

محدودیت‌های فضایی شهر تهران

دکتر محمد تقی رهنمایی، دانشیار گروه جغرافیا، دانشگاه تهران

چکیده:

تهران به عنوان شهری که مراحل رشد و توسعه فضایی را طی مدت کمتر از دوست سال پشت سر گذاشته، در بستر جغرافیایی خود با مشکلات فضایی و اکولوژیکی زیادی روبروست. عوامل متعددی که برای استمرار توسعه فضایی تهران به عنوان مانع عمل می‌کنند، عواملی نیستند که به راحتی قابل برطرف کردن باشند. این محدودیت زمین در نواحی پیرامونی باعث تغییر شکل در روند توسعه به شرح زیر شده است:

- در محدوده خدمات شهری تهران که عرضه زمین محدود گشته، بسیاری از ساختمانها که از وسعت خوبی برخوردارند، بدون اینکه عمر مفید آنها پایان یافته باشد تخریب شده و به صورت برجهای مرتفع، نوسازی جبری می‌شوند.
- محدودیت‌های توسعه پیوسته در اطراف محدوده خدماتی شهر باعث شده که تداوم توسعه بصورت توسعه‌های ناپیوسته در نواحی پیرامونی تهران انجام گیرد. پیدایش کانونهای شهری اقماری در اطراف تهران، تبدیل نقاط روستایی به شهر و شهرک و تورم جمعیتی بسیاری از روستاها در نواحی اطراف تهران از پیامدهای این فشار بر گستره شهر تهران است.

مقدمه

تهران در مقایسه با پایتخت‌های سنتی و قدیمی مشرق زمین مانند قاهره، دمشق و یا بغداد، شهر نوین و جدیدی است و تازه در سالهای اخیر مراسم دوستمین سال انتخاب آن به عنوان مرکزیت سیاسی کشور برگزار شد. اما در همین فاصله کوتاه از نظر فضایی و جمعیتی و عملکردهای اقتصادی، توسعه چشمگیری یافته و به دنبال آن پی آمدهای سیاسی، اجتماعی، فضایی و اقتصادی وسیعی بر جای گذاشته است. شاید کمتر شهری در جهان به عنوان مرکزیت سیاسی نقشی چنین یک‌تاز و انحصارگر در کلیت حیات یک کشور داشته باشد.

تهران که از آن در حدود ۴۸۰ هجری شمسی (۱۱۰۰ میلادی) برای نخستین بار در فارسنامه نام برده می‌شود، به سال ۹۳۲ هجری شمسی (۱۵۵۳ میلادی) در عهد شاه طهماسب اول مورد توجه قرار گرفته و ارکی با ۱۱۴ برج و بارو در آن ساخته شد.^(۱) تصور می‌رود که این برج و بارو و دروازه‌های آن تا نیمه قرن ۱۹ بر جای بوده است. این حصار حدود ۸ کیلومتر طول داشته و در پشت آن خندق به منظور تقویت بنیه دفاعی شهر حفر شده بود. جمعیت شهری تهران را به هنگام انتخاب آن به عنوان پایتخت، حدود ۱۵ هزار نفر تخمین زده‌اند.

در فاصله حدود ۳۰۰ سال، یعنی از قرن ۱۶ میلادی تا نیمه دوم قرن ۱۹ تغییر محسوسی در گسترش فضایی شهر به وجود نیامد. مساحت شهر که در داخل حصار و برج و باروها قرار داشت، حدود ۴/۵ کیلومتر مربع تخمین زده می‌شود.

نخستین تحول فضایی در شهر تهران در فاصله سالهای ۱۸۶۹ تا ۱۸۷۴ صورت گرفت و به دنبال آن حصار قدیمی شهر تخریب و در جهات چهارگانه به عقب کشیده شد. در این دوره مساحت شهر به حدود ۱۹/۲ کیلومتر مربع افزایش یافت و حصار شهر به صورت هشت ضلعی نامنظمی در آمد.^(۲) حدود شهر تهران در این دوره از شمال، خیابان انقلاب - از جنوب، خیابان شوش - از شرق، خیابان ۱۷ شهریور و از غرب، خیابان کارگر جنوبی بود.

تحولات سیاسی ایران از آغاز قرن اخیر و به دنبال آن، روی کار آمدن رضا خان پهلوی، نخستین اثرات حکومت متمرکز را در کالبد تهران بر جای گذاشت. بدین ترتیب که در دومین دهه سده ۱۳۰۰ شمسی، حصار تهران به همراه دروازه‌های شهر تخریب شده و خیابانهای جدیدی از بافت قدیمی شهر در جهات شمال و جنوب و غرب و شرق کشیده شدند. به دنبال این روند، همراه با تعریض خیابانها و ایجاد یک شبکه گذرگاهی تقریباً عمود بر هم، زمینه توسعه فضایی شهر به ویژه در جهت شمال فراهم شد. در سال ۱۳۲۶ مساحت تهران به ۲۴ کیلومتر مربع افزایش یافت.

تا سالهای ۱۳۳۰ رشد فضایی تهران عمدتاً در اطراف هسته اولیه یا بافت قدیم بود. بدین ترتیب که توسعه فضایی تا این دوره به شکل حلقوی در اطراف تهران از همه جهت به سمت خارج انجام می‌گرفت.

۱. تهران در گذشته و حال: دکتر حسین کریمان، انتشارات دانشگاه ملی سابق، ۱۳۵۵، ص ۱۲۳

۲. همانجا، ص ۲۲۳

از سالهای ۱۳۳۵ به بعد، توسعه فضایی شهر جهت گیری جغرافیایی مشخصی پیدا کرده و عمدتاً متوجه نواحی شمالی، شمال شرقی و تا حدودی شمال غربی شد. در جهات جنوب و جنوب شرق و جنوب غرب آهنگ توسعه فضایی کندتر از جهات دیگر بود.^(۱) دلیل این جهت گیری پیدایش یک طبقه متوسط در تهران است که با اتکاء بر درآمدهای حاصل از فعالیتهای خود در بخش دولتی و یا خصوصی، امکان تهیه مسکن و استقرار در بخشهای شمالی شهر را پیدا کرده و بدین ترتیب با برخورداری از وسایط نقلیه موتوری محل سکونت خود را از مراکز متراکم شهر جدا کردند.^(۲)

روند گسترش فضایی شهر در دهه ۱۳۴۰ کماکان در جهت شمال و شمال شرق و شمال غرب تهران ادامه یافت و با پیوستن تهران به شمیران در طی سالهای دهه ۱۳۵۰ فضاهای خالی واقع در بین تهران و شمیران به ویژه در امتداد دو خیابان اصلی ولیعصر و دکتر شریعتی (جاده قدیم شمیران) پر شدند. در طی این روند، بسیاری از روستاهای واقع در اراضی شمالی تهران در محدوده شهری تهران حل شده و ساخت و سازهای کالبدی در آنها تجدید شدند.

از آغاز دهه ۱۳۵۰ گرایش به توسعه تهران در جهت پایکوها تشدید یافته و با توسعه مراکز جدید آموزشی مانند دانشگاه شهید بهشتی (ملی سابق) و مدرسه عالی دماوند و توسعه پادگانهای نظامی در این منطقه، نواحی پایکوهی به سرعت زیر ساخت و ساز رفتند.

در این فاصله شهرکهای جدیدی در اطراف تهران احداث شده و در راستای جهات شمال و شمال شرق و شمال غرب، توسعه تهران را سرعت بخشیدند. تهران پارس، نارمک، تهران نو، مجیدیه شمالی در شرق و شمال شرق، شهرک غرب، گیشا، تهران ویلا، صادقیه (آریاشهر)، زیباشهر، کن و سعادت آباد در شمال غرب و غرب تهران از جمله منظومه‌های شهری تهران به شمار می آیند که فرآیند توسعه آنها از سالهای دهه ۱۳۴۰ آغاز شده و تا سالهای دهه ۱۳۵۰ به سرعت ساخته شدند.

همزمان با این توسعه فضایی که عمدتاً بخشهای مسکونی و اداری و تجاری را شامل می شد، در محور شرقی و غربی تهران دو منطقه صنعتی احداث شد که محور تهران - کرج با قدرت جذب بیشتر به مهمترین محور صنعتی تهران تبدیل گشت.* در محور جنوب نیز یک محور صنعتی در فاصله تهران -

1. Seger, Martin, ۲۲ ص

۲. رهنمایی. م. ت: شهرنشینی و شهرسازی در ایران: منشاء، روند و وضع کنونی، ص ۱۴۷

*. خلیلی عراقی، دکتر منصور: گسترش بی رویه شهر تهران: ص ۳۲

شهری شکل گرفت و ری را به تهران متصل ساخت.

روند مهاجرت به تهران که از اواخر دهه ۱۳۵۰ شتاب سریعی به خود گرفت موجب شد که شهر تهران مجدداً در جهات مختلف توسعه یابد. از یک طرف ساخت و ساز بی حد و حساب و بدون ضابطه طبقه نسبتاً فرودست شهری و از طرف دیگر فعالیتهای ساختمانی شرکت‌های تعاونی، مسکن سازمانهای متعدد مستقر در تهران به سرعت فضاهاى خالی موجود در محدوده شهری پیش بینی شده تهران را پر کردند. بدین ترتیب بود که گسترش فضایی تهران با محدودیتهای جغرافیایی زیادی مواجه گشت و عملاً به مرز اشباع خود رسید. حاصل این اشباع در بعد سطحی محدوده تهران، روی آوری به فعالیت ساختمانی معروف به کلنگی بود.

مهمترین عوامل مؤثر در محدودیت فضایی تهران

در بروز محدودیت فضایی شهر تهران عوامل متعددی مؤثرند که مهمترین آنها عبارتند از:

۱- وجود ارتفاعات کوهستانی در بخش شمال شهر

کوههای توچال در شمال تهران با ویژگیهای توپوگرافیک خود یکی از مهمترین عوامل طبیعی محدود کننده توسعه تهران در شمال شهر به شمار می‌رود. بخشی از دامنه‌های این کوهها به ویژه در شمال شرق و شمال غرب در چارچوب طرح جنگلکاری اطراف تهران جزو منابع طبیعی منظور شده و عملاً توسعه فعالیتهای ساختمانی را به همراه عوارض توپوگرافی محدود کرده است.

۲- ایجاد کمربند سبز در اطراف تهران

از سالهای ۱۳۵۰ به بعد طرح ایجاد کمربند سبز تهران به مرحله اجرا درآمد. در طی این عملیات بخشهای وسیعی از محدوده اطراف تهران زیر پوشش جنگلی رفت و دولت با دخل و تصرف حقوقی در آنها بدین طریق از رفتن زمینهای واقع در محدوده این طرح به زیر ساختمان جلوگیری نمود. این محدودیت نه به صورت طبیعی بلکه بیشتر محدودیت حقوقی است، که به طور مصنوعی ایجاد شده است.

۳- توسعه بخش صنعتی در محور شرق و غرب تهران

اختصاص محور غرب و شرق تهران به عنوان زون صنعتی، محدودیت نسبی برای توسعه ساختمانی به وجود آورد و بدین ترتیب این نواحی از عملکرد مسکونی بیرون آمده و بیشتر نقش صنعتی به خود گرفتند.

۴- شرایط آب و هوایی و اکولوژیکی نامساعد در جهت جنوب و جنوب شرق تهران

نواحی جنوبی و جنوب شرقی تهران تحت تأثیر شرایط توپوگرافی و جهت باد به ویژه مکان یابی بسیاری از صنایع در غرب تهران از نظر اکولوژیکی و شرایط آب و هوایی خصوصیت مطلوبی ندارد. از طرف دیگر بالا آمدن آبهای زیرزمینی ناشی از فاضلابهای رها شده در دشت پایکوهی تهران، وضعیت زیست محیطی این نواحی را در حالتی بحرانی قرار داده است. از اینرو روی آوری مردم به این نواحی جز به دلیل استیصال و درماندگی نیست. غالب روستاهایی که در معرض این شرایط نامطلوب قرار دارند نتوانسته‌اند در منظومه تهران بزرگ جذب شوند.

۵- وجود اراضی زراعی در جنوب تهران

یکی دیگر از عوامل مهم در محدود کردن توسعه فضایی تهران احاطه شدن آن به وسیله زمینهای زراعی است. آن بخش از زمینهای زراعی که در مالکیتهای خصوصی قرار دارد و یا به طریق عرفی به وسیله کشاورزان صاحب نسق کشت می‌شود، به دلیل سودآور بودن کشاورزی در شعاع نزدیک تهران، کماکان نقش کشاورزی خود را حفظ کرده و از توسعه ساخت و سازهای فضایی در این زمینها جلوگیری می‌شود. کشاورزی در این زمینها به شیوه فشرده انجام گرفته و نوع کشت متناسب با مصرف و نیاز بازار تعیین می‌شود. نزدیکی به بازار مصرف تهران، دسترسی به لثاب (فاضلابهای سطحی)، قابلیت رویش خوب سبزیهای خوراکی از جمله عواملی است که در محدود شهری یا شعاع نزدیک تهران هنوز کشاورزی از نوع کشت متمرکز را از نظر اقتصادی سرپا نگهداشته است.

۶- وجود زمینهای وقفی

در محدوده پیرامونی تهران روستاهایی وجود دارند که از نظر شرعی موقوفه بوده و دخل و

تصرف در آنها به سادگی ممکن نیست. زمینهای وقفی که مورد استفاده کشاورزی قرار می‌گیرند به سختی قابل تفکیک بوده و بدون برخورد با مشکلات حقوقی نمی‌توان آنها را برای مقاصد مسکونی به کار برد. این عامل یکی از مهمترین عوامل محدود کننده توسعه در مناطق روستایی پیرامون تهران به شمار آمده و در مقایسه با روستاهای خرد و مالکی همجوار خود که با توسعه فضایی سریع به تهران پیوسته‌اند، تقریباً دست نخورده باقی مانده‌اند.

رشد ارتفاعی و مشکلات ناشی از آن

برخی دست اندرکاران مسایل شهر و شهرسازی بر این باورند، چنانچه محدودیت رشد ارتفاعی تهران را از میان بردارند، مشکلات تبعی شهری کاهش خواهد یافت. شاید تجدید نظر اخیر در برخی مقررات ساختمانی نظیر توصیه برج سازی و غیره از طرف شهرداری یا دیگر مقامات مسئول بر این اساس صورت گرفته است.

رشد ارتفاعی در شهری مانند تهران که بافتی متراکم دارد و شبکه گذرگاهی آن تحت تأثیر روابط زمین خواری که همیشه بر این شهر حاکم بوده حتی در شرایط پیشنهادی جدید، نه تنها مشکلی از محدودیت فضایی تهران را حل نخواهد کرد، بلکه این مشکل را بیش از پیش تشدید نیز خواهد کرد. دلایلی که برای این تشدید می‌توان بر شمرد عبارتند از:

۱- عرض شبکه گذرگاهی تهران عمدتاً بر اساس ضوابط و معیارهای تراکم جمعیتی یا نسبت وسیله نقلیه به ازاء خانوارهای ساکن تعیین نشده است. علاوه بر آن در محله‌های قدیمی یعنی تمامی آن بخشهایی که قبل از سالهای ۱۳۵۰ ساخته شده‌اند، افزایش سریع وسایط نقلیه شخصی با این حجم و تراکم در تهران پیش بینی نشده بود. از اینرو با افزایش بعد ارتفاعی ساختمانها، مشکلات آمد و شد شهری در تهران تشدید خواهد شد.

۲- در طراحی شهری تهران پارکینگ عمومی تقریباً یا وجود ندارد و یا اینکه اگر هم وجود داشته باشد آنقدر ناچیز و کم ظرفیت است که تأثیری در بهبود شرایط زیستی ندارد.

۳- مجموعه ساختمانی تهران از نظر ضوابط و معیارهای ساختمانی، ترکیبی ناهمگون دارد. طبقات همکف بسیاری از ساختمانهایی که قبل از دهه ۱۳۵۰ ساخته شده‌اند مسکونی بوده و یا اینکه حداکثر دارای یک پارکینگ هستند. تنها بعد از سالهای ۱۳۵۰ است که تخصیص طبقه همکف به

پارکینگ به عنوان معیار لازم الاجرا، ضرورت اجرایی به خود گرفت.

۴- با توجه به نیاز فزاینده فضایی بخشهای خدماتی مستقر در تهران که تعداد آنها روز به روز افزایش می یابد، بسیاری از ساختمانهای مرتفع که عمدتاً در کنار خیابانهای اصلی قرار دارند و کمتر در کوچه ها و خیابانهای فرعی دیده می شوند، کاربری مسکونی خود را از دست داده و به کاربریهای اداری و خدماتی اختصاص داده شده اند. بدین ترتیب در کنار خیابانهای اصلی، فضایی برای برج سازی وجود ندارد یا اینکه اگر هم موجود باشد با مشکلات حقوقی زیادی مواجه است.

۵- مسایل حقوقی و ارثی بر ساختمانهای قدیمی کنار خیابانهای اصلی که مشکلات بیشتری نسبت به نواحی دورتر از هسته فعال و تجاری و اداری شهر دارند، امکان هرگونه دخل و تصرف در آنها را مشکل ساخته و ناگزیر به همان شکل باقی مانده اند. بهترین نمونه این مسایل را می توان در خیابانهای حافظ، کارگر جنوبی، اطراف پیچ شمیران و بسیاری از نقاط دیگر مشاهده کرد.

۶- احداث برجهای مسکونی ممکن است بتواند نیاز سکونتی بخشی از خانوارهای دارای مشکل مسکن را حل کند، اما الزاماً به این معنا نخواهد بود که مشکل فضایی تهران را پاسخگو باشد. تراکم زیاد در تهران با بافت و ساخت و کاربری فضاها ساخته شده در تهران ارتباطی ریشه دار دارد. بدین معنی که فضاها ساخته شده، صرف نظر از معدودی موارد مشخص، از ابتدا برای کاربری معین فعلی در نظر گرفته نشده اند. بلکه بیشتر به ضرورت نیاز و جبر زمان و مکان این فضاها تغییر فونکسیون داده و به صورت امروزی مورد استفاده قرار می گیرند. این شکل استفاده با طراحی فضایی ساختمانها هیچگونه سنخیتی ندارد.

بهترین نمونه این کاربریهای ناهنجار را می توان در خیابانهای لاله زار، فردوسی سمیه، انقلاب، کارگر شمالی، خیابان امام خمینی و در بافتهای جدیدتر در خیابانهای یوسف آباد، شهید بهشتی (عباس آباد)، شهید مطهری (تخت طاووس)، دکتر فاطمی، ستارخان و در جدیدترین شکل در خیابان میرداماد مشاهده کرد.

۷- جایگزینی کاربریهای مسکونی به وسیله کاربریهای اقتصادی و خدماتی و اداری که سود دهی نسبی بیشتری دارد، موجب شده است که گرایش به تخصیص فضاها ساخته شده به کاربری خدماتی بیشتر شده و در نتیجه متقاضیان کاربریهای مسکونی به نواحی معینی روی آورند که در آن تعادل عرضه و تقاضا برقرار نیست. این مسئله خود به خود بحران فضایی تهران را تشدید می نماید.

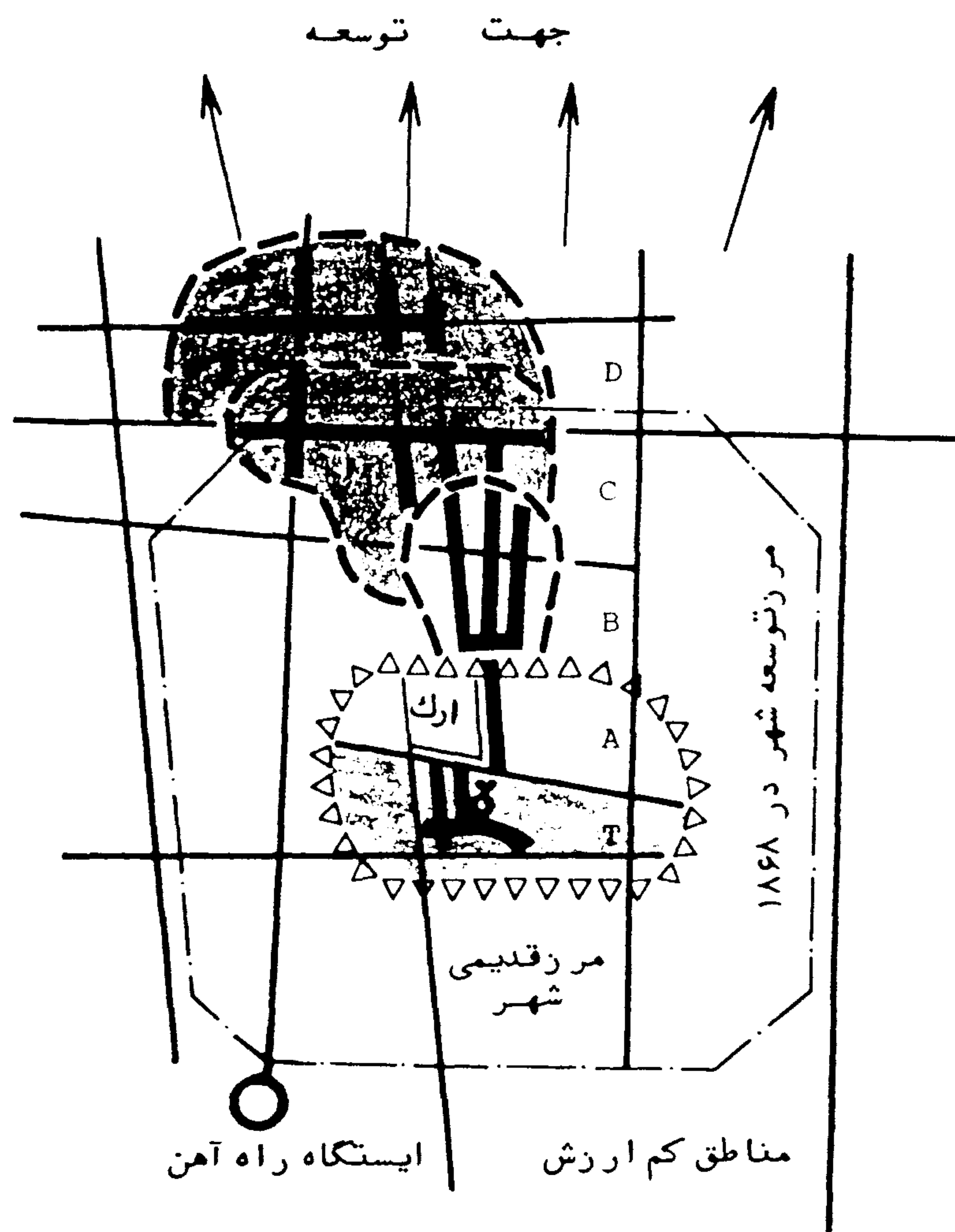
۸- و سرانجام اینکه بخش ساختمانی در موقعیت فعلی خود، بیش از حد خصلت سوداگری گرفته و به عنوان زمینه سرمایه‌گذاری، جذابیت یافته، نه در جهت سیاست‌گذاری ساماندهی شهری و تأمین مسکن. به عبارت دیگر این گونه سرمایه‌گذارها صرفاً از روابط و قانونمندیهای سود و سرمایه تبعیت می‌کنند و نه قوانین و ضوابط و معیارهای سیاست‌گذاری شهری و مسکن.

۹- تغییر در رفتار اجتماعی سکونت

تا گذشته‌های نه چندان دور، زندگی فامیلی در میان خانواده‌ها امری رایج بود. بدین ترتیب که خانواده‌های جوان پس از ازدواج، مدتی را در همان واحد مسکونی پدر و مادر زندگی می‌کردند. این فرهنگ و ویژگی رفتاری در طی دهه‌های اخیر به شدت دگرگون شده و خانوارهای جوان عمدتاً خواهان زندگی و فضای زیستی مستقلی از پدر و مادر هستند. این تغییر در رفتار اجتماعی که ریشه فرهنگی دارد، زمینه تقاضا برای مسکن مستقل را به شدت افزایش داده و در نتیجه بحران فضایی را در شهر تهران بیش از پیش تشدید کرده است. تشدید این بحران محدودیت فضایی توسعه تهران را چشمگیرتر و عوارض و پی‌آمدهای آنرا بیشتر نموده و در نهایت به صورت سکونتگاههای ناهنجار خود را نشان داده است.

۱۰- سوداگری زمین به عنوان زمینه مطلوب سرمایه‌گذاری در تهران






افزایش تقاضای مسکن و محل کار در تهران به دلیل شدت مهاجرت به این شهر موجب شده است که سوداگری زمین به عنوان یکی از عوامل مؤثر در توسعه فضایی تهران با اقبال کاذب ولی سودآوری روبرو شود. با توجه به بالا بودن سوددهی و بازگشت سریع از طریق سوداگری زمین قیمت آن پیوسته افزایش یافته و چه بسا به صورت فضاهای احتکار شده که با محصور کردن آن از دید عموم محفوظ مانده، موجب سوق گسترش فضایی به سمت خارج شده و به بروز محدودیت فضایی و بحران ناشی از آن کمک کرده است.



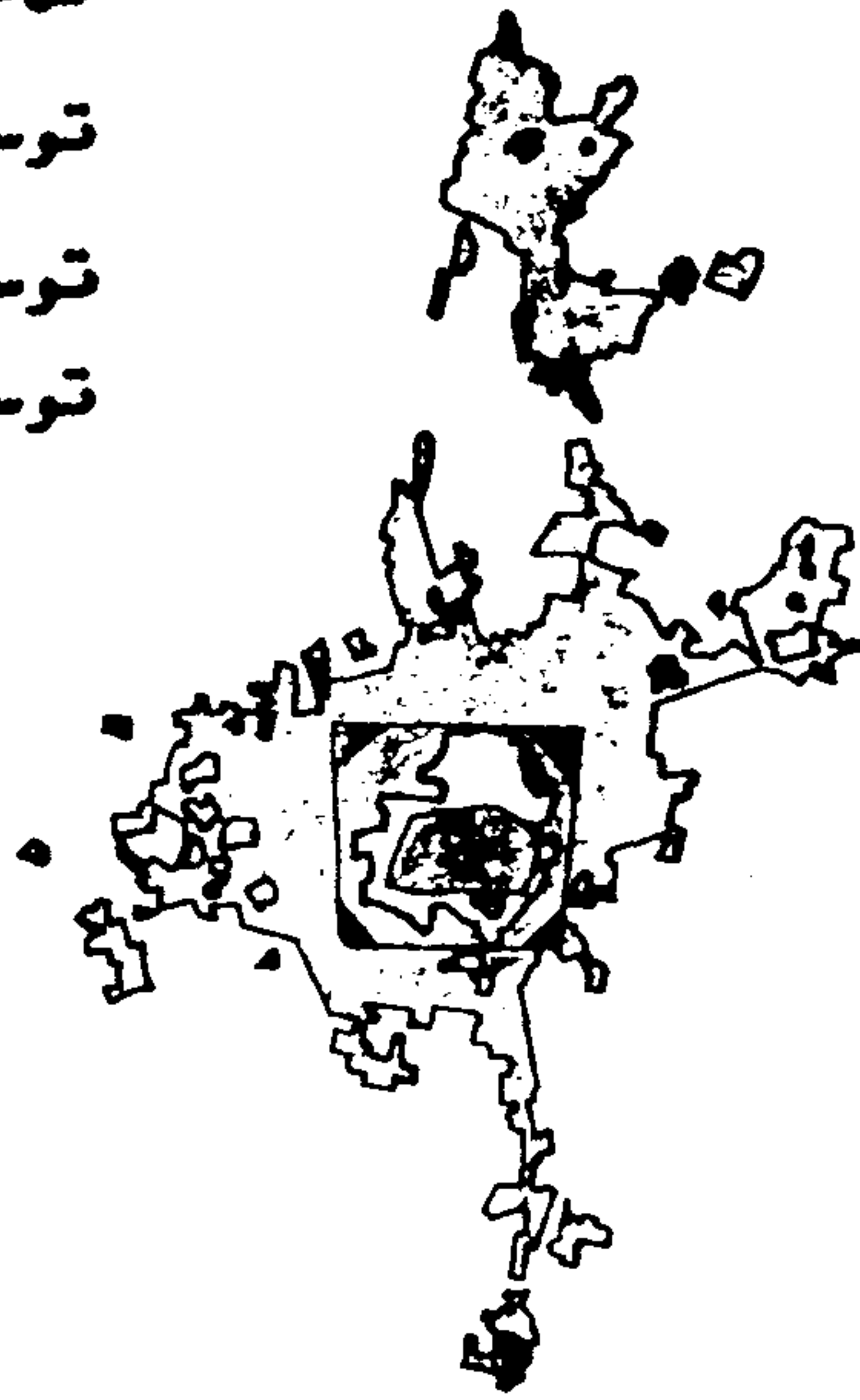
مراحل توسعه فضایی تهران

- A - ساخت و سازهای دوره قاجار
- B - مرکز جدید شهری در اوایل دوره پهلوی
- C - مرکز شهر در سالهای دهه ۱۳۲۰
- D - توسعه شهر در دوره های اخیر
- T - مرکز سنتی شامل بازار و هسته اولیه شهر

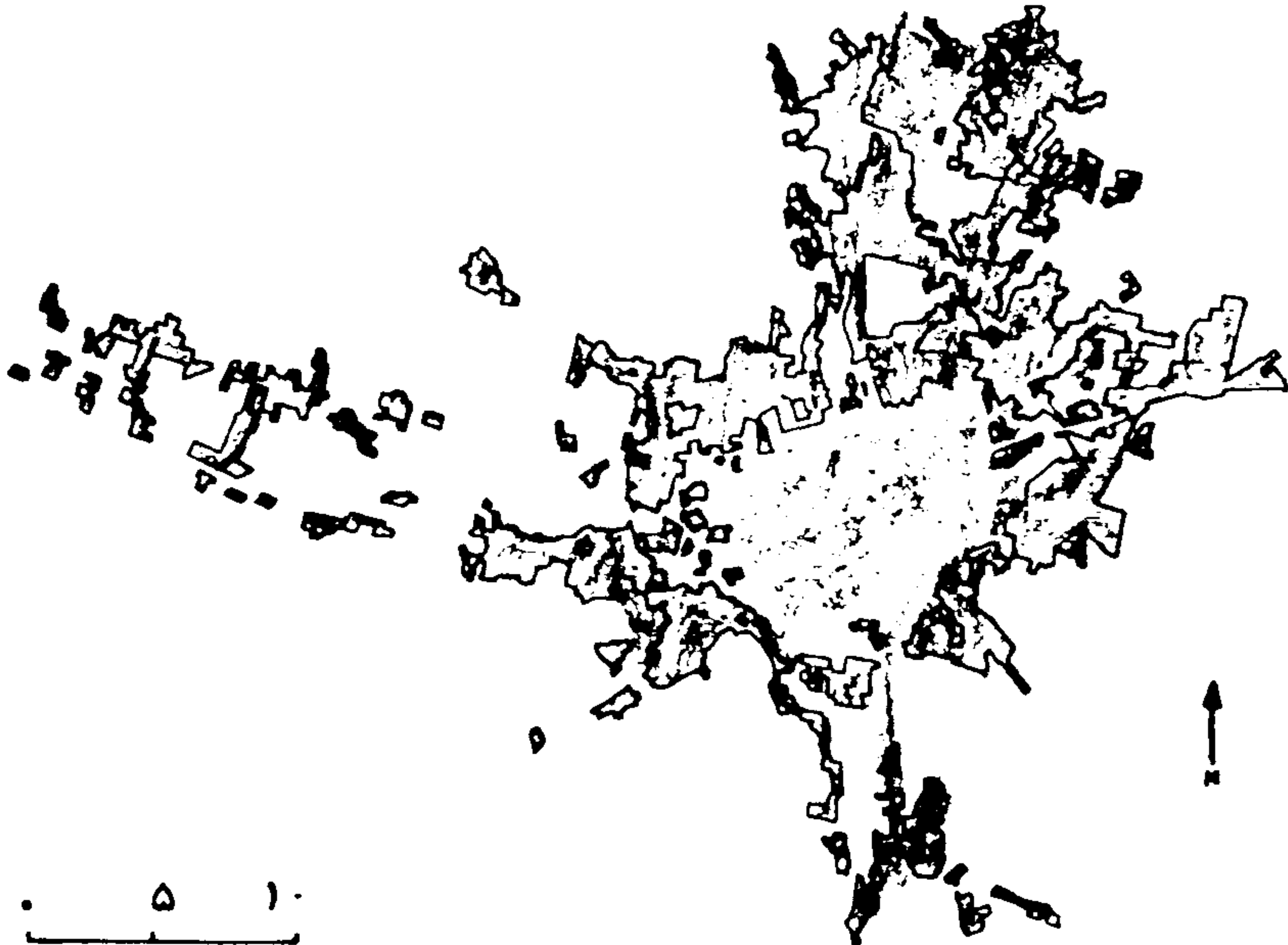
منطقه شهری تهران در ۱۳۳۵

-  هسته قدیمی
-  ساختهای نیمه دوم قرن ۱۹
-  توسعه شهر در نیمه دوم قرن ۱۹
-  توسعه شهر در دوره پهلوی
-  توسعه شهر تا ۱۳۳۵



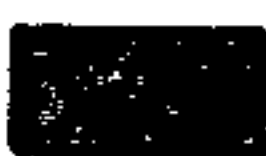



۰ ۵ ۱۰

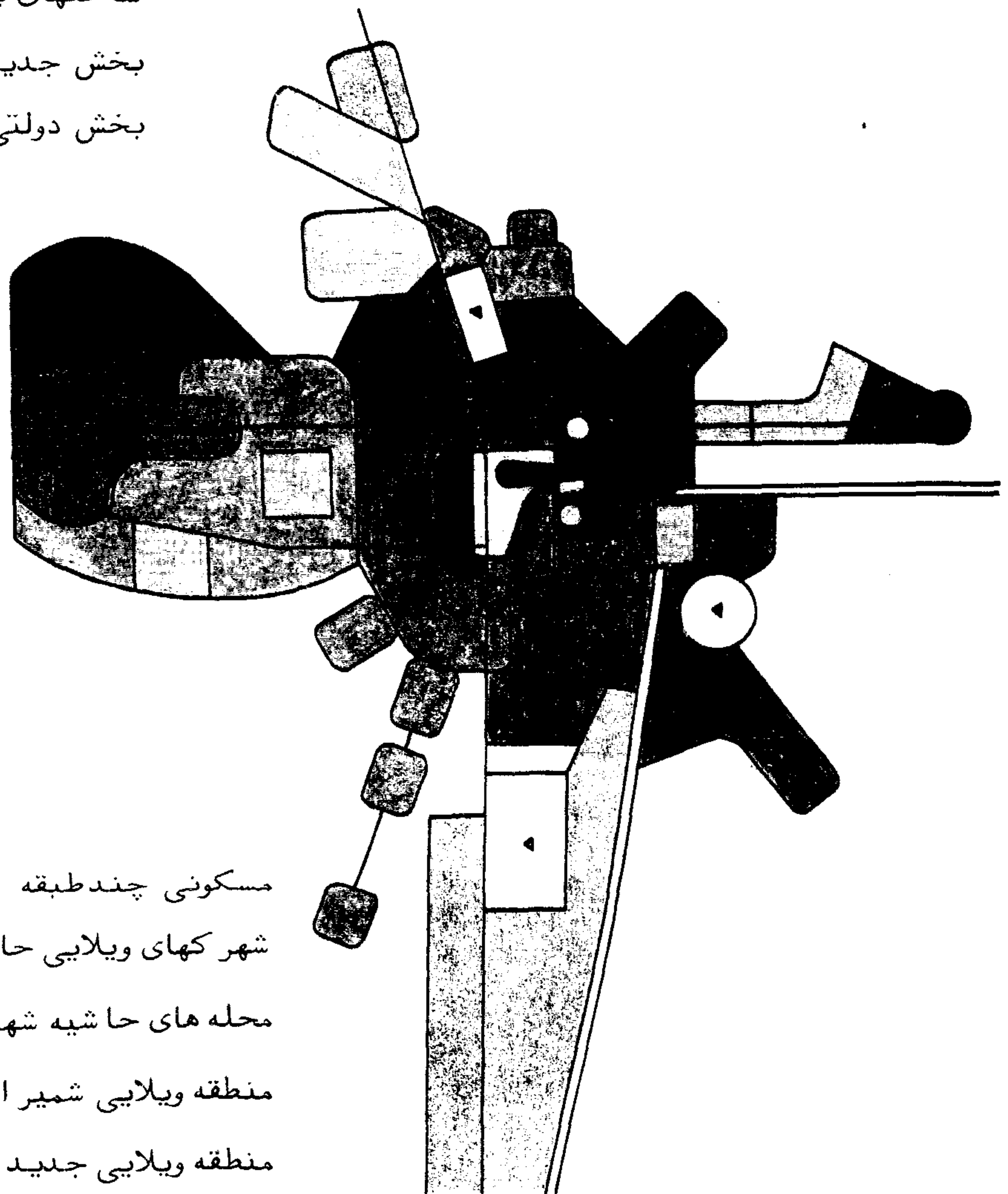




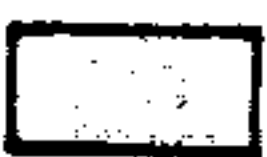







رشد شهر تهران در فاصله ۱۳۳۵ تا ۱۳۵۰



ساختار فضایی - عملکردی تهران در دهه ۱۳۵۰

-  هسته اولیه شهر
-  بازار
-  ساختهای بین دو جنگ جهانی
-  ساختهای بعد از جنگ دوم جهانی
-  بخش جدید اداری
-  بخش دولتی و اداری



-  مسکونی چند طبقه
-  شهرکهای ویلایی حاشیه شهر
-  محله های حاشیه شهری کم ارتفاع و ساده
-  منطقه ویلایی شمیران
-  منطقه ویلایی جدید
-  مناطق حاشیه جدید طبقه کم درآمد
-  خانه های مرفه نشین قدیمی
-  محله های کارگر ساده
-  صنایع
-  فرودگاه



Spatial Limitations of Tehran

Dr. Rahnemai M.T. Associate Prof, Dept. of Geography, University of Tehran.

Abstract

Tehran as a city for its development and growth have some spatial and ecological Problems.

Some Factors Which made Problem for Spatial development of Tehran is not easy to Solve it. Limitation of Land Caused Change of the form of the City Such as below:

1. Because of the Limitation of the Land inside the city Zone, Some buildings and residential areas are destroyed or reconstructed before their effective ages.
2. The Limitation of the City Zone Caused for development of Satellite Cities around Tehran and also Converted rural areas to urban bases.

Therefore, These Pressure of the Population on Tehran is the result of this development Limitations.

فهرست منابع:

- ۱- شهری، جعفر: تهران قدیم، انتشارات امیرکبیر، جلد اول، تهران ۱۳۵۷
- ۲- کریمان، دکتر حسین: تهران در گذشته و حال، انتشارات دانشگاهی ملی سابق، شماره ۷۸،
۱۳۵۵
- ۳- خلیلی عراقی، دکتر منصور: شناخت عوامل مؤثر در گسترش بی رویه شهر تهران، انتشارات
دانشگاه تهران، شماره ۱۹۵۰، ۱۳۶۷
- ۴- رهنمایی، دکتر محمدتقی: شهرنشینی و شهرسازی در ایران: منشاء، روند و وضع کنونی،
مجموعه مقالات جغرافیایی، جشن نامه دکتر گنجی، به کوشش دکتر ایرانپور جزنی، گیتاشناسی ۱۳۷۱
5. Seger, Martin: Teheran; Eine Stadtgeographische Studie, Springer Verlag,
Wien, 1978