

پهنه بندی طرح جامع تهران، بیان گرافیکی وضع موجود

استفاده از اراضی سطح شهر تهران براساس طرح جامع ۸۵ در قالب ضوابط چهار پهنه متمایز و کلان «سکونت آ»، «فعالیت آ»، «مختلط آ» و «حفاظت ه» (سبز و باز)، برنامه ریزی شده است. با عنایت به اینکه هدفمندی پهنه بندی اراضی منوط به اتخاذ رویکردی آمایشی^۱ است، در این نوشتار میزان کارآمدی پهنه بندی طرح جامع در تحقق رویکرد مذکور بررسی شده است. در پهنه بندی (zoning)، صرف نظر از معایب و محاسن آن، رویکرد آمایشی مدنظر بوده و تلقی پهنه ها به گونه ای که کاربری های متنوع و عموماً مشترکی در آنها قابل استقرار باشند، هدف های مورد نظر پهنه بندی و مبانی نظری پشتیبان آن را بی اثر می سازد. باید توجه داشت که پهنه های مختلط ارائه شده در طرح جامع ضمن تدقیق در طرح های تفصیلی به محورهای مختلط یا کار و فعالیت و پهنه های سکونتی تبدیل می شوند.

این امر در خصوص پهنه های سکونتی نیز اتفاق می افتد. به این معنی که در کل شهر ترکیبی از سکونت و فعالیت توزیع شده اند و راهبرد آمایشی پهنه بندی که در طرح جامع می توانسته مطرح شود با تحویل به مقیاس های واقعی تر تنها در محدوده های محلی می توانند معنی پیدا کند. از طرفی انطباق زیرپهنه ها بر کاربری های موجود و اقتباس آن ها از شرایط حاکم بافت سبب شده است که سیاست کلان پهنه بندی در عمل نه به آمایش کارآمد کاربری ها بلکه به تثبیت شرایط موجود آنها منجر شود.

نهایت اینکه پهنه بندی ملاک عمل نهایی از منظر کاربری، به نوعی بیان گرافیکی وضع موجود با تمام ویژگی های آنها محدود شده است. سعی بر تحت پوشش قرار دادن کاربری ها با ادبیات پهنه ای موجب شده است که تنها در طرح جامع حدود ۲۵ پهنه و در دستورالعمل تهیه طرح های تفصیلی حدود ۵۵ زیرپهنه مطرح شود که هر کدام از آنها نیز در مناطق مختلف گونه ها، ضوابط و ویژگی های متفاوتی پیدا می کنند. به بیانی ساده تر، تنوع وضع موجود و پهنه بندی مبتنی بر آن تاثیر راهبردی و

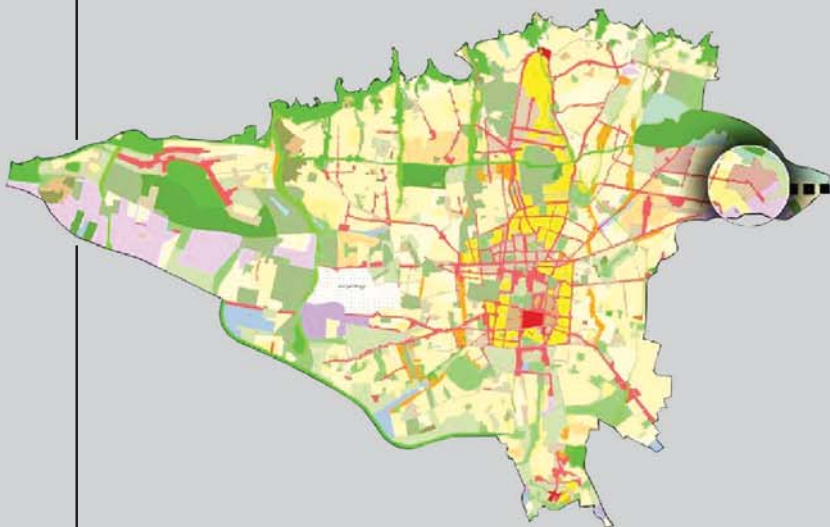
بعد از طرح جامع ۱۳۴۹ فرمان فرمائیان و طرح ساماندهی ۱۳۸۱ آتک. طرح جامع ۱۳۸۵ بوم سازگان سومین طرح جامعی است که برای شهر تهران تدارک دیده شده است. طرح بررسی مسائل توسعه شهری مناطق تهران» در سال ۱۳۸۱ و



«مطالعات الگوی توسعه و طرح تفصیلی مناطق تهران» در سال ۱۳۸۳ مبنای تهیه طرح جامع ۸۵ شهر تهران بوده است. این طرح در نیمه پایانی سال ۱۳۸۶ تصویب و ابلاغ شد. در این طرح ضمن پهنه بندی نحوه استفاده از اراضی. تعداد قابل توجهی طرح های موضوعی و موضعی نیز معرفی شده است. در خصوص این طرح تاکنون مباحث مختلفی عنوان. و کارگاه های متعددی نیز با موضوعات متنوع تشکیل شده است. با توجه به عدم دسترسی عموم به اسناد طرح. مباحث مطرح شده معطوف به رویکردها و چارچوب های کلی آن بوده و کمتر به ابعاد کارشناسی و فنی طرح پرداخته شده است.

یکی از مهمترین خروجی های طرح جامع ۸۵ تهیه پهنه بندی استفاده از اراضی شهری است. «پهنه بندی شهر تهران» به منظور جلوگیری از تداخل غیرضروری و نامناسب کارکردها و کاربری ها و ارتقاء کیفیت و کارایی محیط شهری تدوین شده است. نحوه

سعی بر تحت پوشش قرار دادن کاربری ها با ادبیات پهنه ای موجب شده است که تنها در طرح جامع حدود ۲۵ پهنه و در دستورالعمل تهیه طرح های تفصیلی حدود ۵۵ زیرپهنه مطرح شود که هر کدام از آنها نیز در مناطق مختلف گونه ها، ضوابط و ویژگی های متفاوتی پیدامی کنند.



تصاویر ارائه شده به ترتیب نشان می دهند که چگونه پهنه بندی طرح جامع که در مقیاس سازمان فضایی شهر تهران می توانسته حامل مفاهیم آمایشی باشد، در پهنه بندی طرح تفصیلی مقیاس ۱:۱۰۰۰۰، دگرگون شده و بصورت عرصه های متعارف شهری درآمده است. چنین تغییراتی که در مقیاس ۱:۲۰۰۰ نیز براساس شرایط حاکم بافت و واقعیت های اجرایی تشدید خواهد شد، بی اثر بودن یا فقدان اهداف آمایشی پهنه بندی طرح جامع را نشان می دهد.

قابل توجه تراکم در پهنه های مختلف با حفظ شرایط فعلی شبکه معابر نیز، معضلات یادشده را مضاعف خواهد ساخت.

- ۱) طرح جامع ۸۵ شهر تهران
- ۲) پهنه ای که کاربری غالب آن مسکونی است و تنها کاربری های پشتیبان سکونت (آموزشی، فضای سبز، تجاری محله ای، فرهنگی و ...) مجاز به استقرار در آن هستند.
- ۳) پهنه ای که مختص کار و فعالیت (تجاری، اداری، خدمات، صنایع خدماتی و ...) بوده و سکونت در آن ممنوع یا محدود و تابع نظم عمومی کار و فعالیت است.
- ۴) بافت های مسکونی که در اثر نفوذ فعالیت های مختلف، توأمان نقش سکونتی و فعالیتی دارند.
- ۵) محدوده هایی از شهر که باید از آنها صیانت شود نظیر: عرصه های عمومی، پارک ها و فضاهای سبز، بافت های ارزشمند تاریخی، رود-دره ها، حرائم و ...
- ۶) استفاده بهینه از زمین، به توجه به اهمیت وزنی جمیع ابعاد موثر

آمایشی کلان آن را کاهش داده است (تصویر بالا). تولید سفر و مباحث مختلف ترافیکی ناشی از ارتباط سکونت و فعالیت (اشتغال) در شهر با ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی، ضرورت مطالعه و اعمال اثرات آن را در آمایش همه جانبه (بیرونی و درونی) فعالیت ها خاطر نشان می سازد. درست است که توزیع همگن فعالیت و اسکان می تواند با کمک به تحقق معنی شهر مختلط، امری مثبت تلقی شود. اما این اختلاط زمانی مفید است که متضمن همجواری سکونت ها و فعالیت ها و مشاغل مرتبط باشد.

توزیع فعالیت ها و مراکز اشتغال در شهر تهران و آمار جابجایی ها نشان می دهد که در شرایط فعلی چنین ارتباط موثر و کارآمدی بین اسکان و اشتغال وجود ندارد و در پهنه بندی مبتنی بر وضع موجود نیز قاعدتاً نمی تواند وجود داشته باشد. ضمن آنکه افزایش



توزیع فعالیت ها و مراکز اشتغال در شهر تهران و آمار جابجایی هانشان می دهد که در شرایط فعلی چنین ارتباط موثر و کارآمدی بین اسکان و اشتغال وجود ندارد و در پهنه بندی مبتنی بر وضع موجود نیز قاعدتاً نمی تواند وجود داشته باشد.