجدیدنظر مراجعه می‌کند. کمیسیون درخواست وی را موردبررسی قرار داده و چنانچه شرایط موردنیاز اولیه را برخوردار بوده، متقاضی را به ارائه اسناد موردنیاز در دادگاه فرامی‌خواند. درخواست وی مطابق با اسناد، جهت رأی نهایی موردبررسی قرار می‌گیرد (Ibid, 2002). در تصویر ۲ سلسله‌مراتب لازم جهت تجدیدنظر در طرح مصوب شهر نشان داده شده است.



تصویر ۴: سلسله‌مراتب تجدیدنظر در طرح‌های مصوب شهری کشور مالزی

ماهیتی از جنس برنامه‌ریزی و طراحی شهری با محوریت ضوابط و مقررات دارد. اما، کمیسیون تجدیدنظر مالزی با هدف تجدیدنظر در برنامه و طرح در مقیاس منطقه و شهر و رسیدگی به درخواست مالکین اراضی شکل گرفته است. همچنین اگر مالکین به مصادره ملک خود توسط شهرداری معترض باشند، اعتراض خود را به این کمیسیون انعکاس می‌دهند. جلسات این کمیسیون نیز در دادگاه قضایی که اکثراً توسط قضات رهبری می‌شود، تشکیل می‌شود. می‌توان گفت این

برای مثال بررسی اقدامات کمیسیون تجدیدنظر مالزی در ایالت پنانگ<sup>۱</sup> نشان می‌دهد در طول ۱۲ سال فعالیت آن اکثر درخواست‌ها به سبب عدم مطابقت با سیاست‌های برنامه‌ریزی طرح مصوب آن رد شده است. به طوری که بین سال‌های ۱۹۹۱ تا ۲۰۰۰ از مجموع ۱۴۲ مورد درخواست تجدیدنظر به کمیسیون تجدیدنظر این ایالت تنها با ۱۵ درصد به طور قطعی موافقت شده است (Meng, 2002).

1- Penang

کشور	ایران	مالزی
نام نهاد	کمیسیون ماده ۵	کمیسیون تجدیدنظر
هدف از تشکیل	بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی شهری و تغییرات آن‌ها	تجدیدنظر در طرح و تجدیدنظر بر علیه اخطار صادره ملک مالکین یا انتقال مالکیت توسط شهرداری
حوزه اختیار و عمل	استان	ایالت
ترکیب <sup>۱</sup> اعضا	دارای حق رأی: استاندار، مدیرکل راه و شهرسازی، شهردار، رییس سازمان جهاد کشاورزی، مدیرکل میراث فرهنگی صنایع دستی و گردشگری بدون حق رأی: رئیس سازمان نظام مهندسی، رئیس شورای اسلامی شهر، نماینده مهندسين مشاور تهیه کننده طرح	۱۴ نفر، اعضا شبه حقوقی: افرادی از قضات یا وکلا دادگاه عالی یا افراد سطح اول حقوقی مالزی و همچنین تعداد معدودی از پزشکان و معلمان
نحوه انتخاب اعضا/ دوره	روسا از پیش تعیین شده‌اند و تنها نمایندگان توسط روسای نهاد مربوطه انتخاب می‌شوند.	توسط دولت ایالتی / دوره ۳ ساله
محل تشکیل جلسات	اداره کل راه و شهرسازی استان <sup>۲</sup>	دادگاه قضایی
شروع فرایند درخواست	از شهرداری شروع می‌شود و حتی خود شهرداری نیز متقاضی تغییر است	توسط کمیسیون تجدیدنظر
همکاری‌های میان سازمانی	-سازمان نظام مهندسی -سازمان حفاظت محیط زیست -شرکت آب و فاضلاب استان -دفتر فنی استانداری -سایر سازمان‌ها حسب تشخیص کمیسیون	تمامی سازمان‌های دخیل از جمله شهرداری و کمیته برنامه‌ریزی تحت نظر دولت ایالتی‌اند (تعیین اعضاء اصلی توسط دولت ایالتی)
تأثیر در طرح‌های توسعه شهری	بسیار زیاد	بسیار کم، به‌عنوان مثال، در ایالت پنانگ طی ۹ سال تنها ۴۲ نمونه درخواست تجدیدنظر شده و فقط ۱۵ درصد آن مورد موافقت قرار گرفته

● جدول ۱: کمیسیون ماده ۵ ایران و مقایسه کمیسیون تجدیدنظر مالزی

برنامه‌ریزی محلی (شهرداری) و کمیسیون تجدیدنظر را دولت ایالتی تعیین می‌کند و این باعث یکپارچگی مدیریت شهری در اجرای طرح‌های توسعه شهری شده است، اما در ایران تقریباً ۱۱ سازمان به‌طور مستقیم در مدیریت شهری نقش دارند و تحت نظر دولت مرکزی اداره می‌شوند، و باعث تداخل وظایف مدیریت شهری در اجرای طرح‌ها می‌گردند. سوم آنکه، در ایران اعضاء کمیسیون ماده پنج را مدیران ارشد ارگان‌های مختلف دولتی و شهردار تشکیل دادند و جلسات آن‌ها در اداره راه و شهرسازی (تهران در شهرداری) تشکیل می‌شود. به جزء شهردار، شش عضو دیگر دارای حق رأی از اعضا

شده است؛ یعنی به‌طور متوسط ۲۴ مصوبه در هر سال تنها در خصوص تغییر کاربری فضای سبز و ورزشی. در حالی که آمار ایالت پنانگ در کشور مالزی نشان می‌دهد از سال ۱۹۹۱ تا ۲۰۰۰ تنها ۱۹ مورد تغییر کاربری داشته است که متوسط ۲ مصوبه در هر سال را نشان می‌دهد. در واقع این آمار حکایت از نقش پررنگ کمیسیون ماده پنج ایران در تغییرات دارد، در حالی که در ارتباط با کمیسیون تجدیدنظر مالزی این‌گونه نیست. دوم آنکه تمامی سازمان‌های دخیل در امور مدیریت و برنامه‌ریزی شهری مالزی زیرمجموعه دولت ایالتی هستند. به‌طوری‌که اعضاء کمیته برنامه‌ریزی ایالتی، سازمان

کمیسیون در مباحث حقوقی و قانونی شهروندان نقش واسطه‌گر و تصمیم‌گیر را ایفا می‌نماید و ماهیتی حقوقی و قانونی دارد.

#### بحث

در این پژوهش جهت ارزیابی نقش و جایگاه کمیسیون ماده ۵ ایران به مقایسه آن با کمیسیون تجدیدنظر کشور مالزی پرداخته شد و نتایج در قالب موارد زیر قابل بیان است: نخست، با نگاهی به اطلاعات به‌دست‌آمده از دبیرخانه کمیسیون ماده پنج تهران در طول دوره ۱۳۶۶-۸۴ به‌عنوان نمونه، می‌توان دریافت که با ۴۳۰ مورد تغییر کاربری از فضای سبز و ورزشی موافقت

۱- ترکیب کمیسیون طرح تفصیلی شهر تهران به‌موجب اصلاحیه مورخ ۱۳۶۵/۹/۲۵ش مجلس شورای اسلامی: نمایندگان وزرای مسکن و شهرسازی، کشور، نیرو، کشاورزی (در حد معاونت مربوط)، سرپرست سازمان حفاظت محیط زیست و شهردار تهران یا نماینده تام‌الاختیار او و رئیس شورای شهر تهران.  
۲- محل دبیرخانه در شهر تهران: شهرداری تهران

دولت هستند و در واقع کمیسیون تحت نظر دولت اداره می‌شود. در حالی که در مالزی اعضای اصلی کمیسیون را افراد حقوقی تشکیل داده و زیر مجموعه قوه قضائیه‌اند. در این کشور جهت هر تغییر در طرح توسعه شهری، دادگاه قضایی توسط این افراد ایجاد می‌شود. بنابراین در قیاس با ایران، تغییرات طرح توسعه شهر بیشتر با منافع شهروندان مطابقت دارد تا منافع نهادها و سازمان‌ها.

چهارم آنکه، در ایران تهیه طرح‌های توسعه شهری توسط وزارت راه و شهرسازی صورت می‌گیرد، اما در مالزی سازمان محلی (شهرداری) این وظیفه را بر عهده دارد. این اقدام باعث اجرایی‌تر بودن طرح‌ها با توجه به شناخت سازمان محلی از ویژگی‌های محلی خود می‌شود. در نهایت باید اذعان نمود، اگرچه کمیسیون ماده پنج با هدف افزایش اجرایی شدن طرح‌های توسعه شهری تشکیل شد، اما باعث عدم اجرای این طرح‌ها گشت و می‌بایست جهت افزایش کارایی طرح‌های توسعه شهری به دنبال راه‌حل‌های دیگری بود.

### نتیجه‌گیری و پیشنهاد:

کمیسیون ماده ۵ در ایران جهت تصویب طرح تفصیلی و تغییرات آن (تغییراتی که مغایرت اساسی با طرح جامع نداشته باشند) شکل گرفته است. اما تغییرات اعمال شده در طرح توسط این کمیسیون برخلاف کمیسیون تجدیدنظر مالزی بسیار زیاد است. در واقع در این کمیسیون حقوق فردی و نهادی بر حقوق شهروندی غلبه می‌یابد. در مالزی تغییرات کمیسیون تجدیدنظر بسیار محدود بوده و طرح‌های توسعه شهری از درصد تحقق بالایی برخوردارند. در این خصوص، پیشنهاد می‌شود جهت تحقق طرح‌های توسعه شهری در ایران، در عین توجه به مطابقت طرح با شرایط روز و نظر داشت ساز و کار مورد نیاز برای انعطاف‌پذیری طرح‌ها، کاهش اختیار تغییرات از سوی کمیسیون ماده ۵ مدنظر قرار گیرد. همچنین باید در نظر داشت اختیارات کمیسیون برای تغییرات در طرح می‌بایست از سازوکاری مبتنی بر حقوق کلیه شهروندان برخوردار باشد و نه آنکه بر مبنای سود کسب‌شده از تغییرات پایه‌گذاری شود.

### منابع و مأخذ

- بهزادفر، مصطفی (۱۳۸۸)، طرح‌ها و برنامه‌های شهرسازی، نشر شهر، تهران.
- پیرزاده، حسین و جواد مهدی زاده، الهام رحمت‌آبادی، مهرک کمالی (۱۳۸۷)، اصلاح نظام مدیریت توسعه شهری در ایران بر اساس رویکرد راهبردی، وزارت مسکن و شهرسازی، تهران.
- حسینی، علی، احمد پوراحمد، موسی پژوهان، حجت‌اله رحیمی (۱۳۹۰)، نقش نهادهای مدیریت شهری در مدیریت پایدار شهر با تأکید بر جایگاه کمیسیون ماده پنج شهر تهران، نشریه علمی-پژوهشی مدیریت شهری و روستایی، مرکز مطالعات برنامه‌ریزی شهری و روستایی، سال چهاردهم، شماره ۳۸، صفحه ۴۶-۲۷.
- سایت استانداری زنجان (۱۳۹۴)، <http://www.ostandari-zn.ir>
- سعیدی رضوانی، نوید، عبداللهی، مجید، ایازی، سید محمدهادی، نوذرپور، علی، ایمانی جاجرمی، حسین، کاظمیان، غلامرضا و صالحی، اسماعیل (۱۳۹۳): مدیریت شهری (سه جلدی) جلد سوم: بررسی تطبیقی نظام مدیریت شهری در کشورهای نمونه، تیسرا.
- شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران (۱۳۸۸)، مقررات شهرسازی و معماری و طرح‌های توسعه و عمران مصوب شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران و قوانین آیین‌نامه‌های شهرسازی و معماری مورد عمل، نشر توسعه ایران، تهران.
- عظیمی، نورالدین و صالح پویان (۱۳۹۳)، بررسی تغییرات کاربری زمین شهری از طریق مصوبات کمیسیون ماده پنج (مطالعه موردی شهر رشت)، نشریه علمی-پژوهشی جغرافیا و برنامه‌ریزی، شماره ۴۷، صفحه ۱۹۵-۱۷۱.
- کامروا، سید محمدعلی (۱۳۸۸)، شهرسازی معاصر ایران، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.
- ماجدی، حمید، احمد سعیدنیا، بهرام صالحی، سهراب مشهودی، جواد مهدی زاده (۱۳۷۸)، مبانی و چارچوب بازنگری شرح خدمات طرح‌های شهر، کمیته تعاریف، شرح خدمات و قراردادهای دفتر طرح‌ریزی شهری و ناحیه‌ای، وزارت مسکن و شهرسازی.
- Meng, L. (2002), Who's the Ultimate Planning Authority in Malaysia? Reviewing the Powers and Role of the Appeal Board, Journal of Malaysian and Comparative Law, Commonlii, JMCL12



abolfath.shadmehri@gmail.com

## دیدگاه صاحب نظران

• ابوالفتح شادمهری، کارشناسی ارشد معماری

در جهت کسب نظرات مدیران و دست اندرکاران وزارت راه و شهرسازی، سازمان نوسازی شهر تهران و معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران در خصوص نحوه مواجهه با موضوع اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری، در ابتدا پرسشنامه‌ای تهیه و ارسال گردید. لکن علی‌رغم پیگیری‌های انجام شده، پاسخی دریافت نگردید. باتشکر از جناب آقای مهندس ابوالفتح شادمهری، از کارشناسان مطلع حوزه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران، در ادامه نقطه نظرات ایشان در چهارچوب پرسشنامه زیر ارائه می‌گردد.

**۱- تا چه اندازه تعریف موضوعی به عنوان اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری از نظر شما با اهمیت است؟**  
به نظر می‌رسد با توجه به چالش‌های اساسی که در طول این ده ساله که از زمان ابلاغ طرح جامع شهر تهران می‌گذرد هنوز مجریان طرح نتوانستند برنامه و طرحی جهت استفاده مفید از این پتانسیل بزرگ در طرح انجام دهند شاید یکی از دلایل مهم آن عنوان آن می‌باشد چون تا چند سال اولیه ابلاغ طرح جامع تصور می‌شد این زمین‌ها متعلق به بهبود سرانه‌های خدماتی محدودهای بافت فرسوده می‌باشد و با توجه به روشن شدن موضوع هنوز هم این عنوان برای بسیاری از متولیان و سرمایه‌گذاران روشن نمی‌باشد. شاید انتخاب نام مناسب‌تری برای این محدوده‌ها که در طرح تفصیلی با هاشور و کدینگ مشخص شده است می‌توانست کمک مناسبی در این زمینه باشد. به نظر می‌رسد عنوان اراضی ذخیره بزرگ مقیاس یا اراضی ذخیره توسعه شهری یا اراضی ذخیره تأثیرپذیر از سیاست‌های آینده شهر می‌تواند به روشن شدن مطلب کمک نماید در هر صورت عنوان ذخیره بایستی حتما در اول این موضوع آورده شود که این موضوع کمک خواهد کرد که این اراضی ذخیره است و برای آن نیابستی برنامه ارائه نمود بلکه بایستی سیاست و نحوه اداره نمودن آن‌ها تدوین گردد و شاید یکی از اولین عناوین این سیاست‌ها حذف پهنه‌بندی این اراضی است.

**۲- آیا با تعیین محدوده این اراضی راه‌حل‌های ساماندهی آن‌ها در درون طرح‌های موضعی امکان‌پذیر است؟**  
بله اتفاقاً تعیین این اراضی می‌تواند امکانات مناسبی در طرح موضعی بهبود آورد البته مشروط به اینکه سازوکار و سیاست کلی نحوه برخورد با این گونه اراضی مشخص شده باشد در غیر این صورت کلیه ذی‌نفعان (تهیه‌کنندگان طرح و مجریان) محدوده جهت تأمین سرانه‌های خدماتی از این اراضی استفاده خواهند نمود.

**۳- در تعیین این‌گونه ذخایر، معیارهای اندازه اراضی (یک هکتار به بالا)، نوع کاربری (پادگان‌ها، زندان‌ها، کارخانجات قدیمی و متروکه، اراضی بایر) به‌عنوان اراضی ذخیره تعیین شده‌اند، تا چه اندازه این معیارها از دیدگاه شما می‌تواند این اراضی را پوشش دهد؟**  
شاید یکی از اشتباهات تعیین این محدوده‌ها اندازه اراضی بدون توجه به نوع مالکیت‌های آن بود عملاً این انتخاب ضربه اساسی به عملیاتی نمودن این گونه اراضی به وجود آورده است. به‌طورمثال زمین‌های با مساحت‌های ریز ۱۰۰ تا ۲۰۰ متر در طرح وجود دارد که عملاً باعث شد دستگاه‌های اجرایی (شهرداری‌های مناطق) با توسل به پهنه‌بندی موجود نسبت به صدور پروانه اقدام نمایند که عملاً هم امکان تهیه طرح موضعی برای محدوده را با مشکلات فراوانی روبرو می‌نمایند و هم در صورت تهیه هزینه‌های اجرایی را افزایش دهد.  
از طرف دیگر در صورت وجود سیاست مشخص استفاده از این اراضی شاید همین قطعات کوچک بتواند قسمتی از امکانات محدوده را تأمین نماید استفاده از یک زمین ۴۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع جهت تأمین بخشی از خدمات موردنیاز استفاده شود. عملاً شاید با همین نگاه است که در طرح تفصیلی مناطق بعضی از مهندسیین مشاور تهیه‌کننده طرح تفصیلی زمین‌هایی با مترهای کمتر از این مساحت را هم به زمین‌های اراضی ذخیره اختصاص داده‌اند که می‌توان به مناطق ۱۰ و ۱۱ اشاره نمود که از این موارد زیاد وجود دارد. در خصوص نوع مالکیت اراضی ذخیره توسعه شهری با توجه به تجربه‌های فراوانی تأثیر این موضوع در طرح‌های توسعه شهری با قاطعیت می‌توان اشاره نمود که این آیتام از موارد قابل تأثیر در تحقق طرح می‌باشد و تجربه‌های فراوانی در این زمینه وجود دارد. زمینی که مالکیت آن نظامی است نمی‌توان به راحتی با توجه به قوانین موجود انتظار داشت در اجرایی شدن طرح موضعی همکاری و هماهنگی داشته باشد. البته این موضوع مختص به این مورد نمی‌شود و در بسیاری از طرح‌های شهری مالکین نهادهای دولتی و عمومی حاضر به ایفای نقشی مؤثر در ساماندهی شهر نیستند و منافع سازمان بر منافع عمومی چیرگی دارد.

۴- آیا معیار دیگری می‌تواند تعریف‌کننده این‌گونه اراضی باشد؟  
به نظرم ایجاد معیار باید در ارتباط با اعلام سیاست‌ها برای این‌گونه اراضی باشد معیارهایی مانند دسترسی به زمین، کاربری‌های هم‌جوار، تعیین کمبودها خدماتی محدوده، قیمت زمین، توجه به سند چشم‌انداز شهر تهران در طرح جامع می‌توانند به تعیین این معیارها کمک نمایند. به‌طور مثال بند ۷-۱ طرح جامع اشاره دارد که تهران کلان‌شهری است با عملکردهای ملی و جهانی و با اقتصاد مدرن و مرکزیت امور فرهنگی - پژوهشی و سیاسی در سطح کشور که خود این می‌تواند شاخص‌ها و معیارهای به دست دهد مانند ایجاد عملکردهای ملی و جهانی در شهر تهران که این‌گونه اراضی می‌توانند نقش مؤثری در تأمین و ایجاد آن داشته باشند و یا ایجاد مراکز فرهنگی و پژوهشی و سیای در سطح کشور. با توجه به سیاست‌گذاری که صورت خواهد گرفت آن زمان است که می‌توان فقط از لحاظ امکان سنجی برآورد سیاست نسبت به اراضی ذخیره زمین موردنظر را انتخاب و نسبت به ایجاد ابنیه و خدمات موردنیاز اقدام نمود.

۵- به لحاظ اجرایی می‌دانید که تاکنون طرح موضوعی توسعه اراضی به تصویب کمیسیون ماده ۵ نرسیده است. تا چه حد این امر را مهم می‌دانید یا جایگزین دیگری برای آن در نظر دارید؟  
شاید اولین موضوع در این خصوص تدوین سیاست‌های برخورد و استفاده از این اراضی است و تا این سیاست‌ها اعلام نشود متولیان امور اعم از مالکین و مجریان به دنبال درآمدهای آنی خود از این اراضی می‌باشند اگرچه عملاً دبیرخانه شورایی عالی معماری و شهرسازی در جلسه مورخ ۱۳۹۳/۷/۲۸ این اختیار را از کمیسیون ماده پنج سلب نموده است و مقرر شده است موارد به‌صورت موردی پس از تأیید کمیسیون ماده پنج بایستی به تصویب شورایی عالی معماری و شهرسازی برسد ولی به نظر می‌رسد که این شورا نیز با توجه به پیچیدگی‌های فراوانی که این اراضی با آن دست‌به‌گریبان می‌باشند نمی‌تواند فارغ از همکاری و هماهنگی با دستگاه‌های اجرایی موفق به تهیه طرح موضوعی گردد.

۶- تاکنون برای تعداد اندکی از این اراضی طرح توجیهی تهیه شده که عمدتاً نیز مسکونی، بلندمرتبه و اداری - تجاری هستند. نظر تان در مورد این‌گونه تصمیمات چیست؟  
فکر نمی‌کنم هیچ‌یک از اراضی ذخیره و توسعه شهری تحت این عنوان در کمیسیون ماده پنج مطرح شده باشد و شاید قسمتی از زمین موردنظر در حد مالکیت مورد درخواست به کمیسیون ماده پنج ارجاع و مصوبه گرفته باشد و یا زمین‌هایی که عملاً در بازنگری طرح تفصیلی سال ۱۳۹۲ از شمول این اراضی خارج شده‌اند شاید یکی از ایراداتی

که می‌توان در مورد این اراضی ذکر تعیین پهنه‌بندی برای این اراضی بود و شهرداری‌ها مناطق بر اساس همین موضوع در صورت فشار مالکین و یا دستگاه قضایی پروانه ساختمانی برای آن صادر کرده‌اند. البته در صورت اجرایی شدن حق انتقال توسعه بتوان مالکین را تشویق نمود با سیاست‌های کلی برنامه ساماندهی این اراضی همراهی نمایند.

۷- چه عملکردهایی را برای توسعه اراضی ذخیره مناسب می‌دانید؟  
به نظرم ایجاد سازمانی با عنوان سازمان طرح‌های توسعه شهری که سیاست‌گذاری آن با همکاری و هماهنگی نهادهای مستقل شهری و نهاد اجتماعی تهیه و تدوین گردد و همچنین الزام این موضوع که طرح قبل از تصویب در این نهادها مطرح و مورد قضاوت مردم قرار گیرد در آن صورت می‌تواند بسیار موفق عمل نماید و تا زمانی که دستگاه‌های اجرایی با تصمیمات اخذشده در پشت درهای بسته و بر اساس منافع خود و بدون توجه به منافع عموم مردم در خصوص طرح تصمیم‌گیری نمایند این اراضی هیچ کمکی به بهبود شرایط زندگی و ساماندهی شهر نخواهد داشت و با توجه به گستردگی موضوع طیف وسیعی از عملکردهای شهری را می‌توان در این اراضی جایگزین نمود.

۸- در حال حاضر و با توجه به ساخت‌وسازها و تفکیک‌هایی که شهرداری در حال انجام بر روی این اراضی دارد، چه برخوردی باید نمود؟

البته حجم ساخت‌وسازها بر روی این‌گونه اراضی نگران‌کننده نیست و با توجه به تجربه و آشنایی به موضوع فعلاً سیاست‌های جاری دستگاه‌های اجرایی و همچنین مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری تهیه یک گزارش مناسبی از وضعیت موجود این اراضی و گزارش آسیب‌شناسی در این خصوص می‌تواند کمک شایانی به اصلاح روش انتخاب و سیاست‌گذاری این اراضی دست یافت و صدالبته تجربیات جهانی نحوه استفاده از این اراضی می‌تواند فرصت‌های طلایی در اختیار شهر تهران قرار دهد.

#### ۹- سایر نظرات تکمیلی

در خاتمه پیشنهاد می‌شود شهرداری تهران با توجه به حجم بالای سرمایه‌گذاری از این فرصت طلایی که در دولت تدبیر و امید در خصوص رفع تحریم‌ها به وجود آمده است ضمن استفاده از طرح موضوعی خدمات پژوهشی و مطالعاتی در فرایند تهیه طرح موضوعی - موضعی اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری تهران تهیه‌شده توسط مرکز پژوهشی توسعه محیط و سکونتگاه‌های انسانی اقدام به تهیه بسته‌های سرمایه‌گذاری نماید و حتی این پتانسیل برای این اراضی وجود دارد که این بسته‌های سرمایه‌گذاری را در یک کنفرانس بزرگ سرمایه‌گذاری بین‌المللی ارائه نماید.

## معرفی کنفرانس

نوزدهمین کنفرانس بین‌المللی نوزایی شهری و تجدید حیات مسکن در شهرهای ونیز، استانبول و لندن

۱۳ و ۱۴ آوریل سال ۲۰۱۷ میلادی - ونیز



۲۹ و ۳۰ جولای سال ۲۰۱۷ میلادی - استانبول



۲۴ و ۲۳ اکتبر سال ۲۰۱۷ میلادی - لندن

نوزدهمین کنفرانس بین‌المللی نوزایی شهری و تجدید حیات مسکن با هدف گرد هم آوردن دانشمندان دانشگاهی،



محققان و پژوهشگران جهت تبادل و اشتراک گذاری نتایج تجارب و پژوهش‌های خود پیرامون جنبه‌های نوزایی شهری و تجدید حیات مسکن در ونیز و استانبول برگزار خواهد شد. این کنفرانس انجمن میان‌رشته‌ای برتری برای پژوهشگران، حرفه‌مندان و محصلان در راستای ارائه و بحث درباره جدیدترین نوآوری‌ها، گرایش‌ها، دغدغه‌ها و چالش‌های علمی و راه‌حل‌های مقابله با آن در رشته نوزایی شهری و تجدید حیات مسکن فراهم می‌کند.

#### • مهم‌ترین ویژگی‌های این کنفرانس:

- چاپ شدن مقالات برتر در مجلات تخصصی
- تشکیل انجمن نوزایی شهری و تجدید حیات مسکن
- متحد کردن فعالان و متخصصان نوزایی شهری و تجدید حیات مسکن در راستای ارائه سیاست‌های جدید
- مهلت ارسال چکیده و متن کامل مقاله

✓ ونیز: ۱۳ اکتبر سال ۲۰۱۶

✓ استانبول: ۲۹ ژانویه سال ۲۰۱۷

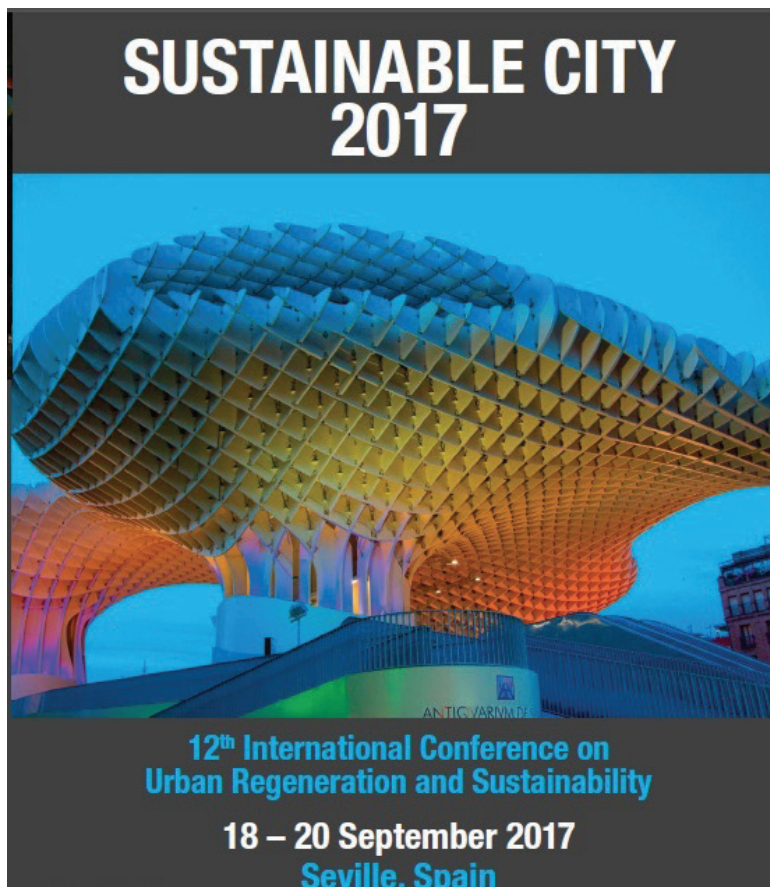
✓ لندن: ۲۳ آوریل سال ۲۰۱۷

## دوازدهمین کنفرانس بین‌المللی بازآفرینی شهری و توسعه پایدار ۱۸ و ۲۰ سپتامبر سال ۲۰۱۷ میلادی - سویل، اسپانیا

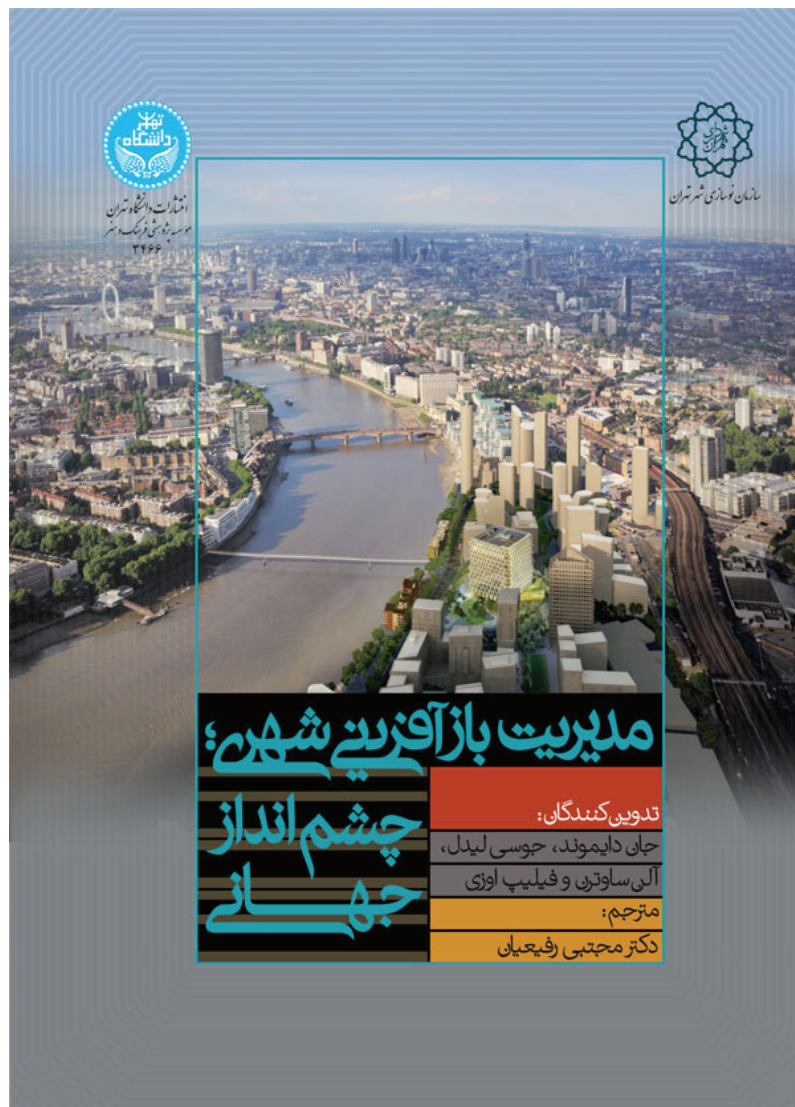
دوازدهمین کنفرانس بین‌المللی بازآفرینی شهری و توسعه پایدار تمامی ابعاد محیط شهری را نشان می‌دهد و هدف آن ارائه راه‌حلهایی جهت هدایت به‌سوی توسعه پایدار است. این کنفرانس در ادامه مجموعه جلسات موفق ریو (سال ۲۰۰۰)، سگوویا (۲۰۰۲)، سینا (۲۰۰۴)، تالین (۲۰۰۶)، اسکیاتوس (۲۰۰۸)، کرونا (۲۰۱۰)، آنکونا (۲۰۱۲)، کوالامپور (۲۰۱۳)، سینا (۲۰۱۴)، مدلینپ (۲۰۱۵) و آلیکانته (۲۰۱۶) برگزار می‌شود. این جلسات همیشه تعداد قابل توجهی از شرکت‌کنندگان کشورهای مختلف را جذب می‌کنند. موضوعات و تجارب متنوع از دلایل اصلی موفقیت این مجموعه جلسات است. مقالات ارائه‌شده به این کنفرانس‌ها به‌صورت آنلاین در پایگاه WIT نمایه می‌گردند. این کنفرانس محتوای چندگانه برنامه‌ریزی شهری، چالش‌های اندازه شهر و میزان منابع موردنیاز و پیچیدگی جوامع مدرن را نشان می‌دهد.

### • موضوعات کنفرانس

- حفاظت شهری و بازآفرینی
- راهبردهای شهری
- برنامه‌ریزی، توسعه و مدیریت
- متابولیسم شهری
- کیفیت زندگی
- جوامع و شهر
- شهر سه‌بعدی، هوشمند، پایدار و امن
- کشمکش‌های فضایی در شهر
- انرژی پایدار و شهر
- مدیریت محیط‌زیست
- شهرنشینی مناطق روستایی
- نمونه‌های موردی



# معرفی کتاب



## مدیریت باز آفرینی شهری، چشم انداز جهانی<sup>۱</sup>

مؤلفان کتاب: جان دایموند<sup>۲</sup>، جوسی لیدل<sup>۳</sup>، آلن ساوترن<sup>۴</sup>، فیلیپ اوزی<sup>۵</sup>

مترجم: مجتبی رفیعیان

ناشر: دانشگاه تهران، موسسه انتشارات

پیرو فعالیت‌های سازمان نوسازی در حوزه بسترسازی و ترویج فرهنگ نوسازی و پشتیبانی دانشی از نقش آفرینان مؤثر عرصه نوسازی شهری، کتاب «مدیریت باز آفرینی شهری؛ چشم انداز جهانی» شامل سه هدف اصلی می باشد.

### اهداف کتاب

هدف اول شامل تصور "درک یکسان جهانی"<sup>۶</sup> از مفهوم و جریانات مرتبط بر سازوکارهای مدیریت باز آفرینی شهری می باشد.

- 1- Urban Regeneration Management(International Perspectives)
- 2- John Diamond
- 3- Joyce Liddle
- 4- Alan Soutern
- 5- Philip Osei
- 6- Global Brand

درواقع این دیدگاه برآمده از تصور رایجی است که نسبت به تک فرهنگ بودن شهرهای معاصر وجود دارد. هدف دوم شامل «نتایج بررسی الگوها و رویه‌های مدیریت بازآفرینی شهری در نواحی و مناطق مختلف جهان» با توجه به زمینه تفاوت آن‌ها، به‌طور اجمالی موردبررسی قرار گرفته است و همچنین چگونه یک مدل خاص نوسازی شهری، در یک فرآیند تاریخی، تبدیل به یک هنجار فراگیر و رویه مشترک برای تمامی جوامع می‌شود. هدف سوم شامل «واکنش‌های مختلف جوامع محلی و محلات شهری در برابر جریان نوسازی» می‌باشد و همچنین بر ایده‌های واقعی و با ارزش و درعین حال اجرایی برای کنکاش و بررسی بیشتر این موضوع تأکید شده است.

### ساختار کتاب

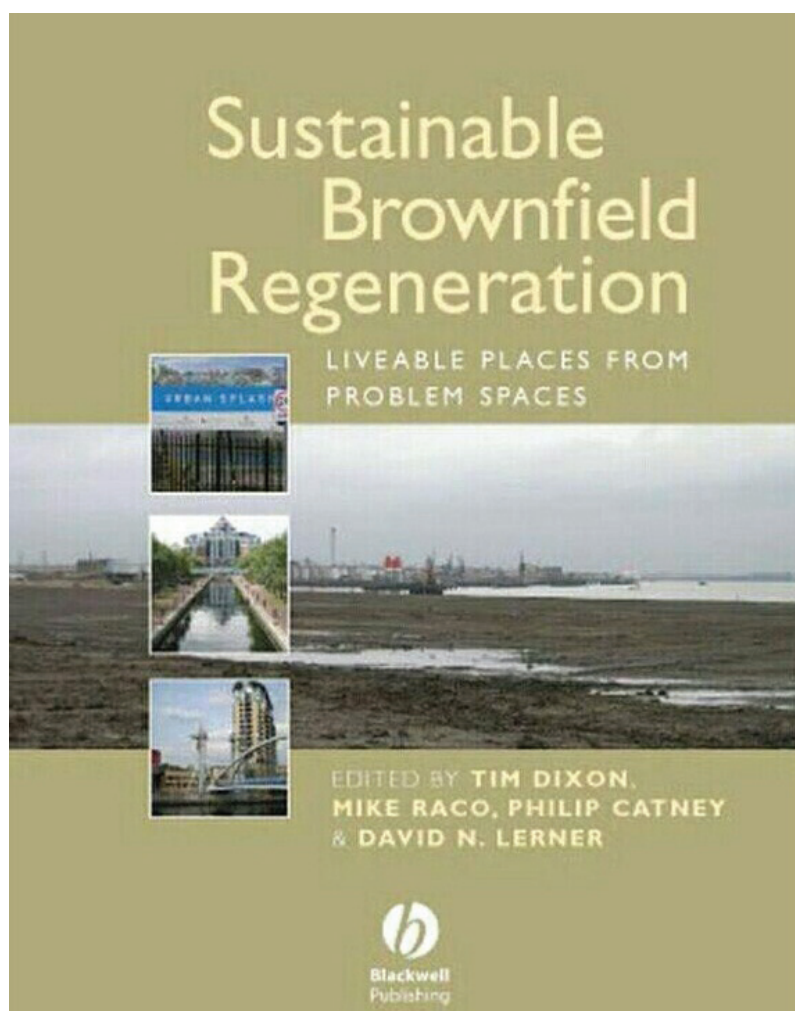
به‌منظور نشان دادن ساختار کتاب، آن به نه فصل تقسیم شده است. در فصل‌های سوم، پنجم و هشتم کتاب نظرات «فیلیپ اوسی» در ارائه برنامه نوسازی کشور جامائیکا، «آن ماری بیسسر<sup>۱</sup>» در مطالعه‌ی کشور ترینیداد و «اسماعیل بلانکو<sup>۲</sup>» در مورد بارسلونا که در مورد میزان کاربرد مدل‌های نظری خاصی از حوزه مدیریت عمومی در بافت‌های خاص مکانی تحقیق کرده‌اند، ارائه شده است و به سؤالات ضروری پاسخ داده شده که می‌تواند راهنمایی برای حرکت به سوی اشکال نوین مدیریت و نظارت و وسعت یافتن تأثیرگذاری این مطالعات به‌ویژه در شکل‌دهی سیستم‌ها می‌باشد.

در فصل ششم که توسط «کارن لیمینگ<sup>۳</sup>» در خصوص پروژه خانه‌سازی در آمستردام ارائه شده است و در فصل هفتم مباحث «حسین گل<sup>۴</sup>» و «مرادعلی دولوپکو<sup>۵</sup>» در خصوص فرآیندهای نوین بازآفرینی در ترکیه، تنش موجود بین این فرضیات مشاهده می‌شود. هر دو فصل به نمایش تلاش‌های بازیگران محلی و نهادهای منطقه‌ای برای ارائه پاسخ مناسب به نیازهای محلی می‌پردازند و در نهایت مسائل مطرح شده در فصل پایانی کتاب، جایی است که چارچوبی از مجموعه تجارب را با توجه به ادبیات موجود جهانی ارائه می‌کند.

در این کتاب واکنش محافل دانشگاهی و تفکرات انتقادی از روند بازآفرینی معاصر با تأکید بر وجود تنش‌ها و کمبودهایی در مباحث کنونی آن می‌باشد، بررسی شده است که در بررسی برنامه‌های آموزشی، اعتبارسنجی رویکردهای محتوایی و «هنجارسازی» این نظرات و انتظارات موردتوجه قرار گرفته است. این ارزش‌گذاری از سویی به بازار و مفاهیم اقتصادی و اینکه چگونه این بازار و اقتصاد مرتبط با فرآیند بازآفرینی ساخته، اداره و بررسی می‌شود، می‌پردازد و از دیگر سو نمایانگر روایت‌های «جهانی مدیریت بازآفرینی» می‌باشد. این روایت‌ها تبدیل به شاخص‌هایی از موفقیت‌های بالقوه پروژه‌های محلی شده‌اند و در رویکردهای مشابه در گفتمان بازآفرینی در کشورهای مختلف مشاهده شده‌اند که از جمله در این مؤلفه‌ها که شامل شراکت (عمومی و خصوصی)، اشکال جدید مدیریتی، مشارکت و درگیر شدن بیشتر گروه‌های ذینفع و ذی‌نفع و همچنین توجه به مشارکت جوامع محلی که همگی در حال حاضر در روند بازآفرینی شهری، مؤلفه‌های کلیدی محسوب می‌شوند.

• نرگس حمزه

- 1- Ann Marie Bissessar
- 2- Ismael Blanco
- 3- Karen Leeming
- 4- Huseyin Gul
- 5- Murat Ali Dulupcu



## بازآفرینی اراضی متروکه، سرزنده‌سازی فضاهای مشکل‌دار<sup>۱</sup>

مؤلفان کتاب: تیم دیکسون<sup>۲</sup>، مایک راکو<sup>۳</sup>، فیلیپ کاتنی<sup>۴</sup>، دیوید لارنر<sup>۵</sup>  
 سال انتشار: ۲۰۰۷  
 انتشارات: بلک ول<sup>۶</sup>

این کتاب سیاست‌های بازآفرینی اراضی متروکه را بررسی و نمونه‌هایی از این سیاست‌ها را در کشور انگلستان مورد تاکید قرار می‌دهد. بطوریکه در انگلستان ۶۴۰۰۰ هکتار اراضی متروکه وجود دارد و چالش‌های زیست محیطی متعددی بوجود آورده است. اراضی متروکه به وسیله CABERNET به مکان‌هایی گفته می‌شود که از طریق استفاده‌کننده‌های پیشین سایت یا زمین‌های پیرامون آن تحت تاثیر قرار گرفته‌اند. متروکه اند یا قابل استفاده نیستند. عمدتاً در محدوده‌های پر یا توسعه یافته شهر قرار گرفتند. جهت بازگرداندن آن‌ها برای استفاده کارآمد نیازمند مداخله اند و همچنین ممکن است مشکلات آلودگی داشته باشند. به طور رایج در انگلستان زمین‌های توسعه یافته در گذشته به عنوان اراضی متروکه شناخته شده‌اند. این کشور در سند سوم راهنمای سیاست برنامه‌ریزی کاربری اراضی خود به جزء اراضی کشاورزی یا جنگلداری به طور عملیاتی اراضی متروکه را به چهار شکل ذیل مطرح کرد.

۱- اراضی توسعه یافته در گذشته که در حال حاضر خالی‌اند.

۲- ساختمان‌های خالی

1- Sustainable Brownfield Regeneration, Liveable Places from Problem Spaces

2- Tim Dixon

3- Mike Raco

4- Philip Catney

5- David N. Lerner

6- Blackwell

۳- زمین‌ها و ساختمان‌های بدون مالکیت

۴- زمین یا ساختمان‌هایی که اخیراً استفاده شده و برای طرح‌های محلی اختصاص یافته

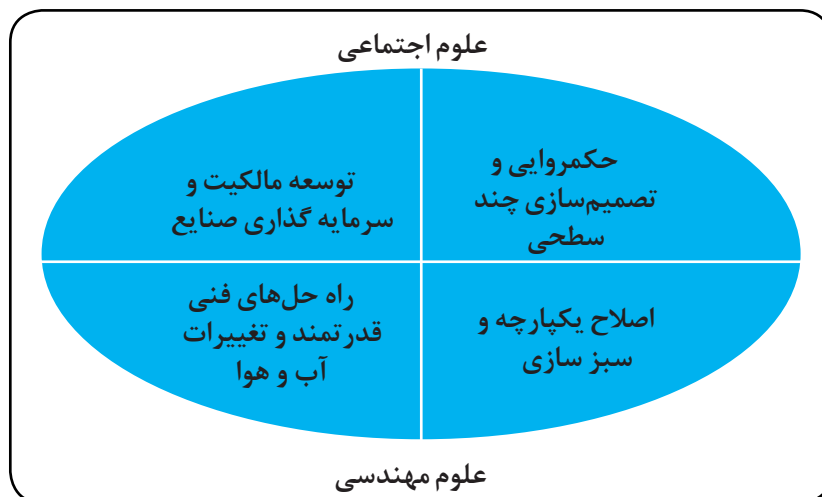
شناسایی تکنیک‌های اصلاح اشکال آلودگی، ایجاد تعامل و سیستم‌های فراگیر حکمروایی و سیاست‌گذاری مناسب، برای اراضی متروکه اهمیت زیادی دارد و مکانیسم‌هایی جهت ذینفعان اصلی نظیر صنعتگران و جوامع محلی برای توسعه ایجاد می‌کند. در این راستا، کنسرسیوم تحقیقاتی جدیدی به نام SUBR:IM (بازآفرینی پایدار اراضی متروکه: مدیریت یکپارچه) در سال ۲۰۰۳ ایجاد شده است. محققان SUBR:IM از تمامی رشته‌های علمی نظیر مهندسی، مدیریت ساخت و ساز، املاک و مستغلات و برنامه‌ریزی توسعه تخصص دارند. همچنین پژوهش آن‌ها شامل روش‌های حمایت از ذینفعان، صنعت، انجمن‌های مدنی و دولت محلی، منطقه‌ای و ملی می‌شود. بیشتر فعالیت آن‌ها در شهر منچستر به سبب داشتن بالاترین میزان اراضی متروکه و جوامع محروم در بریتانیا است. این کتاب سند جامع و سیستماتیکی از یافته‌های تحقیقاتی SUBR:IM است. روش یکپارچه‌ای از آموخته‌های تحقیقاتی و فرایند کار گروهی چند رشته‌ای پروژه‌های SUBR:IM را ارائه می‌دهد. همچنین برای تهیه فرایندها و شیوه‌های خلاقانه بازآفرینی اراضی متروکه و اینکه چطور انواع مختلف دانش می‌تواند به توسعه جامع‌تر و موثرتر سیاست‌ها شهری در بریتانیا منجر شود مطرح گردید.

### اهداف کتاب

این کتاب دو سیاست اصلی دارد. **اولی** روش‌های علمی برای حل موضوعات بازآفرینی اراضی متروکه به ویژه در بریتانیا را آزمون نموده است. **دومی** انواع مختلف سیاست‌ها و روش‌های بازآفرینی جهت تغییر فضاهای مشکل دار به فضاهای قابل زیست را ارزیابی می‌کند. نمودارذیل اهداف پروژه‌های پژوهشی SUBR:IM را در چهار دسته نشانگر است. **دسته نخست** توسعه مالکیت و سرمایه‌گذاری صنایع و نقش آن‌ها در بازآفرینی اراضی متروکه را مطرح کرده، **دسته دوم** فرایندهای حکمروایی و ارتباط تصمیم‌سازان چند سطحی با بازآفرینی اراضی متروکه را عنوان و شامل ساختارهای نهادی، تعهدات اجتماعی، اعتمادسازی و سیستم‌های دموکراتیک است. **سومی** توسعه راه‌حل‌های فنی قدرتمند برای از بین بردن آلودگی و تأثیرات تغییرات آب و هوایی این اراضی را بررسی کرده و در نهایت **دسته چهارم** توسعه روش‌های بازآفرینی اراضی متروکه و تأثیر آن بر بازآفرینی شهر را دنبال می‌کند. اهداف اول و دوم بیشتر مرتبط به رشته‌های علوم اجتماعی است، در حالیکه اهداف سوم و چهارم بیشتر به سمت علوم مهندسی و محیطی متمایل می‌باشند.

### ساختار کتاب

به منظور نشان دادن ساختار کتاب، آن به چهار بخش مرتبط به یکدیگر تقسیم شده است. **بخش اول** شامل دو فصل می‌باشد. در این بخش ساختارهای کنسرسیوم SUBR:IM مشخص و همچنین فرایندهای پدید آورده، مشکلات و فرصت‌های پروژه‌های علمی این کنسرسیوم مطرح گشت. در فصل دوم این بخش مایک راکو<sup>۱</sup> و تیم دیکسون<sup>۲</sup> مفاهیم گسترده چند رشته‌ای و مجموعه اقدامات SUBR:IM را بررسی کردند. آن‌ها روش‌های فنی-اجتماعی به کار رفته در بازآفرینی اراضی متروکه و مباحث مورد نیاز برای پژوهش در این زمینه را ارزیابی نموده‌اند. **بخش دوم** فرایندهای بازآفرینی اراضی متروکه را عنوان می‌کند، مشکلات و راه‌حل‌های فنی-اجتماعی، نقش بازیگران و



● مدل مفهومی SUBR:IM

1- Mike Raco

2- Tim Dixon

ذینفعان در فرایندهای بازآفرینی و همچنین موضوعات حکمروایی را شرح می‌دهد. این بخش شامل چهار فصل است و هر یک از آن‌ها ابعاد متفاوتی از بازآفرینی اراضی متروکه را دنبال کرده است. در فصل سوم فیلیپ کاتنی<sup>۱</sup> و همکارانش دموکراسی، اعتمادسازی و خطرهای مرتبط به اراضی متروکه آلوده بریتانیا را بررسی کردند. نتایج بررسی آن‌ها روش‌های جلوگیری از خطر آلودگی را به درجه اعتماد ساکنین محلی از شوراها خود مطرح می‌کند. فصل چهارم بررسی‌های جو دوک<sup>۲</sup> و نیکوس کارادیمیتریو<sup>۳</sup> در زمینه شبکه‌های بازیگر و چرخه گرداننده اراضی متروکه را در پی دارد. این فصل روابط بین سرمایه‌گذاران و پروژه‌های با کیفیت بالا توسعه را کشف می‌کند. فصل پنجم تحت عنوان «قهرمانان یا خائنان»، نقش صنایع توسعه آفرین و طرز برخورد با آن‌ها در بازآفرینی اراضی متروکه منچستر را مورد واکاوی قرار داده و ارتباط زیادی با فصل ششم تحت عنوان «ارائه سیاست بازآفرینی اراضی متروکه - اجتماع سازی پایدار در لندن و منچستر» دارد. در این فصل مایک راکو<sup>۴</sup> نمونه‌های با کیفیتی از لندن و منچستر و سوالات گسترده مرتبط به فرایندهای بازآفرینی اراضی متروکه را تجزیه و تحلیل کرده است.

**بخش سوم** شامل چهار فصل است و به فرایندهای گسترده اصلاح<sup>۵</sup> اراضی متروکه ویژه با تاکید بر روابط بین «مشکلات» و «راه حل‌ها» علمی آن تمرکز می‌کند. در فصل هفتم اندی مفات<sup>۶</sup> و تونی هاتچینگ<sup>۷</sup> «سبز سازی اراضی متروکه ۸» و چالش‌های استقرار و حفظ فضاهای سبز در اراضی متروکه به شیوه پایدار را دنبال می‌کنند. این فصل اقدامات پروژه‌های کنسرسیوم تحقیقاتی بازآفرینی پایدار اراضی متروکه<sup>۹</sup> را به تصویر می‌کشد. این فصل با فصل هشتم ارتباط زیادی دارد. فصل هشتم به «کمپوست‌های ویژه برای بازسازی پایدار» تمرکز کرده، جایی که پژوهشگرانی از جمله سابها اوکی<sup>۱۰</sup> و همکارانش نتایج اصلی پژوهش‌های تجربی خود را بر روی خاک‌های آلوده از طریق کمپوست‌های ترکیب شده با مواد معدنی «خاک رس و زئولیت»<sup>۱۱</sup> جهت کاهش دسترسی این خاک‌ها به گیاهان و تصفیه فلزات سنگین این خاک‌ها آزمایش کرده‌اند. فصل نهم تکنیک‌های بازآفرینی بیشتری توسط ابیر آل تبا<sup>۱۲</sup> و همکارانش آزمایش نموده و بر راه حل‌های فنی مقاوم متمرکز است. همچنین روش‌های پایدار در ارتباط با مهار و پاکسازی اراضی متروکه را ارزیابی می‌کند. فصل دهم روش‌های اصلاح اراضی متروکه را به چالش می‌کشد. همچنین نمونه‌هایی از روش‌های اصلاح در حال اجرا را مطرح کرده است.

**بخش پایانی (بخش چهارم)** راه حل‌های بیشتری را جهت بازآفرینی اراضی متروکه نشان می‌دهد. این بخش پروژه‌هایی از کنسرسیوم تحقیقاتی بازآفرینی پایدار اراضی متروکه که با روش میان بر مطابقت داده شده به تصویر می‌کشد و نتایج کتاب را فراهم کرده است. فصل یازدهم ابیر آل تبا و همکارانش موضوع «تغییرات آب و هوایی، ارتباط آلاینده‌ها و بازآفرینی اراضی متروکه» را بررسی کرده، پژوهش‌های آن‌ها تاثیرات تغییرات آب و هوایی بر آلاینده‌های خاک را نشان می‌دهد. همچنین این فصل استراتژی‌های ذینفعان مرتبط با تاثیرات مذکور را بررسی می‌کند. فصل دوازدهم اقداماتی از والتر وهرمر<sup>۱۳</sup> و کالیوپ پدیدیتی<sup>۱۴</sup> بر «سنجش پایداری پروژه‌های بازآفرینی اراضی متروکه» را مرور می‌کند. این فصل چارچوب ویژه‌ای تحت عنوان (ارزیابی بازآفرینی)<sup>۱۵</sup> برای ارزیابی و نظارت پایدار دراز مدت پروژه‌های بازآفرینی اراضی متروکه را توصیف نمود. فصل پایانی بوسیله فیلیپ کاتنی<sup>۱۶</sup> و دیوید لرنر<sup>۱۷</sup>، تیم دیکسون و مایک راکو<sup>۱۸</sup> تحت عنوان (آیا اراضی متروکه اراضی سبز جدید است؟)<sup>۱۹</sup> انجام گرفته است. این فصل پیام‌ها و یافته‌های کلیدی بدست آمده از پژوهش‌های کنسرسیوم تحقیقاتی SUBR:IM را ترکیب و خلاصه کرده و همچنین درس‌های گسترده‌ای از فرآیند پژوهش‌های کنسرسیوم را ارائه می‌دهد.

• بهرام عامل هلالی

- 1- Philip Catney
- 2- Joe Doak
- 3- Nikos Karadimitriou
- 4- Mike Raco
- 5- remediation
- 6- Andy Moffat
- 7- Tony Hutchings
- 8- Greening Brownfield
- 9- SUBR:IM
- 10- Sabeha Ouki
- 11- clays and zeolites
- 12- Abir Al-Tabbaa
- 13- Walter Wehrmeyer
- 14- Kalliope Padiaditi
- 15- Redevelopment Assessment
- 16- Philip Catney
- 17- David Lerner
- 18- Mike Raco
- 19- Is Brown the New Green?

## پذیرش آگهی از طریق شماره تلفن : ۰۲۱۲۲۲۹۱۲۶۲

- مترجم آشنا به زبان انگلیسی
- کارشناس بازاریابی آشنا به امور تبلیغات
- منشی آشنا به امور مجله و نرم افزارهای مرتبط

### راهنمای تهیه و شرایط ارسال نوشتارهای علمی در "فصلنامه ایده"

باشد. همچنین چنانچه مقاله مستخرج از طرح پژوهشی یا رساله باشد، عنوان طرح پژوهشی یا رساله نیز در صفحه اول درج گردد. صفحه دوم باید بدون نام و مشخصات نویسنده (نویسندگان) و فقط شامل عنوان مقاله، چکیده فارسی و واژه‌های کلیدی باشد. عنوان نوشتار باید کوتاه، گویا و بیان کننده محتویات نوشتار باشد.

• واژه‌های کلیدی مربوط به متن و عنوان مقاله بلافاصله بعد از چکیده و بین ۴ تا ۶ کلمه نوشته شود.

• عکس‌ها، نگاره‌ها، جداول و غیره باید با کیفیت مناسب تهیه شوند. شماره و مأخذ عکس‌ها، نگاره‌ها و غیره به ترتیبی که در متن به آن اشاره می‌شود در ذیل آنها قید گردد. همچنین می‌بایست فایل تصویری تمام عکس‌ها، نگاره‌ها و جداول، خارج از **Word** با فرمت **JPG** یا **TIFF** نیز ارائه گردد.

• چنانچه مقاله دارای چند نویسنده باشد، ارایه مقاله و تمام مکاتبات باید توسط نویسنده اول انجام شود. در غیر این صورت، نویسندگان می‌بایست کتاب یک نفر را به عنوان نماینده جهت ارایه مقاله و انجام مکاتبات به دفتر نشریه معرفی نمایند.

• چنانچه مقاله‌ای خارج از ضوابط راهنمای تهیه نوشتارهای علمی نشریه به طریق مزبور باشد، قبل از ارایه به هیأت تحریریه و داوران به نویسنده برگشت داده خواهد شد.

• نوشتارها و مقاله‌ها باید به صورت تایپ شده با نرم‌افزار **Word ۲۰۰۷** در قطع **A۴** به همراه نامه‌ای به عنوان سردبیر نشریه ایده به آدرس پست الکترونیکی مجله ارسال گردد.

• تأیید نهایی نوشتارها برای چاپ در نشریه پس از نظرات داوران با هیأت تحریریه نشریه است.

• صحت نوشتارهای علمی با نویسنده / نویسندگان است.

• چاپ نوشتارهای نشریه ایده بدون ذکر مأخذ در نشریه‌های دیگر ممنوع می‌باشد.

• اندازه و نوع قلم‌ها بایستی مطابق جدول ذیل تنظیم شوند:

موقعیت استفاده	نام قلم	اندازه قلم
عنوان مقاله	<b>B Traffic Bold</b>	۱۶
نام مؤلفان	<b>B Mitra</b>	۱۱
چکیده و کلمات کلیدی	<b>B Mitra Bold</b>	۱۳
متن	<b>B Mitra</b>	۱۳
عناوین بخش‌ها	<b>B Traffic Bold</b>	۱۲
عناوین جداول و شکل‌ها	<b>B Mitra Bold</b>	۱۰
متن جداول و شکل‌ها و مراجع	<b>B Mitra</b>	۱۱
قلم لاتین	<b>New Roman Times</b>	در هر موقعیت استفاده یک واحد کمتر از اندازه قلم فارسی در نظر گرفته شود.

راهنمای تهیه و شرایط ارسال نوشتارهای علمی در «فصلنامه ایده» هدف نشریه ایده، انتشار نتیجه پژوهش‌ها و تجربه‌های علمی در حوزه‌های مختلف شهرسازی، معماری و محیط زیست، عمران و اقتصاد شهری می‌باشد.

• نوشتارهای علمی، تحلیلی و مروری در زمینه‌های معماری و شهرسازی برای درج در نشریه، پذیرفته شده و پس از داوری و تصویب هیأت تحریریه به چاپ می‌رسند. نشریه ایده، تعداد معدودی در هر شماره مقالات ترجمه می‌پذیرد.

• نوشتارهای ارسالی نباید قبلاً در هیچ همایش یا نشریه‌ای به چاپ رسیده باشند.

• مقالات ارسالی در فضای اینترنت منتشر نشده باشند.

• مقاله‌های ارایه شده به نشریه ایده برای بررسی و چاپ نباید همزمان به نشریه‌های دیگر ارایه شده باشند.

• مقاله باید دارای بخش‌های چکیده، مقدمه، روش تحقیق، بدنه تحقیق شامل موضوعات مختلف، نتیجه، پی‌نوشت‌ها و فهرست منابع باشد. اندازه این نوشتارها با توجه به نوع مقاله از ۲۰۰۰ تا ۶۰۰۰ کلمه است، حدود بالا، پایین، چپ و راست صفحات به ترتیب برابر با ۲، ۲/۵، ۲ و ۲ سانتی‌متر انتخاب شود.

• نوشتارها باید دارای چکیده فارسی و انگلیسی باشند. چکیده مقاله باید شامل بیان مسئله، هدف، چگونگی پژوهش، موضوعات مقاله و یافته‌های مهم و نتیجه باشد. این بخش باید به تنهایی بیان کننده تمام مقاله و به ویژه نتایج به دست آمده باشد. اندازه چکیده فارسی حدود ۲۰۰ کلمه و چکیده انگلیسی حدود ۳۰۰ کلمه است.

• مقدمه نوشتار، ارایه کننده مسئله، هدف تحقیق و معرفی کلی مقاله است.

• نتیجه نوشتار باید به گونه‌ای منطقی و مفید که روشن کننده بحث و ارایه یافته‌های تحقیق باشد، ارایه گردد.

• در بخش تشکر و قدردانی، راهنمایی و کمک‌های دیگران یادآوری شده و به‌طور خلاصه از آنها سپاسگزاری می‌گردد.

• پی‌نوشت‌های مقاله (اصطلاحات و معادل‌های واژه‌ها، توضیحات و غیره) می‌باید در متن به ترتیب شماره گذاری شده و در پایان مقاله و قبل از فهرست منابع نیز تحت عنوان پی‌نوشت‌ها گنجانده شود.

• ارجاعات مربوط به منابع، در متن و داخل پرانتز، شامل نام خانوادگی نویسنده، سال انتشار و شماره صفحه، پس از نقل مطلب می‌آید.

• فهرست منابع به ترتیب الفبایی نام خانوادگی یا نام شهر نویسندگان در انتهای مقاله می‌آید.

• ترتیب عناصر اطلاعات کتاب‌شناختی در مورد مقالات، کتب، گزارش‌ها و سایر مراجع به شرح زیر است:

• مقالات: نام خانوادگی و نام نویسنده مقاله (سال انتشار)، عنوان کامل مقاله، نام نشریه، جلد، شماره، شماره صفحات مقاله در نشریه.

• کتب: نام خانوادگی و نام نویسنده (سال انتشار)، عنوان کتاب، نام مترجم یا مصحح، نام ناشر، محل انتشار.

• صفحه اول مقاله باید شامل نام و نام خانوادگی نویسنده (نویسندگان)، عنوان (رتبه علمی)، آدرس، تلفن، نمابر و پست الکترونیکی نویسنده (نویسندگان)

