

بررسی روند تغییرات کالبدی و کارکردی بافت قدیمی شهر تهران با تاکید بر ناحیه ۴ منطقه ۱۱

دکتر اصغر نظریان

استاد گروه جغرافیا، دانشگاه تربیت معلم

دکتر ابوالفضل مشکینی

استادیار گروه جغرافیا، دانشگاه زنجان

نرگس احمدی فرد

کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری

چکیده

منطقه ۱۱ شهر تهران به‌عنوان یکی از مناطق بیست و دوگانه شهر تهران با وسعتی حدود ۱۲۰۰ هکتار و جمعیتی در حدود ۲۴۵ هزار نفر از مناطق مهم مرکزی کلانشهر تهران به شمار می‌آید. محدوده فعلی این منطقه در مجاورت هسته تاریخی شهر تهران قرار گرفته است و بخش‌هایی از آن (نواحی شرقی) جزئی از این هسته است. از این نظر منطقه به لحاظ سابقه تاریخی دارای عناصر، بناهای مسکونی و فضای عمومی با ارزش‌های معماری و تاریخی خاص است که پس از منطقه ۱۲ از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. تحقیق حاضر بر روی یکی از نواحی چهارگانه (ناحیه ۴) منطقه ۱۱ متمرکز و روند تغییرات کالبدی و کارکردی منطقه و خصوصاً ناحیه مذکور مورد بررسی قرار گرفته است. از ویژگی‌های خاص این ناحیه تنوع فعالیت‌ها و کاربری‌ها شامل مراکز بسیار مهم سیاسی-حکومتی، بازارهای تخصصی با عملکرد فرامنطقه‌ای و فراشهری، واحدهای بزرگ صنعتی، کاربری‌های ویژه و مراکز درمانی تخصصی است. علاوه بر آن نقش و تاثیر سیاست‌ها و سرمایه‌گذاری‌های دولتی نیز در تغییرات کالبدی و کارکردی محدوده مورد نظر نیز مورد بررسی قرار گرفته است. بررسی‌ها نشان داده است که از دهه ۱۳۴۰ زمینه تغییرات اجتماعی در نتیجه مهاجرت فراهم آمده و با کاهش قیمت زمین فرسودگی بافت‌های کالبدی به وجود آمده است ولی در دهه‌های اخیر با جذب سرمایه کشور در کلانشهر تهران، منطقه ۱۱ تهران در راستای نقش‌پذیری ملی نقش‌های جدیدی را پیدا کرده و تغییرات کالبدی و کارکردی اساسی به نفع فعالیت‌های منطقه‌ای و ملی به‌ویژه در ناحیه ۴ به وجود آمده است. تحقیق ضمن بررسی تغییرات فوق‌راهکارهایی در جهت کاهش مشکلات منطقه‌ای و ناحیه‌ای ارائه داده است.

واژگان کلیدی: بافت قدیمی، تغییرات کاربری، تغییرات کارکردی کلان، شهر تهران، ناحیه ۴ منطقه ۱۱.

مقدمه

در تحولات جدید شهرنشینی در جهان و ظهور مشکلات ناشی از آن، بخش‌های قدیمی شهرهای بزرگ بیش از سایر بخش‌های شهری در معرض عوارض نامطلوب توسعه شهری قرار گرفته‌اند. این پدیده در تمام شهرهای قدیمی اروپا، آسیا و به‌طور کلی کشورهای که سابقه شهرنشینی طولانی دارند، به اشکال مختلف بروز یافته‌است. لذا اهمیت و ضرورت حفظ بافت قدیمی نه به‌عنوان پدیده‌هایی نمادین، بلکه به دلیل شناخت سیر تحول و تکامل تاریخ شهرسازی و تمدن شهرنشینی، حفظ هویت و اصالت شهری و تبیین حیات شهری و همچنین توسعه محیط زندگی برای انسان‌ها براساس شواهد و مدارک علمی همواره مورد توجه بوده است (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۲).

بافت‌های قدیمی شهرهای ایران تحت تاثیر مسائل جغرافیایی، طبیعی، اجتماعی، فرهنگی و اداری و سیاسی مختلفی قرار دارند. اسکان جمعیت زیاد در واحدهای مسکونی بافت قدیم، فشار روانی - اجتماعی ناشی از زندگی در بافت‌هایی که دارای ارزش و منزلت اجتماعی بالایی نبوده و نیستند، سبب عدم تمایل مردم و سازمان‌های دولتی در احیای حداقل قسمتی از بافت قدیم شهرها شده است. بحث روز در مورد فضاهای قدیمی و کهن شهری سبب جلب اذهان و ایجاد و حساسیت برای برنامه‌ریزان و سیاست‌گذاران و تصمیم‌گیران و نهایتاً مردم به ارزش‌های واقعی نهفته در این فضاها گردیده است. در نتیجه توجه به این ارزش‌ها از مقولات ذهنی فراتر رفته و تبلور عینی و علمی در فضاهای شهری به خود می‌گیرد. همچنین بررسی بر روی روند تغییرات کارکردی و کالبدی بافت قدیم باعث ایجاد یک برنامه‌ریزی هماهنگ و منسجم شهری خواهد شد که می‌توان از طریق آینده‌نگری با هدف، از وضع موجود به وضع مطلوب، گام برداشت.

محدوده مورد مطالعه در این تحقیق که منطقه ۱۱ شهرداری تهران به‌طور عام و ناحیه ۴ این منطقه به‌طور خاص می‌باشد، بعد از منطقه ۱۲ از جمله مناطق قدیمی شهر تهران محسوب می‌شود که اکثر ویژگی‌های بافت قدیم را در خود جای داده و به تبعیت از کل فضای شهری تهران تحت فشار مضاعف ناشی از تغییرات کالبدی و کارکردی عوامل پیرامون تهران قرار گرفته‌است. در این مقاله روند تغییرات کالبدی و کارکردی این ناحیه با تاکید بر نقش سیاست‌گذاری‌ها و سرمایه‌گذاری‌های دولت در کلانشهر تهران مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

۱- پیشینه تحقیق

گام‌های اولیه فعالیت‌های مربوط به احیا بافت قدیم شهرها را باید در اروپای غربی به‌ویژه در کشورهای فرانسه و انگلیس از پیشگامان انقلاب صنعتی، جستجو کرد. پس از انقلاب صنعتی به دلیل عوارض ناشی از رشد سریع شهرنشینی در غرب و بروز مشکلات زیست محیطی، ضرورت‌های جدیدی در مورد نحوه تقسیم اراضی شهری و عمران و حفظ بافت‌های قدیم شهری به وجود آمد.

جنگ جهانی دوم و نتایج آن سبب شد که احیا و عمران شهری در دهه ۱۹۵۰ عمده‌تاً با اقداماتی همراه شود که در گذشته نسبت به آن‌ها بی‌اعتنا بود. دهه ۱۹۶۰ را می‌توان دهه تغییر الگوها و الگوها در نوع برخورد به بافت قدیم دانست. زیرا نبود حیات مدنی و اجتماعی در اقدامات بازسازی گذشته سبب گردید که مفهوم مرمت شهری در این دوره بر تجدید حیات و باززنده‌سازی اجتماعی و فرهنگی متمرکز گردد. آغاز قرن ۲۱ میلادی اصولاً با مفهوم همزیستی، همنشینی، گفتگوی مسالمت‌آمیز سبک‌ها و فرهنگ‌ها آغاز می‌شود. با این حرکت مفهوم احیا شهری نیز تعریفی جدید می‌یابد، تعریفی که در آن وجوه فرهنگی و هنری در ایجاد

محیط‌های سرزنده، پویا و جذاب شهری غلبه پیدا می‌کند (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۴: ۴). اصول و قوانین مرتبط با تغییرات بافت قدیم در ایران به دوره آغاز سلطنت پهلوی بر می‌گردد که در کلیات می‌توان به دو دوره تقسیم کرد. ۱- سیاست‌ها و برنامه‌های اجرایی و قوانین مربوط به بافت قدیم در قبل از انقلاب اسلامی ۲- سیاست‌ها، برنامه‌ها و قوانین مربوط به بافت قدیم در بعد از انقلاب اسلامی. در دوره قبل از انقلاب اسلامی، آغاز فعالیت‌های جدی مربوط به بافت‌های قدیمی و مداخلات در این بافت‌ها در دوره رضاشاه به صورت طرح‌ها و پروژه‌های نوسازی بافت‌های قدیمی و فرسوده مطرح گردید. علاوه بر آن، مقوله نوسازی بافت‌های فرسوده و قدیمی در پنج برنامه عمرانی نیز به اشکال گوناگون مورد توجه قرار گرفت (ایزدی، ۱۳۷۹: ۱۴۱). نتیجه این که طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت قدیم و دگرگونی در تغییرات کاربری و کالبدی در دوران پیش از انقلاب اسلامی به علت وجود مشکلات قانونی در خصوص تملک اراضی و تنگناهای مالی و اجرایی شهرداری‌ها جامعه عمل نپوشید.

پس از پیروزی انقلاب اسلامی در بهمن ماه ۱۳۵۷، عدم وجود برنامه‌های مشخص برای مهار و کنترل توسعه فیزیکی شهرها و احیا بافت‌های قدیم سبب شد تا به ندرت بهسازی و نوسازی شهری و احیا بافت‌های قدیم مورد توجه مسئولان شهری قرار گیرد. تا این که در اوایل دهه ۶۰ در وزارت کشور شاخه‌ای به نام معاونت امور محلی و عمران شهری تاسیس شد تا به موضوع حفظ و نگهداری بافت‌های قدیمی بپردازد (ایزدی، ۱۳۷۹: ۱۶). به طور کلی در دهه‌های ۶۰ و ۷۰ تهیه طرح‌های بهسازی و نوسازی شهری تحت عنوان طرح‌های بافت قدیم برای شهرهای تاریخی کشور در دستور کار قرار گرفت. قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۸۸-۱۳۸۴)، دولت را موظف کرد که با توجه به رویکرد توسعه پایدار به منظور هویت بخشی به سیمای شهر و ممانعت از گسترش محدوده شهرها، ساماندهی و احیا بافت‌های قدیمی و فرسوده شهرها را مورد توجه قرار دهد (سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور، ۱۳۸۳). بررسی سیر تحولات و دگرگونی‌های حاصله و مکانیزم‌های حاکم بر آن‌ها در یک دوره تاریخی ۵۰ ساله گذشته و سه دهه اخیر نشان می‌دهد که عوامل متعددی در دگرگونی و تغییرات کالبدی و عملکردی منطقه تاثیر داشته‌اند که می‌تواند در یک نگاه کلی برجسته‌ترین آن‌ها به شرح زیر مورد توجه قرار گیرد.

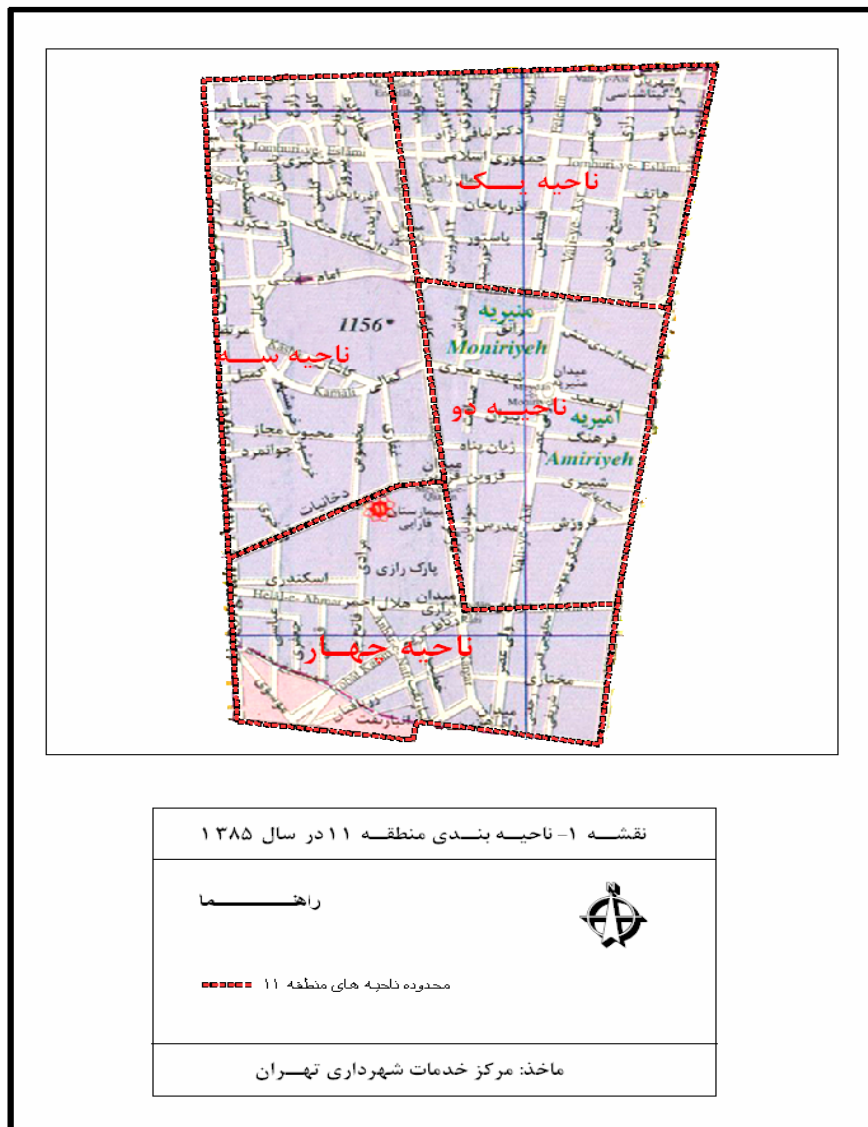
- سیاست‌ها و سرمایه‌گذاری‌های دولتی انجام شده در راستای تمرکزگرایی دولتی و موقعیت کلان شهری تهران همگام با گسترش فضایی، بیشترین تاثیر را در تغییرات کالبدی و کارکردی بافت قدیم ناحیه ۴ منطقه ۱۱ داشته است.

- استقرار منطقه در مرکز تحولات اقتصادی و کارکردی فراشهری و فراملی در جوار منطقه ۱۲ کانون اصلی هویت شهری تهران و تغییرات کالبدی در بخش مرکزی شهر تهران بوده است.

۲- محدوده مورد مطالعه

محدوده مورد بررسی در این تحقیق یکی از نواحی چهارگانه منطقه ۱۱ شهر تهران است که مرز بندی آن به صورت هندسی و بر مبنای شبکه معابر است. این ناحیه هم اکنون با مساحتی در حدود ۲۶۰ هکتار، جمعیتی به تعداد ۶۲۵۱۵ نفر را در خود جای داده است.

محدوده مورد بررسی به لحاظ تراکم جمعیت رتبه چهارم را در منطقه ۱۱ به خود اختصاص داده است. این ناحیه یکی از قدیمی ترین نواحی شهر تهران بوده و ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و کارکردی حاکم بر آن همانند شرایطی است که مشخص کننده بخش مرکزی شهرهای ایران می‌باشد. این ناحیه از



شمال به خیابان قزوین و خیابان مولوی، از غرب به انتهای نواب، حق شناس و از شرق به خیابان وحدت اسلامی و از جنوب به خیابان شوش و راه آهن متصل می‌باشد. مرز جنوبی محدوده مورد بررسی به‌عنوان جدا کننده و حائل دو فضای کارکردی کاملاً متمایز است که می‌تواند به عنوان لبه‌ای قوی و جداکننده در تقسیمات شهری منظور شود. این ناحیه تا قبل از سال ۱۳۸۵ از ۶ محله به‌نام‌های محله ۱۴ و ۱۵ و ۱۶ و ۱۷ و ۱۸ و ۱۹ تشکیل یافته بود. این تقسیم‌بندی در سال ۱۳۸۵ تا حدودی تغییر و از ۶ محله به ۷ محله، به‌نام‌های ۱۵ و ۱۶ و ۱۷ و ۱۸ و ۱۹ و ۲۰ و ۲۱ تغییر یافته‌است.

در بررسی و مطالعه ویژگی‌های جغرافیایی و اقلیمی محدوده مورد مطالعه و منطقه ۱۱ باید اشاره کرد که منطقه ۱۱ از جمله نواحی مرکزی شهر تهران با ارتفاع ۱۲۱۰ متر از سطح دریا می‌باشد که این ارتفاع شبیهی در حد کمتر از ۲ درصد در جهت شمال و جنوب را ایجاد کرده است. این مقدار شیب در مسائل مربوط به زیر ساخت‌های شهری دارای مزیت‌هایی است. میزان بارش طی دوره بلند مدت آماری در منطقه و محدوده مورد



جدول ۱- جمعیت کل محله‌های ناحیه ۴ و منطقه ۱۱

۱۳۸۵	۱۳۷۵	۱۳۶۵	۱۳۵۹	محدوده
-	۴۷	۶۳۶۳	۸۱۸۸	۱۴
-	۸۶۹۵	۱۰۴۸۵	۱۲۲۷۷	۱۵
-	۱۸۶۹۳	۱۶۷۵۲	۱۹۶۱۳	۱۶
-	۱۱۰۸۵	۹۷۷۰	۱۲۲۷۴	۱۷
-	۱۱۲۷۸	۱۱۹۶۲	۱۳۳۴۹	۱۸
-	۹۷۴۰	۱۱۰۲۳	۱۲۶۷۱	۱۹
۶۲۵۱۵	۵۹۵۳۸	۶۶۳۵۵	۷۸۳۷۲	ناحیه ۴
۲۴۵۰۰۰	۲۲۵۸۴۰	۲۵۶۱۷۴	۲۷۶۷۱۲	منطقه ۱۱

ماخذ، استخراج از منابع آماری جمعیتی مهندسين مشاور پارت، ۱۳۷۵.

بررسی بین ۱۳۸/۵ الی ۳۵۱/۶۰ میلی‌متر در نوسان بوده است، که در مجموع تعداد روزهای بارندگی را به ۷۶ روز در سال رسانده است.

اولین اطلاعات آماری در زمینه ویژگی‌های جمعیتی منطقه ۱۱ و ناحیه ۴ در سال‌های اولیه بعد از انقلاب اسلامی در سال ۱۳۵۹ به دست آمده است. در سال ۱۳۵۹ مرکز آمار ایران به منظور ایجاد زمینه‌های مناسب، برای بررسی ویژگی‌های جمعیتی شهر تهران دست به یک آمارگیری در این شهر زده است. در همین سال منطقه ۱۱ به ۴ ناحیه با همین مرزبندی‌های اداری تقسیم می‌شود.

همان‌طور که آمار و ارقام نشان می‌دهد جمعیت منطقه ۱۱ طی دهه‌های آماری رو به کاهش نهاد است. مطالعات انجام شده در این خصوص گواه آنست که تحولات حجم جمعیت منطقه ۱۱ پیش از آن که تابع الگوهای طبیعی باشد تابع نقش و عملکرد منطقه در مناسبات شهری است. چنانچه ما شاهد رشد مراکز تجاری و اداری و جابه‌جایی منطقه مزبور به سایر مناطق هستیم.

منطقه ۱۱ از زمان تقسیم‌بندی بیستگانه مناطق در شهر تهران یعنی از سال ۱۳۵۹ دارای ۲۷۶۷۱۲ نفر جمعیت در سطح کل ناحیه‌ها بوده است که در سال ۱۳۶۵ با حدود تقریباً ۲۸ هزار نفر کاهش به ۲۵۶۱۷۴ نفر رسیده است. این روند کاهشی تا سال ۱۳۷۵ نیز ادامه یافته به گونه‌ای که جمعیت منطقه در سال ۱۳۷۵ معادل ۲۲۵۸۴۰ نفر بوده است. بدین ترتیب متوسط رشد سالیانه جمعیت در کل منطقه مورد مطالعه، طی دوره ۱۶ ساله ۷۵-۱۳۶۵ برابر ۱/۰۵- درصد بوده است با توجه به این آمار و ارقام می‌توان بیان داشت که سهم منطقه از شهر تهران در سال ۱۳۶۵ حدود ۴/۲۸ درصد است که این مقدار در سال ۱۳۷۵ به ۳/۴۶ درصد و در سال ۱۳۸۵ به ۳/۵ درصد رسیده است.

این روند کاهش جمعیت در منطقه ۱۱ تا سال ۱۳۷۵ حاکم است، اما همان‌طور که اطلاعات در جدول نشان می‌دهد، در دهه ۸۵ ما شاهد افزایش جمعیت در منطقه ۱۱ هستیم این رقم افزایشی چیزی در حدود ۱۹ هزار نفر می‌باشد. باید توجه داشت که ممکن است، این آمار به علت نبود سرشماری نفوس و مسکن ۱۳۸۵ زیاد دقیق نباشد، ولی چیزی که مورد توجه و قابل استناد است این روند افزایشی است که در منطقه ۱۱ به وجود آمده است. در بررسی علت این افزایش جمعیت، پارامتر رشد طبیعی جمعیت جایگاهی ندارد بلکه دو عامل مهم تاثیرگذار باعث افزایش جمعیت منطقه ۱۱ شده است. ایجاد پروژه نواب و جمعیت‌پذیری آن و اضافه شدن قسمتی از محدوده نواب به منطقه ۱۱ و ایجاد طرح مجتمع مسکونی نظامی به‌جای پادگان حر، دو عامل مهم تاثیرگذار در این افزایش جمعیت است.

طبق آخرین آمار قابل استناد با توجه به جدول ۱، ناحیه ۴ (محدوده مورد بررسی) منطقه ۱۱ در سال ۱۳۵۹، دارای ۷۸۳۷۲ نفر جمعیت در سطح منطقه بوده است که در سال ۱۳۶۵ با حدود ۶ هزار نفر کاهش به ۶۶۳۵۵ نفر رسیده است. این روند کاهشی تا سال ۱۳۷۵ نیز ادامه یافته به گونه‌ای که جمعیت منطقه در سال ۱۳۷۵ معادل ۵۹۵۳۸ نفر بوده است. بدین ترتیب متوسط رشد سالیانه جمعیت در ناحیه ۴ طی دوره ۱۶ ساله ۷۵-۱۳۵۹ برابر ۱/۸- درصد بوده است. محدوده مورد بررسی در سال ۱۳۸۵ جمعیتی در حدود ۶۲۵۱۵ نفر را در خود جای داده است. این تعداد رقمی در حدود ۳۱۷۴۶ هزار نفر مرد و ۳۰۷۶۸ نفر زن را به خود اختصاص داده است. همان‌طور که آمار و ارقام نشان می‌دهد محدوده مورد بررسی در سال ۱۳۸۵ تحت تاثیر تحولات ذکر شده و همچنین افزایش نوسازی به‌صورت آپارتمان‌سازی، افزایش جمعیت داشته است.

در کل منطقه ۱۱ با وسعتی حدود ۱۲۰۰ هکتار و جمعیتی حدود ۲۴۵۰۰۰ هزار نفر از لحاظ جمعیتی در رتبه هفدهم در بین مناطق ۲۲ گانه تهران قرار دارد. با توجه به این که جمعیت منطقه زیاد نمی‌باشد ولی با

توجه به وسعت کم آن (نسبت به مناطق دیگر) تراکم جمعیتی بالایی دارد، به طوری که تراکم در برخی از محله‌های منطقه ۱۱ تا ۳۰۷ نفر در هکتار نیز دیده می‌شود. از مجموع مساحت منطقه ۱۱ تنها ۳/۷ درصد آن دارای تراکم کم (۱۰۰-۰ نفر در هکتار) می‌باشد و محله‌های دارای تراکم متوسط (۲۰۰-۱۰۰ نفر در هکتار) و تراکم زیاد (۲۰۰ نفر و بیشتر) به ترتیب معادل ۴۵/۶ درصد و ۵۰/۷ درصد را به خود اختصاص داده‌اند. در این تحقیق مقطع زمانی محدوده مورد بررسی، ضمن ارزیابی تحولات تاریخی و کالبدی گذشته تهران و منطقه مورد مطالعه در تغییرات کالبدی و کارکردی و چگونگی رشد و توسعه شهر و بخش مرکزی در سه دهه اخیر مورد توجه قرار گرفته‌است.

۳- روش تحقیق:

تغییرات کارکردی و کالبدی بافت قدیم با مجموعه‌ای از روابط سیستمی، در چارچوب سیستم پیچیده شهر ارتباط دارد و زمینه نگرش سیستمی و کارکردی با توجه به عوامل تکوینی بر تحقیق حاکم خواهد بود. این امر زیربنای تئوریک مطالعات و تحقیق موجود را تشکیل می‌دهد.

تحقیق در سه مرحله زیر در دسترسی به منابع لازم و روش‌های علمی انجام خواهد شد.

الف) پژوهش کتابخانه‌ای و جمع‌آوری اطلاعات: در این تحقیق مطالعات کتابخانه‌ای زیادی انجام گرفته‌است که طی آن کتاب‌های شهری، مجموعه مقالات و مجلات بافت قدیم، انواع پایانه‌های مربوط به بخش مرکزی و بافت قدیم، آمارنامه‌ها، سایت‌های اینترنتی، طرح‌های جامع و تفصیلی و غیره مورد بررسی قرار گرفته‌است.

ب) پژوهش میدانی: کار میدانی به صورت پیمایش در جهت مشاهده تغییرات و عکسبرداری و انطباق نقشه‌های کاربری اراضی محدوده مورد مطالعه با وضعیت موجود و همچنین مصاحبه با اهالی، مهندسين مشاور و شهرداری انجام گرفته‌است.

ج) پژوهش کارگاهی: در این مرحله نقشه‌های توپوگرافی، نقشه کاربری‌ها و عکس‌های هوایی مربوط به سه دهه اخیر با استفاده از نرم افزارهای Arc View و Arc Gis مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته‌است.

۴- یافته‌های تحقیق و تجزیه و تحلیل:

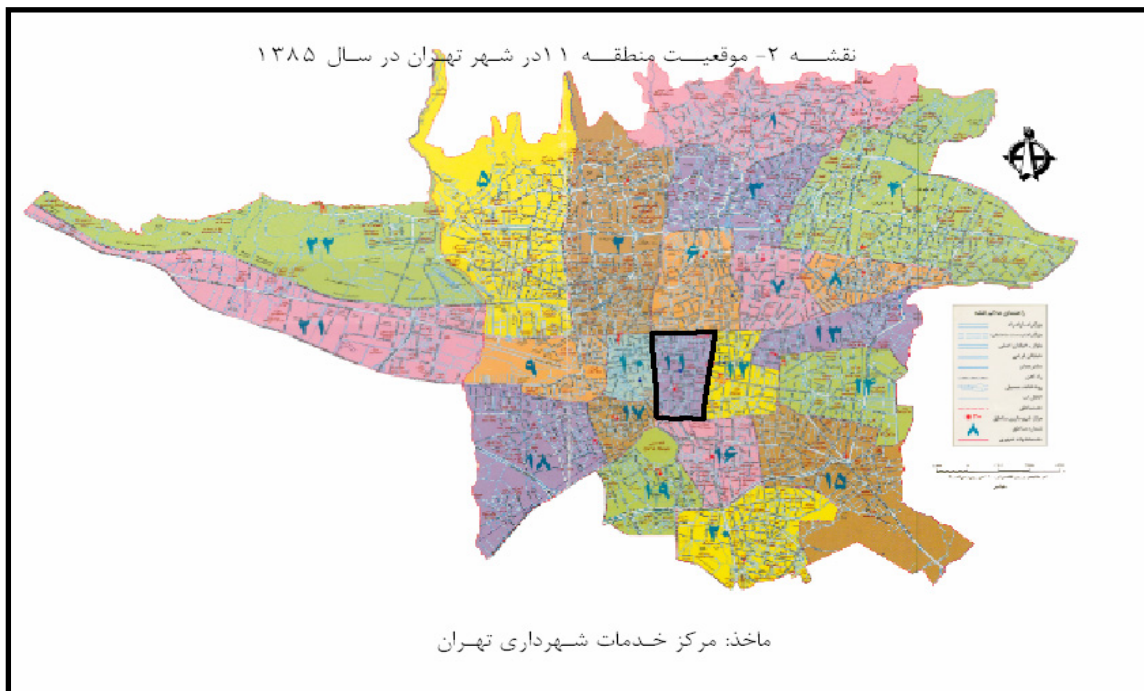
شناخت ویژگی و ترکیب انواع کاربری‌های شهری و عمومی در شهر تهران و محدوده مرکزی آن (از جمله منطقه ۱۱) به لحاظ بررسی تنوع و الگوی توزیع کاربری‌های مختلف شهری اهمیت ویژه‌ای دارد. پراکنش فضاهای ویژه متعلق به کاربری‌های گوناگون در شهر تهران و مناطق مختلف آن می‌تواند در الگوی مطلوبیت و کارایی عملکردی شهر تاثیر مستقیم داشته باشد. از سوی دیگر توزیع مناسب کاربری‌های شهری باعث افزایش اختیار در استفاده از فضاها و کاربری‌های شهری شده است که نتیجه‌ای جز مطلوبیت زندگی در شهر نخواهد داشت.

۴-۱- ویژگی‌های کارکردی و کاربری اراضی شهری شهر تهران:

در بررسی ویژگی‌های کاربری در شهر تهران باید به این نکته مهم توجه داشت که همیشه تمایل کاربری‌های مختلف شهری به تمرکز در ناحیه مرکزی شهر غلبه داشته است ولی در سال‌های اخیر به ویژه با گسترش شهر، دوری فواصل مناطق مختلف و مرکز شهر، گرایش به منطبقه‌ای کردن و توزیع مناسب فعالیت‌های در سطح شهر افزایش یافته‌است.

اساساً مقیاس عملکردهای شهری یکی از موارد مهم در ارزیابی اهمیت و کارایی کاربری‌های اراضی شهری است. شهر تهران که به‌عنوان پایتخت یک کشور ایفای نقش می‌کند طیف گسترده‌تری از کاربری‌ها در مقیاس‌های مختلف وجود دارد که به‌طور مختصر حداقل به ۵ کاربری اصلی آن اشاره می‌شود:

- ۱- کاربری‌ها و کارکردها در مقیاس ملی
 - ۲- کاربری‌ها و کارکردها در مقیاس فراشهری
 - ۳- کاربری‌ها و کارکردها در مقیاس شهر
 - ۴- کاربری‌ها و کارکردها در مقیاس منطقه یا حوزه شهری
 - ۵- کاربری‌ها و کارکردها در مقیاس محله‌های شهر
- شهر تهران اکثراً کاربری‌هایی را داراست که در مقیاس ملی، فراشهری و شهری عمل می‌نمایند. گرچه کاربری‌هایی در مقیاس حوزه شهری و یا محله‌ای نیز وجود دارد اما بیشترین تعداد کاربری به مقیاس‌های فراشهری و شهری تعلق دارد (حمیدی، صبری و دیگران، ۱۳۷۶: ۲۵). در جمع‌بندی کلی از کاربری‌های سطح زیر ساخت و ساز تهران می‌توان چند حوزه اصلی عملکردی را تشخیص داد:
- ۱- حوزه مرکزی، حوزه مختلطی از انواع کاربری‌های شهری شامل اداری، تجاری، آموزشی، درمانی، فرهنگی و مذهبی و غیره که بیشتر مناطق و بخش‌های مرکزی شهر تهران را شامل می‌شود
 - ۲- بافت جدید کاربری مسکونی و کارکردی متنوع شهری
 - ۳- مناطق پیرامونی شامل حوزه فعالیت‌های صنفی با مجموعه‌هایی از حواشی غرب، جنوب و شرق شهر را شامل می‌شود.
 - ۴- حوزه فضای سبز کلان شامل پارک‌های جنگلی و ورزشگاه‌ها در نواحی شمال غربی و شرقی شهر تهران شده‌اند. کاربری‌های مهم دیگر حوزه فعالیت‌های صنعتی است که محدوده‌های حواشی غرب، جنوب و شرق شهر را شامل می‌شود. حوزه فضای سبز کلان شامل پارک‌های جنگلی و ورزشگاه‌ها در نواحی شمال غربی و شرقی شهر تهران.



۴-۲- ویژگی‌های کارکردی و کاربری اراضی شهری منطقه ۱۱

منطقه مورد مطالعه به لحاظ موقعیت آن در مرکز کلانشهر تهران که با مهم‌ترین جریان‌های اقتصادی کشور مربوط است، وضعیت خاصی دارد. همان‌طور که در بخش‌های بالا اشاره شد از ویژگی این مناطق مرکزی (از جمله منطقه ۱۱)، تنوع بسیار فعالیت‌ها و کاربری‌ها و همچنین تشکیل راسته‌هایی از کاربری‌ها است. به علاوه تداوم و استمرار حضور راسته‌های تخصصی در منطقه ۱۱ به علت عدم پیدایش قطب‌های رقیب و همچنین همجواری این منطقه با بازار بزرگ تهران است. تعداد بالای کاربری‌های کارگاهی-تجاری و وجود بازارهای تخصصی منحصر به فرد با عملکرد فراشهری در منطقه ۱۱، وضعیت منطقه را بین سایر مناطق نشان می‌دهد. تنوع کاربری‌های موجود در منطقه ۱۱ سبب بروز ویژگی‌های خاص در مقیاس حوزه عملکردی در منطقه شده است که به برخی از آن‌ها اشاره می‌شود.

- ۱- عملکردهای منطقه‌ای: در بافت فرسوده مسکونی و کالبدی منطقه ۱۱ و مرکز شهر
- ۲- عملکرد فرامنطقه‌ای: حدود ۳۰ درصد سطح منطقه به کاربری‌هایی اختصاص دارد که دارای عملکردی حداقل فرامنطقه‌ای می‌باشند (مهندسين مشاور پارت، ۱۳۸۴).
- ۳- عملکرد ملی و فراملی: به دلیل حضور و استقرار نهادهای دولتی، حکومتی و سیاسی کشور را در این منطقه دانست.

۵- تغییر و تحولات کاربری زمین در منطقه ۱۱ و محدوده مورد بررسی (ناحیه ۴)

منطقه ۱۱ شهر تهران به دلیل قرار داشتن در کنار هسته مرکزی و بازار به‌عنوان منطقه هدف همیشه مورد نظر حاکمان بوده است. این توجه و حساسیت منطقه و محدوده مورد بررسی موجبات انواع تغییرات کالبدی و کارکردی از گذشته به حال را فراهم کرده است. با توسعه تدریجی شهر و عدم امکان تطابق بازار تهران با نیازهای جدید بخشی از وظایف بازار به مکان‌های دیگر منتقل می‌شود که سهم منطقه ۱۱ از این بازارهای تخصصی بیشتر از سایر مناطق است. این روند پس از پیروزی انقلاب اسلامی هم به دلیل شرایط خاص اقتصادی و اجتماعی و سیر مهاجرت، شتاب روزافزون به خود می‌گیرد. چنانچه تغییر ماهیت عملکردی بخش‌هایی از محدوده مورد بررسی از سکونت به محل اشتغال و افزایش فعالیت‌های تخصصی (عمدتاً تجاری- کارگاهی) به‌طور مستمر ادامه می‌یابد. لذا در بررسی روند این تغییرات، شناسایی کاربری‌هایی که در محدوده مورد بررسی تغییر و تحولات زیادی داشته به شرح زیر، مورد توجه قرار گرفته است.

۵-۱- کاربری مسکونی و تحولات آن

با توجه با این که کاربری مسکونی از نظر مساحت مهم‌ترین مورد کاربری زمین‌های شهری است و شکل و نوع و مساحت آن می‌تواند در تغییر شکل بافت شهر، موثر باشد، بنابراین یکی از روش‌های مناسب بررسی تغییر و تحولات کاربری مسکونی در شهر و بخش مرکزی آن تعیین سطوح و تعداد واحدهای مسکونی در گذشته و حال و مقایسه آن‌ها با یکدیگر است. بر مبنای سرشماری ۱۳۶۵ تعداد واحدهای مسکونی ۵۳۱۱۷ واحد و در سال ۱۳۵۹ به ۵۴۴۲۸ واحد رسیده، و در سال ۱۳۸۴ به ۶۲۰۰۰ واحد افزایش یافته است. تعداد و مساحت واحدهای مسکونی در محدوده مورد بررسی در سال ۱۳۷۵ به ترتیب ۱۲۸۴۰ واحد و ۱۰۵/۰۹ هکتار بوده است. این رقم در سال ۱۳۸۴ به ۱۵۰۰۰ واحد افزایش و مساحت آن به ۱۰۲/۸۳ هکتار کاهش یافته است.

نکته قابل ذکر در رابطه با کاربری مسکونی در این ناحیه فرسودگی بیش از حد واحدهای مسکونی ناحیه است، با این حال تراکم جمعیت در بعضی از بلوک‌های مسکونی این محدوده به بیش از ۵۰۰ نفر در هکتار

می‌رسد. منطقه ۱۱ در رابطه با کاربری مسکونی تغییر و تحولات بسیاری به خود دیده است که یکی از مهم‌ترین آن‌ها مربوط به طرح جدید نواب است. قسمت اعظم آن یعنی قسمت شرقی طرح نواب در منطقه ۱۱ واقع است. از دیگر تغییر و تحولات مهم در رابطه با کاربری مسکونی در محدوده مورد بررسی، تخریب کلیه واحدهای مسکونی محله شهر نو بوده است. این محله که از محله‌های بدنام شهر تهران و منطقه ۱۱ بوده، پس از پیروزی انقلاب به‌طور کامل تخریب شد و در سال ۱۳۷۴ عملیات ساخت و ساز جهت احداث مراکز فرهنگی و ورزشی و پارک توسط شهرداری منطقه ۱۱ آغاز گردید. این مجموعه که هم اکنون پارک رازی نام دارد از بزرگ‌ترین مجموعه‌های فضای سبز منطقه می‌باشد.

جدول ۲- تعداد کاربری مسکونی در منطقه ۱۱ و محدوده مورد بررسی طی سال‌های مذکور

سال		۱۳۵۹	۱۳۶۵	۱۳۷۵	۱۳۸۴
کاربری مسکونی	منطقه ۱۱	۵۳۱۱۷	۵۴۴۲۸	۵۵۴۱۹	۶۲۰۰۰
	ناحیه ۴	-	-	۱۲۸۴۰	۱۵۰۰۰

آمارهای مربوط به مسکن و جمعیت موجود در این تحقیق طی سال‌های ۱۳۵۹ الی ۱۳۷۵ نشان از آن دارد که گرچه جمعیت منطقه ۱۱ در طی این سال‌ها با رشد منفی روبرو بوده است اما ما شاهد رشد متوسط سالیانه ۰/۲۶ واحد مسکونی در این منطقه هستیم. به عبارت دیگر به هیچ وجه رابطه مستقیم و مثبت افزایش جمعیت با افزایش تعداد واحدهای مسکونی را نشان نمی‌دهد. معمولاً ۴ متغیر در عدم این ارتباط مستقیم نقش دارند که به‌صورت زیر طبقه‌بندی می‌شوند:

- ۱- تغییر در حجم خانوار (بعد خانوار)
- ۲- تغییر در شاخص نفر در واحد مسکونی و یا نسبت خانوار در واحد مسکونی
- ۳- استفاده از واحدهای مسکونی برای مصارف غیر مسکونی (واحدهای که عملاً دارای پروانه ساخت و بهره‌برداری مسکونی هستند اما طی سال‌ها موارد استفاده دیگری غیر از مسکونی می‌یابند)
- ۴- تقاضا برای افزایش سرانه زیر بنای مسکونی به لحاظ تحولات فرهنگی و افزایش سطح درآمد خانوارها در منطقه ۱۱، هر ۴ متغیر اشاره شده به شدت در تحولات حجم جمعیت ساکن در منطقه در نسبت با تعداد واحد مسکونی نقش دارند.

۵-۲- کاربری تجاری و تحولات آن

در زمان پهلوی تحولات اساسی در برنامه‌ریزی شهری و شهرسازی کشور، سرمایه‌گذاری‌های زیر بنایی از جمله احداث شبکه‌های ارتباطی، تعریض معابر عمومی و خیابان‌کشی‌های جدید، بوده است. این امر سبب شده است که منطقه ۱۱ فعلی شهر تهران نیز به عنوان منطقه تحول بخش مرکزی شهر و در ارتباط با مرکز اصلی تجارت کشور یعنی بازار تهران، دچار تحولی عظیم همراه با تغییر در شبکه ارتباطی گردد. از سال ۱۳۴۰ به بعد توسعه تجاری به‌صورت توسعه خطی حاشیه خیابان‌ها که هر کدام مانند بازار دارای راسته‌هایی از صنوف مختلف بودند. بخشی از این تغییرات کاربری و بازارها در ناحیه ۴ قرار دارند مثلاً: واحدهای تجاری واقع در خیابان بهداری و ابتدای کارگر جنوبی (میدان راه آهن) که سابقاً خرید و فروش البسه نظامی بود از سال ۱۳۶۵ به بازار فروش ظروف یک‌بار مصرف تبدیل شده که در سطح منطقه و شهر تهران در کارکرد فرمانطقه‌ای در حال فعالیت می‌باشد. یکی دیگر از مهم‌ترین کاربری‌های تجاری در خیابان کارگر جنوبی، وجود فروشگاه و

نمایشگاه انواع اتومبیل می‌باشد که در حقیقت مرکز بورس بازار اتومبیل است. بین خیابان ولیعصر تا میدان گمرک (در خیابان مولوی) مرکز بورس لوازم یدک موتور سیکلت و دوچرخه می‌باشد که حدوداً ۱۵ سال در این زمینه فعالیت دارند. از مهم‌ترین تغییرات کاربری این خیابان تبدیل گاراژ مسافربری ساوه به مجتمع تجاری بهمن است که به صورت پاساژ بزرگی مرکز عرضه لوازم موتور سیکلت و دوچرخه می‌باشد. خیابان قزوین نیز سال‌هاست که در زمینه فروش لوازم یدکی سنگین (راهسازی) فعالیت دارد و بیشتر در سطح فرمانطقه‌ای و فراشهری عمل می‌نماید.

بر اساس آمار سال ۱۳۵۹ (در این تاریخ مناطق ۲۰ گانه تهران مشخص شد) تعداد ۲۱۳۷۶ واحد تجاری در منطقه ۱۱ فعالیت داشتند. این مقدار در سال ۱۳۷۴ به ۲۳۶۳۵ واحد رسیده و سطح اختصاص یافت به آن در حدود ۱۴۳۲۷۵۲ متر مربع می‌باشد. براساس گزارش سازمان خدمات کامپیوتری شهر تهران در سال ۱۳۷۴، ۳۰۵۹ واحد تجاری در ناحیه ۴ گزارش شده است که تقریباً یک هشتم واحد و سرشماری منطقه است، مساحت این واحد معادل ۱۵/۹۴ هکتار بوده است. این تعداد در سال ۱۳۸۵ به ۶۷۵۰ واحد تجاری مساحت آن‌ها به ۲۰/۴۷ هکتار رسیده است که سرانه تجاری معادل ۲/۶ مترمربع می‌باشد، که تقریباً سرانه پایین‌تری را نسبت به موقعیت تجاری منطقه نشان می‌دهد و از سطح استاندارد تجاری بخش مرکزی شهری کمتر است.

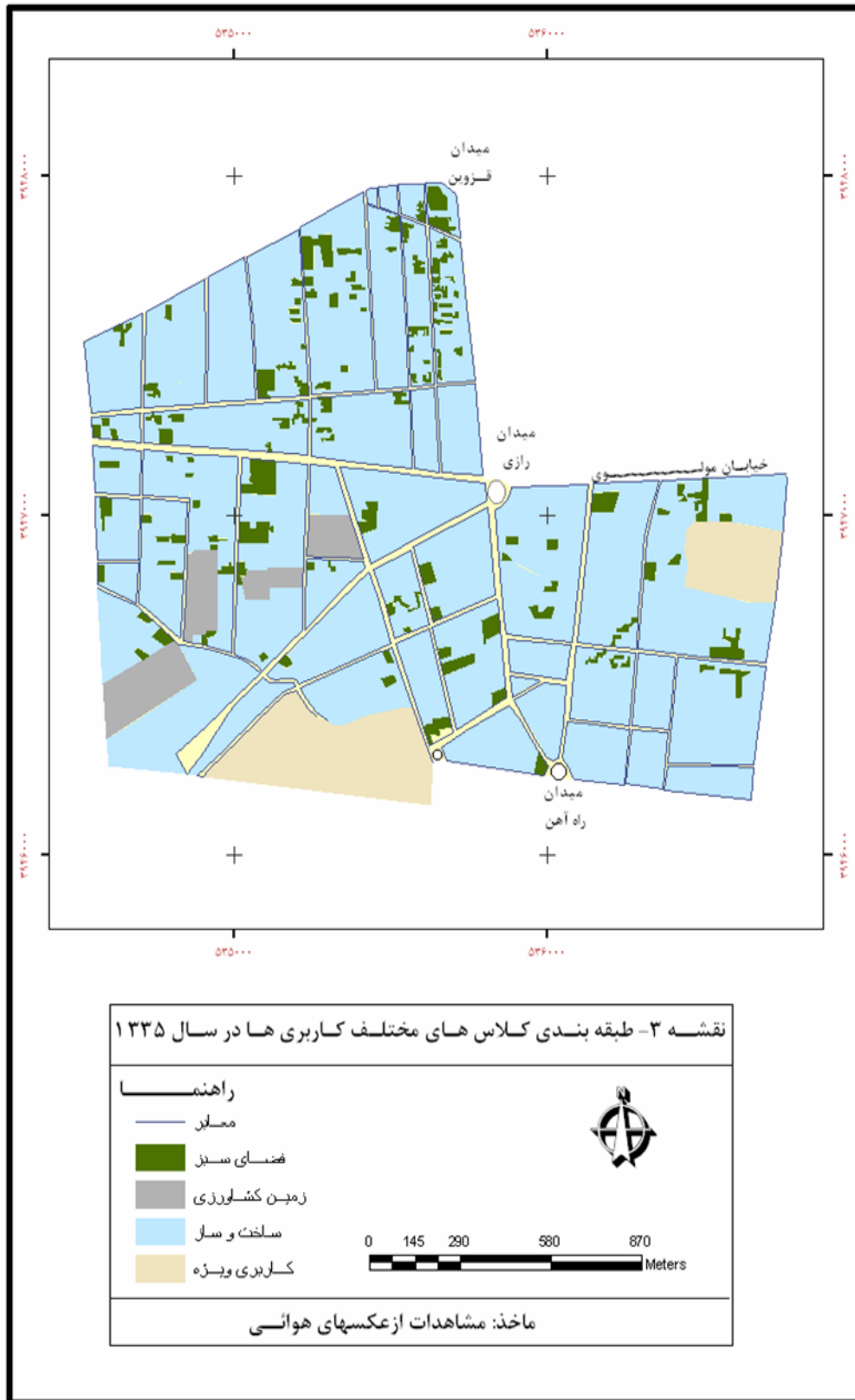
۵-۳- کاربری شبکه معابر و تحولات آن

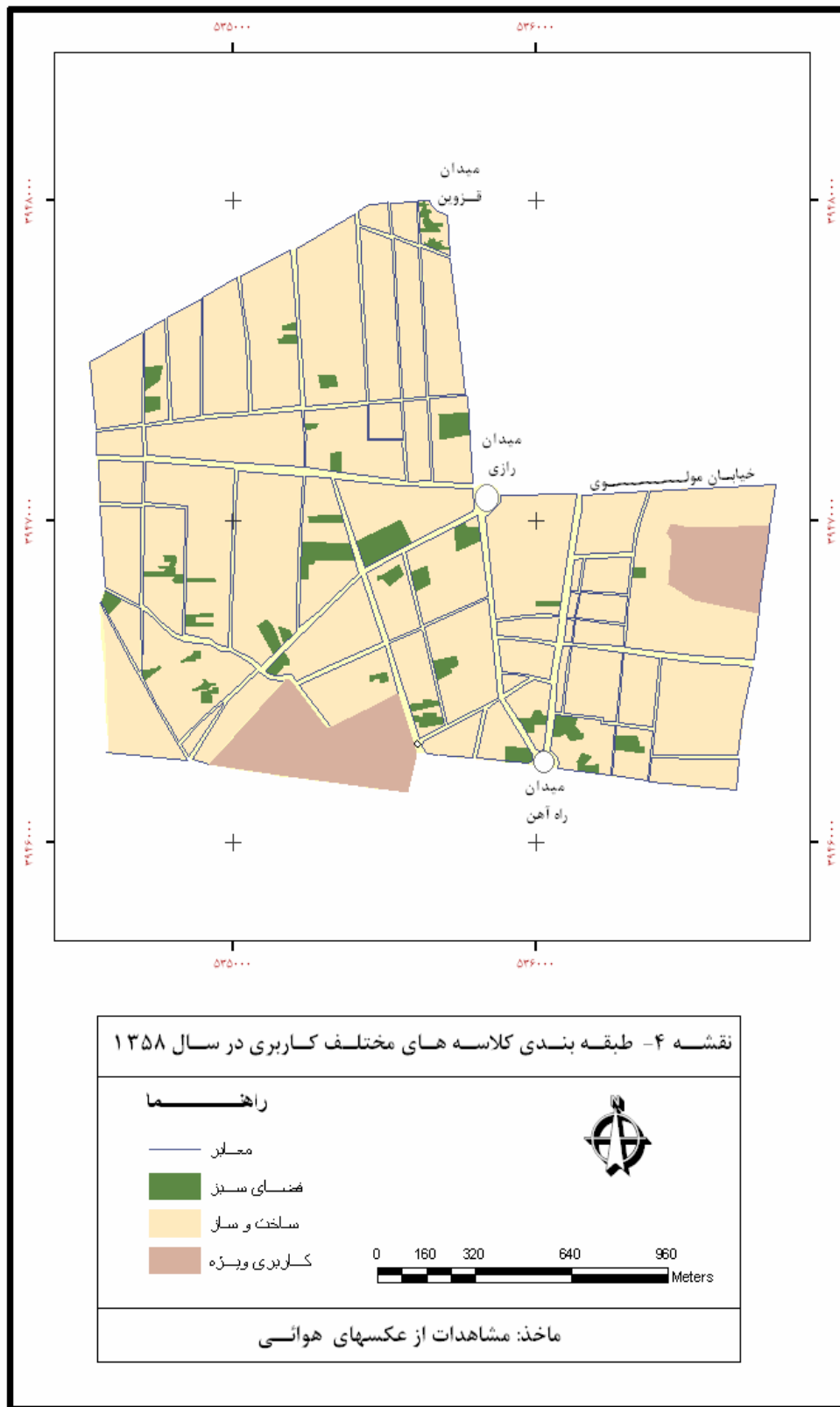
شبکه ارتباطی شهر، ضمن آن که یکی از اجزای اصلی ساخت کالبدی شهر است، نحوه عملکرد و جای‌گیری سایر عناصر شهری نیز تا حدودی متأثر از شبکه ارتباطی می‌باشد (آیین نامه طراحی راههای شهری، ۱۳۷۴: ۶). در شهر تهران هم‌زمان با شروع اقدامات شهرسازی در دوران رضاشاه، اصلاحات زیادی در شبکه عبور و مرو شهری صورت گرفت. مناطق مسکونی و باغات زیادی تخریب و تبدیل به خیابان شدند. این تحولات در منطقه ۱۱ بیشتر از سایر مناطق به چشم می‌خورد. اکثر خیابان‌های اصلی منطقه و ناحیه مورد بررسی به سبک جدید و مدرن احداث گردیدند. با این‌همه در سال اخیر به دلیل قرارگیری ناحیه ۴ در بخش مرکزی شهر و به دلیل وجود بافت تاریخی و قدیمی و همچنین تراکم زیاد، تغییرات در شبکه‌های معابر درجه ۱ و ۲ به وجود نیامده است. در مجموع مساحت کاربری شبکه معابر در منطقه ۱۱ و ناحیه ۴ در سال ۱۳۸۵ به ترتیب معادل ۲۷۴/۹۷ و ۶۶/۳۳ هکتار بوده است. با توجه به مساحت ذکر شده، میزان سرانه کاربری شبکه معابر برابر با ۱۱/۱۴ مترمربع است که از سطح استانداردها خیلی پایین است.

۵-۴- کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری و تحولات آن

کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری شامل، پست‌های کوچک برق، مراکز فنی و خدمات شبکه تلفن شهری، پست‌های فرعی برق، ایستگاه‌های آتش‌نشانی، پمپ بنزین، کشتارگاه‌ها، گورستان‌ها، ترمینال‌های مسافربری، فروشگاه‌ها، میادین میوه و تره‌بار، پارک سوار زندان‌ها و ادارات امانات پستی، از جمله کاربری‌هایی است که دستخوش تغییرات شده است (رضویان، ۱۳۸۱: ۱۸۵).

منطقه ۱۱ شهرداری تهران از جمله مناطقی است که تغییرات عمده مهمی در کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری از زمان‌های قدیم داشته است. در این بخش می‌توان به ایستگاه آتش‌نشانی شماره ۱ (مرکزی) واقع در شمال غربی میدان حسن آباد اشاره نمود که این ایستگاه قبل از تاسیس در زمان قاجاریه گورستان بوده و در زمان پهلوی اول تخریب و اولین ایستگاه آتش‌نشانی در آن احداث می‌گردد. همچنین اولین کارخانه برق منطقه جنوب شهر تهران در خیابان رباط کریم واقع در ناحیه ۴ منطقه ۱۱ تاسیس شده که در حال حاضر قسمتی از آن مخروبه و قسمتی دیگر مدتی است توسط شهرداری تبدیل به مرکز بازار روز میوه و تره بار و گوشت و مرغ گردیده است. ولی امروزه این قسمت نیز مخروبه و بدون هیچ‌گونه کاربری است. از







جمله تغییرات در این ناحیه، تخریب گورستان وزیر در اطراف میدان گمرگ و تبدیل آن به منازل مسکونی می‌باشد. همچنین تبدیل گاراژهای مسافربری موجود در خیابان‌های رباط کریم و مولوی به پاساژهای تجاری را می‌توان نام برد. با توجه به روند تغییرات و تحولات کاربری و تاسیسات و تجهیزات اشاره شده و همچنین براساس آمارهای موجود در منطقه ۱۱ و ناحیه مورد بررسی، تعداد ۲۴۹ مرکز تاسیسات و تجهیزات شهری منطقه ۱۱ در زمینی به مساحت ۴۷۳۱۶ مترمربع استقرار یافته است. بر این اساس میزان سرانه این کاربری برای هر فرد ساکن در منطقه معادل ۰/۲۶ مترمربع است. بر اساس اطلاعات آماری در سال ۱۳۸۵ تعداد تاسیسات و تجهیزات شهری در محدوده مورد بررسی معادل ۶۸ واحد است که در مجموع آن‌ها ۰/۸۴ هکتار است. این مساحت در سال ۱۳۷۵ معادل ۰/۶۶ هکتار بوده است. در کل سرانه کاربری تاسیسات و تجهیزات در محدوده مورد بررسی برای هر فرد ساکن در سال ۱۳۷۴ و ۱۳۸۵ به ترتیب معادل ۰/۱۱ و ۰/۱۷ متر مربع است. این میزان در مقایسه با سرانه پیشنهادی وزارت مسکن و شهرسازی که معادل ۱/۵ تا ۲ متر مربع است بسیار ناچیز می‌باشد.

۵-۵- کاربری فضای سبز و تحولات آن

امروزه فضای سبز در شهرها جز لاینفک ساختار شهر و یکی از عناصر اصلی آن می‌باشد. و عملکرد این فضاها امروزه از سه دیدگاه قابل ذکر است: عملکرد زیست‌محیطی، عملکرد کالبدی و عملکرد اجتماعی - روانی (رضویان، ۱۳۸۱: ۱۲۶).

همان‌گونه که می‌دانیم منطقه ۱۱ یکی از نواحی پرتردد و پرتراфик مناطق ۲۲ گانه تهران است. بنابراین توسعه فضای سبز در آن با توجه به آلودگی هوا، بسیار حائز اهمیت است. اما این منطقه به از نظر تعداد، مساحت و سرانه فضای سبز، فقیرترین منطقه تهران محسوب می‌شود. به طوری که مساحت پارک‌های آن فقط ۰/۳ درصد پارک‌های تهران و سهم سرانه هر یک از ساکنین آن از کل فضای سبز و پارک تهران ۰/۲ درصد می‌باشد. به طور کلی حدود ۱۳ پارک و بوستان با مساحت ۳۹ هکتار در منطقه وجود دارد. بیشترین تراکم فضای سبز منطقه ۱۱ در حد فاصل خیابان‌های قزوین و کارگر جنوبی واقع شده است. در ناحیه ۴ تنها مجموعه پارک رازی با مساحت ۹ هکتار قرار دارد که قبل از سال ۱۳۷۴ دارای کاربری مسکونی بوده است. با تاسیس مجموعه پارک رازی سرانه فضای سبز و پارک‌ها در محدوده مورد بررسی به صورت قابل ملاحظه‌ای افزایش یافته است. به طوری که سرانه فضای سبز از ۰/۸ به ۴/۴۹ متر مربع در سال ۱۳۸۵ رسیده است. سرانه پارک‌ها و فضای سبز تا قبل از تاسیس مجموعه جدیدالاحداث رازی ۰/۸ بوده است. در مجموع ناحیه ۴ در سال ۱۳۸۵، با احتساب مجموعه رازی ۲۸/۰۷ هکتار فضای سبز وجود دارد. این مقدار در دهه ۱۳۷۴ برابر با ۲۵/۸۲ هکتار بوده است. در حقیقت نزدیک به ۱۵ درصد به سطح فضای سبز افزوده شده است.

۵-۶- کاربری بهداشتی - درمانی و تحولات آن

اولین عناصر و کاربری‌های بهداشتی و درمانی در شهر تهران، در دوران قاجاریه (ناصرالدین شاه) در خیابانی که بعداً خیابان سپه نامیده شد تاسیس گردید (بیمارستان سینا). در زمان پهلوی اول حدود ۱۰ الی ۱۲ بیمارستان در سطح شهر تهران و منطقه ۱۱ احداث گردید. اولین بیمارستان در منطقه ۱۱ در سال ۱۳۰۶ ه. ش توسط نجم‌السلطنه (مادر دکتر مصدق) به نام بیمارستان نجمیه تاسیس گردید. مساحت بیمارستان‌های منطقه ۱۷/۳ هکتار و مساحت مراکز بهداشتی - درمانی ۱/۹ هکتار می‌باشد. مساحت کاربری بهداشتی و درمانی در ناحیه ۴ در سال ۱۳۸۵ در حدود ۱۱/۱ هکتار است و سرانه این کاربری تقریباً چیزی در حدود ۱/۸ متر مربع می‌باشد. مساحت کاربری بهداشتی درمانی ناحیه ۴ در سال ۱۳۷۴ برابر با ۹/۴۶ هکتار می‌باشد. در این ناحیه هم اکنون تعداد ۹ درمانگاه و بیمارستان وجود دارد که در بین آن‌ها بیمارستان‌های فارابی و بهارلو بسیار مهم

و با پوشش عملکردی وسیع در مقایس فرامنطقه‌ای دارند و حتی برخی از آن‌ها مثل فارابی به علت خدمات ویژه و تخصصی و سرویس دهی بالا، عملکردی فراشه‌ری دارند. این بیمارستان تخصصی بوده و سالانه هزاران بیمار به این مرکز جهت مداوا مراجعه می‌نمایند.

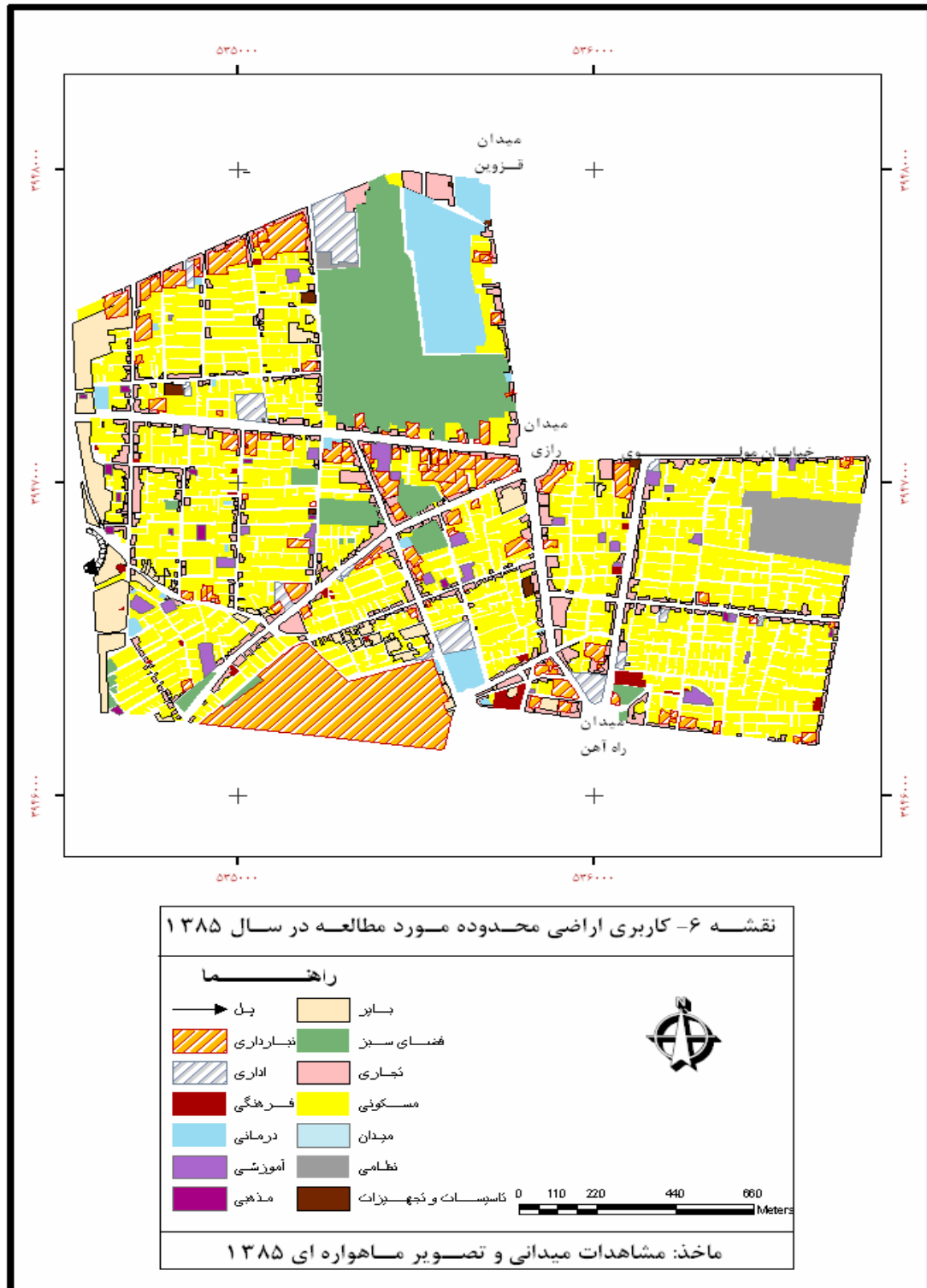
۵-۷- بررسی تحولات و میزان کاربری نظامی و انتظامی منطقه ۱۱ و محدوده مورد بررسی

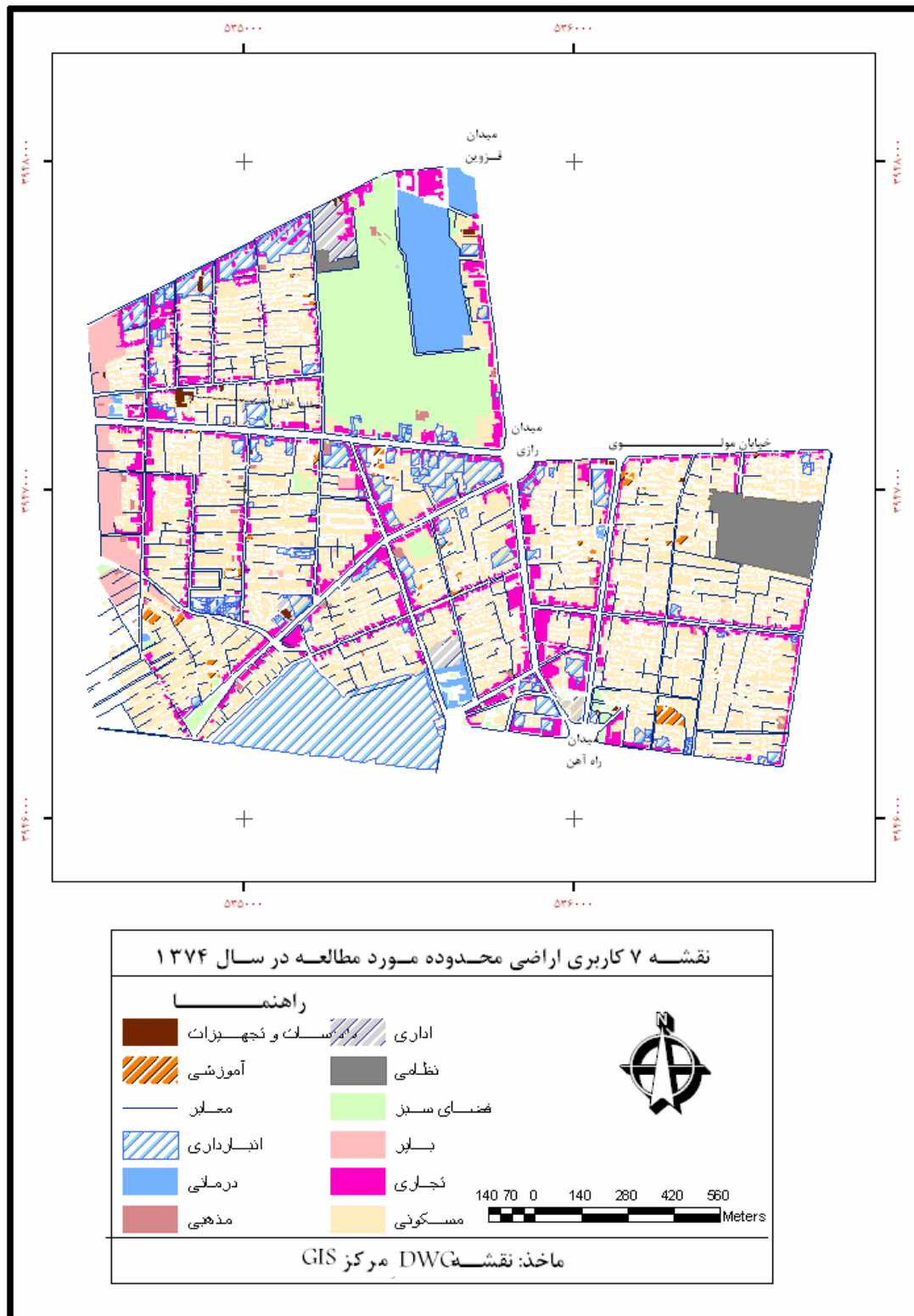
از زمان انتخاب تهران به عنوان پایتخت، کاربری‌های نظامی و انتظامی به گونه‌ای استقرار یافته‌اند که ارتباطی سریع و نزدیک با مجموعه ارگ دولتی داشته باشند. این نحوه جای‌گیری چه در قبل از تهران عصر ناصری و چه بعد از آن به خوبی قابل مشاهده است. با شروع حکومت پهلوی اول و با توجه به افزایش تعدد پرسنل ارتش اصولاً پادگان‌ها و مکان‌های نظامی به فضاهای باز و وسیع و کم تراکم احتیاج داشتند. لذا در این دوره به دلیل گسترش ارتش، در قدم اول از کاخ‌های بیلاقی باقیمانده از دوره قاجاریه در خارج از شهر برای این کاربری استفاده می‌شد. اما در دوره‌های بعدی توسعه شهر، همه این پادگان‌ها در داخل بافت مسکونی قرار داد. نظیر این اتفاق در دوره‌های بعد نیز مکرراً اتفاق افتد. لذا برخی از فضاهای نظامی جز بافت اصلی شهر محسوب شدند و در مجاورت مرکز اصلی حکومتی شهر قرار گرفتند. افزایش قدرت نظامی و نسبت شهر، ایجاد مراکز نظامی و انتظامی را در سطح شهر ضروری می‌نماید. بنابراین در دوره بعد در منطقه ۱۱، اماکن نظامی و انتظامی مهمی با وسعت زیاد نیز ایجاد شدند: از آن جمله پادگان حر (دانشگاه جنگ)، دانشکده افسری امام علی- اداره آگاهی ناحیه انتظامی تهران بزرگ (ژاندارمری سابق) اداره راهنمایی و رانندگی منطقه- منطقه انتظامی جنوب تهران و دهها مرکز دیگر انتظامی و نظامی هستند که در سطح منطقه پراکنده هستند. لازم به ذکر است که پادگان حر و دانشکده افسری که بیشترین مساحت فضای این کاربری را در منطقه به خود اختصاص داده است، در طرح آینده شهر تغییر کاربری خواهد داد و بدین طریق به فضای سبز منطقه خواهد افزود.

به طور کلی در سال ۱۳۸۴ مجموع مساحت کل فضای نظامی و انتظامی منطقه ۱۱ برابر با ۱۰۱/۸۱ هکتار است و میزان سرانه آن برای هر فرد ساکن در منطقه ۴/۲۴ متر مربع است. این مقادیر در محدوده مورد بررسی در سال ۱۳۷۴ تقریباً برابر با ۷/۱۰ هکتار بوده است که در ۱۳۸۵ به ۶/۵۸ کاهش یافته است. سرانه کاربری نظامی در ناحیه در سال ۱۳۷۴ برای هر فرد ساکن برابر با ۱/۱ مترمربع است، که نسبت به منطقه خیلی کم‌تر است. این مقدار در سال ۱۳۸۵ به ۱/۰۵ متر مربع کاهش یافته است. در این ناحیه، اداره آگاهی ناحیه انتظامی تهران بزرگ (ژاندارمری سابق) و کلانتری ۱۱۵ از جمله اماکن مهم نظامی می‌باشد که در مساحتی به ترتیب ۱۱۰۰۰ و ۱۲۰۰ متر مربع مستقر شده‌اند. بدین ترتیب بنابر آمار و اطلاعات ارائه شده میزان مساحت و سرانه کاربری نظامی واقع در کل منطقه ۱۱ نسبت به سرانه پیشنهادی وزارت مسکن و شهرسازی ۱/۵ تا ۲/۵ متر مربع بیشتر است.

جدول ۳- مقایسه تطبیقی واحد و سرانه کاربری‌های ارائه شده طی سال‌های ۱۳۷۴ و ۱۳۸۵

کاربری	مساحت (هکتار)		درصد		سرانه	
	۱۳۷۴	۱۳۸۵	۱۳۷۴	۱۳۸۵	۱۳۷۴	۱۳۸۵
مسکونی	۱۱۵/۰۹	۱۰۳/۸۳	۴۴/۲۶	۳۹/۹۳	۱۹/۳۳	۱۶/۶۰
تجاری	۲۰/۴۷	۲۳/۷۰	۷/۸۷	۹/۱۱	۳/۴۳	۳/۷۹
تاسیسات و تجهیزات	۰/۶۶	۰/۸۴	۰/۲۵	۰/۳۲	۰/۱۱	۰/۱۳
بهداشتی و درمانی	۹/۴۶	۱۱/۱	۳/۶۳	۴/۲۶	۱/۵۸	۰/۱۷
نظامی و انتظامی	۷/۱۰	۶/۵۸	۲/۷۳	۲/۵۳	۱/۱۹	۱/۰۵
فضای سبز	۲۵/۸۲	۲۸/۰۷	۹/۹۳	۱۰/۷۹	۴/۳۳	۵/۱





۶- ارزیابی و نتیجه گیری

۶-۱- بررسی های نظری جامع

ناحیه ۴ منطقه ۱۱ بعد از منطقه ۱۲ مهم ترین نقش را در توسعه هسته و مرکز تاریخی تهران عهده دار بوده است. سابقه شکل گیری بافت مسکونی در بیشتر قسمت های این ناحیه به دهه ۱۲۸۰ ه. ق بر می گردد. توسعه و شکل گیری ساختار اصلی محدوده مورد بررسی به دوران پهلوی اول است (۲۰-۱۳۰۴) و تا دهه ۱۳۴۰ بخش های مهمی از محدوده مورد بررسی از محله های پر رونق محسوب می گردید که در روند شکل گیری مدرنیزاسیون بیشترین نقش ها را می پذیرفت. با اوج گیری پدیده جامعه شناختی شمال- جنوب و اقدامات شهرسازی جدید، از هم گسیختگی کالبدی ایجاد و به تبع این تحولات زمینه تغییر در عملکردهای محدوده مورد بررسی فراهم گردید. این روند پس از پیروزی انقلاب اسلامی هم به دلیل شرایط خاص اقتصادی و اجتماعی و سیر مهاجرت، شتاب روزافزون به خود می گیرد، چنانچه تغییر ماهیت عملکردی بخش هایی از منطقه و ناحیه مورد بررسی از سکونت به محل اشتغال به طور مستمر ادامه می یابد. به سبب دگرگونی های اقتصادی- اجتماعی به وجود آمده از دهه ۱۳۴۰ به بعد زمینه تغییرات اجتماعی در محدوده مورد بررسی فراهم و باعث جابه جایی طبقات اجتماعی مرفه و متوسط ساکن در این محدوده به مناطق جدید الاحداث گردید. این امر سبب کاهش قیمت زمین و مسکن گردیده و جایگزینی گروه های جدید که عمدتاً گروه های کم درآمد و مهاجرین روستایی بودند فرسودگی بافت را به دلیل ضعف مالی تشدید نمود. از طرفی با تمرکزگرایی ایجاد شده در مادر شهر تهران ناشی از سیاست گذاری جدید دولت متمرکز این منطقه و ناحیه به ویژه در لبه محورهای اصلی پذیرای تغییرات کالبدی برای نقش پذیری جدید گردید. اعمال قدرت و حاکمیت از دیر باز جز نقش ها و کارکردهای اصلی نقاط شهری محسوب و از آن به عنوان عملکرد مرکزیت سیاسی نام برده می شود. رشد و پویایی و تحرک شهری از میزان توجه حکومت مرکزی و سرمایه گذاری آن متاثر می گردد. در ایران نیز، یکی از عوامل تاثیرگذار در قوام و بقای بشر، سلسله مراتب حکومتی است. این سلسله مراتب که در ایران پس از انقلاب مشروطیت و پیدایش نظام دیوانسالاری تشدید گردیده، در گردش جغرافیایی مازاد موثر بوده است. نظام دیوانسالاری جدید به منظور تسهیل در اداره امور با دادن نقش مرکزی به پایتخت و استقرار همه نهادهای زیر بنایی و روبنایی جامعه در آن، جریان صدور سرمایه را به آن تسهیل بخشید. جذب سرمایه کشور در کلانشهر تهران در توسعه فیزیکی آن موثر افتاده و منطقه ۱۱ نیز به عنوان بخشی از شهر تهران در راستای نقش پذیری ملی تهران پذیرای نقش های جدیدی گردید و تغییرات اساسی در کالبد و کارکرد خود را به نفع فعالیت های منطقه ای و ملی به ویژه در لبه محورهای اصلی به وجود آورد.

۶-۲- ارزیابی کاربری ها

از نظر کلی می توان بیان داشت بیشترین تاثیر را در تغییرات کالبدی و کارکردی منطقه و ناحیه مورد مطالعه، سیاست ها و سرمایه گذاری های دولتی در راستای تمرکز گرایی داشته است. این شرایط در حالی است که ساختمان ها و مکان های دولتی و حکومتی باقی مانده و فعالیت های تجاری و کارگاهی در امتداد راسته ها و خیابان ها گسترش یافته اند. محلات مسکونی ساکنان قدیمی خود را از دست داده و فعالیت های جدید در امتداد خیابان های اصلی به وجود آمده اند و سایر فعالیت هایی که در مراحل اولیه احداث خیابان ها در کنار آن ها موجود بودند، مشاهده نمی شوند. با این همه تمرکز این فعالیت ها سبب ایجاد یک مرکز پرتوان اقتصادی شده ولی از طرفی سبب کاهش تنوع فعالیت ها، تنزل قیمت زمین و کاهش سرزندگی سایر فضاهای شهری شده است. روند حرکت پلکانی فعالیت ها از مرکز تاریخی شهر به سمت شمال، همراه با افزایش قیمت زمین در بالا و کاهش قیمت در پایین شهر، روند بیمار گونه ای است که سبب پوسیدگی و گرایش های حاشیه ای و

حومه‌نشینی در مرکز شهر شده است. در این منطقه مرکز تاریخی و بافت قدیمی با کاهش قیمت زمین، تولید و عرضه زمین ارزان مواجه شده ولی پیدایش انواع مراکز بورس و توزیع کالا در سطح شهر و کشور را در خود جای داده است. این فعالیت‌ها شامل مراکز فروش مصالح ساختمانی تاسیساتی و صنایع کارگاهی و خدماتی فنی، تعمیرات لوازم اتومبیل، لوازم خانگی و لوازم اداری، چرم و پوست و کاغذ و مقوا و غیر می باشد. تأثیر فرآیند ذکر شده در محدوده مورد بررسی سبب ایجاد راسته‌هایی از انواع بورس کالا و کاربری‌های ویژه در مقیاس فرمانطقه‌ای و گاه فراشهری شده است که می‌تواند به شکل‌گیری واحدهای تعمیرگاهی خودرو و یا می‌توان به بورس مواد غذایی و غیره اشاره کرد. همچنین می‌توان به کاربری ویژه همچون بیمارستانی تخصصی چشم فارابی که دارای عملکرد فراشهری است اشاره کرد. در این میان فعالیت‌های که عرضه‌کننده کالاهایی از نوع تجملاتی نیز هستند و یا فعالیت‌هایی که می‌توان آن را خدمات جدید یا برتر ناحیه‌ای نامید نظیر، خدمات لوازم کامپیوتری، دفاتر فنی و مهندسی و موسسات مالی و اعتباری و غیره به بافت میانی و پس از آن به نواحی ۱ و ۲ و ۳ مجاور ناحیه ۴ به سمت شمال نقل مکان یافته داده‌اند. مجموعه این فعالیت‌ها که بازده اقتصادی آن‌ها از سطح ملی پایین‌تر است دامنه وسیعی از فعالیت‌های تجاری و خدماتی را در بافت قدیمی در مرکز کلان شهر تهران و ناحیه مورد مطالعه تشکیل داده‌اند. حضور گسترده این فعالیت‌ها در ناحیه مانع اساسی توسعه مرکز شهر و کلان شهر تهران است ولی جاذب سهم بالایی از سفرهای روزانه شهری به سوی خود می باشد.

در بررسی تأثیرات تغییرات کالبدی و کارکردی به‌وجود آمده در ناحیه مورد بررسی می‌توان به تغییر و تحولات حجم جمعیتی توجه کرد. بدین ترتیب که تحولات حجم جمعیتی ناحیه مورد بررسی بیش از آن که تابع الگوهای طبیعی باشد تابع نقش و عملکرد ناحیه در مناسبات شهری است. چنانچه ما شاهد رشد مراکز تجاری و اداری و کاهش جمعیت تا سال ۱۳۷۵ در ناحیه هستیم. در بررسی علت افزایش جمعیت در منطقه و ناحیه مورد بررسی در سال ۱۳۸۵، پارامتر رشد طبیعی جمعیت جایگاهی ندارد، بلکه می‌توان به چند عامل تأثیرگذار نظیر پروژه نواب و جمعیت‌پذیری آن و اضافه شدن قسمتی از محدوده نواب به منطقه ۱۱ و ایجاد مجتمع مسکونی نظامی به‌جای پادگان حر و افزایش نوسازی به شکل آپارتمان‌سازی در ناحیه مورد بررسی اشاره کرد.

راهکارهای پیشنهادی:

با بررسی انجام شده در این تحقیق تا حدودی روند تغییرات کالبدی و کارکردی بافت قدیم تهران و منطقه ۱۱ به‌طور عام و محدوده مورد بررسی (ناحیه ۴ منطقه ۱۱) به‌طور خاص و تأثیر سیاست‌ها و سرمایه‌گذاری‌های دولت بر این تغییرات مورد مطالعه قرار گرفت. علاوه بر آن، نقاط قوت، امکانات و مشکلات و محدودیت‌های محدوده مورد بررسی نیز مشخص گردید، لذا جهت برطرف کردن و کاستن از این مشکلات از سوی دیگر جهت استفاده از امکانات و پتانسیل‌های موجود برای توسعه برنامه‌ریزی شده و تداوم عملکردهای مناسب آن پیشنهادات زیر ارائه می‌گردد:

- با توجه به این‌که فعالیت غالب در محدوده مورد بررسی سکونت و خدمات وابسته به آن است، توجه به کالبد بناهای فرسوده مسکونی در بخش اعظم ناحیه ضروری می‌نماید.
- با توجه به تراکم جمعیتی بالا در محدوده مورد بررسی، اقدام تدابیری مناسب در جهت کاهش تراکم جمعیتی ناحیه و هدایت آن به نواحی کم تراکم دیگر منطقه ۱۱ و یا دیگر مناطق شهر تهران ضروری می‌نماید.

- با توجه به این که احداث خیابان‌های متعدد از اوایل سده حاضر باعث در هم گسیختگی و از هم پاشیدگی نظام محله‌ای و سبب ایجاد تغییراتی وسیع شده، لذا ضرورت دارد قبل از احداث هر نوع خیابان در بخش مرکزی و از جمله بافت قدیم مطالعات جامع و کاملی صورت گیرد تا هر روز شاهد تخریب آثار تاریخی و ارزش‌های فرهنگی نهفته در آن‌ها نباشیم.
- ایجاد یک برنامه و طرح برای ساماندهی کاربری‌های ویژه و بازارهای تخصصی و کاربری‌های فرامنطقه‌ای در ارتباط با بافت پیرامون
- حفظ و احیا بافت تاریخی
- انتقال برخی از کاربری‌هایی که عملکردی در حد وسیع و فراشهری دارند تا بدین ترتیب از میزان فشار وارده در ناحیه کاست.

منابع:

- ۱- ایزدی، محمد سعید، ۱۳۷۹، روند دگرگونی سازمان فضایی بافت‌های شهری ایران، مجله شهرداری ها، شماره ۱۸.
- ۲- بیک زاده، حسن، ۱۳۷۹، برنامه‌ریزی فیزیکی جهت احیا بافت قدیم (مطالعه موردی محله جماران) پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه تربیت مدرس.
- ۳- پاکزاد، جهان‌شاه، ۱۳۷۶، طراحی شهر چیست، مجله آبادی، شماره ۲۵.
- ۴- پورمحمدی، محمدرضا، ۱۳۸۲، برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، انتشارات سمت.
- ۵- پور احمد، احمد، ۱۳۷۲، بررسی تحولات کارکردی بازار کرمان، دانشگاه تربیت مدرس.
- ۶- توسلی، محمود، ۱۳۶۸، بافت قدیم مقدمه‌ای بر مساله، خلاصه سمینار تداوم حیات در بافت قدیمی شهرهای ایران.
- ۳- توسلی، محمود، ۱۳۸۳، اصطلاح‌شناسی نوسازی و بهسازی شهری، مجله هفت شهر، شماره ۱۵ و ۱۶.
- ۴- حبیبی، سید محسن و مقصودی، ملیحه، ۱۳۸۴، مرمت شهری، انتشارات دانشگاه تهران.
- ۵- حبیبی، کیومرث و پوراحمد، احمد، ۱۳۸۱، توسعه کالبدی- فضایی شهر سنندج با استفاده از GIS، انتشارات دانشگاه کردستان.
- ۶- حیدری، حسین، ۱۳۸۰، گزارش اقتصادی، اجتماعی استان تهران، انتشارات سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی.
- ۷- رضویان، محمد تقی، ۱۳۸۱، برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، انتشارات پیام.
- ۸- سازمان برنامه‌ریزی و مدیریت کشور، ۱۳۸۳، قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران.
- ۹- سلطان زاده، حسین، ۱۳۶۵، مقدمه‌ای بر تاریخ شهر و شهرنشینی در ایران، انتشارات آبی.
- ۱۰- سازمان نقشه برداری، عکس هوایی ناحیه ۴ منطقه ۱۱ شهر تهران، ۱۳۳۵.
- ۱۱- سازمان نقشه برداری، عکس هوایی ناحیه ۴ منطقه ۱۱ شهر تهران، ۱۳۵۸.
- ۱۲- سایت اینترنتی، Google Earth، تصویر ماهواره‌ای ناحیه ۴ منطقه ۱۱ شهر تهران، ۱۳۸۵.
- ۱۳- شماعی، علی و پوراحمد، احمد، ۱۳۸۴، بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، انتشارات دانشگاه تهران.
- ۱۴- شهیدی، محمد حسن، ۱۳۷۶، مدیریت ترافیکی بافت‌های مرکز شهرهای بزرگ تاریخی، فرهنگی، شرط اصلی احیا و حفظ هویت شهرها، مجموعه مقالات همایش تخصصی بافت‌های شهری.
- ۱۵- شهرداری منطقه ۱۱، واحد هماهنگی و برنامه‌ریزی، ۱۳۸۴.
- ۱۶- عسکری، صفی‌الله، ۱۳۷۸، بررسی تحولات کالبدی بخش مرکزی زنجان با تاکید بر تغییرات کاربرد زمین، دانشگاه تربیت معلّم.
- ۱۷- مهندسین مشاور پارت، منابع آماری، ۱۳۷۵.
- ۱۸- مهندسین مشاور پارت، ۱۳۸۴، تهیه الگوی توسعه طرح تفصیلی منطقه ۱۱ و همکاری با شهرداری تهران، وزارت مسکن و شهرسازی شهرداری تهران.

-
- ۱۹- مهندسین مشاور پارت، ۱۳۸۵، نقشه اسکن شده سال ۱۳۸۲.
- ۲۰- مرکز اطلاعات جغرافیایی، ۱۳۷۴، نقشه DWG.
- ۲۱- وزارت مسکن و شهر سازی، ۱۳۷۵، سرشماری عمومی نفوس و مسکن، طرح ساماندهی تهران.
- ۲۲- هاشمی، فضل الله، ۱۳۶۷، حقوق و قوانین شهرسازی، مرکز مطالعات شهرسازی و معماری.
- 23- Herbert, Girardet, (1992), New Direction for Sustainable urban Living, Gaia books, london, pp. 177. 181.
- 24- Bettelhime, Charles (1976), Planification at Eroissance Acceleree, Paris.
- 25- Blowers, Andrew, (1994), Planning for Sustan Enviroment, A Report by The Town and Country Planning Association, p. 6.
- 26- Bavar, Syrus (1983), Urban form as Physical Expression of Social Structure in Arid Zones of Iran. In Golany.