

## ارزیابی فرآیند تهیه طرح‌های ساختاری راهبردی منطقه ۱۱ شهر تهران با تاکید بر محدوده میدان راه آهن و چهار راه ولیعصر<sup>۱</sup>

محمد حسن پور<sup>۲</sup>

دانشجوی کارشناسی ارشد شهرسازی، دانشگاه عدالت، تهران، ایران

عباس بخشنده نصرت

استاد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه عدالت، تهران، ایران

تاریخ پذیرش مقاله: ۱۳۹۶/۵/۱۸

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۶/۲/۲

### چکیده

تهیه طرح‌های ساختاری- راهبردی در شروع فعالیت در وزارت مسکن و شهرسازی در اواخر سال ۱۳۶۹ ارائه گردید و به عنوان اولین گام در ایجاد تحول در نظام شهرسازی کشور آغاز شد. این طرح‌ها در پی دگرگونی تفکر عقلانی در سطح جهان پدید آمده و روند تهیه طرح‌های شهری کشور ما را نیز دگرگون ساخته‌اند. هدف اصلی پژوهش ارزیابی فرآیند تهیه طرح‌های ساختاری راهبردی در منطقه ۱۱ شهر تهران محدوده راه آهن و چهار راه ولیعصر می‌باشد. تحقیق به روش توصیفی - تحلیلی و با استفاده از قضاوت کارشناسانه و از شیوه پیمایش میدانی به دست آمده و با استفاده از مدل SWOT عوامل داخلی و عوامل خارجی فرآیند تهیه طرح‌های ساختاری راهبردی محدوده پژوهش مورد تحلیل قرار گرفته و نتایج حاصل از پژوهش نشان می‌دهد برای محور میدان راه آهن تا چهارراه ولیعصر در سطح ساختاری راهبردی برنامه‌ای ارائه نگردیده است.

**واژگان کلیدی:** طرح ساختاری راهبردی، منطقه ۱۱ شهر تهران، میدان راه آهن و چهارراه ولیعصر

<sup>۱</sup>: این مقاله برگرفته از پایان نامه کارشناسی ارشد می‌باشد

<sup>۲</sup>- محمد حسن پور (نویسنده مسئول) ahidasht1349@yahoo.com

## مقدمه

توجه به مسائل روز افزون شهری و موارد مختلف اثر گذار و اثر پذیر بر شهر، برنامه ریز را وادار می‌کند به تعمق بیشتری در زمینه استفاده از روش‌های مناسب بپردازد. حل مشکلات شهری در گرو استفاده مناسب از روش‌های برنامه‌ریزی شهری و برنامه‌ریزی صحیح یکی از ملزومات غیر قابل انکار در زمینه رسیدن به اهداف شهری می‌باشد. در مواردی که روش برنامه‌ریزی بر پایه‌های علمی استوار باشد، موفقیت قابل دسترس است. تغییر الفاظ در برنامه‌ریزی به خودی خود نمی‌تواند کارساز باشد. اگر برنامه ریز استفاده از روش‌های جدید را فقط در حد ذکر عناوین بداند و از لحاظ محتوایی از روش‌های قبلی پیروی کند، مشکلات شهر حل نخواهد شد. اهمیت انتخاب روش صحیح برنامه‌ریزی بسیار زیاد است، تا حدی که می‌تواند مسیر زندگی ساکنین شهر را تغییر دهد در صورتی که روش‌های کارا و اثر بخش انتخاب نشود امکان انحرافات اجتماعی، اقتصادی و کالبدی افزایش می‌یابد و آینده نسل‌های بعدی را تباه می‌سازد. یک انتخاب مناسب ضمن دمیدن روح پیشرفت و تعالی در جامعه، باعث ایجاد مشارکت و همدلی بین ساکنین شده و آینده روشنی را نوید می‌دهد. برنامه‌ریزی استراتژیک به عنوان روشی که از لحاظ محتوایی و اجرایی با شرایط فعلی جوامع امروزی سازگاری دارد به عنوان جایگزین مطرح است. ماهیت سیال برنامه‌ریزی استراتژیک و روند گام به گام تهیه طرح اجازه تغییرات و تصحیحات را در موقع مناسب به تیم برنامه‌ریزی می‌دهد به طوری که آنان قادر خواهند بود از تمامی ظرفیت‌های ممکن بهره برداری کنند. همچنین بررسی تجارب داخل ایران و کشورهایی که در این زمینه موفق بوده‌اند بسیار مهم قلمداد می‌شود.

بیش از سه دهه است که طرح‌های توسعه شهری برای شهرهای ایران به منظور ایجاد زمینه رشد کالبدی موزون و هماهنگ آن تهیه شده‌اند. این طرح‌ها با هزینه و انرژی زیادی تهیه گردیده‌اند و هر چند تاثیرات مثبتی در منطقه بندی کاربریها و رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی داشته‌اند اما به دلایلی متعدد نتوانسته‌اند به تمامی اهداف خود دست یابند و تنها درصد ناچیزی از برنامه‌ها و طرح‌های آنها به تحقق گرایید. بنابراین طرح‌ها به عللی، چون عدم توجه به محرک‌های حرکات جمعیتی، دخالت‌های بی‌اساس مسئولان در تهیه طرح‌ها، طولانی بودن زمان تصویب طرح‌ها، فقدان نگرش منطقه‌ای در تهیه طرح‌های توسعه شهری، عدم تعریف و تثبیت جایگاه شهر در نظام سلسله مراتبی و عدم توجه به عملکرد غالب شهرها، ضعف ضوابط قانونی و غیره، نتوانسته‌اند راهگشای مناسبی برای حل معضلات شهری باشند (hatami nejad, 2011: 57). نزدیک به ۱۰ سال است که از تصویب سند طرح جامع (ساختاری و راهبردی) شهر تهران (مصوب سال ۱۳۸۶) می‌گذرد و مشخصاً شهر تهران در این دوره زمانی با تحولات سیاسی، اقتصادی، اجتماعی و حتی فرهنگی متفاوتی مواجه بوده است و هریک از این تحولات نقش بسزایی در تحقق پیشنهادات طرح مذکور خواهند داشت. بنابراین لزوم ارزیابی و بازنگری سند طرح مذکور با نگاهی به مناطق شهرداری (منطقه ۱۱ شهر تهران) و مقایسه آن یکدیگر از طریق رهیافت‌های مختلف برنامه‌ریزی جهت دستیابی به بهترین مسیر ممکن ضروری به نظر می‌رسد (moradi masihi, 2005).

جدول شماره (۱): بررسی طرح ساختاری راهبردی کلان شهر تهران با منطقه ۱۱ شهرداری تهران

منطقه ۱۱ شهرداری تهران	طرح جامع شهر تهران
<p>ناحیه جنوبی: "پهنه سکونت اقشار کم و متوسط درآمد شهری، ایمن و مقاوم، برخوردار از معیارهای محیط پایدار، دارای تسهیلات و خدمات عمومی در تناسب با جمعیت ساکن به همراه نظام محله بندی کارآمد و کالبدی با مقیاس انسانی و تقویت کننده حسن مکان."</p> <p>ناحیه شمالی: "بخشی از مرکز کلان شهر با ترکیب فعالیتهای متنوع مرکزی شهری و سکونت، پررونق از نظر داد و ستد کالا و تبادل اطلاعات، برخوردار از فضاهای باز جمعی بعنوان بستری برای تعامل اجتماعی با تأکید بر حرکت و آسودگی مراجعین پیاده بخصوص گروه سنی جوان"</p> <p>ناحیه میانی: "قلب و کانون فعالیتهای سیاسی، مذهبی، حکومتی ملی و فراملی الگو و نمونه‌ای از پردیس حاکمیت معنوی در شهر معاصر"</p>	<p>تهران؛ شهری با اصالت و هویت ایرانی و اسلامی</p> <p>تهران؛ شهری دانش پایه، هوشمند و جهانی</p> <p>تهران؛ شهری سرسبز و زیبا، شاداب و سرزنده با فضاهای عمومی متنوع و گسترده</p> <p>تهران؛ شهری امن و ایمن در برابر انواع آسیب‌ها و مقاوم در برابر مخاطرات و سوانح</p> <p>تهران؛ شهری پایدار و منسجم با ساختاری مناسب برای سکونت، فعالیت و فراغت</p> <p>تهران؛ شهری روان با رفاه عمومی و زیرساخت‌های مناسب، همراه با تعدیل نابرابری‌ها و تأمین عادلانه کلیه حقوق شهروندی</p> <p>تهران؛ کلانشهری با عملکردهای ملی و جهانی و با اقتصادی مدرن و مرکزیت امور فرهنگی - پژوهشی و سیاسی در سطح کشور، و حداقل یکی از سه شهر مهم و برتر منطقه آسیای جنوب غربی</p>

Source: (Strategic structural plan, 2007)

### مبانی نظری

در واکنش به چالش سرمایه داری صنعتی و مشکلات شهری و با تأکید بر خردگرایی و تصمیم سازی مبتنی بر فن شناختی، از دهه‌های نخست قرن نوزدهم، برنامه ریزی در چارچوب مبانی پوزیتیویسم شکل گرفت. برنامه ریزان وابسته به این جریان فکری برای حل مشکلات و چالشها؛ در نهایت، تهیه طرحهایی را با عنوان «جامع» که برای نظم و نسق کاربری زمین به کار می‌رفت و در آنها به اهداف زیباشناختی و کارکردی اهمیت زیادی داده می‌شد بنیان نهادند (Schon, 1983: 205). این برنامه ریزان نوگرا معتقد بودند که با توسل به این نوع طرحها، در آینده همه معضلات اجتماعی حل خواهد شد. در الگوی عملی این تفکر به نام الگوی جامع - تفصیلی، سعی می‌شود شناخت جامعی از محیط و عملکردهای آن حاصل و بر اساس آن برنامه و طرح جامع ارائه شود. مهم‌ترین سند تولیدی در این الگو، نقشه توسعه آتی شهر است که یک گزارش آن را توجیه می‌کند در نقشه جامع شهر، محل استقرار کاربری‌های شهری، شبکه معابر، توزیع تراکمهای جمعیتی و ساختمانی مناطق شهری با علایم یا رنگهایی مشخص و پیشنهاد می‌شود در طرح تفصیلی نیز که بر اساس طرح جامع تهیه می‌شود. جزئیات کاربریها، تعریضها، تراکمها و ... تعیین و پیشنهاد می‌شود این نوع برنامه ریزی به سبب اهمیت نقشه پیشنهادی بعدها به "برنامه ریزی اوزالیدی مشهور شد. این روش برنامه ریزی در ابتدا از آن رو که به تولید سند روشن و قابل فهم منتهی می‌شد، برای مرجع برنامه ریزی و مدیریت شهری جذابیت داشت و مورد استقبال قرار گرفت (Wilson, 2009: 117). اواخر دهه ۱۹۶۰ مشخص شد که طرحهای جامع شهری نه تنها نمی‌توانند شرایط موجود را بهبود بخشند بلکه خود عامل تشدید برخی مشاغل کلات شده این شرایط باعث شد تردیدهای جدی در مبانی پوزیتیویسم ایجاد و به تدریج مکتب فکری نئوپوزیتیویسم پدیدار شود. در این مکتب بر "خردگرایی" و "منطقگرایی" با قید نسبی تأکید می‌شود. بر اساس مکتب نئوپوزیتیویسم، تمام دانشهای ما در نهایت مفروضات جسارت آمیزی هستند که پیوسته در جریان نقد، اصلاح و حتی رد قرار می‌گیرند (mehdizadeh, 2003: 31) این اظهارنظر در مقابل نظریه پوزیتیویست تنها بود که بیش از حد به روشهای تجربی و استقرایی باور داشتند.

در تضاد با نظریه‌های سنتی‌تر، به تدریج بر نامه‌ریزی‌های دیگری هم مطرح شد و برنامه ریزی به صورت یک فرآیند پیوسته در تولید سیاست و انجام سیاستگذاری در نظر گرفته شد و به درآمیختن برنامه ریزی اجتماعی - اقتصادی با چارچوب کالبدی و محدودیتهای مدیریتی تأکید بیشتری شد در این نوع برنامه‌ریزی‌ها بر بازبینی پیوسته و همیشگی چگونگی انجام کار و روند "برنامه" و "اجرای برنامه" با دو هدف؛ ۱ کاهش تأخیر در تولید و اجرای برنامه و؛ ۲ حفظ رابطه درست سیاستهای برنامه با شرایط متغیر تأکید می‌شود. همچنین، از همین دهه (۱۹۶۰) جریان‌های فکری و اجتماعی جدیدی مانند "برنامه ریزی حمایتی" و "برنامه ریزی عدالتی" وارد دبیات برنامه ریزی شد. این امر باعث شد مفاهیم جدیدی مانند "کیفیت زندگی"، "رفاه اجتماعی"، "عدالت اجتماعی" و "توسعه پایدار" ... و مطرح شود. از این زمان شهرها و مناطق به عنوان سیستمهایی پیچیده در نظر گرفته شدند (Greed, 1999: 43).

### ۱- کاربرد طرح‌های ساختاری-راهبردی در برنامه‌ریزی شهری

بعد از جنگ جهانی دوم در اروپا، اعتراض معماران جوان گروه ده و تئوری سیستم برتالنفی طرح‌های جامع را منسوخ شده اعلام کردند و مدل طرح ساختاری را جایگزین آن نمودند. انتقادات وارد بر طرح‌های جامع از بعد نظری شامل ناکارآمدی منطقه بندی و تقسیم بندی شهر در طرح‌های جامع و نیز اینکه در طرح‌های جامع به مسائل شهری عمدتاً با نگاه فیزیکی و کالبدی توجه می‌شود، همچنین مشخص نبودن جایگاه نظارت بر کیفیت در طرح‌های جامع می‌باشد. همچنین از بعد روش شناسی: مطالعات غیر منسجم است (هر بخش برای خود کار می‌کند و ارتباط خوبی بین مطالعات گوناگون وجود ندارد)، انعطاف ناپذیری است (ناشی از پیچیدگی مقوله توسعه شهری) و از نظر اجرایی - مدیریتی: توان شهرداریها، دولت و مشارکت مردمی، جایگاهی در تهیه و اجرای طرح‌های جامع ندارند. لازم به ذکر است طرح‌های ساختاری - راهبردی بیشتر از طرح‌های جامع اقدامات اجرایی دارد و عوامل اجرایی و تصمیم ساز خیلی بیشتر باهمدیگر در ارتباط هستند. همچنین می‌دانیم که ارتباط بین سیاستها و طرح‌های کالبدی دو طرفه است. در طرح ساختاری هم بر طرح کالبدی و هم بر سیاستگذاری جهت رسیدن به اهداف عملیاتی تأکید می‌شود. این طرح‌ها دارای سطوح سه گانه تهیه طرح‌های راهبردی - ساختاری، تهیه طرح‌های تفصیلی و نظارت، پیگیری و بازنگری می‌باشد.

طرح‌های ساختاری در حالت کلی بر دو قسمت تفکیک می‌شوند: طرح ساختاری شهرستان و طرح ساختاری شهر. طرح ساختاری شهرستان در سطح ناحیه است و مربوط به اسکان، فعالیت، ارتباطات و زیرساخت‌های توسعه پایدار می‌باشد و کلیات ساختاری شهرهای بزرگ و هادی شهر، هادی روستا مجموعه‌های روستایی، محوطه‌های صنعتی و توریستی و... را مشخص و خط مشی توسعه آنها را تدوین می‌کند. قابل ذکر است در ایران این طرح‌ها از سال ۱۳۷۷ ه.ش در وزارت مسکن دنبال شده است. ارکان طرح‌های ساختاری عبارتند از: تبیین و تعیین اهداف کلان (دیدگاه‌های عمومی و دراز مدت)، تبیین سیاستها و راهکارها و تعریف ابزار حصول به اهداف، تدوین، ترسیم یا ارائه تصویری از نقشه استخوانبندی شهر، تعریف نظام فعال مدیریتی (مشارکت، نظارت، پیگیری، ارزیابی و اصلاح مستمر) همچنین ابعاد اجرایی طرح‌های ساختاری عبارتند از: پیوستگی بین برنامه‌ریزی و مدیریت اجرایی، برنامه‌ریزی محلی، فرآیند پویا (تاکید بر اصل انعطاف‌پذیری شهر)، شهرسازی اجرایی بجای شهرسازی ضابطه‌ای،

نقش مشارکت شهروندان در ابعاد مختلف علمی، اقتصادی، اجتماعی و... تحول در ابزارهای قانونی اجرایی شهری است (mehdizadeh,2013).

جدول شماره (۲): فرآیند تهیه طرح‌های ساختمانی - راهبردی با تاکید بر منطقه ۱۱ شهرداری تهران

شناسخت، تحلیل و بررسی مسائل و مشکلات تعیین اهداف (با همکاری کلیه ذینفعان) ارائه چشم انداز اولیه ارائه گزینه‌های مختلف، ارزیابی آنها، انتخاب گزینه برتر و چشم انداز نهایی تدوین ساختارهای توسعه آتی شهر ارائه راهبردهای تحقق ساختارهای توسعه شهر	چرخه اول: تهیه طرح ساختمانی - راهبردی (۵ ساله)
تهیه طرح ساختمانی - راهبردی و طرح‌های تفصیلی پایه، موضوعی، موضوعی (۵ ساله) اجرا طرح ساختمانی - راهبردی و طرح‌های تفصیلی پایه، موضوعی، موضوعی (۵ ساله)	چرخه دوم: بازنگری طرح ساختمانی - راهبردی و طرح‌های تفصیلی پایه، موضوعی، موضوعی (۵ ساله)
گردآوری داده‌ها در زمینه میزان توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، کالبدی محیطی تحلیل داده‌های گردآوری شده بررسی مسائل و مشکلات موجود با توجه به میزان توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، کالبدی محیطی ارزیابی میزان مشارکت مردم، بخش‌های خصوصی، عمومی و دولتی	چرخه سوم: بازنگری طرح ساختمانی - راهبردی و طرح‌های تفصیلی پایه، موضوعی، موضوعی (۵ ساله)
ارزیابی میزان توسعه پس از اجرای طرح‌ها (چرخه دوم) میزان تحقق اهداف تعیین چگونگی و تدقیق چشم انداز نهایی بازنگری و تدقیق ساختارهای توسعه آتی شهر بازنگری و تدقیق راهبردهای تحقق ساختارهای توسعه شهر بازنگری طرح تفصیلی پایه تهیه طرح‌ها موضوعی (۵ ساله سوم) - تهیه طرح‌های موضوعی (۵ ساله سوم)	چرخه سوم: بازنگری طرح ساختمانی - راهبردی و طرح‌های تفصیلی پایه، موضوعی، موضوعی (۵ ساله)

Source: (Strategic structural plan,2007: 9)

### موقعیت جغرافیایی منطقه مورد مطالعه

منطقه یازده در میانه شهرتهران با وسعتی حدود ۱۲۰۸ هکتار، جمعیتی بیش از ۲۸۸ هزارنفر (براساس آمارسال ۱۳۹۰) در خود جای داده است. این منطقه از شمال به خیابان انقلاب و آزادی و منطقه (۶)، از شرق به خیابان وحدت اسلامی و منطقه (۱۲)، از جنوب به خیابان شوش و منطقه (۱۶) و از غرب به بزرگراه نواب منطقه (۱۰) محدوداست.

محدوده‌ای که امروز به عنوان منطقه ۱۱ شهرتهران شناخته می‌شود در اوایل دوران قاجار محدوده‌ای در حاشیه شهر و دارای باغ‌های متعدد بود که باگسترش کالبدی شهر به بستری برای شکل گیری عناصرمدرن زندگی شهری و یکی از پررونق‌ترین و اعیان نشین ترین منطقه‌های تهران بدل شد. در طول زمان با تشدید تقابل بین شمال و جنوب از جاذبه سکونت در منطقه کاسته شد و منطقه ای حکومتی - اداری - تجاری - کارگاهی در مرکز شهر ایجاد شد.

محدوده منطقه ۱۱ براساس آمار جمعیتی سال ۱۳۹۰، جمعیت ۲۸۸۸۸۴ نفر رادر خود جای داده است که با توجه به وسعت آن برابر ۱۲۰۷۶ هکتار، دارای تراکم ناخالص جمعیتی ۲۳۹ نفر در هکتار و بسیار بیش از تراکم ناخالص جمعیتی شهر تهران (۱۳۲ نفر در هکتار) است.

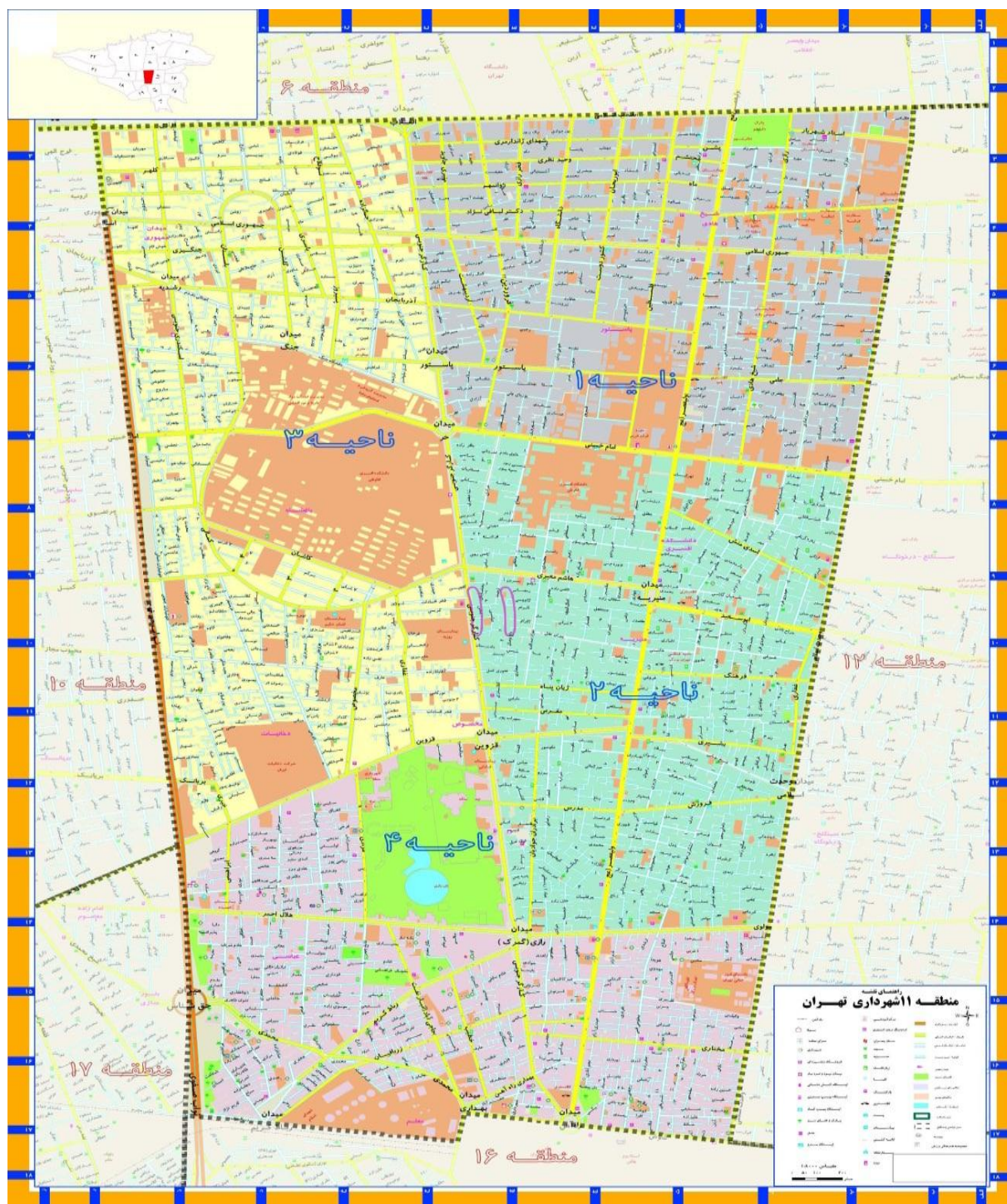
میزان این تراکم جمعیتی منطقه، در بافت مسکونی با توجه به وجود کاربری های درشت دانه کلان مقیاس که جمعیت ساکن ندارند، همچون پردیس حکومتی، دانشگاه جنگ، دانشکده افسری، مجموعه‌های فرهنگی تالار وحدت، رودکی و تئاتر شهر و... بسیار بیشتر و معادل ۳۸۰ نفر در هکتار است.

در سطح منطقه مراکز بسیار مهم سیاسی حکومتی ( همچون بیت مقام معظم رهبری، نهاد ریاست جمهوری، مجمع تشخیص مصلحت نظام، مجلس شورای اسلامی، قوه قضائیه با عملکردی ملی و فراملی )، بازارهای تخصصی با عملکرد فرامنطقه ای (فراشهری) همچون تولید و فروش پوشاک، ابزارآلات مراکز نشر و فروشگاههای کتاب، فروش لوازم و تعمیرگاههای خودرو و فروش لوازم صوتی و تصویری (، واحدهای بزرگ صنعتی) کارخانه دخانیات (، کاربری‌های خاص و ویژه) مجموعه پادگان حر، دانشگاه جنگ، دانشکده افسری و دامپزشکی ارتش (، مراکز درمانی تخصصی) چون بیمارستانهای روزبه و فارابی (با عملکردی فرامنطقه ای و مهمترین مراکز ارائه موسیقی و هنرهای نمایشی) مجموعه تئاتر شهر و تالار رودکی) در جوار طیف گسترده‌ای از بافت‌های مسکونی با خصوصیات مختلف کالبدی استقرار یافته‌اند. وزن و اقتدار هر کدام از فعالیت‌های اشاره شده به حدی است که نمی‌توان نقش غالب و تک بعدی را برای منطقه ۱۱ در نظر گرفت. این مسئله از جهتی خصیصه حوزه‌های مرکز شهری است.

براساس مطالعات موجود حدود ۰.۳ درصد از سطح منطقه از نقطه نظر نحوه استفاده از زمین به کاربریهای اختصاص یافته که عملکردی حداقل فرامنطقه‌ای دارند. بخشهایی که فعالیت مناسب در آنها سکونت و خدمات وابسته به آن است عموماً در قسمتهای میانی و جنوبی منطقه استقرار دارند. بطورکلی الگوی توزیع کاربری زمین الگویی ترکیبی است (ترکیب و اختلاط کاربریها در جوار هم) و نشانه‌ای از توزیع کاربریها براساس الگوی منطقه بندی مشاهده نمی‌شود.

حساسیت کاربریهای غیر مسکونی و فرامنطقه ای (عمدتاً تجاری و کارگاهی) به دسترسی‌ها سبب استقرار آنها در بدنه‌های اصلی گشته و گسترش این کاربریها بطورتدریجی اما مستمر در بافت مسکونی همجوار صورت می‌پذیرد. نحوه استفاده از زمین در منطقه قبل از آنکه متکی به محدوده منطقه بعنوان یک منطقه مسکونی باشد در ارتباط با مسائل گسترش کالبدی شهر تهران و مراحل تاریخی است.

کاربری‌های فرامنطقه ای شامل: پادگان حر، دانشگاه جنگ، اداره آگاهی نیروی انتظامی، دانشکده افسری، دامپزشکی ارتش (فعالیت‌های نظامی و انتظامی)، مجموعه بیت رهبری، نهاد ریاست جمهوری، قوه قضائیه، مجلس شورای اسلامی، مجمع تشخیص مصلحت نظام (فعالیت‌های سیاسی و حکومتی)، بازارهای تخصصی فروش کتاب، پوشاک و کفش، لوازم خانگی، لوازم یدکی و وسایل نقلیه (فعالیت‌های تجاری)، کارخانه دخانیات، مجموعه تئاتر شهر و تالار رودکی، بیمارستان فارابی و روزبه.. می‌باشد. (District 1 Tehran)



نقشه شماره ۱- موقعیت منطقه ۱۱ شهر تهران

Source: (District 1 Tehran)

### روش تحقیق

با توجه به مؤلفه‌های مورد بررسی رویکرد حاکم بر این پژوهش توصیفی و تحلیلی می‌باشد. جامعه آماری کارشناسان منطقه ۱۱ شهر تهران می‌باشد و اطلاعات مورد نیاز به شیوه اسنادی و کتابخانه‌ای جمع آوری شده و برای تجزیه و تحلیل اطلاعات از الگوی تحلیلی SWOT استفاده شده است.



مدل SWOT ابزار برنامه ریزی تحلیلی و استراتژیکی است. منطق رویکرد مذکور این است که راهبرد اثربخش از طرفی باید قوتها و فرصتهای سیستم را به حداکثر برساند و از سوی دیگر ضعفها و تهدیدها را به حداقل کاهش دهد. این منطق اگر درست به کار رود، نتایج بسیار خوبی برای انتخاب و طراحی یک راهبرد اثربخش خواهد داشت. (hekmatnia and mousavi, 2006, 293) در واقع، تحلیل قوتها و ضعفها در محیط درونی و فرصتها و تهدیدها از محیط بیرونی، جریانی نظاممند است که به ارائه پشتیبانی برای تصمیم گیری می‌پردازد. از این رو این مدل می‌تواند یک مرحله اولیه از یک تحلیل با هدف نهائی ارائه دهد و به اتخاذ سیاست‌های لازم برای تناسب میان عوامل داخلی و خارجی بپردازد. (Kajanus, 2000: 718) با این وجود برای موفقیت در انجام روش SWOT لازم است که شناخت خوبی در مورد وضعیت موجود و روندهای حاکم وجود داشته باشد. از این رو تحلیل SWOT دارای دو مؤلفه اصلی به شرح زیر است:

الف) شاخص‌های شرایط درونی (IFAS): که توسط نقاط قوت و ضعف در وضعیت موجود توصیف می‌شوند.

ب) شاخص‌های بیرونی (EFAS): که از طریق تهدیدهای موجود و فرصتهای ناشناخته توصیف می‌شود.

جدول (۳) ماتریس SWOT و نحوه تعیین استراتژی‌ها

نقاط ضعف W	نقاط قوت S	ماتریس SWOT
راهکارهای WO	راهکارهای SO	فرصت‌ها
راهکارهای WT	راهکارهای ST	تهدیدها

Source: (ettekhari & mahdavi, 2006: 9)

### یافته‌های پژوهش

هدف این مرحله شناسایی و ارزیابی نقاط ضعف و قوت داخلی و فرصت و تهدیدهای خارجی محدوده مورد مطالعه است. از این رو در این قسمت از پژوهش، نقاط ضعف و قوت فرصت‌ها و تهدیدهای ارزیابی فرآیند تهیه طرح‌های ساختاری راهبردی شهری منطقه ۱۱ محدوده ولیعصر تا راه آهن شرح جدول شماره ۳ و ۴ مورد ارزیابی قرار می‌گیرند.

جدول شماره (۳): ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (قوت، ضعف IFE)

کارشناسان			تحلیل SWOT
رتبه	وزن	امتیاز	
نقاط قوت (S)			
۱	۰/۰۸	۰/۰۸	-پیشینه و هویت تاریخی، دارا بودن منطقه بین میدان راه آهن و چهار راه ولی عصر از نظر بناهای مسکونی و غیرمسکونی
۱	۰/۰۸	۰/۰۸	-استقرار مهمترین مراکز سیاسی - حکومتی در محدوده چهار راه ولی عصر
۱	۰/۰۸	۰/۰۸	-وجود روابط همسایگی قوی در محدوده راه آهن
۱	۰/۰۸	۰/۰۸	-افزایش فضاهای باز شهری به منظور تقویت تعاملات اجتماعی و ایجاد تعادل بین توده و فضا
۲	۰/۱۶	۰/۳۲	-تهیه طرح بازنگری در ساختار سلسله مراتبی شبکه معابر خصوصاً محدوده راه آهن
۲	۰/۱۶	۰/۳۲	-توسعه سیستم‌های حمل و نقل همگانی در بخش مسیرهای سریع السیر و ویژه
۱	۰/۰۸	۰/۰۸	-تهیه برنامه‌های نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده ناحیه با تأکید بر مشارکت و پایداری جمعیت ساکن براساس برنامه
۱	۰/۰۸	۰/۰۸	جامع نوسازی.



۰/۳۲	۰/۱۶	۲	-تهیه برنامه‌های کاهش آسیب‌های ناشی از سوانح و بالا بردن ضریب ایمنی بناهای مسکونی و تأسیسات شهری. - بهره برداری از اراضی نظامی تثبیت نشده در طرح‌های فرادست و قوانین مربوطه به جابجایی این مراکز نقاط ضعف (W)
۰/۰۳	۰/۰۳	۱	وضعیت نا به سامان بافت‌های فرسوده و آسیب پذیر نارسایی و مشکلات شبکه معابر، تقاطع‌ها و میادین
۰/۰۳	۰/۰۳	۱	ناسازگاری و همجواری نامناسب کاربری‌ها میدان راه آهن و چهار راه ولی عصر
۰/۰۳	۰/۰۳	۱	عدم تخصیص زمین به کاربری‌های خدماتی در تناسب با حجم جمعیت ساکن در محدوده مورد مطالعه
۰/۰۳	۰/۰۳	۱	تداخل بافت‌های مسکونی با مراکز کارگاهی
۰/۰۳	۰/۰۳	۱	فقدان فضاهای جمعی در عرصه تعاملات اجتماعی
۰/۱۴	۰/۰۷	۲	وجود کانون‌های آلاینده محیط به لحاظ مشاغل و کارگاههای آلوده کننده
۰/۰۳	۰/۰۳	۱	تبدیل بدون برنامه واحدهای مسکونی به مراکز کار و فعالیت کمبود پارکینگ به خصوص در محدوده چهار راه ولی عصر
۰/۰۳	۰/۰۳	۱	عدم توجه و تصویب برنامه‌ها در راستای فرسودگی شبکه‌های تأسیسات زیربنایی
۰/۱۴	۰/۰۷	۲	پراکنش نامناسب مراکز خدماتی بین میدان راه آهن و چهار راه ولی عصر
۰/۰۳	۰/۰۳	۱	نادیده گرفته شدن ویژگی‌های تاریخی و تعلقات خاطر شهروندان
۰/۱۴	۰/۰۷	۲	عدم وجود هویت در محلات مسکونی شهر
۰/۰۳	۰/۰۳	۱	عدم توجه به وجود اغتشاشات ترافیکی در برنامه‌ها
۰/۰۳	۰/۰۳	۱	از بین رفتن تعامل بین دو طرف خیابان توسط BRT
۰/۰۳	۰/۰۳	۱	وجود ناامنی‌های اجتماعی در برخی ساعات در محدوده مورد مطالعه
۰/۰۳	۰/۰۳	۱	عدم تهیه طرح بازنگری در اولویت‌دهی به سواره در محدوده چهارراه ولیعصر با احداث زیرگذر پیاده
۰/۰۳	۰/۰۳	۱	عدم تهیه طرح بازنگری به ویژگی‌های طبیعی منطقه و ساخت و سازهای بی رویه در نقاطی که از بحران‌های طبیعی‌خوردار هستند.
۰/۱۴	۰/۰۷	۲	طراحی نامناسب هندسی برخی از معابر
۰/۰۳	۰/۰۳	۱	معضلات عبور و مرور در عرض کم شبکه ارگانیک
			عدم همسانی بودن در بخش‌های مختلف محور و تنوع جذابیت در محدوده
			- تبعات منفی ورودی بودن ایستگاه راه آهن در منطقه
۲/۳۸	۱		جمع کل

Source: authors

جدول شماره (۴): ماتریس ارزیابی عوامل خارجی (فرصت و تهدید EFE)

کارشناسان			تحلیل SWOT
رتبه	وزن	امتیاز	
<b>فرصت‌ها (O)</b>			
۰/۱	۰/۱	۱	- گرایش و اراده جمعی برای نوسازی بافت‌های فرسوده و کاهش آسیب‌های ناشی از زلزله
۰/۱	۰/۱	۱	- گرایش به توسعه فعالیت‌های گردشگری در زمینه میراث تاریخی به خصوص در محدوده چهار راه ولی عصر
۰/۱	۰/۱	۱	- استقبال و گرایش عمومی به گسترش نهادهای غیردولتی و مشارکت شهروندی توسط دولت
۰/۱	۰/۱	۱	- تهیه برنامه‌های کاهش آسیب‌های ناشی از سوانح و بالا بردن ضریب ایمنی بناهای مسکونی و تأسیسات شهری.
۰/۴	۰/۲	۲	- ارتقای کیفیت فضایی عناصر نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده ناحیه جنوبی با تأکید بر مشارکت و پایداری جمعیت ساکن
۰/۴	۰/۲	۲	- ارتقاء ساختار و سلسله مراتب - توسعه پایانه‌های و حمل و نقل همگانی در اطراف شبکه‌های دسترسی با تأکید بر مترو.
۰/۱	۰/۱	۱	- تهیه طرح بازنگری در ساختار سلسله مراتبی شبکه معابر خصوصاً ناحیه جنوبی.
			- توسعه فضاهای سبز، عمومی، تفرجگاهی و گردشگری در تهیه و بازنگری برنامه‌ها
<b>تهدیدها (T)</b>			
۰/۱۶	۰/۱۶	۱	- عدم مشارکت فعال مردم در تهیه برنامه‌های محدوده مورد مطالعه
۰/۱۶	۰/۱۶	۱	- عدم توجه به ضرورت حفظ و نگهداری و تخریب فضاها و بناهای دارای ارزش تاریخی
۰/۱۶	۰/۱۶	۱	- آلودگی محیطی (هوا- صدا) ناشی از ترافیک
۰/۱۶	۰/۱۶	۱	- نوع دیدگاه برنامه ریزی حاکم بر طرح‌های فرادست
۰/۱۶	۰/۱۶	۱	- عدم بازنگری در طرح و برنامه‌ها در راستای ناسازگاری و همجواری نامناسب کاربری‌ها
۰/۱۶	۰/۱۶	۱	- عدم بازنگری در طرح و برنامه‌ها در راستای کیفیت پایین ساخت و ساز مسکونی و تجاری و احتمال تخریب گسترده بافت‌ها در اثر وقوع زلزله و ...
۲/۳۶	۱		جمع کل

Source: authors

جدول شماره (۵): ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (قوت، ضعف IFE) و عوامل خارجی (فرصت و تهدید EFE)

بخش‌های مطالعات ماتریس SWOT	عوامل داخلی (قوت، ضعف IFE)	عوامل خارجی (فرصت و تهدید EFE)
جمع کل	۲/۳۸	۲/۳۶

Source: authors

## ۱- سیاست‌ها و راهبردهای ارائه شده منطقه ۱۱ شهر تهران با تاکید بر محدوده میدان ولیعصر تا میدان راه آهن:

جدول شماره (۶): سیاست‌ها و راهبردهای ارائه شده منطقه ۱۱ شهر تهران

<p>راهبرد ۱: احیای فعالیت‌های تاریخی و هویت‌مند محور با شناسایی فعالیت‌های کلیدی موثر در شکل‌گیری خاطرات جمعی افراد از محور ولیعصر</p> <p>سیاست ۱: تاکید بر اهمیت تهیه لیستی از میراث تاریخی با ارزش موجود در محدوده</p> <p>سیاست ۲: احیای کارکردهای سابق در این‌ه هویتمند</p> <p>سیاست ۳: تزریق کاربری‌هایی بهینه و قابل دوام برای میراث تاریخی مطابق با هویت تاریخی محدوده ها</p> <p>سیاست ۴: تعریف فضاهای شهری محور به عنوان ورودی‌های عرصه‌های هویت‌مند تاریخی و گردشگری</p> <p>راهبرد ۲: افزایش سرزندگی و حضورپذیری با حفظ و تزریق کاربری‌ها و فعالیت‌های متنوع، سازگار و مکمل در طول محور</p> <p>سیاست ۱: استقرار متوازن فعالیت‌های شبانه و کاربری‌های فعال در پیرامون محور به نحوی که کل محور در ساعات شب فعال و سرزنده عمل کند.</p> <p>سیاست ۲: حذف راسته‌های فعالیتی با دامنه مخاطبان محدود از محور توسعه کاربری‌های فرهنگی مقیاس بالا به عنوان عناصر اصلی سازمان فضایی طرح</p> <p>سیاست ۳: تشویق کاربری‌های فرهنگی مقیاس خرد به استقرار در مجاورت عناصر مقیاس بالا سیاست</p> <p>سیاست ۴: تشویق و هدایت کاربری‌های دارای سرریز فعالیت در عرصه عمومی</p> <p>سیاست ۵: تغییر کاربری طبقات همکف ادارات دولتی به فعالیت‌های دارای مخاطب عمومی</p> <p>سیاست ۶: تنوع بخشی عملکردی به کاربری‌های عمومی و درشت‌دانه در محدوده همچون صدا و سیما</p> <p>سیاست ۷: توسعه فضاهای باز و عمومی در مجاورت پهنه‌های پرتراکم به ویژه کاربری تجاری</p> <p>سیاست ۸: اتصال عملکردی کاربری‌های سازگار توسط محورهای تعریف شده</p> <p>سیاست ۹: حذف کاربری‌های ناسازگار از بدنه محور و جایگزینی کاربری‌ها و فعالیت‌هایی که سرزندگی و حضورپذیری را تأمین می‌کنند.</p>	<p>راهبرد ۱: بهبود عملکرد سیستم حمل و نقل همگانی و اعطای نقش شریانی به عملکرد سیستم حمل و نقل همگانی با بکارگیری شیوه‌های نوین حمل و نقل سبز و پاک</p> <p>سیاست ۱: حفظ و تثبیت سیستم حمل و نقل همگانی سامانه اتوبوس تندرو و در نظرگیری سیستم های حمل و نقل همگانی پاک مانند تراموا بجای سامانه اتوبوس تندرو در بلندمدت</p> <p>سیاست ۲: افزایش ناوگان حمل و نقل همگانی و کاهش سرفاصله‌ی زمانی</p> <p>راهبرد ۲: یکپارچه سازی و پیوستگی انواع سیستم‌های حمل و نقل</p> <p>سیاست ۱: تعریف مسیر پیوسته‌ی دوچرخه و حفظ یکپارچگی آن با سیستم حمل و نقل همگانی</p> <p>راهبرد ۳: ساماندهی حرکت سواره</p> <p>سیاست ۱: محدود کردن حرکت سواره به نفع پیاده و حمل و نقل همگانی</p> <p>سیاست ۲: اصلاح هندسی مسیرهای سواره رو به ویژه در تقاطع‌ها و میادین</p> <p>سیاست ۳: کاهش متوسط سرعت حرکت وسایل نقلیه به منظور افزایش ایمنی معابر</p> <p>راهبرد ۴: افزایش پیاده‌مداری و کاهش نقش عبوری خیابان</p> <p>سیاست ۱: بکارگیری اقدامات مربوط به آرامسازی ترافیک به ویژه در تقاطع‌ها و میادین</p> <p>سیاست ۲: ارتقای کیفیت پیاده روها</p> <p>سیاست ۳: ایجاد پیاده‌راه موقت (در روزهای تعطیل و مناسبت‌های خاص) در مقاطع خاصی از خیابان</p> <p>سیاست ۴: افزایش ایمنی عابر پیاده</p>
---	--

- راهبرد ۱: کنترل ساخت و سازها و تغییرات کالبدی ابنیه مجاور دانه‌های تاریخی و هویت‌مند
- سیاست ۱: بازگویی مصالح بومی و هویت‌مند در نماسازی‌ها
- سیاست ۲: استفاده از الگوهای حجمی و فرمال در انطباق و یا برجسته‌سازی معماری‌های ارزشمند محدود
- سیاست ۳: حفظ حریم ارتفاعی دانه‌های مجاور ابنیه تاریخی و هویت‌مند
- سیاست ۴: طراحی پروخالی بدنه‌های محور و روزنه‌های ابنیه در امتداد و پیوستگی با خطوط نمای ابنیه ارزشمند
- سیاست ۵: تشکیل کمیسیون ویژه نما برای تأیید طرح نمای ابنیه مجاور محور ولیعصر
- راهبرد ۲: هدایت و کنترل تغییرات کالبدی بدنه‌های محور در راستای حفظ هویت و ارتقای کیفی کالبد محور ولیعصر
- سیاست ۱: تأکید مداخلات طراحی در توجه به ویژگی‌های میراث تاریخی و عدم آسیب‌پذیری آن‌ها سیاست ۲: استفاده بهینه از تابش و باد توسط طراحی معماری (جهت‌گیری روزنه‌ها، توده‌گذاری‌ها و)
- سیاست ۳: افزایش استفاده از سیستم‌های سبز و پاک در تأسیسات گرمایش و سرمایش ساختمان‌ها
- سیاست ۴: بهره‌برداری از تهویه طبیعی در طراحی ابنیه
- راهبرد ۳: حفظ بافت و کالبد محلات هویت‌مند اطراف محور
- سیاست ۱: تعیین تراکم ابنیه، توده‌گذاری و تعداد طبقات با توجه به هویت محلات و حفظ کالبد تاریخی و ظرفیت شبکه حرکت و دسترسی
- سیاست ۲: به رسمیت شناختن تأثیر کیفیت فضاهای شهری در شکل‌گیری جوامع موفق، محبوب، ماندگار و پایدار
- راهبرد ۴: مقاوم‌سازی ابنیه قدیمی و تاریخی
- سیاست ۱: تخصیص وام و بودجه جهت احیا و مقاوم‌سازی ابنیه تاریخی
- راهبرد ۵: کنترل تغییرات ارتفاعی و حجمی ابنیه جدید با توجه به زمینه‌های کالبدی موجود
- سیاست ۱: تشکیل کمیته ویژه کنترل تغییرات کالبدی در خیابان ولیعصر
- سیاست ۲: تهیه راهنمای موضوعی و موضعی برای توسعه کالبدی خیابان ولیعصر
- راهبرد ۶: افزایش انسجام خط آسمان و پیوستگی بدنه‌های محور ولیعصر
- سیاست ۱: تدوین الگوهای ارتفاعی و توده‌گذاری با هدف افزایش انسجام و پیوستگی بدنه‌های محور ولیعصر
- راهبرد ۷: ایجاد ریتم و هماهنگی در جداره‌ها، نماها و سیمای شهری
- سیاست ۱: تدوین الگوهای معماری و ضوابط نماسازی برای دانه‌های همجوار محور ولیعصر
- سیاست ۲: تشکیل کمیته ویژه نما جهت تأیید نمای ابنیه در مکان‌های ویژه و شاخص و یا همجوار با ابنیه ویژه و شاخص
- راهبرد ۸: تعریف الگوهای حجمی در نقاط شاخص نظیر تقاطع‌ها
- سیاست ۱: تدوین الگوهای حجمی برای تقاطع‌ها، نبش‌ها و کنج‌های محور جهت ارتقای خوانایی، زیبایی فرم و کالبد بدنه‌ها
- سیاست ۲: حمایت از ارائه فرایندهای معماری با کیفیت بالا، بدون محدودکردن بی‌جهت سبک‌های معماری
- سیاست ۳: به رسمیت شناختن کیفیت معماری بنا در ارتقای کیفیت محیطی
- سیاست ۴: توجه به کیفیت معماری بنا و تأثیر آن بر شکل‌گیری فرآیند ذهنی شهروندان
- سیاست ۵: توجه به اصول اساسی معماری مانند فلسفه طراحی، ساختار معماری، مواد، تناسب، نظم بصری، عملکرد و جزئیات
- 
- راهبرد ۱: مرمت، بهسازی و احیای ابنیه هویت‌مند و تاریخی اطراف محور
- سیاست ۱: حذف عناصر مغشوش‌کننده منظر مطلوب خیابان
- راهبرد ۲: تعریف مناسب محصوریت در هر حوزه متناسب با نقش و عملکرد خاص آن
- سیاست ۱: رعایت تناسب با توجه به مقیاس توسعه در هر بخش از خیابان
- سیاست ۲: ارائه معیارهایی برای توده‌ها مانند عرض، ارتفاع، حجم و نسبت فضای ساخته شده به فضای باز
- سیاست ۳: ارائه راهکارهایی در ارتباط با تابش نور، سایه‌اندازی و تغییرات آب و هوایی در محدوده توسعه مورد نظر
- سیاست ۴: ارائه راهکارهایی جهت بهینه‌سازی انرژی و منابع دیگر و افزایش کارایی از طریق شکل ساختمان، نحوه جهت‌گیری، مصالح به کار رفته و ...
- راهبرد ۳: افزایش قدرت ادراک فضا بخصوص برای پیاده با تأکید بر کریدورهای بصری و نشانه‌های شهری
- سیاست ۱: حذف موانع بصری در امتداد کریدورهای دید و دیدهای راهبردی
- سیاست ۲: حذف آلودگی‌های بصری در منظر شهری (پاکسازی نما و پیاده‌روها)
- راهبرد ۴: پاکسازی، پیرایش و ساماندهی نماهای ابنیه مجاور محور ولیعصر
- سیاست ۱: حذف الحاقات و عناصر مغشوش‌کننده سیما و جداره در نماها
- سیاست ۲: ارائه راه‌حل‌های جایگزین برای ساماندهی نمای سیستم تأسیسات ابنیه پس از حذف‌الحاقات تأسیساتی
- سیاست ۳: تعیین نوع اقدامات کوتاه مدت، میان مدت و بلند مدت

Source: (District I Tehran)

## جمع بندی و نتیجه گیری

طرح ساختاری راهبردی تهران، محور میدان راه آهن تا چهارراه ولیعصر را به‌عنوان محور ارزشمند معرفی می‌کند. در طول این محور، پنج میدان مهم شهری وجود دارد. محور ولیعصر ترکیبی از کاربری‌های درشت دانه همچون

ایستگاه راه آهن، مجموعه بیت رهبری، پارک ملت، دانشگاه خواجه نصیرالدین طوسی، مرکز صدا و سیما، بیمارستان‌ها و... و آثار تاریخی ثبت شده‌ای است که اهمیت محور را بیشتر می‌کند. به علاوه، این محور به دلیل ایستگاه راه آهن و کوه‌های شمال تهران، از دو طرف محدود شده و امکان ادامه برایش مقدور نیست. در نهایت ساختاری راهبردی در راستای تحقق محورهای هفت گانه چشم‌انداز شهر تهران در محدوده محور ولیعصر، طرح ساماندهی خیابان ولیعصر حداقل رسالت تا همت، ساماندهی میدان تجریش، ساماندهی محور و پهنه مرکزی شهر دربند-ری و مرکز نوین فعالیت‌های تهران را پیشنهاد می‌نماید.

محور ولیعصر از پنج منطقه یک، سه، شش، یازده و شانزدهم عبور می‌کند. بنابراین چشم‌اندازها، اهداف و راهبردهای طرح‌های تفصیلی این مناطق در تعیین وضعیت این خیابان موثرند. مجموعه چشم‌انداز، اهداف، راهبردها و در مواردی که طرح تفصیلی به آن اشاره کرده است، مصادیق راهبردها به شرح زیر هستند

بر اساس تجزیه و تحلیل عوامل داخلی و عوامل خارجی جمع کل هر ستون محاسبه شده است. عدد بدست آمده عوامل داخلی (قوت، ضعف) ۲/۳۸ است و عدد بدست آمده عوامل خارجی (فرصت و تهدید) ۲/۳۶ است. عدد ۲/۵ به عنوان عدد متوسط در تجزیه و تحلیل مدل SWOT (سوات) در نظر گرفته می‌شود و در نتیجه گیری عوامل داخلی (قوت، ضعف) (IFE) می‌توان گفت چون عدد بدست آمده کمتر از عدد ۲/۵ است نشان دهنده غلبه‌ی نقاط ضعف بر نقاط قوت است. و در نتیجه گیری عوامل خارجی هم (فرصت و تهدید) (EFE) چون عدد بدست آمده کمتر از عدد ۲/۵ است نشان دهنده غلبه‌ی تهدیدها بر فرصت‌ها است و می‌توان گفت که نهایت‌می‌توان گفت که برای محور میدان راه آهن و چهارراه ولیعصر در سطح ساختاری راهبردی برنامه‌ای ارائه نگردیده و تصمیمی اتخاذ نشده است

با مطالعه و ارزیابی و سنجش ارتقای کیفی و همچنین با استفاده از نتایج بدست آمده از مدل SWOT و تحلیل وضع موجود، می‌توان عواملی درونی (ضعف و قوت) و بیرونی (فرصت‌ها و تهدیدها) محدوده مورد مطالعه (محور ولیعصر جنوب و میدان راه آهن)، می‌توان گفت که برای این محور در سطح راهبردی برنامه‌ای ارائه نگردیده و تصمیمی اتخاذ نشده و همچنین از لحاظ فراگیر بودن با توجه به مقیاس شهری محور و نقش مهم محور در ارتباط با ناحیه‌های شهری، مناطق، محله‌ها و فضاهای شهری، مطالعه‌ای صورت نگرفته و تصمیمی اتخاذ نگردیده است.

## References

- Ahmadian, Reza (2001), Time Waste in Urban Planning, Journal of Municipalities, No. 23
- Faludi, A. (1973) "A reader Planning Theory", Pergamon Press.
- Habib Allahian (2006), Evaluation of the Process of Comprehensive and Detailed Plans of Tehran - Geographic Information Center of Tehran - Sixth Year
- Hall, P. (1994) "Urban and Regional planning", Routledge, London .
- Majdi, Hamid et al. (1999), Basics and framework for reviewing the description of Khodakan urban projects, Ministry of Housing and Urban Development, Tehran
- Moradi Christian, Varaz (2005), Strategic Planning and its Application in Urban Planning in Iran, Case Study of Tehran Metropolis, Tehran, Tehran City Municipal Processes and Urban Planning Publication.
- Office of Physical Design, (2007), System of Hierarchy of Planning and Development Management in Iran, Ministry of Housing and Urban Development, Department of Urban Planning and Architecture, Urban Planning and Management Team

- Rokno-Din Eftekhari and Mahdavi (2006), feasibility study for creating information technology centers in rural areas of Iran, No
- Salaam city in Tanzania", Habitat International, vol 31, Elsevier: 130–142.
- Strategic Structural-Strategic Plan of Tehran (2008), Tehran Municipality
- Shahri, K., (2009), Process of preparing a comprehensive plan of Tehran in the shrub, Special Letter of the Tehran Urban Development Planning Authority, Art Specialty Magazine, Environment, Landscape, City, Architecture, No. 2, December
- Sabeti, Mohammad (1994), Legal status of Bayer and Moat lands, Tehran, National Land and Housing Organization. 3
- Sharmand, Consultant Engineers (1999), Urban Development Plans, Volumes 1-3, Review of the Practice of Preparing and Implementing
- Urban Development Plans in Iran, Tehran, Urban Planning Center

Archive of SID