

جمهوری اسلامی ایران
وزارت مسکن و شهرسازی - شهرداری تهران



کارفرما :
مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران

نهاد مشترک مسئول تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی شهر تهران

دستگاه بهره‌بردار :
معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران

طرح تفصیلی منطقه ۱۲ تهران

(تجدید ساختار مرکز تاریخی)
ویرایش اول



مهندسان مشاور باوند

شهریور ۱۳۸۵

فهرست مطالب

مقدمه.....	۵
فصل اول : نتایج مطالعات و تحلیل ها.....	۹
۱. ۱. تحولات گذشته ، حال و ویژگی های منطقه ۱۲.....	۱۰
۱. ۱. ۱. ویژگی های کارکردی.....	۱۰
۱. ۱. ۲. ویژگی های جمعیتی - اجتماعی.....	۱۳
۱. ۱. ۳. ویژگی های اقتصادی.....	۱۵
۱. ۱. ۴. ویژگی های زیرساختی (شبکه های حرکت و تاسیسات شهری).....	۱۶
۱. ۱. ۵. ویژگی های کالبدی - فضایی.....	۱۸
۱. ۱. ۶. ویژگی های زیست محیطی.....	۲۱
۱. ۱. ۷. ویژگی های مدیریت شهری.....	۲۳
۱. ۲. خلاصه مسائل و مشکلات مبرم و توان سنجی.....	۲۴
۱. ۳. چشم انداز آینده منطقه.....	۲۸
۱. ۳. ۱. رویکرد.....	۲۸
۱. ۳. ۲. چشم انداز توسعه تهران در طرح جامع ۱۳۸۵.....	۲۹
۱. ۳. ۳. تصویر عمومی (چشم انداز آرمانی) توسعه مرکز تاریخی.....	۳۰
۱. ۳. ۴. تصاویر موضوعی.....	۳۰
۱. ۴. هدف ها و راهبردهای توسعه آینده منطقه.....	۳۲
۱. ۴. ۱. هدف های کلان توسعه.....	۳۳
۱. ۴. ۲. راهبردها.....	۳۶
فصل دوم : طرح تفصیلی منطقه ۱۲.....	۴۲
۱. ۲. مشخصه های طرح توسعه مرکز تاریخی تهران.....	۴۳
۱. ۲. ۱. سازمان کالبدی و فضایی.....	۴۳
۱. ۲. ۲. نظام کارکردی و پهنه بندی عمومی استفاده از زمین.....	۴۶
۱. ۲. ۳. عرصه های عمومی.....	۴۹
۱. ۲. ۴. نظام حرکت.....	۵۰
۱. ۲. ۵. نظام جمعیتی در روز و شب.....	۵۳

۵۵.....	۲.۲. نحوه استفاده از داده‌ها و اطلاعات.....
۵۶.....	۳.۲. طرح‌های مصوب.....
۵۸.....	۴.۲. پهنه‌های عمومی کاربری.....
۶۲.....	۵.۲. مبانی برنامه‌ریزی.....
۶۲.....	۵.۲. ۱. ظرفیت‌پذیری جمعیت ساکن.....
۶۷.....	۶.۲. ۲. حدود و تقسیمات داخلی منطقه.....
۶۷.....	۶.۲. ۱. معیارهای تعیین محدوده.....
۶۸.....	۶.۲. ۲. پیشنهاد اصلاح محدوده منطقه ۱۲.....
۶۹.....	۶.۲. ۳. تقسیمات داخلی.....
۷۱.....	۷.۲. ۱. اصلاح شبکه و نظام حرکت و حمل و نقل.....
۷۲.....	۷.۲. ۱. ویژگی‌های وضعیت موجود.....
۷۴.....	۷.۲. ۲. مبانی و معیارهای اصلاح نظام حرکت.....
۷۵.....	۸.۲. ۱. برنامه‌ها و طرح‌های پیشنهادی توسعه منطقه.....
۷۶.....	۸.۲. ۱. طرح‌های ویژه همپیوند.....
۸۰.....	۸.۲. ۲. طرح‌های موضعی محدوده حصار ناصری.....
۸۲.....	۸.۲. ۳. طرح‌های ساماندهی بافت فرسوده و بحرانی محله‌های مسکونی.....
۸۳.....	۸.۲. ۴. برنامه‌ها و طرح‌های موضوعی.....

فهرست جدول‌ها

- جدول ۱ : سطوح و نسبت کاربری‌های اصلی در منطقه ۱۲ ۱۰
- جدول ۲ : سطوح و نسبت کارکردهای فرامنطقه‌ای و مقایسه با چند منطقه تهران ۱۲
- جدول ۳ : تغییرات کمیته جمعیت در منطقه (۱۳۵۹ تا ۱۳۸۱) ۱۳
- جدول ۴ : سهم واحدهای فعالیت در منطقه ۱۲ نسبت به تهران در سال‌های ۱۳۷۳ و ۱۳۸۱ ۱۵
- جدول ۵ : گستره‌ها و بناهای ممتاز و ارزشمند ۱۹
- جدول ۶ : بافت‌ها و گستره‌های فرسوده و نیازمند به مرمت و بهسازی و نوسازی ۱۹
- جدول ۷ : گروه‌بندی قطعات (پلاک‌ها) در محدوده منطقه ۱۲ ۲۰
- جدول ۸ : تحلیل و توان سنجی (نقاط قوت و نقاط ضعف) ۲۷
- جدول ۹ : گروه‌بندی موضوعی مصوبات کمیسیون ماده ۵ در منطقه ۱۲ (۱۳۶۵ تا ۱۳۸۲) ۵۶
- جدول ۱۰ : گروه‌بندی زمانی مصوبات کمیسیون ماده ۵ در منطقه ۱۲ (۱۳۶۵ تا ۱۳۸۲) ۵۷
- جدول ۱۱ : موارد پیشنهادی برای تغییر مصوبات کمیسیون ماده ۵ ۵۸
- جدول ۱۲ : پهنه‌ها و زیرپهنه‌های پیشنهادی در منطقه ۱۲ ۵۹
- جدول ۱۳ : مقایسه تغییرات نسبت جمعیت در نواحی منطقه ۱۲ در فاصله سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۱ ۶۲
- جدول ۱۴ : پهنه‌های اصلی در منطقه، نسبت آنها و مقایسه با نسبت پهنه‌ها در شهر تهران و جمعیت‌پذیری منطقه ۶۴
- جدول ۱۵ : توزیع پهنه‌های سکونت و مختلط در نواحی منطقه و جمعیت‌پذیری هر یک از زیرپهنه‌ها ۶۶
- جدول ۱۶ : طرح‌های اصلی و همپیوند در منطقه ۱۲ ۷۸

فهرست نقشه‌ها

- نقشه ۱ : کاربری وضع موجود
- نقشه ۲ : کاربری‌های مهم و ذخایر خدماتی
- نقشه ۳ : پهنه‌بندی استفاده از زمین
- نقشه ۴ : محله‌بندی و ناحیه‌بندی منطقه
- نقشه ۵ : شبکه دسترسی
- نقشه ۶ : محدوده طرح‌های موضعی - نیازمند مداخله برنامه‌ریزی شده
- نقشه ۷ : انواع بافت فرسوده

۱. منطقه ۱۲ با ۱۶۰۰ هکتار وسعت (۲/۳ درصد محدوده تهران) و ۲۷۰،۰۰۰ نفر جمعیت (۳/۷ درصد جمعیت کلان شهر)، بیش از سه چهارم تهران ناصری (مرکز تاریخی تهران) را پوشش می‌دهد.

بیش از ۸۰ درصد کارکردهای تجاری، اداری - حکومتی، کارگاهی و انبار و بالاتر از ۵۰ درصد کارکردهای فرهنگی - مذهبی و پذیرایی آن (هر چند قدر مطلق ناچیز دارد) نقش شهری و فراشهری دارند. ۲۲ درصد واحدهای تجاری (عمده و خرده فروشی)، ۲۲/۲ درصد کارگاهها، ۱۰ درصد انبارها و ۴/۸ درصد فضاها و بناهای اداری - حکومتی تهران بزرگ در منطقه ۱۲ قرار دارند (کارکرد اخیر از ۷/۱ درصد در سال ۱۳۷۳ به این میزان کاهش یافته و نشانگر گریز این مراکز از منطقه است).

۲۷ درصد از سطح منطقه (داخل باروی اول) بیش از ۴۰۰ سال و ۷۳ درصد از بافت بیش از ۲۰۰ سال قدمت دارد. بیش از ۴۳ درصد محدوده منطقه از گستره ها و پهنه‌های شاخص و ارزشمند تشکیل شده است. علیرغم این ارزش‌ها، بیش از یک سوم سطح منطقه فرسوده (اعم از ارزشمند یا غیر آن) محسوب می‌شود. به عبارت دیگر، مرکز تاریخی تهران در معرض زوال و مخروبه‌گی روزافزون است.

۲. در چشم‌انداز طرح جامع تهران ۱۳۸۵، تهران شهری با اصالت و هویت ایرانی و اسلامی؛ دانش پایه، هوشمند و جهانی، امن و مقاوم در برابر آسیب‌ها، پایدار و دارای ساختار منسجم، رفاه عمومی و زیرساخت‌های مناسب و عملکرد در زمینه‌های مختلف و مقیاس‌های ملی و جهانی تصویر شده است.

افزون بر آن، در مبحث ساماندهی عرصه‌های ارزشمند، عرصه‌های تاریخی به خاطر ماندگاری، خلاقیت سازندگان، پذیرش اجتماعی و عدم امکان ساخت مجدد آنها در صورت تخریب، شناسنامه شهر محسوب شده‌اند و پهنه تاریخی تهران قدیم (در تهران طهماسبی و ناصری) هویت تاریخی شهر تهران به شمار آمده و چارچوب کلان اقدامات لازم برای ساماندهی محورها یا پهنه‌های ارزشمند به صورت زیر برشمرده شده است :

- استقرار کاربری‌های مکمل جهت تبدیل این محدوده‌ها به عرصه عمومی؛
- تقویت حرکت پیاده در این محدوده‌ها؛
- ایجاد ارتباط مناسب و تعریف شده میان بناهای ارزشمند درون پهنه‌ها یا در جوار محور؛
- اعمال ضوابط ساخت و ساز ویژه در محورها با پهنه‌های ارزشمند؛
- ارتقای کیفی معابر درون پهنه‌های ارزشمند جهت تسهیل ارتباطات؛
- بهسازی کالبدی بناهای مسکونی موجود در محدوده‌های ارزشمند؛
- اعمال ضوابط جهت حفظ آرامش بافت‌های مسکونی درون پهنه؛ و
- ایجاد محوره‌های دسترسی مناسب.

بیانیه مشترکی نیز توسط مشاور طرح جامع و مشاور منطقه درباره تجدید ساختار مرکز تاریخی تهران تهیه شد که در آن «تأمین سرزندگی و تشخیص فضایی در گستره شهر تاریخی، به عنوان عرصه‌ای عمومی و جایگاهی برای تبلور فعالیت‌های برتر حکومتی، تجاری، آموزشی، فرهنگی و گردشگری» به هدف تداوم بخشیدن به هویت کالبدی - فضایی مرکز تاریخی مورد تأکید قرار گرفته است.

۳. فاصله وضع موجود منطقه تا رسیدن به چشم‌انداز یاد شده و اقدامات توصیه شده بسیار زیاد است زیرا که مرکز تهران همانند بسیاری از مراکز تاریخی شهرهای کشورمان و بسیاری از شهرهای مهم جهان (تا سه دهه پیش)، به لحاظ کالبدی و کارکردی رو به زوال رفته است. این وضعیت پیامد رویکرد شهرسازی مدرنیستی بوده است که همراه با توسعه امکانات جابه‌جایی به حومه‌های شهری، بروز یافت و به متروک گذاردن مراکز قدیمی شهرها دامن زد. اما در ربع قرن گذشته تجربه‌های بین‌المللی امتیازات تجدید ساختار مراکز تاریخی را به اثبات رسانده و گرایش‌هایی با عنوان‌هایی چون مرمت شهری (urban restoration)، تجدید ساختار (restructuring) و باز زنده‌سازی (revitalization) در عرصه دانش شهرسازی شکل گرفته که حاصل آن تحول شگرف کالبدی و اقتصادی در مراکز شهرهایی بزرگ از لندن، پاریس، برلین تا بارسلون و گلاسکو و حتی بیروت و استانبول بوده است. همپای این تحولات جهانی، مدتی است که در کشور ما نیز سخن از

احیای مراکز تاریخی شهرها می‌رود، اما اقدامات و مداخلات به اندازه‌ای پراکنده و گند بوده که امید به تجدید حیات را در آنها به وجود نیاورده است.

۴. مرکز تاریخی شهر حامل خاطره جمعی شهروندان است و زوال آن، حیات مدنی شهر و شهروندان را ضعیف می‌کند و رشته‌های پیوند با گذشته تاریخی را می‌گسلد. افزون بر آن، مرکز شهر عنصری پیشگام در هدایت نقش‌های اقتصادی و فرهنگی و هویت‌بخشی به شهر و کلان شهر است و تجدید حیات آن به سراسر شهر اعتبار و توان توسعه می‌بخشد، زیرا مرکز، از یک سو، بقایای ارزشمند میراث فرهنگی را در خود دارد و، از سوی دیگر، از امتیاز وجود کاربری‌های مختلط و در نتیجه کوتاه کردن فاصله کار و زندگی و تفریح، همچنین زیرساخت‌های آماده توسعه برخوردار است و احیا نکردن آن به پراکندگی و آشفته‌گی و ناکارایی کارکردی در کل شهر منجر می‌شود، همانگونه که در تهران شاهد آن هستیم.

مرکز تاریخی تهران نمی‌تواند و نباید کلیه کارکردهای اصلی تهران بزرگ را در خود جای دهد، بلکه باید در چارچوب یک نظام چند کانونی تعریف شده در طرح جامع برای استقرار فعالیت‌ها در کلان شهر به آن پرداخته شود و خدمات مقیاس شهری و فراشهری و شبکه فضاهای عمومی و بناهای یادمانی و عمومی اصلی در آن استقرار یابند. مرکز تاریخی تهران باید کانونی زنده و فعال و محرک اقتصاد کلان شهری باشد، مهمترین نهادهای حکومتی، فرهنگی و اقتصادی را در خود جای دهد، در فضاها و بناهای عمومی خود، به مثابه عرصه مشترک شهروندان، محیطی با کیفیت و دارای عناصر هویتی شاخص را عرضه دارد تا جاذب فعالیت‌های متنوع فرهنگی، مدنی و گردشگری برای شهروندان تهرانی و دیگر گردشگران داخلی و خارجی باشد، دسترسی به این مرکز از کلیه نقاط شهر به کمک وسایل حمل و نقل همگانی به آسانی صورت گیرد و دارای فضاهای شهری مطلوب و سازگار با حرکت پیاده باشد.

برای دستیابی به چنین مرکز تاریخی سرزنده‌ای در تهران بزرگ، تعریف دوباره‌ای از همپیوندی کلان‌شهر با مرکز قدیمی آن لازم است تا امکانات تداوم و تغییر متکی بر ساختار تاریخی را فراهم آورد و در پیوند با دیگر کانون‌های فعالیت شهری، نقش آن را در چارچوب اسناد توسعه کلان‌شهر پایتخت تعریف کند. بنابراین ضرورت دارد که نقش مرکز تاریخی و مبرم بودن امر تجدید ساختار آن بر اساس راهبردهای طرح جامع تهران

(۱۳۸۵) و بیانیه مرکز تاریخی تهران تثبیت شود، قانون و ضوابط ویژه‌ای چه در زمینه مدیریتی و چه توسعه و عمران آن تدوین گردد، زمینه‌های مشارکت سازمان‌های عمرانی، سرمایه‌گذاران و شهروندان فراهم آید و در چارچوب طرح‌ها و برنامه‌های ویژه که از سطح اسناد رایج توسعه و طرح‌های تفصیلی پایه فراتر می‌رود، تجدید ساختار مرکز تهران به عنوان عامل محرک توسعه کلان‌شهر مورد توجه مدیریت شهری و حتی مدیریت ملی قرار گیرد.

۵. روش‌شناسی مطالعات تهیه طرح تفصیلی توسعه مرکز تاریخی تهران، مراحل زیر را شامل شده است :

- هدف‌گذاری اولیه برای توسعه منطقه در مقام مرکز تاریخی و ماندگار کلان‌شهر تهران؛
- شناخت نظام‌مند و چندوجهی زمینه کالبدی (مرکز تاریخی تهران)، ابزار توسعه (نقد ناکارآمدی طرح‌ها و برنامه‌های گذشته) و نظام عامل (مجموع نهادهای مدیریت شهری و مسئولان توسعه)، به منظور همپیوندی نظام‌مند این عوامل و تبیین مسائل و مشکلات توسعه و تعریف اقدامات ساماندهی و اعتبار بخشی؛
- دقیق‌سازی هدف‌ها و راهبردها و سیاست‌های مقدماتی بر اساس اسناد طرح جامع و در فرایند شناخت مستمر و همکاری با مدیریت شهری، همچنین در پیوند با شرایط تحول و توسعه کلان‌شهر تهران؛
- تبیین ساختار توسعه مرکز تاریخی متکی به تجربه‌های مشترک جهانی و داخلی و بار دیگر در پیوند با سازمان فضایی پیشنهادی طرح جامع؛
- تدوین طرح‌ها و برنامه‌های موضعی و موضوعی همپیوند برای تجدید ساختار مرکز تاریخی تهران که به دلیل نقش مرکز شهری از وظایف طرح‌های تفصیلی پایه کاملاً متمایز خواهد بود.

در تداوم این مراحل، اقدامات مستمر در قالب طرح‌های ویژه با تعیین فوریت‌ها و اولویت‌ها با پشتیبانی طرح جامع و توسط مدیریت مرکز تاریخی تهران با اختیارات و قوانین خاص ضرورت دارد.

فصل اول : نتایج مطالعات و تحلیل‌ها

در این فصل، نتایج حاصل از مطالعات گام‌های اول و دوم (بررسی مسائل و تدوین الگوی توسعه منطقه ۱۲)، با استفاده از اطلاعات گرد آمده در تداوم بررسی‌های میدانی، دقیق‌سازی شده و در موارد لازم (به منظور تبیین جایگاه منطقه در کلان شهر) با دیگر مناطق، بر حسب موضوع، مقایسه شده است.

۱.۱. تحولات گذشته ، حال و ویژگی های منطقه ۱۲

بررسی تحولات از گذشته تا وضعیت موجود و ویژگی های عمده منطقه ۱۲ که در تهیه طرح تفصیلی اثر دارند، در هفت قسمت به ترتیب زیر خلاصه شده است :

۱.۱.۱. ویژگی های کاربردی

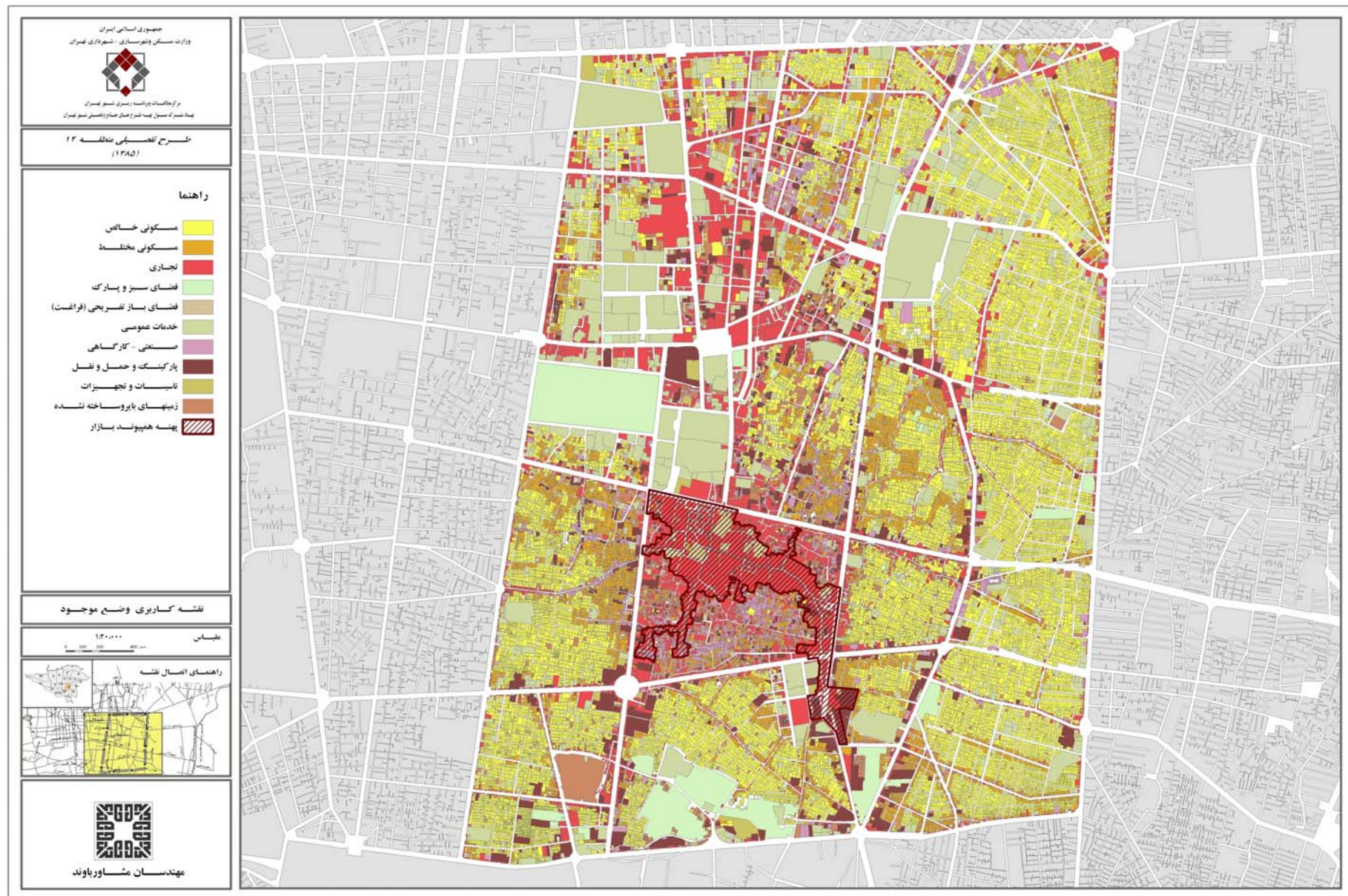
در وضع موجود منطقه، الگوی استفاده از زمین به صورت زیر است :

جدول ۱: سطوح و نسبت کاربری های اصلی در منطقه ۱۲

ردیف	کاربری اصلی	مساحت (هکتار)	درصد به کل
۱	مسکونی	۴۷۹	۳۰
۲	مسکونی مختلط	۱۱۸*	۷/۴
۳	تجاری	۱۹۰	۱۱/۸
۴	خدمات عمومی و اداری	۲۲۱	۱۳/۸
۵	فضای باز و سبز و تفریحی	۶۰	۳/۸
۶	صنعتی و کارگاهی	۵۲	۳/۳
۷	حمل و نقل و پارکینگ	۷۵	۴/۷
۸	تأسیسات و تجهیزات شهری	۱۱	۰/۷
۹	زمین بایر	۵۶	۳/۵
۱۰	شبکه راهها	۳۳۸	۲۱
	جمع	۱۶۰۰	۱۰۰

توجه :

* بخش قابل ملاحظه ای از سطوح مسکونی (به دلیل جمعیت گریزی و عوامل دیگر) به کارگاه و انبار تبدیل شده، که به عنوان مسکونی مختلط شناسایی شده است.



• نتیجه تحلیل کارکردی

- امر سکونت به صورت فزاینده‌ای رو به کاهش است و در قطعات مسکونی تغییر کاربری با شتاب صورت می‌گیرد.
- منطقه ۱۲ با تراکم فعالیت‌های تجاری روبرو است.
- خدمات عمومی و رفاهی باید به میزان کافی افزایش یابد.
- منطقه به فضاهای سبز و باز بیشتری نیازمند است.
- به سطح شبکه دسترسی (نفوذپذیری بافت) باید افزوده شود.

جدول ۲: سطوح و نسبت کارکردهای فرامنطقه‌ای و مقایسه با چند منطقه تهران

ردیف	کارکرد	فرامنطقه‌ای		درون منطقه‌ای		جمع (هکتار)	نسبت فرامنطقه‌ای در چند منطقه		
		نسبت	سطح (هکتار)	نسبت	سطح (هکتار)		۳	۶	۷
۱	تجاری	۸۰/۶	۱۲۵	۱۹/۴	۳۰	۱۵۵	۳	۱۱	۰
۲	اداری - حکومتی	۸۰/۸	۷۲	۱۹/۲	۱۷	۸۹	۲۵	۴۶	۹۶
۳	فرهنگی - مذهبی	۵۴/۵	۲۴	۴۵/۵	۲۰	۴۴	۶۵	۹	۹۱
۴	آموزشی و آموزش عالی	۳۰	۱۵	۷۰	۳۵	۵۰	۳۷	۷۹	۲۸
۵	گردشگری و پذیرایی	۶۶/۷	۶	۳۳/۳	۳	۹	۸۰	۵۴	۰
۶	درمانی - بهداشتی	۴۰	۱۰	۶۰	۱۵	۲۵	۳۴	۵۳	۸۱
۷	کارگاه و انبار	۸۲	۱۱۵	۱۸	۲۵	۱۴۰	۲	۴۱	۰
۸	سایر خدمات	۳۷/۳	۵۰	۶۲/۷	۸۴	۱۳۴	۱۵	۱۰	۱۳
۹	جمع	۶۴/۵	۴۱۷	۳۵/۵	۲۲۹	۶۴۶	۱۷	۲۱	۲۰/۲

- بیش از ۸۰ درصد کارکردهای تجاری، اداری - حکومتی، کارگاهی و انبار نقش فرامنطقه‌ای دارند. از این رو، نقش کلان شهری این سه کارکرد در منطقه ۱۲ بسیار قوی است.
- بیش از ۵۰ درصد کارکردهای فرهنگی - مذهبی و گردشگری و پذیرایی نقش فرامنطقه‌ای دارند. لیکن قدرمطلق آنها ناچیز است. از این رو، با توجه به ارزش‌های کالبدی و هویتی - تاریخی، این دو کارکرد باید تقویت شوند.
- مساحت اراضی با کارکرد فرامنطقه‌ای در ردیف‌های اصلی (بدون سایر) در منطقه ۱۲، ۳۶۷ هکتار و در مناطق ۳، ۶ و ۷ به ترتیب ۱۶۴، ۲۹۹ و ۱۴۴^۱ هکتار است. به عبارت دیگر،

۱. سطح عمده‌ای از این مساحت به مصلی اختصاص دارد.

نسبت وسعت اراضی با کارکرد فرامنطقه‌ای در منطقه ۱۲ به سطوح نظیر در مناطق مذکور به ترتیب ۲۲۳/۸، ۱۲۲/۷ و ۲۵۴/۸ درصد است. این در حالی است که وسعت منطقه ۱۲ نسبت به مناطق یاد شده به ترتیب ۵۴/۲ درصد، ۱۳۲/۶ درصد و ۱۰۴ درصد است.

۲.۱.۱. ویژگی‌های جمعیتی - اجتماعی

جدول ۳: تغییرات کمیتی جمعیت در منطقه (۱۳۵۹ تا ۱۳۸۱)

سال	جمعیت	منطقه ۱۲ (در محدوده ۱۳۷۵)	نرخ رشد	ناحیه ۶*	نرخ رشد	منطقه ۱۲ (در محدوده ۱۳۸۳)	نرخ رشد
۱۳۵۹	۳۰۱۷۰۱			۴۱۹۳۲		۳۴۳۶۳۳	
۱۳۶۵	۲۳۰۶۵۷		-۴/۴	۴۱۷۱۷	-۰/۱	۲۷۲۳۷۴	-۳/۸
۱۳۷۵	۱۸۹۶۲۵		-۱/۹	۴۰۴۳۶	-۰/۳	۲۳۰۰۶۱	-۱/۷
۱۳۸۱	۲۰۴۰۰۰		۱/۲	۶۷۴۴۳	۸/۹	۲۷۱۴۴۳	۲/۸
۱۳۵۹-۷۵			-۲/۹		۰/۲		-۲/۵
۱۳۵۹-۸۱			-۱/۸		۲/۲	۰	-۱/۱

* این ناحیه در سال ۱۳۷۵ از منطقه ۱۲ جدا و به محدوده منطقه ۱۳ افزوده شد و براساس اهداف تجدید ساختار مرکز تاریخی، در سال ۱۳۸۳ به عنوان ناحیه ۶ به منطقه ۱۲ بازگشت. نسبت مساحت و جمعیت این ناحیه به کل منطقه به ترتیب ۱۵/۳ و ۳۳ درصد است.

• عمده‌ترین ویژگی‌های جمعیتی - اجتماعی منطقه

- نسبت گروه‌های اجتماعی اصلی در میان ساکنان به ترتیب کارکنان خدماتی و فروشندگان (۲۳/۳ درصد)، صنعتگران و کارکنان (۲۱/۱ درصد)، متخصصان (۱۱/۳ درصد)، کارمندان امور اداری و دفتری (۷/۵ درصد)، متصدیان ماشین‌آلات و رانندگان (۷/۴ درصد)، کارگران ساده (۷/۳ درصد)، تکنسین‌ها و دستیاران (۵/۶ درصد)، مدیران و قانونگذاران (۳ درصد)، اظهار نشده (۱۳/۴ درصد) است. به این ترتیب، نزدیک به ۶۵ درصد نیروی کار در امور عمومی و خدماتی (با سطح مهارت پایین) مشغول هستند و تنها ۱۴/۳ درصد شاغلان در سطوح مدیریتی و تخصصی اشتغال دارند.

- براساس نتایج سرشماری ۱۳۷۵، نسبت خانوارهای یک نفره ۱۴/۴ درصد و مهاجرین ۱۵/۴ درصد، نسبت باسوادی ۸۹/۲ درصد، و متوسط در آمد ماهیانه ۲۱۶ هزار تومان (۱۳۷۸)^۲ بوده است.
- براساس نتایج سرشماری سال ۱۳۷۵، الگوی اشتغال ساکنان منطقه در بخش‌های خدمات و صنعت ساخت به ترتیب ۶۸/۷ و ۲۷/۶ بوده است.

• نتیجه تحلیل جمعیتی - اجتماعی

- رشد جمعیت منطقه از ۱۳۵۹ تا ۱۳۷۵ کاهنده بوده است (با متوسط ضریب رشد منفی ۲/۵ درصد در سال) و از آن سال تا امروز فزاینده (با متوسط رشد ۲/۸ درصد در سال).
- گریز جمعیت اصیل و کثرت مهاجران و خانوارهای تک نفره حاکی از ناپایداری و عدم تعلق جمعیت ساکن به منطقه است.
- سهم اندک شاغلان در سطوح مدیریتی و تخصصی (کمتر از یک هفتم) و سهم بالای کارکنان خدمات فروشندگان، واحدهای تولیدی کوچک و کارگران ساده، بیانگر الگوی نامطلوب اشتغال ساکنان در سطح منطقه است.
- علیرغم گردش پول فراوان در سطح منطقه (بازار و ...)، متوسط درآمد ماهیانه ساکنان حاکی از فقر نسبی آنها است.
- تراکم فعالیت‌های تجاری و کسب و کار در محدوده منطقه، به طور متوسط بیش از یک میلیون نفر را به صورت روزانه به منطقه جذب می کند. این در حالی است که جمعیت ساکن (شب) ۲۷۰،۰۰۰ نفر یا نزدیک به یک چهارم آن است.
- علاوه بر وضعیت نامطلوب الگوی اشتغال، بافتهای فرسوده و ارزان قیمت منطقه به سکونتگاه معتادان و بزه‌کاران اجتماعی تبدیل شده و ناهنجاری‌های رفتاری را وسعت بخشیده است.
- محدوده منطقه ۱۲ (۱۶۰۰ هکتار) معادل ۲/۴ درصد محدوده بافت پر و نیمه پر تهران بزرگ است. این منطقه در سال ۱۳۸۱ (برآورد) ۴۴۳، ۲۷۱ نفر جمعیت داشت (۳/۸۶ درصد جمعیت تهران). نسبت جمعیت منطقه در سال‌های ۱۳۵۹ و ۱۳۷۵ به ترتیب ۶/۳۱ و ۳/۴ درصد بوده است. به این ترتیب، سهم جمعیتی منطقه ۱۲ تا ۱۳۷۵ کاهنده بوده و در سال‌های اخیر به تدریج روند افزایشی پیدا کرده است.

۲ . بررسی متوسط درآمد ماهیانه در مناطق تهران - مینو رفیعی - ۱۳۸۱.

- ویژگی‌های عمده فوق نشانگر عدم تعادل جمعیتی و اجتماعی در سطح منطقه است و تجدید ساختار جمعیت ساکن و شاغل در منطقه را ضرورت می‌بخشد. (ایجاد تحول اساسی در ساختار جمعیت : جذب جمعیت اصیل و ترویج کننده زندگی مدنی و اجتماعی امروزی)

۳.۱.۱. ویژگی‌های اقتصادی

بر اساس آمارگیری کارگاه‌ها در دو مقطع سال ۱۳۷۳ و سال ۱۳۸۱، تغییرات زیر را در ترکیب و سهم واحدهای فعالیت اقتصادی می‌توان مشاهده کرد:

جدول ۴: سهم واحدهای فعالیت در منطقه ۱۲ نسبت به تهران در سال‌های ۱۳۷۳ و ۱۳۸۱

نوع واحد فعالیتی	سال ۱۳۷۳			سال ۱۳۸۱		
	تعداد در منطقه ۱۲	تعداد در تهران	سهم منطقه از تهران (درصد)	تعداد در منطقه ۱۲	تعداد در تهران	سهم منطقه از تهران (درصد)
تجاری	۴۱۷۷۴	۱۸۴۴۹۷	۲۲/۶	۴۹۵۲۸	۲۲۷۲۶۶	۲۱/۸
اداری	۲۴۴۳	۳۴۵۰۵	۷/۱	۲۰۸۱	۴۳۶۸۶	۴/۸
انبار	۵۵۲	۴۵۸۹	۱۲	۹۹۸	۹۱۹۷	۱۰/۹
کارگاه	۱۴۵۵۰	۶۵۲۴۱	۲۲/۳	۱۴۷۸۵	۶۶۵۸۹	۲۲/۲
سایر	۳۸۵	۷۴۰۹	۵/۲	۲۲۳	۶۵۶۵	۳/۴
جمع	۵۹۷۰۴	۲۹۶۲۴۱	۲۰/۲	۶۷۶۱۵	۳۵۳۳۰۳	۱۹/۱

- میزان شاغلان در کارگاه‌های منطقه ۱۲ در سال ۱۳۷۳ برابر ۲۵۲۲۶۴ نفر بوده است، حال آنکه در سال ۱۳۷۵ تعداد شاغلان ساکن در منطقه ۵۲۱۹۸ نفر برآورد شده است، یعنی منطقه ۱۲، ۴/۸۳ برابر شاغلان ساکن خود فرصت شغلی دارد. این نسبت در منطقه ۳، ۱/۱ برابر، در منطقه ۶، ۳/۶ برابر و در منطقه ۷، ۱/۱ برابر بوده است.
- میانگین قیمت یک مترمربع زمین در سال ۱۳۸۱، در منطقه ۱۲، ۳۸۵۵ هزار ریال و در مناطق ۳، ۶ و ۷ تهران به ترتیب ۸۱۶۴، ۶۹۳۱ و ۵۵۰۶ هزار ریال بوده است. یعنی منطقه ۱۲ با وجود موقعیت کانونی در شهر ارزش زمینی پایین‌تر از دیگر مناطق همجوار داشته است.
- حداقل و حداکثر سرقفلی واحدهای تجاری در منطقه ۱۲ برابر ۵/۰ و ۵۸ میلیون ریال بوده است که طیف گسترده‌ای از قیمت‌ها را نشان می‌دهد.

• نتیجه تحلیل اقتصادی

- بیش از یک پنجم واحدهای تجاری و کارگاه‌های تهران در منطقه ۱۲ تمرکز یافته‌اند. سهم واحدهای عمده‌فروشی بسیار بالاتر است، به این ترتیب، عمده‌ترین خصلت فعالیتی منطقه تجاری - کارگاهی است. لیکن، کیفیت آن باید افزایش یابد و واحدهای تجاری و تولیدی برتر جایگزین گردند.
- فعالیت‌های وابسته به گردشگری (در مفهوم و طیف گسترده امروزی) باید به محور اصلی تحول اقتصادی مرکز تاریخی تهران تبدیل شود.
- سهم فعالیت انبارداری در یک دهه گذشته اندکی کاهش داشته است. این روند باید تشویق شود و تداوم یابد و انبارهای وسیع و نابسامان که بر فرسودگی کالبدی بافت افزوده‌اند، به خارج از مرکز تاریخی انتقال یابند.
- فعالیت‌های اداری در یک دهه گذشته روند کاهشی داشته‌اند. این جریان در چند دهه گذشته سرعت گرفته و بسیاری از مراکز ستادی بخش دولتی نیز از مرکز تاریخی به خارج (به ویژه مناطق شمالی) گریخته‌اند. این روند می‌بایست معکوس گردد و مراکز عالی و ستادی حکومتی و اداری دولتی و نیز دفاتر کار بخش خصوصی به مرکز تاریخی جذب شوند.
- در دهه گذشته، میزان اشتغال از نظر کمی کاهش یافته و از نظر کیفیتی اُفت فراوان داشته است. کمیت و کیفیت اشتغال می‌بایست در شأن مرکز تاریخی متحول شود.
- مقایسه تعداد شاغلان در سطح منطقه و نیروی شاغل ساکن در منطقه حاکی از یک نسبت ۵ برابری است. کاهش این نسبت، اسکان شاغلان در نزدیکی محل کار و کاهش سفرهای شهری را موجب خواهد شد.
- قیمت زمین و ساختمان به سبب فرسودگی و ناکارآمدی بافت، از یک سو، و سرمایه‌گذاری در مناطق شمالی کلان شهر، از سوی دیگر، به هیچ وجه با ارزشهای مرکز تاریخی تناسب ندارد. اعمال ضوابط تشویقی برای جذب سرمایه به مرکز شهر ضرورت دارد.

۱.۱.۴. ویژگی‌های زیرساختی (شبکه‌های حرکت و تاسیسات شهری)

براساس اطلاعات دریافتی از شرکت مطالعات جامع حمل و نقل و ترافیک تهران، بیش از ۸۷۵ هزار سفر از دیگر مناطق تهران به منطقه ۱۲ صورت گرفته و بالغ بر ۲۶۰ هزار سفر از منطقه به سایر مناطق برآورد شده است. پیش بینی می‌شود به این سفرها در سال ۱۴۰۰ بیش از ۳۰ درصد افزوده شود.

- شبکه راهها و الگوی حرکت در تهران شعاعی است و از این رو سهم منطقه ۱۲ در تولید و جذب سفرهای روزانه بیش از سایر مناطق تهران است. تعداد ۱۸۶۵ اتوبوس روزانه در این منطقه تردد می‌کنند که از آن میان ۱۴۳۱ دستگاه مقصدی، ۵۲ دستگاه عبوری و ۳۸۲ دستگاه دارای خطوط عبور مرزی هستند.
- با وجود واقع شدن منطقه در محدوده ممنوعیت ترافیک، طبق آمار سال ۱۳۸۲، تعداد وسایل نقلیه همسنگ سواری جذب شده به منطقه ۱۲ در یک ساعت اوج صبح برابر ۵۵۳۱ وسیله (۵۰۷۹ دستگاه دارای مجوز تردد و ۴۵۲ دستگاه فاقد مجوز)، و سهم آن از کل تهران ۱۱/۵ درصد بوده است. همچنین تعداد سفرهای با اتوبوس ۴۲۱۶ برآورد شده که سهم آن از کل تهران ۱۲/۴ درصد است.
- بازار تهران و محورهای تجاری و فعالیتی اطراف آن مهمترین کانون‌های جذب و تولید سفر در منطقه و تهران بزرگ به شمار می‌آیند و روزانه نزدیک به ۴۰۰ هزار نفر فقط به بازار تهران وارد یا از آن خارج می‌شوند (آمارگیری در سال ۱۳۸۳).
- پرتراکم‌ترین ایستگاه‌های خطوط ۱ و ۲ مترو در منطقه ۱۲ واقع شده‌اند (ایستگاه‌های امام خمینی و ۱۵ خرداد).
- حدود ۲۱ درصد سطح منطقه را شبکه ارتباطی پوشانده که ۳۶ درصد آن شربانی و ۴۶ درصد آن محلی است.
- شبکه‌های آب و برق در منطقه تقریباً پوشش کاملی دارند، اما مشکل آنها کهنگی و پوسیدگی و عبور از بافت‌های فرسوده و ریزدانه است که باعث بروز حوادث بسیار می‌شود.
- ظرفیت شبکه مخابراتی کمتر از یک سوم نیازهای منطقه را برآورده می‌سازد.
- شبکه گاز در این منطقه مرکز شهری هنوز پوشش کاملی ندارد. این شبکه باید کل سطح منطقه را پوشش دهد، لیکن بخش عمده‌ای از محله بازار به سبب حساسیت‌های کالبدی آن مستثنی خواهد بود.
- شبکه اصلی فاضلاب، به جز دو محله ۱۳ (بازار) و ۱۹ (شمال شرقی میدان شوش) در سطح منطقه به اجرا درآمده است.

• نتیجه تحلیل زیرساختی

- نظام حرکت در منطقه با عدم تعادل روبروست : محورهای عبوری آن با تراکم تردد سواره مواجه و از هم گسیخته‌اند؛ در مقابل بافت‌های قدیمی و تاریخی به صورت بلوک‌های شهری محصور در گذرهای شریانی نفوذپذیری سواره ضعیفی دارند.
- شبکه گذرهای درون بافت‌های ارزشمند برای امدادسانی، تامین نیازهای دسترسی و ... باید گسترش یابد. لیکن نوع تعریض و احداث گذر باید براساس ویژگی‌های بافت صورت پذیرد و از احداث خیابان‌های برشی (در انواع احداث شده در ۸ دهه گذشته) اکیداً خودداری شود.
- راه‌حلیابی برای رفع نارسایی و نابسامانی بارگیری و باراندازی - به ویژه در محله بازار - ضرورت و فوریت دارد.
- تراکم خطوط اتوبوس و مینی‌بوس و تمرکز ایستگاه‌های اصلی و پایانه‌ها در منطقه، از یک سو، مشکلات ترافیک و، از سوی دیگر، آلودگی فراوان هوا را در مرکز تاریخی موجب شده است. تغییر نوع وسایل تردد همگانی و تکمیل خطوط مترو و ایجاد خطوط تراموا در محدوده مرکزی تهران بزرگ باید تسریع گردد.
- ایجاد یک شبکه گذرهای امن و پرجاذبه برای حرکت پیاده از ضرورت‌های مرکز تاریخی است. به جز در محدوده بازار، که حرکت پیاده با مزاحمت‌های فراوان همراه است، چنین شبکه‌ای در سطح منطقه وجود ندارد.
- شبکه‌های تاسیسات شهری با فرسودگی فراوان و حادثه‌آفرینی مواجه است. ترمیم و توسعه این شبکه، به ویژه در مورد گازرسانی (به جز در راسته‌ها و محورهای تاریخی محله بازار) برای رفاه ساکنان و فاضلاب برای جلوگیری از احداث چاه‌های جذبی خانگی در بافت فرسوده و ریزش فاضلاب سبک به جوی‌های روباز در گذرهای درون بافت‌های مسکونی، ضرورت دارد.

۵.۱.۱. ویژگی‌های کالبدی - فضایی

بیشترین بناها، محورها و گستره‌های به یادگار مانده از تهران تاریخی در منطقه ۱۲ قرار دارد که سطوح و نسبت‌های آن در جدول شماره (۵) آمده است :

جدول ۵: گستره‌ها و بناهای ممتاز و ارزشمند

ردیف	ارزش	مساحت (هکتار)	نسبت به کل	تعداد پلاک
۱	حصار اول (تهران صفوی)	۴۳۰	۲۷	-
۲	گستره‌ها و بناهای شاخص	۸۰	۵	-
۳	بناهای ارزشمند	۳۷	۲/۳	۴۹۷
۴	جمع	۵۴۷	۴۳/۳	۴۹۷
۵	لبه‌ها و بدنه‌های ارزشمند	۹۰۰۰ (متر)	-	-

اطلاعات جدول فوق حاکی از آن است که:

- قدمت ۲۷ درصد از محدوده منطقه ۱۲ (داخل باروی اول) بیش از ۴۰۰ سال است.
- محدوده منطقه ۱۲ با مساحت ۱۶۰۰ هکتار، بیش از ۸۰ درصد باروی دوم (۲۰۰۰ هکتار) است. به عبارت دیگر عمر ۷۳ درصد بافت منطقه ۱۲ بیش از ۲۰۰ سال است.
- ۴۳/۳ درصد محدوده منطقه از گستره‌ها و پهنه‌های شاخص تشکیل شده و در ۱۵/۵ درصد از طول لبه‌های شهری (سیمای خیابان) هنوز بدنه‌های ارزشمند یافت می‌شوند (مجموع طول خیابان‌های اصلی منطقه نزدیک به ۵۸ کیلومتر است). به خیابان‌های تهران قدیم باید میدان‌ها و فضاهای شهری ممتاز را نیز افزود.

جدول ۶: بافت‌ها و گستره‌های فرسوده و نیازمند به مرمت و بهسازی و نوسازی

ردیف	وضعیت	مساحت (هکتار)	نسبت به کل
۱	محلله‌های تاریخی فرسوده	۳۴۵	۲۱/۶
۲	بافت‌های فرسوده و ناکارآمد	۵۴	۳/۴
۳	گستره‌های نا به سامان	۱۰۶	۶/۶
۴	جمع	۵۰۵	۳۱/۵

(۱) محلله‌های بازار، سیروس، عودلاجان، امامزاده یحیی و بخشی از سنگلج

(۲) بافت‌های شرق صاحب‌جمع، خیام جنوبی، بخش‌هایی از غرب ۱۷ شهرپور

(۳) گستره‌های شمال محور شوش (صابون‌پزخانه)، امیرکبیر، بخش‌هایی از سرچشمه و پل چوبی

همانگونه که در جدول فوق منعکس است، ۳۱/۵ درصد از محدوده منطقه ۱۲ به مداخلات و اقدامات عمرانی نیاز فوری و جدی دارد: مرمت بافت (در حدود یک پنجم منطقه)، توانمندسازی و بهسازی (در حدود ۵ درصد) و تجمیع و نوسازی (در حدود یک دهم منطقه).
منطقه ۱۲ به رغم جای دادن کارکردهای فراشهری در خود، بافت ریزدانه‌ای دارد که گروه‌بندی قطعات ملکی آن در جدول (۷) منعکس است.

جدول ۷: گروه‌بندی قطعات (پلاک‌ها) در محدوده منطقه ۱۲

گروه‌بندی براساس مساحت	تعداد	درصد تعداد	وسعت (هکتار)	درصد سطح
کمتر از ۲۵۰ مترمربع	۳۹۱۷۳	۷۸/۲	۴۸۵/۱	۳۸/۴
۲۵۱ تا ۳۵۰ مترمربع	۵۲۶۶	۱۰/۵	۱۵۳/۹	۱۲/۲
۳۵۱ تا ۵۰۰ مترمربع	۲۶۳۰	۵/۲	۱۰۸/۲	۸/۶
۵۰۱ تا ۱۰۰۰ مترمربع	۱۹۷۶	۳/۹	۱۳۳/۲	۱۰/۵
۱۰۰۱ تا ۲۰۰۰ مترمربع	۶۶۴	۱/۳	۸۹/۷	۷/۱
بیشتر از ۲۰۰۰ مترمربع	۳۸۸	۰/۹	۲۹۱/۶	۲۳/۲
کل	۵۰۰۹۷	۱۰۰	۱۲۶۱/۷	۱۰۰

- بیش از سه چهارم قطعات (پلاک‌ها) کمتر از ۲۵۰ مترمربع مساحت دارد و باید به شکل تجمیع شده بازسازی شوند.
- ۱۷/۳ درصد بناهای نیمه بادوام و ۱۲/۱ درصد ساختمان‌های کم دوام تهران بزرگ در منطقه ۱۲ جای دارند. از میان ۳۹۲۴۵ ساختمان مسکونی موجود در منطقه ۱۲ در سال ۱۳۷۵، تعداد ۱۰۹۳ ساختمان (۲/۷ درصد) با خشت و گل، تعداد ۳۶۱۶ ساختمان (۹/۲ درصد) با خشت و چوب، تعداد ۲۴۷ ساختمان (۰/۶ درصد) با چوب، تعداد ۶۶۲ ساختمان (۱/۶ درصد) با آجر یا سنگ و آجر، تعداد ۶۹ ساختمان (۰/۱۷ درصد) با بلوک سیمانی، تعداد ۶۰۵۷ ساختمان (۱۵/۵ درصد) با آجر و چوب یا سنگ و چوب و تعداد ۱۳۱۶۹ ساختمان (۳۳/۵ درصد) با آجر و آهن یا سنگ و آهن ساخته شده بودند و فقط ۱۳۳۶۹ واحد (۳۴ درصد) اسکلت فلزی یا بتنی داشته‌اند. به عبارت دیگر، ۶۶ درصد ساختمان‌های مسکونی با مصالح بنایی و ۳۴ درصد با سازه فلزی یا بتنی احداث شده‌اند.

- بیش از ۵۰ درصد واحدهای مسکونی منطقه ۱۲ بیش از ۳۰ سال عمر دارند (بیشترین نسبت خانه‌های قدیمی در میان مناطق تهران) و فقط ۸/۵ درصد آنها در ده سال اخیر ساخته شده‌اند. سهم منطقه از کل ساخت و سازهای دوره ۷۹ - ۱۳۷۵ فقط ۳/۳ درصد بوده است. به عبارت دیگر، بافت منطقه به صورت روز افزون فرسوده‌تر می‌شود.

• نتیجه تحلیل کالبدی - فضایی

- منطقه ۱۲ گسترده‌ترین بافت‌های ارزشمند و بیشترین بناها و فضاهای شاخص و ممتاز تاریخی تهران را در خود جای داده است. حفاظت و مرمت، بهسازی و تجهیز این میراث فرهنگی یک وظیفه ملی است. این مهم، بالاترین مزیت نسبی منطقه محسوب می‌شود.
- پهنه‌های وسیعی از منطقه، علیرغم ارزشهای هویتی (بازمانده‌های گذشته تهران) با فرسودگی مفرط روبروست. بهسازی و نوسازی این پهنه‌ها با اتکاء به مفاهیم مرمت شهری ضرورت و فوریت دارد. با توجه به فرسودگی و فزونی دامنه تخریب، دیری نخواهد گذشت که این ویژگی منطقه از دست برود.
- بخش وسیعی از بدنه‌های ارزشمند شهری (لبه خیابان‌ها) که تاریخ و نشانه سیمای شهری تهران را تشکیل می‌دادند، تخریب شده و از بین رفته‌اند؛ و الحاقات آزاردهنده‌ای نیز به بقایای بدنه‌ها و بناها افزوده شده است. بخش باقیمانده بدنه‌های شهری نیز در معرض تخریب و جایگزینی با معماری بی‌هویت و فاقد ارزش معمول و رایج است. هدایت و کنترل متکی بر معیارهای حفاظت در ساخت و سازهای محدوده تاریخی ضرورت مبرم دارد.
- مجموعه نتایج فوق حاکی از عدم تعادل جدی در سازمان فضایی منطقه ۱۲ (همجواری ارزش و بی‌هویتی) است. تجدید ساختار کالبدی منطقه با هدف احیا و بازسازی ارزش‌های تاریخی باید در دستور کار قرار گیرد.
- ساماندهی فضاهای عمومی موجود و ایجاد و توسعه عرصه‌های همگانی در سازگاری با ویژگی‌های بافت، از اولویتهای تجدید ساختار کالبدی - فضایی منطقه است.

۱.۱.۶. ویژگی‌های زیست محیطی

- منطقه ۱۲ در برابر زمینلرزه آسیب‌پذیر است و در صورت فعال شدن گسل ری، ۸۰ درصد ساختمان‌ها تخریب و ۱۵ تا ۲۰ درصد ساکنان و شاغلان از بین خواهند رفت.

- با وجود آنکه منطقه تنها ۲/۴ درصد وسعت تهران را تشکیل داده است، بیش از ۹ درصد آتش‌سوزی‌ها و ۵/۱ درصد حوادث دیگر شهر تهران در آن رخ می‌دهد.
- سرانه فضای سبز (پارکها) در منطقه فقط ۰/۳۲ مترمربع است که آن هم در چند نقطه مانند پارک‌شهر و پارک‌های سه گانه شمال محور شوش متمرکز شده و دیگر بافت‌های متراکم منطقه از فضاهای سبز و باز تهی است.
- به دلیل فشردگی بافت منطقه و سطوح اندک فضای سبز، نفوذپذیری زمین برای جذب آب‌های سطحی است کم است و حجم رواناب‌ها بیش از ظرفیت شبکه جمع‌آوری آب‌های سطحی و نیز بالا بودن سطح آب‌های زیرزمینی آن را در برابر سیل‌گیری و سستی خاک تهدید می‌کند.
- تراکم ترافیک، غیرگاز سوز بودن وسایل حرارتی در برخی محله‌ها و تعداد زیاد واحدهای کارگاهی باعث آلودگی هوا در منطقه شده است.
- وجود دو پایانه اصلی اتوبوسرانی در محور امام خمینی موجب آلودگی هوا و صوت در این خیابان و اطراف آن است.
- آلودگی صوتی در ۳۶ واحد آموزشی بالاتر از حد استاندارد و در ۱۰ واحد در حد بحرانی قرار دارد.
- ۴ مرکز درمانی نیز به لحاظ آلودگی صوتی، در حد بالاتر از استاندارد و ۱۲ واحد در حد بحرانی جای گرفته‌اند. این واحدها اغلب در کنار خیابان‌های اصلی قرار دارند.
- انباشت غیر اصولی زباله و تداخل فاضلاب با آب‌های زیرزمینی که سطح آن در منطقه بالاست باعث آلودگی آب و خاک می‌شود.

• نتیجه تحلیل زیست محیطی

- همزمان با بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده، ایجاد فضاهای سبز و باز به منظور تأمین نیازهای ساکنان و شاغلان و استفاده از آن در مواقع بحران (امداد رسانی) ضرورت دارد.
- تدابیر و مداخلات تجهیز و مقاوم‌سازی بناها در برابر آسیب‌های طبیعی و ارتقای کیفیت محیطی باید به فوریت اعمال گردد.
- جلوگیری از تردد وسایل حمل و نقل عمومی آلاینده و جایگزینی آنها با انواع دیگر سازگار با محدودیتهای مرکز تاریخی، همراه با توسعه شبکه تردد همگانی باید در دستور کار قرار گیرد.

- شبکه جمع‌آوری و هدایت آب‌های سطحی و شبکه جمع‌آوری فاضلاب منطقه به اصلاح، ترمیم و گسترش نیازمند است.
- راهنما و دستورالعمل حفاظت و ارتقای کیفیت محیطی در مرکز تاریخی با جامعیت فراگیر (کالبدی - حرکتی - زیرساختی و تاسیساتی و ...) باید تدوین شود.

۱.۱.۷. ویژگی‌های مدیریت شهری

- درآمد شهرداری منطقه با موقعیت و شأن آن تناسبی ندارد و به رغم کثرت فعالیت‌ها در محدوده آن، درآمد حاصل از عوارض پیشه‌وران در سال ۱۳۷۹ حدود ۳/۴ درصد و در سال ۱۳۸۰ حدود ۶/۶ درصد از کل درآمد را نشان می‌دهد. افزون بر آن شهرداری منطقه با همه مسائل عمرانی پیش‌رو، هر ساله باید سهم بزرگی از درآمدهای خود را به حساب شهرداری مرکز واریز کند.
- **مجموع هزینه‌های سال ۱۳۸۰ نسبت به سال ۱۳۷۹ بیش از ۵/۴ درصد کاهش داشته است**، اما در مقایسه میان هزینه‌های جاری و عمرانی مشاهده می‌شود که هزینه‌هایی چون خدمات قراردادی و خرید افزایش داشته و هزینه‌های عمرانی کاهش چشمگیری یافته‌اند. علاوه بر این، بالاترین رقم در میان هزینه‌های عمرانی دو سال یاد شده به خرید املاک تصرفی (در سال ۱۳۷۹) و دیون عمرانی (در سال ۱۳۸۰) مربوط می‌شده که مستقیماً به فعالیت‌های عمرانی وابسته نیستند.
- مهمترین منبع درآمدی شهرداری افزایش تراکم و تغییر کاربری است (سال ۱۳۷۹ حدود ۷۰ درصد و سال ۱۳۸۰ حدود ۵۰ درصد).
- سرانه درآمد شهرداری در سال ۱۳۸۰ نسبت به جمعیت ساکن آن معادل ۷۷۴، ۵۶۰ ریال در سال و ۴۶، ۷۳۱ ریال در ماه است.
- سرانه هزینه شهرداری در سال ۱۳۸۰ نسبت به جمعیت ساکن آن معادل ۱۰۹، ۴۱۶ ریال در سال و ۳۴، ۶۷۵ ریال در ماه است.
- نمودار سازمانی ابلاغ شده به شهرداری‌های مناطق تهران کاملاً یکسان است، حال آنکه ویژگی‌های هر منطقه ایجاب می‌کند که شکل سازمانی خاص آن منطقه تعریف شود.
- عمر کوتاه مدیریت در شهرداری، با میانگین سه سال، هم به انباشت تجربه مدیریتی لطمه می‌زند و هم فرایند پاسخگویی در برابر اقدامات را خدشه‌دار می‌سازد.

- تعداد ۵ سازمان غیر دولتی: انجمن حمایت از حقوق کودکان (در زمینه کودکان خیابانی)، انجمن معتمدان گمنام، انجمن الکلیسم، تشکل مهر ویستا (آموزش کودکان) و مؤسسه آتی (حمایت از زنان سرپرست خانوار) در منطقه فعالیت دارند.
- هنوز هیچ نمونه‌ای از انجمن‌های شورایی در منطقه تشکیل نشده است.
- دفاتر اصلی تعدادی از اصناف شهر تهران، به دلیل تمرکز فعالیت آنها در بازار، در منطقه قرار دارد.
- انجمن اسلامی اصناف بازار از نهادهای با نفوذ فعال در منطقه است.

• نتیجه تحلیل مدیریتی

- نظام مدیریت منطقه باید در تناسب با ویژگی‌های مرکز تاریخی و با اختیارات خاص متحول گردد.
- درآمدهای ناپایدار و مشکل‌آفرین (فروش تراکم، تغییر کاربری و ...) باید با منابع پایدار (عوارض کسب و پیشه فزاینده، عوارض نوسازی در محلات بهسازی شده و ...) جایگزین شود.
- اتخاذ تدابیر تشویقی برای سرمایه‌گذاری و جلب مشارکت بخش خصوصی و تشکل‌های شهروندی ضرورت دارد.
- به موازات تغییر و تحول در ساختار و رویه‌های مدیریتی، لازم است مفهوم شناسی و سازماندهی لازم برای مدیریت تغییر به منظور انطباق تدریجی و مرحله‌ای با شرایط جدید مرکز شهر فراهم آید.

۲.۱. خلاصه مسائل و مشکلات مبرم و توان‌سنجی

منطقه ۱۲ در محدوده گسترش یافته خود که با افزوده شدن ناحیه ۶ تعریف می‌شود، با مسایل مبرم از یک سو، و توان ویژه از سوی دیگر، روبروست و به دلایل زیر مرکز تاریخی تهران بزرگ محسوب می‌گردد:

هویتی: الف) مساله: اضمحلال روزافزون ارزشها در هشت دهه گذشته

ب (توان) : برخورداری از بقایای یک ساختار تاریخی و معرف لایه‌های مختلف شهر که هنوز عناصر یادمانی، فرهنگی و مدنی حامل خاطره جمعی شهروندان را در خود دارد.

کالبدی و فضایی : **الف) مساله :** فرسودگی فزاینده بناها، مجموعه‌ها و بافتها با تخریب شدن عرصه‌های عمومی

ب (توان) : وجود مجموعه‌های فضایی، کانونها و محورهای عمده شهری و بقایای عرصه‌های عمومی همراه با نشانه‌هایی از معماری و سیمای شهر قدیمی و تاریخی

کارکردی: **الف) مساله :** گریز کارکردهای برتر و غلبه کاربریهای ناسازگار با یکدیگر و با مرکز تاریخی

ب (توان) : برخورداری از یک مرکز تجاری قوی (بازار تهران و امتدادهای آن) همراه با استقرار کارکردهای اصلی حکومتی، دولتی، سفارتخانه‌ای و استمرار فعالیتهای فرامنطقه‌ای با تنوع کارکردی (در زمینه‌های خدمات فرهنگی، پذیرایی و گردشگری).

حرکتی : **الف) مساله :** تراکم و تسلط تردد سواره (به طور عمده سواره خصوصی)، اغتشاش حرکت خودروها، شهروندان و بار در سطح مرکز تاریخی، همراه با کمبود شدید پارکینگ و بارانداز و ناکارآمدی شبکه همگانی

ب (توان) : موقعیت کانونی در شبکه راه‌های کلان شهر، امکان دسترسی از نقاط مختلف شهر، پیش‌بینی گسترش شبکه تردد عمومی (خطوط و ایستگاههای مترو، اتوبوس، تراموا و ...)

اقتصادی: **الف) مساله :** عدم تعادل شدید در قیمت‌های زمین، ملک و سرقفلی در بخشهای مختلف منطقه و در مقایسه با سایر مناطق، گریز فعالیتهای (منابع اشتغال) برتر و جایگزینی فعالیتهای نازل

ب (توان : وجود کانونهای ویژه به عنوان فرصت‌های اشتغال، امکانات و تسهیلات خاص (وام‌ها و ضوابط تشویقی)، توجه روزافزون به رونق بخشی و تجدید حیات مرکز تاریخی منطقه

جمعیتی : الف) مساله : گریز ساکنان اصیل و جایگزینی اقشار ناتوان، تفاوت فاحش جمعیت شب و روز (ساکن و غیرساکن)، ناهنجاریهای اجتماعی و بزه‌کاری
ب (توان : مراجعه روزانه ده‌ها هزار نفر به مراکز کسب و کار و فعالیت منطقه

به طور خلاصه ، عواملی چون فرسودگی بافت و بناها، گریز جمعیت و فعالیت، زیرساخت‌های نامناسب، حرکت دشوار سواره و پیاده ، نفوذپذیری ضعیف بلوک‌های شهری، کیفیت نازل محیطی و انواع آلودگی‌های زیست محیطی، اغتشاش سازمان فضایی، ناخوانایی ساختار کالبدی و رو به ضعف گذاشتن نقش‌های فرهنگی و گردشگری از جمله موانع و کاستی‌های عمده منطقه برای تبدیل شدن آن به مرکز شایسته تهران آینده است.

نتایج تحلیل و توان‌سنجی براساس نظام‌های مختلف مطالعاتی و به تفکیک نقاط قوت و ضعف (عوامل درونی) و فرصت‌ها و محدودیت‌ها (عوامل بیرونی) در جدول (۸) ارائه شده‌اند. محتوای این جدول نسبت به آنچه در نتایج مطالعات گام اول ارائه شد، با بهره‌گیری از اطلاعات به هنگام و شناخت عمیق‌تر در فرایند همکاری با شهرداری منطقه بازنگری و دقیق‌سازی شده است.

جدول ۸: تحلیل و توان سنجی (نقاط قوت و نقاط ضعف)

نظام‌های مطالعاتی	نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصت‌ها	محدودیت‌ها
کاربری زمین	- سهم زیاد کاربری‌های فرامنطقه‌ای - امکان آزاد کردن سطوح وسیع کارگاهی و انبار برای تامین خدمات - ویژگی‌های اداری و تجاری ناحیه‌های ۱ و ۲ و ۳ - ویژگی مسکونی بودن ناحیه‌های ۴ و ۵ و ۶	- تسلط فعالیت‌های تجاری خرد در میان کاربری‌های فرامنطقه‌ای - تعرض فعالیت‌های کارگاهی و انبار به بافت مسکونی - بی‌دوام و قدیمی‌بودن ساختمان‌ها و خطر تخریب در اثر زلزله - فرسوده یا ناکامل بودن شبکه زیر ساخت‌های شهری	- امکان تثبیت کاربری‌های فرامنطقه‌ای سازگار با شأن مرکز شهر - امکان جذب بیشتر ادارات دولتی و بانکهای مرکزی - امکان جذب فعالیت‌های گردشگری و پذیرایی و فرهنگی - امکان تامین شبکه‌های زیرساختی پیشرفته	- شکل‌گیری کانون‌های فعالیتی رقیب در شهر تهران - پراکندگی ساختمان‌های دولتی در سطح شهر و به ویژه گرایش آنها به‌شمال شهر - عدم جذب فعالیت‌های نو و غیر سنتی به مرکز شهر و بازار - در اولویت قرار نداشتن منطقه در برنامه‌های توسعه شبکه‌های زیر ساختی به دلیل قدیمی بودن بافت
سازمان فضایی و سیمای شهری	- در برداشتن محدوده حصار اول، بخش عمده‌ای از حصار دوم تهران تاریخی - وجود بناها، لیه‌ها، بدنه‌هاو مجموعه‌ها و محدوده‌های ارزشمند تاریخی - وجود کانون‌ها و محوره‌ای مهم اداری و تجاری و تشریفاتی - فضاهای جمعی به جا مانده از گذشته با خاطره‌های تاریخی	- ازدحام فعالیت، جمعیت و خودرو در روز و فعالیت کم در شب - ریزدانگی‌بافت، فرسودگی و غفلت از ارزش‌های بافت تاریخی ارزشمند - دشواری حرکت پیاده و کمبود و نامناسب بودن اثاثیه شهری - اغتشاش در سیمای شهری و منظر خیابان‌ها	- موقعیت مکانی ممتاز در مرکز کلان شهر تهران - امکان احیای ارزش‌های تاریخی بناها و فضاها و مجموعه‌ها و دروازه‌ها و ردحصارها - امکان ایجاد مسیرهای پیاده از درون بافت تاریخی و فعال شهری - امکان بازنده‌سازی فضاهای جمعی ، هویت‌ها و خاطره‌ها و گذار به فضاهای مدنی امروزی	- کوشش برای ایجاد مرکز شهر جدید در اراضی عباس‌آباد - بی‌توجهی مدیریت‌شهری به تجدید حیات‌مرکزشهر و توجه بیشتر به مناطق شمالی - فشرده و ریزدانه بودن بافت که فقط در صورت تجمع امکان نوسازی می‌دهد - از رونق افتادن فعالیت‌ها در شب در مقایسه با مناطق شمالی شهر که از سر زندگی محیط می‌کاهد
حمل و نقل و ترافیک	- استقرار در محدوده طرح ترافیک - عبور خطوط ۱ و ۲ مترو با ۷ ایستگاه فعال در منطقه - وجود ۱۰۴ خط اتوبوسرانی فعال در منطقه - بالاترین امکان تبادل سفر با دیگر مناطق تهران	- سهم غالب سواری شخصی در میان خودروهای ورودی به محدوده طرح - تمرکز دو پایانه مهم اتوبوسرانی با فاصله کم از یکدیگر - ضعف نفوذپذیری سواره به درون بلوک‌های شهری - کم بودن سطوح معابر نسبت به حجم فعالیت و غیر حلقه‌ای بودن آنها - مشکلات بارگیری و باراندازی و پارکینگ در بخش‌های تجاری	- امکان دسترسی سریعتر و آسوده‌تر از مناطق به مرکز و بالعکس به اتکای گسترش شبکه - متروی تهران و شبکه‌های حمل و نقل عمومی مکمل - انتقال پارکینگ‌ها و پایانه‌ها به مرزهای محدوده طرح ترافیک - تشویق حرکت پیاده در مرکز شهر	- عدم تحقق ایده گسترش خطی تهران و گسترش شبکه شعاعی با مرکزیت منطقه - کم توجهی به گسترش شبکه حمل و نقل عمومی به ویژه در مرکز شهر - قطع ارتباط محوره‌ای بزرگراهی در پیرامون مرکز شهر (نایبوستگی شبکه) - نظام سنتی توزیع و بارگیری و باراندازی آن
محیط زیست	- وجود چند پارک شهری بزرگ و احداث چند پارک جدید در شمال محور شوش - کاهش نسبی آلودگی هوا در شرایط اعمال جدی‌تر محدوده طرح ترافیک - بهبود حمل و نقل عمومی سبز (مترو و اتوبوس های گاز سوز)	- کمبود فضای سبز و توزیع نامنتاسب آن - آلودگی هوا و صدا به ویژه در امتداد محوره‌ای اصلی - بهداشت محیطی نازل به ویژه در درون بافت محله‌ها (زباله، فاضلاب) - نا به سامانی و ناسودگی حرکت پیاده و تداخل با سواره	- امکان احیای باغ‌های قدیمی و تبدیل آنها به فضای سبز - کاستن از حادثه خیزی منطقه با ساماندهی کارگاه‌ها و انبارها در شهر - در اولویت قراردادن منطقه مرکزی در برنامه‌های گسترش شبکه‌های زیرساختی (گازرسانی ، دفع بهداشتی زباله، آبهای سطحی و فاضلاب)	- کمبود فضاهای بایر و باز برای گسترش فضای سبز - بی‌توجهی به طرح ساماندهی پیاده‌راهها در سطح شهر - بی‌تحقق نیافتن برنامه‌های کنترل آلودگی هوای تهران
جمعیتی - اجتماعی	- تحرک پذیری بالای منطقه به لحاظ فعالیت ساکنان - بار تراکمی بالنسبه پایین جمعیت در منطقه (۱۱۰ نفر جمعیت ساکن) - افت کمتر جمعیت در چند سال اخیر - بار تکفل پایین در قیاس با تهران	- گریز ساکنان قدیمی و اصیل منطقه به دیگر نقاط شهر - جایگزین شدن مهاجران کم درآمد و مجرد در منطقه - بالا بودن نسبت جنسی خانوارهای تک نفره و میانسال بودن جمعیت - وجود اعتیاد، بزهکاری و کارتن‌خوابی در منطقه - تراکم زیاد جمعیت بافت‌های فرسوده - شهرت بد برخی محلات به جرم‌خیزی و نایبهنجاری اجتماعی	- امکان جذب دوباره جمعیت قدیمی به منطقه در صورت ساماندهی آن - امکان افزایش تراکم جمعیت ساکن از طریق نوسازی بافت مسکونی و تامین خدمات - محدود کردن انگیزه‌های مهاجرت به قصد کار در سطح ملی - آموزش و کارپایی برای زنان	- گرایش مردم به سکونت در مناطق جدید شهر - گرایش نوسازی به مناطق ۱ تا ۷ شهرداری - حرکت مهاجران از حاشیه به مرکز شهر به دلیل نزدیکی به کار و اجاره‌های پایین
اقتصادی	- بالا بودن میزان فعالیت مردان و نسبت کارکنان مستقل در قیاس با تهران - افزایش نرخ اشتغال در یک دوره ۱۶ ساله - وفور فعالیت‌ها و امکان اشتغال در منطقه - اهمیت بازار در نظام توزیع شهری و فراتر - قیمت نسبی پایین زمین در منطقه	- پایین بودن میزان فعالیت زنان در قیاس با تهران (۶/۵ در برابر ۸/۶) - بالاتر بودن میزان بیکاری در میان زنان جوانی کار - وجود مشاغل کاذب و غیر رسمی و سطح تحصیلی پایین شاغلان - مقیاس خرد فعالیت‌ها به ویژه واحدهای تجاری	- امکان افزودن به فعالیت‌های عمده فروشی و بزرگ مقیاس - محدود کردن مشاغل کاذب و غیر رسمی و جذب گروه‌های شغلی با تحصیلات بالاتر - تجدید ساختار فعالیت بازار از شکل سنتی به شکل امروزی	- ضعف تحقق پذیری طرح‌های فرادست در کاستن از بار فعالیتی مرکز شهر - مسلط بودن الگوی جدایی محل کار از محل زندگی - تسلط الگوی سنتی توزیع در سطح شهر - رشد تساعدی قیمت زمین و مسکن در مناطق شمالی شهر
مسکن	- کاهش تراکم خانوار در واحد مسکونی - سرانه بالای زمین مسکونی و افزایش نسبت تصرف ملکی - افزایش نسبی پروانه‌های ساختمانی مسکونی - بافت مسکونی متناسب تر و سکونت خانوارهای متعارف در شمال منطقه	- بالاترین میزان ساختمان‌های بی‌دوام‌کم‌دوام در قیاس با مناطق تهران - عمر ۵۰ درصد ساختمان‌ها بیش از ۳۰ سال است - یک چهارم خانوارها در فضاهای سکونی نامناسب به سر می‌برند - بالا بودن نسبت سطوح مسکونی مخروبه و فرسوده (۷/۳ درصد سطح فعال مسکونی) - کندبودن‌هنگ‌افزایش قیمت زمین و املاک مسکونی نسبت به کل تهران	- امکان جذب سرمایه‌های بخش ساختمان به دلیل مزیت‌های منطقه - امکان افزایش تراکم مسکونی از طریق تجمع و تامین خدمات در مجموعه‌های مسکونی - امکان احیای هویت مسکونی معتبر در گذشته از طریق نوسازی با حفظ الگوی عمومی بافت	- گسترش بافت مسکونی در اراضی باز حومه‌ای (شمال و شمال غرب) - بی‌توجهی به تامین خدمات مورد نیاز ساکنان - ممانعت نکردن از استقرار فعالیت‌های کارگاهی و انبار در بافت مسکونی
مالیه شهری	- امکان کسب درآمد از فعالیت‌های مستقر در منطقه - افزایش نسبی سهم درآمد‌های حاصل از عوارض در قیاس با گذشته - سرانه درآمد بالنسبه مناسب در مقایسه با برخی مناطق دیگر شهر	- نامنتاسب بودن درآمد منطقه با موقعیت و حجم فعالیت‌های آن - اتکای زیاد بردرآمد‌های ناپایدار (فروش تراکم) - کاهش شدیدتر هزینه‌های عمرانی نسبت به هزینه‌های جاری - کم بودن نسبت درآمد حاصل از عوارض پیشه‌وران - واریز بخشی از درآمد منطقه به حساب شهرداری مرکز	- امکان برقراری مالیات بر ارزش افزوده و وضع عوارض محلی - امکان کسب درآمد بیشتر از پیشه‌وران و فعالیت‌های تجاری - امکان کسب استقلال در بودجه نویسی (غیر متمرکز)	- ناکارایی و ناپایداری نظام درآمدی شهرداری در سطح کلان - سلب مسئولیت دولت در قبال توسعه و عمران مرکز کشور - فقدان سیستم تخصیص درآمد مالیات‌ی املاک و مستغلات به مناطق - افزایش سهم هزینه‌های جاری در مقایسه با هزینه‌های عمرانی در سطح شهر
مدیریت شهری	- فعال شدن معاونت امور اجتماعی و فرهنگی - فعال شدن شورای برنامه‌ریزی - همکاری مستمر با مشاور شهرسازی - تلاش در ایجاد ارتباط با سازمان‌های غیر دولتی و جلب مشارکت مردم	- فقدان نظام برنامه‌ریزی و بودجه گذاری منسجم و به هنگام - کمبود نیروی انسانی متخصص و مرتبط با وظایف شهرداری منطقه - ضعف نظارت بر فعالیت‌های ساخت و ساز به ویژه از جهت کیفی - کمبود ارتباط و اطلاع رسانی به مردم	- امکان شکل گیری شهرداری محدوده مرکزی و تاریخی - امکان همکاری‌های مستمرتر و نزدیکتر با سازمان میراث فرهنگی - امکان شکل دادن به طرح‌های مشارکتی	- یکپارچه نبودن مدیریت شهری و ناهماهنگی در ارائه خدمات سازمان‌ها - کمبود و نقص قوانین و ضوابط مورد عمل - استقلال کم و محدود بودن اختیارات شهرداری‌ها - ناهمخوانی محدوده مدیریتی با واقعیت‌های کالبدی و اجتماعی مرکز شهر

۱.۳. چشم‌انداز آینده منطقه

۱.۳.۱. رویکرد

- چشم‌اندازسازی^۳، به عنوان بخش تعیین‌کننده‌ای از برنامه‌ریزی راهبردی، تنها چند سال است که به واژگان و فرهنگ برنامه‌ریزی و طراحی شهری کشورمان وارد شده است. در این زمینه، هنوز سندی با عنوان «چشم‌انداز توسعه» برای هیچیک از شهرها تولید نشده و هیچ جایگاه قانونی و رسمیتی برای آن وجود ندارد. پس، «آیا واقعاً در تولید چشم‌انداز برای شهرهایمان مصمم هستیم؟» در صورت مثبت بودن پاسخ، وظیفه مدیریت شهری (نظام عامل)، برنامه‌ریزان و طراحان شهری (نیروی تخصصی تصمیم‌ساز)، و شهر و شهروندان (نظام زمینه) در قبال آن چیست؟
- امروزه، شهرهای جهان از یک مجموعه «راهبردهای توسعه همپيوند»^۴ برخوردارند که حاصل رویکرد مبتنی بر «چشم‌انداز» در نظام برنامه‌ریزی آنها است. چشم‌انداز ویژگی‌های اصلی زیر را دارد :
- خصوصیتی کل‌نگر^۵ و یکپارچه دارد و در موضوعات منفرد محدود نمی‌ماند.
- در فرایندی مشارکتی و تعاملی تولید می‌شود و باید نظرات اکثر صاحبان منافع^۶ (مدیریت شهری، نخبگان و متخصصان، تشکلهای شهروندی و مردمی، و تولیدکنندگان اسناد توسعه در مقیاس‌های مختلف) را منعکس نماید.
- از آنجا که بسیاری از کارکردهای شهری از طریق تبلور کالبدی آنها درک می‌شوند، وجه کالبدی چشم‌انداز^۷ اهمیت می‌یابد («شهر در آینده شبیه چه خواهد بود و چگونه کار خواهد کرد؟»). از این رو، نقش برنامه‌ریزان و طراحان شهری (چون با محیط شهر سروکار دارند، نه با یک موضوع خاص)، در چشم‌اندازسازی بارز است. البته سیاستمداران، دیگر حرفه‌مندان، سرمایه‌گذاران، مدیران شهری، و مهمتر از همه شهروندان باید آن را ارزیابی کنند و نظر دهند.

۳. Visioning

۴. Unitary Development Strategy

۵. Holistic

۶. Stake holders

۷. Physical Vision

- در مورد مناطق تهران، چشم‌انداز توسعه هر منطقه باید با چشم‌انداز تحولات مناطق همجوار (در سطح میانی) و تهران بزرگ (در سطح کلان) همپيوند باشد. از این رو، تعامل و بازخورد باید در سه سطح صورت پذیرد.

۱.۳.۲. چشم‌انداز توسعه تهران در طرح جامع ۱۳۸۵

در گزارش نهایی طرح جامع تهران (۱۳۸۵)، چشم‌انداز توسعه در ۷ محور زیر انعکاس یافته که انطباق آنها با ویژگی‌های منطقه ۱۲ در ادامه هر محور (با حروف ایرانیک) تصویر شده است.

۱. تهران؛ شهری با اصالت و هویت ایرانی و سلامتی که این اصالت و هویت به دلیل وجود میراث تاریخی و ثروت فرهنگی شهر در مرکز قدیمی آن بیش از هر کجا در منطقه ۱۲ قابل حفاظت و تقویت است.

۲. تهران؛ شهری دانش پایه، هوشمند و جهانی که مرکز تاریخی به دلیل در بر داشتن قطب‌های حکومتی، اقتصادی و تجاری قابلیت ارتقا به این خصوصیات را دارد.

۳. تهران؛ شهری سبز و زیبا، شاداب و سرزنده با فضاهای عمومی متنوع و گسترده که وجود گسترده‌ها، مجموعه‌ها، میدان‌ها و خیابان‌های تاریخی در منطقه قابلیت تبدیل فضاهای عمومی آن را به حیاط مشترک شهروندان تهرانی می‌دهد.

۴. تهران؛ شهری امن در برابر انواع آسیب‌ها و مقاوم در برابر مخاطرات و سوانح که مرکز تاریخی به اقدامات فوری و گسترده در این زمینه نیاز دارد.

۵. تهران؛ شهری پایدار و منسجم با ساختاری مناسب برای سکونت، فعالیت و فراغت که نزدیکی محل‌های زندگی، کار و فعالیت‌های فرهنگی در منطقه آن را مستعد چنین خصوصیتی می‌سازد.

۶. تهران؛ شهری مرفه با رفاه عمومی و زیرساخت‌های مناسب برای تعدیل نابرابری‌ها و تأمین همگانی حقوق شهروندی که تجدید ساختار تهران تاریخی با بهبود امکانات زیست و فعالیت و تفریح و یکجانشینی اجتماعی چنین فرصتی را فراهم می‌آورد.

۷. تهران؛ کلان‌شهری با عملکردهای ملی و جهانی و مرکزیت‌های سیاستی، فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی کشور، منطقه آسیای جنوب غربی و کشورهای اسلامی که وجود و تقویت حضور بناهای اصلی حکومتی و فعالیت‌های عمده فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی در منطقه ۱۲ امکان تحقق چنین تصویری را می‌دهد.

۱.۳.۳. تصویر عمومی (چشم‌انداز آرمانی)^۸ توسعه مرکز تاریخی

- منطقه ۱۲ با وسعت ۱۶۰۰ هکتار، تا یک سده پیش ۷۰ درصد و تا پنج دهه پیش ۱۶ درصد بافت پر و نیمه پر متصل تهران را تشکیل می‌داد؛ و امروز ۲/۴ درصد آن است. این منطقه ۸۰ درصد وسعت باروی دوم و همین نسبت از بناها و فضاهای واجد ارزش‌های هویتی تهران را در خود جای داده است. پس، منطقه ۱۲ «مرکز تاریخی» تهران بزرگ است.
- چشم‌انداز منطقه ۱۲ بر اساس تحقق چشم‌انداز کلان تهران تعدیل شده است. پس منطقه ۱۲ مرکز تاریخی تهران، پایتخت و کلان شهری مهم در منطقه آسیای جنوب غربی و کشورهای اسلامی خواهد بود.
- منطقه ۱۲، با اصلاح محدوده آن تا حد باروی دوم، برخوردار از یک مدیریت شهری واحد، و با تغییر نام به «مرکز تاریخی تهران»، نقش همیشه ماندگار مرکز کلان شهر را بر عهده خواهد داشت.

۱.۳.۴. تصاویر موضوعی

- **تصویر کارکردی** : جایگاه برترین و متنوع‌ترین کارکردهای کلان شهری با تاکید بر گردشگری، فرهنگی؛ مقر نهادهای ارشد حکومتی، مراکز ستادی وزارتخانه‌ها و سازمان‌های عالی دولت؛ کانون فعالیت‌های اصلی مالی و تجاری داخلی و منطقه‌ای و بین‌المللی؛ محل تجمع سفارتخانه‌ها؛ محل استقرار شهرداری کلان شهر و تالار شهر و نهادهای مدنی، و موزه‌ها و مجموعه‌های چند منظوره فرهنگی - هنری در مقیاس کلان‌شهر.
- **تصویر جمعیتی - اجتماعی** : سکونتگاه اقشار متنوع و اصیل، پایبند به تعلق مکانی و پاسدار میراث و ارزش‌های تاریخی؛ محل جریان دایمی رویدادها و برخوردهای مدنی در عرصه‌های عمومی (محیطی عاری از بزه‌کاری‌ها و امن برای حضور جمعی شهروندان).

۸. ترسیم و تثبیت «چشم‌انداز آرمانی» (Strategic Vision) سنگ زیرین هر برنامه‌ای است. این سند نیات آرمانخواهانه «جامعه منطقه ۱۲» را از زبان نمایندگان آن بیان می‌نماید (در شرایط کنونی این مهندسان مشاور پیشنهاد دهنده آن است) و دستور کار برنامه‌ریزان را تعیین می‌کند. بر اساس این سند، اهداف و راهبردهای تحولات منطقه تا افق ۱۴۰۰ دقیق‌سازی شده و الگوی توسعه (با تاکید بر سازمان کالبدی) تدوین می‌شود؛ و تهیه برنامه‌ها و طرح‌های مورد نیاز توسعه منطقه در دستور کار قرار می‌گیرد. براساس این سند، ماموریت گروه‌های ذینفع (به طور عمده شهرداری و دیگر سازمان‌های مسئول، سرمایه‌گذاران، و شهروندان) تعیین خواهد شد.

- **تصویر اقتصادی :** جایگاه برترین فعالیت‌های کلان شهری با تاکید بر نقش جهانی و دانش محور پیش‌بینی شده در طرح جامع، امور مالی و خدمات مدنی - فرهنگی؛ همراه با افزوده‌ترین ارزش زمین و فضا و کانون اشتغال کارآمدترین نیروی انسانی کلان شهر.
- **تصویر زیر ساختی :** دسترسی ایمن و راحت شهروندان همه مناطق کلان شهر به تمامی محدوده مرکز تاریخی، از طریق شبکه توسعه یافته حرکت سواره با تاکید بر خطوط تردد همگانی (به ویژه مترو و تراموا)، همراه با شبکه توسعه یافته و مجهز حرکت پیاده در امتداد محورهای شاخص محدوده مرکز تاریخی تجهیز شده به پیشرفته‌ترین شبکه‌های زیربنایی و مخابراتی برای ارتباط مستمر با جهان.
- **تصویر کالبدی - فضایی :** گستره برخوردار از مجموعه فضاها، محورها و عرصه‌های عمومی و بناهای مرمت و بهسازی شده و تجدید حیات یافته، واجد ارزش‌های تاریخی، همراه با گستره‌های نوسازی شده جایگزین بافت‌های فرسوده و ناکارآمد کنونی که، از یک سو، تبلور همه هویت تاریخی تهران خواهند بود و، از سوی دیگر، مجموعه فعالیت‌ها و زندگی پیش گفته را در شأن مرکز ماندگار تهران بزرگ، در خود جای خواهند داد.
- **تصویر زیست - محیطی :** دارای عرصه‌های عمومی مجهز، وسیع و سبز، پایدار، با کیفیت بصری و عاری از آلودگی هوا و صدا و مقاوم و ایمن در برابر آسیب‌های طبیعی و رویدادهای خطرآفرین.
- **تصویر مدیریت شهری:** دارای مدیریتی یکپارچه، کارآمد، مشارکتی و پاسخگو که از همه امکانات و ابتکارات برای جلب فرصت‌ها، دور کردن تهدیدها و تأمین کیفیت مرکز تاریخی بهره خواهد گرفت.

۴.۱. هدف‌ها و راهبردهای توسعه آینده منطقه

در مطالعات گام اول (شناخت و توان‌سنجی) هدف‌ها و راهبردهای توسعه به صورت مقدماتی تدوین و ارائه شد. در گام دوم (تدوین الگوی توسعه) این هدف‌ها و راهبردها بازنگری شدند و در گام کنونی (تهیه طرح تفصیلی) با هدف‌ها و راهبردهای طرح جامع هماهنگ گشته‌اند و فرایند تکمیلی زیر را طی کرده‌اند:

- شناخت، تحلیل و توان‌سنجی منطقه پس از چهار سال کار مستمر و تداوم مطالعات در نظام‌های تخصصی مرتبط عمیق‌تر و دقیق‌تر شده است.
- با تغییر محدوده و الحاق دوباره ناحیه ۶ به منطقه، اطلاعات اصلی آن با اطلاعات نواحی پنجگانه تلفیق شده است.
- در برخی زمینه‌ها اطلاعات و نقشه‌های کامل‌تر و به هنگام‌تری در اختیار قرار گرفته است، مانند اطلاعات تفصیلی سرشماری کارگاه‌های سال ۱۳۸۱ و طبقه‌بندی راههای سازمان مطالعات ترافیک و حمل و نقل تهران و مطالعات موضوعی و مکمل طرح جامع.
- در فرایند تدوین چشم‌انداز توسعه، مقصد نهایی و آرمانی و تصویرهای موضوعی آن شکل روشن‌تری یافته‌اند و به دقیق‌سازی هدف‌ها و راهبردها کمک کرده‌اند.
- پس از ارائه نتایج و دستاوردهای طرح جامع تهران (۱۳۸۵)، هدف‌ها و راهبردهای منطقه با کلان شهر تهران هماهنگ شده است.

به منظور پرهیز از تداخل معنایی هدف با راهبرد، تعریف آنها در زیر می‌آید:

هدف کلان^۹، مقصد نهایی یا شرایط مطلوب توسعه را که عموماً بلند مدت است تعیین می‌کند و بنیان برنامه راهبردی را شکل می‌دهد.

هدف خُرد^{۱۰}، شرایط مطلوب میان راه توسعه و مقصد تفصیلی‌تر از هدف کلان را ترسیم می‌کند و چارچوبی دقیق‌تر برای تدوین سیاست‌ها و ارزیابی آثار کمی و کیفی سیاست‌ها فراهم می‌آورد.

راهبرد^{۱۱}، تصمیمی مبتنی بر برنامه است که مسیر عمومی تحقق هدف را تعیین می‌کند و سیاست‌ها و اقدامات و پروژه‌ها از آن مشتق می‌شود.

۹. Aim, Goal

۱۰. Objective, Target

۱۱. Strategy

بر پایه مفاهیم یاد شده هدف‌های کلی (کلان) و هدف‌های خُرد و عملیاتی توسعه منطقه به صورت زیر تعیین شده است .

۱.۴.۱. هدف‌های کلان توسعه

• هدف محوری

تجدید ساختار کالبدی و کارکردی منطقه به عنوان مرکز تاریخی با اصالت و هویت ایرانی و اسلامی کلان شهر (مرکز پایدار و ماندگار) و ایجاد ظرفیت‌های لازم در آن برای ایفای نقش شاخص در میان مراکز شهری آسیای جنوب غربی و کشورهای اسلامی.

• هدف‌های مکمل

۱. احیا و تقویت نقش‌های فرهنگی، گردشگری و اداری - حکومتی مرکز شهر با حفاظت از میراث فرهنگی
۲. تسهیل حرکت، به ویژه حرکت پیاده، و افزایش کیفیت محیط شهری و فضاهای عمومی
۳. پالایش کارکردی فعالیت‌های ناسازگار و افزایش نقش‌های گردشگری و پذیرایی و فرهنگی با تکیه بر هویت کالبدی، (به ویژه جهت رونق بخشیدن به فضاهای شهری در ایام تعطیل و شبها)
۴. ساماندهی و تجهیز محله‌های مسکونی و تأمین کمبود نیازهای خدماتی محله‌ای و جذب بیشتر جمعیت ساکن و شاغل از طریق بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت، به ویژه بافت‌های فرسوده و ناکارآمد.

هدف‌های خُرد (عملیاتی) به تفکیک نظامات توسعه

• سازمان فضایی و ساختار کالبدی

- احیای استخوانبندی اصلی تاریخی و ارزش‌های نهفته در تک‌بناها، بدنه محورها و فضاهای عمومی، مجموعه‌ها و بافت شهری
- تقویت الگوی کالبدی مرکز شهری در همپوندی با ساختار کلان شهر
- گسترش دادن و شبکه‌ای کردن فضاهای عمومی و راه‌های پیاده هم در مقیاس منطقه و هم حوزه‌های وسیع‌تر
- تقویت تمایزات هویت‌بخش و اشتراکات پیونددهنده میان محله‌ها و ناحیه‌ها

- تحریک توسعه به منظور بهسازی و نوسازی و احیای کیفیت محلی

• نظام فعالیت (کاربری و توزیع آن)

- تأکید بر فعالیت‌های اداری (حکومتی - دولتی - سفارتخانه‌ای)، فرهنگی، گردشگری و پذیرایی.
- تشویق کاربری‌های مختلط به منظور توزیع منطقی کارکردهای مرکز شهری
- کاستن از فعالیت‌های خُرده فروشی نامعتبر و فعالیت‌های ناسازگار با اعتبار مرکز شهر
- توزیع موزون و متناسب خدمات شهری
- فراهم آوردن پوشش کامل شبکه زیرساخت‌های شهری و نوسازی تأسیسات فرسوده

• نظام حرکت

- اتکای اصلی نظام حمل و نقل به وسایل نقلیه عمومی سبز (سازگار با محیط زیست)
- تدارک امکانات بارگیری و باراندازی مناسب برای فعالیت‌های تجاری، به ویژه بازار
- ایجاد تسهیلاتی برای حرکت ایمن و آسوده پیادگان و دوچرخه سواران
- افزایش نفوذپذیری به درون بلوک‌های شهری و تأمین دسترسی سواره (با راه‌کار پرهیز از ایجاد مسیرهای عبوری)
- ساماندهی پیاده‌روی حاشیه خیابان‌ها، پیاده‌سازی برخی خیابان‌های تاریخی و گذرهای پیاده درون بافت محله‌ها

• جمعیتی و اجتماعی

- تقویت هویت و خاطره جمعی متکی به یادگارها و یادمان‌های تهران تاریخی
- فراهم آوردن خدمات و زیر ساخت‌های مطلوب برای بازگرداندن جمعیت ساکن به مرکز شهر
- رفع آسیب‌های اجتماعی، شهرت بد برخی محله‌ها و ایجاد امنیت اجتماعی
- مشارکت دادن مردم، نهادهای مدنی و سازمان‌های غیر دولتی در اداره محله، ناحیه و منطقه
- دستیابی به ترکیب اجتماعی مختلط ساکنان در محله‌های مسکونی

• اقتصادی

- فراهم آوردن امکانات تداوم و تحول کالبدی به منظور جذب فعالیت‌های اقتصادی برتر و افزایش فرصت‌های اشتغال متناسب با نقش و شأن مرکز شهر به منطقه
- تشویق و جذب سرمایه‌گذاران به فرصت‌های توسعه درون منطقه
- ایجاد راه‌کارهای مشارکتی در اجرای پروژه‌ها به منظور استفاده از ارزش افزوده زمین‌های مرکز شهری به نفع ساکنان کم توان و تحریک توسعه در منطقه
- ایجاد رونق اقتصادی از طریق جذب فعالیت‌های اداری، جهانگردی و ایرانگردی و پذیرایی به منطقه

• محیط زیست

- کاهش آلودگی‌های محیطی، هوا، صدا، خاک و آب
- ایجاد شبکه‌ای از مسیرها و فضاهای باز و سبز محله‌ای و ناحیه‌ای و منطقه‌ای همپیوند به عنوان پشتیبان زندگی شهری سالم
- استفاده از منابع انرژی نآلاینده (گاز و برق)
- ایجاد یک نظام مناسب انباشت، جمع‌آوری، تفکیک، بازیافت و دفع زباله

• مسکن

- ساماندهی، بهسازی و نوسازی محله‌های مسکونی به ویژه بافت‌های فرسوده و ناکارآمد
- تجهیز محله‌های مسکونی به خدمات و تأسیسات شهری
- تشویق مسکن سازان به تجمیع و مجموعه‌سازی در بافت‌های فاقد ارزش تاریخی
- حفظ الگوی کلی بافت مسکونی (گذرها و فضاها)

• مالیه شهری

- ایجاد یک نظام پایدار و کارآمد برای کسب درآمد شهرداری، متناسب با شأن منطقه و مرکز شهر
- کسب استقلال شهرداری منطقه در برنامه‌ریزی و بودجه‌گذاری
- افزایش سهم هزینه‌های عمرانی و کاهش هزینه‌های جاری

- ابتکار عمل در تعریف و اجرای طرح‌های مشارکتی

• مدیریت شهری

- تقویت شهرداری منطقه برای ایفای نقش شهرداری مرکز تاریخی تهران در محدوده باروی دوم (تهران ناصری)
- تأمین هماهنگی و همکاری با کلیه نهادها و سازمان‌های مسئول در زمینه توسعه شهری، به ویژه شهرداری‌های مناطق همجوار، سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و سازمان‌های مسئول تأمین شبکه‌های تأسیسات شهری
- تقویت ارتباط و مشارکت شهرداری با مردم و نهادهای مدنی و غیر دولتی

۱.۴.۲. راهبردها

• راهبردهای عمومی

- احیای تصویرهای تاریخی و هویتی پایتخت از طریق تجدید ساختار گستره‌های اصلی و تقویت نقش آنها در مرکز تاریخی شهر
- تشویق توسعه درونی به منظور افزایش تراکم زندگی شهری (سکونت و فعالیت)
- بازیافت زمین‌های کارگاهی و انبار برای استفاده مجدد و تأمین خدمات و فضاهای عمومی
- بهره‌گیری از فشردگی بافت و مسافت‌های کوتاه میان کارکردهای اصلی برای تشویق پیاده‌روی و پیاده‌سازی
- ایجاد تحرک برای افراد فاقد اتومبیل شخصی با تقویت امکانات جابه‌جایی با وسایل حمل و نقل عمومی و محدود کردن حرکت سواره شخصی
- استفاده مطلوب از امکانات موجود (به ویژه زیر ساخت‌ها و کارکردهای عمده مرکز شهری)

• راهبردها به تفکیک نظامات توسعه

الف) سازمان فضایی و کالبدی

راهبرد ۱: احیای مشخصه‌های سیمای شهری و هویتی حصارهای اول و دوم تهران شامل بناهای نمادین، فضاهای کانونی و میدان‌های اصلی و خیابان‌های تاریخی.

راهبرد ۲ : تدوین ضوابط، برنامه‌ها و طرح‌های باززنده سازی و مرمت بافت در بخش‌های ارزشمند تاریخی و جلوگیری اکید از مداخله‌های منجر به از هم گسیختگی هویت و یکپارچگی محله‌های قدیمی.

راهبرد ۳ : تقویت هویت و خاطره جمعی از طریق احیا و بازسازی دروازه‌های ورود به محدوده تهران تاریخی و تجدید ساختار فضاهای شهری و عرصه‌های عمومی و گذرهای محله‌ای به صورت شبکه‌ای همپیوند.

راهبرد ۴ : ساماندهی و احیای محورهای ویژه به منظور تقویت کریدورهای دید و منظر و مسیرنمایی در تهران تاریخی برای تشویق گردشگری و حرکت پیاده .

راهبرد ۵ : غلبه بر ریز دانگی بافت از طریق تجمیع و نوسازی به کمک ترکیب کالبد و فضا و بازیافت زمین.

راهبرد ۶ : ایمن‌سازی منطقه از طریق تجهیز آن به شبکه‌های زیرساختی پیشرفته.

ب (نظام فعالیت

راهبرد ۱ : ساماندهی فعالیتی بازار تهران و محورهای تجاری منشعب از آن به منظور پالایش فعالیت‌های ناسازگار و تبدیل آن به کانون تجاری و گردشگری تاریخی شهری مبتنی بر نیازهای امروزی .

راهبرد ۲ : جابه‌جایی و انتقال فعالیت‌های مزاحم شامل کارگاه‌ها، انبارها، تولیدی‌ها و دستفروشی‌ها به بیرون از منطقه و بازیافت زمین آنها برای استفاده‌های خدماتی.

راهبرد ۳ : کاهش بار فعالیت‌های تجاری کوچک مقیاس و نامعتبر .

راهبرد ۴ : 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.

راهبرد ۵ : توزیع خدمات شهری متناسب با جمعیت و کمبودهای موجود در محله‌های مسکونی و ایجاد محورها و کانون‌های خدماتی محله‌ای.

راهبرد ۶ : تشویق به ایجاد مجموعه‌هایی با کاربری مختلط در محورهای اصلی و نقاط کانونی، به ویژه اطراف ایستگاه‌های مترو که محیط را در همه اوقات شب و روز فعال می‌سازد و دسترسی به آنها برای همگان آسان است.

پ (نظام حرکت

راهبرد ۱ : تقویت شبکه حمل و نقل عمومی سبز (سازگار با محیط زیست و غیرآلاینده هوا)، مانند تراموا، قطار سبک شهری، اتوبوس‌های گاز سوز و توسعه مترو و به موازات آن تشدید محدودیت‌ها برای حرکت سواره خصوصی (موتورسیکلت و اتومبیل شخصی).

راهبرد ۲ : انتقال پایانه‌های اتوبوسرانی، پارکینگ‌ها و مبدل‌ها (نقاط تغییر وسیله نقلیه) به پیرامون باروی دوم .

راهبرد ۳ : ساماندهی حرکت سواره از طریق ایجاد حلقه‌های یک طرفه، امکان توقف کوتاه مدت، اصلاح هندسی تقاطع‌ها و گره‌ها و جلوگیری از تداخل حرکت سواره و پیاده در خیابان‌های اصلی و فرعی.

راهبرد ۴ : تقویت امکان دسترسی سواره و نفوذپذیری به درون بافت‌های قدیمی، بدون ایجاد تسهیلات حرکت عبوری و با پرهیز از گسیختگی بافت.

راهبرد ۵ : تجهیز محورهای حرکت پیاده در امتداد خیابان‌ها (پیاده‌روها)، پیاده‌سازی برخی خیابان‌ها (به صورت دائمی یا در بعضی روزها و ساعت‌ها) و گذرها و راسته‌های درون محله‌های قدیمی .

راهبرد ۶ : ساماندهی بارگیری و باراندازی فعالیت‌های تجاری از طریق تأمین دسترسی‌های خدماتی به پشت بدنه‌های فعال، ایجاد فضاهای مناسب در دروازه‌های بازار و محورهای پراهمیت تجاری عمده فروشی و راسته‌ای.

ت (نظام زیست محیطی

راهبرد ۱ : اجرای برنامه‌های فوری کاهش آلودگی هوا (از طریق انتقال مراکز آلاینده و پایانه‌های اتوبوس به بیرون از مرکز تاریخی شهر و کامل کردن شبکه گازرسانی)، آلودگی‌های آب و خاک (از طریق تکمیل شبکه فاضلاب و سیستم جمع‌آوری آبهای سطحی و نظام بخشیدن به خدمات جمع‌آوری زباله و بهداشت محله‌ها).

راهبرد ۲ : افزایش اساسی فضای سبز در امتداد محورهای ویژه پیاده در پیوند با پارک‌های شهری، احداث پارک‌های کوچک محله‌ای به منظور ایجاد یک شبکه فضای سبز عمومی، همراه با تشویق مردم به کاشت درختان در مقابل خانه‌ها و باغچه‌های خصوصی .

راهبرد ۳ : مناسب‌سازی پیاده‌روها و فضاهای عمومی به منظور افزایش آسایش محیطی از طریق افزایش عرض، رفع موانع حرکت پیاده، کف‌سازی مناسب و تجهیز این فضاها به اثاثیه شهری هماهنگ با محیط .

راهبرد ۴ : ساماندهی محورها و فضاهای عمومی ارزشمند تاریخی به منظور کاهش آلودگی بصری از طریق حذف اجزاء و عناصر زائد و مرمت کالبدی نماهای شهری.

ج (جمعیتی و اجتماعی

راهبرد ۱ : تنظیم برنامه‌های توانمندسازی، رفاه اجتماعی، آموزشی و فرهنگی با هدف‌گیری زنان و جوانان از طریق ایجاد کانون‌های مددکاری، فرهنگی و آموزشی در محله‌های مسکونی.

راهبرد ۲ : ایجاد مراکز کاربایی برای زنان، به منظور کاهش بیکاری آنان، و جوانان به قصد ممانعت از گرایش به بزهکاری و ناهنجاری‌های اجتماعی.

راهبرد ۳ : ایجاد و تقویت نهادهای محله‌ای و مدنی و همکاری با سازمان‌های غیر دولتی به منظور رفع آسیب‌های اجتماعی موجود و حذف کانون‌های جرم‌خیزی .

راهبرد ۴ : افزایش نسبی جمعیت ساکن با جلب خانوارهای کم تعداد و بازگرداندن ساکنان اصیل و قدیمی به منطقه از طریق ارتقای کیفیت زندگی در محله‌ها و تقویت حسن تعلق مردم به مکان.

چ (اقتصادی

راهبرد ۱ : افزایش فرصت‌های اشتغال در مرکز شهر از طریق افزایش فعالیت‌های اداری، گردشگری و فرهنگی.

راهبرد ۲ : جلب مشارکت در انواع دولتی - عمومی، عمومی - خصوصی و خصوصی - مردمی از طریق ایجاد فرصت‌های سرمایه‌گذاری در طرح‌های تحریک توسعه با کاربری مختلط همراه با مزیت‌های نسبی (تراکم تشویقی، تخفیف در عوارض و مالیات‌های شهری و ...)

راهبرد ۳ : تدوین امتیازات تشویقی برای سرمایه‌گذاری در نوسازی ساختمان‌های مسکونی در محله‌های فرسوده.

راهبرد ۴ : واگذاری ساختمان‌های تاریخی به فعالیت‌های هتل‌داری، فرهنگی و پذیرایی مشروط به مرمت صحیح آنها.

ح (مسکن

راهبرد ۱ : تقویت الگوی سکونت ویژه مرکز شهری با تراکم ساختمانی بیشتر و سرانه مسکونی کمتر، همراه با تأمین خدمات مورد نیاز.

راهبرد ۲ : تدوین یک برنامه اجرایی با استفاده از اعتبارات بانک جهانی برای ساماندهی، بهسازی و نوسازی محله‌های فرسوده.

راهبرد ۳ : اجرای برنامه‌های توانمند سازی ساکنان برای نوسازی مسکن خود از طریق اعمال ضوابط تشویقی، اعطای وام‌های بلند مدت و کم بهره و کمک‌های فنی و مهندسی.

راهبرد ۴ : تجهیز محله‌های مسکونی به خدمات مناسب و تاسیسات شهری کافی به

منظور تأمین آسایش ساکنان و جلب گرایش‌های بازسازی به منطقه.
راهبرد ۵ : تدوین ضوابط و امتیازات تشویقی (تراکم بیشتر، کاربری ترکیبی) در صورت
تجمع زمین و مجموعه‌سازی، در سازگاری با الگوی مسکونی محلات
تاریخی و قدیمی.

خ (مالیه و مدیریت شهری
راهبرد ۱ : تدارک پشته‌های قانونی، اجرایی و نیروی انسانی لازم برای شکل‌دادن به
شهرداری ویژه مرکز تاریخی تهران.

راهبرد ۲ : ایجاد یک ستاد هماهنگی متشکل از کلیه سازمان‌های دست‌اندر کار توسعه
شهری و شهرداری‌های مجاور به منظور هماهنگی و هدایت اقدامات اجرایی در
مرکز شهر.

راهبرد ۳ : تنظیم یک برنامه مالی و عمرانی ۵ ساله با گرایش به ایجاد منابع در آمدی
پایدار (اخذ عوارض از صاحبان فعالیت‌ها، نظام‌مند کردن دریافت عوارض
نوسازی، دریافت اعتبارات خاص از دولت و شهرداری مرکز) و هزینه کردن
آن در برنامه‌های عمرانی اولویت دار

راهبرد ۴ : ایجاد یک ستاد جلب مشارکت مردم در مدیریت و اداره منطقه و جلب
مشارکت‌های سرمایه‌گذاری در پروژه‌های بهسازی و نوسازی و تحریک
توسعه.

فصل دوم : طرح تفصیلی منطقه ۱۲

(توسعه مرکز تاریخی تهران)

۱.۲. مشخصه‌های طرح توسعه مرکز تاریخی تهران

براساس مطالعات شناسایی، مسأله‌یابی و توان‌سنجی مداوم در منطقه، تکامل چشم‌انداز و هدف‌ها و راهبردها در هماهنگی با طرح جامع و سناریوسازی در فرایند تدوین الگوی توسعه، در این بخش خصوصیات طرح توسعه منطقه معرفی می‌شود.

۱.۱.۲. سازمان کالبدی و فضایی

تجدید ساختار مرکز تاریخی تهران در سه مقیاس تحقق می‌یابد :

- مقیاس کلان ، احیای باروی ناصری به مثابه محدوده تاریخی کلان‌شهر تهران، از طریق :

- شاخص کردن لبه‌ها :

- پیوستگی لبه خیابان‌های محاط کننده (انقلاب، ۱۷ شهریور، شوش و کارگر)
- تشویق حجم ساختمانی متراکم‌تر در لبه‌ها منطبق بر الگوی حجمی غالب در هر خیابان
- تعیین رده شریانی برای خیابان‌ها در لبه‌ها
- ایجاد نقاط نشانه‌ای (تجدید خاطره دروازه‌ها) با ترکیب حجمی و عملکردی شاخص :
- مجموعه‌های چند منظوره با تراکم ساختمانی و ارتفاع بیشتر، مجهز به پارکینگ و ایستگاه‌های تغییر وسیله سفر (نقاط مبدل) در محل دروازه‌های باروی دوم.

- تأکید بر گره‌ها و دروازه‌ها :

- شمال : میدان انقلاب، چهارراه ولی‌عصر، چهارراه کالج، میدان فردوسی، دروازه دولت، پیچ شمیران و دولت و میدان امام حسین
- شرق : میدان شهدا، میدان خراسان و سه‌راه منصور
- جنوب : میدان شوش و میدان راه‌آهن
- غرب : میدان گمرک، میدان خُر و میدان پاستور

- تعریف یک شناسه ژنتیک واحد برای مرکز تاریخی :

- زبان معماری یادآور سبک‌های تاریخی در ساختمان‌ها (به ویژه معماری قاجاری)
- استفاده از آجر و سنگ در نما و کف‌سازی پیاده‌روها در ساختمان‌ها و فضاهای عمومی

- نظم درخت، جوی، باغچه در فضاهای عمومی همراه با جلوگیری اکید از کاربرد مصالح و اجزای ساختمانی ناسازگار با سازمان فوق)

- بازسازی رد باروی اول و دوم و دروازه‌ها :

- بازسازی دیواره‌ها و دروازه‌ها و عناصر به جا مانده از باروها
- شاخص کردن این عناصر به کمک نورپردازی و فضا سازی

• مقیاس میانی، احیای استخوانبندی تاریخی و اصلی شهر تهران، از طریق :

- سرزنده و فعال کردن کانون‌های تاریخی

- بازار، کانون تجاری - گردشگری
- ارگ ، کانون حکومتی - فرهنگی
- توپخانه ، کانون اداری - تجاری - گردشگری
- باغ ملی ، کانون فرهنگی - گردشگری
- بهارستان ، کانون مدنی - فرهنگی

- پیوند دادن کانون‌های اصلی به یکدیگر با تقویت محورهای فعالیت:

- کریدورهای سواره خصوصی و همگانی (ترجیحاً به صورت بلوار)
- خطوط تراموا در ترکیب با مسیرهای سواره و پیاده (درخیابان‌های شریانی و پیاده‌سازی شده)
- خیابان‌های پیاده یا با تسلط پیاده با لبه‌های فعال فرهنگی، گردشگری، تجاری
- گذرهای پیاده عبوری از درون محله‌ها با لبه‌های فعال در حد خدمات محله‌ای

- احیای محله‌های تاریخی، به ویژه در باروی اول، از طریق :

- نفوذ دادن فعالیت‌های محله‌ای و ناحیه‌ای به درون محله‌ها (بازارچه‌ها) و پالایش فعالیت‌های ناسازگار (کارگاهی و انبار)
- نوسازی بافت‌های فرسوده از طریق مشارکت و توانمند سازی مردم
- حفظ تاب بافت و ایجاد پیوند میان لبه خیابان و بافت درون محله‌ای

- حفظ خُرده فضاهای حامل خاطره جمعی شهروندان، همراه با گسترش عرصه‌های عمومی (حیاط‌های شهری، پارک‌های مقیاس محله‌ای)
- رعایت زبان معماری تاریخی و مقیاس انسانی
- احیای نام قدیمی محله‌ها و تعریف هسته‌ای اصلی آنها

- **مقیاس خُرد**، حفاظت از بناها، مجموعه‌ها و فضاهای ارزشمند تاریخی و شاخص معاصر
- اولویت‌بندی حفاظتی براساس فهرست بناهای پرجاذبه تاریخی و فرهنگی
- تعیین امکانات تغییر کاربری با تأکید بر فعالیت‌های فرهنگی - گردشگری
- پیوند زدن بناها و مجموعه‌های ارزشمند تاریخی و شاخص با فضاهای عمومی (محیط سازی)

بهره‌گیری از امکانات بازیافت زمین و اجرای پروژه‌های تحریک توسعه

- ترکیب زمین‌های بایر با زمین‌های بازیافتی حاصل از پالایش فعالیت‌های ناسازگار
- پیروی از سیاست تجمیع در بافت‌های فرسوده و اجرای طرح‌های نوسازی ویژه
- ترکیب بافت قدیم و توسعه‌های جدید (کالبدی و کارکردی)
- استفاده از فرصت‌های توسعه در پیرامون ایستگاه‌های مترو
- رعایت شناسه ژنتیکی مرکز تاریخی در توسعه‌های جدید

نظام ارتفاعات

- افزایش ارتفاع بناها در امتداد محورهای اصلی (بدنه‌های شهری، بویژه در بخش‌های پیرامونی)، کانون‌ها و گره‌ها (میدان‌ها، تقاطع‌ها و نقاط دروازه‌ای)، و گستره‌های منتخب (مکانیابی شده)، مشروط به رعایت حریم بناها و مجموعه‌های ارزشمند تاریخی و حفظ کریدورهای دید و منظر.
- مرمت و حفاظت از بدنه‌های ارزشمند باقیمانده و افزایش ارتفاع بناها در لایه‌های پستی (بر دوم) آنها، به منظور احیای سیمای شهری تهران قدیم (پیدایش نخستین «نماهای خیابانی» در تهران)، از یک سو، و بهره‌وری بیشتر از زمین در مرکز تاریخی، از سوی دیگر.

- تراکم ساختمانی بیشتر (فشرده‌گی بافت) در محلات مسکونی، همراه با افزایش نسبی ارتفاع^{۱۲} در محلات پیرامونی، و استفاده از گودال باغچه (بهره‌مندی از یک یا دو طبقه مفید در ترازهای زیرزمین) به منظور تثبیت میانگین ارتفاع ۲ تا ۳ طبقه روی زمین در محلات درونی (بویژه درپنج محله باروی اول).

۲.۱.۲. نظام کارکردی و پهنه‌بندی عمومی استفاده از زمین

سیاست‌های اصلی کارکردی

- پرهیز از منطقه‌بندی کارکردی و تشویق به اختلاط هر چه بیشتر فعالیت‌ها (غیر راسته‌ای و غیر بورس)
- جذب بیشتر فعالیت‌های فرهنگی و گردشگری به مرکز تاریخی
- پالایش کارکردهای ناسازگار (کارگاه‌های مزاحم و انبارداری) و جلب تجاری‌های معتبر (غیر خرید روزانه)
- نفوذ دادن سکونت به عرصه‌های فعالیت و نفوذ دادن فعالیت به عرصه‌های مسکونی
- سرانه مسکونی کمتر از میانگین شهر (سکونت متراکم مرکز شهری) و سرانه خدماتی بیشتر (سهم شهری و فراشهری)

پهنه‌های مسکونی

- محله مسکونی تاریخی نیازمند بهسازی و نوسازی (باروی اول)
 - تشویق خانه‌ها و مجموعه‌های حیاط‌دار (مرکزی)
 - تأمین خدمات محله‌ای به صورت بازارچه‌ای
 - حفظ ترکیب هسته‌های محله‌ای هویت‌دار
- محله مسکونی معاصر نیازمند ساماندهی (زیست پذیر کردن) در شمال و حاشیه منطقه
 - سکونت گروهی (خوابگاه، پانسیون)
 - سکونت موقت (هتل و مهمانسرا)

۱۲. افزایش ارتفاع به تأمین عرصه وسیع ناشی از تجميع قطعات ریزدانه (تا مساحت چهار برابر میانگین مساحت قطعات بافت مجاور)، و رعایت حریم آثار تاریخی و مسدود نکردن کریدورهای دید و منظر شهری مشروط است.



- سکونت خانوارها (مجموعه‌های آپارتمانی)

- محله مسکونی فرسوده نیازمند بازسازی (در نیمه جنوبی منطقه)
 - تجمیع و مجموعه سازی با روش‌های بازسازی و طرح‌های ویژه
 - رعایت الگوی بافت و معماری تاریخی (فرم، مصالح، مقیاس)
 - پیوستگی فضاهای باز (حیاط‌های داخلی) و قابل استفاده کردن آنها برای ساکنان و به ویژه کودکان
 - مشارکت دادن ساکنان در فرایند نوسازی و توانمند سازی آنان

مختلط (سکونت و فعالیت) در امتداد کلیه محورهای فعالیت فرعی و حتی محورهای سواره و پیاده درون محله‌ای

- تلفیق کار/ خانه برای هنرهای دستی و سنتی
- فعالیت (مغازه و یا خدمات) در طبقات پایینی و مسکونی در طبقات فوقانی
- ارائه طیف گسترده‌ای از فعالیت‌های هم افزا
- تراکم بیشتر نسبت به دیگر گونه‌های مسکونی
- تأمین دید و منظر مناسب (به خیابان یا فضای عمومی مجاور)

فعالیت در مقیاس شهر و فراشهر

- حکومتی (ستادی و نهادها)
- سفارتخانه‌ها (در ترکیب با باغ‌های قدیمی)
- اداری خصوصی و بانک‌ها (پرتراکم و در امتداد شریانی‌های درجه ۲)
- تجاری ، به دو صورت متمرکز (بازار) و خطی (امتداد خیابان‌های شریانی و فرعی)
- گردشگری - فرهنگی

- بهره‌گیری از حفاظت ساختمان‌های تاریخی و شاخص
- جاذبه‌های گردشگری (موزه، مرکز فرهنگی و هنری)
- زیرساخت‌های گردشگری (هتل و امکانات پذیرایی)
- خدمات گردشگری (اطلاع‌رسانی، خدمات مسافرتی و گردشگری)

۲.۱.۳. عرصه‌های عمومی

- گسترش عرصه‌های عمومی، از طریق :
 - تبدیل کانون‌های اصلی مرکز شهر به گردشگاه اجتماعی و فرهنگی شهروندان تهرانی و گردشگران داخلی و خارجی
 - افزایش سطوح قابل استفاده برای پیادگان (پیاده‌روهای عریض‌تر، خیابان‌های پیاده‌سازی شده، شبکه گذرهای پیاده درون محله‌ای)
 - رفع آلودگی‌های زیست محیطی و ارتقای کیفیت محیط فضاهای عمومی
 - ایجاد پارک‌های کوچک محله‌ای و مقیاس میانی در سطح مرکز تاریخی و ناحیه‌ها و محله‌های آن
 - آزاد کردن عرصه اصلی میدان‌های مرکز شهر از سلطه ترافیک سواره (امکان‌سنجی دسترسی پیاده به سطح میدان‌ها)
 - تأکید بر اولویت طراحی فضاهای عمومی در طرح‌های نوسازی و بازسازی متمرکز
 - ایجاد گشایش‌ها (در یک طرف) یا حیاط‌های شهری (در دو طرف) گذرهای باریک

• نفوذ دادن فعالیت‌ها به عرصه‌های عمومی، از طریق :

- محصور کردن فضاهای عمومی با ساختمان‌های دارای بدنه فعال
- وارد کردن فعالیت‌های موقت به عرصه عمومی، مانند:
 - بازار روز موقت
 - نمایشگاه‌های موقت هنرهای دستی و سنتی
 - جشنواره‌ها و نمایش‌های خیابانی
 - رستوران و کافه در فضای باز (فصلی)
 - فعال و استفاده پذیر کردن پارک‌های بزرگ

• تأمین کیفیت محیطی، از طریق :

- توسعه نظام سبزی‌نگی (ترکیب درخت و جوی و باغچه) در امتداد کلیه خیابان‌ها، میدان‌ها و میدا‌نچه‌ها، خرده فضاهای درون محله‌ای و پارک‌های کوچک
- کف‌سازی و بدنه‌سازی مناسب و رفع موانع تأسیساتی و خدماتی

- تأمین ایمنی و امنیت استفاده از فضای عمومی به کمک تلفیق آنها با فعالیت‌های تفریحی و ورزشی و پذیرایی
- تجهیز به اثاثیه شهری و محصولات هنری عمومی (نمادها، پیکره‌ها)
- تجهیز به شبکه‌های زیرساختی پیشرفته (ارتباطات و اطلاعات، آب، نیرو، فاضلاب و گاز) و ایجاد کانال‌های مشترک تأسیساتی در زیر پیاده‌روها و گذرها

• شبکه‌ای کردن فضاهای عمومی

- ایجاد پیوند میان خیابان، میدان، گذر، پارک و دیگر خُرده فضاها
- تنوع و هویت دادن به انواع فضاهای عمومی وابسته به موقعیت آنها

۴.۱.۲. نظام حرکت

سیاست‌های عمومی

- توسعه روز افزون شبکه حمل و نقل همگانی (مترو، تراموا، اتوبوس و ...) ، به منظور کاهش تردد سواره خصوصی
- عدم تعریض معابر اصلی و محدود کردن تعریض‌ها به افزایش نفوذپذیری در قطعات شهری
- دسترس‌پذیر کردن کلیه مقصدها در مرکز شهر برای همگان (از سالمند تا کودک)
- محدود کردن تردد ترافیک عبوری از مرکز شهر و تبدیل شریانی‌های اصلی به شریانی‌های درجه دو
- استفاده از حلقه‌های یک طرفه داخلی حرکت به منظور دسترسی درون منطقه‌ای و محدودیت تردد عبوری
- اولویت نظام جابجایی همگانی (انبوه) در انطباق با شاخص‌های توسعه حمل و نقل پایدار
- اصلاح طرح هندسی راه‌ها و پیش‌بینی ایستگاه‌های وسایل حمل و نقل همگانی (اتوبوس و تاکسی) در کنار خیابان‌ها
- اولویت نظام حرکت پیاده و دوچرخه در پیوند با حمل و نقل همگانی در خیابان‌های پایین‌تر از رده شریانی
- کنترل ساخت پارکینگ‌های عمومی و انتقال آن به مرز حلقه بزرگراهی مرکز شهر و ایجاد مبدل‌های ترافیکی در پیرامون مرکز تاریخی (حد باروی دوم)

- ساماندهی نظام حمل و نقل بار در منطقه از طریق مکانیابی مسیرها و فضاهای مناسب و بکارگیری تجهیزات امروزی به ویژه در بازار و پیرامون آن و محدود کردن فعالیت‌های بارگیری و باراندازی به ساعت‌های معین

شبکه حرکت سواره اصلی، با تاکید بر ممنوعیت تردد عبوری و کاهش فشار آن در مرکز تاریخی. این شبکه به طور عمده متشکل است از :

- **حلقه بزرگراهی** در پیرامون محدوده مرکزی تهران: شامل رسالت (شمال) بزرگراه امام علی (شرق)، بعثت (جنوب) و نواب (غرب) که با مبدل‌های اصلی متشکل از پارکینگ و ایستگاه وسایل حمل و نقل همگانی تجهیز می‌شود .
- **حلقه شریانی درجه یک** منطبق بر لبه‌های مرکز تاریخی (باروی دوم)، شامل خیابان‌های انقلاب (شمال)، هفده شهریور (شرق)، شوش (جنوب) و حافظ و کارگر (غرب) ، که با پارکینگ‌ها و باراندازهای اصلی در پیرامون آن مجهز می‌شود .
- **حلقه‌های شریانی درجه دو** در امتداد خیابان‌های اصلی درون منطقه به صورت یک طرفه شامل خیابانهای سعدی، فردوسی، ولی عصر، خیام، سپه، مولوی، اکباتان و ...
- **جمع و پخش کننده‌ها** با محدود کردن سرعت سواره به حداکثر ۳۰ کیلومتر در ساعت
- **دسترسی‌ها** به صورت مسیرهای مقصدی نفوذ یافته به درون بافت بدون امکان عبور و با پرهیز از مختل کردن سازمان فضایی و کالبدی بافت
- **دسترسی‌های اضطراری** برای خودروهای امدادی به نحوی که کلیه گذرهای سواره و پیاده قابلیت حرکت برای آنها را داشته باشند.

شبکه پیاده، در سه شکل گوناگون اما در شبکه‌ای به هم پیوسته در مرکز تاریخی شکل می‌گیرد:

- **پیاده‌روهای مجهز** در امتداد محورهای فعالیت با مبلمان شهری و کف‌سازی مطلوب
- **خیابان‌های پیاده** بدون ترافیک یا با ترافیک محدود (ایام و ساعت‌های خاص) در خیابان‌های دارای واحدهای فعالیتی ارائه کننده خدمات گردشگری و فرهنگی توأم با خرید
- **گذرهای پیاده** درون محله‌های تاریخی با بدنه‌های فعال و امکان گذر از مجموعه‌ها و محوطه‌ها تاریخی

- حذف زیرگذر و روگذر پیاده و جایگزین کردن آنها با خطوط عابر پیاده کمی مرتفع‌تر از سطح خیابان (برای مشخص کردن آنها و جلب توجه رانندگان) و مرتبط با پیاده‌رو

شبکه دوچرخه، که با آرام سازی ترافیک، از یک سو، و مطلوبیت فضاهای عمومی، از سوی دیگر، گسترش خواهد یافت و در امتداد کلیه خیابان‌های شریانی درجه دو مسیر ویژه دوچرخه پیش‌بینی می‌شود.

شبکه حمل و نقل همگانی

- مترو با خطوط موجود ۱ در امتداد سعدی و خیام، ۲ در طول خیابان امام خمینی تا اکباتان، میدان بهارستان و میدان امام حسین، و خطوط برنامه‌ریزی شده ۴ در محور انقلاب، ۳ در محور ولی‌عصر، ۶ در محور ۱۷ شهریور و ۷ در محور مولوی، پس از راه اندازی، پوشش کاملی از این وسیله حمل و نقل همگانی انبوه و کارآمد را در مرکز شهر شکل خواهد داد.

- تراموا به دو صورت می‌تواند مکمل شبکه مترو باشد :

- جایگزین خطوط اتوبوسرانی شود و به مسافران در مسیرهایی که مترو در کوتاه مدت یا میان مدت پوشش نمی‌دهد خدمات‌رسانی کند.

- در امتداد خیابان‌های پیاده‌سازی شده حرکت کند که هم جنبه نمادین و هم آسایشی داشته باشد.

- اتوبوس به موازات گسترش مترو و تراموا خطوط کمتری داشته باشد و به جای عبور از میان مرکز تاریخی از مرزهای آن گذر کند و صرفاً اتوبوس برقی یا گازی (ناآلاینده) در مسیرهای منتخب و پرمسافر و برای پوشش دادن فاصله میان ایستگاه‌های حمل و نقل همگانی ریلی مورد استفاده قرار گیرد. برای عبور سریعتر اتوبوس، خطوط ویژه باید در نظر گرفته شود و پایانه‌های اصلی آن به مرزهای مرکز تاریخی (پیرامون حصار دوم) و پایانه‌های فرعی (ایستگاه‌ها) به کنار ایستگاه‌های مترو (مبدل‌های تغییر وسیله سفر) منتقل شود.

ساماندهی بارگیری و باراندازی

مرکز تاریخی در دل خود مرکز اصلی تجاری (CBD) شهر را نیز دارد و از این رو حجم زیاد بارگیری و باراندازی روزانه در آن صورت می‌گیرد. برای ساماندهی این فعالیت و بر حسب گونه‌بندی بافت تجاری روش‌های زیر توصیه می‌شود :

- محدود کردن فعالیت عمده‌فروشی‌های فروشگاهی و راسته‌های تخصصی کالاهای نیمه بادوام و بادوام (مانند لوازم خانگی، یدکی اتومبیل و مصالح ساختمانی)، همچنین کارگاه‌های تولید انبوه، و در نتیجه خارج کردن انبارهای کالا از مرکز شهر.
- **بازار و تجاری‌های متمرکز** در بافت‌های ارگانیک : ایجاد فضاهای بارگیری و باراندازی در مجاورت دروازه‌ها و انتقال دو مرحله‌ای بار به واحدهای فعالیت؛ مرحله اول به باراندازها و مرحله دوم به واحدها.
- **محورهای تجاری** امتداد خیابان‌ها : تأمین دسترسی خدماتی در پشت بدنه‌های فعال که مانع پیشروی آنها به بخش‌های مسکونی نیز بشود.
- **مجموعه‌های جدید تجاری** یا مختلط که به ساخت فضاهای باراندازی در طبقات پارکینگ ملزم شوند.
- **تجاری‌های دورن محله‌ای** که تواتر بارگیری و باراندازی زیادی ندارند، با این وجود، باید فعالیت بارگیری و باراندازی آنها به ساعات اولیه روز یا آخر شب محدود شود.

۵.۱.۲. نظام جمعیتی در روز و شب

مرکز شهر در روز کانون کار و فعالیت و آموزش است و از این رو جمعیت روز آن از گروه‌های زیر تشکیل می‌شود :

- شاغلان اداری و دولتی
- شاغلان تجاری و خدماتی
- دانش‌آموزان و دانشجویان
- خریداران کالاهای روزانه (ساکنان مرکز تاریخی) و ضروری (دارندگان کسب و کار در دیگر نقاط کلان شهر)
- گردشگران دیدار کننده از کانون‌های تاریخی و فرهنگی

در حال حاضر، روزانه حدود ۸۰۰ هزار نفر از بیرون به منطقه وارد می‌شوند که با احتساب حدود ۲۵۰ هزار نفر ساکنانی که در محل‌های کار و زندگی درون منطقه حضور می‌یابند، جمعیت روز را به بیش از یک میلیون نفر می‌رساند.

میانگین تراکم شغل در مراکز شهری اروپا برابر ۳۶۰ شغل و در امریکا برابر ۵۰۰ شغل در هکتار است که با این معیارها ظرفیت شغلی مرکز تاریخی براساس الگوی تراکم میانی اروپایی ۷۲۰ هزار و براساس الگوی امریکایی پرتراکم یک میلیون نفر است.

در حال حاضر تراکم شغلی منطقه ۱۵۰ شغل در هکتار است که می‌توان آن را به حد متعادل ۲۵۰ شغل در هکتار یا ۵۰۰ هزار شغل در سطح مرکز تاریخی رساند. با احتساب ۲ مراجعه به ازای هر شغل و تعداد ساکنان در افق طرح، جمعیت روز به حدود ۱/۵ تا ۲ میلیون نفر افزایش می‌یابد.

جمعیت شب، در حال حاضر، به دلیل فعال نبودن بازار، ادارات و کارگاه‌های تولیدی در شب چندان چشمگیر نیست و به جمعیت ساکن محدود می‌شود. ایجاد سرزندگی شبانه به کمک فعالیت‌های فرهنگی و هنری و گردشگری توأم با خرید می‌تواند ترکیب جمعیت شبانه جدیدی را حاصل دهد و به ایمنی محیطی بیفزاید و شامل گروه‌های زیر شود :

- اهل فرهنگ و هنر جذب شده به تئاترها، سینماها، کافه‌ها و رستوران‌ها و
- جوانان مایل به گذران وقت آزاد در عرصه‌های عمومی مرکز شهر و یا بهره‌گیری از امکانات فرهنگی و آموزشی
- گردشگران داخلی و خارجی دیدار کننده از بناهای یادمانی و فرهنگی
- شهروندان مایل به گذران وقت آزاد توأم با خرید
- ساکنان موقت (پانسیون‌ها، هتل‌ها و خوابگاه‌ها)
- ساکنان دائم در محله‌های مسکونی و مجموعه‌های مختلط

تنوع مشاغل و تنوع ترکیب اجتماعی ساکنان

- در تعیین سیاست‌های بازدارنده و تشویقی برای ایجاد کسب و کار امروزی در مرکز شهر باید تنوع مشاغل و در نتیجه شاغلان را در نظر داشت.
- در سیاستگذاری برای نوسازی یا تولید مسکن باید تنوع ترکیب اجتماعی ساکنان را رعایت کرد.

۲.۲. نحوه استفاده از داده‌ها و اطلاعات

در تهیه طرح تفصیلی منطقه سه گروه اطلاعات و داده‌ها مورد استفاده قرار گرفته است:

اول، اطلاعات حاصل از برداشت‌های میدانی این مهندسان مشاور، در زمینه‌های :

- کالبدی - فضایی و حرکتی به منظور دقیق‌سازی کاربری زمین و ساختمان، ارزش‌گذاری کالبدی و تاریخی ساختمان‌ها و گستره‌ها، و بافت‌ها شناسایی زمین‌های قابل بازیافت (بایر، مخروبه و متروکه یا دارای کاربری ناسازگار)، تعیین پهنه‌های اصلی (سکونت، فعالیت، مختلط، خدمات عمده شهری و فضای سبز و باز)، نظام ارتفاعات ساختمانی (تعداد طبقات) و مقطع خیابان‌ها و گذرها.
- شناسایی کیفیت‌های محیطی، بصری، ترکیب کالبدی و کارکردی و ... در محلات و نواحی تشکیل دهنده منطقه.
- بررسی کارکرد و فعالیت و اقتصاد محله‌ها به منظور تعیین فعالیت غالب محورهای اصلی و درون محله‌ای، مقیاس کارکردی آن فعالیت، اندازه آنها، اقتصاد خانوار، قیمت املاک و دیگر ویژگی‌های عمده اقتصادی و کارکردی
- بررسی شرایط جمعیتی و سکونتی محله‌ها به منظور ترسیم نیم‌رخ از کیفیت سکونت، خدمات محله‌ای، وضعیت اجتماعی ساکنان (قومیت، نحوه اسکان، پیشینه سکونت و نوع اشغال مسکن).

دوم، اطلاعات و داده‌های پایه‌ای که از سوی «نهاد» در اختیار قرار گرفته است، شامل :

- سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۷۵ برای سنجش ظرفیت‌پذیری جمعیتی.
- سرشماری کارگاه‌های شهر تهران، سال‌های ۱۳۷۳ و ۱۳۸۱ برای سنجش ظرفیت‌پذیری فعالیتی.
- فهرست آثار ثبتی و حریم آثار تاریخی برای تعیین محدوده‌های ارزشمند حفاظتی.
- اطلاعات ممیزی مرحله چهارم برای سنجش مشخصات کالبدی و کارکردی بلوک‌ها و حوزه‌ها.
- نقشه‌های ۱:۵۰۰ طرح‌های اجرایی برای تعیین تکلیف آنها در طرح تفصیلی (قابل تثبیت، حذف یا تغییر).

سوم، داده‌های طرح جامع تهران ۱۳۸۵، شامل :

- نقشه پهنه‌بندی طرح جامع برای انطباق پهنه‌های الگوی توسعه منطقه با پهنه‌های طرح فرادست و تعیین زیرپهنه‌های پیشنهادی.
- نقشه‌های طرح جامع شبکه بزرگراهی و مترو و قطار سبک برای دقیق‌سازی شبکه معابر و نظام حرکت پیشنهادی در الگوی توسعه منطقه.
- نقشه محدوده‌های مداخله طرح فرادست برای انعکاس طرح‌های موضعی پیشنهادی بر روی نقشه پهنه‌بندی.
- نقشه سازمان فضایی و مراکز خدماتی در تهیه نقشه کاربری‌های مهم و مراکز خدماتی موجود، مصوب و پیشنهادی.
- نقشه بافت فرسوده طرح جامع برای دقیق‌سازی حدود بافت‌های فرسوده منطقه.
- گزارش نهایی (جمع‌بندی نتایج و دستاوردهای) طرح جامع برای دقیق‌سازی چشم‌انداز، راهبردها و هدف‌های توسعه منطقه.

۳.۲. طرح‌های مصوب

طبق اطلاعات موجود، کمیسیون ماده ۵ شهر تهران، از تاریخ ۱۳۶۵/۷/۸ تا ۱۳۸۲/۴/۱۸، تعداد ۱۰۰ طرح پیشنهادی به تصویب رسانده که اکثر آنها به تعیین تکلیف پلاک‌ها و نه طرح‌های شهری عمده مرتبط بوده است. این مصوبات در جدول زیر گروه‌بندی شده‌اند :

جدول ۹: گروه‌بندی موضوعی مصوبات کمیسیون ماده ۵ در منطقه ۱۲ (۱۳۶۵ تا ۱۳۸۲)

ردیف	موضوع کلی مصوبه	تعداد موارد
۱	تغییر کاربری	۴۰
۲	تقاضای احداث ساختمان خاص	۱۶
۳	تقاضای تفکیک زمین یا ملک	۱۴
۴	اضافه تراکم، اشکوب و سطح اشغال	۷
۵	اختصاص زمین و ملک به کارکردی خاص	۵
۶	سایر موارد	۱۸
جمع		۱۰۰

گروه‌بندی همین مصوبات بر حسب زمان حاکی از کاهنده بودن موارد در سال‌های اخیر است.

جدول ۱۰: گروه‌بندی زمانی مصوبات کمیسیون ماده ۵ در منطقه ۱۲ (۱۳۶۵ تا ۱۳۸۲)

دوره زمانی	تعداد مصوبه
۱۳۶۵ تا ۱۳۷۰	۴۳
۱۳۷۰ تا ۱۳۷۵	۲۴
۱۳۷۵ تا ۱۳۸۰	۲۸
۱۳۸۰ تا ۱۳۸۲	۵
جمع	۱۰۰

با توجه به زمان زیادی که از مصوبات می‌گذرد، می‌توان این احتمال را داد که بسیاری از موارد یاد شده تاکنون به اجرا درآمده باشند، لیکن در مواردی که این مصوبات اجرایی نشده‌اند، تصمیمات زیر توصیه می‌شود

- تقاضای تفکیک زمین به دلیل ریزدائگی عمومی املاک منطقه و ضرورت ساخت ساختمان‌های عمومی و خدماتی بزرگ مقیاس در مرکز شهر به طور کلی غیرمجاز است.
- با توجه به راهبردهای طرح جامع تهران (۱۳۸۵)، تغییر کاربری از غیر مسکونی به مسکونی غیرمجاز و از مسکونی به غیر مسکونی در صورت انطباق با پهنه‌بندی پیشنهادی طرح تفصیلی مجاز شمرده می‌شود.
- هر گونه تغییر کاربری از خدمات و تأسیسات شهری به غیرمسکونی یا مسکونی غیرمجاز است.

در موارد مشخصی که مصوبات کمیسیون ماده ۵ در گستره‌های ویژه قرار گرفته‌اند، پیشنهاد تغییراتی به قرار مندرج در جدول (۱۱) مطرح می‌شود.

جدول ۱۱: موارد پیشنهادی برای تغییر مصوبات کمیسیون ماده ۵

صور تجلسه	بند مرتبط	کاربری موجود	کاربری در مصوبه	پیشنهاد
شماره ۳	بند ۱	پارکینگ	مدرسه علمیه	به دلیل تصمیم به انتقال مدارس علمیه جدیدالتاسیس به شهر آفتاب و توافق به عمل آمده با مالکان، پیشنهاد تغییر کاربری به مختلط تجاری - اداری - خدماتی و نیز یکی از سطوح پشتیبانی طرح پیشنهادی گذر مروی و بافت پیرامونی (پارکینگ و بارانداز) مناسب است.
شماره ۳	بند ۲	زمین بایر	پارکینگ	در گستره طرح ویژه ایستگاه متروی شوش و خیام قرار دارد و طبقاً در این طرح ویژه بعنوان یکی از مبدل‌های حاشیه منطقه، سطوح پارکینگ عمومی در آن پیش‌بینی خواهد شد.
شماره ۲۱	بند ۵	مسکونی فرسوده	مسکونی	در طرح پیشنهادی در گستره پیشنهادی جهت طرح ویژه ایستگاه متروی شوش - خیام در نظر گرفته شده است
شماره ۲۱	بند ۵	پمپ گاز	فضای سبز	در کاربری موجود (پمپ گاز) تثبیت شود.
شماره ۵۴	بند ۱۲	متروکه و بایر	پارکینگ	به دلیل موقعیت خاص و مجاورت با مدرسه دارالفنون و نمای شاخص رو به ناصرخسرو از یک سو، و پیاده‌سازی خیابان ناصرخسرو، از سوی دیگر، احداث پارکینگ نامناسب است و پیشنهاد تبدیل به فضای تجاری - اداری و خدماتی مطرح می‌شود (طرح پیشنهادی: ۱-۱۱۱S)
شماره ۱۷۳	بند ۱۰	برج تجاری - اداری	پارکینگ	در محل آن برج تجاری - اداری (بر میدان فردوسی) احداث شده است.
شماره ۲۱۷	بند ۶	انبار	فضای سبز	در پهنه طرح ویژه دروازه غار قرار دارد که در قالب یک طرح همپیوند با پلاک‌های پیرامونی جهت ایجاد یک فضای نمادین - فعالیتی مناسب در محل دروازه قدیم باروی دوم تهران در نظر گرفته شده است.
شماره ۲۱۷	بند ۶	فضای سبز	تجاری	مشابه مورد بالا است و سطوح تجاری موجود بعنوان حقوق مکتسبه می‌بایست در نظر گرفته شود.
شماره ۲۹۰	بند ۱۷	سرای دلگشا - تجاری و انبار کالا	پارکینگ و تجهیزات شهری	ملک با ارزش و ثبت میراث فرهنگی است و امکان احداث پارکینگ ندارد. در طرح پیشنهادی در محدوده همپیوند بازار و با تثبیت فعالیت و کالبد دیده شده است.
شماره ۳۱۶	بند ۷	فضای سبز	خدمات شهری	در حال حاضر تبدیل به پارک و فضای سبز شده است که از آن می‌توان بعنوان حیاط شهری مجموعه‌ای فعالیتی - فرهنگی که در پیرامون احداث می‌شود، استفاده کرد.

۴.۲. پهنه‌های عمومی کاربری

در مرکز تاریخی شهر تهران، چهار پهنه اصلی و زیر پهنه‌های تشکیل دهنده آنها به ترتیب منعکس در جدول (۱۲) پیشنهاد شده‌اند. لیست کاربری‌ها (و فعالیت‌های) مجاز در هر زیرپهنه در ضوابط و مقررات مربوط به این بخش و توزیع جغرافیایی زیرپهنه‌ها در نقشه پهنه‌بندی کاربری زمین ارائه شده است.

جدول ۱۲: پهنه‌ها و زیرپهنه‌های پیشنهادی در منطقه ۱۲

زیرپهنه‌های اصلی		پهنه‌های کلی	
زیرپهنه‌های با دو کد		زیرپهنه‌های با سه کد	
R۲	مسکونی ارزشمند تاریخی	R۲۲۱	پهنه‌های ارزشمند مداخله با رویکرد مرمت و بازسازی نظارت میراث
	مسکونی ارزشمند معاصر	R۲۲۲	پهنه‌های ارزشمند - مداخله با رویکرد تخریب و نوسازی با ضابطه ویژه - طرح ویژه
	مسکونی ویژه پهنه مرکزی	R۲۵۱	مسکونی ویژه پهنه مرکزی با تراکم بالا
	مسکونی ویژه محورهای شهری	R۲۵۲	بین مسکونی ویژه پهنه مرکزی با تراکم پا
S۱	اداری-تجاری-خدماتی	گستره ها یا راسته های S۱۱۱نخصصی	
		تجاری - خدماتی با رویکردفرهنگی - فراغتی	
		خدمات گردشگری-توریستی	
		بازار S۱۱۲	پهنه همپوند (تجارت سنتی)
			تجاری - اداری
			تجاری - فرهنگی و گردشگری
			پشتیبانی (تجاری - کارگاهی و انبار)
	محورهای تجاری با اداری و خدمات)	S۱۲۱	اداری - تجاری و خدماتی شهری و فراشهری
		S۱۲۲	اداری - تجاری و خدماتی منطقه ای
		S۱۲۳	اداری - تجاری و خدماتی زیر منطقه ای
		S۱۲۴	خدمات اداری (بدون تجاری)
S۲	گستره خدمات، اداری و تجاری	S۲۱۱	گستره تجاری-اداری-خدمات شهری وفراشهری
		S۲۱۲	گستره تجاری-اداری-خدمات منطقه ای
	گستره خدمات، اداری (با غلبه سبز و باز)	S۲۲۱	خدماتی-اداری شهری (غیر انتفاعی)
		S۲۲۲	خدماتی-اداری منطقه ای (غیر انتفاعی)
M	مختلط مسکونی با فعالیت	M۱۱	M۱۱۱
			M۱۱۲
			M۱۱۳
			M۱۱۴
G	مختلط ویژه	M۲۱	مختلط ویژه مسکونی-تفریحی-فرهنگی گردشگری-تاریخی
		G۱۱	پارکهای شهری

پهنه مسکونی (R)

در این پهنه کاربری غالب مسکونی است که به همراه خدمات متناسب با مقیاس محله‌ای (از قبیل خدمات آموزشی، فرهنگی، بهداشت و درمان، ورزشی و فضای سبز) در محله‌ها استقرار می‌یابد. پهنه مسکونی به چهار گونه اصلی تقسیم شده است.

R۲۲ مسکونی ارزشمند تاریخی در محله‌های تاریخی و قدیمی

R۲۲۱ (پهنه‌های ارزشمند مداخله با رویکرد مرمت و بازسازی با نظارت میراث):

واجد ارزش تاریخی ویژه، بازسازی تاریخی - رعایت الگوی اولیه در بازسازی بنا - حفظ روحیه عمومی بافت و بنا

R۲۲۲ (پهنه‌های ارزشمند - مداخله با رویکرد تخریب و نوسازی با ضابطه ویژه - طرح ویژه) :

محدوده‌های بلافصل پهنه‌های واجد ارزش تاریخی - امکان تخریب و نوسازی بنا در قالب ضوابط و طرح ویژه

R۲۳ مسکونی ارزشمند معاصر در محله‌های شمالی و شرقی منطقه

R۲۵ مسکونی ویژه پهنه مرکزی در محله‌های پیرامونی منطقه

R۲۵۱ (مسکونی ویژه پهنه مرکزی با تراکم بالا) :

واقع در پهنه مرکزی (طبق تعریف طرح جامع) امکان ساخت بنا با تراکم بالا فراهم می‌باشد. (۳۰ درصد سطح اشغال و حداکثر ۷ طبقه روی زمین)

R۲۵۲ (مسکونی ویژه پهنه مرکزی با تراکم پایین) :

واقع در پهنه مرکزی - امکان ساخت با تراکم متوسط (۶۰ درصد سطح اشغال و حداکثر ۵ طبقه روی زمین)

R۲۶ مسکونی ویژه محوره‌های شهری در امتداد خیابان‌های اصلی

پهنه فعالیت (S)

S۱۱۱-۱ (گستره‌ها یا راسته‌های تخصصی تجاری - اداری با رویکرد فرهنگی و فراغتی) :

واقع در امتداد اصلی‌ترین محوره‌های محدوده مرکزی منطقه و بخشی از استخوانبندی شهر تهران (نوع فعالیت تجاری و اداری با گرایش فرهنگی و فراغتی باید نسبت به سایر راسته‌های تجاری شهری قابل تمایز باشد).

S۱۱۱-۲ (گستره‌ها یا راسته‌های تخصصی خدماتی - اداری با رویکرد گردشگری - توریستی) :
بخش‌هایی (پهنه‌هایی) با امکان خدمات رسانی به گردشگران داخلی و خارجی در قالب
سطوح اقامتی ویژه، اداری و اطلاع‌رسانی و پذیرایی در کنار سطح محدودی از فعالیت‌های
تجاری وابسته به گردشگران

S۱۱۲-۱ (گستره همپیوند بازار) : طبق تعاریف طرح ویژه بازار

S۱۱۲-۲ (گستره تجاری - اداری) : سطوح تجاری - اداری و دفتر در مجاورت گستره همپیوند بازار و
دارای ساختاری جدید و امروزی

S۱۱۲-۳ (گستره تجاری - فرهنگی و گردشگری) : پهنه‌های دربرگیرنده خدمات فرهنگی و
گردشگری در ترکیب با تجاری (پیش‌بینی شده در طرح ویژه بازار)

S۱۱۲-۴ (گستره پشتیبانی - کارگاهی و انبار) : سطوح پشتیبان بازار که موقعیت آنها در طرح ویژه
بازار تعیین شده و در طرح تفصیلی نیز منعکس شده است.

پهنه مختلط (M)

M۱۱۱-M۱۱۴ (محورها و گستره‌های مختلط مسکونی با تجاری - اداری و خدماتی از مقیاس شهری
تا زیر منطقه‌ای) :

فعالیت تجاری به میزان حداکثر ۳۵ درصد سطح اشغال در همکف و مابقی زیربنا به شکل
مسکونی و یا خدماتی متناسب با شأن سکونت در مقیاس محله و ناحیه

پهنه باز و سبز عمومی (G)

این پهنه طیف وسیعی از فضاهای عمومی، پارک‌ها، تسهیلات ورزشی و تفریحی و دیگر امکانات
گذران اوقات فراغت شهروندان را در برمی‌گیرد و استقرار فعالیت‌های تجاری و خدماتی در مقیاس و
سهم متناسب در آنها مجاز است.

۵.۲. مبانی برنامه‌ریزی

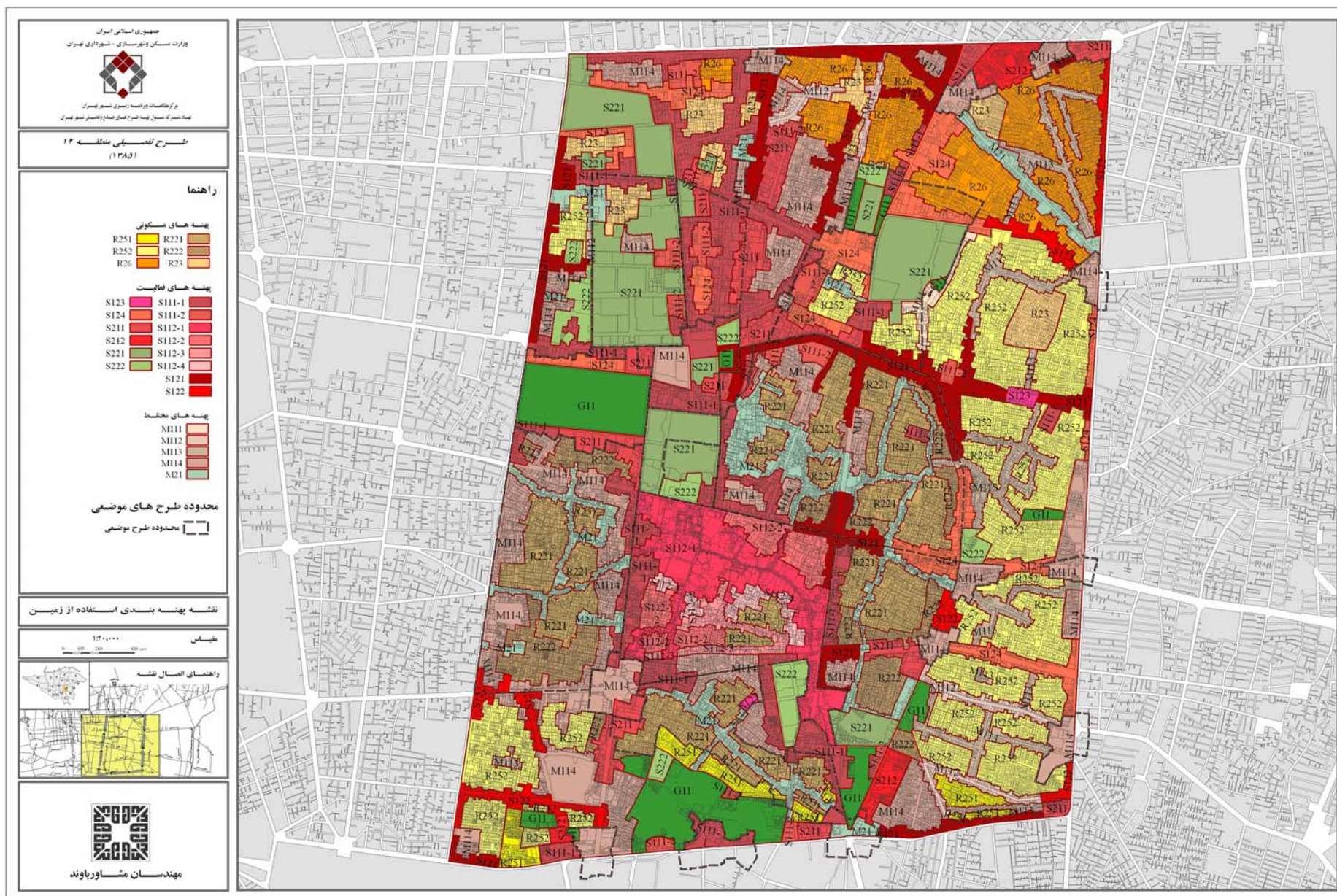
۵.۲.۱. ظرفیت‌پذیری جمعیت ساکن

منطقه ۱۲ با وسعت حدود ۱۶۰۰ هکتار به ۶ ناحیه و ۲۳ محله تقسیم شده است. تراکم جمعیتی متوسط منطقه در سال ۱۳۷۵، ۱۴۴ نفر و در سال ۱۳۸۱، ۱۷۰ نفر در هکتار بوده است. لازم به ذکر است که جمعیت سال ۱۳۸۱، براساس برآورد کلی سرشماری کارگاهی در این سال محاسبه شده است. سرشماری کارگاهی افزایش ۲/۸ درصدی جمعیت را در دوره ۶ ساله ۷۵ - ۱۳۸۱، تخمین می‌زند. در همین دوران بسیاری از محلات و نواحی مثل سفارت، باغ ملی، ارک لاله‌زار، بازار با گریز جمعیت مواجهه بوده‌اند. جمعیت مهاجر از این محلات یا با افزایش تراکم خانوار و اتاق‌نشینی به محلات مجاور انتقال یافته و یا به خارج از منطقه کوچ کرده‌اند و جای خود را به کارگران مجردی داده‌اند که به صورت گروهی و یا چند نفره در یک اتاق یا یک خانه ساکن شده‌اند. مقایسه تراکم جمعیتی در نواحی منطقه در فاصله سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۱، نشان می‌دهد که نسبت جمعیت فقط در ناحیه ۶ افزایش داشته است. (جدول ۱۳)

جدول ۱۳: مقایسه تغییرات نسبت جمعیت در نواحی منطقه ۱۲ در فاصله سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۱

شماره ناحیه	جمعیت ۱۳۷۵		جمعیت ۱۳۸۱	
	جمعیت	سهم نواحی از	جمعیت	سهم نواحی از
ناحیه ۱	۳۳۵۱۲	۱۵ درصد	۳۶۰۵۲	۱۳ درصد
ناحیه ۲	۲۶۲۶۴	۱۱ درصد	۲۸۲۵۵	۱۰ درصد
ناحیه ۳	۳۴۸۱۳	۱۵ درصد	۳۷۴۵۳	۱۴ درصد
ناحیه ۴	۴۸۸۹۰	۲۱ درصد	۵۲۵۹۶	۱۹ درصد
ناحیه ۵	۴۶۱۴۶	۲۰ درصد	۴۹۶۴۴	۱۸ درصد
ناحیه ۶	۴۰۴۴۳	۱۸ درصد	۶۷۴۴۲	۲۵ درصد
جمع منطقه	۲۳۰۰۶۸	۱۰۰ درصد	۲۷۱۴۴۳	۱۰۰ درصد

با توجه به غلبه فعالیت‌های تجاری، کارگاهی و انبار در طول دوران ۶ ساله ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۱، سکونت مرتب به نفع فعالیت‌های فوق عقب‌نشینی کرده است. به طوری که نواحی ۱ و به خصوص ۲ و ۳، بخش عمده‌ای از جمعیت ساکن خود را از دست داده‌اند و در دیگر محلات این منطقه به خصوص ناحیه ۴ افزایش جمعیت با کاهش شاخص‌های تراکم و فضای زیستی همراه بوده است. رواج اتاق‌نشینی و کاهش خانوارهای متعارف در تمام منطقه به خصوص مناطق ۳ و ۴، پدیده‌ای عمومی



بوده است. آن محلاتی که خصلت مسکونی خود را حفظ کرده و از تعرض فعالیت‌های غیرمسکونی و عمدتاً فرامنطقه‌ای در امان بوده‌اند، بیشتر در ناحیه ۵ و خصوصاً ناحیه ۶ قرار گرفته‌اند.

برای بازگرداندن جمعیت و خانوارهای متعارف و جلوگیری از رشد نا به هنجار و بی‌رویه فعالیت‌های تجاری، کارگاهی و انبار و رسیدن به تراکم جمعیت ۲۰۰ نفر در هکتار، پهنه‌های مختلف سکونت و فعالیت در سطح منطقه مشخص شده است.

منطقه ۱۲ در جایگاه مرکز تاریخی شهر تهران، محل تمرکز فعالیت‌های اداری و تجاری شهر بوده و هست. نسبت سطح این پهنه یعنی فعالیت‌های منطقه‌ای و فرامنطقه‌ای (پهنه S) در شهر تهران $130/2$ درصد و در منطقه ۱۲، $40/7$ درصد در نظر گرفته شده است و در مقابل سهم پهنه R یا پهنه سکونت کاهش یافته است. با وجود این با احتساب خدمات مورد نیاز ساکنان به میزان $10/5$ مترمربع برای هر نفر و کاهش سرانه زیربنای مسکونی به $19/5$ مترمربع - به دلایل زیر: (۱) احتمال سکونت خانوارهای جوان و کم جمعیت، (۲) در نظر گرفتن بافت اجتماعی ساکنان فعلی و توان محدود مالی آنها و (۳) پروانه‌های ساختمانی صادره در فاصله سال‌های ۱۳۷۲ تا ۱۳۸۰، که بیش از ۵۰ درصد آنها برای ساخت واحدهای ۵۰ مترمربع و کمتر صادر شده است، منطقه توان پذیرش جمعیتی بین ۳۲۰ تا ۳۳۰ هزار نفر و تراکم ۲۰۰ نفر در هکتار را خواهد داشت.

توزیع پهنه‌ها در منطقه و جمعیت‌پذیری آن در جدول شماره ۱۴ نشان داده شده است :

جدول ۱۴: پهنه‌های اصلی در منطقه، نسبت آنها و مقایسه با نسبت پهنه‌ها در شهر تهران و جمعیت‌پذیری منطقه

پهنه اصلی	مساحت پهنه در منطقه (هکتار)	نسبت پهنه از سطح منطقه (درصد)	نسبت پهنه‌های متناظر در کل شهر تهران (درصد)	سطح زیربنای مسکونی (هکتار)	سطح خدمات درون منطقه‌ای (هکتار)	جمعیت‌پذیری (نفر)
G	۷۴/۱	۴/۶	۱۲ درصد	-	-	-
M	۳۶۰/۴	۲۲/۵	۱۴/۹	۲۳۳	۱۲۵/۵	۱۱۹/۵۰۰
R	۵۱۵/۲	۳۲/۲	۴۱/۳	۳۹۶/۱	۲۱۳/۲	۲۰۳، ۱۳۷
S	۶۵۱	۴۰/۷	۳۰/۲	-	-	-
جمع	۱۶۰۰/۸	۱۰۰	۹۸/۴	۶۲۹/۱	۳۳۸/۷	۳۲۲/۶۳۷

مقایسه نسبت پهنه در منطقه و پهنه‌های متناظر در شهر تهران گویای خصوصیات مرکز شهری است که سهم کاربری‌های مختلط و فعالیت را بالاتر از میانگین برده است.

در سطح R که عمدتاً به سکونت و خدمات موردنیاز جمعیت ساکن اختصاص یافته، با توجه به تراکم‌های ساختمانی مجاز در هر یک از زیر پهنه‌های آن، ظرفیت پذیرش جمعیت به حدود ۲۰۰ هزار نفر می‌رسد. در زیر پهنه R۲۲۱ (پهنه‌های ارزشمند مداخله با رویکرد مرمت و بازسازی) و پهنه R۲۲۲ (پهنه‌های ارزشمند مداخله با رویکرد تخریب و نوسازی با ضابطه ویژه - طرح ویژه) و پهنه R۲۳ (مسکونی ارزشمند معاصر) تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد و سطح اشغال ۶۰ درصد است. در زیرپهنه R۲۵۲ تراکم ساختمانی ۱۸۰ درصد و سطح اشغال ۶۰ و در دو زیرپهنه R۲۵-۱ و R۲۶ تراکم ساختمانی ۲۷۰ درصد و سطح اشغال ۳۰ درصد محاسبه شده است.

در پهنه M، به جز در زیر پهنه‌های M۱۱۲ و M۱۱۴، که تراکم ساختمانی بالاتر است، در بقیه زیر پهنه‌ها تراکم ساختمانی ۱۸۰ درصد و سطح اشغال ۶۰ درصد محاسبه شده است. در این زیر پهنه‌ها دو طبقه از ساختمان به سکونت اختصاص یافته است (جدول ۱۵).

جدول ۱۵: توزیع پهنه‌های سکونت و مختلط در نواحی منطقه و جمعیت‌پذیری هر یک از زیرپهنه‌ها

پهنه اصلی	زیر پهنه	ناحیه ۱		ناحیه ۲		ناحیه ۳		ناحیه ۴		ناحیه ۵		ناحیه ۶		جمع	
		جمعیت	سطح (مترمربع)	جمعیت	سطح (مترمربع)	جمعیت	سطح (مترمربع)	جمعیت	سطح (مترمربع)	جمعیت	سطح (مترمربع)	جمعیت	سطح (مترمربع)	جمعیت	سطح (مترمربع)
R	R۲۲۱	۰	۰	۱۵۶۹۸	۵۱۵۲۳۴	۱۰۹۴۵	۲۵۹۲۳۲	۲۴۹۷۸۴	۷۶۱۰	۰	۰	۰	۰	۳۴۲۵۳	۱۱۲۴۲۵۰
	R۲۲۲	۰	۰	۲۴۴۸	۱۱۳۱۵۹	۱۱۲۱۲	۳۶۷۹۸۶	۹۱۲۲۹	۲۷۸۰	۲۱۰۹۱	۶۴۳	۰	۰	۱۸۰۸۱	۵۹۳۴۶۵
	R۲۳	۶۶۰۸	۲۱۶۹۰۲	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۴۰۳۵	۱۳۲۴۴۷	۱۰۶۴۴	۳۴۹۳۴۹
	R۲۵۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۵۰۱۴۲	۵۷۳۶	۵۷۹۵۲	۲۲۱۴	۰	۰	۷۹۵۰	۲۰۸۰۹۴
	R۲۵۲	۵۱۵۳	۱۰۷۴۸۸	۰	۰	۰	۰	۳۳۴۶۳۶	۱۶۰۴۳	۱۰۰۳۹۸۵	۴۸۱۳۲	۲۷۸۹۱	۵۸۱۷۷۰	۹۷۲۱۹	۲۰۲۷۸۷۹
	R۲۶	۱۲۴۰۵	۳۰۱۱۶۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲۲۵۸۵	۵۴۸۲۹۵	۳۴۹۹۰	۸۴۹۴۵۶
M	M۱۱۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۴۱۹	۴۶۵۸۱	۱۴۱۹	۴۶۵۸۱
	M۱۱۲	۳۱۶۸	۸۲۹۳۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۱۵۸۹۱	۴۴۲۷	۰	۰	۷۵۹۶	۱۹۸۸۲۱
	M۱۱۳	۰	۰	۲۳۳	۷۶۳۸	۰	۰	۱۱۴۳۹	۳۴۹	۳۰۳۵۸۷	۹۲۴۹	۵۶۸۱	۱۸۶۴۵۲	۱۵۵۱۱	۵۰۹۱۱۶
	M۱۱۴	۱۳۹۶۵	۴۰۲۶۵۹	۷۵۷۹	۲۱۸۵۳۵	۱۵۴۱۶	۴۴۴۵۰۷	۴۳۷۲۲۲	۱۵۱۶۳	۳۳۰۳۷۶	۱۱۴۵۸	۳۷۱۳	۱۰۷۰۷۴	۶۷۲۹۴	۱۹۴۰۳۷۳
	M۲۱	۳۲۰۱	۱۰۵۰۵۷	۹۶۴۰	۳۱۶۳۹۴	۶۵۰۸	۲۱۳۵۹۴	۱۶۵۴۹۵	۵۰۴۲	۱۴۲۲۴	۴۳۳	۲۸۷۴	۹۴۳۲۸	۲۷۶۹۸	۹۰۹۰۹۲
	جمع	۴۴۵۰۰	۱۲۱۶۱۹۷	۳۶۵۹۷	۱۱۷۰۹۶۰	۴۴۰۸۰	۱۳۸۵۳۱۹	۱۴۳۹۹۴۷	۵۲۷۲۲	۱۸۴۷۱۰۶	۷۶۵۵۷	۶۸۱۹۸	۱۶۹۶۹۴۷	۳۲۲۶۵۴	۸۷۵۶۴۷۶

۲.۶. حدود و تقسیمات داخلی منطقه

محدوده منطقه ۱۲ تا زمان سرشماری سال ۱۳۶۵ دارای ۶ ناحیه بود و خیابان‌های انقلاب در شمال، ۱۷ شهرپور در شرق، شوش در جنوب و وحدت‌اسلامی در غرب مرزهای آن مشخص می‌شد. در نیمه دهه ۱۳۷۰ ناحیه ۶ از منطقه ۱۲ جدا شد و به منطقه ۱۳ پیوست، به طوری که در سرشماری سال ۱۳۷۵، این ناحیه در منطقه ۱۳ آمارگیری شد. لیکن، با استناد به ضرورت احیا و تجدید حیات مرکز تاریخی در مطالعات گام اول، این ناحیه به محدوده منطقه ۱۲ بازگشت و افزون بر آن، پیشنهاد شد که بخش شرقی منطقه ۱۱ در حد فاصل خیابان‌های انقلاب در شمال، حافظ و وحدت اسلامی در شرق، شوش در جنوب و کارگر در غرب در محدوده تهران مرکزی جای گیرد تا مرزهای این منطقه با باروی دوم ناصری انطباق یابد و تهران تاریخی را کاملاً پوشش دهد.

۲.۶.۱. معیارهای تعیین محدوده

- تعیین محدوده مناطق از اهمیت خاصی برخوردار است و می‌بایست با توجه به ویژگی‌های زیر صورت گیرد :

- **خوانایی:** لبه‌های محدوده مناطق باید خوانا (به لحاظ هویت تاریخی) و قابل تشخیص باشد (عوارض طبیعی، مانند : دره‌ها؛ و عوارض مصنوع، مانند : خیابانهای اصلی و بزرگراه‌ها و ...)
- **هویت بخشی :** محدوده مناطق باید حس تعلق محلی شهروندان را برانگیزد.
- **انطباق با مراحل گسترش تاریخی :** محدوده مناطق باید حتی‌الامکان بر حدود توسعه کلان شهر در زمان انطباق یابند. در این صورت، مناطق بافت‌های همگن را دربر گرفته و مداخلات می‌تواند بر این اساس تنظیم گردد.
- **همپیوندی کارکردی :** عملکردهای جاری در منطقه باید با یکدیگر سازگار باشند .
- **انسجام کالبدی- فضایی :** بافت‌های متشکله منطقه و کانون‌ها و محورهای شاخص باید از یک سازمان فضایی و ساختار کالبدی منسجم برخوردار باشند.

- اصلاح محدوده مناطق یکی از محصولات فرایند تهیه طرح‌های توسعه مناطق تهران است. این مهم براساس مطالعات دقیق محلی صورت گرفته و به انسجام حوزه عمل مدیریت‌های محلی یاری خواهد رساند.

۲.۶.۲. پیشنهاد اصلاح محدوده منطقه ۱۲

- منطقه ۱۲ بیش از سه چهارم شرقی تهران دوره قاجار را در بر می‌گیرد. خیابان‌های انقلاب، ۱۷ شهریور و شوش بر حصار ناصری منطبق هستند و تنها لبه غربی منطقه بر ضلع چهارم آن یعنی خیابان کارگر انطباق ندارد.
 - در سال ۱۳۷۵، ناحیه ۶ در شمال شرقی به وسعت تقریبی ۲۴۵ هکتار از منطقه ۱۲ منفک و به محدوده منطقه ۱۳ اضافه شد. براساس اطلاع حاصله، این امر صرفاً به منظور افزودن یک ناحیه درآمدزا به منطقه ۱۳ صورت گرفت.
 - تفکیک مذکور ویژگی‌ها و انسجام محدوده منطقه ۱۲ (بخش اصلی تهران ناصری) را خدشه‌دار ساخت و اعمال سیاست‌ها، برنامه‌ها و طرح‌های احیا، روان‌بخشی و تجدید حیات مرکز تاریخی تهران را با دشواری و تعدد مدیریت مواجه کرد.
 - خطوط معرف محدوده‌های منطقه ۱۲ و ۱۳ شکستگی و اعوجاج بی‌مورد و ناخوانایی را در شمال شرقی منطقه به وجود آورد.
 - با توجه به موارد فوق، ناحیه شمال شرقی مجدداً به محدوده منطقه ۱۲ باز گردانده شد. به این صورت، مساحت منطقه ۱۲ از ۱۳۵۵ هکتار به حدود ۱۶۰۰ هکتار افزایش یافت. به همین سبب، خوانایی حدود این منطقه بیشتر شده و اجرای سیاست‌ها و برنامه‌های عمرانی با هدف احیای مرکز تاریخی تهران در قالب یک مدیریت محلی واحد تسهیل گردید.
 - پیشنهاد ما آن است که برای انسجام تهران تاریخی حدود آن بر حصار ناصری انطباق یابد و بخش شرقی منطقه ۱۱ تا خیابان کارگر را نیز در بر گیرد تا مدیریت واحد بر آن ممکن شود. این گستره حدود ۲۰۰۰ هکتار مساحت خواهد داشت.
- مصوبه شورای اسلامی شهر تهران در زمینه ضرورت احیای مرکز تاریخی کلان شهر با محدوده پیشنهادی الگوی توسعه انطباق دارد و پشتوانه‌ای قانونی برای این تغییر فراهم می‌آورد.

۲.۶.۳. تقسیمات داخلی

۶ ناحیه در محدوده مرکز تاریخی تهران قابل تعریف است تا مدیریت ناحیه‌ای را با توجه به ویژگی‌های مداخله در آنها تسهیل کند. این شش ناحیه به قرار زیر تعریف می‌شود :

ناحیه یک : با ویژگی اداری - مالی و فرهنگی - گردشگری در محدوده خیابان انقلاب (شمال)، خیابان ابن سینا (شرق)، خیابان‌های امیرکبیر و امام خمینی (جنوب) و خیابان حافظ و وحدت اسلامی (غرب)، شامل محله‌های :

۱. سفارت
۲. کوشک
۳. هدایت
۴. باغ ملی
۵. لاله‌زار
۶. نظامیه

ناحیه دو : با ویژگی اداری، تجاری، گردشگری، منطبق بر باروی اول تهران در محدوده خیابان‌های امام خمینی و امیرکبیر (شمال)، خیابان ری (شرق)، خیابان ۱۵ خرداد (جنوب) و خیابان وحدت اسلامی (غرب)، شامل محله‌های :

۷. پارک شهر
۸. ارگ
۹. عودلاجان
۱۰. امامزاده یحیی

ناحیه سه : با ویژگی محله‌های تشکیل دهنده هسته‌های اولیه تهران تاریخی و کارکردهای تجاری و مسکونی، در محدوده خیابان ۱۵ خرداد (شمال)، خیابان ری (شرق)، خیابان مولوی (جنوب) و خیابان وحدت اسلامی (غرب)، شامل محله‌های:

۱۱. سنگلج
۱۲. بازار
۱۳. چالمیدان (سیروس)

ناحیه چهار : با ویژگی مسکونی و تجاری و مذهبی در محدوده خیابان مولوی (شمال)، خیابان ری (شرق)، خیابان شوش (جنوب) و خیابان وحدت اسلامی (غرب)، شامل محله‌های:

۱۴. خانی‌آباد

۱۵. هرنندی

۱۶. شوش

ناحیه پنج : با ویژگی مسکونی در محدوده خیابان امیرکبیر (شمال)، خیابان ۱۷ شهریور (شرق)، خیابان شوش (جنوب) و خیابان ری (غرب)، شامل محله‌های :

۱۷. آبشار

۱۸. آب‌منگل

۱۹. خراسان

ناحیه شش : با ویژگی مسکونی و مدنی در محدوده خیابان انقلاب (شمال)، خیابان ۱۷ شهریور (شرق)، خیابان امیرکبیر (جنوب) و خیابان ابن‌سینا (غرب)، شامل محله‌های :

۲۰. بهارستان

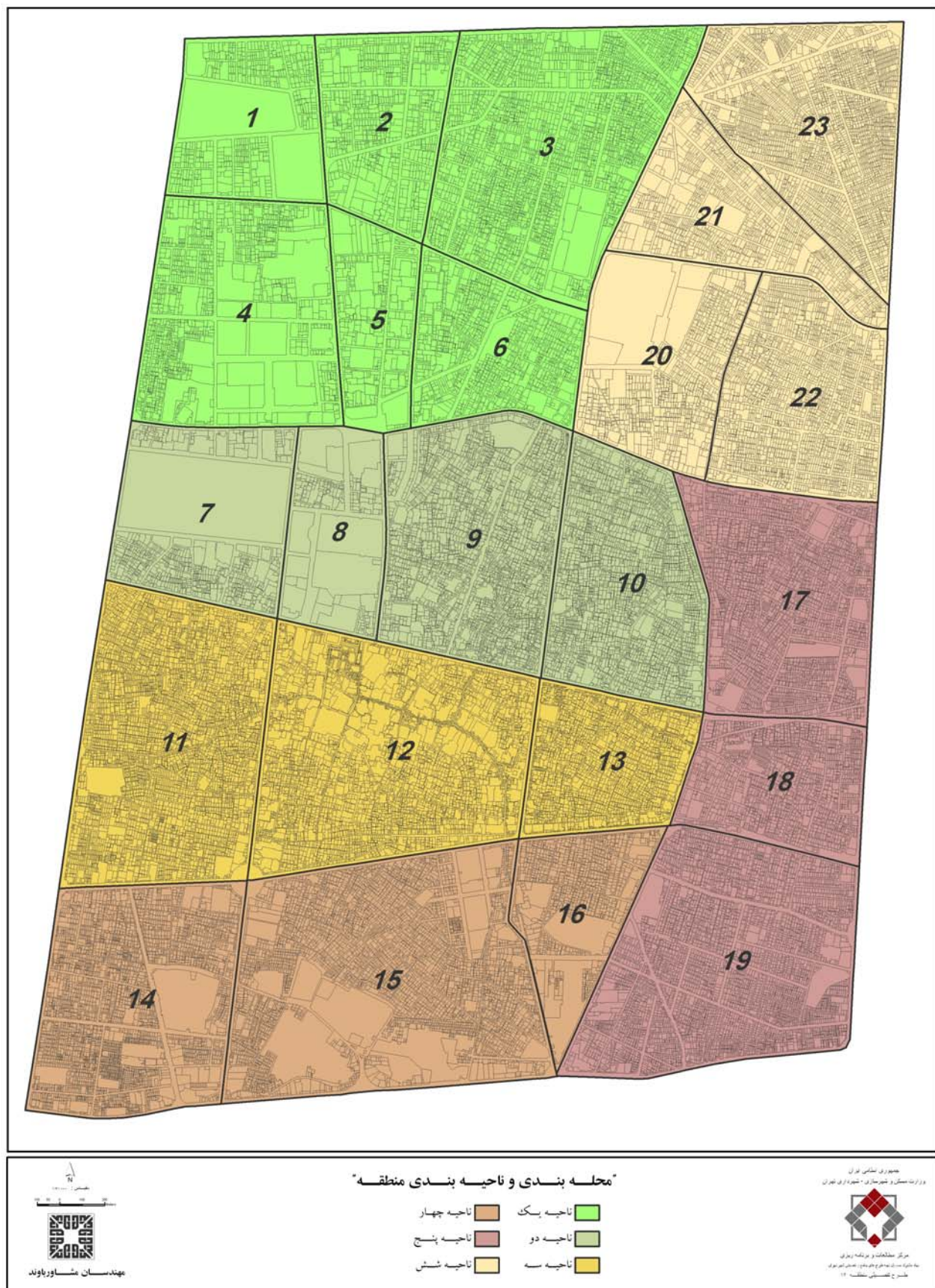
۲۱. ژاله

۲۲. خورشید

۲۳. شهباز

معیارهای تعیین محله‌ها به قرار زیر بوده است.

- رعایت پیشینه و شهرت تاریخی، تا حد ممکن، با زنده کردن نام قدیمی محله‌ها.
 - همگن بودن بافت و فعالیت.
 - سطوح کمابیش مشابه و متعادل.
 - محصور بودن با خیابان‌های اصلی.
- حدود منطقه، ناحیه و محله‌های ۲۳ گانه پیشنهادی در نقشه صفحه بعد نشان داده شده است.



۷.۲. اصلاح شبکه و نظام حرکت و حمل و نقل

۱.۷.۲. ویژگی‌های وضعیت موجود

منطقه ۱۲ در مرکز تهران بزرگ و محدوده طرح ترافیک قرار گرفته و مساحت تقریبی شبکه گذرهای اصلی و فرعی آن ۳۳۸ هکتار (کمتر از ۲۱ درصد کل منطقه) است که کافی نبودن سطح این شبکه را نشان می‌دهد. در این میان، نزدیک به ۹۰ هکتار به معابر شریانی درجه یک و حدود ۲۰ هکتار به گذرهای شریانی درجه دو اختصاص یافته است. جهات حرکت معابر منطقه به طور عمده یک طرفه است و الگوی مشخص و منظمی را ارائه نمی‌دهد.

براساس اطلاعات شرکت مطالعات جامع حمل و نقل و ترافیک تهران، تعداد سفرهای جذب شده به منطقه و تولید شده در آن به ترتیب ۷۵۰ و ۲۵۰ هزار نفر در روز برآورد می‌شود.

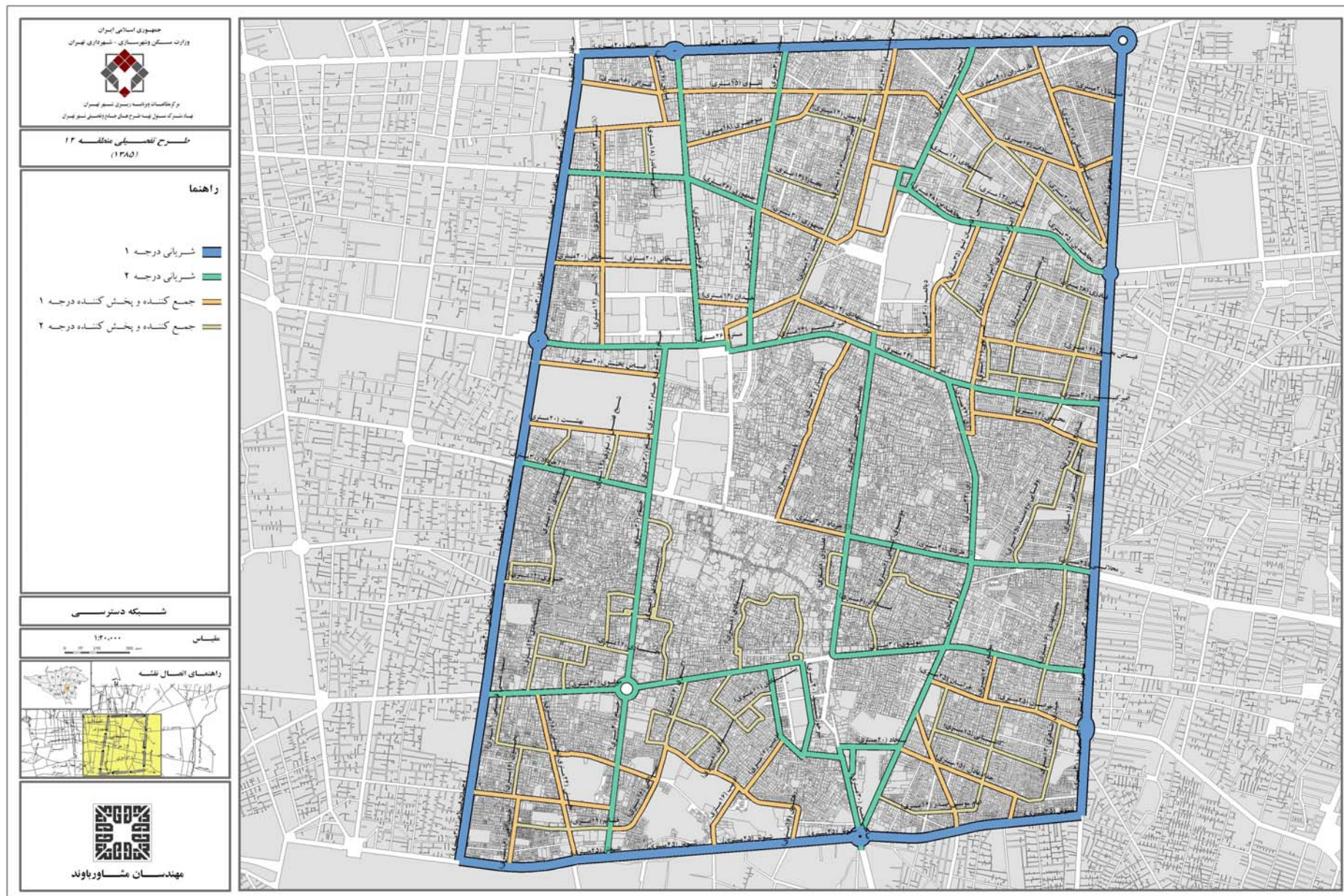
این امر از تعداد نسبتاً پایین جمعیت ساکن (۲۷۱۴۴۳ نفر) و تعداد بالنسبه بالای جمعیت شاغل (۲۳۸۶۰۰ نفر در سال ۱۳۸۱) در مقایسه با سایر مناطق، ناشی می‌شود.

روزانه حدود ۵۰۰ هزار وسیله نقلیه به محدوده طرح ترافیک وارد می‌شوند که از این میان حدود ۳۵ درصد فاقد مجوز ورود هستند. قرارگیری منطقه ۱۲ در مرکز محدوده طرح، از یک سو، و احتمال گسترش شبکه مترو، از سوی دیگر، سهم وسایل فاقد مجوز را به حداقل خواهد رساند، لیکن حجم تردد در سطح منطقه، روندی افزایشی را دنبال خواهد داشت.

وجود بازار تهران و دیگر کاربریهای تجاری و اداری-حکومتی با عملکرد شهری و فرا شهری، چهره شاخص یک منطقه جاذب سفر را به منطقه داده است. بازار تهران (با مساحت ۱۱۰ هکتار) از حدود یک میلیون سفر روزانه ورودی و یا خروجی به منطقه، بیش از ۴۰۰ هزار سفر را به خود تخصیص می‌دهد. به بیان دیگر، این محدوده با کمتر از ۷ درصد مساحت، حدود ۴۰ درصد از سفرهای جذب و یا تولید شده منطقه را به خود اختصاص می‌دهد.

تهرانیها در سفر به مرکز شهر حساسیت بالایی نسبت به تغییر وسیله نشان می‌دهند. از مناطق دیگر تهران به منطقه ۱۲، حدود ۶ درصد با ۴ یا ۳ تغییر وسیله، ۲۷ درصد با ۲ تغییر وسیله، و در نهایت ۶۷ درصد با سفر تک وسیله‌ای خود را به مقصد رسانده‌اند.

حمل و نقل همگانی نقش مشخصی در سفرهای منطقه را به عهده دارد. براساس ساختار از پیش تقویت شده شعاعی تهران، در وضع موجود شاهد تلاقی خطوط یک و دو مترو در میدان امام هستیم. وجود ۱۱ ایستگاه فعال مترو در منطقه، امکان دسترسی به نقاط مختلف را در شرایط نسبی بهتری در مقایسه با دیگر مناطق تهران نشان می‌دهد.



طرح توسعه آتی خطوط مترو حاکی از این است که در شعاع معمول پیاده‌روی و با توجه به تعداد ایستگاهها، دسترسی به تمامی نقاط منطقه توسط این وسیله سفر ممکن خواهد بود.

۲.۷.۲. مبانی و معیارهای اصلاح نظام حرکت

در تعیین و ترسیم الگوی توسعه نظام حرکت منطقه، مبانی و معیارهای زیر مورد نظر قرار گرفته است.

- محدودیت تردد ترافیک عبوری از مرکز شهر
- اولویت نظام حرکت پیاده
- اولویت سیستمهای جابجایی همگانی (انبوه) در انطباق با شاخص‌ها توسعه حمل و نقل پایدار
- کنترل پارکینگ و انتقال آن به مرز بزرگراهی مرکز شهر و در مبدل‌های ترافیکی در پیرامون مرکز تاریخی (حد باروی دوم)
- استفاده از حلقه‌های یک طرفه داخلی حرکت به منظور دسترسی درون منطقه‌ای و محدودیت تردد عبوری
- ساماندهی نظام حمل و نقل بار در منطقه از طریق بکارگیری تجهیزات امروزی به ویژه در بازار و پیرامون آن.

در چارچوب مبانی و معیارهای فوق، نظام حرکت به تفکیک چهار گروه زیر در الگوی توسعه مرکز تاریخی طرح ریزی شده است :

الف) شبکه حرکت سواره اصلی، با تاکید بر جدایی تردد عبوری و کاهش فشار آن در مرکز تاریخی که این شبکه به طور عمده از دو حلقه بزرگراهی و شریانی درجه یک تشکیل و مسیر یابی شده است :

۱) حلقه بزرگراهی در پیرامون پهنه مرکزی تهران : شامل رسالت (شمال) بزرگراه شرق (شرق)، بعثت (جنوب) و نواب (غرب) که با مبدل‌های اصلی متشکل از پارکینگ و ایستگاه تجهیز می‌شود .

۲) حلقه شریانی درجه یک منطبق بر لبه‌های مرکز تاریخی (باروی دوم)، شامل خیابان‌های انقلاب (شمال)، هفده شهریور (شرق)، شوش (جنوب) و کارگر (غرب) که با پارکینگ‌ها و باراندازهای اصلی در پیرامون آن مجهز می‌شود.

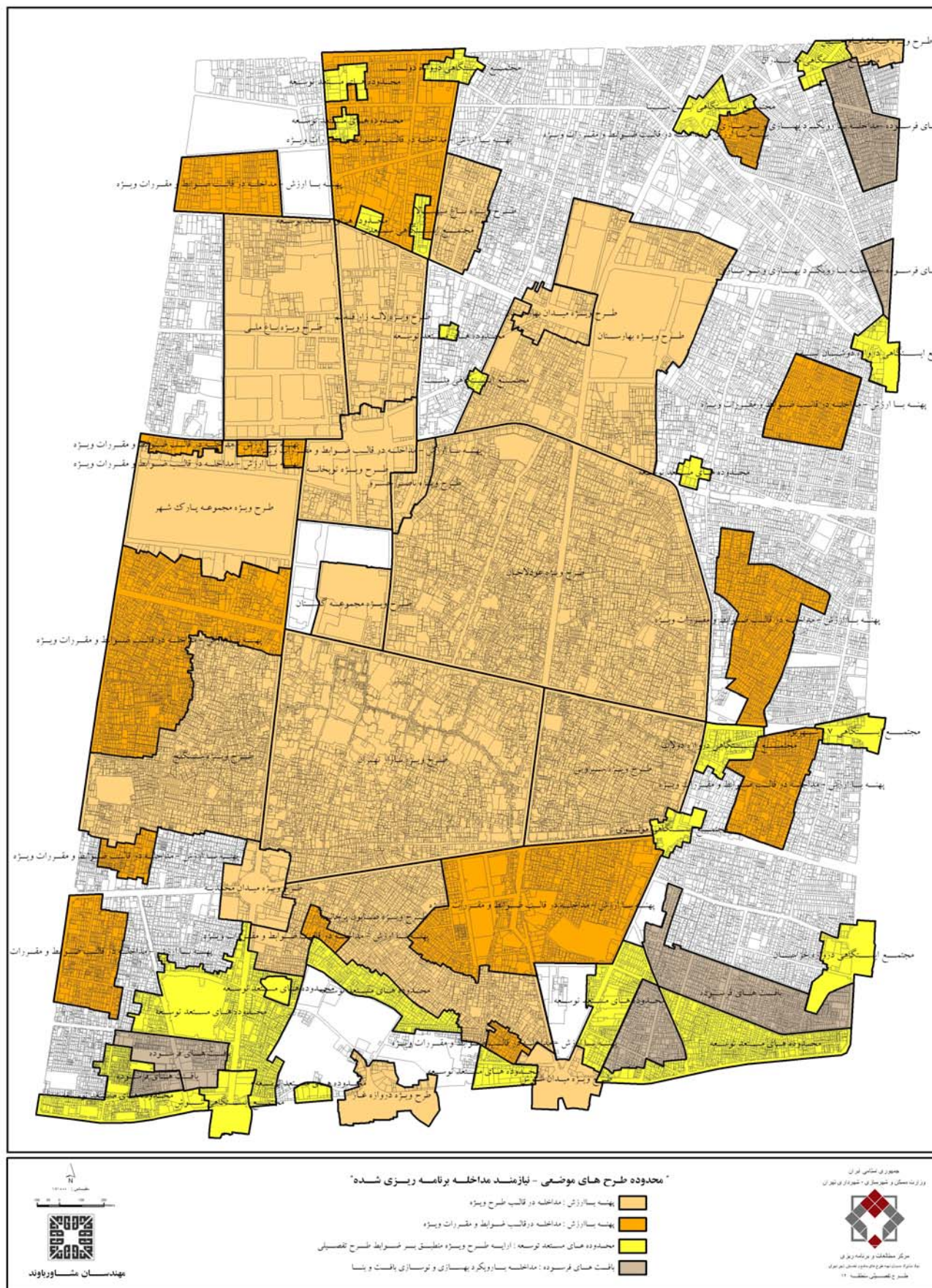
ب) شبکه حمل و نقل همگانی، متشکل از توسعه خطوط مترو و ایستگاه‌های آن، خطوط تراموا به دو صورت: خطوطی در خیابان‌های تاریخی و پیاده‌سازی شده و خطوط حلقه‌ای در آن نواحی که احداث مترو اولویت ندارد، همچنین خطوط اتوبوسرانی و ایستگاه‌های مربوطه، و خطوط سرویس ویژه (شاتل) در مسیرهای منتخب و پرمسافر.

پ) شبکه حرکت پیاده، که در امتداد محورهای یادمانی و تاریخی و در حد فاصل کانون‌های اصلی تجاری-فرهنگی گردشگری و از میان محوطه‌ها و مجموعه‌های تاریخی طرح‌ریزی شده و تردد ایمن شهروندان در آن تامین می‌گردد. بهسازی پیاده‌روها در امتداد خیابان‌های اصلی و پیاده‌سازی برخی خیابان‌های تاریخی نیز مکمل این شبکه خواهد بود.

ت) حلقه‌های شریانی درجه دو، گذرهای جمع و پخش‌کننده و گذرهای دسترسی، شامل حلقه‌های منشعب از خیابان‌های شریانی درجه یک که برای جلوگیری از جریان حرکت‌های عبوری از درون مرکز تاریخی، حرکت در آنها به صورت یک طرفه خواهد بود و بلوک‌های بزرگ شهری را احاطه می‌کنند. گذرهای فرعی با عملکرد جمع و پخش‌کننده از حلقه‌های مذکور منشعب شده و دسترسی به درون بافت نفوذناپذیر موجود را تامین خواهند کرد.

۸.۲. برنامه‌ها و طرح‌های پیشنهادی توسعه منطقه

بر پایه هدف‌ها و راهبردها و الگوی توسعه منتخب، برنامه‌ها و طرح‌های موضوعی و موضعی در شش گروه اصلی تعریف شده است: ویژگی نقش مرکز تاریخی در کلان شهر تهران و ضرورت تجدید ساختار آن برای ایفای این نقش مهم، ضرورت تعریف طرح‌ها و برنامه‌های موضعی و موضوعی متعدد را بیان می‌کند، زیرا این تحولات در قالب طرح تفصیلی پایه میسر نخواهد بود.



۲.۸.۱. طرح‌های ویژه همپیوند

طرح‌های جامع و تفصیلی رایج (به گونه‌ای که در چهار دهه گذشته تهیه شده و بخش محدودی از آنها به تدریج و کندی و به صورت ناقص به اجرا درآمده‌اند) از کارایی لازم برای تحقق هدف عالی تبدیل مرکز تاریخی تهران به کانون سرزنده و فعال و هویت بخش کلان شهر برخوردار نیستند. از سوی دیگر، طرح‌های اقتدارگرا با محدوده وسیع برای مداخلات متمرکز نیز به شهادت تجارب گذشته، تحقق‌ناپذیرند. مرکز تاریخی تهران، براساس الگوی توسعه پیش گفته (سند راهبردی تجدید ساختار تهران تاریخی)، به تعدادی طرح ویژه در گستره‌های خاص نیاز دارد که به سرعت و به صورتی مداوم و مستمر به اجرا در آیند و فرایند تجدید حیات، روان بخشی و بهسازی و نوسازی محدوده درون حصار ناصری را تسریع نمایند. عمده ترین ویژگی های این گونه طرح‌ها به ترتیب زیر است:

- گستره آنها به دقت انتخاب شده و مهمترین، حساس‌ترین و شاخص‌ترین فضاها، مجموعه‌ها و بناهای ارزشمند تاریخی را در بر گیرند؛
- اجرای آنها به بازیافت هویت، انسجام و ماندگاری از دست رفته (یا در حال از دست رفتن) ارزشهای تاریخی منجر شود؛
- اجرای آنها به بازسازی و احیای عناصر اصلی ساختاری تهران تاریخی (کانونها، محورها و فضاهای مدنی درون حصار ناصری) بیانجامد؛
- اجرای آنها فضا و مکان مورد نیاز تجدید حیات کارکردی مرکز تاریخی (با تأکید بر فعالیت‌های گردشگری - فرهنگی، مدنی و اداری - تجاری ممتاز) را تأمین نماید؛
- اجرای آنها به تحریک توسعه در بافت پیرامونی (فرایند بهسازی، نوسازی و مرمت مرکز تاریخی) یاری رساند و اعتبار از دست رفته را به تهران مرکزی بازگرداند؛
- گستره آنها به طور عمده از املاک عمومی (در اختیار وزارتخانه‌ها، نهادها و سازمانهای دولتی و عمومی) تشکیل شده باشد و مساله تملک و آزاد سازی اراضی (همانند گذشته) به مانعی جدی در راه تحقق اینگونه طرح‌ها بدل نشود؛
- سازماندهی اجرایی لازم (هماهنگی بین نهادها و سازمانهای مرتبط) صورت گیرد و تدابیر مالی - اعتباری مورد نیاز برای اجرای سریع آنها اتخاذ گردد؛
- و سرانجام ، ترکیب موقعیتی - کارکردی - فضایی این طرح‌های ویژه از خصلت همپیوندی و هم افزایی برخوردار هستند و جملگی زمینه‌ساز تحقق هدف عالی «تبدیل

حصار دوم به مرکز فرهنگی - تاریخی» (بند ۵ مصوبه سال گذشته هیئت وزیران و لایحه اخیر مصوب شورای شهر تهران) به شمار می‌آیند.

جدول ۱۶ : طرح‌های اصلی و همپیوند در منطقه ۱۲

ردیف	عنوان طرح	مساحت (هکتار)	نقش غالب
۱	طرح ویژه باغ ملی (مجموعه موزه ملی - میدان مشق) (محدوده بین خیابانهای امام خمینی، سی‌تیر، سرهنگ سخایی و فردوسی)	۳۰	گردشگری - فرهنگی - مجموعه موزه‌های ملی
۲	میدان توپخانه (محدوده بلافاصله میدان امام خمینی)	۳	فضای مدنی یادمانی - تجاری - فرهنگی
۳	طرح ویژه ارگ (جنوب توپخانه تا خیابان ۱۵ خرداد) (محدوده بین میدان امام خمینی، ناصرخسرو، ۱۵ خرداد و خیام)	۳۲	اداری (تشریفاتی)، فرهنگی - مذهبی
۴	طرح ویژه بازار (یکی از ۵ محله تهران صفوی) (محدوده بین ۱۵ خرداد، مصطفی خمینی، مولوی و خیام)	۱۱۰	مرکز تجاری تاریخی تهران بزرگ، گردشگری و پذیرایی
۵	طرح ویژه لاله‌زار (مجموعه محدوده های یادمانی و سیمای شهری تاریخی) (محدوده بین خیابان سعدی، انقلاب، فردوسی و توپخانه)	۲۹	تجاری - گردشگری - اداری (دفاتر کار) - نمایشگاهی
۶	طرح ویژه میدان بهارستان و مجموعه مجلس شورای اسلامی	۶	مدنی - اجتماعی - فرهنگی - گردشگری
جمع		۲۱۰	

بدون تردید، می‌بایست برای تحقق هر یک از طرح‌های مندرج در جدول فوق سازماندهی و تدارک لازم در چارچوب یک برنامه زمانبندی همراه با تقسیم کار و مسئولیت مشخص برای هر یک از نهادها و سازمانهای مرتبط تدوین گردد.

همانگونه که اشاره شد، طرح‌های منعکس در جدول ۱۶ با یکدیگر مرتبط بوده و از خصلت همپیوند برخوردارند. تحقق این طرح‌ها موثرترین نقش را در تجدید حیات و روان‌بخشی مرکز تاریخی خواهد گذارد. با توجه به اهمیت طرح های مذکور، وظایف اصلی هر یک به صورت زیر ارائه می‌شود .

الف) طرح ویژه مجموعه باغ ملی

- بررسی طرح پیشنهادی مشاور صفامنش و همکاران و اعمال اصلاحات احتمالی
- بررسی مصوبه هیئت دولت برای تبدیل میدان مشق به مجموعه موزه‌ها

- توجه به مرمت عناصر ساختمانی و فضاهای اصلی مجموعه
- ساماندهی عملکردی مجموعه به منظور تبدیل آن به مجموعه‌ای فرهنگی - اداری - گردشگری
- تسهیل حرکت در مجموعه با تأکید بر حرکت پیاده و رفع ممنوعیت‌های کنونی

ب) مجموعه ارگ و میدان توپخانه

- احیا و بازسازی فضاها و بناهای تاریخی (مجموعه کاخ‌ها و بناهای حکومتی و اداری) به مثابه یکی از مراکز اداری - دولتی کلان‌شهر
- ایجاد یک فضای تأکید در آغاز محور تشریفاتی سپه
- بررسی پیوند دو فضا از طریق مجموعه قورخانه (ایستگاه مترو)
- بررسی انتقادی طرح مشاور آمود و اعمال اصلاحات احتمالی
- ساماندهی حرکتی با تأکید بر تسهیل حرکت پیاده

پ) طرح ویژه بازار

- تجدید ساختار بازار تهران به عنوان مرکز تجاری کلان شهر منطبق با الزامات امروزی این فعالیت
- مرمت بافت و بناها و فضاهای ارزشمند بازار
- احیا و نوسازی بخش جنوبی بلوک بازار به عنوان پشتیبان آن، همراه با تامین زیرساخت‌ها و امکانات پشتیبانی (بارگیری و باراندازی) و ایجاد امکانات اقامتی ویژه در این بخش.
- تجدید ساختار بخشی از باروی صفوی در بخش جنوبی

ت) طرح ویژه خیابان‌های سعدی، لاله‌زار و فردوسی

- تقویت نقش بانک‌ها و مراکز مالی کلان‌شهر و ساختمانهای مختلط اداری - خدماتی
- مداخلات مرمت و بازسازی و بهسازی سیمای شهری
- ساماندهی فعالیت‌های مستقر در لبه و میان این سه خیابان برای ایجاد هماهنگی میان کالبد و عملکرد
- تأکید بر نما و فضای خیابان به عنوان فضای عمومی شهری

ث (میدان بهارستان و فضاهای پیرامونی

- بررسی انتقادی طرح پیشنهادی مشاور نقش جهان - پارس برای این مجموعه در پیوند با محدوده مجلس
- اصلاحات احتمالی براساس ارزیابی طرح موجود
- بررسی امکانات تحقق پذیری مالی و اجرایی
- توجه به ساماندهی بافت مسکونی همجوار این مجموعه (محله نظامیه)

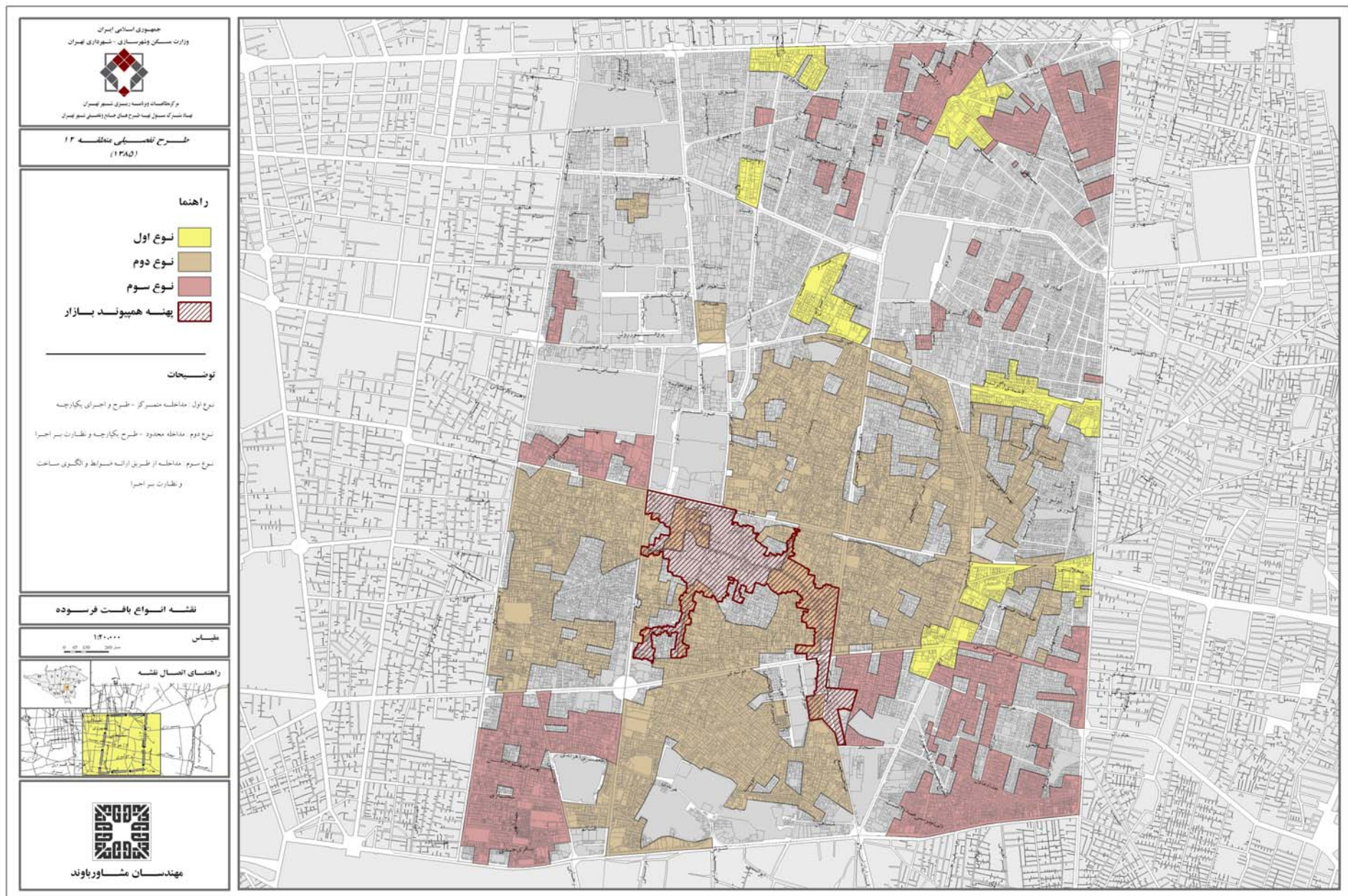
۲.۸.۲. طرح‌های موضعی محدوده حصار ناصری

علاوه بر طرح‌های ویژه مذکور، تعداد دیگری طرح‌های موضعی دیگر در محدوده حصار ناصری مطرح است که باید در اسناد هدایت و کنترل تحولات توسعه منطقه ۱۲ و تهران تاریخی انعکاس یابد و اجرای آنها در برنامه‌های پنج‌ساله عمرانی شهرداری منطقه منظور شود. مجموعه این طرح‌ها، که اجرای تدریجی آنها به موازات تحقق ۶ طرح ویژه پراولویت یاد شده تضمین‌گر تجدید ساختار و تبدیل حصار ناصری به مرکز فرهنگی - تاریخی تهران است، در پنج گروه زیر قابل دسته‌بندی است :

- ساماندهی، احیا، بهسازی و نوسازی محلات تاریخی (عودلاجان، چاله‌میدان، سنگلج و...)
- تقویت، تجهیز و بهسازی سیمای شهری محورهای اصلی (انقلاب، کارگر، ۱۷ شهریور و شوش - لبه‌های حصار ناصری - امام خمینی، مولوی، خیام و ...)
- ساماندهی میدانها و فضاهای شهری (توپخانه، بهارستان، فردوسی، انقلاب، حسن‌آباد، محمدیه، شوش، امام حسین و...)
- مرمت و بهسازی محورهای ویژه (سیداسماعیل و سرقبر آقا - با ویژگی زیارتی و فرهنگی - ناصر خسرو و ...)
- ساماندهی، بهسازی و مرمت مجموعه‌های ارزشمند.

رئوس اقدامات در این طرح‌های موضعی به قرار زیر تعیین می‌شود:

- مرمت بافت و بناها، بهسازی و نوسازی ساختمان‌های شاخص با تأکید بر هویت و کارکردهای فرهنگی، حکومتی و گردشگری
- ساماندهی زیر ساخت‌ها، پیاده‌روها و بدنه‌های شهری



- محدود کردن بارگذاری تجاری در ناحیه‌های شمالی و مرکزی و ساماندهی خدمات تجاری موجود در مجموعه‌های متناسب و مجهز به امکانات پشتیبانی (انبار و فضاهای بارگیری و باراندازی) و حذف فعالیت‌های ناسازگار
- تأکید بر کیفیت محیطی فضاهای عمومی
- تعیین محدوده‌های مناسب فعالیت‌های فرهنگی، تفریحی و اداری

۲.۸.۳. طرح‌های ساماندهی بافت فرسوده و بحرانی محله‌های مسکونی

• اصول و مبانی :

- رویکرد به ساماندهی محله‌های مسکونی فرسوده در منطقه ۱۲ بر اصول زیر استوار است:**
- از روش تخریب کامل و نوسازی این محله‌ها جداً خودداری شود و روش مرمت شهری و تجدید حیات و باز زنده سازی به کار گرفته شود.
 - ساختار عمومی محله‌ها به منظور حفظ لایه‌های آشکار و پنهان خاطره شهروندان که در گذرها، نشانه‌ها، مکان‌ها و فضاها دوام یافته حفظ شود.
 - با ایجاد فضاهای عمومی همپیوند (خیابان‌ها، میدان‌ها، پارک‌ها و فضاهای سبز و باز) تباین موجود میان لبه‌های آباد و درون فرسوده محله‌ها برداشته شود.
 - کیفیت محیط زندگی ساکنان و پایداری توسعه از طریق مشارکت دادن مردم در فرایند بهسازی و نوسازی، از آغاز تا انجام، تضمین شود.

• اولویت‌ها :

محدوده‌های نیازمند ساماندهی به ترتیب اولویت عبارتند از :

- محله صابون‌پزخانه
- محله سیروس (چالمیدان)
- محله جنوب بازار
- محله عودلاجان
- محله امامزاده یحیی
- محله خانی‌آباد
- کوچه مرغی‌ها در شمال انبار گندم

- **دلایل مداخله و ساماندهی :**

- قدمت و بی دوام بودن اکثر ساختمان‌ها و تعداد اندک ساخت و سازهای جدید
- نادر بودن ساختمان‌های ارزشمند به رغم قدیمی بودن بافت
- نفوذپذیری ضعیف برای دسترسی به بافت درونی محله‌ها
- فقدان یا کمبود شدید خدمات و زیرساخت‌ها
- وجود نا به هنجاری‌های اجتماعی و فرهنگی ناشی از اسکان اقشار حاشیه‌ای جامعه در بناهای فرسوده و مخروبه و گریز خانوارهای قدیمی

- **برنامه اقدامات :**

- تشویق مردم به تجمیع و ایجاد تسهیلات مالی برای مجموعه‌سازی
- تمرکز بخش عمومی و بخش دولتی به تأمین زیرساخت و ساماندهی فضاهای عمومی و تأمین خدمات به منظور افزایش کیفیتی محیطی
- تهیه طرح‌های پیشاهنگ با استفاده از منابع مالی متمرکز (از قبیل اعتبار تخصیصی بانک جهانی) به منظور الگوسازی و تشویق توسعه
- تدوین ضوابط و مقررات برای مجموعه‌سازی و منفردسازی

۲.۸.۴. برنامه‌ها و طرح‌های موضوعی

ویژگی طرح‌های موضوعی، به خصوص در زمینه حمل و نقل و ترافیک و محیط زیست، در آن است که در سطح کلان شهر به صورت یکپارچه تهیه شوند و به اجرا درآیند، لیکن در فقدان یک طرح فرادست به هنگام، به ضرورت پاسخگویی به مسائل مبرم منطقه در موضوعات مختلف بسنده کرده‌ایم و پیشنهادها را در پنج گروه برای محدوده منطقه ارائه داده‌ایم:

گروه اول : طرح توسعه و مدیریت گردشگری

مرکز تهران به دلیل ارزش تاریخی و امکانات بهره‌گیری از این توان برای توسعه گردشگری، وجه تمایزی اصلی با دیگر مناطق دارد. بهره‌گیری اقتصادی از این توان مستلزم تهیه طرحی موضوعی از توسعه و مدیریت گردشگری در مرکز شهر است که شامل محورهای زیر می‌شود :

- شناسایی گستره‌ها، محورها و بناهای دارای توان گردشگری
- مدیریت هماهنگ‌سازی فعالیت گردشگری با بافت تاریخی

- تعریف مکان‌های مناسب توسعه کاربری گردشگری
- تعیین زیرساخت‌ها و تسهیلات و خدمات گردشگری
- تهیه طرح مدیریت محوطه‌ها و بناها و محورهای تاریخی
- تهیه طرح مدیریت گردشگران (اطلاع‌رسانی، نشانه‌گذاری، تهیه نقشه و بروشور، برگزاری رویدادهای فرهنگی و هنری و ...)
- تهیه طرح بازاریابی شامل تعریف محصولات و تدوین راهبردهای جذب گردشگری
- تهیه طرح مالی برای توسعه گردشگری و ایجاد درآمد پایدار و تعریف مشوق‌های سرمایه‌گذاری
- تعریف فرایند اجرا، نظارت و بازنگری دوره‌ای

گروه دوم: طرح‌های روان‌بخشی حرکت سواره و پیاده

الف) حمل و نقل عمومی

- سنجش اثرات راه‌اندازی خطوط ۱ و ۲ مترو بر الگوی تردد در منطقه، گسترش آن و بررسی امکان ایجاد مبدل‌های وسایل نقلیه عمومی در اطراف ایستگاه‌های هفتگانه موجود در منطقه و ایستگاه‌های خطوط ۳ و ۴ گسترش مترو
- سنجش دیگر گزینه‌های حمل و نقل عمومی سبز (غیرآلاینده) مانند قطار سبک، منوریل، تراموا و اتوبوس برقی و گازسوز به منظور کامل کردن شبکه مترو و تقویت حمل و نقل عمومی
- تعیین مکان مناسب مبدل‌های وسیله نقلیه

ب) شبکه راه‌ها

- مطالعه تفصیلی در زمینه محدوده طرح ترافیک و تأثیرات مثبت و منفی آن بر الگوی تردد منطقه
- مطالعه تفصیلی در مورد بهینه‌سازی جهت حرکت و خطوط ویژه در شبکه خیابان‌های موجود به منظور افزایش کارایی آنها
- بررسی خیابان‌ها و تقاطع‌های نیازمند طرح هندسی
- الگوی نفوذپذیری به درون بلوک‌های شهری بدون درهم ریختن ساختار بافت قدیمی

پ (فضاهای پشتیبانی حمل و نقل

- بررسی امکان جابه‌جایی پایانه‌های اتوبوسرانی موجود به حاشیه‌های منطقه
- مطالعه نیازسنجی و مکان‌یابی فضاهای بارگیری و باراندازی خدمات تجاری منطقه
- مطالعه پارکینگ‌های متمرکز و کنار خیابان‌های پیرامونی با هدف کاستن از حجم اتومبیل‌های شخصی ورودی به منطقه

ت (ساماندهی حرکت پیاده

- تهیه طرح همپوند مسیرهای پیاده با خوانایی، نشانه‌گذاری و مسیر نمایی
- مطالعه روش‌های تأمین آسایش و ایمنی پیادگان در سطح خدمات پیاده‌روها و تقاطع‌ها
- بررسی امکان پیاده‌سازی گذرها، خیابان‌ها و محدوده‌ها
- ارائه الگوهای تجهیز پیاده‌روها به اثاثیه شهری متناسب
- بررسی امکان تفکیک سواره از پیاده در خیابان‌های دسترسی و جمع و پخش‌کننده‌ها

گروه سوم : ساماندهی فعالیت‌ها در سطح منطقه

الف (کارگاه‌ها و انبارها

- تهیه فهرستی از کارگاه‌های مزاحم و ارائه راه‌کارهای انتقال آنها به بیرون از منطقه
- تهیه فهرستی از انبارهای مزاحم که اغلب در ساختمان‌های مسکونی فرسوده قرار دارند و ارائه راه‌کارهای انتقال آنها به بیرون از منطقه

ب (فعالیت‌های فرهنگی، جهانگردی و پذیرایی

- ساماندهی و احیای فضاهای فرهنگی موجود و رفع ضعف کارکردی آنها
- تدوین راه‌کارهای ترغیب فعالیت‌های تفریحی و پذیرایی برای استقرار در منطقه
- مکان‌نمایی فضاهای مناسب احداث امکانات اقامتی (هتل و مهمانسرا و پانسیون و ...)
- شناسایی مکان‌های مناسب برای حضور فعالیت‌های جهانگردی، پذیرایی و فرهنگی که فعالیت شبانه و ایام تعطیل منطقه را تقویت کند

پ) فعالیت تجاری - خدماتی

- مطالعه روش‌های مناسب برای توسعه مرکز شهر به سمت جنوب و متعادل کردن توزیع فعالیت‌های تجاری و خدماتی در سطح منطقه
- استفاده از فضاهای وسیع مخروبه و رها شده در حد فاصل منطقه ۱۲ و منطقه ۱۶ و تقویت عملکردی آن
- تدوین راه‌کارهای تشویقی برای ایجاد مجموعه‌های با کاربری مختلط

گروه چهارم: طرح‌های زیست محیطی

الف) رفع آلودگی‌ها

- شناسایی تفصیلی کانون‌ها و منابع آلاینده محیط زیست
- تدوین راه‌کارهای اجرایی برای رفع آلودگی‌های زیست محیطی و تأمین کیفیت محیطی

ب) گسترش فضای سبز

- تجهیز پارک‌های بزرگ موجود (پارک شهر و پارک‌های سه‌گانه شمال محور شوش) به خدمات فرهنگی و تفریحی برای سالم سازی محیط آنها و جبران کمبود خدمات در محله‌های پیرامونی این پارک‌ها
- شناسایی موقعیت‌های مکانی مناسب برای احداث پارک‌های کوچک در همه محله‌های مسکونی
- تهیه فهرستی از گونه‌های گیاهی مناسب و الگوی کاشت گیاهان در منطقه
- تدوین روش بهسازی باغچه‌های حاشیه خیابان‌ها و گسترش فضاهای سبز خطی

گروه پنجم: طرح بهسازی نظام ساختمانی

الف) تراکم ساختمانی

- مطالعه یک نظام ساختمانی با کیفیت به اتکای تعریف دوباره‌ای از ظرفیت‌پذیری منطقه، تراکم مازاد بر پایه، ترکیب حجمی و تعداد طبقات و خط آسمان.

ب) تقویت استحکام بناها

- مطالعه جامع برای مقاوم سازی بناهای قدیمی به ویژه بناهای ارزشمند در برابر عوامل طبیعی

- تدوین ضوابط خاص مجموعه سازی متکی بر طراحی شهری

پ) راهنمای طراحی بناها و مجموعه‌ها در مرکز تاریخی

- گروه‌بندی اجزا و عناصر ساختمانی در تناسب و سازگاری با گونه‌شناسی بناها و مجموعه‌های ارزشمند تاریخی
- تدوین راهنمای طراحی شهری و طراحی معماری
- تنظیم ضوابط و مقررات مرمت محلات ارزشمند تاریخی و بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی
- تنظیم ضوابط و مقررات ساختمانی ویژه مرکز تاریخی