

دانشکده علوم جغرافیایی

پایان نامه

جهت اخذ درجه کارشناسی ارشد

رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری

عنوان:

توسعه درون شهری منطقه یک شهر تهران

استاد راهنما:

دکتر سیمین تولایی

استادان مشاور:

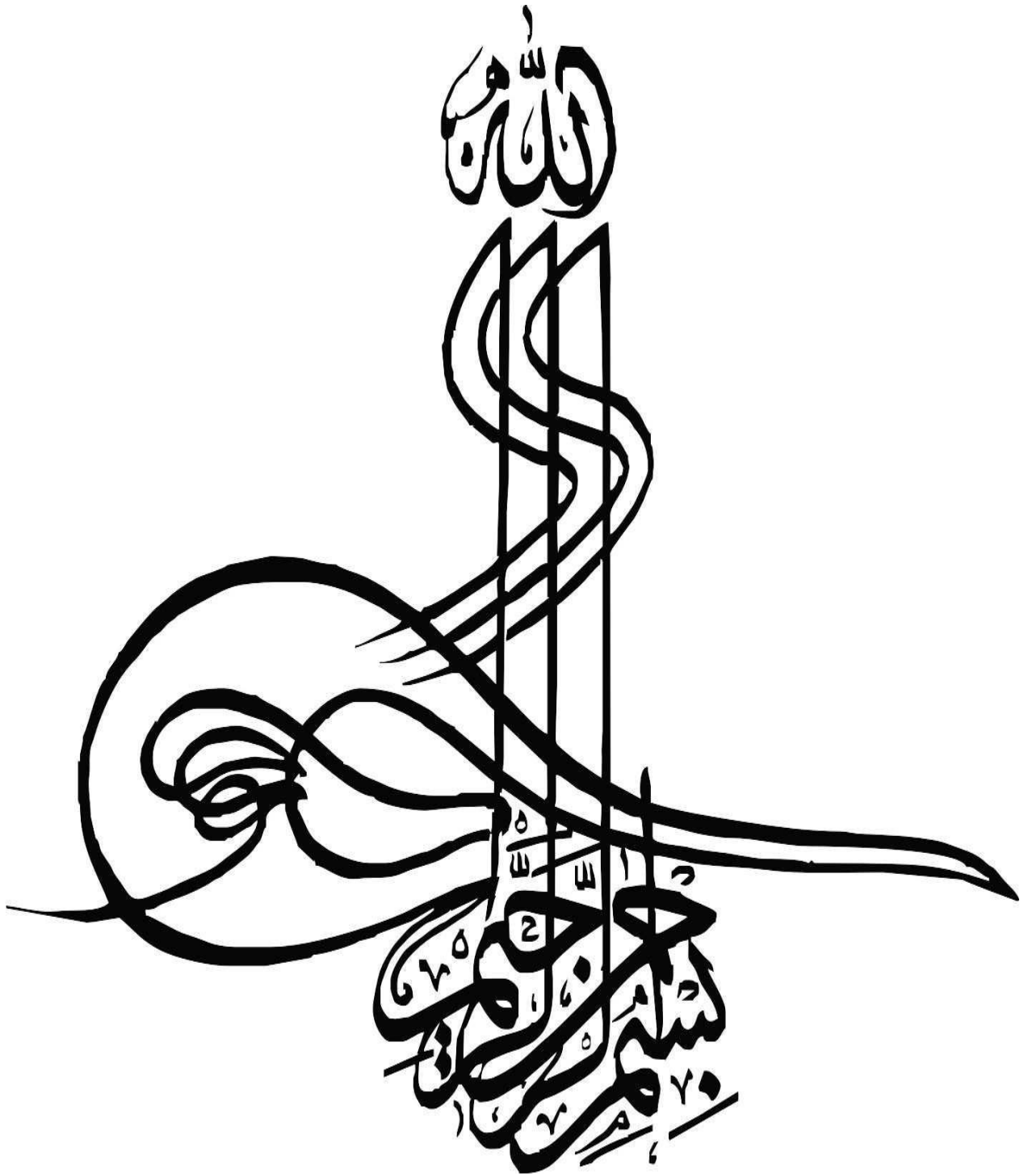
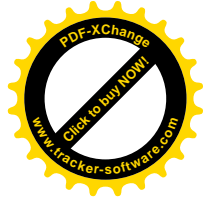
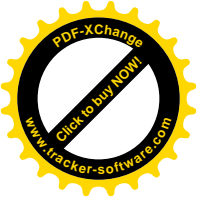
دکتر محمد سلیمانی

مهندس احمد زنگانه

دانشجو:

مهناز اکبری

زمستان 1391





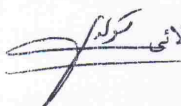

بسمه تعالی


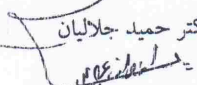
صورت جلسه دفاع از پایان نامه

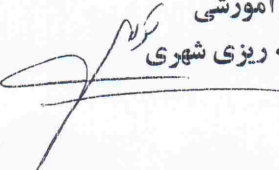
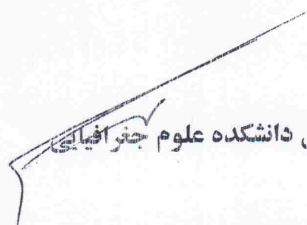
با یاری خدای متعال، جلسه دفاع از پایان نامه کارشناسی ارشد خانم مهناز اکبری در رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری تحت عنوان:

توسعه درون شهری منطقه ۱ شهر تهران

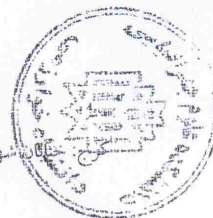
با حضور هیأت داوران در ساعت ۱۱ مورخه ۰۹/۱۲/۰۸ در دانشگاه خوارزمی تشکیل شد. پس از ایراد خطابه، دانشجو و پاسخگویی به سوال های حاضران، هیأت داوران با توجه به کیفیت و کمیت تحقیق و نحوه ارائه کتبی و شفاهی؛ «پایان نامه» نامبرده را با نمره ۱۹/۸ و با درجه عالی پذیرفت.

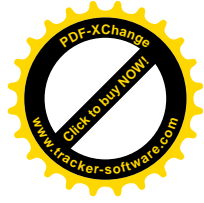
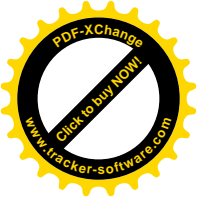
۱- استاد راهنما: خانم دکتر سیمین تولائی 
۲- استاد مشاور: آقای دکتر محمد سلیمانی و آقای مهندس احمد زنگانه 

۳- داور داخلی: خانم دکتر فرزانه ساسان پور 
۴- نماینده تحصیلات تکمیلی: آقای دکتر حمید جلالیان 

مدیر گروه آموزشی جغرافیا و برنامه ریزی شهری 
رئیس دانشکده علوم جغرافیایی 

تهران: خیابان شهید مفتح شماره ۴۹، کدپستی ۱۵۶۱۴، تلفن ۸۸۳۲۹۲۲۰ - ۰۲۱
تهران: شهید بهشتی، میدان دانشگاه، دانشگاه خوارزمی، کدپستی ۳۷۵۵۱ - ۳۱۹۷۹، تلفن ۳۲۵۷۹۶۰۰ - ۰۲۶



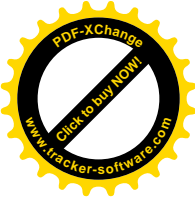


تقدیر و تشکر

بر کسی پوشیده نیست که انجام پژوهش‌های علمی صرف نظر از تحمل دشواری‌های آن و علاوه بر کسب آمادگی‌های لازم، همواره مرهون اندیشه زمینه‌ساز پژوهش و هدایت صحیح علمی علمایی است که کانون اصلی تفکر و انجام آن پژوهش را پی نهاده و همواره مرارت‌های انتقال دانش تخصصی به پژوهشگر را بر خود هموار نموده‌اند. در این میان نقش استاد راهنمای محترم و استادان مشاور گرامی از برجستگی خاصی برخوردار می‌باشد که هر پژوهشگری موفقیت‌ها و نقاط قوت کار خود را مرهون آنان دانسته و ضعف‌های خود را همواره ناشی از مهیا نبودن در فراگیری مفاهیم و اصول انجام کار می‌داند. بدینسان تشکرات قلبی خود را به استادان محترم راهنما سرکار خانم دکتر سیمین تولایی و مشاورین جناب آقای دکتر محمد سلیمانی و جناب آقای مهندس احمد زنگانه و سایر اندیشمندانی که مرا در انجام این مهم یاری نمودند، تقدیم می‌دارم.

پرواضح است که فراهم شدن محیطی آرام برای انجام پژوهش در عرصه زندگی نقش بارزی در موفقیت‌های پژوهش خواهد داشت که از این نظر صمیمانه‌ترین درودهای خود را نثار خانواده گرامی پدر، مادر، برادر و خواهرم نموده و دست آنها را میبوسم.

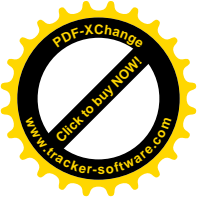
بر خود لازم می‌دانم از تمامی اساتید گرانقدر گروه جغرافیای دانشگاه خوارزمی که طی تحصیل در مقطع لیسانس و کارشناسی ارشد به‌خصوص سرکار خانم‌ها دکتر تولایی، دکتر حجازی‌زاده، دکتر ساسانپور، آقایان دکتر سلیمانی، دکتر شمعی، دکتر زنگانه، دکتر علیجانی، دکتر ضیائی‌ان، دکتر قنواتی، دکتر ریاحی و دکتر کمان‌رودی که افتخار شاگردی‌شان را داشته‌ام صمیمانه‌ترین سپاسگزاری را تقدیمشان می‌نمایم.



چکیده

افزایش جمعیت شهرنشین در کشور ما مسائل مختلفی را دامنگیر شهرها نموده و راه آنها را برای دستیابی به توسعه شهری پایدار ناهموار نموده است. از جمله این مسائل می‌توان به عدم تعادل‌های فضایی، نوسان شدید در قیمت زمین و مسکن، آلودگی‌های زیست‌محیطی، مصرف بیشتر انرژی، توسعه بدون برنامه‌ریزی، افزایش هزینه‌های زیرساخت، به زیر ساخت‌وساز رفتن اراضی مرغوب کشاورزی و چند برابر شدن محدوده‌های شهری اشاره نمود. به تدریج با شدت گرفتن مشکلات زیست‌محیطی در شهرها و بحران‌های به‌وجود آمده، تلاش‌ها معطوف به شناخت الگوهای رشد و توسعه شهری و تحقق فرم شهری پایدار شده است. از زمانیکه مبنای توسعه و گسترش شهرها ماهیتی برونزا به خود گرفت و درآمدهای حاصل از نفت در اقتصاد شهری تزریق گردید، رشد کالبدی شهر و ساخت‌وسازهای شهری بر پایه بورس‌بازی و سوداگری زمین صورت گرفت و این امر نابسامانی بازار زمین شهری و مخصوصاً بلااستفاده ماندن بخشی وسیعی از اراضی داخل محدوده شهر و عارضه منفی گسترش افقی شهرها را موجب شده است، از سوی دیگر در سال‌های اخیر به‌ویژه بعد از قطع درآمد شهرداری‌ها از منابع دولتی و اتکا آنها به درآمدهای ناپایدار نظیر فروش تراکم، ساخت‌وسازهای عمودی روند پرشتابی را در پیش گرفته است. هدف پژوهش آن است تا با مروری بر مفهوم توسعه درونی و شناخت روند تحولات کالبدی - فضائی منطقه یک شهر تهران به‌منظور تأمین اهداف توسعه درونی به ارزیابی وضعیت منطقه یک شهر تهران از نظر شاخص‌های توسعه درونی بپردازیم. روش اصلی مورد استفاده توصیفی - تحلیلی می‌باشد. جهت بررسی شناخت روند الگوی توسعه منطقه یک شهر تهران تا دوره معاصر از مطالعات اسنادی و کتابخانه‌ای استفاده شده است. در تحلیل داده‌ها و اطلاعات از هم‌پوشانی لایه‌های GIS مرتبط با شاخص‌ها و مدل فرآیند تجزیه و تحلیل شبکه‌ای (ANP) جهت نحوه تأثیرپذیری و تأثیرگذاری معیارها بر روی یکدیگر استفاده شده است. نتایج به‌دست آمده نشان می‌دهد این منطقه در دهه‌های متمادی، رشد سریع و شتابانی را شاهد بوده، به‌طوریکه این رشد هم از لحاظ جمعیت و هم از لحاظ وسعت قابل توجه بوده است، اما شدت این رشد در دهه اخیر کاهش یافته و تمایل به فشردگی در آن افزایش یافته است. از یافته‌های به‌دست آمده می‌توان به تحلیل وضعیت شاخص‌های توسعه درونی در منطقه یک شهر تهران و ارائه پیشنهادات اشاره نمود.

واژگان کلیدی: توسعه درونی، منطقه یک شهر تهران، شاخص‌های توسعه درونی، مدل ANP



فهرست

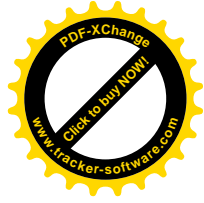
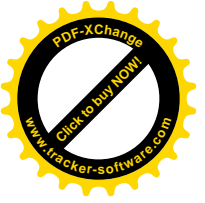
صفحه

فصل اول - طرح پژوهش (کلیات پژوهش)

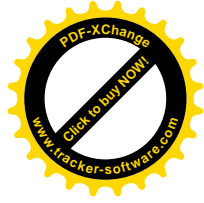
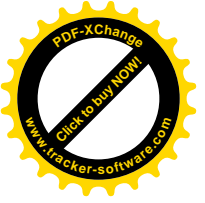
1	مقدمه
5	1-1- بیان مسأله
7	2-1- اهمیت و ضرورت پژوهش
8	3-1- سؤالات پژوهش
8	4-1- اهداف پژوهش
9	5-1- مرور بر ادبیات
13	6-1- روش پژوهش
14	7-1- روش تجزیه و تحلیل داده‌ها
14	1-7-1- مدل فرآیند تحلیل شبکه‌ای (ANP)
16	2-7-1- ایجاد ساختار فرآیند تحلیل شبکه‌ای
17	3-7-1- گام‌های فرآیند تحلیل شبکه‌ای
19	8-1- مفاهیم کلیدی
21	9-1- محدودیت‌های پژوهش

فصل دوم - مفاهیم پایه‌ای، مبانی نظری و چابوب تحلیلی

23	1-2- مفاهیم پایه
24	2-2- مبانی نظری
25	1-2-2- توسعه پایدار
27	1-1-2-2- پایداری شهری
27	2-1-2-2- شهر پایدار



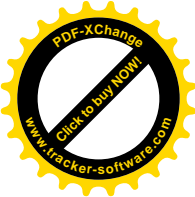
28	3-1-2-2- شهر سالم
28	4-1-2-2- شهر اکولوژیک
29	5-1-2-2- منشور نیواربانیسم
29	6-1-2-2- شهر فشرده
34	1-6-1-2-2- نمونه‌ای از شهر فشرده
35	7-1-2-2- رشد هوشمند
35	1-7-1-2-2- ویژگی‌های رشد هوشمند
35	2-7-1-2-2- اصول رشد هوشمند
36	3-7-1-2-2- استراتژی‌های رشد هوشمند
36	4-7-1-2-2- راهکارهای رشد هوشمند
37	5-7-1-2-2- تکنیک‌های رشد هوشمند
37	6-7-1-2-2- مزایای رشد هوشمند
37	7-7-1-2-2- منافع حاصل از به‌کارگیری اصول رشد هوشمند در توسعه شهر
38	2-2-2- گسترش افقی شهری
42	3-2-2- مقایسه رشد هوشمند و پراکنش
43	3-2- چارچوب تحلیلی پژوهش
43	1-3-2- مفهوم توسعه درون شهری
45	2-3-2- شاخص‌های توسعه درون شهری
47	3-3-2- اهداف و مزایای توسعه درون شهری



48	4-3-2- اصول توسعه درون شهری
49	5-3-2- استراتژی توسعه درون شهری
50	6-3-2- حوزه‌های عمل توسعه درون شهری
50	1-6-3-2- اراضی براون فیلد
50	1-1-6-3-2- اراضی بایر و بدون استفاده
50	2-1-6-3-2- بافت‌های ناکارآمد شهری
51	2-6-3-2- بافت فرسوده
51	1-2-6-3-2- بافت‌های فرسوده تاریخی
51	2-2-6-3-2- بافت‌های فرسوده میانی
51	3-2-6-3-2- بافت فرسوده حاشیه‌ای
52	7-3-2- مراحل اجرایی برنامه توسعه درون شهری
53	8-3-2- موانع توسعه درون شهری
55	9-3-2- انتقادهای وارد بر توسعه درون شهری
55	10-3-2- جایگاه توسعه درون شهر در ضوابط و قوانین شهرسازی ایران
59	جمع‌بندی
62	فصل سوم - بررسی و شناخت منطقه یک شهر تهران
63	مقدمه
63	1-3- موقع و موقعیت
65	2-3- محیط طبیعی
65	1-2-3- زمین‌شناسی
65	2-2-3- ژئومورفولوژی
67	3-2-3- زلزله شناسی
70	4-2-3- آب‌های سطحی



- 71 5-2-3- آب‌های زیر زمینی
- 72 6-2-3- آب‌وهوا شناسی
- 72 1-6-2-3- میزان بارش
- 73 2-6-2-3- رطوبت نسبی
- 73 3-6-2-3- روزهای یخبندان و بارانی
- 73 7-2-3- جمع‌بندی مطالعات محیط طبیعی: ویژگی‌های بوم‌شناختی در رابطه با سکونت
- 75 3-3- جایگاه منطقه یک شهر تهران در طرح‌های فرادست
- 77 1-3-3- طرح جامع 1347
- 77 1-1-3-3- پیشنهادهای طرح جامع تهران (1347) در منطقه یک شهر تهران
- 77 2-3-3- طرح جامع تجدید نظر (ساماندهی) 1371
- 79 1-2-3-3- نظرات طرح ساماندهی شهر تهران (1371) در منطقه یک شهر تهران
- 80 3-3-3- طرح جامع تفصیلی 1385
- 82 4-3-3- طرح‌های شهری تهران از آغاز تا کنون 1347 تا 1385
- 83 4-3- ویژگی‌های اجتماعی
- 86 1-4-3- بعد خانوار
- 86 2-4-3- ساختار سنی - جنسی جمعیت
- 86 3-4-3- رشد طبیعی و میزان مهاجرت
- 87 4-4-3- میزان سواد
- 87 5-3- وضع خدمات شهری
- 88 6-3- ویژگی‌های فضایی - کالبدی
- 89 7-3- کاربری زمین
- 92 8-3- مسائل اصلی منطقه یک شهر تهران
- 99 فصل چهارم - شناخت و تحلیل توسعه درونی منطقه یک شهر تهران
- 100 1-4- تاریخچه شکل‌گیری منطقه یک شهر تهران
- 102 1-1-4- کانون شهری



2-4- اکولوژی اجتماعی یا جابجایی گروهی جمعیت و شکل‌گیری محله‌های منطقه یک 105

شهر تهران

1-2-4- عوامل جدایی مناطق تهران 105

2-2-4- محلات منطقه یک شهر تهران 106

3-4- جمعیت و تحولات آن 107

1-3-4- تحولات تراکمی جمعیت 109

4-4- ویژگی‌های اقتصادی 109

1-4-4- اشتغال 112

2-4-4- بهای زمین و ملک 113

5-4- ساختار فضایی منطقه یک 113

6-4- بافت‌های شهری منطقه یک 117

7-4- حمل و نقل و ترافیک 120

8-4- به‌کارگیری مدل فرآیند تحلیل شبکه‌ای در رتبه‌بندی شاخص‌های توسعه درونی 122

فصل پنجم - نتیجه‌گیری و پاسخ به سؤالات 136

مقدمه 137

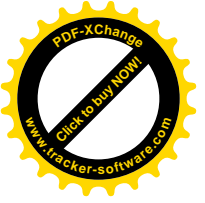
1-5- خروجی نهایی مدل ANP در توسعه درون شهری منطقه یک شهر تهران 138

1-1-5- شاخص بهره‌وری زمین شهری 141

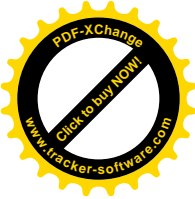
2-1-5- شاخص سرانه‌های استاندارد یا مصوب شهری 143

3-1-5- شاخص روند تخریب باغات و اراضی کشاورزی و غیر کشاورزی حاشیه 145

4-1-5- شاخص سازگاری و ناسازگاری کاربری‌ها 147

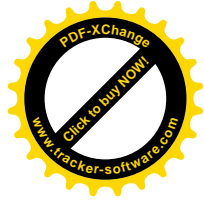
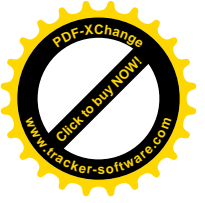


- 149 5-1-5 شاخص کیفیت و قدمت ابنیه
- 151 6-1-5 شاخص نفوذپذیری
- 153 7-1-5 شاخص اجتماعی – اقتصادی
- 155 8-1-5 شاخص وضعیت زیست محیطی
- 157 9-1-5 شاخص پهنه‌بندی تشکل‌های مردمی مربوط به مسائل شهری
- 158 10-1-5 جمع‌بندی خروجی مدل ANP
- 159 2-5 تحلیل کاربری اراضی شهری منطقه یک شهر تهران
- 159 1-2-5 پهنه مسکونی
- 162 2-2-5 پهنه تجاری – خدماتی
- 162 3-2-5 پهنه سبز، باز و گردشگری
- 163 4-2-5 پهنه تولیدی
- 163 5-2-5 پهنه ویژه
- 165 3-5 جمع‌بندی و پاسخ به سؤالات پژوهش
- 169 4-5 پیشنهادات
- 171 منابع و مآخذ

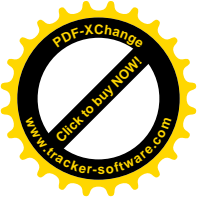


فهرست جداول

- 18 جدول 1-1: ساختار ابرماتریس
- 26 جدول 1-2: مباحث توسعه پایدار
- 32 جدول 2-2: اثرات اجتماعی - زیست محیطی شهر فشرده
- 37 جدول 2-3: مزایای رشد هوشمند
- 40 جدول 2-4: پراکنش شهری در کشورهای مختلف
- 42 جدول 2-5: مقایسه رشد هوشمند و پراکنش
- 68 جدول 3-1: ویژگی‌های گسل‌های فعال اصلی تهران
- 70 جدول 3-2: مشخصات آب‌های سطحی منطقه یک شهر تهران
- 72 جدول 3-3: سطح آب‌های زیرزمینی منطقه یک شهر تهران
- 75 جدول 3-4: راهبردها و پیشنهادات طرح‌های توسعه شهر تهران
- 85 جدول 3-5: مقایسه برخی شاخص‌های عمده جمعیتی منطقه یک با شهر تهران
- 87 جدول 3-6: مهاجرین وارد شده به منطقه یک و شهر تهران
- 89 جدول 3-7: رتبه، مساحت و سهم کاربری‌های مختلف شهری منطقه یک شهر تهران 1385
- 93 جدول 3-8: تحلیل وضعیت منطقه یک شهر تهران (SWOT)
- 108 جدول 4-1: جمعیت منطقه یک شهر تهران و رشد آن بین سال‌های 1359 تا 1390
- 109 جدول 4-2: جمعیت، مساحت و تراکم نسبی جمعیت منطقه یک شهر تهران
- 110 جدول 4-3: انواع کاربری‌های کار و فعالیت در سطح منطقه یک شهر تهران

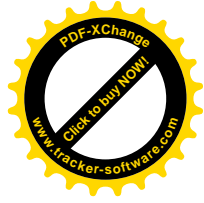
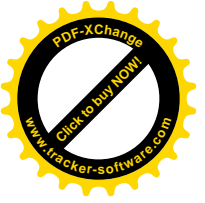


- 114 جدول 4-4: ساختار فضایی منطقه یک شهر تهران
- 117 جدول 4-5: بافت‌های شهری منطقه یک شهر تهران
- 120 جدول 4-6: سفرهایی از منطقه یک شهر تهران به سایر مناطق با اهداف مختلف
- 121 جدول 4-7: جمع کل سفرهای روزانه از سایر مناطق به منطقه یک شهر تهران
- 123 جدول 4-8: مشخصات نواحی هشتگانه منطقه یک شهر تهران
- 130 جدول 4-9: ماتریس غیر وزنی
- 132 جدول 4-10: ماتریس وزنی
- 134 جدول 4-11: ابر ماتریس حد



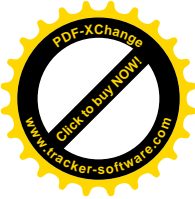
فهرست شکل‌ها

- شکل 1-1: تفاوت ساختاری میان چارچوب سلسله مراتبی (AHP) و شبکه‌ای (ANP) 16
- شکل 1-3: پراکندگی گسل‌های منطقه تهران 68
- شکل 1-4: تصویر قدیمی از محله دزاشیب 107
- شکل 2-4: ساختار شبکه‌ای توسعه درون شهری منطقه یک شهر تهران به کمک نرم افزار Super Decision 2.0.8 127
- شکل 3-4: ماتریس مقایسه شبکه‌ای 128
- شکل 4-4: مقایسه دودویی گزینه‌ها نسبت به معیار 128
- شکل 1-5: خروجی نهایی مدل ANP در نرم افزار Super Decision 138



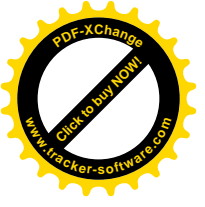
فهرست نمودارها

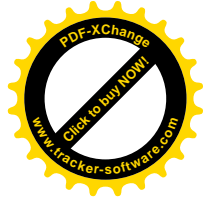
4	نمودار 1-1: فرآیند و مراحل انجام پژوهش
61	نمودار 1-2: مدل مفهومی توسعه درون شهری



فهرست نقشه‌ها

- 64 نقشه 3-1: موقعیت جغرافیایی منطقه یک شهرداری تهران
- 92 نقشه 4-1: پهنه بندی موجود کاربری اراضی منطقه یک تهران
- 140 نقشه 5-1: پهنه بندی بهره‌وری زمین شهری منطقه یک تهران
- 142 نقشه 5-2: سرانه‌های استاندارد یا مصوب شهری
- 144 نقشه 5-3: روند تخریب باغات و اراضی کشاورزی و غیر کشاورزی حاشیه
- 146 نقشه 5-4: سازگاری و ناسازگاری کاربری‌ها
- 148 نقشه 5-5: کیفیت و قدمت ابنیه
- 150 نقشه 5-6: نفوذپذیری
- 152 نقشه 5-7: وضعیت اجتماعی - اقتصادی
- 154 نقشه 5-8: وضعیت زیست محیطی
- 156 نقشه 5-9: پهنه بندی تشکلهای مردمی مربوط به مسائل شهری
- 165 نقشه 5-10: پهنه بندی پیشنهادی کاربری اراضی شهری منطقه یک شهر تهران

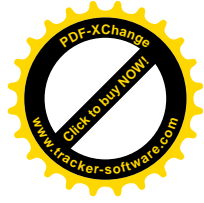
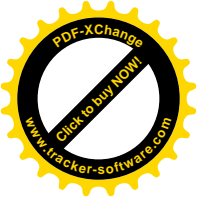




مقدمه

افزایش جمعیت شهرنشین در کشورها مسائل مختلفی را دامنگیر شهرها نموده و راه آنها را برای دستیابی به توسعه شهری پایدار، ناهموار نمود. از جمله این مسائل می‌توان به عدم تعادل‌های فضایی، نوسان شدید در قیمت زمین و مسکن، آلودگی‌های زیست‌محیطی، مصرف بیشتر انرژی، توسعه بدون برنامه‌ریزی، افزایش هزینه‌های زیرساخت‌ها، به زیر ساخت‌وساز رفتن اراضی مرغوب کشاورزی، چند برابر شدن محدوده‌های شهری اشاره نمود. به تدریج با شدت گرفتن مشکلات زیست‌محیطی در شهرها و بحران‌های به وجود آمده، تلاش‌ها معطوف به شناخت الگوهای رشد و توسعه شهری و تحقق شهری پایدار شده است و همه به جستجوی پاسخی برای این سوال هستند که: فرم شهر پایدار کدام است؟ پاسخ به این سوال از سوی پژوهشگران متعددی با جدیت دنبال شده که تا به حال نیز ادامه داشته است. گروهی از برنامه‌ریزان طرفدار پخش وسیعتر و پراکنده‌تر شهرها بوده و گروه دیگر که در تضاد با گروه اول قرار دارند، به تجمع و تمرکز بیشتر شهرها اعتقاد دارند. این گروه اظهار می‌دارند که مسائل و معضلات شهری را بایستی از طریق بالا بردن تراکم در مناطق شهری و متمرکز نمودن کاربری‌های شهری در کنار یکدیگر بر طرف نمود. اگرچه در میان پاسخ‌های مختلف، ایده شهر فشرده، به رغم داشتن منتقدینی توانسته است طرفداران بیشتری به خود اختصاص دهد و در صدر جدول بحث داغ توسعه پایدار شهری قرار بگیرد، اما هر شهری در وضع موجود الگوهای مختلفی از رشد را شاهد است و هر الگو نیز نسبت به نوع گسترشی که در شهر به وجود می‌آورد، پیامدها و نتایج متفاوتی را به دنبال دارد. بنابراین شناخت کامل و دقیق الگوهای موجود شهری، تبیین علت وجودی آنها و شناسایی نقاط قوت و ضعف آنها، می‌تواند مسیر رسیدن به شهر فشرده یا پایدار شهری را هموار نماید. در کشور ما تا زمانیکه الگوی رشد شهرها ارگانیک و عوامل تعیین کننده آن، عواملی درونزا و محلی بودند، شهرها از توسعه فیزیکی آرامی برخوردار بوده، اما از زمانیکه مبنای توسعه و گسترش شهرها ماهیتی برونزا به خود گرفت و درآمدهای حاصل از نفت در اقتصاد شهری تزریق گردید، رشد کالبدی شهر و ساخت‌وسازهای شهری بر پایه بورس‌بازی و سوداگری زمین صورت گرفت و این امر نابسامانی بازار زمین شهری و مخصوصا بلااستفاده ماندن بخش وسیعی از اراضی داخل محدوده شهر و عارضه منفی گسترش افقی شهرها را موجب شده است. از سوی دیگر در سال‌های اخیر به‌ویژه بعد از قطع درآمد شهرداری‌ها از منابع دولتی و اتکا آنها به درآمدهای ناپایدار نظیر فروش تراکم، ساخت‌وسازهای عمودی روند پرشتابی را در پیش گرفته است. رشد غیر ارگانیک شهر موجب می‌شود رشد فیزیکی بسیار سریع‌تر از نیاز واقعی شهر اتفاق بیافتد و شهر دچار گسترش افقی بی‌رویه و پراکنده گردد. چنین شکلی از توسعه، الگویی از شهر ارائه می‌کند که انسجام فضایی خود را از دست داده و بافتی متخلخل و تنگ به وجود می‌آورد (تقوایی و سرایی، 1385، 134) و با گسترش خارج از ضابطه، هزینه‌ها و اثرات منفی بر زندگی افراد بر جای می‌گذارد. چنین توسعه ناموزون شهری که اصولا در اراضی آماده‌سازی نشده اتفاق می‌افتد نتایج

بسیاری از جمله افزایش زمین‌های بلااستفاده، افزایش سهم فضاهای باز، کاهش تراکم جمعیت، گسستگی بخش‌های شهری و جدایی‌گزینی اجتماعی را به همراه دارد. چنین توسعه‌ای نمی‌تواند با توسعه پایدار شهری سازگاری داشته باشد، زیرا این نوع توسعه مسافت زیاد میان محل سکونت، محل کار، مراکز تجاری و مراکز تفریحی - فراغتی را پدید می‌آورد. در نتیجه این مسافت زیاد، وابستگی بیشتری به خودروهای شخصی ایجاد می‌کند که به همراه خود آلودگی‌های زیست‌محیطی، مصرف انرژی بیشتر، هدر روی زمان، سرمایه و ناراحتی‌های عصبی و روانی را در بر دارد (رهنما، 1387، 93). مسافت زیاد میان محل سکونت تا محل کار و فراغت موجب " انفجار حرکتی یا جابجایی " در کشورهای توسعه‌یافته شده است، به طوری که در سال 2000 در انگلستان میزان مسافت بر حسب کیلومتر نسبت به سال 1981 دو برابر شده است. گرچه چنین رشدی در کوتاه مدت راه حلی اجتناب‌ناپذیر به نظر می‌رسید اما مخاطرات بلندمدت به نتایجی نظیر نوسان شدید در قیمت زمین و مسکن، خزش شهری، قطبش اجتماعی و تخریب کیفیت زندگی منجر شد (Williams et al. 2000, 229). همچنین موارد دیگر از قبیل شکل‌گیری محله‌های پرازدحام در داخل شهر، پایین بودن کیفیت زندگی در محلات و کیفیت نامطلوب محیط‌های شهری از دیگر ثمرات این الگوی رشد هستند. چنین رشدی به صورت خودرو و بدون برنامه‌ریزی می‌باشد و به همین دلیل مورد انتقاد فراوان است. از اساسی‌ترین انتقادهای وارد بر چنین رشدی؛ تراکم کم، مصرف بالای زمین (اتلاف زمین) و پرهزینه بودن خدمات است (نیک‌پور، 1390، 8). ابعاد متنوع پراکنش شهری و پیامدهای انتقادآمیز ناشی از این نوع توسعه چالش جدیدی در برنامه‌ریزی شهری در دهه‌های آخر قرن بیستم به وجود آورد و موجب ایده‌های نو در ساماندهی سکونتگاهی شهری شد که بارزترین آنها تفکر توسعه شهری پایدار و تلاش برای تحقق الگوی پایدار شهر است. این امر به ظهور ایده‌های جدید در برنامه‌ریزی شهری انجامید که بر افزایش تراکم شهری و استفاده از آن در ساماندهی شهری تاکید دارد، که آن ایده "شهر فشرده" است که سعی دارد با تحول در عناصر فرم کالبدی شهر زمینه پایداری بیشتر آن را فراهم سازد و ارتقای کیفیت محیط زندگی را در نواحی شهری موجب شود. در تعریف شهر فشرده آمده است، شهری که در آن ساختمان‌ها به صورت ردیفی و فشرده در کنار هم قرار گرفته‌اند. در این الگو تراکم، شکلی معقول و منطقی دارد، فضای شهری از عملکردهای مختلفی تلفیق یافته و زندگی شهری بیش از آنکه بر استفاده مفرط از اتومبیل استوار باشد، مبتنی بر سیستم‌های پیاده و حمل و نقل عمومی است. ریشه و خاستگاه این تفکر، فرم شهرهای سنتی اروپا است که از مشخصه‌هایی چون تراکم نسبتاً بالا و کاربری‌های مختلط در فضای شهری برخوردار بودند (Edwards 1999, 167-168). طرفداران شهر فشرده ادعا دارند که چنین شهری تفاوت فرهنگی، اجتماعی و عملکردی را کمتر می‌کند و محیط اجتماعی امن، زنده و پویایی را فراهم می‌سازد. از سویی دیگر مخالفت‌هایی با این ایده و دفاع از توسعه کم تراکم و گسترده وجود دارد که عمدتاً توسط آمریکایی‌ها و استرالیایی‌ها مطرح می‌باشد؛ با این استدلال که این الگو به بسط و پراکنش اثرات ترافیک در محیطی بازتر و آلودگی کمتر منجر می‌شود و در نتیجه کیفیت زندگی در چنین شکلی از توسعه



بسیار بالاتر از فرم فشرده خواهد بود. اما مساله رشد سریع و گسترش افقی شهرها در کشور ما همانطور که در ابتدای مطلب به آن اشاره گردید، شاید شدیدتر از بسیاری از کشورهای توسعه یافته و در حال توسعه باشد. دلایل و عوامل عمده بروز این پدیده در شهرهای ایران عبارتست از: افزایش نرخ رشد جمعیت به ویژه جمعیت شهرنشین، کمبود مسکن، طرح‌های واگذاری و آماده سازی در اوایل انقلاب که عمدتاً از نوع طرح‌های شهری با تراکم کم بوده و موجب شده تراکم جمعیتی شهرهای موجود بسیار تقلیل یابد (عزیزی، 1382، 14). پیاده‌سازی این طرح‌ها یکی از مؤثرترین عوامل در جهت گسترش کالبدی شهرها بوده است. وجود عوامل فوق باعث گردید تا گسترش سریع شهری در ایران به پدیده‌ای تبدیل گردیده که تبعات آن در ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، مدیریتی و محیطی می‌تواند به‌طور عام به عنوان یکی از مسائل حاد جامعه تلقی شده و به‌طور خاص، از جمله موضوعات پیچیده برنامه‌ریزی شهری قلمداد گردد. منطقه یک شهر تهران در دهه‌های اخیر و طی این فرآیند، رشد سریع و شتابانی را از لحاظ جمعیت و وسعت شاهد بوده است. چرا که تهران از زمان انتخابش به پایتختی تا زمان حال به دلیل مزیت‌های طبیعی و آب‌وهوایی مورد توجه اқشار مرفه و پادشاهان بوده است و طی دوره‌های زمانی مختلفی مهاجرپذیر از لحاظ سرمایه‌گذاری بوده است. با توجه به مفهوم شهر فشرده که دربرگیرنده تراکم بالای ساختمانی است می‌توان بیان کرد که منطقه یک شهر تهران طی سالیان متمادی شاهد توسعه درونی به‌صورت بلندمرتبه‌سازی بوده است. این توسعه بدون در نظر گرفتن ضوابط و مرزبندی طرح‌ها و عدم توجه به محدودیت‌های طبیعی و از بین بردن باغات بوده است. این منطقه طی سال‌های 1359 تا 1390، حدود 37+ درصد رشد جمعیت داشته است. با توجه به موارد ذکر شده هدف این پژوهش آن است تا با بررسی سیر تحولات جمعیتی و شکل‌گیری منطقه یک و با در نظر گرفتن معضلات طبیعی منطقه و فشارهایی که روی منطقه است و عدم توجه به کاربری مختلط، بتوان ارزیابی از توسعه درونی در منطقه نمود. پژوهش حاضر در راستای شناخت اصول توسعه درونی و کاربرد آن در بهبود فضایی - عملکردی بافت‌های شهری و در مجموع در پنج فصل تنظیم و ارائه شده است. چگونگی انجام فرآیند پژوهش به‌صورت فلوجارت در نمودار 1-1 تهیه شده که در ادامه به آن اشاره است.