

## بررسی تغییر کاربری اراضی شهری (مطالعه موردی منطقه ۱ شهر تهران)<sup>۱</sup>

مهدی حق بین

کارشناسی ارشد شهرسازی، دانشگاه عدالت، تهران، ایران

سید جمال الدین دریاباری<sup>۲</sup>

دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد تهران شمال، تهران، ایران

تاریخ پذیرش مقاله: ۱۳۹۶/۰۶/۲۹

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۶/۰۳/۲

### چکیده

رشد سریع جمعیت شهر تهران باعث ایجاد هرج و مرج در کاربری زمین و تبدیل اراضی کشاورزی و باغات به مناطق مسکونی و صنعتی و در نهایت توسعه ناموزون گردیده. چنین فرآیندی منطقه یک را با مشکلات عدیده‌ای در رابطه با وجود کاربردها و دسترسی به آنها مواجه کرده. روش تحقیق در پژوهش از نوع توصیفی-تحلیلی می‌باشد و با استفاده از روش اسنادی و کتابخانه‌ای به جمع‌آوری اطلاعات پرداخته و با استفاده از تکنیک SWot اطلاعات را تحلیل نموده و در نتیجه اولویت بندی با خدماتی چون کاربری‌های فرهنگی، درمانی، ورزشی، اداری، تاسیسات و تجهیزات شهری و تجاری می‌باشد از راهکارهایی که در راستای تغییر کاربری اراضی شهری در منطقه یک قابل توجه است می‌توان با چشم پوشی کردن از کاربری اراضی بایر و انتقال اراضی صنعتی و نظامی و اختصاص آن به کاربری خدماتی کمبود خدمات رفاهی منطقه را جبران نمود.

**واژگان کلیدی:** کاربری اراضی شهری، سوانه کاربری شهری، شهرداری، منطقه ۱ تهران

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

<sup>۲</sup> سید جمال الدین دریاباری (نویسنده مسدول) mohit.map@gmail.com

## مقدمه

مطالعات کاربری زمین در دنیا چندان نیست و به اوایل قرن نوزدهم برمی گردد. پیشگام در این عرصه یک نجیب زاده روستایی پروسی به نام فون تونن بود که در سال ۱۸۲۶ میلادی دست به انتشار اثر خود تحت عنوان دولت منزوی در ارتباط با کشاورز و اقتصاد ملی زد. فرض او بر این پایه قرار داشت که در سرزمین که خصوصیات آن کاملاً یکنواخت است تحت شرایط ایده آل، نقطه‌ی اصلی و کانونی شهر در مرکز قرار خواهد گرفت در این صورت بسط شهر به صورت دوایر متحدالمركز بر گرد آن انجام می‌گیرد (Saberifar, 1995: 11) پس از وی بود که مطالعات کاربری زمین شهری آغاز شد. همانگونه که گفته شد فون تونن بهره‌ی اقتصادی انواع کاربری زمین را با فواصل مختلف از شهر مرکزی تعیین کرد و در پایان کار، پراکندگی مطلوب تولید و کاربری زمین را به صورت یک سری دوایر هم کانون مشخص نمود. این نظریه، اولین نظریه بهره‌ی اقتصاد مکانی در علم جغرافیاست که برای مطالعات شهری مفید بوده و هم در بررسی‌های روستایی و کاربری زمین اساس کار قرار گرفته است (Shakouie, 2000, 83) رویکرد برنامه‌ای به کاربری زمین همراه با پیدایش شهرسازی جدید، نخست در اروپا و آمریکا مطرح گردید اقدامات اولیه بیشتر جنبه حقوقی، مهندسی و اداری داشت، ولی از اوایل دهه ۱۹۶۰ موضوع چگونگی استفاده از اراضی شهری در مفهوم خاص برنامه‌ریزی کاربری زمین، به طور جدی شکل گرفت و برپایه مفاهیم، مبانی و روشهای هدفمند استوار شد

از آن زمان تا کنون به خاطر وجود انواع نیروها و گرایش‌های متفاوت در نحوه استفاده از ارضی و همچنین با توجه به دستاوردهای علمی که در ارتباط مطالعات شهری می‌باشند مقوله کاربری زمین شاهد تحولات گسترده‌ای بوده است. بطوری که نظریات و دیدگاههای عمده‌ای در این خصوص مطرح شد که به نحوه‌ی شکل‌گیری نظام کاربری زمین در شهر و چگونگی مداخله در آن به میزان قدرت و عملکرد آنها بستگی دارد. تداوم آن‌ها نظریات و دیدگاهها در مورد کاربری زمین امروزه به جایی رسیده است که مفهوم «توسعه پایدار» به عنوان دیدگاهی قابل قبول که با رویکردی نوین به مقوله‌ی زمین شهری استفاده‌ی بهینه از آن می‌پردازد، مورد توافق برنامه ریزان و مدیران قرار گرفته است. (Mahdizadeh, 2000: 72).

## مبانی نظری

زمین هم به عنوان یک ورودی و هم یک خروجی در فرآیند برنامه‌ریزی مطرح است و به عنوان عمده‌ترین عنصر و بستر اصلی کلیه برنامه‌ها از اهمیت خاصی برخوردار می‌باشد. (Kaiser et al, 1995: 196) کاربری زمین شامل عمل یا هدفی است که زمین به منظوری خاص، توسط مردم محلی مورد استفاده قرار می‌گیرد و می‌تواند به عنوان بستری برای فعالیت‌های انسانی تعریف شود که مستقیماً با زمین و استفاده‌های ناشی از منابع آن و همچنین اثراتی که بر روی آن گذاشته می‌شود تعریف گردد. (FAO, 1995: 21) تغییر کاربری زمین هم به معنی تغییر در ساختار و کارکرد یک نوع خاک از کاربری زمین (تغییر کیفی) (و هم به معنی تغییر در ابعاد فضایی و وسعت آن کاربری (تغییر کمی) است) (Seto et al, 2002).

کاربری زمین و تحولات مربوط به آن نتیجه یک شبکه پیچیده تعامل بین نیروهای بیوفیزیکی و اجتماعی- جمعیتی و نحوه پراکنش آن مهم‌ترین مسئله‌ای: اقتصادی در فضا و زمان است (برياسولیس، ۱۳۸۹: ۱۶۲) است که منجر به افزایش شتاب تغییرات کاربری زمین در قرن‌های اخیر شده است (Adger et al, 1994) به نظر ترنر مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار بر کاربری زمین عبارت‌اند از: عوامل جمعیتی مانند اندازه و تراکم جمعیت، فن آوری، سطح بارش‌ها، ساختار سیاسی، عوامل اقتصادی مانند سیستم خرید و فروش یا مبادله یا مالکیت، و ارزش‌ها و عقاید حاکم (Turner et al, 1995, 18) بر طبق تحلیل‌های بانک جهانی و نظریه‌های وربرگ و همکاران بیشتر تغییرات کاربری زمین به واسطه افزایش تقاضا برای زمین‌های غیرکشاورزی به دلیل توسعه شهری و صنعتی اتفاق می‌افتد. این نیروهای تغییردهنده کاربری زمین که وابسته به توسعه شهری هستند به عنوان اصلی‌ترین نیروهای تغییردهنده کاربری زمین شناخته می‌شوند و نقش مهمی را در کاهش کیفیت زمین‌های قابل کشت در اطراف شهرها ایفا می‌کنند (Long et al. 2007: 357). بسیاری از محققین به لزوم وجود یک نظریه جامع و فراگیر برای تحلیل تغییر کاربری زمین اشاره کرده‌اند و تعدادی از آن‌ها اولویت‌ها و مسائلی که در راستای دستیابی به این رویکرد جامع باید مد نظر قرار گیرند را شناسایی کرده‌اند. لامبین و همکاران از جمله افرادی هستند که به مسائل زیر به عنوان مهم‌ترین مسائل و چالش‌ها برای دستیابی به یک نظریه جامع و فراگیر برای کاربری زمین اشاره کرده‌اند:

الف) در نظر گرفتن رفتار مردم و جامعه و روابط دو سویه آن‌ها با کاربری زمین و دخیل کردن آن‌ها در پروسه تغییر کاربری زمین،

ب) انجام تحلیل‌های مربوط به کاربری زمین در سطوح مختلف فضایی و زمانی با در نظر گرفتن مردم و محیط زیست و

ج) توجه به چند زمانه بودن تحلیل‌ها به منظور در نظر گرفتن چارچوبی که در آن زمین، مردم و محیط زیست با یکدیگر تعامل دارند (Lambin, 2006: 1-8).

#### - ضرورت بررسی تغییر کاربری اراضی شهری علوم انسانی و مطالعات فرهنگی

گسترش فضایی شهرها و ادغام اراضی پیرامون آنها، یکی از پیامدهای مهم شهرنشینی شتابان است. امروزه اهمیت و بررسی و تحلیل تغییر کاربری زمین در مقیاس جهانی، منطقه‌ای و محلی بیش از پیش مورد توجه قرار گرفته است به گونه‌ای که هدف اصلی در آن، بهینه سازی استفاده از زمین است. این تبدیل کاربری زمین به موضوعاتی مربوط می‌شود که سیستم زمین را به شکل‌های مختلف تحت تأثیر قرار می‌دهد. پایداری سیستم زمین با فشارهای بشر در معرض تهدید است. ریشه این تهدیدات را می‌توان در تصمیمات انسانی و تعامل و تأثیر مستقیم و غیر مستقیم این تصمیمات در محیط زیست دانست. پیچیدگی تصمیم‌گیری انسانی و متناسب نبودن آن با سیستم اجتماعی و اقتصادی باعث تهدید توسعه پایدار شده است. اهمیت زمین و توسعه آن رابطه‌ی مستقیمی با افزایش جمعیت، رشد شهرنشینی و میزان پراکندگی شهرها دارد. گسترش کاربری‌های تجاری و صنعتی در نواحی درون شهری و کاربری‌های مسکونی در شهر تا شهرک‌های طراحی شده که در فقدان نظام متمرکز برنامه‌ریزی کاربری زمین شکل گرفته‌اند و دیگر کاربری‌هایی که زنجیره وار تحت تأثیر یکدیگر شکل می‌گیرند موجب تغییرات نسبت سریع در توزیع کاربریها و قابلیت اراضی در شهرها می‌گردد. این تغییرات موجب تبدیل اراضی غیر شهری به کاربری‌های

مسکونی، تجاری و صنعتی است، علاوه بر آنکه در همان زمان شهر اصلی را تحت تأثیر قرار می‌دهد. برنامه‌ریزی برای آینده شهر را دچار تغییر و تحول می‌نماید. به طور کلی مشخص شده است که نیروهای طبیعی و فعالیت‌های انسانی دو فاکتور اصلی در ایجاد تغییرات در کاربری اراضی و پوشش زمین در مقیاس‌های محلی و جهانی می‌باشند. باید مدنظر داشت که در فواصل زمانی کوتاه نیروهای طبیعی به نسبت تأثیر فعالیت‌های انسانی بسیار ناچیز می‌باشند. بنابراین توجه به فعالیت‌های انسانی در ایجاد تغییر در کاربری اراضی از اهمیتی دو چندان برخوردار است. در بین فعالیت‌های انسانی یکی از مهمترین تغییرات، تغییر کاربری زمین به فرم شهری می‌باشد.

شناسایی و کشف این تغییرات در منطقه ۱ شهر تهران می‌تواند به مدیران و برنامه ریزان کمک کند تا عوامل مؤثر در کاربری و پوشش اراضی را شناسایی کرده و از آن در سطوح مختلف برنامه‌ریزی استفاده نمایند. بنابراین، بررسی کاربری اراضی شهر موجب اصلاح الگوی فضائی شهر و تعیین الگوی بهینه برای کاربری‌های شهری می‌شود. الگوی بهینه زیست در جوامع شهری، ضرورت نیاز به برنامه‌ریزی کاربری اراضی را مطرح می‌سازد، تا در این راستا سیاست‌های تنظیم و تحولات کاربری اراضی در شهرها ساماندهی شود.

بنابراین با توجه به اینکه بین شهر و محیط زیست به عنوان بستر سکونتگاه‌های انسانی رابطه‌ی پویایی وجود دارد، دانستن بیشتر درباره نتایج محیطی تغییرات کاربری زمین ابزار لازم برای تصمیم‌گیری را بدست برنامه ریزان می‌دهد و به آنها کمک می‌کند روابط پیچیده بین مکانیسم الگوهای کاربری و زمینه‌های توسعه شهر و اثرات آن را درک کنند و نتایج چنین تغییراتی برای ارائه طرح و برنامه‌های شهر حائز اهمیت می‌باشد (pourmohammadi,2001)

#### موقعیت جغرافیایی منطقه مورد مطالعه

منطقه یک شهرداری تهران و ناحیه شمیران جزو مطلوب‌ترین مناطق تهران به جهت دارا بودن منابع طبیعی و میراث فرهنگی و تاریخی به شمار می‌آید. هم‌چنین از دیر باز تا کنون مکان استقرار صاحب منصبان دولتی - حکومتی و فعالیت‌های بین‌المللی و دیپلماتیک بوده است. در سالیان اخیر با توجه به گسترش ساخت و سازها در این منطقه و دست‌اندازی‌ها و تخریب‌هایی که محیط طبیعی منطقه به ویژه کوهستان البرز و رود - دره‌ها، را تهدید می‌کند، حفظ ویژگی‌های منحصر به فرد بر شمرده در بالا ضرورت حیاتی دارد.

با در نظر گرفتن اقبال مردم و ساکنان شهر و به منظور بهره‌مندی از این ویژگی‌ها و در راستای تشویق و ترغیب سازندگان، سرمایه‌گذاران و کلیه افراد مشارکت‌کننده به سرمایه‌گذاری‌های برنامه‌ریزی شده، استفاده بهینه و مطلوب از این امکانات، در نهایت به هدف زنده کردن و احیاء هویت منطقه منجر خواهد شد.

شهرداری منطقه یک در شمالی‌ترین نقطه تهران بزرگ در دامنه‌های جنوبی رشته کوه‌های البرز قرار گرفته است.

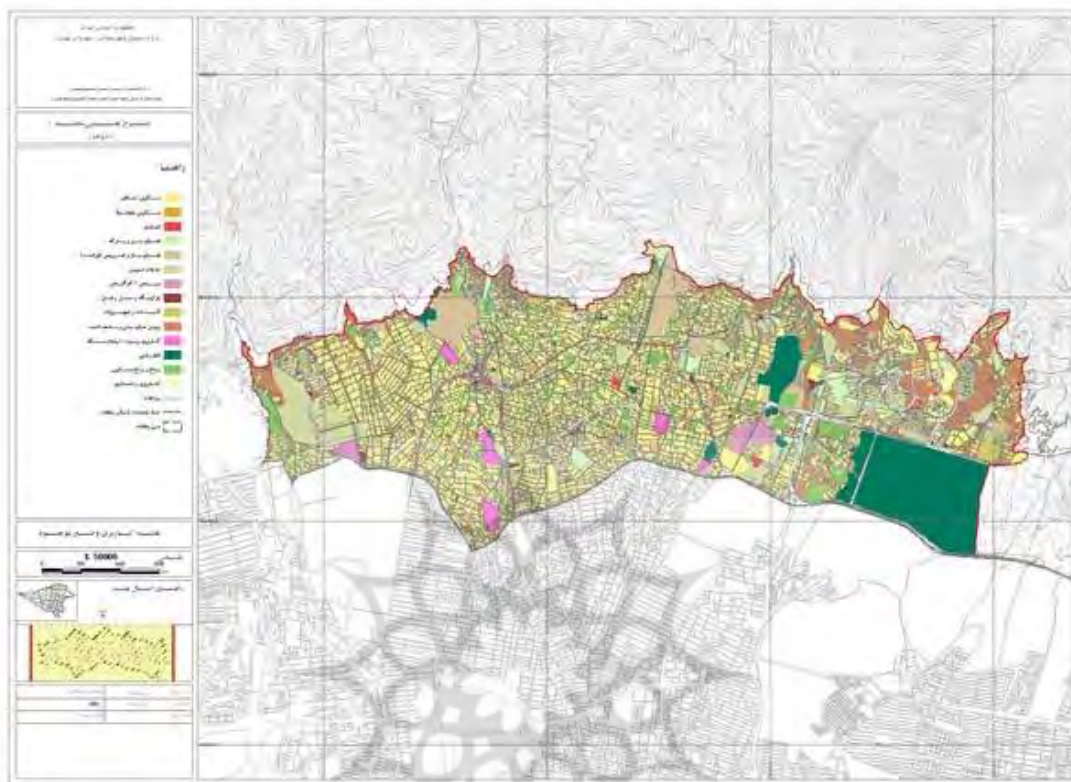
از شمال: ارتفاعات ۱۸۰۰ متر و حریم

از جنوب: بزرگراه شهیدچمران (تا دوراهی هتل آزادی) و بزرگراه مدرس - شهید بابایی تا بلوار نیروی زمینی

از غرب: اراضی اطراف رودخانه درکه

از شرق: جاده لشکرک و پارک جنگلی قوچک

شهرداری منطقه یک دارای ده ناحیه و ۲۶ محله شهری می‌باشد، مساحت منطقه بدون احتساب حریم ۶۴ کیلومترمربع و با احتساب حریم منطقه حدود ۲۱۰ کیلومترمربع است و جمعیت آن حدود ۴۴۵ هزار نفر می‌باشد (District 1).



نقشه شماره ۱- موقعیت منطقه ۱ شهر تهران  
(District 1 Tehran)

### روش تجزیه و تحلیل

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. (حکمت نیا و موسوی، ۱۳۸۵: ۲۹۳). 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 (۱) ماتریس SWOT و نحوه تعیین استراتژی‌ها

نقاط ضعف - W نقاط ضعف را فهرست کنید	نقاط قوت - S نقاط قوت را فهرست کنید	سازمان محیط
استراتژی‌های WO با بهره جستن از فرصت‌ها نقاط ضعف را از بین ببرید	استراتژی‌های SO با بهره جستن از نقاط قوت درصدد بهره‌برداری از فرصت‌ها برآید	فرصت‌ها - O فرصت‌ها را فهرست کنید
استراتژی‌های WT نقاط ضعف را کاهش دهید و از تهدیدات پرهیز کنید	استراتژی‌های ST برای احتراز از تهدیدات از نقاط قوت استفاده کنید	تهدیدات - T تهدیدات را فهرست کنید

Source: (ettekhari & mahdavi,2006: 9)

### یافته‌های پژوهش

هدف این مرحله شناسایی و ارزیابی نقاط ضعف و قوت داخلی محدوده مورد مطالعه است؛ یعنی جنبه‌هایی که در دستیابی به اهداف تغییر کاربری اراضی شهری زمینه‌های مساعد یا بازدارنده دارد مد نظر می‌باشد. از این رو در این قسمت از پژوهش، نقاط ضعف و قوت فرصت‌ها و تهدیدهای تغییر کاربری اراضی منطقه ۱ شهر تهران به شرح جدول شماره ۲ و ۳ مورد ارزیابی قرار می‌گیرند.

جدول شماره (۲): ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (قوت، ضعف (IFE)

امتیاز	وزن	رتبه	ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (قوت، ضعف (IFE)
نقاط قوت (S)			
۰/۱	۰/۰۵	۲	- امکان استفاده از اراضی بایر مناسب جهت ساخت کاربری‌های مورد نیاز
۰/۲۱	۰/۰۷	۳	- وجود کاربری‌های مرتبط با گردشگری و گذران اوقات فراغت در سطح منطقه
۰/۱	۰/۰۵	۲	- وجود محوطه‌ها و پهنه‌های وسیع کوشک‌ها و کاخ‌ها در سطح منطقه
۰/۱	۰/۰۵	۲	- وجود باغات و فضاهای سبز وسیع در سطح منطقه
۰/۲۱	۰/۰۷	۳	- وجود کاربری‌های پر تعامل در راسته‌های اصلی (شریعی و ولیعصر) و ایجاد سرزندگی در آن‌ها
۰/۱	۰/۰۵	۲	- امکان استفاده از عوارض طبیعی منطقه در جهت بهبود دید و منظر
۰/۲۱	۰/۰۷	۳	- غلبه کاربری مسکونی و دیپلماتیک در منطقه
۰/۱	۰/۰۵	۲	- موقعیت ویژه محیطی منطقه به دلیل قرار گرفتن در بالا دست تهران
۰/۱	۰/۰۵	۲	- توان درآمد زایی بالای شهرداری منطقه به علت نوسازی و فروش تراکم
نقاط ضعف (W)			
۰/۱	۰/۰۵	۲	- ناسازگاری کاربری اراضی وسیع نظامی با سایر کاربری‌های شهری مجاور
۰/۱	۰/۰۵	۲	- کمبود تسهیلات و خدمات رفاهی در تفرجگاه‌های منطقه
۰/۲۱	۰/۰۷	۳	- عدم تناسب سازه‌های منطقه با پتانسیل بالای لرزه خیزی شهر تهران
۰/۱	۰/۰۵	۲	- کمبود فضاهای باز از قبیل پارک و فضاهای سبز گسترده
۰/۲۱	۰/۰۷	۳	- عدم هماهنگی و ارتباط بصری بین بناهای قدیمی و جدید
۰/۴	۰/۱	۴	- وجود تراکم بالای مسکونی و بافت‌های فشرده فرسوده در هسته تاریخی منطقه
۰/۲۱	۰/۰۷	۳	- بلند مرتبه سازی در مکان‌های نامناسب از جهت توپوگرافی، دسترسی و خدمات عمومی
۲/۵۶	۱		جمع کل

Source: authors

جدول شماره (۳): ماتریس ارزیابی عوامل خارجی (فرصت و تهدید (EFE)

امتیاز	وزن	رتبه	ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (فرصت و تهدید (EFE)
فرصت‌ها (O)			
۰/۰۸	۰/۰۸	۱	- امکان تبدیل اراضی نظامی و پادگان‌ها به کاربری‌های عمومی مورد نیاز منطقه

۰/۰۸	۰/۰۸	۱	- تمایل به سرمایه گذاری در منطقه و امکان هدایت این سرمایه‌ها به بخش‌های گردشگری و کاربری‌های تفریحی
۰/۳۲	۰/۱۶	۲	- امکان کسب درآمد از طریق عوارض نوسازی و بلند مرتبه سازی
۰/۰۸	۰/۰۸	۱	- امکان طراحی و ساماندهی فضاهای تفرجگاهی در منطقه به عنوان مراکز اصلی تفریحی
<b>تهدیدها (T)</b>			
۰/۰۸	۰/۰۸	۱	- ساخت و ساز بی رویه و بدون ضوابط شهرسازی
۰/۰۸	۰/۰۸	۱	- آشفته‌گی در ضوابط و مقررات تراکم
۰/۰۸	۰/۰۸	۱	- از بین رفتن فضاهای تاریخی و فرهنگی در اثر عدم نگهداری
۰/۳۲	۰/۱۶	۲	- نابودی باغات و پوشش‌های غنی منطقه به دلیل گسترش ساخت و سازها
۰/۰۸	۰/۰۸	۱	- عدم توجه به ظرفیت برد اراضی، محیط و منابع در کاربری‌های شهری
۰/۰۸	۰/۰۸	۱	- اتکا درآمد شهرداری به درآمد حاصل فروش تراکم در چند سال اخیر
۱/۲۸	۱		<b>جمع کل</b>

Source: authors

جدول شماره (۴): 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	۲/۵۶	۱/۲۸

Source: authors

### دست‌آورد علمی پژوهشی

بر اساس تجزیه و تحلیل عوامل داخلی و عوامل خارجی جمع کل هر ستون محاسبه شده است. عدد بدست آمده عوامل داخلی (قوت، ضعف IFE) ۲/۵۶ است و عدد بدست آمده عوامل خارجی (فرصت و تهدید EFE) ۱/۲۸ 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 بیشتر از عدد ۲/۵ است نشان دهنده غلبه‌ی نقاط قوت بر نقاط ضعف است. و در نتیجه گیری عوامل خارجی (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 تغییر کاربری اراضی در منطقه ۱ شهر تهران از نظر نقاط قوت مناسب است و امکانات زیادی را برای تغییر کاربری دارد اما با توجه به تغییراتی که در کاربری‌ها در این چند سال اخیر در منطقه ۱ شهر تهران صورت گرفته است نتایج نشان می‌دهد که تهدیدهای زیادی منطقه ۱ را در بر می‌گیرد.

جدول شماره (۵): استراتژی‌های تغییر کاربری اراضی منطقه ۱ شهر تهران

نقاط قوت S	نقاط ضعف W
<p><b>استراتژی‌های SO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- حفظ، بازسازی و ارتقای کیفیت محیط زیست</li> <li>- تقویت هویت طبیعی موجود و حفظ عناصر طبیعی در راستای توسعه پایدار</li> <li>- گسترش مراکز تفرجگاهی و گردشگری منطقه</li> </ul>	<p><b>استراتژی‌های WO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- حفاظت از عناصر تاریخی و یادگارهای ذهنی</li> <li>- کاهش کاربری اراضی وسیع نظامی به دلیل ناسگاری با سایر کاربری‌های شهری مجاور</li> </ul>
<p><b>استراتژی‌های ST</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- کنترل ساخت و سازهای غیر مجاز و غیر استاندارد</li> <li>- کاهش انگیزه تمایل موجود برای سکونت و سرمایه گذاری در زمینه ساخت و ساز مسکونی</li> <li>- تدوین برنامه راهبردی تأمین درآمد جدید برای شهرداری‌ها</li> </ul>	<p><b>استراتژی‌های WT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- برنامه راهبردی کنترل ساخت و سازها و حفظ و ایمنی</li> <li>- تضعیف نقش و گرایش به سکونت و سرمایه گذاری در احداث مسکن</li> <li>- کنترل افزایش جمعیت در منطقه</li> <li>- تقویت نقش دیپلماتیک و فعالیت‌های مقیاس ملی، بین المللی و ایجاد فضاهای برتر</li> </ul>

Source: authors

## جمع بندی و نتیجه گیری

هدف از مطالعات کاربری زمین، توجه به حقوق عمومی در استفاده از اراضی شهری، هدایت اضافه ارزش زمین در جهت منافع و رفاه همگانی و توزیع متناسب کاربری‌های شهری و استفاده بهینه از اراضی موجود در جهت پاسخگویی به نیازهاست.

در منطقه یک، کاربری مسکونی، به عنوان زمینه و بستر، تمامی سطح منطقه را فراگرفته و بر سایر عناصر غلبه دارد. این نظام مسکونی در سالهای اخیر دچار تغییر و تحولاتی شده است و در بین نواحی منطقه نظم گذشته آن برهم خورده است. نحوه توزیع ساختمان برحسب طبقات و به ویژه بلندمرتبه‌ها نظام فضایی خاصی را پدید آورده است که بر غالب عناصر شهری دیگر غلبه یافته و ساختار منطقه را از باغشهر به شهر فشرده مبدل ساخته است. بررسی روند تغییرات کاربری زمین در منطقه یک نشانگر افزایش ساخت و ساز در منطقه است که منجر به ادامه روند کاهش سرانه‌های کاربری فضای سبز و کاربری‌های خدماتی می‌شود. برخورد صحیح با این روند مستلزم شناسایی عوامل مؤثر بر ایجاد چنین روندی است، در تحقیق حاضر عامل اقتصادی مرتبط با افزایش قیمت زمین و ساختمان به عنوان عامل مؤثر بر این روند بررسی و ارتباط مستقیم بین افزایش قیمت زمین و ساختمان و تغییرات کاربری اراضی منطقه یک نشان داده شد که می‌توان به مهمترین ویژگی‌های الگوی کاربری اراضی منطقه ۱ شهر تهران به شرح زیر اشاره کرد:

۱. بیشتر بودن تعداد ساکنان کنونی منطقه نسبت به سقف جمعیت پذیری پیشنهادی طرح جامع (ساماندهی) برای آن
۲. بیشتر بودن تراکم (خالص و ناخالص) جمعیتی در منطقه در قیاس با مقادیر پیشنهادی برای آنها در طرح فوق الذکر و به تبع آن، تنزل سرانه‌های خدماتی و مسکونی در منطقه نسبت به سرانه‌های پیشنهادی طرح جامع
۳. عدم تحقق بخشی از کاربریهای پیشنهادی طرح جامع (فرمانفرما) و طرح جامع (ساماندهی) برای منطقه
۴. گرایش به ساخت و ساز (مسکونی و غیرمسکونی) در تراکم‌های ساختمانی بیشتر از تراکم پیشنهادی طرح جامع
۵. عدم رعایت همجواری‌های پیشنهادی طرح جامع و تداخل و همجواریهای ناسازگار در برخی قسمتهای منطقه
۶. عدم تکمیل شبکه‌های ترافیکی و رعایت ضوابط زیست محیطی
۷. عدم ابلاغ طرح جامع (ساماندهی) به شهرداری منطقه و فقدان طرح تفصیلی و ضوابط و مقررات ملاک عمل متناسب با آن
۸. فقدان جامع نگری در گسترش کالبدی منطقه و رعایت مکانیکی برخی ضوابط و مقررات و گسترش بدون برنامه برخی قسمتهای منطقه
۹. استفاده از ابزار تغییر کاربری به عنوان یکی از عناصر مدیریت شهری
۱۰. عدم کفایت ضمانتهای اجرایی ضوابط و مقررات ملاک عمل برای جلوگیری از تغییر کاربریهای غیرقانونی
۱۱. عدم رعایت ضوابط و مقررات ملاک عمل در تغییر کاربری بخشی از اراضی یک کاربری به کاربری دیگر (مثلاً مسکونی به تجاری)
۱۲. ناکافی بودن امکانات و اختیارات شهرداری و عدم همراهی کافی سایر سازمانها و نهادهای ذیربط



## References

- Asayesh Hussein (1996). Principles and Methods of Regional Planning, Tehran, Payame Noor University
- Approvals of the Commission on Article 5, Volume 4, Geographical Survey of Tehran City Architectural and Architectural Consulting Engineers, Urban Space and Urban Studies, District 1 Municipality
- Atac Consulting Engineers, 1988, Tehran Conservation and Waste Management Studies, First Stage Volume 5, Geographical Surveys, Ministry of Housing and Urban Development
- Consulting Engineers, Design and Exercise, Top-Up Studies, Municipality of District 1
- Derakhshan Hossein, 2001, Analysis of the Spatial and Spatial Spatial Scale of Urban Land use in the Municipality Area 17, Master's Thesis, Tarbiat Modares University
- Edward Ulman, 2006, A Theory on the Place of Settlement of Towns, Articles on the Formation of Citizenship, Translated by Manouchehr Mazini, Tehran University Press
- Habibi Seyed Hassan, From ShartaShahr, Tehran University Press
- Hosseinzadeh Daleer Karim, 2001, Regional Planning, Publications
- Hamidi Maliheh, Tehran City Skin Identification of Concepts and Examples in the City of Tehran
- Iran Nejad Parisa Mehdi, 2006, Research Methods in Social Science, Nashmardian
- John F. Nossbury, Frank Taylor Aldrich, translate Bohlul Alijani, Professor of Geography, Department of Public Affairs
- Mashhadzadeh Dehaghani Nasser, An Analysis of Urban Planning Features in Iran, Iran University of Science and Technology
- Mahdizadeh, Javad (2000), New Perspectives and Strategies for Land Use Planning, Land Conservation and Urban Development, Center for Urban and Architectural Studies and Research
- Masoumi Eshkevari Seyyed Hassan, Land Use and Management of Urban Development Projects, Magazine Abadi, No. 33
- Razavian Mohammad Taghi, 2009, Urban Land Use Planning, Impressionism
- Rahnamaee Mohammad Taqi, Iran's Environmental Capabilities, Center for Architectural Studies, Ministry of Housing and Urban Development
- Rahnamaee Mohammad Taqi, Department of Architecture and Design, Center for Architecture and Design, Ministry of Housing and Urban Development
- Saeed Nia Ahmad, 1999, The Green Book of the Municipality Volume I, City Planning, Publications of the Municipal Organization
- Shkouee Hossein, New Views in Urban and Urban, Tehran, Sadegh
- Paretoei Mohammad Reza, Traffic Congestion and Urban Transport at the End of the Twentieth Century, Journal of Industry and Mines, No. 174
- Pourmohammadi Mohammad Reza, 2001, Urban land use planning, Tehran, Sadegh
- Pourmohammad Reza, 1998, Urban Land Use Planning, University Diplomas of Tabriz,
- Zanjani Habibollah, 1999, Demographic Analysis, First Edition, Publications
- Ziyari Karamatollah, Principles and Methods of Regional Planning Second Edition, Yazd University Receptions.