



مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران

کد
۱-۹۸-۷-۳

پیوست:
ندارد

بهره‌بردار:
شورای اسلامی شهر تهران

**بررسی کارشناسی طرح "الزام شهرداری به ارائه لایحه تجمیع ساختمان‌های اداری
ناحیه با عنوان تاب‌نما"**

تنظیم:

معاونت زیرساخت و طرح
جامع؛ مدیریت معماری و
شهرسازی

تاریخ:

۹۸/۷/۱



مقدمه و کلیات

بافت‌ها و محلات فرسوده و ناکارآمد شهری به خودی خود نمی‌توانند به سطح کیفیت زندگی اجتماعی و اقتصادی پیشین خود برگردند و نیازمند سیاست‌گذاری، برنامه‌ریزی و مدیریت یکپارچه و مداخله هماهنگ همه نهادهای دخیل در بهبود وضعیت و کیفیت زندگی این عرصه‌ها هستند. شورای شهر تهران، بر اساس طرح "الزام شهرداری به ارائه لایحه تجمیع ساختمان‌های اداری ناحیه با عنوان تاب‌نما"، شهرداری را مکلف نموده است تا با اصلاح رویکرد در شناسائی و معرفی فرصت‌های سرمایه‌گذاری، زمینه رونق اقتصادی و ارزش افزوده در بازآفرینی شهری در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد را با رویکردی تحت عنوان تاب‌نما ایجاد نماید.

بر همین اساس این طرح در صدد است تا موارد زیر را دنبال کند:

- اجرای بلوکی بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده
 - تجمیع ساختمان‌های اداری شهرداری در نواحی واقع در بافت‌های فرسوده
 - جانمایی ساختمان‌ها در اطراف ایستگاه‌های مترو
- گزارش حاضر به بررسی و تحلیل کارشناسی موضوع طرح مذکور می‌پردازد. لذا ضمن بررسی محتوایی طرح و ابعاد مختلف موضوع، پیشنهادهای نیز در راستای ارتقاء موضوع طرح ارائه خواهد شد.

پیشینه

در خصوص موضوع طرح، سوابق قانونی مختلفی وجود دارد که در شورای شهر و شهرداری تهران مطرح شده و می‌توانند در بررسی موضوع لایحه موثر باشند:

- طرح الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه اولویت اجرای طرح بلوکی بافت فرسوده شهر تهران که در هفتاد و سومین جلسه شورای شهر تهران در دوره پنجم مطرح و در شصت و دومین جلسه کمیسیون شهرسازی شورا رد شده است.
- بندهای مختلف برنامه پنجساله سوم شهرداری تهران مشتمل بر موارد زیر:
 - ✓ بند ۴ ماده بیست و ششم برنامه پنجساله سوم با عنوان تجمیع ساختمان‌های اداری ناحیه در یک ساختمان ارائه‌گر خدمات
 - ✓ بند ۷ ماده چهل و یک برنامه پنجساله سوم با عنوان تهیه و اجرای طرح‌های بازآفرینی شهری در عرصه‌های فرسوده و ناکارآمد شهری
 - ✓ بند ۳ ماده چهل و شش برنامه پنجساله سوم با عنوان تهیه طرح‌های تکلیفی، ویژه مداخله در بافت‌های ارزشمند با تأکید بر حفظ و تقویت مکان‌های واجد خاطره

مفاد طرح ارسالی از سوی شورا

روش احیاء ریزدانه‌ای و تجارب موجود در نوسازی بافت فرسوده نشان می‌دهد که همکاری مالکین و ساکنین این بافت‌ها با شهرداری و سایر نهادها و سازمان‌های دخیل در امر نوساز ناکافی بوده و تملیک و تجمیع



مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران

کد

۱-۹۸-۷-۳

پیوست:

ندارد

بهره‌بردار:

شورای اسلامی شهر تهران

تنظیم:

معاونت زیرساخت و طرح

جامع؛ مدیریت معماری و

شهرسازی

تاریخ:

۹۸/۷/۱



املاک طولانی مدت و بعضاً ناممکن است و به واسطه این موضوع و تأخیر در تملیک املاک و ساختمان‌ها، تأمین خدمات زیرساختی و گشایش معابر نیز به کندی صورت می‌گیرد.

همچنین بواسطه نبود ارزش افزوده سرمایه‌گذار برای مشارکت در طرح‌های بهسازی و نوسازی مراجعه نمی‌کند و لذا بعد از سال‌ها تجارب نوسازی در بافت‌های فرسوده، تنها چهل درصد این بافت‌ها بصورت ریزدانه احیاء شده و با وجود منابع ارزی فراوان و اقدامات مداخله‌گرانه دولت در ساخت‌وساز مسکن پیشرفت محسوس و موثری در شهر تهران واقع نشده است.

مصوبات اخیر شورای اسلامی شهر تهران در خصوص موضوع تجمیع ساختمان‌های اداری در ناحیه، اجرای بلوکی بهسازی و نوسازی بافت فرسوده و ساخت مجتمع‌های ایستگاهی، در کنار ضرورت اصلاح رویکرد شهرداری در شناسایی و معرفی فرصت‌های سرمایه‌گذاری و ایجاد زمینه رونق اقتصادی و ارزش افزوده در بازآفرینی شهری پهنه‌های فرسوده شهری، شورای شهر را متقاعد نمود تا طرح "الزام شهرداری به ارائه لایحه تجمیع ساختمان‌های اداری ناحیه با عنوان تاب‌نما" را پیشنهاد نماید.

در این طرح یک محدوده ۵۰ هکتاری در بافت فرسوده شهر تهران که حدود ۳۲۶۸ هکتار بافت فرسوده است در نظر گرفته شده که یک یا دو درصد از این محدوده که بناهای تاریخی و ارزشمند و دارای قدمت هستند، می‌بایست حفظ شوند و مابقی بافت که حدود ۴۵ درصد از فضاهای باقیمانده را تشکیل می‌دهد برای فضای باز و سبز و ایجاد شبکه معابر و خدمات این مجموعه تخصیص داده می‌شود. در بخشی دیگر از این محدوده که حدود ۴۰ درصد آن را در برمی‌گیرد، ساخت و ساز انبوه و غیربلندمرتبه در ۱۱ طبقه انجام شده و بارگذاری جمعیتی حدود ۳ برابر بارگذاری فعلی در این محدوده انجام می‌شود. این بارگذاری‌ها با تجمیع ساختمان‌های اداری و در کنار ایستگاه‌های مترو و در قالب مجتمع‌های ایستگاهی به انجام خواهد رسید.

بررسی مفاد طرح در کارگروه مرکز مطالعات:

جلسه کارگروه تخصصی مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران جهت بررسی طرح ارجاعی از سوی شورای اسلامی شهر تهران در روز یکشنبه تاریخ ۳۱ شهریور ۹۸ با حضور اعضاء ذیل تشکیل شد:

- آقای امین‌زاده: عضو هیئت علمی دانشگاه امام خمینی
- آقای خانی: نماینده سازمان نوسازی شهر تهران
- خانم ابراهیم‌پور: نماینده اداره کل تدوین قوانین و امور شورا
- خانم فتاحی: نماینده اداره کل شهرسازی و طرح‌های شهری
- آقایان شفیعی، رفیعی و جمشیدزاده: نمایندگان مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران

در این جلسه ابعاد مختلف موضوع مورد بررسی و تحلیل قرار گرفت. کلیه افراد بر این موضوع تأکید داشتند که مهمترین مسئله در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده، توجه به جنبه‌های فرهنگی و اجتماعی اینگونه بافت‌هاست. آنچه بیشتر از هر چیز دیگر در نوسازی این بافت‌ها اهمیت دارد، چگونگی برخورد و نحوه مداخله است. بنا بر نظر سازمان نوسازی شهر تهران در زمینه نوسازی بافت‌های فرسوده، طی سال‌های گذشته نوعی تغییر گذار از نوسازی کالبدی به بازآفرینی پایدار و همه‌جانبه در محلات هدف نوسازی بافت‌های فرسوده را



مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران

کد
۱-۹۸-۷-۳

پیوست:
ندارد

بهره‌بردار:
شورای اسلامی شهر تهران

تنظیم:
معاونت زیرساخت و طرح
جامع؛ مدیریت معماری و
شهرسازی

تاریخ:
۹۸/۷/۱



مرکز مطالعات و پژوهش‌های شهر تهران

کد
۱-۹۸-۷-۳

پیوست:
ندارد

بهره‌بردار:
شورای اسلامی شهر تهران

تنظیم:

معاونت زیرساخت و طرح
جامع؛ مدیریت معماری و
شهرسازی

تاریخ:
۹۸/۷/۱

شاهد بوده‌ایم. رویکردی که اجرای آن مستلزم توجه همزمان به ابعاد فرهنگی، اجتماعی، کالبدی، زیست‌محیطی و اقتصادی بافت‌های فرسوده است و می‌تواند به بستری برای ایجاد نشاط و سرزندگی، ترویج عدالت و کاهش فاصله شمال و جنوب پایتخت مبدل گردد. اما رویکرد نوسازی کالبدی صرف، منجر به خروج ساکنین بااصالت، از بین رفتن پیوندهای اجتماعی و تاریخی محله و ورود نگاه سرمایه‌ای محض به این محدوده‌ها می‌شود. همچنین تأمین خدمات و زیرساخت‌ها نیز موضوع مهمی است که باید به آن توجه شود.

برای برنامه‌ریزی جهت دسترسی شهروندان این بافت‌ها به خدمات و فضای زیست مطلوب، آگاهی از فرهنگ و شرایط اجتماعی آنها ضروری به نظر می‌رسد. این شناخت امکان مداخله متناسب و مؤثرتر را فراهم می‌کند و می‌تواند منجر به شکل‌گیری و اجرای طرح‌هایی شود که با نیازها، ظرفیت‌ها، امکانات و تهدیدهای ساکنان و محیط انطباق بیشتری داشته باشد. امری که نمونه‌های اجرایی آن پیش‌تر تجربه شده است. اجرای اتوبان‌های نواب و امام‌علی(ع) در دل بافت‌های فرسوده و همچنین پروژه‌های نوسازی بلوکی در محله‌های اتابک و مینابی واقع در منطقه ۱۵ شهر تهران که کماکان چالش‌های فرهنگی و اجتماعی آنها گریبانگیر مدیریت شهری است، همگی میراث‌های بر جای مانده از چنین شیوه نگاه و رویکردی به بافت‌های فرسوده شهری است. شاید در نوسازی بافت فرسوده محله هرندی در جنوب تهران، چاره‌ای جز نوسازی بلوکی با حضور سرمایه‌گذار قدرتمند وجود نداشته باشد؛ چرا که سرمایه اجتماعی موجود در این محلات برای نوسازی کافی نیست. اما تجربه نوسازی در محدوده‌های ذکر شده، نمونه نامناسب استفاده از این روش است که منجر به بهم‌ریختگی بافت شهری در سطح گسترده شده است. لذا الزاماً در همه محلات با انبوه‌سازی و نوسازی گسترده بلوکی نمی‌توان به نتایج مناسبی دست پیدا کرد.

در جدول تطبیقی زیر سعی می‌شود با بررسی نظر موافقان و مخالفان طرح، چارچوبی مناسب برای تحلیل ابعاد مختلف طرح بدست آید:

نظرات موافقان طرح	نظرات مخالفان طرح
دولت و شهرداری در حوزه نوسازی بافت‌های فرسوده، با دوگانگی مواجه هستند. یعنی از یکسو اگر برای افزایش تمایل سرمایه‌گذار برای ورود به نوسازی بافت فرسوده اقدام به افزایش تراکم ساختمانی بیش از سقف پیش‌بینی شده در طرح تفصیلی کنند، هم با افزایش جمعیت‌پذیری در این مناطق و هم با کاهش سرانه‌های خدماتی برای گسترش سطح کاربری‌های مسکونی مواجه خواهند شد. از سوی دیگر اگر بنا باشد به میزان تراکم ساختمانی فعلی در محدوده بافت فرسوده اکتفا شود، سرمایه‌گذار رغبت چندانی برای ورود به این عرصه ندارد. بنابراین اولین قدم ایجاد انگیزه برای سرمایه‌گذار برای ورود به عرصه ساخت و ساز بافت‌های فرسوده، افزایش تراکم ساختمانی، ایجاد کاربری‌های جاذب جمعیت، افزایش سرانه زمین برای تأمین زیرساخت‌ها و خدمات و امکان ایجاد ارزش افزوده برای سرمایه‌گذاری می‌باشد.	عدم وجود فضای دست‌نخورده و محدوده‌های مداخله گسترده و متمرکز در مقیاس محله برای اجرای طرح بلوکی در بافت فرسوده یکی از موانع اصلی عدم امکان اجرایی شدن این رویکرد در نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده است. طبق برآورد سازمان نوسازی از کل ۴۸۵۹ بلوک فرسوده تهران فقط ۱۱۰ بلوک نوسازی نشده موجود می‌باشد، یعنی در همه بلوک‌های فرسوده نوسازی‌هایی بصورت تک پلاک و چند پلاک (تجمیع) انجام شده است و از مجموعه بلوک‌های فرسوده موجود در ۳۲۶۸ هکتار تنها ۲۱ هکتار باقی مانده، بنابراین محدوده ۵۰ هکتاری که در این طرح در نظر گرفته شده عملاً ضمانت اجرایی ندارد. ضمن این که این ۲۱ هکتار در یک نقطه و حتی یک پهنه شهری متمرکز نیستند و در کل شهر تهران پراکنده‌اند و عملاً امکان وجود یک بلوک شهری دست‌نخورده ۵۰ هکتاری در تهران وجود ندارد و این موضوع ضمانت اجرایی طرح را زیرسوال می‌برد.



مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران

کد

۱-۹۸-۷-۳

پیوست:

ندارد

بهره‌بردار:

شورای اسلامی شهر تهران

تنظیم:

معاونت زیرساخت و طرح

جامع؛ مدیریت معماری و

شهرسازی

تاریخ:

۹۸/۷/۱

نظرات موافقان طرح	نظرات مخالفان طرح
با تسهیل در تملیک املاک و جلب مشارکت مالکین با توزیع سهام طرح در میان ساکنان و مالکین املاک واقع در این طرح، می‌توان ارزش افزوده برای طرح ایجاد نمود و نظر سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی را جلب نمود	فقدان مدل اقتصادی پایدار در طرح و پایین بودن ارزش افزوده سرمایه‌گذاری و ناکارآمدی تأمین مالی، اجرای طرح را با تراز منفی مالی مواجه می‌کند. بر اساس ارزیابی‌های صورت گرفته توسط سازمان نوسازی با اجرای طرح در وضعیت موجود حدود ۶۰۰ میلیارد تومان تراز منفی ایجاد می‌شود
با تجمیع ساختمان‌های اداری متفرق و متنوع موجود علاوه بر صرفه‌جویی در هزینه‌های اداری امکان ایجاد پنجره واحد خدمات شهرداری و نیز ایجاد ساختمان مدرن و تاب‌آور در مرکز محلات فراهم می‌گردد	با عنایت به راهبردهای جدید مدیریت شهری مبنی بر توسعه زیرساخت‌های هوشمند، هوشمندسازی، دولت الکترونیک، ارائه خدمات عمومی و اداری به شهروندان بدون مراجعه حضوری و با استفاده از اینترنت و دستگاه‌های ارتباطی الکترونیکی، جمع ساختمان‌های اداری و تشویق مردم به مراجعه حضوری به ادارات و سازمان‌های مختلف کاملاً با رویکرد مذکور در تضاد قرار می‌گیرد. لذا بجای تجمیع ساختمان‌ها و ادارات، توسعه زیرساخت‌های ارتباطی و اطلاعاتی بیشتر می‌تواند مفید واقع گردد.
با تجمیع اماکن اداری، آموزشی، بهداشتی و تجاری دسترسی ساکنین بهبود یافته و اهداف پنجره واحد محقق می‌گردد. همچنین تقاضای سفر کاهش یافته و در کاهش ترافیک موثر است	ساختمان‌های اداری معمولاً جاذب سفر نیستند و در ساعات بعد از زمان اداری که این ساختمان‌ها بسته هستند، فضاهای شهری شامل آنها، فضای بلااستفاده شده و قابلیت خود را به عنوان یک فضای جذاب و جاذب جمعیت و فعالیت از دست می‌دهد. از سوی دیگر تجمیع فالیتهای اداری (که غالباً در روز مورد استفاده قرار می‌گیرند) با فعالیتهای جاذب سفر (که معمولاً بعد از ساعات اداری و در زمان عصر و شب مورد استفاده قرار می‌گیرند) نیز عملاً امکان‌پذیر نیست.
امکان دسترسی به ایستگاه مترو و ساخت یک مجتمع ایستگاهی در مرکز طرح، امکان ایجاد یک فضای عمومی مناسب برای توسعه بافت‌های فرسوده را فراهم می‌آورد	اجرای طرح در کنار ایستگاه‌های مترو و احداث مجتمع‌های ایستگاهی، علاوه بر عدم همخوانی با اصول احداث و توسعه مجتمع‌های ایستگاهی، با مفاد طرح نیز همخوانی ندارد. اول اینکه با توجه به اجرای طرح در محدوده‌های بافت فرسوده، باید مشخص گردد که چه تعداد ایستگاه مترو در بافت فرسوده وجود دارند که شرایط ایجاد مجتمع‌ایستگاهی دارند؟ دوم چند درصد از استفاده‌کنندگان از مترو، برای استفاده از خدمات اداری به شهرداری و سایر سازمان‌های اداری و خدماتی مراجعه می‌کنند؟ سوم اینکه نوع حرکت و دسترسی برای مراجعات اداری معمولاً در سطح ناحیه و محله انجام می‌شود و این موضوع با نوع استفاده از مترو که معمولاً برای سفرهای طولانی و فرامنطقه‌ای انجام می‌شود همخوانی ندارد.
با اجرای این طرح و تخصیص فضا و سطح اشغال مناسب و احداث ساختمان‌های یازده طبقه (غیربلندمرتبه) مقدار زیربنای قابل ساخت به حدود ۲ میلیون مترمربع می‌رسد که حدود سه برابر مقدار فضای موجود برای توسعه کالبدی موردنیاز در بافت‌های فرسوده است	تشدید کمبود سرانه‌های خدماتی بواسطه افزایش موضعی تراکم جمعیت ناشی از پیش‌بینی بارگذاری ۲ میلیون مترمربعی خارج از ضوابط طرح تفصیلی و عدم برخورداری طرح از نقشه راهی جامع و یکپارچه جهت حل مشکلات کالبدی محلات هدف که بتواند به پایداری سایر مولفه‌های اقتصادی، کالبدی، اجتماعی، محیطی و ارتقای شرایط کیفی زندگی بینجامد، از دلایل عدم جمعیت طرح مذکور است.



مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران

کد

۱-۹۸-۷-۳

پیوست:

ندارد

بهره‌بردار:

شورای اسلامی شهر تهران

تنظیم:

معاونت زیرساخت و طرح

جامع؛ مدیریت معماری و

شهرسازی

تاریخ:

۹۸/۷/۱

نظرات موافقان طرح	نظرات مخالفان طرح
در صورت ایجاد سازوکار مشارکت ساکنین و توزیع سهام و تخصیص ضریب بیشتر از یک در ساختمان‌های نوساز و ارایه تسهیلات، مشارکت در سود و نظایر اینها، جاذبه بیشتری برای ساکنین جهت مشارکت در طرح فراهم می‌آید	عدم امکان جلب رضایت و مشارکت همزمان کلیه مالکین و ساکنین در محدوده اجرای طرح که تعداد آنها در یک محدوده ۵۰ هکتاری به بیش از ۳۲۰۰ نفر می‌رسد دیگری بر عدم اجرایی بودن طرح مذکور است. بر اساس ارزیابی‌های سازمان نوسازی، راضی کردن یک واحد مسکونی برای اجرای پروژه بهسازی و نوسازی آن واحد، حدود ۲ هفته زمان می‌برد. حال برای اقلانوع و ایجاد زمینه مشارکت ۳۲۰۰ واحد مسکونی باید زمان بسیار زیادی را صرف کنیم و این موضوع ضمانت اجرایی طرح را تا حدود زیادی پایین می‌آورد.

پیشنهادات اصلاحی مرکز مطالعات:

در جدول زیر پیشنهادات اصلاحی مرکز مطالعات به صورت تطبیقی با مفاد طرح مذکور ارایه می‌گردد تا علاوه بر استخراج نقاط قوت و ضعف طرح، امکان مقایسه این پیشنهادات با مفاد طرح فراهم گردد:

مفاد طرح	پیشنهادات مرکز مطالعات
تعین محدوده ۵۰ هکتاری و توقف اقدامات بازسازی به صورت ریز دانه و اجرای بلوکی نوسازی در محدوده هدف طرح به صورت ساختمان ۱۱ طبقه غیر بلندمرتبه	نوسازی بلوکی می‌تواند در بلوک‌هایی که تاکنون به دلایل مختلفی در آنها نوسازی صورت نگرفته، پیش‌بینی شود. این بلوک‌ها عمدتاً در مناطق ۹، ۱۰، ۱۲، ۱۵، ۱۶ و ۲۰ پراکنده‌اند و مساحت آنها حدود ۲۱ هکتار است. بنا بر نظر سازمان نوسازی حدود ۷ قطعه پارسل در تهران وجود دارند که در نزدیکی بافت فرسوده و در مجاورت با ایستگاه مترو هستند و بالای ۳ هکتار مساحت دارند. پیشنهاد می‌گردد، طرح به صورت محدود و در قالب پایلوت در پهنه کوچک‌تری از بافت‌های فرسوده و در تعامل کامل با سازمان نوسازی شهر تهران اجرا گردد و نقاط قوت و ضعف آن مشخص گردد. همچنین الزامات و بایسته‌های اجرایی طرح که ضمانت اجرای آن را افزایش دهد نیز به صورت کامل تدقیق گردد و سپس در مقیاس بزرگ‌تر به اجرا برسد
تجمیع ساختمان‌های اداری متفرق و متنوع موجود، ایجاد پنجره واحد خدمات شهرداری و نیز ایجاد ساختمان مدرن و تاب‌آور در مرکز محلات	با عنایت به راهبردهای جدید مدیریت شهری مبنی بر هوشمندسازی توسعه زیرساخت‌های هوشمند، زیرساخت‌های ارتباطی و اطلاعاتی بیشتر می‌تواند مفید واقع گردد.
محدوده ۵۰ هکتاری در بافت فرسوده انتخاب و به صورت بلوکی نوسازی می‌شود که در آن حدود ۴۰ درصد به صورت ساخت و ساز انبوه و غیربلندمرتبه در ۱۱ طبقه انجام شده و حدود ۴۵ درصد از فضاهای باقیمانده برای فضای باز و سبز و ایجاد شبکه معابر و خدمات این مجموعه تخصیص داده می‌شود	اجرای برنامه‌های بهسازی محیطی با هدف ارتقای ارزش سکونت، به روز رسانی بسته‌های تشویقی، اجرای پروژه‌های محرک توسعه با محوریت تأمین خدمات و بهره‌گیری از ظرفیت‌های برنامه ملی بازآفرینی شهری و آیین‌نامه اجرایی آن که نقش قابل‌توجهی را برای دستگاه‌های دولتی و نهادهای عمومی در تأمین سرانه‌های خدماتی در این پهنه‌ها در نظر می‌گیرند بسیار بیشتر از اینگونه طرح‌های بزرگ مقیاس می‌تواند مفید واقع گردد.



مفاد طرح	پیشنهادات مرکز مطالعات
بنا بر مفاد طرح، تراکم جمعیتی منطقه در نظر گرفته شده برای اجرای طرح در حدود ۱۷۵۰۰ نفر است و در صورت اجرای طرح، تراکم جمعیتی در مناطق هدف طرح، سه برابر می‌شود	در حال حاضر دولت و شهرداری به‌عنوان دو ضلع اصلی متولی اجرای طرح‌های بازآفرینی شهری دو ابزار اصلی شامل زمین و عوارض ساختمانی را در اختیار دارند و می‌توانند نحوه واگذاری این ابزارها را به سازندگان و سرمایه‌گذاران بخش خصوصی به گونه‌ای تنظیم کنند که سرمایه‌گذاری برای ساخت سایر کاربری‌های خدماتی برای آنها نیز صرفه اقتصادی داشته باشد. در این صورت است که می‌توان با افزایش سرانه‌های خدماتی در بافت فرسوده و افزایش کیفیت محیطی، از گسترش فقر شهری در محدوده‌های بافت فرسوده جلوگیری نمود
افزایش قابل توجه فرصت‌های اقتصادی و ارزش طرح در صورت اجرای ساختمان‌های بلندمرتبه	موضوع تولید ثروت و اقتصاد شهری موضوع مهمی است که می‌بایست در طرح‌های توسعه‌ای بدان توجه نمود. ولی این موضوع فقط در ساختمان‌سازی و توسعه کالبدی خلاصه نمی‌شود و مدیریت شهری می‌تواند با اجرای طرح‌های بهسازی محیطی، توسعه و حمایت از کسب و کارهای کوچک مقیاس و محله‌ای و سایر اقدامات به جذب سرمایه و کاهش فقر در محلات مختلف شهر کمک نماید
تجمیع ساختمان‌های اداری متفرق و متنوع موجود جهت جلوگیری از اتلاف منابع و افزایش کارآمدی	پیشنهاد تشکیل کمیته‌ای متشکل از نمایندگان کلیه سازمانهای اداری شهرداری، جهت برآورد دقیق هزینه و اعتبارات موردنیاز، شناسایی مشکلات و موانع موجود، ایجاد بانک اطلاعات و شناسنامه ساختمان‌های اداری، تعیین فضاهای موردنیاز و تطبیق وضعیت استقرار نیروهای انسانی و واحدهای تابعه مستقر در آنها، ضروری به نظر می‌رسد.



مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران

کد

۱-۹۸-۷-۳

پیوست:

ندارد

بهره‌بردار:

شورای اسلامی شهر تهران

تنظیم:

معاونت زیرساخت و طرح

جامع؛ مدیریت معماری و

شهرسازی

تاریخ:

۹۸/۷/۱