

## تهران از مراکز تجاری اشباع شد

روند نزولی صدور پروانه‌های تجاری در تهران نشان از این واقعیت دارد که ظرفیت پایتخت و شهروندان برای ساخت مراکز تجاری جدید تکمیل شده‌است

دهه ۹۰ را باید به‌عنوان دوران اوج ساخت مال‌های تجاری تهران معرفی کرد؛ روزگاری که مراکز تجاری همچون قارچ در مناطق مختلف تهران رشد کردند و به‌دلیل جذابیت‌های خاص خود توانستند اقبال کافی را از سسوی تهرانی‌ها به‌دست بیاورند اما چندسالی است که نه‌تنها علاقه برای خرید از مراکز تجاری کاهش یافته، بلکه تقاضا برای ساخت‌وساز تجاری نیز روند نزولی به‌خود گرفته است. بحران ساخت مال‌های خوش آب‌ورنگ در اواسط دهه ۹۰ به اوج رسید و کاسه‌بان محلی در کنار اهالی، زبان به گلایه‌های متعددی گشوده بودند؛ چراکه هر مرکز تجاری جدید زمینه‌افزایش ترافیک و مسائل جدید محله را رقم می‌زد. اکنون بعد از گذشت سال‌ها، آتش علاقه به مراکز تجاری پرزرق‌وبرق فروکش کرده‌است و نشان آن را می‌توان در آمار و ارقام ارائه‌شده در رابطه با صدور پروانه مراکز تجاری جست‌وجو کرد؛ چراکه به‌گفته حمیدرضا صامی، معاون معماری و شهرسازی شهردار تهران «آمار صدور پروانه تجاری نزدیک به ۶۰درصد کاهش یافته‌است.»

### اولین گلایه‌ها از مراکز تجاری

اواسط دهه ۹۰ بود که گلایه شهروندان از افتتاح مراکز تجاری که به شکل مستمر در مناطق مختلف تهران افتتاح می‌شدند، بیشتر شد. برخی معتقد بودند که شهرداری در آن زمان به‌دلیل افزایش درآمدهای بی‌باضه، بدون توجه به بافت منطقه، مسائل زیست‌محیطی و گر‌های ترافیکی دست به صدور پروانه ساخت برای این مراکز می‌زند. این مسئله چنان پیچیده شد که مهدی حجت، معاون اسبق شهرسازی و معماری شهرداری تهران در سال ۹۶ از سر اجبار نسبت به رشد عجیب مراکز تجاری موضع گرفته بود: «سود بالای ساخت مجتمع‌های تجاری سبب شد که شاهد گرایش افراد، بخش خصوصی و برخی سازمان‌ها و نهادهای دولتی به مال‌سازی باشیم. پس از مدتی به‌دلیل گرایش به مال‌سازی شاهد بودیم که استقبال مردمی از این مال‌ها کاهش شد. پس از مدتی تعداد مال‌ها در آن تقاضا برای تجاری رفت و بسیاری از مغازه‌ها به‌دلیل عدم‌استقبال مردمی، خالی ماند.»

### چرا علاقه مردم به مال‌ها کم شد؟

این روزها شهروندان ترجیح می‌دهند به جای قدزین در مراکز تجاری؛ از پشت صفحه گوشی و به وسیله اپلیکیشن‌های جدید کالای مورد نظر خود را انتخاب کنند. حمیدرضا صامی، معاون معماری و شهرسازی شهردار تهران در این رابطه به خبرنگار همشهری گفت: «صدور پروانه از سال ۹۳ تا ۹۴ کاهش یافت، این کاهش در بخش‌های اداری، مسکونی و تجاری رخ داد. از سال ۱۴۰۰ به بعد درخواست برای پروانه‌های اداری و مسکونی بیشتر شد و این مسیر همچنان ادامه دارد اما تقاضا برای تجاری به نسبت قبل هم کمتر شد. در ۲ تا ۳سال اخیر آمار صدور پروانه در حوزه تجاری، حدود ۶۰درصد کاهش یافته‌است.»

یکی از موضوعاتی که زمینه کاهش پروانه تجاری را فراهم کرد، گسترش مال‌های تجاری در تهران بود: «این مال‌های تجاری در اواخر دهه ۸۰ و اوایل دهه ۹۰ با سرعت بالایی در تهران ایجاد شدند و پایتخت شاهد ساخت مراکز تجاری گسترده‌ای بود. امروز نیز شاهد هستیم که مال‌های تجاری در بسیاری از مناطق حضور دارند و تا حدودی فضا را برای حضور مراکز تجاری جدید بسته‌اند. در واقع باید گفت که سرانه تجاری تهران بیشتر از نیاز مردم افزایش پیدا کرده بود. اکنون دیگر تقاضایی برای سرانه تجاری وجود ندارد.» امیراتوری مراکز تجاری که بدون توجه به نیاز شهروندان در هر محله قد علم کرده بودند، با قدرت گرفتن اپلیکیشن‌های خرید و فروش در گذر زمان از بین رفت؛ موضوعی که از سوی صامی نیز تأیید شد و به‌گفته او «به‌دلیل تغییر سبک زندگی، وجود اپلیکیشن‌های مختلف خرید و... نوع خرید مردم تغییر کرده و این مسئله روی تجاری‌های نیز تأثیر داشته است.»

### تهران ۲،۵ برابر ظرفیتش پهنه تجاری دارد

کاهش صدور پروانه مراکز تجاری، ریشه‌ش در ظرفیتی دارد که اکنون به هر محله اشباع رسیده‌است. صامی در این رابطه توضیح داد: «اکنون تهران ۵،۵ برابر ظرفیت پهنه تجاری دارد. در یک تا ۳سال آینده قیمت واحدهای تجاری در پایتخت افت شکننده خواهد داشت. بهترین فرصت است که کمیسیون ماده‌۵ به این مقوله ورود و اعلام کند بازار تجاری در تهران اشباع شده و متقاضی ندارد تا این پهنه‌ها متناسب با نیاز شهروندان تغییر کاربری داده شوند. از این ظرفیت می‌توان برای استقرار شرکت‌های دانش‌بنیان استفاده کرد.»

### اولین رتبه مراکز تجاری برای کدام منطقه است؟

پهنه‌بندی‌ها در تهران به شکلی انجام شده‌است که به‌طور دقیق نمی‌توان اعلام کرد در کدام منطقه پروانه تجاری بیشتر و در کدام منطقه کمتر صادر شده‌است اما به‌گفته معاون معماری و شهرسازی شهردار تهران، منطقه ۲۲، رتبه اول را در میان مناطق تهران از نظر ساختار تجاری دارد.

### تغییر کاربری مراکز تجاری در حال بررسی است

او در پاسخ به این سؤال که «با پهنه‌های تجاری که در آنها ساخت‌وساز انجام نمی‌شود، امکان تغییر کاربری دارند یا خیر؟» نیز توضیح داد: «شورای عالی شهرسازی تفسیری دارد و براساس آن مابین موضوع را پیگیری می‌کنیم که مشخص شود پهنه‌های تجاری مشمول قانون منع تغییر کاربری می‌شوند یا خیر.» در این رابطه نمی‌توان دقیق اظهار نظر کرد؛ این پاسخی بود که صامی به سؤالی مبنی بر اینکه «آیا نمی‌توان کاهش تقاضای دریافت پروانه تجاری را به این دلیل تفسیر کرد که صاحبان پهنه‌های تجاری منتظر هستند تا شرایط تغییر کاربری فراهم شود و بتوانند دست به ساخت‌وساز و مسکونی بزنند؟» ارائه کرد. به‌گفته صامی «در حال حاضر بیشتر بحث پیرامون تغییر سبک زندگی مردم و نبود تقاضا برای ساخت مراکز تجاری جدید است.» نیم‌نگاهی به روند تاریخی مراکز تجاری نشان از این واقعیت دارد که دیگر تهران ظرفیتی برای پذیرش مال‌ها و مراکز تجاری ندارد و کاهش ۶۰درصدی صدور پروانه‌های تجاری را باید به فال نیک گرفت.



**امسال ۵۰۰۰اتوبوس جدید وارد ناوگان می‌شود**

مهدی علیزاده، مدیرعامل شرکت واحد اتوبوسرانی شهر تهران: طبق قرارداد که با تولیدکنندگان داخلی منعقد شده ۲۵۰۰دستگاه اتوبوس از این طریق وارد ناوگان اتوبوسرانی شهر تهران می‌شود؛ بنابراین با اتوبوس‌های چینی جمعاً ۵هزار دستگاه اتوبوس به اتوبوس‌های تهران اضافه می‌شود.



## مسیر تحول تهران در ۳۶۵ روز

مدیریت شهری ششم در سال گذشته اقدامات حائز اهمیتی در حوزه‌های مختلف انجام داد

**قراردادهای چین**  
**۱۰۰۰ دستگاه** اتوبوس تک‌کابین برقی ۱۲متری  
**۱۰۰۰ دستگاه** اتوبوس دوکابین گازسوز ۱۸متری  
**۱۰۰۰۰ دستگاه** ون برقی  
**۱۰۰۰۰ دستگاه** تاکسی برقی  
**۱۰۵۰۰ دستگاه** واگن  
ساخت خط ۱۱ به طول **۳۱ کیلومتر** و **۲۹ ایستگاه**  
ساخت خط ۸ به طول **۴۳ کیلومتر** و **۴۱ ایستگاه**

### گزارش

روزنامه‌نگار

«تهران، شهر تلاش و سرزندگی» شعاری که با

روی کار آمدن مدیریت شهری ششم در دستور کار قرار گرفت؛ چراکه در این دوره شهرداری قصد دارد تحولات بنیادی و اساسی در راستای بهبود کیفیت زندگی در پایتخت ایجاد کند. سال ۱۴۰۲ شهرداری با تجربه ۱۹ماه ابتدایی دوره، توانست گام‌های بزرگی در رفع مشکلات حل مشکلات و پیگیری مطالبات شهروندان بردارد.

عملیاتی‌شدن طرح «هن شهردارم» در راستای جلب مشارکت شهروندان در اداره امور شهر، تعیین و اولویت‌بندی پروژه‌ها و توسعه محلی، اختصاص بودجه ویژه در حوزه حمل‌ونقل عمومی، احیای مجموعه‌های فرهنگی و ورزشی، احداث یاور شهرها و بهسازی مدارسها، مسامندگی و مدیریتی فرسوده‌های اجتماعی (کودکان کار و خیابان و...)، تکمیل و توسعه

خطوط مترو، تکمیل پروژه‌های نیمه‌تمام ... تنها بخشی از اقدامات شهرداری تهران است که به‌طور ویژه در سال۱۴۰۲ پیگیری شدند و به نتیجه رسیدند. البته در این میان باید به سفر علی‌رضا زاکانی، شهردار تهران به چین هم اشاره کرد؛ سفری که دستاوردهای درخشان و بی‌نظیری در حوزه حمل‌ونقل و مسائل زیست‌محیطی و حتی حوزه شهرسازی گره ۵ساله قرارداد ۳۰دستگاه واگن مترو باز شد و هم‌اکنون در حال تست و نصب است. قرارداد با خودروسازان و واگن‌سازی داخلی هم دستاورد دیگری است که شهرداری تهران در کارنامه۱۴۰۲ خود ثبت کرده‌است.

در این میان نباید از بازشدن قفل ساخت‌وساز غافل شد؛ قفلی که توسط مدیران دوره پیشین روی تهران زده شد و نه‌تنها ساخت‌وساز از رونق افتاد، بلکه بافت‌های فرسوده هم فرسوده‌تر شدند اما امروز شاهد هستیم در برخی مناطق، نوسازی بافت‌های فرسوده چنان رونق گرفته که آمار صدور پروانه در این بافت‌ها بیش از موارد دیگر است؛ بافت‌هایی که اگر مورد توجه قرار نمی‌گرفتند قطعاً در زمان وقوع حوادث غیرمترقبه، مانند بمب‌معمل می‌گردند و آثار تخریب و خسارت‌ها را افزایش می‌دادند. مدیریت شهری دوره ششم به مسائل بزرگراهی و کاهش سفرهای درون‌شهری هم توجه داشته و دارد. پارسیال با احداث و بهره‌برداری از تقاطع‌های غیرهمسطح چندین کیلومتر از سفرهای درون‌شهری شهروندان کاهش یافت. این موضوع از یک‌سو سبب صرفه‌جویی در وقت شهروندان شد و از سوی دیگر هم به کاهش مصرف بنزین را در پی دارد که این امر به کاهش آلودگی هوا کمک می‌کند. به‌عبارت دیگر، احداث تقاطع‌های غیرهمسطح و انجام اصلاحات هندسی، به‌مثابه یک تیر و چند نشان بوده‌است. تکمیل محورهای بزرگراهی از جمله فاز اول بزرگراه شهید بروجردی و پیگیری برای فعال‌شدن عملیات بزرگراه شهید شوشتری

و... هم مورد دیگری است که در نمره قبولی کارنامه۱۴۰۲ شهرداری تهران بی‌تأثیر نبوده است؛ چراکه این محورهای بزرگراهی به‌دلیل وجود برخی از معارض جانبی بلاتکلیف رها شده بودند که امسال با تدبیر شهردار تهران و توافقات صورت‌گرفته با دستگاه‌های دولتی و نظامی مشکل معارض‌ان حل‌شده و پروژه‌ها تعیین تکلیف شدند.

اشاره کردن به جزئیات عملکرد شهرداری تهران در سال ۱۴۰۲ قطعاً کارنامه را به یک طومار با نمرات خوب تبدیل می‌کند و در این مجال کوتاه تنها به بخشی از اهم آنها اشاره شد؛ اقداماتی که نتایج آنها زمینه‌ساز تحول بزرگی شده و امسال هم با جدیت پیگیری می‌شوند. به‌ر حال، سال۱۴۰۲ خود ثبت کرده‌است که این امر مدیریت شهری به اتمام رسید و در بسیاری از موارد شهروندان شاهد تغییر و تحول هستند و این نشان می‌دهد که شهرداری تهران تلاش می‌کند تهران را به شهر بهتر و مطلوب‌تری برای زندگی تبدیل کند.



**جابه‌جایی درختان منطقه ۱۴ مجوز کمیسیون ماده ۷**

امیر یزدی، شهردار منطقه ۱۴: پس از طرح در کمیسیون ماده ۷ شهرداری، اقدام به جابه‌جایی درختان موجود در مسیر احداث پل غیرهمسطح بسیج-محلانی و محدوده بزرگراه شهید شوشتری شد. این جابه‌جایی با شرایط قانونی و با نظارت کامل سازمان فضای سبز صورت گرفت.

### گزارش کار امروز

مهم‌ترین اقدامات مدیریت شهری، کف مناطق رخ می‌دهد و همشهری در پی مطالبه‌گری از شهرداری‌های مناطق است تا مشخص شود در هر منطقه هر روز چه اقدامی انجام شده‌است.

<b>منطقه ۱</b>	۲۹۰پیام شهروندی با موضوعات مختلف خدمات شهری، عمرانی و ترافیکی توسط اکیب اجرایی سامانه ۳۷ اپلاس نواحی ۱۰گانه شمال تهران در اسفندماه رسیدگی شد.
<b>منطقه ۲</b>	به‌منظور طراوت‌بخشی به محیط شهری، در ادامه گلکاری بهاره با نصب المان طاووس مزین به گل‌های بهاری در میدان صنعت، محیط بهاری زیبا و چشم‌نوازی در منطقه به‌وجود آمده‌است.
<b>منطقه ۳</b>	معاون خدمات شهری و محیط‌زیست شهردار منطقه بازدیدی از بوستان‌ها و فضاهای عمومی داشت و موضوعات بهداشتی، ایمنی و محیط‌زیستی این نقاط رصد شد.
<b>منطقه ۴</b>	تمامی بوستان‌های شهری و جنگلی شمال‌شرق پایتخت برای پذیرش شهروندان و مسافران نوروزی در سیزده بدر و روز طبیعت آماده بود.
<b>منطقه ۵</b>	بوستان گردشگری کوهسار با عنوان «طبیعت پاک در بهار ایران» پاکسازی شد.
<b>منطقه ۶</b>	ایستگاه‌های اطلاع‌رسانی گردشگری در میدان‌های انقلاب اسلامی، حضرت ولی‌عصر(عج)، جهاد وخیابان کارگر در ورودی بوستان لاله، پس از روز ۱۳فروردین در ۹صبح تا ۹بجدازظهر به‌کار خود ادامه می‌دهند.
<b>منطقه ۷</b>	بهسازی و ساماندهی میدان شهید قندی و آبنمای آن در بهمن‌ماه سال گذشته به پایان رسید و بهسازی بخش جنوبی شامل احداث فضای سبز، تعویض نصب جدول و گهوش بتن پیاپی تا پایان فروردین به اتمام خواهد رسید.
<b>منطقه ۸</b>	مرمت و بازسازی آثار باستانی باغ موزه میناتور منطقه ۸، در قالب طرح «هن شهردارم» سال۱۴۰۲ در حال اجرای عملیات است.
<b>منطقه ۹</b>	ویژه‌برنامه بهار قهرمان بهار ایران که از ۲تا ۹فروردین در بوستان المهدی(ع) منطقه اجراشد با استقبال ۶هزار نفری شهروندان همراه بود.
<b>منطقه ۱۰</b>	سال گذشته رتبه نخست مناسب‌سازی معابر و اماکن پایتخت (ویژه توان‌یابان) در بین مناطق ۲۲گانه به این منطقه رسید.
<b>منطقه ۱۱</b>	استقبال بیش از ۱۰هزار نفر گردشگر و تهراندگرد در نوروز ۱۴۰۳ از اماکن تاریخی این منطقه را داشتیم.
<b>منطقه ۱۲</b>	سایبان و چادرهای غیرمجاز در خیابان صاحب‌جمع و اردستان جمع‌آوری شدند.
<b>منطقه ۱۳</b>	اجرای عملیات لکه‌گیری آسفالت خیابان پیروزی در سطح ناحیه یک انجام شد.
<b>منطقه ۱۴</b>	طرح بانددیگ درختان با هدف کنترل شیوع عوامل خسارت‌زای گیاهی اجرا شد.
<b>منطقه ۱۵</b>	نظارت بر ساخت و سازهای غیرمجاز در ایام نوروز و برخورد قاطعانه قانونی با هرگونه احداث بنا معایر با پروانه ساختمانی و ضوابط شهرسازی انجام شد.
<b>منطقه ۱۶</b>	مراسم ضیافت افطاری نیروهای خدمات شهری و فضای سبز منطقه با حضور مدیرکل اینارگان شهرداری تهران برگزار شد.
<b>منطقه ۱۷</b>	۲۲هزار مترمربع زمین منطقه در قالب ۲پلاک ثبتی جدا، توسط شهرداری تملک و در آینده‌ای نزدیک به بوستان تبدیل خواهد شد.
<b>منطقه ۱۸</b>	در راستای بهبود سیمای بصری و تأمین سرانه فضای سبز عمومی عملیات کندوکوب و بهسازی بوستان‌های سجاد، بهمن و گلستانه انجام شد.
<b>منطقه ۱۹</b>	عملیات عمرانی احداث مرکز کارآفرینی نعمت به‌پیشرفت فیزیکی ۸۵درصد رسیده‌است که به‌زودی بهره‌برداری و زمینه اشتغال ۱۰۰نفر فراهم می‌شود.
<b>منطقه ۲۰</b>	جلسه نوروزی با هدف ارتقای مشارکت‌های اجتماعی و ایجاد نظرات‌شاد، با حضور مددجویان در مدرسه‌ای منطقه برگزار شد.
<b>منطقه ۲۱</b>	۶بوستان در منطقه ۲ تهران برای میزبانی از گردشگران و مسافران نوروزی آماده‌سازی شده بود که از این میان پارک‌های طبیعت، ترکس، حضرت خدیجه، دستواره و شهدای گمنام بیشتر مورد استقبال قرار گرفتند.
<b>منطقه ۲۲</b>	در راستای اجرای طرح نگهداشت شهر در پایانه متروی ایران‌خودرو کاشت نهال و درختچه در بخشی از فضای سبز محوطه صورت گرفت.

### پایتخت در سالی که گذشت

همواره تلاش کرده‌اند مدیریت شهری دوره ششم را ناکارآمد جلوه دهند. بخش کوچکی از این اقدامات به شرح زیر است:

